

---

# FINANCIACIÓN DE LAS POLÍTICAS DE VIVIENDA

**Jornada sobre financiación de políticas  
públicas de vivienda**

**Gobierno Vasco. Bilbao  
20 de octubre de 2011**

**Carme Trilla i Bellart**

---

*“A medida que avanza el año 2002 se va confirmando la idea de una profunda separación entre los segmentos de población con ingresos o rentas suficientes para adquirir o alquilar vivienda –a menudo más de una- a los elevados precios que ofrece el mercado libre, y los segmentos de población que no pueden resolver su problema de primera necesidad de una vivienda digna a causa, justamente, de los mismos precios demasiado altos que el mercado libre exige. El paso del tiempo no hace más que profundizar este corte, polarizando la población en extremos contrapuestos y haciendo cada vez más difícil la búsqueda de soluciones y de políticas más equitativas.*

*Las líneas de trabajo (de la política de vivienda) son muchas y no fáciles y requieren, todas ellas, como elemento esencial básico, el incremento general del gasto público, sin el cual es prácticamente imposible ser eficaz en la consecución de los objetivos. Sabemos que vivimos en un país con un gasto social marcadamente inferior a la media europea, pero en el ámbito de las políticas públicas de vivienda esta diferencia se hace mucho más evidente (no llegando ni tan sólo al 0,5% del PIB). Tanto cuando reclamamos más intervención pública directa –en promoción de suelo o en promoción de vivienda- como cuando reclamamos convenios de la administración con los agentes sociales sin ánimo de lucro, el requisito básico es la financiación. La política de vivienda social exige un esfuerzo mucho más importante de gestión, control y seguimiento que las políticas de vivienda de carácter general: el coste de esta dedicación no es en absoluto despreciable y debe tenerse en cuenta en los presupuestos.*

*Por este conjunto de razones entendemos que es imprescindible hablar de los aspectos económicos y financieros de las políticas de vivienda, sin los cuales negociaciones, reuniones o encuentros, corren el riesgo de ser mero humo”.*

### **La política de vivienda en Catalunya en los presupuestos públicos del año 2003**

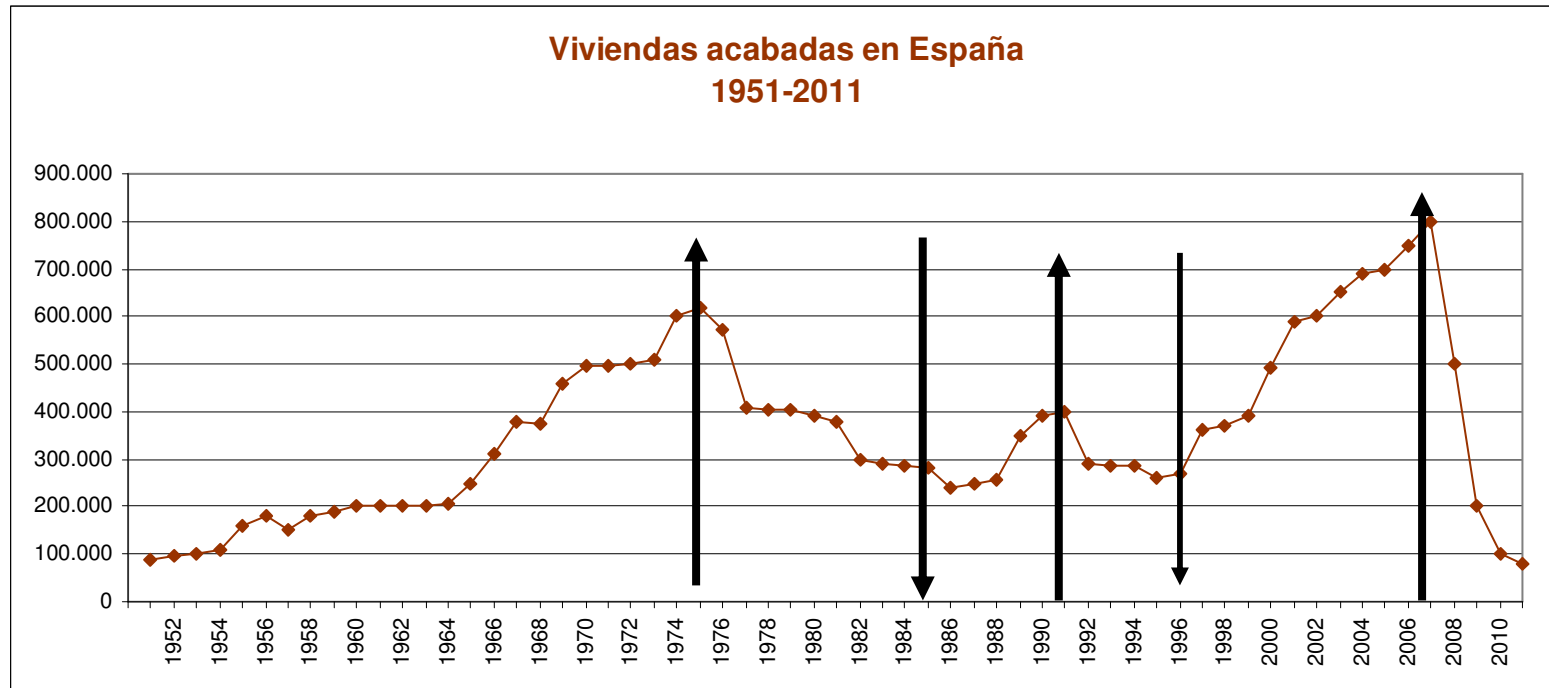
*Carme Trilla. Plataforma pel Dret a un Habitatge Digne. Barcelona, 9 de agosto de 2002*

---



- **A. Evolución de la financiación de las políticas públicas de vivienda en España. Etapas históricas**
- **B. Financiación de las viviendas sociales de alquiler**
- **C. Gasto público y financiación de las políticas de ayudas directas a las personas**

## A. Etapas históricas de la financiación de las políticas de vivienda en España



Fuente: Elaboración propia a partir de los Visados de los Colegios de Arquitectos de España y las estadísticas de construcción del M<sup>e</sup> de Fomento, suponiendo un decalaje de 2 años entre viviendas visadas y viviendas terminadas.



