



ESTUDIOS | 48

JUNIO de 2023

La vivienda en Hego Euskal Herria: un derecho en manos del mercado

ELA
EUSKAL SINDIKATUA



MANU ROBLES-ARANGIZ
FUNDAZIOA

La vivienda en HEH: un derecho en manos del mercado

1. Introducción	3
2. Características del parque de viviendas en HEH	3
3. Vivienda en propiedad	4
3.1. Los precios de la vivienda en propiedad entre los más altos del Estado español	4
3.2. Cada vez mayor esfuerzo de adquisición de vivienda	5
3.3. El encarecimiento de las hipotecas por la subida de los tipos de interés	6
4. Vivienda en alquiler	7
4.1. El precio de los alquileres no deja de subir	7
4.2. ¿Qué podemos alquilar en las capitales de HEH?	8
4.3. Nueva burbuja: el alquiler de habitaciones	10
5. Jóvenes y vivienda	11
6. Viviendas deshabitadas e infrautilizadas.....	12
7. Desahucios y ocupaciones	13
8. Turistificación.....	14
9. Sin-hogarismo y problemas de empadronamiento	16
10. Las leyes de vivienda siguen dentro de la lógica de mercado	17
11. Logros de colectivos sociales en materia de vivienda: Alda.....	19
12. Conclusiones	20
13. Propuestas de ELA.....	21

1. INTRODUCCIÓN

Hace un año publicamos el informe *Estudios 43. El problema de la vivienda en Hego Euskal Herria (HEH): diagnóstico y alternativas*, donde analizamos los principales problemas a los que se tenían que enfrentar las personas para acceder a una vivienda. Altos precios de compra y de alquiler, turistificación de las ciudades, desahucios, la escasez de recursos públicos para revertir esta situación,... Dado que la vivienda es uno de los principales problemas para las personas a día de hoy, planteamos medidas para tratar de que todas las personas tuvieran el derecho real de acceder a una vivienda digna.

Un año más tarde, lejos de mejorar la situación, los problemas están creciendo. La subida de los tipos de interés está encareciendo las hipotecas, el precio de los alquileres sigue subiendo y los fondos buitres continúan apropiándose de nuestras ciudades. Todo mientras hay un gran número de viviendas vacías, se sigue desahuciendo a familias y cada vez hay más personas sin hogar.

En esta coyuntura, se acaba de aprobar la ley de vivienda en el Estado español. Una ley que para su desarrollo y aplicación, en muchos casos, depende de la voluntad de las Comunidades Autónomas y ayuntamientos, y que es insuficiente para hacer frente a los numerosos problemas a los que se enfrentan las personas. Más si cabe con el giro electoral producido tras el 28 de mayo. En definitiva, una ley que no rompe con el modelo de política de vivienda que lleva desarrollándose desde hace varias décadas, subordinada al mercado y a los grandes lobbies del sector inmobiliario, la construcción y del sistema bancario.

La vivienda es un derecho subjetivo y así está recogido, a nivel declarativo, en las leyes de vivienda de la CAPV y de Navarra. Debería ser un bien para satisfacer las necesidades de aquellas personas que la habiten. Es decir, 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 es considerada un bien de capital, un activo con el que especular y buscar rentabilidad. Todos los problemas de acceso a la vivienda vienen porque la orientación de las políticas públicas han favorecido este tipo de prácticas. La nueva ley, así como las existentes en HEH, no van a revertir este modelo.

En este informe se analizarán las características del parque de vivienda de HEH y los principales problemas a los que se enfrentan las personas para acceder a una vivienda (una actualización del informe del año pasado), así como la nueva ley de vivienda. También se analizarán las políticas públicas que se están anunciando, más allá de la ley. Finalmente, veremos como hay colectivos en Euskal Herria que están haciéndole frente al sistema actual y que muestran que es posible un cambio de modelo, y se presentarán las propuestas de ELA para favorecer ese cambio de modelo.

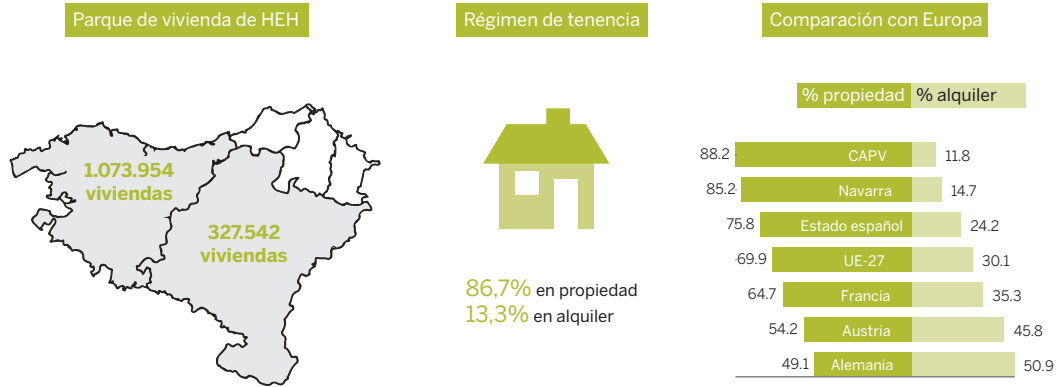
2. CARACTERÍSTICAS DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN HEH

El parque de viviendas en HEH está compuesto por un total de 1.401.496 viviendas (datos de Eustat y Observatorio de la Realidad Social de Navarra de 2021). Teniendo en cuenta la población de ese mismo año, hay aproximadamente una vivienda por cada dos habitantes.

En cuanto al régimen de tenencia, la vivienda en propiedad supone más del 87% del parque total de viviendas, siendo el 13% restante vivienda en alquiler. Estos datos muestran un claro desequilibrio respecto a otros países de la UE, en donde la vivienda en alquiler tiene un peso sustancialmente mayor.

Características del parque de vivienda de HEH

p. 4



Fuente: elaboración del Gabinete de Estudios de ELA a partir de Eustat, Observatorio de Realidad Social de Navarra y Eurostat

En lo que respecta al uso, el 92,8% de las viviendas en la CAPV son principales. Es decir, se utilizan toda o la mayor parte del año como residencia habitual. En Navarra el porcentaje es menor, suponiendo las viviendas principales el 82% y las viviendas secundarias un 18%.

Los datos muestran que la vivienda en HEH es principalmente en propiedad y su uso está destinado principalmente a la residencia habitual.

3. VIVIENDA EN PROPIEDAD

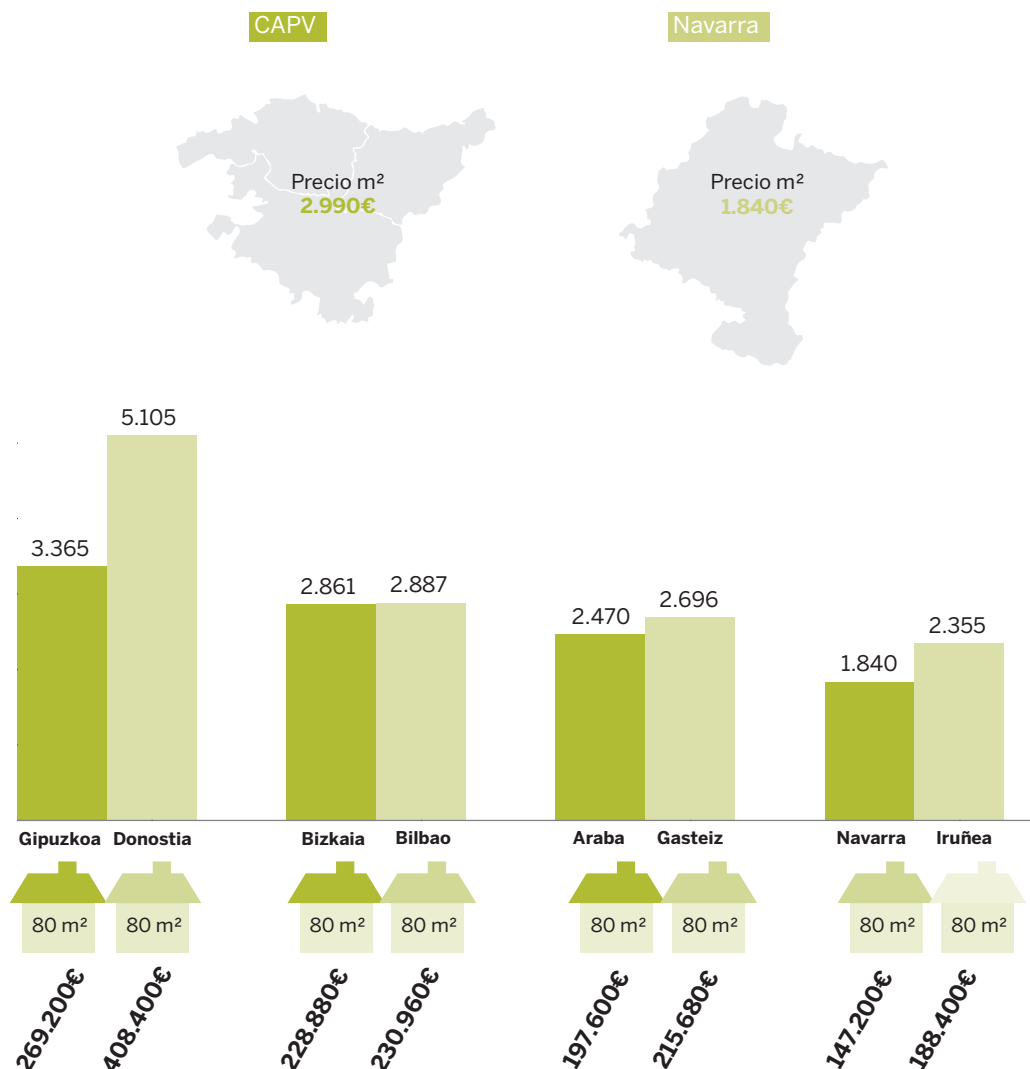
3.1. Los precios de la vivienda en propiedad entre los más altos del Estado español

