



Consejo de la Juventud  
de la Región de Murcia

**DOCUBA**  
DOCUMENTO DE BASES PARA  
UNA POLÍTICA DE JUVENTUD



# III. VIVIENDA

## CONSIDERACIONES GENERALES

### 1. Análisis de la realidad

En la sociedad actual, el acceso a la vivienda es un elemento fundamental de emancipación e integración social. En este sentido, el artículo 47 de la Constitución Española lo señala como un derecho básico e insta a los poderes públicos a hacer efectivo este derecho, señalando a aquéllos como garantes del acceso a una vivienda digna y adecuada.

En consonancia con lo anterior, la política pública de vivienda debe estar orientada a suplir los “fallos” del mercado libre y, en concreto, los derivados de la especulación sobre suelo e inmuebles, garantizando el acceso a la vivienda a aquellas personas con menos recursos económicos, entre los que habitualmente se encuentra buena parte de la juventud.

Sin embargo, las políticas públicas de vivienda han sido ineficaces a la hora de contener la brecha causada por el alza de los precios de la vivienda (nueva y usada, en propiedad o en alquiler), respecto de la renta media de la población. La vivienda nueva en España había subido en septiembre de 2003 un 15,67% en los últimos doce meses, un 56,5% en los últimos tres años y un 100,37% en un lustro, según los datos del Ministerio de Fomento. Las casas de segunda mano son tan sólo un 17,55% más baratas que las de reciente construcción.

No obstante, este incremento de la carestía de la vivienda no ha sido homogéneo en todo el Estado. Estas cifras reflejan una difícil media entre la moderada subida experimentada en el ámbito rural, y ciudades medias y pequeñas, con el espectacular incremento sufrido principalmente en las grandes ciudades.

Por otra parte, el informe del Censo de vivienda de 2001 señala que en España el alquiler cubre tan sólo el 11,3% de la modalidad residencial, frente al 30% de media de la Unión Europea y muy lejos del 42,5% al que llegó en España a lo largo de los años 60. La explicación inmediata la encontramos en un reciente estudio sindical que ha situado el precio medio de alquiler en España en un 79,5% del salario mensual de una familia —si es una vivienda nueva— y en un 55,7% si se trata de una vivienda usada.

El alza desmesurado de los precios de la vivienda en alquiler y compra, unido a la escasísima intervención pública por controlar los excesos del mercado, ha situado a la mayor parte de los y las jóvenes al borde de la exclusión residencial. Buena prueba de esto son algunas cifras significativas:

- La vivienda de protección oficial apenas supera el 8% de la oferta inmobiliaria.
- Desde 1993 hasta el año 2000, el porcentaje de financiación privilegiada de viviendas (ayudas, subrogaciones, subvenciones, etc.) ha caído del 30% a poco más del 12% del total de viviendas.
- España es el país de la UE que registra una emancipación más tardía con respecto a su población total.

- España es el país de la UE con mayor porcentaje de segunda vivienda y de viviendas vacías.
- España destina el 0,1% del PIB al gasto de ayudas directas al acceso a la vivienda frente al 0,6% de media en la Unión Europea.

La fuerte subida del precio de la vivienda la han sufrido principalmente aquellas personas con menos recursos, y especialmente la mayor parte de los y las jóvenes. El esfuerzo que debería realizar una persona joven para adquirir una vivienda libre equivale al 56,8% de sus ingresos. Este esfuerzo se reduce hasta el 34,7% para los hogares encabezados por jóvenes.

Si tenemos en cuenta los tramos de edad, el acceso a la vivienda se convierte en un imposible para los y las jóvenes comprendidos entre los 18 y 24 años, para quienes el precio medio de la vivienda libre supera —en el segundo trimestre del 2003— en un 210% el precio máximo tolerable, o para las mujeres jóvenes que ven cómo el coste de acceso a una vivienda supone un 10% más que para los hombres al tener un salario medio casi dos mil euros anuales por debajo del de los hombres.

