

# **El acceso a la vivienda en España**

## **INFORME Y PROPUESTAS**

### **Asamblea contra la precariedad y por la vivienda digna**

El acceso a la vivienda es un factor imprescindible en cualquier proyecto personal y/o colectivo, y los ciudadanos de este país cada vez tienen más difícil acceder a una vivienda digna a un precio o alquiler asequible. Dos factores pueden modificar esta situación: a) la ciudadanía empieza a movilizarse contra la especulación inmobiliaria y la corrupción, en demanda de otro modelo de urbanismo y de vivienda que priorice el derecho a la vivienda frente al negocio a su costa; b) existen síntomas de agotamiento<sup>1</sup> del ciclo inmobiliario expansivo –ya augurado erróneamente en otras ocasiones- lo que puede tener importantes repercusiones e incertidumbres socioeconómicas.

El Gobierno Central tiene limitada su capacidad de intervenir en la vivienda y el urbanismo, al ser competencias transferidas a las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos. A pesar de ello, el Gobierno dispone de la iniciativa legislativa en aspectos fundamentales como el suelo (el 50% del precio final de la vivienda) y de la gran capacidad de intervención que le da el gasto público estatal destinado a vivienda a través de los Presupuestos. Además, siempre existe la posibilidad de modificar las transferencias de competencias en aquellas materias donde se constate que el sistema vigente no funciona.

Lamentablemente, el Gobierno Central está usando ambos instrumentos de un modo insuficiente, limitándose a actuar sobre las consecuencias más injustas sin incidir en las causas de fondo del problema de la vivienda y el urbanismo en España. Ha amagado con anteproyectos más o menos ambiciosos (Plan de vivienda, Ley del suelo) que posteriormente han sido suavizados por la presión del “lobby del ladrillo”. Además, los presupuestos de vivienda están mal orientados (en lugar de ayudar agravan el problema) y su cuantía es insuficiente –a pesar de su aumento en los últimos años-.

#### **LA VIVIENDA EN ESPAÑA: UN NEGOCIO A COSTA DE UN DERECHO**

El problema de la vivienda en España surge del sometimiento entero del país a la especulación inmobiliaria a costa de una necesidad social básica. A pesar de que en España (44 millones de habitantes) se construyen tantas viviendas como en Alemania, Francia y Reino Unido juntos (203 millones de habitantes), de que existen más de 3 millones de viviendas vacías y suelo urbano para edificar varios millones más, se sigue defendiendo que la solución al problema de la vivienda pasa por “liberar” y colonizar más suelo para construir y vender más viviendas que en un gran número se mantendrán vacías por sus propietarios.

**El problema no es la falta de viviendas sino su desorbitado coste o alquiler.** Este desequilibrio se origina porque la provisión de vivienda se ha dejado al mercado, convertida la vivienda en una mercancía más sujeta al intercambio y a la especulación, con el beneficio como único eje de actuación y excluyendo de su acceso a la demanda

---

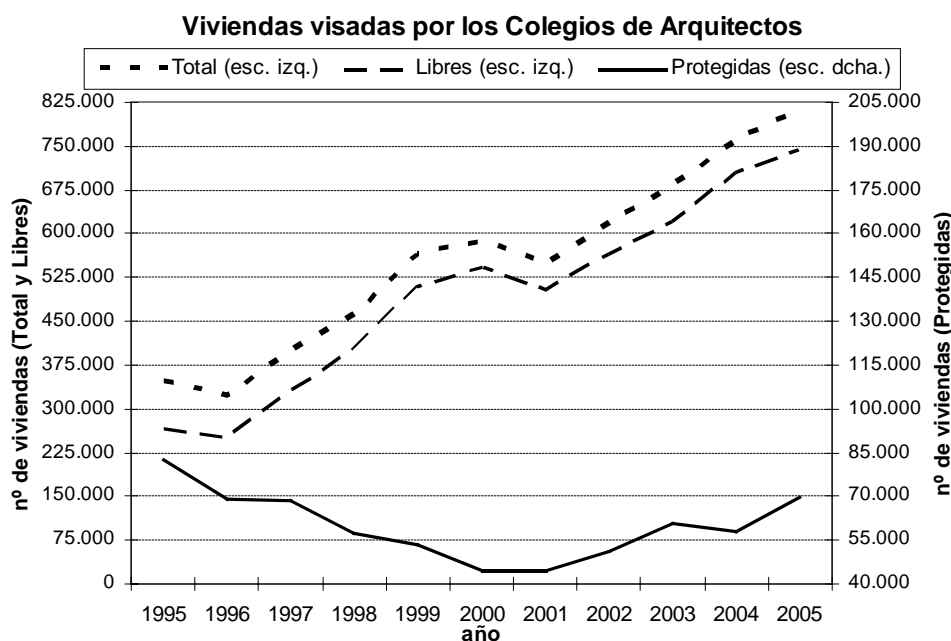
<sup>1</sup> Elementos de que estamos ante un cambio del ciclo inmobiliario: los precios ralentizan su subida, apenas suben en el tercer trimestre de 2006 (+0,7% trimestral) e incluso empiezan a bajar en algunas ciudades respecto al segundo trimestre de 2006; la importante subida de los tipos de interés en el último año (del 2,2% al 3,7%), el hundimiento de la inversión extranjera en inmuebles, que acumula el tercer año consecutivo de caída y cuya cuantía en 2006 supondrá poco más de la mitad de la registrada en 2003 (entonces 7.072 millones). Se ralentizan los precios de venta, se alargan los periodos de venta al tiempo que se acelera la oferta constructora, en el intento de salvar los muebles antes de que estalle la tan traída burbuja inmobiliaria.

