

L'HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l'accés a un habitatge digne

Mercat d'habitatge a Espanya

D'on venim? Cap a on anem?

*Raquel Rodriguez Alonso, profesora associada del DUyOT,
ETSAM, UPM*



Ajuntament de
Barcelona



congrés
d'arquitectura
2016

OBSERVATORIO
DESC
WWW.OBSERVATORIDESC.ORG

ÍNDICE

- Algunas pinceladas sobre el modelo español.
- Las consecuencias de la burbuja
- Reformas legislativas: la posición del Gobierno Central
- Problemas, retos y oportunidades

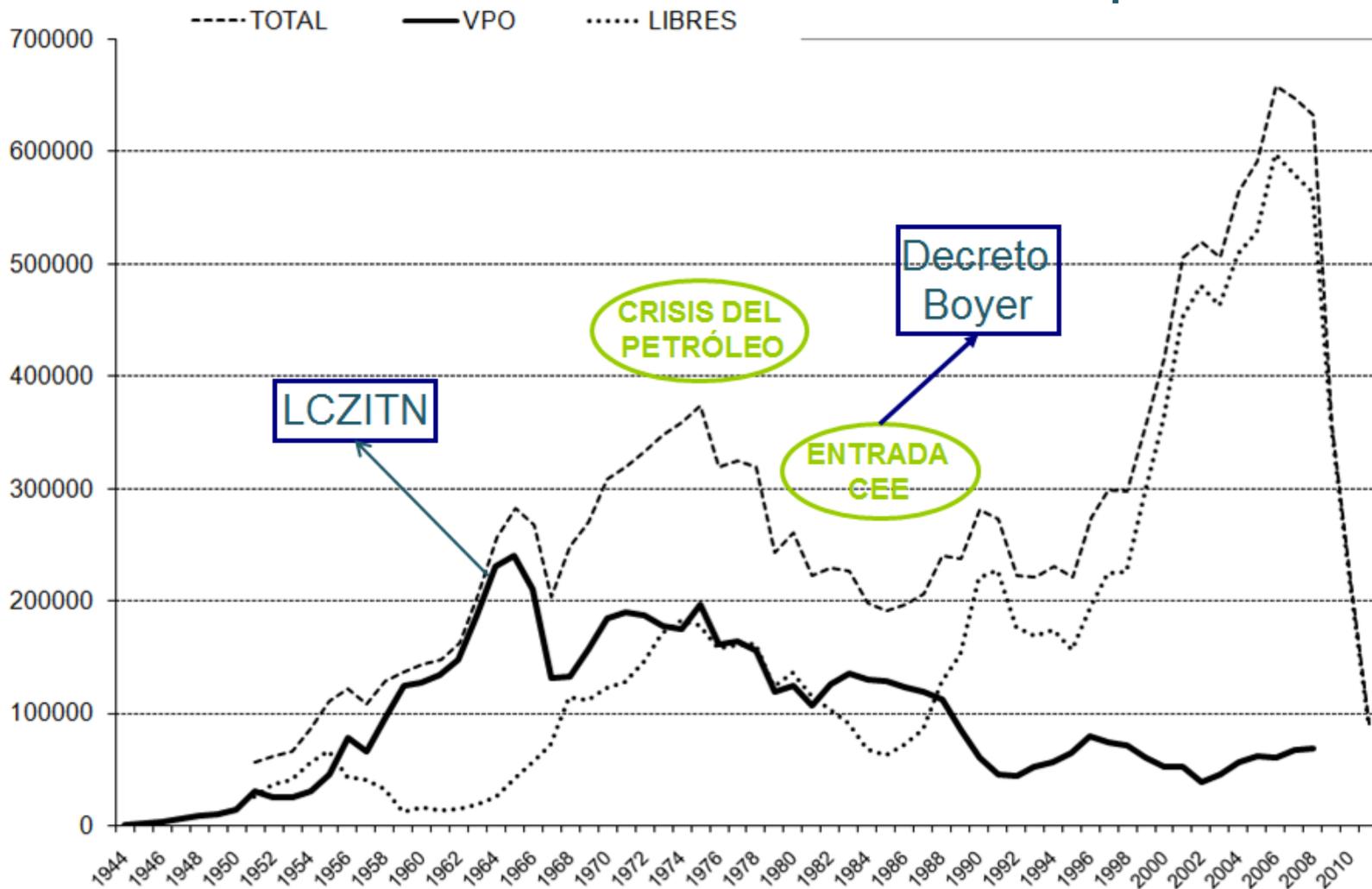
L'HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l'accés a un habitatge digne



#undretcomunacasa
#habitatgebcn
#CongresArq

LA DIMENSIÓN DEL BOOM INMOBILIARIO.

