

Jóvenes y Vivienda 3
*Una mirada joven sobre el
problema de la vivienda*



Hizpideak 1. Zk. Ekaina 2007 Gazteok eta Etxebizitza 3,
Gazte Begirada Etxebizitzaren Arazoari

Hizpideak nº1 Junio 2007 Jóvenes y Vivienda 3,
Una Mirada Joven Sobre el Problema de la Vivienda

Erredakzioa eta argazkiak_Redacción y fotografías: EGK

Diseinua_ Diseño: A4 Estudio

Eusko Jaurlaritzako Kultura
Sailaren laguntzarekin egina

**Euskadiko
Gazteriaren
Kontseilua**



www.egk.org

**Consejo de
la Juventud
de Euskadi**



*Kultura Saila
Departamento de Cultura*

Jóvenes y Vivienda 3
Una Mirada Joven sobre el Problema de la Vivienda

Índice

0. Introducción	5
1. Vivienda: Necesidad y Derecho	7
2. Análisis de las Problemáticas Asociadas al Acceso.	8
2.1 El problema de acceder	8
2.2 Problemática derivada del acceso	10
2.3 Otras miradas sobre la problemática de la vivienda	13
3. Análisis de la Oferta de Vivienda.	19
3.1 Parque inmobiliario de la C.A.E.	19
3.2 Niveles de precios y oferta trimestral	22
4. Intervención de las Administraciones.	25
5. El Papel de las Empresas Privadas	29
6. Conclusiones	31
7. Propuestas	36

0. Introducción

Hace ya varios años que la problemática del acceso de las personas jóvenes a la vivienda es una de las líneas de trabajo prioritarias del EGK (Consejo de la Juventud de Euskadi). Años en los que, trabajando de manera coordinada con otras asociaciones y movimientos sociales (tanto en la Plataforma Etxebizitza Guztiontzat! como en otras iniciativas) y manteniendo distintos niveles de interlocución con las Administraciones, hemos asistido al avance de la preocupación y de la reflexión social sobre este tema.

Este informe “Jóvenes y Vivienda 3, Una mirada Joven sobre el Problema de la Vivienda” recoge toda la experiencia que hemos ido acumulando en este tiempo, adaptando el análisis y el discurso de los precedentes “Jóvenes y Vivienda” a las nuevas realidades, de la misma manera, supone una profundización y maduración de las propuestas políticas del EGK en materia de vivienda. La vocación con la que nace este documento es servir como herramienta de trabajo tanto para asociaciones y colectivos juveniles como para todas aquellas personas preocupadas por la problemática de la vivienda.

El presente documento trata de analizar desde diversos ángulos (problemática asociada al acceso, mercado de vivienda, intervención pública,...) para, posteriormente, hacer una valoración de la actual situación y finalizar articulando una alternativa política que da respuesta global a la vulneración del derecho a la vivienda.

Esperamos que este documento sea de utilidad en vuestro trabajo.

1. Vivienda: Necesidad y Derecho

El disfrute de una vivienda es una necesidad básica de todas las personas. Como tal está asociada a múltiples usos (cobijo, privacidad, protección,...), y en el caso de las personas jóvenes a uno fundamental: la emancipación respecto del hogar familiar de origen y el inicio de un proyecto de vida autónomo.

Además de ser una necesidad, o más bien, por ello, el techo es un derecho reconocido por diversos ordenamientos jurídicos. Así, se encuentra recogido en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales ratificado por 146 Estados ante la ONU, entre ellos el Español.

Estado, éste, que incluyó el derecho a la vivienda en la **Constitución**. Así, el **artículo 47** de la misma dice: *“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos”*. Declaración de intenciones que, además, marca cual debería ser la línea de actuación de los poderes públicos, pero que por desgracia no se ha llegado a plasmar en políticas garantistas reales. Además, la praxis política llevada a cabo en materia de vivienda ha sido en numerosas ocasiones generadora de nuevas desigualdades sociales.

Desde el EGK la perspectiva del **respeto al conjunto de los Derechos Humanos** es central en nuestro trabajo. Creemos que como sociedad tenemos que avanzar en la **garantía efectiva del acceso a la vivienda**, ya que condiciona la vida de miles de personas, empujándolas al empobrecimiento material, la dificultad de desarrollar proyectos de vida autónomos y a déficits de participación social.

como sociedad tenemos que
avanzar en la garantía efectiva
del acceso a la vivienda

2. Análisis de las problemáticas asociadas al acceso

2.1 El problema de acceder

Según la última Encuesta Base de Necesidad y Demanda de Vivienda¹, más de **93.000** personas jóvenes plantean la necesidad de **acceso a su primera vivienda**. De estas necesidades casi 20.000 serían en el plazo de un año, pero sólo el 20% creen que podrán lograrlo. En el 11% de los hogares de la comunidad autónoma hay una o más personas necesitadas de un primer acceso a la vivienda. Es importante señalar que en esta encuesta el disponer de ingresos propios es condición necesaria para poder ser considerado como demandante de vivienda. El 91% del total de estas personas son jóvenes **menores de 35 años**.

Tabla nº1: Necesidad de Vivienda por Territorio Histórico.

	Acceso 1ª Vivienda
Araba	13.347
Bizkaia	48.814
Gipuzkoa	31.147
Total	93.308

Fuente: Encuesta Base de Necesidad y Demanda de Vivienda 2006.

Según la misma encuesta, estas personas podrían destinar de media **495 euros mensuales** a los pagos relacionados con la vivienda. Además, un 2,4% (2.240 personas) situaría su precio máximo en 72.000€ y un 8% (7.465 personas) lo haría en 96.000€.

Hay dos datos más de esta encuesta que merecen ser comentados. Mientras que los ingresos de las personas necesitadas se han incrementado un 70% desde el año 1996, su capacidad de pago lo ha hecho un 170% (ver el apartado 2.2). Además, se señala que una persona debería dedicar **íntegramente su sueldo durante 8 años** para financiar la compra de una vivienda.

Para tener una visión más completa del verdadero nivel de necesidad de vivienda existente en la C.A.E, tenemos que completar la información de la demanda “solvente” que nos aportan las anteriores fuentes con otros recursos de información. Para ello nos remitiremos a la Encuesta de Pobreza y Desigualdad Social.²

En ella se habla de un nuevo perfil de pobreza muy caracterizado por las dificultades de acceso a una vivienda por parte de personas jóvenes sin una ocupación estable y se introduce el concepto de **Pobreza Encubierta**. Ésta nos hablaría de todas aquellas situaciones experimentadas “*por personas jóvenes que no pueden acceder a una vida independiente como consecuencia de una insuficiencia de recursos económicos*”. En ese momento 169.462 personas (siendo el 86% personas jóvenes) afirmaban desear constituir un hogar independiente, de ellas, **145.217** no podían hacerlo

¹ Fuente: Encuesta Base de Necesidad y Demanda de Vivienda. Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco. 2007.

² Fuente: Encuesta de Pobreza y Desigualdad Social. Departamento de Justicia, Trabajo y Seguridad Social. Gobierno Vasco. 2004.

por motivos estrictamente económicos. En contra de lo que se podría pensar, estamos hablando de personas que en su gran mayoría están trabajando y que en un 30% se verían en **riesgo de pobreza grave** en el caso de acceder a una vivienda. Además, el 70% de estas personas se situaría en una realidad de **ausencia de bienestar**³, esto es, tendrían un nivel de vida por debajo del esperable en nuestra sociedad.

El boletín que trimestralmente publica el Observatorio Joven de Vivienda (OBJOVI⁴) del Consejo de la Juventud de España nos ofrece una serie de indicadores que nos permiten evaluar el nivel de dificultad en el acceso a la vivienda por parte de las personas jóvenes. Comentaremos algunos datos extraídos del último boletín⁵, correspondiente al tercer trimestre de 2006 (último disponible).

Tabla nº2: Indicadores de Esfuerzo en el Acceso a la Vivienda (C.A.E.).

	<i>Joven (Media)</i>	<i>18-24 años</i>	<i>25-29 años</i>	<i>30-34 años</i>	<i>Hombre</i>	<i>Mujer</i>
<i>Precio Máx Tolerable (persona)</i>	102.087€	75.444€	98.359€	120.336,5€	110.765€	90.745€
<i>Coste de Acceso al Mercado (persona)</i>	82,8%	112,0%	85,9%	70,2%	76,3%	93,1%
<i>Superf. Máxima Tolerable (persona)</i>	36,2 mt.	26,8 mt.	34,9 mt.	42,7 mt.	39,3 mt.	32,2 mt.

Fuente: OBJOVI nº16. Tercer Trimestre de 2006.

Como más adelante también veremos, los datos sobre precios máximos tolerables⁶ que nos aporta este trabajo quedan muy lejos de los niveles de precios en los que se encuentra la vivienda en estos momentos. También podemos ver como el porcentaje de la renta (coste de acceso al mercado) que una persona debería dedicar para afrontar los pagos asociados al acceso a la vivienda es excesivo en todos los casos. Si bien la media es 82,8%, encontramos en el extremo que las **personas más jóvenes (18-24 años) deberían de dedicar un 112% de sus ingresos a la vivienda**. Por último, suponiendo un nivel máximo del 30% sobre los ingresos como pago asociado a vivienda, podemos ver cuál sería el tamaño máximo de la vivienda que podría pagar una persona. Obviamente éste es un cálculo teórico, pero nos sirve para visualizar el gran abismo existente entre las posibilidades económicas de las personas jóvenes y lo que cuestan las viviendas.

