

*Juventud y Vivienda
Una mirada joven sobre la
situación del alquiler*





Hizpideak 5. Zk. Abendua 2010 Gazteria eta Etxebizitza
Alokairuaren egoeraren inguruko gazte begirada bat

Hizpideak nº5 Diciembre 2010 Juventud y Vivienda
Una mirada joven sobre la situación del alquiler

Erredakzioa eta argazkiak_Redacción y fotografías: EGK

Egilea:

Euskadiko
Gazteriaren
Kontseilua



Consejo de
la Juventud
de Euskadi

Laguntzen du:



Índice

1. Introducción.....	5
2. Panorámica general.....	7
- Burbuja inmobiliaria y evolución del mercado de la vivienda.....	7
- Consecuencias sociales de la burbuja inmobiliaria.....	11
3. Marco político institucional	14
- Marco legal del alquiler.....	14
- Políticas de vivienda en alquiler	20
4. El mercado del alquiler en la CAPV: oferta y demanda	25
5. Accesibilidad al mercado de alquiler por parte de la juventud.....	31
- Problemas derivados del acceso y del no acceso: tasa de emancipación, condiciones de emancipación –infra-vivienda, dependencia, movilidad, otros fenómenos - , esfuerzo económico, etc.	31
6. Conclusiones	38
7. Propuestas	41
8. Anexos	44

1. Introducción

La problemática del acceso a la vivienda de las personas jóvenes ha sido y es una línea de trabajo de mucho peso dentro de la actividad del Consejo de la Juventud de Euskadi (EGK).

Durante años, el Consejo ha llevado a cabo un trabajo en red coordinado con diversas asociaciones y movimientos sociales que ha derivado de distintas plataformas e iniciativas populares, pero sin dejar de lado la interlocución institucional y el trabajo más reflexivo y de desarrollo de nuestro discurso respecto al tema, plasmado en distintas publicaciones y posicionamientos en medios de comunicación.

El presente documento lo situamos concretamente en esta última línea de trabajo. Por eso, este informe pretende ofrecer una mirada sobre la situación de la vivienda (en concreto, el alquiler) y el acceso de las personas jóvenes a este derecho, pero tiene como tarea principal profundizar en propuestas y alternativas en la materia. Todo ello, con el principal objetivo de desarrollar un documento que sirva como herramienta para la juventud y para las asociaciones.

Todas estas reflexiones y medidas propuestas son fruto de un proceso de reflexión llevado a cabo en el seno de EGK, ya que este documento que tiene entre manos ha sido coordinado, evaluado y definido por distintas asociaciones miembro del Consejo.

Si en 2007 la publicación proporcionaba una visión global del mercado de la vivienda y del acceso en diferentes regímenes por parte de los jóvenes, en las reflexiones previas al informe y en las que derivaron de éste, se manifestó la necesidad tanto de avanzar hacia una política de vivienda basadas exclusivamente en alquiler, como hacia la consecución de un mercado en el que el arrendamiento cobrase mayor peso. Por esta razón, este informe se centra en el alquiler, tanto en su análisis como en las propuestas que elabora.

El Consejo entiende que el régimen de alquiler constituye no solo una vía de acceso al derecho a la vivienda muchísimo más flexible y accesible para la ciudadanía, sino que además supone una estrategia para frenar posibles procesos especulativos y de expansión constructiva sin medida.

Así, este quinto número de la serie Hizpideak ofrece un análisis de la demanda y la oferta de vivienda en alquiler, de los problemas derivados del acceso y del no acceso de las personas jóvenes al alquiler y de la intervención institucional en la materia. Para finalizar, este documento recoge una valoración respecto a la panorámica presentada y desarrolla una batería de medidas.

2. Panorámica general

Burbuja inmobiliaria y evolución de la oferta y la demanda de vivienda

En los últimos años, hemos asistido al fenómeno denominado Burbuja Inmobiliaria. Desde EGK, al igual que desde otros foros, veníamos denunciando la flagrante subida de los precios y distintas dinámicas derivadas de ésta (tendencia excesiva a la compra y falta de vivienda en alquiler, viviendas vacías, retraso de la emancipación de las personas jóvenes, excesivo endeudamiento etc.); pero pocos/as imaginaban la magnitud y el impacto de este fenómeno económico y la consiguiente crisis. Aun no siendo el objetivo del presente informe profundizar en la recesión y colapso del mercado inmobiliario, antes de dar paso a un análisis más exhaustivo de la oferta y la demanda y las problemáticas derivadas de éstas, conviene echar la vista atrás para comprender cuáles han sido las condiciones que han generado la situación actual.

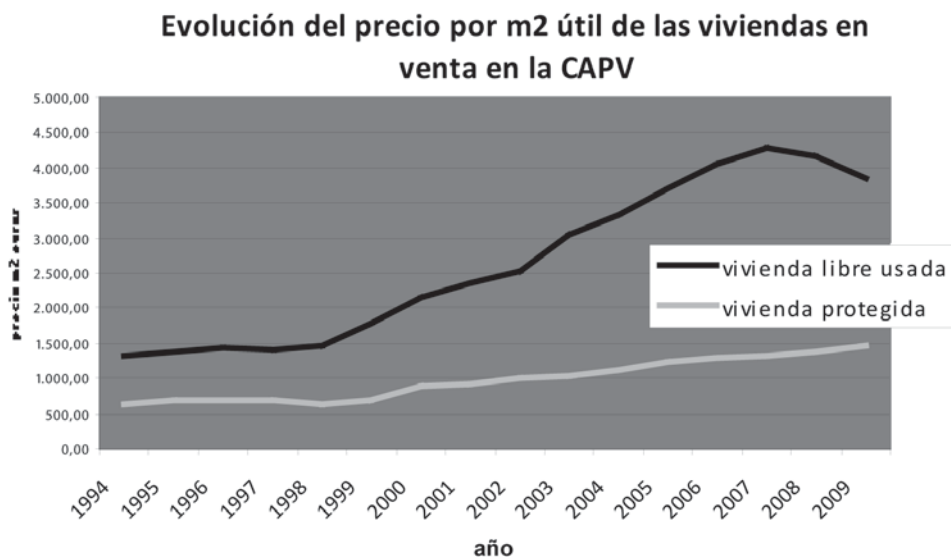
Cabe señalar que este desarrollo del mercado inmobiliario se da en un contexto específico, en un territorio donde la “cultura de la propiedad” tiene muchísimo peso y ha sido refrendada históricamente mediante distintas políticas públicas de vivienda. Al contrario que en los territorios vecinos, el mercado del alquiler es escaso y los beneficios fiscales de la compra son mayores, tanto en el estado como en la CAPV. Así, mientras que en 1950 el porcentaje de viviendas en alquiler en el estado español, ya sea social o privado, era del 50%, la evolución del mercado inmobiliario y la burbuja inmobiliaria se ha producido en perjuicio, desafortunadamente, entre otros, del alquiler.

La burbuja se ha caracterizado por un aumento de la demanda de vivienda en propiedad y por una revalorización de los precios que no tiene precedente. En este sentido se puede decir que han sido distintos los factores que han estimulado esta tendencia a lo largo de la última década: la expansión económica, el descenso del desempleo y la subida de la renta per-capita (en parte debido todo ello al crecimiento del sector de la construcción), la reducción de los tipos de interés hipotecarios -sobre todo tras la integración en el euro-, y en algunas zonas del estado, factores de menor impacto como el aumento de la población (debido a la inmigración) y la compra de segundas viviendas por parte de familias no residentes.

De hecho, la demanda ha soportado en los últimos años un pronunciado ascenso a pesar de que las pirámides poblacionales de la actual década muestran un estrechamiento importante y en realidad el grupo de edad con mayor propensión a la compra de vivienda había disminuido considerablemente en los últimos años (15.000 personas en el estado español entre 2005 y 2007, INE). Es por eso que los factores citados no explican por sí solos el aumento de la demanda y la escalada de precios; en este aumento coexisten dos agentes clave que explican esta tendencia: la **relajación de los requisitos de concesión de créditos** (lo que fomentó un mayor aumento en el precio de venta y empujó a muchas personas sin recursos a decantarse por la compra generando un aumento en la demanda) y las **expectativas alcistas** (que generaron comportamientos especulativos inflando la demanda más allá de las necesidades demográficas reales).

Y es que la reducción de los tipos de interés fomentó que los precios de la vivienda se fijaran no tanto por su coste o valor real, sino en función del máximo que los compradores podían pagar en las condiciones crediticias del momento, y esta tendencia se vio fuertemente influida y retroalimentada por expectativas especuladoras: se pensaba que el precio de la vivienda solo podría subir y así el incremento sobre el precio se aceleró, tal como nos muestra el gráfico nº 1.

Gráfico nº 1: Evolución del precio por m² útil de las viviendas en venta en la CAPV.



ABC – Economía – 03/02/2010

(...) El aumento del «stock» de viviendas en manos de la banca, que actualmente alcanza las 100.000, y la exigencia de aprovisionar el 20% de su valor, frente al 10% anterior, supondrá un acicate para que las entidades financieras rebajen precios y establezcan nuevas formas de financiación que «acelerarán» el ajuste de los precios también por el lado de los promotores. El total de viviendas sin vender se eleva a 700.000, según dijo el director general del Instituto de Estudios Económicos (IEE), Juan Irazo, en la presentación del libro «Economía de la vivienda en España» (...). Según Izquierdo el mercado no se recuperará hasta el año 2013 y eso podría provocar que el precio de la vivienda bajara hasta un 30%.

http://www.abc.es/hemeroteca/historico-03-02-2010/abc/Economia/el-precio-de-las-casas-puede-bajar-un-30-si-la-banca-vende-los-100000-pisos-que-tiene_1133501164706.html

Esta sobre-valoración ha sido y es una consecuencia de comportamientos básicamente especulativos: la vivienda se ha tratado como un bien de inversión, un bien de compra venta que generaba beneficios gracias a su revalorización. De hecho, existía y existe un gran inventario de viviendas que han sido almacenadas por particulares, banca y agencias inmobiliarias a espera de su revalorización y posterior venta, o dicho de otra manera, que se han usado como elemento de compra venta entre unos y otros.

Si bien en una primera fase la oferta no podía dar respuesta al aumento

de la demanda, el ritmo de construcción de viviendas aumentó significativamente y la diferencia entre las viviendas potencialmente necesarias y las construidas aumentó, con un saldo a favor de la construcción (gráfico nº3 y tabla nº1). Esto dio lugar a una oferta en muchos casos mayor que la demanda, y con el aumento de stock las expectativas alcistas y los precios se vieron mitigados.

A medida que la oferta aumentó, las viviendas antes citadas que hasta entonces habían permanecido apartadas del mercado real comenzaron a desvalorizarse. El coste de oportunidad de estos inmuebles empezó a ser demasiado grande (esto es, resultaba más rentable vender que mantener y/o financiar el bien) y salieron al mercado acelerando la caída de precios, sobre todo a partir de 2008 (gráfico nº1 y 2, tabla nº1).

Tabla nº1:
Incremento porcentual de cantidad de viviendas en la CAPV, según tipo. 1991-2001

	Total viviendas			Viviendas uni y bifamiliares	
	Viviendas familiares	Principales	Secundarias	Total uni familiares	Unifamiliares principales
CAPV	14,8	17,6	3,4	16,3	20,6

Fuente: INE.

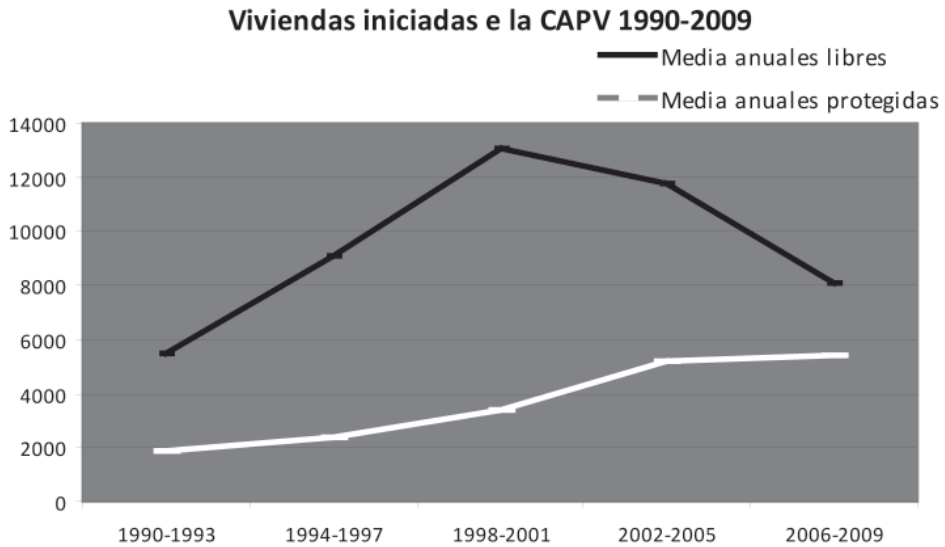
El sector de la Construcción – Radiografía del sector y de los mercados de Edificación Fira de Barcelona, Dpto de Investigación y Estrategia – Abril de 2009

En 2008, sin embargo, el descenso en el empleo del sector de la construcción se evidenció de manera latente. Con un descenso del 21% interanual respecto a 2007, tal porcentaje se traduce en números absolutos a cifras superiores a los 500.000 empleos destruidos en el sector en el plazo de un año. El reajuste del sector que implica el estallido de la burbuja inmobiliaria pasa inevitablemente por la destrucción de empleo, el cual se convierte en un punto débil en situaciones de desempleo a causa del efecto multiplicador de este sector sobre el conjunto de la economía española.