Construcción de viviendas en España. 1944-2012



Elaboración propia a partir de los anuarios estadísticos. Estadísticas de la construcción (INE)

L'HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l'accés a un habitatge digne



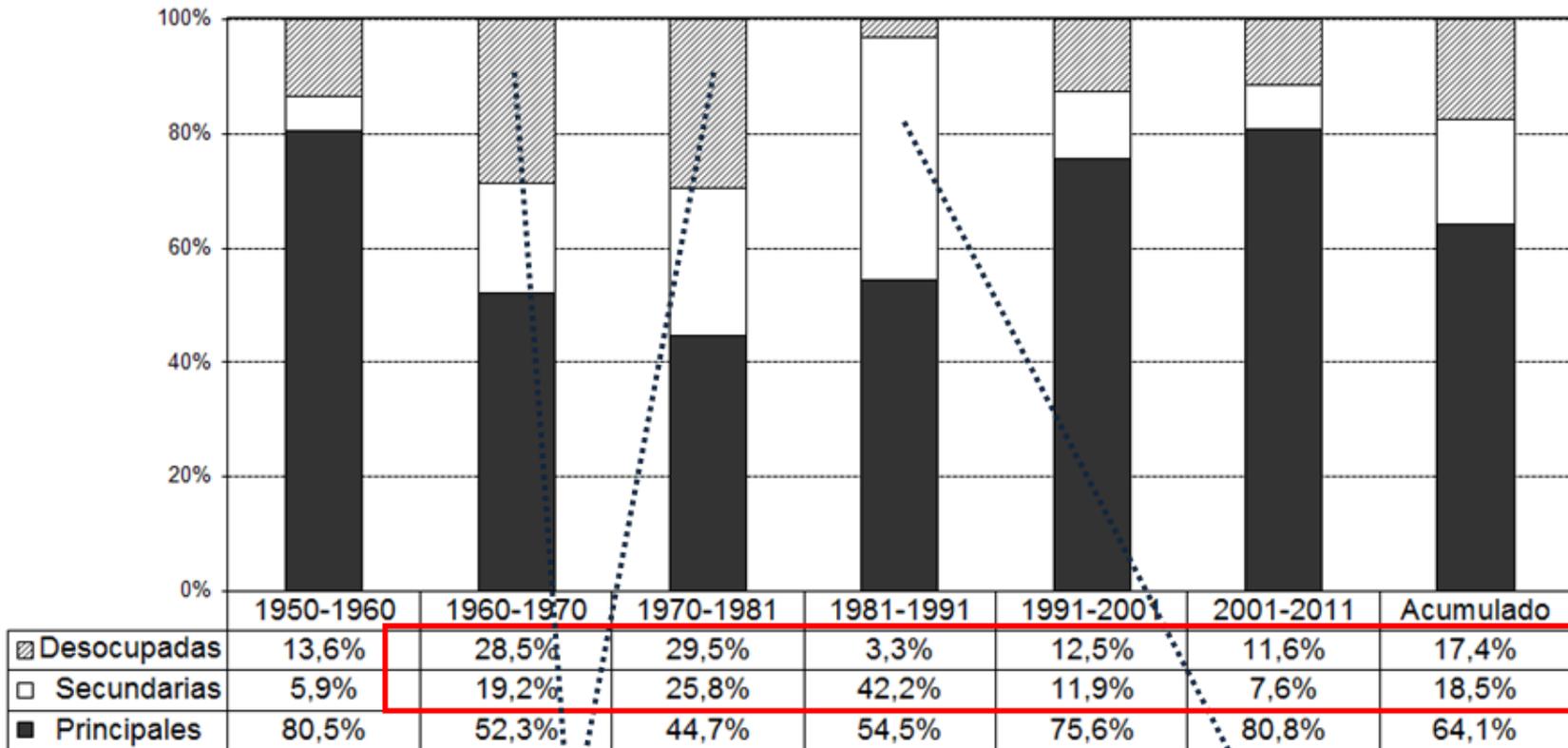
#undretcomunacasa
#habitatgebcn
#CongresArq

LOS EFECTOS DE LAS POLÍTICAS SOBRE EL PARQUE

Gráfico 4.- Variaciones por periodos en el uso del parque de viviendas

Fuente: Censos de población y viviendas

Elaboración propia



Éxodo Campo-ciudad

Decreto Boyer

Elaboración propia a partir de los Censos de población y viviendas (INE)

L'HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l'accés a un habitatge digne



