



JÓVENES



Actualizado Diciembre 2004



Euskadiko Gazteriaren Kontseilua

Estimad@s compañer@s:

En el EGK, hemos realizado una apuesta por el derecho a la vivienda. Fruto de esta apuesta nace el documento que tenéis entre manos, el cual está hecho con la idea de ser una herramienta de análisis y reflexión.

En él podréis diferenciar dos partes: por un lado un análisis objetivo, sin valoraciones ni opiniones, una mera compilación y estructuración de datos contrastados. El objetivo es que cada cual pueda llevar a cabo su propio análisis, forjar su opinión y sacar sus conclusiones. Después hemos añadido por separado nuestra valoración como EGK, con el ánimo de socializarla y compartirla. Podrás observar que esta parte es más que una crítica, ya que las denuncias vienen acompañadas de propuestas, fruto de un profundo proceso de análisis y reflexión.

Deseamos que aporte contenido para la reflexión y os invitamos a apostar también por el derecho a la vivienda.



La Juventud y el derecho a la vivienda

Análisis de la situación



Euskadiko Gazteriaren Kontseilua

Acceso a la Vivienda

INTRODUCCIÓN

El acceso a la vivienda es un camino difícil de recorrer en la CAV y esta dificultad se acrecenta en el caso de las personas jóvenes, conformándose como uno de nuestros principales problemas y uno de los grandes obstáculos para el desarrollo personal.

Partiendo de la base de que la vivienda es un derecho básico (reconocido por la Declaración Universal de los Derechos Humanos en su artículo 25), resulta alarmante el tratamiento de bien de comercio que se le otorga actualmente, quedando sujeto a especulación. Un sencillo análisis de la realidad nos muestra la situación y el alto nivel de vulneración del derecho a la vivienda.

NECESIDAD SOCIAL

Un rápido repaso a los datos del presente año permite visualizar la magnitud del problema.

Una encuesta del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales nos mostraba que en el 10,24% de los hogares existen personas de entre 18 y 45 años con ingresos propios que muestran necesidad de acceso a una primera vivienda¹. Esto quiere decir que **70.952 personas expresaban esta necesidad**.

Estos individuos reconocían como **precio máximo asumible 103.000 €**². Este dato contrasta con el que nos ofrece el Observatorio Joven de Vivienda en España sobre el **precio medio de la vivienda libre en el mercado vasco, 226.132 €** en el 1^{er} trimestre de 2004, que dobla holgadamente estas expectativas³.

Si tomamos **el precio por metro cuadrado** libre nos encontramos con que el mismo se ha visto **incrementado en más de un 110% en los últimos 10 años** (1292€ en 1994 a 2900 € en 2004)⁴. El precio de la vivienda libre subió a una tasa interanual del 14% en euskadi, mientras los sueldos solo lo hacen al 3%⁵.

Por otra parte, la posibilidad del **alquiler** no se muestra más asequible. En el 1^{er} trimestre de 2004 existía una oferta de 761 viendas en la CAV, conformando el **4,9% de la oferta total** de vivienda⁷. Esta realidad contrasta con la de otros países como Alemania o Suiza, con un 58% y un 62% de la oferta respectivamente⁸. A esta escasez de oferta hay que añadirle la carestía de las rentas. Dentro del colectivo en el que nos hemos centrado (18-45 años, ingresos propios) se considera como renta media aceptable 252€ y el 77% no estaría dispuesto a pagar más de 300 €¹. El **precio medio de la renta** de alquiler libre en la CAV es

de **717€⁴**. Como dato relevante cabe aportar que un informe del Banco de España del presente año dice que la vivienda está sobrevalorada en un 20%.