## A. Etapas históricas de la financiación de las políticas de vivienda en España

---

### **Evolución de la financiación de las políticas públicas de vivienda en España. Etapas históricas**

#### **1950-1975/1980**

- Promoción intensiva de vivienda pública y protegida.
  - Organismos públicos estatales para la promoción de vivienda pública: Instituto Nacional de la Vivienda (INV)/ Instituto para La Promoción Pública de la Vivienda (IPPV).
  - Financiación de la banca pública (Banco de Crédito Hipotecario).
  - Obligaciones de financiación sobre las cajas de ahorros (Coeficientes obligatorios ).
  - Financiación parcial de la compra de vivienda soportada por los promotores (letras de pago).
  - Tipos de interés crecientes.
  - Plazos cortos de amortización.
-



## A. Etapas históricas de la financiación de las políticas de vivienda en España

---

### **Evolución de la financiación de las políticas públicas de vivienda en España. Etapas históricas**

#### **1976- 1985**

- Crisis económica.
  - Primera caída en la promoción de vivienda (libre y protegida).
  - Liberalización del sistema financiero: desaparición de la banca pública y de los coeficientes obligatorios de las cajas de ahorros.
  - Descentralización de la política de vivienda en las comunidades autónomas.
  - Desaparición de los organismos estatales de promoción de vivienda pública.
  - Inicio de planes de vivienda cuatrienales con subsidiación de tipos de interés de préstamos concedidos por entidades privadas.
  - Inicio de la entrada de la banca privada en la concesión de préstamos hipotecarios.
-



## A. Etapas históricas de la financiación de las políticas de vivienda en España

---

### **Evolución de la financiación de las políticas públicas de vivienda en España. Etapas históricas**

#### **1986-1991**

- Primer boom inmobiliario.
  - Financiación privada creciente.
  - Inflación de precios en el mercado de la vivienda libre.
  - Caída de la promoción de vivienda pública y protegida.
  - Caída de la financiación de la vivienda pública y protegida.
  - Dificultad de acceso a vivienda asequible.
  - Retraso en la edad de emancipación de los jóvenes.
  - Inicio del sistema de las cuentas ahorro-vivienda con tratamiento fiscal favorable.
-



## A. Etapas históricas de la financiación de las políticas de vivienda en España

---

### **Evolución de la financiación de las políticas públicas de vivienda en España. Etapas históricas**

#### **1992-1996**

- Crisis económica de entrada en la UE y ajuste a las condiciones de Maastrich.
- Segunda caída en la promoción de vivienda (libre y protegida).
- Descenso de los tipos de interés.





## A. Etapas históricas de la financiación de las políticas de vivienda en España

---

### **Evolución de la financiación de las políticas públicas de vivienda en España. Etapas históricas**

#### **1997-2007**

- Segundo boom inmobiliario (burbuja).
  - Tipos de interés reales negativos.
  - Concesión de préstamos hipotecarios fundamentalmente a tipos de interés variables.
  - Alargamiento de plazos de los préstamos hipotecarios.
  - Ratios L/V por encima del 80%.
  - Crecimiento extraordinario del endeudamiento del sector inmobiliario y de las familias en compra de vivienda.
  - Inicio de políticas de promoción pública y protegida de alquiler, con fuerte aportación de subvenciones a fondo perdido.
  - Inicio de políticas públicas de ayudas directas a las familias para el pago de la vivienda.
-



## A. Etapas históricas de la financiación de las políticas de vivienda en España

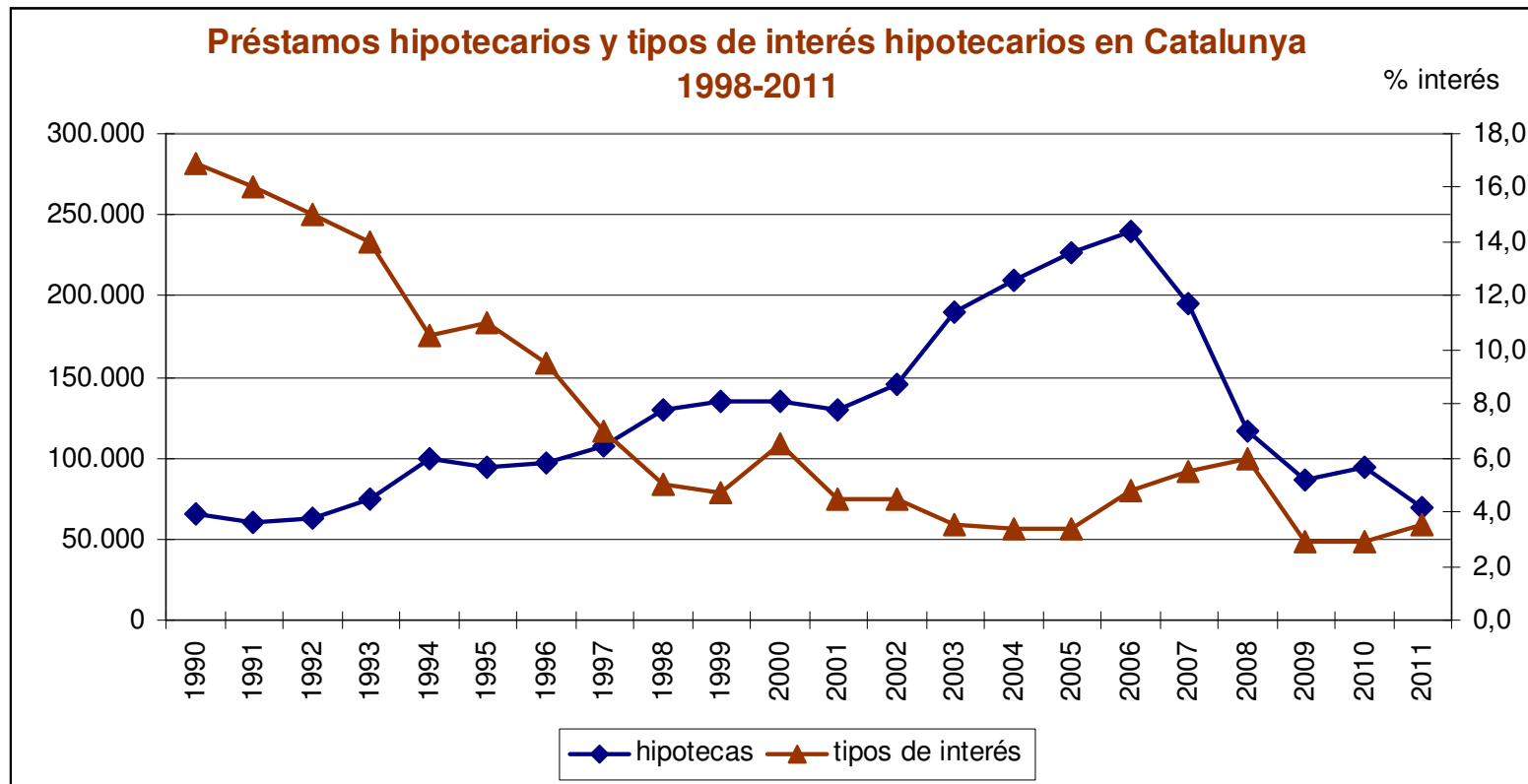
---

### **Evolución de la financiación de las políticas públicas de vivienda en España. Etapas históricas**

#### **2008-2011**

- Crisis financiera e inmobiliaria internacional.
  - Tercera caída en la promoción de vivienda (libre y protegida).
  - Restricción crediticia generalizada.
  - Mantenimiento de tipos de interés bajos.
  - Reducción drástica de los presupuestos públicos de política de vivienda.
  - Corte i congelación de las subvenciones públicas a la promoción de vivienda de alquiler.
-

