

ESTUDIOS | 43

ABRIL de 2022

El problema de la vivienda en Hego Euskal Herria: diagnóstico y alternativas

ELA
EUSKAL SINDIKATUA



MANU ROBLES-ARANGIZ
FUNDAZIOA

El problema de la vivienda en Hego Euskal Herria: diagnóstico y alternativas

0. Introducción	3
1. Diagnóstico sobre el problema del acceso a la vivienda y sus consecuencias	3
1.1 La vivienda como bien de uso o como especulación	4
1.2 El peso de la vivienda en propiedad muy superior al alquiler	5
1.3 Viviendas deshabitadas e infrautilizadas	10
1.4 La Sareb, herencia envenenada de la crisis del 2008	11
1.5 Los desahucios siguen siendo una práctica habitual	12
1.6 El efecto de la turistificación de las ciudades	13
1.7 Los problemas de emancipación de la población joven	16
1.8 Sin-hogarismo en HEH	17
2. Políticas de las instituciones	18
2.1. Legislación vigente en HEH	19
2.2. Dotaciones presupuestarias en materia de vivienda	22
2.3. Peso del alquiler público	24
3. Movimientos sociales en torno al problema de la vivienda	25
4. Conclusiones	26
5. Propuestas de ELA	27

0. INTRODUCCIÓN

Si hay algo que ha evidenciado la pandemia es la importancia que tiene la vivienda en nuestra sociedad. Han pasado dos años desde que nos confinaron en casa durante varios meses, medida tomada para hacer frente a la propagación del COVID-19. Sin embargo, muchas personas carecían de una vivienda en la que poder confinarse. Muchas otras vivieron y siguen viviendo bajo amenaza de desahucio, o con problemas para hacer frente a las rentas de alquiler o la hipoteca. Tampoco fue una situación fácil para las personas que vivían en infraviviendas sin tener cubiertas las necesidades básicas.

En los últimos meses se han dado situaciones flagrantes que muestran la cara más cruda de este sistema. El pasado mes de septiembre de 2021, Koldo Arribillaga fallecía en Gasteiz por una dolencia del corazón porque no era posible que recibiera un tratamiento médico al no disponer de una vivienda adecuada. Koldo había sido desahuciado. Otro caso es el de Fátima, una vecina de Bilbao que fallecía en la calle a principios de este año. Fátima era una persona sin hogar. Hablamos de problemas de exclusión social que, por desgracia, no son una excepción.

Y es que la vivienda, a pesar de ser un derecho recogido en la Declaración de los Derechos Humanos de 1948, la Carta Social Europea de 1961, la Constitución Española, los Estatutos de Autonomía o las propias leyes de vivienda de Hego Euskal Herria (HEH), sigue constituyendo uno de los principales problemas para la gran mayoría de las personas. Concebir la vivienda como un activo de inversión y especulación y no como un bien de uso es la raíz de la que nacen todos los problemas de acceso a la vivienda. Los elevados precios de la vivienda en propiedad y en alquiler, la precariedad laboral, la mayor proliferación de Viviendas de Uso Turístico y la falta de recursos en la políticas de vivienda son algunos de los principales problemas para poder acceder a una vivienda digna en unas condiciones adecuadas.

A pesar de algunas limitaciones a la hora de obtener algunos datos, a lo largo de este documento se realizará un diagnóstico sobre todos estos problemas y se analizarán también las leyes y las políticas públicas que se llevan a cabo en esta materia en la CAPV y en Navarra. También se hará un repaso de los movimientos sociales que están surgiendo en los últimos años alrededor de esta problemática y de la falta de participación y acción por parte de las instituciones públicas. Finalmente se presentarán las propuestas de ELA para buscar soluciones al acceso de una vivienda digna.

1. DIAGNÓSTICO SOBRE EL PROBLEMA DEL ACCESO A LA VIVIENDA Y SUS CONSECUENCIAS

El diagnóstico sobre el problema de la vivienda es algo consensuado, también por parte de las instituciones públicas. No es comprensible que, a pesar de este consenso, acceder a una vivienda digna suponga un problema estructural en nuestra sociedad.

En este apartado trataremos de realizar un diagnóstico del problema de acceso a la vivienda y sus consecuencias socio-económicas, analizando tanto la vivienda en compraventa, como la vivienda en alquiler. La crisis de 2008 tuvo su origen en unos sectores, financiero e inmobiliario, en búsqueda constante de beneficios a través de la construcción y la concesión de hipotecas de forma masiva. En esta ocasión estamos viviendo una burbuja en el mercado de la compraventa, pero sobre todo del alquiler. Estos dos procesos en un periodo tan corto de tiempo han provocado que el acceso a la vivienda continúe siendo un quebradero de cabeza para el conjunto de la sociedad, perpetuando viejos problemas como la tardía o la imposible emancipación de las personas jóvenes, los desahucios o el sinhogarismo, y creando nuevos modelos de negocio por

parte del capital que dificultan más si cabe el acceso a la vivienda. Antes de comenzar a analizar los datos en Hego Euskal Herria, es necesario tener en cuenta ciertos aspectos de fondo, que pueden ser el núcleo del problema.

1.1 La vivienda como bien de uso o como especulación

El principal problema de la vivienda se encuentra en su propia concepción. En principio, la vivienda debería ser un bien para satisfacer las necesidades de aquellas personas que la habiten. Es decir, la vivienda debería ser considerada como un bien de uso. Sin embargo, desde hace ya muchos años, tanto en el Estado español como en HEH, la vivienda se está considerando un bien de capital, un activo con el que especular y buscar rentabilidad. Tanto es así, que hasta el propio Observatorio de la Vivienda del Gobierno Vasco publicó un informe bajo el título de “La rentabilidad de la inversión en vivienda en Euskadi”, donde se compara la inversión en vivienda con otros índices bursátiles.

Esta anomalía, como explica Alejandro Inurrieta en su libro *Vivienda. La revolución más urgente*, provoca dejar la problemática de la vivienda en manos de la ley de la oferta y la demanda. Y esta es la raíz del problema. Esta supeditación a las leyes de la ortodoxia económica ha provocado que los gobiernos hayan desarrollado políticas inmobiliarias y no políticas de vivienda. En este enfoque han influido sobremanera los distintos lobbys del sector inmobiliario (financiero, construcción, portales web,...), orientando las políticas hacia la construcción continua y compra-venta de inmuebles en el mercado libre, modelo de mucha mayor rentabilidad para todos esos sectores que la que ofrece el alquiler, sobre todo en el caso del alquiler social.

La preferencia por la propiedad parece estar muy arraigada en nuestra estructura cultural. El pago de la renta de alquiler es definido en muchas ocasiones como una pérdida de dinero, frente a la seguridad a futuro que proporciona una vivienda en propiedad. Detrás de estas afirmaciones se encuentra lo que se ha comentado previamente sobre el fin de la vivienda y nuestra concepción de bien de capital y no de uso.

Esta centralidad de la vivienda de propiedad no es un hecho fortuito, sino que tanto la oferta como la demanda fueron incentivadas históricamente a través de políticas públicas: el Estado incentivó el endeudamiento vinculado al sector inmobiliario mediante el diseño de un marco legal e institucional que incentivaba la compra de viviendas en detrimento del alquiler o la vivienda de protección oficial. El Decreto Boyer de 1985 sentó las bases para la liquidación del parque de viviendas público, en descenso desde 1984, y determinó subvenciones fiscales a la compra de vivienda en detrimento del alquiler, hasta ese momento modelo mayoritario.

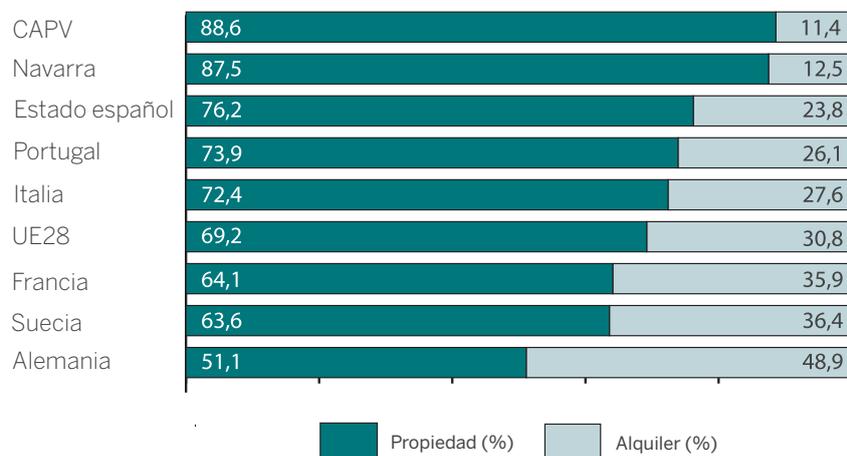
Todo esto explica el origen de la crisis del año 2008, provocada principalmente por el estallido de la burbuja inmobiliaria. La construcción masiva de vivienda y el abuso del sector financiero en la concesión de hipotecas, trajo consigo una profunda crisis que a día de hoy seguimos sufriendo. Sin embargo, seguimos pensando en la vivienda como un activo.

El resultado de todo esto es que el régimen de tenencia en HEH sea principalmente en propiedad, quedando un escaso parque de viviendas en alquiler. Como podemos ver en el siguiente gráfico, el peso de la vivienda en propiedad tanto en Navarra, como en la CAPV, es de los más elevados de los principales países de la UE y está muy por encima de la media europea. Las divergencias son especialmente grandes en comparación con países como Francia, Suecia y, especialmente, Alemania, donde la intervención pública ha sido más favorable al alquiler.

El problema de la vivienda en Hego Euskal Herria: diagnóstico y alternativas

Peso de la vivienda en alquiler y en propiedad (%)

Fuentes: INE, Eurostat



5. p

Sin embargo, esta tendencia podría estar cambiando si reparamos en las preferencias, sobre todo, de la población más joven. Según la Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda del Gobierno Vasco del año 2019, el 45% de la población de entre 18 y 44 años con ingresos propios demandaba una vivienda en alquiler, mientras que un 40,5% prefería tener una vivienda en propiedad, siendo el 14% indiferente. En el año 2007, las personas que se decantaban únicamente por el alquiler suponía el 8,3%.

Este cambio de tendencia se explica por diferentes razones, en las que destacan la incapacidad de muchas personas para comprar una vivienda o para acceder a un crédito hipotecario, la precariedad laboral y los cambios en la composición de los hogares. Mas allá del régimen de tenencia, el principal problema son los elevados precios y la dificultad que muchos sectores de la población tienen para acceder a una vivienda digna.

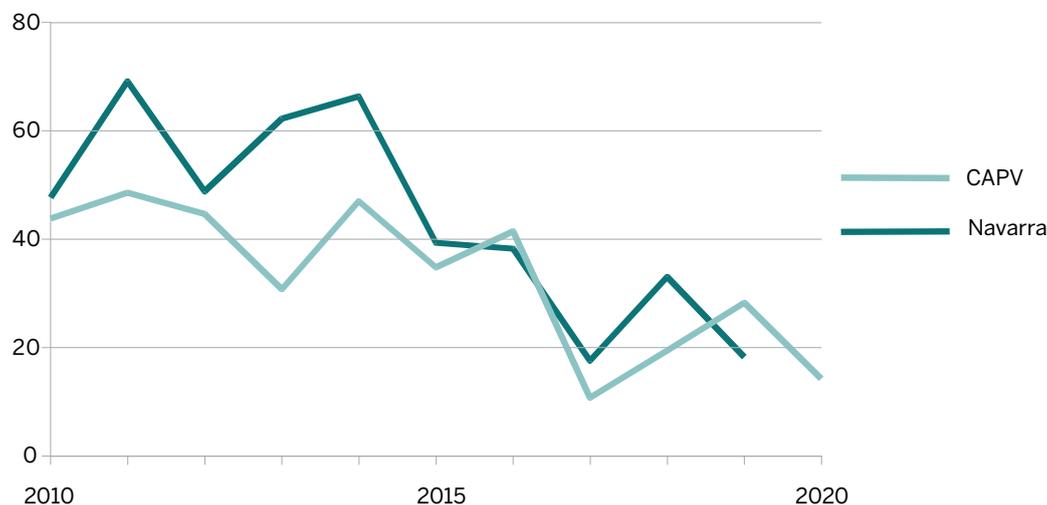
1.2 El peso de la vivienda en propiedad, muy superior al del alquiler

El peso de la vivienda en propiedad y la continua búsqueda de rentabilidad en el sector inmobiliario han provocado un constante aumento del parque de viviendas en HEH. Según los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana del Gobierno español, en el año 2020 en HEH había un total de 1.390.255 viviendas, 1.065.274 en la CAPV y 324.981 en Navarra. Del total, el 85% son viviendas principales, es decir, se utilizan toda o la mayor parte del año como residencia habitual. El 15% restante lo constituyen las viviendas secundarias y las viviendas deshabitadas.

