



BILBAO 15 DE MAYO DE 2009

FACULTAD DE CIENCIA ECONOMICAS DE LA UPV-EHU

**CURSO ESPECIALISTA UNIVERSITARIO EN ORDENACIÓN
Y GESTIÓN DEL TERRITORIO**

**MODULO: ORDENACIÓN Y GESTIÓN DEL TERRITORIO EN EL PAIS
VASCO**

**MARCO NORMATIVO E INSTITUCIONAL DE LA ORDENACIÓN DEL
TERRITORIO EN EL PAIS VASCO Y ANÁLISIS DEL PLANEAMIENTO
TERRITORIAL VIGENTE**

**POLÍTICA DE VIVIENDA EN LA CAPV:
NUEVOS INSTRUMENTOS E IMPACTOS**

FRANCISCO JAVIER BURÓN CUADRADO

**EX - VICECONSEJERO DE VIVIENDA DEL GOBIERNO VASCO
MIEMBRO DE GRUPO DE ESTUDIOS DE POLITICAS DE SUELO Y VIVIENDA DE LA UPV-EHU EKITEN THINKING**

GUIÓN – ESQUEMA DE LA CLASE

HORA 1

CONSIDERACIONES PREVIAS

LOS FALSOS DILEMAS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS EN MATERIA VIVIENDA

EL CAMINO URBANISTICO HACIA EL DERECHO A LA VIVIENDA

HORA 2

RESULTADOS DE LA INTERVENCION DEL GOBIERNO VASCO EN MATERIA DE VIVIENDA 2002-2009

HORA 3

MODELO DEPARTAMENTAL – SOCIETARIO DEL GOBIERNO VASCO EN MATERIA DE VIVIENDA 2002-2009

VENTAJAS E INCONVENIENTES DE ESE MODELO DE INTERVENCION PUBLICO EN MATERIA DE VIVIENDA

HORA 4

CONCLUSIONES, PREGUNTAS, DEBATE ...

CONSIDERACIONES PREVIAS

MORFOLOGÍA SOCIAL DEL PROBLEMA DE LA VIVIENDA EN EUSKADI

75.000 – 100.000 SOLICITANTES DE VIVIENDA INSCRITOS EN ETXEBIDE
(50.000 EN ALQUILER)

EL 48% INSCRITOS TIENE UNOS INGRESOS INFERIORES A 21.100 EUROS

EL 47% DE LA POBLACIÓN DEMANDANTE DE VIVIENDA EN PRIMER
ACCESO NO PUEDE COSTEAR UN PRECIO SUPERIOR A 150.000 EUROS

PRECIO MEDIO MÁXIMO ASUMIBLE EN COMPRA 158.000 EUROS /
CANTIDAD MENSUAL PAGO ACCESO A LA MISMA 457 EUROS

LA VIVIENDA LIBRE MEDIA EN COMPRA SE SITÚAN HOY 275.000 EUROS Y
EL ALQUILER PRIVADO MEDIO EN 900 EUROS

LA SITUACION EN ESPAÑA ES MAS DRAMÁTICA: 6 M VIVIENDAS EN MENOS DE 10
AÑOS / 1.4 M DE VIVIENDAS NUEVAS SIN VENDER / OTRO M MAS VACÍAS / GRAVES
DAÑOS ECOLÓGICOS / INCREMENTOS DEL PRECIO DE LA VIVIENDA LIBRE
SUPERIORES AL 200% EN UNA DÉCADA / CRISIS TOTAL DE ACCESO A LA VIVIENDA /
ENLADRILLAMIENTO DE LA ECONOMIA ESPAÑOLA / FUERTE PARO ...

(MIS) PUNTOS DE PARTIDA:

- EL URBANISMO ES UNA FUNCION PÚBLICA
- EL URBANISMO ES RADICALMENTE POLITICO Y SOCIAL
- EL BUEN URBANISMO ES UNA FUENTE DE GASTO PUBLICO Y NO UNA FUENTE DE INGRESOS DE LAS AAPP (valor residual del suelo, descontaminación, urbanización, infraestructuras y dotaciones, beneficio empresarial ... tejido socio-urbano resultante)

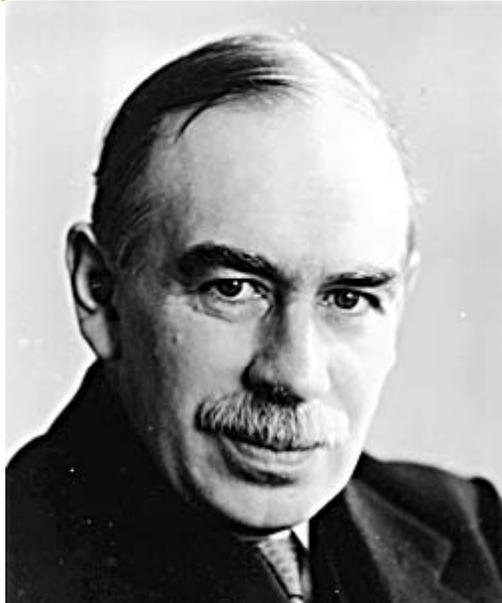
EARTH WALLPAPERS.ORG

¿COMO HACER DE LA VIVIENDA UN DERECHO?

NO ES UNA QUIMERA, ES POSIBLE

- la vía es comunitaria o colectiva
- solo se podrá conseguir a medio o largo plazo (lo que se ha destruido en décadas no se puede reconstruir en meses).

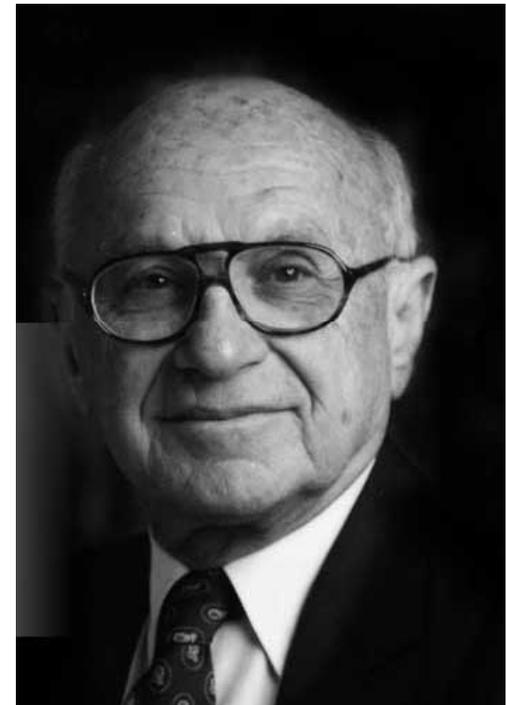
LAISSEZ FAIRE, LAISSEZ PASSER vs INTERVENCION PUBLICA



EL DURO DEBATE INTELECTUAL DE LAS ULTIMAS DECADAS ENTRE LIBERALES / NEOCOS / CAPITALISMO ANGLOSAJÓN / ETC E INTERVENCIONISTAS / SOCIALDEMOCRATAS / ECONOMIA SOCIAL DE MERCADO EUROPEA / ALTERECONOMIA / ETC HOY SE VE DE FORMA MUY DIFERENTE A HACE UNOS AÑOS.

HOY NADIE PONE EN TELA DE JUCIO SI EL ESTADO DEBE INTERVENIR O NO EN EL MERCADO. OTRA COSA ES QUE SE DEBATA SOBRE CUANTO, DONDE, COMO Y HASTA CUANDO

LOS ANTAÑO DOMINANTES M. FRIEDMAN, F. VON HAYEK, L. VON MISES, R. LUCAS, I. KRISTOL, ETC HOY SE RETIRAN ANTE LA EVIDENCIA DE UNOS HECHOS QUE APOYAN LAS TESIS DE J.M. KEYNESS, H. HELLER, ETC (Y SUS HIJOS POSTKEYNESIANOS P. KRUGMAN, J. STIGLITZ, J. SACHS, ETC).



LOS FALSOS DILEMAS DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS EN MATERIA DE VIVIENDA

LOS FALSOS DILEMAS DE LAS ADMINISTRACIONES

1

NO INTERVENIR vs INTERVENIR

2

SUBVENCIONAR vs OFRECER AYUDAS FINANCIERAS vs CONSTRUIR

3

**CONSTRUIR +
MOVILIZAR VIVIENDA VACÍA / REHABILITAR / REGENERAR**

4

VIVIENDA LIBRE + VIVIENDA PROTEGIDA

5

PROPIEDAD + DERECHO DE SUPERFICIE Y ALQUILER PUBLICO

6

**PERMITIR EL LUCRO PRIVADO INDEBIDO A COSTA DE
ESFUERZOS PÚBLICOS vs DIGNIFICAR LA VIVIENDA
PROTEGIDA**

EL CAMINO URBANISTICO HACIA EL DERECHO A LA VIVIENDA



A.- CARACTERIZACION LEGAL COMO **DERECHO SUBJETIVO** EXIGIBLE ANTE LOS TRIBUNALES

- Artículo 47, 45 y 53 de la Constitución española.
- Artículo 6 del Proyecto de Ley del Garantía del Derecho Ciudadano a una Vivienda Digna de Euskadi:
 - en alquiler público
 - como máximo 30% ingresos del demandante
 - a partir del 2012
 - con exigibilidad judicial
 - siendo el Gobierno y los Ayuntamientos garantes.

B.- IMPULSAR OTRAS **POLITICAS PUBLICAS** DE VIVIENDA, SUELO, URBANISMO, MEDIO AMBIENTE, OT, etc (que primen el artículo 47 frente al 33)

POLITICAS ALTERNATIVAS DE VIVIENDA y URBANISMO

EN PRIMER LUGAR, INTERVENCION PUBLICA
(nunca dejar al mercado "libre" actuar con sus propias dinámicas).

¿QUE TIPO DE INTERVENCION PUBLICA? UN POSIBLE DECALOGO

CARTUWALLPAPER.ORG

1. VALORACION NO ESPECULATIVA DEL SUELO

- Derogación de la Ley 6/98 estatal de valoraciones y suelo (todos los trozos de hierro no son Chillidas ni Oteizas).
- Desarrollo de la nueva Ley estatal del 6/2008 de Suelo y Valoraciones -no incorporar al precio del suelo las expectativas (incorporación solo del valor añadido efectivamente creado por el promotor)-.
- Separar la PROPIEDAD del suelo de DERECHO A EDIFICAR/URBANIZAR.

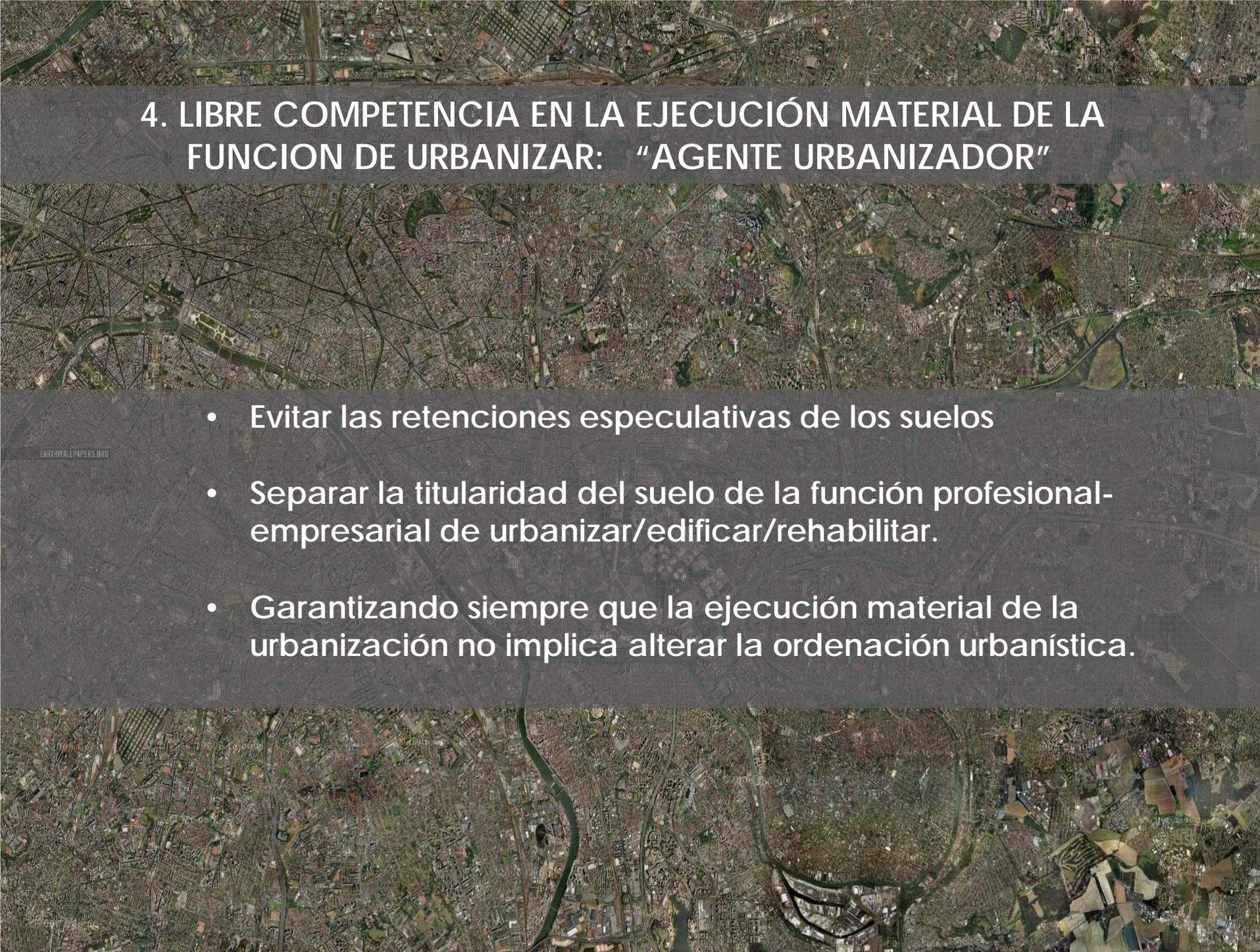
2. DIFERENTE REPARTO DE LAS PLUSVALIAS GENERADAS POR EL URBANISMO PUBLICO ENTRE LO PRIVADO Y LO PUBLICO

Hoy 90% privado vs. 10% público en 16 Comunidades Autónomas

- Con la nueva Ley estatal del Suelo es posible llegar hasta 15% público (10% y 20%).
- En Euskadi ya se ha procedido a incrementar la participación de la comunidad en las plusvalías públicas al 15%
- ¿Y porque no 90% público vs. 10% privado?
- En otros EEMM de la UE lo público toma las decisiones relevantes sobre el 100% de la plusvalía generada por el urbanismo público (así como Canadá y EEUU). El poder de negociación es casi total para las Administraciones Públicas.

