

Tema clave del mes:

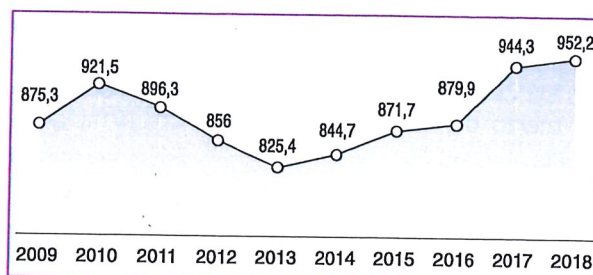
¿Se acerca la burbuja de la vivienda en alquiler?

En los últimos años se ha producido un incremento del precio del alquiler de la vivienda en Hego Euskal Herria. Esto nos recuerda a la situación de hace unos años, exactamente lo que ocurrió hasta el año 2007. Desde mediados de los años 90 el precio de la vivienda tuvo una fuerte subida. Ya conocemos qué magnitud tuvo la burbuja que creó tal subida. En 2008 esta burbuja se desinfló y cuando los primeros indicios de la crisis empezaron a asomarse, los precios de la vivienda empezaron a decaer hasta hoy. Aun así, siguen teniendo un precio elevado. De hecho, las cifras que se han publicado en los últimos días confirman que la CAPV tiene el precio más caro del Estado español en las viviendas utilizadas.

Mientras que el precio de la vivienda iba disminuyendo, el del alquiler no tuvo el mismo desarrollo. La tendencia de los últimos años ha sido claramente creciente, y ha agravado el problema que ya existía. Según la Encuesta de Pobreza y Desigualdades Sociales de 2016 en la CAPV 113.623 personas no pudieron independizarse por falta de recursos económicos. Esta cifra ha crecido un 13% en los últimos 4 años, a pesar de que, debido a la evolución demográfica, el número de personas jóvenes se ha reducido. Hay que atender igualmente al elevado nivel de familias desahuciadas, y a la problemática de los precios de compra y alquiler que son desorbitados. Además, otro gran problema que se deriva de los altos precios de los alquileres es el de las personas jóvenes que viven en situación precaria y que no disponen de suficientes recursos para independizarse, retrasándose así la edad de emancipación.

En el siguiente gráfico se puede observar la evolución que ha tenido el precio de la vivienda en la CAPV. Desde 2009 ha tenido altibajos, pero de 2013 en adelante la tendencia ha sido creciente. Los datos del primer trimestre de 2018 exponen lo siguiente: el precio medio del alquiler de la vivienda ha sido de 952,2 euros al mes. Tanto Gipuzkoa como Bizkaia están alcanzando sus máximos históricos. Ya hay algunos sitios donde han superado esos máximos históricos (en Donostia por ejemplo, la media del mes se paga 1.057 euros). Solo pueden hacer frente al pago que supone el alquiler el 15% de las personas que tienen necesidad de vivienda.

El precio medio del alquiler entre 2009-2018

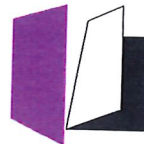


Fuente: Gobierno Vasco

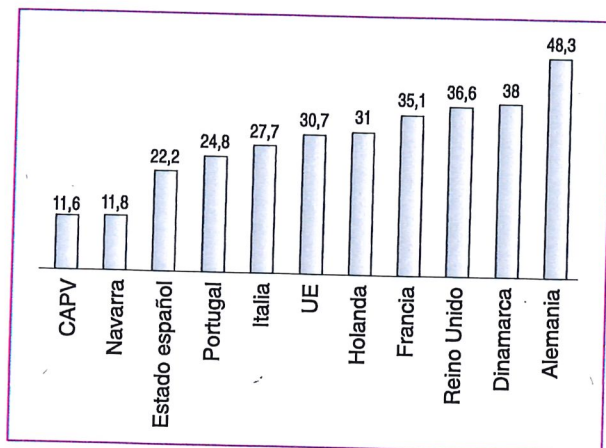
En cuanto al alquiler de protección oficial, si reparamos a los últimos diez años, en plena crisis económica, el precio del alquiler ha tenido un importante incremento. En 2008 el precio medio del alquiler de protección oficial era de 194,1 euros. En 2017, en cambio, fue de 329,1 euros. Esta subida del 69,5% ha afectado gravemente a la situación de las familias y personas con más necesidades, incrementando así las desigualdades entre quienes más y menos tienen.

Como se observa claramente en el gráfico adjunto, el alquiler en la CAPV y Navarra tiene un peso muy pequeño en comparación con los países europeos. Tan solo el 11,7% de las viviendas están en régimen de alquiler en Hego Euskal Herria, cuando la media europea (30,7%) es casi tres veces mayor y casi cinco veces mayor en Alemania (48,3%). La escasa oferta de pisos de alquiler y su precios excesivos hacen muy difícil a la gente acceder a este tipo de vivienda. Podemos concluir que las instituciones vascas priorizan la propiedad de la vivienda en vez del alquiler.





El peso del alquiler en los estados europeos en 2016



Fuente: INE

Después de ver los datos indicados es incomprensible lo que ocurre con las viviendas vacías. Analizando las estadísticas de vivienda de 2015, en la CAPV se contabilizaron 86.325 viviendas vacías. Esta cifra supone un 8,3% de las casas construidas. De aquéllas 58.697 son viviendas vacías permanentes y las demás son de temporada. Araba fue la que tuvo una tasa más alta en cuanto a viviendas vacías (exactamente el 11) seguida de Gipuzkoa (8,9%) y Bizkaia (7,1%).

En los municipios mas grandes, esta incidencia se incrementó desde 2013 a 2015. En 2015 había más viviendas vacías que en el 2013 tanto en Donosti (de 6,7% a 7,6%), como en Bilbo (de 3,2% a 5%). En Gasteiz, en cambio, se redujo de 6,5% a 6%.

Por todo lo expuesto, las instituciones vascas tienen responsabilidades directas. En vez de abordar estas realidades, las políticas públicas han apostado por los programas de ayudas y prestaciones, del todo insuficientes, que no cumplen con el derecho de garantizar el acceso a una vivienda.

Por lo tanto es necesario un cambio estructural en el tema de la vivienda. Por un lado, viendo la situación de los últimos años, hay que priorizar el alquiler, en vez de la propiedad. Entre las medidas a adoptar cabe destacar las propuestas que se recogen en la Iniciativa Legislativa Popular de la Carta de Derechos Sociales de EH, de la que ELA forma parte. La ILP plantea la obligación de las instituciones de garantizar el acceso de todas las personas a una vivienda de alquiler social, a la vez que establece que ese derecho nunca pueda ser sustituido por una prestación económica.