El parque de viviendas continúa en aumento año tras año. Entre el año 2010 y 2020 el número de viviendas terminadas en HEH ha aumentado en casi 90.000 viviendas, mientras que la población ha aumentado en menos de 55.000 personas. No obstante, el aumento de las viviendas terminadas ha ido decreciendo año a año, justificado por la caída de la construcción de vivienda de protección pública. Al contrario de lo que se intenta vender, el peso de la vivienda protegida terminada ha disminuido su peso respecto al total de viviendas.

Peso de la vivienda protegida terminada sobre el total (%) 2010-2020

Fuente: Elaboración propia a partir del Observatorio Vasco de la Vivienda y el Gobierno de Navarra



En lo que respecta al régimen de tenencia, las principales categorías son la propiedad y el alquiler, a pesar de que puedan existir otras modalidades como la cesión gratuita o a precio inferior. Hemos visto que en HEH el peso de la propiedad supone el 88% del total de viviendas y el alquiler el 12%. El impacto de la crisis del 2008 no tuvo tanta incidencia en el cambio de régimen de tenencia como en otras CCAA del Estado español. A continuación, pasaremos a analizar los principales aspectos de estos dos principales tipos de tenencia.

a) Vivienda en propiedad

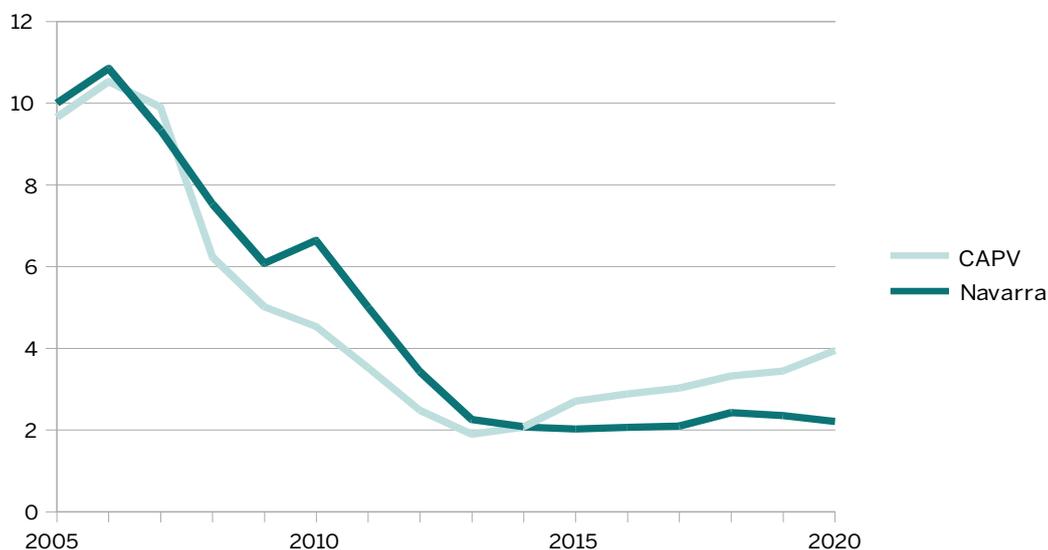
El estallido de la burbuja de 2008 trajo consigo diversas consecuencias en el mercado de compraventa de vivienda. La más sonada fue la bancarización de las cajas de ahorro y el rescate al sistema bancario, que se cifró en 60.000 millones de euros, dinero que no ha sido devuelto a pesar de los beneficios del sector bancario durante los últimos años. Tal fue el impacto de la crisis inmobiliaria en este sector que en muchos casos la única alternativa a la supervivencia de algunas entidades, además del dinero público, fue la fusión con otros bancos. La imposibilidad de pago de muchas familias trajo consigo una gran acumulación de activos inmobiliarios en manos de la banca y de los fondos de inversión.

Previamente a la crisis de 2008, en un contexto de ciclo económico alcista y de empleo elevado, era relativamente sencillo obtener financiación para adquirir una vivienda. De hecho, el ratio préstamo-valor se situaba muchas veces por encima del 100%. Es decir, el préstamo era superior al valor de la vivienda. A partir del año 2008 esto resulta impensable y en estos momentos para la concesión de una hipoteca los bancos calculan los riesgos de las personas en base a sus ahorros, estabilidad laboral, ingresos y un largo etc. El propio ratio préstamo-valor, siguiendo recomendaciones del Banco de España, no debe superar el 80%, por lo que todo aquel que pretenda adquirir una vivienda deberá aportar en forma de ahorro un 20% del valor del inmueble. De esta forma, quedan sistemáticamente excluidas de la compra de vivienda las personas con rentas más bajas y aquellas que sufren precariedad laboral.

Estas condiciones de financiación más duras han tenido un impacto claro en el peso de las hipotecas respecto al PIB, tal y como podemos ver en el siguiente gráfico. Mientras que en el punto álgido previo a la crisis la suma total del importe de todas las hipotecas suponían casi un 11% del PIB, se produjo una drástica disminución a partir del año 2008 hasta llegar al 2% en el año 2014, aumentando hasta el 4% en la CAPV en los últimos años.

Peso de las hipotecas sobre el PIB (%) 2006-2020

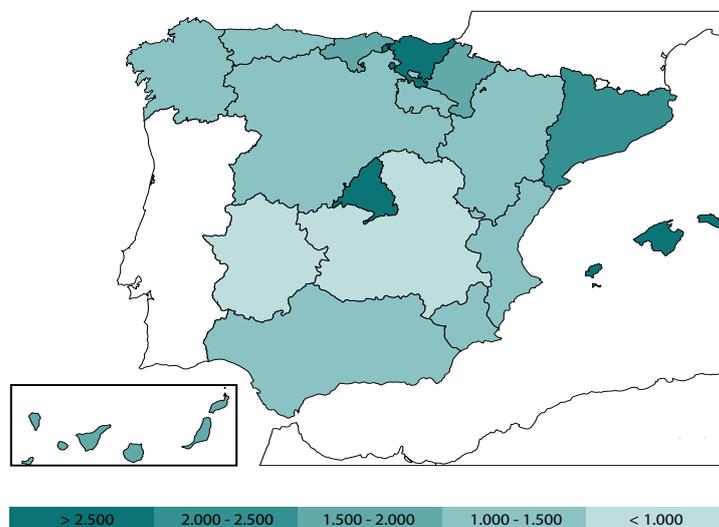
Fuente: INE



Sin duda otro indicador fundamental para analizar la vivienda en propiedad es la evolución de los precios. Tras el estallido de la burbuja se produjo una disminución significativa, pero hay que destacar que los precios se encontraban en niveles insostenibles. En el año 2013, señalábamos en el documento "Estudios 30. La vivienda en HEH: situación y alternativas" que no podíamos volver a incurrir en un modelo de precios crecientes y que la burbuja inmobiliaria no se debería repetir. Pero si atendemos a la evolución de los precios de la vivienda, podemos observar una tendencia alcista de los precios en la CAPV, con un incremento de la vivienda libre nueva de casi el 17% en los últimos 5 años. En Navarra, la subida del precio ha sido de un 6,4%. En lo que respecta a la vivienda protegida, el precio por metro cuadrado ha mantenido una constante subida en los últimos años, con un crecimiento del 20% entre el año 2010 y 2020. Esto sitúa el precio de la vivienda muy por encima de la media del Estado español, sobre todo en el caso de la CAPV, con un valor del metro cuadrado superior a los 3.000€.

Precio de Viviendas registradas en el 4º trimestre de 2021 (€/m²)

Fuente: Estadística Registral Inmobiliaria



Estos datos arrojan una cruda realidad. Y es que según los datos de la Encuesta sobre oferta inmobiliaria del Gobierno Vasco, el precio medio de las nuevas viviendas en venta se situó en el año 2020 en 303.400€ en el caso de la vivienda libre, 233.700€ en la vivienda libre usada y en 131.100€ en el caso de la vivienda protegida. Estas cifras distan mucho de lo que muchas familias pueden asumir. El propio Gobierno Vasco publicó que el precio medio máximo asumible de la vivienda indicado por las personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso que se plantean la posibilidad del régimen en propiedad alcanzó en 2019 los 166.895 euros. La vivienda libre en Euskadi sigue siendo muy cara e inasumible para muchas familias.

Además, la compra de una vivienda es a base del endeudamiento de las familias, ya que más del 80% de las personas con necesidad de acceso a compra de vivienda debería recurrir a un crédito hipotecario. En cuanto al esfuerzo hipotecario, tanto en Navarra como en Euskadi se destina al pago de la hipoteca el 30% de los ingresos. Cabe recordar que previamente se ha tenido que aportar por lo menos un 20% en forma de ahorro, lo que deja fuera de este régimen a muchas personas, especialmente a jóvenes, migrantes o familias monomarentales.

b) Vivienda en alquiler

Como hemos visto, el peso que tiene el alquiler en HEH continúa siendo muy limitado. La escasa oferta, el auge del alquiler turístico y la cada vez mayor propensión a este tipo de régimen de tenencia por parte de la población más joven está provocando un aumento constante de los precios y un abuso por parte de los propietarios de los inmuebles, obligando a pagar hasta varios meses de fianza, exigiendo estabilidad laboral o unos ingresos mínimos.

Todo esto explica la tendencia de los precios del alquiler en los últimos años, en alza desde el año 2013 y con una renta mensual media de las viviendas libres por encima de los 1.000 euros desde el año 2018. En lo que respecta a la vivienda protegida, si bien en los últimos años los precios se han mantenido más estables, el incremento del precio de alquiler entre el año 2010 y 2020 ha sido del 72%.

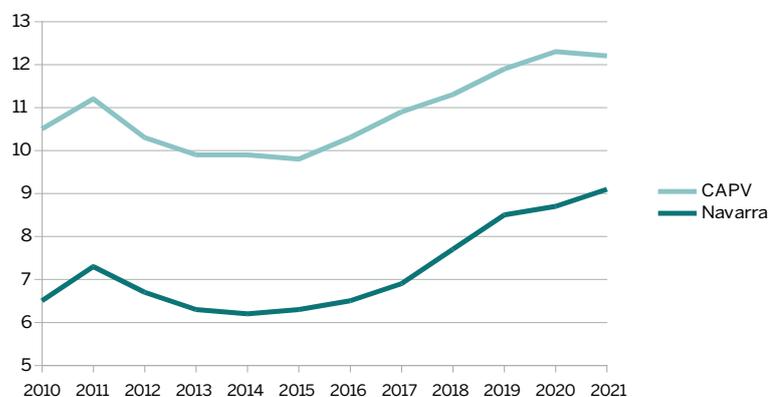
Otras fuentes para observar la evolución de los precios del alquiler son los portales web. Idealista o Fotocasa, entre otras, se han convertido en importantes intermediarias del mercado de la compraventa de vivienda usada y del alquiler de vivienda. Son muchas instituciones y medios de comunicación quienes utilizan estas fuentes de datos, pero es necesario advertir que estos portales web no dejan de ser privados, por lo que representan ciertos intereses ligados al mercado de la vivienda. Teniendo esto en cuenta, los datos muestran una tendencia parecida a la de los datos ofrecidos por el Gobierno Vasco. Los precios del alquiler tanto en Navarra, como en la CAPV se sitúan en máximos históricos, siendo la renta en Euskadi significativamente más alta. Según Idealista, los precios a finales de 2021 se situaron en 9,1€/m² en Navarra y 12,2€/m² en la CAPV. Es decir, un incremento del precio del metro cuadrado desde el año 2015 de más del 40% en Navarra y del 25% en Euskadi.

