

Crisis económica y vivienda: perspectivas de futuro

Imanol Zubero

Jornadas: Urbanismo, vivienda y juventud

Ermua, 25 de enero de 2011

- La vivienda, en el origen de la crisis
- La vivienda (las dificultades para acceder a ella), en el corazón de la crisis
- La vivienda... ¿en la salida de la crisis?

SEGÚN UN INFORME ELABORADO POR SU RELATORA ESPECIAL RAQUEL ROTNIK

La ONU asocia la crisis mundial a las malas políticas de vivienda de los gobiernos

Lamenta las políticas públicas que han hecho los estados en vivienda, sobre todo durante los dos últimos años, que han contribuido a "desencadenar la crisis económica global".

- ☐ **"Han priorizado la atracción de capitales internacionales y se han olvidado de regular el mercado de la vivienda".**
- ☐ **"En vez de políticas de vivienda, se han dado políticas de capital financiero para los bancos".**
- ☐ **"Vivir ha dejado de ser un derecho básico y se ha convertido en una inversión financiera, en un bien de consumo".**

Esto ha hecho que grupos sociales con pocas posibilidades "se hayan visto obligados a adquirir una casa por encima de sus posibilidades" y el mercado financiero haya creado productos financieros como las hipotecas 'subprime' en Estados Unidos, "casi impuestos a la gente".

Emplaza a los estados a "cambiar" sus estrategias, aprovechando el contexto de crisis económica, ya que su política en vivienda "no ha funcionado".

Relatora especial de Naciones Unidas por
el derecho a la vivienda, Raquel Rolnik



El sector inmobiliario-hipotecario español es un caso excepcional en el mundo, resultado en gran parte de una política continuada de subvenciones y desgravaciones a la compra de viviendas.

Prácticamente todos los indicadores son anómalos respecto a los indicadores del resto de países avanzados:

- ❑ la vivienda en alquiler representa un exiguo 13,2% del parque total;
- ❑ el 16% de las viviendas están vacías;
- ❑ el 95% de los nuevos créditos se han concedido a tipo variable;
- ❑ el 60% del crédito total de la economía ha sido absorbido por el sector inmobiliario;
- ❑ la construcción llegó a representar el 18% del PIB español;
- ❑ y en España se iniciaban un número desproporcionado de viviendas: si en 2006 se iniciaron en España 860.000 viviendas, por comparación en Estados Unidos se iniciaron 1,1 millones en 2007.

En el decenio 1998-2008 la economía/fisonomía/estructura de nuestro país ha cambiado en los siguientes aspectos:

- ❑ Ha aumentado en un 195% el precio de la vivienda (a un ritmo medio de un 11,1%)
- ❑ El IPC subió, de media, un 3,5 % con la clara conclusión que el ritmo de subida de la vivienda ha dejado de ser sostenible.
- ❑ Ha aumentado un 1,5% la ocupación total del territorio.
- ❑ Se ha producido el mayor numero de visados de vivienda de nueva construcción desde 1978.
- ❑ La sujeción del salario del comprador pasó de 1/5 de su sueldo mensual a 1/2 por lo que la concesión de créditos ha sido la única forma de sostener el crecimiento.



NUESTROS INTERESES COINCIDEN, DIJO EL BANQUERO
AL HIPOTECADO...

Las principales causas del crecimiento en los precios (burbuja inmobiliaria) fueron :

- ☐ los bajos tipos de interés,
- ☐ el fácil acceso al crédito,
- ☐ las altas rentabilidades del sector,
- ☐ las expectativas de mayores aumentos de precios,
- ☐ la rigidez de la estructura económica.



elroto@inicia.es

Julio Camacho, director del Observatorio de la Juventud del Ministerio de Igualdad, cree que el panorama de vivienda no se adapta completamente a las necesidades de los más jóvenes:

"En las ciudades los pisos son para familias, pero hay pocos estudios o de una habitación, ideales para la emancipación. Tampoco los precios terminan de ser mejores que para la compra".

Manuel Trujillo, del CSIC, señala que los más noveles se han mostrado más proclives al alquiler, cuando éste ha sido subvencionado: "Habría que impulsar más este tipo de políticas para que creciera".



Las peculiaridades del mercado de la vivienda en España han impedido que muchas personas encuentren un lugar adecuado para vivir. En especial, la población joven que intenta acceder a su primera vivienda ha soportado gran parte de la carga generada por los desequilibrios mencionados:

Más del 65% de los jóvenes españoles entre 25 y 29 años viven con sus padres, frente al 20%-22% en Francia, Holanda o el Reino Unido.

