

Políticas Públicas de Vivienda en el Contexto de Crisis Económica y Financiera

El coste del acceso a la propiedad de la vivienda y sus efectos sobre las diferentes clases sociales

JESUS LEAL

CATEDRÁTICO DE SOCIOLOGÍA URBANA

UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID

Indice

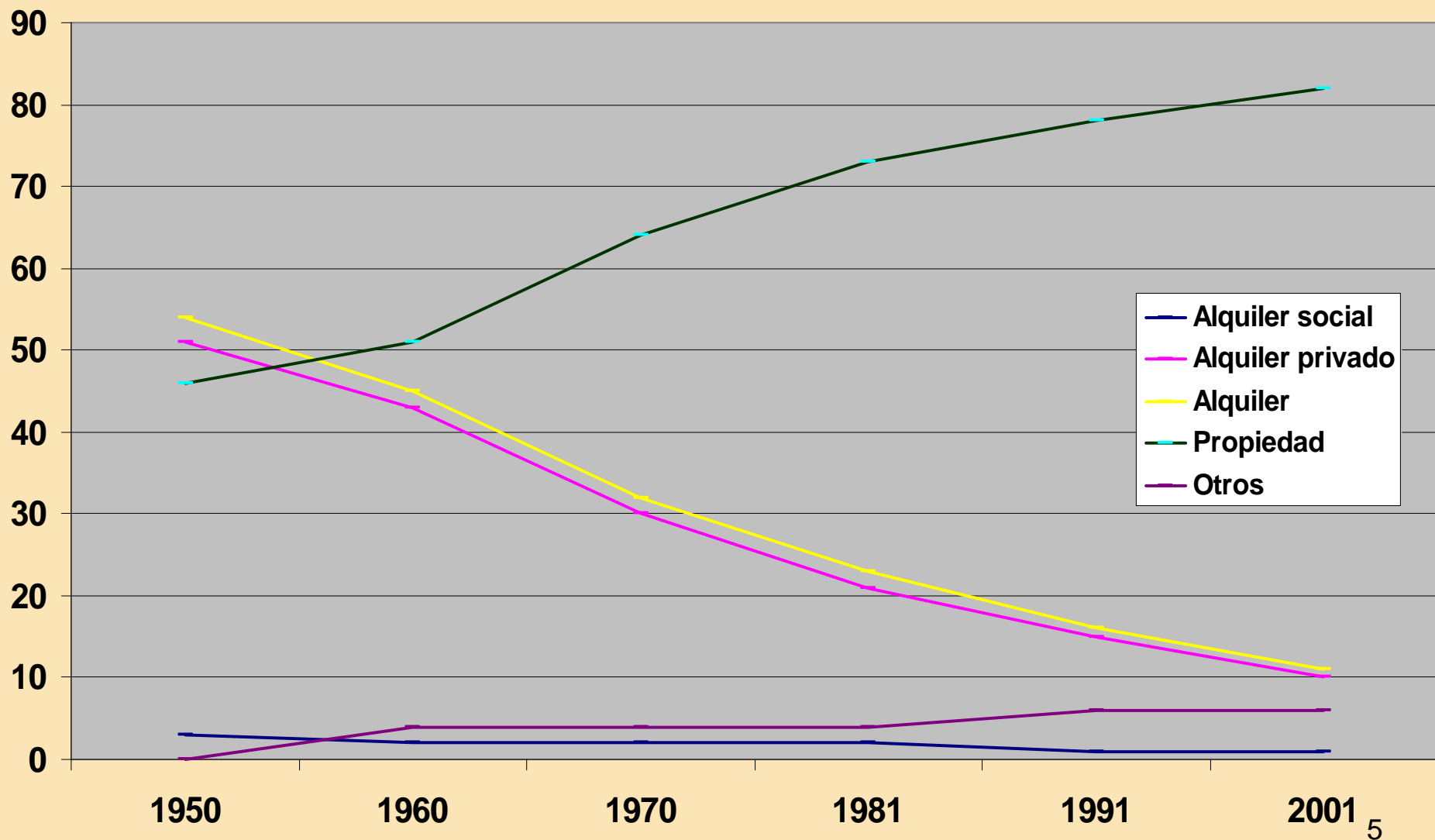
- La constitución de una sociedad de propietarios
- El impacto de los mercados y el coste de acceso a la vivienda.
- El significado de una sociedad de propietarios
- Las consecuencias para
 - Jóvenes
 - Extranjeros
 - Mayore
- Las políticas que se requieren

UNA SOCIEDAD DE PROPIETARIOS

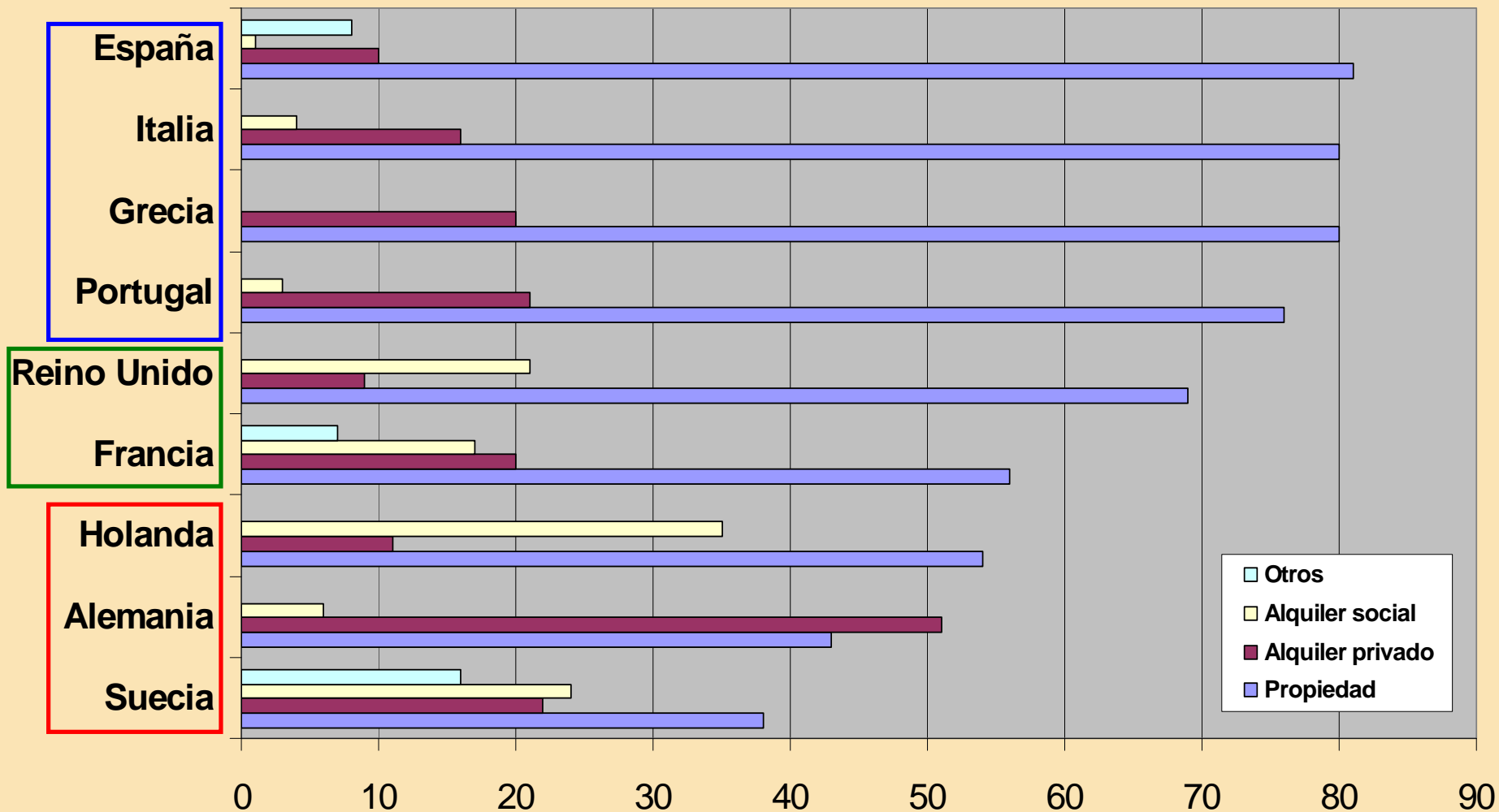
La política de vivienda ha penalizado el acceso en alquiler

- El desarrollo de la opción de propiedad es fruto de una política sistemática de ayuda a los adquirentes
- Las leyes de arrendamientos urbanos han espantado la inversión en alquileres hasta la ley de 1994 que presenta un marco más equilibrado.
- El desarrollo del alquiler social ha sido exiguo y se dismanteló en los setenta.
- La inversión en alquiler privado ha sido penalizada por las leyes de arrendamientos urbanos y por la fiscalidad.
- Esta política corresponde a un Sistema de Bienestar familialista (similar a otros países del sur de Europa).
- España ha mantenido un gasto público en vivienda (alrededor del 65%) más bajo que la media europea

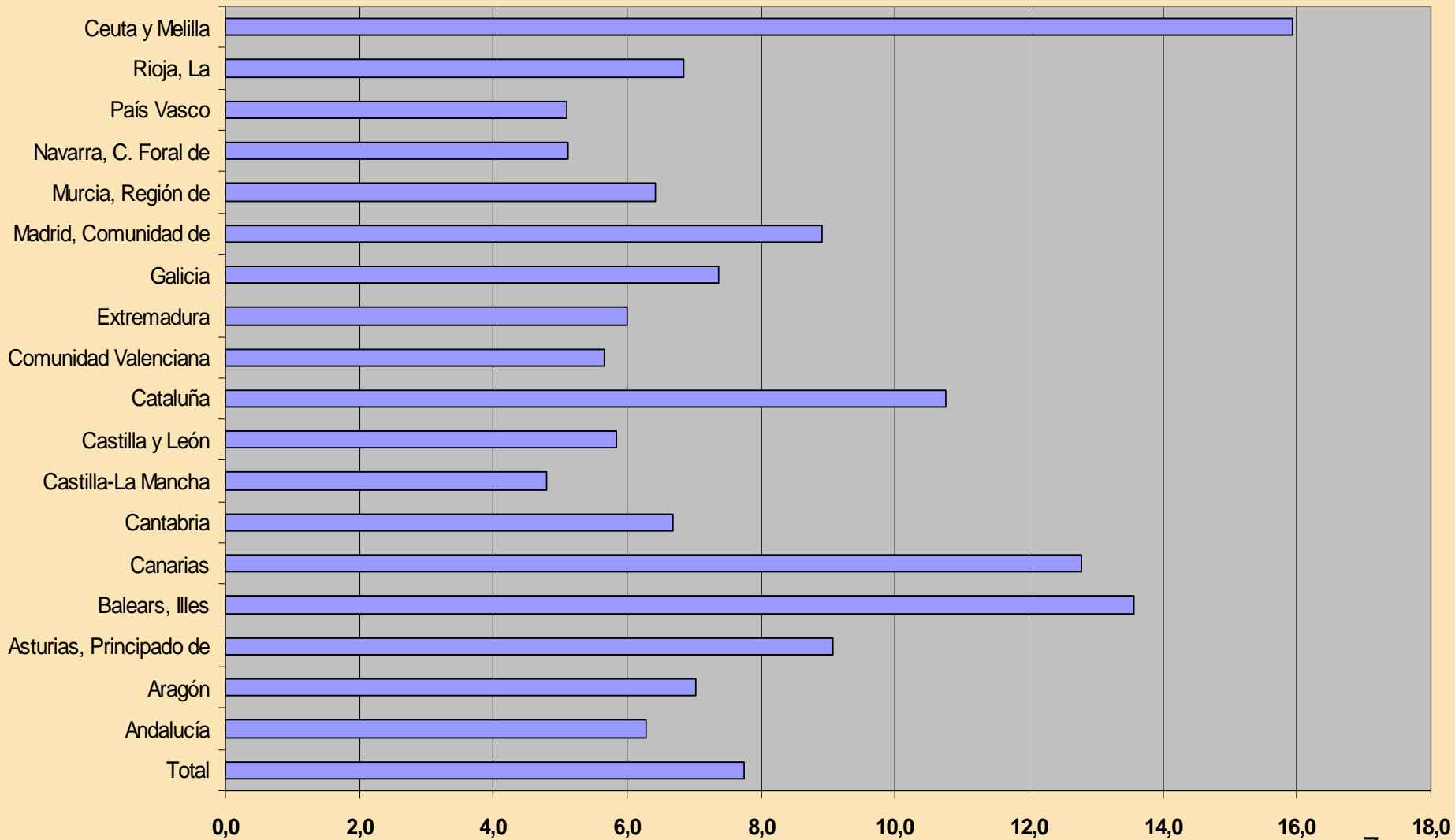
Evolución del reparto proporcional del régimen de tenencia del parque residencial español



Distribución de los regímenes de tenencia en varios países europeos.