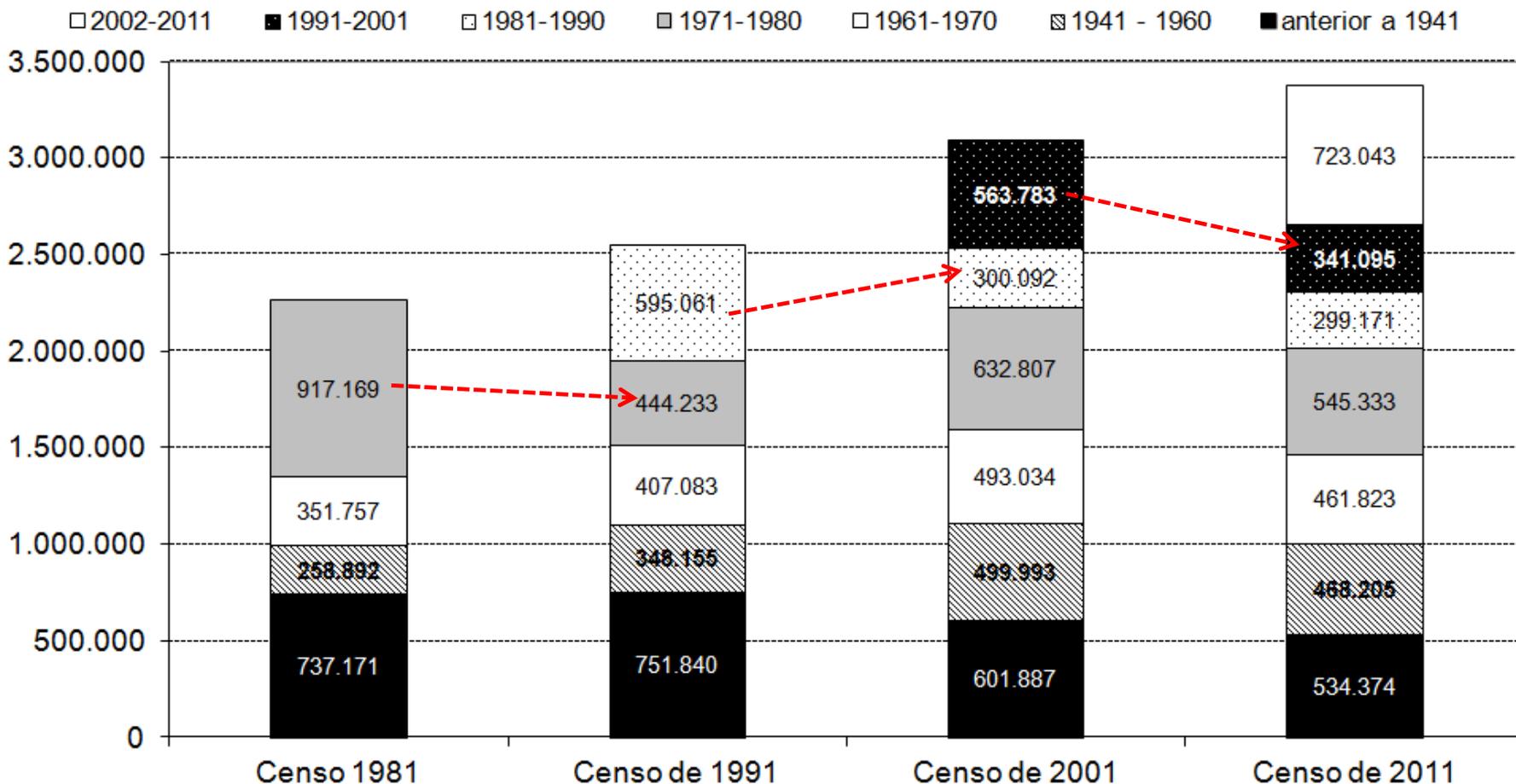
#undretcomunacasa
#habitatgebcn
#CongresArq

LA VIVIENDA COMO INVERSIÓN

Gráfico 10.- Antigüedad de las viviendas vacías

Fuente: Censo de Población y viviendas

Elaboración propia



Elaboración propia a partir de los Censos de población y viviendas (INE)

L'HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l'accés a un habitatge digne



#undretcomunacasa
#habitatgebcn
#CongresArq

EL PAPEL DE LA VIVIENDA SOCIAL

Cuadro 2.6 Importancia de la vivienda social sobre el parque de viviendas total en los países europeos

Muy débil (< 5%)	Débil (5% a 9%)	Medio (10% a 19%)	Fuerte (20% a 29%)	Muy fuerte (30% y más)
Grecia: 0% España: 1% Lituania: 2% Letonia: 1% Luxemburgo: 2% Rumania: 2% Bulgaria: 2% Chipre: 3% Portugal: 3% Hungría: 4% Eslovenia: 4% Eslovaquia: 4%	Italia: 5% Alemania: 6% Malta: 6% Estonia: 7% Bélgica: 7% Irlanda: 8%	Polonia: 12% Finlandia: 18% Suecia: 18% Francia: 19%	Dinamarca: 20% República Checa: 20% Austria: 21% Reino Unido: 21%	Países Bajos: 35%

Fuente: "The development of Social Housing", CECODHAS-USH-Dexia, 2008.

L'HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l'accés a un habitatge digne