La vivienda en propiedad es la fórmula preferida por el sector inmobiliario y financiero, dada su mayor rentabilidad. El nuevo proyecto de ley no solo no entra a intervenir el mercado de compra-venta de vivienda, sino que dota de ciertos derechos a la clase propietaria que antes no tenía, como las bonificaciones fiscales que veremos más adelante (y cuya aplicación en HEH depende de las haciendas forales).

El precio de la vivienda en compra-venta no ha parado de crecer durante los últimos años. Según los últimos datos de la Estadística Registral Inmobiliaria, el precio medio del metro cuadrado en Navarra durante el primer trimestre de 2023 fue de 1.840 euros, un 4% más que el año anterior. En la CAPV, los precios fueron muy superiores: el precio medio del metro cuadrado fue de 2.990 euros, un 1,2% más que el año anterior. Sin embargo, el precio de la vivienda ha aumentado un 9,8% en los últimos 3 años y un 19% en los últimos 5 años.

Estos datos generales contrastan con los que se dan en las ciudades de HEH, donde los precios de la vivienda son muy superiores. Las 4 capitales de provincia de HEH se encuentran entre las 10 capitales de provincia del Estado español (un total de 50). De hecho, Donostia es la ciudad más cara, donde el metro cuadrado supera los 5.000 euros (5.105€/m²). Esto significa que una vivienda de 80 metros cuadrados valdría alrededor de 408.400 euros.

Precios de la vivienda en la CAPV y Navarra y en las capitales de HEH (en euros)



Fuente: elaboración del Gabinete de Estudios de ELA a partir de la Estadística Registral Inmobiliaria

3.2. Cada vez mayor esfuerzo de adquisición de vivienda

Una forma clara de ver la subida permanente de la vivienda es comparándola con el esfuerzo salarial que supone. El Informe sobre el impacto social de la subida de tipos de interés en Euskadi realizado por el Observatorio Vasco de la Vivienda señala que la cuota media de las hipotecas de la CAPV en 2022 fue de 721 euros mensuales, un 9,3% más que el año anterior. Es decir, la cuota hipotecaria supuso un 30,2% sobre el salario medio (en 2016 era el 26%). En Navarra, la cuota hipoteca media fue de 568,7 euros, siendo el esfuerzo un 25,7% sobre el salario medio.

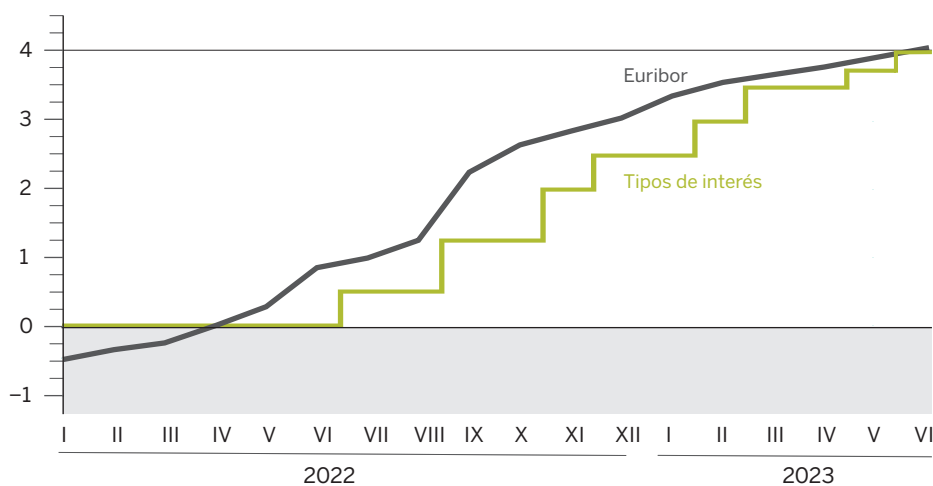
No hay que olvidar que los requisitos para firmar una hipoteca tras la crisis de 2008 son muy exigentes, ya que se evalúa de forma exhaustiva el riesgo financiero de la persona solicitante. Se exige tener ahorrado, por lo menos, el 20% de la vivienda, estabilidad laboral, unos ingresos mínimos, etc. Por lo que no todo el mundo puede optar a comprar una vivienda, especialmente las personas que sufren una mayor precariedad laboral.

3.3. El encarecimiento de las hipotecas por la subida de los tipos de interés

Además de que las personas realizan un mayor esfuerzo a la hora de adquirir una vivienda, esto se está viendo acrecentado por la subida de los tipos de interés que está llevando a cabo el Banco Central Europeo para, supuestamente, hacer frente a la inflación. La última subida a mediados de junio ha sido de 0,25 puntos, lo que sitúa la tasa de interés en el 4%. Además, el BCE ha asegurado que en julio habrá otra subida, y no descarta que continúe con esta política a partir de septiembre.

Desde que el BCE comenzara a subir los tipos de interés, el Euribor ha escalado hasta superar el 4%, barrera que no superaba desde noviembre de 2008. Esto ha provocado, por un lado, que la cuota de las hipotecas variables haya aumentado y, por otro, que las hipotecas de tipo fijo que se firman en la actualidad se hayan encarecido significativamente. Por lo tanto, las políticas del BCE tienen un objetivo claro: pretenden bajar la inflación a base de ahogar a la clase trabajadora.

Evolución de la tasa de interés y el Euribor (2022/1-2023/06)



Fuente: elaboración del Gabinete de Estudios de ELA a partir del BCE

El informe previamente citado del Observatorio Vasco de la Vivienda advierte de las consecuencias que puede tener la política monetaria del BCE en las hipotecas de la CAPV. Teniendo en cuenta la hipoteca media, 160.000 euros a 30 años, la subida de los tipos de interés de 0,5 a 3,5 puntos supone un incremento de 250 euros mensuales, es decir, 3.000 euros anuales. Teniendo en cuenta que los tipos de interés ya están en los 4 puntos, estaríamos hablando de alrededor de 3.500 euros anuales.

A pesar de que hasta el momento el impacto de la subida de los tipos de interés no haya tenido consecuencias en los lanzamientos hipotecarios, la previsión de que los tipos sigan subiendo este año y el que viene va a provocar que un gran número de familias no puedan hacer frente a los costes de la vivienda y sean expulsados de ellas.

Donde si está teniendo impacto la subida de tipos de interés es en la firma de hipotecas. Según el INE, en la CAPV y en Navarra cayeron en marzo un 14% respecto al año anterior. Ante la previsión de tipos alto, es más que probable que esta tendencia a la baja se siga dando.

