

# VIVIENDA SOCIAL

Julio Rodríguez López

Foro vivienda. “El derecho a la vivienda frente al capitalismo financiero.

Madrid, 13 de julio de 2019

# INDICE

1. Vivienda social. Definición. Elementos básicos
2. España. La vivienda protegida. Un parque minúsculo de viviendas sociales.
3. Respuestas de política de vivienda

# 1. Vivienda social. Definición. Elementos básicos (I)

## 1.1 Definiciones

\_\_“La vivienda social es la parte del sistema de vivienda diseñada para atender a las necesidades de los hogares que no pueden acceder a la misma en las condiciones del mercado” (Naciones Unidas, UNECE, 2015).

-” La vivienda social es la que se asigna según necesidades sociales en lugar de las fuerzas del mercado” (M. Pareja y T. Sánchez, 2015).

## 1.2 Elementos básicos tradicionales de la vivienda social (VS): (C. Trilla, 2018)

- (i) Asequibilidad      (ii) De alquiler      (iii) De titularidad pública o de instituciones sin fines de lucro.
- (iv) Resulta de procesos impulsados directa o indirectamente por el Estado
- (v) La provisión de VS no se realiza dentro de los mecanismos del mercado

# 1. Vivienda social. Definición. Elementos básicos (II)

## 1.3 - Los sistemas de VS varían entre los diferentes países.

- La vivienda social para alquilar es la forma mas común de VS en Europa, excepto España, Chipre y Grecia.

- La vivienda en propiedad a precio reducido ha sido una forma tradicional de hacer frente las necesidades de vivienda en los países mediterráneos antes citados
- El sector privado del alquiler también ha servido como VS, en general para un periodo determinado de tiempo. Se autoriza a los propietarios a que alquilen sus viviendas y se aportan subsidios a los arrendatarios. Es frecuente este tipo de VS en UK e Irlanda.
- Propietarios de las VS: AA. PP y Empresas Publicas, Instituciones sin fines de lucro, promotores privados e inversores

# 1. Vivienda social. Definición. Elementos básicos (III)

## 1.4 La VS es un instrumento destacado de la política de vivienda.

-Postguerra: se construyeron volúmenes importantes de VS de alquiler en numerosos países. Años setenta: críticas a las políticas agresivas de postguerra.

-Se ha subrayado la conveniencia de aplicar con eficiencia los recursos destinados a la política de vivienda. Esta última incluye los instrumentos destinados a eliminar las imperfecciones del mercado de vivienda.

-Antes de la crisis se redujeron sensiblemente los recursos públicos asignados a la vivienda. Se reforzó el papel del mercado, el sector público salió de la promoción de viviendas y aumentaron las ayudas directas a inquilinos.

Vivienda, activo y mercancía a la vez. Las condiciones de la vivienda inciden sobre otras políticas (Fiscalidad, Financiación local, P. urbanística, P. Monetaria).

## **2. España. La vivienda protegida (I). Un parque minúsculo de viviendas sociales.**

- La vivienda protegida o vivienda de protección oficial (VPO) es un caso particular de VS, practicado abundantemente en España.
- **Exigencias:**
- Los propietarios no deben de superar un umbral de **ingresos máximos**
- CC. Autónomas y ayuntamientos suelen exigir inscripción en **registros** de demanda de vivienda.
- La construcción de VPO suele estar impulsada por el **sector publico**, de forma directa o vía políticas de suelo, pero la mayoría de las promociones las desarrolló el S. privado
- Debe de cumplir unos **requisitos físicos** de diseño, calidad , habitabilidad, superficie no superior 90 m2