Proporción de viviendas principales en alquiler por Comunidades Autónomas



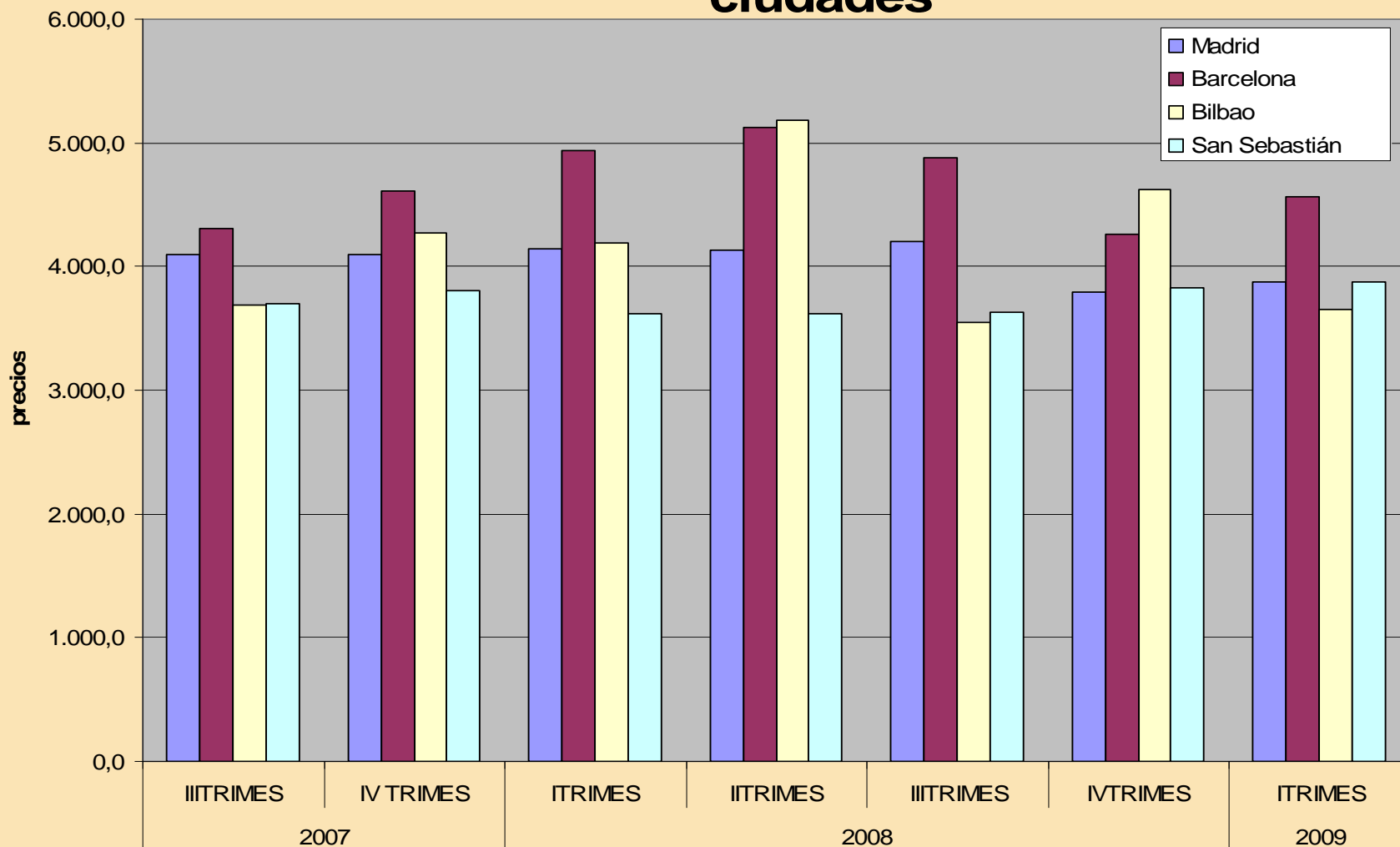
EL COSTE DE ACCESO A LA VIVIENDA

MARCO DEMOGRÁFICO Y ECONÓMICO

	1995	2008
POBLACIÓN (Miles)	39388	45283
HOGARES (Miles)	12415	16896
INGRESO MEDIO	18137	21778
TASAS DE INTERES	11	5,9
AÑOS MEDIOS HIPOTECAS	15	27
ESFUERZO	54,9	50,9

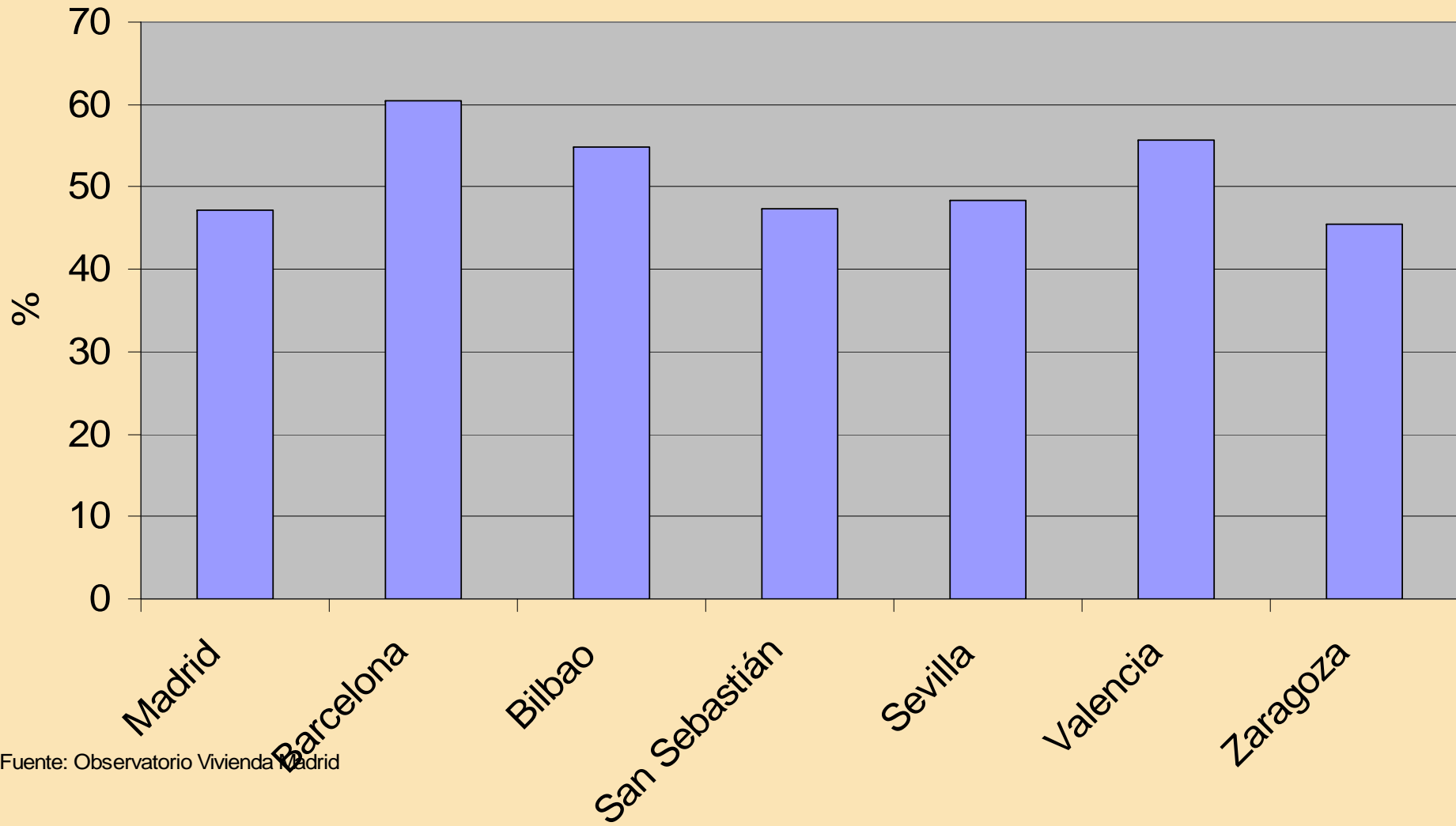
- Incremento de los precios hasta el 2008
- Incremento del esfuerzo (ingresos/precio)
- Impacto en toda Europa (menos en Alemania)
- Dificultad para obtener un crédito (se ha pasado del 80% o más del valor de la vivienda a 70% y menos

