

Mikel Noval - Julene Gabiola

En 2002 ELA publicó su primer documento sobre vivienda. Como podremos ver a lo largo del informe, la situación de la vivienda se ha agravado desde entonces, y como consecuencia, este tema ha alcanzado un mayor protagonismo en el debate social y político, si bien la actuación pública en esta materia no ha pasado a tener la importancia que debiera. ELA también ha dado pasos en este tema, y entre otros, ha tomado parte en una iniciativa social formada por más cien colectivos, con un objetivo triple: socializar la problemática de la vivienda, denunciar a las instituciones por su pasividad en un tema de esta trascendencia y reclamar políticas que garanticen el derecho a acceder a una vivienda.

Centrándonos en el presente documento, cabe destacar que el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco publica anualmente el estudio *«Necesidad y Demanda de Vivienda en la CAPV»*, y trimestralmente *«Oferta Inmobiliaria»*, ofreciendo la posibilidad de poder analizar la situación de la vivienda, así como la evolución de la misma.

Sin embargo, el Departamento de Vivienda del Gobierno de Navarra tan solo realizó este tipo de estudio en 2000, debido ello a que realizó en esa fecha el Plan de Vivienda 2000-2004. Esta situación es inaceptable, más aún cuando el acceso a la vivienda supone un problema de serias dimensiones para una parte importante de la sociedad navarra. Por ello, pedimos a las instituciones navarras que den a este problema la importancia que tiene, y que realice estudios periódicos que nos permitan poder conocer la situación de la vivienda con el rigor que el tema se merece.

Como consecuencia de lo anterior, la mayor parte los datos que aparecen en este documento son de la CAPV, si bien a la hora de introducir información puntual de otras fuentes, también hemos introducido algunos datos para Nafarroa (en algún caso se llega a disponer sólo de información de Nafarroa). De todas formas, como

se constataba con los datos de 2000, la situación no varía demasiado de una comunidad a otra, por lo que este Informe sirve para hacernos una idea general de la situación de la vivienda en Hego Euskal Herria. Además, hay que decir que las propuestas son válidas para el conjunto de Hego Euskal Herria.

Para analizar este apartado nos vamos a basar en la encuesta «Necesidad y Demanda de Vivienda en la CAPV» que publica anualmente el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, cuya última publicación recoge información del tercer trimestre de 2003.

1. LA NECESIDAD DE VIVIENDA EN LA CAPV

1.1 Cuantificación de la necesidad de vivienda

La necesidad de vivienda puede manifestarse en personas que necesitan acceder a una vivienda por vez primera, o en quienes estando habitando en una, necesitan cambiar a otra.

En la CAPV, el 4,13% de los hogares **necesita cambiar de vivienda**, traduciéndose esto en 30.744 viviendas necesitadas por quienes necesitan cambiar de vivienda.

La **necesidad de acceder** a una vivienda por vez primera asciende al 12,4% de los hogares, lo que cifra en 90.714 viviendas las necesitadas por este colectivo.

Suponiendo que la población que necesita cambiar de vivienda deje de habitar en la suya para acceder a otra, se puede concluir que el número de viviendas **que se necesitan** corresponde al de la población necesitada de acceso, es decir, 90.714.

La siguiente tabla analiza esta necesidad de vivienda para el conjunto de la población de la CAPV, así como para cada uno de sus territorios.

Necesidad de vivienda en la CAPV. 2003

	Cambio		Acceso		Total
	Índice(*)	Nº viviendas	Índice(*)	Nº viviendas	
Álava	3,86	3.924	14,12	14.105	14.105
Gipuzkoa	4,37	10.742	11,63	28.068	28.068
Bizkaia	4,06	16.108	12,42	48.541	48.541
CAPV	4,13	30.774	12,4	90.714	90.714

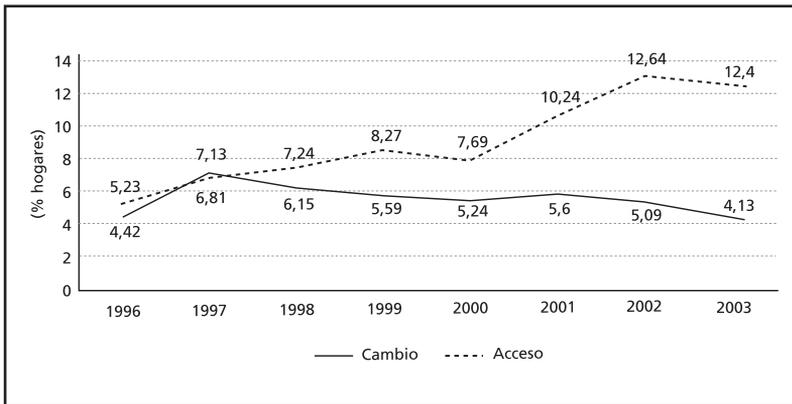
(*) % sobre total hogares

Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2003)

1.2 Evolución de la necesidad de vivienda

El número de viviendas que se necesitaban en 2003 supone un ascenso del 5,4% respecto a las necesitadas en 2002 (86.094), del 27,9% respecto a las de 2001 (70.952) y del 85% respecto a las de 2000 (49.025). Tal y como se puede observar en el gráfico siguiente, y a excepción del ejercicio 2003, la necesidad de acceso a vivienda viene experimentando un importante incremento desde 1996, mientras que la necesidad de cambio se ha mantenido prácticamente constante en el periodo.

Indices de necesidad de vivienda en la CAPV 1996-2003



Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2003)

2. CARACTERÍSTICAS DE LA POBLACIÓN NECESITADA DE VIVIENDA

La tabla siguiente muestra las malas **características socio-laborales** que padecen las personas necesitadas de vivienda:

- Tan sólo el 51,5% de las "personas principales" de los *hogares necesitados de cambio* está ocupada con un contrato fijo o trabaja por cuenta propia. El 11,8% de las personas principales de los hogares necesitados de cambio tiene un contrato temporal y el 7,4% está en paro.
- En peor situación se encuentra aún la *población necesitada de acceso*, ya que el porcentaje de personas con contrato fijo o trabajo a cuenta propia es tan sólo del 49,8%; en la práctica, el porcentaje de personas que pueden plantearse acceder a una vivienda se reduce a este colectivo. El 40,8% de la población necesitada de acceso trabaja con contrato temporal y el 5,3% está en paro.

Características socio-laborales de las personas necesitadas de vivienda 2003

Características - Situación Laboral	Cambio (*)	Acceso (*)
Ocupado/a contrato fijo	37,4	40,5
Ocupado/a contrato temporal	11,8	40,8
Ocupado/a cuenta propia	14,1	9,3
Parado/a	7,4	5,3
Labores del hogar	1,6	
Jubilado	15,9	
Otra	9,2	3,6
Estudiante	9,2	0,4

(*): % vertical (s/total de las y los necesitados de cada tipo)

Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2003)

Si analizamos la **razón** principal que aducen quienes necesitan vivienda, vemos que:

- En el caso de los hogares *necesitados de cambio*, la razón principal es el tamaño inadecuado de su actual vivienda, razón que alcanza al 42,1% de este colectivo.
- Muy distintas son las principales razones de las personas que *necesitan acceder* a una vivienda por primera vez, ya que el

65,4% de los casos declara como razón el querer independizarse, y el 30,5% el vivir en pareja o casarse. Las razones de independizarse, y el casarse o vivir en pareja se darán a la vez en muchos casos, por lo que la respuesta de independizarse tendría en realidad mayor peso del que refleja en esta tabla.