## **España. La vivienda protegida (II)**

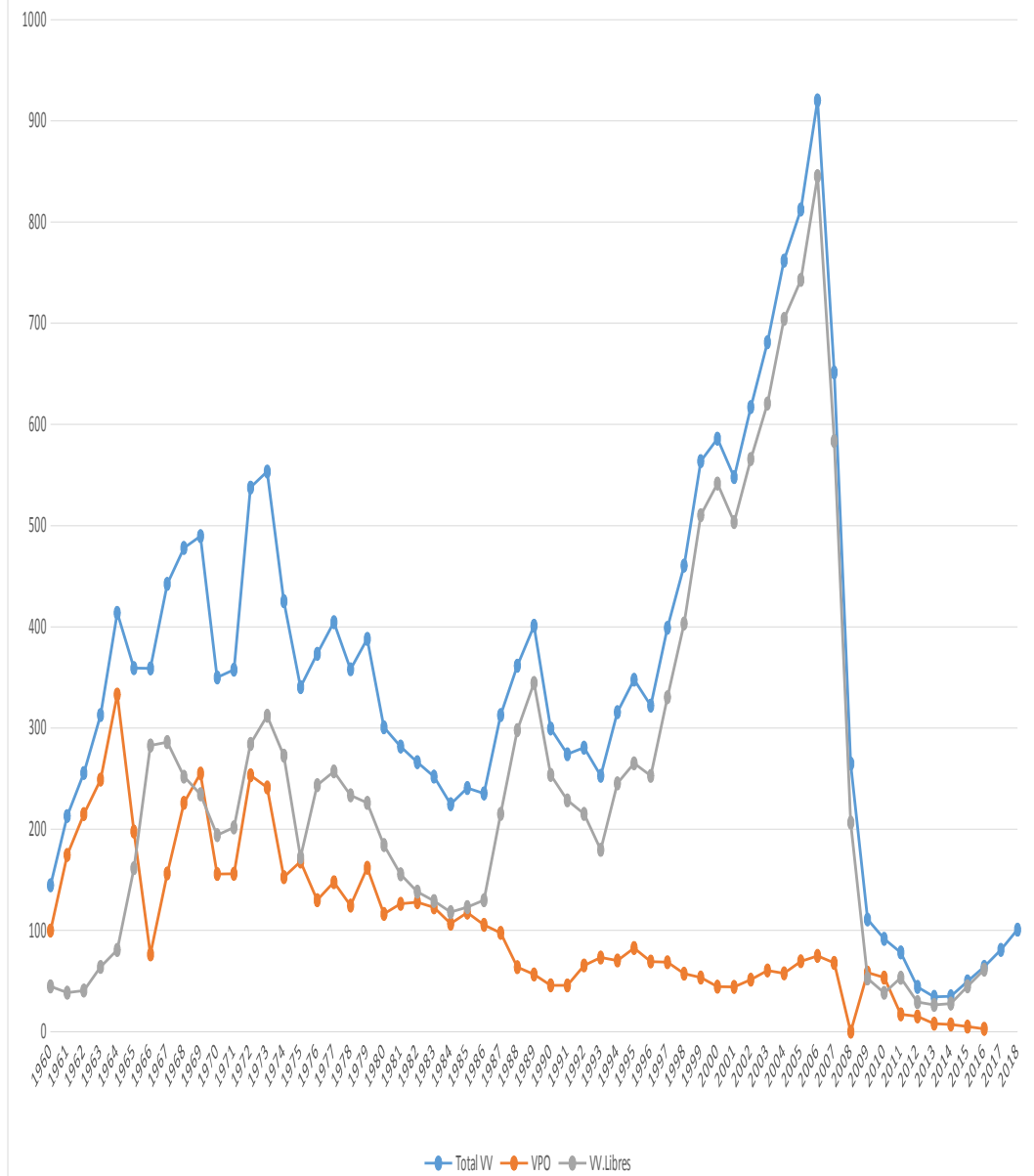
- **Las VPO se han construido superando dos calificaciones, la provisional (previa a la construcción ) y la definitiva (tras la construcción).**
- **Regímenes de tenencia: propiedad, alquiler, alquiler con opción de compra y derecho de superficie.**
- **Solo las VPO de promoción pública o de instituciones sin fines de lucro reúnen los requisitos generales de las VS.**
- **Trascendencia de la financiación crediticia en mejores condiciones que el mercado. Ha habido subsidios directos a compradores.**
- **Las viviendas de alquiler social han sido residuales en la política de vivienda española. Se estima hay un parque social de VS de 276.000 VV, 1,5% del total.**

