



Jose Antonio Oleaga Páramo

VicePresidente de Berigune Fundazioa

SESIÓN 3: 15:30 – 17:00

RETOS DE LA VIVIENDA PÚBLICA DEL SIGLO XXI: ¿CÓMO CREAR Y GESTIONAR LOS PARQUES PÚBLICOS?

El efecto dominó de la vivienda en las políticas sociales.

CV: José Antonio de Oleaga Páramo (Bilbao, 1960) es Licenciado en Sociología y Ciencias Políticas, con la especialidad de Psicología Social, por la Universidad Complutense de Madrid (1983). Especialista en el diseño e implementación de proyectos de investigación social aplicada, ha realizado y tomado parte en los últimos 39 años en cerca de 300 estudios e investigaciones, participando así mismo en diversas publicaciones nacionales e internacionales e impartiendo numerosos cursos.

Es consultor y analista social independiente en los ámbitos de la formación e investigación social aplicada para empresas públicas y privadas, y recientemente ha formado parte del equipo redactor del *Plan Zubirik 2025 Bilbao La Vieja, San Francisco y Zabala* para el Ayuntamiento de Bilbao; ha colaborado con el Servicio de Ordenación, Formación y Calidad Departamento de Educación del Gobierno de Navarra en el diseño de los nuevos instrumentos de medición de la *Satisfacción con el Servicio Educativo en Navarra*; ha coordinado recientemente los trabajos de elaboración del *V Plan de Actuación en el ámbito de la Ciudadanía, Interculturalidad e Inmigración* y del *VI Plan Intercultural de Migración y Asilo* para la Viceconsejería de Políticas Sociales del Gobierno Vasco, los *Planes de Comunicación de la UPV/EHU* (2012-15, 2016-19 y 2023-26) y de los *Planes de Convivencia* para distintos ayuntamientos vascos (algunos en colaboración con Ikuspegi); actualmente colaborando en la evaluación del *Marco Estratégico para las Políticas de Juventud de la RASD* (plan en el que también participó en su elaboración); en el *Proyecto de reforma integral de EiT*B para la ponencia parlamentaria del Parlamento Vasco; etc.

Ha colaborado con Ikusmer Observatorio Vasco de Comercio en diversas investigaciones; ha sido Director de Investigación en Ikuspegi Observatorio Vasco de Inmigración de la UPV/EHU (de 2007 a 2010 y de 2014 a 2018); ha sido colaborador permanente, en tareas de investigación de mercados, con la consultora EUROGAP Marketing Estratégico y Operativo (entre 1990 y 2012); Director de Investigación de Begirune Laboratorio de Investigación en Inmigración

(2011-13); Coordinador de “Kirolalde Comité Vasco contra la violencia en el deporte”, del que elaboró su Plan de Actuaciones (Gobierno Vasco, 2005-09); miembro del grupo evaluador de los Planes Trienales de Drogodependencias del Gobierno Vasco (1997-2004); evaluador del Programa de Ciencias Sociales de la Xunta de Galicia, dentro del Plan Gallego de Investigación, Desarrollo e Innovación Tecnológica PGIDIT (convocatorias de 2005, 2006, 2008 y 2010); y vicedecano de la Facultad de Ciencias Sociales y de la Comunicación de la UPV/EHU (períodos 1995-97 y 2003- 06), entre otras actividades.

Ha sido profesor asociado de la UPV/EHU (1989-2019), impartiendo docencia en la Facultad de CC. Sociales y de la Comunicación y en la Facultad de Economía y Empresa (Sarriko y Donostia), en materias relacionadas con metodología y técnicas de investigación social y comercial y estadística aplicada (univariante, bivariante, multivariante). Ha sido profesor en el Máster Universitario Europeo en Dirección de Proyectos EUROMPM (Escuela de Ingeniería de Bilbao, UPV/EHU, 2010-2021) y en el Master de Dirección y gestión de empresas de distribución comercial (Facultad de Economía y Empresa, 2002-2017), entre otros postgrados.

Actualmente es vicepresidente de la Fundación Begirune (desde 2019) y es, además, presidente de la Asociación Vasca de Sociología y Ciencia Política AVSP-ESZPE (desde 2018). Imparte docencia en el Curso de Experto en Políticas y Gestión de las migraciones y el asilo de la Fundación Ortega y Gasset-Gregorio Marañón (2021-2022).