## A. Etapas históricas de la financiación de las políticas de vivienda en España





## A. Etapas históricas de la financiación de las políticas de vivienda en España

---

- Además de la importancia del gasto o de la capacidad de consumo de los hogares en la determinación de la demanda de vivienda y en los precios, la mayoría de analistas apuntan como elemento determinante en la última fase inflacionista el descenso de los tipos de interés y muy especialmente el de los tipos de interés reales. Así se establece una correlación negativa que entre estas dos variables en la mayoría de países.
- De hecho, no se puede hablar de descenso de tipos, desde un punto de vista efectivo en España, hasta el año 1994, cuando el tipo de referencia del mercado hipotecario desciende, de niveles que se habían mantenido por encima del 15%, al 10%.
- En una primera fase, 1994-1996, este descenso, todavía suave tuvo una incidencia tímida en la demanda, pero a partir de finales de 1997, cuando los tipos nominales se situaron por debajo del 6%, la incidencia fue rotunda y se mantiene de forma contundente hasta hoy, cuando todavía cualquier nuevo anuncio de descenso de tipos activa más aún una demanda que se creía en el límite.



## A. Etapas históricas de la financiación de las políticas de vivienda en España

---

- Uno de los elementos que ha contribuido a que el descenso de los tipos de interés haya sido de distinta intensidad según los países ha sido la mayor o menor exigencia de garantía de la solvencia actual y futura del prestatario que se puede establecer a través de diversos mecanismos como son el porcentaje de préstamo respecto del valor del bien hipotecado (cuanto mayor es la proporción en mayor riesgo futuro se incurre), y el tipo de ajuste del tipo de interés que se establezca: fijo o variable.
- Este segundo instrumento redundante de forma directa sobre el coste puesto que establecer un tipo fijo, más seguro en el medio y largo plazo, supone un mayor coste para la entidad financiera que ésta debe repercutir en el propio tipo de interés, mientras que una menor garantía de futuro para el prestamista permite conceder préstamos más baratos.

## A. Etapas históricas de la financiación de las políticas de vivienda en España

### **VARIACIÓN DE LOS PRECIOS REALES DE LA VIVIENDA EN ALGUNOS PAÍSES DE EUROPA Y POTENCIALES DETERMINANTES. 1995-2001.**

<b>Países</b>	<b>Precios de la vivienda</b>	<b>PIB real</b>	<b>Tipos de interés hipotecario reales</b>	<b>Tipos de interés hipotecario nominales</b>	<b>Inversión residencial/PIB</b>	<b>Endeudamiento hipotecario/PIB</b>	<b>% Alquiler/parque total</b>
Holanda	9,53	3,29	-4,89	-1,66	5,84	25,9	47
España	8,96	3,64	-7,14	-6,39	6,37	15,07	11,5
Reino Unido	7,65	2,74	0,74	-1,95	2,98	5,62	32
Suecia	6,05	2,67	-3,49	-4,78	1,71	-5,32	41
Dinamarca	5,99	2,37	-2,87	-2,66	3,96	11,31	40
Francia	3,43	2,54	-2,25	-2,65	4,2	1,78	42
Alemania	-0,46	1,59	-1,81	-1,75	7,31	8,58	60
Italia	-0,88	1,86	-3,75	-6,91	4,52	4,01	19
Austria	-3,44	2,56	-0,9	-2	6,48	5,98	41

Notas:

La variación de los precios es la media anual del período.

La variación en los tipos de interés es la acumulada, en puntos porcentuales.

Las variaciones en la inversión y el endeudamiento son las medias del período.

Fuente: Cálculos del Banco Central Europeo a partir de fuentes nacionales y estimaciones propias en el caso de España (alquiler en relación al parque de viviendas principales).



## A. Etapas históricas de la financiación de las políticas de vivienda en España

- El cuadro anterior permite ver la coincidencia de las mayores subidas de precios en los países que optaron por ofrecer de forma más preferente tipos de interés variables en sus préstamos hipotecarios, con la excepción de Holanda, donde influyó de forma más clara la mayor permisividad del ratio préstamo/valor del bien.
- Encajan totalmente dentro de este diagnóstico las recomendaciones que en su día hicieron el Banco de España y el Ministro de Hacienda británico en el sentido de propiciar la conversión paulatina de los prestatarios con préstamos a tipos variables hacia préstamos a tipos fijos, como en la mayoría de países europeos.



## A. Etapas históricas de la financiación de las políticas de vivienda en España

---

- *“Un amplio conjunto de trabajos de investigación ha situado a las condiciones extremadamente favorables de los créditos para compra de vivienda como el principal motor del auge inmobiliario desarrollado en la mayor parte de los países industriales desde la mitad de los años noventa hasta 2005. Entre dichas condiciones de financiación la más relevante son los tipos de interés, que alcanzaron en los inicios de la primera década del siglo XXI los más bajos niveles en cincuenta años (OCDE, 2005).*
- *En el caso de España, dicha circunstancia resulta especialmente relevante, por tratarse de un país que adoleció en el pasado de unos tipos de interés especialmente elevados. El que España haya registrado una inflación mayor que el resto de los estados miembros de la eurozona ha contribuido a que los tipos de interés reales hayan sido aquí negativos durante periodos prolongados de tiempo.*
- *La cuota a pagar por un préstamo-vivienda a 20 años retrocedió desde los 13,58 euros/mes de 1990 hasta 5,66 euros en 2005. Puesto que el plazo de los préstamos creció en la etapa analizada, un plazo de 25 años era corriente en 2005 mientras que resultaba impensable en 1990. La compra de una vivienda del mismo precio en ambos años con un préstamo a 20 años experimentó una reducción en la cuota total a pagar por devolución del principal e intereses de casi el 65% entre 1990 y 2005.”*

