

## **I. INTRODUCCIÓN**

Desde el EGK llevamos trabajando el tema del acceso de las personas jóvenes a la vivienda ya tres años, en los que hemos mantenido contactos y debates con otros colectivos sociales (también en el seno de la Plataforma Etxebizitza Guztiontzat!- ¡Vivienda para Todos-as!), instituciones, partidos políticos y con la juventud no asociada. De este trabajo y experiencia nace el documento que tenéis entre manos. Pretende ser una herramienta para que en las distintas asociaciones juveniles podamos abordar el tema y una aportación al debate general sobre el mismo.

El documento parte de una descripción objetiva de la realidad con datos oficiales y contrastados, para después comenzar a analizar y valorar la realidad. Para ello explicitamos nuestro punto de partida ideológico y no es otro que el reconocer que la vivienda es un derecho básico y universal y que como tal viene recogido en distintos textos oficiales, entre ellos, la Declaración Universal de los Derechos Humanos.

El documento finaliza con una serie de propuestas que recogen tanto el trabajo de debate del propio EGK como el llevado a cabo en el seno de la plataforma “Etxebizitza Guztiontzat! Euskal Herriko Plataforma” por más de 100 organizaciones sociales.

## II. DESCRIPCIÓN

### A. NECESIDAD

Según datos del EUSTAT<sup>(1)</sup>, en la CAV existe **necesidad de 80.176 viviendas** para nuevo acceso, de las que 54.488 harían falta durante los próximos 4 años. Estos datos son coincidentes con las listas de ETXEBIDE<sup>(2)</sup>, donde a fecha de Marzo de 2005 había 72.622 personas apuntadas, de las cuales **52.508 (72,3 %) son personas entre 18 y 35 años**.

Observemos que este volumen de demanda aumenta si tenemos en cuenta a las personas que, aún necesitando vivienda, no pueden acceder a las listas de Etxebide por no alcanzar los ingresos mínimos. Este hecho se ve reforzado por los datos que arroja la **Encuesta de Pobreza y Desigualdad Social (EPDS)**<sup>(2)</sup>. Según la misma hay 169.462 personas que muestran la voluntad de formar un hogar independiente. De ellas, 145.217 afirman que no lo pueden hacer por causas estrictamente económicas. **El 86% (124.866) de las mismas son personas entre 18 y 35 años**.

### B. OFERTA

Siguiendo la Encuesta de Oferta Inmobiliaria del 1º Trimestre de 2005 realizada por el Gobierno Vasco<sup>(3)</sup>, vemos que había una oferta de 14.823 viviendas. De ellas, el **71,9% correspondían al mercado libre** y el 28,1% al protegido. Dentro del mercado libre, el **alquiler** corresponde al **4,7%** de la oferta, y en el segmento protegido el porcentaje de alquiler es del 11,9%.

Dentro del mercado de vivienda protegida, sólo el **5,5%** de la oferta corresponde a la categoría de viviendas en régimen **social**\*\*.

Tan importante como el número de viviendas que se ofertan, es el precio de venta de las mismas. La tabla siguiente nos muestra **precios por metro cuadrado** de los diferentes tipos de vivienda:

| Tipo de vivienda          | €/m <sup>2</sup> | Variación Anual (%) | Variación 1994 –2005 (%) |
|---------------------------|------------------|---------------------|--------------------------|
| <b>Vivienda Libre</b>     | <b>3.071,3</b>   | <b>14,3</b>         | <b>134,2</b>             |
| Vivienda Nueva            | 3.067            | 19,1                | 141,9                    |
| Vivienda Usada            | 3.071,5          | 11,9                | 130,7                    |
| <b>Vivienda Protegida</b> | <b>1.129</b>     | <b>12</b>           | <b>75,2</b>              |
| VPO**                     | 1.162            | 9,2                 |                          |

\* **Etxebide**: Servicio Vasco de Vivienda. Su lista de demandantes de vivienda da acceso a los distintos programas públicos de vivienda, entre ellos las promociones de vivienda protegida y social.

\*\* **Viviendas en Régimen Social**: viviendas públicas tanto en alquiler como en régimen de derecho de superficie a las que pueden acceder quienes tengan unos ingresos entre 3.000 y 15.100 € anuales en el caso de que sea en alquiler y entre 9.000 y 15.100 € anuales en caso de que sea en compra.

