

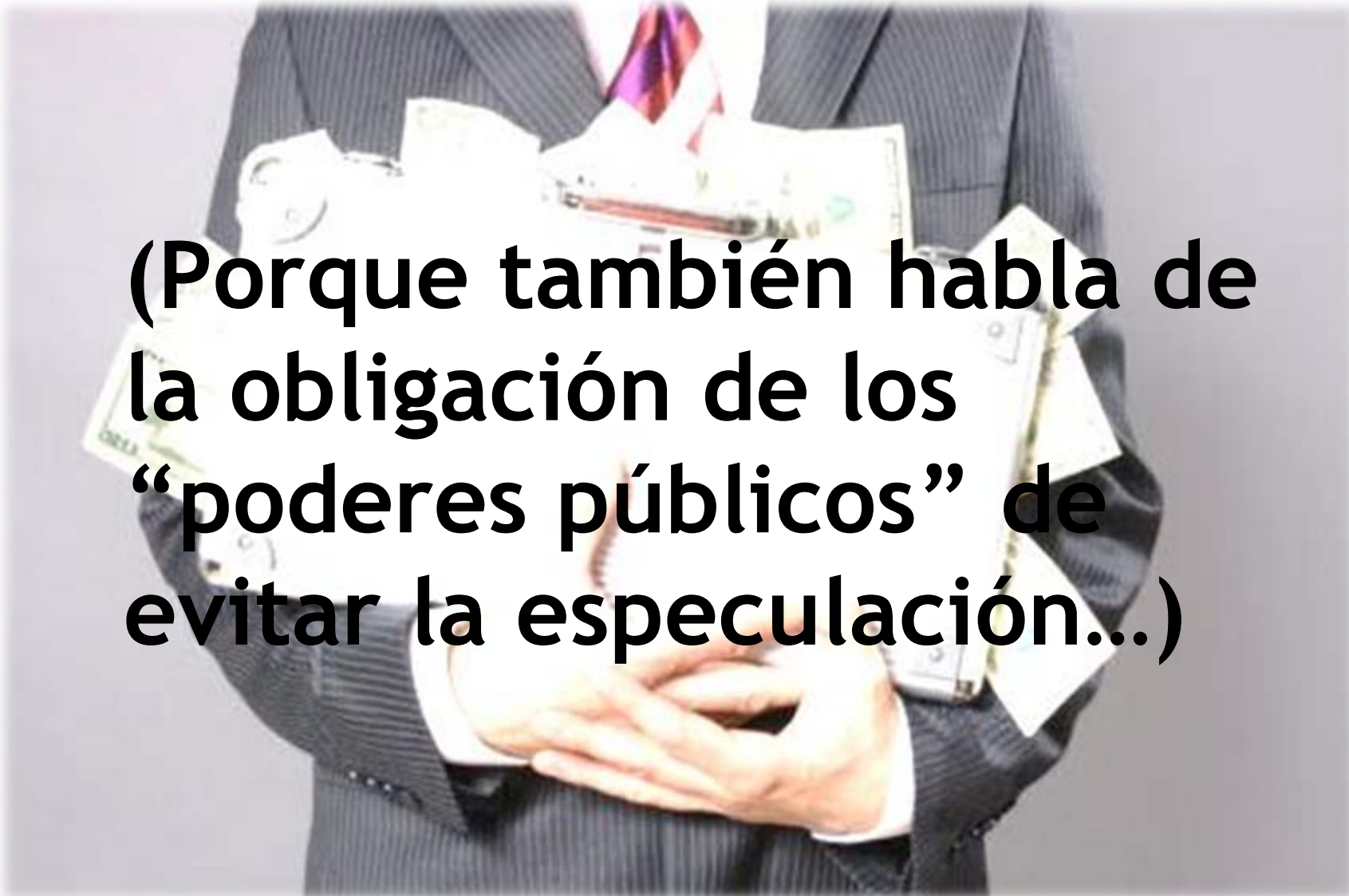
Fuentes de financiación de las políticas  
públicas de vivienda (II)

# La financiación desde el punto de vista de la ciudadanía

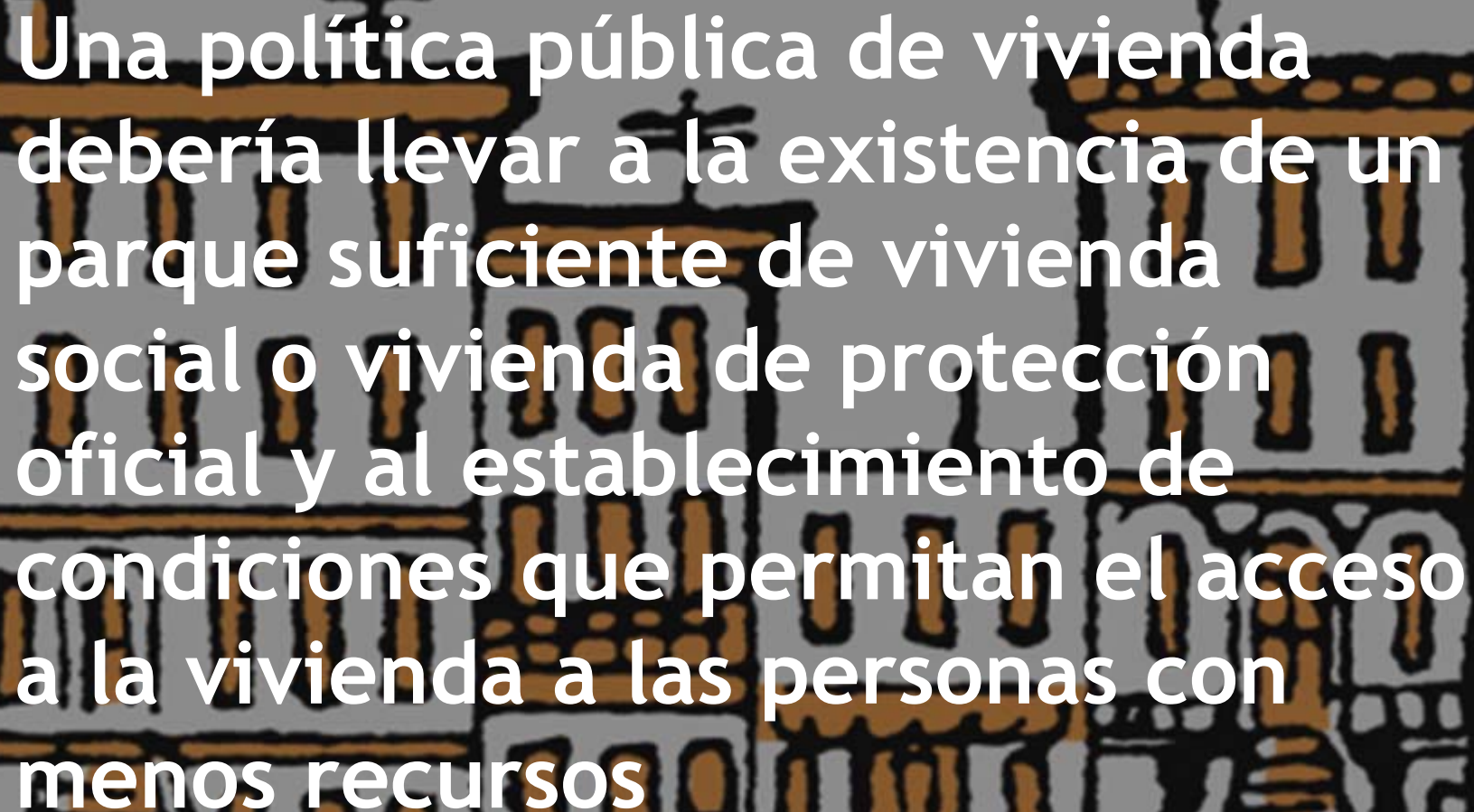
Bilbao, 20 de octubre de 2011



**Una vivienda  
digna y  
adecuada: un  
derecho de todo  
ciudadano  
reconocido en el  
art.47 de la  
Constitución,  
pero ¿respetado?**

A photograph of a businessman in a dark pinstriped suit and a purple tie, holding a large stack of Euro banknotes. The text is overlaid on this image.

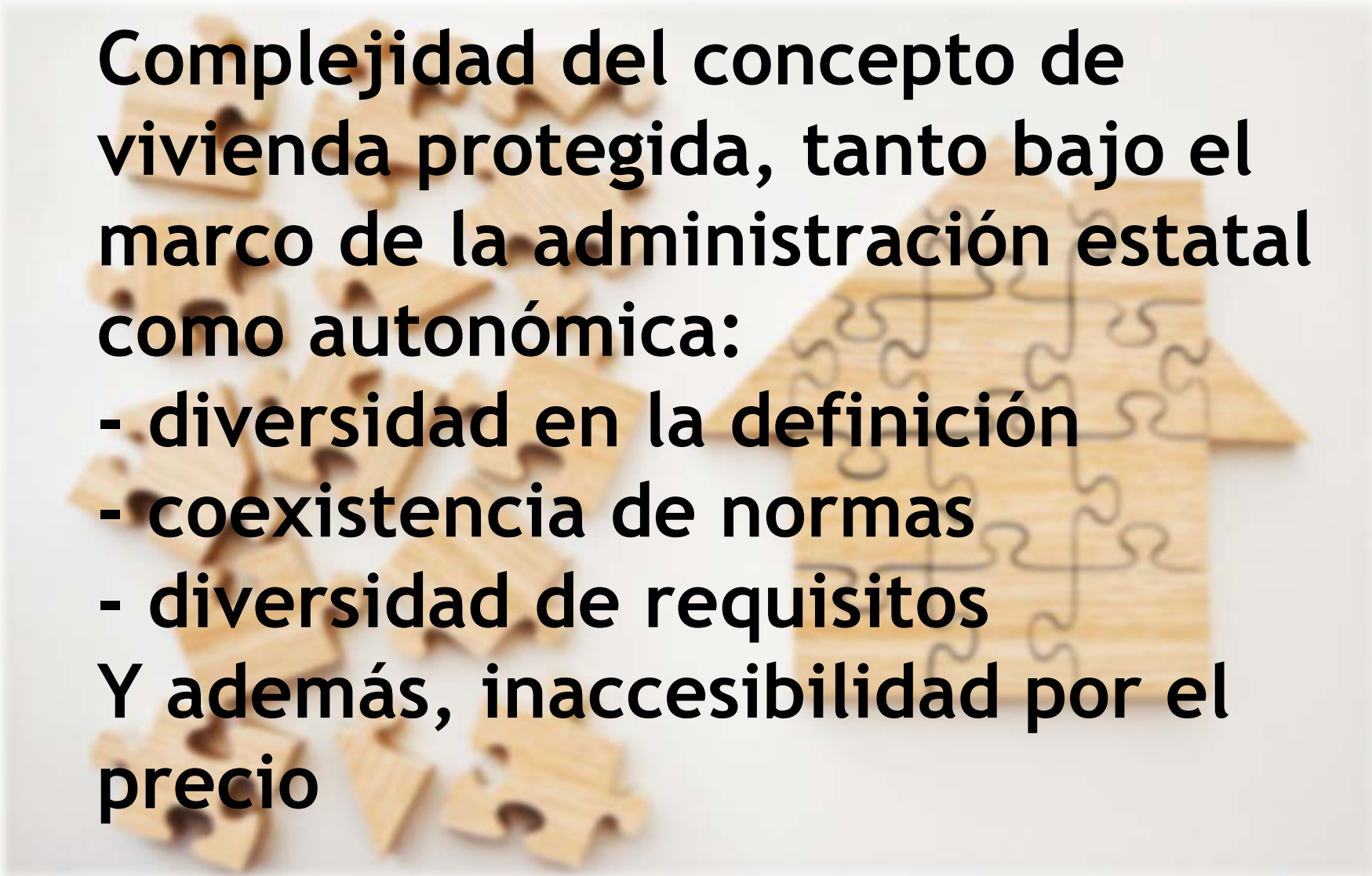
**(Porque también habla de la obligación de los “poderes públicos” de evitar la especulación...)**

A stylized, hand-drawn illustration of a cityscape with several buildings of varying heights and window patterns. The drawing uses a limited color palette of grey, brown, and black, with a white background. The buildings are arranged in a row, with some having multiple stories and others being shorter. The overall style is reminiscent of a graphic novel or a poster.

Una política pública de vivienda debería llevar a la existencia de un parque suficiente de vivienda social o vivienda de protección oficial y al establecimiento de condiciones que permitan el acceso a la vivienda a las personas con menos recursos



**Pero ¿qué es una vivienda de protección oficial?**

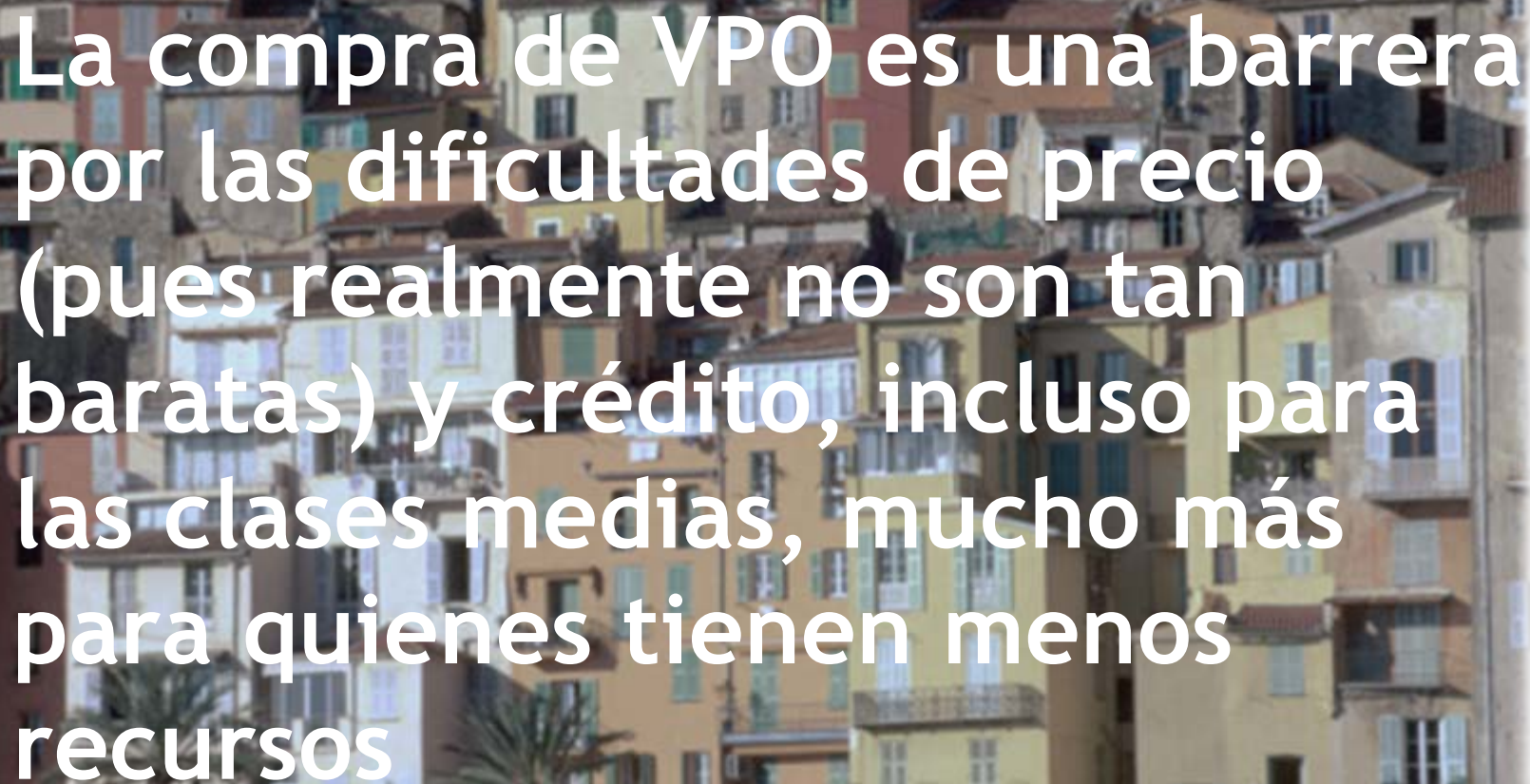
The background of the slide features a collection of light-colored wooden puzzle pieces. Some pieces are scattered, while others are arranged to form the outline of a house, symbolizing the complexity and fragmented nature of the housing market discussed in the text.

**Complejidad del concepto de vivienda protegida, tanto bajo el marco de la administración estatal como autonómica:**

- diversidad en la definición**
- coexistencia de normas**
- diversidad de requisitos**

**Y además, inaccesibilidad por el precio**

**Lo que nos dice la experiencia:  
A la vivienda protegida en compra  
no pueden acceder ni los que  
cumplen los requisitos; por lo tanto  
se bajan los requisitos y se vende a  
quien quiera comprarla... con el  
riesgo del posible fraude; el  
alquiler sigue sin ser una verdadera  
opción**



La compra de VPO es una barrera por las dificultades de precio (pues realmente no son tan baratas) y crédito, incluso para las clases medias, mucho más para quienes tienen menos recursos





**Esto,**

- **distorsiona los precios de mercado libre y**
- **fomenta el fraude de la venta de VPO entre particulares con sobreprecios sobre el importe oficial**

**Por eso, el mercado de compraventa debería ser totalmente libre, sin VPO, y dejar ésta únicamente como alquiler social**



**Sin embargo, los planes de vivienda, estatal y autonómicos, apuntan principalmente a la compra como forma de acceso. Esto hace de y hace que la compra sea la opción mayoritaria que se ofrece...**

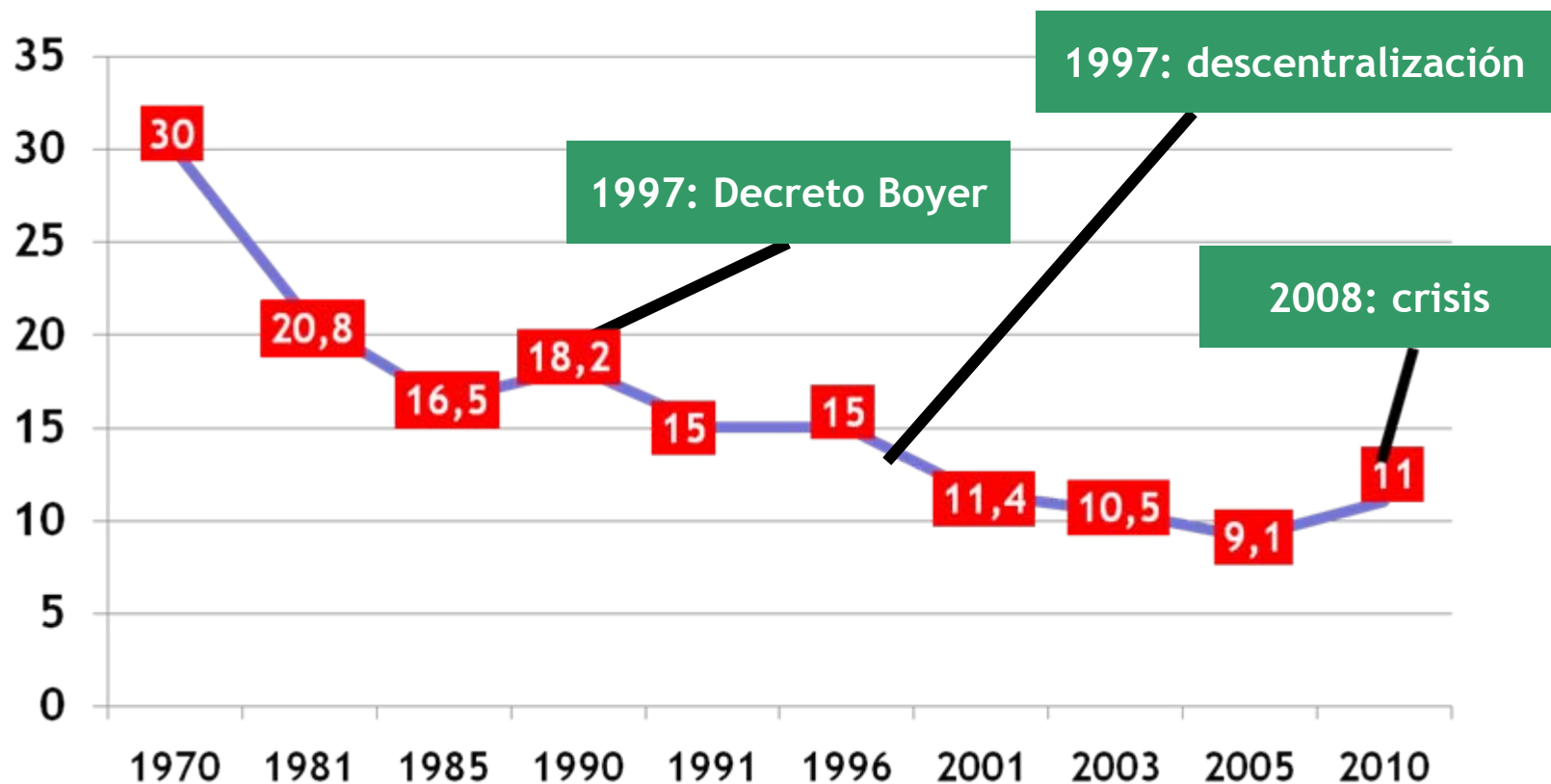
**Y, sin embargo, la realidad de nuestro entorno parece apuntar en otra dirección:**

PAÍS	Prop	Alq
Alemania	43	57
Francia	56	44
Dinamarca	53	46
Austria	58	40
Países Bajos	54	46
Suecia	55	45

PAÍS	Prop	Alq
España	82	11
<b>MEDIA UE</b>	<b>74</b>	<b>25</b>
Eslovaquia	95	5
Lituania	97	3
Rumanía	95	4
Bulgaria	95	5

Fuente: CECODHAS-USH-Dexia, 2008.

# Porcentaje de vivienda habitual en alquiler



# Las leyes del alquiler

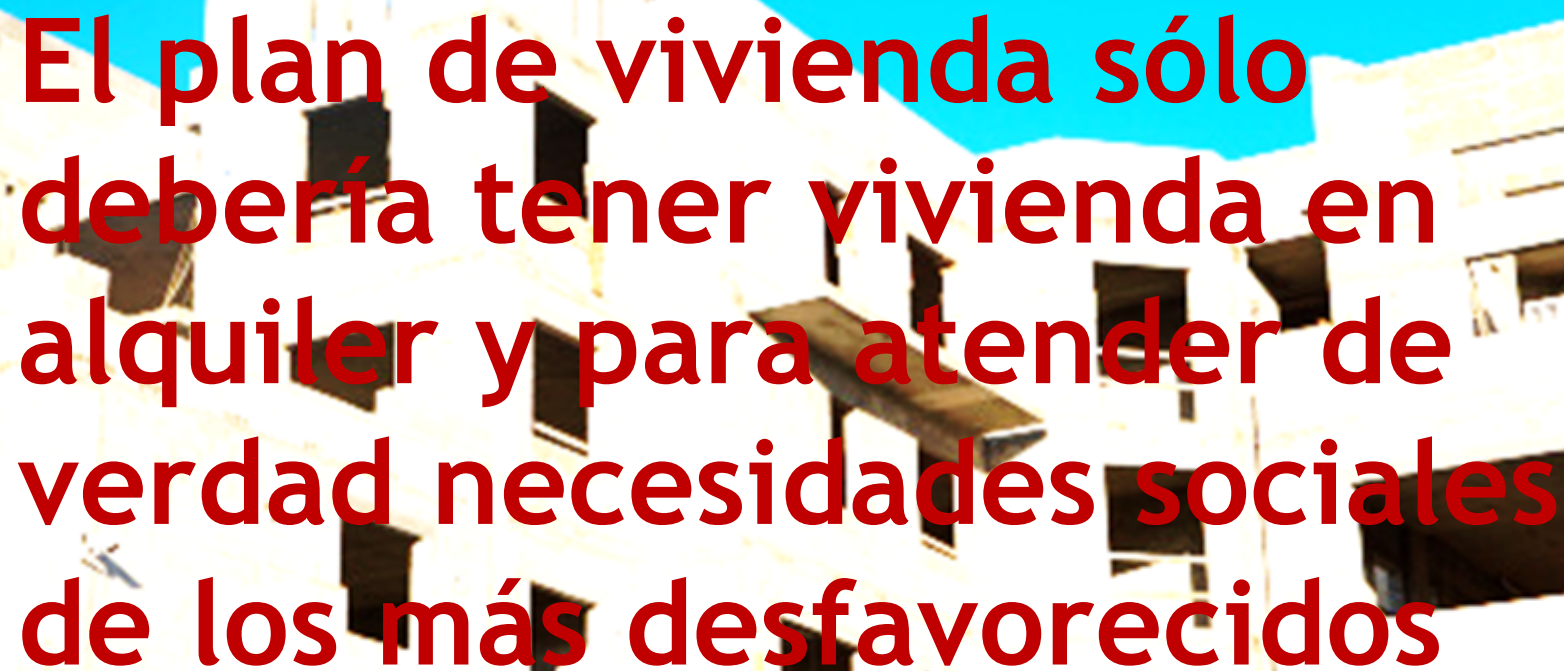
- *Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964*
- *Real Decreto Ley de 1985 (Decreto Boyer)*
- *Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994*
- *Modificaciones para acelerar los desahucios (2000 y 2003)*
- *Ley de Medidas de Agilización procesal (2011)*

**Es de aplicación la normativa correspondiente en función de la fecha del contrato**

## La SPA ¿un fiasco?

*Objetivo: Activar el mercado de alquiler  
Ofrecen seguridad al propietario a cambio  
de un precio inferior (hasta un 20%  
menos) y garantías de cobro durante 5  
años (vigencia del contrato)*

**Nuestra experiencia: bastantes problemas  
de funcionamiento; de momento, no es  
alternativa**

A photograph of a modern, multi-story apartment building with a white facade and dark window frames. The building is set against a clear blue sky. The text is overlaid on the image in a large, bold, red font.

**El plan de vivienda sólo debería tener vivienda en alquiler y para atender de verdad necesidades sociales de los más desfavorecidos**



The background of the slide is a photograph of several multi-story buildings in an urban setting, likely Bilbao. The buildings are light-colored with many windows. The sky is a clear, deep blue. The text is overlaid on the left side of the image.

Para ello es necesario

- un cambio de filosofía: de compradores a arrendatarios
- una adecuación, a la baja, del precio
- liberación del viviendas para alquiler
- garantías para los arrendadores

# El ejemplo de Donosti