<http://www.construmat.com/portal/ShowProperty?nodeId=/BEA%20Repository/464005//document>

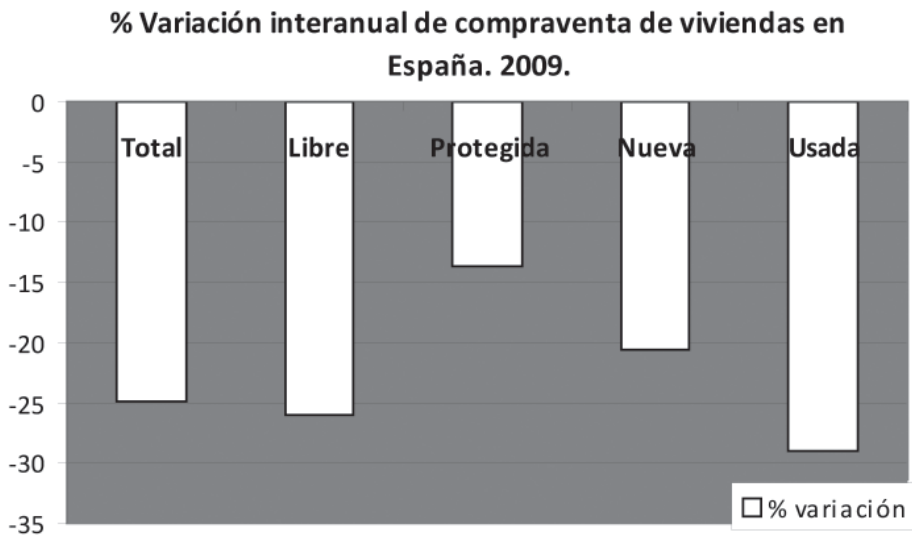
Tras años de crecimiento, artificialización de suelo y desmesurada construcción, el sector, pieza clave del modelo productivo -en 2007 el peso del sector de la construcción en la economía española era del 18% sobre el PIB y de una participación del 13,9% en el empleo¹ -, entró a partir de 2008 en desaceleración. Esto se empieza a extender a otros sectores más pronto que tarde: el financiero, el sector público, servicios, etc. Resumiendo, el volumen de construcción de viviendas disminuye (gráfico nº 2), los precios bajan, la demanda experimenta una escalada descendiente (gráfico nº3) y más allá del mercado inmobiliario, la actividad económica se reduce, provocando entre otros, que el paro se duplique y aumente el déficit público.

Gráfico nº2: Media de viviendas iniciadas en la CAPV 1990-2009



Fuente: Dpto de Vivienda, Obras Públicas y Transporte. Gobierno Vasco.

Gráfico nº 3: Compra venta de Viviendas en España 2009



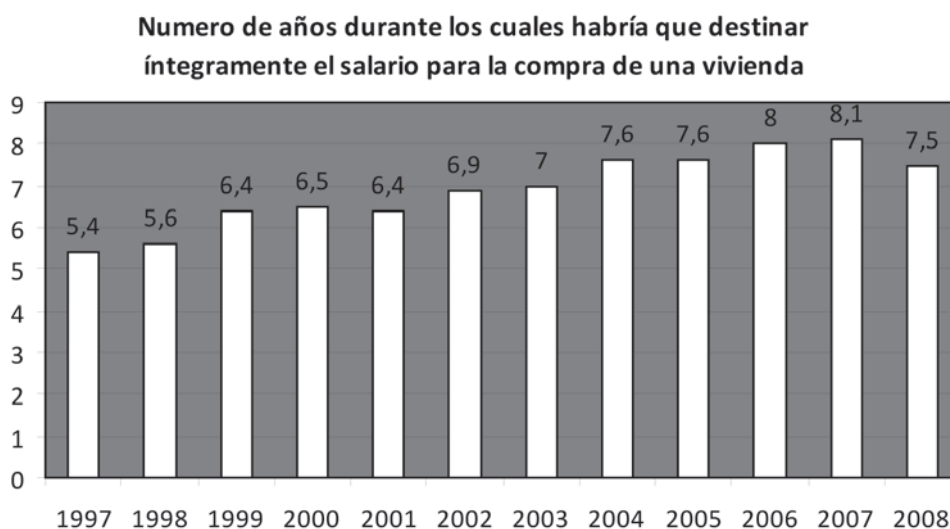
Fuente: INE, España en cifras 2010

Consecuencias sociales generadas por la burbuja inmobiliaria

Los costes sociales de la burbuja y su posterior des-inflamamiento también son de sobra conocidos. El esfuerzo económico necesario para acceder a una vivienda y el ratio precio vivienda / sueldo, llegó en la primera década del 2000 hasta límites insospechados (gráfico nº 4 y 5), provocando un alto nivel de endeudamiento y un aumento en el número de años necesarios para efectuar el pago de inmuebles.

Gráfico nº4:

*Esfuerzo económico para compra de vivienda por parte de los jóvenes en la CAPV.**



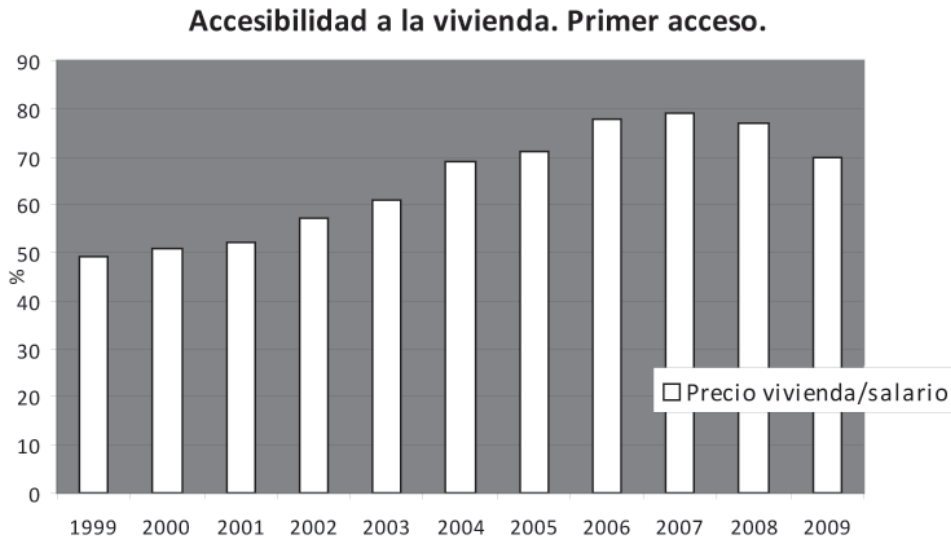
* Número de años a los que una persona joven tendría que dedicar a pagar su vivienda (precio máximo declarado), si destinase para ello la totalidad de sus ingresos netos sin tener en cuenta las cantidades a destinar en concepto de intereses del préstamo hipotecario.

Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta de Necesidades y demanda de Vivienda. 2008.

Las políticas públicas de vivienda dirigidas a la población joven en la CAPV. Ararteko, 2007. Pág. 69.

"(...) El problema de la vivienda para jóvenes, se hace referencia, fundamentalmente, a una situación que se define como *bloqueo de la emancipación*. (...) si, hasta mediados de los ochenta, el problema del acceso a la vivienda guardaba una estrecha relación con el empleo, desde esa fecha y en la actualidad (...) se evidencia que contar con un empleo no es granita suficiente para acceder a una vivienda en las actuales condiciones de mercado (...). Desde esta perspectiva puede afirmarse que este proceso vital para la transformación de poblaciones juveniles en poblaciones adultas se encuentra bloqueado en razón de las difíciles condiciones de acceso a la vivienda. Por su parte, retraso en la edad media de emancipación parece tener una influencia directa en los cambios observados en la estructura demográfica: se argumenta, por ejemplo, que la muy baja tasa de natalidad – la mas baja de Europa – pueda estar influenciada por el retraso en la formación de parejas, o por la menos renta disponible para afrontar decisiones de tanta trascendencia, como tener hijos o hijas."

Gráfico nº5: Esfuerzo del primer acceso a la vivienda en régimen de compra.*



* Proporción de renta necesaria para acceder a una vivienda de 90m² construidos con un préstamo hipotecario a 25 años.

Fuente: Julio Rodríguez, Implicaciones de la crisis. Jornadas del Observatorio Vasco de la Vivienda, Crisis financiera y sector inmobiliario. Mayo 2009.

Esto se vuelve especialmente grave en el caso de los grupos sociales más vulnerables, como las mujeres, las y los inmigrantes y las personas jóvenes. La población joven se ve fuertemente castigada, no sólo porque al estar en edad de creación de unidades convivenciales componen el espectro mayoritario de demandantes de vivienda, sino por las grandes dificultades que experimentan a la hora de acceder a este derecho. Las condiciones laborales que padecen, caracterizadas por salarios más bajos (17.000 euros netos anuales para lo jóvenes entre 18 y 34 años) y mayores tasa de temporalidad (40% tasa de temporalidad para las personas jóvenes de entre 18 y 34 años), hacen que la diferencia entre salario y precios de vivienda se haga insostenible.²

El acceso al hogar se hace igualmente difícil en régimen de alquiler, un régimen de tenencia que presenta altos precios y que se caracteriza por una oferta escasa y de características muy concretas. La renta mensual de alquiler se equipara en muchos casos al pago hipotecario mensual, lo que aderezado con los beneficios fiscales a la compra, ha provocado que la mayoría de las personas, y en este caso los jóvenes, se hayan decantando mayoritariamente por la compra. Gran parte de los menores de 30 que deciden dar el salto y emanciparse se ven envueltos en una espiral

de endeudamiento que sólo se sostiene mediante un empleo de carácter temporal, un sostén demasiado fino que acabará rompiéndose en muchos casos con la explosión de la crisis a partir de 2008.

Pero mas allá del empobrecimiento derivado del acceso a un domicilio propio por parte de las personas jóvenes, una de las consecuencias sociales mas características de la burbuja inmobiliaria es el retraso en la de edad de emancipación, un fenómeno que ha cobrado importancia y que ha generado otros en cadena como la baja tasa de natalidad, derivaciones que serán analizadas en mayor profundidad a lo largo de la publicación.

Por otro lado, tras el desinflamiento de la burbuja inmobiliaria, muchas familias e individuos que habían invertido en bienes inmuebles o comprado una vivienda con fines habitacionales, ven cómo éstos se desvalorizan (gráfico nº1), y lo que es peor, muchas otras son desahuciadas por no poder hacer frente a los pagos de las hipotecas. Evidentemente, en estos procesos, además de la importancia que ha tenido el inflamiento y posterior declive de la burbuja inmobiliaria, el deterioro del empleo y sus condiciones juegan un papel vital, hecho que EGK ha analizado en anteriores publicaciones e informes.

Según los datos sobre el efecto de la crisis en los órganos judiciales del Consejo General del Poder Judicial, si en el año previo a la crisis hubo en el conjunto de la CAPV 584 desahucios por ejecución hipotecaria, en 2008 esa cifra casi se dobló, elevándose hasta los 985 desahucios. La triste estadística de las personas que perdieron sus casas siguió incrementándose hasta las 1255 ejecuciones hipotecarias en 2010. En total, a lo largo de estos dos años de crisis han sido cerca de 2800 las familias que han perdido su hogar debido a no poder pagar las hipotecas.

Los desahucios derivados del alquiler también han crecido; aunque no existen estadísticas oficiales, se estima que entre 2007 y 2008 número de juicios vinculados a los contratos de alquiler aumentó más de un 20 %³.

3 (INE, estadística sobre litigiosidad en los alquileres)

3. Marco político-institucional del alquiler

La política de vivienda es uno de los elementos más característicos del llamado Estado de Bienestar y en consecuencia es uno de los sectores más regulados de la estructura económica y social en los países de Europa. En este sentido, existen múltiples mecanismos de intervención del sector público en la vivienda que tienen efectos relativos a la tenencia, precio, ocupación y otras características de los inmuebles. Las administraciones encargadas son del mismo modo bastante diversas: el Ministerio de Vivienda Español, El Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transporte del Gobierno Vasco, las diputaciones y ayuntamientos.

Esta intervención genera un marco político-legal que se plasma en dos tipos de acciones: la regulación legal y las medidas presupuestarias ⁴.

En el caso del alquiler el marco legal abarcaría por un lado las medidas legales específicas dirigidas a la regulación del alquiler (las recogidas por ejemplo en la Ley de Arrendamiento Urbano) y los reglamentos de carácter fiscal; y la intervención institucional vendría por otro lado de la mano de los planes de vivienda y de las distintas acciones de fomento del alquiler y su accesibilidad.

Marco legal del alquiler

Tal como la **Constitución Española** de 1978 señala en su artículo 47, legalmente *todo ciudadano tiene derecho a una vivienda digna y adecuada*, lo que convierte el acceso a la vivienda en un derecho fundamental y, por ende, de salvaguardia prioritaria por parte de la administración y del sector público. A estos efectos, la Constitución también sitúa en su artículo 50 a la vivienda dentro del sistema de servicio sociales, ubicando a ésta al mismo nivel que la salud o la cultura, pero en ningún caso se habla específicamente del alquiler.

Constitución Española 1978 / Artículo 47

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.

La vinculación normativa de este artículo está dirigida únicamente a los poderes públicos (legislativo, judicial y ejecutivo resultan explícitamente concernidos), a quienes imponen deberes y atribuyen poderes, pero no se permite su exigencia como derechos subjetivos por los ciudadanos al preverse en el art. 53.3 que «sólo podrán ser alegados ante la jurisdicción ordinaria de acuerdo

⁴ García Montalvo José – De la quimera Inmobiliaria al colapso financiero, 2008

con lo que dispongan las leyes que los desarrollen». El derecho a la vivienda no es por lo tanto un derecho subjetivo.

Por otro lado La **Ley del Suelo**⁵ contiene menciones al alquiler, en materia por ejemplo de reservas mínimas de suelo para VPO (30% de la edificabilidad residencial) y en concreto VPO en alquiler.

REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008 Art 10.b.

(para hacer efectivos los principios, derechos y deberes enunciados en el título i. de la ley, las AAPP deberán) destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Pero posiblemente la Ley que más nos atañe si hablamos sobre el alquiler es la **Ley de Arrendamientos (LAU)**, no sólo porque constituye el paquete normativo básico referente al alquiler, sino por ser la normativa que determina los derechos y deberes del arrendatarios y arrendadores. El decálogo de la Ley de Arrendamientos Urbanos⁶ recoge las bases de esa relación en sus diez puntos resumidos en la siguiente tabla:



5 Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio

6 Ley 29/1994 de 24 de noviembre

Tabla n°2

Decálogo de la Ley de Arrendamientos Urbanos, Ley 29/1994 de 24 de noviembre.