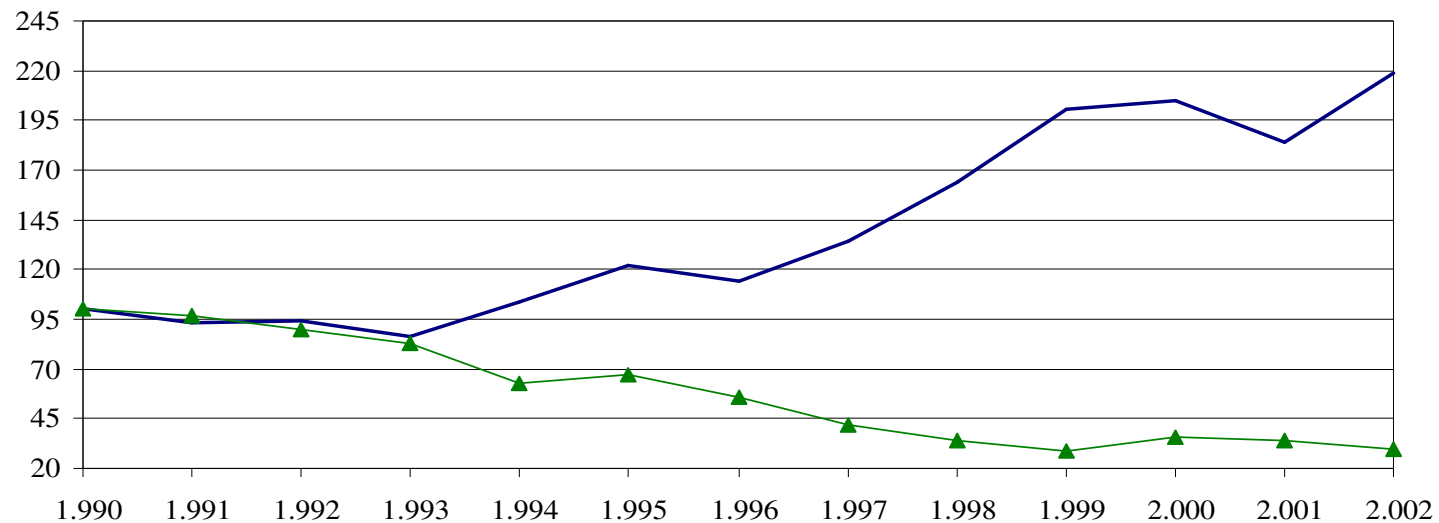
Fuente:Julio Rodríguez.



## A. Etapas históricas de la financiación de las políticas de vivienda en España

### DEMANDA DE VIVIENDA Y TIPOS DE INTERÉS (1992-2002)

Números índices, base 100=1990

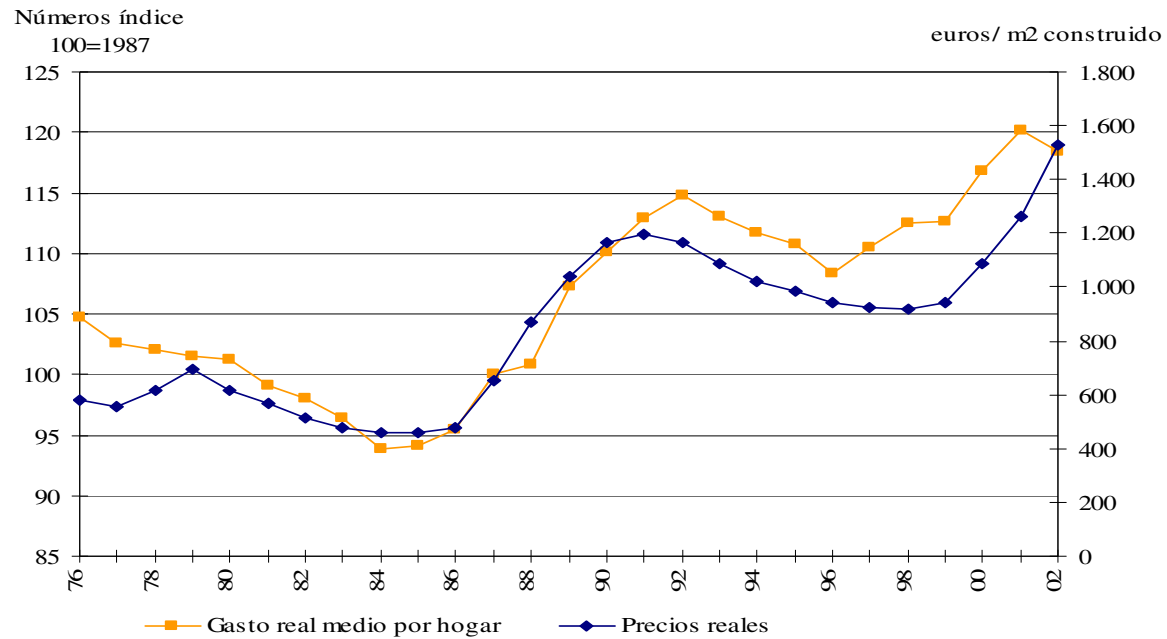


Fuente: elaboración propia a partir de tipos de interés de referencia del mercado hipotecario, Banco de España, y viviendas iniciadas M<sup>o</sup> Fomento.