La exclusión que sufren los y las jóvenes se conjuga con dos elementos adicionales: la precariedad laboral y el retraso en la emancipación. El primer elemento torpedea las posibilidades de acceso a la vivienda, y no sólo la adquisición de vivienda, sino para otras formas de acceso en las que se suele exigir estabilidad laboral, incluso para determinados tipos de ayudas. El retraso en la emancipación es una consecuencia de las dificultades de acceso, y un elemento desencadenante de exclusión: la dependencia familiar, la carencia de un espacio de desarrollo propio y personal, la falta de autoestima y frustración, la interrupción de la regeneración del tejido social, etc., son algunos ejemplos.

La situación de la vivienda en España genera una serie de consecuencias en los que interactúan juventud y exclusión social:

- Exclusión residencial. Aumento de la polarización social por el lugar de residencia. La renta permite acceder a un tipo determinado de vivienda, lo que fragmenta socioeconómicamente las ciudades.
- La complejidad de las políticas públicas de vivienda, las diferentes competencias de las Administraciones, el solapamiento de planes, ayudas directas e indirectas, normas hipotecarias, técnicas, coeficientes y cupos, provoca un caos y una desorientación en la ciudadanía, que se ve abocada al mercado libre de vivienda, provocada por la ausencia de instituciones y organismos creados para centralizar la información y asesorar al interesado o interesada.
- La descalificación de viviendas de protección oficial, es decir, la salida al mercado libre, previa autorización y resolución administrativa, de una vivienda protegida cuando cumple el mínimo legal establecido de años de posesión en dicho régimen, está repercutiendo en el encarecimiento y especulación del mercado inmobiliario y de la vivienda pública en particular...

- Una enorme cantidad de viviendas vacías que se hallan desocupadas a la espera de que aumente su precio. A los propietarios y propietarias les es más rentable dejarlas desocupadas que alquilarlas o rehabilitarlas, con el consiguiente deterioro de centros históricos de ciudades sin que las diferentes Administraciones hagan algo para evitarlo.
- Alto precio del alquiler. En muchas ocasiones, el precio del alquiler es sólo ligeramente inferior a las mensualidades de una hipoteca. Y los arrendadores o las arrendadoras de pisos, son muy reticentes a bajar los precios de alquiler sin que se sientan presionados/as por una política pública de vivienda en alquiler.
- Las construcciones, la oferta de viviendas nuevas se diseñan y proyectan para una demanda irreal. No se construyen prácticamente viviendas "modestas", pero de buena calidad, adecuadas a jóvenes, inmigrantes y colectivos con mayores dificultades económicas y de acceso. La nueva construcción se dirige a imponer un modelo residencial con enormes sacrificios, así como el desvío para vivienda de asignaciones de gastos familiares que en principio podrían destinarse a otros elementos de calidad de vida (salud, alimentación, educación, ocio...).
- Financiación excluyente. La precariedad e inestabilidad laboral no sólo excluye de la compra de vivienda libre, sino de otras modalidades de acceso diferentes de la adquisición, e incluso impide acceder a algunas ayudas públicas, por muy paradójico que parezca, por carecer de ingresos suficientes.
- Las políticas oficiales se ven condicionadas por factores derivados del mercado libre: el precio del suelo, la carencia del mismo para destinarlo a viviendas protegidas, la falta de entidades promotoras, al serles más rentable la promoción privada, el uso del suelo como mecanismo de financiación para los Ayuntamientos, etc.
- El sacrificio realizado en vivienda es tan alto que suele ser un elemento que obstaculiza la movilidad geográfica. Una persona con una hipoteca a veinte años se resiste a trasladarse a otro lugar, con lo que la supuesta eficiencia de la asignación de recursos en una economía dinámica no se respalda por los propios condicionantes estructurales; es más, se traduce en una contradicción más del propio sistema.

## **2. Conclusiones y perspectivas**

Hay una grave distorsión entre la consideración pública de la vivienda como un bien económico y la necesidad de vivienda desde el punto de vista social.

Más allá de la enunciación del derecho a la vivienda reconocido en la Constitución, la Administración ha dejado en manos del mercado un bien que es de primera necesidad.

