



ESTUDIOS 30

La vivienda en Hego Euskal Herria: situación y alternativas

JULIO DE 2014

ELA
EUSKAL SINDIKATUA

 MANU
ROBLES-ARANGIZ
INSTITUTUA

La vivienda en Hego Euskal Herria: situación y alternativas

0. Introducción y contexto político	3
1. Las políticas de las instituciones de Hego Euskal Herria.....	7
a) Acción normativa.....	7
b) Dotaciones presupuestarias y política fiscal	9
c) Participación	9
2. Consecuencias de este modelo en el ámbito de la vivienda	10
a) Retraso en la edad de emancipación de las personas jóvenes	10
b) Alarmante y creciente necesidad de vivienda sin cubrir	10
c) Elevado nivel de familias desahuciadas	10
d) Gran número de viviendas vacías, que podrían ser parte de la solución	10
e) Unos precios desorbitados	11
1. <i>Una oferta de alquiler prohibitiva y casi inexistente.</i> <i>Las administraciones priorizan la propiedad</i>	11
2. <i>Unos precios de venta desorbitados que abocan a una hipoteca de por vida.</i> <i>Insuficientes viviendas protegidas</i>	11
3. Propuestas	12
a) La salida no es que aumenten las hipotecas	12
b) La vivienda sigue siendo cara.	13
1. <i>Garantizar por Ley el derecho efectivo a acceder a una vivienda digna.....</i>	15
2. <i>Impulsar el alquiler frente a la propiedad</i>	15
3. <i>Dar ocupación a las viviendas vacías</i>	16
4. <i>Recuperar el valor social de la actuación de las entidades financieras.....</i>	16
5. <i>Paralización de los desahucios</i>	17
6. <i>Ordenación territorial y gestión del suelo</i>	17
7. <i>Aumento del gasto público en vivienda</i>	18
8. <i>Socialización de las propuestas y movilización social a favor del cambio de modelo .</i>	18
Fuentes	19
Notas.....	20

La Declaración Universal de los Derechos Humanos, en el artículo 25.1 dice expresamente, “Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado, que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios”. En definitiva, el derecho a vivir dignamente. Pues bien, hoy más que nunca la lectura de esta Declaración resulta paradójica, ya que refleja la gran distancia existente entre la teoría y la práctica. Esto ocurre en el derecho al acceso a la vivienda, tema que analizamos en este documento.

La vivienda es, por definición, una edificación cuya principal función es ofrecer refugio y habitación a las personas protegiéndose de las inclemencias climáticas y de otras amenazas. Es un derecho en sí mismo, reconocido e incumplido en la para otras cosas tan sagrada Constitución Española (CE) . Ésta, en su artículo 47, señala que “Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos”. Y es la propia CE la que va más allá, estableciendo la obligación a los poderes públicos de hacer y promover todo lo necesario para la consolidación del derecho. Estas normas, sin embargo, no confieren derechos, no son exigibles.

Nos encontramos ante un derecho hoy más discutido y reclamado que nunca. A la reivindicación histórica de garantizar el derecho de acceso a una vivienda digna, se le suman hoy conceptos nuevos, como dación en pago, cláusulas abusivas, desahucios, alquiler social, escraches, etc. La exigencia de la actuación urgente e inmediata de los poderes públicos para que adopten medidas que aseguren la función social de la vivienda es un clamor. En todo esto las instituciones de Hego Euskal Herria (HEH) tienen mucho que decir, ya que tienen competencias muy importantes.

Garantizar el derecho de acceso a una vivienda no ha sido, no es y por lo que parece, a corto plazo no será, una prioridad política. Pero tampoco lo son el alquiler social, las promociones públicas, la regulación y el tratamiento de las viviendas vacías, la lucha contra la especulación... Hasta ahora la opción ofrecida para desarrollarse e independizarse ha sido la propiedad, y el único medio el préstamo hipotecario. Esa ha sido la apuesta política, el interés y negocio de muchos.

Siendo esa la situación, las personas o familias que deseaban iniciar un proyecto de vida, y acceder a una vivienda se veían abocadas a la compra, aunque los medios para ello fuesen del todo desproporcionados (precios desorbitados, condiciones de las hipotecas, intereses muy altos), Es más,

quienes tenían la “suerte” de acceder a un crédito se sentían “personas afortunadas”, sin saber que en muchos casos eso iba a suponer la ruina.

La vivienda se convirtió en negocio. Las entidades financieras dieron mucho crédito para el negocio bancario, generando una enorme burbuja inmobiliaria. Lo hicieron para ganar mucho dinero con el crédito, y lo ganaron.

Los gobiernos lo permitieron. Durante años incluso se negó la existencia de esa burbuja. Los distintos cambios legales, o la recalificación como forma de favorecer determinadas actuaciones, son muestras de la conciliación de intereses para favorecer un negocio. No les importó vulnerar brutalmente el derecho al acceso a una vivienda. Ni que hubiese que endeudarse hasta el cuello. Y como era de esperar, estalló la burbuja.

Todo ello, contribuyó a la crisis actual, que tiene su origen, entre otras razones, en la desproporcionada y abusiva concesión de créditos por parte de las entidades financieras, que durante los últimos años han conseguido multiplicar sus beneficios en índices desmesurados mediante el endeudamiento de las personas y familias.

