

PSOE



**ACCESO
A LA
VIVIENDA,
AHORA**

propuestas **11**
cuadernos socialistas

INDICE

1. INTRODUCCIÓN	3
2. EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE LA VIVIENDA	4
3. EVOLUCIÓN DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA Y SUELO	7
4. PRINCIPALES OBJETIVOS DE LA PROPUESTA SOCIALISTA SOBRE POLÍTICA DE VIVIENDA	12
5. MEDIDAS URGENTES: LA VIVIENDA NO VA BIEN	16
6. HACIA LA CONSTITUCIÓN DE UNA PLATAFORMA REIVINDICATIVA DEL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA	19

ANEXOS

- 1. DATOS ESTADÍSTICOS**
- 2. MANIFIESTO POR LA VIVIENDA**

1. INTRODUCCIÓN

La evolución del mercado de la vivienda en España está **agravando las desigualdades sociales** a causa del proceso de intenso **encarecimiento de su precio en términos reales** que discrimina en contra de quienes no poseen un patrimonio inmobiliario propio, así como de los ciudadanos de menores ingresos que pretenden mejorar su situación habitacional.

Dicha tendencia alcista se ha acentuado durante los últimos años, **a pesar de las medidas supuestamente liberalizadoras** del mercado de suelo emprendidas por el Gobierno del PP desde 1996, así como de las **elevadas cifras de viviendas construidas en este periodo**, muy superiores a la demanda residencial existente.

La dificultad de acceso a la vivienda afecta sobre todo a los **jóvenes, retrasando su emancipación⁽¹⁾**, pero también a otros colectivos que no disponen de suficientes recursos patrimoniales: **familias de menores ingresos, familias monoparentales, mujeres...** A la **escasez de viviendas a precio asequible** se unen otros problemas de carácter cualitativo: **tipologías y diseño inadecuado** de las viviendas en oferta en relación con los cambios acaecidos en el tamaño y la composición de los hogares, **degradación social y ambiental** de los barrios más desfavorecidos, escasez de oferta de **viviendas en alquiler**.

La principal herramienta de la política de vivienda sigue siendo **la Vivienda de Protección Oficial**, una fórmula diseñada en 1978 y apenas modificada hasta ahora en sus elementos esenciales –sin perjuicio de valiosas innovaciones puntuales establecidas desde diferentes Administraciones–. Ha llegado el momento de **revisar en profundidad la política de vivienda**, de forma que responda con mayor eficacia a sus **objetivos sociales**, garantizando el derecho establecido en nuestra Constitución, y que contribuya, también, a una **política de ciudad** y de **ordenación del territorio** acorde con criterios de sostenibilidad. Desde el PSOE, estamos impulsando un **amplio debate** con todos los agentes sociales, políticos y económicos, así como con profesionales y expertos implicados en la cuestión de la vivienda y del suelo, para ofrecer a la sociedad un **compromiso innovador** en esta materia.

¹ Como demuestra el reciente informe del Consejo Económico y Social (CES)

Una nueva política de vivienda:

- Debe ser el resultado de un **enfoque más integral** del significado que juega la vivienda en nuestra sociedad y en nuestras ciudades.
- Debe articularse desde la **concertación sistemática** entre los tres niveles de la Administración, **potenciando el papel de los Ayuntamientos**.
- Debe sustentarse en un marco normativo que **impida los procesos especulativos** y los **desequilibrios territoriales y urbanos**, que garantice la evaluación periódica de los efectos de las ayudas públicas y que favorezca la profesionalidad y la calidad en el mercado de la vivienda.

El presente documento contiene una **síntesis del diagnóstico** sobre la situación actual y sobre los efectos de las políticas de vivienda y suelo, así como un **conjunto de medidas consideradas urgentes**, y que se anticipan al diseño más detallado de nuestra oferta electoral, en el que se está trabajando con todos los sectores implicados.

2. EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

La evolución del mercado de la vivienda en España queda reflejada en los cuadros y gráficos recogidos en el Anexo I y puede resumirse en los siguientes puntos:

- En la **composición del parque inmobiliario** (Cuadro 1) destaca que el porcentaje del total de hogares (viviendas principales) sobre el total de viviendas existentes ha ido reduciéndose, pasando del 94,6% en 1950 a 63,7% en 2000, mientras se incrementaba el peso de las viviendas secundarias y de las viviendas vacías. Este proceso refleja, sin duda, la **creciente mejora de la calidad de vida** en nuestro país, así como la **preferencia hacia la colocación del ahorro en vivienda**, respecto a la menor importancia de otros activos financieros apenas desarrollados en España hasta hace pocos años; pero también responde a los intensos **flujos migratorios** desde las áreas rurales hacia las ciudades –mucho más concentrados en el tiempo que en otros países europeos–, que han provocado procesos de despoblamiento de grandes áreas del país. De hecho, la gran mayoría de las viviendas desocupadas se encuentra en dichas

áreas, aunque se estima, a falta de los datos del Censo de 2001, que actualmente cerca de **un millón de viviendas vacías se hallan en las ciudades.**⁽²⁾

- **El incremento del precio de la vivienda en España** (Cuadro 2 y Gráfico 1) ha sido mucho más intenso que en el resto de los países occidentales, tanto en términos reales como en relación al poder adquisitivo medio de las familias: **desde 1998, el precio de la vivienda ha aumentado un 63,3%, mientras los salarios se incrementaban en un 9,1%**. Sin duda han contribuido a ello la **mayor rapidez en el proceso de crecimiento económico y de transformación social**, así como un **menor gasto público**, en términos de PIB, destinado a la política de vivienda, y una **legislación urbanística** excesivamente sesgada hacia la **protección del derecho de propiedad del suelo**, que resulta cada vez más anacrónica en relación al marco jurídico propio de los países más avanzados.

- El encarecimiento de los precios reales de la vivienda, unido a los elevados tipos de interés de los créditos hipotecarios y a la disminución en la oferta de viviendas protegidas, agudizó dramáticamente la **dificultad de acceso a la vivienda** durante la segunda mitad de la década de los ochenta, superando el 60% de los ingresos medios (Gráfico 2 y Cuadro 3). El porcentaje de ingresos destinado a la adquisición de una vivienda comenzó a reducirse a partir de 1991, como resultante del inicio de la **disminución de los tipos de interés** (Gráfico 3) y de la **mejora de las condiciones de los créditos hipotecarios**, de la **ralentización en la evolución de los precios** de la vivienda libre y del **incremento en la oferta de la vivienda protegida**. La tendencia favorable en materia de accesibilidad –explicada, durante los últimos años, sobre todo por la **drástica caída del coste de la financiación**– se ha mantenido hasta 1998, y a partir de esa fecha, en la que el ratio de accesibilidad disminuyó hasta el 32,2%, ha iniciado una **nueva fase alcista**, superando ya el 47%⁽³⁾ en 2002, en presencia de la **aceleración en el crecimiento de los precios** de la vivienda y de la **reducción en la oferta de viviendas protegidas**, hasta los niveles más bajos de los últimos veinte años.

² En el periodo 1998-2001, el número de viviendas iniciadas anualmente ha alcanzado, en media, las 500.000 viviendas, cifra muy superior al número de hogares que se forman cada año (unos 300.000)

³ Este ratio medio significa que para un tercio de los ciudadanos el acceso a la vivienda supone un esfuerzo aproximado del 60% de sus ingresos.

- **El precio del suelo** (Gráfico 4) ha crecido incluso por encima del precio de la vivienda durante los últimos años –un 90% desde 1998–, a pesar del rápido **incremento del volumen de suelo calificado como urbanizable**, muy especialmente en las grandes áreas metropolitanas y en el litoral –es decir, donde se concentra el 80% de la población española–. Sólo en la Comunidad Autónoma de Madrid, con previsiones demográficas prácticamente estabilizadas, existe ya suelo urbanizable apto para construir 800.000 viviendas, a pesar de lo cual se ha producido un aumento de los precios del suelo y de la vivienda superior a la media.

- **El porcentaje de la vivienda en alquiler** sobre el total del parque construido ha pasado de representar el 51% en 1950 al 10,5% en 2000 (estimación INE, pendiente de los datos del Censo de 2001), situándonos a la cola de los países occidentales (Gráfico 5). Esta evolución se debe, en gran medida, a los **incentivos fiscales** y de la propia **política de vivienda**, que **han fomentado la opción de la compra** hasta convertir el alquiler en una alternativa “irracional”; así como la coexistencia, hasta 1994, de una **legislación excesivamente proteccionista** de los inquilinos “de renta antigua”; **junto al enfoque opuesto**, establecido para los contratos posteriores a 1985 (Real Decreto-Ley Boyer). Hasta 1995, por otro lado, no se regularon los **fondos de inversión inmobiliaria**, imprescindibles para canalizar ahorro de forma masiva hacia el alquiler y generar un parque gestionado con criterios empresariales. España es, además, el país de la UE con una **menor oferta de vivienda pública en alquiler** (apenas un 2% del total de viviendas), y el único país europeo donde **no se otorgan actualmente ayudas fiscales o económicas a los inquilinos** (Cuadro 4).

Todo lo anterior podría sintetizarse en un **diagnóstico** que apunta a **carencias más cualitativas que cuantitativas**, fruto de un mercado de vivienda muy condicionado por un marco jurídico que no ha conseguido evitar la **especulación sobre el suelo** ni la **materialización en inversión inmobiliaria** de buena parte del ahorro generado durante un largo periodo de crecimiento económico, incluso a costa de **efectos sociales y ambientales muy negativos**, tanto en las zonas urbanas –congestión, contaminación, segregación... –, como en el medio rural –desertificación, envejecimiento–. Este exceso de inversión en el sector inmobiliario comporta también **efectos negativos** en términos de **competitividad** de España: actualmente, el principal factor que explica el crecimiento del PIB español por encima de la media europea es el sector de la construcción, en

presencia de niveles de productividad y de I+D inferiores a la media de la UE.