4. VIVIENDA EN ALQUILER

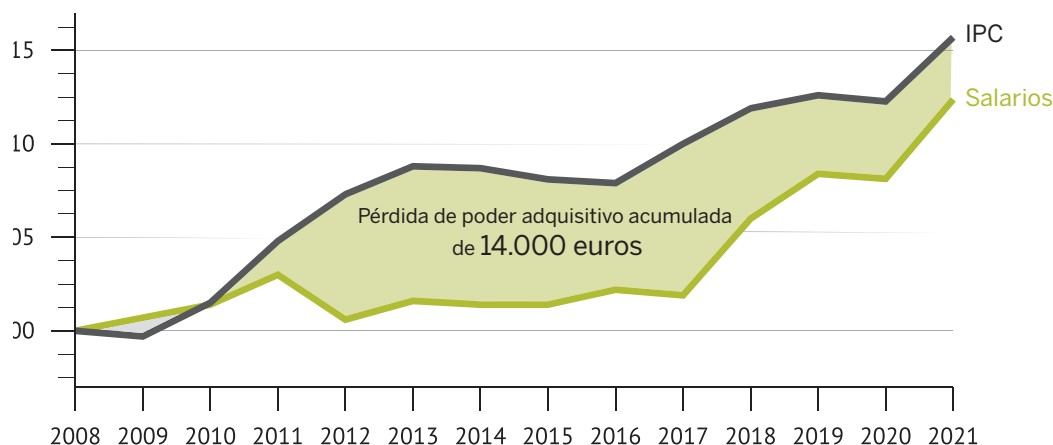
4.1. El precio de los alquileres no deja de subir

Como veremos más adelante, el nuevo proyecto de ley pretende limitar la subida de los alquileres un 2% este año, un 3% en 2024 y a partir de 2025 se creará un índice que limite la subida. Es decir, no se topan los precios, sino que se limita su subida. Un análisis del Sindicat de Llogateres de Catalunya ha demostrado que los vacíos que deja la ley en materia de alquiler podría incrementar los precios de Barcelona en un 35% entre 2023 y 2028, teniendo en cuenta el aumento del 10% de pequeñas reformas, límites de subida, aumento por IBI.

La medida de no topar los precios y limitar la subida con un indicador (a pesar de que no sea superior al IPC) tiene un problema: la evolución de los salarios. Siempre y cuando los salarios crecieran anualmente por encima del IPC la medida podría tener efectos positivos en el largo plazo, ya que el poder adquisitivo de la gente aumentaría con respecto a la vivienda. Sin embargo, esto no ocurre. Tal y como hemos podido ver en otros informes realizados, la pérdida de poder adquisitivo no es un hecho aislado de los últimos dos años, donde la inflación ha sido superior a la subida de salarios.

Los salarios llevan desde el año 2009 subiendo por debajo del IPC, lo que ha supuesto una pérdida de poder adquisitivo de más de 14.000 euros.

Evolución de los salarios e IPC (con base 100 en 2008)



Fuente: Elaboración del Gabinete de Estudios de ELA a partir de la Diputación de Gipuzkoa e INE

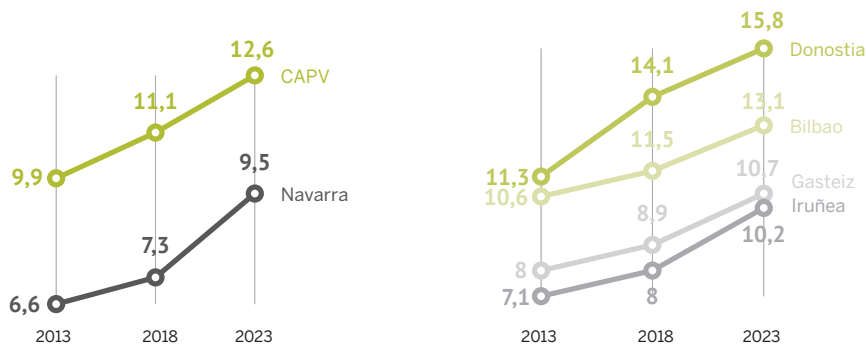
Además de la pérdida de salario real, otro problema es que el precio de los alquileres se encuentran en máximos históricos y que, a pesar de ello, se permite que se sigan incrementando.

La Estadística del mercado de alquiler (EMAL) del Gobierno Vasco muestra los datos de los contratos de alquiler registrados hasta el 31 de diciembre de 2022. Cabe destacar que a esa fecha, había un total de 77.272 contratos registrados en la CAPV, a pesar de que, como hemos visto anteriormente, el parque de vivienda en alquiler suponga un 11,8% del parque total (126.726 viviendas en alquiler en la CAPV). Es decir, hay un 40% de viviendas que no están registradas.

Además, muchos de los registros del Gobierno Vasco no están actualizados según se han ido renovando contratos. Por lo que, los registros no tienen en cuenta los incrementos de los precios del alquiler de un gran número de contratos y las estadísticas no muestran la realidad. Y esa realidad se puede observar con las ofertas de alquileres que podemos ver en las distintas plataformas.

Según la EMAL, la renta media mensual se situó en la CAPV en 10,1 euros el metro cuadrado, una renta que no ha parado de subir durante los últimos años. Los datos de la plataforma Idealista muestran unas cifras superiores, de 12,5 euros. También en Navarra los alquileres siguen la tendencia alcista, situándose en 9,3 euros el metro cuadrado. Sin embargo, en las capitales, donde la demanda de alquiler es mucho mayor, los precios son mucho más altos.

Evolución de los precios del alquiler en las capitales de HEH (euros el m²)



Fuente: elaboración del Gabinete de Estudios de ELA a partir de Idealista

4.2. ¿Qué podemos alquilar en las capitales de HEH?

Si deriváramos el 30% de la renta al alquiler de la vivienda (tal y como se suele recomendar), tendríamos muy pocas opciones. Para ello, utilizaremos el salario mínimo y una estimación del salario medio neto y comprobaremos si con el 30% de dichas rentas podríamos alquilar alguna vivienda ofertada en la plataforma Idealista.

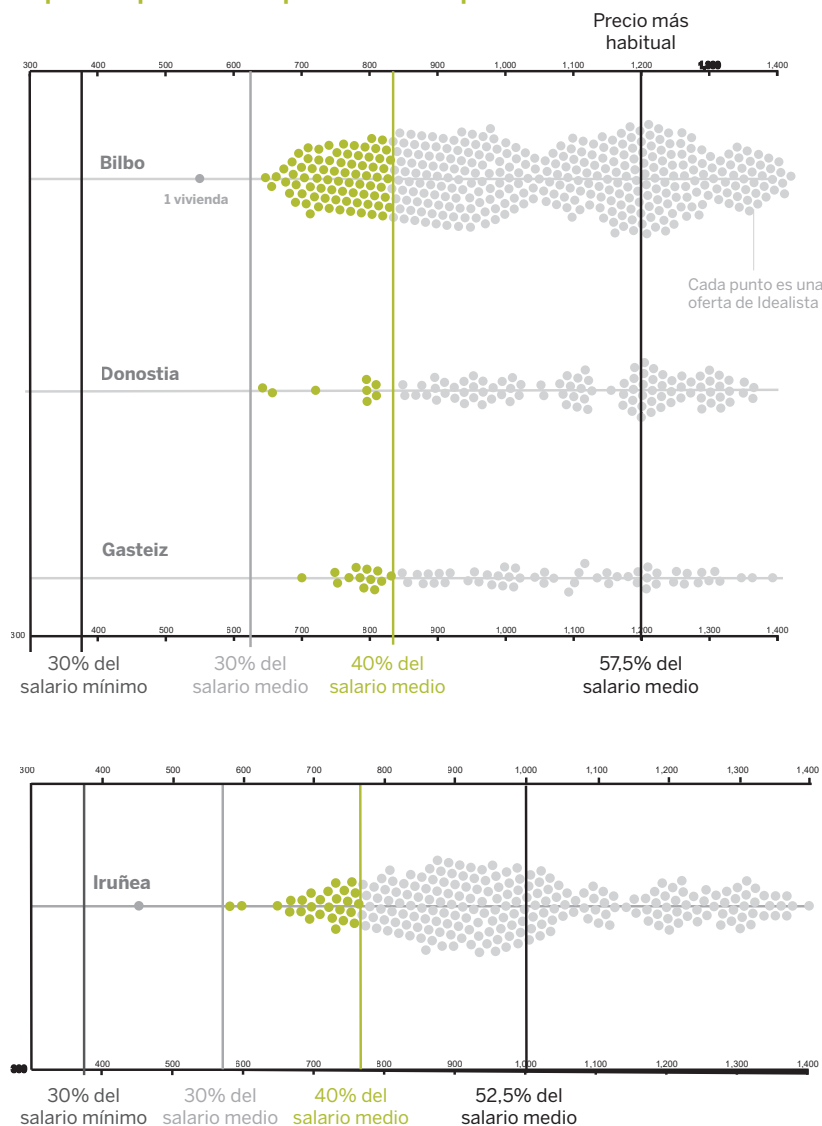
Si dividimos el salario mínimo en 12 pagas (renta mensual de 1.260 euros) y calculamos el 30%, obtenemos una renta para derivar a la vivienda de 378 euros, por lo que no tendríamos, ni de lejos, opción de alquilar ninguna vivienda en las ciudades de HEH.