## España. La vivienda protegida (III)

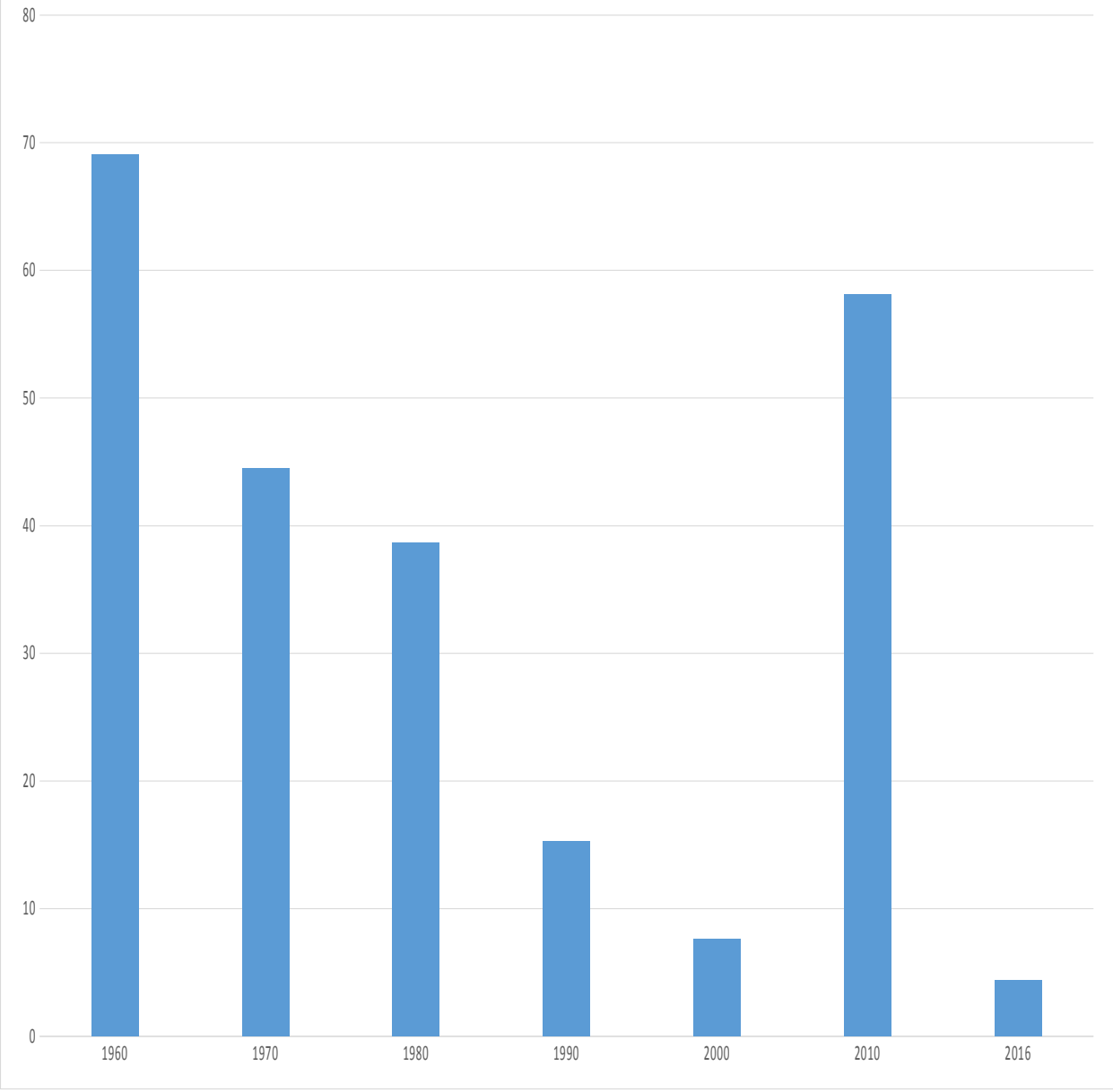
- La política de vivienda en España durante mucho tiempo (1950-2008) se ha apoyado en la VPO destinada a la compraventa.
- Tal inclinación de la VPO hacia la compraventa es el principal factor explicativo del bajo peso del alquiler en España
- En el periodo 1952-2016 se construyeron unos siete millones de VPO, alrededor del 35% del total de viviendas principales (Gráfico 1).
- Entre 1950 y 1981 el peso de la VPO sobre el total de viviendas iniciadas alcanzó niveles muy elevados (Gráfico 2). La recuperación de 2010 refleja la caída del total de iniciaciones, no implica mas volumen de nuevas VPO.
- La decadencia de las VPO se inició al generalizarse la financiación crediticia con garantía hipotecaria en condiciones mejores que las del mercado (1985). Desde 2011 la VPO se abandona por los responsables de la P. Económica