Arrendamiento de vivienda	Se considera arrendamiento de vivienda el que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del inquilino.
Plazos	La duración del alquiler será pactada por las partes. Si fuera inferior a 5 años, se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un mínimo de cinco años. Una vez transcurridos los 5 años de duración, el contrato se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta un máximo de 3 años más. No procederá la prórroga obligatoria cuando conste en el mismo la necesidad del propietario de ocupar la vivienda antes de los 5 años para destinarla a vivienda permanente para sí.
Determinación de la renta	La renta será la que libremente estipulen las partes.
Actualización de la renta	Durante los cinco primeros años la renta sólo podrá ser actualizada cada año aplicando la variación porcentual del Índice General Nacional del Sistema de Índices de Precios de Consumo.
Elevación de la renta por mejoras	La realización de obras de mejora, transcurridos cinco años de duración del contrato le dará derecho a elevar la renta sin que esta subida pueda exceder el aumento del 20 % de la renta vigente.
Fianza	Será obligatoria la prestación de una fianza en metálico por una mensualidad de renta.
Cesión del contrato y subarriendo	No se podrá ceder ni subarrendar de forma parcial por el inquilino sin el consentimiento escrito del arrendador.
Gastos generales y de servicios	Las partes podrán pactar que los gastos generales del inmueble, servicios, tributos, cargas y responsabilidades no susceptibles de individualización, sean a cargo del inquilino.
Conservación de la vivienda	El propietario está obligado a realizar, sin derecho a elevar por ello la renta, todas las reparaciones que sean necesarias.
Enajenación de la vivienda arrendada	El adquirente de una vivienda arrendada quedará subrogado en los derechos y obligaciones del propietario (vendedor) durante los cinco primeros años de vigencia del contrato de arrendamiento.

La LAU ha sufrido varias modificaciones desde su primera redacción en 1964. El Real Decreto-ley 2/1985 ya introdujo dos reformas importantes en la regulación (la transformación de

viviendas en locales de negocio y la libertad para pactar la duración del contrato, suprimiendo el carácter obligatorio de la prórroga forzosa en los contratos) que a pesar de haber dejado una importante huella en la evolución del sector, han tenido consecuencias heterogéneas: esta reforma ha permitido que la tendencia a la baja del porcentaje de viviendas alquiladas que se estaba produciendo a principios de la década de los ochenta parara, pero no ha podido alterar sustancialmente el balance en la tenencia. Además, las modificaciones relativas a la duración del contrato han generado un escenario de mayor inestabilidad en el mercado del alquiler, y esto a su vez ha producido un incremento de las rentas muy significativo, que se ha visto agravado por el ciclo de elevación de los precios de la vivienda y la burbuja inmobiliaria.⁷

En este sentido, el último decreto contiene una reforma parcial de la regulación de los procesos arrendaticios y la modificación del régimen de los contratos actualmente en vigor, introduciendo diversas alteraciones supuestamente *con el objetivo de potenciar el mercado de los arrendamientos urbanos*⁸. La modificación más significativa se refieren a la duración del contrato, que establece el plazo mínimo de duración del contrato en cinco años (a partir del libre pacto entre las partes) e introduce un mecanismo de prórroga tácita, transcurrido como mínimo el plazo de garantía de cinco años.

En relación con este decreto, en enero de 2010 entró en vigor la Ley 19/2009 de 23 de noviembre, o Ley de Medidas de Fomento y Agilización Procesal del Alquiler y de la Eficiencia Energética de los Edificios, que modifica tanto la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU), como la de Enjuiciamiento Civil (LEC) y la de la Propiedad Horizontal (LPH). En lo que atañe al alquiler, esta ley, conocida como la *Ley de Desahucio Express*, plantea serias modificaciones en los siguientes puntos:

- El tiempo de espera para procesar al inquilino en caso de impago se reduce de dos meses a uno mes. Si el inquilino paga la deuda podrá continuar en la vivienda pero será desalojado al siguiente incumplimiento de pago.
- El plazo de desalojo voluntario por falta de pago o expiración del contrato se reduce de un mes a quince días.
- La notificación de la demanda se procederá sin trasmites, siendo suficiente la citación en el tablón de anuncios de la oficina judicial. El inquilino quedará formalmente citado a juicio con un edicto sin que sea necesario localizarlo por otros medios.
- Se amplía el juicio verbal (más rápido que el ordinario) para los casos de impago de rentas: antes era el desahucio por falta de pago o por extinción de plazo lo único que permitía ir al juicio verbal, pero ahora cualquier reclamación de rentas sigue los trámites de juicio verbal, sin que esta reclamación vaya acompañada de la petición de desahucio.
- Se dictaminara el desahucio a la vez que la sentencia, sin plazos intermedios.
- El juez deberá resolver la sentencia en un plazo de seis días.

7 Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos. (BOE 25.11.1994)

8 Preámbulo Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos. (BOE 25.11.1994)

Otra novedad las encontramos en los ‘supuestos de necesidad’ por los que un propietario puede recuperar la vivienda alquilada. Antes la prórroga obligatoria del contrato de alquiler tan sólo podía saltarse en caso de que el propietario necesitase la vivienda para su uso personal. Ahora estos supuestos aumentan, ya que se contempla también que pueda reclamar su piso antes de cumplir los cinco años de alquiler si su familia más directa, es decir, sus hijos, sus padres, sus cónyuges o ex-cónyuges lo necesitan.

Otro paquete de medidas referente al marco legal del alquiler lo encontramos en la **normativa fiscal**. De hecho, sobre el mercado de la vivienda confluyen múltiples impuestos, que aparecen desde el proceso de construcción hasta la venta o arrendamiento (ver anexo nº1, Principales impuestos sobre las personas físicas relacionados con la vivienda).

En el caso de la compra, las más destacadas son las deducciones en el IRPF por inversión en vivienda, que reducen el precio de adquisición y, consiguientemente, el coste de oportunidad, generando una plusvalía disfrazada. Estas deducciones se producen tanto en el momento inicial, en la entrada en la vivienda, como de manera periódica, por la amortización del préstamo⁹. Y es que al adquirir una vivienda se deduce durante toda la vida de la hipoteca un 15% en la declaración del IRPF, independientemente de los ingresos del comprador. Por otro lado, el IVA se aplica a vivienda nueva, y si hablamos de vivienda usada el IVA es sustituido por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales que es del 6% o 7% según cada jurisdicción (ver anexo nº1, Principales impuestos sobre las personas físicas relacionados con la vivienda).

En el caso de los inmuebles destinados al alquiler, hay que distinguir entre las deducciones al propietario arrendador y al arrendatario.

La puesta en alquiler de un piso destinado a vivienda está sujeta a una serie de incentivos y ventajas fiscales. En primer lugar, los propietarios están exentos de pagar el IVA, es decir, no deberán aplicar el IVA en las facturas que al inquilino, aunque sí están obligados a declarar los beneficios que obtienen por el arrendamiento del inmueble. Todos los costes que origine alquilar la vivienda a un tercero se pueden después deducir en la declaración de renta (por ejemplo las tasa por limpieza, recogida de basuras o alumbrado, así como los gastos de comunidad, gastos de administración, las primas de contratos de seguro de la vivienda; gastos de conservación y reparación etc.). Una vez sumados los gastos deducibles que se computan excluyendo el IVA, sólo hay que restarlos a los ingresos netos o la renta mensual percibida. Sobre esta cantidad se practicará la reducción por arrendamiento de vivienda, que es una minoración de la cantidad a declarar o, dicho de otra forma, un aumento de los beneficios para el arrendador. La reducción es del 50%, pero se puede alcanzar una reducción del 100% si se alquila a personas entre 18 y 35 años y con unos rendimientos netos del trabajo superiores a 7.455,14 euros¹⁰.

En el caso de los inquilinos, el alquiler está sujeto a deducciones siempre que constituya la vivienda habitual. La deducción se compone de un tramo estatal y de otro autonómico, es decir,

9 Fuente: El tratamiento fiscal de la vivienda en España y su posible reforma/ Miguel Rodríguez Méndez, Fidel Picos Sánchez, Jesús Rodríguez Márquez

10 Importe del indicador público de renta de efectos múltiples para el ejercicio 2010, IPREM

que todos los contribuyentes pueden acceder a una deducción general (a excepción de País Vasco y Navarra) a la que después podrán añadir las deducciones propias de cada Comunidad Autónoma.¹¹ En el caso de la CAPV, las competencias fiscales están transferidas, por lo que los contribuyentes no tienen derecho a la cuota de deducción estatal. La deducción es de un 20% de la cantidad del alquiler hasta un tope de 1600 euros al año. Este porcentaje se eleva hasta un 25%, con un tope de 2000 euros anuales en el caso de las personas jóvenes de menos de 35 años o las familias numerosas.

Por lo general, la cuña fiscal para el total del mercado de la vivienda en el estado (incluyendo vivienda habitual, secundaria y en alquiler), es negativa, generando que el efecto de impuestos y subvenciones al comprador suponga una reducción del coste, es decir, una subvención y por tanto, un incentivo a la demanda pero también un gasto público.¹² En este sentido, el gasto fiscal en vivienda duplica el gasto directo del Gobierno en materia de vivienda y no está aún orientado preferentemente al fomento del alquiler frente a la propiedad ni presidido por la progresividad en materia de acceso a la vivienda.

El caso español, y dentro de este la realidad de la CAPV, destaca por un tratamiento fiscal favorable de los activos inmobiliarios. Este tratamiento fiscal favorece a la vivienda frente a inversiones alternativas principalmente por dos motivos: por la reducción del coste de adquisición (subvención neta a la compra) y/o por gravar en menor medida los rendimientos netos generados. En este sentido, la subvención neta es fuerte en el caso de la vivienda habitual en propiedad pero también en el caso de las viviendas secundarias no arrendadas. En consecuencia, existe una política fiscal clara a favor de la vivienda en propiedad frente al alquiler, pero también de las viviendas secundarias de uso propio frente a las destinadas al arrendamiento. Y es que el 94% del gasto fiscal en vivienda se utiliza para promover la propiedad de la vivienda frente al régimen en alquiler.¹³

Tabla nº3. Gasto Fiscal Vivienda (millones de €)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	Total	%
Compra	258	292,2	325,9	362,5	370,5	375,17	1948,54	94,2
Alquiler	7,5	12,2	20	20,2	26,7	34,71	121,30	5,8 %

Fuente: OCTE

De la misma forma, los incentivos para la adquisición de vivienda en propiedad para uso propio tienden a ser mayores para los hogares con rentas elevadas y tipos impositivos marginales más altos. Estas medidas fiscales de fomento de la propiedad tienen también consecuencias en los precios de mercado, ya que sería precisamente el gasto fiscal el que al actuar como subvención y rebaja en el precio posibilita, en parte, la subida de los mismos.

11 **Manual Práctico Renta 2009** de la Agencia Tributaria

12 FISCALIDAD DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA Víctor García-Vaquero y Jorge Martínez / Banco de España, Documentos Ocasionales N.º 0506. 2005

13 OCTE

FISCALIDAD DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA Víctor García-Vaquero y Jorge Martínez / Banco de España, Documentos Ocasionales N.º 0506. 2005.

"La vivienda, en especial la que se posee en propiedad con carácter de habitual, es uno de los activos considerados como mejor tratados fiscalmente en muchos países (...). A menudo, este tratamiento fiscal favorable introduce distorsiones, al inhibir la demanda de activos financieros, penalizar el alquiler frente al régimen de vivienda en propiedad y alterar la progresividad del sistema impositivo. Además, este tipo de fiscalidad puede, en ocasiones, alentar episodios de inflación inmobiliaria, al trasladarse los incentivos fiscales a los precios de mercado de los inmuebles."

"Los incentivos fiscales a favor de la compra de viviendas han contribuido a estimular la demanda y a elevar los precios (...) las deducciones fiscales en el impuesto sobre la renta reducen la tasa de interés efectiva en dos puntos porcentuales de media y los intereses reales después de impuestos han venido siendo negativos desde 1999. La escala del subsidio, que varía en función del tamaño del préstamo, la tasa de depreciación y el nivel de los tipos de interés, permite que los compradores incrementen sus préstamos y el precio de la vivienda se incrementa entre un 15 y un 20%. De la mano de la fuerte presión de la demanda y de la rigidez de la oferta de viviendas, estas deducciones fiscales son fundamentalmente trasladadas a los precios. López García (2003) estima que, sin estas exenciones, los precios de las propiedades bajarían entre un 15 y un 30%".

Políticas de vivienda en alquiler

La intervención institucional en materia de política de vivienda de las distintas administraciones competentes viene marcada principalmente por los planes de vivienda y las distintas acciones relacionadas con el fomento de la accesibilidad. Todas ellas medidas presupuestarias.

Siendo la vivienda en parte competencia del gobierno autonómico, existen para este territorio los llamados **Planes Directorios de Vivienda**. Estos reúnen paquetes de medidas presupuestarias relacionadas con la vivienda y son de carácter trienal. El último Plan Director de Vivienda aprobado y puesto en marcha en 2006, definió las grandes líneas estratégicas que debían orientar la política de vivienda del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales de la anterior legislatura para el periodo que va del 2006 al 2009.

Este Plan Director se estructura en torno a once ejes estratégicos, que a su vez se agrupan dentro de cuatro ámbitos estratégicos de actuación:

1.- Desarrollo social y medioambientalmente sostenible de la ciudad

- Eje 1: Impulso decidido a la extensión de la vivienda protegida, tanto en volumen como en variedad de tipologías.
- Eje 2: Presencia preferente del alquiler en la promoción de nueva vivienda protegida.
- Eje 3: Corresponsabilidad y cooperación entre todos los agentes promotores de vivienda protegida.
- Eje 4: Calidad, sostenibilidad, seguridad e innovación en la edificación.