Se llegaron a dar hipotecas, “contrato en el que dos partes (prestamista – entidad bancaria- y prestatario – adquirente de la vivienda) se comprometen a prestar una cantidad de dinero y a devolverlo en las condiciones pactadas respectivamente, estableciéndose de mutuo acuerdo en ese contrato que para garantizar dicha devolución se constituye una hipoteca sobre el bien inmueble a adquirir”, a 50 años, con tasas de interés elevadísimas, con suelos mínimos que hoy deberían ser techo, y por importes claramente excesivos superiores al valor real de la vivienda en sí con aval y suponiendo incluso más del 50% de los ingresos de la unidad familiar.

De ahí que antes que esta “crisis de vivienda” fuese tan evidente, se detectasen y salieran a la luz los ya conocidos fallos del sistema. Es del todo inadmisibles que por el simple hecho de tener contraída una deuda, en la mayoría de los casos desproporcionada, abusiva e incluso ilegal, y no poder pagarla, se pierda la vida, se queden familias enteras incluso con hijos e hijas en la calle, o se deje de comer por anteponer su pago. El precio es demasiado alto.

La desigualdad del sistema queda también de manifiesto en este tema. De ahí, la denuncia y la reivindicación de la necesaria modificación legal, de alternativas ante los desahucios como la dación en pago, el alquiler social, el embargo temporal de las viviendas en manos de las entidades financieras...

Caben alternativas. En el Estado Español y en HEH han sido diversas las iniciativas puestas en marcha en este sentido. Desde las agrupaciones de personas afectadas y las organizaciones sindicales y sociales que componen el Gune hasta la judicatura y algunas agrupaciones políticas se ha reivindicado y luchado por el cambio, utilizando distintos mecanismos. Eso sí, todos se han tratado de silenciar y criminalizar. La connivencia entre quie-

nes gobiernan y se han lucrado con esta situación ha sido total. ELA valora muy positivamente el trabajo de denuncia, de propuesta y de acción de las distintas organizaciones sociales que han logrado conseguir sacar a la luz una problemática tan grave y tan silenciada.

Respecto a los desahucios, se propuso, tras mucho trabajo, una Iniciativa Legislativa Popular que pretendía la creación de una Ley que regulase la dación en pago (“extinción de la deuda de un préstamo hipotecario en el caso de que el banco se adjudique el bien hipotecado, saldando dicha deuda con la entrega de la vivienda”), la paralización de los desahucios y el alquiler social, para dar una solución, aunque fuese parcial, a este drama social. Concretamente, se pretendía que el bien ejecutado, la vivienda habitual, y su adjudicación por parte de la entidad financiera supusiera el pago de la deuda, extinguiendo totalmente la misma junto con los intereses y las costas, así como cualquier tipo de fianza o aval. A su vez, se proponía la conversión de la vivienda adjudicada por la entidad financiera en un alquiler social a favor de la persona ocupante con unos importes de renta situados en el 30% de la renta del arrendatario y por un período de 5 años de duración.

Admitida a trámite, cuando la ILP debía discutirse en el Congreso, la publicación de la sentencia del Tribunal de Justicia Europeo del caso Aziz y Catalunya Caixa, relativa a la petición de decisión extrajudicial que tenía por objeto la interpretación de la Directiva 93/13/CEE del Consejo de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores, lo trastoca todo. Se convierte en la excusa perfecta para que el Gobierno Español deje de lado la ILP. Aprobada por mayoría, con el único voto a favor del grupo parlamentario del PP, el gobierno sale por la tangente y propone la Ley de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, justificando que así aborda todas las cuestiones y reclamaciones sociales en esta materia. Nada más lejos de la realidad. Esta Ley:

- No aplica la retroactividad, por lo que no supone solución para las personas y familias ya desalojadas y sobre las ejecuciones pendientes en el momento de la publicación de la ley.
- Los porcentajes de pago fijados para saldar la deuda (pago del 65% en cinco años y 80% en 10 años, más los intereses legales) siguen siendo altos, imposibles de asumir por quienes están en una situación económica tan complicada.
- Los requisitos de renta para ser considerado sujeto en situación de extrema pobreza, y en consecuencia exento, son ridículos y, sin embargo, con solo tres meses sucesivos de impagos el banco puede iniciar el procedimiento de desahucio.
- Aún denunciando la existencia de cláusulas abusivas, dependerá del juez la paralización del lanzamiento, continuarlo o derogar la cláusula. Ante esto, poder presentar una tasación alternativa que prevalezca sobre el resto o el incremento de la tasación de la vivienda del 60% al

75% resulta anecdótico cuando es el banco quien se la pretende adjudicar.

En abril de 2013, la Junta de Andalucía publica el Decreto-Ley 6/2013, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la vivienda, haciendo valer sus competencias y obligaciones en materia de vivienda.

Así, busca garantizar el derecho (constitucional y estatutario) a una vivienda digna y adecuada, del que son titulares las personas físicas con vecindad administrativa en Andalucía, promoviendo el acceso a una vivienda a través de una política de actuaciones en materia de vivienda protegida y suelo y de apoyo a la conservación, mantenimiento, rehabilitación y calidad del parque de viviendas existente.

Trata especialmente los desahucios, autorizando la expropiación temporal de inmuebles en procedimientos de desalojo instados por entidades financieras, sus filiales inmobiliarias o entidades de gestión de activos.

Lo realizado por Andalucía es una iniciativa muy positiva, que se desmarca del Estado Español y hace valer sus competencias en materia de suelo y vivienda. Esta norma es reflejo de la voluntad política. Recuerda que la administración pública y sus representantes deben hacer valer y velar por los intereses y derechos de la ciudadanía. Más aún si se trata de una prioridad, urgente y necesaria.

