



**EMANCIPACIÓN Y
VIVIENDA PARA JOVENES.**

Derecho a la vivienda

- El derecho a una vivienda digna es una necesidad de primer orden para el conjunto de la ciudadanía.
- La vivienda se constituye como un factor fundamental del bienestar familiar.
- El acceso a la vivienda como el problema más importante que debe afrontar la unidad familiar.
- De ahí que el facilitar el acceso a la vivienda se conciba como un instrumento de gran importancia en toda política social.
- Uno de los principios rectores de la política social y económica, es promover las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada.

Rasgos de nuestro escenario.

Altísimo precio de la vivienda libre

- ◆ El precio de la vivienda libre prácticamente se ha duplicado en los últimos seis años.
- ◆ El precio de la vivienda libre prácticamente se ha triplicado en los últimos diez años.
- ◆ Más de 750 personas (CAPV) son desahuciadas anualmente por falta de pago de sus créditos hipotecarios.

Rasgos de nuestro escenario.

Capacidad financiera de las personas necesitadas

- ◆ En torno al 95% de los hogares presenta la necesidad de préstamo hipotecario para financiar la compra de su vivienda.
- ◆ Con un nivel de endeudamiento en torno al 80%.
- ◆ Una dedicación de casi un 50% de la renta de la unidad familiar a devolver el préstamo y los intereses.
- ◆ Sobre este segmento de la población se cierne la amenaza de un posible cambio en el sistema financiero.
- ◆ Una subida sustantiva en los tipos de interés ocasionaría un grave problema en las unidades familiares que han accedido a la vivienda mediante fórmulas de alto endeudamiento.

Rasgos de nuestro escenario.

Evolución del sistema financiero

Préstamos solicitados

	Plazo medio	Tipo interés
Años 90	15 años	15%
Años 2000	20 años	3%

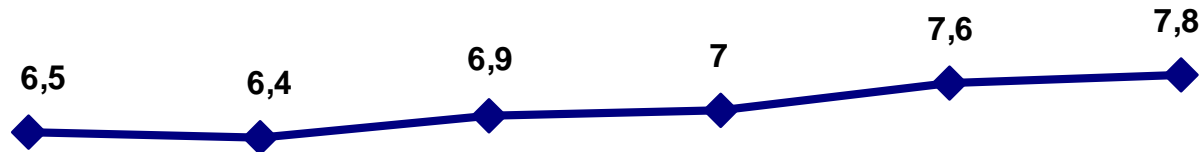
◆ Este abaratamiento es uno de los factores que han conducido a un fuerte incremento de la demanda de vivienda, lo que ha causado una notable subida de los precios de la vivienda.

Año 2005	25 años	3,75%
Año 2008	50 años	6-7%

Rasgos de nuestro escenario.

Amortización de vivienda para una persona joven

Número de años durante los que una persona joven tendría que destinar íntegramente su salario para la compra de la vivienda (*sin tener en cuenta las cantidades a destinar en concepto de intereses*)



Rasgos de nuestro escenario.

Apego por la vivienda en propiedad

- ◆ El Estado español es el miembro de UE donde existe mayor nº de viviendas en propiedad: casi el 80% de las viviendas pertenecen a las personas que hacen uso de ella.
- ◆ Y donde existe mayor porcentaje de viviendas para segunda residencia.
- ◆ Y donde se detecta un elevado de porcentaje de viviendas desocupadas: en Bilbao en torno a 15.000.