Evolución reciente de los precios (€/m²) en cuatro ciudades



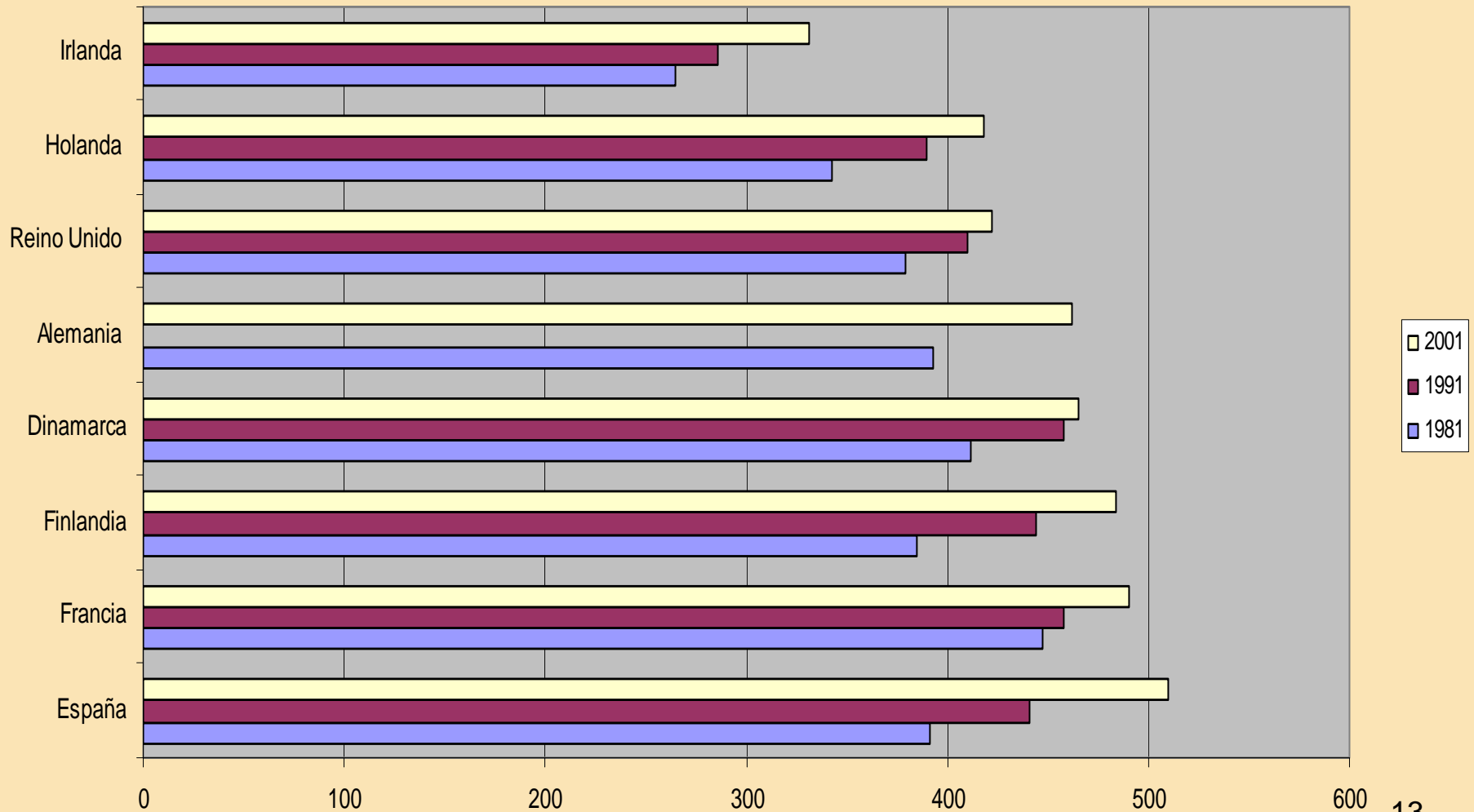
Fuente: Observatorio vivienda Madrid

Proporción de renta del hogar destinada al pago hipotecario



Fuente: Observatorio Vivienda Madrid

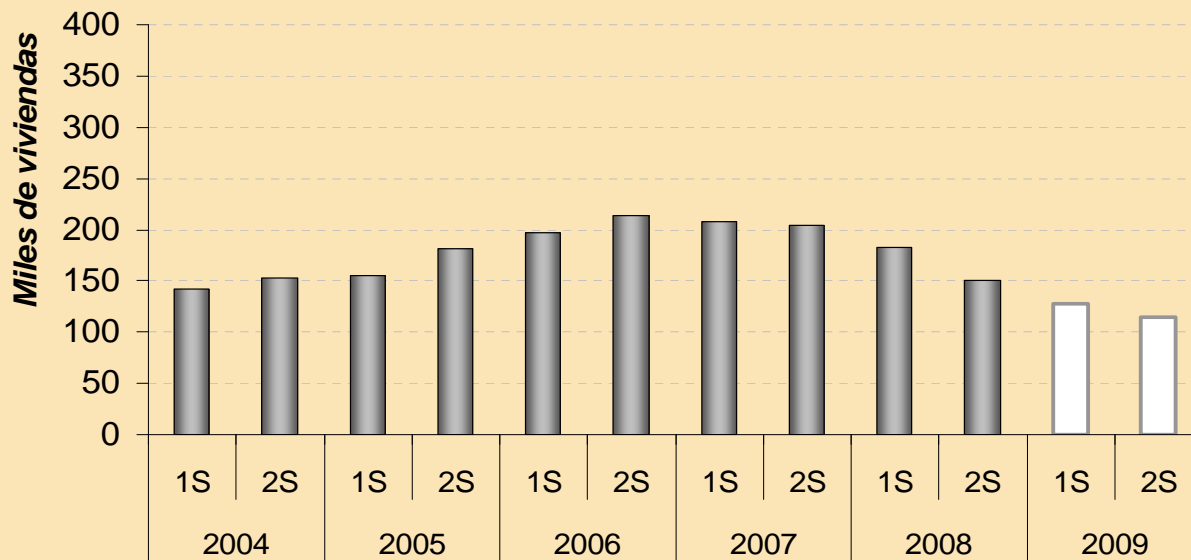
CRECIMIENTO DEL NÚMERO DE VIVIENDAS POR MIL HABITANTES EN DIVERSOS PAÍSES EUROPEOS (1981-2001)