Por supuesto, esta actuación no ha resultado del agrado del Gobierno Español y, una vez dada a conocer y publicado el Decreto Ley, interpuso el correspondiente recurso de inconstitucionalidad ante el TC por entender que vulnera el derecho a la propiedad de la vivienda. En julio de 2013, el Tribunal Constitucional ha aceptado a trámite ese recurso y suspendido cautelarmente el decreto andaluz contra los desahucios. ¿Decisión jurídica o política?

Lo mismo ha ocurrido en Navarra. En el mes de julio de 2013, la oposición, que conforma la mayoría, aprobó una ley que modificaba la anterior, definía la dación en pago, la vivienda vacía y establecía un registro de éstas y la posible expropiación del uso de viviendas no ocupadas a entidades financieras. El Gobierno español actuó exactamente igual que en el caso andaluz, y el TC ha admitido el recurso de inconstitucionalidad y por tanto la ley navarra está suspendida cautelarmente.

En ambos casos ha sido clave, con independencia de cuál sea la situación actual, el hecho de que estas Comunidades contasen con normativa propia en materia de vivienda. Además ha quedado de manifiesto que definir y concretar objetivamente conceptos como vivienda vacía o deshabitada, no es tan complicado cuando realmente se quiere.

En definitiva, la problemática de la vivienda es una consecuencia más del nefasto modelo económico de las últimas décadas. Las políticas públicas que se han aplicado, y que se aplican, y las decisiones políticas orientadas a entorpecer y negar un derecho legítimo, priman el beneficio de una minoría aunque suponga exprimir a la mayoría de la sociedad.

En Hego Euskal Herria además, la ordenación adecuada del territorio y las necesidades sociales en vivienda se han dejado de lado, con el objetivo único de especular. Los desahucios de quienes no tienen capacidad económica de pagar hipotecas o alquileres son un claro ejemplo de la extrema inhumanidad del sistema. No se da opción a las alternativas. Es más, se intenta silenciar y criminalizar a quienes las plantean, pero, como veremos a lo largo de este documento, existen alternativas.

1. LAS POLÍTICAS DE LAS INSTITUCIONES DE HEGO EUSKAL HERRIA

En este contexto, las instituciones de Hego Euskal Herria no han estado a la altura de las circunstancias, ni en la acción normativa ni en lo que respecta a las dotaciones presupuestarias.

a) Acción normativa

La Ley debería ser un instrumento clave para hacer cumplir la función social de la vivienda. La regulación del suelo y de la vivienda es fundamental para dar prioridad a esta función social (garantizar que todas las personas puedan acceder a una vivienda adecuada). El objeto de la vivienda es, como se ha visto en la definición del apartado I, ser habitada por personas. Esto va en contra de que se pueda justificar tener viviendas vacías o de que la vivienda se considere un bien más de mercado con el fin de especular.

Sin embargo, la acción normativa de las instituciones de Hego Euskal Herria no ha tenido como objeto atacar el problema de la vivienda. En la CAPV ni siquiera existe una Ley de Vivienda, lo cual es totalmente inaceptable. Pero tan inaceptable como eso es tener una Ley de Vivienda como la aprobada en Navarra en 2010, que simplemente se quedó en una clasificación de los tipos de vivienda protegida y los baremos de acceso a la misma, dejando a las personas que necesitan acceder a una vivienda al albur del mercado, es decir, sin derechos reales.

¿Qué han hecho el Gobierno Vasco y el Gobierno de Navarra en los últimos años en materia legal? Nada. Absolutamente nada, se han negado a dar las respuestas que necesitan las personas que quieren acceder a una vivienda. Y no hacer nada es favorecer a quienes se han lucrado y se quieren lucrar en el futuro a costa de la falta de cobertura de un derecho.

En Navarra la legislación en materia de vivienda refleja dos realidades muy diferentes. Por un lado, está la normativa que se ha venido aprobando por el Gobierno, como la Ley de 2010 y los Decretos que la desarrollan. Y, por otro, está la Ley que la oposición ha aprobado en julio de 2013. La Ley de Vivienda de 2010 fue aprobada con los votos de UPN y PSN, y es una Ley que en absoluto garantiza ningún derecho para acceder a una vivienda digna y adecuada. Esta Ley se centra básicamente en la construcción de

viviendas protegidas y en la obtención y urbanización de suelo, así como en algunos aspectos de la rehabilitación y el alquiler.

El desarrollo de esta Ley que está llevando a cabo el Gobierno de Barcina muestra los intereses que realmente defiende. Así, los Decretos de desarrollo permiten incluso adjudicarse una vivienda protegida sin cumplir ningún requisito (en viviendas declaradas vacantes y hasta finales de 2014) salvo que sea residencia habitual, lo que perjudica a las personas que realmente necesitan una protección pública y favorece de manera totalmente inaceptable a quienes no requieren dicha protección.

Es evidente que el Gobierno de Navarra persigue una legislación en vivienda diferente a la promovida por la oposición, y que, como en otras ocasiones ha sucedido, no querrá aplicar esta nueva Ley. Y es que el concepto de democracia, también la representativa, es de geometría variable.