Además, la debilidad del mercado de alquiler limita la movilidad de los trabajadores, que no pueden hallar de forma rápida alojamiento en otros municipios en las que podrían encontrar empleo o mejores condiciones laborales.; y de los estudiantes (fundamental en el Espacio Europeo de Educación Superior).

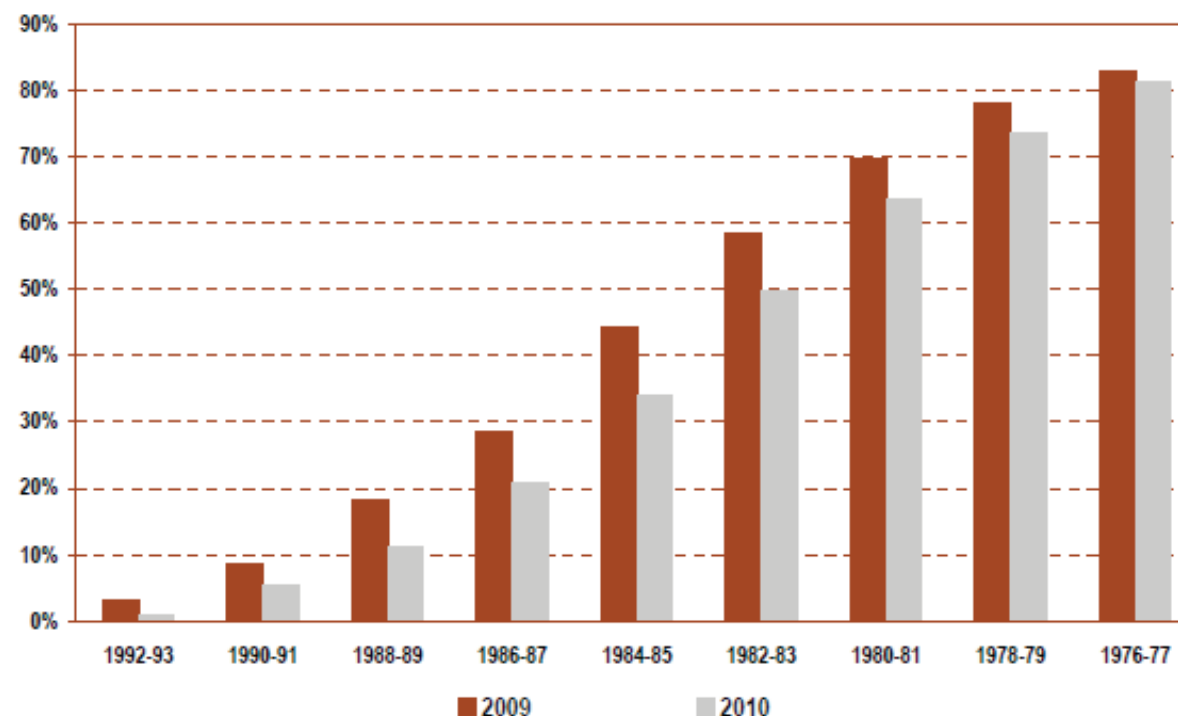
Nota introductoria

Segundo trimestre de 2010

Gráfico I. Tasa de emancipación de la población joven en España según el año de nacimiento

Segundo trimestre de 2009 – Segundo trimestre de 2010

Tasa de emancipación



Las personas jóvenes, ante un escenario socioeconómico poco propicio, retrasan el momento de abandonar su hogar de origen.

Tasa de emancipación de las personas jóvenes en España: 45,8% (a mediados de 2009, 47%).

El 54,2% de la población joven es plenamente dependiente desde el punto de vista residencial.