El mercado de alquiler, ya de por sí limitado, se da mayoritariamente en las capitales, donde la demanda es mayor. Este desajuste del mercado provoca que las rentas en las capitales se disparen, como podemos observar en los casos de Bilbao y sobre todo Donostia. A esto hay que añadir que muchas de las viviendas en alquiler carecen de una calidad de habitabilidad mínima, ya que las personas arrendadoras no necesitan invertir en mejorar la habitabilidad de la vivienda para encontrar inquilinos.

El problema de la vivienda en Hego Euskal Herria: diagnóstico y alternativas

Precio del alquiler en la CAPV y Navarra 2010-2021

Fuente: Idealista



Estos datos contrastan con la capacidad de pago de muchas familias. Y es que la capacidad de pago mensual declarada por las personas de 18 a 44 años con necesidad de acceso a una vivienda se situó en el año 2019 en 506 euros, la mitad del alquiler medio en Euskadi. Los datos de la Encuesta de Pobreza y Desigualdades Sociales de la CAPV son demoledores: cerca de 100.000 personas en la CAPV desearían formar un hogar, de las cuales cerca de 80.000 carecen de recursos suficientes para hacerlo. En Navarra, los últimos datos de 2016 decían que había casi 16.000 personas en esta misma situación. La pobreza encubierta pasa muy desapercibida en las estadísticas oficiales, pero es una realidad.

Y la situación es más difícil para las mujeres y las personas racializadas. La brecha salarial tiene un impacto directo en la dificultad de acceso al alquiler. Según los datos del INE, la diferencia de salarios entre hombres y mujeres en el año 2019 fue de 6.836€ en Navarra y 6.331€ en la CAPV. La brecha salarial supone el alquiler medio de 6 meses en la CAPV.

En lo que respecta a las personas racializadas, no solo sufren la precariedad laboral de forma más severa, sino que muchas son excluidas de ofertas de vivienda en alquiler simplemente por el hecho de ser inmigrantes. El informe "Puertas que se cierran" elaborado por SOS Racismo, denunciaba la discriminación que sufren las personas racializadas por parte de las inmobiliarias. A través de llamadas telefónicas, de las personas a las que se les negó que existiesen pisos para ofrecerles el 70% era de origen extranjero. De forma presencial, el 87% de las personas a las que se negó que existiesen pisos para ofrecerles eran de origen extranjero. También se les exigía condiciones mucho más duras (nóminas, avales) para acceder a una vivienda en alquiler.

En definitiva, la escasa oferta de vivienda en alquiler y la cada vez mayor propensión a este tipo de vivienda entre la población está generando una gran tensión en los precios. Tanto es así que podríamos estar hablando de una burbuja del mercado de alquiler.

1.3 Viviendas deshabitadas e infrautilizadas

Ante un modelo de construcción permanente y una escasa oferta de vivienda en alquiler, es inadmisibile que miles de viviendas se encuentren vacías o infrautilizadas.

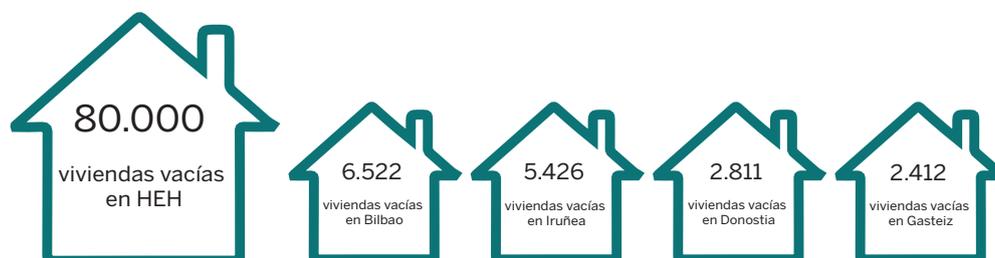
A pesar de la desactualización de algunos datos, se puede hacer una aproximación de cuál es la situación de las viviendas vacías en HEH. El último Censo de Viviendas del INE del año 2011 cifró en 116.469 las viviendas vacías, más de 35.000 en Navarra y 81.000 en la CAPV. A partir de estos datos no es fácil saber el número real de estas viviendas a día de hoy, entre otras cosas por el cambio de criterio a la hora de definir las viviendas vacías.

Siguiendo el criterio de hace algunos años, según la Encuesta sobre el Uso de la Vivienda de la CAPV del año 2019, la última disponible, había un total de 86.980 viviendas vacías, un 8,2% del total del parque de viviendas. De éstas, un total de 53.533 viviendas se encontrarían deshabitadas de forma permanente, siendo el resto segundas viviendas. Es decir, un 5% del parque total de viviendas de la CAPV no se utiliza a lo largo del año. En el caso de la Comunidad Foral de Navarra, se disponen, por un lado, de los datos del Censo de Población y Viviendas de 2011 con las 35.000 viviendas vacías antes mencionadas que suponían un 11,5% del total. Por otro lado, la Encuesta de Vivienda de la Comunidad Foral de Navarra de 2016, estimaba que existen cerca de 24.500 viviendas vacías (7,9% del total de las viviendas de Navarra).

Como se puede ver en la siguiente ilustración, en las ciudades de HEH existe un altísimo número de viviendas que se encuentran deshabitadas de forma permanente. En el caso de Iruñea, se trata de las identificadas ahora por el Ayuntamiento, pero se estima que son más.

Viviendas vacías en HEH y en las capitales vascas

Fuente: Eustat, Gobierno de Navarra



En resumen, en HEH hay como mínimo 78.033 viviendas vacías, que podrían ser parte de la solución del problema. Además, dado el deterioro de algunas de estas viviendas, unas políticas públicas adecuadas para hacer frente a esta cuestión puede suponer la creación de actividad económica, más aún si dichas renovaciones se hacen con criterios de sostenibilidad y eficiencia energética.

1.4 La Sareb, herencia envenenada de la crisis del 2008

Hablando de viviendas vacías o infrautilizadas, una de las más sonadas consecuencias de la crisis inmobiliaria de 2008 fue el rescate a la banca y las consiguientes políticas de austeridad que seguimos sufriendo hoy en día. Para que el Estado pudiese recibir el préstamo para el rescate bancario, la Comisión Europea exigió la creación de una entidad que agrupara todos los activos tóxicos (viviendas vacías, suelo, hipotecas) que estaban perjudicando los balances de las cajas de ahorro y bancos que se encontraban al borde de la quiebra. Esa entidad, de nombre Sareb (Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Re-estructuración Bancaria) o, más coloquialmente, banco malo, se creó con capital mixto, 45% público y 55% privado (entre otros BBVA, Banco Santander o Kutxabank).

Para adquirir todos esos activos tóxicos la Sareb pidió un préstamo a la Unión Europea a través del MEDE, 52.110 millones de euros (más los intereses correspondientes), avalado por el Gobierno de España, con la idea de vender estos bienes y devolver el dinero en un plazo de 15 años.

La Sareb adquirió estas viviendas a un precio muy rebajado pero por encima del valor de mercado -cercano a cero en muchos casos-, puesto que su objetivo era evitar no solamente el colapso del sector bancario, sino también el del sector inmobiliario, conscientes de su centralidad en la dinámica de acumulación del Estado español. Llegó a tener a su disposición alrededor de 500.000 viviendas, además de suelos (algunos no edificables) y otros activos tóxicos como hipotecas que jamás serían devueltas. Según Luis de Guindos, Ministro de Economía de entonces y responsable de este proceso, la Sareb tendría unos beneficios anuales del 13%. Sin embargo, no ha conseguido vender todos los bienes y mucho del patrimonio se ha deteriorado considerablemente. Es más, la entidad ha registrado pérdidas en todos los ejercicios desde el año 2012. Además, como los pisos que se han vendido se compraron a un valor superior al precio de mercado, los pisos se tenían que vender por un precio inferior. ¿Qué ocurre entonces? Pues que si la Sareb es incapaz por definición de generar beneficios, la deuda de 52.110 millones, tarde o temprano, debería de ser asumida por el Estado, que no solamente había puesto el 45% del capital inicial, sino que también era avalista ante el MEDE por la deuda de la Sareb.

La resultante es que la Sareb acumula una deuda de aproximadamente 35.000 millones de euros, una deuda que en enero de 2021 EUROSTAT (oficina estadística de la Unión Europea) pasó a considerar deuda pública. Esto añadió 35.000 millones de euros a la deuda pública española, que con este aumento alcanzó hace un año el 120% del PIB español, y más de 7.000 millones de déficit.

Este rescate público a la banca debería suponer que los inmuebles en manos de la Sareb fueran para uso público. Sin embargo, muchos de los bienes vendidos hasta el momento han sido vendidos por las inmobiliarias de los bancos que formaban parte del capital privado de Sareb (Banco Santander, BBVA, Banco Sabadell) y además han ido a las manos de fondos de inversión como Blackstone.

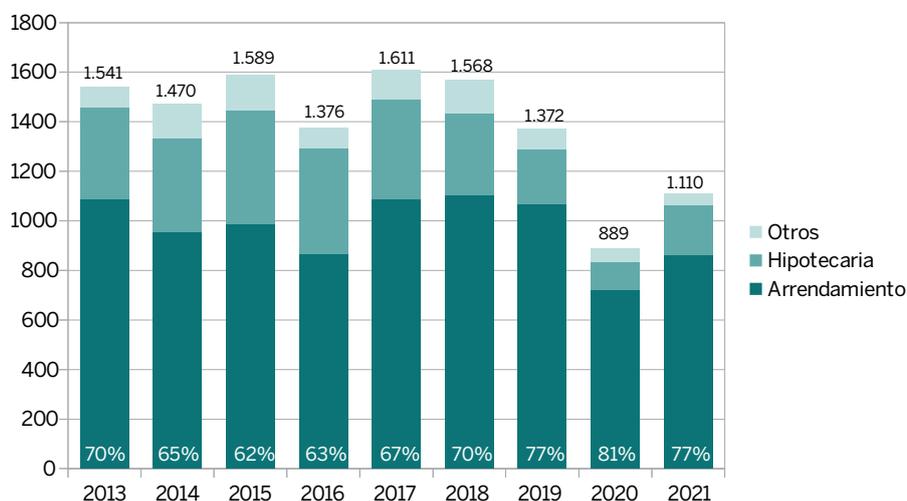
La Sareb también dispone de activos inmobiliarios en HEH. Concretamente, según la Sociedad, existen 139 viviendas y 201 suelos sin vender, que deberían ser utilizados para el fomento de la vivienda social. Sin embargo, la propia CAPV compró a través de Alokabide 9 viviendas para destinarlas a alquiler social. Estas prácticas suponen un doble pago por las viviendas, ya que la Sareb acaba de ser nacionalizada por el Gobierno español y a la vez las instituciones vascas han pagado cerca de 750.000 euros por dichas viviendas.

1.5 Los desahucios siguen siendo una práctica habitual

Uno de los principales problemas en torno a la vivienda son los desahucios, que desde la crisis de 2008 siguen siendo una realidad y una práctica habitual en HEH. De hecho, muchos de los pisos en manos de la Sareb provenían de desahucios practicados. Según los datos del Consejo General del Poder Judicial, entre los años 2013 y 2021 se han producido un total de 12.526 lanzamientos, es decir, 9.306 familias en la CAPV y 3.220 en Navarra han sido desahuciadas. Es cierto que el número de lanzamientos se ha reducido, sobre todo desde la aprobación de la moratoria de las ejecuciones hipotecarias del año 2012 y por las medidas adoptadas ante la crisis del COVID-19. No obstante, se observa que este último año el número de lanzamientos ha aumentado en HEH casi un 25% respecto a 2020. En lo que respecta al tipo de lanzamientos, el mayor porcentaje se da en base a la Ley de Arrendamientos Urbanos, suponiendo los desahucios de alquiler el 77% del total de los lanzamientos en HEH.