En la CAPV, ante una realidad tan grave como la de los desahucios, el Gobierno Vasco se ha visto obligado a dar la impresión de que hace algo. El clamor de la ciudadanía, las peticiones de la judicatura, los acontecimientos relativos a pérdidas de vidas humanas, etc., le han llevado a presentar un Plan de Choque contra los desahucios firmado por el ejecutivo de Gasteiz, Eudel y jueces. Este plan, que dice pretender detectar tempranamente situaciones límite y hacer que los servicios sociales municipales busquen soluciones en cada caso, es valorado por los colectivos de personas más directamente afectadas como ineficaz, señalando que se ha realizado sin su participación y que no incluye ningún compromiso de las entidades financieras en cuanto a reducir los intereses o el capital a amortizar o en aceptar daciones en pago y el alquiler social. Una vez más una limpieza de cara que sirva para dar la imagen de que se hace algo, de que la situación verdaderamente importa y es preocupante.

A finales de diciembre de 2013, el Gobierno Vasco ha aprobado el Plan Director de Vivienda 2013-2016. Si bien en el propio plan se dice que “se pretende lograr un cambio de modelo para orientar las políticas de vivienda, priorizando las actuaciones de alquiler frente a la propiedad”, las medidas propuestas para ello no van en la misma dirección. Se entienden como acciones innovadoras las cooperativas en alquiler, el alquiler con opción a compra, la compraventa con pago aplazado, la compra por pequeños capitales privados y su puesta en alquiler, la hipoteca inversa, los incentivos fiscales, la reducción de los tipos de interés, los programas de pisos compartidos o nuevos modelos de convivencia entre personas mayores y jóvenes...

Es decir, o son medidas que en vez del alquiler más persiguen la propiedad, o son programas que el propio plan reconoce que no han funcionado con anterioridad, o nuevas acciones genéricas, poco ambiciosas y nada comprometidas. Nada respecto de los pisos vacíos (públicos o privados); nada sobre la más que necesaria modificación y regulación del suelo y de la Ley de vivienda; ningún compromiso en firme en la implicación necesaria y real de otras instituciones; todo está por cerrar. Conceptos como expropiación temporal, el alquiler social, la dación en pago en caso de des-

haucio, gravámenes fiscales etc. ni siquiera se mencionan. Y sin embargo, sobran las referencias a la necesidad de acuerdos con las entidades bancarias y entidades privadas. Más parece un plan para incentivar el negocio con la vivienda que un intento de garantizar el derecho de acceso a la vivienda, que, obviamente, no es una prioridad del ejecutivo de Gasteiz.

b) Dotaciones presupuestarias y política fiscal

Las dotaciones presupuestarias para Vivienda han sido insuficientes, y con una clara tendencia a la baja. Basta como ejemplo el caso del Gobierno Vasco, que proyecta un presupuesto para 2014 con 103,9 millones de euros, menos de la mitad de los 217,4 realmente ejecutados en 2009. Queda en evidencia que garantizar el acceso a una vivienda no es, en absoluto, una prioridad de la política presupuestaria.

Las desgravaciones fiscales en vivienda, además de ser regresivas, prácticamente duplican el gasto público directo en vivienda (por ejemplo, en 2014 el Gobierno de Navarra presupuesta 60,8 millones de euros de gasto directo, mientras que en deducciones por inversión en vivienda prevé dejar de recaudar 113 millones). Los datos evidencian, una vez más, una política pública que favorece la propiedad en detrimento del alquiler: en torno al 90% de las desgravaciones fiscales en vivienda están destinadas a la propiedad, y tan sólo el 10% restante al alquiler.

La conclusión es clara: además de priorizar la propiedad frente al alquiler, los gobiernos de Hego Euskal Herria dan una importancia residual al derecho a la vivienda, optando por la política de “sálvese quien pueda”. Condenan así a gran parte de la población a no poder independizarse, o a hacerlo a base de un esfuerzo económico desproporcionado de por vida y, muchas veces, desconociendo hasta cuando se podrá “disfrutar” de ese “privilegio”.

c) Participación

La falta de participación social a la hora de llevar a cabo las políticas de vivienda es total. Al menos la participación de las organizaciones que propugnamos un cambio radical del modelo de vivienda. No nos cabe duda de que quienes gobiernan sí se reunirán con los promotores inmobiliarios o con las empresas constructoras. Pero no desde luego con ELA o con los agentes sociales. Un ejemplo de esta falta de participación es lo ocurrido con el Plan de Vivienda del Gobierno Vasco.

Se trata de un plan para cuatro años (2013-2016), el primero de los cuales ya ha pasado y se ha dedicado a su elaboración, que supuestamente ha contado con la colaboración de la ciudadanía. Esto es dudoso, visto el resultado y conociendo las necesidades reales de vivienda de la sociedad y sobre todo, de los sectores más desfavorecidos (jóvenes, familias monoparentales, inmigrantes, familias desahuciadas etc). Una vez más, el Gobierno Vasco ha elaborado un plan que aborda uno de los problemas

mas graves de la sociedad vasca sin la participación de los agentes sociales. De nada sirve después decir que se trata de un plan abierto.

2. CONSECUENCIAS DE ESTE MODELO EN EL ÁMBITO DE LA VIVIENDA

Las consecuencias de este modelo en el ámbito de la vivienda son muy graves:

a) Retraso en la edad de emancipación de las personas jóvenes

La edad media de quienes necesitan de una primera vivienda en 2011 era de 28,8 años. Ésta edad ha ido aumentando, consecuencia, en parte, del empeoramiento de la situación económica (fue de 27,8 años en el año 2009).

b) Alarmante y creciente necesidad de vivienda sin cubrir

Existe una elevada necesidad de vivienda sin cubrir: según la Encuesta de Pobreza y Desigualdades Sociales, en 2012 en la CAPV 100.000 personas no han podido independizarse por falta de recursos económicos. Esta cifra ha crecido un 6% en los últimos 4 años, a pesar de que, debido a la evolución demográfica, el número de personas jóvenes se ha reducido.

c) Elevado nivel de familias desahuciadas

En el primer trimestre de 2014 se han producido 953 desahucios en Hego Euskal Herria .