Motivo de la necesidad de vivienda. 2003

Motivo	Cambio (*)
Tamaño inadecuado	42,1
No tiene ascensor	15,4
Mal estado	13,4
Quiere propiedad	13
Otro motivo	11,2
Mala ubicación	4,9
Motivo	Acceso (*)
Independizarse	65,4
Vivir en pareja	23,2
Casarse	7,3
Otro motivo	2,9
Trasladarse motivos trabajo	1,2

(*): % vertical (s/total de las y los necesitados de cada tipo)

Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2003)

Sin duda son las personas **jóvenes quienes más directamente sufren el problema** de la vivienda, ya que este colectivo tiene dificultades más acentuadas a la hora de poder contar con un puesto de trabajo en condiciones que les permita poder acceder a una vivienda. Sin embargo, el de la vivienda no es sólo un problema de las personas jóvenes. También hay otros colectivos que tienen necesidades no cubiertas. Así, la encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV nos indica que el 8,6% de los necesitados y necesitadas de vivienda corresponde a familias con personas mayores de 64 años; en el 5,9% existe una persona discapacitada; el 2,5% corresponde a una familia numerosa; y el 2,5% de los casos constituyen un hogar monoparental con descendientes. De esta forma, ascienden al **18,5% de la población necesitada** de vivienda los colectivos que tienen dificultades adicionales a la hora de poder acceder a una vivienda, y que pueden tener necesidades de vivienda diferentes al resto de los hogares.

Otros hogares en materia de vivienda 2003

Mayores 64 años	Existencia persona discapacitada	Familia Numerosa	Familia monoparental	TOTAL	Resto de Hogares
8,6%	5,9%	2,5%	2,5%	18,5%	81,5%

Nota: Algunos de estos lugares pertenecen a más de uno de los colectivos señalados

Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2003)

3. FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA

La tabla siguiente muestra que en la mayoría de los casos en los que se necesita una vivienda tan sólo **participará en la financiación** de la futura vivienda una persona. En concreto, y en el caso de la población necesitada de cambio, el 53,3% de los hogares cuentan con la financiación de una sola persona, siendo este porcentaje del 61,9% en el caso de la población necesitada de acceso.

Número de personas que participarán en la financiación de la compra de la futura vivienda según tipo de necesidad. 2003

	Cambio	Acceso
Una	53,3	61,9
Dos	45,9	38,1
Más de dos	0,7	

Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2003)

La tabla siguiente muestra el porcentaje de personas necesitadas de vivienda que declaran un **precio máximo asumible** mayor o menor a los 150.000 €. Resultará interesante comparar más tarde éstos porcentajes con los de los precios de las viviendas ofertadas.

- El 57,9% de los hogares necesitados de *cambio de vivienda* que concreta su respuesta declara no poder pagar más de 150.000 € por su futura vivienda, mientras que tan sólo el 42,1% de éstos declara poder superar este precio.
- El 74,9% de la población *necesitada de acceso* que especifica su respuesta, declara no poder superar el precio máximo de 150.000 €, precio que solo declara sí poder superarlo el 25,1%.

El **precio medio asumible** de la población necesitada de vivienda, es de 133.745 € en el caso de la población necesitada de cambio y de 120.670 € en el de la población necesitada de acceso.

Capacidad financiera de las personas necesitadas de vivienda. 2003

Precio máximo asumible (€)	Cambio (*)	Acceso (*)
< 150.000	57,9	74,9
> 150.000	42,1	25,1
Media	133.745	120.670

*: % vertical s/total las y los necesitados de cada tipo.

Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y demanda de Vivienda en la CAPV (III-2003)

La tabla siguiente muestra las **fórmulas de financiación** que prevé utilizar la población necesitada de vivienda.

- El crédito hipotecario es la principal fuente de financiación de la *población necesitada de cambio* (el 80,3% de la misma utiliza esta fuente), a pesar de que este colectivo cuenta con los ingresos que supone la venta de la vivienda anterior (el 48,2% utiliza esta fuente de ingresos, siendo la segunda fuente en importancia).
- El porcentaje de la población que utilizará crédito hipotecario es aún mayor en el caso de la *población necesitada de acceso* (96,3%), ya que éste no cuenta con los ingresos que supone la venta de la vivienda anterior. Los ahorros propios son la siguiente fuente de financiación en importancia (29,7%) para este colectivo, seguidos de las ayudas públicas (14,4%), que tienen una mayor presencia que en la población necesitada de cambio de vivienda.

Fórmulas de financiación previstas por los colectivos
de necesidad de vivienda (*) 2003

	Cambio	Acceso
Créditos	80,3	96,3
Ahorros propios	22,7	29,7
Ayuda familiar	3,3	12
Venta vivienda anterior	48,2	--
Venta otro patrimonio	2,2	--
Alquiler vivienda anterior	0,6	--
Ayudas públicas	9	14,4
Otros medios	0,9	--
Ns/Nc	4,4	0,5

(*): % multi-respuesta

Fuente: Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV
(III-2003).

Oferta Inmobiliaria

Para analizar este apartado nos basaremos en la encuesta "Oferta Inmobiliaria" que publica trimestralmente el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco. A la hora de elaborar este documento, y para realizar un estudio homogéneo, analizaremos la encuesta correspondiente a la información del tercer trimestre de 2003.

1. VIVIENDAS OFERTADAS

1.1 Número de viviendas ofertadas

La **oferta total** de vivienda en el tercer trimestre de 2003 ascendía a 14.344 viviendas.

Sólo el 5,6% de esta oferta se ha dirigido a **alquiler** (808 viviendas), centrándose el 94,4% restante de la oferta a la venta (14.344 viviendas).

Tan solo el 28,1% de la oferta total es **protegida** (4.026 viviendas), siendo el 71,9% restante **libre** (10.318).

Indicadores de oferta de vivienda en la CAPV. 2003

			Araba	Gipuzkoa	Bizkaia	CAPV
Venta	Nueva	Protegida	1.250	561	2.011	3.822
		Libre	680	1.144	1.641	3.465
	Usada	1.096	971	4.182	6.249	
Total			3.026	2.676	7.834	13.536
Alquiler	Protegida	Libre	40	180	24	204
		Libre	117	74	413	604
	Total			157	254	437
Total			3.143	2.930	8.271	14.344

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV. (III-2003)

1.2 Evolución del número de viviendas ofertadas

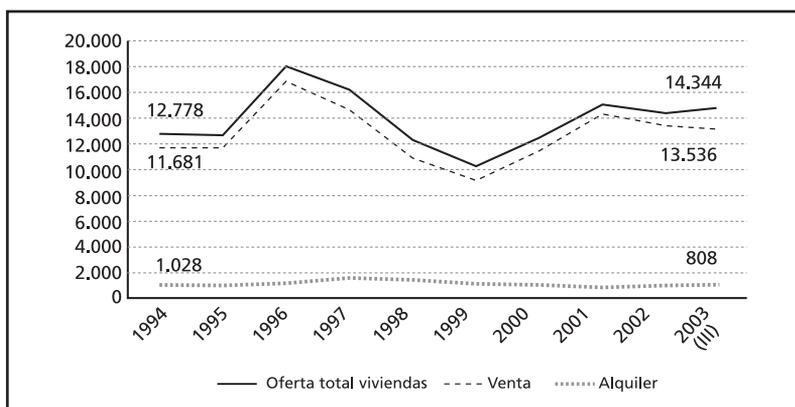
Esta evolución la analizaremos para el periodo que va desde 1994 hasta el tercer trimestre de 2003.

a) Evolución de las viviendas totales ofertadas

El gráfico siguiente muestra la evolución de la oferta total de viviendas, que si bien ha crecido un 12,3% en el conjunto del periodo, su evolución ha sido variable, según el año.

