



Cómo proteger una parte del mercado de la vivienda

LAS PERSONAS QUE TRABAJAN CONMIGO POR LO GENERAL SE SORPRENDEN DE HASTA QUÉ PUNTO MI CANON FILOSÓFICO DERIVA DE LAS PELÍCULAS NO CONVENCIONALES DE BAJO PRESUPUESTO, especialmente de la década de 1980. Cuando busco sabiduría, suelo recurrir a las enseñanzas de la película “Repo Man” (traducida al español como “Los recolectores”) o, en el caso de este ensayo, a la obra maestra alegórica de Terry Gilliam, “Time Bandits” (“Bandidos del tiempo”). En esta película, un grupo

que cada vez es más difícil de rellenar desde que el gobierno federal se comprometió a tratar el tema como una prioridad de política nacional a partir de la Ley de Vivienda de 1949, que fue parte de la legislación conocida como Fair Deal del expresidente Harry S. Truman.

En su discurso del Estado de la Unión de 1949, el presidente Truman resaltó que, para poder suplir las necesidades de millones de familias sin una vivienda adecuada, “la mayoría de las viviendas que necesitamos deberán ser construidas por el sector privado sin subsidios públicos”. Casi 70 años más tarde, nuestro fracaso colectivo para resolver el déficit de viviendas sociales tenga que ver con un análisis incorrecto del problema y con la conclusión de que pueden diseñarse soluciones basadas en el mercado con el fin de resolver la discordancia entre la oferta y la demanda de viviendas sociales.

Para apoyar esta idea, me desviaré brevemente hacia la teoría del mercado. Partiendo del enfoque matemático para analizar la economía que predomina hoy en día, un mercado es, simplemente, un sistema de ecuaciones diferenciales parciales que se resuelve mediante un único precio. Estas captan las decisiones complejas que toman los consumidores y los productores de bienes, y concilian las preferencias y los presupuestos de los consumidores con la elaboración de técnicas, capital y costos de transacción por parte de los productores para así llegar a un precio que despeje el mercado mediante el acuerdo de las operaciones que todos los proveedores y consumidores están dispuestos a intercambiar por ese precio.

Los prestigiosos economistas Arrow, Debreu y McKenzie demostraron la existencia teórica de un conjunto único de precios capaz de resolver

simultáneamente la cuestión del “equilibrio general” de todos los mercados en una economía nacional o mundial. Un aspecto importante de esta contribución (que obtuvo el Premio Nobel) fue la observación de que un único precio despejaba cada mercado: un mercado, un precio. No se esperaba que un único precio mantuviera el equilibrio en dos mercados. Y este es el defecto fundamental del mercado de la vivienda: en realidad, no es un mercado, sino dos. Los mercados de la vivienda proporcionan tanto lugares para vivir a los consumidores locales como bienes de inversión comercializables en todo el mundo, gracias a los grandes mercados de capital al servicio de los inversores a nivel mundial. Esta condición de mercado doble correspondía al sector de viviendas ocupadas por sus propietarios; sin embargo, con la proliferación de los fideicomisos de inversión inmobiliaria, los mercados de alquiler se encuentran ahora en la misma situación.

Los mercados de bienes de consumo se comportan de manera muy diferente a los mercados de inversión, ya que responden a “reglas básicas” distintas. En lo que a la oferta se refiere, los precios de los bienes de consumo se derivan de los costos de producción, mientras que los precios de los mercados de inversión tienen que ver con los beneficios esperados. En relación con la demanda, factores tales como gustos y prefe-

La cantidad de unidades habitacionales en oferta en países desarrollados como los Estados Unidos excede en mucho la cantidad de hogares. En el año 2010, el Censo de los EE. UU. calculó que una de cada siete unidades habitacionales se encontraba vacante.

rencias, ingresos de las familias y características demográficas determinan el precio de la vivienda como lugar donde residir. La demanda de vivienda con fines de inversión está relacionada con aspectos tales como la liquidez y las preferencias de liquidez de los inversores, las ganancias esperadas de inversiones alternativas, o las tasas de interés.

La vivienda y el alimento son aspectos demasiado importantes para ser administrados por los mercados no regulados. Quizá las políticas públicas deberían concentrarse en proteger una parte del mercado —y del público— de los estragos de la especulación.

En los países desarrollados, los mercados de capitales mundiales y el mercado de la vivienda colisionan a nivel local, con pocas probabilidades de reconciliación. Los hogares a nivel local compiten con los inversores a nivel mundial para decidir el tipo y la cantidad de viviendas que se producen. En los mercados que atraen la inversión mundial se produce una gran cantidad de viviendas, aunque la falta de viviendas sociales es aguda y empeora con el paso del tiempo. Esto se debe a que una gran parte de las viviendas nuevas se produce para maximizar las ganancias de la inversión y no para suplir las necesidades de vivienda de la población local. Por ejemplo, no escasean los inversores mundiales dispuestos a participar en el desarrollo de apartamentos de USD 100 millones en la Ciudad de Nueva York; sin embargo, escasean las viviendas sociales por la dificultad de conseguir fondos para desarrollarlas. En los mercados que han sido abandonados por el capital mundial, los precios de las viviendas caen por debajo de los costos de producción, por lo que existe un excedente de viviendas que se acumula y se deteriora. En casos extremos como el de Detroit, el orden del mercado sólo puede recuperarse mediante la demolición de miles de viviendas y edificios abandonados.

Tal vez sea este el momento de cuestionar la conclusión de que las soluciones basadas en el mercado pueden resolver el desafío de proveer de vivienda a la población del país. Truman concluyó que “al producir pocas unidades de alquiler, frente a una proporción demasiado grande de viviendas de alto precio, la industria de la construcción se está excluyendo a sí misma rápidamente del mercado debido a los precios”. No obstante, Truman se refería al mercado de la vivienda para residir, no para invertir. Es destacable que la