

**XXIII CONGRESO Y ASAMBLEA GENERAL DE LA  
FEDERACION IBEROAMERICANA DEL  
OMBUDSMAN**

**EL DERECHO A LA VIVIENDA EN ESPAÑA**

*Francisco Fernández Marugán  
Defensor del Pueblo (e.f.)  
XXIII Congreso y Asamblea General de la Federación  
Iberoamericana del Ombudsman  
Andorra la Vella, 21 de noviembre 2018*

## **1.- Los contornos del problema**

Si hubiera que pedirle al Instituto Nacional de Estadística que nos informara sobre la utilización que los hogares españoles hacen del dinero que tienen, obtendríamos una respuesta rápida y precisa.

En la Encuesta de Presupuestos Familiares correspondiente a 2017, se muestra que la partida que soporta el mayor gasto de los hogares es la correspondiente a la vivienda junto con aquellas otras vinculadas a ella (agua, electricidad, gas y otros combustibles)

En 2017 la media nacional del gasto en vivienda se elevó a 8.774 euros, un 30,1 % del total. La distribución de ese gasto está muy vinculada a la capacidad económica de esos hogares.

El 20 % de los hogares con menor gasto destinan a la vivienda y a sus servicios el 39,6 %, mientras que el 20 % de los hogares con mayor gasto tan solo dedican a esa finalidad el 25,8 %.

Ahora bien, el gasto en vivienda puede mirarse desde otros enfoques y analizarse en distintos momentos. El esfuerzo es uno de ellos.

La accesibilidad a la compra de viviendas se ha endurecido. De hecho, el precio medio de la vivienda en relación con la renta bruta disponible de los hogares ha pasado de 6,5 años en 2015 a 7,2 años en el primer trimestre de 2018.

Una primera constatación, quiero señalar el esfuerzo necesario para acceder a la vivienda, tanto en propiedad como en alquiler, es en España excesivo.

Semejante evolución justifica la tesis de los expertos Carme Trilla y de Jordi Bosch quienes han sostenido que la Vivienda de Protección Oficial ha desaparecido del sistema de vivienda español.

Hace 15 años se construían 10 veces más Vivienda de Protección Oficial que hoy.

Tan brusca reducción, me lleva a señalar que se necesita otra política destinada a favorecer a esas familias que dedican al gasto de vivienda el 40 % de sus ingresos. Y también a los jóvenes para que puedan emanciparse y sin olvidar a los desahuciados y a aquellos que carecen de hogar.

## **2.- Los rasgos básicos del problema de la vivienda**

- Los precios de venta de mercado de las viviendas son elevados. En España la vivienda es cara.
- Los alquileres son altos, en relación con la renta disponible de numerosos hogares.
- Además, el número de viviendas de alquiler es bajo. De los más bajos de Europa.

- El nivel de gasto público destinado a ayudas al acceso a la vivienda es reducido.

Los fuertes ajustes presupuestarios han socavado la de por sí débil política de vivienda pública española. (Trilla y Bosch)

Entre 2006 y 2011 se situó en el 0,2% del PIB. A partir de ese año se redujo al 0,1% del PIB.

- Por último, las disponibilidades de viviendas sociales, por parte de las administraciones territoriales, son escasas.

Muestra de ello es la evolución de los parques públicos de viviendas que han sufrido una drástica reducción. Su construcción se ha ralentizado, cuando no ha cesado directamente.

El Ministerio de Fomento dispone de una serie larga que va de 1991 a 2017, en la que se calcula el porcentaje de viviendas protegidas terminadas en relación con las viviendas libres.

Esa serie merece ser analizada. Lo primero que se observa es su escasa adaptación al ciclo, cosa que no ha ocurrido en el caso de la vivienda libre.