³ Situación en la que los recursos de la persona no le permiten llegar a los estándares de consumo y bienestar esperados en una sociedad determinada.

⁴ Fuente: Boletín OBJOVI nº16, tercer trimestre 2006. Consejo de la Juventud de España. 2007.

⁵ Nota Metodológica: salvo que se indique expresamente todos los datos comentados hacen referencia a la C.A.E.

⁶ Este índice es un cálculo teórico que se deriva de establecer el límite del 30% de los ingresos como pago mensual máximo de una hipoteca con condiciones de mercado medias.

Sin lugar a dudas, y siguiendo los datos que aporta este estudio, esta situación nos permite entender las bajas **tasas de emancipación** (reducida ésta a su dimensión residencial) que observamos entre las personas jóvenes de nuestra comunidad autónoma. Ésta es del 41,2%, por debajo del 43,7% de media estatal y muy por debajo de lo que podemos observar en los países del entorno europeo.

Tabla nº3: Tasas de Emancipación (C.A.E.).

Media	18-24 años	25-29 años	30-34 años	Hombres	Mujeres
41,2%	10%	36%	73%	36,8%	45,9%

Fuente: OBJOVI nº16. Tercer Trimestre de 2006.

Además de lo esperable por lógica, esto es, el incremento de la tasa en función de la edad, también encontramos una diferencia en función del género. Desde una visión más amplia, distintos estudios⁷ sobre la emancipación juvenil destacan que el **patrón de emancipación femenina** es más temprano y que se hace desde una posición de subordinación económica respecto de su pareja masculina. También, como se ve en estos estudios, existe una gran diferencia entre los deseos de emancipación de las personas y la realidad de la misma: esta sólo se generaliza a partir de una edad avanzada y la mayoría de las veces en el contexto de la constitución de una pareja.

2.2 Problemática derivada del acceso

Hasta ahora hemos podido ver lo difícil que resulta para una persona el primer acceso a la vivienda, veamos ahora las dificultades que devienen tras haber podido acceder. El constante aumento de los precios de la vivienda, unido a la compra de vivienda como la forma cuasi-universal de acceso a la misma, trae aparejado el aumento de la carga hipotecaria asociada al acceso a primera vivienda que soportan los hogares.

A finales de 2006 el **saldo vivo hipotecario**⁸ asociado a la adquisición de vivienda alcanzaba **569.345 millones** de euros⁹, representando el **58,3% del PIB** del conjunto del Estado Español. Además, según datos del Banco de España, el total de la deuda acumulada por el conjunto de los hogares del estado supera la **Renta Bruta Disponible**¹⁰ por estos. Durante el 4º Trimestre de 2006 alcanzaba el 125% de dicha renta. Esta misma institución nos ofrece dos indicadores del esfuerzo que representa el acceso a una vivienda. Así, el precio medio de una vivienda representa 7,1 veces la Renta Bruta Disponible anualmente por un hogar medio. De la misma manera, el coste de acceso representa un **esfuerzo anual del 43,3%**; esto es, las familias dedican más del 40% de sus ingresos anuales al pago. Este porcentaje, representa el nivel de seguridad que el Banco de España recomienda a las entidades financieras de cara a la concesión de hipotecas.

⁷ Fuente: La Emancipación de los Jóvenes y la Situación de la Vivienda en España. Consejo Económico y Social. 2001.

⁸ Volumen total de dinero que las personas deben a los bancos en concepto de hipotecas.

⁹ Fuente: Síntesis de Indicadores Económicos. Banco de España. 2007.

¹⁰ Ingresos anuales totales de las familias.

Comparando datos de los últimos años, podemos observar la magnitud del **crecimiento de la deuda hipotecaria** para acceso a una primera vivienda. Así, mientras entre Enero y Diciembre de 2005 se concedieron un total de 153.552,3 millones de euros¹¹ en el conjunto del Estado Español, durante el año 2006 la cifra fue de 185.796,7 millones, esto es, un 21% más que el año precedente. La hipoteca media durante 2006 ha sido de 140.274€, frente a los 124.538€ de 2005, la hipoteca media se vio, por tanto, incrementada en un 12,6%.

En la C.A.E. se constituyeron un total de 42.797 hipotecas durante el pasado año por un importe total de 6.607 millones de euros. La **hipoteca media** fue de **154.381€**, un 10% superior a la media estatal.

El plazo medio de los créditos hipotecarios era de 26 años en Noviembre de 2006, siendo el 80% de los mismos concedido por Cajas de Ahorros.

La hipoteca media fue de 154.381€,
 un 10% superior a la media estatal

Durante 2006, hemos asistido a un cambio de ciclo en el mercado hipotecario. En el año 2002 los tipos de interés iniciaron un descenso muy prolongado, tendencia que se ha roto durante 2006. Así, durante ese año el Índice del Euribor¹² a un año se vio incrementado en más de 0,10% (pasando de 2,83 a 3,921 puntos). Este índice continúa su tendencia ascendente (en Enero estaba ya en 4,06%) y nada indica que vaya a cambiar en el corto plazo. Para visualizar mejor el impacto de esta subida, baste con decir que el incremento producido durante 2006 supone un **incremento aproximado de 100 euros** en la cuota mensual de una hipoteca media.

En los últimos años hemos asistido, además, a un **alargamiento en los plazos** por los que se suscriben los préstamos hipotecarios. De los 15 años de media, se ha pasado a los 26 actuales, encontrándose en el mercado ofertas que alcanzan incluso plazos de 50 años. El alargamiento de los plazos, si bien supone una rebaja en la cuota mensual a pagar, supone que a lo largo de la vida útil del préstamo **se termine pagando mucho más**. Sirva la tabla siguiente a modo de ejemplo.

¹¹ Fuente: Estadística de Hipotecas. Instituto Nacional de Estadística. 2007.

¹² Índice de referencia más utilizado a la hora de fijar las tasas de interés de los préstamos hipotecarios, se calcula mensualmente a partir de la tasa de interés que se aplica en los préstamos entre bancos.

Tabla nº4. Simulación de Amortización de Hipoteca.

Capital: 312.000 (Vivienda Media). Tipo: 4,42 (Euribor Dic.'06 +0,5)	Cuota Mensual	Pago Acumulado
Hipoteca a 20 años	1.960€	470.500€ (78,3 Mill. Pts.)
Hipoteca a 30 años	1.556€	563.780€ (93,8 Mill. Pts.)
Hipoteca a 50 años	1.290€	774.800€ (128,9 Mill. Pts.)

Elaboración propia.

En ella vemos como en un préstamo a 50 años el ahorro mensual de 670€, se transforma con el paso del tiempo en un pago superior en 304.370€ al que haríamos con una hipoteca a 20 años. Este cálculo es teórico, ya que la cantidad final a pagar variará en función de las variaciones que sufra el Euribor y que anualmente se verán reflejadas en las cuotas a pagar a la entidad financiera.

Es importante señalar que tan sólo el 5% del total de las hipotecas formalizadas durante 2006 lo fueron a tipo fijo, esto es, el 95% de las nuevas hipotecas estarán sometidas a los vaivenes del Euribor.

La **excesiva carga financiera** de los hogares en el contexto de la constante subida de los tipos de interés ha encendido muchas **alarmas económicas**. Si el Banco Mundial o el Fondo Monetario Internacional llevaban ya tiempo alertando al estado español sobre esta cuestión, las llamadas de atención se han redoblado en los últimos tiempos.

Una de las características del mercado hipotecario español es la poca regulación del mismo. No se fijan por ley, como sí se hace en países del entorno, ni límites máximos de endeudamiento en relación a la renta ni plazos máximos de vida del préstamo. Además, existe una excesiva dependencia respecto de las hipotecas a tipo variable, lo que provoca una mayor sensibilidad a los cambios en el mercado.

La necesidad cuasi-universal de financiación hipotecaria para poder acceder a una vivienda se produce en un contexto caracterizado por la precariedad a nivel laboral, que si bien afecta al conjunto de la población trabajadora, muestra sus peores consecuencias en el caso de las personas jóvenes.

Así, siguiendo los datos de la contratación registrados por el INEM¹³ en Euskadi durante el año 2006, vemos como el 89% de los mismos fueron contratos temporales. Dato que repetido durante los últimos años, nos arroja una tasa de **temporalidad** laboral del 66% entre las personas jóvenes.

Además, el paro sigue siendo un problema de primera magnitud. Según la última EPA (Encuesta de Población Activa)¹⁴, el 15,8% de las personas jóvenes estaban en **paro** a final del 2006, tasa muy superior al 6,6% de media en la población general.

¹³ Fuente: Estadística de Contratación. Instituto Nacional de Empleo. 2007.

¹⁴ Fuente: Encuesta de Población Activa, 4º Trimestre de 2006. Instituto Nacional de Estadística. 2007.

2.3 Otras miradas sobre la problemática de la vivienda

Como hemos visto, el acceso a la vivienda en condiciones dignas es un problema que afecta a sectores muy amplios de la población. Si bien cuantitativamente el colectivo más afectado es el formado por personas jóvenes, no podemos dejar de trasladar nuestra mirada a colectivos que afrontan esta situación desde situaciones de mayor precariedad: personas mayores, familias monoparentales, personas en procesos de divorcio,....