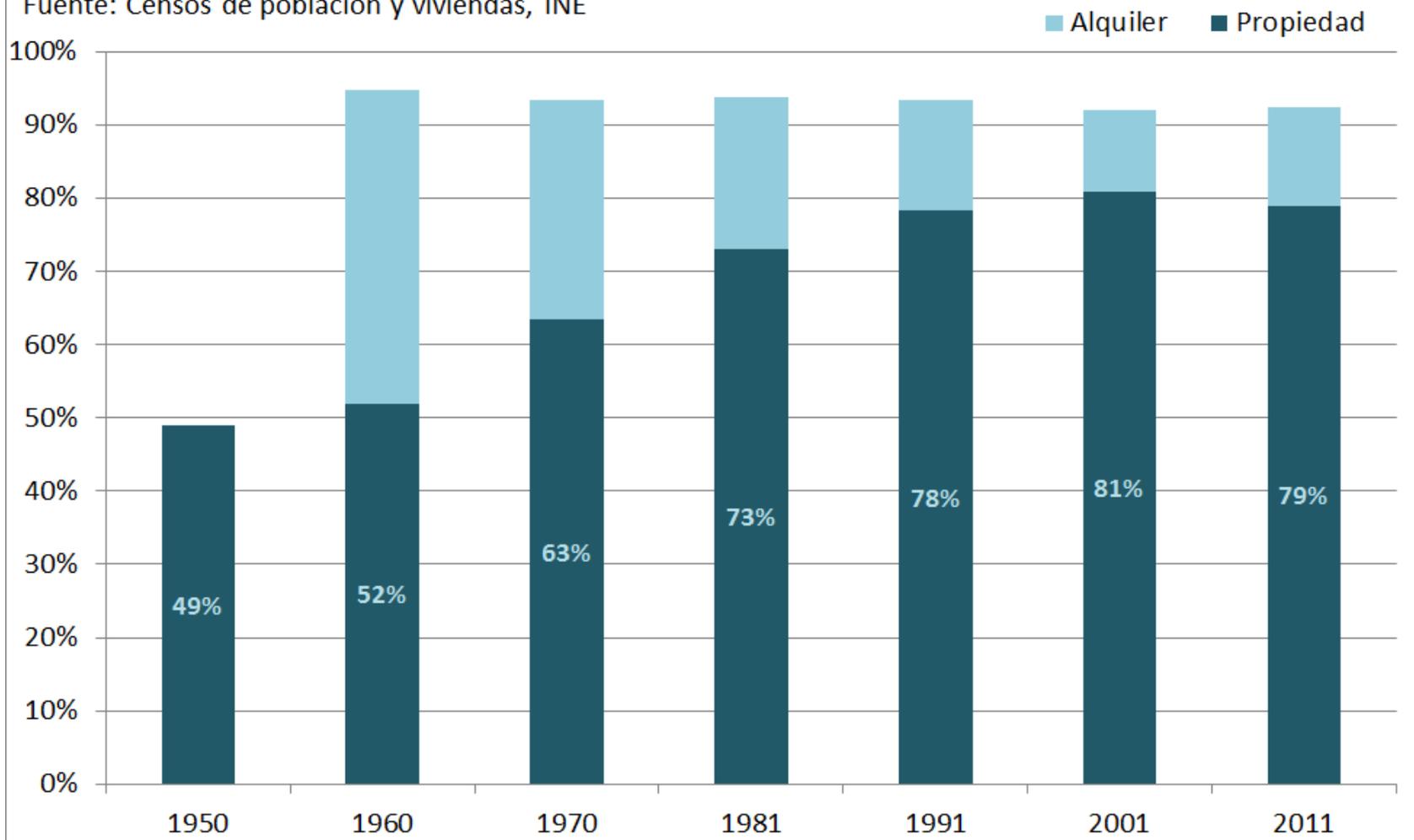


#undretcomunacasa
#habitatgebcn
#CongresArq

EL PAPEL DE LA PROPIEDAD EN LAS FORMAS DE ACCESO

Evolución en el régimen de tenencia. 1950-2011

Fuente: Censos de población y viviendas, INE



Elaboración propia a partir de los Censos de población y viviendas (INE)

L'HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l'accés a un habitatge digne



#undretcomunacasa
#habitatgebcn
#CongresArq



VIVIMA COMERCIALIZA
CON FAMILIAS DE NECESSIDAD

VIVIENDA DIGNA
PARA TODAS



¡PAH LEGANÉS SE PUEDE!

ARRROJAN A LOS BUITRES
LA VIVIENDA PÚBLICA
A LOS BUITRES

AVV
Afectados
Venta de
Viviendas
VIVIMA
Grupo AVV

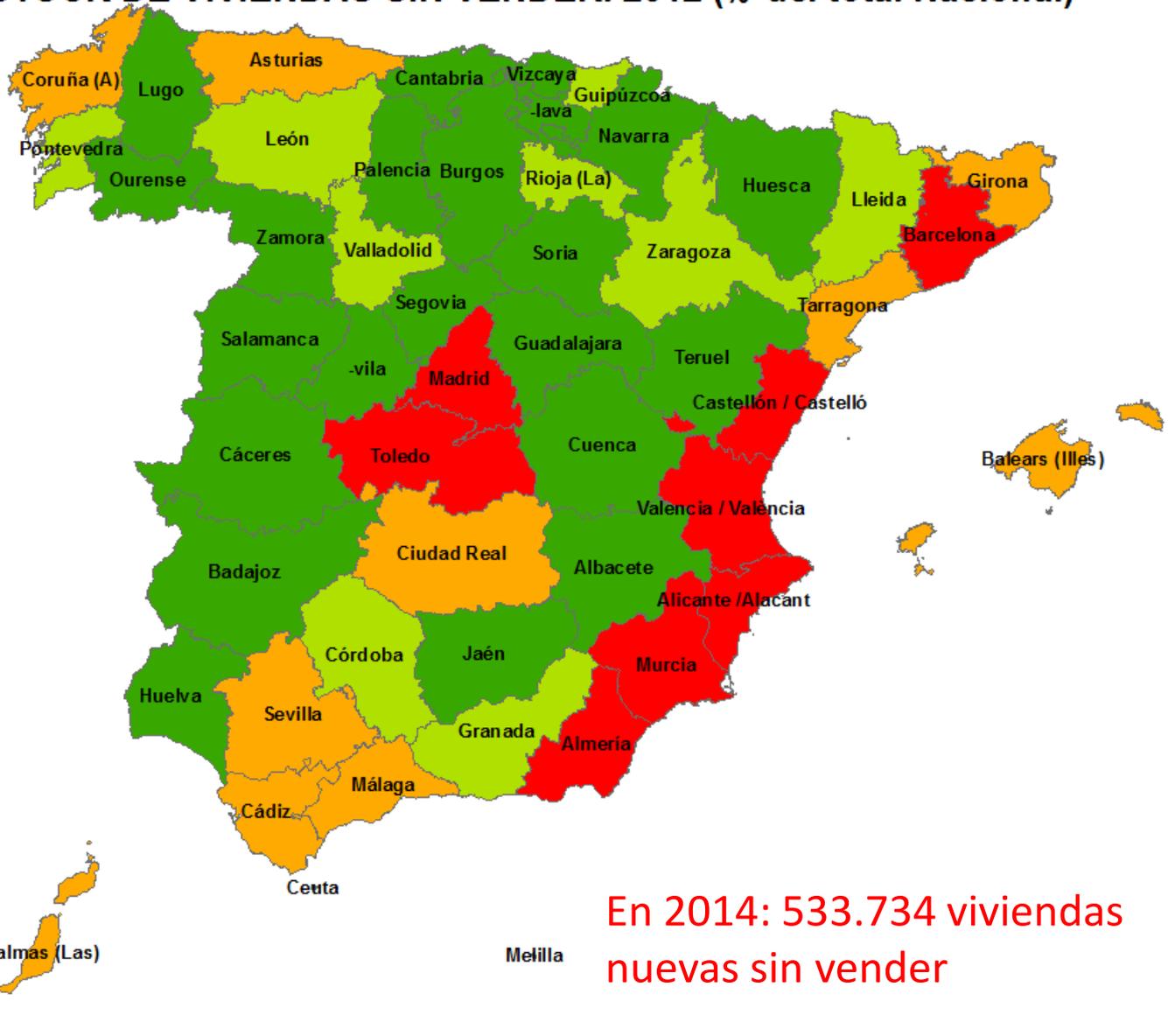
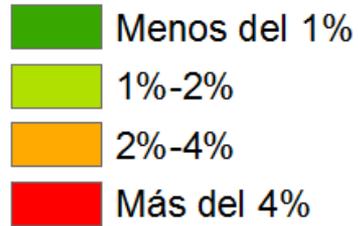
Afectados Venta Viviendas EMV3