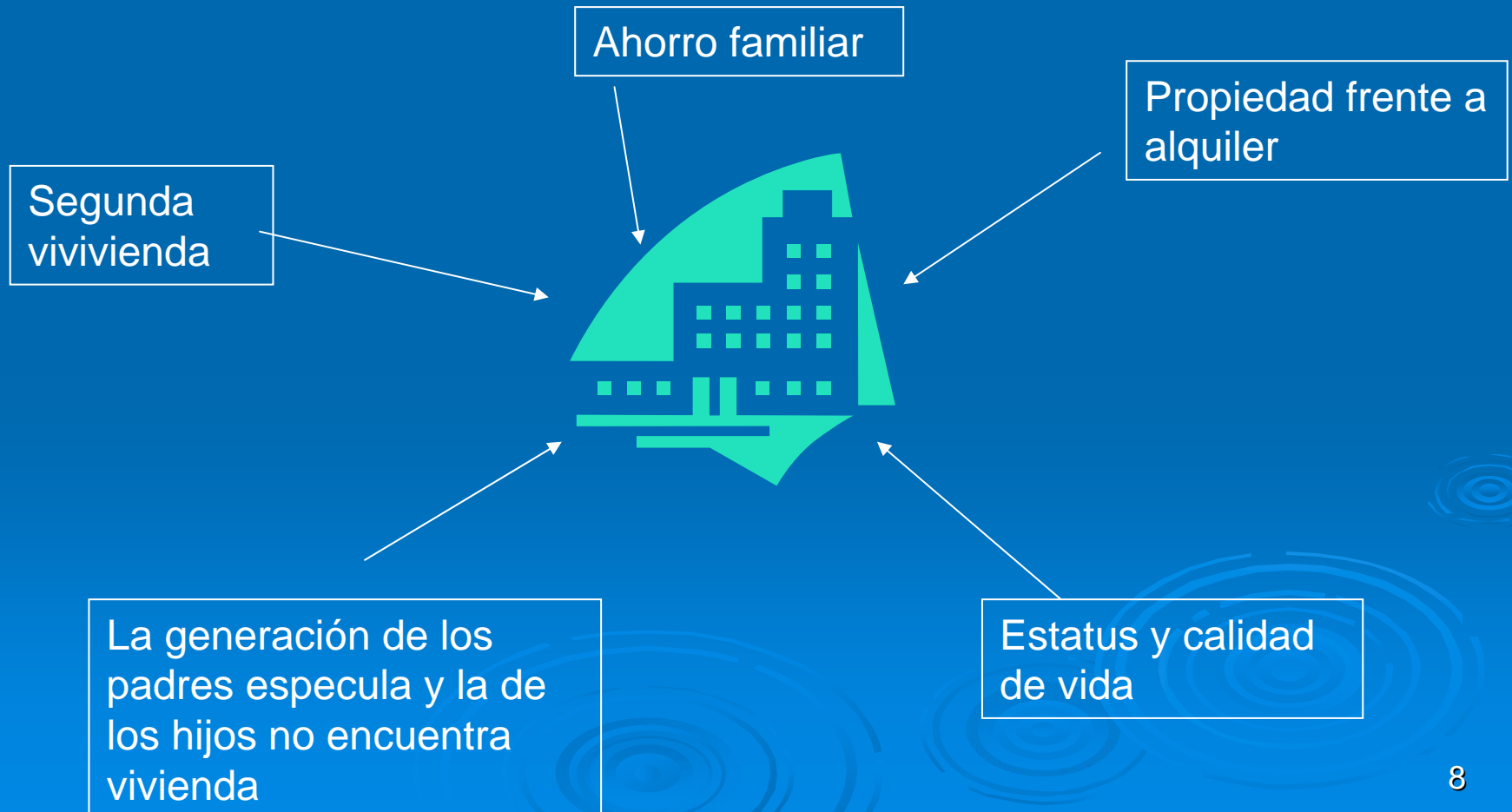
Antipatía al alquiler

- ◆ Enero 2004: 88% de los agraciados con una vivienda en alquiler con subvención promovida por GV renunciaron a los mismos.
- ◆ Tan sólo el 5% de los ciudadanos viven en alquiler.

Rasgos de nuestro escenario.

LA VIVIENDA

Visión antropológica



Rasgos de nuestro escenario.

Factores que actúan sobre la vivienda

- Suelo
 - Propiedad / Plusvalía
 - Planeamiento
- Costes de construcción
 - Materiales
 - Mano de obra
- Demanda
 - Crecimiento vegetativo
 - Nuevos modelos de familia
 - Segunda vivienda
- Mercado
 - Inversión / Ahorra
 - Especulación

Actores

Instituciones Públicas

Empresas

Trabajadores / as

Ciudadanos /as





Planeamiento: habilitar suelo edificable, conseguir suelo público, ordenar el entorno, crear trama urbana, servicios, espacios para la convivencia.

