



CLAVES Y PERSPECTIVAS SOBRE LA VIVIENDA COMO BIEN SOCIAL

UNIVERSIDAD DE DEUSTO

Prof. Jon LEONARDO

1. CUESTIONES DE PARTIDA

El Artículo 47 de la Constitución: “todos los españoles tienen derecho a una vivienda digna...”

El problema real de la Vivienda es el de la **ACCESIBILIDAD** que expresa el fracaso del MERCADO como institución reguladora en la provisión de este bien. Algunos datos de gente e instituciones “nada sospechosas”:

- *Durante el período 2002-11 se construyeron en España del orden 4,6 millones de viviendas, según el Ministerio de Fomento, a pesar de ello, el 85% de la población española no podía acudir al mercado de vivienda libre.*
 - *“En España se ha construido el doble de viviendas de las necesarias, una parte importante de éstas no está en uso, ya que se compraron como una fuente de inversión”* (Josep Donés i Barcons - Presidente de la Comisión Técnica de la Asociación de Promotores y Constructores de España APCE)
 - *“No me creo que el mercado inmobiliario sea un mercado en libre competencia, ni que el ajuste del precio de la vivienda se produzca, ni se vaya a producir jamás, por el equilibrio entre la oferta y la demanda... Hemos llegado hasta aquí jugando con cartas marcadas y con reglas trucadas y ahora la crisis y la reforma financiera nos ha dicho con absoluta claridad quién es el dueño de la baraja”* (Presidente del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Gipuzkoa, 2012)
-

2. MARCO GENERAL

1. Crisis de un modelo económico sustentado sobre la Liberalización del Suelo como eje estratégico de la Política Económica

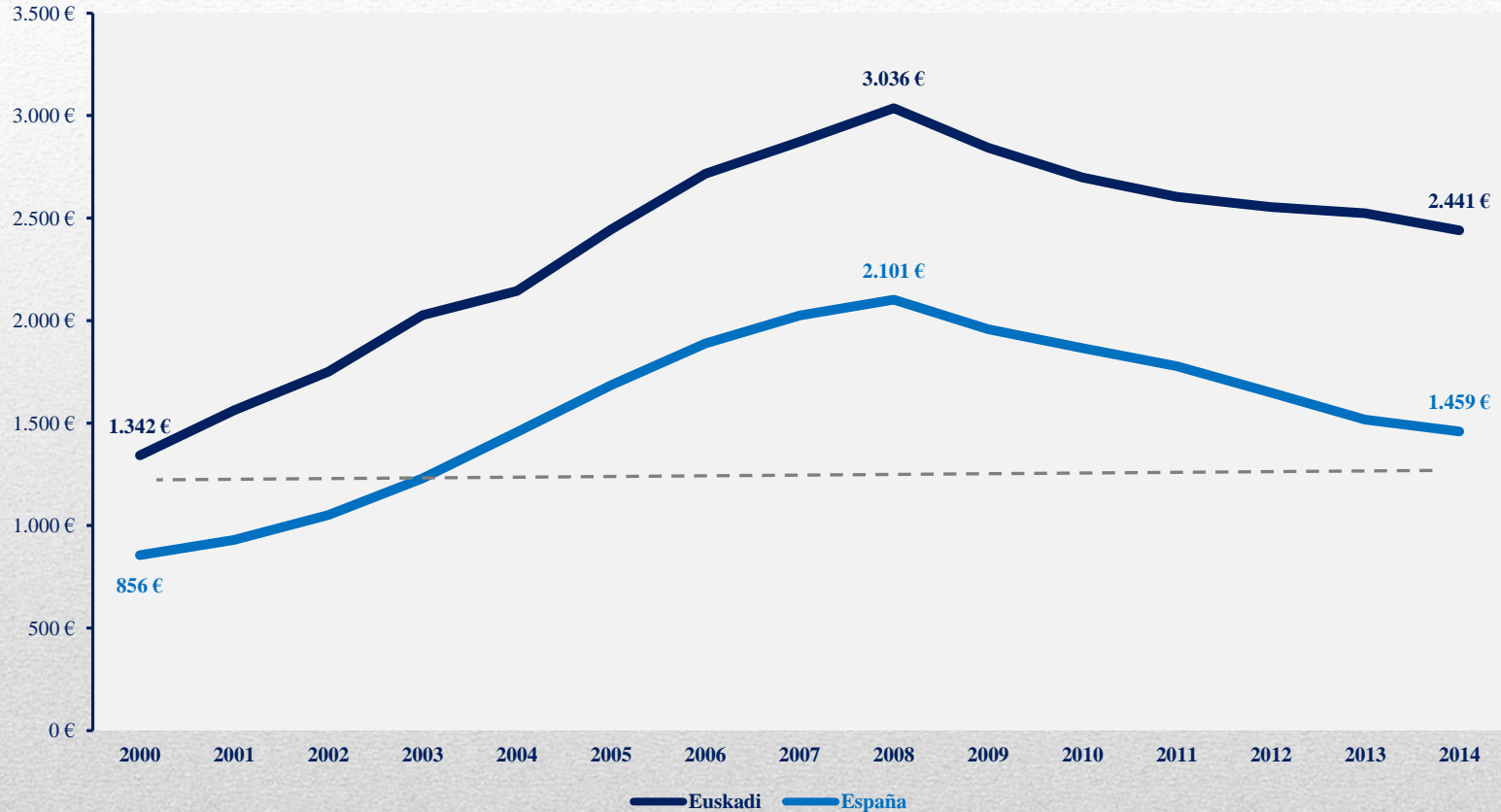
- no podemos olvidar que el sector de la construcción representa aproximadamente el 14% del PIB, a pesar de la reducción de su contribución en 6 puntos en relación al 2005 (Ministerio de Fomento)
- la disponibilidad de suelo ha actuado como un factor desencadenante de todo un proceso de consolidación de unos modelos urbanos en los que aquél ha representado una especie de Banco España en el que cuando hacía falta, todo consistía en “tirar billetes de la maquinita” es decir en calificar y poner en el mercado más suelo, la demanda estaba asegurada.