Los precios de la vivienda en la CAV		
Precio m2 1994	1.292,8 € (215.103 pts)	Incremento: 110%
Precio m2 2004	2.900 € (482.519 pts)	
Precio medio real: Piso de 70 m2 (2004) Piso de 90 m2	203.000 € (33.776.358 pts) 261.000€ (43.426.746 pts)	
Precio máximo asumible expresado	103.000 € (17.137.758 pts)	
Renta media alquiler libre	717 € (113.575 pts)	
Renta aceptable alquiler expresada	252 € (41.929 pts)	

POSIBILIDADES DE LA JUVENTUD

Esta es la realidad que encontramos las personas jóvenes en el mercado de la vivienda, a la que hay que unir la situación laboral y económica en la que vivimos. El índice de paro entre la población joven se sitúa en el 18,4% en Hego Euskal Herria en Septiembre de 2004⁹. Además, la media de los ingresos mensuales de las personas menores de 25 años está entorno a los 700 € y en el 43,5 % de los casos es inferior a 600 €. La situación es más grave en el caso de las mujeres jóvenes trabajadoras, ya que este porcentaje asciende hasta el 52,2%¹⁰. No debemos olvidar la alta inestabilidad laboral que conlleva que muchas personas jóvenes nos encontremos con incertidumbre a la hora de poder pagar la hipoteca o alquileres venideros. Así tenemos que en el tercer trimestre de 2004 sólo el 7,7% de los nuevos contratos han sido estables en la CAV; en un entorno en el que la inestabilidad laboral se sitúa por encima del 30%, cifra que en el caso de la juventud se duplica sobradamente⁹.

Un estudio del Observatorio Joven de la Vivienda en España señala que, a principios de 2004, en la CAV **solamente el 30,5%** de las personas de entre 18 y 34 años **se encuentra emancipado**. No es de extrañar, teniendo en cuenta los siguientes datos.

El estudio parte de la premisa de que el precio máximo tolerable para hacer frente a las cuotas de un préstamo a 25 años, a un tipo de interés del 4,795%, concedido por el 80% del valor de la vivienda, **no debe ser superior al 30% de los ingresos**. Sin embargo, el esfuerzo necesario supera ampliamente este límite en la CAV para una persona menor de 35 años con el sueldo medio estimado en 16.924 € anuales.

El abono de las cuotas de un crédito de las características mencionadas para un piso medio supondría hasta el **74,8% de dicho salario³** en el caso de los más jóvenes. Esto conlleva situaciones muy duras, de hecho cada año son más las familias desahuciadas en la CAV (en el año 2001 fueron 750 familias), hecho resultaran fácilmente explicable viendo que el endeudamiento de las familias supera el 86% de la renta bruta disponible¹¹. En el siguiente

cuadro encontramos varios ejemplos de diferentes situaciones que podemos encontrar las personas jóvenes, según edades:

La emancipación para la juventud vasca			
Edad	Salario medio anual	Coste de acceso sobre ingresos	Tasa de emancipación
18-24	14.419€	74,8%	4,9%
25-29	16.253€	66,4%	24,3%
30-34	18.679€	57,8%	61,3%
Promedio	16.924€	63,8%%	30,50%

Primer trimestre de 2004. Fuente: OBJOVI.

Para que se cumpliera este criterio de que la carga de la vivienda no debería exceder el 30% de los ingresos la realidad debería ser bien distinta. En el caso de la compra de una vivienda libre (valorada en promedio en 226.132 euros) mediante una hipoteca a 25 años al 3,32% (tipo medio en Octubre 2004 según el Banco de España), **una persona joven debería de ganar un sueldo de 2.964,8 euros al mes, es decir 493.000 pesetas.**

PLANIFICACIÓN INSTITUCIONAL

En este contexto encontramos la intervención de las instituciones, basada principalmente en la construcción de vivienda oficial. En el 1^{er} trimestre de 2004 existían 4.315 viviendas protegidas en el mercado (VPO)⁷, el 28,3% de la oferta total, cuyo precio medio de es de 1.090 € por metro cuadrado⁶. En el período 1996-2001 ha aumentado un 31% la construcción protegida¹. En Julio de 2003, mientras que se elevaba a 89.207 el número de personas inscritas en Etxebide que demandan una VPO, el total de **viviendas protegidas iniciadas en estos 5 años para estas personas es de 18.692**, el 80% VPO y el 20% sociales¹.