- La escasa **oferta de alquiler** de viviendas ha experimentado un descenso del 21,4%, pasando de las 1.028 viviendas en 1994 a las 808 del tercer trimestre de 2003. Esta ha experimentado una tendencia al alza del 51,5% hasta 1997, para descender un 48,1% hasta el tercer trimestre de 2003.
- Debido al escaso peso de la oferta de alquiler, han sido las variaciones en la **oferta de venta** las que han marcado la tendencia de la oferta total de viviendas. La oferta de viviendas en venta ha pasado de 11.681 en 1994 a las 13.536 en el tercer trimestre de 2003, y ha experimentado por tanto, un incremento del 15,9%. En 1995 se mantiene en la misma cantidad que en 1994; en 1996 experimenta un aumento importante (44,2%), para descender fuertemente (45,7%) hasta 1999, llegando a ser así la cantidad inferior a la de 1994. Vuelve a experimentar una tendencia al alza del 56,4% hasta el 2001 para descender un 5,4% el tercer trimestre de 2003.

Evolución de las viviendas en oferta en la CAPV. 1994-2003



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV (III-2003)

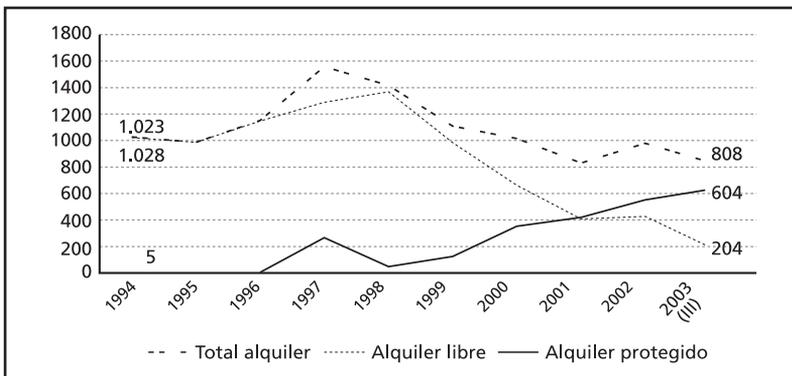
b) Evolución de las viviendas ofertadas en alquiler

El gráfico siguiente muestra la evolución de la oferta de alquiler desde 1994, donde se puede ver que la evolución que han experi-

mentado el alquiler libre y el protegido también distan mucho la una de la otra.

- La oferta de viviendas en **alquiler libre** ha descendido un 41% en el conjunto del periodo, si bien su tendencia ha sido variable: así, el alquiler libre ha crecido un 33,6% hasta 1998, descendido un 70,1% hasta 2001, y aumentado un 47,7% hasta el tercer trimestre de 2003.
- Por su parte, la oferta de **alquiler protegido**, aumenta un 52,4% hasta 1997, desciende un 82% hasta 1998, vuelve a experimentar un incremento del 10,5% hasta 2002, para volver a descender un 63% hasta el tercer trimestre de 2003.

Evolución de las viviendas en alquiler en la CAPV. 1994-2003



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV (III-2003)

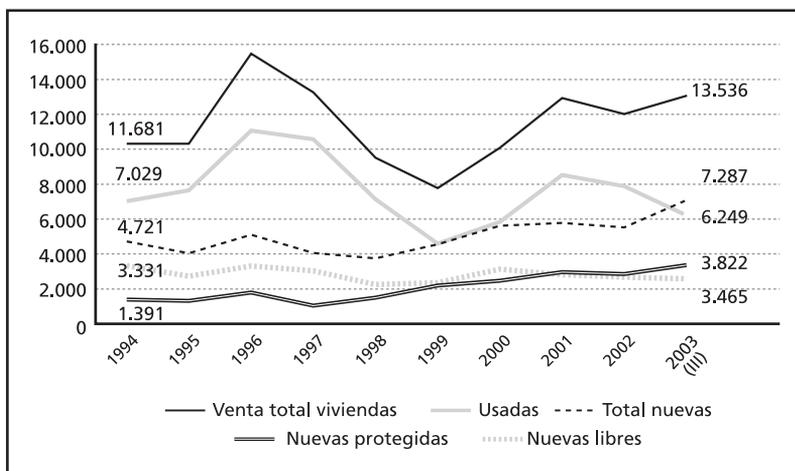
c) Evolución de las viviendas ofertadas en venta

El gráfico siguiente muestra la evolución que ha experimentado la oferta de cada tipo de vivienda en venta, siendo la evolución de cada una de éstas muy distinta.

- Así, es la oferta de **viviendas usadas** la que mayores vaivenes expresa; crece un 57,5% de 1994 a 1996, decrece un 58,5% hasta 1999, vuelve a crecer un 85,9% hasta 2001, para volver a descender un 26,8% hasta el tercer trimestre de 2003. En el conjunto del periodo, la oferta de viviendas usadas en venta decrece un 0,1%.

- La oferta de **viviendas nuevas** ha experimentado un tendencia mucho más suavizada; si bien ha sufrido descensos ligeros en 1995, 1997, 1998 y 2002, ha marcado una ligera tendencia al alza, sobre todo a partir de 1998. De esta forma, ha experimentado un crecimiento del 54,4% en el conjunto del periodo.
 - + Dentro de las *viviendas nuevas*, las libres también han marcado una tendencia bastante suavizada a lo largo del periodo, acabando el mismo con un ascenso del 4,02%.
 - + Por su parte, y a excepción de 1995, 1997 y 2002, la oferta de *viviendas nuevas protegidas* ha marcado una tendencia al alza, gracias a lo cual, éstas cierran el periodo con un incremento del 174,8%. Aún así, el peso de las viviendas nuevas protegidas sobre el total de viviendas ofertadas es tan solo del 26,6%.

Evolución de las viviendas en venta en la CAPV. 1994-2003



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV (III-2003)

2. RENTAS DE ALQUILER Y PRECIOS DE VENTA DE LAS VIVIENDAS OFERTADAS

2.1 Rentas de las viviendas ofertadas en alquiler

a) Renta media de las viviendas en alquiler

La tabla siguiente muestra las rentas de las viviendas ofertadas en alquiler, tanto para el conjunto de la CAPV como para sus territorios.

La renta de alquiler de una vivienda protegida en el tercer trimestre de 2003 es de 315,2 €, frente a los 661,8 € de una vivienda libre (más de 2 veces superior).