Sin duda, en España **no existe un problema de escasez de vivienda** en términos agregados –**como tampoco de escasez de oferta de suelos urbanizables**–, salvo en casos muy concretos. De hecho, España es uno de los países de la UE con **menos personas que carecen de vivienda** (apenas 0,7 por cada 1.000 habitantes, frente a 11 “sin techo” por cada 1.000 habitantes en el Reino Unido y 12,8 por 1.000 en Alemania). Pero a ello contribuye también la **muy tardía edad de emancipación** de los jóvenes en nuestro país, así como el **menor porcentaje de inmigrantes** sobre el total de la población, lo que indica una importante **demandas potencial en aumento** (hoy en parte “sumergida”) con grandes dificultades para ser satisfecha.

El análisis realizado hasta aquí debe ser completado con una panorámica sintética de las **políticas de vivienda y suelo** desarrolladas durante los últimos veinte años, así como sobre las lógicas diferencias territoriales de la evolución descrita del mercado de la vivienda, sobre las que, desde mediados de los ochenta, incide el **ejercicio de las competencias transferidas a las Comunidades Autónomas (CC.AA.)**, y el **creciente protagonismo de los Ayuntamientos** a la hora de resolver los problemas señalados.

3. EVOLUCIÓN DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA Y SUELO

La España actual dista mucho del contexto social, económico y político del final de la década de los setenta, cuando, una vez absorbidos en las ciudades los grandes flujos migratorios desde el mundo rural –a partir de la construcción masiva de alojamientos públicos de muy baja calidad edificatoria y urbanística–, se diseñó la política de **Vivienda de Protección Oficial (VPO)**.

La VPO surgió a semejanza de actuaciones análogas de **“ayuda a la piedra”**, ya desarrolladas durante las décadas anteriores, en otros países europeos. Se trataba básicamente de **incentivar a la iniciativa privada** –aunque se mantenía la figura de la promoción pública–, apoyando la construcción de **nuevas viviendas con un precio máximo de venta**, según una **tipología** acorde con el modelo de familia entonces predominante, a partir del subsidio a los tipos de interés de los entonces prohibitivos créditos hipotecarios. Si se analizan las características de las promociones de VPO de la década de los ochenta puede comprobarse –por el elevado porcentaje de las mismas ubicado en el litoral, así

como por las condiciones económicas de sus adquirientes– que **una parte no despreciable del esfuerzo público favoreció más a los promotores privados que a los potenciales beneficiarios de dicho esfuerzo**. La política de vivienda constituyó, sin duda, durante el periodo señalado, un potente instrumento de estímulo a la construcción de inmuebles y a la consiguiente creación de empleo, cumpliendo así, sobre todo, el papel de un importante mecanismo anticíclico.

Con la **transferencia de las competencias** de gestión de la política de vivienda y de la promoción de Vivienda Pública Protegida (VPP) a las CC.AA. desde mediados de la década de los ochenta, sin una readaptación inmediata y concertada de las funciones del Gobierno central, se produjo un **freno en la promoción de VPO**, que coincidió con un “boom” inmobiliario y con el consiguiente **encarecimiento de las viviendas**, muy por encima de la evolución de la inflación y de la capacidad de compra de la mayoría de las familias. Ello convirtió la demanda insatisfecha de acceso a la vivienda en una de las **principales exigencias** sociales en vísperas de las elecciones municipales de 1991.

Desde 1991, se recondujo la política estatal de vivienda a un esquema de **concertación con las CCAA**, donde, por primera vez, se ampliaron las figuras de protección a la compra de **vivienda usada**, a la **vivienda protegida en alquiler** y **al suelo destinado a VPO** y se incrementó significativamente la oferta de VPO. El **Plan de Vivienda 1992-1995** consiguió superar sus objetivos iniciales y **permitió el acceso a la vivienda de casi 600.000 familias**. (Gráfico 6). En el periodo 1992-1996 se abordó también la aprobación (1992) del **Texto refundido de la Ley del Suelo** de 1990, la elaboración de una nueva **Ley de Arrendamientos Urbanos** (1994) y de la legislación de ordenación de la edificación.⁴ Asimismo, se reguló (1995) la creación de los **fondos de inversión inmobiliaria** y de los **fondos de titulación hipotecaria**.

Durante 1994, un Comité de Expertos nombrado por el Gobierno, así como el Tribunal de la Competencia, analizaron la **legislación estatal en materia de urbanismo** y sus dificultades para cumplir su objetivo principal –evitar la especulación sobre el suelo–, así como las posibles alternativas al modelo vigente. Durante ese mismo año, la Comunidad Valenciana aprobó la primera legislación autonómica en la que se apostaba por la figura del **urbanizador** como

⁴ El correspondiente Proyecto de Ley se aprobó en 1995, pero no se llegó a tramitar en las Cortes por el anticipo de las elecciones generales. La Ley de Ordenación de la Edificación se aprobó en 1998, con un contenido bastante similar al del proyecto anterior.

agente dinamizador de la transformación del suelo, en línea con el ordenamiento jurídico de otros países europeos, que ha servido de referente para el diseño de otras **legislaciones autonómicas**, en particular en las CCAA gobernadas por el PSOE.

El Gobierno del PP heredó un Plan Nacional de Vivienda (1996-1999) pactado con todas las CCAA en enero de 1996. Desde esa fecha, su actuación se ha caracterizado por una **pérdida de impulso político en la materia**, reflejada básicamente, en:

- El vaciamiento de los procesos de concertación con las CC.AA.
- La ralentización en la gestión de las competencias estatales en la materia.
- La escasa innovación –a pesar de los cambios en el contexto económico y social– .
- La reducción del gasto público en vivienda en términos de PIB (desde el 1% del PIB alcanzado en 1993 al 0,5% del PIB previsto para 2003).

Todo ello ha contribuido a una **disminución significativa de la oferta de VPO**, –cuyo peso en relación al volumen total de viviendas iniciadas se ha reducido, en el conjunto de España, desde el 27% en 1993, a menos del 10% en 2001–. Así, a pesar de la muy favorable evolución de los **tipos de interés de los créditos hipotecarios** (hoy día los **más baratos de la Unión Europea**), el rápido incremento de los precios ha provocado a partir de 1998 un **acusado repunte del esfuerzo económico** medio de las familias en la adquisición de una vivienda.

El Gobierno del PP manifestó, desde el inicio de la anterior legislatura, su objetivo de abaratar el coste del suelo para conseguir así abaratar el precio de la vivienda, basándose en **modificaciones “liberalizadoras” de la normativa existente**. A partir de junio de 1996, dichas medidas se han concretado en:

- La reducción del 15% al 10% de la denominada “cesión obligatoria” de suelo a los Ayuntamientos.
- La eliminación de la categoría de “suelo urbanizable no programado” (Real Decreto-Ley de medidas urgentes, junio de 1996).

- La elaboración de una nueva Ley del Suelo (1998), en la que **se modifica el sistema de valoraciones y se favorece la ampliación del volumen de suelo urbanizable**.
- El Real Decreto-Ley 4/2000 (vigente, aunque inexplicablemente pendiente de ser tramitado como Ley), en el que se restringe aún más la capacidad de los Ayuntamientos para la calificación de suelo no urbanizable.

Sin ninguna duda, este conjunto de medidas ha contribuido al **aumento de la oferta de suelo urbanizable** –así como a la **revalorización de los suelos no urbanizables**–, pero, como el PSOE advirtió ya en 1996, **no han abaratado el coste del suelo ni de la vivienda**, produciéndose precisamente el **efecto contrario**, al crear expectativas de incremento de valor de los suelos marginales y al disminuir las posibilidades de la actuación pública directa para la promoción de VPO. El **estrangulamiento en el mercado del suelo** no **reside** tanto en la oferta de suelo urbanizable –del que hoy existe en España suficiente para construir más de seis millones de vivienda–, sino **en la escasa oferta de suelo ya urbanizado y a coste asequible**.

El Gobierno del PP ha responsabilizado a CC.AA. y a Ayuntamientos del encarecimiento del precio del suelo, defendiendo la validez de las reformas estatales. Es cierto que las Administraciones territoriales pueden contribuir al encarecimiento del suelo, debido a la **lentitud de los trámites urbanísticos** y a su capacidad de **calificar el suelo**, así como al **uso que se haga de los suelos de titularidad pública**; pero es absolutamente **falso** afirmar, por ejemplo, que **los Ayuntamientos son “los principales propietarios de suelo en España”**, ya que la titularidad de los mismos es mayoritariamente **privada**. Por el contrario, algunas CC.AA. y Ayuntamientos están desarrollando actuaciones y normas que pueden abaratar el suelo mediante la **simplificación de los trámites correspondientes**, el estímulo a las iniciativas empresariales de **urbanización, edificación y rehabilitación**, así como mediante la **reserva obligatoria** de un porcentaje de suelo para vivienda protegida.

Por otro lado, ante la evolución desfavorable de la política estatal de vivienda, se han **intensificado** durante los últimos años las **actuaciones específicas de varias CC.AA. y Ayuntamientos**, a pesar de las restricciones presupuestarias existentes. La existencia de **planes autonómicos de vivienda**, así como la intervención de numerosas **empresas municipales de vivienda y suelo**, comporta

un mapa territorial muy diferenciado en cuanto a la **accesibilidad** a la vivienda que, sin ninguna duda, se ve facilitada por la existencia de una mayor oferta de viviendas protegidas. (Cuadro 3)

El **Plan de Vivienda 2002-2005**, aprobado en diciembre de 2001 –sobre cuyo grado de ejecución el Ministerio de Fomento no ha publicado ningún dato– en la fecha en la que se redacta este documento, resulta muy continuista –a pesar de la presentación realizada del mismo por el Gobierno– y, en cualquier caso, la mayoría de los agentes económicos, sociales e institucionales implicados no consideran suficientes las medidas propuestas, **reclamando**, entre otras cosas, **cambios en la fiscalidad y en la legislación urbanística estatal**. Cabe destacar que el **nuevo Plan ha eliminado las ayudas para la compra de suelo destinado a VPO**.

