

Es necesario multiplicar por 6,4 la renta bruta por hogar para poder comprar una vivienda



■ El derecho a una vivienda digna sigue siendo un derecho más teórico que real. Aunque el precio de la vivienda alcanzó su máximo histórico en 2006 y 2007 cuando se situó en 7,6 veces la renta bruta por hogar para hacer frente a la compra de una vivienda media, en la actualidad el esfuerzo económico sigue siendo inaceptable: 6,4 veces la renta por hogar, muy por encima del que existía antes de la burbuja: de 1995 a 1999 solo era necesario de 3,6 a 3,9 veces la renta bruta por hogar para poder pagar una vivienda media. Tampoco ayudan las primeras medidas aprobadas por el Gobierno de Rajoy (eliminar la Renta Básica de Emancipación y recuperar la deducción fiscal por compra de vivienda), porque dificultan aún más la emancipación de los jóvenes y vuelven con la “ayuda al ladrillo”, en lugar de incentivar una política clara de acceso al alquiler.

En España existen más viviendas por habitante que en ningún país de Europa, pero un salario medio inferior, un mayor endeudamiento hipotecario y el elevado coste de la vivienda —en compra o alquiler— provocan que sea menos accesible y se convierta con frecuencia en un factor de exclusión social. La vivienda es una cuestión clave en toda sociedad. El acceso a una vivienda digna posibilita la realización de los proyectos vitales de las personas. La paradoja nada casual se da en aquellas sociedades desarrolladas que pueden satisfacer materialmente las necesidades de su población, pero no lo hacen al anteponer los intereses privados de una minoría social. Un país como España, situado dentro de los países más avanzados del mundo, presenta una difícil situación para decenas de miles de personas (hacinamiento en viviendas, chabolas e infraviviendas); otros miles de personas sufren la figura del desahucio y amenaza a otras muchas que se unen a los cientos de miles de jóvenes (y no tan jóvenes) que no pueden emanciparse. Junto a ello, los centenares de miles de personas, muchas de edad avanzada y bajos ingresos, que residen en alquileres de

renta antigua o moderna y resisten al acoso inmobiliario de los propietarios. Son millones de personas y familias, por otro lado, las que han gastado o gastarán gran parte de su vida en pagar la vivienda que habitan.

El precio del suelo

El precio del suelo es una reserva de valor que anticipa las expectativas urbanísticas del terreno y se apropia de gran parte de las plusvalías que generará posteriormente la promoción y venta del activo urbanístico que se edifique o desarrollo sobre él. La valoración del suelo en función de las expectativas urbanísticas es uno de los factores clave de la burbuja inmobiliaria y del negocio que realizan los grandes propietarios de suelo

urbano/urbanizable a costa de la necesidad de uso de ese suelo.

El suelo es un recurso natural escaso e insustituible cuya utilización debe ser racional y conveniente al servicio del interés general. Es necesario reforzar la capacidad de los poderes públicos para diseñar el urbanismo y gestionar el suelo al servicio de la inmensa mayoría de la sociedad.



■ En España existen más viviendas por habitante que en ningún país de Europa, pero un salario medio inferior, un mayor endeudamiento hipotecario y el elevado coste de la vivienda provocan que sea menos accesible y se convierta con frecuencia en un factor de exclusión social

El precio del suelo ha seguido una evolución paralela al precio de la vivienda, incrementándose con fuerza cuando la vivienda tiraba al alza, y cayendo significativamente al estallar la burbuja. De hecho, aún queda un amplio recorrido para un ajuste a la baja del precio del suelo y la vivienda. Así, el precio medio del suelo alcanzó un máximo de 285 euros/m² en el tercer trimestre de 2007 hasta el mínimo de 191 euros/m² en el tercer trimestre de 2010. Por su parte, según los datos del Ministerio de Fomento, el precio medio de la vivienda libre en España ha descendido de los 2.101 euros/m² en 2008 a los 1.729 euros/m² en 2011.

La evolución de los precios de la vivienda refleja igualmente el ciclo inmobiliario de las últimas décadas. Con el salario anual bruto de 2010, volver al nivel de esfuerzo que existió entre 1995 y 1999 implicaría que el precio de la vivienda debería caer por debajo de los 1.200 euros/m². El dato del salario medio corresponde a aquellos que mantienen su empleo, pero evidentemente no incluye a los más de 5 millones de parados. Es decir, una gran parte de la demanda potencial debe hacer frente a su necesidad de vivienda con unos ingresos muy inferiores al salario medio reflejado en la estadística, lo que supone de facto la imposibilidad de hacerlo.

Las propuestas de CCOO

En relación al acceso a la vivienda y a su elevado precio, CCOO ha presentado numerosas iniciativas (recogidas en su propuesta de Pacto por el Empleo) que inciden en:

△ La necesidad de actuar sobre aquellos factores que posibilitan la especulación inmobiliaria (suelo) y en el desarrollo de una política que garantice un acceso asequible a la vivienda.

△ La apuesta por el alquiler, que combine los objetivos de proteger la propiedad de quienes quieren alquilar y ampliar la solvencia de los arrendatarios mediante bonificaciones concedidas en función de las características del inquilino.

■ **El acceso a la vivienda es un derecho que no se cumple, o se cumple con gran dificultad. Su precio, a pesar del sostenido descenso de los últimos años, sigue estando al alcance de muy pocos**



grado determinado de dificultades que guarden relación con circunstancias económicas personales y familiares sobrevenidas, afectando a su situación económica hasta el punto de hacer inviable el pago de las obligaciones contraídas.

△ Priorizar la rehabilitación de edificios existentes, instalaciones, infraestructuras, consumo energético... como instrumento dinamizador del sector de la construcción y del empleo; y por dar un uso social al enorme parque existente de viviendas vacías, tanto nuevas como de segunda mano, y en manos de las entidades financieras.

△ La necesaria revisión de la legislación hipotecaria y civil española relativa a los procesos de ejecución y desahucio, así como profundizar en los mecanismos de renegociación de la deuda hipotecaria para aquellas personas que se encuentran en un

△ CCOO también propone que se deje de subvencionar fiscalmente la construcción y compraventa de viviendas.

Francisco Javier Jiménez.

Secretario confederal de Política Sectorial de CCOO

El Gobierno empeora la situación

El acceso a la vivienda es un derecho que no se cumple, o se cumple con gran dificultad. Su precio, a pesar del sostenido descenso de los últimos años, sigue estando al alcance de muy pocos, y es un factor evidente de exclusión social. Las medidas aprobadas hace unas semanas por el Gobierno de Rajoy no ayudan a aliviar la situación y sí a empeorarla. La eliminación de la Renta Básica de Emancipación, concebida como una herramienta para facilitar el acceso de los jóvenes a una vivienda de alquiler; o la recuperación de la deducción fiscal por compra de vivienda, aparentemente una medida positiva, no harán sino retrasar la emancipación de los jóvenes y/o rescatar la "ayuda a la piedra", en este entramado inmobiliario que actúa en la construcción de una vivienda.

En lugar de las medidas adoptadas, CCOO cree que el Gobierno debería profundizar en la línea de avales del ICO para financiar la vivienda protegida, y a través del crédito, permitir la refinanciación a los promotores siempre que conviertan la vivienda libre en vivienda de alquiler; regular las sociedades cotizadas de inversión inmobiliaria; avanzar en el Plan Renove para la rehabilitación energética de viviendas y edificios; iniciativa de los poderes públicos para la compra de suelo a propietarios privados destinado a la construcción de vivienda protegida; o un plan ambicioso de ayuda al alquiler.