2. Un mercado basado en la propiedad en un contexto general de demanda insatisfecha, que generaba una espiral especulativa al alza, hasta el punto de que el sector de la construcción fue durante muchos años el refugio de inversiones que alimentaron la burbuja inmobiliaria.

3. Un mercado de la vivienda cuyos segmentos: vivienda libre, tasada, protegida..., han funcionado en régimen de bienes sustitutivos en función de criterios de rentabilidad.
 4. Un profundo desajuste entre los precios de la vivienda y la distribución de la renta, que incluso en las épocas de bonanza, la vivienda libre se hacía inaccesible para más de 80% de la población
 5. No existencia de alternativas, propiamente no ha existido un mercado de alquiler
 6. El colapso del sistema financiero
-

El mercado inmobiliario en Euskadi: algunos rasgos particulares

1. Mercado Inmobiliario prohibitivo



1. Euskadi tiene el dudoso honor de tener el precio de la vivienda un 40% más alto que en el resto del Estado, una vivienda media de 75 m² en el mercado de vivienda libre cuesta: 183.000 €, en España 109.000 €

Gráfico 4. El Mercado el problema de la Accesibilidad. Diferencias en el Estado español. €/m² vivienda nueva libre por CC.AA. (I TRIMESTRE 2014)

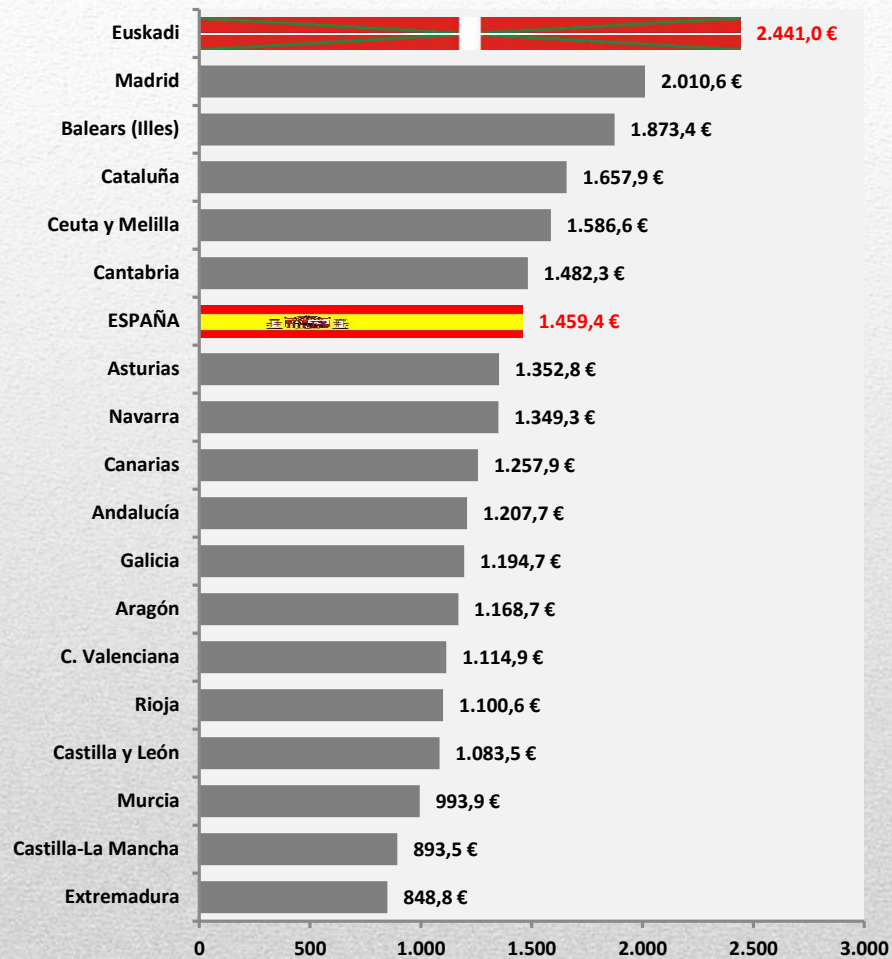
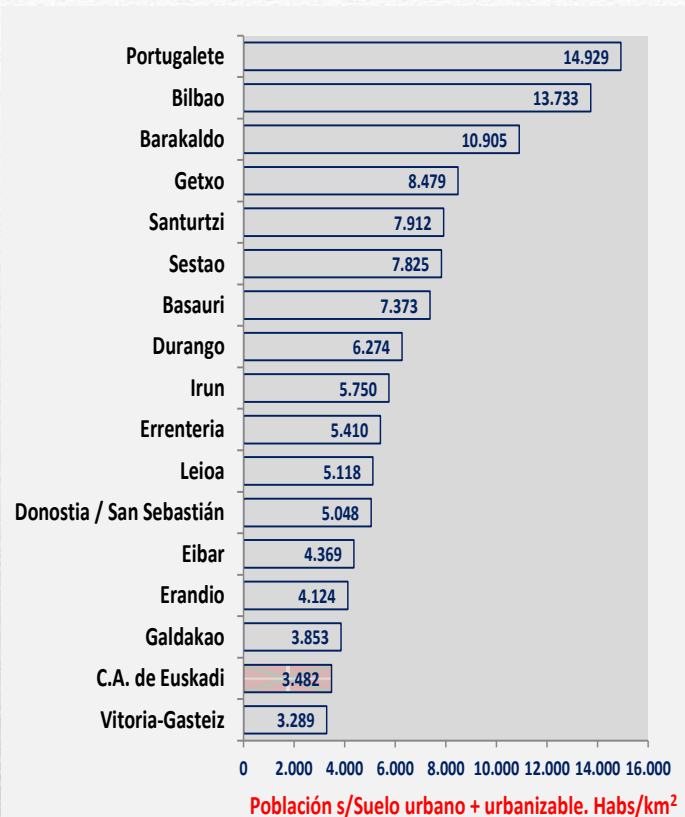
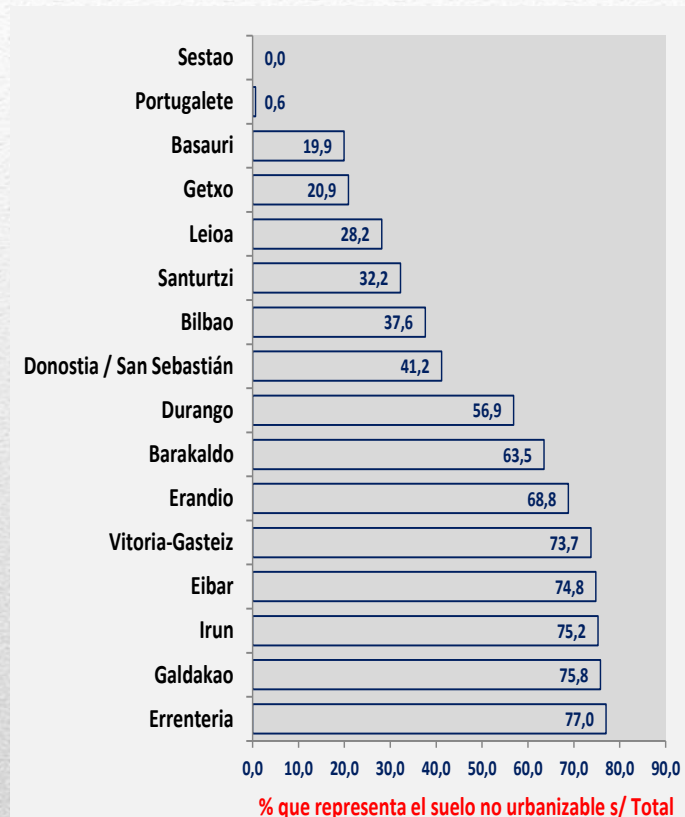