El Gobierno Vasco ha destinado el presente ejercicio 177 millones de Euros al **departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, el 3% del presupuesto general**. Este nivel de inversión contrasta con el que recibe el cumplimiento de otros derechos que se encuentran mucho más consolidados. El Departamento de Sanidad recibe 2.005 millones (32,4%) y Educación 1.710 millones (27,6%), lo cual constata la diferente importancia presupuestaria que reciben unos derechos y otros. Incluso el Departamento de Interior, con 445 millones (7,2%), recibe un peso presupuestario bastante superior¹². Es evidente que la distribución presupuestaria no es el único criterio para valorar la importancia de un derecho, pero sí es un indicador muy relevante.

El índice de **viviendas vacías en la CAV es del 9,7%**¹³, esto supondría que **86.285 pisos** se encuentran sin ocupar, curiosamente una cifra muy similar al número de demandantes inscritos en Etxebide. Hasta el momento, las iniciativas institucionales para el aprovechamiento de dichas viviendas han consistido en bolsas de viviendas y oficinas de gestión de los alquileres (Donostia, Gasteiz) para facilitar los trámites y garantizar las

condiciones. En este aspecto, las nuevas medidas puestas en marcha por el Gobierno Vasco (Programa Bizigune) plantean la combinación de medidas subvencionales para la puesta en alquiler de las viviendas vacías, asegurando el pago de las rentas y posibles desperfectos y facilitando la rehabilitación. Este programa ha puesto en circulación 2.015 viviendas en sus 15 primeros meses de funcionamiento. En todo caso, se trata de medidas en las que se destina dinero público para animar a las propietarias privadas. Por otra parte, el intento de puesta en marcha de medidas fiscales de gravamen de vivienda vacía quedó paralizado por desencuentros entre el Gobierno Vasco y las Diputaciones Forales.

EMPRESA PRIVADA

Dentro de esta realidad general nos encontramos los datos bancarios y financieros. En el conjunto del Estado el conjunto del capital prestado creció un 19% en el pasado año¹⁴. En concreto en Euskadi se concedieron un total de 5.126 hipotecas por un importe medio de 155.793€ (30% superior a la media estatal) según la Asociación Hipotecaria Española. Las familias del estado le deben en concepto de créditos hipotecarios más de medio billón de euros a los bancos y cajas de ahorros.

Por contra, **las principales inmobiliarias** (Metrovacesa, Colonial, Testa y Sotogrande) lideran las revalorizaciones bursátiles y acumulan beneficios de 311 millones de euros en el primer semestre de 2004¹⁵, **subidas medias anuales entorno al 20%**¹⁶, por su parte la **Banca** acumulaba en el primer trimestre de 2004 unos **beneficios del 28,4%** (Asoc. Española de Banca) que en gran medida se deben al tirón del mercado de la vivienda.

INICIATIVA SOCIAL

Ante esta situación han sido abundantes y diversas las iniciativas surgidas desde la sociedad en el ámbito de la vivienda. Se trata de colectivos que trabajan desde la reivindicación (general y de problemas concretos), hasta la acción directa para satisfacer una necesidad de vivienda concreta.

La vivienda ha sido motivo de protesta desde centros ocupados autogestionados (Gaztetxes) y desde grupos y agentes sociales que trabajan en la reivindicación del derecho a la vivienda, frente a la subida exagerada de los precios en los últimos años. Iniciativas de este tipo se han repartido por la geografía vasca. Así mismo, casos concretos de remodelación de barrios han llevado a las vecindades a agruparse para exigir sus derechos individuales y colectivos. Por otra parte, la ocupación de inmuebles vacíos ha sido también un medio empleado desde hace años para lograr el acceso a la vivienda.

En este capítulo merece la pena reseñar la puesta en marcha de la plataforma "Extebizitza Guztiontzat! Euskal Herriko Plataforma", como proceso de diagnóstico y acción común de más de 80 colectivos sociales de distintos ámbitos de intervención.