Tabla II. Máximos y mínimos costes de acceso al mercado de la vivienda en propiedad para una persona joven y un hogar joven según provincias
Segundo trimestre de 2010

	Persona joven	Hogar joven
Máximos	Guipúzcoa (68,9%)	Guipúzcoa (45,6%)
	Barcelona (68,4%)	Vizcaya (45,1%)
	Vizcaya (68,1%)	Barcelona (45,1%)
	Madrid (63,5%)	Ceuta (44,2%)
	Baleares (63,4%)	Baleares (43,5%)
	Cantabria (57,1%)	Málaga (41,2%)
	Málaga (55,7%)	Melilla (40,8%)
ESPAÑA	52,4%	36,2%
Mínimos	Palencia (35,4%)	Lleida (24,1%)
	Lugo (34,4%)	Palencia (23,2%)
	Badajoz (33,7%)	Lugo (23,1%)
	Cuenca (32,0%)	Cuenca (23,0%)
	Cáceres (31,5%)	Cáceres (22,8%)
	Ciudad Real (31,3%)	Ciudad Real (22,4%)
	Teruel (30,4%)	Teruel (20,7%)

Los **ingresos mínimos necesarios para adquirir una vivienda libre** (renta necesaria para no destinar más del 30% de los ingresos al pago de la primera cuota de una hipoteca) se han rebajado un 12,97% en el último año, pero siguen estando muy alejados del endeudamiento máximo que podrían asumir la mayoría de personas jóvenes en España. **Superan en un 74,62% el salario medio de una persona joven.** En las comunidades y provincias con mayor coste de acceso a la vivienda en propiedad, estos diferenciales alcanzan los valores máximos, llegando a estar por encima del 100% del salario de una persona joven.

Previamente hay que obtener el préstamo, lo cual implica haber superado un trámite cada vez más exigente, debido a la actual estrategia de las entidades financieras de asegurar al máximo la viabilidad de sus operaciones.

Ahorro previo del que debe gozarse para aportar el 30% del precio de la venta de la vivienda que se utiliza como entrada. (El 20% del precio de venta y un 10% adicional en concepto de gastos de la transacción: notaría, impuestos, tasación, etc.).

Con la caída de los precios la entrada para comprar una vivienda libre se ha reducido, pero asciende a una cuantía equivalente a **3,6 veces el salario que una persona joven** en España percibe en todo un año.

En Illes Balears, Cataluña, la Comunidad de Madrid y el **País Vasco** el importe de la entrada **superaría cuatro veces** el salario anual de una persona joven.

En contextos de bonanza económica, la red de apoyo intergeneracional permitió a menudo que los familiares más cercanos sufragaran, total o parcialmente, la entrada para la compra de una vivienda libre, bajo la forma de donación directa o créditos más o menos informales. En periodos de recesión y disparo del ahorro, cabe imaginar que estos flujos monetarios son más restrictivos.

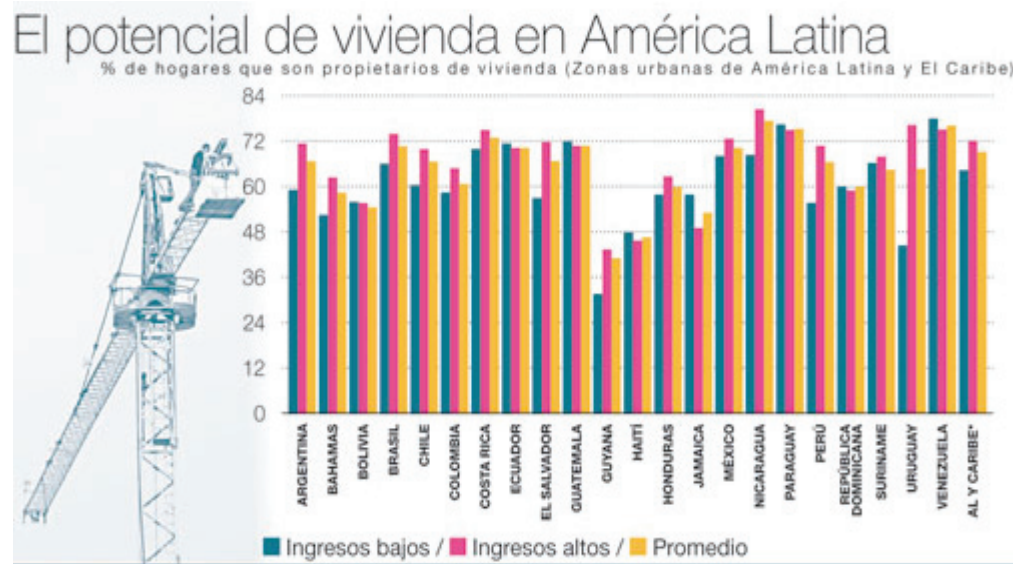


Vivienda, clave de la recuperación en América Latina

En países como Colombia, Chile y México, los gobiernos y los empresarios privados tienen en marcha planes y proyectos de inversión para atender la demanda de vivienda en sectores de bajos ingresos.