L'HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l'accés a un habitatge digne



#undretcomunacasa
#habitatgebcn
#CongresArq

DISTRIBUCIÓN DEL STOCK DE VIVIENDAS SIN VENDER. 2012 (% del total Nacional)



En 2014: 533.734 viviendas nuevas sin vender

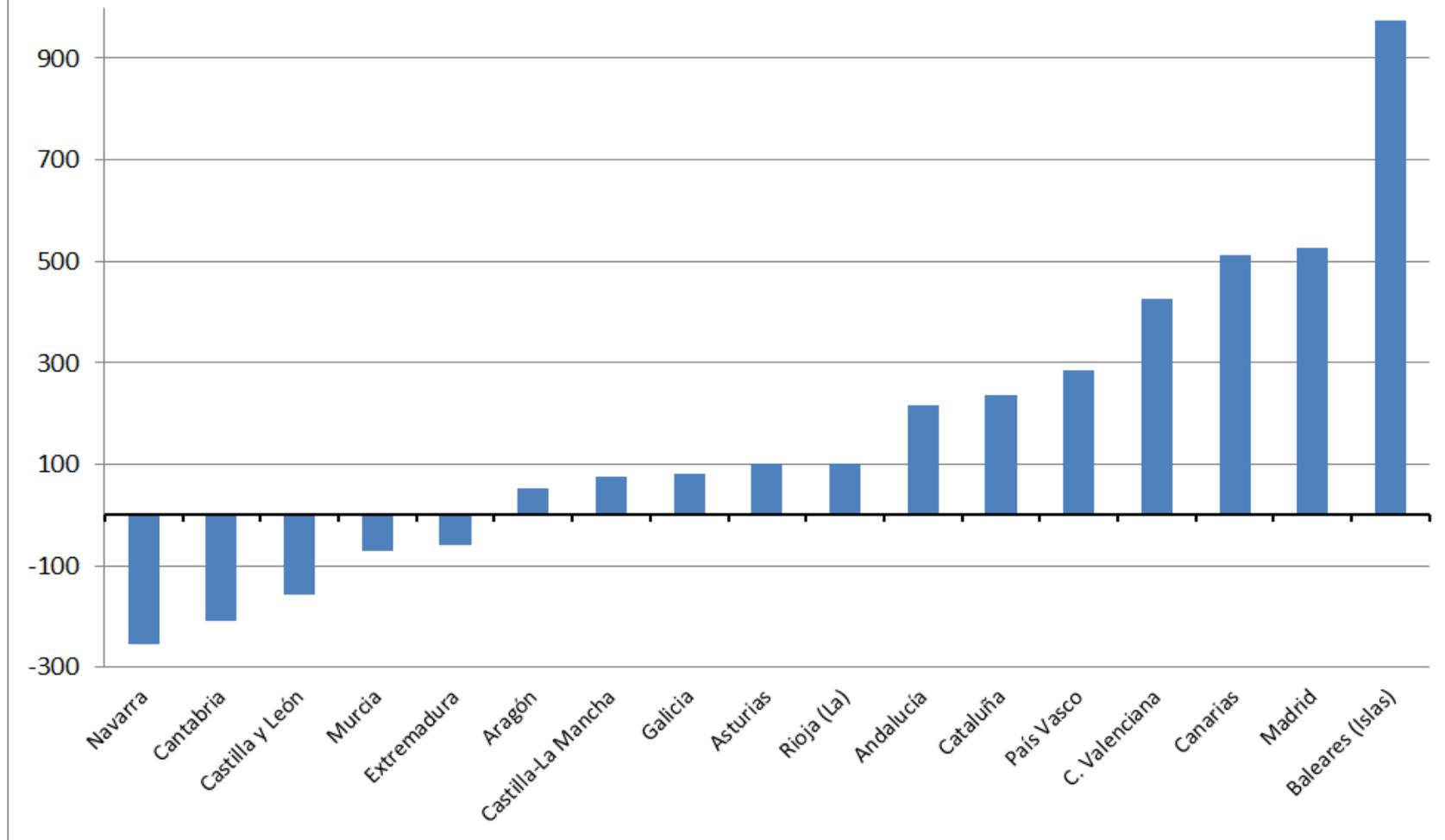
L'HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l'accés a un habitatge digne



#undretcomunacasa
#habitatgebcn
#CongresArq

EL DESPLOME DE LOS PRECIOS

Diferencia entre el precio de venta de la vivienda libre y la de protección.
Septiembre de 2015



Elaboración propia a partir los datos del Colegio de Registradores de la propiedad.