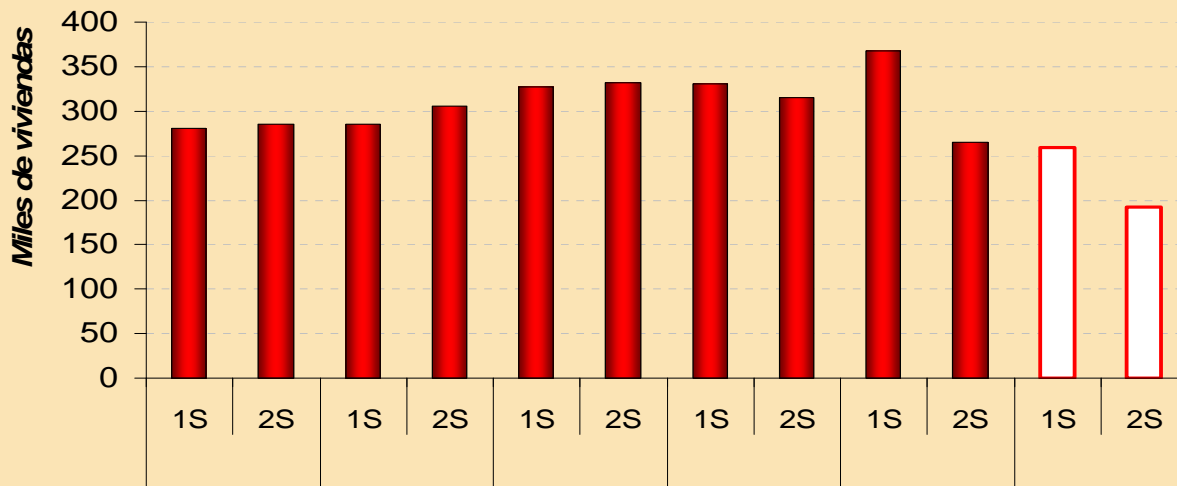
FUENTE: EUROSTAT

La sobreproducción de viviendas afecta al sistema

VIVIENDAS VENDIDAS

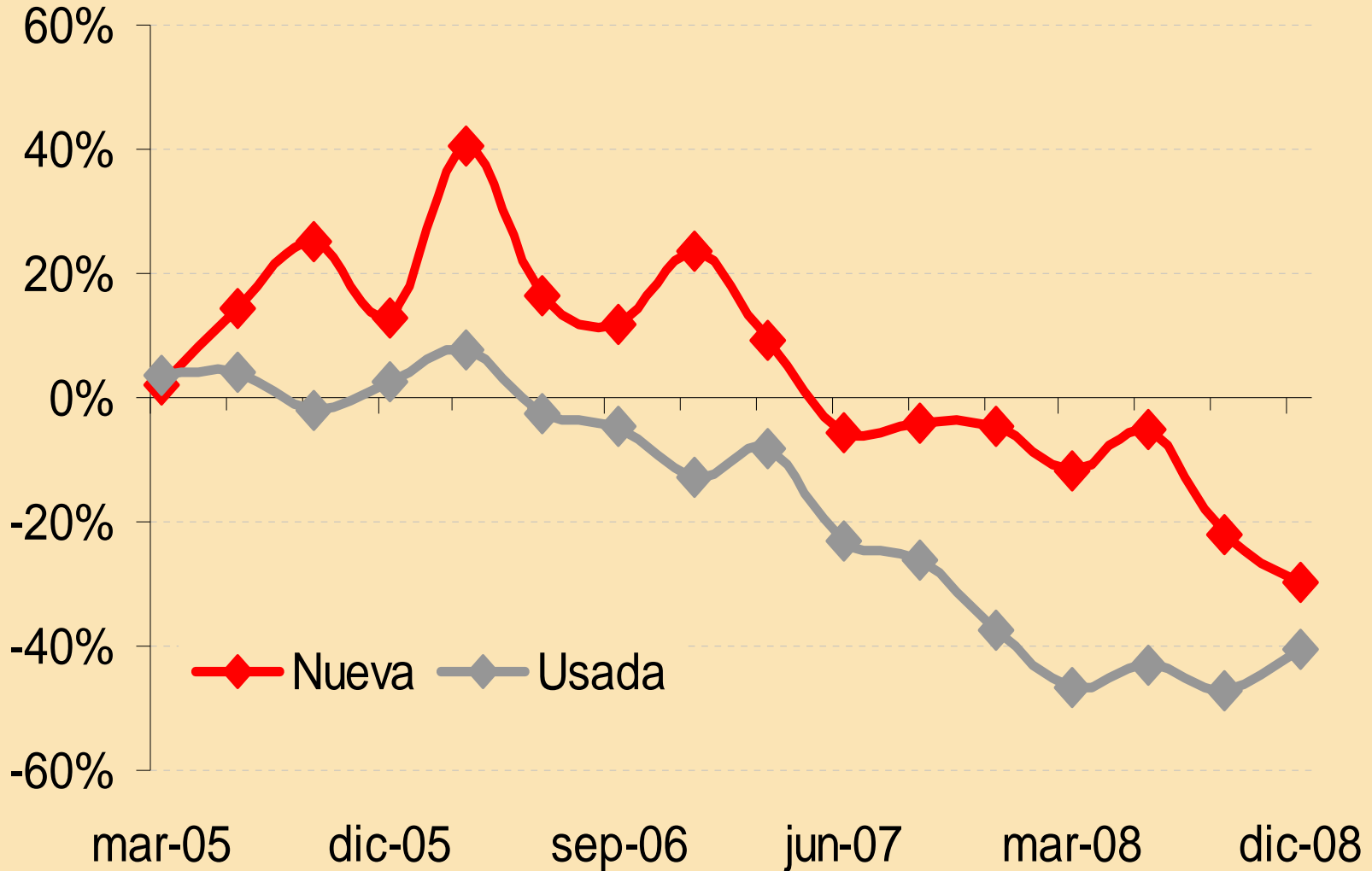


VIVIENDAS TERMINADAS

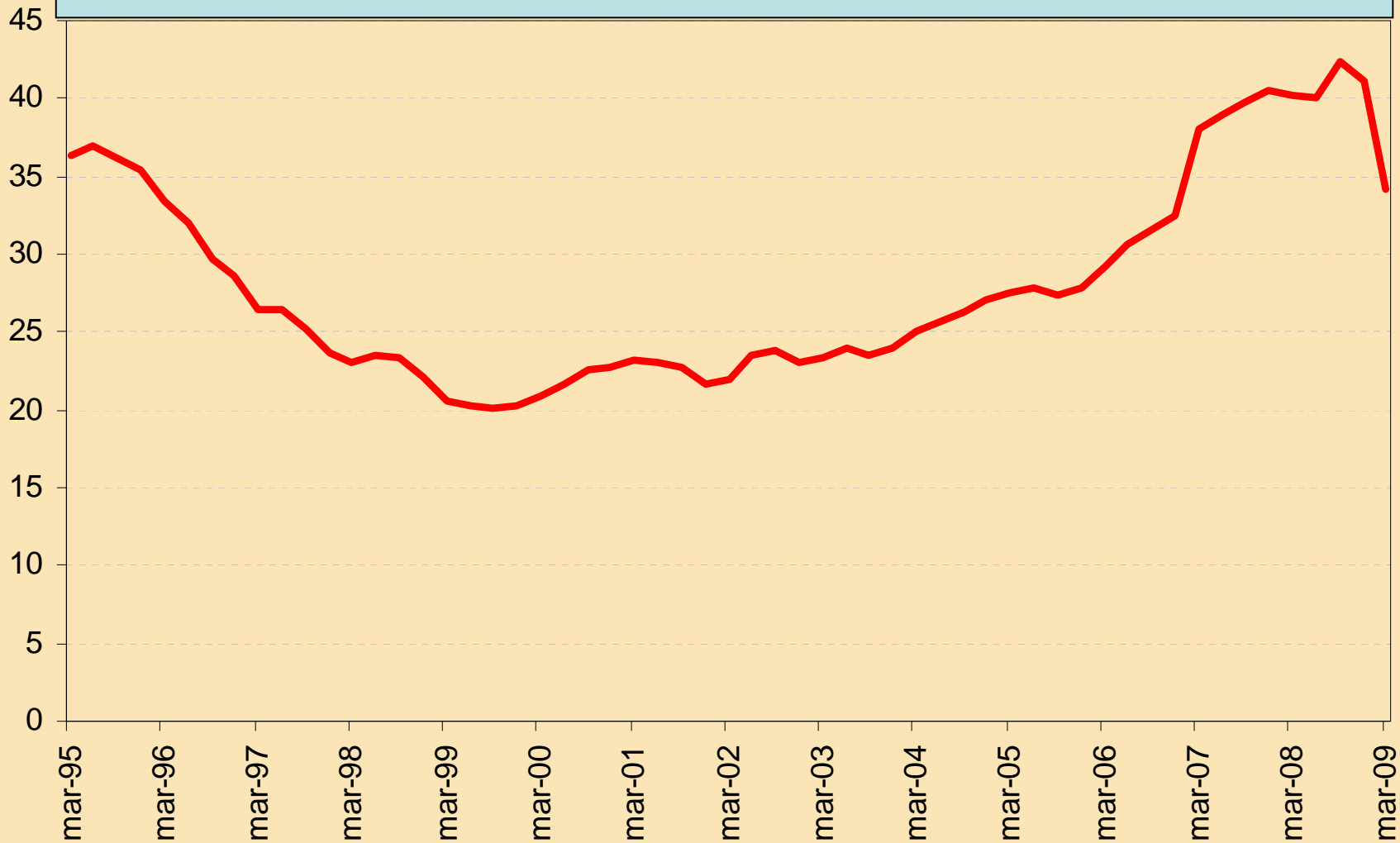


IN-CRISIS MODEL: Serious difficulties

Venta de viviendas nuevas y usadas en los últimos años en España



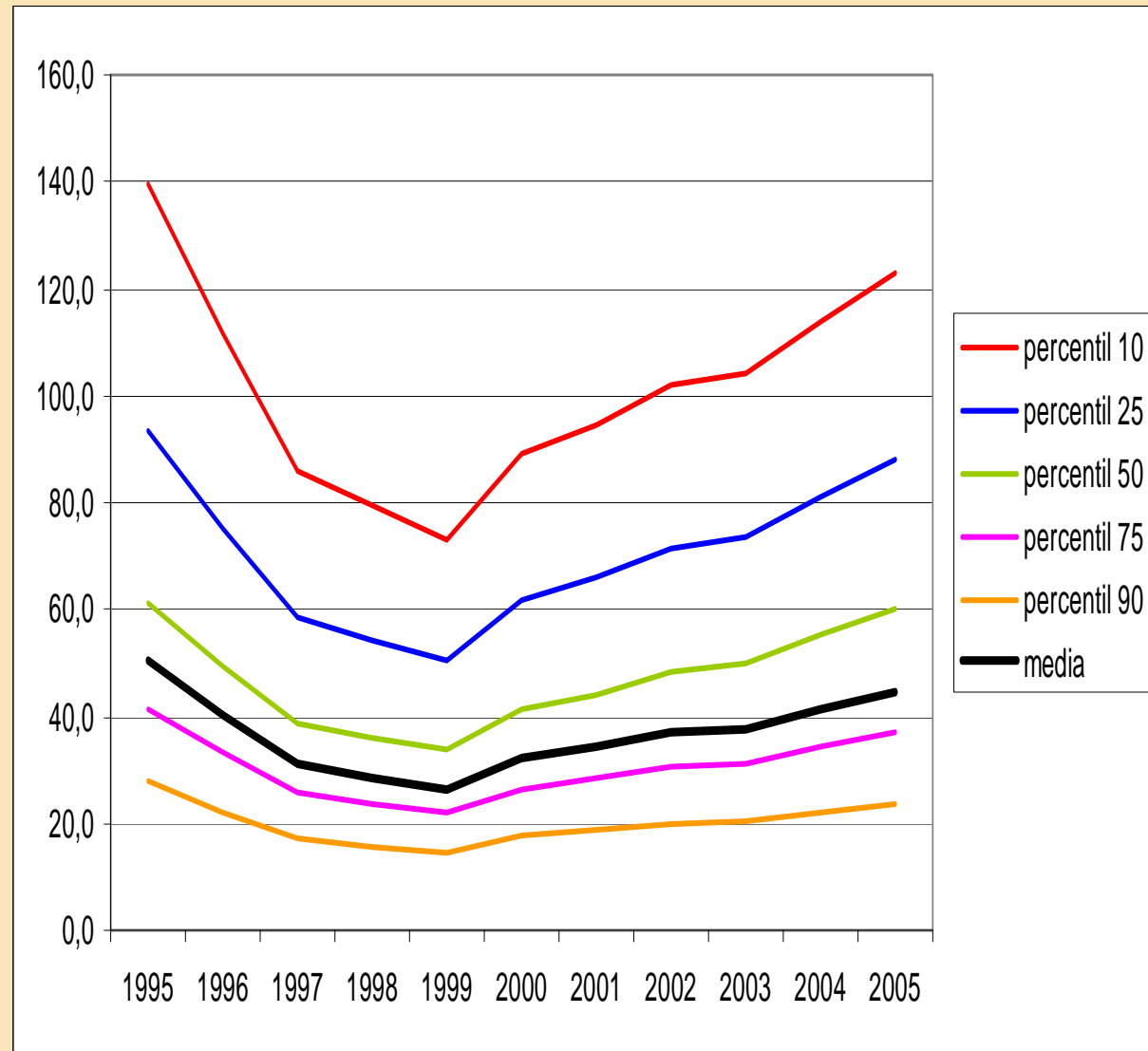
Esfuerzo necesario para la adquisición de una vivienda en España después de las deducciones fiscales



Source: Bank of Spain

Evolución del esfuerzo de acceso a la vivienda para los distintos percentiles de salarios en la Comunidad de Madrid, 1995-2005.

Los grupos de rentas más bajas, al incrementarse su esfuerzo para acceder en propiedad, recurren al mercado de vivienda en alquiler.



Fuente: elaboración propia a partir de la encuesta de estructuras salariales,¹⁷ de la encuesta de costes laborales, del Banco de España y del Ministerio de Vivienda

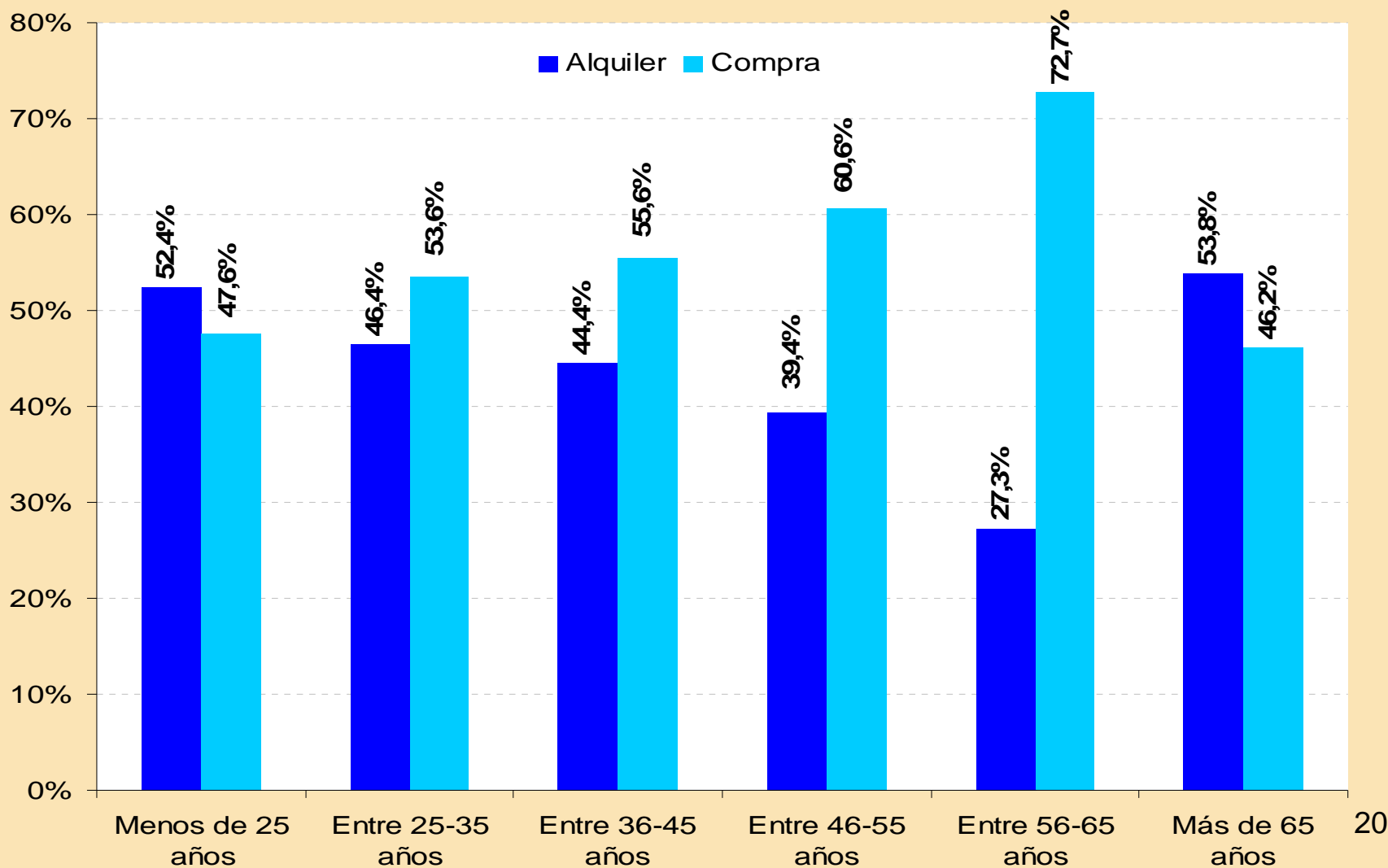
CONSECUENCIAS SOCIALES Y ECONOMICAS DEL MODELO RESIDENCIAL DE PROPIEDAD

IMPACTO DE LAS FORMAS DE ACCESO A LA VIVIENDA SOBRE LOS JOVENES.

- **Prolongación de los estudios**
- **Dificultad de acceso al primer empleo**
- **Dificultad de acceso a la vivienda (incrementa su incidencia en los últimos años)**
 - **El descenso de la proporción de alquileres incide sobre la emancipación**
 - **El incremento de los precios de la vivienda**

- La demanda en alquiler es el régimen predominante entre los menores de 25 años y los mayores de 65 años.
- Se reduce la demanda por emancipación en los últimos seis meses pasando de significar el 58% en el ITR08 al 55% en el IIITR08.

Demanda de vivienda por rango de edad IIITR08



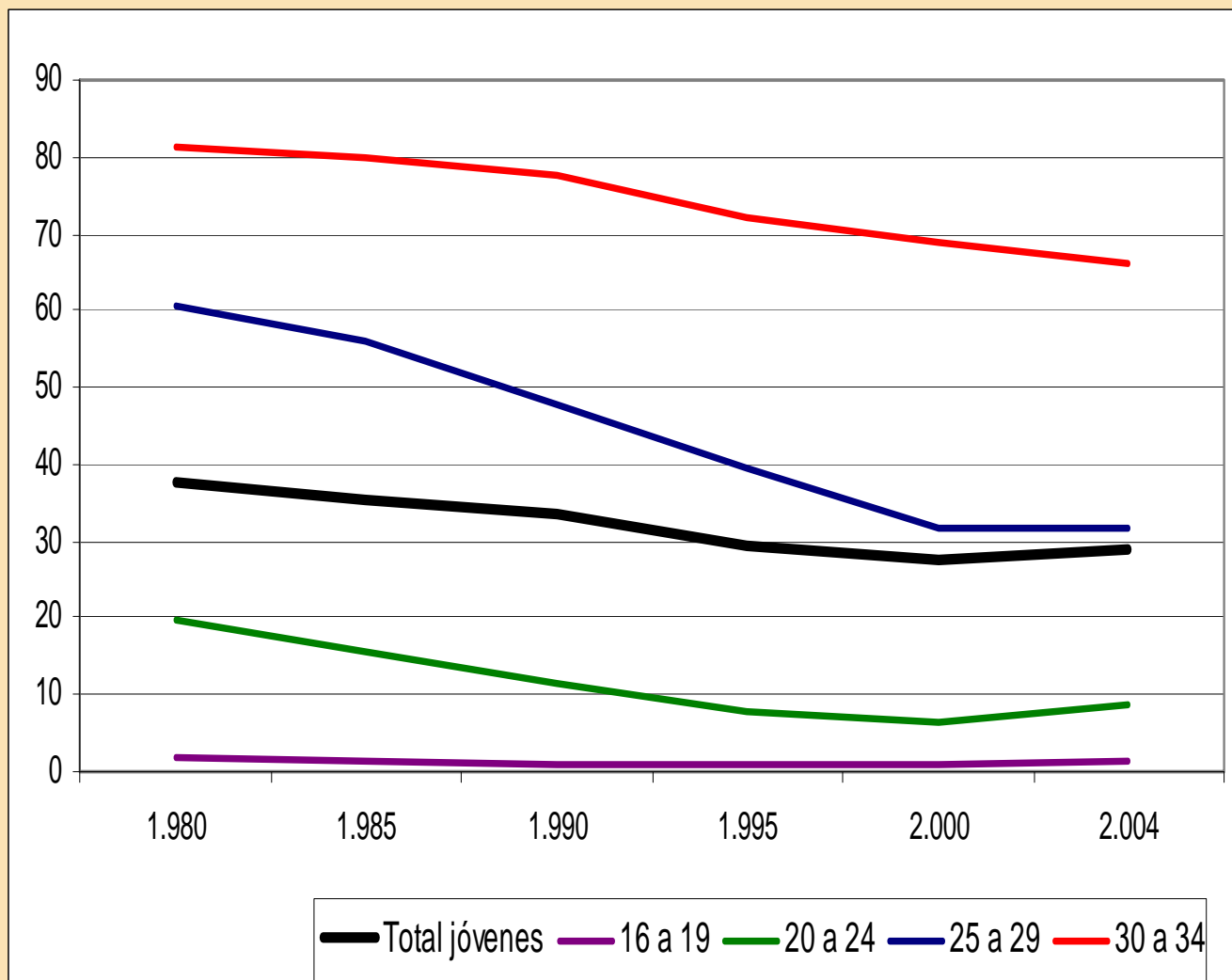
Evolución de la proporción de emancipados en España por grupos de edad, 1980-2004.