2.- Puesta en valor de la ciudad construida

Eje 5: Rehabilitación y regeneración urbana

Eje 6: Movilización de la vivienda vacía hacia el alquiler protegido

3.- Atención cercana y personalizada a los demandantes y usuarios de vivienda

Eje 7: Atención de calidad a las personas usuarias de Etxebide

Eje 8: Garantía de función social del parque de vivienda protegida

Eje 9: Tratamiento específico de los colectivos con especial necesidad

Eje 10: Participación ciudadana en la toma de decisiones

4.- Otras administraciones públicas

Eje 11: Competencias de otras Administraciones conexas con la competencia de vivienda

En lo que se refiere al alquiler, este plan recoge distintas medidas de incentivación, algunas enfocadas a la creación de parque público de vivienda y otras de carácter más directo dirigidas al arrendatario y el arrendador. Resumiendo, las medidas principales serían las siguientes (recogidas en su totalidad en el Anexo II)

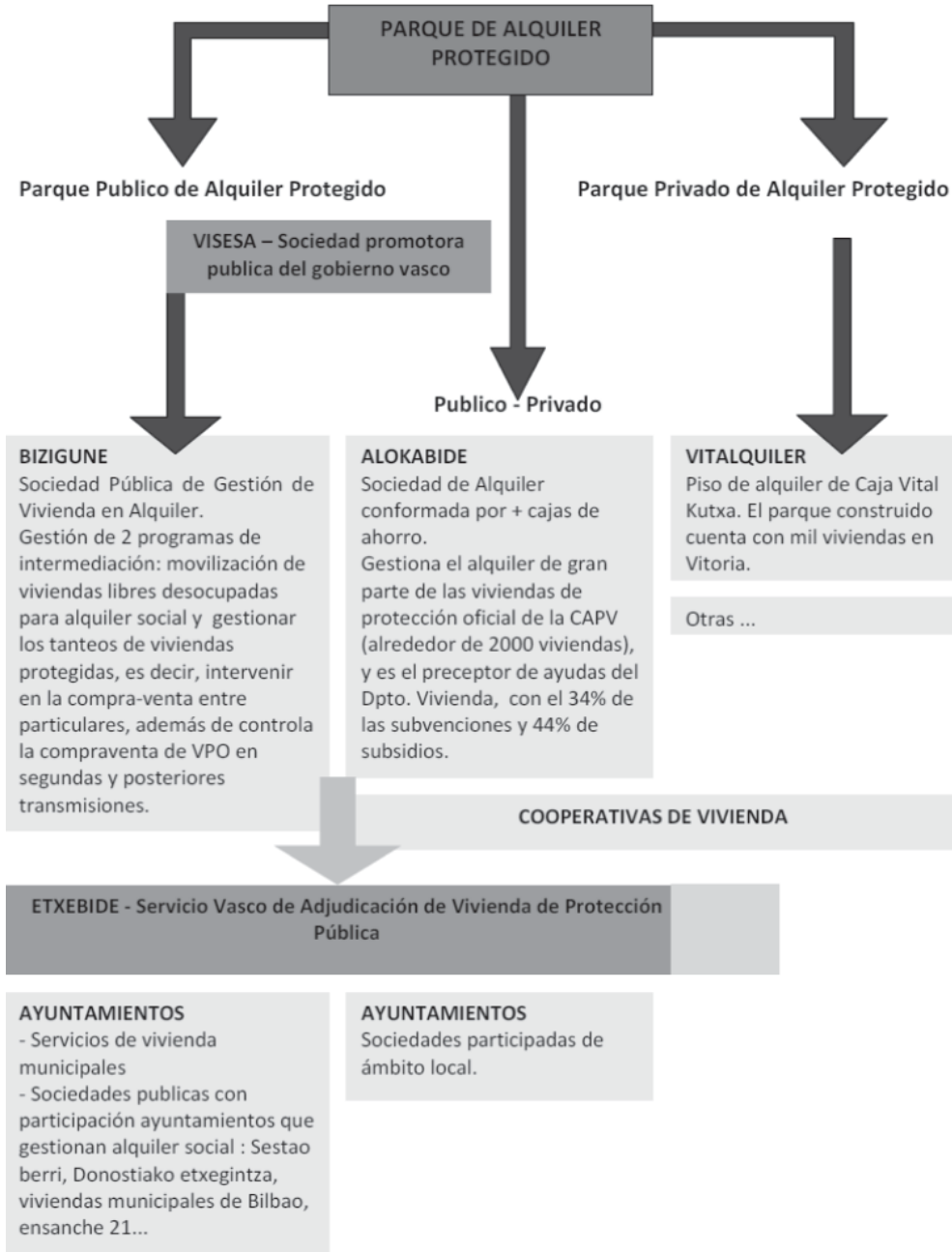
- Promoción de viviendas para arrendamiento protegido
- Adquisición de vivienda para su puesta en arrendamiento protegido
- Rehabilitación y puesta en arrendamiento de viviendas públicas en el medio rural
- Programa de viviendas vacías para alquiler social
- Promoción de alojamientos dotacionales

Los servicios finales que llegan a la ciudadanía demandante de vivienda lo hacen en forma de alquiler protegido, pero los programas de fomento del alquiler por parte del Gobierno Vasco contemplan tanto la creación de parque público (principalmente mediante la sociedad pública Visesa), como la colaboración público-privada para la creación de este parque o la de protección de creación de parque de iniciativa privada. El ente encargado de la adjudicación de estas viviendas es Etxebide, que constituye el servicio de adjudicación de los programas de ámbito tanto público y como público-privado. Por otro lado también existen programas de alquiler protegido de ámbito local que son resultado de la colaboración interinstitucional de Gobierno Vasco y ayuntamientos (diagrama nº1).

En el periodo comprendido entre 2006 y 2009 se adjudicaron un total de 16.965 viviendas protegidas, tanto en compra como en alquiler. En lo que corresponde a 2009, se adjudicaron un total de 4.365 viviendas mediante Etxebide, de las cuáles 1.186 viviendas concedidas pertenecían al programa Bizigune (movilización de vivienda vacía para alquiler social). En la actualidad el parque total de vivienda protegida en alquiler consta de alrededor de 13.000 viviendas que operan con una media de renta mensual de arrendamiento de unos 300 euros.¹⁴

14 Observatorios Vasco de la Vivienda

Diagrama nº1:
Servicio Público de Vivienda del Gobierno Vasco relacionada con el alquiler



Fuente: elaboración propia

En los presupuestos Generales de la CAPV del año 2009 el gasto público del departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transporte fue de 515,2 millones de euros¹⁵ (una vez excluidos los créditos de gestión correspondientes al Gobierno Español para la construcción del Tren de Alta Velocidad), un 0.8 % de PIB. Para el 2010 se prevé que esta cantidad presupuestaria descienda a 478,6 millones de euros (una vez excluidos los créditos de gestión correspondientes al Gobierno Español para la construcción del Tren de Alta Velocidad), lo que supone un 0.7% de PIB¹⁶. Esto significa que el gasto público en materia de vivienda se reducirá en un 7,3 % en el 2011.

Si observamos el desglose de la previsión en el gasto para este departamento, observamos que el proyecto de 2010 para el presupuesto concreto del programa de vivienda -esto es, el de la viceconsejería de Vivienda y las Sociedades públicas VISESA S.A. y Sociedad de Gestión de viviendas de alquiler S.A.-, se cifra en 339 millones de euros. Refiriéndonos exclusivamente a la Viceconsejería de vivienda, alcanzaría para 2010 los 178 millones de euros, un 13,15 % por debajo de la cantidad asignada en 2009.¹⁷ Desconocemos la cuantía asignada a las medidas de fomento del alquiler previamente citadas.

En el caso de la CAPV, las políticas autonómicas confluyen en algunos casos con las estatales. Los ejemplos más destacables relacionados con el alquiler los encontramos en las ayudas directas al inquilino y dentro de éstas, la renta básica de emancipación. Siendo en esta última los perceptores la población joven merece hacer una mención a las características de la misma.

Se trata de una ayuda puesta en marcha en el 2008 desde Ministerio Central de Vivienda, pero que se concede en coordinación con el Gobierno Vasco. Siendo el objetivo principal la promoción de la emancipación de los/las jóvenes, se trata de una ayuda directa al inquilino (de una dotación económica de 210 euros mensuales, un aval de hasta 120 euros y una fianza de hasta 600 euros, destinada al pago del alquiler, siempre que se cumpla el requisito de la edad (entre 22 y 30 años), requisitos referentes a la capacidad de pago (fuente regular de ingresos que le reporte unos ingresos brutos anuales inferiores a 22.000 euros) o situación laboral (vida laboral de al menos seis meses de antigüedad, inmediatamente anteriores al momento de la solicitud, o una duración prevista de la fuente de ingresos de al menos seis meses contados desde el día de su solicitud) y sea por un tiempo limitado (máximo 4 años).

Este complemento es compatible con las ayudas, subvenciones o beneficios fiscales que establezcan las Comunidades Autónomas en virtud de sus competencias, pero no con otro tipo de ayudas al inquilino vigentes del Plan Estatal de Vivienda. En el caso de la CAPV, el Gobierno Vasco dispone de complementos a esta ayuda que posibilitan que la cuantía llegue a los 320 euros/mensuales. En la CAPV desde que se puso en marcha ha llegado a 6.655 hogares y según los datos de la delegación central del gobierno, el perfil del receptor sería el de una mujer de 28 años, que gana a fin de mes entre 400 y 600 euros.

15 Eustat, Previsión de Liquidación de Presupuestos de la Administración General del ejercicio 2009

16 Departamento de Economía y Hacienda. Proyecto de Presupuestos Generales de la CAPV, 2010.

17 Notas de la comparecencia de presupuestos del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes.

Por otro lado, en el marco del Plan Estatal de Vivienda 2009-2010 se recogen otras medidas relacionadas con el alquiler: nuevas figuras de vivienda protegida de régimen especial para alquiler para rentas bajas y de alojamientos protegidos para la comunidad científico-universitaria.

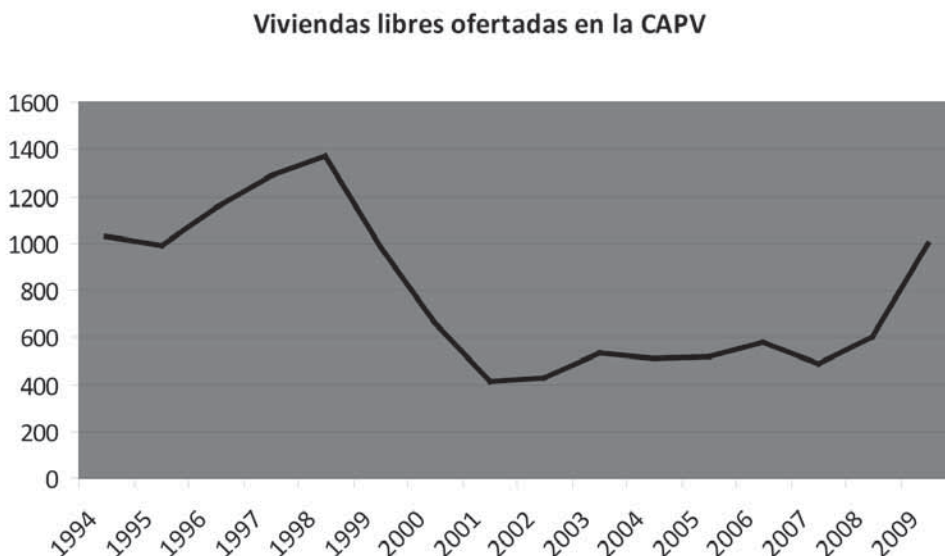


4. El mercado del alquiler en la actualidad

El parque de viviendas en alquiler de la CAPV se caracteriza, entre otras cosas, por su reducido tamaño: la media del índice de viviendas en alquiler respecto al total del parque de vivienda libre durante el periodo 1998 - 2008 fue de un 5,5 %.

Esta media se ha visto incrementada en los últimos dos años debido al estallido de la burbuja y el consiguiente descenso de la compra venta de viviendas (gráfico nº4). Con este aumento del volumen de oferta de vivienda de alquiler, del 4,7% en el primer trimestre de 2010, la oferta representaba poco más de una de cada diez viviendas del total de la oferta, concretamente un **12% del total del parque ofertado**, con un saldo de **1073 viviendas ofertadas**¹⁸ en su haber.

Gráfico nº 4: Oferta de vivienda libre en alquiler en la CAPV

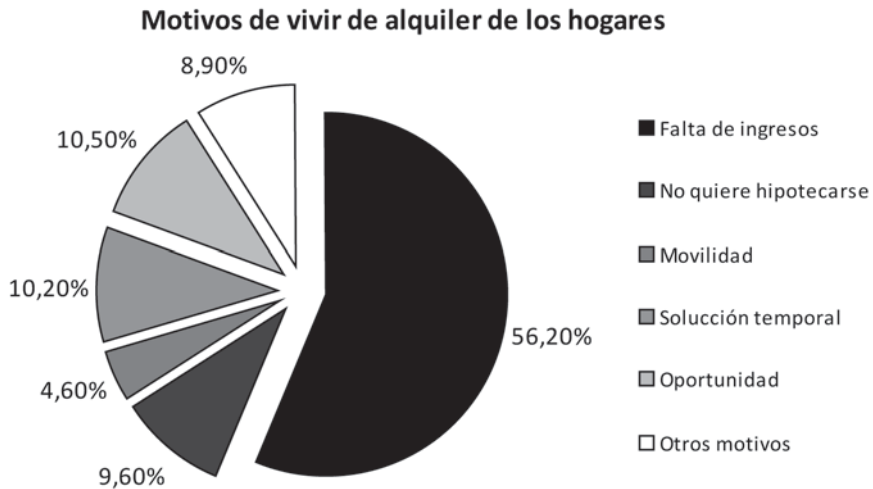


Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria. 2010.

A la luz de estos datos, es claro que la opción del alquiler como vía de acceso a la vivienda sigue siendo a día de hoy una opción secundaria y minoritaria tanto en el estado como en la CAPV. Tal y como se ha citado con anterioridad, los beneficios fiscales a la compra han prevalecido por encima de los referidos al alquiler y, asimismo, las expectativas de revalorización de los inmuebles han sido tan significativas que el arrendamiento se ha visto como una elección secundaria, transitoria o a corto plazo (Gráfico nº5).

¹⁸ (Fuente: Dpto. Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda)

Gráfico nº5: Motivos para vivir en régimen de alquiler de los hogares en la CAPV.2009.