Como se puede apreciar en el Cuadro 5, el nuevo Plan se queda, desde el punto de vista cuantitativo, muy por detrás incluso de compromisos adquiridos por **Aznar** en el Parlamento –donde ha llegado a prometer ayudas para el acceso a la vivienda para **160.000 familias** cada año–; sobre todo, si se tiene en cuenta el **bajo grado de cumplimiento de los objetivos de la política de vivienda desde 1996**, y, por lo tanto, la **creciente demanda no atendida** de viviendas protegidas.

En cuanto a la **fiscalidad**, el Gobierno ha remitido al Parlamento una nueva reforma del IRPF, a partir del informe del Comité de Expertos “ad hoc”, en el que se afirma que el marco fiscal existente es suficiente para favorecer la adquisición de una vivienda, pero **reconoce la oportunidad de incentivar la oferta de alquiler de los propietarios** que sean personas físicas, y propone que la tributación del rendimiento derivado del alquiler, como máximo de dos viviendas, **resulte reducida** en función de un coeficiente proporcional a los gastos soportados por la adquisición de la vivienda (aunque esté ya completamente pagada) y a criterios de amortización acelerada de la misma.

Por lo tanto, se ha introducido un incentivo que no discrimina a favor de viviendas sometidas a algún límite en cuanto al precio del alquiler ni en cuanto a sus destinatarios –al contrario de lo que se hace en numerosos países europeos, donde se vincula la ayuda fiscal al alquiler a la política de vivienda–; y, por otro lado, **no se ha aceptado la enmienda del PSOE para reintroducir la deducción fiscal para los inquilinos** (el Gobierno del PP eliminó en 1998 la desgravación existente). Seguimos, por lo tanto, instalados en un ordenamiento

fiscal que poco tiene que ver con el existente en este ámbito, en los países de nuestro entorno.

En síntesis, la evolución de la política de vivienda en España ha ido poniendo gradualmente en evidencia la **inadecuación del marco normativo y presupuestario estatal** –en lo relativo, en particular, a la legislación sobre **valoración del suelo**, a la **fiscalidad**, a las **haciendas locales**, a la **regulación del arrendamiento** y a los **planes nacionales de vivienda**–. Aquellas Administraciones territoriales que han considerado prioritario atender los problemas derivados de la dificultad de acceso a la vivienda, han compensado, parcialmente, con actuaciones propias, las carencias existentes. Desde luego, no es tolerable la dejación de responsabilidades propias del Gobierno central en esta materia, teniendo en cuenta, además, que **el ordenamiento jurídico estatal vigente dificulta las actuaciones propias de las Administraciones territoriales**, (muy en particular en materia de valoración del suelo y de haciendas locales).

Por otro lado, el Gobierno no parece preocupado por las **tendencias demográficas**, la **inmigración**, la **creciente insostenibilidad de las áreas urbanas** más saturadas y los **cambios tecnológicos** en el sector de la edificación, que requieren un esfuerzo adicional de proyección hacia el futuro conforme a un **nuevo diseño de política de vivienda**, capaz de abordar con eficacia los nuevos desafíos, garantizando una **mayor cohesión social y territorial**.

4. PRINCIPALES OBJETIVOS DE LA PROPUESTA SOCIALISTA SOBRE POLÍTICA DE VIVIENDA

A la vista del diagnóstico hasta aquí realizado, se avanzan algunos objetivos y principales líneas de actuación de la propuesta socialista.

4.1. MEJORA DE LA ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA

Para el PSOE, el objetivo prioritario de la política de vivienda es el **de garantizar el derecho al acceso a una vivienda digna para todos los ciudadanos**, tal como establece la Constitución Española, y no, como parece entender el PP, favorecer simplemente la construcción de nuevas viviendas aunque su precio sea inasequible para un gran número de ciudadanos. Sin obviar los efectos positivos que sobre la generación de empleo y sobre la actividad económica

tiene la construcción de viviendas, conviene poner de manifiesto los efectos “colaterales” –económicos y ambientales– que un exceso de edificación está provocando en nuestro país.

Los problemas de accesibilidad a la vivienda se concentran en determinados grupos sociales –jóvenes, mujeres y familias monoparentales de menores ingresos... – que deben tener, por lo tanto, preferencia dentro de nuestras propuestas concretas. Para ello, parece imprescindible una **actuación concertada** entre las tres Administraciones, que, **mediante medidas fiscales, de intervención pública directa** y de concertación con **la iniciativa privada**, permitan:

- a) La optimización del parque inmobiliario existente, movilizándolo el elevado número de viviendas vacías hacia la **venta y el alquiler a precios tasados** y favoreciendo la **rehabilitación y revitalización** de los barrios más degradados.
- b) La creación de **patrimonios públicos de suelo** destinados a viviendas públicas o mixtas en alquiler, aprovechando también los **suelos ya calificados para equipamientos públicos** en los planteamientos vigentes.

4.2. HACIA UN MODELO MÁS SOSTENIBLE DEL TERRITORIO Y DE LA CIUDAD

La política de vivienda y suelo debe ser revisada para reducir la creciente insostenibilidad territorial y urbana de España. La rápida concentración de la población en un porcentaje muy reducido del territorio –tres de cada cuatro ciudadanos viven ya en el 3% del conjunto del territorio nacional, básicamente en las áreas metropolitanas y en el litoral– genera problemas económicos, sociales y ambientales cada vez más graves. Para ello, es preciso compatibilizar **el fomento de la oferta de nuevos suelos urbanizados a coste asequible con criterios de sostenibilidad** en el diseño de las ciudades y de la ordenación del territorio. Para ello, es necesario modificar la legislación estatal sobre valoración de suelo y la relativa a la expropiación forzosa, de forma que se evite la **retención especulativa de suelo** y se incentive la iniciativa privada, tanto de **urbanización** como de **edificación** en solares vacantes y de **rehabilitación**.

Asimismo, serán necesarias modificaciones en otros ámbitos de la acción pública (dotación de **equipamientos e infraestructuras**, política **forestal**, política **agraria**, política de **espacios naturales**...) para **incentivar el incremento de la población en el medio rural**, invirtiendo la tendencia al abandono del mismo,

a partir de nuevas condiciones para la creación de empleo y para el bienestar social y con estímulos más potentes a la **rehabilitación** de carácter integral de barrios degradados.

La vivienda constituye un elemento básico de la configuración de la ciudad; pero la distribución concreta de los **usos del suelo** puede generar efectos muy diferentes en cuanto a la calidad de la **relación entre la vivienda y su entorno**. Debe evitarse la edificación masiva de viviendas en la periferia de la ciudad, alejadas de los lugares de trabajo y de servicios, así como el abandono y la degradación de los barrios consolidados. Defendemos el modelo de ciudad compacta, en el que se hace un uso racional del suelo y del espacio público, se reducen las necesidades de desplazamiento, mejorando la gestión del tiempo, y se promueve la **cohesión social** y la **calidad ambiental** en toda la ciudad.

4.3. ADECUACIÓN DEL PARQUE INMOBILIARIO A LOS CAMBIOS SOCIALES Y DEMOGRÁFICOS

Se debe favorecer la oferta de **nuevas tipologías de vivienda**, aptas a las actuales **características de las familias**, al aumento de **personas que viven solas** y a las necesidades específicas de **los jóvenes**, de **los mayores**, de los **discapacitados**, así como de **las mujeres**, en especial aquéllas que son objeto de maltrato. Para ello, es preciso modificar la normativa sobre VPO vigente desde 1978 –que la mayoría de las CCAA siguen aplicando–, desde un acuerdo entre el Gobierno central y las CCAA, eliminando rigideces en el diseño de viviendas objeto de ayuda pública, así como reservar porcentajes suficientes de los planes de vivienda para las tipologías específicas señaladas; en muchos casos, se requieren más **servicios sociales** asociados a la gestión de estas figuras, así como modificaciones en las ordenanzas municipales que **permitan la transformación de las viviendas existentes**.

4.4. FOMENTO DE LA VIVIENDA EN ALQUILER

Resulta imprescindible mejorar las condiciones de la oferta y de la demanda de alquiler con carácter general –ya que favorece la movilidad en el mercado del trabajo, optimiza el uso del parque existente y reduce la rigidez propia del mercado inmobiliario–, y en particular de la oferta de **vivienda a precio asequible**. A semejanza de lo que ocurre en las viviendas en propiedad, no es suficiente una amplia oferta de las mismas para garantizar que existen viviendas

a precio adecuado para los colectivos con mayores dificultades económicas.

Por lo tanto, además de cambios normativos que garanticen, con carácter general, **una mayor seguridad jurídica** de las partes –entre otras cosas, **agilizando la resolución de los conflictos** y creando **fondos especiales de aval**–, es preciso establecer incentivos fiscales para los arrendamientos, más intensos para quienes ofrezcan **viviendas a precio asequible** (sin olvidar el compromiso fiscal pendiente con determinados propietarios de viviendas de renta antigua), así como para los inquilinos de menores ingresos.

Asimismo, es necesario revisar la **regulación de los fondos de inversión** inmobiliaria y de las **sociedades** dedicadas al arrendamiento, para evaluar su eficacia y configurar fondos y sociedades especializados en la tenencia o gestión de **viviendas protegidas**.