Rentas de las viviendas ofertadas en alquiler (€) 2003

	Alquiler libre	Alquiler protegido
Araba	765,1	332 (*)
Gipuzkoa	694,4	343,2
Bizkaia	633,1	105
CAPV	661,8	315,2

(*) Renta media de alquiler en el 2º trimestre de 2003

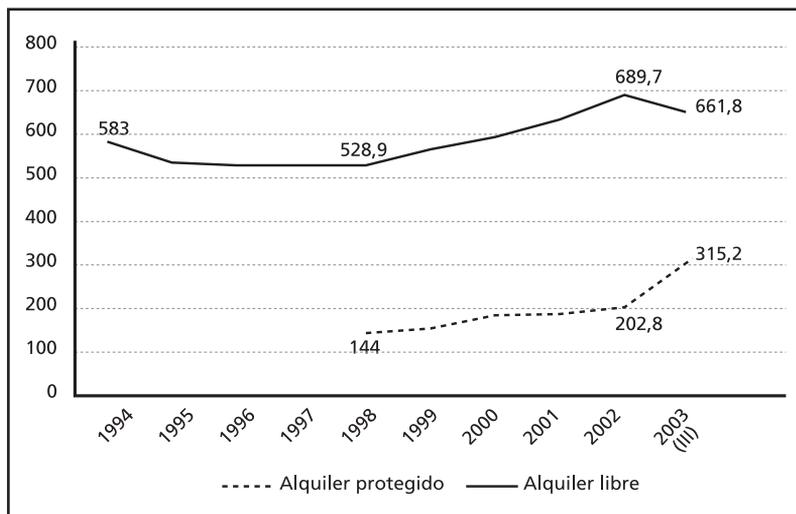
Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV (III-2003)

b) Evolución de la renta media de las viviendas en alquiler

El gráfico siguiente muestra la evolución de las rentas de alquiler libre desde 1994, y del alquiler protegido desde 1998; es por ello que analizaremos la evolución a partir de este último año.

- Partiendo de una renta de alquiler libre de 528,9 €, ésta ha aumentado (a excepción de 2003) un 25,1% hasta el tercer trimestre de 2003.
- La renta media de **alquiler protegido** era de 144 € en 1998, aumentando en un 118,9% hasta el tercer trimestre de 2003. Por tanto, y a pesar de la ventaja que supone alquilar una vivienda protegida frente a una libre, la renta media de alquiler protegido ha aumentado 93,8 puntos más que el alquiler libre en este periodo.

Evolución de la renta (€) de las viviendas en oferta. 1994-2003



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV (III-2003)

c) Distribución de las viviendas en alquiler libre según intervalos de rentas mensuales

La tabla siguiente muestra la distribución de las viviendas en alquiler según los intervalos de rentas, de donde se desprende que el 81,7% de las viviendas alquiladas tiene una renta superior a los 600 €, y tan sólo el 18% tiene una renta de alquiler inferior a los 600 €.

Distribución de las viviendas en alquiler libre según intervalos de rentas (€). 2003

	%
< 600	18
> 600	81,7

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV (III-2003)

2.2 Precios de las viviendas ofertadas en venta

a) Precio medio de las viviendas en venta

La tabla siguiente muestra los precios medios de las viviendas en venta para el tercer trimestre de 2003, tanto para el conjunto de la CAPV como para sus territorios.

El precio medio de venta de una vivienda **protegida** es de 78.100 €, mientras que la de una **nueva libre** es de 225.100 € (2,9 veces superior). Sorprendentemente, el precio de la vivienda **usada** es de 252.900 €, 27.800 € más que una vivienda nueva de libre construcción; en un primer momento podríamos pensar que esto se debe a una mayor superficie de las viviendas usadas, pero el hecho de que el m² de la vivienda usada salga a 2.770,8 € frente a los 2.621,9 € de la vivienda nueva, muestra que realmente la vivienda usada es más cara que la nueva. Ello se debe, con toda probabilidad, a una mejor ubicación de las viviendas usadas frente a las nuevas, que en general, se ven obligadas a desplazarse a ubicaciones menos valoradas como consecuencia del crecimiento de los centros urbanos.

Por su parte, el precio de una vivienda libre (promedio entre vivienda nueva y de segunda mano) es de 243.000 €.

**Precios medios de las viviendas en venta en la CAPV
(miles €). 2003**

	Total libre	Vivienda nueva		Vivienda usada
		P.O./Sociales	Libres	
Araba		80	216,2	289,4
Gipuzkoa		79,6	227,1	294,4
Bizkaia		76,5	226,1	234,1
CAPV	243	78,1	225,1	252,9

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV (III-2003)

b) Evolución del precio medio de las viviendas en venta

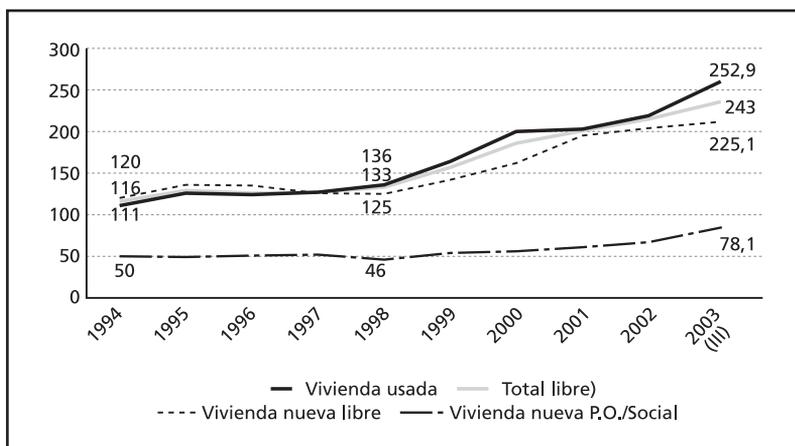
El gráfico siguiente muestra la evolución experimentada por los precios medios de los distintos tipos de viviendas desde 1994.

- El mayor aumento lo han experimentado las **viviendas usadas** en el conjunto del periodo, que han pasado de los 111.000 € de 1994 a los 252.900 del tercer trimestre de 2003 (incremento del 127,8%). En el tercer trimestre de 2003, el precio

medio de la vivienda usada ha experimentado un crecimiento del 15,5% respecto a 2002 y del 24,6% respecto a 2001.

- El siguiente incremento de precios lo encontramos en la **vivienda nueva libre** (87,6% en el conjunto del periodo), pasando de los 120.000 € a los 225.100 €. El precio medio de la vivienda nueva libre ha aumentado en el segundo trimestre de 2003 un 10,3% respecto a 2002, y un 15,4% respecto a 2001.
- Lógicamente, la **vivienda nueva protegida** ha sido la que menor crecimiento ha experimentado en precios, si bien al contrario de lo que se afirma desde algunas asociaciones empresariales, también ha aumentado. En concreto, el precio medio de la vivienda nueva protegida ha pasado de los 50.000 € en 1994 a los 78.100 € en el tercer trimestre de 2003, experimentado así un incremento del 56,2%. El aumento del precio medio de la vivienda nueva protegida en el tercer trimestre de 2003 ha sido del 16,6% respecto a 2002, y del 28% respecto a 2001.

Evolución del precio medio de las viviendas en venta en la CAPV (miles de €). 1994-2003



Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV (III-2003)

c) Distribución de las viviendas en venta según intervalos de precios

La tabla siguiente muestra la distribución de las **viviendas libres** (nuevas y usadas) en venta por intervalos de precios. De la misma se desprende que el 92% de las viviendas nuevas libres supera los 150.300 €, y tan sólo el 8% tiene un precio inferior a los 150.400 €. En cuanto a las viviendas usadas se refiere, el 90,7% de éstas supera los 150.300 €, y tan sólo el 9,3% tiene un precio inferior a los 150.400 €.