3. RESERVAS LEGALES DE SUELOS PARA VIVIENDA PROTEGIDA

- En estos momentos en Euskadi 75% en suelo urbanizable y 40% en urbano.
- Desde 1994 hasta el 2006 en Euskadi 65% en urbanizable y 20% en urbano.
- Hasta hace bien poco la media estatal podía estar en torno al 30% en urbanizable y 0% en urbano.
- La Ley estatal del Suelo crea un estándar mínimo estatal del 30% en suelo urbanizable (no hay estándar mínimo estatal en suelo urbano).

An aerial photograph of a city, likely Paris, showing a dense grid of streets and a winding river. The image is used as a background for the text.

4. LIBRE COMPETENCIA EN LA EJECUCIÓN MATERIAL DE LA FUNCIÓN DE URBANIZAR: "AGENTE URBANIZADOR"

- Evitar las retenciones especulativas de los suelos
- Separar la titularidad del suelo de la función profesional-empresarial de urbanizar/edificar/rehabilitar.
- Garantizando siempre que la ejecución material de la urbanización no implica alterar la ordenación urbanística.

An aerial topographic map of a river valley, showing a winding river and surrounding terrain. A semi-transparent dark grey text box is overlaid on the upper portion of the map.

5. PRESION SOBRE LA EDIFICACION/REHABILITACION "REMOLONA" A TRAVES DE FIGURAS SIMILARES A LAS DEL AGENTE URBANIZADOR EN MATERIA EDIFICATORIA O REHABILITADORA ("Agente EDIFICADOR")

- Evitar las retenciones de solares urbanos aptos para la edificación y en plan.
- Sustituir al propietario del solar en la edificación: subrogación.

6. IMPOSICION DE OBLIGACIONES DE ALQUILER SOBRE LOS SUELOS DE VIVIENDA LIBRE Y VIVIENDA PROTEGIDA

- Cabe crear desde las legislaciones de las CCAA, obligaciones para los PGOU de los Ayuntamientos en materia de alquiler (garantía de un parque mínimo de alquiler en un tiempo determinado, imposición de una reserva para cada tipo de suelo y tipo de vivienda, etc).
- La conexión entre las obligaciones legales de alquiler y el derecho subjetivo a la vivienda es evidente.
- Este es un tema muy polémico (los ayuntamientos son reacios a cualquier obligación legal – en suelos de VPP, pero también en suelos de VL-).
- En realidad estamos ante una fase más en la definición legal del contenido social de la propiedad y de su vinculación con otros derechos constitucionales.

7. EL PROBLEMA DEL SUELO URBANO

- Cesiones del 10% en los incrementos de edificabilidad en la ciudad/pueblo ya construidos.
- Reservas de vivienda protegida en los casos de operaciones integrales en suelo urbano (creación de nueva ciudad/pueblo en las ciudades/pueblos ya existentes).
 - En el caso de Euskadi esta reserva en suelo urbano esta cifrada en el 40% de lo edificado.
- Obligación de construir vivienda protegida por encima de determinado nivel de edificabilidad (metros cuadrados de suelo por metros cuadrados de techo). Como impone la Ley de la Vivienda, aprobada por el Parlamento de Cataluña el 19 de diciembre de 2007 .

8. LA LUCHA CONTRA LA URBANIZACION INDISCRIMINADA, INNECESARIA, ESPECULATIVA, CORTOPLACISTA Y CONTRAPRODUCENTE

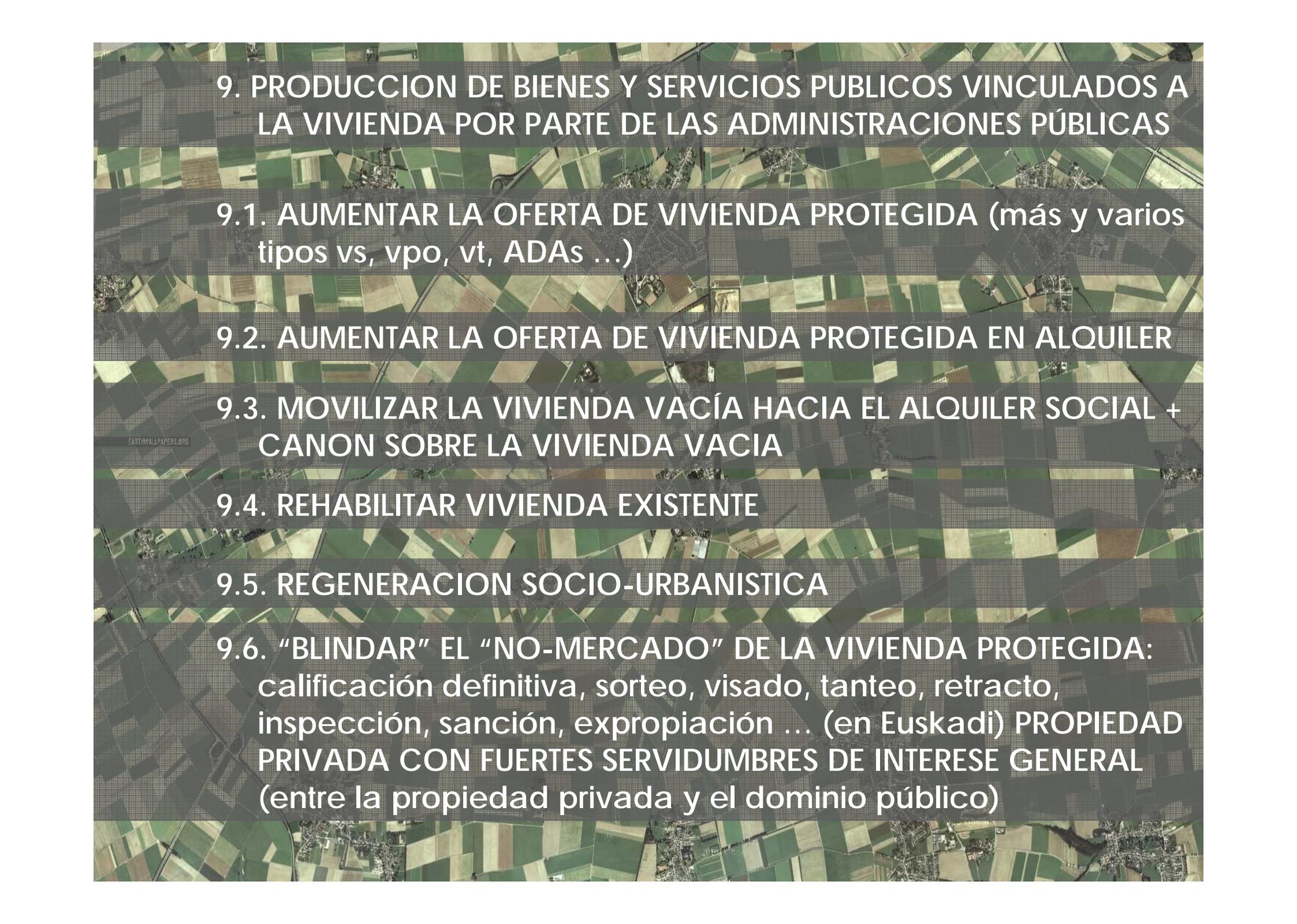
- En muchos lugares de España se ha colonizando y artificializando suelo de forma irresponsable.
- Hay que parar estas dinámicas especulativas que, por otra parte, hasta la fecha, gozan o gozaban de bastante consenso social.
- La Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de Euskadi camina por esta senda:
 1. SUELO NO URBANIZABLE COMO REGIMEN LEGAL "COMUN"
 2. DENSIDADES EDIFICATORIAS MINIMAS (0.4 suelo urbano consolidado y suelo urbanizable; 0.25 municipios de menos de 3.000 habitantes) Y MAXIMAS (2.3 suelo urbano consolidado; 1.3 urbanizable; 1.1 urbanizable menos 7.000 habitantes); sin sistemas generales y dotaciones públicas.
 3. RESERVAS DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA .

8. LA LUCHA CONTRA LA URBANIZACION INDISCRIMINADA, INNECESARIA, ESPECULATIVA, CORTOPLACISTA Y CONTRAPRODUCENTE (2)

Datos de interés en Euskadi (protección del suelo y vivienda protegida):

- La intensidad de edificación de VPP en la CAPV es de 3,3 viviendas/1000 habitantes, una de las más altas de España.
- Recuerdo que la cuota de mercado de la VPP en Euskadi (37% en el 2006) es cuatro veces mayor que la media estatal.
- Mientras la intensidad de la edificación de vivienda libre es de 7 viviendas/1000 hab, una de las más bajas de España.

EL SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA COMO GARANTIA DE PRIMERA RESIDENCIA Y DE USO ECOLOGICAMENTE MAS RACIONAL DEL SUELO



9. PRODUCCION DE BIENES Y SERVICIOS PUBLICOS VINCULADOS A LA VIVIENDA POR PARTE DE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

9.1. AUMENTAR LA OFERTA DE VIVIENDA PROTEGIDA (más y varios tipos vs, vpo, vt, ADAs ...)

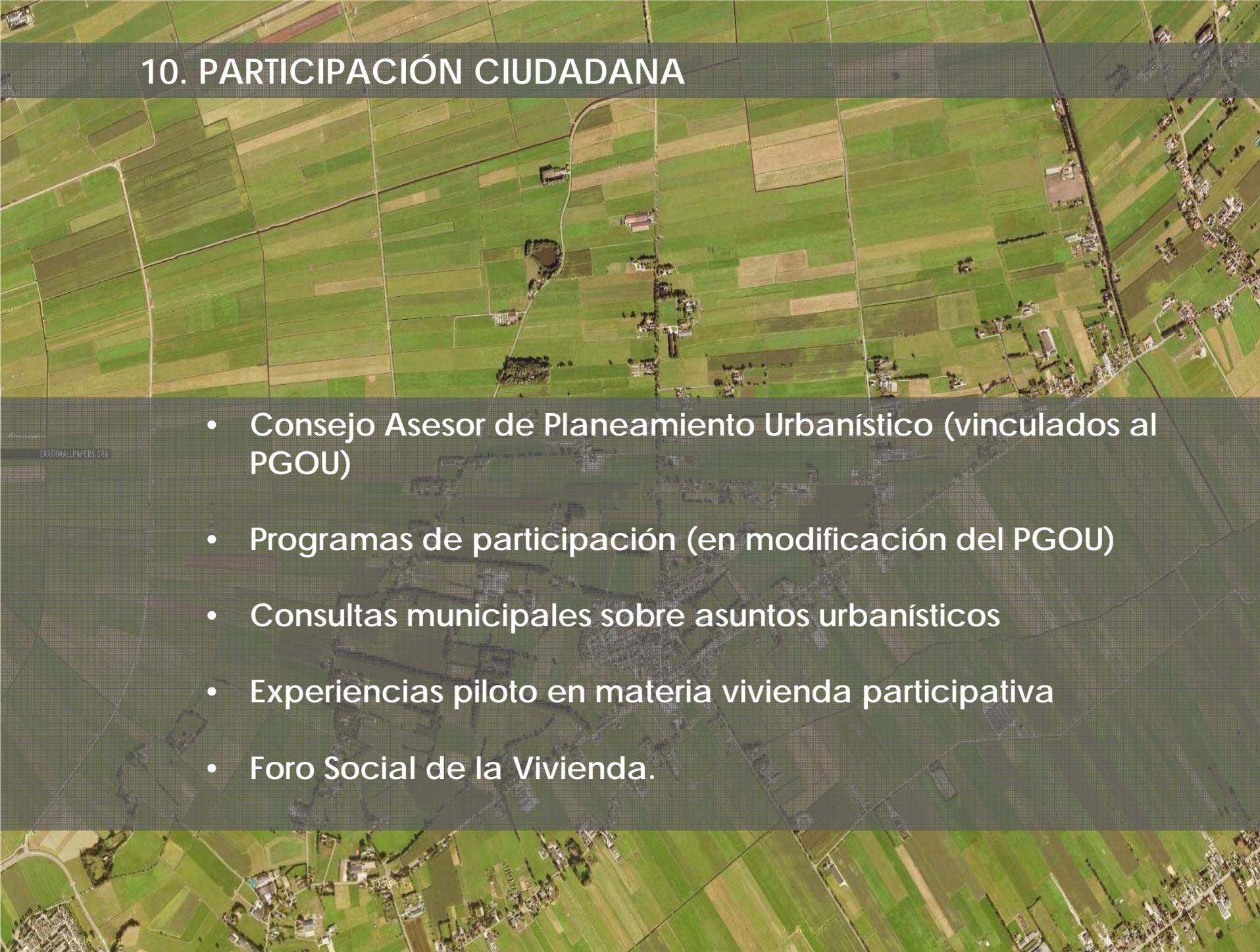
9.2. AUMENTAR LA OFERTA DE VIVIENDA PROTEGIDA EN ALQUILER

9.3. MOVILIZAR LA VIVIENDA VACÍA HACIA EL ALQUILER SOCIAL + CANON SOBRE LA VIVIENDA VACIA

9.4. REHABILITAR VIVIENDA EXISTENTE

9.5. REGENERACION SOCIO-URBANISTICA

9.6. "BLINDAR" EL "NO-MERCADO" DE LA VIVIENDA PROTEGIDA: calificación definitiva, sorteo, visado, tanteo, retracto, inspección, sanción, expropiación ... (en Euskadi) PROPIEDAD PRIVADA CON FUERTES SERVIDUMBRES DE INTERESE GENERAL (entre la propiedad privada y el dominio público)