Plusvalía: el beneficiario de la plusvalía es el propietario del suelo.

Propiedad: obtener beneficio económico o derechos de construcción.

Conflicto:

- Delimitación del suelo edificable (inclusión o exclusión)
- Modelo urbanístico (ocupación de suelo, bajas tipologías, redensificación)

Rasgos de nuestro escenario.

Los Ayuntamientos de Bizkaia

- ◆ Los Aytos se han convertido en otro agente mediante comportamientos que no difieren mucho de los promotores ni de los propietarios particulares de suelo.
- ◆ Los Aytos consiguen una gran parte de sus ingresos a través de impuestos y tasas vinculados al suelo: IBI, licencias de construcción, plusvalías municipales,....., en torno al 50% de los ingresos municipales.

Rasgos de nuestro escenario.

Los Ayuntamientos de Bizkaia

- ◆ **ANUNCIO DEIA: 8 de marzo de 2004. Ayto subasta sus derechos edificatorios en un barrio para la construcción de 51 viviendas libres por un precio de licitación de salida de 5.000.000 euros sin IVA. Repercusión sobre futura vivienda 16.500.000 ptas.**
- ◆ **Al orden del día convenios urbanísticos celebrados por Aytos con promotores privados imponiéndoles importantes de urbanización, regeneración urbana a cambio, con lo cual los ciudadanos que precisan adquirir este tipo de vivienda vuelven a “cargar con el mochuelo”.**

Rasgos de nuestro escenario.

Diagnóstico previo de situación

- ◆ Los ciudadanos de Bizkaia desean comprar vivienda habitual y no desean vivir de alquiler.
- ◆ Un gran número de ciudadanos no pueden adquirir vivienda por motivos exclusivamente de precio.
- ◆ La propia Administración Local no es ajena al problema de la carestía de la vivienda, sino que a veces es cómplice.
- ◆ Los requerimientos de vivienda han variado en función de las necesidades nuevas que se demandan: tipología diferente de hogar y por tanto de vivienda.
- ◆ Los ciudadanos solicitan intervención pública en el mercado de la vivienda.

Análisis de demanda futura de vivienda

Factores socio - demográficos

✿ Progresivo envejecimiento de la población.

- ◆ Reducción de la tasa de natalidad.
- ◆ Disminución del número de habitantes: Desde 1.997 nuestro territorio ha experimentado una tasa negativa de crecimiento negativa del 2,81%.
- ◆ Aumento de la esperanza de vida.

✿ Evolución de la población.

- ◆ Las perspectivas de evolución demográfica para el periodo 2004-2011 presenta un crecimiento de 17.000 personas.

✿ El retraso en la emancipación de los más jóvenes.

✿ La creciente importancia del colectivo de inmigrantes.

Factores socio - demográficos

Cambios sociales que se reflejan en una nueva caracterización de la tipología de la unidad familiar.

- ◆ La cifra de matrimonios se ha mantenido, mientras que la edad del matrimonio se ha ido retrasando.
- ◆ Incremento de divorcios y separaciones matrimoniales,...
- ◆ Proliferación de hogares unipersonales, monoparentales,....

- ✿ Disminución del tamaño medio del hogar familiar.
- ✿ Nueva configuración de la tipología propia de los hogares actuales.
- ✿ Tendencia alcista en términos netos en el número de hogares.
- ✿ Implícitamente conlleva una demanda creciente de viviendas por tipo de necesidades de vivienda y por tipo de caracterización de las personas necesitadas de vivienda.

Análisis de demanda futura de vivienda

Necesidades de acceso

Los jóvenes predominan entre las personas necesitadas de acceso a primera vivienda.

- ◆ Situación económica y laboral más inestable al acceder por primera vez al empleo.
- ◆ O bien a empleos con inferiores retribuciones.
- ◆ Y no contar con ahorros suficientes para financiar la compra de una primera vivienda.

