

# EL PLAN DE VIVIENDA 2002-2005



## Y SU REPERCUSIÓN EN EL ACCESO DE LAS JÓVENES Y

El Área de vivienda del CJE está dedicando parte de su actividad a hacer un seguimiento de la aplicación de las políticas de vivienda dirigidas a la juventud, así como a crear espacios de reflexión que fortalezcan la capacidad de elaborar propuestas del propio CJE y de las entidades miembro. En esta línea, os presentamos las siguientes reflexiones sobre el Plan de Vivienda 2002-2005 aprobado por el Gobierno.

A partir del estudio del mercado de la vivienda en el Estado español, encontramos las siguientes características:

1. El continuo aumento del precio de la vivienda por encima del incremento salarial, que ha deteriorado la relación entre el precio de la vivienda y los ingresos familiares a pesar del descenso de los tipos de interés. Los precios han aumentado más de un 40% de media en los últimos cuatro años<sup>1</sup>. En 2001, las familias han destinado de media un 43'3% de su renta bruta anual a la adquisición de una vivienda, mientras en 2000 dedicaban el 39'8%<sup>2</sup>.
2. El dinamismo del mercado inmobiliario supone el crecimiento constante del número de viviendas, sin criterios de eficacia o necesidad. En el caso de las y los jóvenes, las viviendas construidas no están adaptadas a sus necesidades en cuanto a tamaño, precio y ubicación.
3. El predominio de la vivienda en propiedad frente al alquiler, fomentado desde la Administración pública

a través del gasto público dirigido a la compra. Cabe destacar como parte de esa política las medidas fiscales, que priman la vivienda como objeto de inversión (el propietario se desgrava hasta un 30% de la base imponible) frente al valor de uso (en alquiler, el inquilino sólo se deduce una cantidad máxima anual en caso de alquileres antiguos).

4. Escasa rehabilitación de cascos antiguos, donde se generaliza la infravivienda y se concentran los colectivos más vulnerables y en riesgo de exclusión<sup>3</sup>.

5. A pesar de la legislación que garantiza la creación de patrimonio municipal de suelo a fin de evitar la especulación y garantizar la promoción de vivienda protegida, se ha producido un continuo descenso de la construcción de vivienda protegida hasta llegar al volumen más bajo de su historia (un 12% del total en 2000<sup>4</sup>).

Éste es el marco donde se ponen en marcha los planes de vivienda, que definen las normas básicas de acceso a la vivienda protegida (condiciones, precios máximos, nivel de ingresos de las y los destinatarios<sup>5</sup>) y los sistemas de financiación por parte de la Administración del Estado. El vigente Plan 2002-2005 prevé un gasto inicial de 3.380 millones de euros, de los que el Ministerio de Fomento se reserva un 25% para las Comunidades Autónomas que antes ejecuten la parte que tienen asignada por convenio. El Plan establece el mecanismo de fijación del tipo de interés<sup>6</sup> y posibilita la firma de convenios con entidades de crédito para la concesión de préstamos cualificados<sup>7</sup> y

<sup>1</sup> "Informe 2001", Oficina del Defensor del Pueblo 2002.

<sup>2</sup> "Memoria 2001", CES 2002.

<sup>3</sup> "Informe 2/2001", CES 2001.

<sup>4</sup> "Memoria 2001", CES 2002.

<sup>5</sup> El Plan 2002-2005 toma como referencia el Salario Mínimo Interprofesional como medida a la hora de establecer los ingresos de los destinatarios de las ayudas. Para 2002, el SMI es de 442'20 euros. Se benefician las familias con ingresos inferiores a 3'5 veces el SMI, especialmente las que no superan 1'5 veces el SMI. El Plan está abierto a familias que lleguen hasta 5'5 veces el SMI (2.210 euros). El precio básico de la vivienda protegida es de 623,77 euros y el precio máximo de 973,08 euros el metro cuadrado para todo el territorio, excepto los municipios singulares (donde la vivienda libre cuesta un 10% más que la protegida) para los que hay un margen de hasta 1.362,31 euros -caso de Madrid y Barcelona-. En función de estas cantidades de referencia, las CCAA, según su propia normativa, fijan los precios de venta, que no podrán superar 1'56 veces el precio básico nacional.