## A. Etapas históricas de la financiación de las políticas de vivienda en España

### **GASTO DE LOS HOGARES Y PRECIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA (1976-2002)**

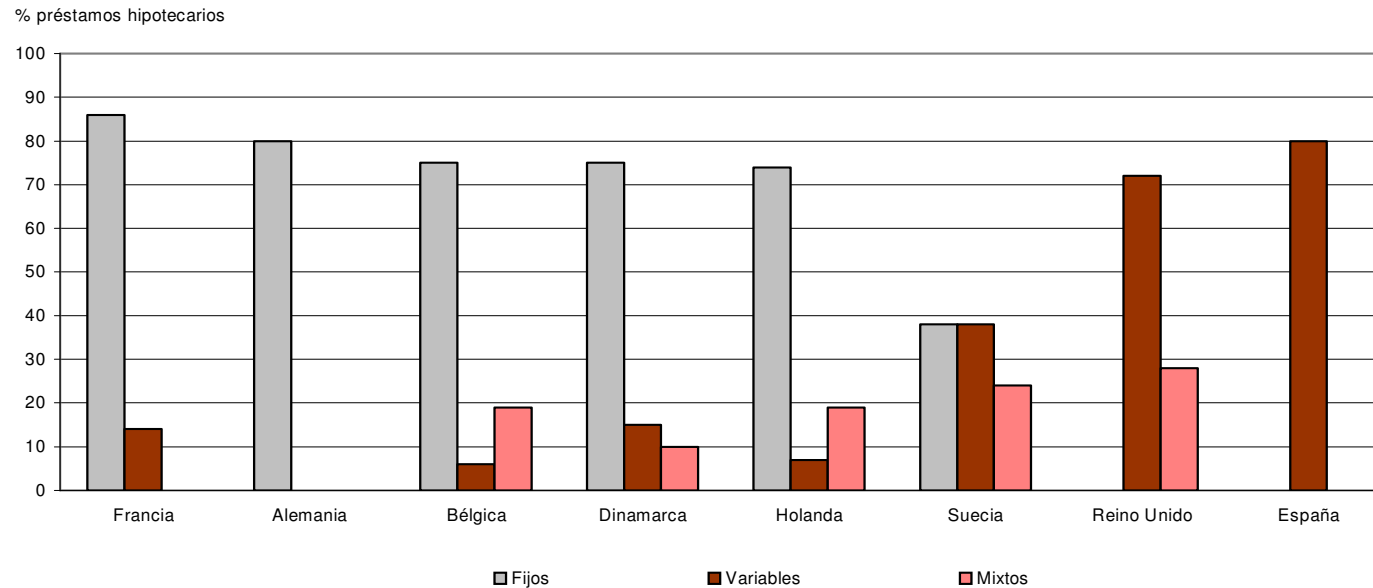
Variación anual del gasto medio por hogar en términos reales y precios reales



Fuente: elaboración propia a partir de series de la EPF Gasto de los hogares y precios de la vivienda en Madrid. Tecnigrama.

## A. Etapas históricas de la financiación de las políticas de vivienda en España

### **ESTRUCTURA DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS EN ALGUNOS PAÍSES DE EUROPA SEGÚN LAS CONDICIONES DE AJUSTE TEMPORAL DEL TIPO DE INTERÉS.**



#### Notas:

*Fijos*: tipos de interés fijos por más de cinco años o hasta el final del plazo de amortización;

*Mixtos*: tipos de interés fijos entre uno y cinco años

*Variables*: tipos de interés variables a partir del primer año, ajustados en función  
(En Francia y Alemania se apuntan como tipos fijos una mezcla de tipos fijos y mixtos).

Fuente: Banco Central Europeo. "Structural Factors in the EU housing markets".



## A. Etapas históricas de la financiación de las políticas de vivienda en España

---

Las consecuencias sobre el comportamiento de los precios de la vivienda ha sido muy distinta entre países, según cuales hayan sido los sistemas de concesión de los préstamos hipotecarios. Abundando en ello y a título de ejemplo citemos las medidas que en su día y precautoriamente aconsejaban Maclennan, Muelbauer y Stephens, a los responsables políticos de Irlanda, Suecia y el Reino Unido para hacer frente a los riesgos que acechaban a sus ámbitos inmobiliarios:

- Estimular el uso de tipos de interés fijos, tanto en créditos hipotecarios como en cualquier tipo de préstamos, reduciría la alta sensibilidad del consumo a los tipos de interés.
- Establecer límites máximos de prudencia en la proporción préstamo/valor de los bienes hipotecados podría justificarse de cara a la protección de los consumidores.
- En lugar de incrementar los impuestos sobre transacciones inmobiliarias, que reducen la movilidad laboral, usar con mayor flexibilidad la imposición sobre la propiedad (IBI), de cara a reducir la volatilidad de los precios.
- Detectada la fuerte demanda de vivienda de segunda residencia y de vivienda de inversión, podríamos añadir en nuestro caso la posibilidad de utilizar con mayor flexibilidad los instrumentos fiscales de estímulo de la demanda de compra, para controlarla y regularla.

## B. Financiación promoción alquiler

Financiación de la promoción de 10.000 viviendas de alquiler										
AÑO	viviendas	viviendas acumuladas	coste unitario	coste de producción	préstamo anual	préstamo vivo	carga financiera anual	carga financiera acumulada	alquileres a cobrar	Saldo
1	1.000	1.000	70.000,00	70.000.000,00	56.000.000,00	56.000.000,00	3.397.745,98 €	3.397.745,98 €		-3.397.745,98 €
2	1.000	2.000	70.000,00	70.000.000,00	56.000.000,00	112.000.000,00	3.397.745,98 €	6.795.491,97 €		-6.795.491,97 €
3	1.000	3.000	70.000,00	70.000.000,00	56.000.000,00	168.000.000,00	3.397.745,98 €	10.193.237,95 €	8.400.000,00	-1.793.237,95 €
4	1.000	4.000	70.000,00	70.000.000,00	56.000.000,00	224.000.000,00	3.397.745,98 €	13.590.983,93 €	12.600.000,00	-990.983,93 €
5	1.000	5.000	70.000,00	70.000.000,00	56.000.000,00	280.000.000,00	3.397.745,98 €	16.988.729,92 €	16.800.000,00	-188.729,92 €
6	1.000	6.000	70.000,00	70.000.000,00	56.000.000,00	336.000.000,00	3.397.745,98 €	20.386.475,90 €	21.000.000,00	613.524,10 €
7	1.000	7.000	70.000,00	70.000.000,00	56.000.000,00	392.000.000,00	3.397.745,98 €	23.784.221,88 €	25.200.000,00	1.415.778,12 €
8	1.000	8.000	70.000,00	70.000.000,00	56.000.000,00	448.000.000,00	3.397.745,98 €	27.181.967,86 €	29.400.000,00	2.218.032,14 €
9	1.000	9.000	70.000,00	70.000.000,00	56.000.000,00	504.000.000,00	3.397.745,98 €	30.579.713,85 €	33.600.000,00	3.020.286,15 €
10	1.000	10.000	70.000,00	70.000.000,00	56.000.000,00	560.000.000,00	3.397.745,98 €	33.977.459,83 €	37.800.000,00	3.822.540,17 €
11		10.000						33.977.459,83 €	42.000.000,00	8.022.540,17 €
12		10.000						33.977.459,83 €	42.000.000,00	8.022.540,17 €
13		10.000						33.977.459,83 €	42.000.000,00	8.022.540,17 €
<b>total</b>	<b>10.000</b>				<b>560.000.000,00</b>		<b>33.977.459,83 €</b>		<b>226.800.000,00</b>	<b>5.946.511,10 €</b>

coste suelo	0,00
tipo de interés	3,50%
duración del préstamo	25
alquiler medio mensual	350,00