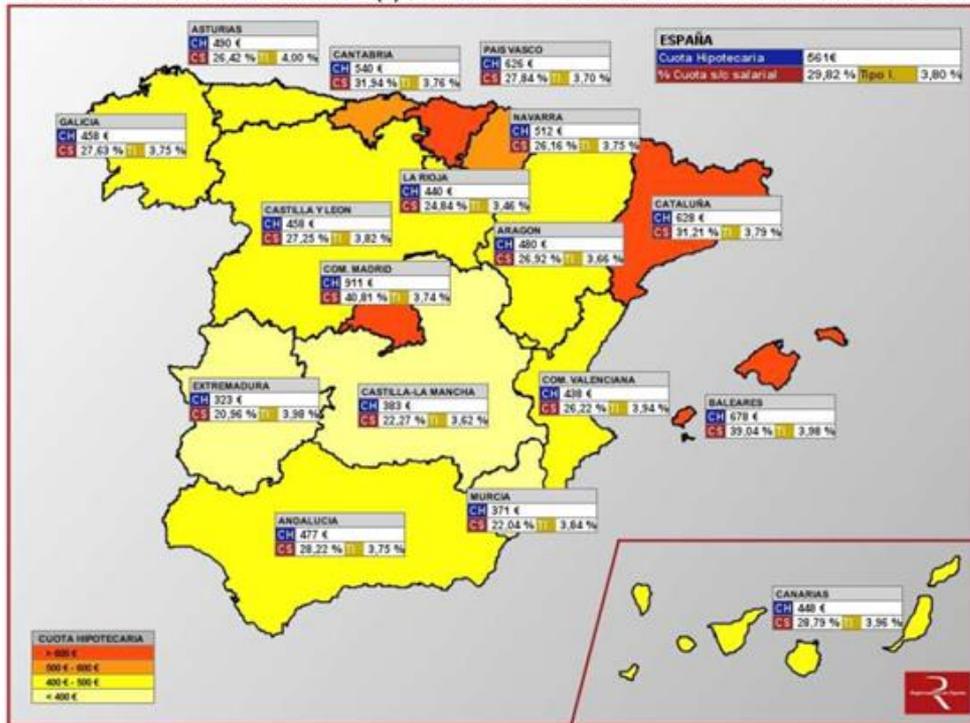
L'HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l'accés a un habitatge digne



#undretcomunacasa
#habitatgebcn
#CongresArq

EL ACCESO A LA VIVIENDA EN ÉPOCA DE CRISIS

CUOTA HIPOTECARIA MENSUAL MEDIA (€) Y % RESPECTO COSTE SALARIAL MENSUAL. 2º TRIMESTRE 2014



INFORME DEL Observatorio de Emancipación. CONSEJO DE LA JUVENTUD DE ESPAÑA
El 80% de los menores de 30 años sigue sin conseguir salir de la casa de sus padres. un joven que tuviera que cargar con los gastos de adquirir una vivienda en propiedad tendría que destinar más del 58% de su salario a ésta. Contando con que estuviera dentro del 60% que no llega a los 1.000 euros, el joven tendría que disponer de un ahorro previo cuatro veces superior a su salario anual para poder ser un "cliente solvente". O eso o cobrar un 95% más que su sueldo actual.