Si hiciéramos lo mismo con el salario medio neto (calculado en base a la Encuesta de Estructura Salarial de INE de 2021, actualizado con las subidas salariales de la Estadística de Variación salarial Pactada del Ministerio de Trabajo y Economía Social del Estado español de los años 2022 y 2023, restadas las cotizaciones sociales y el IRPF), podemos observar que no hay prácticamente

opciones de alquiler en ninguna de las capitales, por lo que la regla del 30% es totalmente insuficiente. Hablamos de unos salarios medios netos de 25.012 euros anuales en la CAPV (2.084 euros en 12 pagas) y 23.085 euros en Navarra (1.924 euros en 12 pagas). Hay que tener en cuenta que estos datos medios están muy por encima de los salarios más habituales. Además, hay que destacar que solo estamos teniendo en cuenta el criterio del precio, sin tener en cuenta el número de habitaciones, metros cuadrados o el estado de la vivienda. Los pocos pisos que se pueden alquilar con el 30% del salario medio/mediano son, en general, pequeños y suelen estar en malas condiciones de habitabilidad.

Según las ofertas del portal Idealista, el alquiler más habitual en Bilbao, Donostia y Gasteiz es de 1.200 euros, lo que implicaría un esfuerzo de prácticamente el 60% del salario medio. En Iruñea el alquiler más habitual es de 1.000 euros, lo que supone un esfuerzo de más del 50%. Si las personas con con salario medio tienen que realizar un gran esfuerzo para poder acceder a una vivienda en alquiler, la única alternativa para personas con rentas más bajas es compartir piso.

¿Qué se puede alquilar en las capitales de HEH dependiendo del esfuerzo en la renta?



Fuente: elaboración del Gabinete de Estudios de ELA a partir de Idealista, INE y el Ministerio de Trabajo y Economía Social

4.3. Nueva burbuja: el alquiler de habitaciones

Ante la imposibilidad de una persona para alquilar una vivienda sola, no queda más remedio que compartir piso con otras personas. Esta situación no es nueva, muchos jóvenes tienen que recurrir a ello para poder independizarse. Muchas personas migradas no tienen tampoco otro remedio. Lo que ocurre, es que los precios por alquilar una habitación se están disparando. Los portales Idealista y Fotocasa cuentan con un espacio específico para este tipo de ofertas.

Un informe de Idealista situaba el alquiler de habitaciones de las capitales de HEH de entre los más altos del Estado español. Al ser cada vez menor la oferta de alquiler, la oferta de habitaciones también ha caído en la última época, lo que provoca un aumento de los precios.

Otro dato relevante es la media de edad de las personas que tienen que recurrir a compartir una habitación. Son 32 años en Donostia, 34 años en Bilbao e Iruña y 42 años en Gasteiz. Es decir, compartir una vivienda es la única alternativa de muchos jóvenes para poder emanciparse.

Los anuncios oscilan entre 250 y 1.200 euros mensuales en Donostia, 240 y 955 euros mensuales en Bilbao, los 250 y 500 euros en Gasteiz y 150 y 1.000 euros en Iruña.

Características del alquiler de habitaciones en las capitales de HEH



Fuente: elaboración del Gabinete de Estudios de ELA a partir de Idealista

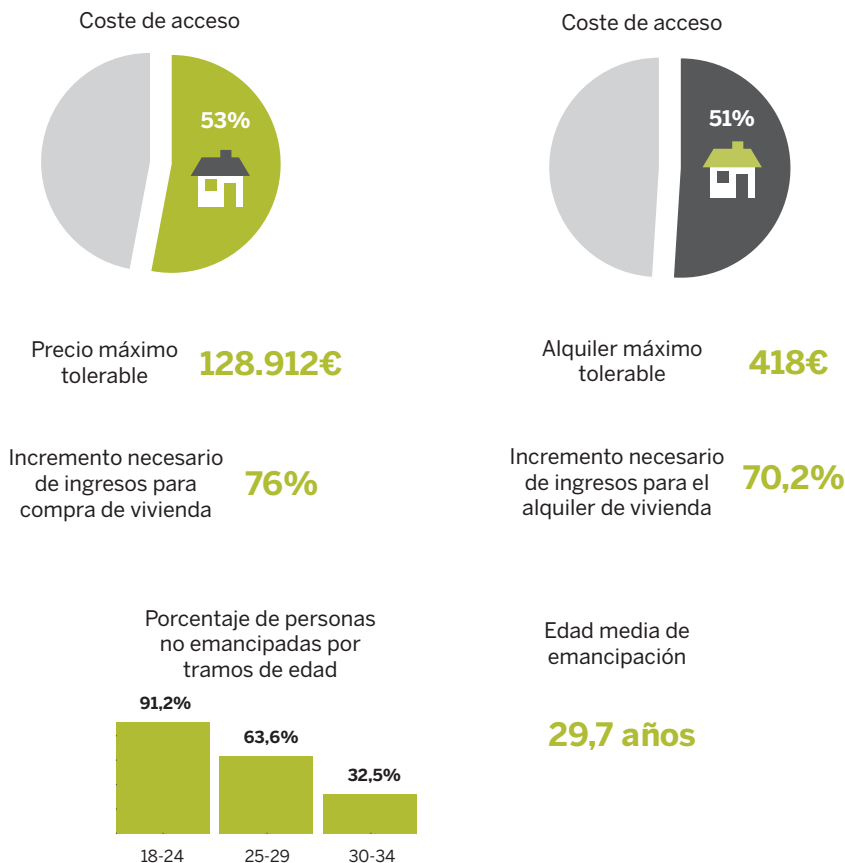
5. JÓVENES Y VIVIENDA

Uno de los colectivos que más problemas tiene para acceder a la vivienda es el joven. Así lo muestran los datos del Observatorio Vasco de la Vivienda: en 2010 el porcentaje de población emancipada entre 18 y 34 años era del 43,7% y en 2021 bajó hasta el 32,9%. En Navarra, el porcentaje de población emancipada ha pasado del 22,4% en 2013, al 13,8% en 2021. Esta tendencia sitúa la edad media de emancipación en la CAPV en 29,7 años, prácticamente igual a la del Estado español y muy lejos de los 26 años de la media europea.

La explicación es simple: la precariedad laboral. Los datos de desempleo juvenil muestran el problema estructural de nuestro mercado de trabajo. La tasa de desempleo supera el 20% en HEH. La temporalidad en los contratos es otra característica laboral de los jóvenes. Más de la mitad de los jóvenes entre 16 y 20 años tiene un contrato temporal. En lo respectivo a los ingresos, la población joven es mucho más dependiente del salario mínimo (ya hemos visto previamente la dificultad de acceder a una vivienda con esos ingresos). Como hemos podido observar en otros informes (Estudios 45. Evolución de los salarios en HEH: empobrecimiento y precariedad), los jóvenes tienen unos ingresos inferiores al SMI.

Estos elementos de precariedad laboral provocan un sobre-esfuerzo para hacer frente al coste de la vivienda. Los datos muestran que la compra de vivienda es prácticamente inasumible, por lo que la única opción posible es el alquiler.

Principales características de la emancipación juvenil en la CAPV



Fuente: elaboración del Gabinete de Estudios de ELA a partir del Observatorio Vasco de la Juventud

Viendo estos datos, a los jóvenes no les queda más remedio que recurrir a las fórmulas antes vistas de compartir piso entre varias personas para poder emanciparse.