no rentable. La sanidad o la educación son derechos fundamentales, garantizados sin exclusión a todos los ciudadanos a un coste asequible mediante los correspondientes servicios públicos, pero ¿y la vivienda? ¿Tiene sentido regular el precio de servicios básicos (luz, agua, teléfono) y no hacerlo con la vivienda en la que se reciben todos esos suministros?

Además, en España no existe competencia en el mercado de la vivienda, prisionero del “lobby del ladrillo<sup>2</sup>”: un oligopolio de agentes económicos que controlan y se lucran con el suelo, la promoción inmobiliaria y la construcción. Sin la necesaria colaboración/dejación de las diferentes Administraciones Públicas, no hubiera sido posible el expolio y la conspiración inmobiliaria que está soportando este país. El trasvase de rentas desde la clase trabajadora hacia el oligopolio del ladrillo está siendo brutal en los últimos años: generaciones enteras “esclavizadas” durante 30 ó 40 años, más que su vida laboral, para pagar una vivienda. Lo que se está hipotecando no son millones de viviendas, sino millones de proyectos personales y con ellos, el futuro de este país, su crecimiento y desarrollo. **Una minoría se está adueñando a cara descubierta de la riqueza de la mayoría de la sociedad y ésta, encima, aplaude.**

La especulación inmobiliaria se ha legitimado y generalizado en el ideario colectivo mediante la promoción de la cultura de la propiedad y del “capitalismo popular del ladrillo”: durante años se ha publicitado la vivienda como la mejor inversión, segura, inmune a las bajadas de precios. Los pequeños inversores buscando rentabilizar sus ahorros con la vivienda han sido el colchón que ha legitimado e impulsado la especulación (y los beneficios) del oligopolio del ladrillo.

### El acceso a la vivienda en España



El sector de la vivienda sigue mostrando en 2006 un elevado dinamismo en el volumen de viviendas visadas, mientras que el crecimiento de los precios inmobiliarios sigue moderándose. A pesar de las cifras históricas de construcción de viviendas, cada vez hay más personas excluidas del acceso a la vivienda.

<sup>2</sup> Ese conglomerado de intereses que conforman todos los agentes que se lucran con el brutal encarecimiento de la vivienda: propietarios del suelo, bancos y cajas de ahorro, promotores inmobiliarios, empresas constructoras, Administraciones Públicas (Ayuntamientos, Comunidades Autónomas), partidos políticos,...

En 2005 se superaron todas las cifras de viviendas proyectadas: más de 800.000 viviendas visadas (nuevas y rehabilitadas), duplicando con creces la cifra de hace 10 años (en el caso de las viviendas libres se han triplicado). Mientras, la cifra de viviendas protegidas visadas ha registrado sus mínimos de las últimas décadas. La rehabilitación de viviendas usadas sigue sin despegar frente a la vorágine de la construcción de nuevas viviendas y ha perdido peso relativo en el sector, oscilando durante la última década entre el seis y ocho por ciento de los proyectos visados.

Los datos disponibles para el primer trimestre de 2006 aventuran un nuevo máximo de viviendas visadas a final de año. Este dato reflejaría una aceleración de los proyectos en marcha ante la incertidumbre y el previsible parón derivados de las próximas elecciones municipales y autonómicas de 2007, al tiempo que buscan anticiparse a los cada vez más evidentes signos de ralentización del sector inmobiliario. No obstante, habrá que esperar al menos a los datos del segundo trimestre para aventurar con más fiabilidad la evolución del año 2006.