4.5. PREVENCIÓN DE LA ESPECULACIÓN SOBRE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

Las viviendas que son objeto de **ayudas públicas** deben someterse a normas muy rigurosas en cuanto a sus segundas y sucesivas transmisiones, para **evitar la especulación** sobre las mismas. Ello requiere, en la necesaria **revisión de la normativa sobre VPO** ya mencionada, el establecimiento de mecanismos que permitan la **compra** por parte de las **Administraciones territoriales** de las VPO a los precios máximos legales que se fijen cada año para su posterior puesta en el mercado manteniendo los límites en sus precios. Existen ya Ayuntamientos (por ejemplo, San Sebastián) que están actuando ya vía ejercicio del derecho de tanteo y retracto, pero sería necesario establecer nuevas reglas en esa dirección con carácter general

4.6. MEJORA DE LA RELACIÓN CALIDAD/PRECIO DE LAS VIVIENDAS

A pesar del indudable avance tecnológico y de la mejora en la profesionalización del sector de la edificación, registrado durante los últimos años, la construcción de viviendas sigue realizándose, de forma mayoritaria, con un **elevado peso de mano de obra poco especializada**, –empleos muy precarios y con un alto índice de **siniestrabilidad**– así como con **escasa atención a criterios de mayor eficiencia** en el uso de los materiales y en el coste posterior de los suministros necesarios para la habitabilidad (agua, energía) o de la gestión de determinados servicios (residuos). Existe un amplio margen para **fomentar la**

edificación y la **rehabilitación** de viviendas con soluciones técnicas que incorporen **mayor valor añadido** y que **mejoren la calidad** de los resultados, en términos de eficiencia energética y de consumo de agua, de protección frente al ruido, de accesibilidad generalizada para minusválidos...

A tal fin, deberían evaluarse los primeros resultados de la **Ley de Ordenación de la Edificación** para introducir posibles mejoras, así como completar su desarrollo reglamentario, garantizando plenamente el ejercicio de los **derechos y obligaciones de los usuarios**.

5. MEDIDAS URGENTES: LA VIVIENDA NO VA BIEN

Las líneas de actuación descritas en el apartado anterior serán desarrolladas con mayor detalle en el **Programa para las elecciones generales**, y resultan coherentes con la orientación de los programas municipales y autonómicos, en fase avanzada de elaboración. Pero la coyuntura actual del mercado de vivienda requiere **medidas urgentes**, que serán objeto de iniciativas en el **Parlamento Nacional** y en los **Parlamentos Autonómicos**, así como en los Ayuntamientos.

El PSOE plantea medidas urgentes a la vista de la **actitud irresponsable del Gobierno central**, que considera más que suficiente su actuación en materia de suelo y de vivienda, y que ni tan siquiera reconoce la grave dificultad de acceso a la vivienda, en particular de los jóvenes. El Gobierno del PP interpreta, además, la evolución del mercado de la vivienda como una **manifestación satisfactoria del creciente bienestar** de los españoles, así como del dinamismo de nuestra economía. A modo de huída hacia delante, el Gobierno ha anunciado que se reunirá antes de final de año con las CCAA y con los Ayuntamientos para alcanzar un gran “pacto sobre el suelo”: en realidad, **el Gobierno sigue convencido de la bondad de la legislación estatal** en la materia –y por lo tanto, no parece dispuesto a su reorientación, sino más bien a exigir a las Administraciones territoriales que “liberen” el suelo con sus mismos criterios–. Tampoco parece dispuesto el Gobierno a concertar la utilización de todos los suelos de titularidad pública incluidos los estatales, de forma que se destinen preferentemente –como el PSOE ha propuesto reiteradamente– a la construcción de **vivienda pública en alquiler** para jóvenes.

En cuanto al vigente **Plan de Vivienda 2002-2005**, además de resultar **insuficiente** en cuanto al número de familias que podrían beneficiarse del mismo

para acceder a una vivienda (**menos de 50.000 cada año**; el resto de las ayudas previstas, hasta un total de **90.000** actuaciones protegidas cada año, se destinarán a rehabilitación o a urbanización de suelo), resulta muy **dudoso** que se puedan aplicar sus ayudas en el caso de VPO de nueva construcción, dada la **escasez de suelo a coste compatible con el precio legal de la VPO**. Cabe suponer, por lo tanto, que –en ausencia de medidas complementarias para abaratar el suelo– ni siquiera se cumplirán sus objetivos. Por otro lado, los objetivos en relación con viviendas protegidas en alquiler son evidentemente ridículos –apenas 18.000 viviendas en cuatro años, un 5% del total de las actuaciones previstas–, y contrastan con las declaraciones triunfalistas del Gobierno sobre su apoyo a esta modalidad.

Frente a la actitud descrita por parte del Gobierno, **sigue agravándose el problema del acceso de la vivienda y del endeudamiento general de las familias españolas**, sin que existan síntomas de mejoría, ya que la desaceleración en las ventas de vivienda no generará a medio plazo una reducción significativa de los precios: sólo cabe esperar una desaceleración en los mismos, pero manteniéndose la oferta a niveles de precio muy inasequibles.

Por lo tanto, **se plantea el siguiente conjunto de medidas, que no substituyen al Plan de Vivienda en vigor, sino que pretenden complementarlo y favorecer, además, su cumplimiento** –en particular, mediante el incremento de **disponibilidad de suelos públicos** para vivienda protegida-, de forma que en el período **2003-2005**⁵) puedan beneficiarse de las ayudas para el acceso a la vivienda un total de **624.000 familias** (en lugar de las escasas 354.000 previstas en el Plan en vigor), de las que **al menos 180.000** sean **jóvenes** que acceden por primera vez a una vivienda. Los **440.000** beneficiarios restantes deben ser, prioritariamente, familias de **menores ingresos y colectivos desfavorecidos** en primer acceso (familias monoparentales, mujeres solas...)

Las propuestas que se describen a continuación se presentarán en el Parlamento como **PROPOSICIÓN NO DE LEY DE MEDIDAS URGENTES DE VIVIENDA Y SUELO**.

A. Con carácter **adicional** a las ayudas previstas en el vigente Plan de Vivienda, en el periodo **2003-2005**, el Gobierno central concederá **subvenciones** (hasta un máximo del 50% del coste de las actuaciones), en los siguientes supuestos:

⁵ El año 2002 se considera ya culminado, seguramente con resultados insignificantes del Plan de Vivienda.

1º) Creación de un **parque público de vivienda** en alquiler, destinado a **jóvenes** en primer acceso, así como a familias con **graves problemas socioeconómicos**, por parte de **empresas públicas autonómicas o locales**. Las actuaciones a subvencionar podrán ser la **compra o rehabilitación** de viviendas existentes, así como la construcción de nuevas viviendas. Los **jóvenes** beneficiarios de estas ayudas durante el periodo señalado serán, como mínimo, **90.000**; **las familias con graves problemas socioeconómicos** serán, como mínimo, **30.000**.

2º) **Compra de vivienda, nueva o usada, a precio tasado**, por parte de jóvenes en primer acceso y de **familias con menores ingresos**, hasta un total de **90.000** viviendas durante el periodo señalado. Los jóvenes beneficiarios de estas ayudas serán, como mínimo **30.000** durante el periodo señalado.

3º) **Alquiler de vivienda**, nueva o usada, a **precio tasado**, por parte de jóvenes en primer acceso. Los propietarios de las viviendas que se vinculen a este programa gozarán de **incentivos fiscales específicos**, y se beneficiarán de un **fondo de garantía** que será promovido por el Gobierno central, en colaboración con las CCAA y los Ayuntamientos. Los jóvenes beneficiarios de estas subvenciones serán, como mínimo 30.000 durante el periodo señalado.

4º) **Compra de suelo**, por parte de **empresas públicas autonómicas o locales**, destinando a la creación de **patrimonios públicos de suelo**, con capacidad, como mínimo, para la construcción de **30.000** viviendas protegidas.

B. El Gobierno concertará con las CC.AA. y con los Ayuntamientos un **Programa de suelos de titularidad pública**, (estatal, autonómica y local), de forma que al menos el **40%** de los suelos que se incorporen al Programa se destinen a la **construcción de viviendas públicas en alquiler para jóvenes** y el **20%** a la construcción de **VPO para venta**.

C. El Gobierno **retirará el Decreto-Ley 4/2000** y creará un **grupo de trabajo** integrado por representantes de las **tres Administraciones**, por **expertos** y por representantes de **organizaciones sociales** y del **sector inmobiliario**, que propondrá, en el plazo máximo de un año, una **nueva legisla-**

ción estatal sobre valoración del suelo y sobre expropiación forzosa, que se base en **el valor de reposición del suelo** (y no en el valor “de mercado” del mismo, como establece la legislación vigente), de manera que se impida la especulación, tal como exige el artículo 47 de la Constitución, y se favorezca la **iniciativa privada, bajo control público**, en materia de **urbanización, edificación y rehabilitación, evitando el mantenimiento de suelos o de inmuebles sin uso social**.

D. El Gobierno retirará los recursos presentados ante el Tribunal Constitucional contra las **Leyes autonómicas en materia de suelo**, como premisa imprescindible de un “Pacto sobre el suelo” entre las tres Administraciones, que obviamente comportará también la retirada de los recursos interpuestos ante el Tribunal Constitucional contra la **legislación estatal en la materia**.

E. El Gobierno presentará, en el plazo máximo de un año, una **reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos** encaminada a **incrementar la seguridad jurídica y patrimonial** de las partes, sin olvidar el compromiso de ayuda fiscal a los propietarios de viviendas de renta antigua con inquilinos de menores ingresos. El Gobierno reintroducirá la **desgravación fiscal a los inquilinos**, eliminada en 1998.

F. El Gobierno introducirá un IVA super-reducido para todas las **viviendas protegidas**, así como para todas las viviendas que constituyan un **primer acceso** para su adquirente.

La anterior Proposición no de Ley supondría un coste aproximado de **1.021,7 millones de euros** en 2003 y un coste total, para el periodo 2003-2005, de **3.005,06 millones de euros**, que se sumarían al gasto público en política de vivienda previsto para dicho periodo (aproximadamente **9.015 millones de euros**). Ello permitiría acercar el porcentaje de gasto público en política de vivienda /PIB –el 0,5% del PIB en 2003– al nivel medio de este ratio en la UE (2%).⁽⁶⁾

⁶ Se incluye en el gasto público en política de vivienda tanto el gasto directo (ayudas del Plan de Vivienda) como la desgravación fiscal a la vivienda.