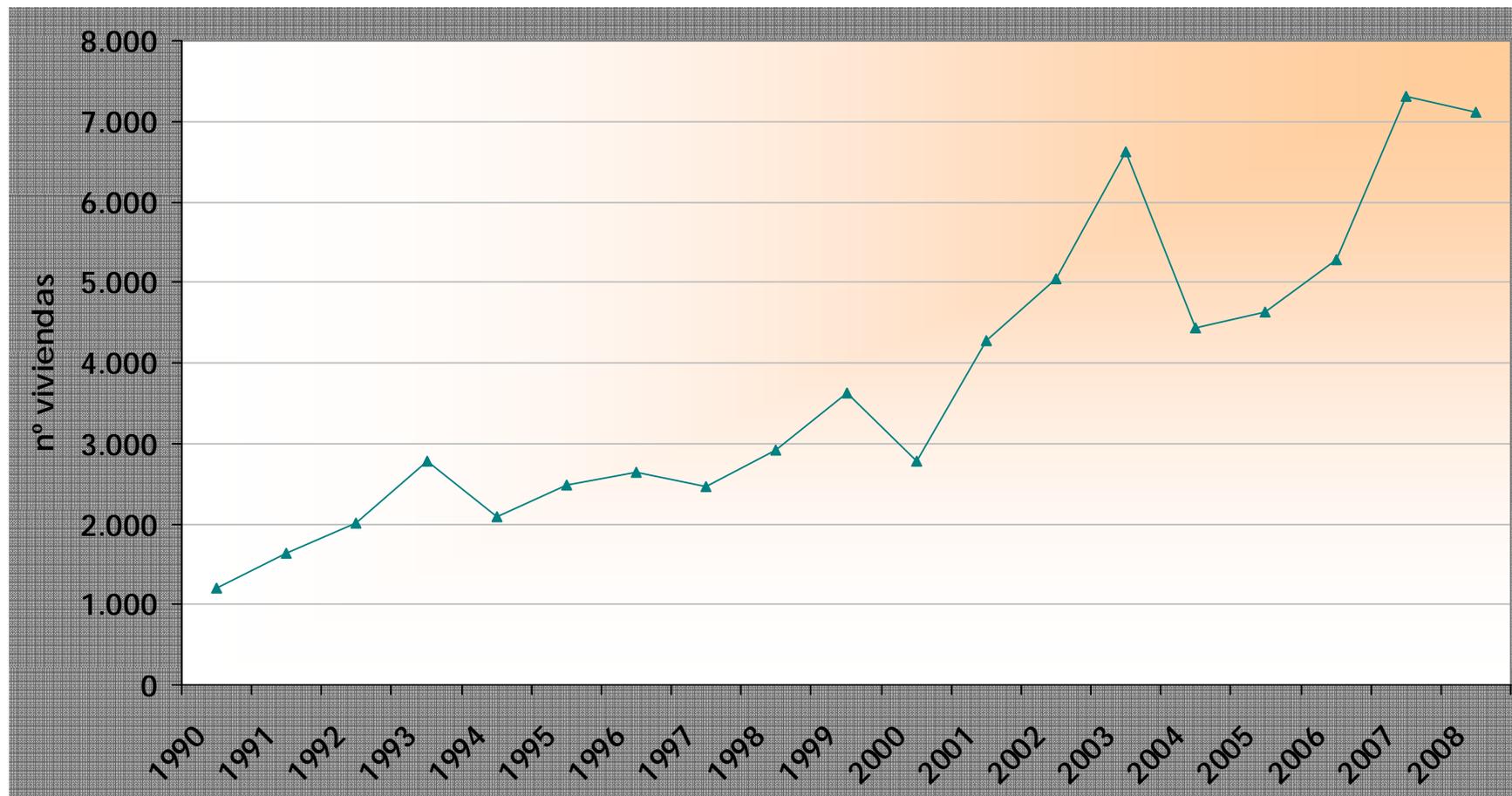


10. PARTICIPACIÓN CIUDADANA

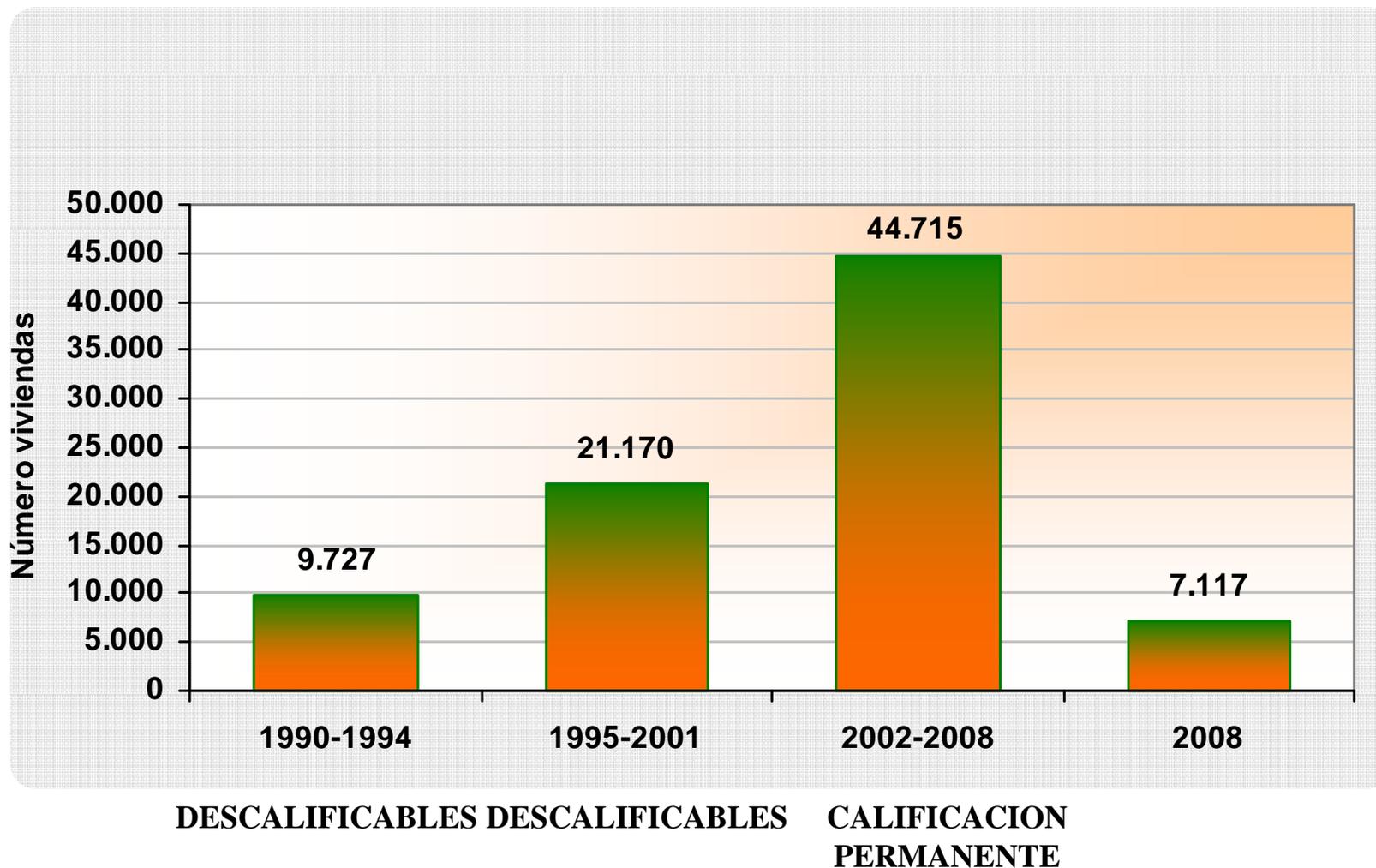
- Consejo Asesor de Planeamiento Urbanístico (vinculados al PGOU)
- Programas de participación (en modificación del PGOU)
- Consultas municipales sobre asuntos urbanísticos
- Experiencias piloto en materia vivienda participativa
- Foro Social de la Vivienda.

**RESULTADOS DE LA INTERVENCION DEL
GOBIERNO VASCO EN MATERIA DE
VIVIENDA 2002-2009**

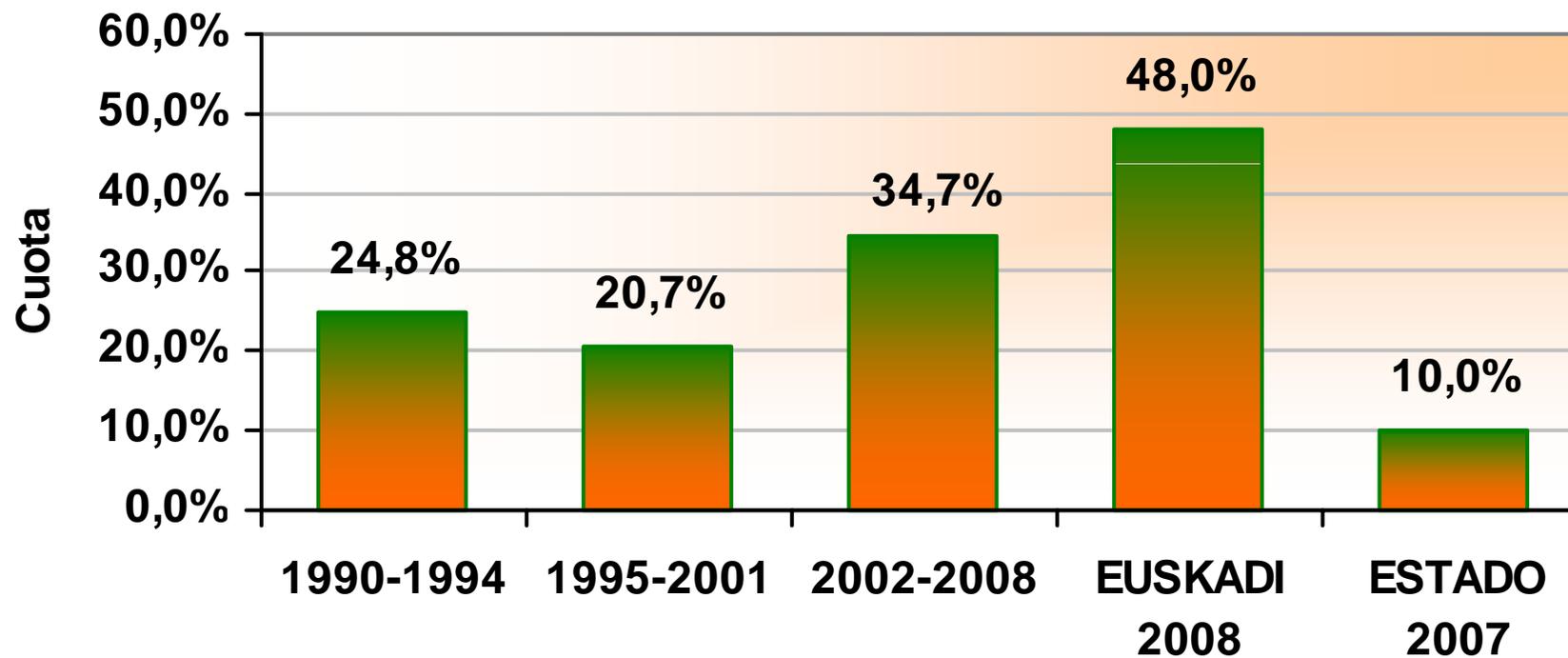
VIVIENDA PROTEGIDA INICIADA ANUAL: 1990-2008