<b>CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS</b>					
<b>Viviendas contenidas en los proyectos de ejecución visados por los Colegios de Arquitectos</b>					
<b>año</b>	<b>Total</b>	<b>Libres</b>	<b>Protegidas</b>	<b>Nuevas</b>	<b>Rehabilitadas</b>
1995	347.727	265.118	82.609	324.622	23.105
1996	322.073	252.741	69.332	297.065	25.008
1997	399.007	330.383	68.624	366.916	32.091
1998	460.527	403.311	57.216	424.460	36.067
1999	563.682	510.320	53.362	524.220	39.462
2000	585.933	541.583	44.350	541.858	44.075
2001	547.883	503.642	44.241	505.066	42.817
2002	617.126	565.836	51.290	569.124	48.002
2003	681.178	620.677	60.501	628.466	52.712
2004	761.790	704.150	57.640	721.649	40.141
2005	812.294	742.764	69.530	766.193	46.101
1 <sup>er</sup> trim. 2005	209.719	189.852	19.867	196.872	12.847
1 <sup>er</sup> trim. 2006	211.556	202.033	9.523	196.246	15.310

Fuente: Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España

En 2006 ha empeorado sensiblemente el acceso a una vivienda, sobre todo en la opción de compra. A pesar de la ralentización de los precios inmobiliarios, su crecimiento sigue superando al de los salarios y los demandantes se ven obligados a realizar un esfuerzo superior. Es decir, o se endeudan más, o por más tiempo o se conforman con viviendas de tamaño, ubicación o características inferiores a los inicialmente previstos. Según datos del INE<sup>3</sup>, en 2006 la hipoteca media se sitúa cerca de los 140.000 euros a un plazo de 26 años y con un pago total de 215.000 euros al final de la misma a los tipos actuales, cifras ampliamente superadas en zonas como Madrid, Barcelona o el País Vasco.

Durante el último año la subida de los tipos de interés ha dificultado aun más el acceso a la vivienda en propiedad. De septiembre de 2005 a septiembre 2006 el Euribor (el indicador de referencia de la mayoría de las hipotecas de este país) ha subido del 2,2% al 3,7%. Esta fuerte subida se ha trasladado a la cuota mensual que pagan millones de familias, con especial repercusión en las hipotecas constituidas en estos últimos años. La deuda hipotecaria de las familias de este país ascendía en agosto de

<sup>3</sup> El Economista, 25 de octubre de 2006.

2006 a 538.974 millones, con un aumento del 22,5% respecto al mismo mes de 2005, a los que habría que sumar otros 193.253 millones de préstamos de consumo.

A corto plazo, las subidas adicionales de los tipos de interés seguirán endureciendo las condiciones hipotecarias de los hipotecados actuales y futuros. A medio plazo, la subida de los tipos de interés ayudará a frenar el encarecimiento de la vivienda (al igual que las bajadas de tipos lo han impulsado). Dependiendo de las repercusiones del proceso de subida de tipos sobre el empleo y la economía, así será el efecto de ajuste sobre los precios inmobiliarios y las implicaciones que tendrá para la accesibilidad a la vivienda en el futuro.

EL ESFUERZO DE ACCESO A LA VIVIENDA EN ESPAÑA										
periodo	salario medio anual bruto	precio vivienda libre	esfuerzo salarial compra de una vivienda (*)		variación anual (%)			variación acumulada		
			70 m2	100 m2	salario bruto	precio vivienda	esfuerzo salarial	salario bruto	precio vivienda	esfuerzo salarial
año	(en euros)	(en euros por m2)								
1995	13.760,55	683,03	3,5	5,0	4,5	3,5	-1,0	,	,	,
1996	14.375,61	692,30	3,4	4,8	4,5	1,9	-2,5	4,5	1,4	-3,0
1997	14.870,46	711,65	3,3	4,8	3,4	1,6	-1,8	8,1	4,2	-3,6
1998	15.211,65	752,95	3,5	4,9	2,3	4,6	2,3	10,5	10,2	-0,3
1999	15.558,84	810,65	3,6	5,2	2,3	10,6	8,1	13,1	18,7	5,0
2000	15.916,89	880,23	3,9	5,5	2,3	14,5	11,9	15,7	28,9	11,4
2001	16.468,50	967,00	4,1	5,9	3,5	15,4	11,5	19,7	41,6	18,3
2002	17.104,44	1.119,10	4,6	6,5	3,9	16,6	12,3	24,3	63,8	31,8
2003	17.762,01	1.316,28	5,2	7,4	3,8	17,0	12,6	29,1	92,7	49,3
2004	18.250,80	1.545,95	5,9	8,5	2,8	17,4	14,3	32,6	126,3	70,7
2005	18.750,12	1.761,00	6,6	9,4	2,7	13,9	10,9	36,3	157,8	89,2
<b>2tr. 2006 (1)</b>	<b>19.484,76</b>	<b>1.942,30</b>	<b>7,0</b>	<b>10,0</b>	<b>3,1</b>	<b>10,8</b>	<b>7,2</b>	<b>41,6</b>	<b>184,4</b>	<b>100,8</b>