A la evidente desproporción que existe entre la subida del precio de la vivienda libre y el salario medio de un joven o una joven (en el segundo trimestre de 2003 el precio de la vivienda libre subió cuatro veces más que el salario medio de un o una joven) le sumamos la gran inestabilidad laboral que

afecta a todos los tramos de edad, resulta que los y las jóvenes no sólo tienen más dificultad para acceder a una vivienda, sino que los que ya la han adquirido tienen serios problemas para pagar las hipotecas. No hay que olvidar que toda esta situación se está dando en un momento en el que el tipo de interés está en sus índices más bajos.

En un contexto de un mercado de trabajo con alta temporalidad, bajos salarios y un excesivo endeudamiento en la compra de la vivienda, cualquier pequeño incremento del tipo de interés puede tener unos efectos impredecibles.

## **Propuestas**

*Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.*

*La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.*

Constitución Española, artículo 47

### **EL PAPEL DE LA ADMINISTRACIÓN**

- La Administración debe velar para que el derecho a la vivienda digna y adecuada recogido en el artículo 47 de la Constitución sea real y efectivo para todos los ciudadanos y ciudadanas. Las Administraciones deben intervenir activamente en el mercado de la vivienda con el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda, especialmente para aquellas personas que cuenten con escasos recursos económicos.
- Promover planes de emancipación juvenil, elaborados desde los organismos autonómicos y estatales competentes en materia de juventud (cuyos niveles administrativos serán los de mayor rango posible), que tenga como objetivo adecuar los precios de la vivienda en compra y alquiler al salario medio que perciban los y las jóvenes y preste una atención especial a aquellos/as con mayores dificultades para emanciparse.
- Instar a los Gobiernos Autonómicos a la elaboración de planes de emancipación joven teniendo como interlocutores a los correspondientes Consejos de Juventud, así como a las organizaciones sociales de ámbito autonómico.
- Crear Institutos Públicos de Vivienda para que gestionen ayudas, avalen a personas sin muchos recursos, o compren suelo. Dado el problema competencial, estos Institutos deberían contar con la participación de las Administraciones competentes y evitar la duplicidad de funciones. Serían un referente único para la ciudadanía, y se asumiría por una sola institución el conjunto de actuaciones sobre vivienda. Estos Institutos deberán tener una coordinación estatal.
- Reclamar la “Administración Única” en materia de ayudas. Uno de los mayores problemas, aparte de la propia carencia de ayudas, es la falta de información y la complejidad de los trámites. Para paliar esta situación, proponemos un sistema eficaz de tutorización similar al usado por la Administración Tributaria. En las dependencias administrativas competentes se debe ofrecer toda la información y asesoramiento necesario para acceder a una vivienda, bien sea en régimen de alquiler o de compra.

- Subvencionar total o parcialmente a jóvenes con escasos recursos económicos los gastos e impuestos derivados de la compraventa de vivienda habitual.

### **CIUDAD Y URBANISMO**

- Desarrollar un modelo de estructura urbana ecológicamente sostenible que respete la morfología urbana, que promueva la regeneración de los cascos históricos, así como el cumplimiento de la legislación de espacios verdes y zonas lúdicas de ocio y deporte, que promueva el uso de los transportes públicos y la eliminación de la contaminación acústica.
- Desarrollar un modelo de ciudad accesible donde se eliminen las barreras arquitectónicas, se fomente la interrelación cultural y de clases, que permita el encuentro entre los y las jóvenes y erradique los guetos existentes.

### **VIVIENDAS DE PROMOCIÓN PÚBLICA**

- Modificar la legislación necesaria para garantizar una cuota de viviendas protegidas en edificios de viviendas libres. La creación de este cupo de apartamentos o viviendas protegidas dentro de un bloque de viviendas libres favorecería el dinamismo social y evitaría la exclusión residencial y la formación de guetos.
- Incremento del presupuesto dedicado a la construcción de viviendas de promoción pública, garantizando una vivienda digna a las personas con menos recursos económicos.
- Garantizar una baremación objetiva en la adjudicación de las viviendas de promoción pública. Eliminar la práctica del sorteo por ser contraria a los principios de proporcionalidad y de justicia redistributiva. Si hay que restringir la adjudicación, ésta se debe llevar a cabo con criterios que ponderen el grado de precariedad, los niveles de renta y las necesidades especiales, mediante el uso criterios convenientemente tasados para evitar cualquier tipo de corrupción o adjudicación arbitraria.
- Habilitar viviendas en régimen de cesión temporal para colectivos más vulnerables, con una revisión de la situación personal tutelada por la Administración, en el marco de la vivienda de promoción pública. El hecho de que esta modalidad haya sido objeto de algún caso de malas prácticas no debe restar idoneidad para casos de exclusión.
- Aumentar el control de las segundas transmisiones de vivienda protegida con derecho de tanteo y retracto a favor de la Administración.