6. HACIA LA CONSTITUCIÓN DE UNA PLATAFORMA REIVINDICATIVA DEL DERECHO A UNA VIVIENDA DIGNA

Hasta fecha muy reciente en España, la política de vivienda ha suscitado opiniones sobre todo en el sector de la construcción y de la promoción inmobiliaria. Se ha escuchado, por lo tanto, **“la voz de la oferta”**, algo bastante lógico si se tiene en cuenta que la política de vivienda se ha traducido, básicamente, en **ayudas a la construcción de nueva vivienda** promovida por la iniciativa privada (en su mayoría, para venta), y, por lo tanto, ha sido una política que ha suscitado un extraordinario interés en los sectores oferentes. La necesaria reorientación de la política de vivienda requiere mucho **mayor énfasis** en la **satisfacción de la demanda social**, a partir de ayudas tanto a la compra como al alquiler, de viviendas nuevas o usadas. **Desde el PSOE debemos potenciar “la voz de la demanda”**, y muy en particular, la voz de los **jóvenes**, a quienes la situación actual del mercado de vivienda y del mercado laboral les impide emanciparse.

Convocaremos, por tanto, un amplio movimiento reivindicativo, una **plataforma por el derecho a una vivienda digna**, de la que puedan formar parte las organizaciones juveniles, y todas aquéllas organizaciones sociales (sindicatos, consumidores, asociaciones de vecinos, movimiento ecologista...), así como profesionales y expertos que defiendan el derecho a acceder a una **vivienda digna en un entorno habitable**, que denuncien los problemas existentes y que apoyen propuestas concretas, responsabilizándose, en su caso, de su correcto desarrollo.

Como punto de partida de esa plataforma, en el Anexo 2 se presenta el **“Manifiesto por la Vivienda”**.

ANEXO 1. DATOS ESTADÍSTICOS

CUADRO 1
EVOLUCIÓN DE LA COMPOSICIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS EN ESPAÑA

	1950		1960		1970		1981		1991		2000	
	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%	Número	%
Población de hecho	27.976.755		30.583.466		33.956.376		37.726.942		39.433.942		41.116.842 (1)	
Viviendas familiares	6.687.197	100,0	7.726.424	100,0	10.655.785	100,0	14.726.726	100,0	17.220.399	100,0	20.550.560 (2)	100,0
Viviendas principales	6.327.815	94,6	7.028.651	91,0	8.504.326	79,8	10.430.895	70,8	11.736.376	68,2	13.100.000 (3)	63,7
Viviendas secundarias	177.910	2,7	331.044	4,3	795.742	7,5	1.899.759	12,9	2.923.615	17,0	7.000.000 (3)	34,1
Viviendas descupadas y otras	181.472	2,7	366.729	4,7	1.355.717	12,7	2.396.205	16,3	2.546.372	14,8		
Viviendas principales en propiedad	2.970.360	46,9	3.558.537	50,6	5.394.326	63,4	7.629.659	73,1	9.166.124	78,1	10.841.560 (4)	82,8
Viviendas principales en alquiler	3.252.850	54,1	2.988.161	42,5	2.555.116	30,0	2.168.661	20,8	1.757.469	15,0	1.379.430 (4)	10,5
Otras viviendas principales	167.605	2,6	481.953	6,9	554.884	6,5	632.575	6,1	901.256	7,7	877.700 (4)	6,7

Fuente: (1) Cifras de población referidas al 1 de enero de 2001, resultantes de la revisión del Padrón Municipal.

(2) Certificaciones de fin de obra. Datos referidos al 2000. Ministerio de Fomento.

(3) La Caixa. 2001.

(4) Encuesta de presupuestos familiares. Base 1997. Resultados anuales 1999.

CUADRO 2

EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA Y OTROS PAÍSES DE LA OCDE (1980-2001)

The Economist house-price indices									
Nationwide average									
	% change 1980-2001		% change in 2001		% change 1980-2001		% change in 2001		
	Nominal	Real*	Nominal	Real	Nominal	Real	Nominal	Real	
Spain	726	124	15.4	11.4	Dublin	767	207	14.6	9.2
Ireland	451	95	14.0	8.6	Madrid	819	149	19.3	15.2
Britain	389	89	10.5	8.5	New York	356	112	11.5	8.4
Netherlands	181	66	8.7	4.0	London	427	103	11.2	9.3
Belgium†	140	23	5.6	3.0	Sydney	419	83	18.1	13.1
US	158	20	8.6	5.6	Brussels†	210	58	6.7	4.1
France	155	15	6.9	5.1	Paris†	250	58	10.4	8.6
Japan	52	15	-4.1	-3.6	Stockholm	312	54	10.2	7.5
Canada	152	13	2.7	0.2	Tokyo	72	30	-5.8	-5.3
Italy‡	343	13	7.9	5.0	Amsterdam	103	20	6.1	1.5
Australia	213	10	11.2	6.6	Frankfurt	69	nil	1.5	-1.0
Sweden	183	6	7.9	5.3	Toronto	80§	-9§	2.4	-0.1
Germany‡	33	-21	1.6	-0.9	Milan	na	na	9.8	6.8
Global index	148	19	5.4	3.2					

*Adjusting for consumer-price inflation
†2001 based on Q1-Q3 data ‡Provisional
§% change since 1981

Fuente: The Economist

CUADRO 3
ESFUERZO DE ACCESO A LA VIVIENDA EN ESPAÑA, POR CCAA (*)
(2º Trimestre 2002)

Baleares	68,3 %
Madrid	63,4 %
País Vasco	61,7 %
Canarias	57,8 %
Cataluña	55,2 %
Navarra	44,5 %
Cantabria	44,2 %
Castilla-León	43,8 %
La Rioja	43,7 %
Andalucía	39,6 %
Asturias	39,6 %
Aragón	39,3 %
Comunidad Valenciano	38,6 %
Galicia	37,0 %
Murcia	35,7 %
Castilla-la Mancha	32,6 %
Extremadura	28,9 %
España	47,4 %

(*) En porcentaje de la renta familiar media necesaria para adquirir una vivienda de precio medio.

CUADRO 4
SUBVENCIONES A LA VIVIENDA EN ALQUILER

País	Sistema de ayudas	Beneficiarios	Gasto público	Costes alquiler /ingresos
Portugal	Desgravación fiscal	No dispone	--	10% Antiguo 30% Nuevos
Irlanda	Subvención/ D. fiscal	3 %	--	16 %
España	--		--	--
Francia	Subvención vivienda	20 %	53 %	17 %
Dinamarca	Subvención vivienda	19 %	24 %	20 %
Holanda	Subvención vivienda	14/16 %	50 %	20 %
Alemania	Subvención vivienda	10 %	20 %	21 %
Reino Unido	Subvención vivienda	25 %	73 %	22 %
Suecia	Subvención vivienda	9 %	30 %	27 %
Luxemburgo	Subvención vivienda	No dispone	--	29 %
Austria	Subvención vivienda	No dispone	3 %	25 %
Filandia	Subvención vivienda	20 %	46 %	--
Grecia	Subvención vivienda	--	--	--

Fuente: Fundació "La Caixa"- El Mundo

CUADRO 5

PLAN NACIONAL VIVIENDA 2002-2005. Convenios Mº Fomento- Comunidades Autónomas Número de viviendas

	2002	2003	2004	2005	TOTAL
1. VPO (*)	39.977	42.330	42.565	41.470	166.342
1.1 Compra	35.692	37.890	38.070	37.115	148.767
1.2 Alquiler	4.285	4.440	4.495	4.355	17.575
2. VPP ALQUILER (**)	150	150	150	150	600
3. COMPRA VIVIENDA USADA	5.645	5.660	5.720	5.582	22.607
4. REHABILITACIÓN	30.960	31.595	28.025	27.010	117.590
5. SUELO	15.074	10.765	11.130	9.770	46.739
Beneficiarios acceso a vivienda (1 a 3)	45.772	48.140	48.435	47.202	189.549
TOTAL (1 a 5)	91.806	90.500	87.590	83.982	353.878

(*) VPO = Viviendas de Protección Oficial

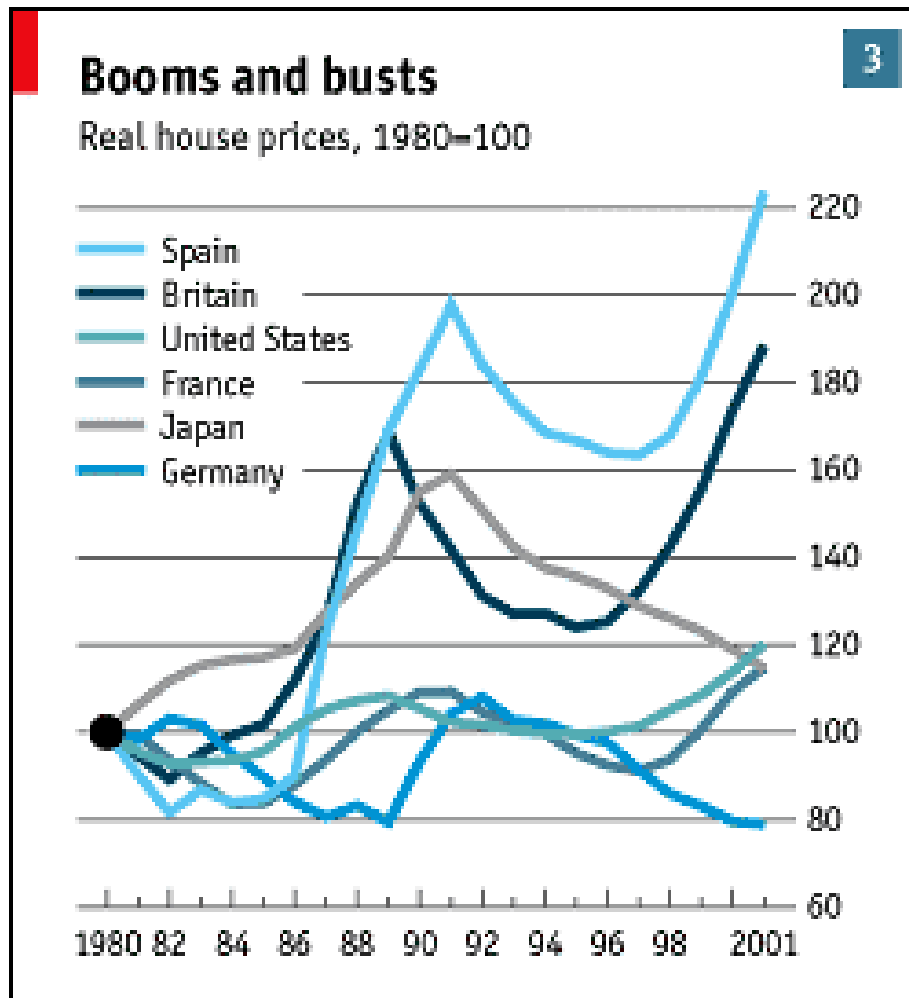
(**) VPP = Viviendas de Promoción Pública