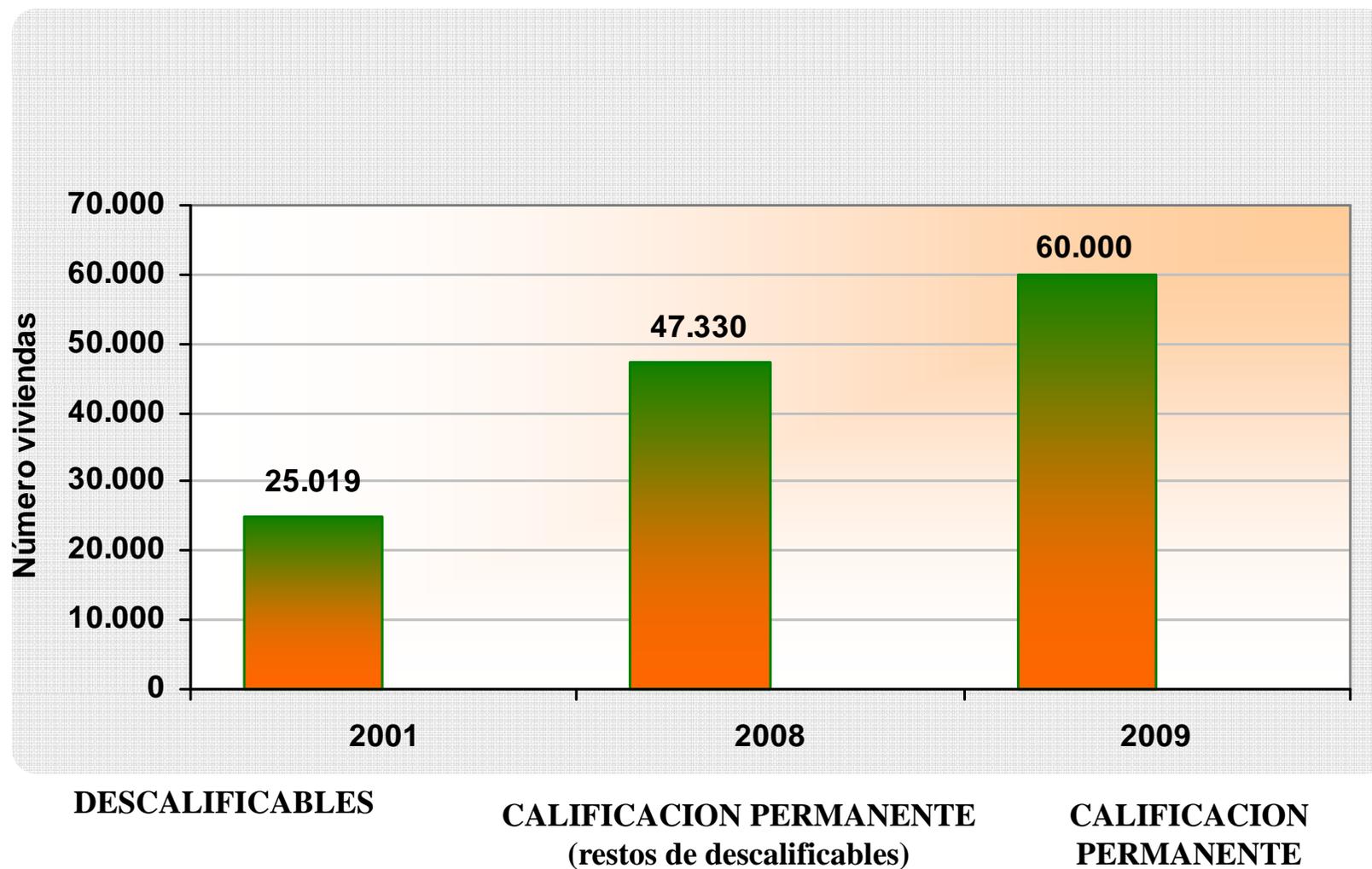
VIVIENDA PROTEGIDA INICIADA 1990-2008



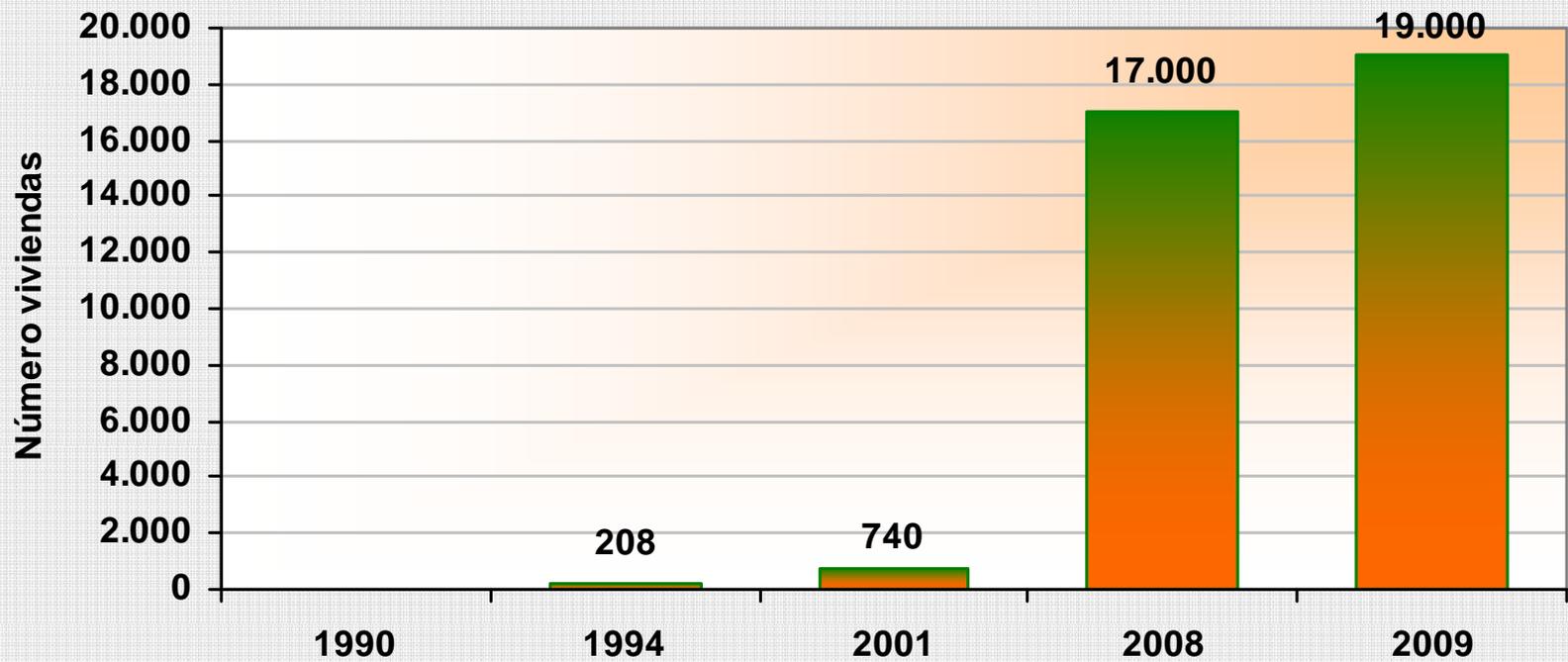
CUOTA MERCADO VIVIENDA PROTEGIDA: 1990-2008