Lanzamientos realizados en HEH 2013-2021

Fuente: Consejo General del Poder Judicial



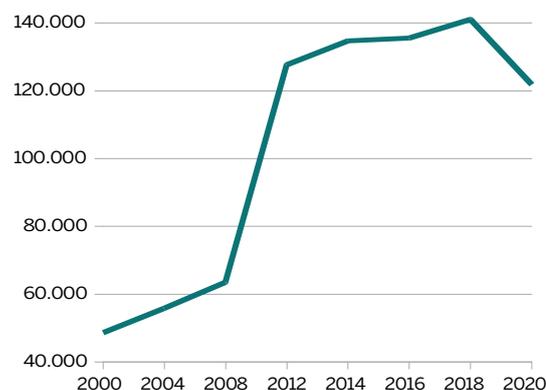
Estos lanzamientos no solo se dan en los casos de la vivienda libre. En los últimos años también hay numerosos casos de lanzamientos en vivienda protegida, en viviendas de diferentes parques del Gobierno Vasco como son Alokabide (gestión de alquiler social), Bizigune (programa para habitar viviendas vacías) o viviendas en manos del propio Gobierno Vasco.

Cabe recordar que estas cifras se refieren a casos que han transcurrido por la vía judicial, por lo que quedan fuera todos los procesos ajenos a esta vía, como pueden ser la finalización de contratos y renovaciones con precios al alza u otro tipo de desahucios encubiertos. O los desahucios que se están dando por medio de empresas como Desokupa, también en HEH, una empresa con una clara orientación fascista y que a pesar de actuar de forma ilegal, cuenta con el amparo de fuerzas de seguridad o de medios de comunicación.

No es de extrañar viendo los datos que arroja la Encuesta de Pobreza y Desigualdades Sociales de la CAPV. Desde el año 2000, el número de personas con atrasos o impagos en los alquileres, hipotecas, créditos o recibos en la CAPV ha ido en constante aumento, hasta alcanzar su pico más alto en 2018, con más de 140.000 personas en dicha situación. Durante el año 2020, las medidas tomadas para amortiguar el impacto de la pandemia han reducido esta cifra, que presumiblemente vuelva a aumentar una vez se suspenda el denominado escudo social.

Personas con impagos o atrasos en el pago en la CAPV 2010-2020

Fuente: Encuesta de Pobreza y Desigualdades Sociales 2020



121.832

personas con impagos o atrasos en el alquiler, créditos, hipotecas o recibos en la CAPV en 2020

A estas cifras hay que añadir la lectura de género que se desprende de esas familias que viven bajo la amenaza de desahucio. Un informe de Emakunde del año 2016 estimaba que un total de 54.786 (datos informe FOESSA 2013) personas vivían en la CAPV bajo amenaza de desahucio, de las cuales el 60% eran mujeres. El régimen mayoritario de tenencia era el alquiler. Se trata de personas que viven una agonía continua pensando que en cualquier momento pueden ser expulsadas de sus viviendas sin tener una alternativa habitacional.

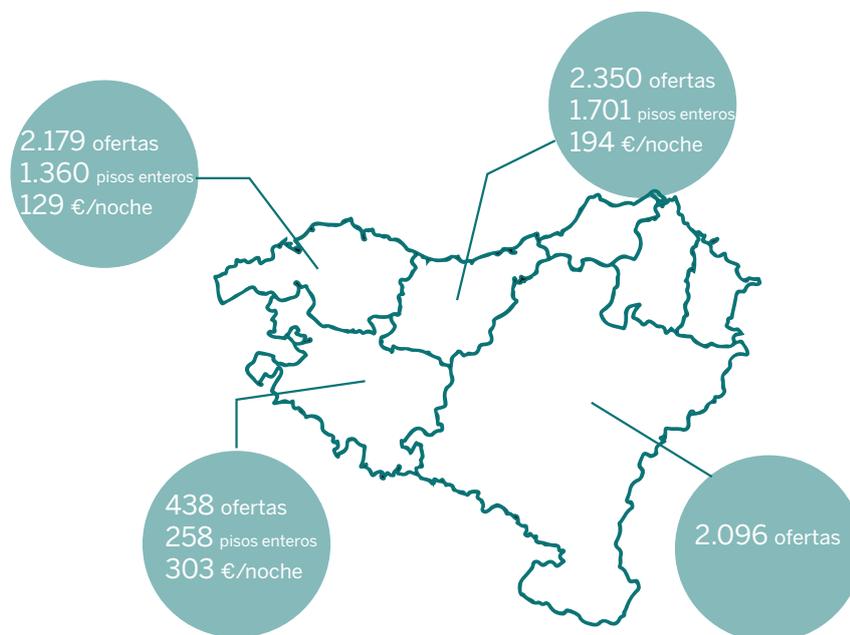
1.6 El efecto de la turistificación de las ciudades

Los problemas estructurales vistos hasta ahora conviven con otros que están surgiendo en los últimos años. A pesar de que la crisis del COVID-19 ha supuesto un retroceso del sector turístico en HEH durante los años 2020 y 2021, el peso que el sector tenía en la economía era cada vez mayor. Entre el año 2010 y el 2019 el turismo aumentó su peso en un punto del PIB en la CAPV y el número de alojamientos turísticos ha aumentado en un 45% en Navarra en ese mismo periodo.

Esta cada vez mayor relevancia del turismo está teniendo consecuencias socio-económicas directas en las capitales vascas y, en consecuencia, en la vivienda. A pesar de la falta de estadísticas oficiales, cada vez proliferan más las ofertas de Viviendas de Uso Turístico (VUT), como se puede observar en plataformas como Airbnb, que es el principal medio de gestión de estos alojamientos. InsideAirbnb es una página web que monitoriza las ofertas que esta plataforma gestiona en diferentes lugares del mundo, entre los que se encuentra la CAPV. Como podemos observar, los datos muestran el peso cada vez mayor de las VUTs, sobre todo en ciudades como Donostia y Bilbao.

Ofertas y precios de Airbnb en las provincias de HEH 2021

InsideAirbnb, Datahippo (datos de 2018 en Navarra)



Estos datos nos muestran, por un lado, una elevada oferta de este tipo de alojamientos y, por otro, la alta rentabilidad que generan, ya que el precio medio por noche en un apartamento completo en la CAPV se situó a finales del año 2021 en 176€. Esto significa que solamente el alquiler de 6 días de una VUT supondrían 1.056€, un valor superior al del alquiler medio, por lo que cualquier alquiler superior a esos días supondría una mayor rentabilidad. No es de extrañar

que haya más oferta de VUT en Airbnb que de viviendas en alquiler residencial en páginas como Idealista en Euskadi.

14. p

La mayor rentabilidad en las VUT que en el alquiler de uso residencial tiene otra cruda consecuencia, en lo que se refiere a la propiedad de los alojamientos turísticos. Y no es otra que el aumento de compras de viviendas o de edificios enteros por parte de fondos de inversión o grandes empresas para su explotación turística. Entre otros ejemplos, en Donostia el fondo Azora adquirió en 2020 la Inmobiliaria Vascongada, que contaba con más de 300 inquilinos, para fines puramente especulativos. O la irrupción en nuestras ciudades de Blackstone, ese fondo que impregna todas las áreas especulativas del sistema capitalista, desahuciendo familias en Bilbao. O casos más flagrantes, como poner en manos de fondos buitres como la anteriormente citada Blackstone, la escandinava Catella o la Socimi Testa residencial viviendas de protección oficial como ha ocurrido en Donostia, Gasteiz o Iruñea.

Este proceso está siendo acompañado por la economía de plataforma que impera en estos momentos con empresas como la mencionada Airbnb, con efectos muy negativos en las ciudades. Como hemos visto previamente, el mercado del alquiler es por sí muy reducido en HEH y estos movimientos especulativos tienen como consecuencia directa una reducción aún mayor de la oferta de alquiler y una subida considerable de los precios. Los propios datos de Airbnb evidencian la acumulación de un gran número de viviendas en manos de empresas.

Empresas grandes tenedoras de pisos en Airbnb en la CAPV

Fuente: InsideAirbnb

Nombre de la empresa	Nº de pisos	Nombre de la empresa	Nº de pisos
FeelFree Rentals	93	Smiling Rentals	37
The Rentals Collection	67	Always Easy	26
Basque Stay	40	Iberorent Aptms.	22
People Rentals	40	Egona	21
Aston	37	Bilbao	19

Todo esto está provocando que un gran número de personas se vea obligada a marcharse de sus barrios de toda la vida, mientras llegan otras con mayores recursos o mientras se deriva la vivienda a fines turísticos. Estos procesos de gentrificación y turistificación se están dando en nuestras ciudades sin que nadie ponga remedio. El propio Eneko Goia, alcalde de Donostia, decía hace poco que “querer envejecer en tu barrio es un poco exquisito”. Lo que es realmente triste es que acceder a una vivienda digna sea definido como una exquisitez.

Otra externalidad derivada de estas prácticas especulativas tiene que ver con la fiscalidad. Como afirma Ian Brossat en el libro *Airbnb: la ciudad uberizada* son comunes las prácticas evasivas de esta empresa en los países en los que opera, al igual que hacen otras empresas como Google o Amazon, utilizando los paraísos fiscales que existen dentro de la Unión Europea. Sin embargo, no solo es Airbnb la que no paga los impuestos que debería, sino que existe un gran número de apartamentos turísticos que funcionan de forma fraudulenta. La legislación en Euskadi obliga a este tipo de apartamentos a estar inscritos en un registro público, para llevar así un control de la actividad. Pero según datos de un informe de la Autoridad Vasca de la Competencia del año 2018, las tres principales plataformas de alojamiento (Airbnb, HomeAway y TripAdvisor) contaban con 3.648 ofertas de alojamientos, de los cuales el 56% no disponía de un número de registro y eran consideradas como clandestinas.

Es evidente el efecto de la turistificación y de la especulación en la disminución del mercado del alquiler, por un lado, y del aumento de los precios por otro. Los procesos de gentrificación y turistificación vienen acompañados también de un cambio en la estructura productiva de las zonas afectadas, en parte derivado del aumento del precio del suelo y en parte por el cambio en la demanda. Se cierran centros de trabajo tradicionales y proliferan los que están asociados a la actividad turística, en los que la estacionalidad, temporalidad y los bajos salarios son los protagonistas. Así, se genera un círculo vicioso entre aumento de precios generalizado (con especial relevancia de la vivienda pero también de otros bienes y servicios) y el trabajo cada vez más precarizado, dificultando las condiciones de vida de la población local y obligándola a marcharse.

1.7 Los problemas de emancipación de la población joven

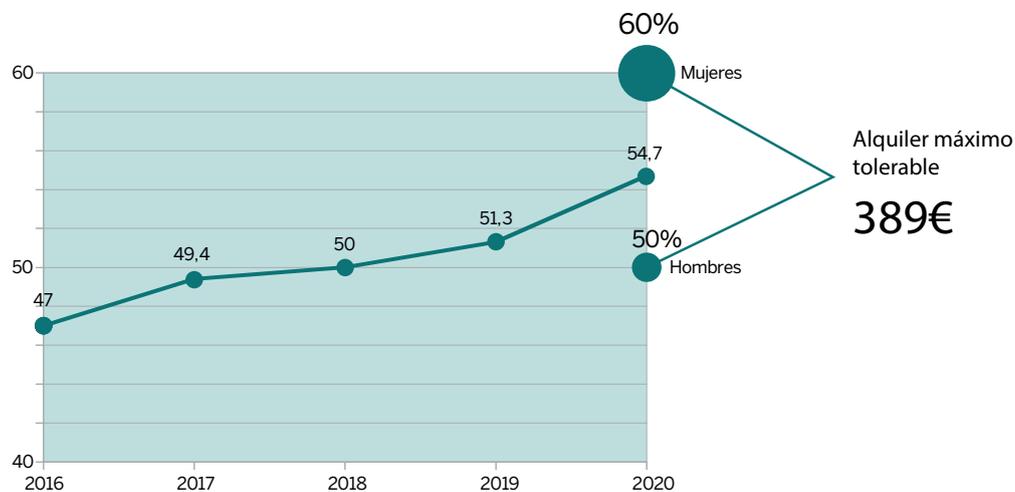
Si hay un colectivo con dificultades para emanciparse, ese es el de la población joven. Según los Observatorios de Juventud de la CAPV y Navarra, en el año 2019, el 64% de las personas con edades comprendidas entre los 18 y los 34 años estaba sin emancipar en Euskadi y el 55% en Navarra. Por tramos, dentro de la CAPV, entre los 18 y los 24 años el 92% se encuentra sin emancipar, entre los 25 y 29 años el 67%, mientras que entre los 30 y los 34 un 30% se encuentra sin emancipar. En Navarra, el 71% de las personas entre 16 y 29 años se encontraba sin emancipar y el 16% entre los jóvenes entre 30 y 34 años.