6. VIVIENDAS DESHABITADAS E INFRAUTILIZADAS

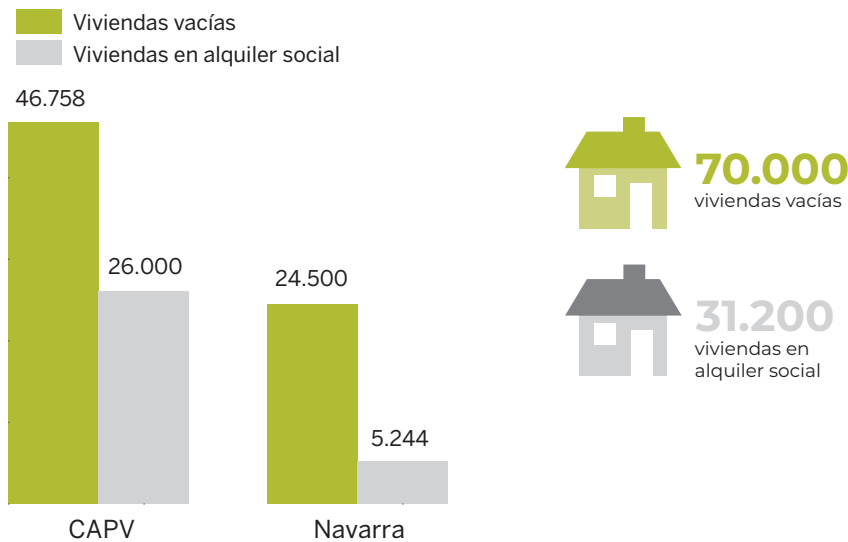
La nueva ley de vivienda pretende movilizar la vivienda vacía, pero no exige ninguna obligatoriedad. Lo mismo ha ocurrido, por ejemplo, con la ley de vivienda de la CAPV y su posterior decreto sobre vivienda vacía de 2021, donde los ayuntamientos pueden establecer cánones sobre las viviendas vacías para tratar de movilizarlas. Sin embargo, no existe una voluntad real para hacer que los propietarios paguen por ello.

Según los últimos datos del Informe sobre el uso de la vivienda, hay un total de 46.758 viviendas deshabitadas en la CAPV. En Navarra, la encuesta de vivienda de 2016 estimaba que había 24.500 viviendas vacías en Navarra. En total, serían más de 70.000 viviendas en HEH.

En numerosas ocasiones hemos exigido movilizar las viviendas vacías y destinarlas al alquiler. Si se destinaran todas las viviendas vacías a ese fin, el parque de vivienda en alquiler aumentaría un 37% en la CAPV y un 50% en Navarra.

Si comparamos el parque de vivienda protegida en alquiler, se puede observar que la vivienda deshabitada es muy superior. Hay alrededor de 20.000 viviendas vacías más que de alquiler protegido tanto en la CAPV, como en Navarra.

Número de viviendas vacías y viviendas en alquiler social en HEH



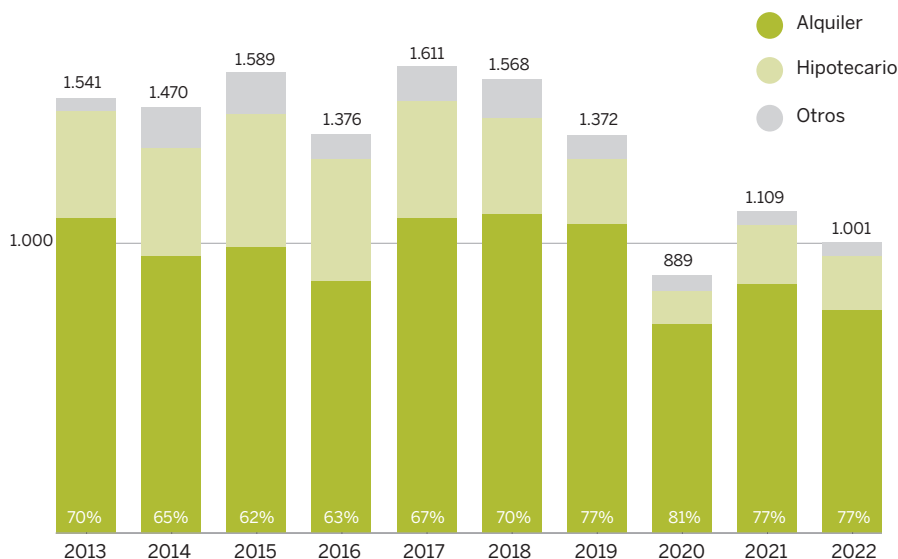
Fuente: elaboración del Gabinete de Estudios de ELA a partir de Eustat y el Gobierno de Navarra

7. DESAHUCIOS Y OCUPACIONES

También en materia de desahucios el nuevo proyecto de ley tiene algunos pequeños avances, pero estos son insuficientes para hacer frente a este problema. Coincide la redacción de este informe con la muerte de un vecino de la localidad de Paiporta (Valencia), gravemente enfermo y que se tiró por el balcón cuando iba a ser desahuciado. Los medios hablan de suicidio, pero se trata de un asesinato de un sistema tremendamente injusto en el que la vida de algunas personas no vale nada.

Salvo en 2020, año de la pandemia y en el que se tomaron medidas extraordinarias para evitar lanzamientos, la cifra de desahucios en HEH supera anualmente los mil casos, y hacen un acumulado de 13.526 lanzamientos desde que se comenzaron a recoger estas estadísticas por parte del Consejo General del Poder Judicial en 2013.

Lanzamientos realizados en HEH 2013-2022



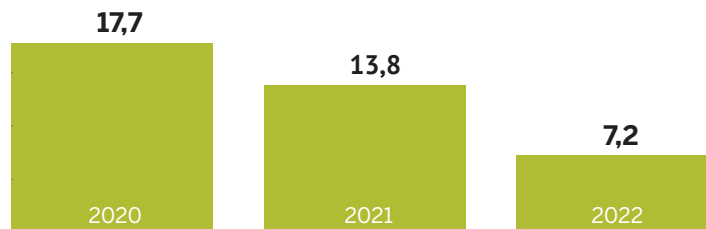
Fuente: elaboración del Gabinete de Estudios de ELA a partir del Consejo General del Poder Judicial

En 2022, hubo 1.001 desahucios en HEH, 77% de los cuales fueron en vivienda de alquiler. Todo esto, a pesar de las moratorias que se extienden hasta junio de 2023. 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. Un informe del Instituto IDRA (Instituto de Investigación Urbana de Barcelona) asegura que cuatro de cada diez mudanzas dentro de la ciudad de Barcelona son desahucios invisibles, por no renovación o subida del alquiler, incapacidad para seguir pagando la renta o por acoso inmobiliario.

De cara a futuro, se espera que los procesos de lanzamiento por impago de hipoteca aumenten de forma considerable. Tal y como hemos podido ver anteriormente, el incremento de las cuotas hipotecarias, sumado al encarecimiento del coste de la vida por la inflación y la pérdida de salario real va a dificultar que muchas familias puedan hacer frente al pago de su vivienda. El propio informe del Observatorio Vasco de la Vivienda sobre las consecuencias de la subida de los tipos de interés advierte del sobre-esfuerzo que tendrán que hacer las familias en 2023 y 2024 para pagar la hipoteca y deja en manos de la buena fe del sector bancario que tengan una mayor flexibilidad con las familias.

Hasta el momento los hogares han podido hacer frente a esta situación con el ahorro acumulado en la pandemia (las restricciones provocaron una disminución del consumo y aumento del ahorro), pero una vez agotado ese ahorro, el esfuerzo de las familias para pagar la hipoteca puede volverse insostenible.

Evolución de la tasa de ahorro en el Estado español (%)



Fuente: INE

A pesar de que los desahucios sigan siendo una práctica habitual, los medios de comunicación se hacen eco de otras cuestiones que tienen un impacto mucho menor: hablamos de las ocupaciones. Han conseguido que la gente piense que la ocupación es uno de los principales problemas en torno a la vivienda, cuando se trata de una práctica residual. Cuando hablamos de ocupación, es necesario diferenciar entre dos tipos de delitos: la usurpación y el allanamiento. Hablamos de usurpación cuando una vivienda deshabitada es ocupada sin el consentimiento de los propietarios (que en muchas ocasiones son bancos o fondos buitres). Es decir, no hay nadie viviendo en ella. El allanamiento, sin embargo, es la ocupación de una vivienda que sí es habitada por su dueño. Es lo que amplifican los medios de comunicación, provocando el miedo en la gente, dando a entender que un día volviendo de comprar el pan o de vacaciones vas a encontrarte la casa ocupada. Pero, ¿qué dicen los datos?

Según los datos del Ministerio del Interior hubo 394 denuncias por ocupación en HEH (263 en la CAPV y 131 en Navarra), donde están incluidas las denuncias tanto de usurpación, como de allanamiento (no hay datos desagregados). Es decir, por cada denuncia de ocupación hubo 2,5 desahucios.