\*\*\* **VPO**: vivienda de protección oficial (régimen general) tanto en alquiler como en derecho de superficie a las que pueden acceder personas con ingresos entre 15.100 y 33.000 € anuales.

|   |       |      |  |
|---|-------|------|--|
| Social  | 694,6 | 12,4 |  |
| Encuesta de Oferta Inmobiliaria. I Trimestre 2005 |       |      |  |

Esta tabla nos muestra claramente como el incremento de los precios del metro cuadrado en todos los casos va muy por encima del **incremento de los recursos de la población**, ya que estos lo hacen a un ritmo aproximado del **3% anual**(IPC). Como resultado, podemos ver como mes a mes es más difícil el acceso a la vivienda.

Viendo el mercado en perspectiva, durante los últimos 11 años, los precios en el mercado libre han tenido un **incremento acumulado del 132,5%**, esto es, el precio del metro cuadrado se ha multiplicado por más de 2 desde 1994. En el caso del mercado protegido los incrementos han sido más moderados, así, en el mismo período los precios de estas viviendas han subido un **85,2%**.

Analicemos, ahora, el precio de medio de venta de distintas tipologías de vivienda y su evolución:

| Tipo de Vivienda                                   | Miles de €   | Variación Anual (%) | Variación 1994 – 2005 (%) |
|--|--------------|---------------------|---------------------------|
| <b>Libre</b>                                       | <b>269,7</b> | <b>17,4</b>         | <b>132,5</b>              |
| Nueva  | 266,4        | 19                  | 122                       |
| Usada  | 271,6        | 9,6                 | 144,2                     |
| <b>Protegida</b>                                   | <b>86</b>    | <b>11,39</b>        | <b>72,3</b>               |
| VPO  | 89           |                     |                           |
| Social   | 51           |                     |                           |
| Encuesta de Oferta Inmobiliaria. I. Trimestre 2005 |              |                     |                           |

El precio medio de venta de una vivienda libre se situaba en el primer trimestre de 2005 en 269.700 €, un 15% más que en el mismo periodo del año anterior y un 132% más que hacía 11 años. Vemos como a pesar de que el metro cuadrado en una vivienda nueva se ha incrementado más que en el de la vivienda usada, es esta segunda, sin embargo, la que acumula más incremento en cuanto a precios de vivienda media. Esto se entiende desde la constatación de que **las viviendas nuevas han ido reduciendo sus tamaños, resultando menos inaccesibles.**

En el caso de la vivienda protegida vemos como el incremento registrado en el último año ha sido espectacular, estando bastante cerca de los registrados en el mercado libre.

Las rentas medias que observamos en el mercado de alquiler libre, se sitúan en 745€, habiendo registrado este sector incrementos más moderados que el resto del mercado.

| Tipo de alquiler | €/mes | Variación Anual (%) | Variación 1994 – 2004 (%) |
|------------------|-------|---------------------|---------------------------|
| Libre            | 745,5 | 7,2                 | 27,9                      |
| Protegido        | 248,5 | -15,9               | 72,6*                     |
| VPO              | 382,2 | 6,5                 |                           |
| Social           | 161,8 | 7,5                 |                           |

En el caso del **mercado protegido de alquiler**, vemos como en los últimos años acumula un **incremento bastante más importante** que el registrado por las rentas en el mercado libre. El dato del primer trimestre de 2005 nos muestra como a pesar de que las rentas de los alquileres protegidos y sociales han subido (6,5% y 7,5% respectivamente), la media conjunta ha descendido un 15,9%. Esto se debe a que se ha **incrementado el ratio de alquileres sociales** sobre protegidos.

Por último, hay que apuntar que en el mercado de vivienda de la CAV existe un elemento distorsionador muy importante: **viviendas vacías**. El último dato disponible (2001) arroja la existencia de **86.285** pisos desocupados (9,7% del total) <sup>(4)</sup>.

### C. POSIBILIDADES

Las dificultades de acceso a la vivienda se relacionan en gran medida con la situación que las personas jóvenes vivimos en el mercado de trabajo. Durante el pasado año, y siguiendo los datos aportados por el INEM<sup>(5)</sup> y por la EPA<sup>(6)\*</sup>, el **55,1% del empleo creado fue temporal**. Cifras como ésta acumuladas año tras año, suponen que el 30% de las personas que trabajan por cuenta ajena lo hacen de manera temporal. Tasa que se eleva al 36,8% en el caso de las mujeres y hasta el 74% y 42% para los colectivos entre 16 - 25 y 25 - 35 años respectivamente.

Por otra parte, la **tasa de paro juvenil (17,3%)** triplica la general (5,7%). El paro femenino se sitúa en el 7,6%.