El ahorro y estabilidad laboral necesaria para poder optar a una hipoteca deja a la juventud fuera de toda posibilidad de acceso a la compra de una vivienda. Según el Observatorio Vasco de la Juventud, el precio máximo tolerable de las personas entre 18 y 34 años se situó en el año 2020 en 114,000 euros, muy lejos de los precios vistos anteriormente, incluso de la vivienda protegida. Los jóvenes que pueden acceder a la compra de vivienda destinan un 60% de su renta al pago de la hipoteca. Sin embargo, la brecha salarial existente entre hombres y mujeres hace que este esfuerzo sea mayor para las mujeres (un 63%) que para los hombres (54%).

Esto explica el cambio de tendencia en las preferencias de tenencia de vivienda, con cada vez más peso en el alquiler. En lo que respecta a este régimen de tenencia, cada vez es mayor el esfuerzo que hacen los jóvenes de la CAPV para hacer frente a la renta. También aquí el esfuerzo de las mujeres es mayor, ya que dedican casi un 60% del salario neto al pago del alquiler, mientras que los hombres dedican un 50%. En lo que respecta al alquiler máximo tolerable por la juventud, este se sitúa en 389€ mensuales.

Evolución del coste de acceso a la vivienda en alquiler en la CAPV (%/Salario neto)

Fuente: Observatorio Vasco de la Juventud



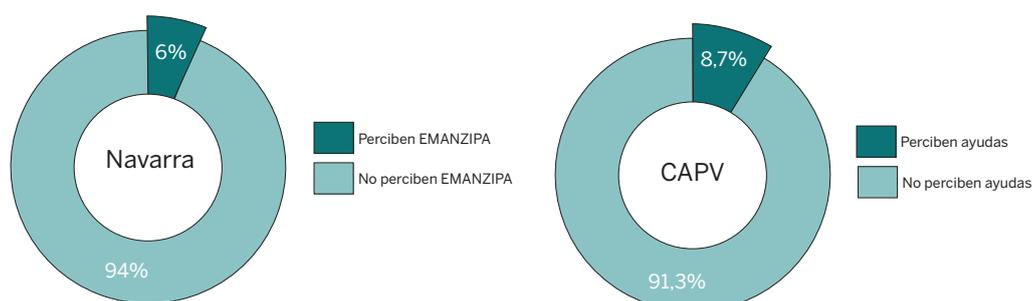
Hay varias razones que explican la emancipación tardía de la juventud en HEH. Sin duda, la precariedad laboral existente en este colectivo es determinante. Una tasa de paro juvenil, según los últimos datos del INE, del 18% en Navarra y del 27% en la CAPV, una tasa de temporalidad que roza el 63%, una parcialidad del 32,5% (estos últimos dos datos son del Observatorio Vasco de la Juventud del 2020) y una estructura salarial inferior hace imposible que este colectivo pueda acceder a una vivienda en los precios que acabamos de ver.

Todo lo anterior se traduce en una edad media de emancipación en la CAPV de 30,2 años en 2019, es decir, la juventud vasca se emancipa más allá de los 30 años. Si comparamos estos datos con el conjunto de países de Europa, donde la media es de 25,9 años, HEH tiene una de las edades de emancipación más tardías de Europa, solo por detrás de Croacia, Serbia, Macedonia del Norte, Montenegro y Eslovaquia. Por el contrario, en aquellos países donde existen unas políticas públicas diseñadas para fomentar el acceso a la vivienda de la población más joven, la edad de emancipación se sitúa sobre los 20 años.

Sin embargo, las ayudas para la emancipación en HEH son del todo insuficientes, tal y como se puede observar en los siguientes gráficos. Esto sumado a la escasa oferta de alquiler social, está provocando un incremento continuo de la edad de emancipación.

Jóvenes emancipados que reciben ayudas en HEH

Fuente: Observatorios de la Juventud de la CAPV y Navarra



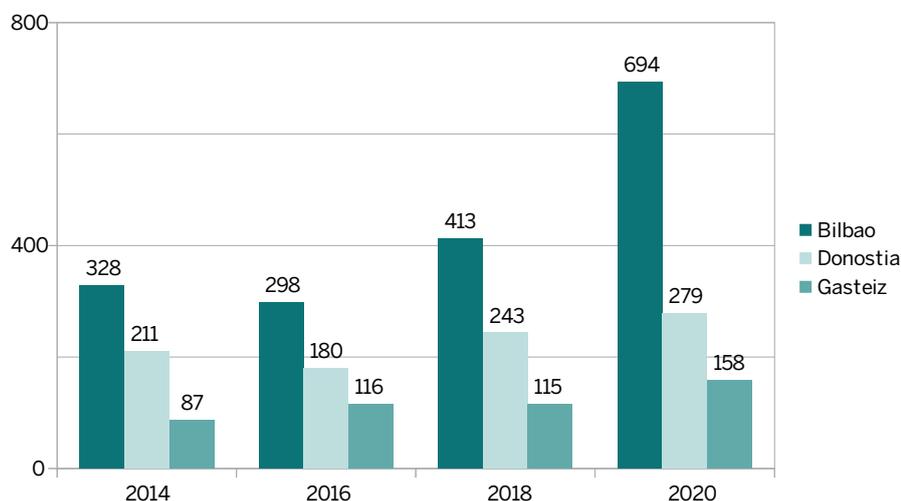
1.8 Sin-hogarismo en HEH

Se trata del último eslabón en la problemática de la vivienda y el máximo exponente de la exclusión social que sufren cientos de personas en HEH. Durante el año pasado 10 personas fallecieron en las calles de HEH y a principios de este año 2022 fallecía Fátima mientras pasaba la noche en el Mercado del Ensanche de Bilbao.

Según el *V Estudio sobre la situación de las personas en situación de exclusión residencial grave* en la CAPV 2020 casi 2.800 personas se encontraban en una situación de exclusión social severa y un 6% de estas personas en la calle. Es decir, durante los meses de confinamiento, no todo el mundo disponía de una vivienda en HEH. No obstante, es complicado saber a ciencia cierta el número de personas sin hogar, ya que se contabilizan durante dos noches y en las principales ciudades o pueblos de la CAPV. El propio informe indica que puede dejar fuera a un gran número de personas sin hogar. Según este informe, cada vez más personas sin hogar se concentran en Bilbao, Donostia y Gasteiz.

Número de personas en situación de calle o alojamiento en albergues en Euskadi 2014-2020

Fuente: V Estudio sobre la situación de las personas en situación de exclusión residencial en la CAPV 2020



17. p

En el caso de Navarra, no se dispone de datos más allá de la utilización de los servicios sociales, que acogieron durante el año 2020 una media de 395 personas, por lo que el número de personas sin hogar debe ser sustancialmente mayor.

Este drama social, lejos de ser solventado por las instituciones públicas, ha sido agravado por ciertas decisiones tomadas por algunos ayuntamientos, como en el caso de Bilbao y Gasteiz. Durante las últimas semanas, se ha procedido a colocar rejas en algunas zonas donde personas sin hogar pasaban las noches. Son los casos de la cancha de baloncesto de Atxuri en Bilbao o los arcos del Conservatorio de música de Gasteiz. De esta forma, estas personas no solo tienen que dormir en la calle, si no que además no pueden acceder a lugares donde tengan un mínimo de resguardo. Las políticas públicas en este sentido están fracasando estrepitosamente.

Y no hay que olvidar que muchas personas, si bien disponen de un hogar, viven en viviendas inadecuadas. Es decir, con deficiencias graves de construcción, hacinamiento grave, ubicadas en un entorno degradado o con carencias de suministros o equipamientos básicos. Según el último informe de FOESSA y Cáritas 2022 en la CAPV, el 8,5% de las personas residen en una vivienda inadecuada, alrededor de 187.000. El mismo informe para Navarra del año 2018 señalaba que ese porcentaje era del 9,1%, casi 60.000 personas. Esta situación se da mayoritariamente en personas migrantes.

2. POLÍTICAS DE LAS INSTITUCIONES

El diagnóstico del problema de acceso a la vivienda es claro: muchísimas personas no pueden acceder a una vivienda digna. Sin embargo, a pesar de ser un diagnóstico compartido incluso por las instituciones públicas, se sigue sin dar una respuesta real a este derecho universal, primando la especulación por encima del valor de uso de la vivienda. En este apartado analizaremos las leyes de vivienda en vigor en HEH, así como otras leyes como la nueva Ley de Vivienda estatal que podría afectar a nuestro territorio. También analizaremos el escaso peso que las políticas de vivienda tienen en los presupuestos de la CAPV y Navarra, así como sus principales políticas públicas. A su vez se realizará un pequeño repaso de otras legislaciones que podrían ayudar a solucionar el problema de la vivienda.

2.1. Legislación vigente en HEH

La competencia en materia de vivienda en el Estado español está en manos de de las Comunidades Autónomas, por lo que analizaremos las leyes de la CAPV y Navarra.

a) CAPV

A pesar de la importancia que tiene la vivienda en la sociedad, hasta el año 2015 no hubo una ley que la legislara. Se trata de una ley que tiene origen en el Proyecto de Ley presentado por el PSE-EE en el año 2011 y que se aprobó en el Parlamento vasco con los votos a favor del PSE-EE, EH Bildu y UPyD. Es decir, no contó con el respaldo del PNV. Tampoco fue un proceso en el que participaron los agentes sociales.

El elemento principal de esta Ley es el derecho subjetivo a la vivienda, es decir, que la administración deba proporcionar una vivienda en régimen de alquiler a los ciudadanos y ciudadanas que lo soliciten y, en caso de no haber viviendas disponibles para ello, tendrá que crear un sistema de prestaciones para poder acceder a una. Sin embargo, para poder optar a este derecho se deben cumplir ciertos criterios objetivos y requisitos, como por ejemplo niveles mínimos y máximos de renta o una antigüedad mínima de 4 años en el registro de solicitud de vivienda protegida. Estos requisitos excluyen a muchísimas personas con problemas de acceso a la vivienda. Además, las prestaciones recibidas hacen imposible optar a una vivienda en alquiler a precios de mercado. La prestación no supone, de ningún modo, poder acceder a una vivienda.

Josu Erkoreka afirmaba en el año 2015 que “cualquier persona podría venir a Euskadi y exigir una vivienda por ley”. Siete años más tarde se puede afirmar que no solo no viene gente a exigir una vivienda, sino que muchas personas no pueden acceder a ella.

Otro elemento con peso en la ley es el correspondiente a las viviendas vacías. Se define vivienda vacía aquella que no haya sido utilizada durante más de dos años, pero la ley regula algunas causas para justificar que no estén habitadas, que posibilitan a día de hoy que muchas viviendas sigan vacías. Al mismo tiempo, se establece un canon para las viviendas deshabitadas, de un importe de 10 euros por metro cuadrado útil y año, que se incrementará un 10% por cada año en que siga en esa situación. Se habla también de la posibilidad del alquiler forzoso, aunque requeriría muchos trámites administrativos. Estos procedimientos, sin embargo, no se han desarrollado estos años y en el mes de junio de 2021 el Gobierno Vasco decretaba una nueva norma en esta dirección. No obstante, este decreto deja en manos de los ayuntamientos la aplicación del canon y algunos ayuntamientos como el de Gasteiz no tenían previsto aplicarlo, según el alcalde Urtaran. Aplicar un canon que penalice la vivienda vacía es una buena iniciativa, pero debe ser de mayor cuantía, ya que de esta forma algunos propietarios preferirán pagar el canon a alquilar su vivienda.