Fuente: Boletín Estadístico del Ministerio de Vivienda, Encuesta Trimestral de Coste Laboral del INE. Precios vivienda base 2005

(\*) Mide el número de salarios anuales brutos necesarios para adquirir una vivienda de ese tamaño al precio medio del m2

(1) El dato del salario y del precio de la vivienda corresponden al 2º trimestre de 2006 y su variación respecto al 2º trimestre de 2005

El precio de la vivienda libre (1.942,30 euros/m<sup>2</sup>) duplica el de la vivienda protegida a nivel nacional (995,60 euros/m<sup>2</sup>). No obstante, la diferencia de precios entre ambas modalidades de vivienda varía sensiblemente de unas Comunidades Autónomas a otras. En general, las diferencias de precio entre ambas modalidades se acentúan donde mayor es el precio de la vivienda libre: en Madrid y el País Vasco el precio por metro cuadrado de la vivienda libre casi triplica el de la vivienda protegida. Los precios de la vivienda protegida al estar topados registran una menor dispersión entre territorios.

En la última década el precio de la vivienda casi se ha triplicado (+185%) mientras que el salario medio (+40%) apenas ha crecido al ritmo de la inflación. Como resultado, **el esfuerzo salarial necesario para adquirir una vivienda se ha duplicado y ahora se necesita el doble de salarios/años para poder comprar una vivienda**. Mientras se mantuvo, la bajada de tipos facilitó la financiación de la compra y alimentó el encarecimiento de la vivienda. A corto plazo, y hasta que se refleje más claramente en los precios inmobiliarios, los posibles compradores de vivienda tendrán que hacer frente a una vivienda sobrevalorada y con una financiación cada vez más cara.

En el último año el crecimiento del precio de la vivienda (10,8%) triplica el de los salarios. El esfuerzo necesario para acceder a una vivienda en propiedad sigue aumentando: en el 2º trimestre de 2006 adquirir una vivienda de 70 m<sup>2</sup> construidos

suponía destinar todo el salario bruto de 7 años de trabajo (10 años en el caso de una vivienda de 100 m<sup>2</sup>).

El esfuerzo salarial requerido para comprar una vivienda varía sensiblemente por Comunidades Autónomas. El País Vasco, Baleares y Madrid son las comunidades donde más salarios/año son necesarios para adquirir una vivienda, mientras que en Extremadura es donde es más accesible. En toda España ha aumentado sensiblemente en los últimos años el esfuerzo para acceder a una vivienda en propiedad, que no obstante sigue encabezado por las comunidades con mayor nivel de riqueza y/o que son destino vacacional y de segunda residencia.

<b>Esfuerzo de acceso a la vivienda por Comunidades Autónomas</b>				
2 trim. 2006	salario bruto anual (en euros)	precio de la vivienda libre (euros por m <sup>2</sup> )	esfuerzo salarial compra de una vivienda (*)	
			70 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
País Vasco	21.493,44	2.752,6	9,0	12,8
Baleares	17.506,32	2.192,6	8,8	12,5
Madrid	23.345,64	2.902,7	8,7	12,4
Cantabria	17.383,44	1.907,4	7,7	11,0
Canarias	15.894,60	1.695,9	7,5	10,7
Cataluña	21.581,64	2.255,1	7,3	10,4
<b>TOTAL</b>	<b>19.484,76</b>	<b>1.942,30</b>	<b>7,0</b>	<b>10,0</b>
Andalucía	17.467,80	1.626,3	6,5	9,3
Aragón	19.952,76	1.829,9	6,4	9,2
Comunidad Valenciana	17.387,16	1.571,2	6,3	9,0
Murcia	16.461,24	1.441,7	6,1	8,8
Galicia	16.030,08	1.402,4	6,1	8,7
Asturias	19.062,84	1.612,1	5,9	8,5
Rioja (La)	18.889,08	1.595,0	5,9	8,4
Castilla y León	17.346,96	1.416,8	5,7	8,2
Castilla-La Mancha	17.671,20	1.356,6	5,4	7,7
Navarra	21.859,20	1.670,8	5,4	7,6
Extremadura	15.163,92	940,8	4,3	6,2