La mirada desde la perspectiva de género

Las diferencias salariales y de condiciones laborales que aún a día de hoy se mantienen entre hombres y mujeres en nuestra sociedad, hacen que el género sea un factor muy importante a tener en cuenta a la hora de estudiar las condiciones de vida materiales de la población. En primer lugar nos detendremos en los datos que nos ofrece la Encuesta de Población Activa ¹⁵ correspondiente al último trimestre de 2006. La **tasa general de paro** del 6,68% para la C.A.E. **oculta una clara diferencia de género**. Mientras que la tasa de paro de los hombres estaría en niveles cercanos al paro técnico (4,7%), ésta se sitúa casi 4,5 puntos por encima en el caso de las mujeres (9,2%). Curiosamente, esta diferencia no sólo se repite en el caso de las personas jóvenes sino que se ven aumentadas. Si entre los hombres jóvenes la tasa de paro es del 11,9%, entre las mujeres es 8,4 puntos superior, esto es, 20,3%.

Siguiendo esta encuesta, también observamos significativas diferencias en lo que respecta a la **tasa de actividad**¹⁶. En la media general, las mujeres obtienen una tasa de 49,8%, un 17,8% inferior al de los hombres. En el caso de las personas jóvenes, si bien la diferencia es menor, sigue siendo muy significativa, así, entre ellos la tasa de actividad es del 64,9% y entre ellas del 58,3%. Todavía en la actualidad funciona la división sexual del trabajo. Así, los trabajos de cuidados y en general todo aquello que queda en la esfera de lo privado (sinónimo de no remunerado) sigue siendo tarea fundamentalmente realizadas por mujeres. Esta realidad, condiciona las posibilidades de autonomía económica y, por tanto, vital.

Las diferencias, sin embargo, van más allá de ver porcentajes de paro o actividad, también se reproducen en la **calidad de los empleos** que consiguen unas y otras personas. Para ello, basta una rápida lectura de la estadística de Población en Relación a la Actividad¹⁷.

¹⁵ Fuente: Encuesta de Población Activa, 4º Trimestre de 2006. Instituto Nacional de Estadística. 2007.

¹⁶ La tasa de actividad representa el porcentaje de población que trabaja o busca trabajo sobre la población total en edad legal de trabajar (mayores de 16 años).

¹⁷ Fuente: Encuesta de Población en Relación a la Actividad. Instituto Vasco de Estadística (Eustat). 2006.

Tabla nº5: Condiciones de Contratación.

	General	Hombres	Mujeres
Contrato Indefinido	71,3%	75,7%	65,7%
Contrato Temporal	25,3%	23,3%	27,7%
Sin Contrato y Otros	3,4%	0,9%	6,5%
Total	100	100	100

Fuente: Población Respecto a la Actividad. Eustat.

Por una parte vemos que las mujeres son quienes **más** sufren la **contratación temporal** (27,7% frente al 23,3% de media). Por otra, y más grave aún, podemos afirmar que los **sectores laborales menos regulados** son sufridos en su gran mayoría por mujeres (el 85% de las personas que se encuentran en ese sector son mujeres).

Siguiendo estos datos, o más bien, como consecuencia de los mismos encontramos también las **diferencias en las percepciones salariales**. Así, en la Encuesta de Condiciones de Vida¹⁸ correspondiente al año 2005 vemos como durante aquel año la diferencia salarial entre hombres y mujeres era en la C.A.E. de un 34%, esto es, ellos ganaban de media un tercio más que ellas. Además, uniendo el factor edad al factor género encontramos que las mujeres jóvenes ganaban un 13% menos que los hombres de su misma edad y hasta un 47% menos que la media de los hombres.

Lejos de las posibilidades de este informe queda el realizar un análisis más exhaustivo del porque de estas diferencias salariales, la máxima legal de “a mismo trabajo, mismo salario” queda oculta tras grandes diferencias tanto en las profesiones que ocupan las mujeres y los hombres como en las categorías salariales que tienen en las empresas.

Como resultado de estas diferencias que encontramos en el mercado laboral (tasas de actividad y de paro, tipos de contratos y niveles salariales) el género aparece como uno de los grandes factores explicativos de la pobreza en nuestra comunidad. Así, la Encuesta de Pobreza y Desigualdad 2004 sitúa entre los cuatro grupos principales de hogares afectados por la pobreza a *“mujer sin ocupación estable, sola o en el contexto de una familia monoparental”*.

el patrón de emancipación femenina
 dependiente económicamente respecto de
 su pareja masculina se sigue repitiendo

¹⁸ Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida. Instituto Nacional de Estadística. 2005.

Empobrecimiento material que repercute, obviamente, en las posibilidades de acceder a una vivienda y en las condiciones en las que el mismo se produce, y que en el caso de las personas jóvenes tiene reflejo en los datos sobre emancipación. En los mismos, podemos ver como el patrón de **emancipación femenina dependiente económicamente** respecto de su pareja masculina se sigue repitiendo.

La realidad de las personas inmigrantes

Partiendo del principio que el derecho a una vivienda digna está por encima de la procedencia, la etnia o la condición jurídica de la persona, a continuación analizamos, cómo el acceso a la vivienda en condiciones dignas es un derecho vulnerado, de forma casi sistemática en los colectivos inmigrantes (sobre todo los no comunitarios).

Si ya hemos visto como el Derecho a la Vivienda no es efectivo para la gran mayoría de la población, podemos afirmar que esta **vulneración es más grave** y más extendida entre los colectivos de **personas inmigrantes** (sobre todo los no comunitarios). A pesar de la multidimensionalidad del fenómeno; de los múltiples factores que inciden en dicho proceso; de la escasez y parcialidad de los datos y las estadísticas a nivel autonómico, el siguiente apartado pretende analizar, someramente, la situación y la problemática de la vivienda entre la población inmigrante en la C.A.E.

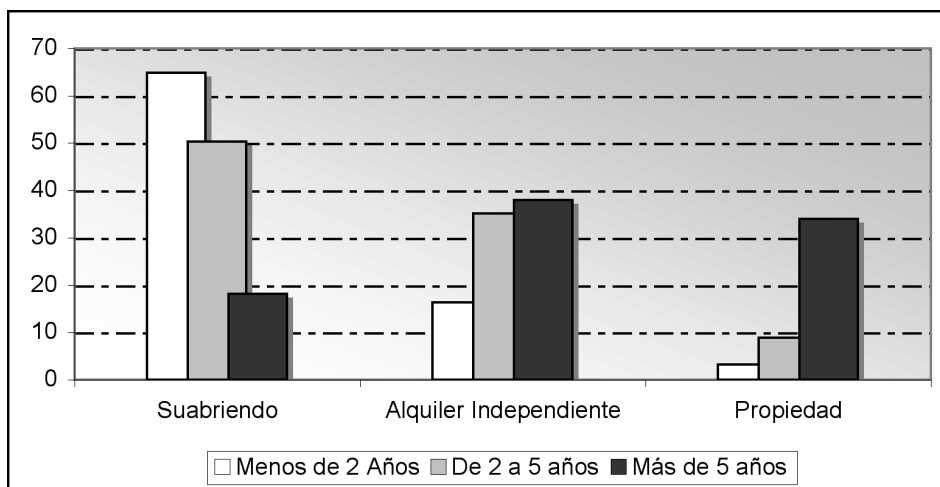
esta vulneración es más grave y
 más extendida entre los colectivos
 de personas inmigrantes

Una vez estabilizada su presencia en la sociedad vasca, las problemáticas de muchas personas inmigrantes son similares a las de otros colectivos en situación de precariedad (jóvenes, mujeres, hogares monoparentales). Colectivos que, como bien hemos podido observar en el caso de las mujeres, están en una situación de debilidad (una capacidad de negociación débil) debido, principalmente, al bajo poder adquisitivo, que favorece la posición y la capacidad de negociación de la gente propietaria de los inmuebles y/o la financiadora.

Pero en el caso de las personas inmigrantes, dicha capacidad de negociación aún es más débil debido a la **mayor vulnerabilidad de dicho colectivo**, sobre todo en el **momento de su llegada**: carencia de información, inseguridad, escasez de ingresos, irregularidad administrativa, desorientación, poco dominio del idioma... Además, la escasez de recursos económicos limita la accesibilidad de dicho colectivo al mercado inmobiliario, más aún si tenemos en cuenta que dicho colectivo ocupa el segmento laboral de menor cualificación y remuneración, y a su vez, de mayor proporción de temporalidad. La desconfianza y las reticencias de los propietarios provocados en su gran mayoría por prejuicios y estereotipos establecidos por la sociedad, debilitan aún más la posición del colectivo inmigrante.

Esta situación de vulnerabilidad se traduce básicamente en dos realidades: por un lado, en la **difficultad** del colectivo inmigrante de **acceder a una vivienda en alquiler** (la opción de compra se convierte en una posibilidad remota, ya que sólo queda al alcance de una minoría). Y por otro, la **vulneración casi sistemática de los derechos de estas personas** a la hora de establecer tanto las condiciones de contrato, como las condiciones residenciales o de habitabilidad.

Gráfico 1. Régimen de Tenencia de la Vivienda en Función del Tiempo de Residencia.



Fuente: Inmigración y Vivienda en España. Colectivo IOÉ.