En lo que respecta a la vivienda protegida, la ley establece que esta será calificada como pública de forma permanente y se fija que todo lo que se construya con fondos públicos irá destinado al alquiler (al principio era un 80% y ahora es un 100%). El objetivo es el fomento del alquiler social. Sin embargo, muchas de las promociones de vivienda pública son a cargo de promotoras privadas, que priorizan la compraventa de vivienda por su mayor rentabilidad.

La Ley no recoge nada en materia de oferta de vivienda en alquiler, ni de limitación de precios de alquileres, uno de los principales problemas de la vivienda hoy en día. Y además, muchas de las cuestiones planteadas siguen igual que desde la implementación de la ley en 2015. Y es que hay que recordar que, además de la insuficiencia de la norma, el socio principal del Gobierno Vasco era contrario a esta.

b) Navarra

La Ley de Derecho a la Vivienda de Navarra es del año 2010, aunque ha sufrido varias modificaciones hasta el día de hoy. Además, en estos momentos se está debatiendo un nuevo proyecto de ley.

La ley de 2010 hacía especial hincapié en la regulación de la vivienda protegida. Limitaba el periodo de vigencia de la vivienda protegida en 30 años y pretendía potenciar el alquiler en las viviendas deshabitadas. También diferenciaba en dos tipos las viviendas protegidas. Por un lado, las Viviendas de Protección Oficial (VPO), de tamaño más reducido y de menor precio para personas con menores recursos y las Viviendas de Precio Tasado (VPT), de mayor tamaño y precio, para personas con mayores recursos económicos. Una diferenciación totalmente segregadora y en favor del negocio de las constructoras, posibilitando construir viviendas públicas más caras.

Asimismo, se establecían los criterios para el acceso a una vivienda protegida, incrementando los ingresos mínimos de los y las solicitantes. De esta forma, se reduce el número de personas que puedan beneficiarse de estas viviendas.

En lo que respecta a la vivienda vacía, la norma pretendía destinarlas al alquiler. Sin embargo, este alquiler sería a precios de mercado y no a precios protegidos, beneficiando a la parte propietaria de todas las ventajas de intermediación del Gobierno. Se trataba de una ley que estaba lejos de garantizar el derecho de la ciudadanía al acceso de una vivienda digna, con una regulación muy genérica y carente de cualquier concreción.

En el año 2012 se publicó un decreto con el objetivo de desarrollar la ley de 2010, pero que de ninguna manera superaba sus deficiencias. Al contrario, se incorporaron varios elementos que dificultaban más el acceso a la vivienda. Por ejemplo, se supeditó la vivienda protegida a la disponibilidad presupuestaria. Es decir, en caso de agotarse la partida presupuestaria de las ayudas de vivienda, aunque una persona cumpliera con todos los requisitos, no recibiría ninguna prestación. Además, a pesar de plantear en el decreto una rebaja de los precios de la vivienda protegida (propiedad o alquiler) por parte de UPN y PSN y admitir que los precios eran excesivos, no hubo ningún límite a los precios por las presiones de las empresas constructoras y promotoras.

El decreto también hacía hincapié en la vigencia del régimen de protección de la vivienda en 30 años, pudiendo quedar después enajenadas libremente. Esta medida ha permitido que 29.000 viviendas protegidas en Navarra, más de la mitad de las edificadas, hayan pasado al mercado libre transcurrido ese periodo.

En el año 2018, dentro del Plan de Vivienda 2018-2028, se aprobó la Ley Foral de Derecho Subjetivo a la Vivienda, que modificó algunos apartados de la ley de 2010. Como el propio nombre indica, se reconocía el derecho subjetivo, estableciendo que “toda persona empadronada en Navarra tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada” y las Administraciones Públicas velarán por dicho derecho. Esta iniciativa se traduce en 2 programas:

- Deducción por arrendamiento para emancipación. Dirigido a jóvenes entre 23 y 30 años, con una cuantía máxima de 250 euros y límites de precios de alquiler, con requisitos de ingresos mínimos y máximos y únicamente una deducción por vivienda.
- Deducción por arrendamiento para acceso a vivienda. Dirigido a personas con menos recursos, cumpliendo también ciertos requisitos en lo que respecta a la renta, el precio del alquiler, etc.

Estos planes disponen de un presupuesto negativo anual, ya que se trata de desgravaciones y no de ayudas directas, por lo que el Gobierno de Navarra deja de ingresar esas cantidades de dinero.

Sin embargo, este tipo de ayudas no suponen ninguna garantía de acceso a la vivienda, menos aún si hay que recurrir al mercado libre con esas cuantías. Además, los requisitos económicos mínimos y máximos dejan fuera a muchas personas con problemas para acceder a una vivienda.

Ante las carencias de las leyes anteriores, el Gobierno de Navarra acaba de plantear una nueva propuesta de modificación de la Ley de 2010. Se prevé incorporar algunas medidas que ya existen en la ley de la CAPV, como el carácter indefinido de la vivienda protegida en régimen de arrendamiento, la creación de un registro de alquileres, posibles expropiaciones de uso de viviendas vacías en manos de bancos o limitar el precio de los alquileres en zonas tensionadas, es decir, donde la demanda de alquiler supera la oferta y los precios son especialmente elevados. A falta de concreción de la propuesta, la ley sigue teniendo enormes lagunas, como por ejemplo en materia de desahucios. Y en lo que respecta al control de precios de los alquileres, esta propuesta está muy en sintonía con la nueva Ley de Vivienda del Estado español, que va a tener un impacto mínimo en la reducción del precio de la vivienda en alquiler.

c) Nueva Ley de Vivienda estatal

Dado que la competencia en materia de vivienda está en manos de las CCAA, estará en manos de estas la aplicación de esta ley, por lo tanto, no supone ninguna obligatoriedad. Lo novedoso de esta ley es la incorporación del control del precio de los alquileres, que ha suscitado mucha polémica, pero que no traerá consigo ningún cambio para hacer frente a este grave problema.

La cuestión es que esta limitación solo se dará en las denominadas “zonas tensionadas” y variará dependiendo quien sea el propietario de la vivienda. Las “zonas tensionadas”, que serán declaradas por las CCAA y Ayuntamientos, son aquellas zonas donde los alquileres han subido cinco puntos por encima del IPC en los últimos 5 años y en donde el alquiler supone más del 30% de los ingresos medios del hogar. En cuanto a la propiedad, se distinguen por un lado las personas jurídicas (fondos, bancos, etc) con más de diez viviendas, denominados grandes tenedores, y, por otro lado, las personas jurídicas con menos de 10 viviendas y el conjunto de las personas físicas. Esta misma caracterización de los grandes tenedores se fundamenta en la consideración de la vivienda como activo financiero, puesto que no resulta verosímil considerar que una persona que concentra la propiedad de 4, 5 o 9 inmuebles les dé un uso como tal.

Solo habrá reducción del precio de los alquileres en zonas tensionadas y en las viviendas en manos de los grandes tenedores, reduciendo el precio en base a un índice que todavía está por determinar. Cabe recordar que según el propio consejero Iñaki Arriola, las viviendas en manos de grandes tenedores suponen en la CAPV únicamente un 5% del total. Esto significa que la reducción de los precios va a ser prácticamente inexistente. Cuando los propietarios no sean grandes tenedores, como mucho, se pueden hacer prorrogas de los contratos vigentes año a año con una congelación de los precios. Como hemos visto previamente, el alquiler medio en la CAPV es superior a los 1.000 euros mensuales. Una congelación de los precios supone perpetuar la agonía que sufren miles de familias en Hego Euskal Herria para poder hacer frente al pago de la renta. Por si esto fuera poco, la ley prevé que se puedan subir los precios hasta un 10% si los propietarios realizan mejoras en la vivienda. Ni reducción de los precios de alquiler, ni ninguna limitación.

A todo esto hay que añadir que los propietarios de viviendas que reduzcan un 10% el alquiler tendrán importantes bonificaciones fiscales, prácticamente de la totalidad de las rentas obtenidas.

La norma incorpora otros elementos similares a los vistos anteriormente en materia de vivienda vacía, ayudas a la emancipación o vivienda protegida.

En lo que concierne a la legislación, no hay ninguna voluntad de intervención real en el ámbito de la vivienda. No hay una limitación real del precio de los alquileres, los desahucios siguen siendo

una práctica habitual y el acceso a una vivienda sigue siendo uno de los principales problemas de esta sociedad. Priman los intereses de los sectores de la construcción, inmobiliarios y financieros por encima de las personas y hasta que se revierta esta situación, no habrá ninguna solución posible.

Cuando alguna Comunidad Autónoma ha decidido proponer algunas iniciativas para facilitar el acceso a la vivienda el gobierno español de turno ha recurrido dichas leyes ante el Tribunal Constitucional. Es el caso de Andalucía en el año 2013, también en Navarra ese mismo año por cuestiones de expropiación de vivienda vacía y más recientemente en Cataluña sobre el control de los alquileres, iniciativa con un impacto sustancialmente mayor que la nueva norma estatal. Respecto a esta última medida, un reciente estudio del Instituto de Economía de Barcelona ha concluido que las rentas han disminuido un 6% en las ciudades donde se ha aplicado esta ley y además no ha afectado a la oferta de viviendas en alquiler, al contrario de lo que dicen los medios de comunicación y economistas liberales.

Un cambio de rumbo en las políticas de vivienda no supondría de ninguna manera algo rompedor. Basta con analizar algunas iniciativas que han desarrollado en otros países cercanos, que priorizan la vivienda como un bien de uso y no de inversión. Ocurre en países como Alemania o Francia, donde el control de los precios de los alquileres es algo aceptado por todos y todas. O en Suecia, donde se da una negociación colectiva entre representantes de inquilinos y empresas privadas, donde el Gobierno tiene un papel de mediador. Holanda es otro ejemplo donde tanto el mercado privado como el del alquiler social están regulados. Hay ciudades, como Viena, en las que el 40% del parque de viviendas está en manos del ayuntamiento o colectivos sin ánimo de lucro.

Son ejemplos de políticas públicas que priorizan otros modelos que defienden en mayor medida al inquilino y que fomentan la vivienda en alquiler y que deberían servir de referencia a la hora de repensar las políticas en HEH. Las leyes se deben hacer para defender los intereses de la ciudadanía y no los intereses privados de las empresas.

2.2. Dotaciones presupuestarias en materia de vivienda

Toda legislación queda en papel mojado sin una dotación presupuestaria adecuada para su desarrollo. Se puede proclamar el derecho subjetivo a la vivienda en la ley, pero es evidente que no se destinan los recursos necesarios para que ese derecho sea efectivo.

Siendo la vivienda el principal gasto que asumen las familias respecto a su renta, este peso no se traduce de la misma manera en los presupuestos de las administraciones públicas. Para muestra el gasto público en vivienda en HEH. Desde antes de la crisis inmobiliaria de 2008 el gasto en vivienda en la CAPV solamente ha superado los 200 millones en dos ocasiones, situándose generalmente entre los 100 y los 200 millones anuales. Para este año, el presupuesto ha sido de 170,7 millones de euros, un ínfimo 0,20% del PIB.

En el caso de Navarra ocurre algo similar, la inversión en vivienda es muy baja, en 2022 se destinarán a vivienda 66,8 millones de euros. No obstante, el gasto en vivienda viene siendo inferior en Navarra los últimos años, de forma que el aumento para 2022 se explica, en gran parte, por los 8,4 millones de euros provenientes de los fondos europeos. Esto es, desde 2015 (no se puede hacer una comparativa con años anteriores porque la forma de elaborar el presupuesto impide una comparativa en términos homogéneos) el presupuesto ha pasado de 39,9 millones de euros a 55,2 millones en 2021.

