

**INTERVENCIÓN EN LA INAUGURACIÓN
DEL ENCUENTRO SOBRE EL DERECHO
A UNA VIVIENDA DIGNA
EN LA ESPAÑA ACTUAL**

*Francisco Fernández Marugán
Defensor del Pueblo (e.f.)
Universidad Internacional Menéndez Pelayo
Santander, 19 de julio 2018*

Si hubiera que pedirle al INE que nos informara sobre la dedicación que los hogares españoles hacen del dinero que tienen, obtendríamos una respuesta rápida y precisa.

Acaba de publicarse la Encuesta de Presupuestos Familiares correspondiente a 2017, donde se muestra que la partida que soporta el mayor gasto es la correspondiente a la vivienda junto con aquellas otras vinculadas a ella (agua, electricidad, gas y otros combustibles)

El año pasado la media nacional del gasto en vivienda se elevó a 8.774 euros, un 30,1 % del total. La distribución de ese gasto está muy vinculada a la capacidad económica de esos hogares.

El 20 % de los hogares con menor gasto destinan a la vivienda y a sus servicios el 39,6 %, mientras que el 20 % de los hogares con mayor gasto tan solo dedican a esa finalidad el 25,8 %.

El gasto en vivienda puede mirarse desde otros enfoques y analizarse en distintos momentos.

La salida de la crisis está produciendo cambios en el mercado de la vivienda y en particular en el régimen de tenencia. España que había sido uno de los países europeos con mayor propensión a la compra de vivienda, comienza a dejar de serlo.

Son las condiciones laborales, los salarios, los que determinan este cambio.

La accesibilidad a la compra de viviendas se ha endurecido. De hecho, el precio medio de la vivienda en relación con la renta bruta disponible de los hogares ha pasado de 6,5 años en 2015 a 7,2 años en el primer trimestre de 2018.

Una primera constatación, quiero señalar el esfuerzo necesario para acceder a la vivienda, tanto en propiedad como en alquiler, es en España excesivo.

Mi intervención no discurrirá por territorios coyunturales, aunque si quisiera citar algún dato.

En 2017 se entregaron las llaves de 4.938 pisos sociales en toda de España. El 9,2% de todas las viviendas terminadas.

Si arranco con ese dato es porque es el exponente de algo significativo.

Se ha producido un cambio en la orientación seguida por el Gobierno (de turno) a la hora de desplegar una estrategia con la que enfrentar las situaciones de emergencia habidas en el ámbito de la vivienda:

- Hasta que estallo la última crisis, los planes de vivienda protegida se lanzaban con el fin de que actuaran como estabilizadores ante el parón que se producía en el mercado libre.
 - En esta ocasión se hizo todo lo contrario, desde que estalló la burbuja inmobiliaria las entregas de VPO cayeron alrededor del 90 %.
- Con semejante evolución se justifica la tesis de Carme Trilla y de Jordi Bosch quienes han sostenido que la VPO ha desaparecido del sistema de vivienda español.

Hace 15 años se construían 10 veces más VPO que hoy.

Tan brusca reducción, me lleva a señalar que se necesita otra política destinada a favorecer a esas familias que dedican al gasto de vivienda el 40 % de sus ingresos. Y a los jóvenes para que puedan emanciparse y también a los desahuciados y a aquellos que carecen de hogar.

Los rasgos básicos del problema son:

- Los precios de venta de mercado de las viviendas son elevados. En España la vivienda es cara,
- Los alquileres son altos en relación con la renta disponible de numerosos hogares,
- Además, el número de viviendas de alquiler es bajo. De los más bajos de Europa.

- El nivel de gasto público destinado a ayudas al acceso a la vivienda es reducido.

Los fuertes ajustes presupuestarios han socavado la de por sí débil política de vivienda pública española. (Trilla y Bosch)

Entre 2006 y 2011 se situó en el 0,2% del PIB. A partir de ese año se redujo al 0,1% del PIB.

- Por último, las disponibilidades de viviendas sociales, por parte de las administraciones territoriales, son escasas.

El Muestrario de Fomento dispone de una serie larga que va de 1991 a 2017, en la que se calcula el porcentaje de viviendas protegidas terminadas en relación con las viviendas libres.

Esa serie merece ser analizada. Ya que lo primero que se observa es su escasa adaptación al ciclo, cosa que no ha ocurrido en el caso de la vivienda libre.

Durante bastantes años, las viviendas protegidas que se terminaban estuvieron entre 80.000 y 60.000 unidades (1997-2007).

A partir de 2013 empezaron a caer de manera muy intensa. Esta tendencia no ha hecho otra cosa que continuar hasta el punto de que como se ha señalado en 2017 se entregaron tan solo 4.938 pisos sociales.

Las medidas de austeridad adoptadas a partir de 2010 han provocado una notoria falta de respuesta ante una demanda social muy anterior a la crisis.

Comparando la vivienda protegida con la libre se observa que la vivienda protegida ha alcanzado mínimos históricos (véase gráfico anejo), puesto que su finalización se desplomó del 40 % en 2012 al 9,2 % en 2017.