Distribución de las viviendas libres en venta según intervalos de precios (miles de €). CAPV 2003

Precio	% Nuevas	% Usadas
< 150,3	8	9,3
> 150,4	92	90,7

Fuente: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV (III-2003)

1. UNA CANTIDAD INSUFICIENTE DE VIVIENDAS OFERTADAS

a) Déficit de 76.370 viviendas ofertadas

Si comparamos la información del tercer trimestre de 2003 sobre oferta inmobiliaria (14.344 viviendas) y necesidad inmobiliaria (90.714 viviendas), llegamos a la conclusión de que existe en la CAPV **un déficit de 76.370 viviendas**. Este hecho, indiscutiblemente, tiene una importante incidencia en el aumento de precios de las viviendas.

b) El déficit de viviendas ofertadas va en aumento

La oferta de viviendas ha disminuido desde 1996, mientras que la necesidad de acceso de vivienda ha aumentado considerablemente; esto ha hecho que desde 1996, y a excepción de 2000, haya ido aumentando año a año el **déficit de viviendas en la CAPV**.

Evolución del déficit de viviendas. 1996-2003

	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Necesidad Acceso	30.321	44.208	44.099	54.232	49.024	70.951	86.093	90.714
Total Oferta	18.021	16.195	12.298	10.258	12.463	15.044	14.379	14.344 (*)
Déficit	12.300	28.013	31.801	43.974	36.561	55.907	71.714	76.370

(*) Oferta en el tercer trimestre de 2003

Fuentes: - Gabinete de Estudios de ELA en base a la encuesta Base sobre necesidades y demanda de vivienda en la CAPV (III-2003) y a la Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV (III-2003)

Se puede concluir diciendo, por tanto, que debido a la escasez de viviendas ofertadas, y al precio de las viviendas, cada vez hay más gente que no puede acceder a una vivienda.

c) *Viviendas vacías:
parte de la solución que no se materializa*

El Instituto Nacional de Estadística (INE) cifra en 119.772 las viviendas vacías en Hego Euskal Herria (86.285 en la CAPV y 33.487 en Nafarroa) en el ejercicio 2001. Es decir, el 10,5% de las viviendas de Hego Euskal Herria estarían, según el INE, vacías (el 9,7% en la CAPV y el 13% en Nafarroa). Las viviendas secundarias se consideran aparte, es decir, no forman parte de las viviendas vacías en este estudio.

Viviendas según tipo. Hego Euskal Herria, 2001

	Nafarroa	CAPV	HEH
Principales	189.632	745.144	934.776
No principales			
Secundaria	29.804	47.762	77.566
Vacía	33.487	86.285	119.772
Otro	4.642	7.542	12.184
Total	67.933	141.589	209.522
Total	257.565	886.733	1.144.298
% Vacía	13	9,7	10,5

Fuente: INE

Según la encuesta bianual para el mismo ejercicio 2001 realizada por el Gobierno Vasco, en el ejercicio 2001 habría **58.300 viviendas vacías en la CAPV** (el 7,7% de las viviendas familiares según este estudio). 21.105 de éstas (el 36,2%) se clasifican como de segunda residencia o de temporada y 37.195 (63,8%) como deshabitadas. Además, 1.166 de estas viviendas vacías (el 2%) pertenecen a la administración, y 2.915 no han sido utilizadas nunca (el 5%).

Cualquiera de las cifras que escojamos muestran que existen en Hego Euskal Herria viviendas vacías que, de salir al mercado, **supondrían solucionar** (aunque sea en parte) el problema del déficit de viviendas.

a) *Rentas de alquiler que absorben más que la mitad de los salarios*

En la tabla siguiente puede observarse el **alto porcentaje que supone la renta de alquiler de vivienda** (661,8 €) **sobre los ingresos medios de la población necesitada de vivienda** (1.303 € en el caso de la población necesitada de cambio y 1.232 en el de la necesitada de acceso).

En concreto, la población necesitada de **cambio** de vivienda necesita destinar un 50,8% de sus ingresos mensuales al pago del alquiler, siendo este porcentaje aún más elevado para la población necesitada de **acceso** (53,7% de los ingresos).

% del libre alquiler en ingresos población necesitada de vivienda. 2003

% alquiler / ingresos población necesitada de cambio	50,8 (%)
% alquiler / ingresos población necesitada de acceso	53,7 (%)

Fuente: Gabinete de Estudios de ELA en base a la Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2003) y a la Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV (III-2003)

Según algunos agentes, el alto arraigo que existe en nuestra sociedad hacia la cultura de la propiedad de vivienda es el motivo principal por el que la población necesitada de vivienda accede a la compra de vivienda, y de los precios de las viviendas sean tan elevados. Sin embargo, si existe esta **cultura hacia la propiedad, es debido a la elevadísima renta de alquiler al que se ofertan las viviendas en el mercado libre** (las viviendas ofertadas en alquiler protegido solo son capaces de satisfacer una parte mínima de las necesidades de vivienda).

Todo parece indicar por tanto, que **si el esfuerzo financiero de alquilar una vivienda fuera menor, la opción del alquiler sería mucho más utilizada**. A pesar del enorme esfuerzo y sacrificio que ello supone, y debido a las altas rentas de alquiler, **la mayoría de la gente que tiene cierta estabilidad laboral como para poder hacer frente a la adquisición de una vivienda, lo acaba haciendo**.

b) Precios de venta que más que duplican lo asumible

Los **precios de venta de las viviendas** en el tercer trimestre de 2003 (225.100 € en las nuevas y 252.900 € en las usadas) **superan ampliamente los precios máximos asumibles por la población necesitada de vivienda** (133.745 € en el caso de necesidad de cambio y 120.670 € en el de acceso).

En concreto, en el caso de la población necesitada de **cambio**, la *vivienda nueva libre* supera en 91.355 € el precio máximo asumible por este colectivo, es decir, en un 68,3%. El precio de la *vivienda usada*, por su parte, supera en 119.155 € (un 89,1%) el precio asumible por la población necesitada de cambio de vivienda.

En cuanto a la población necesitada de **acceso**, el precio medio de una *vivienda nueva* supera en 104.430 € lo que este colectivo declara como precio máximo asumible, es decir, en un 86,5 %. Por su parte, la *vivienda usada* supera en 132.230 € el precio asumible por la población necesitada de acceso (en un 109%). Es en el caso de la población necesitada de acceso que accede a una vivienda usada, donde mayor es el desajuste entre precios de venta y los precios máximos asumibles.

Diferencia entre precios de venta y asumibles por la población necesitada de vivienda (€). CAPV, 2003

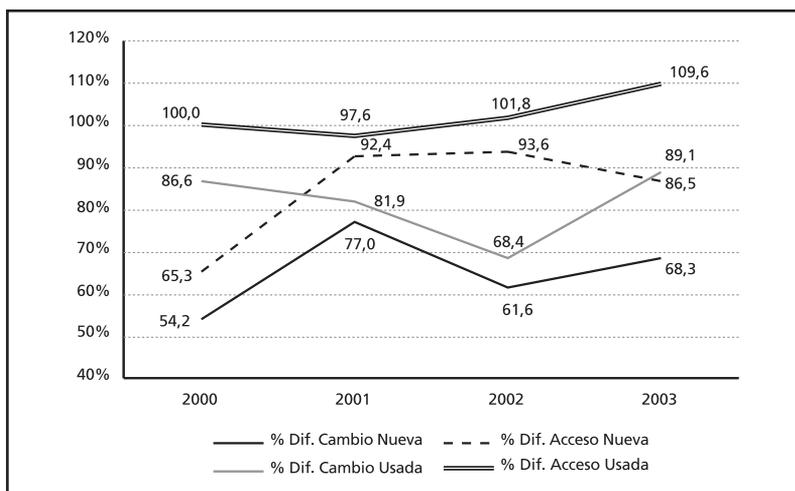
	NUEVA	USADA
Diferencia necesidades de cambio	91.355	119.155
" (%)	68,9%	89,1%
Diferencia necesidades de acceso	104.430	132.230
" (%)	86,5%	109%

Fuente: Gabinete de Estudios de ELA en base a la Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2003) y a la Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV (III-2003)

El gráfico siguiente muestra la evolución experimentada por las diferencias entre los precios de venta de viviendas y los precios asumibles por la población entre 2000 y 2003.