Según cifras del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), el déficit habitacional en América Latina y el Caribe crece cada año en proporciones alarmantes. “Mientras anualmente la demanda de vivienda crece 2.5 millones de unidades, sólo 1.5 millones son cubiertas por la oferta”.

Además, un estudio del BID encontró que la brecha en cuanto a la propiedad de la vivienda con servicios en áreas urbanas es de casi el 40% en América Latina. Esto significa que, de cada 10 familias que habitan en las grandes ciudades de países de la región, al menos cuatro no son propietarias.



*Media Ponderada

Fuente: Documento del BID: "Calidad de vida urbana, más que ladrillos y cemento" que cita datos de SEDLAC de 2008.

Las viviendas construidas en España alcanzaron una media de 493.000 unidades anuales entre 1998 y 2005, frente a los 389.000 nuevos hogares creados anualmente en el mismo periodo, lo que sugiere un exceso de más de 100.000 viviendas anuales (La Caixa).

En España hay tres millones de viviendas vacías, esta cifra alcanza los ocho millones si se incluyen las segundas residencias según el Instituto Nacional de Estadística (2009).



Suprimir los incentivos fiscales a la compra de vivienda



La mal llamada “cultura de la propiedad” española ha sido alentada por una maraña de beneficios fiscales a la construcción y la compra de viviendas. Por el contrario, los incentivos fiscales al alquiler de vivienda son escasos.

Suprimir los subsidios a la compra de vivienda y dedicar los recursos así obtenidos a financiar desgravaciones para el alquiler de vivienda.

CULTURA DE LA PROPIEDAD

Si no hay más cambios, es difícil que los jóvenes rompan del todo con una tradición tan arraigada a la cultura española y mediterránea:

"Si nos remontamos a las recesiones pasadas, vemos claramente que en la de los años setenta y en la de principios de los noventa, los jóvenes retrasaron su edad de emancipación. Resultaron muy afectados por las crisis, así que se quedaron más tiempo en casa de sus padres, ahorraron y más tarde se compraron una vivienda".

Si esto se repite, se esfuma la esperanza de un cambio radical.

"Los jóvenes actuales reproducen los comportamientos de generaciones pasadas, con la excepción de la que protagonizó el crecimiento de los sesenta. Además, aquí se motiva muy poco que cambien de ciudad para estudiar y eso se nota en el alquiler".

[Juan Carlos Rodríguez, investigador de Analistas Socio-Políticos]



Suprimir la vivienda de protección oficial en propiedad y reorientar la protección social hacia el mercado de alquiler

La asignación de vivienda protegida en propiedad, en tanto que su volumen es muy limitado y la demanda muy alta, toma la forma de una lotería en que muy pocos beneficiados reciben una subvención muy elevada. Además, una vez obtenida la vivienda, los cambios de la renta del hogar no suponen la pérdida o la devolución de la subvención disfrutada. Este régimen es, asimismo, fuente de fraudes.

Se debería suprimir la creación de nueva vivienda protegida en propiedad, especialmente en un contexto de exceso de oferta como el actual, y dedicar los recursos disponibles a financiar ayudas al alquiler de vivienda libre para personas con bajos niveles de renta.

Potenciar el mercado de alquiler mediante la liberalización de los contratos, el aumento de la seguridad jurídica de los propietarios y la reducción de las trabas a los inquilinos.



eloto@inicia.es

Rebaja sustancial, hasta un 40% del valor en venta, de los precios de la vivienda libre (como vía directa y eficaz).
La revitalización real de los mercados de la vivienda protegida y del mercado olvidado, el de las viviendas públicas de alquiler.

MIRAR A EUROPA

Tabla 3. Regímenes de tenencia de la vivienda en diversos países de Europa

	Tenencia vivienda (en porcentaje) *		
	Alquiler Social (%)	Alquiler Privado (%)	Propiedad (%)
HOLANDA	35	17	48
ALEMANIA	26	36	38
AUSTRIA	23	22	55
SUECIA	22	16	62
REINO UNIDO	21	10	69
DINAMARCA	19	26	55
NORUEGA	18	22	60
FRANCIA	17	21	54
FINLANDIA	14	19	67
IRLANDA	11	9	80
ALEMANIA OCC.	10	47	43
BÉLGICA	7	30	63
ITALIA	6	16	78
PORTUGAL	4	28	68
SUIZA	3	66	31
LUXEMBURGO	2	31	67
ESPAÑA	2	12	86
GRECIA	0	26	74

Aunque el alquiler de una vivienda libre supone un desembolso menor que la compra...