CONTEXTO + TEMAS RONDA PREGUNTAS

El tema principal: Vivienda: principal problema social en Euskadi

EFEECTO DOMINÓ DE LA VIVIENDA EN LAS POLÍTICAS SOCIALES

Arratsalde on guztioi. Creo que mi intervención va a ser un poco distinta, va a ir por otros derroteros, quizá porque no soy un experto en temas de vivienda... Si algunas personas me pueden considerar experto en algo, es en el ámbito de las políticas sociales, especialmente en cuestiones migratorias.

Lo que voy a exponer es nuestra gran preocupación porque el tema de la vivienda ejerce un efecto dominó sobre otros temas cruciales para el presente y futuro de la sociedad vasca dificultando y entorpeciendo su abordaje. Me explico.

Vivienda: principal problema social en Euskadi

Desde mi punto de vista, en la actualidad, el principal problema al que debemos prestar atención en Euskadi (también en España) es el problema del acceso a la vivienda de importantes colectivos de la sociedad vasca. Y no solo en mi opinión: en un foro organizado por el Gabinete de Prospección Sociológica del Gobierno Vasco que celebramos a finales de

2023, fue valorado como el principal problema que tiene que abordar Euskadi en el presente y en los próximos años.

La vivienda en Euskadi está fuera del alcance de ciertos sectores, sobre todo, jóvenes y personas de origen extranjero (nótese que son dos de los colectivos señalados por la Encuesta de Pobreza del Gobierno Vasco de 2023 como más vulnerables). La oferta de parque de vivienda para compra es escasa y con precios desorbitados: el Banco España cifra en el 38,6% del salario bruto el esfuerzo necesario para pagar una vivienda, y subiendo, muy por encima del aconsejado 30%; el Observatorio Vasco de la Juventud cifra este esfuerzo entre las personas jóvenes de 18 a 34 años en el 58,7%. El mercado de alquiler de vivienda es todavía más escaso y con precios tanto o más desorbitados, lo que invita a la compra de un inmueble. En este contexto, el acceso a la vivienda de grupos importantes de la sociedad vasca se vuelve imposible.

Euskadi necesita regular los precios de la vivienda, tanto para compra como para alquiler, necesita poder influir en esos precios, y eso se consigue no solo con una Ley de Vivienda que tope los precios, sino que precisa además un aumento de la vivienda de propiedad pública que permita poner en el mercado mucha vivienda en régimen de alquiler y a precios asequibles.

Ya hemos visto los primeros efectos de la Ley de Vivienda en los propietarios que, para evitar los topes de precios, buscan inquilinos de menos de un año de duración (profesionales, estudiantes, etc.). En un artículo de El Correo publicado de 26 de septiembre del pasado año, así se destacaba: *Los dueños buscan estudiantes y profesionales de paso en vez de familias para evitar los gastos y topes de renta que impone la normativa.*

Las personas expertas en estas cuestiones advierten que la única (la mejor) manera de influir en los precios de la vivienda es con un parque de vivienda de propiedad pública, lo que exige planificación e inversiones a largo plazo. Solo un amplio parque de vivienda pública puede frenar la escalada de precios, en compra y en alquiler.

Daniel Sorando, sociólogo experto en estas cuestiones, en una entrevista en InfoLibre y hablando de la Ley de Vivienda lo tiene claro: *“La ley acierta al combinar dos líneas de actuación: construir vivienda social y controlar los alquileres. No hay que elegir. Debe avanzarse en los dos terrenos y la ley lo recoge. La vivienda social es básica para que no haya que condicionar toda la vida por la vivienda. Para añadir a continuación: Es básico impedir que una vivienda promovida como pública pierda esa condición pública. Hay un dato escalofriante, que comentaba antes: desde 1952 se han construido en España unos siete millones de viviendas con fondos públicos, pero se han perdido casi todas. Se han privatizado. Si no, habría un 25% de viviendas públicas. Estaríamos en la liga de Austria, Dinamarca, Países Bajos. Es obvio que llegamos tarde, pero por lo menos se empieza a revertir, en línea con lo*

que ya se hace en Euskadi. También es importante subir del 30% al 40% las reservas de suelo para vivienda pública”.