CUADRO 6

UNA POLÍTICA DE VIVIENDA MÁS AMBICIOSA: LAS PROPUESTAS DEL PSOE

- ® Incremento de las ayudas públicas para el acceso a la vivienda: **180.000** beneficiarios cada año (en lugar de los 90.000 previstos en el Plan de Vivienda), de los que al menos **60.000** serán jóvenes en primer acceso y el resto, **familias de menores ingresos** o con **problemas específicos** (familias monoparentales, mujeres solas, ...).
- ® Incremento de la oferta de **vivienda en alquiler a precio asequible**.
 - _ Creación de un patrimonio de **vivienda pública en alquiler** (120.000 en el periodo 2.003-2.005).
 - _ Acuerdo para destinar el **40 %** de todo suelo público (estatal, autonómico, local) a **vivienda protegida en alquiler para jóvenes**.
 - _ **Subvención al alquiler** de precio asequible.
 - _ **Desgravación fiscal para inquilinos** de ingresos medios-bajos.
 - _ **Desgravación fiscal para propietarios** que oferten vivienda en alquiler a precio asequible.
 - _ Modificación de la **Ley de Arrendamientos Urbanos**, de forma que mejore la seguridad jurídica y patrimonial de los propietarios, estableciendo fondos públicos de garantía para aquellas viviendas que se ofrezcan a precio asequible.
- ® Incremento del **Patrimonio Público de Suelo**.
 - _ Ayudas específicas para **compra de suelo** destinado a vivienda protegida.
- ® Retirada del Decreto Ley 4/2000 y modificación, consensuada con las CC.AA. y los Ayuntamientos, de la **Ley del Suelo** y de la **Ley de Expropiación Forzosa**, basada en el valor de reposición del suelo (y no en el valor “de mercado” del mismo), de manera que se impida la especulación y que se fomente la iniciativa privada, mediante control público, en materia de urbanización a coste asequible, de edificación en solares vacantes y de rehabilitación en barrios degradados, de acuerdo con el modelo concesional desarrollado ya en varias CC.AA..
- ® **IVA super-reducido** para todas las **viviendas protegidas** y las de **primer acceso**.

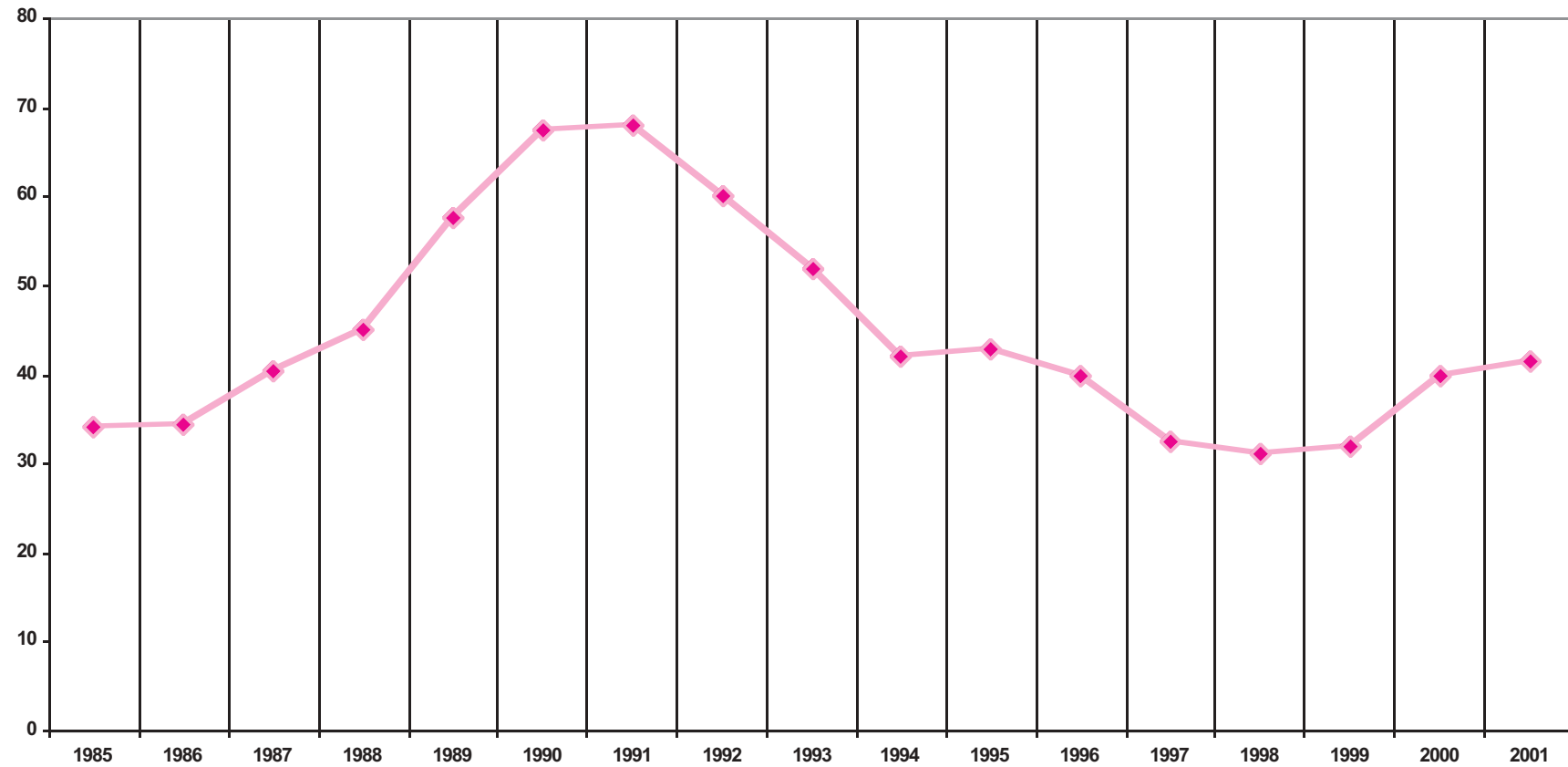
GRÁFICO 1
EVOLUCIÓN ANUAL COMPARADA DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA EN EL PERIODO 1980-2001



Fuente: the Economist

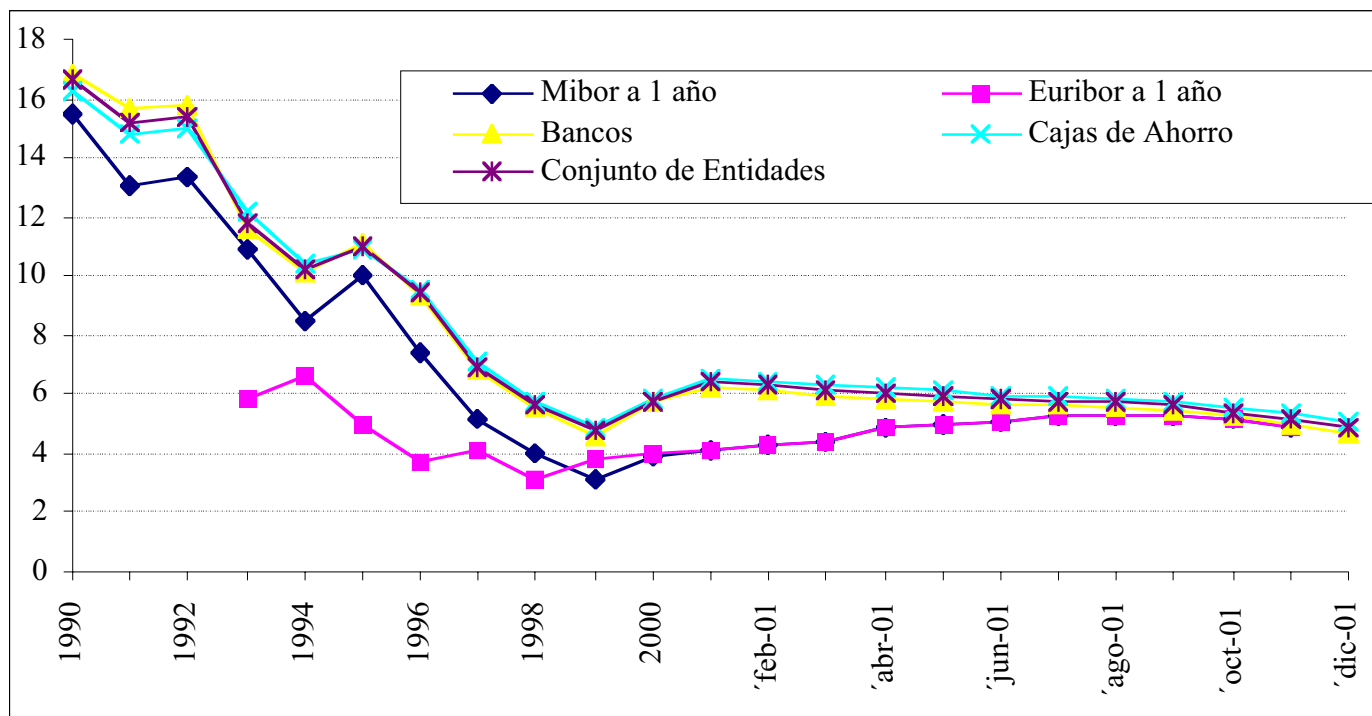
GRÁFICO 2

Accesibilidad a la vivienda en España
(porcentaje de ingresos familiares necesarios para acceder a una vivienda)