A falta de datos de la C.A.E., según cifras estatales a 2001¹⁹, mientras que un 84,7% de los españoles posee su vivienda en propiedad, esta cifra se queda entorno al 25% entre las personas inmigrantes. Según datos del 2005 el porcentaje de personas inmigrantes que viven en régimen de alquiler asciende a un 77,6%, con lo que **más de 7 de cada 10 viven de alquiler**. Aun así, como puede observarse en el gráfico nº1, a medida que el colectivo inmigrante se establece en la sociedad (más de 5 años de estancia) el porcentaje de inmigrantes que optan por la opción de propiedad asciende a un 34%. A pesar de este último dato, las diferencias respecto a las tendencias de la población autóctona son obvias. A continuación, veremos algunas de las razones por las que el colectivo inmigrante ve vulnerado su derecho a acceder a una vivienda digna.

¹⁹ Fuente: Inmigración y Vivienda en España. Colectivo IOÉ. (Especial referencia a Madrid, Cataluña y Valencia)

En el caso de la compra el actual incremento de los precios, unido a la precariedad laboral de una gran parte de la gente inmigrante, hace que la opción de compra se convierta en una posibilidad remota, ya que sólo queda al alcance de una minoría. Además, en aquellos casos en los que es posible realizar la compra (sobre todo, en la fase de estabilización), priman las viviendas antiguas y/o situadas en barrios periféricos o céntricos degradados. Es de reseñar, que la falta de documentación (permiso de residencia en vigor) plantea una barrera casi insalvable para poder recibir un crédito hipotecario.

Hablando del alquiler, el incremento de los precios de los alquileres, la escasa oferta de viviendas y la creciente competencia entre inmigrantes, así como con diferentes grupos de la propia población autóctona sitúa a la persona propietaria del inmueble en una posición ventajosa, donde prevalece, la ley del más fuerte. Es de reseñar que, mientras que algunas personas propietarias recelan alquilar pisos en buenas condiciones, otras obtienen ganancias de inmuebles, que en otras condiciones no podrían arrendar.

A pesar de que hasta hace algunos años la posibilidad de acceder a una vivienda de **protección oficial** (en sus distintas modalidades) estaba limitada a personas con nacionalidad española, en la actualidad, basta con demostrar una residencia regular, en la mayoría de los casos, mediante certificado de empadronamiento. Esto así, la posibilidad de acceder a una vivienda de protección oficial es, al igual que para la ciudadanía autóctona, cuestión de azar o suerte. Esta equiparación de oportunidades, está generando polémica en la sociedad vasca ya que parte de ella, defiende la idea de la necesidad de asegurar, primero y con preferencia los derechos y las necesidades de la ciudadanía autóctona.

En el caso de poder acceder a una vivienda, las personas inmigrantes suelen sufrir una serie de **vulneraciones típicas por parte de las propietarias de las viviendas**. Éstas se dan sobre todo en el caso de arrendamientos, dado que es el régimen preferente de acceso de estos colectivos. Los abusos sufridos, son entre otros, tener que pagar un sobre-precio y/o formalizar unos avales y fianzas mucho más gravosos. Además, los contratos para-legales son más habituales (donde no se produce la prórroga automática del mismo y los derechos de la personas inquilinas están menos protegidos). El subarriendo es una práctica muy habitual donde se producen no pocos abusos (en cuanto a precio y condiciones) y se merman las condiciones de habitabilidad (hacinamiento, “camas calientes”,...).

vulneración casi sistemática
de los derechos de estas personas

Hablar de vivienda desde la perspectiva de las personas inmigrantes, nos lleva, para terminar, a hablar, en muchos casos, de **guetización**. Conforme se intensifica la concentración de diversos colectivos de inmigrantes se acelera el proceso de degradación, debido a las pocas posibilidades económicas de las que disponen. Si estas tendencias se profundizan, se llega a situaciones de segregación social y creación de guetos. Dicha segregación espacial, es más elevada en las grandes ciudades que en las intermedias. Como ejemplo, se pueden citar Vitoria (barrios de Sansomendi, Casco Viejo, Zaramaga) y Bilbao (San Francisco, Casco Viejo, Recalde).

En este apartado donde tratamos de reflejar desde otras perspectivas la problemática de la vivienda queremos reflejar también, aunque sólo sea a nivel de mención otras problemáticas más específicas. Así no son pocas las situaciones conflictivas que se crean en los **procesos de expropiación** de viviendas tanto con motivo de construir infraestructuras como en planes de rehabilitación urbanística y otros. Procesos en los que no se tiene en cuenta, muchas veces, el verdadero valor de las viviendas y que se agravan cuando las personas expropiadas son mayores o atraviesan procesos de exclusión. Por otro lado, en los últimos tiempos hemos conocido casos de **mobbing inmobiliario**. Situaciones en las que inquilinos o propietarios que impiden que se desarrollen proyectos que serán muy lucrativos para las empresas privadas son amedrentados por medio de tácticas mafiosas.

otras problemáticas más específicas
...procesos de expropiación
...mobbing inmobiliario

3. Análisis de la Oferta de Vivienda

3.1 Parque Inmobiliario de la C.A.E.

Según el último censo disponible²⁰ en la Comunidad Autónoma de Euskadi se contaba con un parque de 877.855 viviendas para dar cobijo a 2.082.587 personas. Esto es, disponíamos aproximadamente de 401 viviendas por mil habitantes, porcentaje inferior a la media estatal (430) y solo superior, en el conjunto de la UE-25, a las 330 viviendas por mil habitantes de Polonia. Este fenómeno se explica por la menor prevalencia de viviendas desocupadas con respecto a la media estatal y por tasas superiores de ocupantes por vivienda en relación al conjunto de la UE.

De éstas, el 85,1% eran viviendas *principales* (destinadas a la residencia habitual), 4,7% *secundarias* (ocupadas sólo durante parte del año) y el 10,2% *desocupadas* (vivienda que sin estar en estado ruinoso se encuentra deshabitada habitualmente).

Tabla n°6: Tipología de Viviendas según Censo 2001.

	Viv. Total	Viv. Principales	Viv. Secundarias	Viviendas Vacías
Araba	122.310	102.470 (83,8%)	9.515 (7,8%)	10.325 (8,4%)
Bizkaia	464.254	399.833 (86%)	18.603 (4%)	45.818 (9,8%)
Gipuzkoa	291.291	245.188 (84,2%)	13.101 (4,5%)	33.002 (11,3%)
Total C.A.E.	877.855	747.491 (85,1%)	41.219 (4,7%)	89.145 (10,2%)

Elaboración Propia a partir de Censo de Población y Viviendas. 2001. INE.

Estos porcentajes en el caso del conjunto del Estado arrojaban porcentajes del 67,7% para las viviendas principales, del 16% para las secundarias y de 14,8% para las viviendas desocupadas.

Comparando los datos de los censos de los años 2001 y 1991 podemos observar que se produjo un incremento en el parque de viviendas de 104.240 unidades que fue acompañado de un incremento en el peso de la vivienda principal (en 1991 eran el 81,31%) y por tanto sendas caídas en los porcentajes de viviendas secundarias y desocupadas (5,1% y 13,6% respectivamente en 1991).

Es en torno a las viviendas vacías donde encontramos mayor diversidad de fuentes y de polémicas, ya que la metodología censal es considerada poco adecuada por numerosas personas expertas en la materia. Así, un estudio encargado por el Gobierno Vasco el pasado año²¹ reduce la prevalencia de viviendas vacías al 6,8%, esto es, unas 54.000 (frente a las 86.000 que arroja la metodología censal).

²⁰ Fuente: Censo de Población y Viviendas. Instituto Nacional de Estadística. 2001.

²¹ Fuente: Estadístico Bianual sobre Vivienda Vacía en la C.A.E. Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco. 2005.

Más allá de esta discusión, todas las expertas convienen en señalar la existencia de un alto porcentaje de **viviendas vacías** como primer elemento *diferenciador* de nuestro parque de viviendas respecto al de los países de referencia del *entorno europeo*.

...la C.A.E. se encuentra a la cabeza de los territorios más artificializados en el conjunto del Estado

En este punto merece la pena trasladar algunas de las conclusiones que el Observatorio Español de la Sostenibilidad²² presentó en un estudio en el año 2006. En el mismo, se dice que la C.A.E. se encuentra **a la cabeza de los territorios más artificializados en el conjunto del Estado**, proceso que se ha pronunciado en los últimos años (3.283 hectáreas entre 1987 y 2000, esto es, un 14% del total del territorio) y que ha estado unido a la expansión de segundas viviendas en zonas rurales y a la extensión de los desarrollos urbanísticos de baja densidad. Además, señala que este proceso expansivo ha coincidido con un periodo en el que la población de la Comunidad se vio reducida en un 1,8%.

Retomando los datos del Censo, encontramos que sólo el **7,0%** son ocupadas en régimen de *alquiler* frente al 89,5% de las mismas que lo están en propiedad. Datos que sitúan a nuestra comunidad a la cabeza la “propietarización” en el conjunto del Estado y de la Unión Europea, donde encontramos como caso más notorio a Alemania, con un 55% de las viviendas en régimen de alquiler.

Tabla nº7: Régimen de Tenencia de las Viviendas.

	1991	2001
Araba		
Propiedad	89,0%	90,2%
Alquiler	7,6%	6,1%
Bizkaia		
Propiedad	87,1%	89,7%
Alquiler	9,2%	6,7%
Gipuzkoa		
Propiedad	84,5%	88,7%
Alquiler	12,0%	7,7%
Total C.A.V		
Propiedad	86,5%	89,5%
Alquiler	9,9%	7,0%

Fuente: Censos de Población y Viviendas 1991 y 2001.