## B. Financiación promoción alquiler

### **EVOLUCIÓN DEL PESO DE LA VIVIENDA DE ALQUILER SOBRE EL PARQUE DE VIVIENDA PRINCIPAL EN ESPAÑA.**

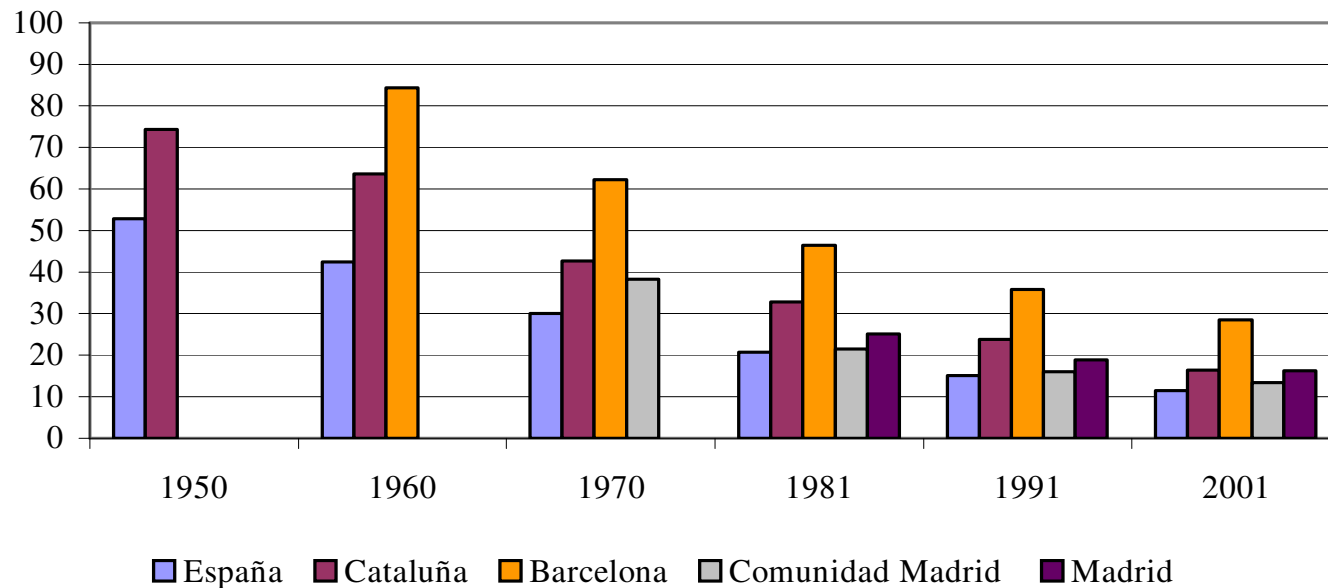
Años	% de viviendas principales en alquiler				
	España	Comunidad Madrid	Cataluña	Madrid	Barcelona
1950	52,8		74,3		
1960	42,5		63,5		84,4
1970	30,0	38,3	42,6		62,3
1981	20,8	21,5	32,8	25,1	46,4
1991	15,2	16,0	23,8	18,9	35,6
2001	11,5	13,5	16,4	16,3	28,5

Fuente: Censos de Población y Vivienda. INE, Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, Institut d'Estadística de Catalunya.

## B. Financiación promoción alquiler

### **EVOLUCIÓN DEL RÉGIMEN DE ALQUILER DE LA VIVIENDA PRINCIPAL EN ESPAÑA**

% alquiler/ parque de viviendas principales



Fuente: Censos de Población y Vivienda. INE, Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid, Institut d'Estadística de Catalunya.

## **B. Financiación promoción alquiler**

### **RAZONES DE LA OFERTA**

#### **Pérdida histórica del alquiler**

- . Leyes proteccionistas de los arrendatarios, sin contrapartida, que comportan pérdida de rentabilidad de las fincas
- . Parques sociales y públicos difíciles de mantener y gestionar

#### Estímulos financieros dirigidos básicamente a la venta

- . Estímulos fiscales dirigidos básicamente a la venta
- . Promoción pública dirigida básicamente a la venta

#### **Falta de motivación actual**

##### **Mercado privado**

- . Baja rentabilidad de las fincas con contratos antiguos
- . Baja rentabilidad del alquiler de mercado en época de inflación
- . Escasez relativa de demanda

##### **Ámbito social**

- . Temor de gestión y mantenimiento de nuevos parques por falta de implicación de los usuarios
- . Dificultad de encaje financiero de los costes de promoción y gestión con los objetivos sociales a cubrir
- . Dificultad de encaje contable de la financiación de la promoción pública con los objetivos de control del déficit de las administraciones públicas (especialmente locales).