La información relativa a los desahucios es relativamente nueva y ha estado sujeta a cambios. Hasta 2013 ha sido incompleta, ya que no se contabilizaban todos los desahucios producidos. Desde 2007 se han contabilizaron algo más de 15.000 desahucios en HEH.

d) Gran número de viviendas vacías, que podrían ser parte de la solución

A su vez, una cantidad importante de viviendas se encuentran vacías. Una vez excluidas las viviendas secundarias, el INE cifra en 116.469 el número de viviendas vacías en el ejercicio 2011 en Hego Euskal Herria, el 10,2% del total.

El problema, además del elevado precio, es que no están en el mercado, cuestión que tiene mucho que ver con el hecho de que la vivienda viene

siendo considerada como un bien especulativo más que un bien que satisfice un derecho básico.

e) Unos precios desorbitados

Existe el discurso generalizado de la preferencia de la propiedad sobre el alquiler. El 17,8% de las personas que manifiestan necesitar acceder a una vivienda declaran preferir el alquiler sobre la propiedad y el 30,3% manifiesta que le es indistinta la propiedad al alquiler. Es el 51,9% de la población la que tiene como prioridad la propiedad.

Pero las preferencias de la gente no son arbitrarias, sino que se basan en una realidad que condiciona la respuesta.

1. Una oferta de alquiler prohibitiva y casi inexistente. Las administraciones priorizan la propiedad

La población necesitada de acceso a una vivienda declara tener una capacidad de pago mensual de 434,6 euros, de forma que podría costearse una vivienda protegida en alquiler (279,2 euros), de no ser porque su existencia es residual; solo había 766 viviendas protegidas en alquiler.

Así que a quienes optan por el alquiler no les queda otra opción que acceder al mercado libre, enfrentándose a una renta media mensual de 896,3 euros, más que el doble de lo que declara poder asumir la población necesitada de vivienda.

La oferta de viviendas en alquiler (la suma de la libre y la protegida) es escasa en su conjunto: hablamos de 2.367 viviendas en 2011, lo que supone que tan sólo el 5,3% de las viviendas ofertadas lo están en modalidad de alquiler.

Llama la atención el hecho de que la administración tampoco apueste por el alquiler, ya que las cifras evidencian que tan solo el 17% de las viviendas protegidas se ofertan en alquiler.

La casi inexistente oferta de viviendas en alquiler, sobre todo en alquiler protegido, y las elevadas rentas, hacen que esta opción de acceso a la vivienda sea residual e inalcanzable: tan sólo el 10,1% de las viviendas de Hego Euskal Herria están en régimen de alquiler.

2. Unos precios de venta desorbitados que abocan a una hipoteca de por vida. Insuficientes viviendas protegidas

El precio máximo asumible por quienes señalan tener necesidad de acceso a una vivienda ha sido de 143.348,6 euros, de forma que, en principio, podrían costearse la compra de una vivienda protegida (111.971 euros), de no ser por el hecho de que tan solo había 6.845.

Ante la escasez de vivienda protegida, la alternativa, en la práctica, no es otra que la compra de vivienda libre. El problema es su precio, 335.200

euros en el ejercicio 2011, más que el doble de lo que declaran poder pagar quienes necesitan acceder a una vivienda.

Así que no es de extrañar que a la hora de financiarse la compra de la futura vivienda, el 93% de la población prevea solicitar un crédito hipotecario, de cuantía elevada: el 24,4% solicitaría una hipoteca de entre el 50 y el 74% del precio de la vivienda, y el 60%, de entre el 75 y el 100%.

De esta forma, la hipoteca media ascendió a 118.700 euros en octubre de 2013 en la CAPV (130.900 en Navarra). Si bien el crédito hipotecario facilita el acceso a la compra de vivienda que no podría materializarse de otra forma en la actualidad, hipoteca prácticamente de por vida a quienes proceden a solicitarlo, y en muchos caso también a sus familiares.

3. PROPUESTAS

La alternativa que plantea ELA en materia de vivienda pasa, en primer lugar, por rechazar de plano el modelo vigente en las últimas décadas:

a) La salida no es que aumenten las hipotecas

Volver a un escenario como el que tuvimos que sufrir hace unos años, basado en un fuerte y creciente nivel de endeudamiento hipotecario, sería totalmente indeseable. La alternativa a la situación actual no puede pasar porque las familias se endeuden hasta el cuello para pagar una hipoteca. Esos tiempos ni pueden ni deben volver, ya que han sido parte del enorme problema vivido y que persiste en la actualidad.

El aumento de la deuda infló la burbuja inmobiliaria: la historia que no se debe repetir.

La burbuja inmobiliaria fue posible porque las entidades financieras aumentaron notablemente el crédito hipotecario, de manera irracional, como se ha comentado en la introducción de este documento.

Todo esto dio lugar a un fuerte endeudamiento privado (en especial de las empresas que hacían negocio con la vivienda y las propias entidades financieras, que se endeudaron de manera creciente para conceder préstamos). Este sistema está en la base de la especulación inmobiliaria, de la grave problemática que existe en torno a la vivienda, y en la actual generación de deuda pública (por haberse asumido por las instituciones la deuda privada de la banca).