LA VIVIENDA



La vivienda: un bien económico



LA VIVIENDA

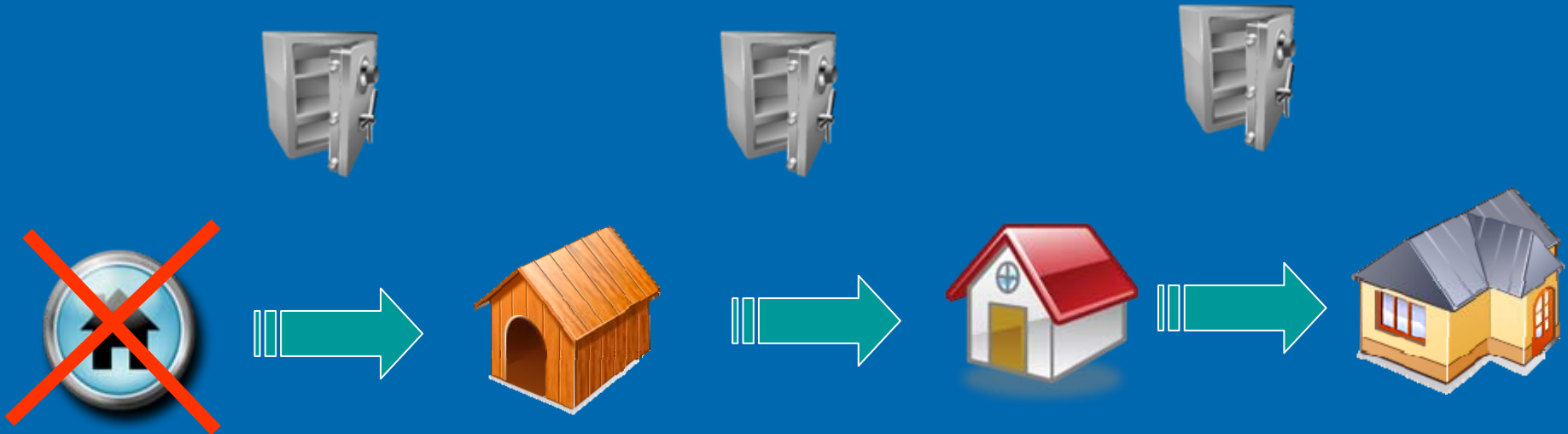
La vivienda: motor económico



LA VIVIENDA



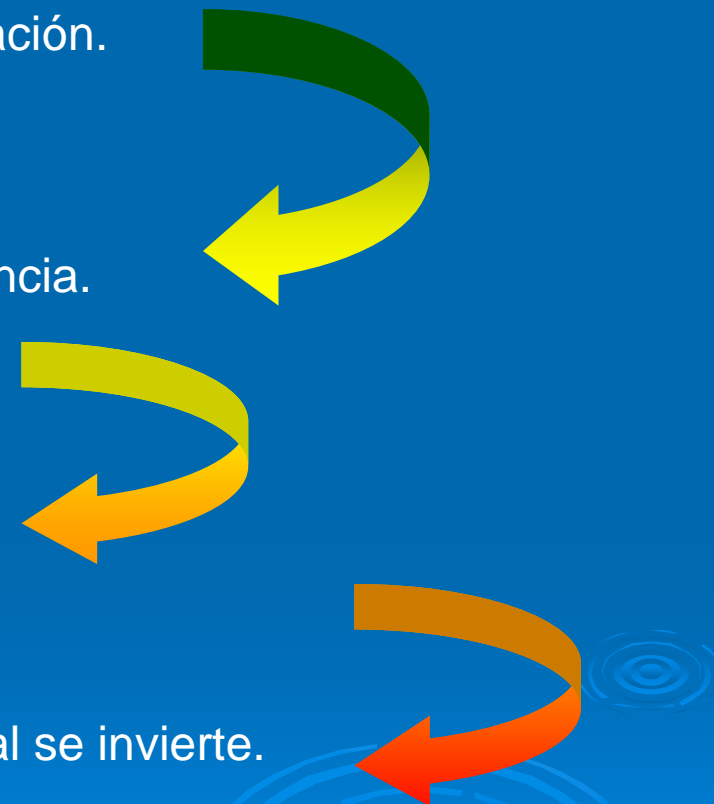
La ruleta de la fortuna / La ruleta rusa



Crisis financiera y económica

CONSECUENCIAS SOCIALES DE LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA.