*Fuente: Boletín Estadístico del Ministerio de Vivienda, Encuesta Trimestral de Coste Laboral del INE y elaboración propia. Precios vivienda base 2005*

*(\*) Número de salarios anuales brutos necesarios para adquirir una vivienda de ese tamaño al precio del m<sup>2</sup> construido en cada Comunidad Autónoma*

### El alquiler

El alquiler es el gran olvidado, arrinconado por el “tsunami de la compraventa de vivienda”, abandonado a la iniciativa privada en mayor medida que la propiedad, dado que apenas existe iniciativa pública que promueva vivienda social o protegida en alquiler. La estrechez de la oferta en el mercado sitúa al propietario en una situación privilegiada para fijar elevados alquileres que en numerosas ocasiones replican la evolución de la letra mensual de la hipoteca.

Los posibles “fallos de mercado” o riesgos derivados del alquiler para el propietario (impagos, desahucios difíciles, desperfectos inmuebles) se cubren por éste cobrando alquileres más elevados, fijando fianzas o varias mensualidades a cuenta, etc. No obstante, deben promoverse medidas e instrumentos para desarrollar el alquiler, aportando garantías y estabilidad tanto a los inquilinos (garantías públicas) como a los propietarios (seguros frente a impagos o desperfectos).

## **LA POLÍTICA ESTATAL DE VIVIENDA**

La “nueva” política de vivienda del Gobierno del PSOE y del Ministerio de Vivienda, más allá de algunos gestos mediáticos, es continuista de la realizada por gobiernos anteriores: fomentar la “ayuda al ladrillo” y los intereses del lobby de la construcción, subsidiando la compra de viviendas. Sigue sin afrontarse la causa principal del problema: la subordinación del derecho de acceso a la vivienda al mercado, dentro de un modelo que legitima la especulación con una necesidad social básica como es la vivienda.

El gasto asignado a la política de vivienda es insuficiente y sigue fomentando la construcción de viviendas en lugar de garantizar el derecho de acceso a una vivienda. Los beneficios fiscales, de mucha mayor cuantía, subsidian la compra de vivienda y en la práctica se convierten en una transferencia de rentas al propietario vendedor. El proyecto de Ley del suelo ha sido convenientemente recortado desde sus planteamientos iniciales, limitando aspectos fundamentales para acabar con la especulación del suelo (mecanismos de valoración del suelo, posibilidad de enajenación del patrimonio público de suelo).

<b>GASTO ESTATAL EN VIVIENDA. Presupuestos Generales del Estado 2007</b>				
<i>destino</i>	(millones de euros)		Var. 2007/06	
	PGE 2007	PGE 2006	millones euros	%
<b>Política de vivienda</b>	<b>1.234,35</b>	<b>1.079,37</b>	<b>155,0</b>	<b>14,4</b>
- Promoción, admon. y ayudas rehabilitación y acceso vivienda	1.147,05	990,82	156,2	15,8
- Resto programas	87,30	88,55	-1,2	-1,4
<b>Beneficios fiscales</b>	<b>7.768,54</b>	<b>6.878,00</b>	<b>890,5</b>	<b>12,9</b>
- IRPF reducciones por arrendamiento de viviendas	218,15	177,56	40,6	22,9
- IRPF deducciones por vivienda habitual	3.787,46	3.332,83	454,6	13,6
- Imp. sociedades bonificación sociedades arrendadoras viv.	1,54	0,03	1,5	5,033,3
- IVA superreducido por compra de VPO (*)	3.761,39	3.367,58	393,8	11,7
<b>TOTAL GASTO ESTATAL EN VIVIENDA</b>	<b>9.002,89</b>	<b>7.957,37</b>	<b>1.045,5</b>	<b>13,1</b>

Fuente: Presupuestos Generales del Estado 2006 y 2007

(\*) Existen dudas de que puedan ser contabilizados como beneficio fiscal o ayuda según los criterios comunitarios

### Política de acceso a la vivienda y fomento de la edificación

La política estatal de acceso a la vivienda y fomento de la edificación dispondrá en 2007 de 1.234,35 millones (+14,4% nominal). Por tercer año esta política registra un elevado crecimiento, superior al del conjunto del gasto público, lo que le ha permitido duplicar desde 2004 el gasto de la política de vivienda, tras el estancamiento nominal (y descenso real) registrado en la etapa del anterior Gobierno. A pesar de este aumento, apenas supondrá el 0,12% del PIB y la capacidad real de solucionar el problema de acceso a la vivienda es muy limitada, tanto por su insuficiente cuantía económica, como por el destino final de esos fondos.