Proyectos de viviendas (totales, VPO y libres) visados por los CC. de Arquitectos. Miles de viviendas. Serie anual, 1960-2018 (2007-2016: estimaciones). Fuentes: CC. de Arquitectos y Mº de Fomento. Gráfico 1



Proporción de viviendas protegidas sobre el total de viviendas iniciadas(%). Datos decenales 1960-2016. Fuente: CC. de Arquitectos y Mº de Fomento. Gráfico 2



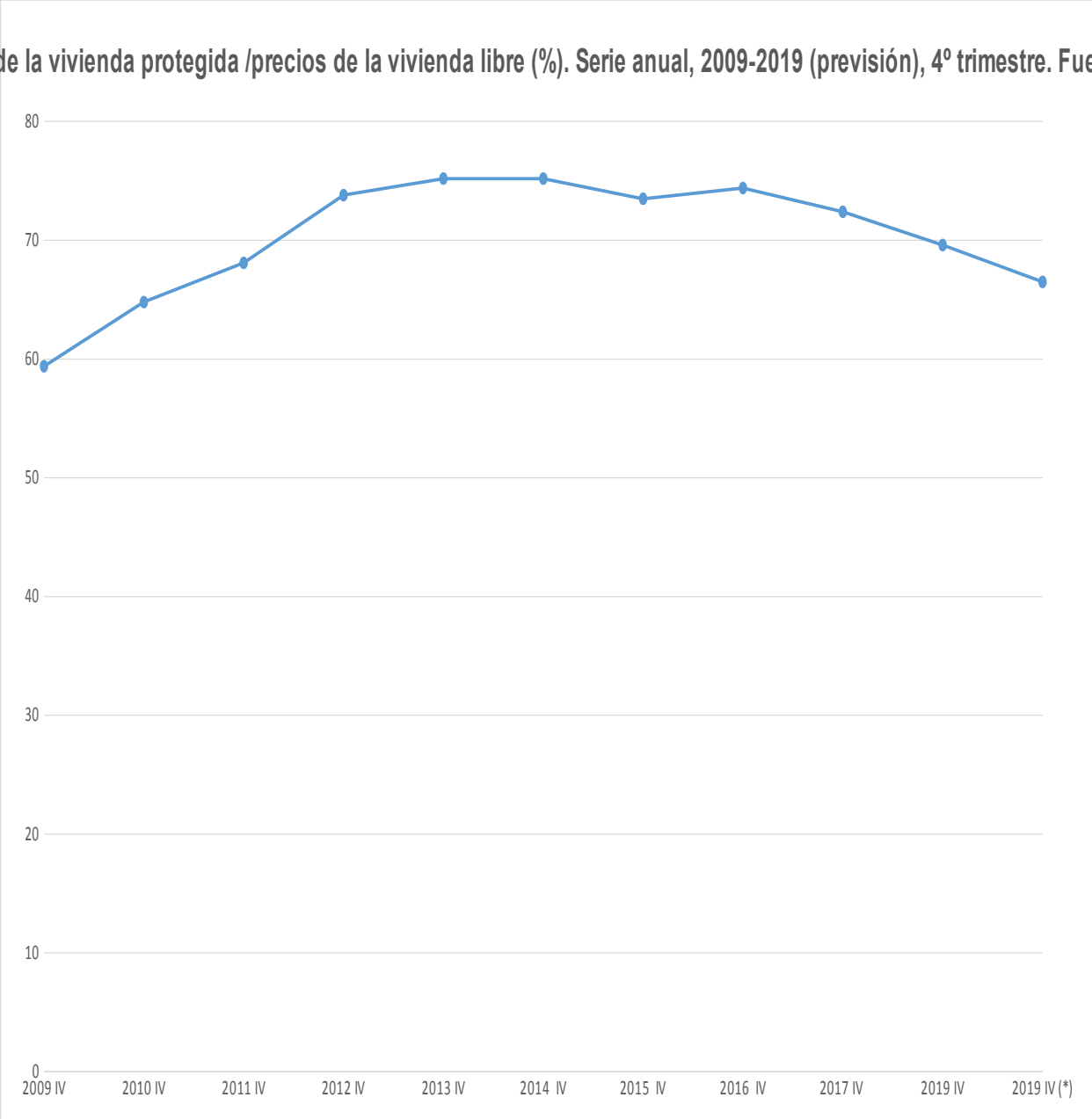
## España. La vivienda protegida (IV)