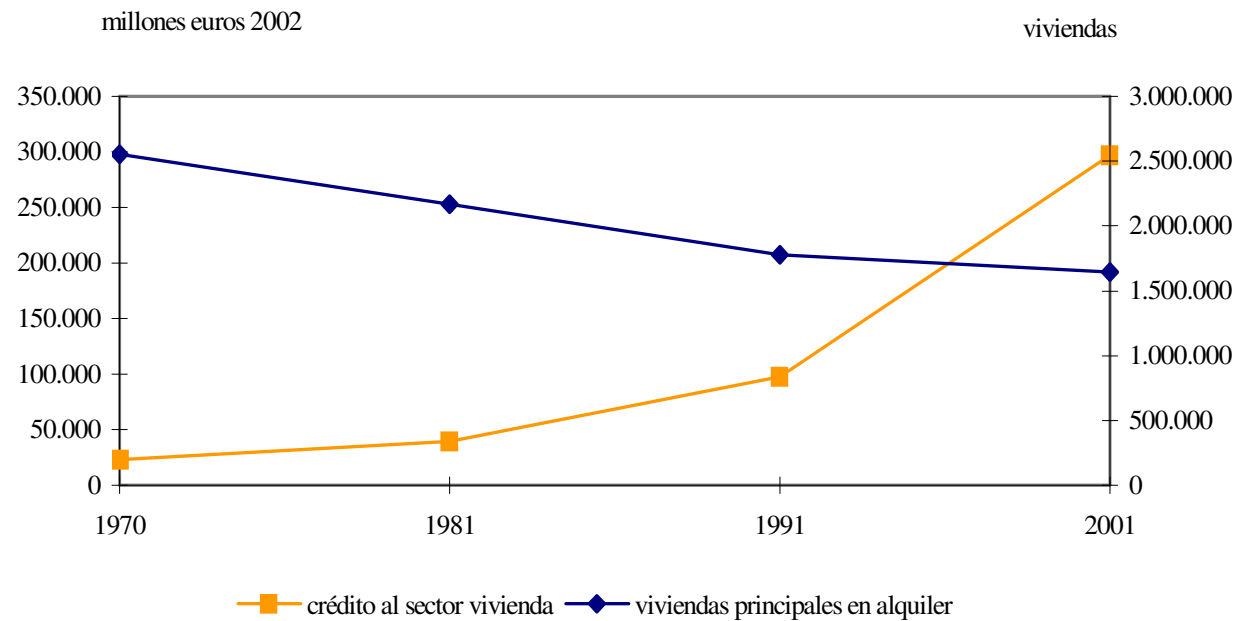
## B.Financiación promoción alquiler

<b>RAZONES DE LA DEMANDA</b>
<b>Económicas</b>
.Ventaja relativa de la compra cuando el coste es equivalente
. Capitalización y expectativa de revalorización de la vivienda en la compra
. Estímulos financieros dirigidos básicamente a la compra
. Estímulos fiscales dirigidos básicamente a la compra
. Promoción pública dirigida básicamente a la compra
. Generalización del crédito a la compra
<b>Sociales</b>
. Pérdida de la situación de protección del arrendatario a partir de 1985
. Inexistencia de sistema de ayudas al pago del alquiler en situación de inflación
. Falta de seguridad de permanencia en la vivienda en los nuevos contratos de alquiler
. Valor patrimonial y revalorización de la vivienda de compra como garantía de cobertura económica futura.

## B. Financiación promoción alquiler

Gráfico 5.6

### **EVOLUCIÓN DEL CRÉDITO PARA COMPRA DE VIVIENDA Y DEL PARQUE DE ALQUILER (1970-2001)**



Fuente: Censos de Población y Vivienda, INE, y Banco de España, Banco Hipotecario de España, CECA.



## B. Financiación promoción alquiler

---

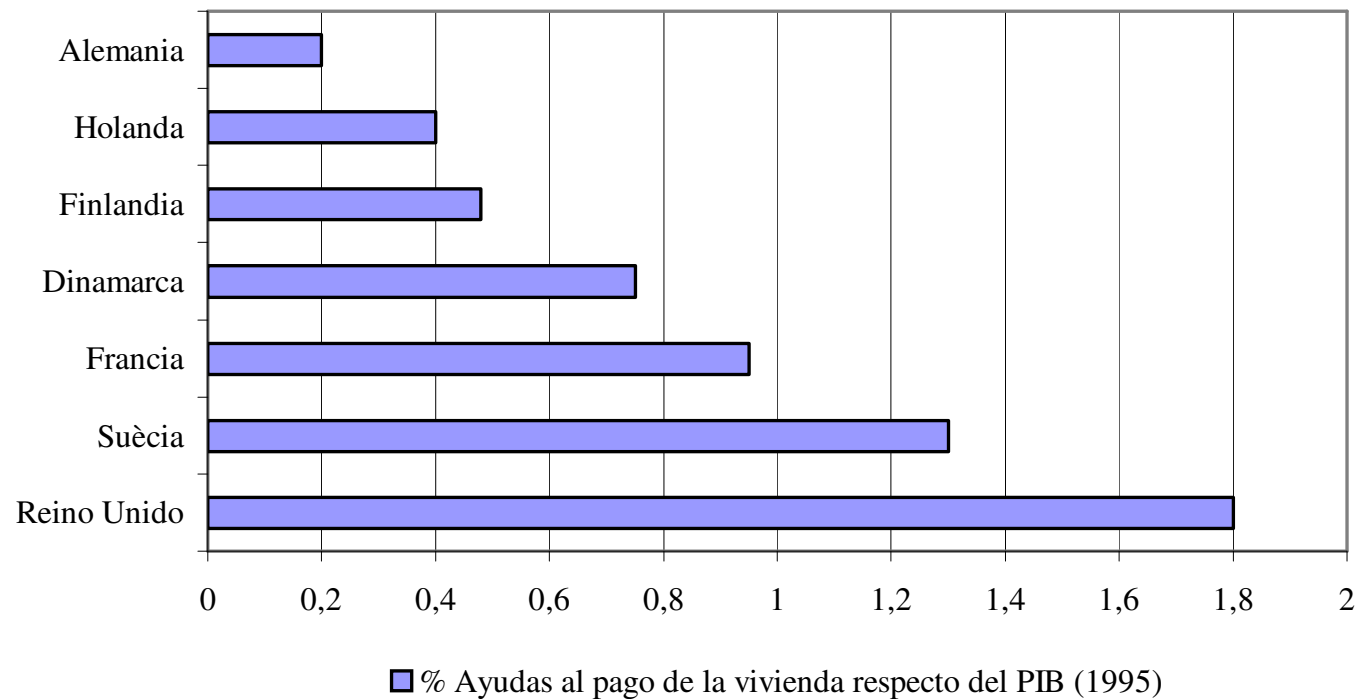
Esquema de financiación de la promoción social de alquiler en Alemania  
(A. Larkin y J. Lawson)

- Establecimiento del alquiler máximo, llamado “alquiler pactado”, que es el que el arrendatario podrá pagar destinando a ello el 20% de sus ingresos.
  - Establecimiento del alquiler, llamado “alquiler de equilibrio,” que es el que el promotor debería cobrar para cubrir los costes de la promoción.
  - Se establece que el proyecto se va a financiar en un 25% con fondos propios y el resto con financiación ajena, básicamente constituida por un préstamo público,
  - La retribución de los fondos propios se asegura con unos ratios del 4% y del 6,5%,
  - El diferencial entre “alquiler pactado” y “alquiler de equilibrio” se obtiene liberando al promotor del pago de los intereses del préstamo público: es decir concediéndole un préstamo sin interés.
  - Este subsidio público en forma de préstamo sin interés hace así de puente entre el alquiler de equilibrio de la operación y el alquiler máximo soportable por el arrendatario, y este alquiler se mantiene controlado durante toda la vida del préstamo.
  - De esta forma se cubre el objetivo social de dar vivienda al precio máximo soportable, garantizando al propio tiempo la liquidez del proyecto desde el primer momento.
-