Retraso en la edad de emancipación de los jóvenes el periodo 1980-97

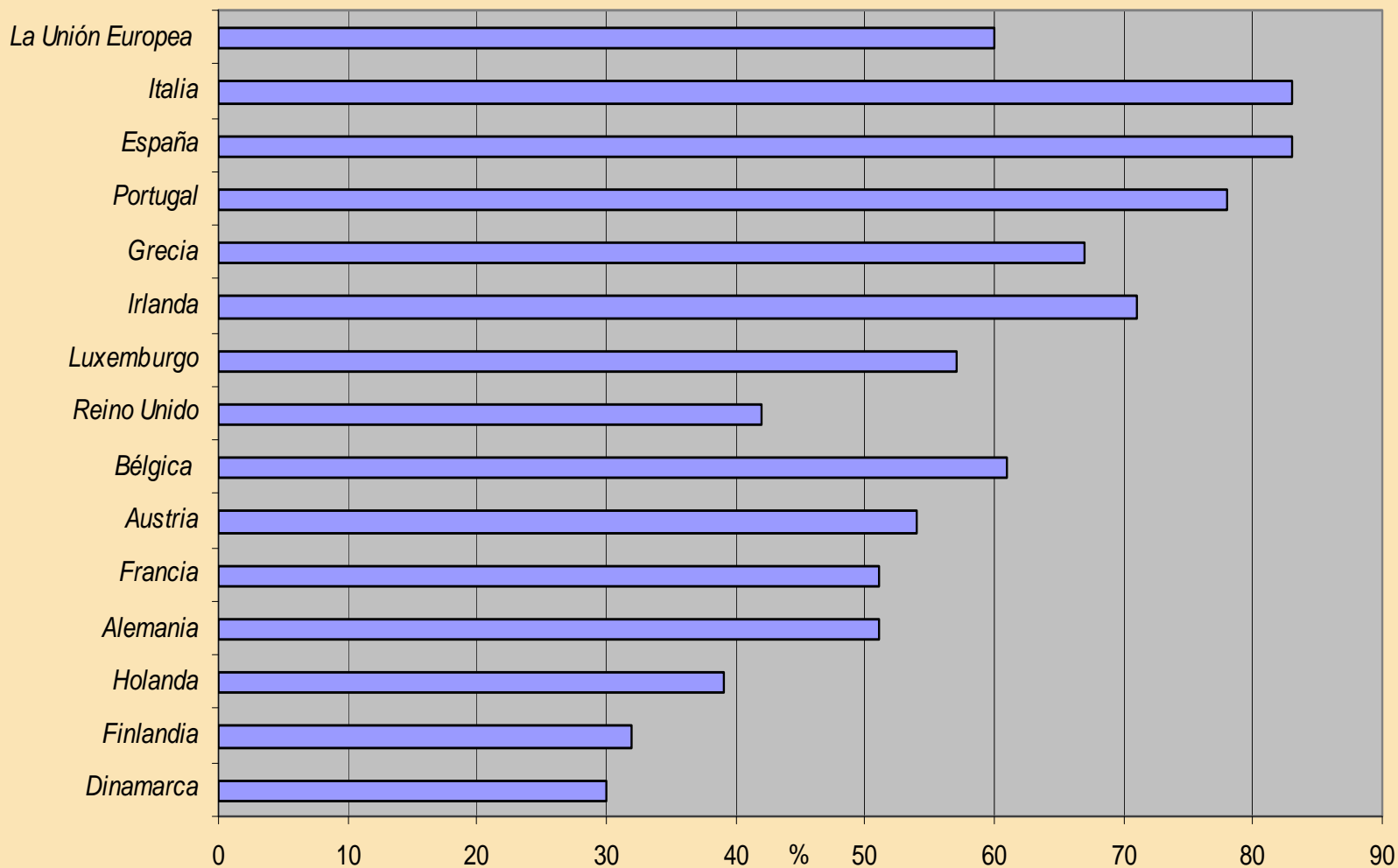
La edad media de emancipación decrece ligeramente en los últimos cuatro años

Incidencia sobre la fecundidad

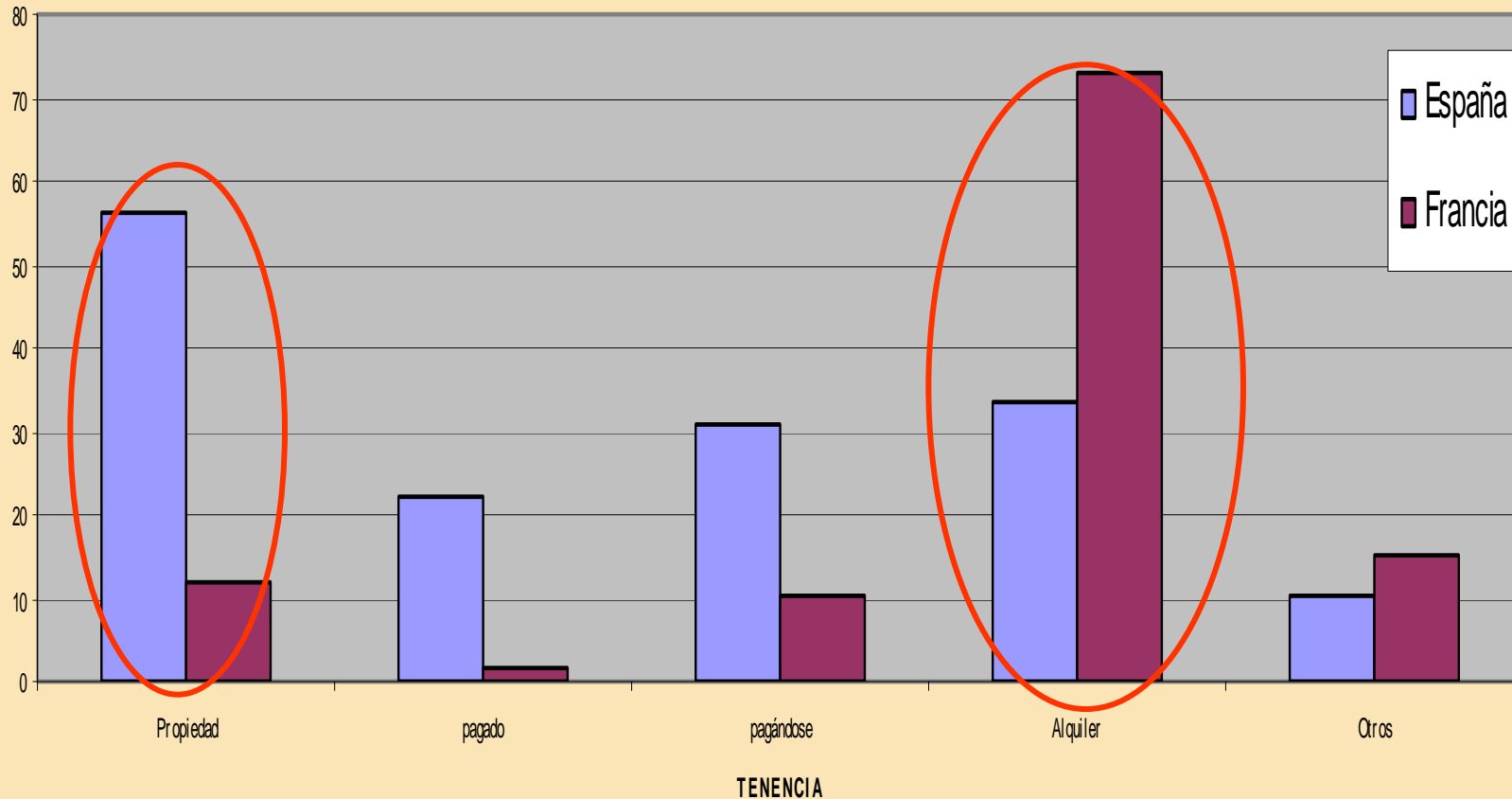
Dependencia de la familia de origen



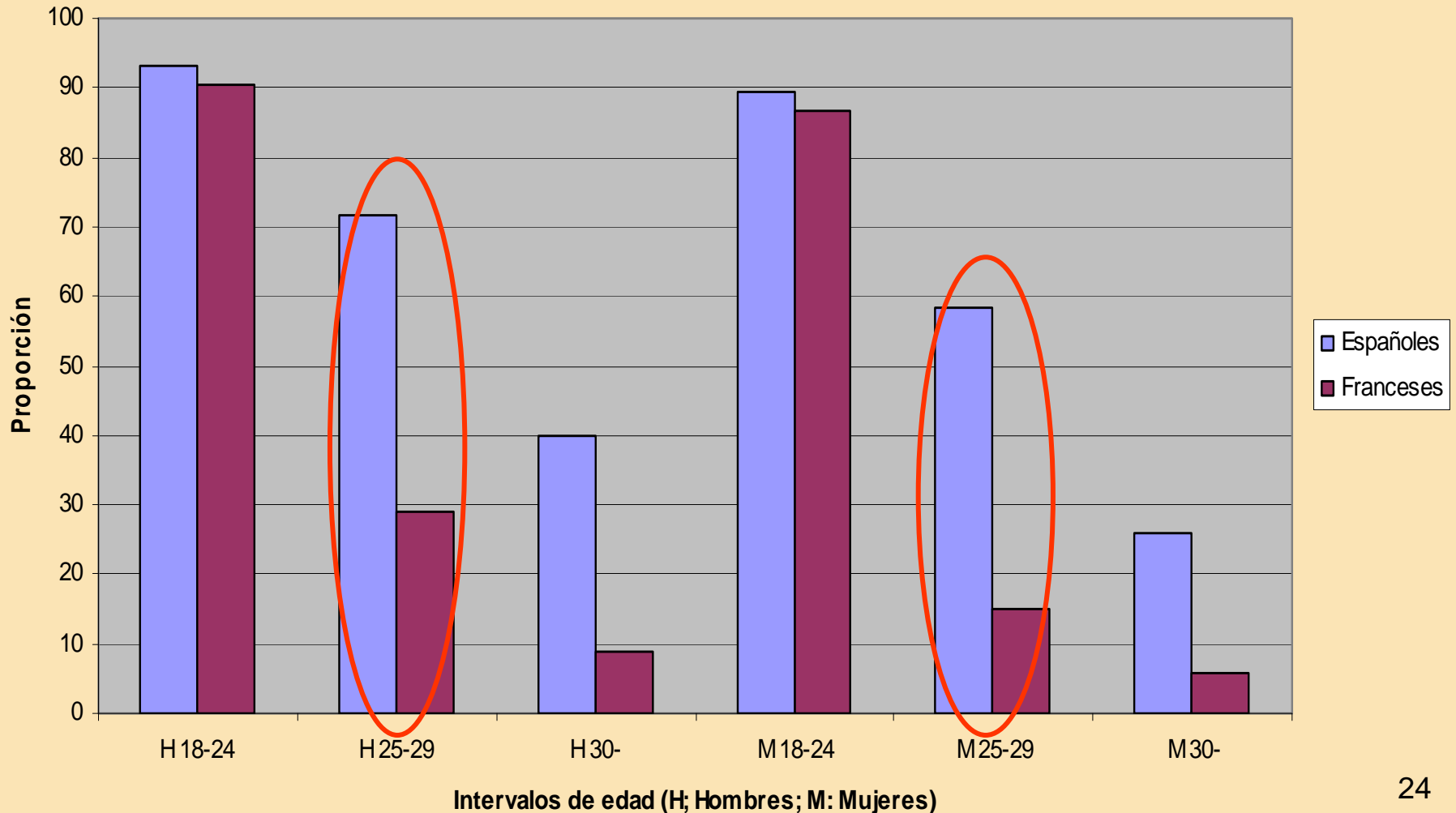
Proporción de jóvenes (18-29) años que viven con sus padres en los países de la Unión Europea