El Plan de Vivienda 2005-2008 articula la política de gasto directo en vivienda por parte del Gobierno Central y tiene su reflejo en el programa presupuestario 261N *Promoción, administración y ayudas para rehabilitación y acceso a la vivienda*. Los sucesivos planes de vivienda constituyen un abanico de subvenciones y de incentivos económicos. Muchas de estas ayudas son transferencias que el Gobierno Central hace a las Comunidades Autónomas para que éstas en realidad administren ese gasto mediante sus propios planes de vivienda.

El Plan de Vivienda 2005-2008 establece un objetivo anual de 180.000 actuaciones para facilitar el acceso a la vivienda y un gasto acumulado 6.822 millones de euros, el doble que el anterior Plan 2002-2005, pero claramente insuficiente ante la magnitud que ha adquirido el problema de acceso a la vivienda. Apenas existe promoción pública de viviendas o actuaciones directas en materia de suelo. La mayor parte del gasto se destina a subvencionar a la demanda el acceso a la vivienda en propiedad y a incentivar a la oferta (propietarios y promotores) para que realicen determinado tipo de actuaciones y/o viviendas.

Para el año 2007, al igual que todos los anteriores, el esfuerzo presupuestario va destinado a apoyar la vivienda en propiedad: 443 millones a la ayuda directa a la entrada y 271 millones a subsidiación de intereses. En contraste, sólo habrá 16.000 ayudas a los inquilinos (por un importe máximo de 46 millones), 2.800 ayudas a los propietarios que alquilen viviendas (17 millones) y 33.100 ayudas a promotores de viviendas de nueva construcción destinadas al alquiler. A las subvenciones canalizadas por las Comunidades Autónomas, destinadas a remodelación de barrios y rehabilitación patrimonial entre otros, le corresponden 381 millones.

### Beneficios fiscales

El grueso del gasto público en vivienda se articula mediante los llamados beneficios fiscales: 7.768,54 millones previstos para 2007, de los cuales 4.000 millones corresponden al IRPF (la mayoría deducciones por compra de vivienda habitual y, en mucha menor medida, reducciones al propietario por arrendamiento de vivienda) y casi 3.800 millones al IVA (aplicación de un IVA superreducido -4%- a las viviendas protegidas). Sobre estos últimos existe la duda razonable de si pueden contabilizarse como beneficios fiscales, ya que no cumplen los requisitos comunitarios de articulación de los tipos de gravamen del IVA.

Los beneficios fiscales por compra de vivienda habitual suponen realmente una transferencia de renta del comprador (y del presupuesto público) al vendedor. Este último, conocedor de las mayores posibilidades financieras del comprador por la deducción en el IRPF, incorpora al precio de venta de la vivienda dicha deducción, favorecido por su posición de dominio actual en el mercado de la vivienda.

En resumen, las deducciones por compra recogidas en el IRPF suponen el grueso del gasto estatal en vivienda y en realidad tienen el efecto contrario al perseguido (han terminado beneficiando al vendedor). El gasto directo del estado en política de vivienda tiene una importancia económica inferior, pero también se sustancia en un subsidio de la compra que termina beneficiando a la oferta inmobiliaria, es decir, los propietarios y vendedores.

### Proyecto de Ley del suelo

El actual proyecto de Ley del Suelo –en trámite parlamentario-, representa una ocasión perdida para haber actuado sobre uno de los factores causantes del brutal encarecimiento de la vivienda en los últimos años. El borrador inicial de este proyecto corregía algunos de los aspectos más negativos de la normativa vigente sobre el suelo desde 1998. El proyecto incorpora algunos elementos claramente regresivos y, además, en el proceso de discusión con diferentes agentes sociales y económicos, ha visto recortadas algunas de sus medidas de mayor alcance y calado.

Algunos de los aspectos más destacados que recoge el actual proyecto de Ley del suelo son los siguientes:

- Desvincula la propiedad del suelo del derecho exclusivo de iniciativa privada en la actividad de urbanización, que pasa a ejercerse en libre competencia y concurrencia. La urbanización es un servicio público, cuya gestión puede reservarse a la Administración o encomendarse a privados (donde sí podrá participar el propietario en un régimen equitativo de beneficios y cargas).
- Prescinde de regular técnicas urbanísticas, como los tipos de planes o las clases de suelo. Se desvincula clasificación y valoración del suelo. Sólo hay dos tipos de suelo: rural (no está funcionalmente integrado en la trama urbana) y urbanizado (ya ha sido efectiva y adecuadamente transformado por la urbanización).
- Se establece una reserva de suelo destinado a vivienda sujeta a protección pública, con un mínimo del 25% de la edificabilidad prevista en las actuaciones contempladas. Habría que garantizar que este porcentaje –o uno mayor- se ejecute en cada actuación que se edifique, y no ocurra como en la actualidad: muchas Comunidades cuentan con porcentajes superiores, pero en general se incumple sistemáticamente y no pasa nada.
- Se introducen criterios de sostenibilidad del desarrollo urbano, como la exigencia de informes de la Confederación Hidrográfica correspondiente sobre la existencia de suficientes recursos hídricos en cada nuevo desarrollo urbanístico. El problema es que estos informes no son vinculantes.
- El promotor urbanístico deberá ceder a la Administración competente (Ayuntamientos) entre un 5% y un 15% del suelo edificable (hasta el 20% excepcionalmente). La ley permite monetizar esas cesiones en lugar de recibir el suelo, salvo que el suelo estuviera destinado para construir vivienda protegida al amparo de la reserva del 25% de la edificabilidad. Esto consagra la monetización de las cesiones de suelo, y posiblemente, la desaparición de los patrimonios municipales de suelo y su capacidad de incidir y regular en el mercado del suelo y la vivienda.
- La valoración del suelo rural. Los terrenos se tasarán mediante la capitalización de la renta (real o potencial) derivada del rendimiento neto de la explotación de que sean susceptibles esos terrenos. El valor así obtenido se corregirá proporcionalmente al alza en las zonas próximas a los núcleos urbanos y de actividad económica. Esta medida favorable (desvincular el valor del suelo de las expectativas inmobiliarias) era uno de los aspectos más positivos del proyecto, se ha visto eliminado parcialmente por las presiones de los grandes propietarios de suelo que veían peligrar sus intereses. Finalmente, el suelo en las zonas de expansión urbana se valorará a un precio mayor no determinado.

## **PROPUESTA ALTERNATIVA DE POLÍTICA DE VIVIENDA**

Una política alternativa en materia de vivienda pasa por situar claramente la prioridad en **garantizar el derecho de acceso a la vivienda por encima del negocio que supone la vivienda como mercancía**. Un puñado de propuestas bastan para garantizar este derecho si hay voluntad de desarrollarlas y de hacer cumplir las leyes en materia de vivienda (algo que no ocurre en la actualidad), además de la condición necesaria de unas Administraciones Públicas no corruptas al servicio de las necesidades de los ciudadanos, y no al dictado de los intereses inmobiliarios y lucrativos de una minoría:

**El posicionamiento de la Asamblea: ¡LA VIVIENDA ES UN DERECHO, NO UN NEGOCIO!**

Y la mejor forma de garantizar este derecho es que el acceso a la vivienda no dependa del mercado y la propiedad. ¿Y de que derecho a la vivienda hablamos? Del

derecho de alojamiento, a habitar una vivienda digna a un coste asequible, lo que no pasa por la propiedad de esa vivienda, ni por su mercadeo, ni por gastar la vida para pagar la casa.

Para garantizar este derecho fundamental es condición necesaria unas Administraciones Públicas no corruptas y al servicio de los ciudadanos, y no como hasta ahora, al servicio de la especulación inmobiliaria y los que la promueven. Nuestros “representantes” ni siquiera cumplen las leyes que ellos mismos han aprobado y que deberían garantizar el acceso a una vivienda digna.

Queremos ir más allá de la mera satisfacción de la necesidad individual de alojamiento, y plantearnos y plantearos en qué modelo de ciudad queremos insertar esas viviendas, con qué modelo de urbanismo queremos que se generen, qué sistema de relaciones sociales y de interacción con el resto de la ciudad y del territorio pretendemos generar, con qué criterios de necesidad y sostenibilidad abordar la expansión urbana, etc.

### **Propuestas para garantizar el acceso a una vivienda**

Para lograr el objetivo de garantizar el derecho a la vivienda, la Asamblea contra la Precariedad y por una Vivienda Digna propone tres ejes principales de actuación contra las causas del problema de la vivienda y uno más acerca del modelo de urbanismo, de ciudad y de sociedad.