Frente a los 21.334€ que alcanza el **salario medio** en la CAV <sup>(7)</sup>, para las personas entre **18 y 35 años**, esta cifra se reduce hasta los **17.190€** anuales <sup>(8)</sup>. En el caso de las mujeres, el salario medio es entorno a un 40% inferior a la media.

Siguiendo los datos que nos aporta la Encuesta Base 2004 de Necesidades y Demanda de Vivienda <sup>(9)</sup>, nos encontramos que las **personas jóvenes** necesitadas de vivienda tienen unos ingresos medios de **1.200€ mensuales**, pudiendo **destinar 419€** a los gastos referidos al acceso a la vivienda. Además, hay que resaltar que el 22% de estas personas tiene ingresos inferiores a 840€/mes, con lo cual descendería también su capacidad monetaria para hacer frente a estos gastos (aprox. 293 € como máximo).

Siguiendo los datos de esta encuesta, vemos como el **precio máximo asumible** por una persona joven es de **130.200€** y como el 15% de las personas jóvenes no podrían pagar más de 72.000€.

El Observatorio Joven de Vivienda (OBJOVI)<sup>\*</sup>, nos ofrece un estudio en el que se calcula el **coste del acceso a la vivienda libre** en relación a los ingresos de una persona joven. Como criterio para poder interpretar el dato

\* **EPA**: encuesta de población activa. Se realiza trimestralmente por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

\* **OBJOVI**: Observatorio Joven de la Vivienda del Consejo de la Juventud de España (CJE), publica trimestralmente un boletín que analiza el acceso a la vivienda y la emancipación de las

diremos que el porcentaje máximo debería ser del 30% de cara a poder satisfacer con dignidad el resto de las necesidades básicas. Este límite coincide con el que bancos y cajas emplean.

Según estos datos, para que ese criterio del 30% de esfuerzo se cumpliera en las actuales condiciones del mercado, una persona joven **debería de ganar 37.932,80 euros al año** (más de 6 millones de pesetas).

| <b>Coste de Acceso a la Vivienda</b> |                         |                                    |
|--------------------------------------|-------------------------|------------------------------------|
| Edad                                 | Salario Medio Anual (€) | Coste de Acceso sobre Ingresos (%) |
| 18-24                                | 14.628,06               | 78                                 |
| 24-29                                | 16.488,69               | 69,2                               |
| 30-34                                | 18.949,75               | 60,2                               |
| <b>Promedio</b>                      | <b>17.190,09</b>        | <b>66,2</b>                        |

Boletín OBJOVI nº8

Con estas diferencias entre la capacidad económica de las personas y el precio de las viviendas, vemos como la deuda que nos vemos obligados a contraer con la banca cada vez es mayor. Según el Banco de España <sup>(10)</sup> el volumen de la **deuda de los hogares se incrementa a un ritmo superior a lo que lo hacen los ingresos** de los mismos. De hecho, esta institución afirma que el nivel de endeudamiento ya ha superado el nivel de la Renta Bruta Disponible\* por los hogares.

En el primer trimestre de 2005, los **créditos hipotecarios** han registrado el mayor incremento de la historia (32.635 millones de €), dejando el saldo total de deuda contraída por las familias en 615.132 millones de €, un **24,5% más que un año antes**. Este volumen de dinero supone el 74,5% del PIB\*\* Estatal.

La hipoteca media en la Comunidad Autónoma Vasca se sitúa en 131.156€ <sup>(11)</sup>. Resulta muy significativo en el momento actual el hecho de que el **31% de la población** declare haber tenido **dificultades para pagar** alguna de las mensualidades de su crédito <sup>(12)</sup>.

La anteriormente citada encuesta del Gobierno Vasco, muestra que las **personas jóvenes tienen que dedicar 7,6 años de salario completo** a pagar la vivienda.

Si las posibilidades de acceso a la vivienda para la población en general de la CAV son muy limitadas, mucho más lo son para las personas inmigradas. En estos casos, a su especial precariedad económica y social hay que sumarle a infravivienda, el hacinamiento,... y la xenofobia existente en muchos/as arrendadores/as con la consecuente dificultad para arrendar un piso. Además, la necesidad legal del empadronamiento como vía para la legalización, está llevando a notables abusos.

\* **Renta Bruta Disponible (RBD):** ingresos totales anuales de las familias.

\*\*\* **PIB:** Producto Interior Bruto. Valor total del conjunto de bienes y servicios producidos en un territorio determinado.