FUENTES

- 1:** Plan Director de Vivienda 2002-2005 del Gobierno Vasco. Consejo de Gobierno, 5 de Noviembre de 2002.
- 2:** EUSTAT: Datos de Abril de 2003.
- 3:** OBJOVI: Boletín nº 6, primer trimestre de 2004
- 4:** Encuesta sobre viviendas garajes y locales del 2º trimestre de 2004 (Gobierno Vasco), citada en El País, 19 de Septiembre de 2004.
- 5:** El País, 17 de Noviembre de 2004.
- 6:** Encuesta sobre vivienda, garajes y locales del 1er trimestre de 2004 (Gobierno Vasco) citada en El País, 29 de Mayo de 2004.
- 7:** Eustat, 25 de Mayo de 2004
- 8:** El Mundo, 5-6-2001, (según datos del Consejero de vivienda Gobierno Vasco Patxi Ormazabal, cursos de verano de la UPV).
- 9:** Análisis de Coyuntura nº 97, ELA, Septiembre de 2004.
- 10:** II Plan Joven de la CAV 2002-2005. Servicio Central de Publicaciones del Gobierno Vasco, 2002.
- 11:** Informe del CES Vasco, citado en El Correo, 28 de Julio de 2004.
- 12:** Gobierno Vasco. Datos de Mayo de 2003.
- 13:** Instituto Nacional de Estadística. Censos sobre población y viviendas 2001.
- 14:** El Mundo 30 de Septiembre de 2004.
- 15:** El Mundo, 21 de Julio de 2004-11-26.
- 16:** Urbaniza.com.



**Los jóvenes y el
derecho a la
vivienda**

**Valoración
del EGK**



Euskadiko Gazteriaren Kontseilua

Valoración de la situación. Juventud y vivienda

LA VIVIENDA, UN DERECHO VULNERADO

La vivienda es una necesidad básica universal de primer orden, por lo que dada esta incuestionable realidad se le otorga la calidad de derecho fundamental, como se refleja en la Declaración de los Derechos Humanos. La concepción es que la vivienda es un derecho al nivel de la educación, la salud y la alimentación, ya que responde a una necesidad que de no cubrirse atenta directamente contra nuestra dignidad como personas.

Pero esta concepción contrasta con el tratamiento que hoy por hoy se da a la vivienda, cuya accesibilidad no está garantizada, tornándose imposible para los colectivos más desprotegidos como jóvenes, mujeres, ancianos, inmigrantes y familias monoparentales.

Hoy en día la ciudadanía vasca en general no es una excepción, ya que tampoco ve garantizado este derecho. Al negarse a la vivienda la calidad de derecho básico en aras de la especulación económica y las leyes del mercado, el tratamiento que se le otorga es de bien económico en manos del sector privado. Cuando un derecho está en función de los intereses privados es esperable que el criterio de quien comercia con él sea el de máximo beneficio económico en detrimento del beneficio social. Esta dinámica se aprovecha de la condición de necesidad básica y universal de la vivienda para aumentar los beneficios económicos en perjuicio de su garantía universal.

Si además a esto añadimos que las políticas de vivienda de las diferentes administraciones están más encaminadas a favorecer estas dinámicas especulativas que a satisfacer el interés general de garantizar el derecho de vivienda para toda la ciudadanía, tenemos como resultado la vulneración de dicho derecho.

CONSECUENCIAS DE ESTA VULNERACIÓN

La combinación de la precariedad laboral (en lo que se refiere tanto a la estabilidad como al nivel de ingresos) en la que vive la juventud vasca con el coste actual de la vivienda libre, plantea escollos insuperables en el acceso a la vivienda. El promedio general para gente joven (hasta 34 años) es que debería dedicar el 63% de sus ingresos a la vivienda, muy lejos del 30% recomendado como carga máxima.