La pérdida de peso de la cuota de la vivienda protegida sobre el total de la construcción, ha hecho que esta haya dejado de ejercer el papel de regulador

del precio del mercado libre que se conseguía cuando las tasas de protección oficial eran elevadas.

Estos cinco factores son elementos tradicionales en el análisis del mercado de la vivienda, pero para entender lo que ocurre hoy en día hay que tener presente nuevos factores.

La aparición en escena de un creciente alquiler turístico ha venido a distorsionar el mercado inmobiliario de alquiler residencial tradicional.

El impacto de este fenómeno, no se limita al mercado inmobiliario, sino que es igualmente visible una alteración en el tejido social de las ciudades, en el sentido de que se expulsa a los habitantes tradicionales del centro de las ciudades, quienes son sustituidos por una población turística de una gran rotación.

Otro factor que debe ser tenido igualmente en cuenta es la precariedad laboral, sobre todo, la de los jóvenes, ya que con semejantes patrones, se impide que se produzca una mejora del bienestar de la mayoría de los españoles.

Digo esto, porque dos características de muchos de los empleos actuales es que son temporales y a tiempo parcial, por lo tanto con una baja remuneración.

Querer acceder, desde esas ocupaciones, a una vivienda en propiedad no resulta sencillo, puesto que el ahorro que generan estas familias no es muy elevado.

Siendo esto así, la salida más factible para este colectivo es la de alquilar en lugar de comprar.

Por eso, para muchos hogares el alquiler no es una opción, es una necesidad. Es la única vía posible para acceder a una vivienda.

Ahora bien, quisiera señalar que a lo largo del segundo semestre de 2017, y hoy mismo, el precio de las viviendas de alquiler se ha elevado considerablemente. A partir de esta realidad el dibujo se mueve un poco.

Hoy en día en el mercado de alquiler se viene produciendo un fenómeno nuevo, aparecen grandes inversores, nacionales y extranjeros, que compran viviendas para alquilar.

El mercado de alquiler ha dejado de ser un mercado atomizado, pasando a ser una actividad profesional.

La subida experimentada por el precio de los alquileres hace que este tipo de vivienda sea inaccesible para muchas personas y desde luego para los jóvenes.

Ante esta situación, creo que es urgente formular una oferta pública a favor del alquiler social para que los colectivos más desfavorecidos así como los jóvenes, puedan emanciparse y construir un proyecto de vida propio y autónomo.

Esta reflexión me lleva a identificar el perfil del hipotético demandante:

- Un primer grupo lo forman quienes adquieren una vivienda como inversión desplazando a este activo los ahorros que mantenían en otros.
- El segundo grupo lo integran quienes tienen una renta suficiente para que las entidades financieras les proporcionen el correspondiente crédito hipotecario.
- El tercer grupo, que aparece con la crisis, es a la vez heterogéneo y numeroso. Está integrado por múltiples colectivos:
 - Las familias con menores a cargo o con personas discapacitadas,
 - Las mujeres víctimas de la violencia de género,
 - Las mujeres solas con cargas familiares,
 - Las familias constituidas por personas que están en desempleo o que perciben una baja retribución,
 - Los jóvenes que no han podido alcanzar la emancipación residencial.

- Los llamados trabajadores de la pobreza, aquellas personas que con el salario que perciben no llegan a final de mes.

Este tercer grupo aglutina a un conglomerado de desprotegidos que a la hora de ser demandantes de viviendas aparecen en pésimas condiciones socioeconómicas y por ello optan por una vivienda pública.

Además, de este variado elenco de personas que lamentablemente padecen una fuerte carencia de ingresos, hay que unirle los demandantes de viviendas, aquellos que en otro momento vivieron una situación normalizada, pero a las que el proceso de empobrecimiento les ha llevado a zonas de exclusión social y que en el límite de sus desgracias han visto como su vivienda fue objeto de un dramático desahucio.

El problema es que el parque público de viviendas ha sufrido una drástica reducción, y su construcción también se ha ralentizado, cuando no cesado directamente.

Hoy hay menos oferta, que la existente, años atrás.

Además, esta situación se ve agravada en determinados territorios, especialmente en la Comunidad de Madrid, por operaciones de venta masiva de viviendas públicas en alquiler a inversores privados, generando consecuencias muy perjudiciales a los inquilinos que las ocupaban, que han tenido que acudir a los tribunales en defensa de sus derechos pidiendo pronunciamientos judiciales de anulación de estas operaciones de venta.

Sin embargo la demanda de este tipo de viviendas no ha dejado de crecer y las administraciones se ven desbordadas por el aumento de peticiones.

Para encarar adecuadamente estos problemas se requiere necesariamente una intervención pública en el mercado, por medio de los distintos instrumentos que tiene a su disposición.

Y así parece haberlo entendido el actual gobierno, quién a través de su Presidente ha manifestado en el Congreso que prepara un abanico de medidas para que crezca la

oferta de pisos en alquiler, dejen de escalar los precios y se facilite el acceso a la vivienda de jóvenes y familias de rentas bajas.