²² Fuente: Cambios en la Ocupación del Suelo en España. Observatorio Español de la Sostenibilidad. 2006.

Según nos muestra la tabla nº 7 la tendencia hacia la “propietarización” se vio reforzada en los 10 años que median entre ambos censos, viéndose el régimen de alquiler recortado prácticamente en 3 puntos.

Esta pérdida de peso ha seguido manteniéndose desde el año 2001; así en el año 2005²³ sólo el 4,6% de los hogares residía en una vivienda de alquiler, más de un punto por debajo del índice obtenido el año anterior.

Siguiendo con los datos del último censo disponible, encontramos que el parque de viviendas de la C.A.E. correspondía en su práctica totalidad (88,8%) a viviendas construidas y vendidas dentro del *mercado libre*.

El parque de viviendas ha venido *creciendo* paulatinamente. Así, entre los años 2000 y 2005 se concedieron una media de 13.000 *licencias de construcción anuales*²⁴.

Tabla nº8: Licencias Concedidas 2000-2005.

Araba	15.521
Bizkaia	41.142
Gipuzkoa	23.219
Total C.A.E.	79.882

Fuente: Estadística de Edificación y Vivienda (EDIVI). Gobierno Vasco.

Datos más reales, y que nos acercan a la dinámica actual del mercado inmobiliario en la CAPV, los encontramos en las estadísticas de viviendas iniciadas y terminadas publicada anualmente por EUSTAT²⁵. En ellas vemos como en el periodo correspondiente a los años 2.000 y 2.005 se construyeron en esta comunidad 89.198 viviendas. De ellas:

Tabla nº9. Viviendas Terminadas CAV 2000 - 2005

	Porcentaje	Unidades
Viviendas Libres	78,59	70.106
Viv. Algún Tipo de Protección	21,40	19.092
Viviendas VPO	17,89	15.962
Viviendas Sociales	3,5	3.130
Viviendas Totales	100	89.198

Elaboración propia a partir de Eustat.

²³ Fuente: Informe de Alquiler 2005. Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco. 2006.

²⁴ Fuente: Estadística de Edificación y Vivienda. Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco. 2006.

²⁵ Fuente: Estadística de Viviendas Iniciadas y Terminadas. Instituto Vasco de Estadística. 2006.

Continuó, pues, *incrementándose el diferencial* existente entre la presencia de *viviendas libres y protegidas*, y en este segundo caso entre las Viviendas Protegidas de *Régimen General* frente a las Viviendas Protegidas de Régimen Especial *Social* en porcentaje de 84 frente a 16.

Un dato más a añadir resulta de observar el régimen en el que se adjudican las viviendas con algún tipo de protección. Así, vemos que en el mismo periodo en torno al 80% de las viviendas protegidas se han adjudicado en régimen de propiedad (equiparado al derecho de superficie).

3.2 Niveles de Precios y Oferta Trimestral

Otro dato definitorio del mercado de vivienda en la comunidad autónoma nos lo puede aportar la foto fija del mismo. Existen numerosas fuentes, algunas de las cuáles suelen generar polémica. En nuestro caso seguiremos los datos que nos ofrece la Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria realizada por el Gobierno Vasco y correspondiente al 4º Trimestre de 2006²⁶.

Siguiendo la misma, encontramos que en ese periodo había una oferta total de 18.046 viviendas en el mercado. De ellas, un 41% correspondían al mercado de **segunda mano** y un 22% al mercado libre de **nueva construcción**. El restante 37% era oferta **protegida**, 6.620 viviendas, de las que un 77% se ofrecían en régimen de venta y el restante 23% en alquiler. Atendiendo al régimen de las mismas, el 87% correspondían a viviendas del régimen general (VPO) y el 13% a viviendas de régimen especial social.

Podemos observar que la vivienda protegida tiene más peso en el conjunto de la oferta que en los datos agregados de los años 2000 a 2005, esta oferta sigue primando las viviendas VPO frente a las sociales y las viviendas en venta frente a las de alquiler (equiparamos de hecho viviendas en venta y viviendas cedidas en derecho de superficie, tal y como lo hace la estadística). También es relevante que dentro del mercado libre sólo el 8% de las viviendas ofertadas lo fuesen en **alquiler**.

Analizaremos ahora, esta oferta desde la perspectiva del precio por metro cuadrado de las distintas tipologías.

...mercado libre éstos siguen subiendo a una velocidad mucho mayor que lo que lo hace la capacidad adquisitiva de la población

²⁶ Fuente: Encuesta de Oferta Inmobiliaria, 4º Trimestre de 2006. Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales. Gobierno Vasco. 2007.

Tabla nº10: Precios Vivienda en €/m².

Tipo de Vivienda	€/m ²	Variación Anual (%)	Inc. 1994-2006 (%)
Viv. Libre	3.640,5	6,8	177,7
Viv. Nueva	3.646	8,2	187,3
Viv. Usada	3.637,5	6	173,2
Viv. Protegida	1.285,1	3,2	99,4
VPO	1.285,1	3,2	99,4
Social*	—	—	—

* No se ha ofertado ninguna vivienda social en venta.

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º Trimestre 2006.

A pesar de la contención en el ritmo de **subida de los precios** de los distintos tipos de vivienda, vemos como en el mercado libre éstos siguen subiendo a una velocidad (**6,8%**) mucho mayor que lo que lo hace la capacidad adquisitiva de la población, ya que ésta lo hace aproximadamente a un ritmo del 3% (IPC). Así, el “enfriamiento” del mercado inmobiliario no significa una mejora en las condiciones de acceso, sino todo lo contrario, más aún si combinamos estas constantes subidas con la senda ascendente iniciada por las tasas de interés de los créditos hipotecarios.

En perspectiva, vemos como los precios de la vivienda en el mercado libre se han **incrementado en un 177,7% desde el año 1994**, esto es, una casa cuesta ahora 2,7 veces más que hace 13 años. En el mercado protegido la subida ha sido más contenida, situándose en un 99% en el mismo periodo.

Veremos ahora el nivel de precios y la evolución del mercado tomando como referencia el precio medio de las diferentes viviendas.

Tabla nº11: Precios de Vivienda en Miles de € por Vivienda.

Tipo de Vivienda	Miles de €	Variación Anual (%)	Inc. 1994-2006 (%)
Viv. Libre	317	8,4	173,6
Viv. Nueva	312	9,01	159,5
Viv. Usada	321	7,8	188,2
Viv. Protegida	101	5,7	101,4
VPO	101	5,7	101,4
Social*	—	—	—

* No se ha ofertado ninguna vivienda social en venta.

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º Trimestre 2006.

El ascenso en los precios medios de venta de los distintos tipos de vivienda ha sido un poco superior al que registramos en el análisis por metros cuadrados, quedando situada la media de la **vivienda libre en 317.000€**. La diferencia que se observa entre los precios de las viviendas nuevas y las usadas hay que explicarlo fundamentalmente desde las características y la tipología de las viviendas que conforman la oferta. Aunque el precio de las **Viviendas Protegidas** se ha incre-

mentado, éstas continúan siendo las **únicas realmente alcanzables para la población joven**. Al hilo de esto, merece la pena hacer dos comentarios. En primer lugar, resaltar que durante el periodo al que hace referencia el estudio no se registró ninguna vivienda social en venta. Por otra parte esta estadística todavía no registra ninguna promoción de viviendas de precio tasado en ninguna de sus versiones.

Si bien el precio de las viviendas es ya de por sí muy elevado y queda lejos de las capacidades de pago de las personas, la imagen que nos ofrece hay que completarla con el concepto de **carga financiera**. Éste nos indica el volumen total que una persona terminará pagando por la vivienda, sumándole al precio de la misma, los costes de financiación de la misma. Tomando como referencia los 312.000€ que costaba durante el 4º Trimestre de 2006 la vivienda nueva libre media, los 26 años de duración media de las hipotecas contratadas durante 2006 y un tipo de interés del 4,42 (Euribor +0,5%), encontramos que se terminan pagando más de 525.000€, esto es, los casi **52 millones** de las antiguas pesetas que cuesta una vivienda **se transforman**, con una financiación hipotecaria tipo, en casi **87,5 millones**.

En cuanto al mercado de **alquiler**, encontramos que la renta mensual media a la que son ofrecidas las viviendas en alquiler libre es de **820€**, habiendo sufrido un aumento de los precios por debajo del IPC. Las rentas del mercado protegido oscilan entre los 385€ del alquiler VPO y los 141 del alquiler social. Ambas cantidades medias se han visto disminuidas durante el último año, observándose, además, un marcado descenso en las rentas de las viviendas sociales desde el año 1.998.

Tabla nº12. Precios de la Vivienda en Alquiler.

Alquiler	€/mes	Variación Anual (%)	Inc. 1994 – 2006 (%)
Libre	820	1,5	40,6
Protegido*	263,2	-5,7	42,6
VPO*	385	-3,2	67,7
Social*	141	-4,5	-20,2
* Dato disponible desde 1.998			

Fuente: Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 4º Trimestre 2006.

los casi 52 millones de las antiguas pesetas
 que cuesta una vivienda se transforman,
 con una financiación hipotecaria tipo,
 en casi 87,5 millones

4. Intervención de las Administraciones

A modo de introducción de este punto, podríamos decir que los poderes públicos han subsidiado en el funcionamiento del mercado capitalista la garantía del derecho a la vivienda. Así podríamos resumir el objetivo de las políticas en la materia en la siguiente frase extractada del Plan de Vivienda Estatal 2005-2009 “facilitar el acceso de los ciudadanos a la vivienda”. Su simple comparación con la fórmula utilizada en la redacción de la Constitución (“garantizar”) nos sirve ya como primer criterio de análisis.