Según la estadística de la Sociedad Pública de Alquiler, la renta mensual media en España es de 639,48 euros mensuales, un 5,46% por debajo del nivel del pasado año. Sin embargo, en ninguna comunidad autónoma una persona joven podría hacer frente a este importe sin destinar menos del 30% de su salario, es decir, sin asumir un riesgo económico excesivo.

Con los ingresos de un hogar joven, la situación sería más favorable ya que, el coste de acceso al mercado de la vivienda en alquiler para un hogar joven en España equivaldría al 34,1% de la renta disponible, en una horquilla poco dilatada que oscilaría entre el 35,3% de la Comunitat Valenciana y el 32,2% de la Comunidad de Madrid.



La tasa de paro, del 26,3%, es la más abultada de los últimos años.

Algo más de la mitad de los y las jóvenes, el 57,4%, está trabajando, cuando a mediados del 2007 lo estaban haciendo siete de cada diez personas jóvenes.

La temporalidad contractual sigue estando muy extendida, incluso más allá de los 24 años.

La remuneración salarial media que perciben, reflejo de las características formales e informales de los puestos de trabajo que desempeñan y de los sectores de actividad en las que están más sobrerrepresentados, no llega a los 1.300,00 euros netos al mes y, entre las personas menores de 25 años, ni supera los 1.000,00 euros mensuales.

El tiempo necesario para encontrar un empleo remunerado es de más de tres meses de duración, una vez finalizados los estudios, es superior a los doce meses para la mitad de los y las jóvenes.

Y no suele existir una correspondencia entre el nivel de educación alcanzado, muy superior al del resto de la población, y la calificación exigida de los puestos de trabajo efectivamente ocupados.



Manuel Castells

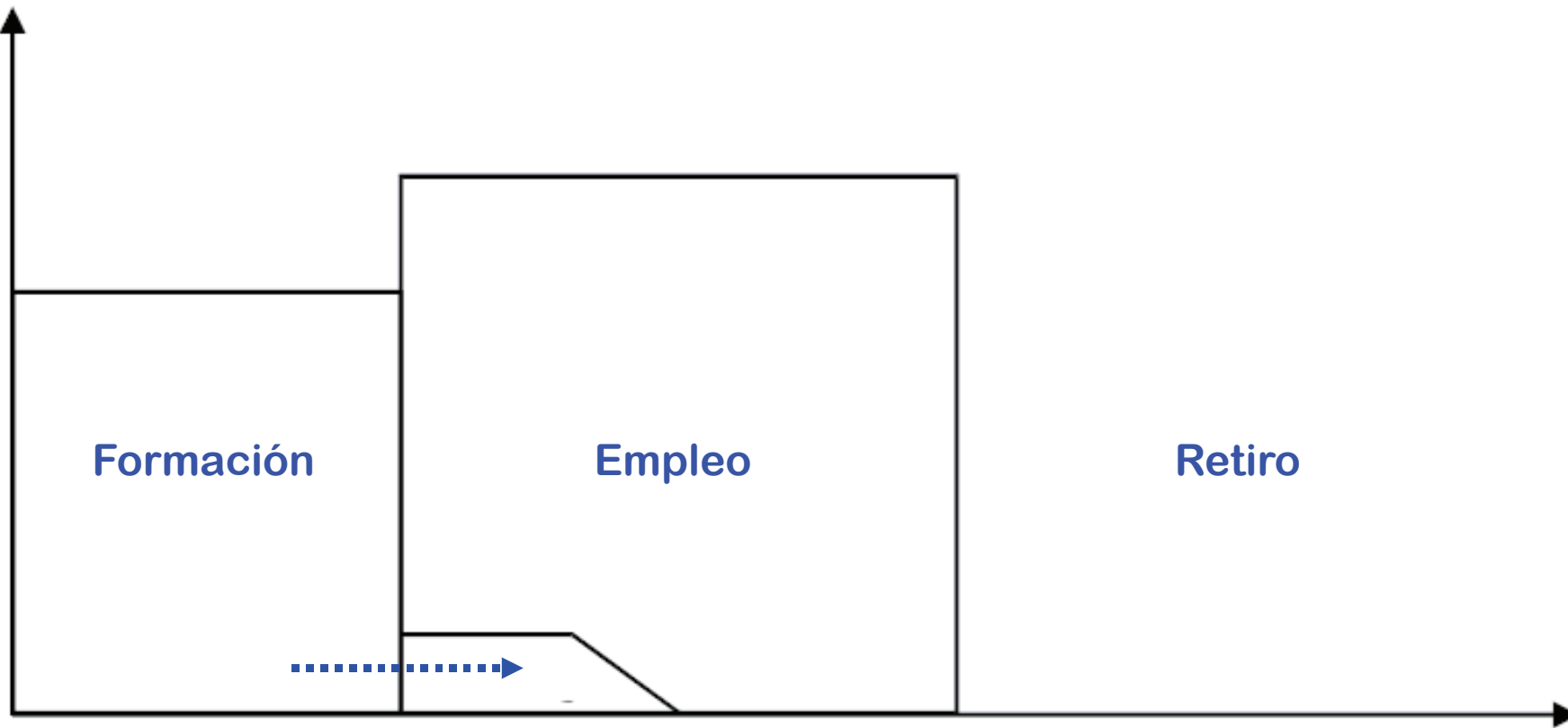
La mayoría de los trabajadores tienen empleos y realizan actividades definidas por proyectos empresariales concretos, que son temporales o intermitentes, sobre todo si se incluyen los trabajadores autónomos y de servicios especializados.