Fuente: Dpto. de Vivienda, Obras Públicas y Transporte, Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda 2008

Los datos que emanan de las listas de demandantes de acceso al programa Etxebide siguen la misma línea, ya que el régimen de tenencia elegido por la mayoría de los solicitantes es en propiedad: el 22.7% de los demandantes elige el alquiler, el 38.7% la compra y el 38.6% elige ambos por

EL CORREO/ ECONOMIA/ JAVIER MUÑOZ

El arrendamiento se encarece sin cesar, mientras cae el precio de los pisos. Los caseros cobran cuatro veces más que la renta de las viviendas sociales. (...)

La crisis económica no ha hecho mella en el mercado del alquiler en Euskadi, que continúa siendo muy escaso y más caro que en Madrid o Barcelona. Según la última encuesta del Gobierno vasco, la renta mensual de una vivienda libre ascendió a una media de 969 euros en 2008, lo que representa un aumento del 8,8% respecto a 2007. (...) Pero no sólo aumentó el alquiler libre en Euskadi. El protegido, al que tienen acceso los hogares con ingresos inferiores a 25.000 euros anuales, se encareció un 20,1% el año pasado -en términos absolutos, la media se elevó a 233 euros mensuales frente 194 en 2007-.

EL PAIS/ PAIS VASCO/ 3-12-2009

El País Vasco es la comunidad autónoma mas cara de España para alquilar una vivienda y San Sebastián es el municipio donde más cuesta alquilar pisos, según el ultimo estudio que fotocasa.es ha realizado sobre el precio del alquiler en España, en colaboración el IESE Business School. En concreto, según el informe, el precio medio de la vivienda de alquiler se situó en noviembre en 10,99 euros al mes por metro cuadrado, un 0,3 % mas que el mes anterior. Teniendo en cuenta este valor, por una vivienda de menos de 60 metros cuadrados en Euskadi se paga una renta mensual media de 659 euros al mes, 29% más.

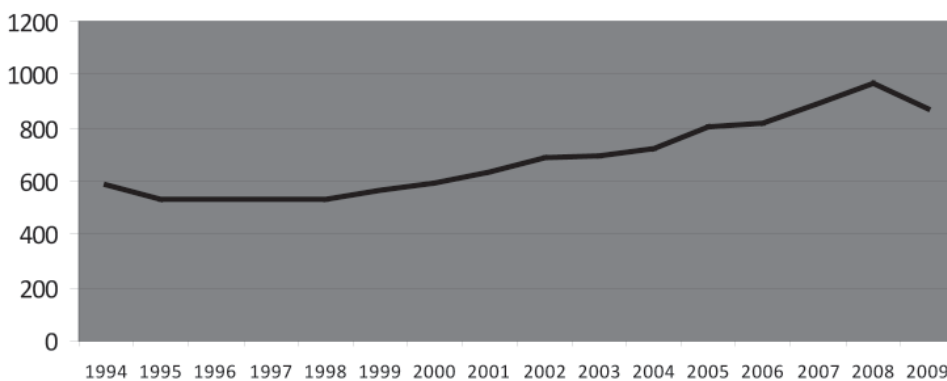
igual¹⁹. Aun así, estos datos muestran valores mucho más equilibrados -con un resultado mas bajo en cuanto a interesados en la adquisición-, debido suponemos al bajo precio del alquiler protegido por un lado, la imposibilidad de venta inmediata y revalorización de la VPO en propiedad por otro, y por último, al posible perfil específico del demandante de VPO.

Otra de las características del parque en arriendo es su elevado precio, que durante el primer trimestre del 2010 alcanzo los **888,8 euros de renta mensual** en la CAPV²⁰. Por otro lado la media de alquiler de las viviendas protegidas es de **208,0 euros mensuales**.

Este precio medio se sitúa por encima de la media estatal. A juicio del informe del portal inmobiliario Fotocasa²¹ respectivo a ese mismo periodo, el precio medio de las viviendas en alquiler en Euskadi se sitúa en 11,24 euros al mes por metro cuadrado, un 33,5 % por encima de la media estatal que responde a 8,42 euros al mes por metro cuadrado.

Como veníamos señalando, el precio del alquiler ha experimentado un aumento sustancial en los últimos 10 años, a la par del aumento del precio de venta. Pero esta escalda se ha visto frenada y desacelerado a partir del 2009, sobre todo debido a un aumento en la oferta (gráfico nº 6) derivado de la puesta en alquiler de muchas viviendas que no logran ser vendidas. El descenso no ha sido muy trascendente y se ha dado más tarde que en el caso de la vivienda en propiedad, por la razón previamente citada.

Gráfico nº6: Evolución del precio por m² útil de las viviendas en alquiler en la CAPV. Fuente: Rentas medias (€) por año en la CAPV



te: *Oferta inmobiliaria 2008. Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales, GV*

¹⁹ Fuente: Dpto. Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda

²⁰ Fuente: Dpto. Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Encuesta sobre Oferta Inmobiliaria

²¹ Es el portal inmobiliario del grupo Anuntis Segunda Mano, propiedad de Tradder Media, una multinacional recientemente adquirida por el grupo noruego Schibsted, propietario a su vez del portal Compraventa.com y del periódico gratuito '20 minutos'.

ELMUNDO/ 21-07-2010

Trabajador, mileurista de 29 años en el caso de los hombres y 24 en el caso de las mujeres, de nacionalidad española, solteros que conviven como pareja de hecho y que trabajan en el sector servicios como auxiliar administrativo. Éste es el patrón tipo del arrendatario de pisos en España en grandes núcleos urbanos, según el estudio demoscópico 'Perfil del Inquilino en España' de Alquiler Seguro. (...)El estudio revela también que las **frangas de edad** en las que más se recurre al alquiler de la vivienda son las comprendidas entre los 16 y los 25 años y entre 26 y 35 años, con el 31,1% y el 42%, respectivamente, de los residentes en régimen de arrendamiento.

(...) **Los solteros recurren más al arrendamiento de una vivienda que los casados** (un 44,8% frente a un 31,5%), si bien los separados y divorciados suponen el 20% del total de ocupantes de pisos de alquiler. En cuanto a la **nacionalidad, es mayoritariamente española (65,5%)**, seguida de la ecuatoriana (9,4%), la marroquí (8,9%) y la británica (5,12%).

Por otro parte, el salario que percibe este perfil de arrendatario urbano se encuentra en el sector de población denominada como mileuristas (valor modal del salario: **18.300 brutos/año**). El informe indica que el alquiler es la opción más recurrente cuanto más baja es la remuneración salarial.

El parque de alquiler en la CAPV se caracteriza de igual forma por ser más antiguo (una media de 5 años por encima del parque en propiedad) y más pequeño que el parque en propiedad (con 5 metros cuadrados menos). A su vez, aunque no se conozcan datos específicos sobre las condiciones de las viviendas en alquiler, suele ser en este régimen donde mayor número de casos de infra-vivienda o de sobre-ocupación se conocen. De hecho, tan sólo el 68 % de los arrendatarios se muestra satisfecho con las características de la vivienda y uno de cada tres precisa cambiar de vivienda habitual, siendo el principal motivo señalado el mal estado de la vivienda ocupada, frente a la falta de espacio como principal motivación en los hogares en propiedad²².

Por otro lado, encontramos que la oferta es más significativa a medida que crece el tamaño de la población en cuestión, volviéndose un bien insuficiente en las poblaciones rurales y o de pocos habitantes²³, concentrándose en los núcleos urbanos grandes y en ciudades.

Por otro lado, los arrendatarios son además más jóvenes, siendo la media de edad de los residentes de 49 años en el caso del alquiler y de 57 en propiedad. En el caso de la población joven encontramos también mayor porcentaje de población que se decanta por el alquiler (según el censo del 2001 un 17.7% del total de la población joven, un 6,2% más que el total de los hogares).

Las personas que viven en hogares alquilados también cobran salarios más bajos y están en mayor medida en paro: obtienen alrededor de 150 euros al mes por debajo de la media de los propietarios

22 El Régimen de Alquiler en la Comunidad Autónoma de Euskadi, Observatorio de la Vivienda, Dpto. Vivienda, Obras Públicas y Transportes

23 Hizpideak IV, Jóvenes Baserritarras: situación socioeconómica de la juventud agroganadera de la CAPV. EGK, 2010

y en el 21% de los hogares en alquiler el/la residente principal se encuentra en condiciones de desempleo o situación laboral inestable, frente al 9% de los hogares en propiedad.

Es asimismo el arrendamiento el que está constituido en mayor medida por hogares unipersonales, familias monoparentales y arrendatarios extranjeros. De nuevo colectivos con mayor riesgo de exclusión social y pobreza.

Siendo la propiedad la tenencia preferente, la principal razón por la que encontramos estos índices en el alquiler, está en la imposibilidad de adquirir una vivienda por falta de ingresos o por situación vitales de mayor precariedad (familiar, laboral, residencial).

Sabemos que debido a la crisis económica ha aumentado el número de personas en paro, en condiciones laborales precarias o en situaciones inestables. Esto ha ejercido una mayor presión sobre la demanda de vivienda en alquiler, debido al desplazamiento de demandantes desde la compra al alquiler.

Pero esta crecida no ha sido generada por el aumento de la población joven en edad de emancipación. Es mas, existe un gran grupo de jóvenes con necesidad de vivienda no satisfecha, que aun en edad de emancipación no fundan nuevos hogares, ya sea por falta de recursos materiales o distintas formas de precariedad vital. Este conjunto por lo tanto, no forma parte de la demanda real de mercado aunque si este necesitado de vivienda. Por tanto podemos afirmar que constituye una demanda no satisfecha.

Nos encontramos pues ante una **oferta de alquiler escasa, cara, urbana, mas antigua y de menor tamaño**; y con una **demanda** no muy fuerte e **insatisfecha, mas pobre y con mayor riesgo de exclusión, mas joven y conformada por unidades de menor tamaño** (tabla nº4).

Tabla nº 4: Características del parque de alquiler en la CAPV. 2008.

Tamaño medio (m ²)	
Alquiler	Propiedad
75 m ²	80 m ²

Antigüedad del parque	
Alquiler	Propiedad
41 años	36 años

Edad media de residentes	
Alquiler	Propiedad
49 años	57 años

Hogares unipersonales	
Alquiler	Propiedad
35 %	24 %

Ingresos medios del hogar	
Alquiler	Propiedad
1579 €	1632 €

En el **21%** de los hogares en alquiler la persona principal del hogar se encuentra en situación de desempleo o tiene un contrato temporal, proporción que desciende al 9% de los hogares en propiedad.

El **15%** del total de hogares en arrendamiento está ocupado por población extranjera.

Fuente: Régimen de alquiler en la Comunidad Autónoma de Euskadi. Observatorio de la Vivienda. Dpto. Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Julio 2009.

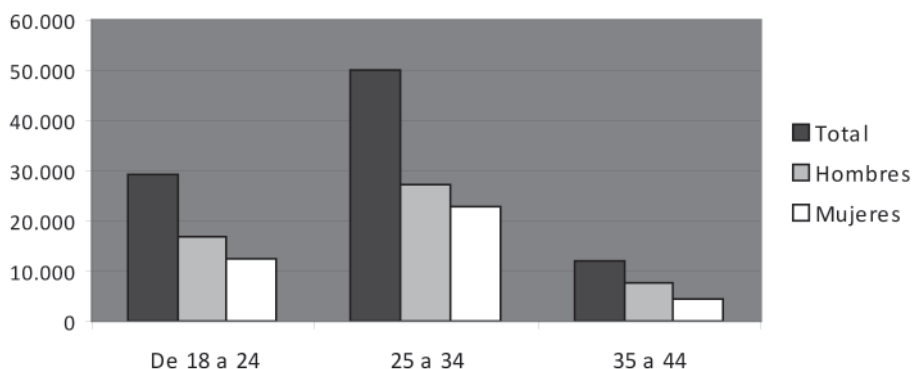
5. Juventud y problemas asociados al acceso al alquiler

Según el último censo municipal, en 2008 había 354.176 jóvenes en la CAPV, un 18,5 % menos que en 2001. Esto supone que tan sólo el 16,4% de la población se encontraba dentro de estos márgenes etarios, un dato que actualizado a 2009 nos revela que este conjunto supone tan sólo un 15,8% de la población total.

Las cosas así, nos encontramos frente a una necesidad de vivienda por parte de la población de entre 18 y 34 años que en 2008 estaba conformada por alrededor de 80.000 personas, siendo mayor el número de hombres que el de mujeres (gráfico nº 7). La necesidad de vivienda para estos márgenes de edad es cinco veces mayor que en el grupo de edad que va de los 35 a los 44 años.

Gráfico nº 7: Necesidad de acceso a una vivienda según edad y sexo en la CAPV. 2008.

Población de 18 a 44 años con necesidad de acceso a una vivienda según sexo y edad. C.A. de Euskadi. 2008

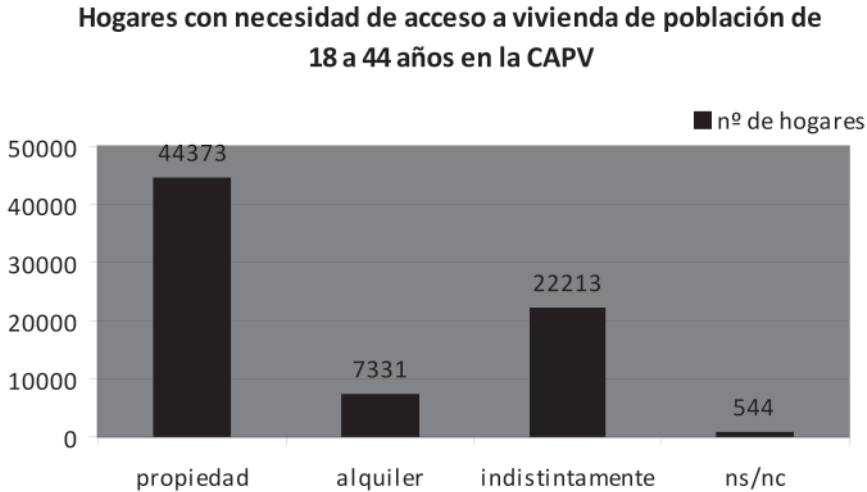


Fuente: Dpto. Vivienda, Obras Públicas y Transportes. Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda

En lo que corresponde al alquiler, esta demanda de vivienda no satisfecha estaría conformada por 7.331 hogares que requieren de una residencia en arrendamiento y por una parte de los otros 22.213 hogares que requieren de una vivienda indistintamente del régimen al que se atenga (gráfico nº 8).