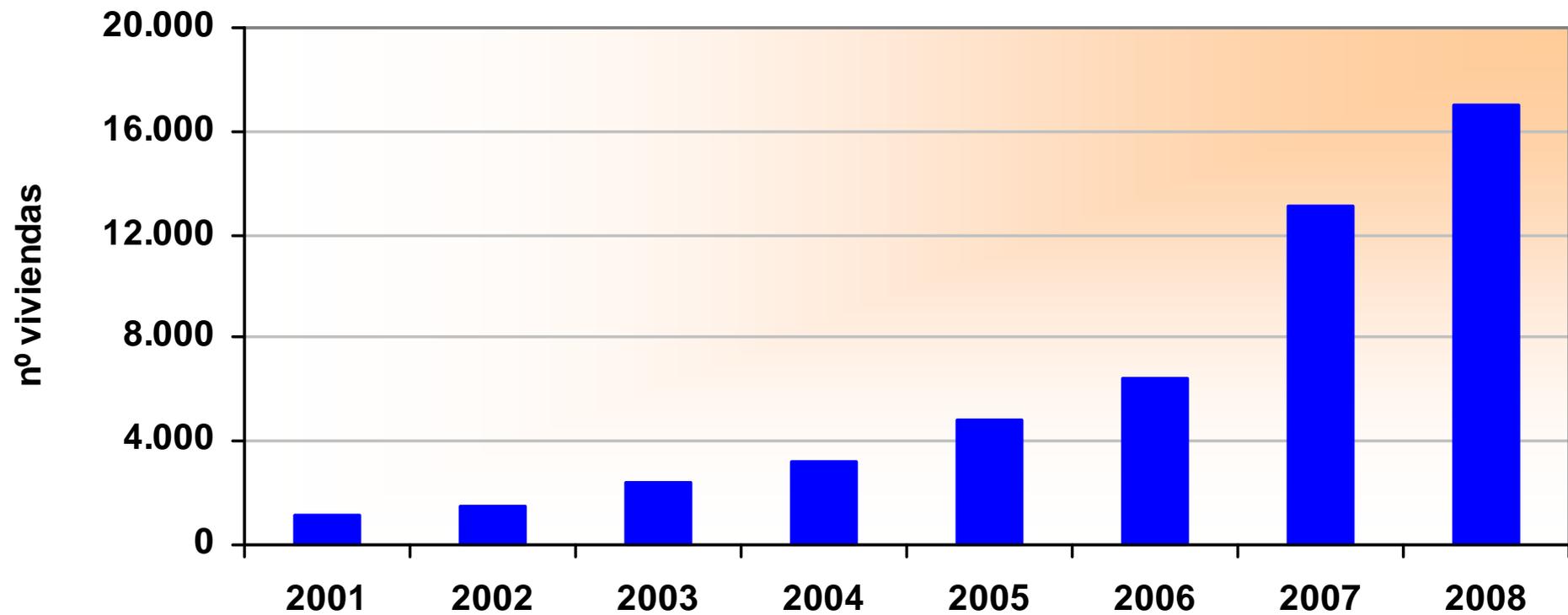
PARQUE VIVIENDA PROTEGIDA: 2001 - 2008



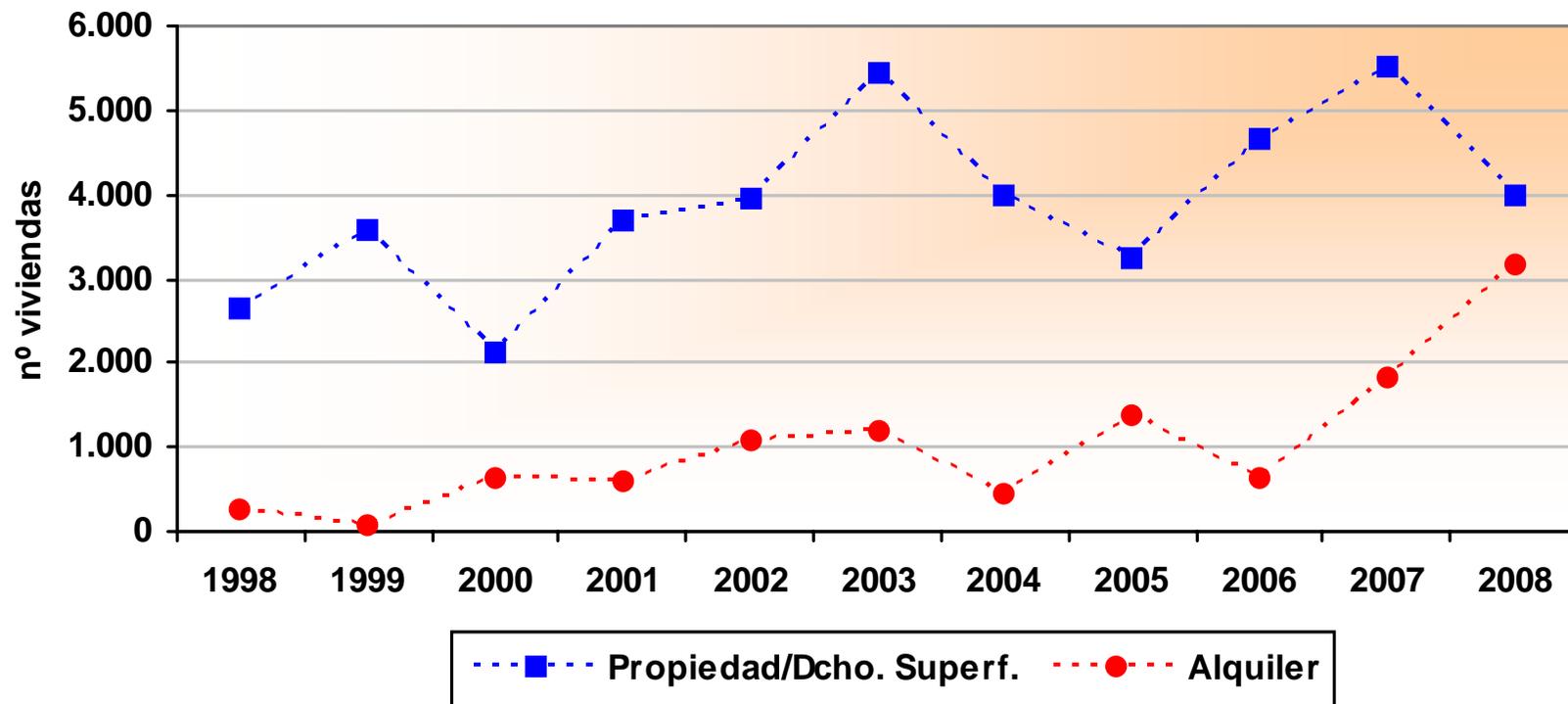
PARQUE ALQUILER PUBLICO: 1990-2008



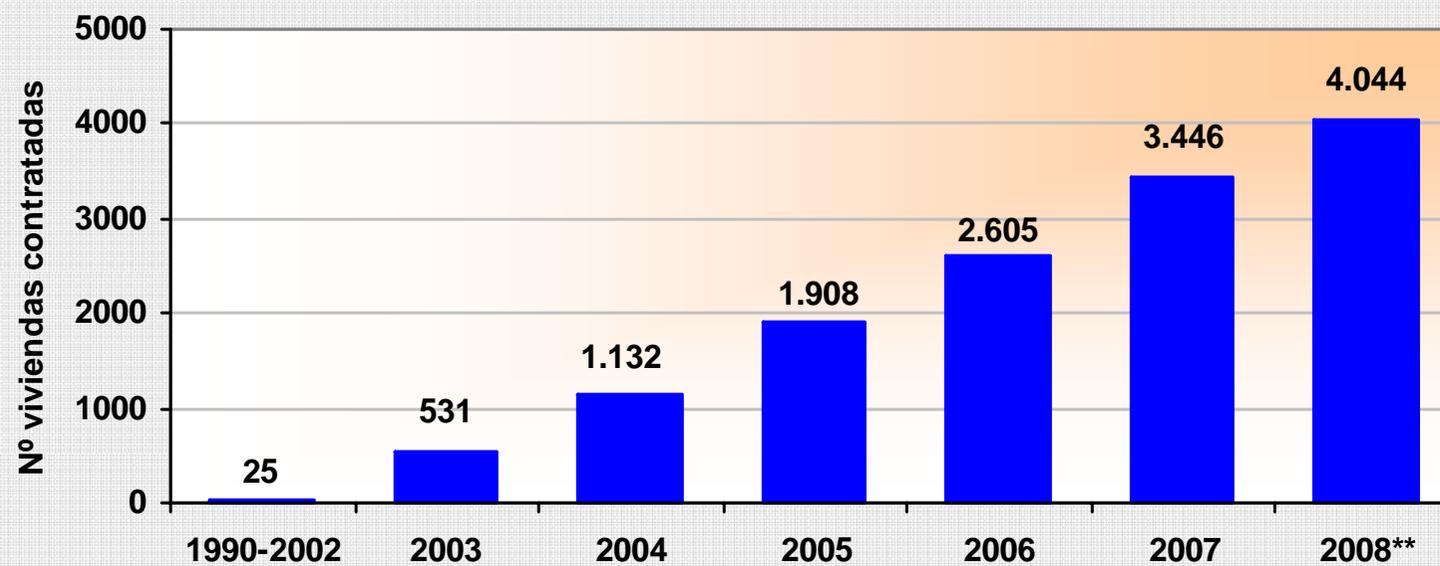
LA APUESTA POR EL ALQUILER: PARQUE DE ALQUILER 2001 - 2008



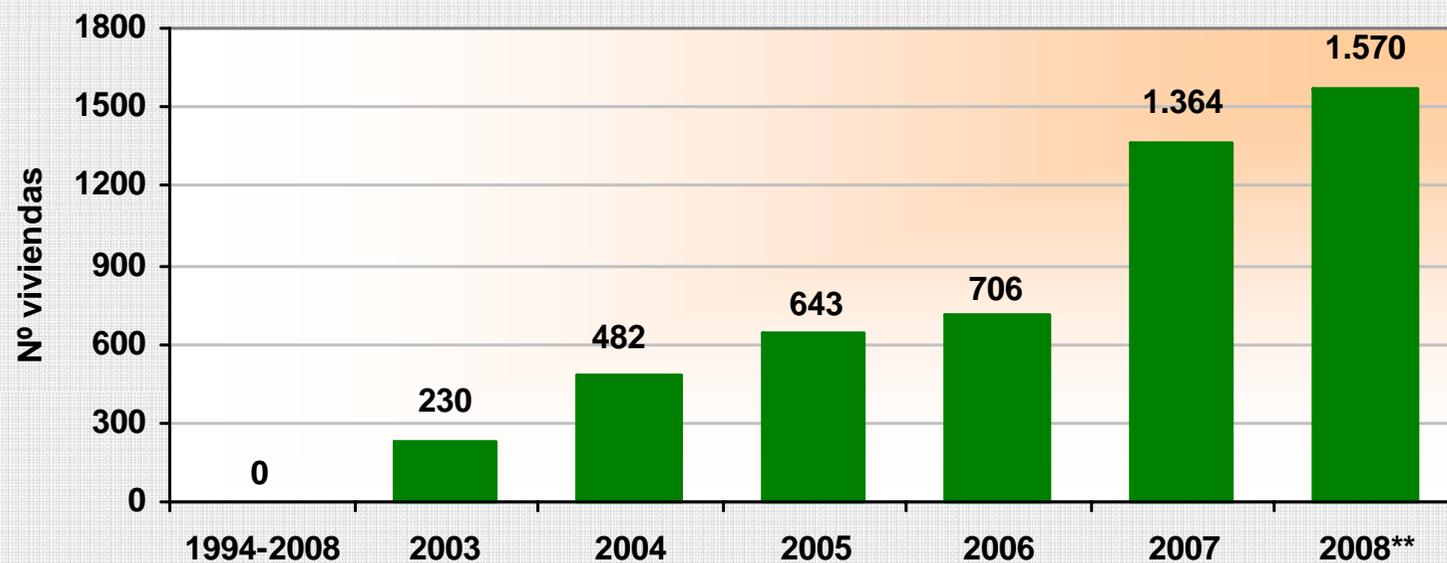
LA APUESTA POR EL ALQUILER: PRODUCCION DE VIVIENDA PROTEGIDA EN ALQUILER Y COMPRA



MOVILIZACION VIVIENDA VACIA ALQUILER PUBLICO



EVOLUCION DE ALOKABIDE: 2003-2008



LA APUESTA POR EL ALQUILER

PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA PROTEGIDA EN ALQUILER

PARQUE DE VIVIENDAS SOCIALES
DEL DEPARTAMENTO

143 €

BIZIGUNE

271 €

17.000 VIVIENDAS
229 EUROS

PARQUE DE VIVIENDAS SOCIALES DE
ALOKABIDE, S.A.

240 €

PARQUE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS
EN ALQUILER DE AYTO Y CAJAS

280 €

MOVILIZACIÓN DE VIVIENDA VACÍA

PROPIETARIO

> 1 AÑO VACÍA

RENTA < 660 €

< 120 M²

553 €

PAGO RENTA
(70% MERCADO)
GARANTÍAS
REFORMA

 bizigune

ADJUDICA
ARRIENDA

RENTA
(<30% INGRESOS)

INQUILINO

CARENCIA DE VIVIENDA

INGRESOS < 21.000 €

EMPADRON. CAPV > 1 AÑO

282 € SUBVENCIÓN

271 € RENTA

SUBVENCIONES A AYUNTAMIENTOS Y PROMOTORES PRIVADOS

FOMENTO DEL ALQUILER

TIPO DE ACTUACIÓN PROTEGIBLE

PROMOCIÓN DE VIVIENDAS PARA ARRENDAMIENTO PROTEGIDO

PROMOCIÓN PARA VENTA A TERCERO Y POSTERIOR ALQUILER PROTEGIDO CON RENTA DE VP DE RÉGIMEN ESPECIAL

PROMOCIÓN PARA ARRENDAMIENTO PROTEGIDO CON RENTA DE VP DE RÉGIMEN ESPECIAL O <75% VPO DE RÉGIMEN GENERAL

PROMOCIÓN PARA ARRENDAMIENTO PROTEGIDO CON RENTA DE VPO DE RÉGIMEN GENERAL

AYUDA DIRECTA Y SUBSIDIACIÓN DE PRÉSTAMO

100% COSTES DE ASISTENCIA TÉCNICA Y COSTES VINCULADOS A LA URBANIZACIÓN EN PROMOCIÓN CONCERTADA/ CONVENIADA (MÁXIMO 3.000 EUROS/VIVIENDA O 5.500 EUROS/VIVIENDA EN ARI)

PLAZO ALQUILER	PRÉSTAMO CUALIF.			
15 AÑOS	20 (+3) AÑOS	24.000 EUROS/VIVIENDA	18.000 EUROS/VIVIENDA	10.000 EUROS/VIVIENDA
		0% (MÁXIMO 20 AÑOS)	1% (MÁXIMO 20 AÑOS)	SIN SUBSIDIACIÓN
50 AÑOS	30 (+3) AÑOS	24.000 EUROS/VIVIENDA	40.000 EUROS/VIVIENDA	20.000 EUROS/VIVIENDA
		0% (MÁXIMO 20 AÑOS)	1% (MÁXIMO 20 AÑOS)	SIN SUBSIDIACION

SUBVENCIONES A AYUNTAMIENTOS Y PROMOTORES PRIVADOS

FOMENTO DEL ALQUILER

TIPO DE ACTUACIÓN PROTEGIBLE

ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS PARA ARRENDAMIENTO PROTEGIDO

ADQUISICIÓN DE VIVIENDAS SOCIALES PARA ARRENDAMIENTO PROTEGIDO CON RENTA DE VP DE RÉGIMEN ESPECIAL

ADQUISICIÓN PARA ARRENDAMIENTO PROTEGIDO CON RENTA DE VP DE RÉGIMEN ESPECIAL O <75% VPO DE RÉGIMEN GENERAL

ADQUISICIÓN PARA ARRENDAMIENTO PROTEGIDO CON RENTA DE VPO DE RÉGIMEN GENERAL

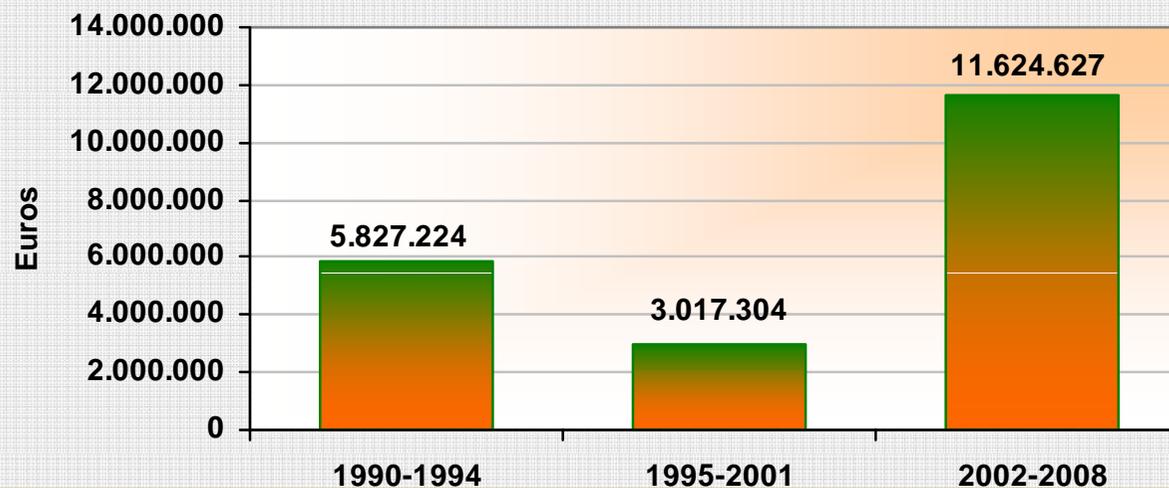
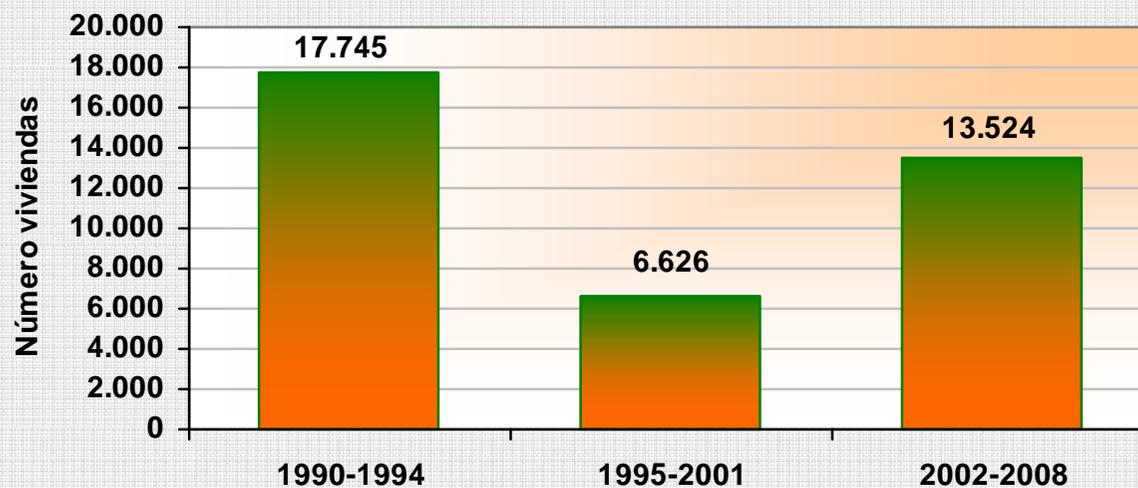
PLAZO ALQUILER	PRÉSTAMO CUALIF.	AYUDA DIRECTA Y SUBSIDIACIÓN DE PRÉSTAMO		
15 AÑOS	20 (+3) AÑOS	18.000 EUROS/VIVIENDA	18.000 EUROS/VIVIENDA	10.000 EUROS/VIVIENDA
		1% (MÁXIMO 20 AÑOS)	1% (MÁXIMO 20 AÑOS)	SIN SUBSIDIACIÓN
50 AÑOS	30 (+3) AÑOS	20.000 EUROS/VIVIENDA	40.000 EUROS/VIVIENDA	20.000 EUROS/VIVIENDA
		1% (MÁXIMO 20 AÑOS)	1% (MÁXIMO 20 AÑOS)	SIN SUBSIDIACION