## C. Gasto público y financiación de las políticas de ayudas directas a las personas

### AYUDAS AL PAGO DE LA VIVIENDA EN EUROPA (1995)

%/ PIB

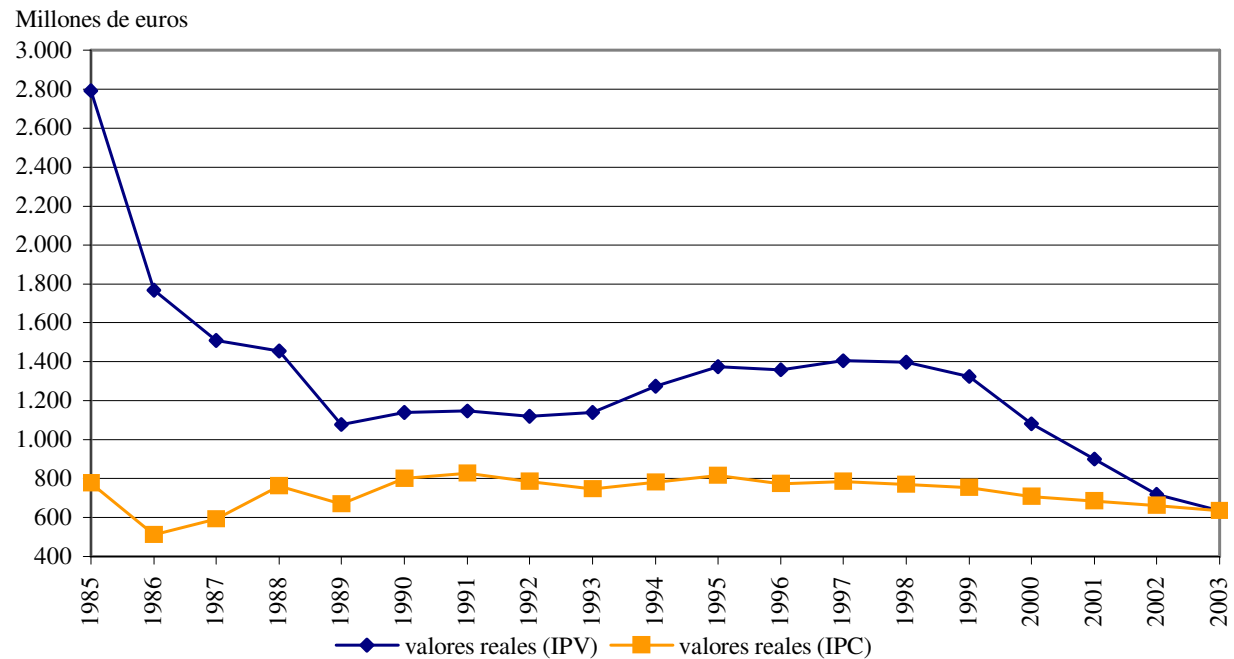


Fuente: Stephens, M, Burns, N y Mackay, L.


## C. Gasto público y financiación de las políticas de ayudas directas a las personas

### GASTO DIRECTO DEL ESTADO CENTRAL EN VIVIENDA, 1985-2003

Euros de 2001, deflactados con el precio de la vivienda

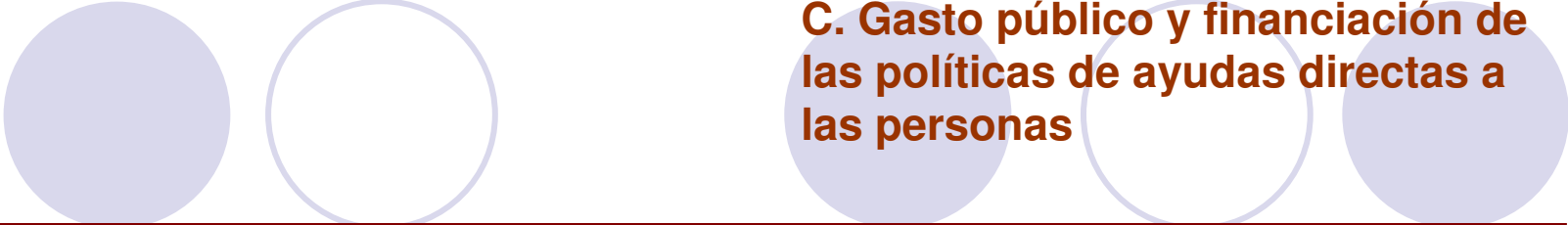


Fuente: elaboración propia a partir de los Presupuestos del Ministerio de Fomento y Tecnigrana (precios ciudad de Madrid).

The header features three circles in a row. The first and third circles are solid light blue, while the middle one is a white outline. Below them is a thick red horizontal line. The text 'C. Gasto público y financiación de las políticas de ayudas directas a las personas' is written in a bold, dark red font, centered over the circles.

## C. Gasto público y financiación de las políticas de ayudas directas a las personas

- La caída del gasto público en términos reales del período 95-2003, cercana al 20%, vino claramente relacionada con la menor necesidad de subsidiación de intereses, que había sido la fórmula –cara- que se utilizó desde el año 1983.
- Las cifras demuestran que la gran oportunidad que la mejora extraordinaria de las condiciones financieras en el mercado libre dio a la política de vivienda a partir del año 1997 -abaratando o casi dejando sin sentido la política de subsidiación de intereses-, no fue aprovechada para dedicar los recursos de los presupuestos del Estado a poner en marcha nuevos instrumentos de intervención y regulación.
- Ello habría sido fundamental especialmente para las capas de población con menos recursos, o para el fomento de modalidades de vivienda que se han dejado de producir, como el alquiler.



## C. Gasto público y financiación de las políticas de ayudas directas a las personas

---

- Es imprescindible un pacto social, un pacto de solidaridad que reconozca y acepte cuáles son las prioridades y cuáles son los comportamientos socialmente más racionales, que determine: los volúmenes de vivienda protegida que hay que construir anualmente; el parque de vivienda social o protegida que debe tener cada municipio; los programas de alojamiento transitorio para inmigrantes y personas con problemas de exclusión residencial transitoria y la obligación de participación en estos programas de todos los municipios; los sistemas de financiación obligatoria para la promoción de vivienda social o protegida; los mecanismos de solidaridad para que nadie sea expulsado de su vivienda por dificultad de pago; que vincule el urbanismo con las necesidades de vivienda asequible, marcando límites a la libre disposición de suelo residencial; que preserve los suelos públicos destinables a vivienda de las necesidades de financiación pública.
  - Sean quienes sean los operadores –privados con o sin ánimo de lucro, o públicos- la política de vivienda debería basarse en ciertos estables en el tiempo con todos ellos, a fin de garantizar que la buena dinámica del mercado no sea causa de exclusión sino al contrario, base de ganancia colectiva a repartir equitativamente.
-