Tal y como se puede ver en la misma, **los desajustes han aumentado** en este periodo tanto para la población necesitada de cambio, como para la de acceso, y tanto en el caso de la vivienda nueva, como en el de la usada.

Evolución diferencia entre precios de venta y asumibles por la población necesitada de vivienda 2000-2003



Fuente: Gabinete de Estudios de ELA en base a la Encuesta Base sobre Necesidades y Demanda de Vivienda en la CAPV (III-2002) y a la Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV (III-2003)

A continuación vamos a comparar los **intervalos de los precios de venta de las viviendas y de los precios máximos asumibles** que hemos analizado en los apartados de demanda y de oferta, de donde se deduce que:

- El 92% de las viviendas nuevas y el 90,7% de las usadas tiene un *precio de venta* superior a los 150.400 €.
- Mientras, tan solo el 42,1% de la población necesitada de cambio y el 25,1% de la necesitada de acceso que especifica su respuesta *declara poder pagar* un precio mayor a los 150.000 €.

c) *El incremento de los precios de las viviendas casi duplica el de los salarios*

La tabla siguiente muestra los aumentos experimentados entre 1996 y 2002 por los alquileres, los precios de las viviendas, los sueldos, y el IPC. **Tan solo los incrementos de las rentas de alquiler (26,4%) se verían compensados con los experimentados por los sueldos (26,7%).** El precio de la vivienda nueva libre ha aumentado (51,1%) 1,9 veces más que los sueldos en este periodo, y el precio de la vivienda usada (71,2%), 2,7 veces más.

Evolución del precio y renta de las viviendas, IPC y sueldo(%) CAPV, 1996-2003

	Alquiler Libre	Precio medio vivienda nueva libre	Precio medio vivienda usada	IPC	Sueldos
1996	-1,1	-0,7	-1,6	3,2	4,54
1997	0,0	-6,7	2,4	2	3,15
1998	0,0	-0,8	7,1	1,4	2,43
1999	6,8	13,6	20,6	2,9	2,26
2000	5,0	14,1	22,0	4	3,52
2001	6,8	20,4	1,5	2,7	4,47
2002	8,8	4,6	7,9	4	3,77
2003	0,5	6,6	11,4	2,6	4,25
1996-2003	26,9	51,1	71,2	24,6	30,9

Fuentes: Encuesta sobre Oferta de Viviendas, Garajes y Locales en la CAPV, (III-2003); INE; Gabinete de Negociación Colectiva de ELA

3. CONSECUENCIA: ENORME PESO DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS

Esta situación lleva a la población necesitada de vivienda a endeudarse altamente. De hecho, se constituyeron **65.722 hipotecas en Hego Euskal Herria durante 2003** (como se puede observar en la tabla de abajo, esta información está desagregada por comunidades autónomas); la hipoteca media constituida de Hegoalde en 2003 fue de 134.800 euros.

De esta forma, **la deuda hipotecaria total ascendió a 8.857,7 millones de euros, lo que llega a representar un 16% de la riqueza generada en Hego Euskal Herria** en ese ejercicio (supone el 16,7% del PIB de 2003 en la CAPV y el 13,4 del VAB en Nafarroa). Para hacernos una idea de la magnitud que alcanzan los créditos hipotecarios, cabe mencionar que todo el gasto público realizado en el mismo ejercicio por el Gobierno Vasco fue 3,5 puntos del PIB menor que el peso que tuvieron las hipotecas constituidas en ese ejercicio; o que el gasto público del ejecutivo navarro en los tres principales departamentos (salud, economía y hacienda y educación) fue 6 décimas menor que lo que representaron las hipotecas constituidas en Nafarroa en ese mismo ejercicio.

	Número hipotecas	Deuda hipotecaria	% deuda/riqueza	Hipoteca media
CAPV	51.758	7.281.282	16,7%	140,7
Nafarroa	13.964	1.576.411	13,4%	112,9
HEH	65.722	8.857.693	16,0%	134,8

Fuente: INE

4. EL VALOR SEGURO QUE OFRECE LA ESPECULACIÓN DE LA VIVIENDA: UN PROBLEMA ADICIONAL PARA LA OFERTA DE ALQUILER

Los y las propietarias de las viviendas tienen en éstas una inversión que tal y como muestra la experiencia, ofrece altos rendimientos sin riesgo ni problema alguno; es por ello que a pesar de las altas rentas que podrían obtener, la tendencia a ofertar las viviendas en alquiler es escasa. Si el rendimiento obtenido de la venta de vivienda no fuera alto o seguro, la parte propietaria tendría que o bien dejar de centrar sus inversiones en la vivienda, o bien sacar éstas al mercado en forma de alquiler, y obtener así algún rendimiento.

5. MUY POR DEBAJO DEL NIVEL DE ALQUILER EUROPEO

La tabla siguiente muestra que el **porcentaje de las viviendas en alquiler en la CAPV (5,7%), es muy inferior al de la media de la UE-15 (39%)**. Esto sitúa a la CAPV 33,3 puntos por debajo del nivel de alquiler medio de la UE(15), o lo que es lo mismo, el nivel de alquiler en la CAPV es 6,8 veces menor que el de la UE(15). El Estado español tendría el nivel más bajo de alquiler de los 15 estados miembros (11%), seguido de Francia (16%). El mayor nivel de alquiler lo tendría Alemania (57%), 10 veces mayor que el de la CAPV.

Existe además, una importante diferencia en relación a si el alquiler es privado o es social. No disponemos de información de Hego Euskal Herria en esta variable, pero cabe decir que mientras que tan sólo el 2% de las viviendas son de **alquiler social** en el Estado español, este porcentaje es del 18% en la UE. De hecho, tan sólo el 14,3%

de las viviendas en alquiler son sociales en el Estado español, siendo este porcentaje del 46,2% en la UE.

Distribución del parque de viviendas en Europa según el régimen de tenencia (%) 1999

	Propiedad	Alquiler social	Alquiler privado	Total alquiler
Irlanda	80	11	9	20
Reino Unido	69	21	10	31
España	86	2	12	14
Italia	78	6	16	22
Suecia	62	22	16	38
Holanda	48	35	17	52
Finlandia	67	14	19	33
Francia	54	17	21	38
UE	61	18	21	39
Noruega	60	18	22	40
Austria	55	23	22	45
Grecia	74	0	26	26
Dinamarca	55	19	26	45
Portugal	68	4	28	32
Bélgica	63	7	30	37
Luxemburgo	67	2	31	33
Alemania (integrada)	38	26	36	62
Alemania (antigua RFA)	43	10	47	57
Suiza	31	3	66	69

Fuente: Fundación "La Caixa"

En este apartado analizaremos las propuestas que realizamos a las instituciones con el objeto de poder mejorar la situación actual de la vivienda. El acceso a una vivienda digna es un derecho que debe garantizarse por las instituciones públicas.

1. AUMENTO DEL GASTO PÚBLICO EN VIVIENDA

Es la primera reivindicación que hacemos, ya que sin una suficiente dotación pública para vivienda, no es posible realizar ninguna actuación adecuada en esta materia. Este hecho **depende de la voluntad política** que exista de mejorar la situación de la vivienda. Las continuas reformas impositivas que han servido para disminuir la presión fiscal de las rentas altas y del capital van en detrimento del gasto social.