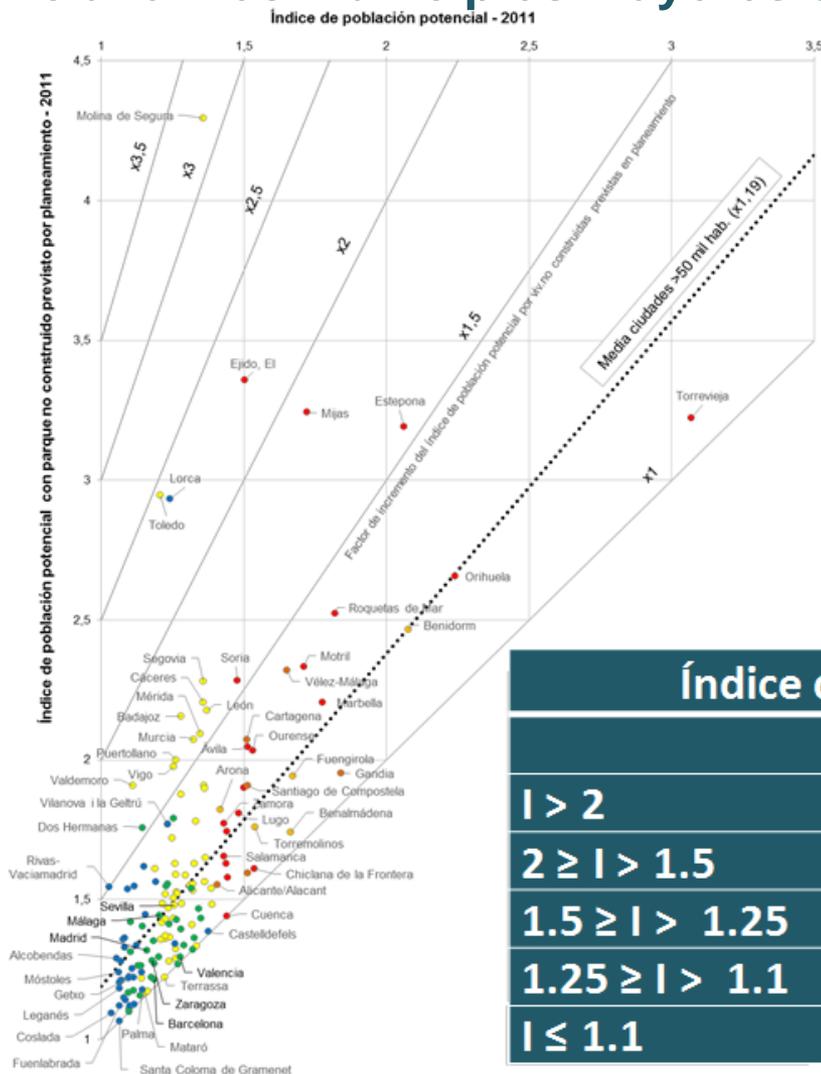
L'HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l'accés a un habitatge digne



#undretcomunacasa
#habitatgebcn
#CongresArq

LAS PREVISIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

Capacidad residencial en los municipios mayores de 50.000 habitantes



Revisión del índice de población potencial

(1) I
Censo 2011

(2) I (B)
Viviendas no principales en buen estado de conservación

(3) I (PL)
Viviendas previstas en el planeamiento vigente

Índice de población potencial (I)

	(1) I	(2) I (B)	(3) I (PL)
$I > 2$	4	4	23
$2 \geq I > 1.5$	17	11	51
$1.5 \geq I > 1.25$	57	43	49
$1.25 \geq I > 1.1$	51	67	25
$I \leq 1.1$	22	26	3

L'HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l'accés a un habitatge digne



#undretcomunacasa
#habitatgebcn
#CongresArq

Los desahucios

REAL DECRETO 1975/2008, de 28 de noviembre, sobre las medidas urgentes a adoptar en materia económica, fiscal, de empleo y de acceso a la vivienda.

Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.

Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social

Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social

SAREB y SOCIMIS

Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario.

Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos.

L'HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l'accés a un habitatge digne



#undretcomunacasa
#habitatgebcn
#CongresArq

Rehabilitación y alquiler

Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016

Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas

Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

Legislación autonómica y recursos de inconstitucionalidad

Decreto-Ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda. Andalucía

Ley de Andalucía 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda

Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda. Comunidad Autónoma del País Vasco

Ley de Cataluña 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

L'HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l'accés a un habitatge digne



#undretcomunacasa
#habitatgebcn
#CongresArq

DESARROLLO VERSUS PARQUE EXISTENTE

VIVIENDAS PENDIENTES EN EL PLANEAMIENTO

Área Urbana Barcelona	199.102
-----------------------	---------

NECESIDADES DE REHABILITACIÓN (Nº DE VIVIENDAS)- Prov. Barcelona

Problemas de conservación	186.190
> 3 plantas sin ascensor	465.390
Viviendas anteriores a 1980	1.734.835
Viviendas sin calefacción	719.210

NECESIDADES DE REHABILITACIÓN (Nº DE HAB.) - Prov. Barcelona

Estado de Conservación	331.345
> 3 plantas sin ascensor	966.575
Viviendas sin calefacción	1.728.680

Elaboración propia a partir de SIU (Ministerio de Fomento) y Censo de población y viviendas de 2011 (INE)

L'HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l'accés a un habitatge digne



#undretcomunacasa
#habitatgebcn
#CongresArq

LAS CONDICIONES DEL PARQUE DE ALQUILER. BARCELONA

El contexto legal estatal y la política de subvenciones

Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

Peso del alquiler y de las viviendas vacías en el parque de intervención

	Totales	Conservación		> 3 plantas sin ascensor		Anteriores a 1980	
		Nº	%	Nº	%	Nº	%
Totales	2.603.095	186.190	7%	465.390	18%	1.734.835	67%
Principales	2.168.605	134.585	6%	387.810	18%	1.428.635	66%
Propiedad	1.609.745	78.700	5%	256.420	16%	1.008.880	63%
Alquiler	438.305	48.240	11%	113.550	26%	332.705	76%
Vacías	283.155	39.100	14%	56.840	20%	202.530	72%

Elaboración propia a partir del Censo de población y viviendas de 2011 (INE)

L'HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l'accés a un habitatge digne



#undretcomunacasa
#habitatgebcn
#CongresArq

LA POBLACIÓN EN EL PARQUE DE ALQUILER. BARCELONA

Relación con la actividad en el parque de intervención prioritaria

	Totales		Estado de conservación		> 3 plantas sin ascensor		Sin calefacción	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Población total	5.487.665		331.345		966.575		1.728.680	
Activos	3.006.445	100%	179.695	100%	528.935	100%	931.355	100%
Oc. T-Parcial	354.710	12%	22.790	13%	64.575	12%	117.975	13%
En paro	759.225	25%	57.505	32%	165.830	31%	306.485	33%
Paro + T-Parcial	1.113.935	37%	80.295	45%	230.405	44%	424.460	46%