Esta situación nos deja un panorama de imposibilidad de acceso individual a la vivienda libre y extremadamente dificultoso para aquellas personas que optan por el acceso compartido, ya que sería necesario disponer de trabajos dignos y estables. Pero, ¿quién garantiza esto en el marco sociolaboral actual?

Nos parece muy significativo que atendiendo al criterio de que la carga de la vivienda no debería exceder el 30% de los ingresos, para la compra de una vivienda libre (valorada en promedio en 226.132 euros) mediante una hipoteca a 25 años una persona joven debería de ganar un sueldo de 2.964,8 euros al mes, es decir 493.000 pesetas.

La situación de las alternativas a la compra de vivienda es desesperanzadora: la oferta de alquiler escasa y al precio de hipoteca, falta de políticas tipo leasing, la ausencia de subvenciones al alquiler y la persecución de la okupación niegan la viabilidad de estas opciones.

De esta realidad derivan consecuencias como la obligación de adquirir un crédito de características esclavizantes que supone además una alarmante sobrecarga económica, una paupérrima tasa de emancipación de la juventud de hasta 34 años (con un promedio del 30,50%), una preocupante perspectiva de deshaucios y la necesidad de acceder a la vivienda de forma compartida.

Así mismo, una mayor carga de la vivienda sobre los ingresos conlleva un mayor endeudamiento y una bajada en el poder adquisitivo de la juventud. Esto que a su vez acarrea limitaciones en las posibilidades de número de hijos y un mayor grado de sometimiento al mercado laboral precario, sin olvidar otras repercusiones como importantes bajones en el consumo.

EL PAPEL DE LAS ADMINISTRACIONES O COMO NO GARANTIZAR EL DERECHO A LA VIVIENDA

Lamentablemente las administraciones no están abordando la vivienda desde la perspectiva de un derecho, infravalorando así la dimensión del problema social que esta supone para la sociedad vasca en general y la juventud en particular.

Esto se refleja en el bajo nivel de recursos que se dedica a la vivienda (no alcanza el 2% del presupuesto de la CAPV) al que se unen las políticas, a menudo especulativas, de numerosos ayuntamientos que o se utilizan para financiar otras áreas públicas o sirven a terceros intereses privados.

Las instituciones apuestan principalmente por la oferta de viviendas de protección oficial en propiedad, aun así la situación de estas no nos deja un mejor panorama: sorteos con aire circense que apenas cubren una mínima parte de la demanda social vasca, unidos a un sistema de adjudicación cuyos criterios de acceso dejan a un importante estrato de la población vasca fuera de las listas. Igualmente preocupante es el hecho de que la mayor parte de la promoción de vivienda protegida se cede a la iniciativa privada con lo que ello supone de pérdida de eficiencia constructiva y económica.

La convocatoria de ayudas para la adquisición de vivienda libre se sustenta en criterios irrisorios que ya de por sí ponen en cuestión la propia convocatoria y el objetivo final de la misma. ¿De qué sirve una ayuda si nadie puede optar a ella?

La situación del alquiler en la CAPV y en especial el alquiler social no es más alentadora teniendo el dudoso honor de ostentar una de las tasas más bajas de alquiler de Europa.

Ante esta situación duele ver que el número de viviendas vacías es similar o incluso superior a la demanda registrada en Etxebide, mientras las administraciones miran hacia otro lado... Si la administración sigue sin intervenir en la vivienda vacía mientras el número de inscritos en Etxebide continúa creciendo, concluimos que se está invirtiendo el dinero público con irresponsables criterios de imagen, que siguen otorgando a la vivienda el régimen de negocio no de derecho.

ANTE ESTA SITUACIÓN, EL EGK REIVINDICA

La vivienda es ante todo un derecho básico que se fundamenta en una necesidad universal de primer orden. Ello implica que como derecho ha de estar garantizado para todas las personas, debiendo ser el Gobierno Vasco (como impulsor) y los corporativos municipales (como gestores del suelo) los agentes garantes del mismo. Sin este cambio de concepción la actuación institucional seguirá siendo irresponsable y las medidas, lejos de solucionar, alargarán el problema hasta la insostenibilidad.