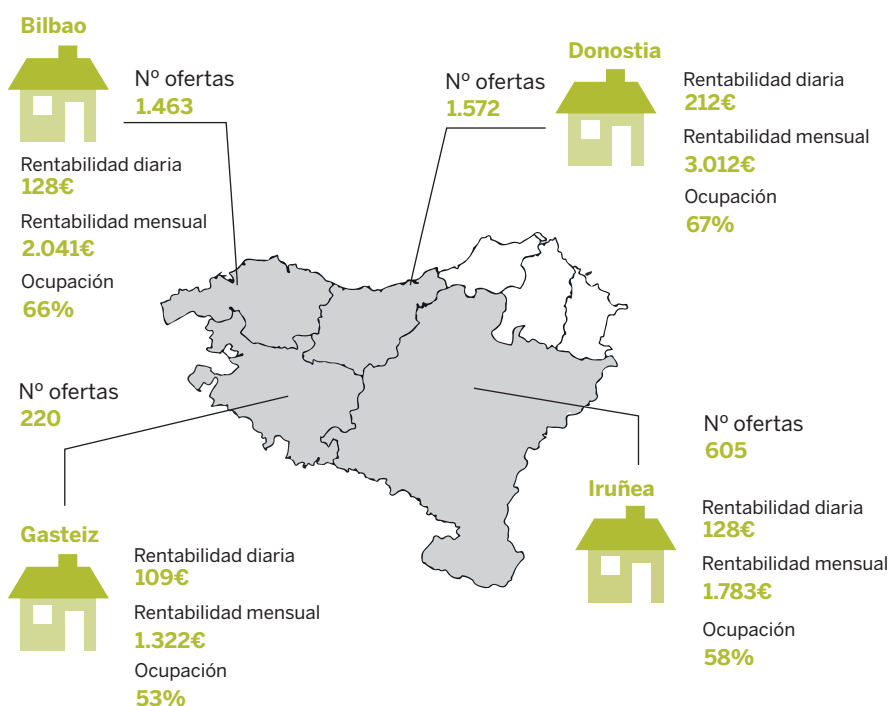
Sin embargo, si atendemos a los datos de las condenas que ofrece el INE, podemos hacernos una idea del peso que tiene cada delito dentro de las ocupaciones. En 2021, en el Estado español hubo un total de 4.302 condenas por usurpación, mientras que las de allanamiento fueron 230, lo que supone que solo el 5% de las condenas de ocupación fueron de allanamiento. Los medios de comunicación siguen dando bombo a un problema residual, tratando de legitimar a empresas fascistas como Desokupa, mientras se sigue desahuciendo a gente.

8. TURISTIFICACIÓN

El proyecto de ley de vivienda se olvida del problema de la turistificación de las ciudades y de las consecuencias que esta tiene en el problema de la vivienda. Cada vez son más las viviendas que se destinan al uso turístico en nuestras ciudades, en detrimento del parque de vivienda en alquiler.

La plataforma AirDNA monitoriza las ofertas de vivienda turística que hay en las diferentes plataformas online, donde Airbnb tiene el mayor peso en HEH. Por ejemplo, si comparamos el primer trimestre de 2023 con el del año anterior, en Bilbao hay un 45% más de viviendas turísticas (la mayor subida solo después de Ibiza, con un 47%). En Donostia se han incrementado un 15% y ya hay más viviendas que antes de la pandemia. A pesar del menor volumen en Gasteiz e Iruñea, también han aumentado de forma significativa en el último año.

Oferta, precio y rentabilidad de viviendas de uso turístico en las capitales de HEH



Fuente: elaboración del Gabinete de Estudios de ELA a partir de AirDNA

Es evidente que la rentabilidad es muy superior en las viviendas de uso turístico que en las de alquiler residencial, a pesar de que no estén ocupadas todo el año. Numerosos fondos buitres y empresas están adquiriendo incluso bloques de viviendas enteros para derivarlos a un fin turístico.

Principales empresas y número de viviendas de uso turístico que ofertan

Bilbao	nº	Donostia	nº	Gasteiz	nº	Iruñea	nº
Staykeepers	77	Staykeepers	177	Stay Libere	5	Stay Libere	6
STK Homes	39	Feel Free Rent.	88				
Tresdetres SL	37	The Rentalls C.	83				
Metropolitan	33	Basque Stay	35				
People Rent.	30	Sanse Hollidays	29				

Fuente: AirDNA

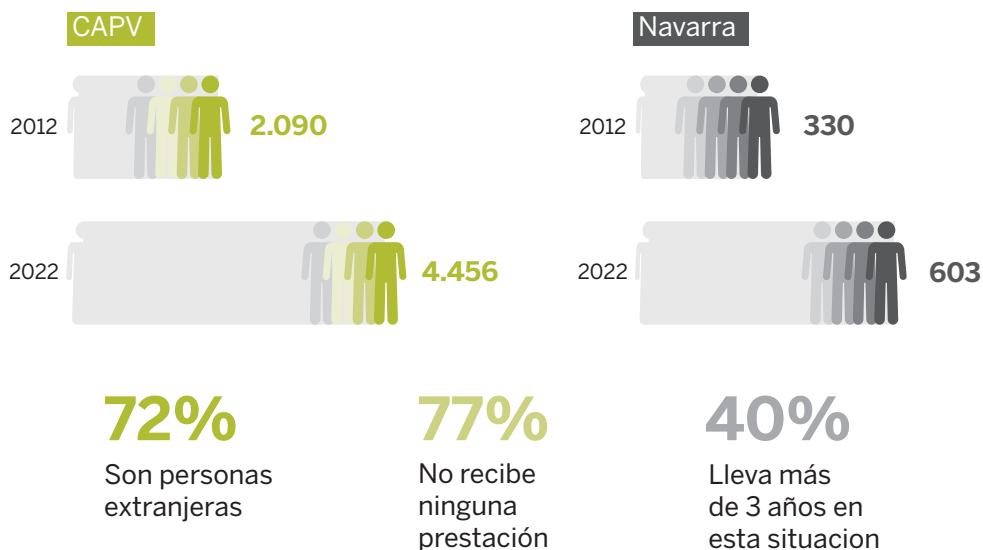
Además, los límites de la subida del alquiler pueden provocar que la clase rentista prefiera derivar a este tipo de viviendas sus propiedades. No solo no regula las viviendas de uso turístico, sino que puede hacer disminuir el ya pequeño parque de la vivienda en alquiler.

9. SIN-HOGARISMO Y PROBLEMAS DE EMPADRONAMIENTO

Junto con los desahucios, el sin-hogarismo es la imagen más cruda del problema del acceso a la vivienda. La Encuesta de las personas sin hogar de 2022 elaborada por Eustat y el INE estima en 4.456 personas sin hogar en la CAPV, es decir, 2 de cada 1.000 personas no tienen hogar. El porcentaje de personas sin hogar ha aumentado un 113% respecto al año 2012. En Navarra hay 603 personas, casi el doble de las 330 que había 10 años atrás.

La CAPV y Navarra son los territorios que mayor ratio de personas sin hogar tiene por cada 100.000 habitantes, solo por detrás de Ceuta. Son 315,9 personas en la CAPV y 214,7 en Navarra.

Número de personas sin hogar en HEH y principales características



Fuente: elaboración del Gabinete de Estudios de ELA a partir de Eustat e INE

En cuanto al género, el 78,2% de las personas sin hogar son hombres y el 21,8% mujeres. El sin-hogarismo está directamente relacionado con las personas migrantes, ya que la migración es la principal razón para la pérdida del hogar. En la CAPV, el 72,4% de las personas sin hogar son de nacionalidad extranjera, mayoritariamente de origen africano.

Muchas de estas personas migrantes no tienen ningún tipo de ingreso. Solo un 22,6% tienen algún tipo de prestación social (entre ellas la RGI) y esto provoca que la situación de estas personas se perpetúe. Casi el 40% de estas personas lleva más de tres años sin alojamiento propio.

Uno de los problemas es la carencia de padrón. Como exponen diferentes colectivos en torno a la vivienda, el padrón es un derecho y una obligación. Sin él, es imposible adquirir ciertos derechos

sociales que son inherentes al padrón, como obtener una tarjeta sanitaria, optar a ayudas municipales y Lanbide, solicitar el permiso de residencia y trabajo y, en lo que respecta a la vivienda, poder inscribirse en Etxebide o Nasuvinsa.

El padrón está siendo otro elemento más de negocio, con mafias que alquilan habitaciones a inmigrantes sin vivienda, que viven hacinados y que, además del alquiler, se ven obligados a pagar trámites gratuitos como el padrón a estas mafias.