Comenzando con un análisis de lo que son las políticas del **Gobierno Central**, centraremos la misma en los aspectos que mayor influencia tienen (por distribución competencial) para la Comunidad Autónoma del País Vasco: Régimen de Valoración del Suelo y Regulación del Mercado Hipotecario. En un estado donde desde épocas predemocráticas el endeudamiento de la población para comprar una vivienda ha sido uno de los motores del crecimiento económico, encontramos en el **Régimen de Valoración del Suelo** una de las piedras angulares que nos explican el crecimiento tan espectacular de los precios de la vivienda de los últimos años. En el año 1997, la reforma de la Ley de Suelo y Urbanismo estatal consagró el principio de la plusvalía esperada como rector a la hora de valorar un determinado terreno. Así, una determinada parcela no vale en función de lo que en ese momento es o tiene, sino que su valía se fija en función de lo que un día podrá llegar a valer según la calificación urbanística que ostenta. Esto es, el valor de un patatal recalificado como urbanizable no se calcula en función del valor de las patatas que en ese momento tiene más la rentabilidad media que podría tener en un futuro por esa misma actividad, sino que se hace en función del precio máximo al que las viviendas sobre él construidas podrían ser vendidas. Este es un principio inédito en el conjunto de las legislaciones europeas sobre la materia, y a juicio de las personas expertas, una de las modificaciones legales a introducir en orden a garantizar el derecho a la vivienda. La Ley de Suelo estatal se encuentra en proceso de revisión, y en breve deberá ser ratificada su modificación en el Senado, hasta ese momento, será imposible valorar su trascendencia.

Lo mismo podríamos decir de la regulación del **mercado hipotecario**. En el caso español, la regulación del mismo no incluye referencias a porcentajes máximos de endeudamiento admisibles ni a plazos máximos de la vida de préstamos concesibles. Si a esto le unimos la bajada de los tipos de interés de los últimos años (ahora se está revertiendo), tenemos otra de las razones que explican el encarecimiento que no parecía tener límite de la vivienda. A mismas condiciones de renta disponible, un préstamo hipotecario más largo, con menores tipos de interés y sin una imposibilidad legal para superar determinados ratios de endeudamiento, permite a la persona hacer frente a un pago total mayor, ya que éste se ve compensado por la limitación de los pagos mensuales de la cuota hipotecaria. Y por lo tanto constituye un elemento más de calentamiento de los precios.

Siguiendo con nuestro análisis de la actuación de los distintos Poderes Públicos en relación a la materia, nos pararemos en la actuación del **Gobierno Vasco**. Más concretamente en la Ley de Suelo y Urbanismo y en los últimos Planes Directores de Vivienda (2002-2005 y 2006-2009).

Podemos decir que las tres iniciativas han constituido avances tanto a nivel cualitativo como cuantitativo en la actuación del Gobierno. Sin embargo, creemos que todas ellas se quedan muy lejos de ser herramientas que puedan poner la problemática de la vivienda en vías de solución a medio plazo. A modo sintético intentaremos resumir las que han sido las posiciones del Consejo de la Juventud de Euskadi (EGK) en la materia.

Según nuestra opinión la **Ley de Suelo y Urbanismo**, aprobada en Junio de 2006, carece de los mecanismos legales necesarios para terminar con la retención especulativa del suelo por parte de las personas propietarias del mismo (Regímenes de Actuación Urbanística). De la misma manera sigue planteando una clara apuesta por parte de las administraciones para que la primacía en la construcción la siga ostentando el mercado libre. En cuanto a las viviendas públicas, lejos de hacer una apuesta por equilibrar las ratios de vivienda en venta y en alquiler (no se introducen estándares en ese sentido), se hace una apuesta por la presencia en ese mercado de viviendas menos accesibles que las tradicionales VPO y Sociales y que sin duda dejarán mayores dividendos a los agentes implicados en todo el proceso. Por último, el planteamiento de esta ley renuncia a regular y a establecer mecanismos para restituir su uso a las viviendas desocupadas.

A los dos últimos **planes de vivienda del Gobierno Vasco**, el Consejo de la Juventud de Euskadi (EGK) les ha planteado críticas desde dos perspectivas. Una primera "a la totalidad" haciendo ver la insuficiencia tanto en el planteamiento como en la financiación que los mismos tenían para poder efectivizar el derecho a la vivienda. La segunda perspectiva ha sido resaltar las contradicciones existentes en el mismo plan. Así, en el Plan 2000-2005 (ya evaluado) se apostaba por el paulatino equilibrio entre viviendas en venta y en alquiler en la construcción pública. Sin embargo solo cumple sus objetivos en un 57% en el caso de la VPO para alquiler y del 60% en la construcción de Viviendas Sociales, mientras que superando sus previsiones construye un 197% de viviendas para venta o derecho de superficie.

El vigente Plan Director de Vivienda nace con la aspiración de cubrir 30.000 necesidades de acceso a vivienda en sus 4 años de vigencia, aspiración que podrá ser ambiciosa, pero que se queda muy lejos de las cifras reales de las personas que se encuentran inscritas en Etxebide como demanda reconocida oficialmente; y mucho más aún de las 145.000 personas que la Encuesta de Pobreza y Desigualdad Social nos dice que en 2004 que no podían constituir un hogar autónomo por causas estrictamente económicas. A esta limitación de base le unimos que sólo se plantea destinar un 22% del total de las viviendas movilizadas por el mismo al mercado de alquiler cuando dice querer hacer una apuesta preferente por el mismo y que desarrolla las tipologías de

se quedan muy lejos de ser herramientas que
puedan poner la problemática de la vivienda
en vías de solución a medio plazo

Viviendas de Precio Tasado, las cuales supondrán un aumento de la construcción oficial con los mismo niveles de gasto público, con lo cuál, dicho incremento se producirá a costa del endeudamiento de las personas adjudicatarias (basta señalar que estas viviendas pueden ser has 1,7 veces más caras que la VPO tradicional).

los recursos que destina el Gobierno Vasco para hacer políticas de vivienda no están a la altura del problema que tiene que resolver

Otra de las grandes cuestiones donde merece la pena que nos detengamos es en el **presupuesto** que el Gobierno Vasco destina a las políticas de vivienda. Para el presente año 2007 este gasto será de 187 millones de euros, lo que equivale al 2,1% del presupuesto. El acceso a una vivienda, o las consecuencias derivadas del mismo, constituye un problema de primera magnitud para miles de personas en nuestra sociedad, magnitud que se debería ver reflejada en su priorización a nivel de la actuación de las administraciones públicas. Más allá de las declaraciones o los titulares en prensa, el mejor lugar para comprobar que un asunto tiene mayor o menor importancia es en el dinero que se invierte para resolverlo. Podemos afirmar que los **recursos** que destina el Gobierno Vasco para hacer políticas de vivienda **no están a la altura del problema** que tiene que resolver.

Un tercer actor institucional con responsabilidad en el mantenimiento de la problemática de acceso a la vivienda en sus actuales parámetros son las **Diputaciones Forales**. Además de sus competencias en materia de ordenación del territorio, la responsabilidad fundamental que nos ocupará es la de la definición y ejecución de la **política fiscal**. Política que en materia de vivienda prima el detraer ingresos por medio de las deducciones fiscales frente a la política de gasto directo, y que además lo hace primando la compra de vivienda frente al alquiler. A modo de ejemplo, vemos como en el año 2006 el gasto directo que el Gobierno Vasco ha ejecutado desde la Viceconsejería de Vivienda ha sido de 177 millones de euros frente a los 511,9 millones que las arcas públicas han dejado de ingresar a causa de las deducciones fiscales. Este proceder merece ser criticado por tratarse de una práctica regresiva e insolidaria hacia las rentas más bajas además de reducir significativamente la capacidad de intervención pública en el problema y de incidir en el aumento de los precios de la vivienda. Al incrementar la renta neta disponible por las personas, aumenta también la capacidad de éstas para los pagos mensuales y se produce el efecto de llevar los precios al alza. Los estudios económicos explican un 8% de la subida del precio de la vivienda libre entre 1994 y 2004 en base a la política fiscal. La última reforma fiscal, de aplicación para el presente ejercicio fiscal, elevará a buen seguro este porcentaje.

En este capítulo debemos de hablar también del papel de la **Administración Local**. Ésta es responsable directa de la **política urbanística** en los respectivos municipios. Prácticas generalizadas de aumento de la disponibilidad de suelos urbanizables, lejos de provocar una bajada en el precio de los mismos (tal y como se preveía) ha llevado acompañada un aumento de los mismos a causa de su retención especulativa y de la dejación a la hora de tomar las medidas que lo podrían evitar. En otro sentido nos topamos con un problema estructural en la organización administrativa de nuestra comunidad autónoma, a saber, la financiación municipal. El déficit presupuestario que acarrea los ayuntamientos ha sido aligerado gracias a los ingresos relacionados con el urbanismo y la vivienda: desde los impuestos que gravan la construcción, hasta la subasta de terrenos públicos, pasando por la no ejecución de los patrimonios públicos de suelo. Muchas han sido y son las maneras en los que los ayuntamientos han rentabilizado el urbanismo. En cuanto a construcción pública los Entes Locales, aquellos que sí lo hacen, optan casi en exclusiva por la promoción de aquellas tipologías de vivienda que no requieren de gasto público (VPO y Viviendas de Precio Tasado).