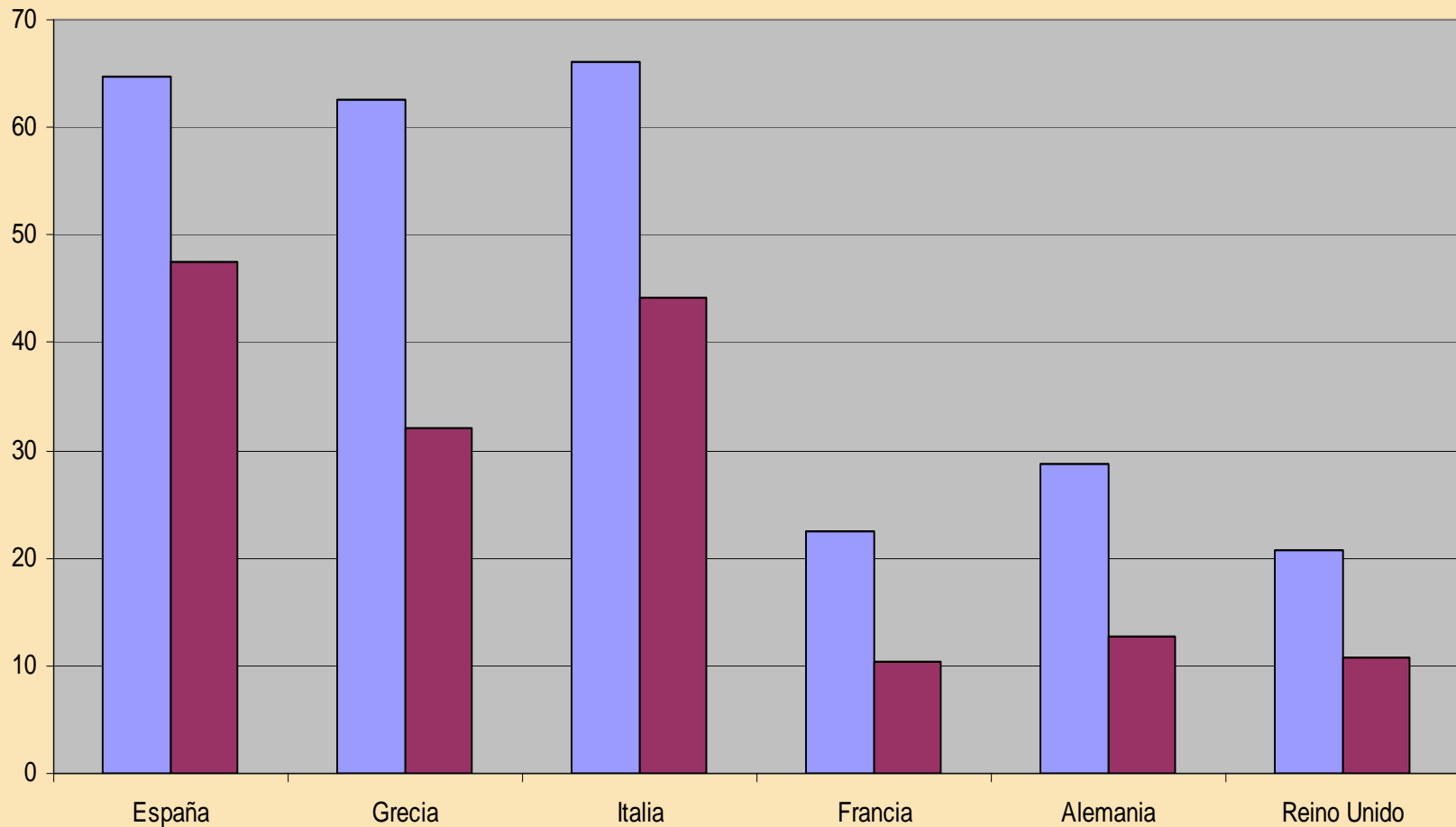
Tenencia de la vivienda de los jóvenes hogares en España y Francia (menos de 30 años). Año 1992 .



Comparación de las proporciones de jóvenes que viven con sus padres en España y Francia según intervalos de edad en el año 1999



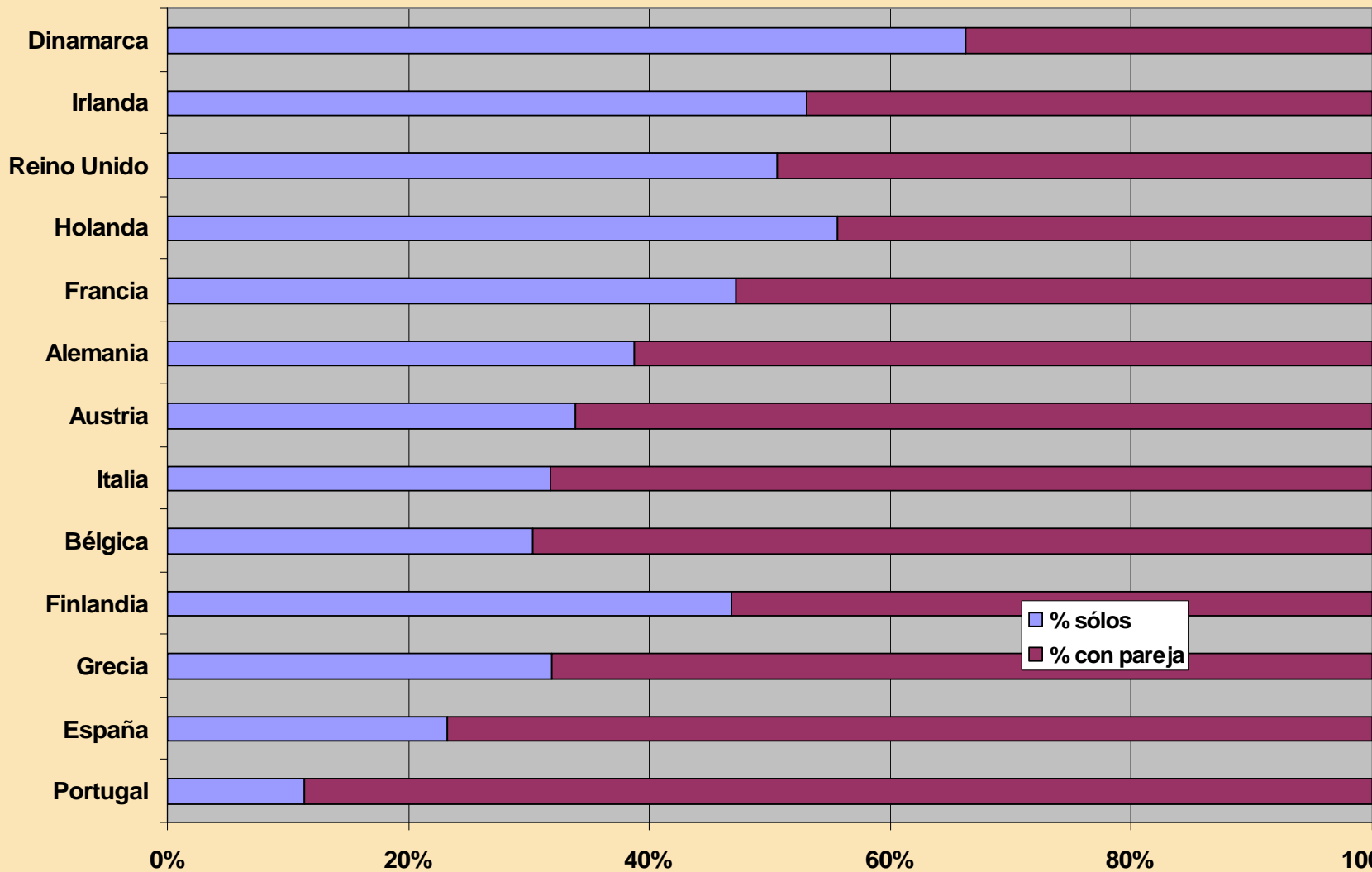
Proporción de jóvenes de 25-29 años que viven con sus padres en algunos países europeos



Fuente: Eurostat 1998

■ Hombres ■ Mujeres

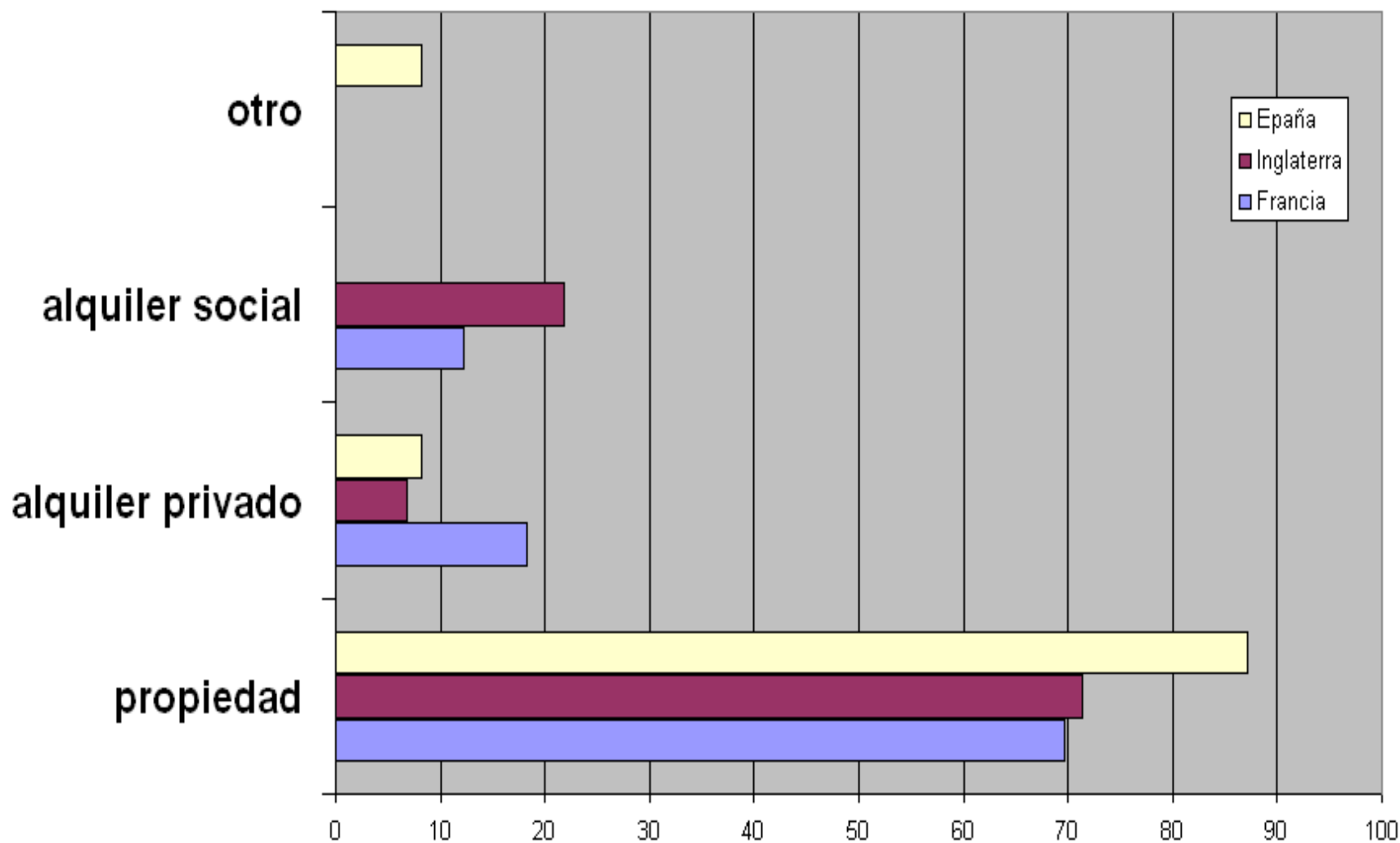
Proporción de los jóvenes europeos que se emancipan solos y en pareja