**-La fuerte pérdida de peso de la VPO dentro del total de viviendas (menos del 5% de las iniciaciones en 2016-18) ha dificultado el acceso a la vivienda a los hogares con menos recursos (Gráfico 2)**

**-Principales problemas del sistema VPO:**

- Los plazos de calificación de las VPO son cada vez mas cortos(véase CC. Autónomas). La VPO descalificada se sitúa a precios de mercado .**
- Amplia discrecionalidad en cuanto a descalificación de la VPO antes del plazo de expiración de su calificación.**
- En un contexto de precios crecientes no se controlan las plusvalías inmediatas que genera el disponer de una VPO adquirida a precios muy por debajo del mercado.**

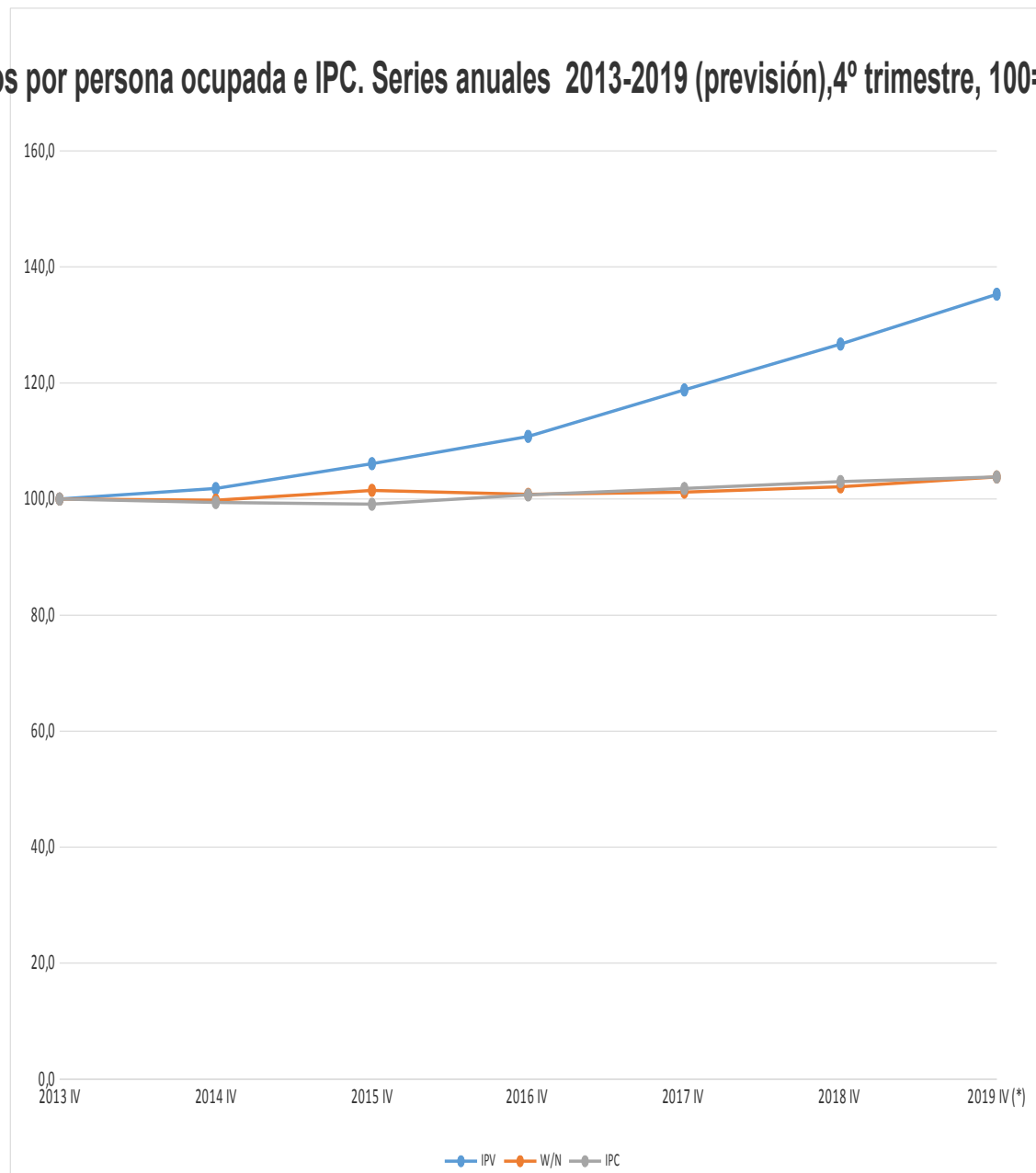
Relación precios de tasación de la vivienda protegida /precios de la vivienda libre (%). Serie anual, 2009-2019 (previsión), 4º trimestre. Fuente: Mº de Fomento. Gráfico 3