### **ALQUILER**

- Potenciar la construcción de viviendas públicas protegidas en régimen de alquiler para la población con menos ingresos, adaptando éstas a las necesidades de los y las jóvenes, especialmente en lo referido a tipología,

tamaño, etc. Creación de convenios con sociedades que lleven a cabo la gestión y el mantenimiento de esas viviendas.

- Proporcionar un número suficiente de viviendas asequibles para el nivel de ingresos de los y las jóvenes, de forma que en ningún caso el coste mensual suponga una cantidad superior al 20% de sus ingresos.
- Adecuar el modelo de vivienda pública en régimen de alquiler en lo relativo a tamaño y diseño. Fomentar la sencillez arquitectónica, la realización de parte del mobiliario dentro de la construcción, la introducción de tecnologías adecuadas, la aparición de servicios comunes, así como la puesta en marcha de espacios polivalentes en el edificio.
- Contemplar medidas que incentiven el alquiler a través de dos vías; apoyando a las iniciativas privadas que promuevan y/o construyan viviendas en régimen de alquiler y apoyando directamente a los arrendatarios con condiciones socioeconómicas más desfavorables.
- Priorizar el régimen de alquiler sobre el de venta, hasta invertir la estructura actual del mercado de la vivienda, llegando a equiparar el gasto público directo e indirecto entre la vivienda en propiedad y alquiler.
- Promover experiencias de viviendas en alquiler orientadas a los y las jóvenes mediante un sistema de rotación, según necesidades individuales. Este sistema, con algunas variaciones, es el que se ha denominado "foyers". En la actualidad se está aplicando en Francia y Reino Unido, y de manera análoga en ciudades del cinturón de Barcelona, denominadas "vilas joves".
- Promover programas de alojamiento temporal de viviendas públicas para jóvenes trabajadores/as y estudiantes desplazados/as (estudiantes, trabajadores y trabajadoras itinerantes, inmigrantes, personas desplazadas, temporeros y temporeras...). Los problemas de residencia y de abusos a los que son sometidos estos colectivos son bien conocidos, como también es evidente que no pueden ceñirse a las formas estandarizadas de acceso a la vivienda. Cuando hablamos de "habitar", se introduce la noción de estabilidad, pero no siempre es así, y es necesario introducir nuevos instrumentos destinados a circunstancias específicas.
- Recuperar la desgravación fiscal en la declaración de la renta que beneficie a los arrendatarios en los alquileres de vivienda. La desgravación fiscal debe tener un carácter progresivo, teniendo en cuenta la renta abonada y la proporción que suponga ésta respecto de los ingresos del inquilino.
- Impulsar la creación de bolsas de alquiler coordinadas por los institutos públicos de vivienda que, además de gestionar eficazmente la oferta y demanda, favorezcan la posibilidad de compartir la vivienda y realicen una labor de sensibilización y de dar confianza a las personas propietarias. La actuación de las bolsas serviría de catalizador del precio del alquiler de la

vivienda libre al tiempo que serviría para disuadir las posibles reticencias culturales a usar este tipo de alojamiento o residencia.

- Los institutos públicos de vivienda deben contar con una partida económica que tenga como finalidad servir de fianza y de aval a jóvenes con escasos recursos económicos en los contratos de arrendamientos de vivienda.
- Establecer subvenciones directas al alquiler a los y las jóvenes inquilinos e inquilinas, por parte de los municipios, en función de las características de cada municipio, del esfuerzo de acceso a la vivienda y de su situación socioeconómica.