## D. INTERVENCIÓN DE LAS ADMINISTRACIONES

Las administraciones públicas tienen una de sus razones de ser en **garantizar el ejercicio de los derechos sociales** al conjunto de la población. En el caso de las políticas de vivienda son cuatro las administraciones que se reparten las competencias directas en la materia: Gobierno Central, Diputaciones Forales, Gobierno Vasco y Ayuntamientos, siendo estas dos últimas las que mayores competencias ostentan.

Un primer aspecto a analizar en relación a las políticas es el del **gasto público** que se dedica a las mismas. A falta de datos globales que incluyan el gasto de los ayuntamientos y otras entidades, nos centramos en el papel del Gobierno Vasco y las Diputaciones Forales. El presupuesto que durante este año 2005 el Gobierno Vasco va a destinar a vivienda es de 150,3 millones de euros (0,3% de PIB) esta cantidad supone el 2,3% del total del presupuesto de esta administración. Por su parte, el Gasto Fiscal (fundamentalmente deducciones en el IRPF por compra y alquiler) previsto para 2005 en materia de vivienda es de 397,2 millones de €<sup>(13)</sup>. Esto significa que **por cada euro** que las instituciones vascas dedican a intervenir directamente en el mercado de vivienda mediante la **promoción de vivienda protegida** y otros programas, se dedican casi **tres euros a las deducciones**.

Otro de los pilares de la política de vivienda, sino la fundamental, es la **construcción de vivienda de protección oficial**. La lista de solicitantes de vivienda de ETXEBIDE reconoce a 72.622 demandantes de vivienda protegida, de los que más de 52.000 (72,3%) son personas jóvenes entre 18 y 35 años. Para hacer frente a este volumen de necesidad en el **periodo 2001-2005 se han construido un total de 20.388** (13.175 terminadas) viviendas protegidas, de las que el 14% han sido en régimen de Vivienda Social. A estas, hay que sumarle las 1.019 viviendas adjudicadas hasta abril de 2005 dentro del programa Bizigune\*. Vemos como, lejos de reducirse, la demanda de vivienda sigue en aumento a pesar del incremento del esfuerzo constructor de las administraciones.

## E. EMPRESA PRIVADAS

En el conjunto del estado y también en la CAV el sector de la construcción genera una actividad entorno al 18% del PIB (144.700 millones de € en 2004), un 4% más que hace 10 años<sup>14</sup>. Mientras el PIB estatal ha crecido una tasa anual del 3,24%, el PIB del sector de la construcción lo ha hecho muy por encima, a un ritmo del 5,68%<sup>15</sup>. El propio Ministerio de Vivienda destaca que “el sector de la construcción ha ido adquiriendo ininterrumpidamente mayor importancia en el sistema económico”. Empleando a un volumen superior a dos millones de trabajadores/as<sup>14</sup> a nivel estatal y 86.353 en la C.A.V.<sup>16</sup> es un sector con una gran capacidad de influencia sobre las administraciones.

A medida que se incrementan los precios de las viviendas y el volumen de los préstamos hipotecarios concedidos para hacer frente al acceso a las mismas, lo hacen también los beneficios de todos los agentes implicados en el sector de la construcción: Banca, Promotoras, Constructoras e Inmobiliarias.

---

\* **Bizigune**: programa de movilización de vivienda vacía por el que el Gobierno Vasco se convierte en mediador entre el/la propietario/a y el/la arrendador/a. Dando al primero garantías sobre el cobro de las mensualidades y el buen estado de la vivienda, y cobrando al segundo una renta acorde a sus ingresos.

Como datos relevantes vemos como el beneficio de las promotoras de vivienda libre se triplicó en el periodo 1996-2004, pasando de representar el 9,6% al 36,9%<sup>(17)</sup>. A modo de ejemplo podemos ver como la recalificación urbanística genera, sólo en Madrid, 52.000 millones de euros al año <sup>(18)</sup>. También vemos como el índice bursátil de las empresas del sector de la construcción se sitúa un 66% por encima del índice general <sup>(19)</sup>.

Es necesario analizar el papel de los bancos y cajas de ahorro. En el caso de los primeros, año tras año declaran incrementos porcentuales del beneficio por encima del 10% y en sus balances señalan que gran parte de ese incremento de la rentabilidad se debe al incremento de los préstamos hipotecarios. Veamos como ejemplo los beneficios de las cajas de ahorro vascas:

|             | Beneficio (Mill. €) | Incremento Anual (%) |
|-------------|---------------------|----------------------|
| BBK         | 263                 | 11,6                 |
| Vital Kutxa | 48,8                | 7,35                 |
| Kutxa       | 160                 | 10,95                |

### III. ANÁLISIS

#### A. CAUSAS

Seguramente existen muchas causas y justificaciones económicas que nos llevarían a entender por qué la vivienda se haya tornado inaccesible para una parte importante de la población vasca en los últimos años (alta rentabilidad, especulación con el suelo, alta demanda, entrada del euro,...); sin embargo, para nosotras /os éstas no son las causas fundamentales o las que más nos interesa resaltar.