## **España. La vivienda protegida (V)**

- **En 2018 los precios de las VPO estuvieron un 30% por debajo de los precios de mercado, según datos de tasaciones (Gráfico 3).**
- **-Se advierte, pues, que las VPO se han transformado de forma masiva en viviendas de mercado, lo que explica el exiguo alcance del parque de viviendas sociales.**
- **La VPO no debería perder su condición. Es preciso que los adquirentes de VPO busquen el servicio de la vivienda y no la plusvalía. Debe de impedirse la descalificación.**
- **Trascendencia de los planes plurianuales y de los convenios Estado-CC.AA para la ejecución de la política de vivienda. El vigente Plan 2018-21 incluye ayudas directas a los inquilinos y subvenciones a los promotores de viviendas de alquiler, sin cuantificar objetivos. La VPO no aparece en el Plan.**

Precios de la vivienda, salarios por persona ocupada e IPC. Series anuales 2013-2019 (previsión), 4º trimestre, 100= 2013 IV. Fuente. INE. Grafico 4



### **3. Respuestas de política de vivienda (I)**

**Variaciones 2013-2019: alquileres, 46,3 %, precios vivienda, 29,0%, salarios, 3,9%. Crisis de accesibilidad (Gráfico 4)**

#### **Reformas necesarias**

**VPO: Actualizar la normativa sobre viviendas protegidas,**

- **Carácter permanente de las VPO, para hogares vulnerables.**
- **Evitar la descalificación o privatización de las VPO.**
- **Destino preferente al alquiler, con rentas ligadas a los ingresos inquilinos**
  
- **Creación de un parque de viviendas sociales de alquiler, el instrumento ahora mas necesario en la política de vivienda.**
- **Trascendencia de la financiación crediticia: colaboración ICO y Bankia.**
- **Evitar que ayuntamientos y autonomías acumulen viviendas vacías de forma prolongada.**
  
- **Registros de demandas de vivienda en los ayuntamientos**
  
- **Niveles de gasto publico-vivienda: deben de aumentar de forma significativa**
  
- **Pisos turísticos: regulación a nivel estatal, que establezca mínimos**

## - Respuestas de política de vivienda (II)

- Necesidad de establecer un índice de precios del alquiler, estatal, autonómico y local.
- El sistema de precios previsto en el RDL 7/2019 se debería de elaborar por el INE, con la colaboración del Mº de Fomento
- Aproximar la normativa española en materia de desahucios a las practicas habituales en la Unión Europea.
- Objetivos cuantitativos de política de vivienda, desagregados por autonomías y provincias, con posibilidad de seguimiento periódico.
- Fiscalidad: Mantener la presente equiparación fiscal propiedad-alquiler
- Urbanismo: aumentar las reservas de suelo para VPO de alquiler, también en suelo urbano . Se debe de cumplir la norma correspondiente a que hasta el 30% de la nueva edificabilidad se destine a vivienda protegida.
- El 10% de cesión a los municipios no se debe de monetizar