- Se está produciendo una muy tardía emancipación.
- Se retrasa la edad a la que se tiene descendencia.
- Se bajan los índices de natalidad.
- Envejece la población y la pirámide poblacional se invierte.





Factores clave de la emancipación.

A. Políticas de educación y formación.

B. Políticas de empleo.

c. Políticas de vivienda.

Propuestas de actuación.



1) En el ámbito de la formación:

1.1 Adecuación de la oferta formativa al mercado laboral.

1.2 Movilidad de los estudiantes para adquirir capacidad de vida independiente.

1.3 Compaginar estudios y empleo.

Propuestas de actuación.



2) En el ámbito del empleo.

2.1 Incremento de la calidad del empleo.

2.2 Contratos de duración mínima de 3 años para estudiantes al final de sus estudios con obligación de seguir formándose.

2.3 Fomento de la contratación indefinida.

2.4 Fomento de la contratación a tiempo parcial de forma estable y voluntaria, siempre y cuando la circunstancia de la empresa lo permita.

Propuestas de actuación.



3) En el ámbito de la vivienda.

- 3.1 Vivienda de alquiler social frente a propiedad.
- 3.2 Puesta a disposición pisos de personas mayores con problemas de movilidad.
- 3.3 Innovación en el proceso de construcción; vivienda modular.
- 3.4 Creación de un cupo de vivienda protegida en los bloques de vivienda libre.
- 3.5 Potenciar vivienda de alquiler social sin superar el 25% de los ingresos del inquilino.
- 3.6 Fomentar la sencillez arquitectónica.

Propuestas de actuación.



3) En el ámbito de la vivienda.

- 3.7 Promover programas de rotación de vivienda para estudiantes.
- 3.8 Que la idea de emanciparse en el entorno rural sea atractiva.
- 3.9 Facilitar la gestión de suelo.
- 3.10 Fondos de vivienda por parte de las empresas al igual que los fondos de pensiones.
- 3.11 Favorecer vivienda de arrendamiento compartido.

Propuestas de actuación.



3) En el ámbito de la vivienda.

- 3.12 Cesión de más suelo edificable por parte de las administraciones para la construcción de viviendas de protección (bien sea para VPO, bien sea para vivienda tasa).
- 3.13 Construcción o adquisición de un parque de viviendas para alquiler social.
- 3.14 Permuta de viviendas poco accesibles propiedad de personas mayores por apartamentos tutelados dedicando los primeros a alquiler social.
- 3.15 Ayudas fiscales al alquiler de pisos vacíos a precios asequibles.

Propuestas de actuación.



3) En el ámbito de la vivienda.

3.16 Deducciones a la adquisición de la primera vivienda y al alquiler, al tiempo que se gravan las segundas viviendas.

3.17 Que los planeamientos y normas municipales contemplen como criterio general la concentración y redensificación del espacio residencial para aumentar la edificabilidad de áreas urbanas, reduciendo la repercusión del precio del suelo en el precio final de la vivienda.



VPO

Promueve: G.V.

Aytos: mayores de 3.000 habitantes deben obligar al promotor inmobiliario a hacer un % de VPO.

Promotores: obligados a construir % de VPO

Diferencial VPO / Vivienda libre: Los promotores hacen frente al coste de la VPO con el beneficio el beneficio de la vivienda libre.

Beneficiarios: bajo nivel de rentas

Adjudicación: Sorteo en Euskadi

TASADA

Promueve: Diputación Foral y algunos Aytos.

Aytos: participan voluntariamente.

Promotores: no obligados a hacer % de vivienda tasada.

Diferencial TASADA / Vivienda libre
No hay beneficio empresarial, no se aplican gastos generales ni impuestos municipales. En muchos casos no se repercute el precio del suelo. Sólo se paga la construcción.

Beneficiarios: rentas que superan el umbral de VPO y no alcanzan los precios de mercado.

Adjudicación: Sorteo en municipio.