Finalmente, es necesario denunciar la exposición a agresiones y robos que sufren las personas sin hogar. Un 11% de estas personas asegura haber sufrido agresiones y un 16% robos. Y no olvidemos, en el caso de las mujeres, su exposición a todo tipo de agresiones, incluidas las sexuales. De las 972 mujeres sin hogar que había en 2022, 75 habían sufrido agresiones, 87 robos, 55 timos y 140 insultos.

10. LAS LEYES DE VIVIENDA SIGUEN DENTRO DE LA LÓGICA DE MERCADO

En el informe del año pasado ya se realizó una valoración de las leyes de vivienda de la CAPV y de Navarra, así como del anteproyecto de ley del Estado español. A su vez, ELA ya valoró la nueva ley de vivienda de Navarra que se presentó en julio de 2022, que ya introdujo el límite a la subida de los alquileres. Las leyes de vivienda de HEH consideran la vivienda como un derecho subjetivo desde hace años a nivel declarativo. Sin embargo, tal y como hemos podido ver hasta ahora, la realidad muestra otra imagen. Las leyes no garantizan ese derecho y están subordinadas a la lógica del mercado, ya que dependen, en gran medida, de las empresas constructoras y el sector bancario, quienes influyen en estas leyes. Además, la escasa dotación presupuestaria en materia de vivienda dificulta, más si cabe, el desarrollo de la legislación vigente.

No es cierto, por tanto, que la nueva ley de vivienda que acaba de entrar en vigor en el Estado español vaya a acabar con la especulación inmobiliaria. El año pasado analizamos el anteproyecto de ley y advertimos que la limitación de los alquileres apenas tendría impacto en sus precios y que los cambios planteados no mejorarían el acceso a la vivienda de la clase trabajadora. El acuerdo final, alcanzado por el gobierno de coalición y EH Bildu y ERC, propone medidas que son insuficientes para hacer frente a los diferentes problemas que hemos podido ir analizando a lo largo del informe: altos precios de la vivienda en alquiler, la subida de las hipotecas o la falta de vivienda pública en alquiler. Además, la nueva ley no garantiza el derecho subjetivo a la vivienda.

Ámbito competencial

Se está debatiendo mucho sobre quién recae la competencia en vivienda, si en manos del Gobierno español o de las CCAA. Mientras el PNV, con Aitor Esteban al frente, no está dispuesto siquiera a aceptar las pequeñas mejoras que supone esta ley, calificándola de “galimatías jurídico” y de “invasión de competencias”, EH Bildu cree que es “un pequeño paso” y que puede un paraguas para que las CCAA desarrollen sus respectivas leyes de vivienda. Lo cierto es que que la competencia en materia de vivienda está en manos de las CCAA, por lo que depende de la voluntad de estas aplicar la nueva ley o no.

También depende de ellas establecer las denominadas “zonas tensionadas”, es decir, zonas en las que los precios del alquiler han sufrido importantes incrementos en los últimos años. Además, serán las CCAA las que establezcan cuántas propiedades deben estar en manos de los propietarios para considerarlos grandes tenedores. El anteproyecto establecía que debían ser

diez viviendas, pero el nuevo acuerdo permite reducirlas a cinco. La ley habilita al Gobierno Vasco y al Gobierno de Navarra a tomar medidas en esta dirección. En el caso de la CAPV, parece poco probable que el Gobierno Vasco vaya a aplicar esta ley y, en el caso de Navarra, el año pasado se aprobó una ley muy parecida a la que se pretende aprobar, y que ELA ya calificó de insuficiente.

Limitación de los alquileres

En lo referente a la limitación de la subida del precio del alquiler, el acuerdo con EH Bildu Y ERC limita la subida a un 2% en 2023, un 3% en 2024 y a partir de 2025 se creará un índice que limite la subida del alquiler. Limitar las subidas es un aspecto positivo. Como ya visto, los precios de los alquileres parten de unos niveles desorbitados, por lo que limitar la subida no dará solución a los precios abusivos de los alquileres que hay en estos momentos: ni se congelan, ni mucho menos van a disminuir.

Además, la limitación de los precios de alquiler se aplicaría solamente en las denominadas zonas tensionadas. Una novedad respecto al anteproyecto es que dentro de estas zonas se podrá limitar los precios tanto a los grandes tenedores, como a los pequeños. Los límites a los alquileres no sólo se deberían establecer en las zonas tensionadas, sino en todos los alquileres.

La nueva ley también puede tener ciertas consecuencias perversas en lo respectivo a los alquileres. Por ejemplo, si se realizan mejoras en la vivienda (por pequeñas que sean), se podrá aumentar el precio hasta un 10%. De la misma forma, no se prohíbe repercutir tasas o tributos como el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) en el precio del alquiler con respecto al contrato anterior.

Otro ejemplo es que permite continuar con los alquileres de temporada: es posible alquilar la vivienda para unos pocos meses, aumentando los precios sin límite y echando al inquilino después. Por último, la ley no permite que se pueda superar el precio del anterior contrato. Sin embargo, la redacción de la ley incentiva que se expulse a los inquilinos, ya que los nuevos inquilinos tendrían muy difícil saber cuál era el precio del anterior contrato.

Tal y como establecía el anteproyecto, aquellos propietarios que decidan disminuir el precio del alquiler tendrán bonificaciones en la tributación del IRPF, de hasta un 90% para aquellos propietarios que reduzcan el precio hasta un 5%. Es decir, la clase rentista apenas tendría que tributar por sus ingresos si deciden reducir de forma mínima el alquiler, mientras que la recaudación fiscal disminuye. ELA reclama a las Diputaciones Forales y al Gobierno de Navarra que no apruebe estas bonificaciones.

Medidas insuficientes en materia de desahucios

Es cierto que hay ciertas mejoras en la ley para hacer frente a esta lacra social, pero hay una clara falta de ambición. Se prohíben aquellos que no tienen fecha ni hora y se incluyen prórrogas en los procedimientos de lanzamiento, pero faltan algunas medidas importantes como, por ejemplo, la obligación para grandes tenedores de ofrecer un alquiler social antes de proceder a un desahucio. Según la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH), esto ha estado funcionando en Cataluña y se han evitado muchos desahucios, hasta que el tribunal constitucional tumbara la ley catalana de vivienda.

Recargos para vivienda vacía

Se establece un recargo específico del IBI de hasta el 150% para aquellas viviendas que estén vacías más de dos años y para propietarios con más de cuatro inmuebles. Además, dependerá de los ayuntamientos aplicarlo o no. La ley de la CAPV de 2015 ya contemplaba este tipo de cánones

a la vivienda, que no se han aplicado, por lo que no han tenido ningún tipo de consecuencia en la movilización de la vivienda vacía.

Mejoras respecto al anteproyecto de ley

Es cierto que el acuerdo tiene algunos otros aspectos positivos: serán los propietarios los que se tengan que hacer cargo de los honorarios que cobran las inmobiliarias por su servicio, y no los inquilinos, tal y como ocurría hasta ahora. Sin embargo, estamos viendo como hay inmobiliarias que están buscando subterfugios para seguir cobrando a los inquilinos.

También hemos visto que se prohíben los lanzamientos sin fecha ni hora. Además, los grandes tenedores serán aquellos que tengan en propiedad cinco viviendas y no diez (unicamente en las zonas tensionadas).

La vivienda no supondrá un derecho

Tras el acuerdo, hemos podido ser testigos de un claro ejercicio de propaganda electoral, donde los partidos que han alcanzado el acuerdo han asegurado que la vivienda no volverá a ser un negocio, sino un derecho. En resumen, se trata de una ley que no va a cambiar el modelo de las políticas de vivienda, siempre dependientes de los lobbies de la construcción y financiero, y dentro de la lógica de mercado. El nombre de la nueva ley es Ley por el derecho a la vivienda, pero esta ley no lo hará, ni mucho menos, efectivo. Se trata de acuerdo insuficiente y que apenas tendrá repercusión en la disminución de los precios de alquiler.

11. LOGROS DE COLECTIVOS SOCIALES EN MATERIA DE VIVIENDA: ALDA

A pesar de que la ley de vivienda vaya a tener un impacto limitado, hemos visto que ha traído consigo algunas mejoras. Y esto ha sido gracias a los movimientos sociales en torno a la vivienda, que desde después de la crisis inmobiliaria de 2008 llevan trabajando para garantizar el derecho a la vivienda, especialmente a las personas más vulnerables. Los movimientos avanzan y se transforman, en gran medida, gracias a la movilización social y a la lucha de estas organizaciones, ya que sin ellas la clase política no legislaría de la misma forma.