SUBVENCIONES A DISPOSICIÓN DE LOS AYUNTAMIENTOS

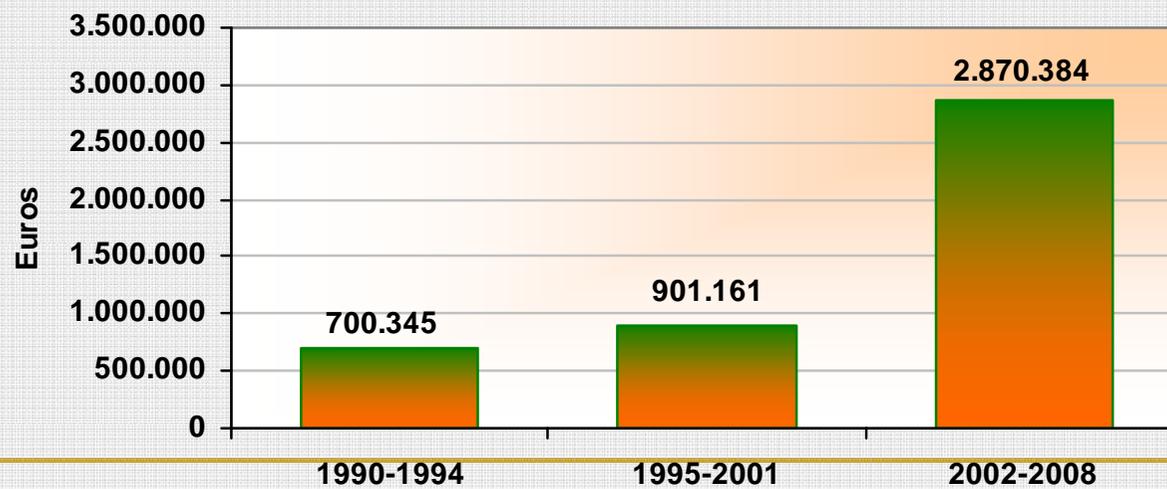
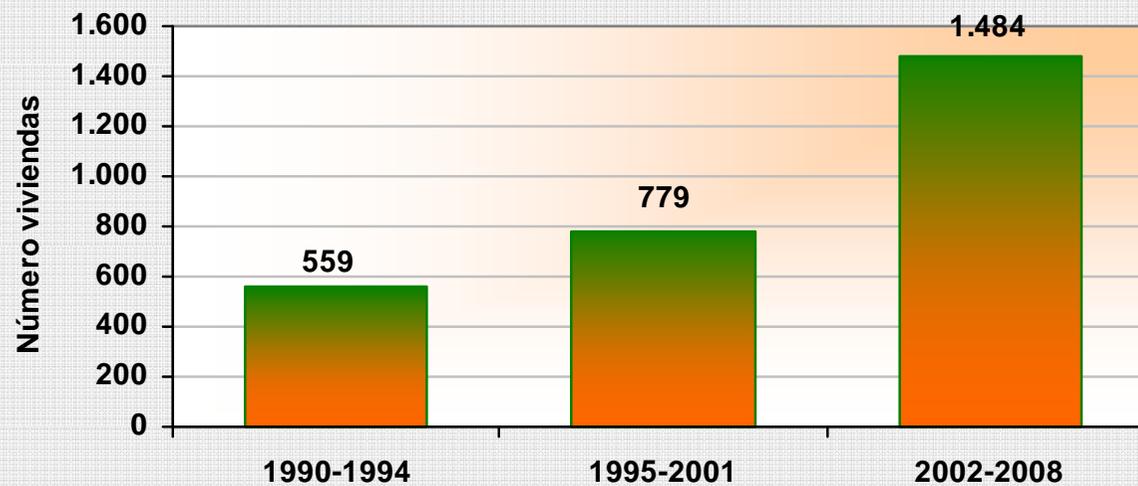
FOMENTO DEL ALQUILER

		TIPO DE ACTUACIÓN PROTEGIBLE		
		PROMOCIÓN DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES		
		PROMOCIÓN DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES CON RÉGIMEN DE FINANCIACIÓN ANTICIPADA	PROMOCIÓN DIRECTA DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES SIN RÉGIMEN DE FINANCIACIÓN ANTICIPADA	PROMOCIÓN INDIRECTA DE ALOJAMIENTOS DOTACIONALES SIN RÉGIMEN DE FINANCIACIÓN ANTICIPADA
PRÉSTAMO CUALIF.		AYUDA DIRECTA Y SUBSIDIACIÓN DE PRÉSTAMO		
30 (+3) AÑOS		3.000 EUROS/ALOJAMIENTO	40.000 EUROS/ALOJAMIENTO	40.000 EUROS/ALOJAMIENTO
		SIN SUBSIDIACIÓN	0% (0-10 AÑOS) Y 1% (11-20 AÑOS)	0% (0-10 AÑOS) Y 1% (11-20 AÑOS)
		TIPO DE ACTUACIÓN PROTEGIBLE		
PLAZO ALQUILER		REHABILITACIÓN Y PUESTA EN ARRENDAMIENTO EN MEDIOS RURALES (>3.000 HAB)		
15 A 50 AÑOS		EJECUCIÓN DE OBRAS DE REHABILITACIÓN DEL INMUEBLE, HASTA 600 EUROS/M ²	GASTOS DE ASISTENCIA TÉCNICA Y HONORARIOS DE REDACCIÓN DEL PROYECTO Y DIRECCIÓN DE INSPECCIÓN DE OBRA, HASTA 3.000 EUROS/VIVIENDA	