Durante bastantes años, las viviendas protegidas que se terminaban estuvieron entre 80.000 y 60.000 unidades (1997-2007). Equivocadamente en este tipo de vivienda se produjo un cambio de orientación a partir de 2013, fecha en que las viviendas protegidas empezaron a caer de manera muy intensa.

Esta tendencia no ha hecho otra cosa que continuar cayendo hasta el punto de que en 2017 se entregaron tan solo 4.938 pisos sociales.

Por lo que puede sostenerse que, las medidas de austeridad adoptadas a partir de 2010, han provocado una notoria falta de respuesta ante una demanda social muy anterior a la crisis.

Comparando la vivienda protegida con la libre se observa que la vivienda protegida ha alcanzado mínimos históricos (véase gráfico anejo), puesto que su finalización se desplomó del 40 % en 2012 al 9,2 % en 2017.

Esta pérdida de peso de la cuota de la vivienda protegida sobre el total de las construidas, ha hecho que haya dejado de ejercer el papel de regulador del precio del mercado libre que se conseguía cuando las tasas de protección oficial eran elevadas.

Estos cinco factores son elementos tradicionales en el análisis del mercado de la vivienda en España, pero para entender lo que ocurre hoy en día hay que tener presente nuevos factores.

La aparición en escena de un creciente alquiler turístico ha venido a distorsionar el mercado inmobiliario de alquiler residencial tradicional.

Llegado aquí, quisiera aproximarme a un fenómeno que es complejo. Su impacto no se limita al mercado inmobiliario, sino que es igualmente visible la alteración que se produce en el tejido social de las ciudades. Se expulsa a los habitantes tradicionales del centro de las ciudades, quienes son sustituidos por una población turística poseedora de una gran rotación.

Otro factor que debe ser tenido igualmente en cuenta es la precariedad laboral que soporta el mercado de trabajo, sobre todo, el de los jóvenes. Las formas de contratación existentes impiden que se produzca una mejora del bienestar de la mayoría de ellos.

Digo esto, porque son dos las características que poseen muchos de los empleos que se han venido creando a lo largo de los últimos años en España: la temporalidad y el tiempo parcial. El precariado, que con ellas ha emergido ocasiona una baja remuneración del trabajo.

Querer acceder, desde esas ocupaciones, a una vivienda en propiedad no resulta sencillo, puesto que el ahorro que generan estas familias no es muy elevado.

Siendo esto así, la salida más factible para muchos asalariados es la de alquilar en lugar de comprar.

Por eso, para muchos hogares españoles el alquiler no es una opción, es una necesidad. Es la única vía posible para acceder a una vivienda.

Un último dato, quisiera señalar que a lo largo del segundo semestre de 2017, y –en lo que va de 2018–, el precio de las viviendas de alquiler se ha elevado considerablemente. A partir de esta realidad el dibujo se mueve y no poco.

No es este el único factor que debe singularizarse, visto desde una perspectiva organizativa, hoy en día en el mercado de alquiler se viene produciendo un hecho nuevo, aparecen grandes inversores, nacionales y extranjeros, que compran viviendas para alquilar.

Debido a ello el mercado de alquiler ha dejado de ser un mercado atomizado, pasando a ser una actividad profesional.

Pero, observado desde un enfoque sociológico, la subida experimentada por el precio de los alquileres hace que este tipo de vivienda sea inaccesible para muchas personas y desde luego para los jóvenes.

Sus bajos salarios, la precariedad laboral y los altos alquileres, están dejando fuera de ese mercado al colectivo de los jóvenes. “El fuerte encarecimiento de estas rentas les está expulsando y, lo que es más importante, ya son muchos

los que vuelven a pensar, al igual que sus padres, que alquilar es tirar el dinero” (S. López Letón).

Ante esta situación, creo que es urgente formular una oferta pública a favor del alquiler social para que los colectivos más desfavorecidos así como los jóvenes, puedan emanciparse y construir un proyecto de vida propio y autónomo.