## SUELO

- Destinar una parte del presupuesto de política de vivienda estatal a las Administraciones locales con el fin de adquirir suelo para destinarlo a vivienda social. Impulsar la dimensión local a través del trasvase de fondos y del control público de la actividad inmobiliaria.
- Determinación, por parte de la Administración, para usar las herramientas de expropiación para casos de especulación abusiva. Se trata de los casos más graves de vulneración de la función social de la propiedad. En algunos casos, la especulación en suelo urbano debería aproximarse al "enriquecimiento injusto". Si se expropia para construir infraestructuras, y nuestra concepción ético social lo encuentra tolerante y necesario ¿por qué no se traslada a política de suelo?
- Establecer límites temporales para la edificación de solares con derecho de tanteo y retracto por parte de la Administración.
- Establecer un porcentaje obligatorio de reserva del 40% de Vivienda de Protección Oficial en el suelo edificable. Esta propuesta es similar a la señalada para edificaciones. Tendría las ventajas de la inclusión social, y supondría un requisito ineludible, ya que la empresa constructora y la entidad promotora prefieren actuar sobre suelo y vivienda libres, por el beneficio económico.
- Gravar las plusvalías del suelo atendiendo a los principios de proporcionalidad y progresividad con el objeto de frenar la especulación. Los planes urbanísticos deberán tener en cuenta el desarrollo urbano sostenible y la calidad de vida.
- Pedir la revisión de las Haciendas locales para evitar que se especule con el suelo. El correcto funcionamiento de las Administraciones es un requisito a todas luces exigible, y precisamente en este sector es donde se producen mayores irregularidades. Exigir que se cumplan los principios de eficacia, eficiencia, sometimiento pleno a la ley, transparencia, etc.
- Implicación de las Administraciones locales en el diseño y ejecución de programas específicos de viviendas para jóvenes, adaptando los planes a

las necesidades reales de éstos y éstas, por encima de la “demanda explícita”.

- Poner suelo, por parte de las Administraciones locales, a disposición de cooperativas de gestión que promuevan viviendas públicas en alquiler, en condiciones ventajosas, mediante cesión del derecho de uso superficiario o mediante reducción y aplazamiento de los pagos.

#### VIVIENDA VACÍA

- Luchar contra la infravivienda, exigiendo que se cumpla la normativa de consumo. La vivienda, por encima de todo, es un bien de consumo y quizá el más importante. Las inspecciones y peritajes públicos se deberían establecer mediante convenios con organizaciones de consumidores y usuarios. Habría que reajustar la normativa por responsabilidad, vicios ocultos, condiciones de habitabilidad..., en especial a las viviendas de segunda mano.
- Impulsar la rehabilitación de centros históricos a través de la Administración pública, promoviendo un mejor uso de la financiación comunitaria. Se trata de un pequeño giro en la mentalidad de la rehabilitación: el saneamiento y restitución de zonas urbanas históricas y antiguas debe ser integral. No sólo se debe limitar a un efecto estético, sino que debe estar orientado a la habitabilidad.
- Fomentar las ayudas a la rehabilitación según niveles de renta facilitando la solicitud, gestión y concesión con trámites ágiles y simplificados.
- De manera similar a la rehabilitación y relacionado con programas europeos, puede hallarse otra salida en el entorno rural, con los planes de fijación de la población. Los planes de lucha contra la despoblación deben contemplar de forma integral todos los elementos de calidad de vida: trabajo, educación, ocio, estructuras..., para que la opción de emanciparse en un área rural sea verdaderamente atractiva.
- Pacto entre la persona propietaria y la persona rehabilitadora, para el uso de la vivienda. Esta modalidad se prodiga en Cataluña, aunque es más propia de zonas rurales. De todas formas, es importante la creación de nuevos instrumentos jurídicos que garanticen y proporcionen confianza a las partes.
- Potenciar la puesta en uso de las viviendas vacías, mediante políticas de acción positiva, como las ayudas a la rehabilitación, y medidas sancionadoras, a través de una fiscalidad que grave el mantenimiento de viviendas en desuso y que incentive su salida al mercado, preferentemente de alquiler. Recordemos la función social de la propiedad; si la vivienda es un bien escaso y un bien necesario, no se debe permitir especular.
- Promover la creación de censos de vivienda vacía en los municipios.
- Promoción de construcción y rehabilitación de viviendas, mediante escuelas-taller y casas de oficios. En muchos análisis se vincula la precariedad laboral a la falta de acceso a la vivienda; ésta sería una forma

de atajar ambas, al menos en parte. Además de medios e instrucción, habría que proporcionar estudios técnicos, informes sobre habitabilidad e infraestructuras y equipamientos.