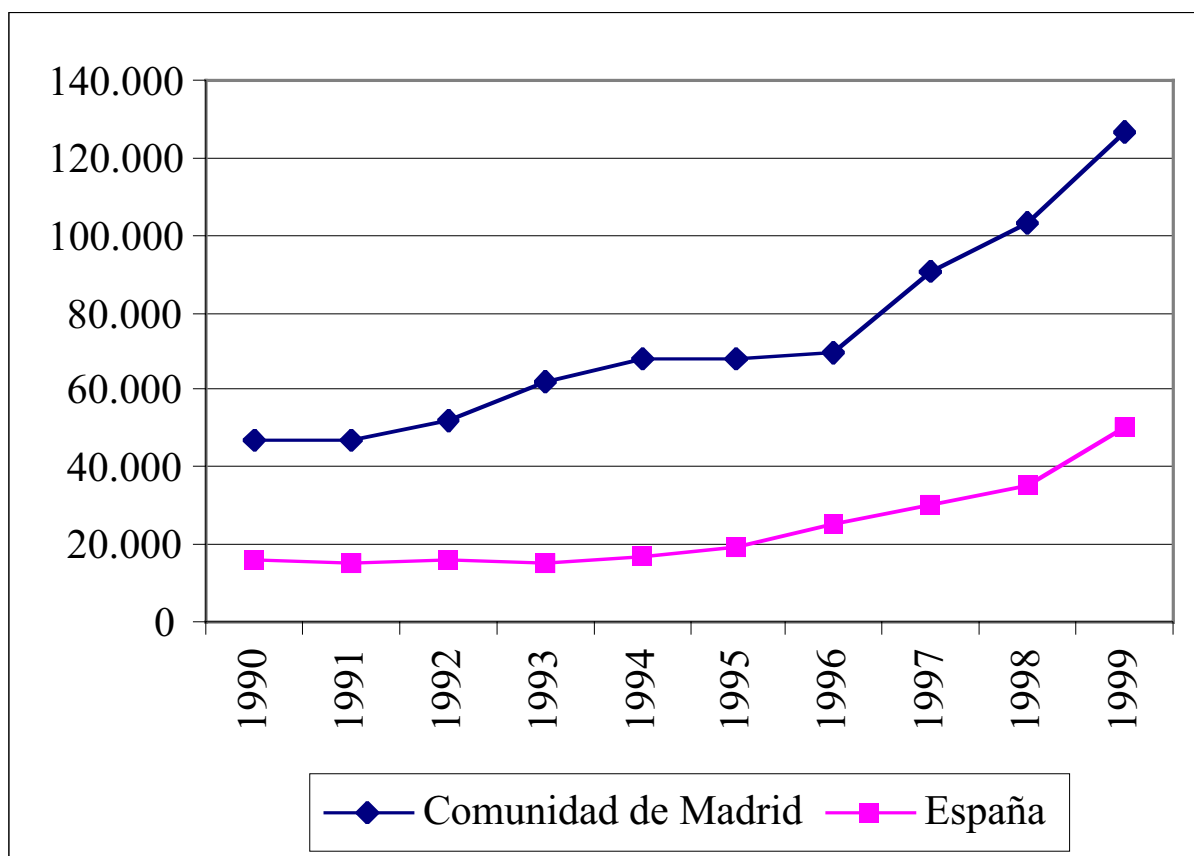
Fuente: ministerio de Fomento, INE y Banco de España

GRÁFICO 3
TIPOS DE INTERÉS HIPOTECARIOS, 1990-2001



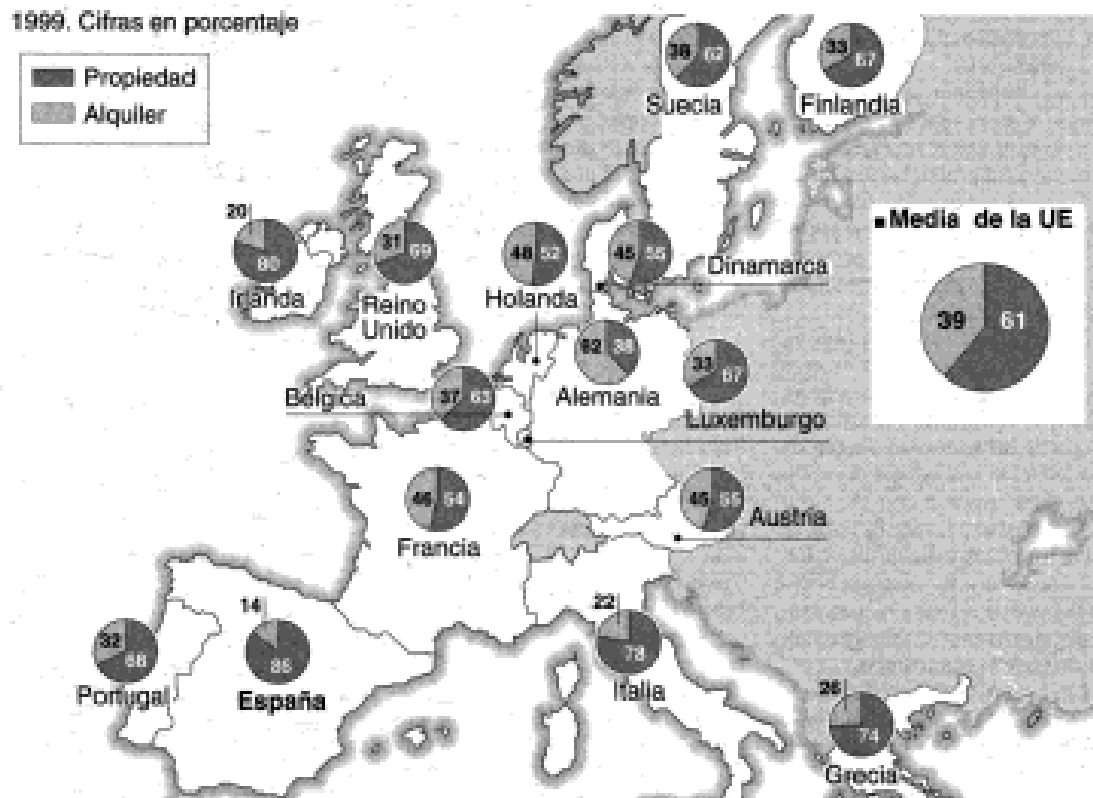
Fuente: Banco de España. *Boletín Estadístico*.

GRÁFICO 4
EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DEL SUELO, 1990-1999
Precio por metro cuadrado/repercusión



Fuente: Situación Económica y Social de la Comunidad de Madrid 2000. CES de la CAM

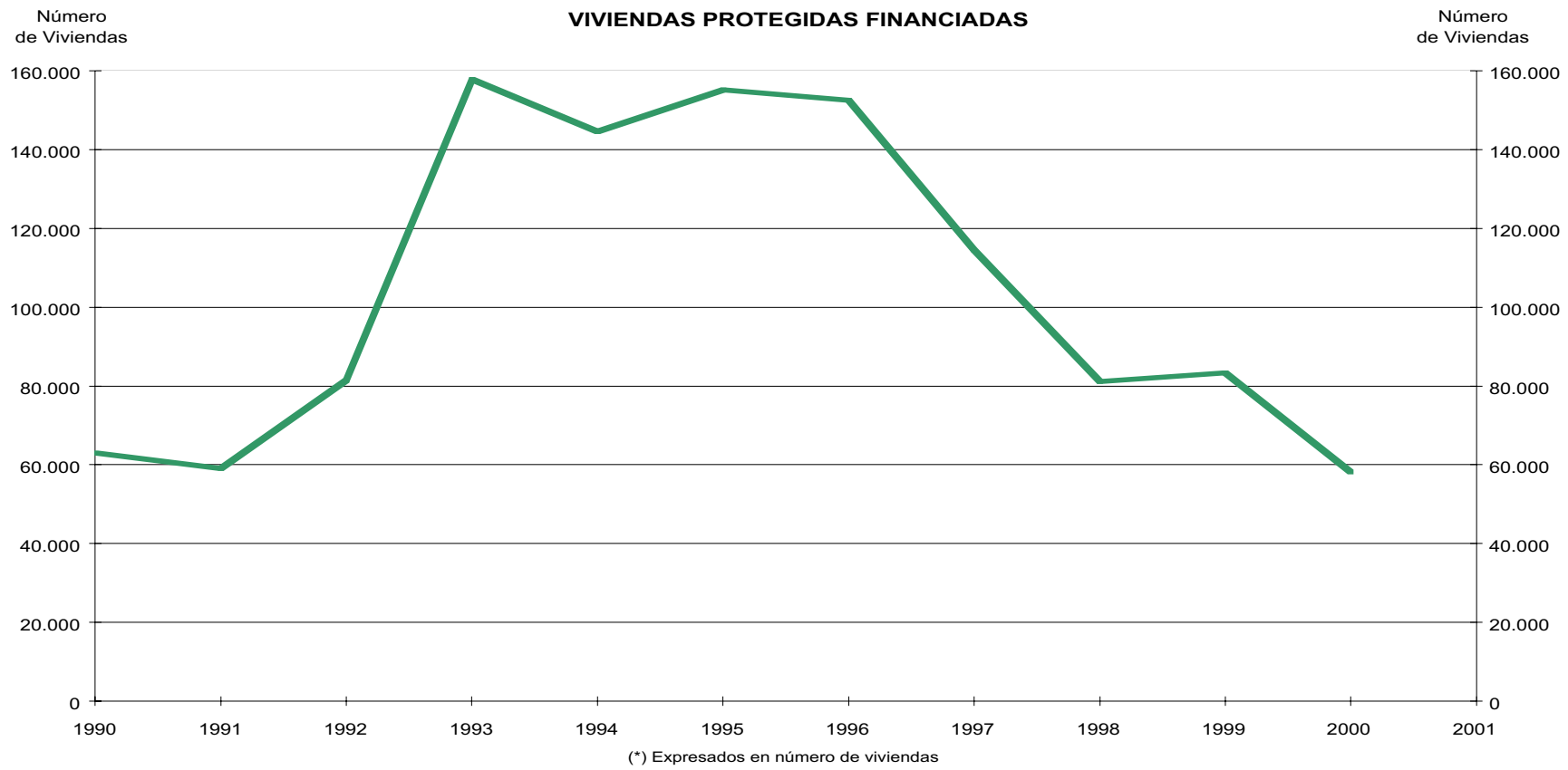
GRÁFICO 5
VIVIENDAS EN PROPIEDAD Y EN ALQUILER EN LA UE



Fuente: La política de vivienda en una perspectiva europea, Carmen Trilla. Fundación La Caixa-El País.