Muchas han sido y son las maneras
en los que los ayuntamientos han
rentabilizado el urbanismo

5. El Papel de las Empresas Privadas

Mientras para el conjunto de la ciudadanía y de manera particular para las personas jóvenes y personas en situaciones de especial vulnerabilidad la **vivienda se ha convertido en** preocupación principal y fuente de empobrecimiento material, para el entramado económico formado por Bancos, Cajas de Ahorro, Empresas Promotoras y Constructoras e Inmobiliarias, la misma ha sido **fuentes de enriquecimiento desmedido.**

La **banca**, tanto la semi-pública como la privada, es el agente principal y el **mayor beneficiario** de este negocio. Bancos y Cajas abastecen económicamente todos los pasos del proceso, alimentan con carbón la caldera para que siga aumentando la burbuja inmobiliaria. Desde el préstamo que posibilita a la empresa promotora comprar el solar, hasta la hipoteca final son muchas las operaciones financieras que dejan beneficios en sus arcas; pero es que además estos agentes económicos se encuentran muy presentes en el accionariado de las empresas del ramo participando de esta manera también de los beneficios de las mismas. Sin ningún disimulo ni rubor, Bancos y Cajas muestran a final de año cuentas de resultados que arrojan beneficios siempre escandalosamente superiores a los del año precedente. En concreto, las tres **Cajas de Ahorros** vascas (BBK, Kutxa y Vital) acumularon en 2006 unos beneficios netos de más de 510 millones de euros, cifra que supone un incremento anual que ronda el 20% y que en sus informes de resultados explican en gran medida al incremento del crédito hipotecario para vivienda (que estas Cajas han incrementado también en cifras que rondan el 20%).

Las seis mayores empresas del sector de la construcción (ACS, ACCIONA, OHL,...) en el Estado lograron durante el año pasado beneficios acumulados de 1.259,6 millones de euros, casi un 25% más que durante 2005.

El sector de la construcción y de la promoción inmobiliaria tiene un peso muy alto en el conjunto de la economía. De hecho, en el tercer trimestre de 2006²⁷ alcanzaron una cuota del 11% del P.I.B., dependiendo de él 2,6 millones de trabajadores. Este sector económico, que sigue ganando peso en la economía funciona de hecho, y a todos los niveles, como un gran lobby que presiona sobremanera en todo lo referido a las políticas de vivienda y urbanismo.

La banca, es el agente principal
 y el mayor beneficiario de este negocio

²⁷ Fuente: Síntesis de Indicadores Económicos. Instituto Nacional de Estadística. 2007.

En esta línea, es muy gráfico ver como en el Estado Español se iniciaron durante 2.006 las mismas viviendas que en Alemania, Francia y Reino Unido conjuntamente. En un estado con 44 millones de personas se construyeron más que en tres que suman más de 200. Las **863.000 viviendas iniciadas** supusieron un 18,3% más que el año anterior.

Más allá de los **efectos negativos** que la **burbuja inmobiliaria** provocada por los intereses económicos del ladrillo tienen sobre el Derecho a la Vivienda, las autoridades económicas están alertando de los riesgos derivados de la excesiva dependencia de la economía respecto del mismo²⁸. También desde el punto de vista económico esta situación es insostenible.

²⁸ Fuente: Los Precios de la Vivienda y la Reasignación del Empleo. Banco de España. 2007.

6. Conclusiones

Aunque por lo que nos pudiera parecer si seguimos las noticias sobre el mercado inmobiliario el problema de la vivienda este próximo a resolverse, la realidad es justo la contraria. A día de hoy, podemos afirmar que el **Derecho a la Vivienda se encuentra más vulnerado que hace dos años** (fecha de publicación del anterior informe “Jóvenes y Vivienda 2”). Son más las personas necesitadas de vivienda, los precios han seguido subiendo y los tipos de interés han comenzado a repuntar. De la misma manera el debate político habido en este tiempo (Ley del Suelo, Plan Director de Vivienda, Viviendas Vacías,...) no ha provocado un cambio sustancial en la actuación de las instituciones. Los mismos elementos que destacábamos en el informe precedente siguen teniendo vigencia.

Nos encontramos en una **situación** que cabe caracterizar como de **emergencia social**. Son decenas de miles las personas jóvenes que desearían vivir autónomamente y no pueden hacerlo. La vulneración de un derecho básico deviene en la necesaria postergación de los proyectos vitales propios. En una situación en la que a la persona joven se le cierran tantas puertas (o no se le abren) observamos como decaen todas las actitudes proactivas hacia la participación social a todos los niveles. Creemos que no se puede avanzar en la construcción de una democracia realmente participativa sin que se garanticen las condiciones materiales que aporten una **seguridad básica** de cara a que la persona joven pueda definir sus proyectos vitales desde la **autonomía y la libertad**.

...el Derecho a la Vivienda se encuentra
 más vulnerado que hace dos años

Libertad que, además, se ve coartada también una vez que se ha podido dar el salto a la vida independiente. El sobreendeudamiento hipotecario o las altas rentas de alquiler contrastan con un mercado laboral caracterizado por la precariedad. Condicionadas por pagos mensuales demasiado elevados para su renta, las opciones se reducen. La emancipación en pareja deja de ser opcional para convertirse en obligación (algo especialmente grave si lo analizamos desde la clave de género), las decisiones sobre el proyecto vital están siempre mediatizadas. **¿Cómo afrontar desde la precariedad laboral una hipoteca a 30 años?** ¿Cómo afrontar la lucha por dignificar el empleo desde ese préstamo?

Situaciones éstas que tienen vértices más pronunciados para aquellas personas y **colectivos** que en nuestra sociedad tienen **menos oportunidades** y disfrutan efectivamente de estándares de vida y derechos sociales en una proporción menor a la esperable y exigible en nuestra sociedad.

Como personas jóvenes asociadas pensamos que hay que darle la vuelta a esta situación (y a otras muchas). El techo tiene que convertirse en un Derecho más allá de su mera formulación en las leyes y discursos políticos. **El mercado no va a resolver nunca ninguna problemática social, sus intereses y objetivos son otros.** El conjunto de instituciones políticas tienen que dar un cambio radical a sus planteamientos. Administración Central, Gobierno Vasco, Diputaciones Forales y Ayuntamientos tienen que pensar y actuar en clave social, activando medidas en el conjunto de los frentes para que la vivienda, quedando fuera de la lógica del mercado, sea un Derecho.

El mercado no va a resolver nunca ninguna problemática social, sus intereses y objetivos son otros

El **régimen de valoración del suelo y la legislación básica estatal en materia de urbanismo** ha estado en la base de la generación de la burbuja inmobiliaria. Más allá de siglas y colores nunca se ha hecho una apuesta clara por un urbanismo al servicio de las necesidades sociales sino que, manteniendo la cultura predemocrática en la materia, éste ha sido utilizado como motor del desarrollo económico. La vivienda convertida en bien económico y de inversión nos ha llevado a la actual situación: baja prevalencia del alquiler, precios desorbitados en el mercado libre, poco peso del mercado protegido, altas tasas de viviendas vacías y subocupadas,...

Se suele decir que los países mediterráneos tienen una **cultura de la propiedad**, y en el caso del País Vasco incluso se le añaden componentes cuasi-atávicos. Sin embargo nos parecen explicaciones, ambas, fuera de lugar. Lo cierto es que encontramos que el porcentaje de gasto social de un estado y el porcentaje de propietarización correlacionan de manera negativa. Dicho en otras palabras, la propiedad de la vivienda que se habita se utiliza como medida de seguridad ante un estado que no protege en la medida necesaria. En el caso español (y vasco) a esta explicación hay que unirle los efectos de la heredada política franquista por la cual se utiliza la propiedad como medio de desarrollo económico; promoviendo el endeudamiento ciudadano se pone en marcha el desarrollo del sector inmobiliario y de la construcción.

Este planteamiento de urbanismo desarrollista ha tenido su reflejo y apoyo en la regulación **del mercado hipotecario** (de regulación estatal). Países como Francia, por medio de la Ley Neiertz, limitan de hecho tanto los ratios de endeudamiento como los plazos máximos de las hipotecas, contribuyendo así a la contención de los precios del mercado inmobiliario. El precio de venta de una vivienda no tiene ninguna relación ni con los costes de construcción ni con el precio del suelo. El único criterio que se sigue es situarlo en el máximo que una persona o familia medias puedan pagar, y el mismo se ve incrementado por el sistema hipotecario que sufrimos.

La idea precedente está muy relacionada con las actuaciones de las Diputaciones Forales en materia de fiscalidad. Además de la obvia injusticia que suponen las **deducciones fiscales**, en materia de vivienda éstas están asociadas al calentamiento de los precios. De hecho, se calcula que un 8% de la subida de los pisos se puede explicar a causa de las deducciones fiscales. El dinero que las Diputaciones (**más de 500 millones en 2006**) devuelven en concepto de deducción por inversión en primera vivienda es dinero de toda la sociedad y que además de este incremento de precios detrae recursos económicos para que las instituciones pudieran hacer una política más intensa.