Desde ELA venimos reivindicando un mayor gasto público en los derechos universales de la salud y la educación, ya que en Hego Euskal Herria, todavía tenemos déficits importantes en algunos de sus componentes. El derecho a la vivienda también es un derecho fundamental universal, y debería ser garantizado como tal. Sin embargo, a este capítulo se destinan aún muchísimos menos recursos públicos que a sanidad o educación. En concreto, el proyecto de presupuestos de la CAPV para 2004 tan solo recoge un gasto público del 0,3% del PIB para vivienda, frente a un 4,3% del PIB de Sanidad o 3,6 del PIB de Educación. Por su parte, el proyecto de presupuestos de Navarra para 2004 recoge un 0,4% del VAB para vivienda, frente al 4,9% del VAB de Sanidad o 3,5% del VAB de Educación.

Peso del gasto público en vivienda en comparación con otras materias. CAPV y Navarra 2004

	% PIB CAPV	% VAB Navarra
Vivienda	0,3	0,4
Sanidad	4,3	4,9
Educación	3,6	3,5

Fuentes: Proyecto de presupuestos de la CAPV y Navarra para 2004

2. LLEGAR A OFERTAR 20.000 VIVIENDAS PROTEGIDAS AL AÑO

El número de viviendas protegidas ofertadas en Hego Euskal Herria tiene que aumentar fuertemente, para que en 3/4 años **se llegue a ofertar 20.000 viviendas protegidas al año**.

Respetando el desarrollo sostenible de los centros urbanos y zonas rurales, es necesaria una **mayor construcción de viviendas protegidas**. En 2003 tan solo se han construido 6.777 viviendas protegidas en Hego Euskal Herria, donde debido al bajo número de viviendas vacías que se sacan al mercado protegido, prácticamente la totalidad de las viviendas protegidas ofertadas son las construidas. Por tanto, esta cantidad debe aumentar considerablemente para cumplir estos objetivos.

Así, es necesario establecer la obligatoriedad legal de que, independientemente del tamaño de los núcleos urbanos, **el 65%** de las viviendas que se construya **sea protegida** (no sólo reserva de suelo, sino porcentaje real de lo que se construye). Este cumplimiento debería de ser obligatorio para cualquier zona, independientemente de si la zona en cuestión está en una ubicación privilegiada o no; en este sentido, son completamente rechazables los casos de traslado hacia zonas periféricas o menos valoradas que se han dado desde zonas privilegiadas, lo que impide una homogeneización de todo tipo de gente en las zonas, y aumenta la tendencia de creación de guetos.

Además, la administración deberá **ejercer** siempre, en todos los casos, **el derecho de tanteo y retracto** a su favor.

3. SACAR AL MERCADO LAS VIVIENDAS VACÍAS

Para llegar a ofertas de 20.000 viviendas protegidas al año es importante que se consiga que muchas viviendas vacías dejen de estarlo.

En la situación actual, el mantenimiento de viviendas vacías es un lujo inadmisibles, merecedora de una actuación pública.

Una medida para obtener resultados en esta materia es gravar la segunda vivienda, sobre todo en caso de que ésta esté vacía. Este gravamen debería de ser de la importancia suficiente como para que se desincentive el mantenimiento de *viviendas vacías*.

Que estos pisos salieran al mercado en forma de alquiler sería mucho más eficiente desde una perspectiva global.

En los casos en los que la administración se hiciera cargo de sacar directamente las viviendas vacías al mercado, éstas podrían constituir parte de la oferta de viviendas protegidas.

4. ACTUACIÓN PÚBLICA PARA URBANIZAR Y EDIFICAR EL SUELO CALIFICADO

En Hego Euskal Herria existe suelo calificado para la construcción de viviendas (en diciembre de 2003 había suelo calificado para construir 166.839 viviendas en la CAPV), en la que no se construye, y por tanto, no es que no haya suelo, sino que éste es muy caro debido a la especulación que se da en el mismo.

Es necesario que con los suelos calificados no se permita la especulación. Para ello deben cumplirse los plazos. La creación de un **agente urbanizador**, y de un **agente edificador**, públicos, que dinamicen el proceso de construcción, contribuiría a solucionar los problemas de demora en la construcción de viviendas. En este sentido se establecerían y cumplirían plazos máximos para la materialización de la edificación y urbanización. Se debe facultar a estos agentes para que los suelos se pongan a su disposición, obligando a los propietarios de dichos suelos.

5. EL ALQUILER: LA FORMA MÁS ADECUADA Y JUSTA DE OFERTAR LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

Opinamos que la oferta de **viviendas protegidas** debería de realizarse en forma **de alquiler**, ya que:

1. El alquiler *permite la creación de un parque público de viviendas*, que es la mayor carencia que existe en Hego Euskal Herria en relación a otros lugares.
2. De esa forma se asegura que las viviendas protegidas estén *siempre en manos de la población que cumpla los requisitos necesarios para poder acceder a una vivienda protegida*.
3. Una vivienda protegida en alquiler sólo ofrece un derecho a un uso, mientras la adquisición protegida ofrece la propiedad de un bien muy valorado, y con connotaciones de inversión.

Por ello, el ofertar las viviendas protegidas en forma de *alquiler no crea tanta controversia* entre la población que no ha podido conseguir una vivienda protegida y la que sí ha podido.

Mientras que el acceso a una vivienda protegida no sea garantizada para todas aquellas personas que la necesiten, serían necesarias **Ayudas de Emergencia Social (AES)** suficientes para garantizar el pago del alquiler para aquellas personas que realmente no dispongan de ingresos suficientes para alquilar una vivienda libre. De esta forma, las AES deberían de ser un derecho, y no una cuantía no asegurada que se reciba o no, en función de que haya dotación presupuestaria para ello.

6. SORTEO PÚBLICO: OBLIGATORIEDAD PARA OFERTAR LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

Todas y cada una de las viviendas protegidas deben ser adjudicadas mediante sorteo ante notario público.

En este sentido, nos parece completamente rechazable la posición contraria de **Eudel**, que con la excusa de que invade sus competencias, adoptó una **posición contraria (posteriormente rectificada debido a la presión social)** a la orden del Gobierno Vasco sobre la **obligatoriedad** de que todas las viviendas protegidas sean adjudicadas mediante **sorteo público**. Éste nos parece un hecho que sólo se entiende desde una perspectiva en la que los ayuntamientos pertenecientes a Eudel quieran seguir practicando un trato de favoritismo en materia de vivienda.

Siguiendo el principio de justicia social e igualdad, el **registro** de inscripción para viviendas protegidas debería ser **único**.

El sorteo debería de ser **bareado**, de forma que considerase de alguna forma los distintos niveles de renta de la población que opta por una vivienda protegida. El gran fraude fiscal por parte de las personas que perciben rentas no asalariadas podría suponer una vez más, en el caso de la vivienda, una gran injusticia social, por lo que sería necesario luchar contra el fraude fiscal que cometen estos colectivos.

7. INTERVENCIÓN PÚBLICA VÍA GASTO PÚBLICO

La vía del **gasto público** es mucho **más adecuada que la de las deducciones fiscales**. Razones:

- Las desgravaciones fiscales son *regresivas*, ya que no benefician a los sectores sociales que tienen rentas más bajas.
- Las desgravaciones fiscales tienen como consecuencia una *reducción de la recaudación*, lo que imposibilita un mayor aumento del gasto público.