Gráfico 3. Las densidades reales que soportan los núcleos urbanos de la C.A. de Euskadi. Agotamiento del suelo.

Densidades de los municipios superiores a 25.000 habitantes de la C.A. de Euskadi. (2013) (habits/kms²)

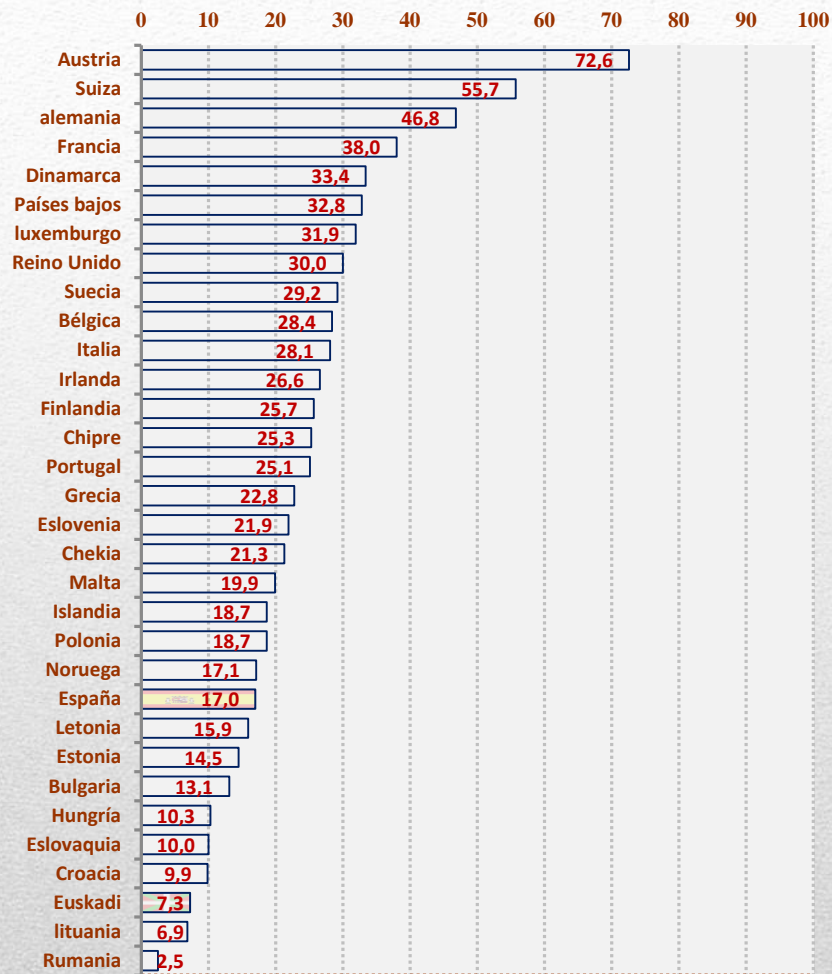


Porcentaje que representa el Suelo No Urbanizable sobre el total del municipio (2013)