Hemos de descartar varios factores relativos a la construcción como responsables del aumento desmesurado de los precios de los pisos. Si tomamos como referencia el período 2004, vemos que las materias primas subieron un 8,7%, el coste de la mano de obra creció un 3,8% y, en conjunto, el índice general de costes de la construcción aumentó un 7,2%<sup>20</sup>. En este mismo período, el precio de la vivienda libre aumentó un 15,24% y el de la protegida un 13%. Por tanto, el aumento no parece achacable a los gastos de construcción.

La causa fundamental de las dificultades de acceso a alojamiento y, por tanto, que la vivienda sea un derecho vulnerado es que no existe una voluntad política real de tomar el mismo como Derecho Subjetivo\*; esto es; las administraciones públicas no asumen que son ellas quienes tienen que garantizarlo de la misma manera que la salud o la educación. Siendo esto así, el acceso a la vivienda está condicionado por las leyes del mercado y por un entramado económico que busca maximizar sus beneficios, y a buen saber que el incremento de los precios de venta de las viviendas les ha ayudado a aumentarlos.

Esto nos lleva a que el gasto público en Vivienda vía presupuestos sea muy escaso: (0,3 del PIB) en comparación al que se destina a otros derechos como la sanidad (4,3 del PIB) o educación (3,6% del PIB). El volumen de gasto supone un 2,3% del total del presupuesto del Gobierno Vasco. Este gasto directo, se complementa con un gasto fiscal que en lugar de contribuir a la solución del problema ha contribuido a su recrudecimiento. Esta política, consistente fundamentalmente en deducciones fiscales sobre el IRPF\*\* ha sido contraproducente ya que ha terminado generando una elevación de los precios y una transferencia de dinero público al sector privado. Según un informe <sup>(21)</sup> publicado por el profesor de economía de la Universidad Pompeu-Fabra, José García-Montalvo, se está produciendo una transferencia de fondos públicos a manos del sector privado por medio de las mismas. Para este profesor, las deducciones por vivienda son responsables de un 8,3% del incremento del precio de los pisos.

Es en este mismo sentido en el que se ha producido la política de movilización de vivienda vacía, en la que se ha optado por combinar una serie de bonificaciones fiscales en el IRPF para los/as arrendadores/as con el

---

\* **Derecho Subjetivo:** derechos reconocidos por ley a todas las personas y cuyo cumplimiento es exigible a las administraciones públicas.

\*\* **IRPF:** Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Grava los ingresos de las personas.

\*\*\* **IBI:** Impuesto Sobre Bienes Inmuebles, es de titularidad municipal aunque su regulación es foral.



Programa Bizigune; desechando la propuesta de castigo fiscal vía subida del IBI\*\*\* a estas viviendas.

Habitualmente vemos como las diferentes administraciones, en lugar de actuar bajo criterios comunes y de manera conjunta para resolver la principal preocupación material de la ciudadanía, actúan cada una por su lado, siguiendo criterios propios y de manera descoordinada e incluso generando conflictos.

Un elemento presente en la gestación de las políticas de vivienda y que no podemos obviar es la gran presión que el sector privado ejercen sobre el poder legislativo, aspecto que quedó a la luz claramente en el debate de la Ley de Suelo y Urbanismo. No en vano la construcción genera casi el 20% del PIB y es un negocio de especial rentabilidad en los últimos años.

## B. CONSECUENCIAS

La principal consecuencia de la actual situación de la vivienda es que nos encontramos frente a un derecho básico vulnerado. Más allá de las cifras, que son abrumadoras, nos encontramos con un montón de gente, jóvenes en su mayoría, que no puede desarrollar su proyecto de vida con dignidad. 124.741 personas jóvenes que según la EPDS\* no pudieron acceder a constituir un hogar independiente por motivos económicos o las más de 72.000 que esperan a ser agraciadas con una vivienda protegida. Así es entendible que la CAV tenga unas de las tasas de emancipación más bajas del conjunto del estado 32,4% frente al 37,4% de media en el mismo.