### **3.- Esta reflexión me lleva a identificar el perfil del hipotético demandante:**

- Un primer grupo -reducido y poderoso- lo forman quienes adquieren una vivienda como inversión desplazando a este activo los ahorros que mantenían en otros.
- El segundo grupo lo integran quienes tienen una renta suficiente para que las entidades financieras les proporcionen el correspondiente crédito hipotecario.
- El tercer grupo, que aparece con la crisis, es a la vez heterogéneo y numeroso.

Está integrado por múltiples colectivos:

- Las familias con menores a cargo o con personas discapacitadas,
- Las mujeres víctimas de la violencia de género,
- Las mujeres solas con cargas familiares,
- Las familias constituidas por personas que están en desempleo o que perciben una baja retribución,
- Los jóvenes que no han podido alcanzar la emancipación residencial.
- Los llamados trabajadores de la pobreza, aquellas personas que con el salario que perciben no llegan a final de mes.

Este tercer grupo aglutina a un conglomerado de desprotegidos que a la hora de ser demandantes de viviendas aparecen en pésimas condiciones socioeconómicas y por ello explícitamente optan por una vivienda pública.

Además, a este variado elenco de personas que lamentablemente padecen una fuerte carencia de ingresos, hay que unirle los que en otro momento vivieron una situación normalizada, pero a las que el proceso de empobrecimiento originado por la crisis, les ha llevado a zonas de exclusión social y que en el límite de sus desgracias han visto como su vivienda fue objeto de un dramático desahucio.

Por último, esta situación se ve agravada en determinados territorios, especialmente en la Comunidad de Madrid, por operaciones de venta masiva de viviendas públicas en alquiler a inversores privados, generando consecuencias muy perjudiciales a los inquilinos que las ocupaban, que han tenido que acudir a los tribunales en defensa de sus derechos pidiendo pronunciamientos judiciales de anulación de estas operaciones de venta.

Hecho este recorrido, sostengo que la demanda de este tipo de viviendas no ha dejado de crecer y que las administraciones se ven desbordadas por el aumento de peticiones.

Por contra, hoy en día, hay menos oferta pública de este tipo de vivienda que la existente años atrás.

Ante semejante desequilibrio, considero que para encarar adecuadamente estos problemas se requiere necesariamente una intervención pública en el mercado, por medio de los distintos instrumentos que tiene a su disposición los diferentes poderes públicos.

#### **4.- Enfoques recientes**

Y así parece haberlo entendido el actual gobierno, quién a través de su Presidente ha manifestado en el Congreso de los Diputados que prepara un abanico de medidas para que crezca la oferta de pisos en alquiler, dejen de escalar los precios y se facilite el acceso a la vivienda a jóvenes y a familias de rentas bajas.

Su propuesta incluye un plan para que se construyan 20.000 viviendas que se destinarán al alquiler a precios limitados en ciudades donde se hayan disparado los precios.

Además, pretenden ampliar la duración de los contratos de alquiler de tres a cinco años, limitar a un máximo de dos meses las fianzas y estimular con incentivos fiscales la oferta de vivienda en alquiler para que de esta forma se logre la moderación de las rentas.