2. Causas estructurales: Altísimas densidades residenciales debido al agotamiento del Suelo

Gráfico 5. LA OPCIÓN DEL ALQUILER. Viviendas en Alquiler según países, 2012. (%)



Fuente: Eurostat

3. No hay mercados alternativos: el Alquiler es testimonial

Tabla 1. Los límites del Mercado. Datos relativos al Precio/m² útil de las viviendas nuevas en venta según tipología, estimación de la cuota mensual hipotecaria, precio mensual del alquiler y capacidad económica de la población demandante de vivienda. Datos relativos al I Trimestre de 2014

CARACTERÍSTICAS	Libres	Sociales
• Precio/m ²	3.436,5 €	1.625,0 €
• Precio estimado ¹	309.285,0 €	121.875,0 €
• Cantidad a financiar con crédito	247.428,0 €	97.500,0 €
• Cuota crédito mensual ²	930,6 €	366,7 €
• Cuota alquiler mercado	821,7 €	
• Cuota destinada amortización ³	600,0 €	

¹ Valor de venta estimado para una vivienda 90 m² vivienda libre y 75 m² vivienda protegida

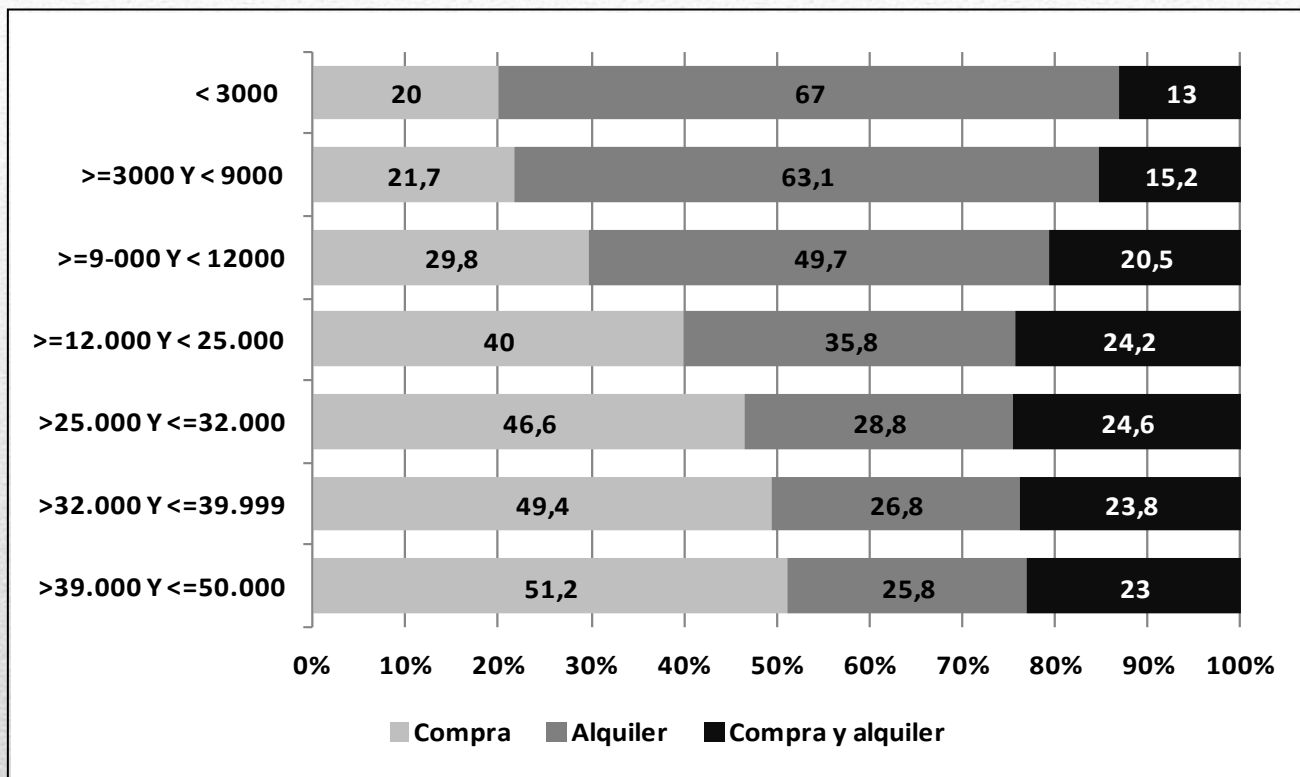
² Crédito a 25 años calculado con un diferencial euribor + 0,5