En los últimos años el peso de las hipotecas se ha reducido enormemente, si bien todavía sigue alcanzando cotas notables:

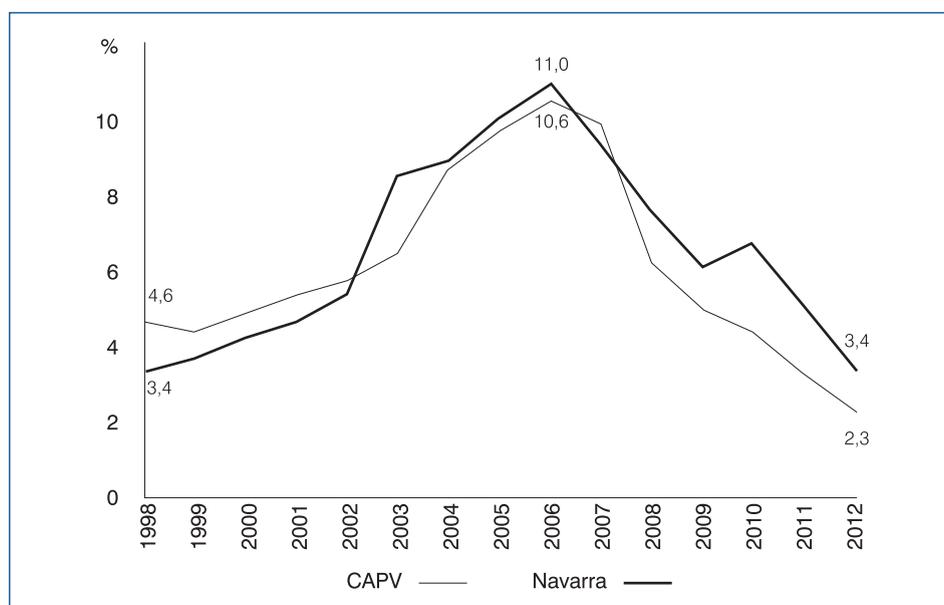
- Las hipotecas firmadas tan sólo en el ejercicio 2012 supusieron el 3,4% del PIB en la CAPV (el gasto público en educación fue ese año

el 4,06% del PIB) y el 2,3% del PIB en Navarra (donde el gasto público en educación fue del 2,7% del PIB).

- El peso que las hipotecas tienen en la economía ha descendido de forma importante, ya que en el ejercicio 2006, por ejemplo, supusieron el 11% del PIB en la CAPV (el 10,6% en Navarra).

Este descenso no tiene tanto que ver con la caída del precio de la vivienda (como veremos en el apartado siguiente), ni con el descenso de la hipoteca media (ha bajado un 16,2% en la CAPV y un 17,9% en Navarra desde el ejercicio 2006). La causa principal es el descenso en el número de hipotecas que conceden las entidades financieras, que ha disminuido un 60,7% desde el 2006 en la CAPV y un 69,1% en Navarra).

El peso de las hipotecas en vivienda (%/PIB). CAPV y Navarra, 1998-2012



Fuentes: INE, Eustat, IEN

b) La vivienda sigue siendo cara.

El modelo de precios crecientes tampoco debe volver. La especulación inmobiliaria hizo que acceder a una vivienda fuese cada vez más caro, lo cual solo fue posible por ese espectacular aumento del crédito producido. El objeto de una vivienda es que se pueda vivir en ella, no convertirse en un bien que favorezca el negocio y el enriquecimiento especulativo. Es por eso que no es aceptable un modelo social en el que la vivienda sea cara y su precio creciente, con una evolución por encima del IPC. Que suba el precio de la vivienda no es una buena noticia.

Los precios de la vivienda siguen siendo altos, y deben bajar más

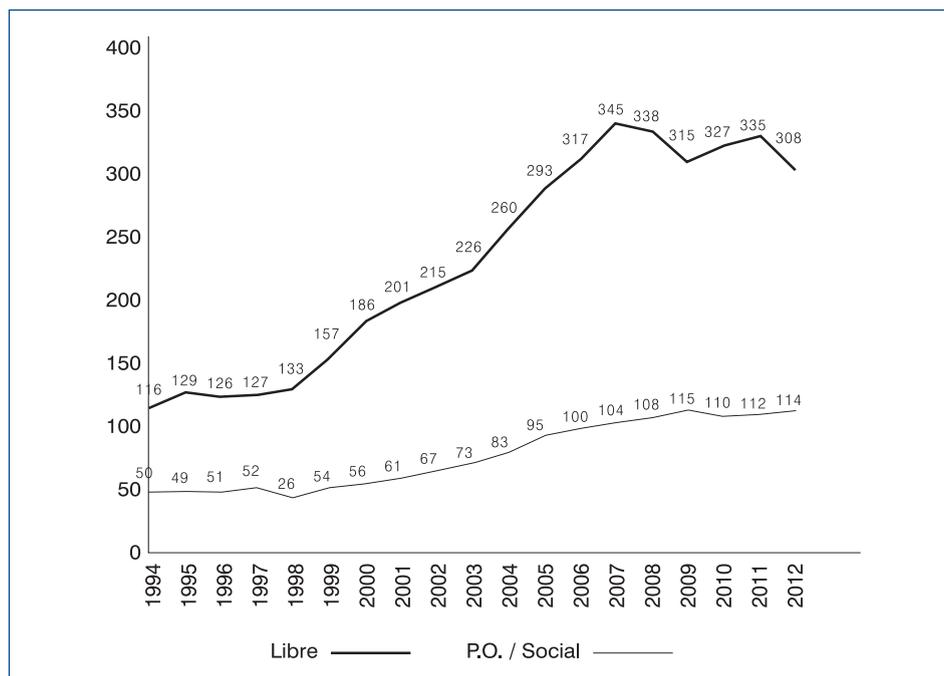
La actual fase de crisis no ha acabado de desinflar por completo los precios de venta de la vivienda:

- Aunque el precio medio de la vivienda libre en 2012 se ha reducido en un 11% desde los máximos del ejercicio 2007, sigue siendo 2,3 veces superior al de 1998.
- La vivienda protegida cuesta menos que la vivienda libre, pero su precio ha experimentado una tendencia más o menos continua al alza desde 1998. Hasta el 2012 ha crecido más que la vivienda libre (un 131,8%, más), y no ha visto casi rebajado su precio con la actual crisis.
- Para hacernos una idea de la magnitud de estos incrementos, es interesante recordar que el IPC ha crecido un 48% desde 1998.