IMPACTO DE LAS FORMAS DE ACCESO A LA VIVIENDA SOBRE LOS MAYORES

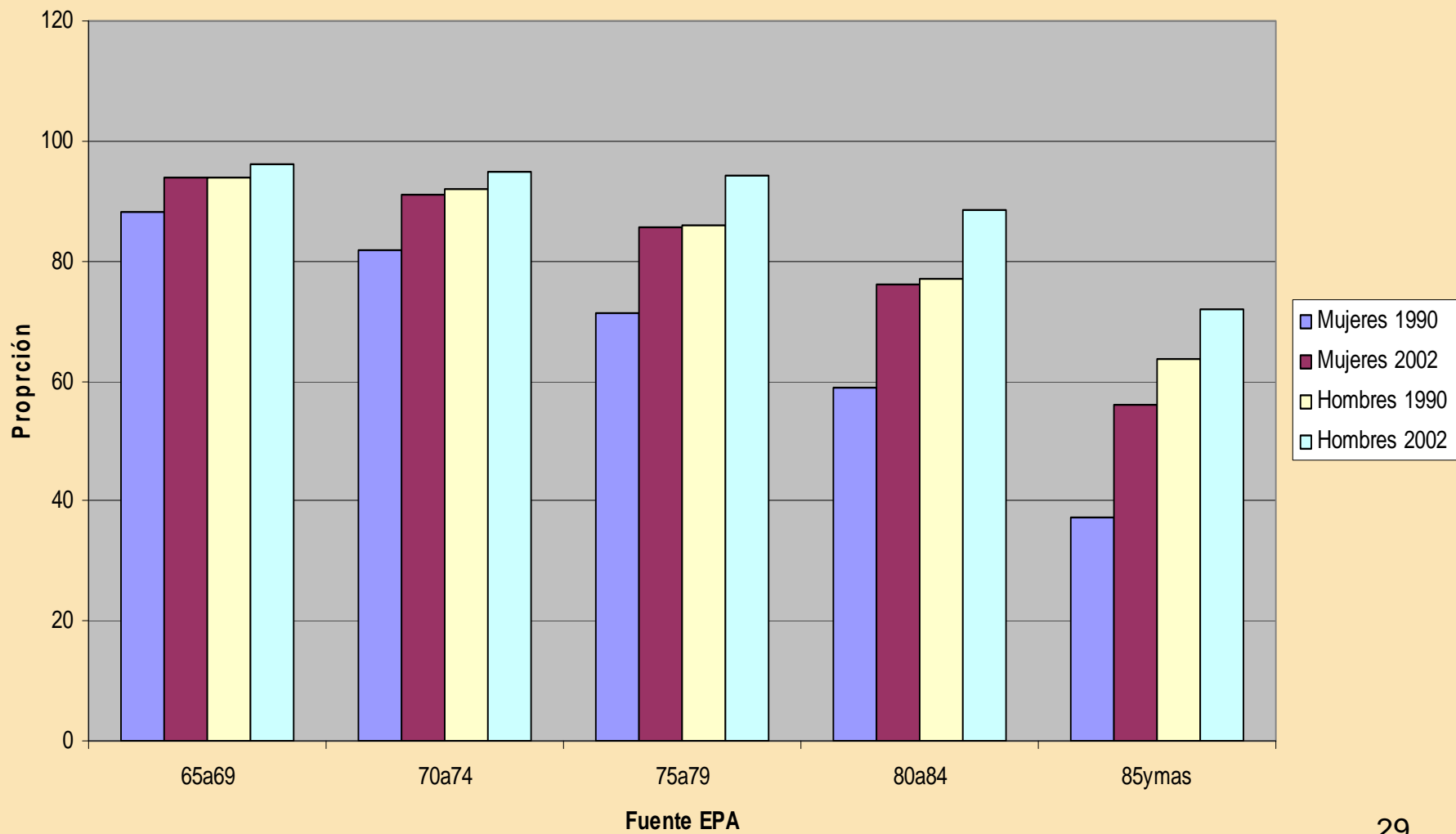
- **La mayor parte de los hogares unipersonales son de mujeres mayores que sobreviven 7 años a sus maridos**
- **Disminuye el vivir con los hijos, pero el 40% de los mayores de 80 años.**
- **España es uno de los países europeos con mayor proporción de mayores viviendo con sus hijos ,**
- En España el 16,7%
- El 55,5% mujeres (81 y más años: 67 %)
 - Diferencia en la esperanza de vida 6 años
- **Aumento del 20% de hogares y del 21% de las viviendas**
 - Hay que añadir que las mujeres se casan 2 años antes
- En pocos años la proporción de mayores superará la de los menores de 16 años.

Distribución de la tenencia de los mayores con 65 años y mas

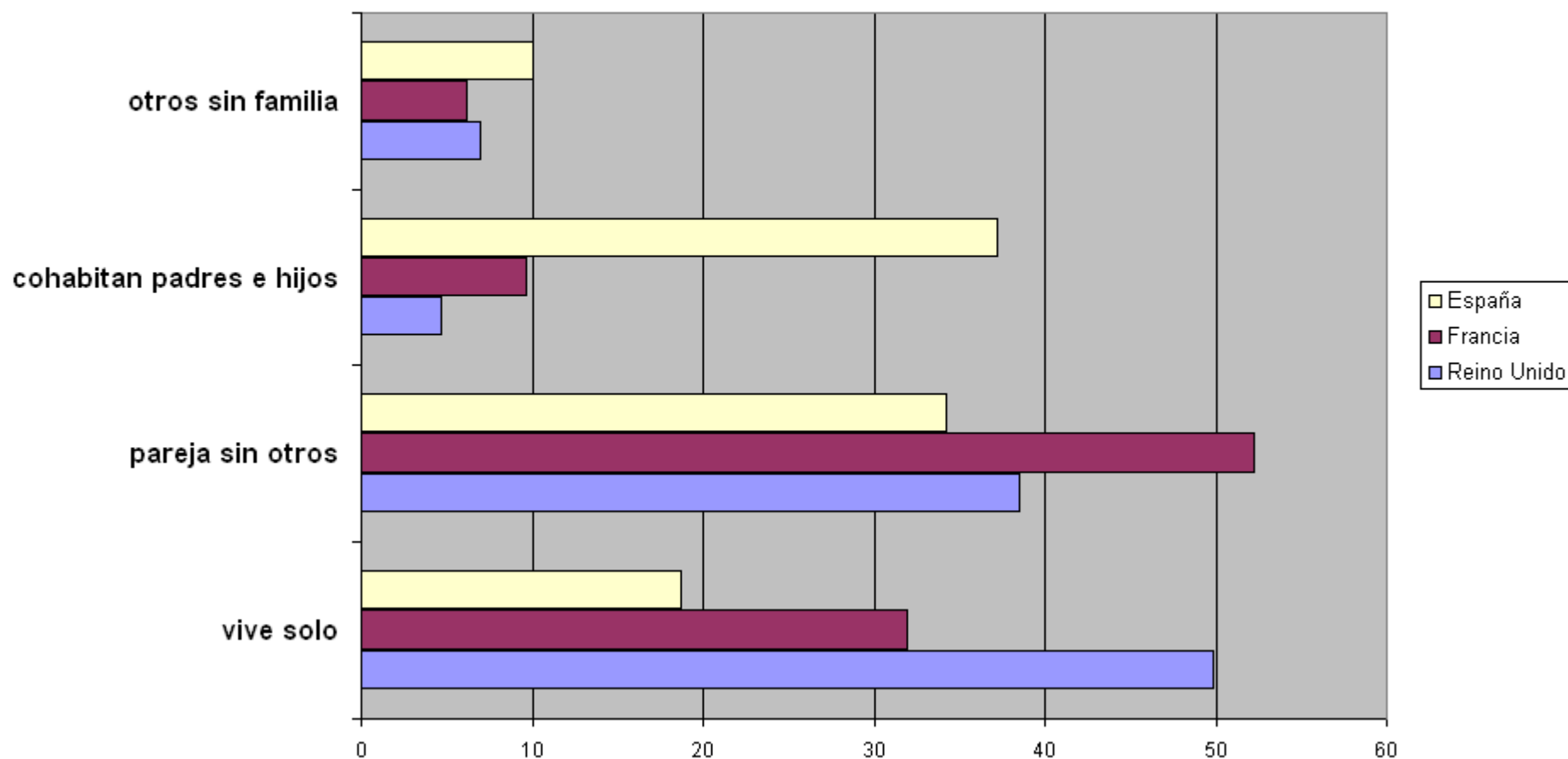


Fuente: censos y encuestas de vivienda

Población de más de 65 años que vive autónoma por grupos de edad 1990-2002

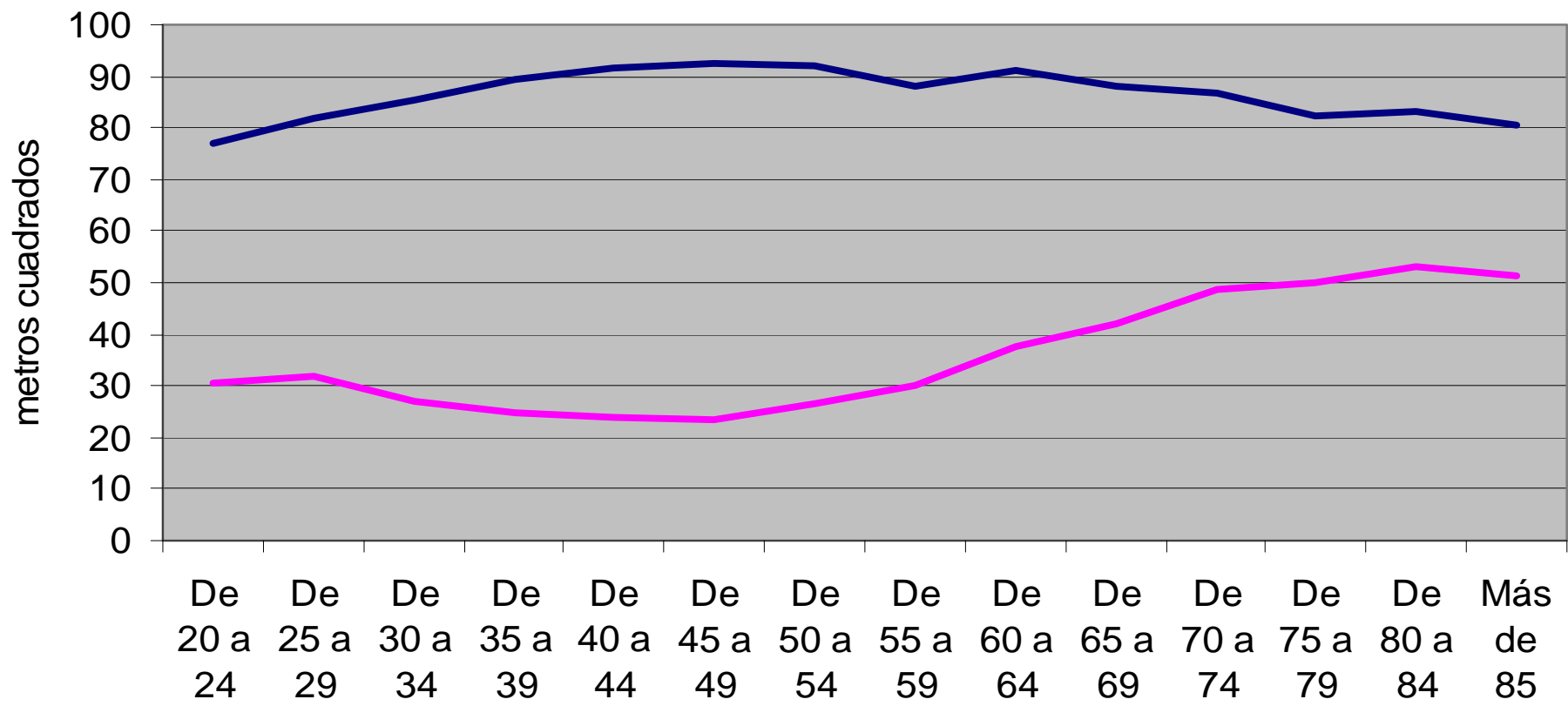


Composición de los hogares con personas mayores de 65 años en España, España, Francia Y Reino Unido