Considerando esta perspectiva, creemos que es responsabilidad de las instituciones analizar esta compleja cuestión en profundidad, pero como jóvenes y personas afectadas proponemos algunas líneas de acción que podrían enfocar la transformación de la vivienda en un derecho garantizado. Para ello podemos tomar como referencia el sistema que se emplea para garantizar otros derechos, como la sanidad o la educación, en los que encontramos que existe una oferta pública que asegura el acceso a la totalidad de la ciudadanía de forma digna y asequible, conviviendo con una oferta privada a la que se puede acceder en función de la capacidad económica y las preferencias de cada persona. En estos casos, existe total independencia entre la oferta pública y la privada.

En el caso de la vivienda, la oferta privada (cada vez más inaccesible) y la pública (asequible para la mayoría pero escasísima) conforman un callejón sin salida. Además, hemos de tener en cuenta que el precio de la vivienda no responde exclusivamente a la relación entre la oferta y la demanda social, sino también a otros factores de carácter macroeconómico (es innegable el carácter de inversión que ha adquirido la vivienda). La clave reside en garantizar una oferta pública digna que integre a la totalidad de la población, mientras que a la oferta privada se accedería en términos de preferencias y no de necesidad. Esta situación es viable atendiendo a algunas claves fundamentales, que nosotros presentamos como ejes para el cambio:

1. El suelo es uno de los factores más relevantes. Son los ayuntamientos los responsables de su gestión y de cómo se lleve a cabo ésta depende en gran medida la situación de la oferta. A la hora de promover, se venden los suelos en función del precio final que las futuras viviendas alcanzarán en el mercado, así la planificación municipal influye determinantemente. Hay que tener en cuenta además que el suelo es una fuente de ingresos con la que los ayuntamientos financian otras actividades y/o proyectos municipales, es decir, se vulnera un derecho básico buscando financiación para otras iniciativas locales. En este marco, proponemos una gestión de suelo que corresponda con una ordenación territorial responsable y sostenible que priorice la garantía del derecho a la vivienda en lugar de su uso como fuente de financiación municipal. Asimismo observamos la necesidad de una ley de suelo que regule en base a estos principios y que tenga como agente garante de la misma al Gobierno Vasco.

2. La apuesta por **la promoción pública** que se base en empresas públicas de vivienda como instrumentos que permitan a la propia administración promover vivienda atendiendo a criterios de interés exclusivamente público. Teniendo en cuenta que en este caso el Ayuntamiento puede ceder suelo gratuitamente a la empresa pública y que ésta no busca crear beneficios económicos sino sociales, es posible la promoción pública de vivienda de manera masiva. De esta manera, la promoción pública puede dar respuesta a la necesidad de la totalidad de la ciudadanía a precios accesibles, tal y como lo demuestran diversas experiencias de este tipo (Empresas Municipales de Vivienda de Leganés o Alcobendas, por ejemplo). Así es posible promover tanto VPO en venta como de alquiler social. Esta última opción es una respuesta eficaz que permite dar salida a la demanda de muchos colectivos.

3. Es alarmante el actual número de **viviendas vacías** que contrasta con la creciente demanda de vivienda asequible. Por ello proponemos la definición de un conjunto de medidas eficaces que promuevan la rápida salida de estas viviendas al mercado. Estas medidas deberían incluir una mayor presión fiscal a estas viviendas, complementada con incentivos efectivos que animen a su arrendamiento y/o que posibiliten su compra. Para todo ello consideramos necesaria la previa definición legal de “vivienda vacía”.

4. Reivindicamos un **aumento de la partida presupuestaria** autonómica acorde con la magnitud del problema que asegure por un lado la adecuación de la oferta pública a la demanda social y que, por otro lado, combata la exclusión social de forma efectiva también en materia de vivienda. De la misma manera proponemos la eliminación de los criterios de acceso a la oferta pública de vivienda en base al nivel de ingresos, por considerarlos injustos.