Gráfico nº 8:

Hogares con necesidad de acceso a vivienda según régimen de tenencia en la CAPV. 2009.



Fuente: EUSTAT, encuesta de necesidad y demanda de vivienda.2009.

La población joven ha disminuido significativamente, pero a pesar de constar de un parque inmobiliario que supera en cantidad las necesidades emancipatorias de la juventud, nos encontramos ante una demanda de vivienda no satisfecha con bajos índices de emancipación. A lo

largo de la publicación hemos podido ver como el parque de la vivienda ha aumentado significativamente en la última década, hasta llegar al punto de generar una sobre-oferta y un número revelador de viviendas vacías. Pero aun así, existe un alto porcentaje de jóvenes que no llega a conformar nuevos hogares de manera independiente. Las principales causas que veníamos señalando las encontramos en los altos precios de la vivienda y la precariedad laboral. Pero también hemos podido ver cómo la fuerte tendencia del mercado y la administración hacia el fomento de la vivienda en régimen de propiedad ha dificultado aún más este proceso.

EMANCIPACIÓN Y VIVIENDA: UNA IDENTIDAD CON TRES COMPONENTES

Josep Maria Raya Vilchez / Universitat Pompeu Fabra / 21-9-2007

" (...) la principal causa de la dificultad y alargamiento de la edad de emancipación del joven se explica, básicamente por la influencia de tres aspectos básicos en el mercado de la vivienda que, en la actualidad, configuran un escenario contrario a los intereses de la emancipación: precios, financiación y régimen de tenencia. (...)

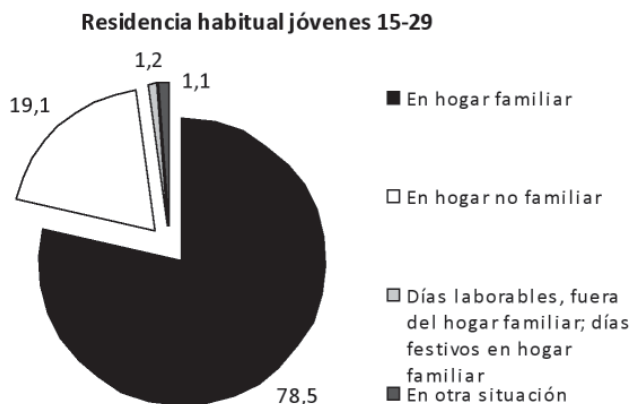
Así, unos precios en máximos históricos que justamente empiezan a estancarse, unas condiciones de financiación cada vez más difíciles y una política de la vivienda que ha dejado el alquiler como un mercado residual, presentan un escenario con pocos visos de empeoramiento."

Para este grupo de población que por su edad se encuentra en necesidad de un primer acceso residencial, podemos afirmar por lo tanto que el **primer problema al que deben hacer frente es a la imposibilidad de acceder a un hogar**, ya sea en régimen de compra como de alquiler.

La magnitud de esta situación deja un saldo de un 78,5 % de jóvenes entre 18 y 29 años - por lo tanto potencialmente en edad de emancipación- viviendo con sus padres o familiares, frente a un 20% de emancipados. Esta tasa asciende a un 40,8% para las personas que tienen entre 25 y 29 años. Entre las mujeres, la tasa de emancipación (22,0%) es mayor que entre los hombres (16,3%).

Además, la edad de emancipación ha sufrido un gran retraso en las últimas décadas, situándose en la actualidad en la barrera de los 30 (grafico nº 10).

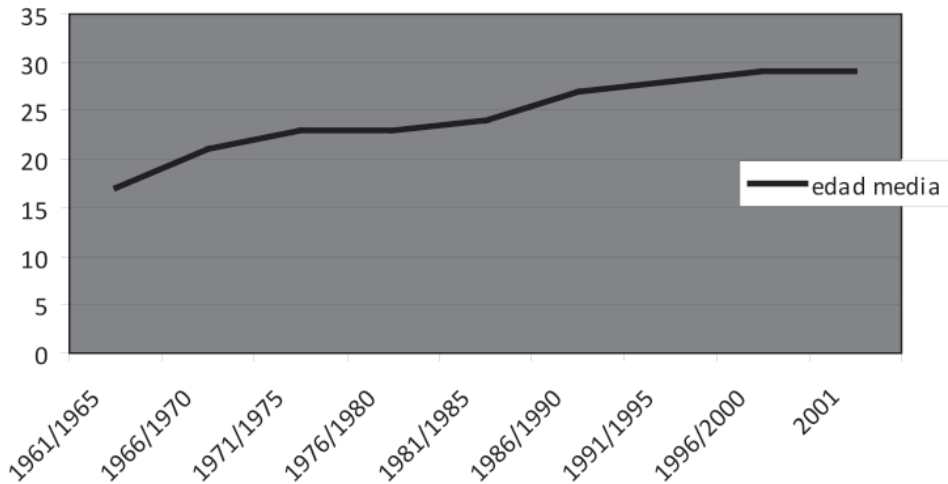
Grafico nº 9: Residencia habitual de jóvenes entre 15 y 29 años en la CAPV. 2008.



Fuente: Gazteen Euskal Behatokia, Indicadores de juventud, emancipación. 2009.

Gráfico nº10: Evolución de la edad de emancipación en la CAPV, 1961 –2001.

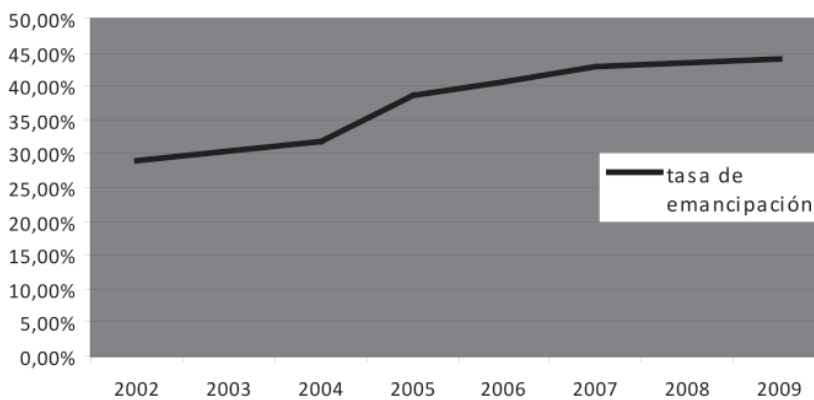
Evolución de la edad de emancipación



Fuente: *Evolución demográfica y necesidades de vivienda a largo plazo e la CAPV, Dpto. de Vivienda y Asuntos Sociales (2004)*

Gráfico nº 11: Evolución de la tasa de emancipación en la CAPV, 2002-2009.

Evolución de la emancipación de las personas joven en la CAPV



Fuente: *Observatorio Joven de la Vivienda en España*

DEIA / opinión/ Fermín Barceló, Director de la Oficina de la Infancia y la Adolescencia del Ararteko – Martes, 10 de Agosto de 2010

"En los años setenta, por ejemplo, las y los jóvenes vascos abandonaban el hogar familiar con menos de 23 años, por término medio. En los ochenta, la edad de emancipación se retrasó a los 24 años para las mujeres y a los 25 para los hombres. A finales de los noventa este retraso era mucho mayor: los hombres seguían en el hogar familiar, por término medio, hasta pasados los 30 años; las mujeres hasta los 28. En los últimos años los datos disponibles apuntaban cierto descenso en estas edades. Sin embargo, es muy posible que nuevamente esté experimentándose o se produzca otro retraso, ligado a una situación de crisis económica o a momentos de incertidumbre."

A pesar de esta penosa situación, el grosor de personas jóvenes emancipadas entre 18 y 34 años en la CAPV ha aumentado desde un 30 % en 2002 hasta un 44% en 2009 (gráfico nº 11). Teniendo en cuenta que es durante este periodo y hasta el 2008 cuando los precios tanto de venta como de alquiler han sufrido un mayor aumento, suponemos que esta emancipación se ha dado apoyada en una mayor dependencia y empobrecimiento.

Podemos afirmar que **las condiciones en las que se da la emancipación** por lo tanto otro de los obstáculos a los que debe hacer frente la juventud vasca a la hora de acceder a una vivienda.

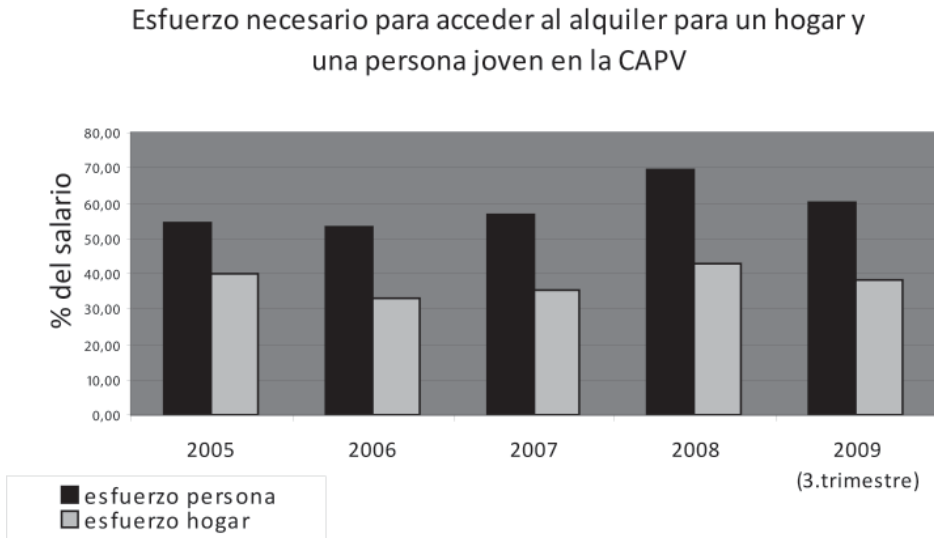
Este proceso se da siguiendo la preferencia general: los jóvenes que acceden a una vivienda, lo hacen mayoritariamente en propiedad (75,3% en la CAPV y 64,2 % en el estado), siendo el alquiler una opción minoritaria (17,7% en la CAPV y 25,7% en el estado). A pesar de ello, siendo el objetivo del presente informe analizar la situación de la juventud respecto a la vivienda en alquiler, este análisis se centra en este régimen de tenencia.

Los altos precios del alquiler en el mercado libre y la insuficiencia del parque de alquiler protegido hacen que los procesos emancipatorios se den a costa de altos niveles de esfuerzo económico (gráfico nº 12). A pesar de que el esfuerzo económico, o dicho de otro modo, el porcentaje de salario necesario requerido para acceder a una vivienda en alquiler haya disminuido en el último año (un 10% desde 2008), este sigue situándose lejos de los estándares de calidad de vida.

Si el porcentaje recomendado como aceptable de ingresos destinados a la vivienda se sitúa alrededor del 30 %, a día de hoy un joven entre los 18 y 34 años de edad destina una media del 60% de su salario a este pago (esfuerzo personal), tasa que se ve reducida a un 39% en el caso de asumir este gasto de manera compartida (esfuerzo por hogar).

Grafico nº 12:

Esfuerzo económico de acceso a una vivienda en régimen de alquiler, jóvenes entre 18 – 34 años de la CAPV.



Fuente: elaboración propia a partir de Estadísticas de Oferta Inmobiliaria y el OBJOVI. 2010.

Y es que si consideramos como tope el 30% del salario, la media de renta máximas tolerable por la juventud entre 18 y 34 años se situaría alrededor de los 400 euros (487, 59 euros de renta mensual para las mujeres y 473,45 euros de renta mensual para los hombres)²⁴, la mitad del precio medio del alquiler.

Datu azterketen bilduma historikoa. 2009, Gazteen Euskal Behatokia

Familiaren etxetik kanpo bizi diren gazteen erdiak baino gehiagok 900 euro baino gutxiago izaten du hilean. Neskek mutilek baino diru gutxiago izaten dute hilean, nesken %20,5ak baitio, mutilen %26,4aren aurrean, hilean 900 euro baino gehiago izaten dutela.

Euskadiko Gazteak 2008 azterlanaren emaitzen adierazten dute 15 eta 29 urte bitarteko gazteen ia erdiak (%49,1) 300 euro baino gutxiago izaten dutela hilean; %27,4ak 301 eta 900 euro bitartean, eta %23,5ak 900 euro baino gehiago.

Aparte del notable empobrecimiento de los hogares y las personas jóvenes, esta situación acarrea más consecuencias, como el prolongamiento de la dependencia económica hacia la familia aun en situaciones de emancipación convivencial.

²⁴ OBJOVI, 2009.

Muchas personas jóvenes siguen requiriendo de ayudas económicas por parte de sus familiares después de conformar nuevos hogares. De hecho, la situación económica de quienes viven fuera del hogar familiar muestra valores preocupantes: la mitad de los jóvenes emancipados de la CAPV dispone de menos de 900 euros al mes.²⁵

En el caso de las mujeres jóvenes esta situación es aún más grave, ya que la dependencia económica se da en mayor medida y también dentro de los nuevos hogares conformados: las mujeres se emancipan más y antes pero cobran menos que los hombres contemporáneos. 22,0% de mujeres entre 18 y 29 años está emancipada frente a un 16,3 % de los hombres).

Nos encontramos pues ante una situación de pobreza encubierta que tiene su origen en parte en los altos precios de la vivienda.

Aun no teniendo ningún dato que nos dé acceso a esta realidad, sospechamos que este estado de desprotección puede facilitar situaciones de riesgo de infra-vivienda o de procesos arrendaticios abusivos (sin contrato o con incumplimiento de los deberes por parte del arrendador, ambas situaciones comunes en los pisos de estudiantes). En muchos casos los jóvenes se ven obligados a compartir piso por encima de los niveles de habitabilidad comunes al resto de la población, o incluso se dan casos en los que acceden a no firmar ningún contrato a cambio de una rebaja en la renta mensual. Existen desconocimiento y falta de control de este tipo de escenarios, que son igualmente extrapolables a otros colectivos en riesgo de exclusión social como el de la población inmigrante.