Presupuestos en vivienda, presupuesto por persona y peso sobre PIB 2022

Fuente: Presupuestos del Gobierno Vasco y Navarra 2022

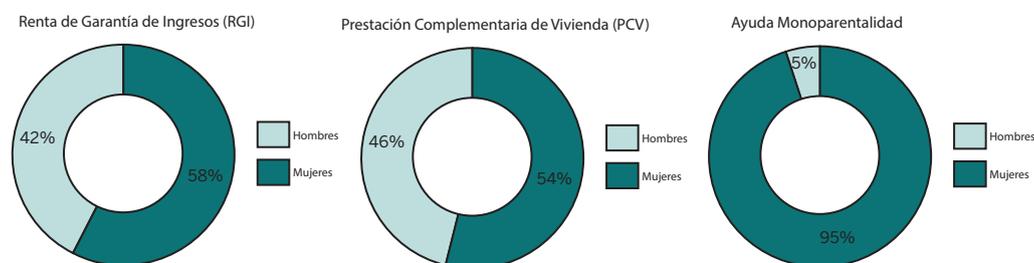
			% PIB
Navarra	66,8 millones €	108€/persona al año	0,29%
CAPV	170,7 millones €	81€/persona al año	0,20%

Estas escasas dotaciones tienen como resultado políticas de vivienda insuficientes para que miles de personas tengan acceso a una vivienda digna en HEH. En lo que respecta a las prestaciones económicas destinadas al alquiler en la CAPV, después de 10 años de congelación en sus cuantías, tanto la Prestación Complementaria de Vivienda (PCV), como la Prestación Económica de Vivienda (PEV) aumentarán en 25 euros, pasando de 250 euros a 275. La PCV se abona a los perceptores de la RGI que necesitan apoyo para sufragar los gastos de la vivienda, mientras que la PEV va destinada a aquellas personas que tienen derecho a acceder a una vivienda en régimen de alquiler social pero, como hemos visto en la ley de 2015, reciben una prestación por no haber viviendas protegidas de alquiler suficientes. A pesar del aumento en la cuantía, esta cifra se encuentra muy por debajo de los 320 euros mensuales que se abonaban en 2010 por la PCV.

Estas prestaciones las reciben mayoritariamente mujeres, colectivo con mayores dificultades económicas y especialmente las relativas a monoparentalidad.

Titulares de ayudas RGI, PCV y Monoparentalidad 2022

Fuente: Lanbide



En lo que respecta a la prestación Gaztelagun, para ayuda al alquiler de los jóvenes, la cuantía se situará en el mismo nivel que las anteriores. Sin embargo, a pesar del aumento de 25 euros, la cuantía de estas prestaciones es insuficiente para sufragar no solo un alquiler en el mercado libre (la media en la CAPV se sitúa en los 1.050 euros), sino también una vivienda en régimen de alquiler social, cuya renta media se sitúa por encima de los 350 euros. En cuanto a la dotación presupuestaria para las Ayudas de Emergencia Social (AES), su dotación se mantiene como el año pasado, 42,5 millones de euros. Hay que recordar que esta ayuda no supone un derecho y en el momento que se agota la dotación presupuestaria, los perceptores dejan de recibirla.

En el caso de Navarra, existen dos tipos de ayudas, dependiendo del colectivo al que van dirigidas y de cuantías bastante similares a las ya vistas. Por un lado, el programa DaVid, destinado a personas con menores recursos y con la intención de hacer efectivo el derecho subjetivo a la vivienda. La cuantía es de entre 200 y 300 euros mensuales, dependiendo de los ingresos de las personas solicitantes. Para recibir estas ayudas la renta de alquiler no puede superar los 650 euros mensuales. En lo que respecta a los jóvenes está el programa EMANZIPA. Para personas entre los 23 y 31 años y con un máximo de 250 euros mensuales.

Todas estas ayudas requieren cumplir ciertos requisitos, como ingresos mínimos y máximos, años de antigüedad en los registros de solicitud de vivienda, etc. Todos estos límites son parte del problema y dificultan enormemente que la vivienda sea un derecho subjetivo.

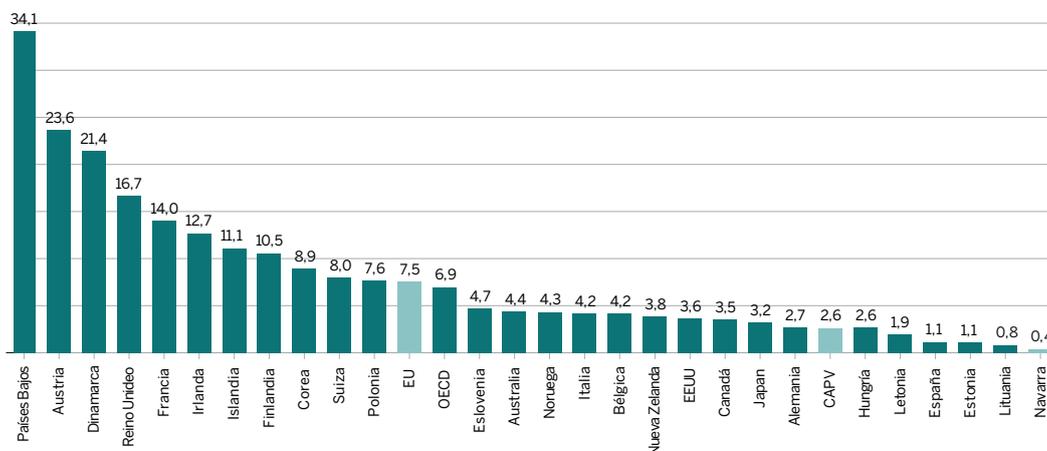
2.3. Peso del alquiler público

La continua búsqueda de rentabilidad ha provocado que la política de vivienda siempre haya priorizado el régimen de compra por encima del alquiler y el caso de la vivienda protegida no es una excepción. Es cierto que la nueva legislación ha tratado de fomentar la vivienda en alquiler, estableciendo cuotas del 50% de la vivienda protegida total. Sin embargo, el porcentaje de la vivienda pública en alquiler se encuentra muy lejos de otros países de la OCDE.

El parque de viviendas en alquiler protegido en HEH era de 28.791, 23.874 en la CAPV (datos de Etxebide, 2019) y 4.917 en Navarra (datos del Gobierno de Navarra, 2017). Sin embargo, relativizando estos datos podemos comprobar que la diferencia con otros países desarrollados es muy alta. Y es que el peso de las viviendas de alquiler social respecto al total de viviendas principales es del 2,3% en la CAPV y del 0,4% en Navarra. Se trata de porcentajes ínfimos comparándolos con Países Bajos, Austria, Dinamarca, Reino Unido o Francia.

Vivienda social en alquiler sobre el parque total de vivienda (%)

Fuente: OCDE, Eustat, Nastat



La política de priorizar la vivienda protegida de compraventa sobre el alquiler es, además, ineficiente. La venta de vivienda pública puede provocar que quede en manos de personas que quizá en un primer momento cumplan los requisitos para acceder a ella, pero que a futuro tenga más recursos que muchas familias con mayor urgencia. Con el alquiler se podría optimizar la utilización de los recursos públicos, así como una mejor utilización de viviendas en lo que respecta a número de personas residentes y número de habitaciones. Un régimen de alquiler social con un control público adecuado podría ayudar a mejorar la eficiencia de los recursos públicos.

3. MOVIMIENTOS SOCIALES EN TORNO AL PROBLEMA DE LA VIVIENDA

Muchas personas tienen dificultades para acceder a una vivienda digna y la respuesta de la administración es insuficiente. Para hacer frente a este drama social han surgido movimientos sociales que luchan para que todas aquellas personas que se encuentran con dificultades no sean excluidas socialmente.

Hay que remontarse al año 1905 para ver los primeros movimientos de inquilinos en HEH. Fue en Barakaldo, en una coyuntura de crecimiento industrial y de un proceso de migración por el aumento del empleo. La demanda creció muy por encima de la oferta y los precios se dispararon. Se creó la Sociedad de Inquilinos, con el objetivo de reducir a la mitad la rentas y con planteamientos incluso de dejar de pagarlas. Se dieron numerosos casos de desahucios y fueron las mujeres las que lideraron esta lucha, custodiando las casas bajo amenaza de desahucio. Fue durante un desahucio cuando estas mujeres decidieron llamar una huelga general, sacando los enseres de sus casas a la calle y bloqueando la ciudad. Como se puede ver, los problemas de hace más de un siglo se siguen dando hoy en día.

Más cercano en el tiempo, durante los años posteriores a la crisis del 2008 el papel de Stop Desahucios y la PAH (Plataforma de Afectadas por la Hipoteca) fue muy importante en defensa contra los desahucios y en el acompañamiento de las personas que perdieron sus casas por no poder hacer frente a sus hipotecas. Y en los últimos años, ante los problemas de la subida de los precios del alquiler, han ido surgiendo diferentes movimientos sociales y sindicatos en torno a este problema.



Se trata de colectivos situados en barrios o pueblos, que mediante la acción directa tratan de hacer frente al sistema especulativo de la vivienda. Lo hacen a través de la movilización para evitar los desahucios, acompañando y asesorando a las familias en peligro de expulsión, a través de campañas de concienciación o actos de desobediencia civil. En algunos casos, hay colectivos que se enfrentan a multas de miles de euros simplemente por luchar para que las personas más vulnerables puedan acceder a una vivienda digna. Luchan también porque las personas sin hogar puedan resguardarse en zonas públicas, al contrario que algunos ayuntamientos. En este sentido, La Carta de Derechos Sociales de EH ha pedido en numerosas ocasiones, incluso a través de una Iniciativa Legislativa Popular, garantizar el derecho a la vivienda.

Un elemento fundamental de estos movimientos es el cuestionamiento del sistema actual. La mayoría se sitúan en las principales ciudades de Euskal Herria y están siendo testigos de procesos de compras masivas de pisos por parte de fondos buitre para destinarlos al turismo, priorizando la atracción de turistas por encima de los intereses de los vecinos y vecinas. La consecuencia de estos modelos especulativos en los precios del alquiler y de la vivienda en general es evidente.

Uno de los movimientos más destacados en la lucha contra las VUT es el movimiento popular Alda, en Iparralde, con vocación de defender los derechos fundamentales y las necesidades de las personas con menos recursos. Siendo la vivienda uno de los principales problemas de estos colectivos y vista la cada vez mayor proliferación de alojamientos turísticos, Alda lleva varios meses con una campaña de concienciación y de acción directa para hacer frente a las prácticas de la plataforma Airbnb, llegando a ocupar pisos turísticos para denunciar este modelo de negocio. El objetivo es luchar por los intereses de los vecinos, involucrándolos en el proceso y organizándolos de una forma comunitaria. Y gracias a este activismo está consiguiendo que las instituciones públicas tomen medidas para reducir el impacto de las viviendas turísticas en el acceso a la vivienda.

También los sindicatos cuestionan el modelo actual en torno a la vivienda. Desde ELA siempre hemos denunciado en numerosas ocasiones los problemas que sufren miles de familias para acceder a la vivienda y la falta de voluntad de las instituciones para un cambio de modelo real. La vivienda ha sido un tema central en la agenda de ELA, bien sea a través de documentos o de análisis de las leyes en HEH, y la movilización social es necesaria para abordar este problema.

No obstante, en este punto hay que señalar que los sindicatos del diálogo social son partícipes de este modelo de vivienda. Sirven como ejemplo las promotoras Plazaola (ligada a UGT) y Vitra (ligada a CCOO) que durante muchos años han hecho negocio de la vivienda protegida. Además, al ser parte del llamado corralito foral, han sido beneficiarias de numerosas subvenciones directas y han participado en pelotazos urbanísticos, como el de Guenduláin, en el que Plazaola era parte.

Todos los movimientos sociales son los que están más cerca de la gente y los que conocen de primera mano las lagunas del sistema de vivienda. Por esta razón, es incomprensible que las administraciones no tengan en consideración sus reivindicaciones, más si cabe cuando están luchando por un derecho fundamental como es la vivienda. Si hubiera una verdadera voluntad política de mejorar el acceso a la vivienda, la participación de los movimientos sociales debería ser una condición *sine qua non*.

4. CONCLUSIONES

Que la vivienda sea concebida como un bien de capital y no un bien de uso es la raíz del problema. Esto ha provocado que los sectores de la construcción, inmobiliarios y financieros, con el beneplácito de las administraciones públicas, hayan priorizado la construcción de viviendas para compraventa, por su mayor rentabilidad. Esto ha provocado que el régimen de tenencia principal sea la propiedad, siendo el peso del alquiler muy bajo comparándolo con otros países del entorno.