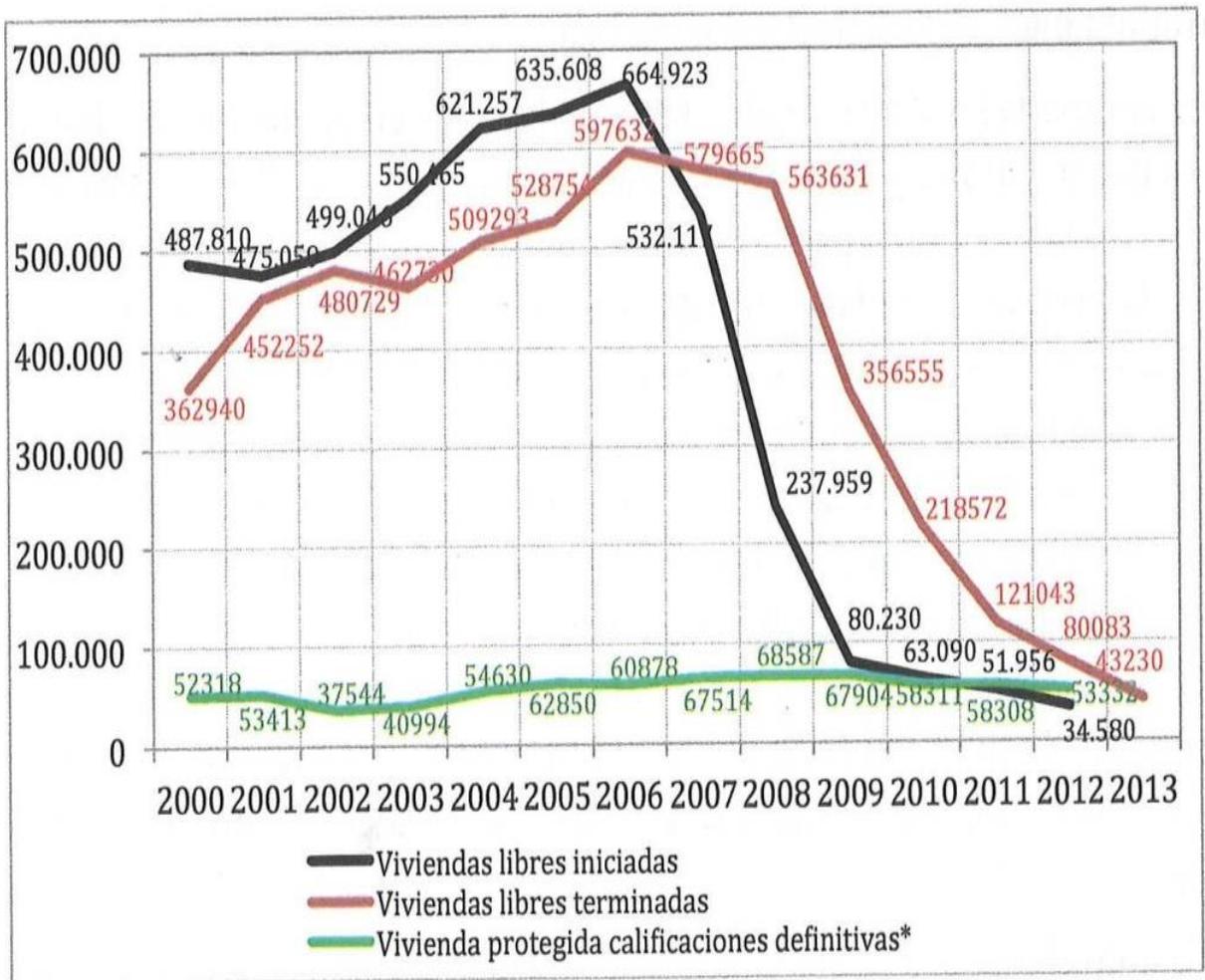
Igualmente incluyen dentro de este plan más presupuesto, cambios regulatorios que reduzcan los desalojos en situaciones de precariedad.

Termino, hemos vivido un periodo de retroceso en política de vivienda que nos ha conducido a estar entre los países europeos con menor nivel de protección social en un bien tan esencial como este.

Esperemos que, el conjunto de medidas que se anuncian, se pueda plasmar en la realidad, evitando de esta forma una nueva burbuja de precios de la vivienda que desestabilice otra vez la economía y que, a su vez, ayude especialmente a familias con pocos recursos y a los jóvenes a acceder a una vivienda digna en los términos que nuestra Constitución exige.

Muchas gracias.

## Evolución de las viviendas iniciadas y terminadas, 2000-2013



Fuente: Ministerio de Fomento