ABC – 19/98/2010

Los meses de octubre y noviembre son el periodo en el que las oficinas de la Unión de Consumidores reciben el mayor número de reclamaciones. Los motivos principales que los estudiantes se quejan están relacionados con el incumplimiento de las condiciones pactadas, cláusulas abusivas, falta de inmuebles y enseres y problemas con los electrodomésticos. El año pasado la Unión de Consumidores tramitó en Sevilla cerca de 80 reclamaciones relacionadas con problemas surgidos en el arrendamiento de inmuebles.

La entidad insiste en recomendar a los estudiantes que busquen piso antes del mes de septiembre. Esta tardanza puede provocar numerosos problemas al no haber realizado las comparaciones oportunas. Los estudiantes son un colectivo "bastante vulnerable" con respecto al alquiler de viviendas.

FARO DE VIGO – 01/11/2008

Un estudio elaborado por profesores y alumnos de la Facultad de Arquitectura de A Coruña alerta de la existencia de 150 viviendas ocupadas por universitarios que incumplen el decreto sobre habitabilidad en Galicia. Estas viviendas, de entre 12 y 18 metros cuadrados, se encuentran en la mayoría de los casos en fincas privadas anexas a chalets.

(...) "Hemos detectado la proliferación de un tipo de alojamiento que podemos calificar como infra viviendas. Es un fenómeno urbano que sólo surge en el entorno del campus y que comenzó en los años 90" (...) "Ninguna de estas agrupaciones de viviendas cuenta con espacios comunes. El mobiliario se limita en algunos casos a una mesa, una cama, un lavabo y un hornillo.

(...) El estudio alerta también de las cantidades desproporcionadas que deben pagar los universitarios. El precio de alquiler por metro cuadrado, que ronda los 10 euros, es igual o incluso superior que en pisos mejor dotados y ubicados en el centro.

6. Conclusiones

El fenómeno de la **Burbuja inmobiliaria** en estos últimos años nos deja una radiografía bastante oscura en el panorama del derecho a la vivienda y su ejecución última, sobre todo para la juventud: tendencia excesiva a la compra frente a la ausencia de vivienda en alquiler, viviendas vacías, retraso de la emancipación de las personas jóvenes, excesivo endeudamiento, etc. Esta situación se ha dado dentro de un contexto de expectativas alcistas, que han generado comportamientos especulativos inflando la demanda de la vivienda más allá de las necesidades demográficas reales. Debido en gran medida a la relajación de los requisitos crediticios concedidos por la banca, en última instancia se ha impuesto una “cultura de la propiedad” en nuestra sociedad, apartando el alquiler como herramienta legítima de subsistencia.

De esta forma, a medida que la oferta de vivienda en propiedad fue aumentado, el stock generado dejaba ya más de 700.000 pisos sin vender, 100.000 de ellos en manos de la banca, comenzando una desvalorización del mercado que sitúa el coste de oportunidad de los inmuebles por las nubes. De este modo, resultaba más rentable vender que mantener las viviendas y así comenzaron a salir al mercado, acelerando la caída de precios, disminuyendo el volumen de construcción y su posterior escalada descendente en la demanda, sobre todo en 2008. Con todo ello, la actividad económica en el sector sufrió un parón, destruyendo 500.000 empleos en el plazo de un año y extendiendo la misma tendencia al resto de sectores.

Los costes sociales de la burbuja inmobiliaria y su posterior desinflamiento son de sobra conocidos: aumento del déficit público, tasas de paro duplicadas, temporalidad, alto nivel de endeudamiento y en última instancia el bloqueo de la emancipación de las personas jóvenes, con el retraso de la formación de parejas y la consiguiente bajada de la tasa de natalidad. Según los últimos datos, a día de hoy más de 130.000 personas se encuentran desempleadas, de las que 49.000 no cobran ningún tipo prestación social. Asimismo, 180.000 personas disponen de un trabajo temporal y los juzgados tramitan cuatro desahucios al día. Además, 8.200 familias no podrán acceder a las ayudas sociales al “agotarse” el presupuesto destinado a ellas.

Sobre la capacidad y respuesta del **núcleo político-institucional** respecto a las políticas de alquiler y su proliferación, destacaríamos dos ámbitos (regulación legal y medidas presupuestarias) que abarcan los diferentes sujetos: el Ministerio español de Vivienda, El Departamento de Vivienda, Obras públicas y Transportes del Gobierno Vasco y las diferentes diputaciones y ayuntamientos.

Con todo ello, el *marco legal* que más nos atañe en este caso es la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU). Tras varias modificaciones, y a golpe de decreto, en enero de 2010 entró en vigor la Ley de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios, que en lo que atañe al alquiler a sido conocida como la “ley de desahucio express”. En ella se establece por ejemplo que el tiempo de espera para procesar al inquilino en caso de impago se reduce de dos meses a uno; la notificación de la demanda se procederá sin tramites; se amplía el juicio verbal (más rápido que el ordinario) para estos casos; se dictaminara el desahucio a la vez que sentencia, sin plazos intermedios; también que el juez deberá resolver la sentencia en un plazo de seis días; o se contempla también la posibilidad que el dueño pueda reclamar su piso antes de cumplir los cinco años si su familia más directa lo necesitara.

Otro paquete de medidas referente al marco legal lo encontramos en la *normativa fiscal*, que distingue entre las deducciones al propietario arrendador y al arrendatario. Podríamos resumir que la puesta en alquiler de un piso destinado a vivienda está sujeta a una serie de incentivos y ventajas fiscales. Los propietarios están exentos de pagar el IVA, aunque deberán declarar los beneficios que obtienen del arrendamiento. Una vez sumados los gastos deducibles, se restan a los ingresos netos o la renta mensual, y sobre esta cantidad se practicarán las reducciones, o lo que es lo mismo, el aumento de beneficios para el arrendador.

Por lo general, existe una política fiscal clara a favor de los activos inmobiliarios, por la reducción del coste de adquisición y por gravar en menor medida los rendimientos netos generados. Existe, por tanto, una política fiscal clara a favor de la vivienda en propiedad frente al alquiler, pero también de las viviendas secundarias de uso propio frente a las destinadas al arrendamiento, y estos incentivos son mayores para los hogares con rentas más elevadas. El 94% del gasto fiscal en vivienda se utiliza para promover la propiedad frente al alquiler.

Respecto a las *medidas presupuestarias*, en nuestro caso, se traduce en los planes directores de vivienda trienales que presenta el Gobierno Vasco. El último presentado hasta la fecha de edición del presente trabajo, es el de 2006-2009 y presenta distintas medidas de incentivación en lo que al parque público de alquiler se refiere y otras de carácter más directo dirigidas al arrendador-arrendatario. Los servicios finales de estas medidas se hacen en forma de alquiler protegido, pero los programas de fomento se adjudican en su mayor parte a Visesa (sociedad pública) en el caso del parque público, y a Etxebide (programas de ámbito tanto público como privado). En la actualidad, el parque total de vivienda protegida en alquiler consta de 130.000 viviendas (con una renta mensual de unos 300 euros). Para 2010 se prevé que el gasto público se reduzca en un 7,3% (478,6 millones de euros). Respecto a las ayudas directas, en 2008 se puso en marcha la renta básica de emancipación (210 euros mensuales, aval de 210 y fianza de hasta 600 euros) para las personas de entre 22 y 30 años, con ingresos anuales inferiores a 22.000 euros y con una duración máxima de 4 años.

En cuanto al **mercado de alquiler de la CAPV**, en la actualidad representa el 12% del total del parque ofertado (1073 viviendas), es decir, poco más de una de cada diez. En Etxebide, el 22,7% de los demandantes elige el alquiler, el 38,7% la compra y el 38,6% ambos. Todo ello teniendo en cuenta que el alquiler de una vivienda en protección cuesta cuatro veces menos que la vivienda libre (880 euros). Del parque total de vivienda en alquiler, tan sólo el 68 % se muestra satisfecho con las características de la vivienda, y un 21% se encuentra en situación de inestabilidad o desempleo. Resumiendo, nos encontramos ante una oferta de alquiler escasa, cara, urbana, antigua y con unidades familiares de tamaño reducido.

A pesar de constar de un parque inmobiliario que supera en cantidad las necesidades emancipatorias de la juventud, las principales causas de la imposibilidad de acceder a un hogar son los altos precios, la precariedad laboral y el fomento de la vivienda en propiedad frente al alquiler. La magnitud de esta situación deja un saldo de un 78,5% de las personas jóvenes entre 18-30 años que viven hoy día en casa de sus familiares a pesar de estar en la edad potencial para la emancipación.

Las personas jóvenes que acceden a una vivienda lo hacen mayoritariamente en propiedad (75,3%), siendo el alquiler una opción minoritaria (17,7%). Si el porcentaje recomendado como aceptable de ingresos destinados a la vivienda se sitúa alrededor del 30% (unos 400 euros), a día de hoy un joven de entre los 18-34 años destina una media del 60% de su salario a este pago, con lo que muchas personas siguen requiriendo de ayudas económicas por parte de sus familiares una vez “emancipadas”. La mitad de los jóvenes disponen de menos de 900 euros al mes, una cifra más que preocupante. Además, a pesar de no disponer de datos oficiales al respecto, sospechamos que existe una desprotección tácita en los procesos arrendatarios, con riesgo de infra-vivienda, contratos no declarados, o sobre habitabilidad. Existe un desconocimiento entre los jóvenes y falta de control de este tipo de situaciones, acentuado si cabe en el caso de los colectivos de personas migrantes.

Mientras que el alquiler no suponga negocio alguno, y dado que hoy en día sale más barato hipotecarse a 50 años que pagar el arrendamiento de cada mes, mucho nos tememos que esta situación se agravará con el tiempo. Sólo una política fiscal coherente (protegiendo el alquiler frente a la propiedad) y un control público exhaustivo del parque de vivienda en alquiler (libre y protegido) podrá crear condiciones objetivas de progreso en este sentido.

7. Propuestas

1.- Derecho subjetivo a la vivienda

La política de vivienda debe centrarse en garantizar y en hacer efectivo el derecho al acceso a una vivienda exigible por toda la ciudadanía.

En este sentido, la vivienda debería considerarse como un derecho subjetivo, esto es, como un derecho reclamable y por lo tanto siempre que se acredite una necesidad habitacional imposible de suplir pasaría a ser una cuestión exigible de manera directa.

En consecuencia, toda persona mayor de 18 años tendría derecho a inscribirse como demandante de VPO.

2.- Vivienda protegida sólo en alquiler

Concebir la vivienda como un servicio público, equiparándola a otros servicios como la sanidad o la educación, consecuentemente nos hace plantear la vivienda protegida sólo en régimen de alquiler.

La exclusividad del alquiler en la vivienda de dominio público posibilita que el parque de vivienda permanezca bajo titularidad pública y permite ir generando un parque de vivienda pública permanente suficiente. Consideramos además que esta fórmula, acompañada de una debida programación, genera menos segregación y discriminación social, permitiendo un acceso social más amplio, puesto que tanto las rentas medias-bajas como las bajas que no pueden asumir ni siquiera la compra en propiedad en mercado intervenido podrían tener capacidad adquisitiva para un alquiler social.

El alquiler como única vía de acceso a la vivienda protegida también conlleva otros beneficios:

- Permite amortiguar el fraude de las viviendas en propiedad, ya que genera menores incentivos para ello.
- Es un modelo reversible que posibilita itinerario vitales de alquiler: potencialidad para garantizar el alquiler mientras exista necesidad por parte del demandante, adaptando las características del mismo (precio, tamaño, localización) a sus necesidades vitales y en función de las características cambiantes de renta, empleo y situación convivencial de los demandantes.
- Posibilita jerarquizar la demanda e instrumentar la cesión en función de prioridades sociales (y no de una ruleta casual).

3.- Creación de una empresa pública de vivienda

Asemejar el modelo de vivienda a modelos como el de educación y sanidad, en el que existe una empresa pública que gestiona los recursos y asegura el acceso pleno a la sociedad a dichos recursos.

Para ello, crear una empresa pública que se encargue de gestionar todo lo relacionado con la vivienda, una Agencia única de vivienda con funciones de observatorio y de inspección y una delegación municipal de viviendas prestadora de servicios de gestión sin comisión. Sus funciones irían desde la tasación, la gestión de pagos y cobros y la relación entre comprador-vendedor o

arrendatario-arrendado, hasta la asunción de funciones de registro total del parque de viviendas existente, su situación y su ubicación, así como de personas que manifiestan necesidad. Del mismo modo, vemos necesario la creación de un Registro Único de Solicitantes abierto a la inscripción exclusivamente personal y no como unidad de convivencia para dar las mismas oportunidades a todos los ciudadanos.

4.- Aumento y equilibrio en el presupuesto de vivienda

Incrementar significativamente el porcentaje de gasto directo con respecto al PIB, destinado a vivienda, manteniendo constante el de gasto fiscal, logrando así que la ratio entre ambos mejore sensiblemente y que se vea reducida la potencia del efecto de las deducciones sobre el mercado. Dentro del monto total del gasto fiscal existente, equilibrar la ratio entre gasto destinado a compra y a alquiler a favor de este segundo, logrando contener el efecto específico de promoción del régimen de tenencia en compra.

Para ello:

- Supresión paulatina de la desgravación por compra de vivienda, tratamiento igualitario de compra y alquiler.
- Tratamiento desfavorable de la segunda residencia en propiedad: impuestos directos progresivos sobre las viviendas que no sean principales y estén infrautilizadas.

5.- Reforma de la ley de arrendamientos urbanos

Equilibrar la relación de deberes y derechos de los arrendatarios y los arrendadores, protegiendo tanto a unos como a otros. Para ello:

- Protección legal eficaz de inquilinos y arrendadores por centros de mediación y la Agencia
- Derogación de la LAU, desahucio - Express.