La plantilla fija en la gran fábrica es ahora la excepción, no la regla, entre otras cosas porque las grandes fábricas en Europa o Estados Unidos están desapareciendo.

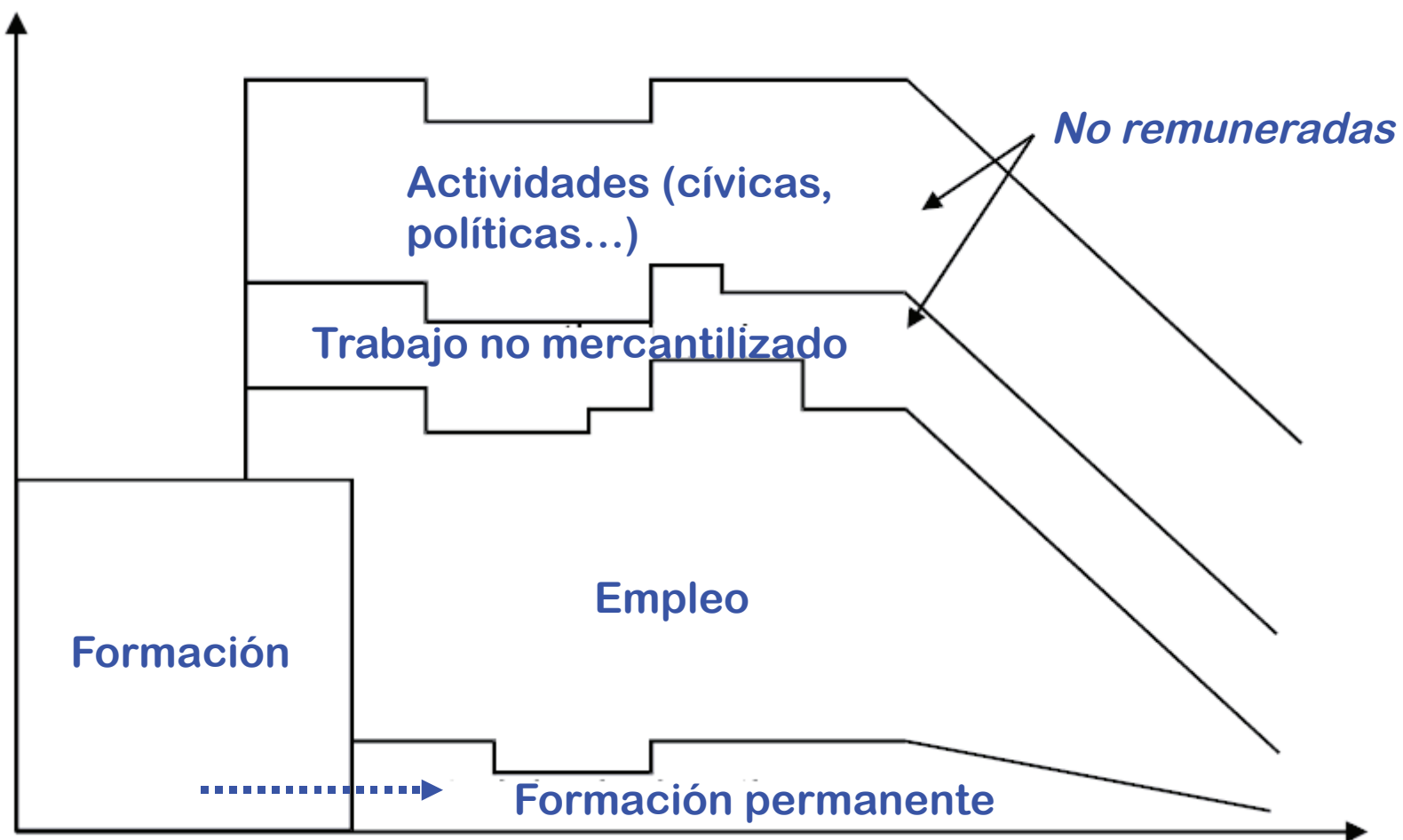
Las trayectorias profesionales no son previsibles, dependen de proyectos de las personas y de acuerdos puntuales con sus empleadores.