GRÁFICO 6

POLÍTICA DE VIVIENDA: VIVIENDAS PROTEGIDAS FINANCIADAS



Fuente: MOFO

(*) Expresados en número de viviendas

ANEXO 2. MANIFIESTO POR LA VIVIENDA

MANIFIESTO POR LA VIVIENDA

La vivienda es un **derecho** reconocido por la Constitución Española (artículo 47) que exige a los poderes públicos que eviten la especulación sobre el suelo, de forma que el conjunto de los ciudadanos se beneficie de la transformación de la ciudad. Asimismo, la Constitución reconoce (artículo 45) el derecho a un **medio ambiente adecuado** y la obligación de un **uso racional de los recursos naturales** (agua, suelo, energía, materias primas...), como garantía de la **salud**, del **progreso** y de la **conservación del patrimonio natural, cultural e histórico** de todos los ciudadanos.

El marco normativo y la política de vivienda y suelo del Gobierno del PP resultan absolutamente insuficientes para atender el mandato constitucional: en materia de acceso a una **vivienda digna en un entorno habitable**, no se está produciendo la deseable convergencia con la Unión Europea. Cada vez más **jóvenes** se ven obligados, por la carestía de la vivienda, a permanecer en casa de sus padres, **retrasando su emancipación** hasta la edad más tardía de la UE, lo que contribuye, también, a la **tasa de natalidad** más baja de la UE. Aquéllos que encuentran una vivienda algo más asequible, tienen que **endeudarse** hasta límites desaconsejables y, a menudo, **alejarse** de su lugar de trabajo, con consecuencias muy negativas, en términos **ambientales**, y también en cuanto **al uso de su tiempo**.

No sólo los jóvenes tienen dificultades para acceder a una vivienda digna en un entorno habitable; también **numerosas familias de bajos ingresos**, que se tienen que conformar con viviendas cuyas condiciones de habitabilidad y las de su entorno resultan completamente inaceptables. En particular, las familias monoparentales y las mujeres que viven solas, no suelen disponer de suficientes medios económicos como para enfrentarse a los costes disparatados de la vivienda.

La plena realización de cada ciudadano, su **pertenencia a la sociedad** como sujeto de derechos y de obligaciones, exige disponer de **vivienda propia**, con un **esfuerzo adecuado** a su nivel de ingresos y en un entorno cuya calidad le permita desarrollar de manera satisfactoria su vida familiar y laboral.

Por todo ello, los firmantes de este manifiesto,

1. DENUNCIAMOS la desidia del Gobierno del PP, que se declara satisfecho del elevado número de viviendas que se construyen sin importarle que su precio las convierta en **inasequibles para un número creciente de ciudadanos**.

2. DENUNCIAMOS la existencia de una **legislación estatal sobre suelo** que favorece la **especulación, el encarecimiento del suelo y de la vivienda y el uso irracional del suelo**, fomentando una expansión injustificada de las ciudades con graves efectos económicos, sociales y ambientales.

3. EXIGIMOS, de todas las Administraciones, **una mayor prioridad hacia los problemas del acceso a la vivienda**, así como la introducción de criterios de sostenibilidad en el diseño y en la gestión de las ciudades,.

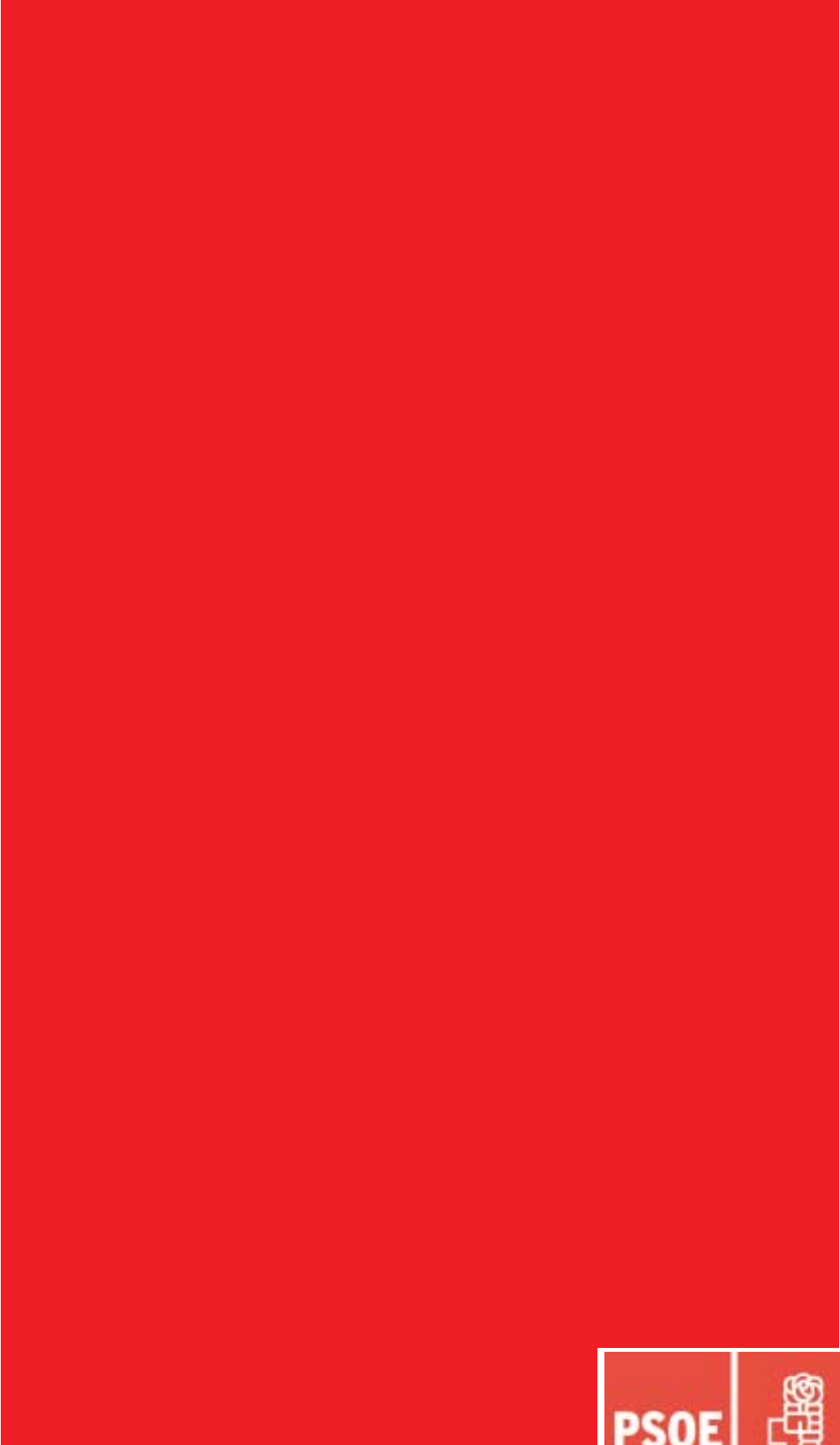
4. EN PARTICULAR, EXIGIMOS que los **suelos públicos** no sean utilizados para obtener una financiación que debe ser garantizada, en el caso de los Ayuntamientos por el establecimiento de un auténtico Pacto Local y **RECLAMAMOS** que los suelos públicos se destinen preferentemente a la construcción de **viviendas públicas en alquiler**, como sucede en los países de la UE.

5. PROPONEMOS una **modificación** en profundidad de la **normativa sobre Vivienda de Protección Oficial (VPO)**, vigente desde 1978, de forma que se adecue a las **tipologías** de vivienda acordes con las características de la sociedad actual, y de forma que se **evite, también, el enriquecimiento ilícito** de aquéllos beneficiarios de ayudas públicas que especulan sobre la vivienda protegida.

6. DEMANDAMOS, a todas las Administraciones un mayor esfuerzo de coordinación y concertación, que permita la **máxima celeridad** en la concesión y disfrute de las **ayudas públicas a la vivienda**, así como el acceso a la **información** sobre dichas ayudas y sobre la oferta de viviendas protegidas.

7. EXIGIMOS un mayor control público sobre las condiciones de **habitabilidad de las viviendas** y sobre la actuación de los diferentes agentes que intervienen en su construcción, venta y rehabilitación, así como sobre el cumplimiento de la normativa de protección de los consumidores y usuarios y las condiciones legales y contractuales establecidas entre las partes.

8. ASUMIMOS la responsabilidades que nos corresponden como **usuarios** de vivienda (propietarios o inquilinos) y, en general, como **ciudadanos**, para contribuir eficazmente al correcto **mantenimiento** de los **inmuebles** así como de la **ciudad** en su conjunto.



socialistas ahora