En lo que respecta al nuevo proyecto de ley, si se hubieran tenido en cuenta el conjunto de propuestas que estos colectivos llevan años reclamando, sin duda estaríamos más cerca de que la vivienda suponga un derecho real. De la misma forma, se echa en falta la presencia de estos colectivos en las políticas de vivienda, donde la falta de democracia y participación es evidente, por mucho pacto social que se firme.

Hay muchos movimientos y sindicatos luchando por el derecho a la vivienda en Euskal Herria, pero hay uno que en un plazo muy corto de tiempo ha conseguido dar importantes pasos para un cambio de modelo en las políticas de vivienda. Se trata del movimiento popular Alda, de Iparralde.

Fundado en otoño de 2020, Alda defiende los intereses de las personas y familias en ámbitos como la vivienda, servicios públicos, acceso al empleo, cultura o deporte, entre otros. Sin embargo, ha sido su trabajo en lo relativo a la vivienda lo que ha tenido mayor repercusión. El turismo es un sector muy importante en la costa de Iparralde (donde vive la mayoría de personas), por lo que las viviendas secundarias y turísticas (tipo Airbnb) tienen un gran peso en ciudades como Baiona o Biarritz.

Según datos de una encuesta realizada por Alda, entre 6.000 y 7.000 viviendas habían pasado de estar alquiladas a la población al uso turístico. Esta cifra ascendió a 11.000 utilizando datos oficiales. Ante esta situación Alda planteó introducir la medida de compensación, que existe en el Estado francés en ciudades de más de 200.000 habitantes (Alda planteaba esta medida para ciudades de más de 50.000): obligar a los propietarios que quieran transformar una vivienda de alquiler en una de uso turístico a adquirir en el mismo municipio un local del mismo tamaño y destinarlo a vivienda de alquiler ordinario. Esta medida desincentiva derivar las viviendas al uso turístico. Alda, tras múltiples reuniones con instituciones públicas y privadas, tras una campaña de socialización de la problemática de la vivienda y después de la acción directa (como la ocupación de viviendas de uso turístico ofertadas en Airbnb pero no registradas), consiguió que la Comunidad de Aglomeración del País Vasco (CAPB en sus siglas en Francés) se convirtiera en el primer territorio de Francia, sin ser una metrópoli de más de 200.000 habitantes, donde se estableciera la compensación.

No menos importantes han sido las victorias en las elecciones donde se representan a los inquilinos de las viviendas protegidas (alquiler moderado de propiedad pública del Estado francés de nombre HLM). En el Estado francés, en la gestión de la vivienda pública participan diferentes colectivos electos. Con tan solo dos años de vida, Alda consiguió ganar las elecciones en HSA (el mayor arrendador social de Iparralde) y en Office 64, arrendador social a escala de todo el departamento de Pirineos Atlánticos. De esta forma podrá contribuir a mejorar el acceso a la vivienda social de las familias que lo necesiten.

Alda es un ejemplo de cómo desde los movimientos sociales es posible cambiar el modelo de las políticas y de poner en valor la vivienda como lo que es, un derecho y no un activo para especular.

12. CONCLUSIONES

Ha pasado un año desde que presentamos el Informe *Estudios 43* sobre el problema de la vivienda en HEH y la situación, lejos de mejorar, está empeorando. La especulación con un bien de primera necesidad y la subordinación al mercado hacen que el capital busque nuevas formas de rentabilidad, mientras que la clase trabajadora tiene que destinar una parte cada vez más grande de su renta para poder pagar una casa.

Los precios de la vivienda en compraventa no paran de crecer. Esto provoca, en las personas que pueden permitirse adquirir una hipoteca, un cada vez mayor esfuerzo sobre sus rentas para poder pagar la cuota hipotecaria, que cada vez es mayor. Además, en una coyuntura de tipos de intereses altos, esta provocando un encarecimiento de las cuotas hipotecarias por encima de los 3.000 euros anuales.

También están en máximos históricos los precios de los alquileres, sobre todo en las capitales de HEH. Es prácticamente imposible que una persona por sí sola alquile una vivienda a día de hoy. Por esta razón, cada vez es más habitual compartir piso para poder emanciparse, especialmente para la población joven. Los jóvenes, debido a la mayor precariedad laboral que sufren, son uno de los colectivos que mayores problemas tienen para emanciparse. Es por ello que en comparación con otros países de Europa, los y las jóvenes de HEH se emancipan mucho más tarde.

Las viviendas turísticas continúan ganando terreno en las ciudades. Su mayor rentabilidad respecto al alquiler tradicional está provocando que la clase rentista, sobre todo los fondos de inversión, tenga un mayor interés en derivar las viviendas que obtienen a este tipo de uso. Esto está provocando una disminución de la oferta de vivienda en alquiler, que ya de por sí es muy inferior

a la de otros países de la UE. Una oportunidad para aumentar ese parque de vivienda de alquiler sería movilizar las 70.000 viviendas vacías que hay a día de hoy en HEH.

Los medios de comunicación están amplificando constantemente el tema de la ocupación, mientras los desahucios quedan fuera de las noticias. Algo incomprensible cuando las ocupaciones (sobre todo cuando nos referimos al delito de allanamiento) son un problema residual, mientras que en HEH se desahucia, por lo menos, a 3 familias cada día. Los medios de comunicación están legitimando a empresas fascistas como Desokupa.

Con todos estos problemas, las leyes y las políticas públicas de vivienda no son capaces de dar una solución real. Y es que todas las medidas públicas se enmarcan en una lógica de mercado, en vez de tener una perspectiva de derecho universal. Por mucho que se hable de derecho subjetivo en las leyes de HEH, la realidad nos muestra que esto no es así. En lo que respecta a la nueva ley de vivienda del Estado español, por mucho que se intente vender que acabará con la especulación, esto no va a ser así. Tampoco acabarán con la especulación las medidas complementarias en política de vivienda. Son insuficientes, están infradotadas y tienen el beneplácito de los lobbies inmobiliarios y bancarios.

A pesar de la situación, un cambio de modelo es posible. Y en esto son fundamentales los movimientos y sindicatos en torno a la vivienda que se están creando en los últimos años. Un ejemplo claro es el movimiento popular Alda de Iparralde, que gracias a su trabajo está consiguiendo importantes mejoras para el acceso a la vivienda por parte de las personas más vulnerables y está haciendo frente a la especulación en las viviendas de uso turístico. Sería conveniente por parte de las administraciones públicas, promover una mayor participación de este tipo de colectivos en el diseño, implementación y evaluación de las políticas de vivienda y no de empresas de construcción y bancos.

13. 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) Limitar los efectos del Euribor en la renovación de las cuotas hipotecarias

Las medidas del BCE están encareciendo las hipotecas hasta 350 al mes, en favor de los bancos, que están teniendo unos beneficios récord. Por eso, es necesario limitar los efectos que el Euribor está teniendo en las hipotecas.

No se puede esperar a la buena fe del sector bancario, tal y como dice el Gobierno Vasco. Si no hay medidas por parte de la administración, puede haber una oleada de impagos y desahucios en los próximos meses.

d) 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.

e) Paralización de los desahucios

El número de desahucios 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 contraído 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.

f) 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 los precios a todos los alquileres. Para ello, como primer paso, se debería aplicar de forma inmediata en la CAPV y Navarra de la Ley de Vivienda estatal, estableciendo todo HEH como zona tensionada.

Además, esta bajada de los alquileres debe darse para todos los propietarios de vivienda, tanto grandes, como pequeños.

g) 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 viviendas de uso turístico, así como las plataformas que las anuncian, como es el caso de Airbnb.

h) Regularización de todas las personas

ELA ha reclamado de manera reiterada la derogación de la Ley de Extranjería y ha apoyado la ILP Regularización ya! Como se ha puesto de manifiesto en este documento, la vulneración del derecho a la vivienda y los abusos se agravan de manera extrema en las personas migrantes en situación no regularizada. Es, por tanto, necesaria la inmediata regularización de todas las personas.

i) Aumento del gasto público en vivienda

Los administración debe aumentar el gasto en materia de vivienda de forma significativa. Para ello, de 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 debe aumentar la cuantía de las prestaciones tanto para los colectivos más vulnerables, como para las personas en peligro de exclusión social o la población joven.

j) 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.

NOTAS:
