

EAPM
DERECHO A LA VIVIENDA Y EXCLUSION RESIDENCIAL DE HOGARES
VULNERABLES

MEDIDAS PARA GARANTIZAR EL
ACCESO A LA VIVIENDA

JESUS LEAL
UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID

INDICE

- Marco del régimen de bienestar
- Condiciones del régimen en Europa y España
- Desarrollo reciente de la crisis de la vivienda
- Los instrumentos de la política de vivienda
- Exclusion residencial

ELEMENTOS DEL SISTEMA DE BIENESTAR



REGIMENES EUROPEOS

Sistema de Vivienda

Social democrata

Sistema de alquiler unitario
predominio del sector de alquiler social.

Corporativista

Sistema de alquiler unitario o dualista
predominio del sector privado de alquiler.

Liberal

Sistema de alquiler dualista:
Predominio de la ocupación en propiedad.
El estado fomenta la provisión de vivienda en el mercado libre
La intervención estatal en la vivienda se limita a una **disposición**
estigmatizada para una población residual.

Familiallsta

Sistema de alquiler dualista.
Predominio de la ocupación en propiedad.
El estado fomenta la propiedad de la vivienda (como concepto
patrimonial) y permite la autoproducción de viviendas. La
intervención estatal en la vivienda es muy limitada

SITUACIÓN EN GRANDES CIUDADES ESPAÑOLAS TRAS LA CRISIS

Cambio en condiciones financieras

Elevada precariedad laboral (contratos temporales)

Fomento del alquiler (inquilinos y propietarios)



Aumento de acceso en alquiler

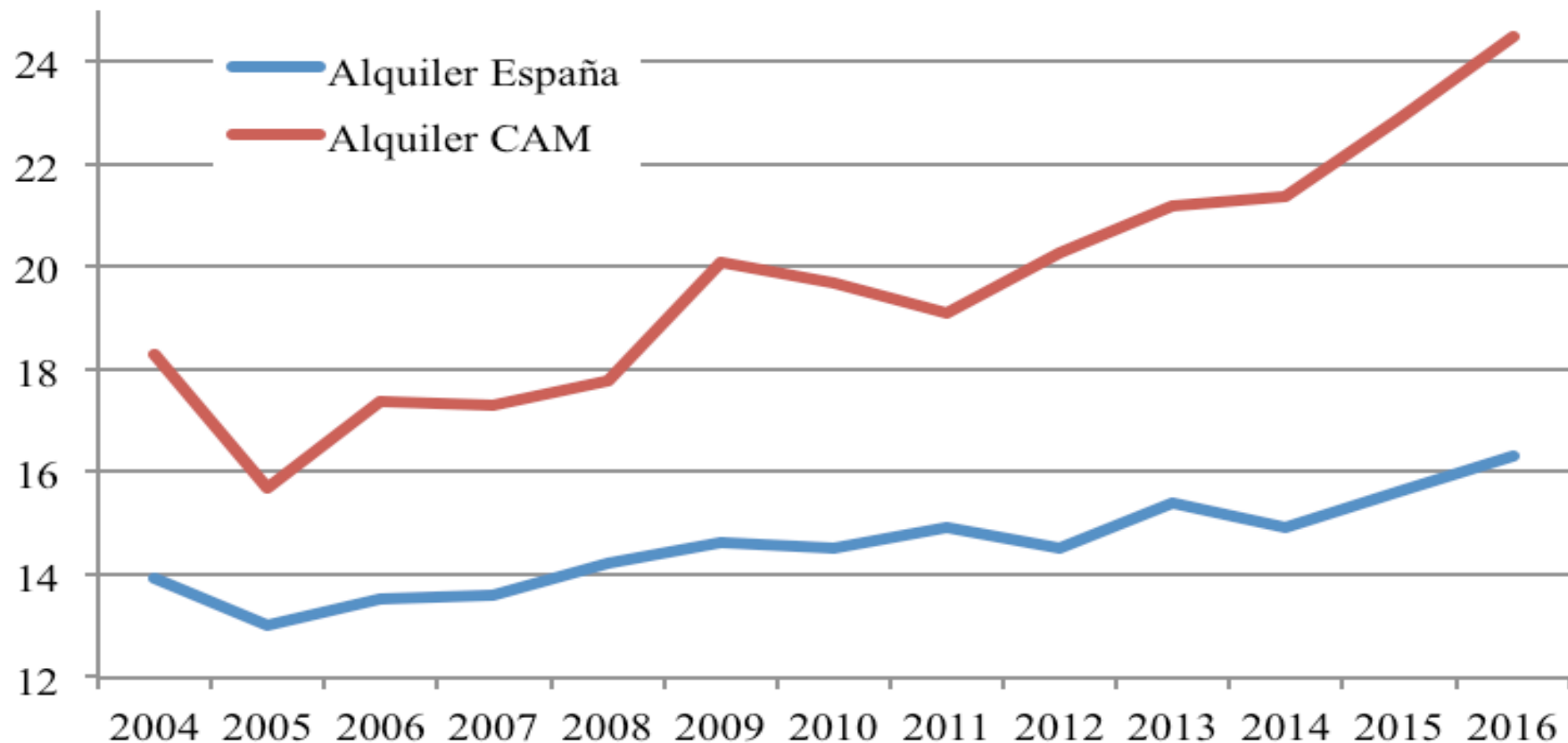


Saturación del stock disponible (vacías)

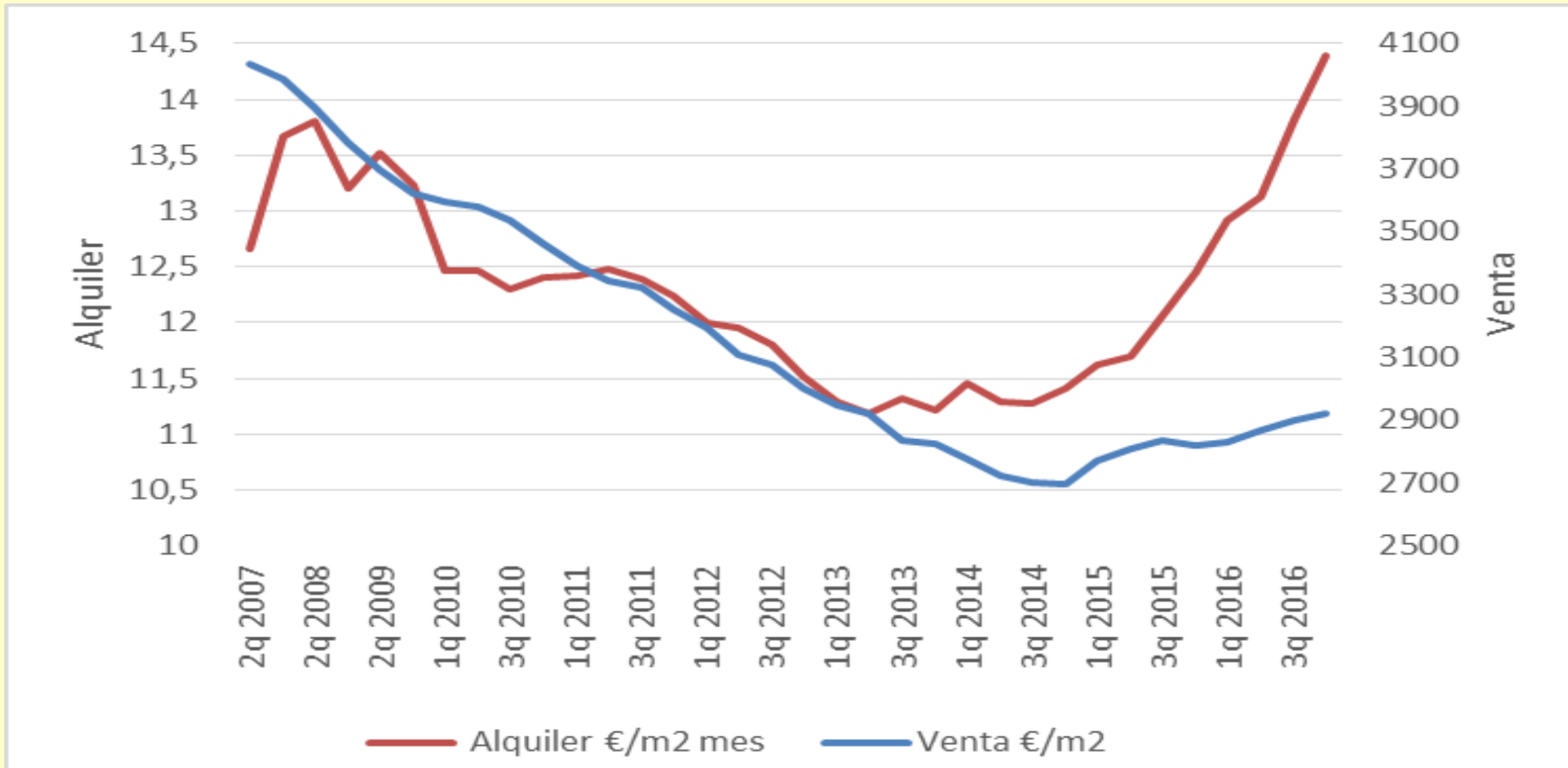


Carencia y elevación de alquileres

Evolución de proporción de alquiler en Madrid y España



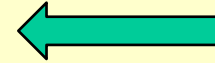
Evolución de precios de compra y alquiler en Madrid



Instrumentos de la política de Vivienda

- **PROCEDIMIENTOS LEGALES**

 - Leyes y decretos



- **FINANCIACIÓN**

 - Beneficios en hipotecas y préstamos

- **SUBVENCION**

 - ayudas a pagar el alquiler, a la adquisición de VPO

- **FISCALIDAD**

 - Positivo: facilidades fiscales en inversión, desgravación

 - Negativo: impuestos locales, IVA, Plusvalía,



- **PROVISIÓN DE SUELO**

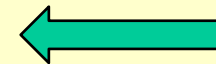
 - Planificación y asignación de terrenos, sobrevaloración.

- **INTERVENCIÓN DIRECTA**

 - Construcción de viviendas sociales

 - Gestión de stock público

 - Promotores sin fines de lucro



- **PROCEDIMIENTOS COMBINADOS**

 - Control de alquileres

Evaluación de la eficacia de las medidas de política de vivienda

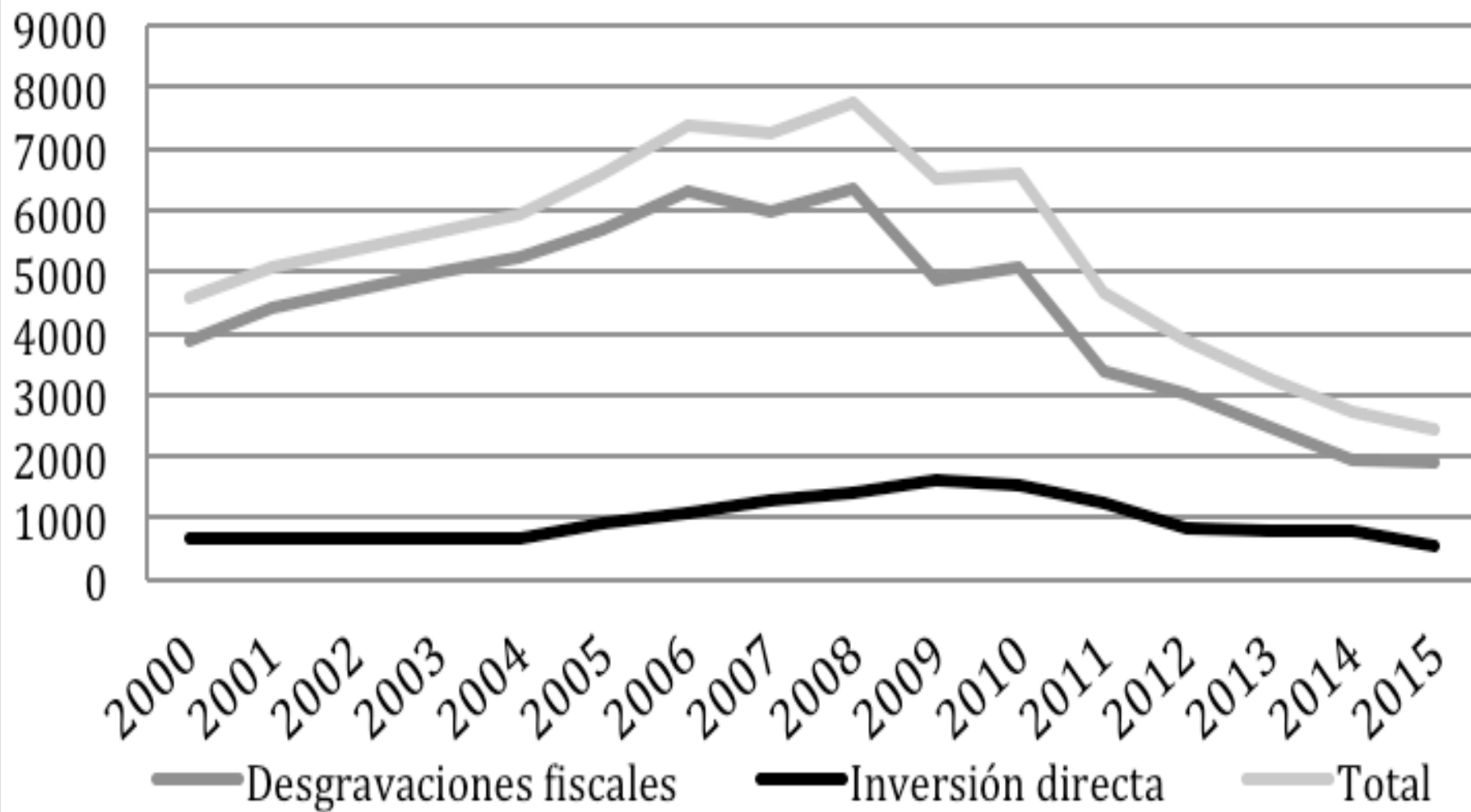
La eficacia se ha medido en relación con las viviendas visadas (empezadas) y en especial sobre las **VPO**

El objetivo no debería ser la construcción de un número de viviendas sociales, sino la **consecución de mejoras en el acceso y el uso** de las viviendas por los hogares.

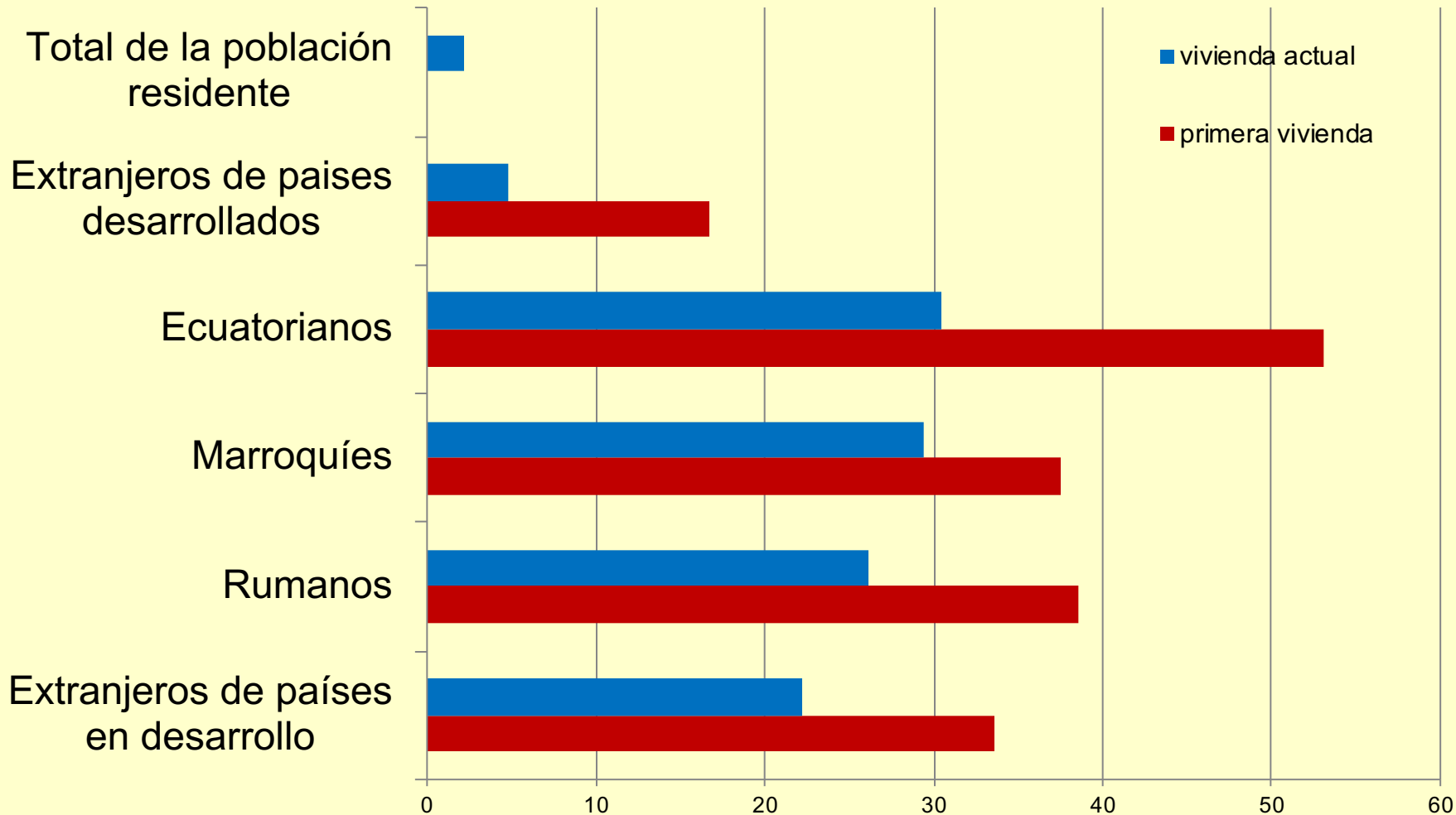
Es necesario **incluir otros indicadores** de la eficacia que hagan referencia al impacto de las medidas aplicadas en relación con la evolución de una serie de indicadores sociales tales como:

- Número de **personas sin hogar**
- Proporción de hogares que viven en **viviendas en malas condiciones**
- Proporción de **hogares hacinados en m² /persona**
- **Esfuerzo mensual** para el acceso a una vivienda en alquiler
- Evolución de la **proporción de emancipados** entre 25 y 35 años

Evolución de la inversión en vivienda en términos absolutos (millones €) 2000-2015



Proporción de población En España en condiciones de hacinamiento por tipo de origen (dormitorios por habitantes)



Proporción del total de residentes en edificios en estado "No bueno" en cada uno de los regímenes de tenencia y nacionalidad