No obstante, el acceso a la vivienda en ambos regímenes de tenencia es muy complicado, dado los altísimos precios. Después de la crisis de 2008 las condiciones de financiación por parte de los bancos se han endurecido y la necesidad de ahorro en un contexto de precariedad laboral expulsa a muchas personas de poder comprar una casa. En lo que respecta al alquiler, la escasa oferta y la cada vez mayor demanda de los jóvenes ha provocado un incremento de los precios

insostenible. Uno de los colectivos que más está sufriendo estos altos precios es el de la juventud, donde la edad media de emancipación ha superado los 30 años.

Uno de los motivos para la escasa oferta de alquiler es la proliferación de Viviendas de Uso Turístico. Los fondos buitre están viendo en este tipo de negocio una mayor rentabilidad y están provocando una disminución de la oferta de alquiler y una subida de los precios. Esto está provocando, por un lado, un desplazamiento de los residentes de sus barrios hacia la periferia. Y por otro, un aumento del fraude fiscal por empresas como Airbnb que gestionan este tipo de alojamientos y también de los propios alojamientos clandestinos.

A estos problemas hay que añadir los que se sufrían desde la crisis anterior. Los desahucios siguen siendo una práctica habitual en HEH, teniendo mayor peso aquellos que se dan en los alquileres. Además, cientos de personas viven en las calles de HEH y por si esto fuera poco, algunos ayuntamientos están dificultando que estas personas puedan dormir con un mínimo de resguardo, como en el caso de Bilbao o Gasteiz.

Todos estos problemas conviven con un gran número de viviendas vacías, que podrían ser parte de la solución. Las instituciones públicas deben promover políticas, más allá de establecer un cánón, para movilizar y poner estas viviendas en el mercado del alquiler, a precios por debajo de mercado.

Unas instituciones públicas que tienen que velar para que la vivienda sea un derecho subjetivo real y las leyes no queden en papel mojado. Hemos visto que las leyes no han sido capaces de dar una solución al problema de la vivienda, ni tampoco existe una legislación que ponga freno a la subida insostenible de los precios del alquiler. La nueva Ley de Vivienda estatal, desde luego, no va a suponer ningún avance significativo a este aspecto.

Una buena prueba de la voluntad política son las dotaciones en materia de vivienda en los presupuestos de la CAPV y Navarra. En ambos casos la dotación es del todo insuficiente, lo que dificulta que miles de personas puedan acceder a una vivienda digna en unas condiciones justas. También ha quedado en evidencia que el parque público de viviendas es escaso en comparación con otros países de la OCDE, especialmente en viviendas protegidas en alquiler.

Por último, y a pesar del surgimiento de muchos colectivos y sindicatos en torno al problema de la vivienda, la participación en la planificación de políticas de vivienda sigue siendo inexistente. Estos colectivos, cercanos a los problemas del día a día de los colectivos más vulnerables, podrían ser de gran ayuda a la hora de planificar iniciativas reales para hacer frente a este drama social

5. PROPUESTAS DE ELA

Es necesario un cambio de modelo en las políticas de vivienda que dé respuesta a las necesidades de las personas, especialmente las más vulnerables. Por eso, ELA rechaza el modelo actual y propone las siguientes medidas:

a) Garantizar el derecho subjetivo a la vivienda

Las leyes de vivienda de la CAPV y Navarra recogen la vivienda como un derecho subjetivo. Es necesario que se cumpla este derecho de forma efectiva, reformulando los requisitos de acceso y favoreciendo que los colectivos más vulnerables tengan acceso a una vivienda digna.

En este sentido las instituciones deben garantizar el derecho, eliminando la prestación como alternativa. Estas prestaciones no garantizan, ni de lejos, el acceso a una vivienda en el mercado libre.

b) Impulsar el alquiler frente a la propiedad

Las políticas públicas siempre han favorecido el modelo de compraventa de vivienda por encima del alquiler. Hay que dar un giro en las políticas para:

- Destinar todas las viviendas protegidas al alquiler, potenciando el alquiler social. Este sistema, además, posibilita su revisión periódica, para poder adecuarse a las condiciones y necesidades de cada momento. La situación de las personas adjudicatarias puede variar con el tiempo.
- La calificación de la vivienda protegida debe ser permanente e indefinida. Solo de esta manera se puede avanzar en la constitución de un amplio parque público de viviendas que pueda garantizar la cobertura de las necesidades.

c) Movilizar todas las viviendas deshabitadas y destinarlas al alquiler.

Una vivienda deshabitada incumple su función social. Es inaceptable que haya viviendas vacías a la vez que hay personas que necesitan y no pueden acceder a una. Por eso, es necesario endurecer los cánones por inutilización de vivienda, que sean progresivos atendiendo al número y valor de las viviendas vacías que se posean, y en función de si quien las posee es persona física o jurídica. Tener una vivienda vacía debe resultar caro.

Obligar a que las entidades financieras destinen al alquiler social las viviendas deshabitadas que poseen. Son estas entidades quienes actualmente tienen más viviendas en su poder, muchas de ellas vacías. Es necesario regular, controlar y, si fuera necesario, expropiar esas viviendas deshabitadas que están en manos de las entidades financieras, para incluirlas en programas públicos de alquiler, y dar acceso a ellas a quienes lo necesiten.

d) Paralización de los desahucios

El número de desahucios en HEH sigue siendo elevado, sobre todo en las viviendas en alquiler. Es imprescindible la paralización inmediata de todos los desahucios de la vivienda habitual de quienes no tienen ingresos suficientes para hacer frente al pago de la deuda que tienen contraída o del alquiler.

Es necesario garantizar una alternativa habitacional a todas aquellas personas que se encuentren en un proceso de desahucio, bien en la misma casa a cambio del pago de un alquiler social, bien buscando otras alternativas.

e) Limitación de los precios de alquiler

La subida del precio de los alquileres es insostenible. Es necesario crear un Índice de Precios de Alquiler que limite las subidas de precio a todos los alquileres, no solo en las zonas tensionadas. Es necesario modificar las nuevas propuestas de leyes que pretenden limitar los precios de alquiler, para que la reducción de la renta sea real.

Esta bajada de los alquileres debe darse para todos los propietarios de vivienda, tanto grandes, como pequeños. En HEH la gran mayoría de viviendas en alquiler está en manos de pequeños tenedores. Si se pretende bajar los precios del alquiler, se debe legislar para que la limitación afecte a todas las viviendas en este régimen.

La ley de limitación de precios debería imponer un régimen sancionador para todos aquellos propietarios que incumplan la ley, con multas para aquellos que reduzcan las rentas en base al Índice de Precios. A su vez, la ley no debería ser opcional para los ayuntamientos, si no de obligado cumplimiento.

f) Limitación y control de las Viviendas de Uso Turístico

Las instituciones públicas deben limitar e incluso prohibir si es necesario la oferta de estos alojamientos para aumentar el parque de viviendas en alquiler. Hay que controlar la oferta de VUT, así como las plataformas que las anuncian, como es el caso de Airbnb. Asimismo, es necesario controlar el registro de estos alojamientos turísticos para evitar el fraude que existe a día de hoy.

También debe haber una limitación y un control público sobre la compra de pisos o bloques de viviendas de forma masiva por parte de fondos buitres o grandes empresas. No se puede permitir que los habitantes de las ciudades sean desplazados para el fomento de inversiones especulativas.

Otra medida interesante es la compensación, que se ha dado en algunas ciudades de Francia y también en Iparralde gracias al trabajo de Alda. Esto consiste en que aquella persona física o jurídica que pretenda destinar una vivienda a alquiler turístico, deba compensarlo destinando otra vivienda al alquiler. De esta forma, se desincentiva derivar viviendas al turismo y no se pierde parque de viviendas en alquiler.

El modelo de alojamientos turísticos está muy vinculado al fraude fiscal. Es necesario que empresas que anuncian alojamientos de este tipo, como Airbnb, paguen los impuestos sobre los beneficios que generan en nuestra tierra. De la misma manera, hay que aumentar el control sobre los alojamientos clandestinos para la obligación del registro y pago de los impuestos correspondientes.

g) Aumento del gasto público en vivienda

Los administración debe aumentar el gasto en materia de vivienda de forma significativa. Para ello, debe destinar al menos un 2% del PIB a estas políticas. Además, este gasto se debe realizar de forma sostenible, para lo cual se debe fomentar la rehabilitación y el uso de las viviendas ya construidas. La construcción masiva de viviendas, además de no ser sostenible económica y ecológicamente, ha demostrado que no cubre las necesidades de vivienda de la gente y sólo sirve para crear un mercado especulativo de la vivienda.

Además, se deben aumentar la cuantía de las prestaciones de los colectivos más vulnerables, como las personas en peligro de exclusión social o la población joven.

h) Mayor participación en las políticas de vivienda

Se deben desarrollar políticas de vivienda y no políticas inmobiliarias. Para ello, es necesario involucrar en la toma de decisiones en materia de vivienda a los movimientos sociales, especialmente a aquellos que conocen en mayor profundidad la problemática de la vivienda y que están cerca de las personas más vulnerables o sin hogar.

Un cambio de modelo real solamente podrá ser efectivo si hay una socialización real de los problemas y de las soluciones.

i) Recuperar el valor social de las entidades financieras

La crisis del 2008 trajo consigo la bancarización de las cajas de ahorro y la pérdida de su función social, así como la socialización del rescate al sistema financiero. Es necesario que estas entidades asuman su responsabilidad en la crisis anterior y devuelvan el dinero recibido en el rescate, más aún cuando en estos momentos están teniendo importantes beneficios.

Se deben modificar drásticamente las condiciones de los préstamos hipotecarios (limitación del período máximo de concesión de préstamos hipotecarios a 20 años o establecer el límite de pago en el 25% del salario). En este sentido, hay que regular desde el ámbito público las condiciones de los créditos hipotecarios, y regularlos de forma que favorezcan claramente a los contratantes de los mismos, para compensar la posición de poder de la banca.

También se deben incluir moratorias del pago de las hipotecas para los colectivos más desfavorecidos. El pago de una deuda no está por encima de cualquier otra consideración ni de la cobertura de las necesidades básicas de las personas y familias.

j) Ordenación territorial y gestión del suelo

La planificación urbanística se ha convertido en un ámbito de cambios permanentes, primando la especulación. Se debe dejar de lado este modelo y primar una ordenación territorial sostenible, y que tenga en cuenta las necesidades sociales, no la obtención de beneficios económicos por una minoría.

La planificación urbanística debe hacerse con un objetivo social, y no económico o de negocio. Para ello, hay que limitar enormemente la capacidad de las administraciones para aprobar recalificaciones de terrenos, que deben contar con el consenso social.

k) Mejorar el aparato estadístico en materia de vivienda

Hay una gran ausencia de herramientas estadísticas en torno a la vivienda, especialmente en las que respecta a la propiedad de los inmuebles, la vivienda en alquiler y las VUT. Las estadísticas son un servicio público necesario para la toma de decisiones. Un déficit estadístico en esta materia trae consigo unas políticas de vivienda inadecuadas.

Especialmente grave es la utilización de los portales web como fuente de información, como son los casos de Idealista o Fotocasa, por parte de las instituciones públicas y medios de comunicación. Estas webs muestran información parcial e interesada, por lo que no cumplen con los criterios de objetividad que se les suponen a las estadísticas públicas.

l) Socialización de propuestas y movilización a favor del cambio de modelo

Todas estas medidas suponen un cambio radical del modelo aplicado en las últimas décadas. Para impulsar la movilización social es imprescindible:

- Desarrollar una campaña permanente de socialización de nuestras propuestas.
- Campañas de movilización, para exigir al conjunto de las administraciones que apliquen

las políticas que demandamos, así como el establecimiento de mecanismos efectivos de participación social.

- Crear y fortalecer alianzas entre los colectivos sociales en torno a la vivienda, poner las propuestas en común y trabajar conjuntamente en la lucha de un cambio de modelo.
- Favorecer métodos de movilización enmarcados en la desobediencia civil y la ocupación de viviendas vacías de las entidades financieras y fondos buitres o viviendas de uso turístico en manos de la economía de plataformas, que permiten visualizar las responsabilidades políticas y que dan respuesta a las necesidades de la ciudadanía.