³ Más del 76% de la Población vasca no puede pagar más 600 € mensuales s/Observatorio Vasco de la Vivienda 2013

Fuente: Observatorio vasco de la vivienda

Y además es CARO

Gráfico 5. Tipo de vivienda solicitada por las personas inscritas en Etxebide según nivel de ingresos, 2011. (%)



Fuente: Etxebide

Además, la oferta no se ajusta a las preferencias de la demanda

CONSECUENCIAS

1. La accesibilidad a la vivienda en Euskadi es un problema de carácter estructural, imposible de resolver en las condiciones normales del mercado. El problema de la Vivienda no es sin embargo el de la escasez, sino el del desajuste entre una oferta abundante e infrautilizada y una demanda insolvente en las condiciones actuales: precariedad, paro, vulnerabilidad...
2. El problema se agrava porque está sustentado en un modelo territorial limitado en el que la lógica de la calificación de nuevo suelo (otra cosa es la rehabilitación) ya no sirve. Lo cual origina obligatoriamente:
 - a) La necesidad de plantear la política de vivienda en consonancia con una política territorial
 - b) La necesidad de incluir operativamente el criterio de solidaridad generacional como objetivo de las políticas de vivienda
 - c) La necesidad de acabar con el concepto de territorio como un recurso inagotable. (Estancamiento demográfico)
3. La crisis ha desestructurado el comportamiento del mercado inmobiliario (precios) en dos sentidos:
 - a) Eliminando la vigencia de las categorías del sistema de protección: una vivienda tasada puede ser más cara que una libre usada...
 - b) El mercado no funciona como una realidad uniforme (segmentación): Localización como valor económico. Es perfectamente compatible la reactivación de un segmento del mercado inmobiliario con el agravamiento del problema de la accesibilidad
4. No hay alternativas a la vivienda en propiedad, el stock de vivienda en alquiler subvencionado es ridículo y la vivienda de alquiler privado tiene unos precios que se hace inalcanzable.
5. No hay soluciones mágicas, la ineficacia del mercado está demostrada, y es evidente que en la medida que la solución del problema de la vivienda, dado su carácter poliédrico, pasa por una amalgama de medidas que deben coordinarse a diferentes niveles: a) planeamiento, mediante la creación de reservas de suelo; b) producción: incentivando la construcción diferentes modalidades de vivienda más allá de la propiedad; c) gestión: abordando seriamente la gestión del patrimonio construido, fundamentalmente de la vivienda vacía y tratando de potenciar stocks de vivienda en alquiler asequibles; d) financiación, tratando de buscar fórmulas institucionales (públicas/semipúblicas) que garanticen unas condiciones de financiación distintas de las actuales; y e) culturales, modificando ciertas creencias generalizadas relacionadas con la cultura de la propiedad y movilidad.
6. Todas las posibles soluciones pasan por de una forma u otra cuestionar al Mercado como institución reguladora, e introducir criterios normativos y jurídicos que “maticen” el Estatus de la Propiedad de la vivienda actual, desbloqueen la situación de despilfarro existente, en beneficio de un criterio de Utilidad Pública (Social) que permita intervenir a la Administración, tal y como por ejemplo, se utiliza en el Planeamiento.