Relación entre la actividad y el régimen de tenencia

	Totales		Propiedad		Alquiler		Otro RT	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Población total	5.487.665		4.090.060		1.113.170		284.435	
Activos	3.006.445	100%	2.190.465	100%	658.240	100%	157.730	100%
Oc. T-Parcial	354.710	12%	247.655	11%	87.525	13%	19.525	12%
En paro	759.225	25%	507.585	23%	212.520	32%	39.115	25%
Paro + T-Parcial	1.113.935	37%	755.240	34%	300.045	46%	58.640	37%

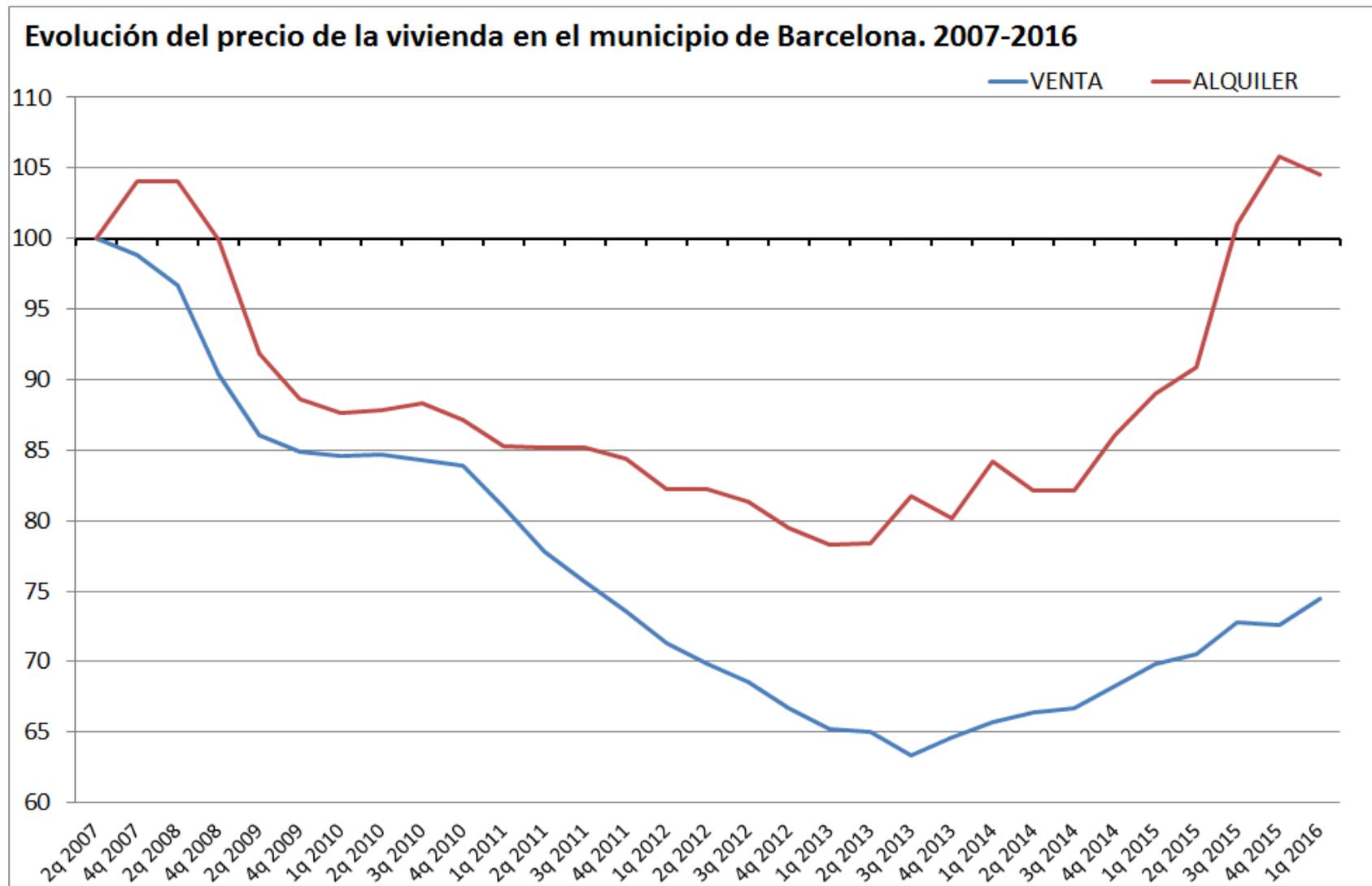
Elaboración propia a partir del Censo de población y viviendas de 2011 (INE)

L'HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l'accés a un habitatge digne



#undretcomunacasa
#habitatgebcn
#CongresArq

EL ACCESO A LA VIVIENDA EN ÉPOCA DE CRISIS



Elaboración propia a partir de los datos del portal inmobiliario idealista.com.

L'HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l'accés a un habitatge digne



#undretcomunacasa
#habitatgebcn
#CongresArq



Pisos alquilados en 48 horas y subidas de renta del 18%: Barcelona, ¿ejemplo de normalización?

L'HABITATGE, UN DRET COM UNA CASA.
Reptes per millorar l'accés a un habitatge digne



#undretcomunacasa
#habitatgebcn
#CongresArq