Lo mismo ocurre con las rentas de alquiler, ya que:

- Aunque la renta de alquiler libre ha descendido un 11,7% desde el 2008 (año en el que alcanzó su máximo), sigue siendo en 2012 un 61,8% mayor a la de 1998, y muy superior a las de antes de 2007.
- El alquiler protegido en 2012 es un 34,2% superior al de 2004 (primer año para el que disponemos de esta información) y ha seguido creciendo durante la actual crisis.

Evolución del precio medio de las viviendas. CAPV, 1994-2012



Fuente: Encuesta sobre Oferta inmobiliaria 4º trimestre 2012

Es necesario, por tanto, un cambio radical del modelo de actuación de las instituciones en relación a la vivienda. Se debe primar el acceso a una vivienda, y penalizar a quienes tienen como objetivo lucrarse con la especulación. Por ello, ELA propone:

1. Garantizar por Ley el derecho efectivo a acceder a una vivienda digna

El derecho a acceder a una vivienda digna no está garantizado, a pesar de que se trata de un Derecho Humano reconocido. Es necesario que las Leyes de Vivienda de Hego Euskal Herria reconozcan de manera efectiva dicho derecho, y que establezcan los mecanismos que posibiliten exigir a las administraciones su cumplimiento.

2. Impulsar el alquiler frente a la propiedad

Las políticas públicas han favorecido el modelo en el que no se cuestionaba que la mejor opción para acceder a una vivienda era la propiedad. Para ello se ha dado un tratamiento privilegiado a esta opción frente al alquiler. Es fundamental revertir esta política, para lo que se requiere:

- Todas las viviendas protegidas deben destinarse 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.
- Constituir un parque público de viviendas destinado al alquiler. Deben formar parte de este parque, además de con las viviendas protegidas:
 - Las viviendas privadas que se capten a través de planes públicos que permitan dar ocupación a las viviendas vacías. Estos planes se deben potenciar más. Las viviendas acogidas a los mismos deben recibir seguridad de pago durante un periodo de varios años, y percibir una renta inferior al precio del mercado libre.
 - Las viviendas vacías de las entidades financieras. Se debe obligar a que las entidades financieras destinen al alquiler social las viviendas vacías de que disponen. Son las entidades financieras quienes actualmente tienen más viviendas en su poder, muchas de ellas vacías. Es necesario regular, controlar y poner a disposición pública las 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.
- La calificación de la vivienda protegida debe ser permanente, indefinida, en todo Hego Euskal Herria. 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.

3. *Dar ocupación a las viviendas vacías*

Una vivienda vacía incumple su función social. Es inaceptable que haya viviendas vacías a la vez que decenas de miles de personas quieren y no pueden acceder a una vivienda. Por eso, junto a las medidas mencionadas en el punto anterior, es necesario:

- Definir un marco normativo que establezca en qué casos una vivienda se considera vacía. La legislación aprobada en Navarra muestra que es posible realizar esta definición, en base a criterios objetivos.
- Establecer en cada municipio la obligación de llevar un registro actualizado de viviendas vacías.
- Imposición de gravámenes fiscales significativos, que sean progresivos atendiendo al número y valor de las viviendas vacías que se posean. Tener una vivienda vacía debe resultar caro.

4. *Recuperar el valor social de la actuación de las entidades financieras*

La deuda hipotecaria se ha convertido en una trampa para muchas de las personas o familias que la han contraído. Ha habido un acuerdo entre las instituciones financieras, sus supervisores y reguladores y el poder político para favorecer la estrategia del endeudamiento. En esta situación existe una clara responsabilidad política, así como una corresponsabilidad de las instituciones financieras, que han llegado a imponer cláusulas abusivas de manera generalizada (como por ejemplo la de un tipo de interés mínimo o cláusula suelo). Ello forma parte de una estafa que no debe ser pagada por la parte perjudicada. Para ello hay que:

- Analizar la legitimidad o ilegitimidad de la actuación de las entidades financieras en lo relativo a los préstamos hipotecarios. Establecer la obligación de las entidades financieras y de sus supervisores de ofrecer toda la información que les sea requerida. Normalizar la necesidad y oportunidad del impago de las deudas ilegítimas que los particulares han contraído con las entidades financieras.
- Moratoria del pago para los colectivos más desfavorecidos. El pago de una deuda no está por encima de cualquier otra consideración ni de la cobertura de las necesidades básicas de las personas y familias.
- Establecer un procedimiento (judicial o administrativo) de protección para las personas sobreendeudadas, similar a los que existen en la mayor parte de la Unión Europea, que permiten declarar la insolvencia de las personas, para que éstas no tengan que hacer frente a sus deudas con los bienes actuales y futuros. Se trata de establecer una segunda oportunidad, exonerando de deudas pendientes sin el consentimiento de los acreedores en los casos de buena fe en los que las personas se han visto inmersas en una situación económica no prevista ni deseada.