#### **Dar uso a las viviendas vacías existentes**

El objetivo es dar un uso social (que se habiten) a los más de tres millones de viviendas vacías existentes según el Instituto Nacional de Estadística (sin incluir los cuatro millones de segundas viviendas). Pasos para lograrlo:

1. Identificar las zonas con “Necesidad Urgente de Vivienda” (NUV) en función de la demanda de viviendas en cada municipio y territorio.
2. Establecer un censo actualizado y supervisado de viviendas vacías para los municipios con necesidad urgente de vivienda. Para ello se debe definir y acotar previamente el concepto de “vivienda vacía”, en base a inspecciones, a los datos de empadronamiento y los consumos básicos del hogar (luz, agua), entre otros criterios posibles.
3. En las zonas NUV, una vez identificada una vivienda vacía, se dará un plazo (3 meses por ejemplo) a los propietarios para que demuestren que están habitadas. Transcurrido el plazo, si el propietario no puede acreditar la ocupación de la vivienda tendrá dos opciones:
  - A. Inscribir la vivienda vacía en una bolsa de alquiler social, a través de la cual se gestionaría todo lo relacionado con el uso y alquiler de esa vivienda. El precio del alquiler se fijaría en función de los costes de conservación y mantenimiento del edificio y la vivienda, de forma que se mantenga en perfecto estado de habitabilidad para el momento que el propietario pueda reclamar un uso legítimo de la vivienda.
  - B. Si opta por mantener la vivienda vacía allí donde hace falta, se la considerará un bien de lujo y será gravada, por tanto, con un contundente impuesto cuya cuantía desincentive el mantenerla desocupada.

#### **Política pública de vivienda**

Allí donde el parque de vivienda existente no sea suficiente para cubrir las necesidades de alojamiento de la población, la iniciativa pública generará suelo barato para promover vivienda social en alquiler. El objetivo es que en el periodo más breve posible, toda la población que lo desee pueda acceder a una vivienda de alquiler social fuera de los mecanismos de mercado.

### **1. Abaratar el suelo para uso social**

Declarar todo el suelo inicialmente protegido y no urbanizable. La generación de nuevo suelo urbano y urbanizable deberá responder al interés social general y ser gestionado con criterios democráticos mediante la participación activa de la ciudadanía.

Desligar el valor del suelo del precio de mercado, que incorpora expectativas inmobiliarias. Cuando el suelo se expropié para generar vivienda social, se expropiará pagando un precio ligado a su aprovechamiento agropecuario o similar.

### **2. Construcción de viviendas públicas de alquiler social**

El objetivo es constituir un amplio parque público de viviendas de alquiler reducido (al coste de mantenimiento y reposición) gestionado mediante bolsas públicas de alquiler. Estas viviendas se edificarían a través de una constructora pública, lo que garantiza unas condiciones laborales dignas y no precarias a los trabajadores que las construyan y además, abarata su construcción al eliminar el margen de beneficios con el que operan las empresas privadas del sector.

Para lograrlo, todo el gasto público en vivienda debe destinarse a promover la vivienda social de alquiler. Para ello debe reorientarse la política actual, centrada en subsidiar la compra de vivienda, eliminando progresivamente la deducción del IRPF por compra, incorporada al precio de la vivienda y por tanto, convertida en una transferencia de renta al vendedor.

Las diferentes Administraciones Públicas deberán garantizar este parque público de alquiler en el plazo más breve posible. Por ejemplo, los Presupuestos Generales del Estado de 2007 prevén destinar 9.000 millones de euros a vivienda, principalmente a bonificaciones fiscales y deducciones por compra de vivienda. Con ese dinero se podrían construir hasta 150.000 viviendas públicas en alquiler. Si fueran necesarias más, se podría aumentar el gasto público en vivienda reasignándolo de otras partidas presupuestarias menos prioritarias o revertiendo las regresivas reformas fiscales de los últimos años para disponer de recursos adicionales.

### **3. Urbanismo al servicio de los ciudadanos, no al del mercado**

Articular el territorio con criterios de sostenibilidad, al servicio de los ciudadanos y de sus necesidades y no las de los propietarios del suelo, promotores y constructores. Para lograrlo es imprescindible la participación democrática real de la ciudadanía en el desarrollo urbanístico del territorio y someter a referéndum la aprobación de los planes urbanísticos.

Un urbanismo al servicio de los ciudadanos debe pasar por consolidar y mejorar la ciudad ya existente, con una edificación en altura razonable (ni adosados ni rascacielos), con bloques de viviendas en manzanas abiertas a la ciudad y a la calle y no como prisiones encerradas sobre si mismos, promoción de los espacios gratuitos de socialización ajenos a la lógica comercial (plazas, parques, centros sociales, espacios deportivos), apuesta por el transporte colectivo (intermodal) y la accesibilidad (peatonalización), mezcla de usos del suelo no excluyentes entre si, evitando la especialización extrema del espacio urbano, la creación de zonas marginales (“guettos”)

...