6.- Acabar con la vivienda vacía destinarla a alquiler

La vivienda vacía es un lujo muy caro que genera dinámicas de incremento de los precios en el mercado de la vivienda y fomenta la edificación de vivienda nueva por encima de las necesidades reales.

Para acabar con este problema planteamos las siguiente medidas:

- Actualización de padrones y registros de la propiedad vinculados a los servicios de agua, gas y electricidad para conocer el uso de las viviendas y elaboración de un censo de viviendas inhabitadas (habitadas menos de un mes al año).
- Incentivos: favorecer y fortalecer los programas de intermediación entre propietarios de vivienda vacía y posible arrendatarios.
- Medidas punitivas: penalización fiscal de las viviendas vacías mediante gravamen fiscal, de tal manera que se promueva la introducción de éstas en el mercado.

7. Replanteamiento del método de asignación de vivienda protegida

Revisión de los criterios de adjudicación, fomentando la transición de un sistema de cupos con sorteo hacia otro basado fundamentado en la asignación según criterios de necesidad y urgencia.

- Revisión de los actuales cupos, priorizando que todos los ciudadanos sin techo y en situación de exclusión social tengan preferencia de acceso, a través de las recomendaciones y varemos de los Servicios Sociales (reservas de emergencia social).
- Revisión de los requisitos de inscripción y de varemos mínimos en toda la gama de instrumentos, limitándolos al empadronamiento y a la no posesión de más viviendas en propiedad en el límite geográfico estatal y evitando que una parte de la población con ingresos bajos quede excluida del acceso a la vivienda.
- Establecer prioridades en la adjudicación: necesidad de emancipación o carencia de vivienda propia, condiciones de la actual vivienda, por la falta de activos para satisfacer la necesidad de una vivienda, el nivel de ingresos.

8.- Impulso y acompañamiento de la emancipación juvenil

Priorizar el impulso de la emancipación de las personas jóvenes mediante distintos mecanismos (ayudas al alquiler, alquiler para personas jóvenes, VPO etc.), revisando y adaptando los mismos para que sean capaces de hacer frente tanto a la situación de precariedad e inestabilidad vital, como a las nuevas formas de convivencia y necesidad de movilidad de la juventud.

Acompañar a las personas jóvenes en la creación de unidades convivenciales propias ofreciendo una reserva del parque de viviendas de protección en alquiler y opciones de continuidad en regímenes protegidos una vez superados los márgenes de edad.

9.- Replanteamiento de las ayudas directas al alquiler

Las subvenciones destinadas al pago de las rentas de alquiler en el mercado libre deben considerarse medidas de carácter transitorio y urgente, ya que a pesar de aliviar la situación de los adjudicatarios ayudan a inflar los precios de mercado.

Estas ayudas no pueden equipararse al resto de los recursos públicos y no pueden constituir en ningún caso el pilar de las políticas de vivienda destinadas a la juventud.

Por otro lado, asegura que las viviendas sujetas a estas subvenciones sean alquiladas por precios sensiblemente inferiores a los del mercado y reúnan condiciones apropiadas.

10.- Intervención en el mercado libre de alquiler

A modo de medida transitoria, a espera de que el balance entre compra y alquiler se estabilice y se dé un regulación en los precios, proponemos la puesta en marcha de algún tipo de regulación administrativa de los precios de alquileres en el mercado libre.

8. Anexos

ANEXO I: Principales impuestos sobre las personas físicas relacionados con la vivienda

Momento en le que se produce el hecho imponible	Hecho imponible	Impuesto	Administración que recibe /pierde la recaudación
Adquisición	Adquisición onerosa	Nuevas: IVA	Central / Autonómica
		Usadas empresarios y profesionales: IVA	Central / Autonómica
		Usadas excepto empresarios y profesionales: Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos	Autonómica
	Adquisición gratuita	Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones	Autonómica
	Otorgamiento de documentos	Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos, modalidad Actos Jurídicos Documentados	Autonómica
	Ayudas fiscales	IRPF, deducciones por inversión en vivienda habitual	Central / Autonómica
Tenencia	Obtención de renta	Arrendada, caso general. IRPF, rendimientos de capital inmobiliario.	Central / Autonómica
		Arrendada, con persona contratada y local: IRPF, rendimientos de actividades económicas.	Central / Autonómica
		Uso propio: IRPF, imputación de rentas inmobiliarias, excepto vivienda habitual.	Central / Autonómica
	Posesión de capital	Impuesto sobre Bienes Inmuebles	Local
		Impuesto sobre el Patrimonio (hasta 2007)	Central
Ayudas fiscales	IRPF, deducción por arrendamiento de vivienda habitual (desde 2007)	Central	
Enajenación	Obtención de renta	IRPF, ganancias y pérdidas patrimoniales	Central / Autonómica
		Impuesto sobre Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana	Local

Fuente: El tratamiento fiscal de la vivienda en España y su posible reforma/ Miguel Rodríguez Méndez, Fidel Picos Sánchez, Jesús Rodríguez Márquez

ANEXO II: Esquema de ayudas relacionadas con el alquiler recogidas en el Plan Director de Vivienda del País Vasco 2006-2009

RENTAS MÁXIMAS ANUALES

- La renta máxima anual será fijada según ingresos anuales del inquilino.
- La renta máxima anual será revisada al final de cada año del contrato de arrendamiento aplicando al precio actualizado de la vivienda el porcentaje que corresponda en función de ingresos de la persona arrendataria.

PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PARA ARRENDAMIENTO PROTEGIDO

- Promoción de viviendas para destino a arrendamiento protegido o para su venta a un tercero que las destine a arrendamiento protegido.
- Plazo mínimo: 15 o 50 años. Durante dicho plazo no podrá cambiarse el uso de la vivienda.
- Préstamo cualificado:
 - Cuantía máxima: 100% del precio máximo en venta de viviendas y anejos descontadas las subvenciones (sin descontar en Viviendas Sociales).
 - Plazo de amortización: 20 años con 3 años adicionales de carencia opcional cuando arrendamiento protegido durante 15 años mínimo; 30 años con 3 años adicionales de carencia opcional cuando arrendamiento protegido durante 50 años mínimo.
- Descuento bancario de las certificaciones de obra:
 - Misma cuantía máxima que préstamo y plazo máximo de duración de 4 años.
 - Formalización de préstamo hipotecario a la finalización de la obra de edificación.
- Subsidio del tipo de interés:
 - Promoción de vivienda social para su enajenación a terceros que destinen a arrendamiento protegido con renta de Régimen Especial: tipo de interés subsidiado 0% durante máximo 20 años.
 - Promoción de vivienda para arrendamiento 15 años mínimo con rentas de viviendas sociales o que no superen el 75% de las rentas de las VPO de Régimen General: tipo de interés subsidiado 1% durante máximo de 20 años.
- Subvenciones:
 - Costes de urbanización: Hasta el 100% de los costes.
 - Costes de asistencia técnica: Hasta el 100% del coste total (redacción del proyecto de edificación, de urbanización, dirección e inspección de obra).
 - Ambos conceptos con límite de 3.000 euros máximo por vivienda (5.500 euros por vivienda en ARIs).
- Incentivos al arrendamiento:
 - Promoción de vivienda para arrendamiento protegido. Rentas de VPO Régimen General. Plazo mínimo 15 años, ayuda de 10.000 euros por vivienda. Plazo mínimo de 50 años, ayuda de 20.000 euros por vivienda.

- Promoción de vivienda para arrendamiento protegido. Rentas de VPO de Régimen Especial o no mayores al 75% de VPO de Régimen General. Plazo mínimo 15 años, ayuda de 18.000 euros por vivienda. Plazo mínimo de 50 años, ayuda de 40.000 euros por vivienda.
- Promoción de viviendas sociales para su posterior enajenación a tercero que las destine a arrendamiento protegido con rentas de VPO de Régimen Especial por un plazo mínimo de 15 años: ayuda de 24.000 euros por vivienda.

ADQUISICIÓN DE VIVIENDA PARA SU PUESTA EN ARRENDAMIENTO PROTEGIDO

- Plazo mínimo arrendamiento: 15 o 50 años. Durante dicho plazo no podrá cambiarse el uso de la vivienda.
- Préstamo cualificado:
 - Cuantía máxima: 100% del precio máximo en venta de viviendas y anejos descontadas las subvenciones
 - Plazo de amortización: 20 años con 3 años adicionales de carencia opcional.
- Subsidio del tipo de interés:
 - Rentas de VPO de Régimen Especial o no mayores al 75% de VPO de Régimen General. Plazo mínimo 15 años, tipo de interés subsidiado 0% durante máximo 20 años.
- Subvenciones:
 - Adquisición de vivienda social para arrendamiento protegido. Renta de VPO de Régimen Especial. Plazo mínimo 15 años, ayuda de 18.000 euros por vivienda. Plazo mínimo 50 años, ayuda de 20.000 euros por vivienda.
 - Adquisición de vivienda para arrendamiento protegido (no social): Rentas de VPO de Régimen General. Plazo mínimo 15 años, ayuda de 10.000 euros por vivienda. Plazo mínimo 50 años, ayuda de 20.000 euros por vivienda. Rentas de VPO de Régimen Especial o no mayores al 75% de VPO de Régimen General: Plazo mínimo de 15 años, ayuda de 18.000 euros por vivienda. Plazo mínimo de 50 años, ayuda de 40.000 euros por vivienda.

REHABILITACIÓN Y PUESTA EN ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS DE TITULARIDAD PÚBLICA EN MEDIOS RURALES

- Promoción mediante rehabilitación de viviendas de titularidad pública en suelo igualmente de titularidad pública sitios en zonas rurales (población inferior a 3.000 habitantes) con destino a arrendamiento protegido.
- Plazo arrendamiento: mínimo 15 años. Durante dicho plazo no podrá cambiarse el uso de la vivienda.
- Subvenciones:
 - Ejecución de obras de rehabilitación del inmueble: hasta 600 euros/m² construido.
 - Gastos de asistencia técnica y honorarios: 3.000 euros por vivienda.

PROGRAMA DE VIVIENDA VACÍA

- Condiciones de las viviendas:
 - Superficie útil máxima: 120m².
 - Renta de mercado tasada por empresa independiente a VISESA con máximo de 660 €/mes.
 - Sin ocupar/arrendar los 12 meses anteriores.
 - Vivienda libre disponible para su uso (no calificada como Vivienda de Protección Oficial).
 - Reúnen las condiciones esenciales de habitabilidad (incluyendo posibilidades de reforma).
 - Ubicadas en términos municipales o comarcas en las que, a criterio de VISESA, exista demanda suficiente de alquiler.

- Requisitos de los inquilinos
 - Carecer de vivienda en propiedad durante los dos años anteriores a la fecha de adjudicación.
 - Empadronamiento en la Comunidad Autónoma del País Vasco, con una antigüedad mínima de un año.
 - Ingresos anuales entre un mínimo de 3.000€ y un máximo de 21.100€.

- Características de la cesión:
 - Cesión de la vivienda vacía a VISESA por plazo no inferior a 5 años al objeto de que posteriormente sea ofrecida en arrendamiento. Cuando las circunstancias así lo aconsejen el arrendamiento podrá ser directamente concertado entre el titular cedente y el beneficiario.
 - Además del canon o renta periódica calculado en función del precio de mercado (teniendo en cuenta las características, ubicación, antigüedad, estado de conservación, servicios disponibles, etc.), en contraprestación, el titular podrá obtener la reforma de la vivienda que se centrarán en cocina, baños y lo estrictamente necesario para garantizar la habitabilidad de la vivienda con un coste máximo de 18.000€ por vivienda (importe éste que se deducirá en partidas mensuales del alquiler).
 - La renta que pague VISESA se calculará deduciendo de la renta de mercado un porcentaje en concepto de gastos de gestión, y el coste de la rehabilitación, que se repartirá a lo largo de los cinco años de duración del contrato. Durante el período que dure el contrato, cada año se volverá a calcular el precio de renta aplicando el IPC a la renta tasada.
 - Los gastos de gestión aluden a los gastos generados por el proceso de admisión de la vivienda y por la gestión del alquiler. Esto incluye, entre otros, los informes de idoneidad, habitabilidad, técnicos, seguros, tasaciones, comercialización de la vivienda..., y todos aquellos recursos que necesita VISESA (humanos, materiales, lógicos) para gestionar el programa

- Subvención al arrendatario:
 - VISESA concederá al arrendatario una subvención anual que se descontará del importe de la renta que haya de abonar (siempre que se cumpla criterio de ingresos y el importe del alquiler supere el 30% de los ingresos brutos anuales).
 - Cuantía subvención = renta anual alquiler – 30% ingresos brutos anuales. En consecuencia, la renta máxima que se abonará nunca será superior al 30% de los ingresos de la persona o la unidad convivencial.

- Registro de solicitantes:
 - Las viviendas serán ofrecidas en arrendamiento por VISESA a las personas físicas o unidades convivenciales inscritas en Etxebide y que hayan solicitado expresamente su inclusión en el Programa de Vivienda Vacía.
 - El Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales renovará mensualmente la relación de solicitantes y se la enviará a VISESA.
 - La adjudicación y alquiler de una vivienda del Programa de Vivienda Vacía no afectará a la inscripción del demandante de vivienda de protección oficial en Etxebide.
 - Aquellos solicitantes a quienes se comunique la adjudicación y renuncien dos veces serán eliminados del Programa (por 2 años).

- Procedimiento de adjudicación. Criterios:
 - Ubicación de la vivienda en alguno de los municipios donde el solicitante demanda vivienda.
 - Máximo ajuste entre las características de la vivienda y el número de miembros de la unidad convivencial.
 - Correlación entre ingresos de la unidad convivencial y renta tasada de la vivienda.
 - Antigüedad en Etxebide.

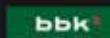
Milaka leku aurrezteko Miles de sitios donde ahorrar

GAZTE-TXARTELA

Edukitzea da normalena. Lo normal es tenerla.



gzt gazteakukero.euskadi.net



EUSKO JAURLARITZA GOBIERNO VASCO

KULTURA SALA
Nafarroa eta Zuberoa (Euzko Lehen Banka)
Zuzendaritza

DEPARTAMENTO DE CULTURA
Dirección de Juventud y Acción
Cultural