Además, y una vez más, el propio Gobierno Vasco reconoce que en muchas ocasiones el acceso a la vivienda está supeditado a la existencia de una segunda persona (pareja) para poder hacer frente a los gastos derivados de la misma. Esta realidad es especialmente significativa en el caso de la mujer ya que se convierte en un elemento más de dependencia económica con respecto a sus parejas.

El acceso a la vivienda genera situaciones económicas muy graves para mucha gente a la que los gastos derivados de la misma (alquileres, hipotecas,...) sitúa en situaciones de riesgo de pobreza, al disponer de pocos recursos para hacer frente al resto de las necesidades. Así, la EPDS habla de la pobreza encubierta, al existir casi un 70% de personas que buscan el acceso a la vivienda que declaran que de hacerlo se situarían en una situación de ausencia de bienestar \*\*. Estas personas responden a un perfil de joven con estudios superiores y que se encuentra trabajando. Vemos como a causa del acceso a la vivienda **un amplio sector de la población, formado, con trabajo y recursos es reconocido por el propio Gobierno Vasco como pobre**. Este colectivo joven encuentra, por tanto, un obstáculo su proceso de emancipación y una limitación importante en su proyecto de vida. Estamos hablando de una juventud vasca cuyo principal obstáculo en el tránsito a la vida adulta es la vivienda. Creemos que este dato debería mover a la reflexión.

Siguiendo esta línea, y especialmente desde la perspectiva joven merece la pena hacer una reflexión entorno a la relación entre los mercados

---

\* **EPDS:** Encuesta de Pobreza y Desigualdad Social. Se realiza cuatrianualmente por el gobierno vasco, haciendo un diagnóstico de las situaciones de necesidad y desigualdad existentes.

\*\* **Ausencia de Bienestar:** situación en la que los recursos no permiten a la persona llegar a los estándares de consumo y bienestar de una sociedad determinada.

de vivienda y de trabajo. Mientras en uno se nos ofrecen condiciones salariales y contractuales mucho más limitadas que para el conjunto de la población, el otro nos requiere un esfuerzo económico extremo y con una obligatoriedad en el pago durante largos años.

Realidades más limitadas en cuanto a número, pero mucho más graves por las consecuencias que generan sobre las personas son las que afectan a quienes menos recursos tienen. De hecho, año tras año vemos como aumenta el número de desahucios por impago y como año tras año las AES\* son destinadas en un 80% a pagar gastos relativos a vivienda. Ayudas, estas últimas, que además no están garantizadas para el conjunto de quienes las demandan y que se ven, además, recortadas año tras año.

---

\* **AES:** *Ayudas de Emergencia Social.*

#### IV. VALORACIÓN

En primer lugar, hay que valorar la situación de extrema dificultad de acceso a la vivienda de manera digna por parte de las personas jóvenes como muy grave y la actuación del conjunto de las administraciones como claramente insuficiente ante la vulneración del derecho que toda persona tiene a disfrutar de una vivienda digna.

Así, casi 125.000 personas jóvenes no pueden acceder a una vivienda por motivos económicos debido al desbocado precio (tanto para compra como para alquiler) en el mercado libre y a la insuficiente oferta del mercado protegido, y en este segmento a la poca promoción de Viviendas de Régimen Social. Y es que el incremento del 127% del precio en el mercado libre y del 85% en el protegido durante los últimos 10 años hay que contrastarlo con una subida media del 30% en los sueldos y con las condiciones precarias de trabajo que afectan a un sector mayoritario de la población joven que se ve abocado, además, a contraer créditos hipotecarios de una gran cuantía y por unos periodos de tiempo muy largos.

El presupuesto que se destina a la intervención pública en el mercado de la vivienda es claramente insuficiente, de hecho, los precios de las viviendas libres no han dejado de subir a pesar de que se ha incrementado la promoción oficial. Además, el hecho de que el gasto fiscal sea mucho mayor que el gasto presupuestario no sólo agrava el problema del sobreprecio de la vivienda, sino que además genera una clara discriminación de las personas más necesitadas. Mientras éstas no tienen posibilidad de acceder a su primera vivienda, personas de rentas medias y altas se están beneficiando de considerables *deducciones* fiscales por la compra de vivienda. Recordamos que más del 30% de las personas declaran tener dificultades a la hora de afrontar el pago de su préstamo.