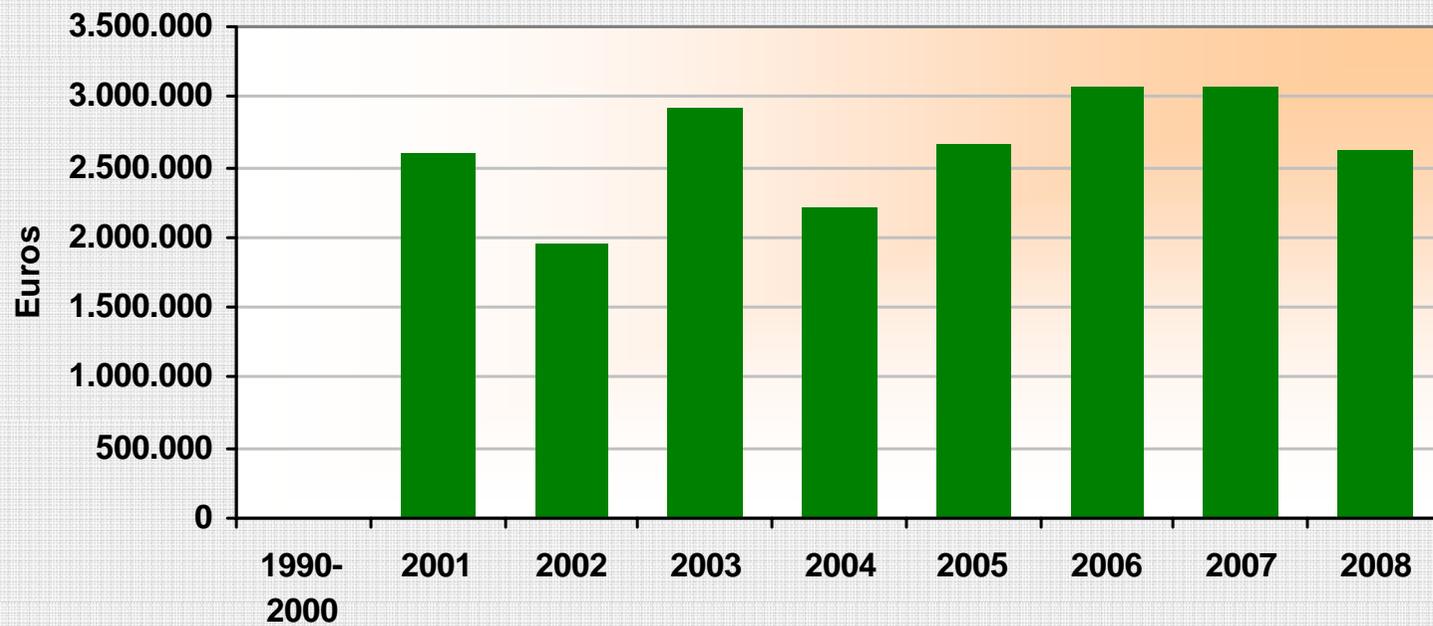
AYUDAS A LA REHABILITACION: 1990-2008



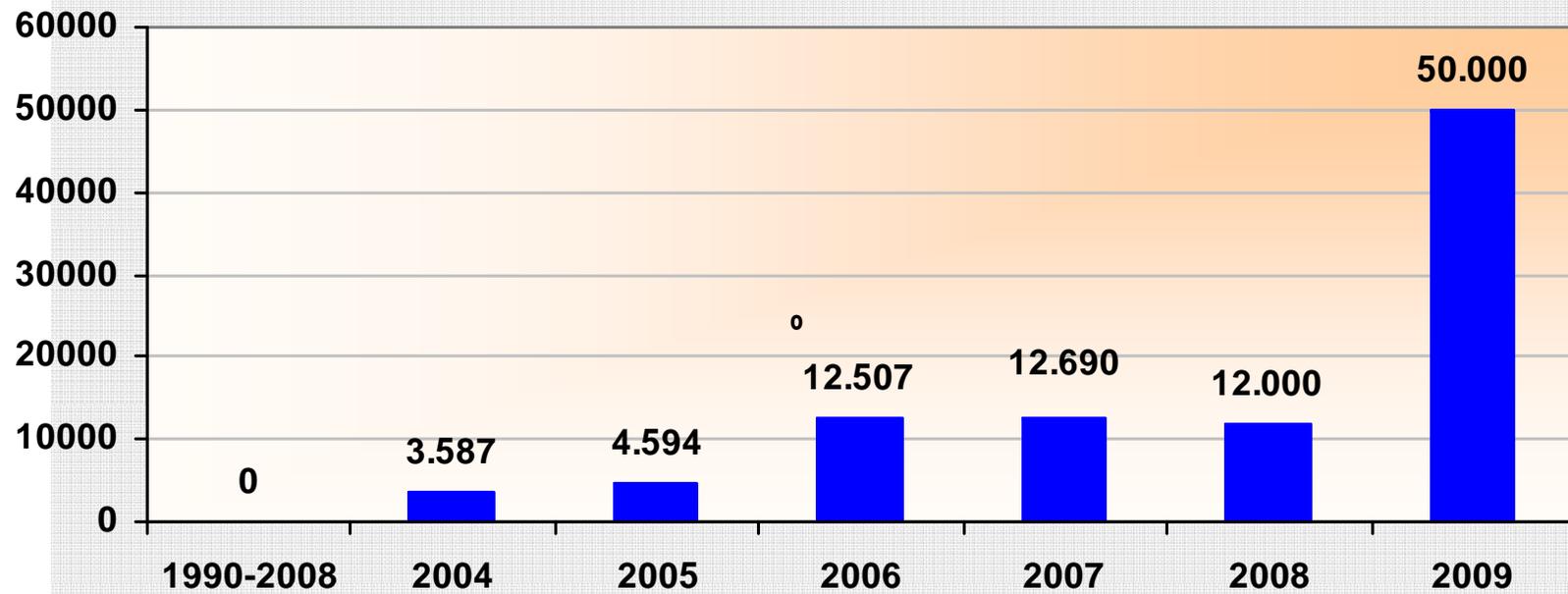
ARIs: 1990-2008



AYUDAS MEJORA ACCESIBILIDAD URBANA: 2001-2008

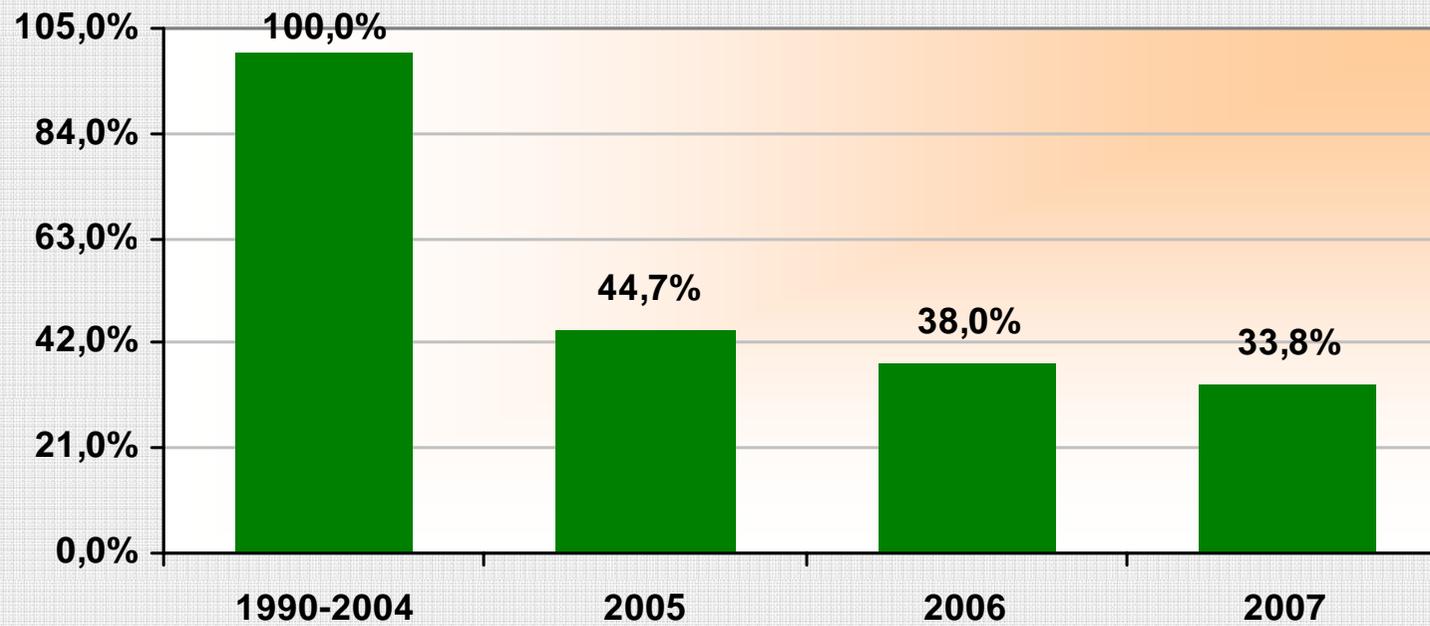


INSPECCION VIVIENDA PROTEGIDA: 1990-2008

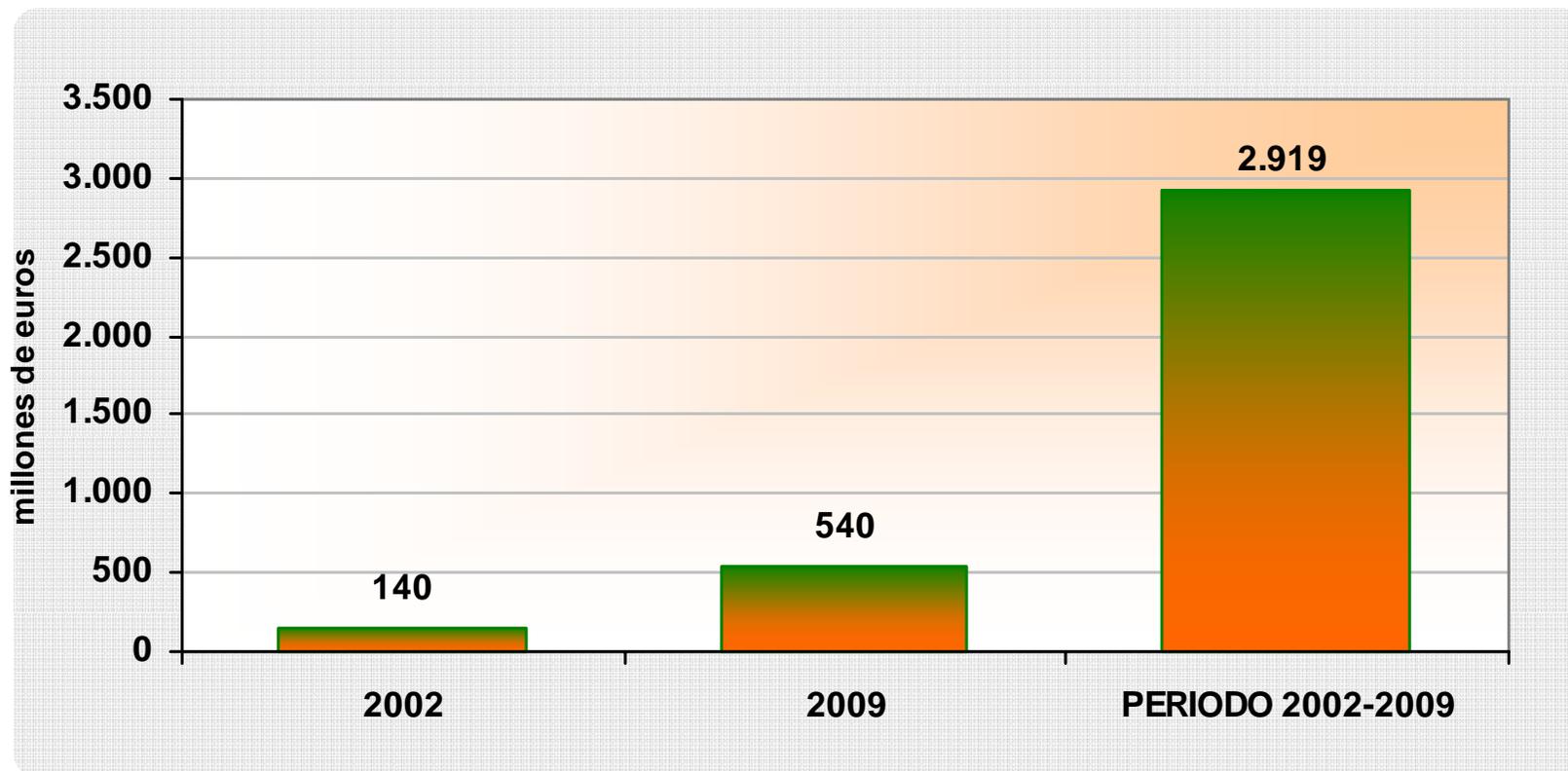


OBJETIVO 2009

SINIESTRALIDAD LABORAL OBRAS DPTO-UISESA



PRESUPUESTO VIVIENDA: 2001-2008



- *Entre el año 2002-2009 el Departamento ha multiplicado su esfuerzo presupuestario por 2,3 veces.*
- *Entre el año 2002-2009 el Departamento y las sociedades han multiplicado su esfuerzo inversor por 3,8 veces*
- *El importe económico acumulado en gasto más inversión en Vivienda casi alcanza los 3.000 millones de euros*

EFFECTOS DE ESTAS POLITICAS PUBLICAS DE VIVIENDA EN EUSKADI: EN CICLO ECONOMICO/INMOBILIARIO EXPANSIVO

1

MUY BAJO NIVEL DE VIVIENDA VACIA (29.000 / 891.000)

2

MUY BAJO NIVEL DE SEGUNDAS RESIDENCIAS

3

**BAJA PRODUCCION RELATIVA VIVIENDA LIBRE Y ALTA
PRODUCCION VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA / 1.000 HAB**

4

**INFERIOR CRECIMIENTO DEL PRECIO DE LA VIVIENDA LIBRE
RESPECTO A LA MEDIA DEL ESTADO (INTER ALIA, POR PRESION
DE LA VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA)**

5

**ATENCION DIRECTA A PRECIOS ENTRE DOS Y TRES VECES
INFERIORES A LOS DEL MERCADO DE VENTA Y ALQUILER A CASI
DE 50.000 PERSONAS / FAMILIAS (PRIMER ACCESO)**

EFFECTOS DE ESTAS POLITICAS PUBLICAS DE VIVIENDA EN EUSKADI: EN ECONOMICO/INMOBILIARIO CICLO EXPANSIVO

6

EQUIPAR A LO PÚBLICO CON UN PATRIMONIO QUE NO SE ENAJENA Y SIRVE PARA ATENDER LAS NECESIDADES PRESENTES Y FUTURAS DE LA SOCIEDAD VASCA EN MATERIA DE VIVIENDA.

7

MENOR PRESION URBANISTICA SOBRE EL TERRITORIO / MENOR NIVEL DE CORRUPCION / INCIPIENCIA DE PRACTICAS SOCIALES DE CONTROL DEL URBANISMO

8

MENOR PATRIMONILIZACION DE PLUSVALIAS URBANISTICAS POR PARTE DE PROPIETARIOS PRIVADOS DE SUELO Y PROMOTORES PRIVADOS DE VIVIENDA

9

PAPEL CENTRAL DE LOS OPERADORES PUBLICOS EN LOS PROCESOS URBANISTICOS (aunque todo depende de los coeficientes de homogenización, obligaciones urbanísticas, cuota real de vpp, precio de la vl resultante ...)

EFFECTOS DE ESTAS POLITICAS PUBLICAS DE VIVIENDA EN EUSKADI: EN ECONOMICO/INMOBILIARIO CICLO RECESIVO

1

**TODOS LOS LOGROS PARA EL SECTOR PUBLICO DE VIVIENDA
DEL CICLO EXPANSIVO SE MANTIENEN**

2

**LA PRODUCCION DE VIVIENDA LIBRE BAJA NOTABLEMENTE Y LA
VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA ES EL REFUGIO DEL SECTOR**

2bi
s

PERO ES VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA "VASCA"

3

**LA PRODUCCION DE VIVIENDA LIBRE SE REDUCE EN MUCHA
MENOR MEDIDA QUE LA MEDIA DEL ESTADO
(NO BUBBLE NO CRASH)**

4

**LA CUOTA DE LA VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA SE PUEDE
IR POR ENCIMA DEL 50% DEL MERCADO**

EFFECTOS DE ESTAS POLITICAS PUBLICAS DE VIVIENDA EN EUSKADI: EN CICLO ECONOMICO/INMOBILIARIO EXPANSIVO

5

**AYUNTAMIENTOS Y EMPRESAS EMPIEZAN A MIRAR AL ALQUILER,
E INCLUSO EL DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA**

6

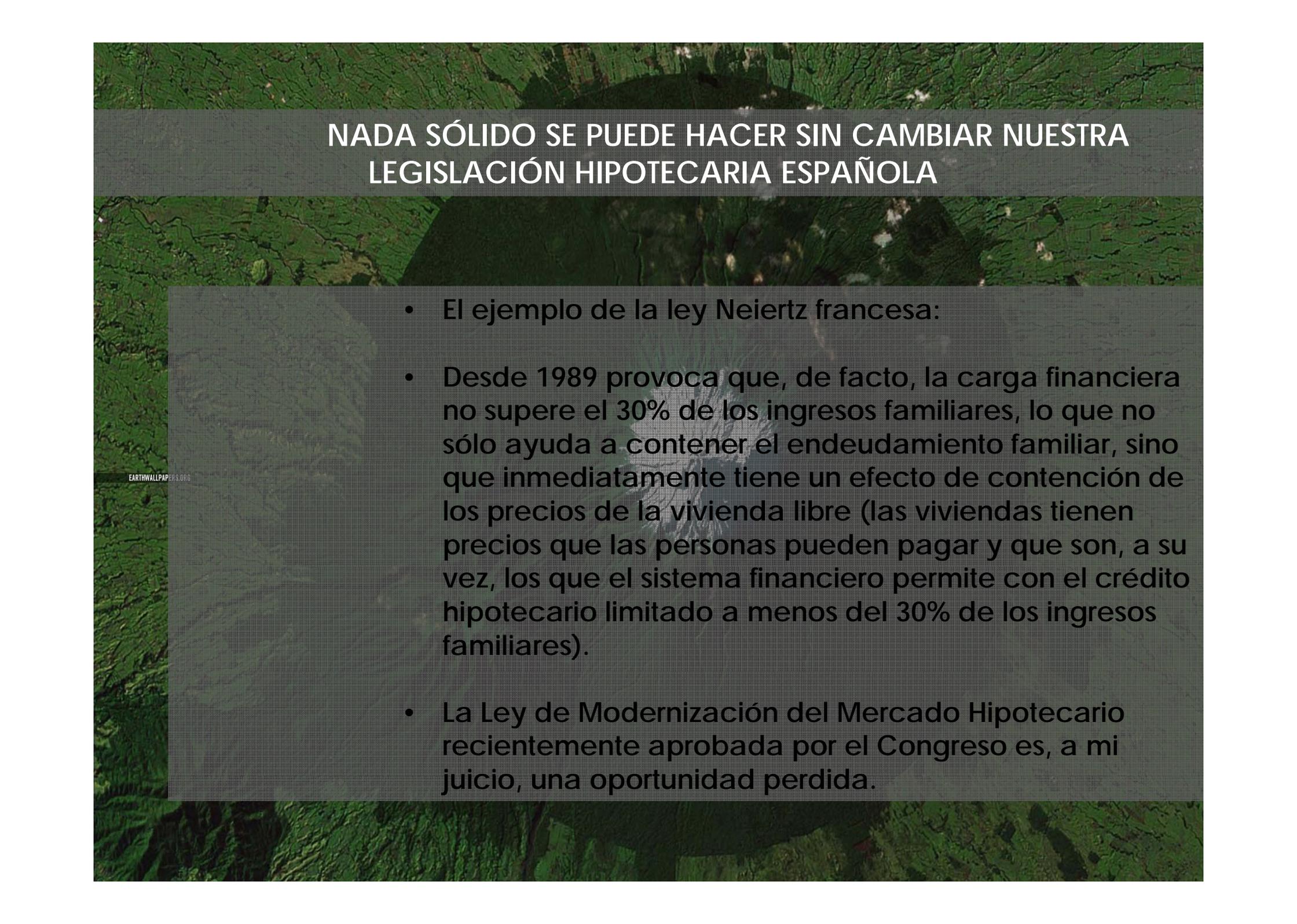
AUN MAS BAJO NIVEL DE VIVIENDA VACIA (18.000 / 891.000)

7

**LAS OPERACIONES URBANISTICAS EMPIEZAN A REQUERIR
INELUDIBLEMENTE LIDERAZGO PUBLICO: los privados no
atienden a sus cuotas de urbanizacion – cuota de
urbanizacion por derechos edificatorios**