Disponemos de información para poder comparar el gasto público en vivienda con las desgravaciones fiscales por vivienda para el caso de Nafarroa. El proyecto de presupuestos de Nafarroa aprobado para 2004 recogía la cantidad de 53,2 millones de euros para gasto público en vivienda; en concepto de beneficios fiscales por vivienda recogía una cantidad de 111,1 millones de euros. Esto supone que **se deja de ingresar por desgravaciones de vivienda el doble de la cantidad que se gasta en vivienda**.

Si bien es necesaria una **actuación conjunta** de los Gobiernos, (de las Diputaciones en el caso de la CAPV) y de los Ayuntamientos, el **agente principal** en materia de vivienda debe ser el **Gobierno**. De esta forma es posible una actuación más homogénea, transparente y justa en materia de adjudicaciones, de ordenación territorial, medioambiental, etc. El *problema presupuestario de las entidades locales no debe servir como excusa* para que éstas ejerzan una política de vivienda distorsionada, máxime cuando esos problemas financieros no existen, como ocurre en la actualidad, que disponen de un importante superávit.

8. CONSTRUCCIÓN SEGURA, ECOLÓGICA Y JUSTA

Se deben de **respetar todas las medidas de seguridad y salud laboral en la construcción de viviendas**, ya que con el 8,8% de la población ocupada en Hego Euskal Herria, el sector de la construcción se lleva el 19,9% de los accidentes laborales.

En este sentido, en caso de que se diese una contrata en la construcción de viviendas, ésta sólo debiera de poder subcontratar para el desarrollo de una función determinada a otra única subcontrata, de forma que la subcontratación en cadena quedase limitada. Como requisitos a cumplir en la adjudicación o contratación, se debieran de exigir :

- + Cualificación/formación en prevención de riesgos laborales de todos/as los/las trabajadores/as que vayan a trabajar en esa infraestructura.
- + Que el promotor disponga de un/a responsable de seguridad in situ en la obra. Según el artículo 24 del decreto 1627/1997, de la Ley de Prevención de Riesgos Laborales, es obligatoria la coordinación entre las empresas contratistas y subcontratistas.
- + Aplicación del convenio de construcción más favorable en cómputo general al trabajador o a la trabajadora, sea el convenio del territorio en el que se esté realizando la obra o del lugar de residencia del trabajador o la trabajadora.

Además de impulsar una **arquitectura bioclimática y ecológica** en la construcción de viviendas en general, la Administración debería aplicar estos principios a la hora de construir viviendas protegidas. De esta forma, medidas como la instalación de paneles solares en los tejados de las viviendas por ejemplo, deberían de ser obligatorias en las nuevas viviendas.

El 10% de la cesión de uso del suelo que se destina los ayuntamientos, debería ser utilizada por éstos exclusivamente **para construir más viviendas**, y no para destinarlo a otros usos, como puede ser la construcción de edificaciones deportivas, etc. De esta forma, se contribuiría a solucionar el déficit de viviendas, y por tanto, a la reducción de los precios de las mismas.

9. VARIOS

- Es necesaria **más transparencia en el conjunto del mercado inmobiliario, público y privado.**
- Es necesaria una mayor Obra Social en vivienda por parte de las Cajas de Ahorros, entidades financieras importantes, y cuyo control está en manos de las instituciones públicas.

Valoración del proyecto de la ley del suelo del Gobierno vasco

El proyecto aprobado por el Gobierno, de Ley del Suelo, supone un retroceso respecto al borrador anterior. Se puede afirmar que Eudel, y los partidos que la apoyan, han conseguido que no se aprueben importantes medidas que eran positivas para facilitar el acceso a una vivienda digna a las personas jóvenes.

PROYECTO APROBADO VERSUS ANTEPROYECTO PRESENTADO

El proyecto aprobado presenta serios retrocesos respecto al anteproyecto elaborado por el Departamento de Vivienda. En concreto, uno de los principales caballos de batalla, la cuestión de la reserva de suelo para viviendas protegidas, ha sido seriamente dañada, ya que:

- El porcentaje de suelo urbanizable reservado para viviendas protegidas propuesto por el Departamento de vivienda ha descendido del 65% al 60%.
- El porcentaje de suelo urbano no consolidado reservado para viviendas protegidas recogido por el anteproyecto ha descendido del 35% al 20%.
- El anteproyecto recogía una reserva del 20% del incremento sobre la edificabilidad urbanística anteriormente existente en suelo urbano consolidado, que ha sido eliminado en el proyecto.

Además, el proyecto aprobado da marcha atrás en la intención anterior de obligar a los ayuntamientos a destinar recursos a vivienda de protección oficial, y sigue permitiendo que estos recursos se destinen a fines diferentes.

El Departamento de Vivienda ha tenido que ceder, y mucho, en sus planteamientos iniciales en esta materia para conseguir que el anteproyecto fuera aprobado. Este hecho perjudica gravemente las posibilidades iniciales de mejorar la situación de acceso a la vivienda.

PROYECTO APROBADO VERSUS SITUACIÓN ACTUAL.

Más grave es aún el hecho de que el proyecto de Ley del Suelo suponga retrocesos respecto a la situación actual en materia de reserva de suelo para construcción de viviendas protegidas. En concreto, el porcentaje de suelo urbanizable reservado para viviendas protegidas ha descendido del 65% actual al 60%.

En el proyecto se ha incluido una reserva del 10% para viviendas de precio tasado tanto en suelo urbanizable como en el urbano no consolidado, hecho que a nuestro parecer, poco logro supone:

-La figura de la vivienda de precio tasado es una figura inventada por la patronal y Eudel dirigida a la población cuyos ingresos declarados son demasiado altos (más de 33.055 euros o 5,5 millones de las antiguas pesetas) como para poder acceder a una vivienda de protección oficial. ELA no está de acuerdo con esta figura de la vivienda tasada, por considerar que hay colectivos más necesitados de protección, como pueden ser:

1. Los colectivos que no pueden optar a una vivienda protegida por no disponer de ingresos suficientes.
2. La población que cumple los requisitos necesarios para acceder a una vivienda protegida, pero que no le es adjudicada una, debido a su escasez.

-Su aprobación ha supuesto una merma del 5% en la reserva de suelo urbanizable para viviendas protegidas. La protección a colectivos con ingresos superiores a los 33.055 euros (5,5 millones de pesetas) nunca debería de ser a costa de reducir protección alguna a los colectivos con ingresos inferiores a esta cantidad.

El proyecto aprobado sí supone avances respecto a la situación actual en otras materias, como por ejemplo: la figura del agente urbanizador y del agente edificador (que dinamizarán el proceso de construcción), la disminución del número de habitantes necesarios para tener obligatoriedad de reserva de suelo para viviendas protegidas, la posibilidad de expropiación de viviendas vacías, o el aumento del mínimo de edificabilidad (que posibilitará una utilización más eficiente del suelo). Sin embargo, la mayoría de estos

aspectos también han sido empeorados respecto al anteproyecto inicial.

CONCLUSION

El proyecto de Ley del Suelo:

- a) Mejora la situación actual (a excepción del importante caso de la reserva de suelo urbanizable para viviendas protegidas, que ha disminuido).
- b) Empeora seriamente el anteproyecto presentado por el Departamento de Vivienda.

Las presiones de los socios de gobierno han podido con los deseos del Departamento de Vivienda de aprobar el proyecto. Pero, a su vez, el tripartito ya dispone de un elemento muy jugoso para hacer propaganda de cara a las elecciones.