Actualmente el parque de vivienda de propiedad pública en España ronda el 2,5%, mientras que en países como Francia está en torno al 25%, Holanda rondando el 30% o Alemania que llega al 40%. Según Alejandro Iñurrieta, consultor, economista y expresidente de la Sociedad Pública de Alquiler, *“estos países tienen tanta vivienda pública que hace que el nivel de precios se mantenga estable a lo largo del tiempo y no oscile bruscamente como en España”.*

El problema actual de la vivienda se ha larvado durante décadas y tiene importantes y perjudiciales efectos sobre otros subsistemas y procesos sociales. Esto es lo que nos preocupa sobremanera: tiene un efecto dominó con importantes y negativas consecuencias en el proceso de emancipación juvenil, en el reto demográfico, en el proceso de integración de la población de origen extranjero, en general, pero particularmente para los y las jóvenes inmigrantes sin acompañamiento familiar, en las concentraciones escolares, en la reducción de las desigualdades sociales, en la lucha contra el sinhogarismo, etc.

Emancipación juvenil y reto demográfico

Afecta al proceso de emancipación juvenil por la dificultad de poder pagar una vivienda, ya sea en alquiler o propiedad, por su alto costo, además de otras cuestiones como la precarización del mercado laboral de este colectivo.

Según datos del Sociómetro del Gabinete de Prospección Sociológica del Gobierno Vasco de diciembre de 2023, la vivienda es citado por el 19% de la población vasca como el tercer problema de Euskadi solo por detrás de los problemas laborales y de la cuestión sanitaria. Pero es relevante añadir que, entre 15 temas planteados (convivencia, igualdad, medio ambiente, bienestar social, euskera, infraestructuras, economía, seguridad, educación, etc.), la población vasca estima que la actuación del Gobierno Vasco en vivienda es la peor con diferencia, de forma que hasta un 42% la valora negativamente.

En este contexto, según datos del Observatorio Vasco de la Juventud del Gobierno Vasco, la edad media de emancipación juvenil en Euskadi es de 29,7 años, muy superior a la europea (26,5 años) y a la que la juventud consideraría ideal (24,5 años). Y es así, en su opinión, por la carestía de la vivienda en propiedad y en alquiler: el 74,7% la cita como el primer obstáculo para su emancipación.

Y tiene también efectos indeseados en la natalidad de los y las jóvenes: en la medida que no pueden acceder a una vivienda, su proyecto vital se retrasa. El Observatorio, en su informe Diagnóstico de la Situación de la

Juventud en Euskadi en relación con la emancipación, de 2020, destaca que la emancipación tardía *“a nivel individual conlleva un retraso en el desarrollo de los proyectos de vida: vivir de forma independiente y, si se desea, constituir familias, tener hijos o hijas...; y en ocasiones incluso implica la renuncia a algunos de estos proyectos, como es tener el número de hijos o hijas deseado y/o a la edad deseada”*.

No quiero decir con ello que el acceso a la vivienda suponga automáticamente un aumento de la natalidad, pero sí que añade factores que dificultan tener hijos. Si tengo que dedicar una parte muy importante de mi salario durante años para la compra de una vivienda (el escaso mercado del alquiler lo desincentiva), no puedo dedicar recursos al costo de tener hijos en la CAE.

Integración de jóvenes de origen extranjero y sinhogarismo

Además, la falta de vivienda asequible perjudica gravemente los procesos de integración social de las personas de origen extranjero. Especialmente relevante es el problema de acceso a la vivienda para dos segmentos de este colectivo: los jóvenes extranjeros sin acompañamiento familiar que cumplen la mayoría de edad y los y las jóvenes en situación de calle que necesitan cubrir necesidades básicas (vivienda, comida y vestido), itinerarios formativos y acompañamiento psicosocial. La falta de vivienda estrangula iniciativas de calado en políticas sociales, como puede ser el caso de la Estrategia Euskarri y acciones concretas como el programa Trapezistak, Habitat Bizkaia y otras iniciativas que requieren de acceso a una vivienda digna.

En concreto, la Estrategia Euskarri (Mesa de Trabajo Interinstitucional para la inclusión sociolaboral de menores y jóvenes en situación de vulnerabilidad, formada por el Gobierno Vasco, Diputaciones y Ayuntamientos) establece como Prioridad 1 de los objetivos específicos para 2023 (y presumiblemente en próximos años) *Promover procesos de emancipación*. Esto es, la *necesidad de acompañar y promover los procesos de emancipación de personas jóvenes ex tuteladas para favorecer su autonomía y sus procesos de inserción sociolaboral*. Y entre las actividades que acompañan esta Prioridad 1 se proponen *nuevos convenios de cesión por el Gobierno Vasco de viviendas destinadas a ser compartidas por personas jóvenes ex tuteladas*, necesidad que será mayor los próximos años y que será solo posible con un incremento sustancial del parque de viviendas de propiedad pública.