- Modificación drástica de las condiciones de los préstamos hipotecarios (limitación del período máximo de concesión de préstamos hipotecarios a 20 años o establecer el límite de pago en el 25% del salario).
- Obligar a las entidades financieras a dar a conocer, explicar sus consecuencias y poder modificar las condiciones reales de las hipotecas que se proponen para la firma. Deben ofrecer toda la información necesaria. Los créditos no se negocian en condiciones de igualdad, ya que las entidades financieras tienen una posición de poder que les permite diseñar los productos crediticios e imponer sus condiciones, dando lugar habitualmente a cláusulas abusivas.
- Regular desde el ámbito público las condiciones de los créditos hipotecarios, y regularlos de forma que favorezcan claramente a los contratantes de los mismos, para compensar la posición de poder de la banca. Y prohibir y castigar duramente el uso de cláusulas abusivas. Esta regulación debe ser con efectos retroactivos, y dar la posibilidad de revisar todos aquellos créditos que contengan estas cláusulas.

5. Paralización de los desahucios

Las entidades financieras están aprovechando la situación de crisis, que está dejando a tanta gente sin ingresos y sin poder hacer frente al pago de los créditos hipotecarios, para llevar a cabo desahucios y seguir haciendo negocio con la vivienda.

Es imprescindible la paralización inmediata de todos los desahucios de la vivienda habitual de quienes no tienen ingresos suficientes para hacer frente al pago de la deuda que tienen contraída.

Es necesario también garantizar la situación de quienes no puedan hacer frente al pago de los préstamos hipotecarios, de forma que no se vean comprometidos por una deuda de por vida que les impida llevar a cabo una vida digna. La forma de garantizar esto es la dación en pago, que supone liquidar la deuda hipotecaria con la entidad financiera entregando el bien en cuestión, es decir, la vivienda. En estos casos se debe garantizar el derecho a permanecer en dicha vivienda pagando un alquiler social.

6. Ordenación territorial y gestión del suelo

La planificación urbanística se ha convertido en un ámbito de cambios permanentes, primando la especulación. Se debe dejar de lado este modelo, y:

- Primar una ordenación territorial sostenible, y que tenga en cuenta las necesidades sociales, no la obtención de beneficios económicos por una minoría. Para ello se debe dar prioridad a los planes supramunicipales, que deben estar en manos del Gobierno Vasco y del Gobierno de Navarra.

- Limitar enormemente la capacidad de las administraciones para aprobar recalificaciones de terrenos, que deben contar con el consenso social. Deben contar con el beneplácito también del Gobierno Vasco y del Gobierno de Navarra.
- Al menos el 51% de las nuevas construcciones, en todos los casos, deben destinarse a viviendas protegidas.

7. Aumento del gasto público en vivienda

El esfuerzo económico de la administración debe hacerse vía gasto, no vía desgravaciones. ELA plantea:

- Destinar al menos un 2% del PIB a gasto público en vivienda.
- Priorizar el gasto sobre las desgravaciones fiscales. Las desgravaciones fiscales no benefician a los colectivos de menos ingresos, por lo que son medidas regresivas. Es imprescindible replantear el peso que los Gobiernos de HEH dan a las desgravaciones fiscales en materia de vivienda. Además la mayor parte de estas desgravaciones se destinan a la compraventa, lo que evidencia que las desgravaciones fiscales potencian la propiedad, en detrimento del alquiler. Este tipo de desgravaciones no hace sino fomentar el mercado especulativo y el negocio de las entidades financieras.
- El 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. Es más, sólo sirve para crear un mercado especulativo de la vivienda. Es necesario desarrollar políticas de fomento de rehabilitación de las viviendas ya existentes y priorizarla a la construcción. El problema existente en esta materia no es el número de viviendas.

8. Socialización de las propuestas y movilización social a favor del cambio de modelo

Este cambio de políticas supone un giro radical respecto a lo aplicado en las últimas décadas. Para impulsar la necesaria presión social, para ELA es imprescindible:

- Desarrollar una campaña permanente de socialización de nuestras propuestas. Cambiar las políticas es necesario y posible, pero para ello tenemos que ser conscientes de ello.
- Campañas de movilización, para exigir al conjunto de las administraciones que apliquen las políticas que demandamos, así como el establecimiento de mecanismos efectivos de participación social.
- Favorecer métodos de movilización enmarcados en la desobediencia civil, como la auditoría ciudadana de la deuda, los escraches y la ocu-

pación de viviendas vacías de las entidades financieras, que permiten visualizar las responsabilidades políticas y que dan respuesta a las necesidades de la ciudadanía.

FUENTES

Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Euskadi 2014

Proyecto de Presupuestos Generales de Navarra 2012

Encuesta de Necesidades y Demanda de Vivienda de 2011, Gobierno Vasco

Encuesta sobre Oferta inmobiliaria 4º trimestre 2012, Gobierno Vasco. Con el objetivo de compararla con la información de la demanda del ejercicio 2011, se ha utilizado la información sobre oferta del ejercicio 2011 en el apartado II. Sin embargo, con el fin de utilizar la última información disponible a la hora de analizar la evolución de los precios, se ha usado la información sobre oferta del ejercicio 2012 en el apartado III.

Consejo General del Poder Judicial

Encuesta de Pobreza y Desigualdades Sociales 2012, Gobierno Vasco

Estadística de Hipotecas, INE