Los ayuntamientos tienen un papel fundamental en las políticas de vivienda ya que ellos son grandes propietarios de suelo y los responsables de la ejecución de las reservas de suelo para vivienda protegida. En la CAV se ve una gran variabilidad en cuanto a las políticas municipales de vivienda, hay ayuntamientos que se acercan a porcentajes del 50% en la construcción de vivienda protegida, y hay otros en los que apenas se construye una VPO o Vivienda Social. Esto se debe a que los ayuntamientos no dedican todo el suelo público a vivienda protegida y a que no ejecutan todas las reservas de suelo para la misma, si no que sacan suelos públicos a subasta haciendo un uso especulativo de los mismos y buscan distintas fórmulas para monetarizar esas reservas de suelo para vivienda protegida.

Además, siguiendo el ya citado estudio del profesor García-Montalvo, vemos como los ayuntamientos son unos de los grandes beneficiarios del “boom inmobiliario”, recaudando una gran parte de sus impuestos gracias al mismo. En concreto, en las grandes ciudades del estado la recaudación es superior al 50% del total de los impuestos que recaudan.

A medida que la percepción de que la vivienda es un problema ha ido ascendiendo en la escala de las preocupaciones ciudadanas, también se ha ido incrementando el tono de la discusión política entre partidos e instituciones. Así observamos como la coordinación entre las administraciones no es todo lo buena que debería de ser (polémicas entorno a los pisos de

precio tasado, conflicto de competencias entre Gobierno Vasco, Diputaciones Forales, y ayuntamientos,...) y como tras 25 años de autonomía seguimos siendo la única comunidad autónoma del estado sin marco legal que regule el uso del suelo y el urbanismo. Valoramos, pues, como una irresponsabilidad política la descoordinación cuando no competición interadministrativa y partidista en materia de vivienda.

El hecho de que las administraciones no conciban la vivienda como un derecho también nos lleva a entender que no se haya querido optar por una política de castigo con respecto a las viviendas vacías. Del conjunto de medidas anunciadas por el Gobierno Vasco con respecto a su actuación sobre las viviendas vacías nos hemos quedado sólo en la parte de incentivos (Programa BIZIGUNE e Incentivos Fiscales) para sacarlas al mercado. La otra pata de estas medidas, consistente en su gravamen vía recargo del IBI, no se ha puesto en práctica debido a la falta de voluntad política de las Diputaciones Forales para que dichas medidas fuesen aprobadas.

La salida al mercado de las viviendas vacías debe de ser un asunto prioritario en las agendas políticas. Desde criterios de sostenibilidad ecológica, es totalmente inasumible el actual ritmo constructor que se vive en nuestra comunidad, donde los espacios naturales cada vez están cediendo más terreno a las ciudades y pueblos.

En este contexto, valoramos de manera negativa la baja proporción de Vivienda Social frente a VPO. De hecho cuando existe un 15% de personas apuntadas en ETXEBIDE cuyos ingresos no les permiten ni acceder a una VPO, sólo se construye un 14% de vivienda social, y además ahora se está promocionando la construcción de Viviendas de Precio Tasado\* cuyos destinatarios son los que tienen demasiados recursos como para optar a una VPO convencional. Creemos que la apuesta a la hora promover la construcción de viviendas protegidas debe de hacerse desde la vivienda social, ya que es este el único tipo de vivienda totalmente universalizable y que además es aplicable con unos claros criterios redistributivos.

De la misma manera nos parece criticable la actuación de las Cajas de Ahorro, las cuáles, pese a que destinen algunos dineros a planes de vivienda, están amasando ingentes beneficios gracias a la especulación inmobiliaria en las distintas fases del negocio.

En los últimos tiempos, hemos observado cómo la magnitud del problema ha producido una mayor implicación de la administración y se ha avanzado en ciertas políticas de vivienda. La promoción de vivienda protegida ha aumentado y se han producido avances en la regulación la misma (calificación permanente de VPO, adjudicación siempre a través de listas oficiales). Este avance se ha producido cuando desde el poder público se ha percibido un malestar social generalizado. Es necesario que la presión social se siga materializando, para que la administración asuma su deber de garantizar el Derecho a la Vivienda.

En este sentido, mejor opinión nos merecen las movilizaciones sociales que en el último año se han producido en la CAV. No sólo la plataforma “Etxebizitza Guztiontzat! Euskal Herriko Plataforma” sino también

\* **Vivienda de Precio Tasado:** figura de nueva aparición, aunque no regulado legalmente en la CAV, que se destina a una población cuyos ingresos se situen entre los 33.000 y los 48.000. Este tipo de vivienda es la que van a promocionar las Diputaciones de Bizkaia y Guipuzkoa y algunos ayuntamientos.

las innumerables iniciativas surgidas a nivel local son responsables de que la vivienda se haya convertido en uno de los ejes del debate político y social, demostrando que no es una realidad inabarcable sino que existen propuestas y alternativas concretas que sólo requieren de voluntad política para su puesta en práctica.