Su propuesta incluye un plan para que se construyan 20.000 viviendas que se destinarán al alquiler a precios limitados en ciudades donde se hayan disparado los precios.

Además, pretenden ampliar la duración de los contratos de alquiler de tres a cinco años, limitar las fianzas y estimular con incentivos fiscales la oferta de vivienda en alquiler y la moderación de las rentas.

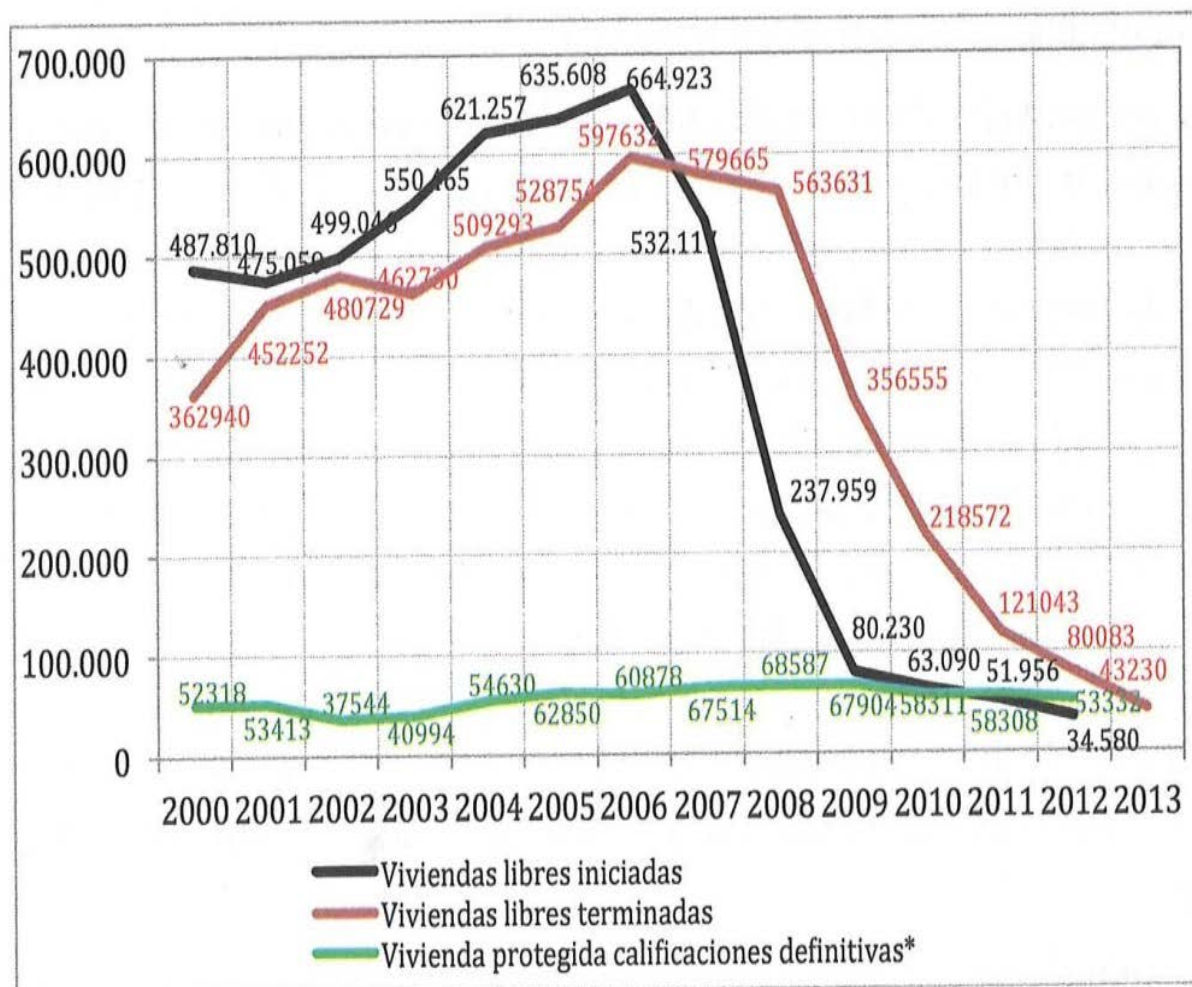
Igualmente incluyen dentro de este plan más presupuesto, cambios regulatorios y una reforma fiscal.

Termino, hemos vivido un periodo de retroceso en política de vivienda que nos ha conducido a estar entre los países europeos con menor nivel de protección social en un bien tan esencial como este.

Esperemos que, el conjunto de medidas que se anuncian, se pueda plasmar en la realidad, evitando de esta forma una nueva burbuja de precios de la vivienda que desestabilice otra vez la economía y que, a su vez, ayude especialmente a familias con pocos recursos y a los jóvenes a acceder a una vivienda digna en los términos que nuestra Constitución exige.

Muchas gracias.

Evolución de las viviendas iniciadas y terminadas, 2000-2013



Fuente: Ministerio de Fomento