<sup>6</sup> El tipo de interés efectivo inicial para los préstamos cualificados que conceden las entidades financieras en el marco de los convenios con el Ministerio de Fomento será del 4,45% anual para 2002. Este tipo de interés efectivo supone el 91'75% del porcentaje de referencia que fija el Banco de España para los préstamos hipotecarios del conjunto de entidades de crédito.

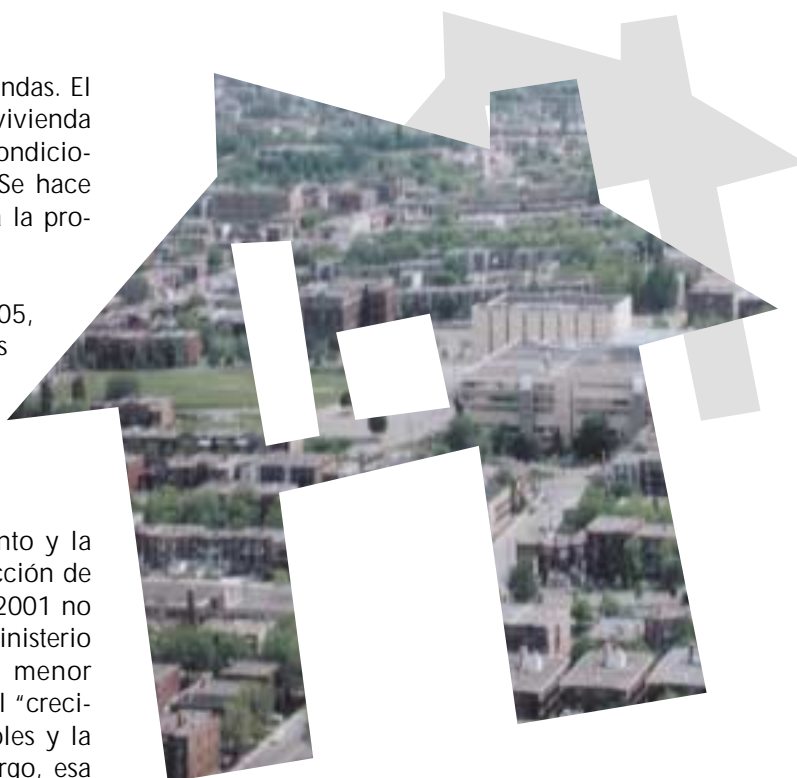


## LOS JÓVENES A LA VIVIENDA

ayudas directas<sup>8</sup> para la adquisición de viviendas. El Plan unifica las diferentes modalidades de vivienda protegida en una categoría única, con unas condiciones legales de precios, suelo y coste total. Se hace especial hincapié en las ayudas destinadas a la promoción privada de viviendas.

Para hacer una valoración del Plan 2002-2005, partimos del efecto que han tenido medidas similares en el acceso de las y los jóvenes a la vivienda, por una parte, y, por otra, el grado de la asunción de las propuestas elaboradas por el CJE en esta materia.

Un elemento a destacar es el incumplimiento y la reducción constante de objetivos de construcción de vivienda protegida, que en el periodo 1998-2001 no llegó al 50% del total previsto<sup>9</sup>. Desde el Ministerio de Fomento se justifica este hecho por la menor demanda de vivienda social consecuencia del "crecimiento de la renta disponible de los españoles y la creación de puestos de trabajo"<sup>10</sup>. Sin embargo, esa opinión contrasta con las estadísticas, que demuestran que cerca del 35% de ciudadanos y ciudadanas no puede permitirse la compra de una vivienda, ya que sus ingresos mensuales no alcanzan los 720 euros<sup>11</sup>, y que el 50% de las familias españolas reúnen las condiciones para demandar una vivienda social<sup>12</sup>. En este sentido, el incumplimiento del objetivo de construcción de vivienda protegida supone el fracaso de uno de los mecanismos más importantes



para garantizar el marco constitucional, en lo que respecta al derecho a una vivienda digna y a la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.