En esas condiciones lo esencial es contar con una buena formación de base que permita reprogramar la propia actividad en función de los intereses propios y de la demanda del mercado.

CICLO VITAL TRADICIONAL



NUEVO CICLO VITAL





Fondo Monetario
Internacional

■ [عربي](#) ■ [English](#) ■ [Français](#) ■ [Norwegian](#) ■ [Русский](#)



Salvar a la generación perdida

Por Dominique Strauss-Kahn, Director Gerente del FMI

Publicado el 14 de septiembre de 2010

Esta semana, Oslo fue escena de un evento destacado que reunió a dirigentes de todo el mundo procedentes del ámbito gubernamental, sindical, empresarial y académico, para debatir lo que muchos consideran el problema más grande que enfrenta el mundo hoy: la crisis laboral. En este blog, Dominique Strauss-Kahn, Director Gerente del FMI, reflexiona sobre el nivel actual de desempleo —el más alto en la historia— y se centra en lo que se puede hacer para salvar a la “generación perdida” que podría surgir entre los jóvenes sin empleo.



ILO Global Job Crisis Observatory

17 August 2010

GLOBAL EMPLOYMENT TRENDS FOR YOUTH



Special issue on the impact of the global economic crisis on youth

August 2010

The world economic crisis and the record increase in youth unemployment

International Labour Office

Overview:

[A lost generation](#)

[Working but still poor](#)

[The way forward](#)

[Key facts on labour market trends for young people](#)

[References](#)

[Further resources](#)

Despite this modest improvement, past trends show that there will be no quick fix. Unemployment rates for youth have proven to be more sensitive to the crisis than the rates for adults. The recovery of the job market for young men and women is likely to lag behind that of adults.

A lost generation

High unemployment rates are only the tip of the iceberg. Unemployment



Across the globe, the economic crisis has had a dramatic



In developed and some emerging economies, the crisis impact on youth is felt mainly in terms of unemployment and the social hazards associated with joblessness and prolonged inactivity. Numerous studies show how entering labour markets during recession can leave permanent scars on the generation of youth affected and, recently, fears have been expressed regarding a possible crisis legacy of a "lost generation" made up of young people who detach themselves from the labour market altogether. Finding and motivating young people who

La crisis amenaza con dejar una 'generación perdida'

Primero fue la generación X, después los JASP (jóvenes pero sobradamente preparados) y ahora puede ser el turno de la generación perdida. Es la consecuencia de una crisis que ha hecho que el desempleo juvenil en el mundo **alcance el nivel más alto en la historia**: de los 620 millones de jóvenes económicamente activos entre 15 y 24 años que había en 2009, 81 millones estaban desempleados; 7,8 millones más que al comienzo de la crisis, en 2007, según un informe de la Organización Internacional del Trabajo (OIT). La tasa de paro juvenil llega ya al 13%.

"En este contexto de inestabilidad económica, los hombres y mujeres jóvenes afrontan una gran incertidumbre en su entrada al mercado laboral. La crisis global ha puesto de manifiesto la fragilidad de la juventud en el mercado de trabajo", señala el informe.

El informe advierte del riesgo de que el legado de la crisis sea una "generación perdida" de jóvenes, "que ha abandonado el mercado laboral tras haber perdido toda esperanza de trabajar y lograr una vida decente". Esto supondría, por ejemplo, **que los estados no recuperarían su inversión en educación**. El propio sistema de bienestar quedaría en entredicho, ya que los jóvenes se incorporarían muy tardíamente y en peores condiciones al mercado laboral y, por tanto, no contribuirían a los sistemas de seguridad social y a las arcas de impuestos hasta ese momento.