No será posible hacer una política más potente si no se dedican **presupuestos mayores**. Tanto el Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales como Diputaciones Forales y Ayuntamientos deben incrementar exponencialmente sus recursos económicos para poder intervenir en el problema de la vivienda. No estamos en una situación en la que como sociedad tengamos pocos medios económicos, sino que los que hay se distribuyen mal: deducciones fiscales, gastos militares, obras faraónicas,...

A pesar de que en los últimos años el Gobierno Vasco ha incrementado tanto la cantidad como la calidad de sus políticas de vivienda, seguimos creyendo que hay que ir más allá. La promoción de vivienda pública debe hacerse en exclusiva bajo la modalidad de alquiler social con rentas adaptadas a la capacidad de pago. Ni la VPO en venta, ni las Vivienda de Precio Tasado son soluciones válidas para el conjunto de la población, pero además generan agravios comparativos entre personas adjudicatarias y las que no lo son y suponen un sistema menos justo de inversión pública. Las viviendas en alquiler, construidas con el dinero de todas y todos, estarán siempre al servicio del conjunto de la sociedad, sin límites de ingresos ni por arriba ni por abajo. La garantía del derecho a la vivienda no pasa por asegurar la propiedad, sino por asegurar a todas las personas el disfrute de una vivienda en condiciones dignas. En un plazo medio, **el parque público de alquiler debería ser una alternativa real al mercado libre**. Además, todas las promociones públicas de vivienda deberían ser ejecutadas en su conjunto por empresas públicas, alejando a las empresas con ánimo de lucro de este sector. Además, las políticas públicas de construcción deben tener en cuenta el cambio que se ha operado en las formas de convivencia (mayor número de personas que viven solas, menor número de personas por hogar...) y construir una tipología de viviendas más diversa en orden a satisfacer las necesidades existentes de una manera más adecuada.

En un plazo medio, el parque público
de alquiler debería ser una alternativa real
al mercado libre

Por otra parte, creemos que no se trata de construir por construir, no queremos ver nuestro territorio cada vez más lleno de cemento. **Miles de viviendas vacías y subocupadas son un lujo inadmisibile para nuestra sociedad** y además distorsionan el mercado de la vivienda. Desde el recargo en el I.B.I. hasta el Canon Autonómico a las casas desocupadas, se ha generado mucho debate y no menos polvareda sobre el asunto. No creemos estar ante un problema técnico que nos impida definir lo que es una vivienda vacía y lo que no, más bien, creemos estar ante un problema de voluntad política. En otros países de nuestro entorno existen medidas que actúan sobre estas viviendas. Así en Inglaterra y Francia existen tasas que gravan sensiblemente la tenencia de viviendas desocupadas que son combinadas con programas de intermediación entre las personas propietarias y las inquilinas; en el caso francés existe incluso la posibilidad de que se fuerce el alquiler de esas casas. En el caso de Holanda, la regulación legaliza la ocupación de aquellas viviendas que lleven desocupadas más de 6 meses. Llevan muchos años haciéndolo, y creemos que ese es el camino a seguir.

Este cambio de línea política que vemos necesario ha de llegar también hasta los ayuntamientos. La necesaria revisión de la financiación municipal no puede ser utilizada como cortina de humo. No es aceptable que la vivienda sea una de las principales fuentes de ingresos de las corporaciones municipales, como tampoco lo es que no se constituyan los Parque Públicos de Suelo o que se promuevan subastas para vender solares públicos. Además en el planeamiento urbanístico (P.G.O.U.'s y Normas Subsidiarias) **los Ayuntamientos tienen la capacidad de intervenir más allá de los estándares legales mínimos** de reserva para vivienda protegida o de establecer sistemas de gestión que garanticen siempre la iniciativa y decisión públicos, evitando de esta manera la retención especulativa de los suelos por parte de la propiedad.

...el consenso y el compromiso son obligaciones irrenunciables de la clase política

El hablar de planificación urbanística nos lleva a referirnos a la **necesaria coordinación interinstitucional**. No en vano todas las administraciones tienen parte de responsabilidad en el ordenamiento del territorio y por tanto en la política de vivienda. Además las competencias en materia de vivienda pública también lo están, sin olvidar el papel de la fiscalidad en esta materia. Todas las administraciones (Gobierno Vasco, Diputaciones y Ayuntamientos) tienen que compartir principios y prioridades sacando la vivienda del debate partidista y convirtiéndola en una verdadera “política de país”. Obviamente es un escenario al que no se llega con la simple voluntad, aunque ésta sea imprescindible, sino que se trata de iniciar procesos e implementar mecanismos que nos posibiliten llegar a ese gran pacto. Si la vivienda (junto al empleo) es la primera preocupación en el plano material para el conjunto de la ciudadanía, **el consenso y el compromiso son obligaciones irrenunciables de la clase política**.

Tenemos que dirigir nuestra mirada también hacia las **Cajas de Ahorro**. Tanto las tres entidades que en nuestro territorio actúan como “locales” como aquellas que lo hacen en calidad de “visitantes” son entidades financieras públicas controladas y dirigidas políticamente. Deberían de buscar menos la rentabilidad y el tener cuentas de resultados más abultadas cada año y volver a convertirse en instrumentos que posibiliten un verdadero desarrollo social, en este caso, siendo agentes activos en el desarrollo de las políticas públicas de vivienda.

Desde el EGK queremos también valorar positivamente el **fortalecimiento de la reivindicación social del Derecho a la Vivienda**. Desde el recorrido de la plataforma “Etxebizitza Guztiontzat”, el constante trabajo del Movimiento Okupa o la aportación de las Plataformas Contra la Exclusión Social y las plataformas existentes a nivel local hasta la dinámica creada a partir de las sentadas iniciadas en primavera del pasado año (y la aparición de la Plataforma por una Vivienda Digna de Euskadi) tenemos que seguir sumando fuerzas y socializando la necesidad de un cambio de rumbo de las políticas. De la misma manera tenemos que seguir explorando y poniendo en marcha experiencias que posibiliten la participación directa de las personas jóvenes, tenemos que conseguir que la vivienda deje de ser un problema “latente” y ayudar a que se produzca un debate social y una generación de conciencia y alternativas. Los cambios sociales nunca han venido solos y la juventud siempre ha sido un agente fundamental de los mismos.

7. Propuestas

1. El disfrute de una vivienda digna tiene que ser reconocida como **Derecho Subjetivo** de todas las personas mayores de 18 años y, por tanto, estar protegido por la **Tutela Judicial**.
2. La política de vivienda tiene que quedar fuera del juego partidista y de las disputas competenciales entre las Instituciones. Debe existir un alto grado de coordinación inter-institucional para construir una verdadera política de “país” en esta materia, para ello es necesario un **Pacto Interinstitucional por el Derecho a la Vivienda**.

3. Las **Viviendas Vacías** son un **lujo inadmisible**, como sociedad no nos las podemos permitir. Es necesario desarrollar mecanismos de control y penalización (no solo incentivar su salida al mercado) de las mismas, desarrollando reglamentos y normas que lo hagan posible.

De la misma manera, la proliferación de **Viviendas Subocupadas** (segundas viviendas) en algunos municipios debe de ser cortada.

4. Desde la actuación pública, **sólo se deben de construir viviendas en alquiler social** con rentas adaptadas a las posibilidades de pago, eliminando los límites económicos para el acceso a las mismas y, además, diversificando la tipología de las mismas para dar respuesta a las distintas necesidades. Estas viviendas deben de construirse desde una **promoción pública integral**.

Ninguna administración debe promover viviendas con dinero público destinadas a la venta, ni VPO ni Viviendas de Precio Tasado.

La **política** de las Instituciones debe dar un **giro radical**, enfocarse al interés social y desvincularse de los intereses económicos.

5. Para satisfacer la necesidad social en un plazo razonable, es necesario que los **presupuestos** que todas las administraciones dedican a la materia se vean **incrementados** de manera sustancial.
6. Se hace necesario un replanteamiento de la política fiscal llevada a cabo por las **Diputaciones Forales**, reduciendo el **Gasto Fiscal**.
7. Hay que replantear la **Financiación Municipal** para que las entidades locales sean menos dependientes de los ingresos derivados de la construcción y el urbanismo.
8. Las **Cajas de Ahorro**, dado su carácter social, deben invertir dinero en la solución del problema de la vivienda y no lucrarse aprovechándose de la desprotección que sufre este derecho.

9. El **Urbanismo** tiene que ser recuperado como **función social**: promoviendo la **participación ciudadana** en el diseño de las ciudades y pueblos, impidiendo la retención especulativa de los suelos, estableciendo de reservas para viviendas públicas por encima de los estándares legales mínimos, planificando desde la sostenibilidad ambiental y poniendo en el centro las necesidades sociales.
10. Para avanzar en el punto anterior, los Ayuntamientos deben de cumplir su obligación de constituir **Patrimonios Públicos de Suelo**, dedicando los recursos necesarios anualmente y no vendiendo ni un solo metro de suelo público a agentes privados.
11. Se tiene que producir un **cambio** en la **Legislación Hipotecaria**, limitando los plazos y estableciendo límites de endeudamiento en relación a la renta.
12. Mientras la garantía del disfrute de una vivienda digna no sea real para el conjunto de la ciudadanía, se hace necesario incrementar y garantizar el conjunto de **ayudas económicas** (Renta Básica, AES, Subsidio de Vivienda,...) para evitar situaciones de gran emergencia social.
13. En el actual contexto de vulneración del derecho a la vivienda, se hace necesario revisar el tratamiento legal de la **Okupación**.