El análisis de los resultados del Plan 1998-2002, de las medidas fiscales –antes mencionadas– y de las

<sup>7</sup> Los préstamos cualificados tienen las siguientes características:

- no se cobra comisión;
- el tipo de interés se fija cada año en función del tipo de referencia del Banco de España;
- la cuota es constante;
- en caso de compra, el préstamo se garantiza con la hipoteca;
- en caso de primer acceso a la vivienda, se subsidia con préstamos cualificados un porcentaje de la cuota de amortización del préstamo hipotecario, pagado a la entidad financiera que concede el crédito.

<sup>8</sup> Ayuda a la entrada (AEDE), que tiene las siguientes características:

- se recibe a través de la entidad financiera al comprar la vivienda mediante pago único en el momento de la concesión del préstamo;
- se refuerzan en el caso de menores de 35 años, familias numerosas, discapacidad y personas mayores a cargo.

<sup>9</sup> "Informe 2001", Oficina del Defensor del Pueblo 2002.

<sup>10</sup> "Cascos dice que el alto precio de la vivienda en España se debe al bienestar económico" El País, 18 de abril de 2002.

<sup>11</sup> Datos de la Asociación de Gestoras de Cooperativas de Viviendas y Comunidades de Propietarios (Agecovi).

<sup>12</sup> "Informe 2/2001", CES 2001.





reformas legislativas encaminadas a liberalizar el suelo<sup>13</sup>, pone en evidencia la incapacidad de los actuales mecanismos de intervención pública para mejorar el acceso a la vivienda de los colectivos con mayores dificultades. Prueba de ello es el hecho de que la construcción de vivienda protegida de Régimen General siga siendo mucho mayor que el Régimen Especial (para las familias con menores ingresos), la vivienda de alquiler (la única opción para acceder a una vivienda por parte de la mayoría de jóvenes e inmigrantes) o la rehabilitación (para acabar con la infravivienda).

Por su parte, las propuestas del CJE<sup>14</sup> van encaminadas a:

- actuar sobre las viviendas vacías –que suponen el 34% del total de viviendas existentes<sup>15</sup>–;
- priorizar el gasto público directo e indirecto (incluida la política fiscal) destinado a viviendas en régimen de alquiler sobre la vivienda en propiedad;
- mayor implicación de los municipios –que aportan el suelo– en proyectos específicos para jóvenes;
- promover programas de alojamiento temporal para jóvenes trabajadoras, trabajadores y estudiantes;
- apoyar la autopromoción y el cooperativismo;
- reducir el tamaño de la vivienda nueva para adecuarla a las necesidades de espacio y al precio.

Otros aspectos fundamentales que deben recoger las políticas públicas de vivienda son:

- conocer en detalle la demanda efectiva de las y los jóvenes, sus propuestas y alternativas, descendiendo al ámbito local;

- permitir que las y los jóvenes se integren en su entorno convivencial y laboral;
- reducir de manera sustancial la desigualdad de acceso de los grupos vulnerables –entre los que se encuentran jóvenes, inmigrantes y mujeres con cargas familiares no compartidas–;
- dar participación a las destinatarias y los destinatarios en el diseño de las políticas de vivienda, en la adjudicación y la venta;
- tener en cuenta el criterio de sostenibilidad en las nuevas promociones.

La política de vivienda que se refleja en el Plan 2002-2005 no incide en estos aspectos, ni supone un cambio sustancial en relación al Plan 1998-2001. Las novedades que introduce el Plan vigente (la reserva del 25% del presupuesto para que el Ministerio prime la “eficacia” de las Comunidades Autónomas; el alza de un 3’27% del precio básico del metro cuadrado y la posibilidad de las Comunidades Autónomas de incrementar hasta un 40% el precio básico) son medidas que obedecen a la lógica del beneficio empresarial por encima de las necesidades de la población.

Por ello, desde las organizaciones juveniles debemos hacer un seguimiento de la política de vivienda en todos los ámbitos, de modo que mejore nuestra capacidad de análisis y de elaboración de alternativas que transformen la situación descrita al comienzo del artículo. ■

*Comisión Especializada Socioeconómica del CJE*

<sup>13</sup> Ley 6/1998, de 13 de abril y Ley 4/2000, de 23 de junio.

<sup>14</sup> “Bases para una política de juventud”, CJE 1999.

<sup>15</sup> “Memoria 2001”, CES 2002.