## V. PROPUESTAS

1. La vivienda es un **derecho**, por tanto debe quedar fuera de la lógica del mercado.
2. La **política** de las instituciones debe dar un **giro radical** y enfocarse al interés social y no a favorecer intereses privados y especulativos.
  - Es necesario **augmentar** la **dotación presupuestaria** de las diferentes administraciones en materia de vivienda, en función de las necesidades reales.
  - Equilibrando la diferencia existente entre **gasto fiscal** y **gasto público**.
  - El dinero público se ha de dedicar a la **promoción directa** de vivienda pública, garantizando así el aprovechamiento de los recursos públicos y ahorrando intermediaciones que responden a fines privados. Ejemplo de ello podría ser la creación de **Empresas Públicas de Vivienda**.
3. Se hace necesario un debate sobre la Financiación Municipal y una nueva formulación de las fórmulas por las que se lleva a cabo.
4. Apuesta decidida por el **alquiler social**, como vía para garantizar el acceso universal y evitar que se especule con los recursos de la administración. El pago de este alquiler debe limitarse, de forma que nunca impida la satisfacción de otras necesidades y derechos. Eliminando, además, los requisitos económicos mínimos para poder acceder a los listados de demanda de vivienda pública.
5. Mientras esta apuesta no es real, las **AES**, que en este momento se emplean casi en su totalidad para vivienda, deben ser garantizadas en su conjunto, evitando que miles de familias queden en la calle.
6. La **vivienda vacía** supone un lujo inadmisibles en este contexto, por tanto es necesario articular las medidas de control (la administración tiene recursos para ello) y de penalización que aseguren el aprovechamiento inmediato de estas viviendas (pudiendo plantearse incluso medidas de expropiación).
7. La **gestión del suelo** debe estar regulada por leyes que aseguren el empleo del mismo en función del interés social e impida actitudes especulativas (por ejemplo, por parte de los Ayuntamientos, que habitualmente lo emplean como vía de financiación). Se hace urgente la aprobación de una Ley del Suelo que implemente medidas eficaces para atajar la especulación y que asegure la ejecución de las reservas de suelo para vivienda protegida.
8. En este contexto de vulneración del derecho a la vivienda, es necesaria una reflexión sobre el papel de la **okupación** y la situación de penalización en que en estos momentos se encuentra.
9. Las **cajas de ahorros**, dado su carácter social, deben invertir dinero en solucionar el problema de la vivienda y no lucrarse aprovechándose de la desprotección que sufre este derecho.

## FUENTES

1. **Eustat**,. Febrero de 2005
2. Encuesta de Pobreza y Desigualdad Social 2004. **Gobierno Vasco**.
3. Encuesta de Oferta Inmobiliaria. 4º Trimestre de 2004. **Gobierno Vasco**.
4. Censo sobre Población y Viviendas. **INE**,. 2001
5. **INEM**, Marzo de 2005.
6. Encuesta de Población Activa (EPA). **INE**, Marzo de 2005.
7. Encuesta de Coyuntura Laboral. **Eustat**.
8. Boletín nº8. **Observatorio Joven de Vivienda (OBJOVI)**.
9. Encuesta Base de Necesidad y Demanda de Vivienda de 2004. **Gobierno Vasco**.
10. Informe de Estabilidad Financiera. **Banco de España**, Mayo de 2005.
11. Actividad Crediticia Hipotecaria. **Asociación Hipotecaria Española (AHE)**, Marzo de 2005.
12. **El País**, 31-5-05. (citando estudio del Grupo Asegurador CARDIF).
13. Presupuestos 2005: hacia dónde nos llevan. **ELA**.
14. Resultados del Sector de la Construcción 2004. **SEOPAN**, Febrero de 2004.
15. Escenario Macroeconómico y Demográfico para la Elaboración de un Plan para Favorecer el Acceso a la Vivienda de los Ciudadanos. Enero de 2005. **Ministerio de Vivienda**, Febrero de 2005.
16. **Eustat**, Junio de 2005.
17. **Urbaniza.com**
18. **Idealista.com**
19. Boletín Diciembre 2004. **Sociedad de Tasación**.
20. **Eustat**, Junio de 2005.
21. Algunas reflexiones sobre la tributación y las desgravaciones de vivienda [José García Montalvo]. **Economistas**, Marzo 2005.