Otro tanto se puede decir al respecto de las políticas sociales dirigidas a las personas sin hogar. Trapezistak es un programa de colaboración público-social, impulsado por la Dirección de Migración y Asilo del Gobierno Vasco que cuenta con la participación de 26 entidades del tercer sector con una sólida experiencia en el acompañamiento social. La red está

coordinada por Agintzari. El Departamento de Igualdad, Justicia y Políticas Sociales impulsó en Bizkaia, a comienzos de 2022, un proyecto piloto que consistía en ofrecer al colectivo de jóvenes de entre 18 y 25 años en situación de calle el apoyo temporal necesario para su proceso de integración social. De esa manera, se les dio formación y asesoramiento para el acceso al mercado laboral y, sobre todo, para acceder a sus derechos, capacitándoles para ejercerlos y evitando que se creara una dependencia del programa.

El pilotaje en Bizkaia evidenció que, con ese seguimiento y dotándoles de recursos habitacionales, la mayoría se alejaba del riesgo de exclusión social. Tras Bizkaia, posteriormente se incorporó Gipuzkoa y, desde julio de 2023, lo ha hecho Araba. En la actualidad, el programa cuenta con la participación de 374 jóvenes.

Programas como el de la Diputación Foral de Bizkaia, el denominado Habitat Bizkaia para atender a las personas en situación de exclusión social y sin hogar, que basa su modelo en la intervención temprana en vivienda, proporcionando pisos asequibles y permanentes a personas que vienen directamente de la calle o desde dispositivos de emergencia, ofreciendo un apoyo social y de salud intensivo, cuenta en 2023 con 30 viviendas. Pero el colectivo de personas que vive en calle y susceptible de poder entrar en este programa supera con mucho el parque de viviendas del que disponen las administraciones competentes.

Integración social de personas de origen extranjero

Tirando del hilo, la gestión de la inmigración de origen extranjero es uno de los procesos sociales más relevantes, si no el más importante, de los que estamos viviendo y que más va a afectar a la sociedad vasca de los próximos años: hablamos de un tema de estructura laboral y social porque Euskadi va a seguir recibiendo, necesita seguir recibiendo, personas de origen extranjero que van a necesitar una vivienda digna para desarrollar su proyecto vital y poder aportar a la sociedad vasca en la medida de sus potencialidades (gestión del talento en un sentido amplio). Entre 20 y 25.000 personas al año. Todo un reto. Y el actual mercado de la vivienda dificulta sobremanera el proceso de integración social de estas personas.

No podemos olvidar otra cuestión de extrema importancia y a la que tenemos que prestar similar atención: hablamos de la reducción de las desigualdades sociales, y que también se ve influido por la escasez de vivienda pública en alquiler asequible para los colectivos más desfavorecidos. Hablamos, según los últimos datos de pobreza ofrecidos por el órgano estadístico del Gobierno Vasco del Departamento de Igualdad, Justicia y Políticas Sociales, nuevamente, de las personas de origen extranjero, de los y las jóvenes y las mujeres, como aquellos perfiles más afectados por la pobreza.

Políticas sociales de vivienda podrían mitigar las diferencias en la estratificación social.

Turistificación

Hay otro proceso que también están muy ligado al tema de la vivienda que aquí nos ocupa. Nos referimos a la turistificación de ciertas zonas urbanas.

En palabras de Daniel Sorando *“la turistificación es un modelo de gentrificación particularmente agresiva, puesto que lo que hace es sustituir a clases populares residentes, y no sólo populares, por residentes temporales que están en los barrios por semanas o por fines de semana y que, por tanto, no tienen ningún compromiso con el barrio”*.

“Lo que genera la turistificación es un cambio en la población de los barrios y muy a menudo en términos de clase. Porque los turistas que llegan tienen unos recursos económicos superiores a los de las poblaciones que vivían ahí previamente y lo que hacen es encarecer el mercado de la vivienda de alquiler. Se reduce la oferta y aumentan las expectativas de beneficio de las personas que tienen vivienda en ese territorio. Pero la turistificación tiene otra serie de consecuencias como son la generación de muchos costes de mantenimiento, la liberalización de horarios, la modificación del tejido comercial y económico, la alteración de la convivencia en el espacio público y en las comunidades de vecinos, la estandarización y pérdida de identidad en los barrios y el impacto sobre la vivienda”.