#### OTRAS ALTERNATIVAS

- Promover casas en régimen de acogida y pisos tutelados, que realicen un seguimiento para problemáticas socioeconómicas agravadas. Este tipo de actuaciones no deberían ser sólo llevadas a cabo por organizaciones benéfico-asistenciales. La política social no debe ser sólo asistencial; es exigible en nuestro sistema jurídico como una manifestación garantista de la dignidad de la persona.
- Creación de avales con fondos públicos para la compra de vivienda, destinados a cubrir el porcentaje que no garantiza la hipoteca. Es una iniciativa bastante segura y con alto grado de fiabilidad, pues el riesgo de morosidad en estas ocasiones es mínimo ya que a nadie le interesa dejar de pagar su hipoteca ante la inminente ejecución de la misma. Esta intermediación pública evitaría que la entidad financiera desconfíe de la solvencia del joven.
- Desarrollo de nuevos instrumentos que complementen a la Vivienda Protegida (VP) a través de las viviendas de titularidad compartida entre Administración y joven, con opción de compra de la Administración (con el fin de evitar la especulación con la venta de viviendas protegidas). La titularidad compartida cuenta ya con un cierto grado de elaboración por parte de algunas entidades.
- Favorecer la posibilidad de que las empresas creen fondos de viviendas para su personal, de la misma manera que facilitan fondos de pensiones. Sería algo similar y compatible con las cuentas de ahorro-vivienda. Una persona joven trabajadora, normalmente no se emancipa en cuanto ya tiene un empleo. Por lo general, si quiere adquirir su vivienda, necesita dinero para la entrada, y la empresa podría darle a elegir un fondo de vivienda, como alternativa al de pensiones.
- Impulsar la promoción de viviendas en las que el acabado corre a cargo del comprador o compradora, según sus preferencias y posibilidades, lo que repercutiría en una disminución del precio final. Esta experiencia ha tenido lugar en Países Bajos, entre otros estados europeos. Una gran parte del precio final de la vivienda viene determinado por el acabado de la misma. Hay elementos, como el tipo de suelo, equipamiento de cocina, baños, grifería y otros acabados que podrían depender de las posibilidades de la persona que adquiere la vivienda.
- Reconocimiento y despenalización de la estrategia de la ocupación de viviendas vacías en desuso, ante el reiterado recorte del derecho a la vivienda que sufren los y las jóvenes.

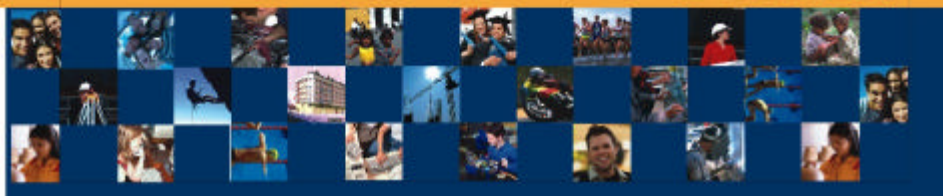
## PARTICIPACIÓN

- Promover la colaboración de organismos o entidades —en sentido amplio— de participación social cercanas al problema, incluidas las más vinculadas a la realidad juvenil, en el diseño de políticas públicas de vivienda.
- Implicar a la ciudadanía en el proceso de diseño y control de las políticas públicas de vivienda a través de foros de participación ciudadana en donde se pueda trasladar un modelo de ciudad más habitable de acuerdo a las especiales necesidades de las distintas personas y colectivos.
- Estimular y apoyar fórmulas de organización de los y las jóvenes para la promoción de sus propias viviendas, bien sea en alquiler o en propiedad.



Consejo de la Juventud  
de la Región de Murcia

**DOCUBA**



**AVDA. DE LA LIBERTAD, 10 – 2º A MURCIA 30009 \* 968-205200**  
[www.cjrm.org](http://www.cjrm.org) – [endora@cjrm.org](mailto:endora@cjrm.org)