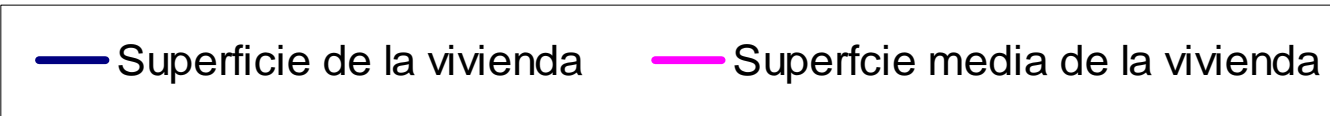


FUENTE: SHARE

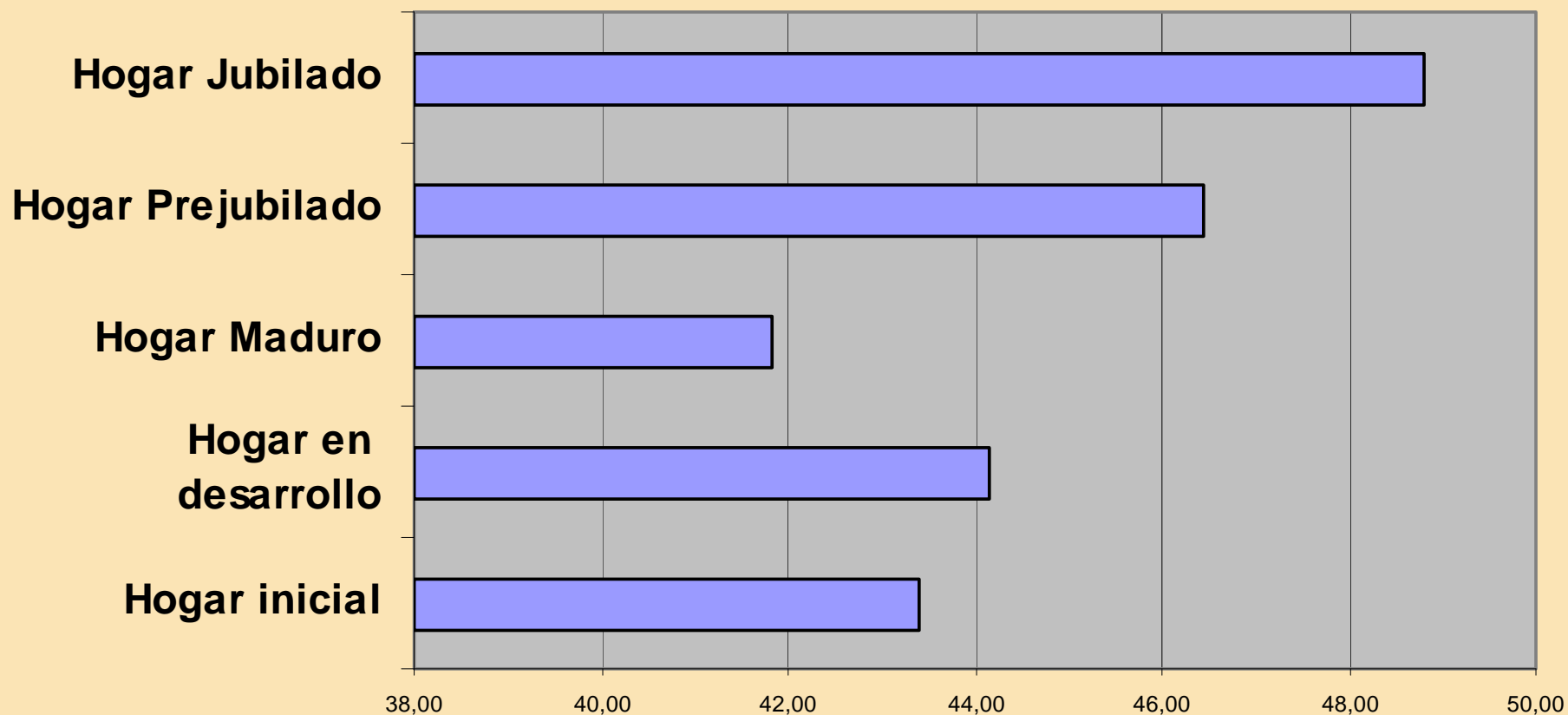
Superficie media de la vivienda y superficie media por habitante según la edad de la persona de referencia de los hogares españoles 1991



Fuente: Censo 1991



Ciclo del hogar y proporción de hogares que tienen algún familiar que vive cerca, en la Región Metropolitana de Madrid. (2003)

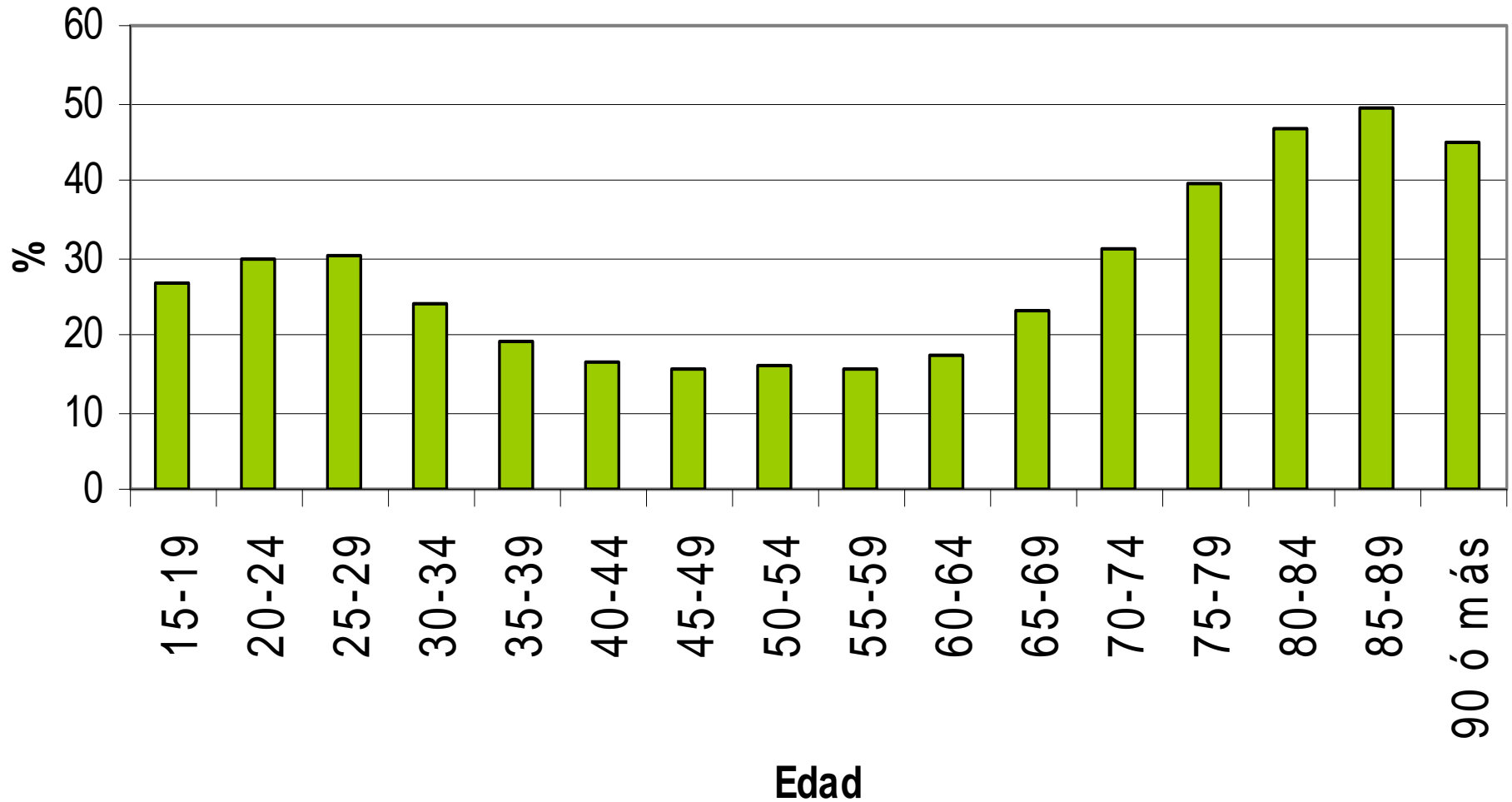


Fuente: encuesta de demanda de vivienda 1/2003

Los hogares unipersonales

- **España es el país de la U.E .con una proporción más baja de hogares unipersonales (21% en 2001)**
- **Es un modelo de convivencia propio de los países del Sur de Europa debido a**
 - **Un sistema de bienestar familialista**
 - **Una elevada influencia de la Iglesia Católica**
 - **Un proceso de urbanización y crecimiento económico más tardío.**
- **Los inmigrantes refuerzan ese modelo**

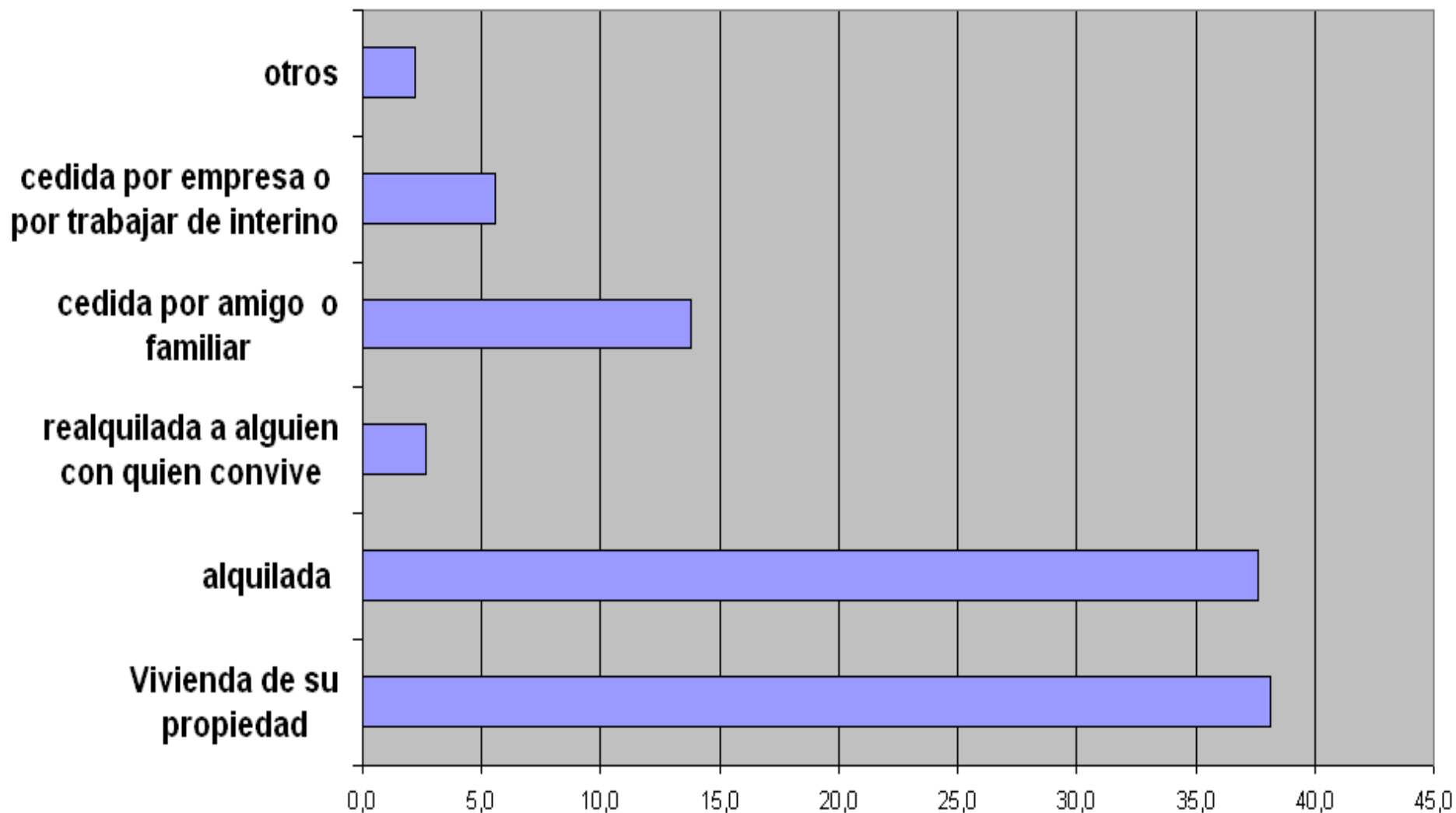
Proporción de hogares unipersonales por grupos de edad en el Municipio de Madrid, 2001.



IMPACTO DE LAS FORMAS DE ACCESO A LA VIVIENDA SOBRE LAS MINORÍAS (EXTRANJEROS)

- **Elevado crecimiento reciente hasta superar el 4% de la población española según el censo, pero añadir los no censados.**
- **Comportamiento residencial diferencial de los inmigrantes: mas alquiler que propiedad, más movilidad residencial**
- **Efectos sobre el parque:**
 - **crisis de la vivienda en alquiler**
 - **Hacinamiento**
 - **Mantenimiento y desarrollo de viviendas en malas condiciones**
 - **Retorno de chabolismo**
 - **Formación de guetos segregados**

CONDICIÓN RESIDENCIAL DE LOS EXTRANJEROS QUE RESIDEN EN ESPAÑA (2007)



DE LA SOCIEDAD SALARIAL A LA SOCIEDAD PATRIMONIALISTA

El patrimonio tiene una importancia mucho mayor que antes en la sociedad española, pero se trata de un patrimonio urbano, basado en el coste diferencial de la vivienda.

Las diferencias económicas apuntan a ser mas diferencias de patrimonio que diferencias de renta

DE LA SOCIEDAD MERITOCRÁTICA A LA SOCIEDAD NEPOTISTA

La herencia se convierte en un factor clave en la reproducción social

LOS BIENES URBANOS SUSTITUYEN A LOS BIENES DE INVERSIÓN

La auténtica revolución de la sociedad reciente es que la división social no está tanto en la producción de los bienes de producción como en las diferencias en los bienes de consumo.

El urbanismo, considerado como el organizador de estos bienes adquiere un protagonismo central en este cambio.