El creciente aumento del turismo en la CAE, promocionado y celebrado por otras instancias del Gobierno Vasco, Diputaciones y Ayuntamientos tensiona todavía más si cabe el mercado de la vivienda. Por poner un ejemplo, en Bizkaia, datos del INE indican que el número de viviendas “legales” censadas en el territorio en 2023 ascendió a 2.545 viviendas ofreciendo más de 10.000 plazas turísticas. Con respecto a 2020, el incremento es del 25,6%. Cifras compatibles con las recogidas en el Registro de Empresas y Actividades Turísticas de Euskadi (REATE) que en 2023 elevó ligeramente la cifra de pisos turísticos que funcionan legalmente en Bizkaia a los 2.661, ofreciendo un total de 11.552 plazas turísticas.

Parece razonable pensar que ciertos barrios de nuestras ciudades seguirán con su imparable proceso de turistificación. La previsión es que en próximos años se incremente el número de turistas que nos visiten, de manera que aumentará la demanda de viviendas turísticas, lo que repercutirá negativamente en la oferta de pisos para la compra o alquiler y en sus precios

Euskadi no tiene todavía los graves problemas que tienen otros destinos, pero el 10% de las personas que trabajan en Euskadi lo hacen ya en sectores ligados al turismo. Y en nuestras ciudades, por ejemplo, en Bilbao, este proceso empieza a afectar a barrios como el Caso Viejo y Bilbao La

Vieja, San Francisco y Zabala, contribuyendo la reserva de vivienda turística a la escasez de vivienda convencional y a la subida de sus precios.

Concentraciones escolares

Hay otra cuestión que también se ve afectada por las políticas de vivienda: me refiero al mal denominado proceso de segregación escolar que reúne en ciertos centros escolares a altas cifras de chicos y chicas de nacionalidad, origen y/o ascendencia extranjera, pero que en realidad se trata de un proceso de concentración escolar de chicos y chicas de la parte baja de la estratificación social.

La distribución de la población en nuestras ciudades no es aleatoria: responde normalmente a la estratificación social, de forma que las personas de baja extracción social, las que ocupan la parte baja de la escala social, tienden a asentarse en barrios donde hay mayor presencia de vivienda social y/o pública o donde el precio de la vivienda es más asequible, contribuyendo a que sus hijos e hijas coincidan en un mismo centro escolar. Como muchas personas de origen extranjero residen en estos barrios, se tiene la falsa impresión de que son centros donde se segrega por razón de origen, pero en realidad son centros escolares con alta concentración de alumnado de bajo índice socioeconómico y cultural (ISEC), ya sea autóctono, de nacionalidad, origen y/o ascendencia extranjera o del pueblo gitano.

Una política de vivienda debe ser consciente de que la distribución espacial de la vivienda social puede alimentar y alimenta concentraciones escolares en ciertos centros que no parecen auspiciar una movilidad vertical de futuras generaciones.

Conclusiones

En el Pacto Social por la vivienda 2022-2036 del Gobierno Vasco se recoge que el parque de vivienda en alquiler asequible alcanzará los 50.000 hogares (si tenemos en cuenta que el parque actual de viviendas en Euskadi, según datos de Eustat, es de 1.079.000, al final de período mencionado rondará el 5%) y que las viviendas protegidas de carácter permanente alcancen la cifra del 12%, cifra muy superior a la actual pero muy lejos de otros países europeos que ya hemos mencionado. ¿Será suficiente ese parque de vivienda pública para influir y controlar los precios de los mercados inmobiliarios de compra y alquiler de vivienda? En mi opinión no: hace falta un esfuerzo mayor para quemar etapas que ya deberíamos haber superado y alcanzar cifras que superen el 20%.

En definitiva, mi intervención quería llamar la atención sobre el hecho de que la vivienda es el elemento que tiene mayor repercusión en otros subsistemas de bienestar en Euskadi, y que una apuesta decidida y una buena gestión de un amplio parque de vivienda pública en alquiler (en los formatos que indiquen las personas expertas del sector) abrirá la puerta,

descongestionará e influirá en otros subsistemas: emancipación juvenil, reto demográfico, gestión de la diversidad de la inmigración de origen extranjero, reducción de las desigualdades sociales, lucha contra el sinhogarismo, paliará los efectos de la turistificación en los precios de las viviendas, luchará contra las concentraciones escolares de alumnado con bajo índice socioeconómico y cultural (ISEC), etc.

Eskerrik asko. José Antonio de Oleaga