<http://www.publico.es/dinero/331871/la-crisis-amenaza-con-dejar-una-generacion-perdida>



LEY VASCA DE VIVIENDA

contigo hacemos **V**ivienda

Objetivos

Principal

Promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo el derecho de la ciudadanía a disfrutar de una vivienda digna y adecuada y convertir el principio en auténtico derecho subjetivo exigible ante los tribunales para aquellas personas con mayores dificultades de acceso.

Complementarios

- 1 Regular adecuadamente el régimen jurídico de la Vivienda de Protección Pública (VPP).
- 2 Reformular y establecer los sistemas de prestaciones públicas existentes de ayuda a la vivienda, integrando todas las prestaciones específicas de vivienda.
- 3 Regular la intervención en rehabilitación y regeneración urbana, que va a ser una de las líneas prioritarias de la política vasca de vivienda.
- 4 Definir el alcance del concepto de “función social de la vivienda”.

Derecho Subjetivo



Se establece el derecho subjetivo

- A la ocupación legal y estable de una vivienda, digna y adecuada, por aquellos colectivos cuya acceso al mercado libre, les haría caer en riesgo de exclusión social

❑ Requisitos:

- Tener vecindad administrativa en cualquier municipio de Euskadi
- Carecer de vivienda digna y/o adecuada y no disponer de medios económicos para acceder a una vivienda libre, sin caer en riesgo de exclusión social.
- Estar inscrito en el Registro Oficial de Etxebide con una antigüedad determinada reglamentariamente
- Tener unos ingresos comprendidos entre unas cantidades determinadas reglamentariamente

❑ **Satisfacción mediante:**

- Puesta a disposición de vivienda o alojamiento en **alquiler**
- Programas de **intermediación** en el mercado de alquiler
- Alquiler de **vivienda vacía**
- En su defecto y subsidiariamente: **prestación económica**
- Ubicación: en el área funcional.

❑ **Exigencia:**

- **Reclamación** ante el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco
- **Vía jurisdiccional** contencioso-administrativa

❑ Principios reguladores

- **El grado de confort** de la Vivienda rehabilitada debe ser similar al de la vivienda nueva
- Cambio hacia el modelo urbano **compacto** (por cohesión social y por sostenibilidad)
- Principio de sostenibilidad: reducción de consumo energético, gestión de recursos.
- **Necesidad de Incentivar** la rehabilitación y regeneración e inculcar el deber de **mantener, conservar y mejorar** la vivienda como cumplimiento de la Función Social.
- El incumplimiento de este deber, habilita para la expropiación, venta o sustitución forzosa.

La emancipación juvenil depende de una gran multiplicidad de factores y circunstancias que se interrelacionan de un modo complejo y que apuntan al conjunto de las políticas sociales –y al grado de coordinación entre todas ellas como el máximo responsable de las diferencias en cuanto a las edades de emancipación en los diferentes países de Europa:

- 1.- Las políticas de mercado laboral –los niveles salariales y sobretudo la estabilidad en el empleo- juegan un papel determinante, puesto que de ellas dependen las posibilidades de acceso al régimen de tenencia en propiedad.
- 2.- Desde las políticas educativas se pueden ofrecer a los estudiantes alternativas de alojamiento colectivo y temporal, promoviendo las residencias estudiantiles como instrumento para favorecer una emancipación juvenil temprana, aún no formando parte de las políticas de vivienda propiamente dichas.

3.- Las formas de alojamiento colectivo y temporal, no tienen porqué ser necesariamente vinculadas a la condición de estudiantes. Como alternativa de alojamiento provisional, se ajusta a cualesquiera otras circunstancias vitales derivadas del carácter transicional de la condición juvenil.

4.- La existencia de una amplia oferta de vivienda social o la mayor extensión relativa del alquiler –pero también las transferencias sociales y los salarios diferidos bajo la forma de prestación de servicios, por ejemplo para estudiantes- contribuyen a ampliar las oportunidades de acceso a la vivienda por parte de los jóvenes.

5.- Y la existencia de una oferta inmobiliaria diversificada en cuanto a tipología –espacio, equipamientos, servicios comunes, etcétera- tiende a su vez a facilitar la elección de formas alternativas de alojamiento, convivencia u organización familiar por parte de los jóvenes.