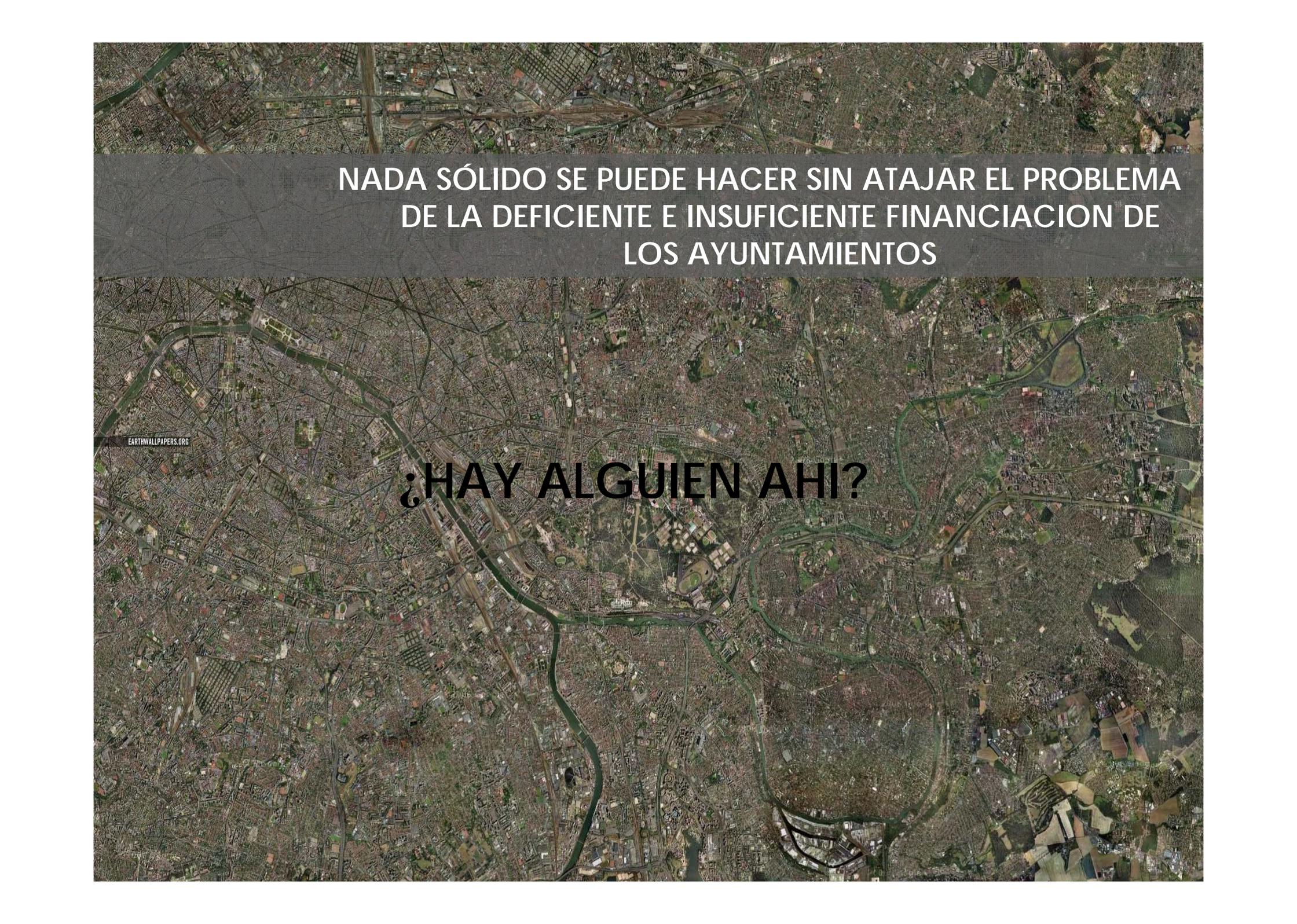
8

**ES EL MOMENTO DE AMPLIAR LOS STOCKS DE SUELO PUBLICO
PARA VPP (PPS, PMS)**



NADA SÓLIDO SE PUEDE HACER SIN CAMBIAR NUESTRA LEGISLACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA

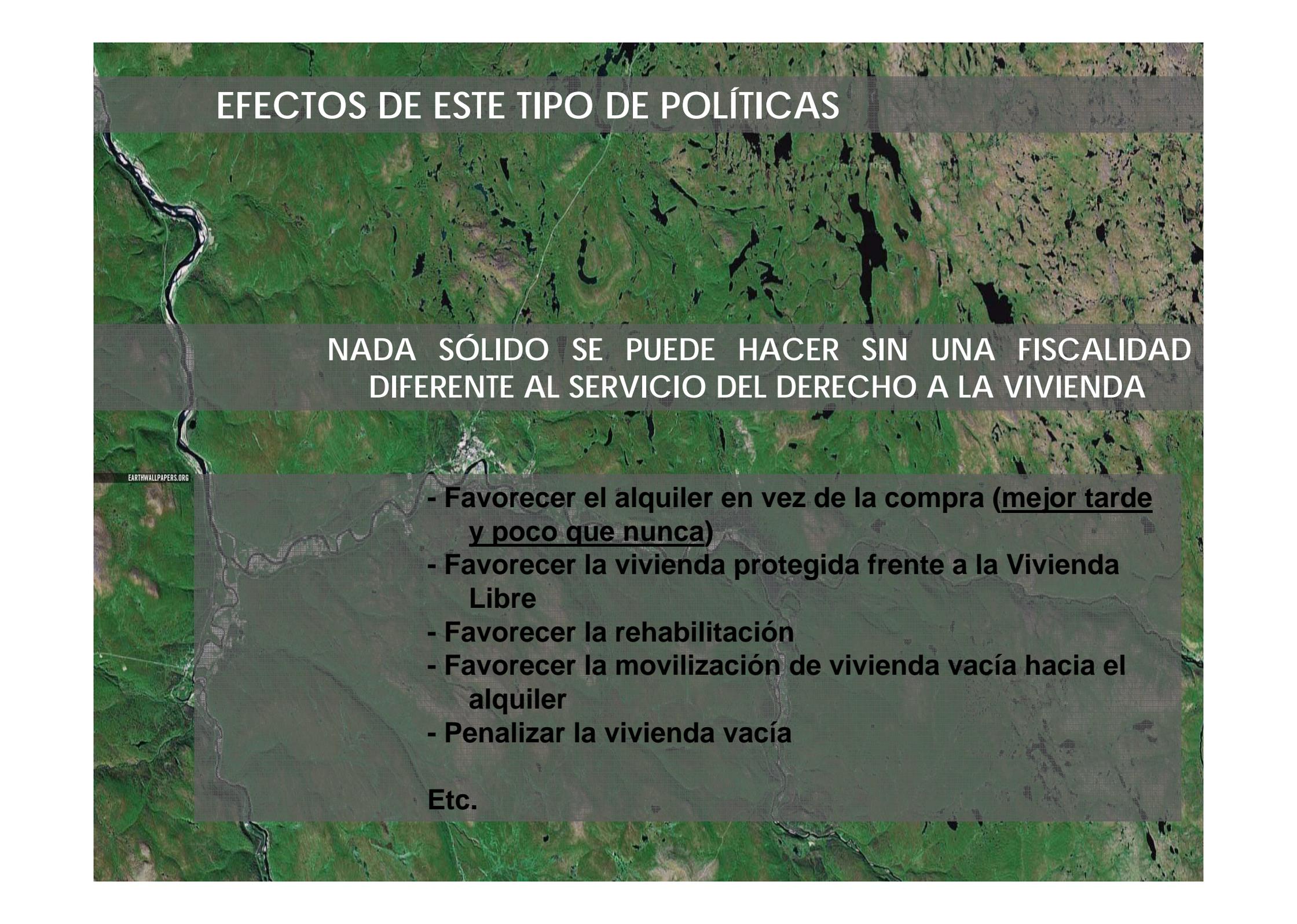
- El ejemplo de la ley Neiertz francesa:
- Desde 1989 provoca que, de facto, la carga financiera no supere el 30% de los ingresos familiares, lo que no sólo ayuda a contener el endeudamiento familiar, sino que inmediatamente tiene un efecto de contención de los precios de la vivienda libre (las viviendas tienen precios que las personas pueden pagar y que son, a su vez, los que el sistema financiero permite con el crédito hipotecario limitado a menos del 30% de los ingresos familiares).
- La Ley de Modernización del Mercado Hipotecario recientemente aprobada por el Congreso es, a mi juicio, una oportunidad perdida.

An aerial photograph of a city, likely Mexico City, showing a dense urban grid and a winding river. A dark, semi-transparent rectangular overlay covers the top portion of the image, containing white text. The text is centered and reads: "NADA SÓLIDO SE PUEDE HACER SIN ATAJAR EL PROBLEMA DE LA DEFICIENTE E INSUFICIENTE FINANCIACION DE LOS AYUNTAMIENTOS".

**NADA SÓLIDO SE PUEDE HACER SIN ATAJAR EL PROBLEMA
DE LA DEFICIENTE E INSUFICIENTE FINANCIACION DE
LOS AYUNTAMIENTOS**

EARTH WALLPAPERS.ORG

¿HAY ALGUIEN AHI?



EFFECTOS DE ESTE TIPO DE POLÍTICAS

**NADA SÓLIDO SE PUEDE HACER SIN UNA FISCALIDAD
DIFERENTE AL SERVICIO DEL DERECHO A LA VIVIENDA**

EARTH WALLPAPERS.ORG

- Favorecer el alquiler en vez de la compra (mejor tarde y poco que nunca)
- Favorecer la vivienda protegida frente a la Vivienda Libre
- Favorecer la rehabilitación
- Favorecer la movilización de vivienda vacía hacia el alquiler
- Penalizar la vivienda vacía

Etc.

VENTAJAS

MAYOR CAPACIDAD OPERATIVA (hacer más)

POSIBILIDAD DE CRECIMIENTO ORGANICO (ser más grande)

ACCESO A MAYOR FINANCIACION (tener más recursos)

ACCELERAR EL RITMO DE LA BUROCRACIA (ir más rápido)

CAPACIDAD INNOVADORA (hacer cosas nuevas)

PODER ABRIR MUCHAS LINEAS DE NEGOCIO O SERVICIO A LA VEZ
(hacer más y a la vez que muchas sean cosas nuevas)

GASTAR CON MAS EFICACIA Y EFICIENCIA EL DINERO DEL
CONTRIBUYENTE (gastar mejor)

POSIBILITA MOTIVA Y LIDERAR AL PERSONAL (verdadera función directiva
pública)

LIDERAR EL SECTOR

ABANDONAR EL **YO**, ESTAR CASI EN EL **NOSOTROS**, A PESAR DE
SEGUIR CAYENDO DE VEZ EN CUANDO EN EL **TU**.

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES

ES POSIBLE GESTIONAR BIEN DESDE LO PUBLICO. EN MATERIA DE URBANISMO, SUELO Y VIVIENDA EL MERCADO ES MUY MAL GESTOR.

MOTIVAR ES MAS DIFICIL EN EL AMBITO PUBLICO, PERO UNA VEZ QUE SE CONSIGUE PUEDE QUE SUS EFECTOS SEAN MAS DURADEROS

EN LOS ULTIMOS AÑOS SE HA HECHO MUCHO POR TENER UN VERDADERO SERVICIO PUBLICO DE VIVIENDA EN EUSKADI

PERO AUN NO DISPONEMOS DEL MISMO (EN SENTIDO ESTRICTO)

2002-2009 VIVIENDA PUBLICA EN EUSKADI

INNOVACION (pequeña gran revolución de las políticas públicas de suelo y vivienda)

CAMBIO CULTURAL-SOCIAL (hoy es normal lo impensable hace unos pocos años y la gente justamente demanda más)

LIDERAZGO ("modelo vasco" referencia a nivel española y en parte europeo y occidental)

ALGUNAS TENDENCIAS ACONSEJABLES PARA EL FUTURO

1

MAYOR FACILIDAD PARA VER EL URBANISMO COMO UNA FUNCION PUBLICA (POR EL FRACASO DEL MERCADO COMO PARADIGMA UNICO)

2

ENFOQUE MAS CUALITATIVO QUE CUANTITATIVO: SUELO URBANO, COHESION SOCIO-URBANISTICA, HUIR DEL PRODUCTIVISMO, ETC

3

TERRITORIALIZACION: NECESIDAD DE UN EQUILIBRIO TERRITORIAL EN LA OFERTA DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

4

LA NECESIDAD DE UN PARQUE PERMANENTE PUBLICO EN ALQUILER SUFICIENTE

5

**OBLIGACIONES LEGALES PARA LAS ADMINISTRACIONES DE PRODUCCION PARQUE PUBLICO EN ALQUILER:
CONEXIÓN PLAN VIVIENDA – PGOU – LEY VIVIENDA**

6

NECESIDAD DE RESCATES PUBLICOS CON CONDICIONES PARA LOS MAS DAÑADOS POR LA CRISIS DE SOBRE-ENDEUDAMIENTO POR VIVIENDA

7

LA VIVIENDA COMO DERECHO CIUDADANO Y NO SOLO COMO MERCANCIA

LAS POLITICAS PUBLICAS Y LOS CAMINOS HACIA EL DERECHO A LA VIVIENDA

1

EL LIDERAZGO PUBLICO EN MATERIA DE URBANISMO, ORDENACION DEL TERRITORIO, VIVIENDA, MEDIO AMBIENTE, POLITICAS SOCIALES, ETC

2

LIMITACIONES LEGALES AL SOBRE-ENDEUDAMIENTO HIPOTECARIO

3

REFORMA DE LA FINANCIACIÓN MUNICIPAL

4

REFORMA DE LA FISCALIDAD DEL SUELO Y LA VIVIENDA

5

MAS Y MEJOR GASTO PÚBLICO EN VIVIENDA (GASTO DIRECTO vs. DEDUCCIONES COMPRA)

6

LA LOGICA DEL SERVICIO PUBLICO UNIVERSAL TAMBIEN EN MATERIA DE VIVIENDA

LA PREGUNTA QUE NOS DEBEMOS HACER ES LA SIGUIENTE: ¿QUEREMOS PRODUCIR VIVIENDA MÁS O MENOS BARATA O QUEREMOS PRODUCIR TERRITORIOS SOCIALMENTE EQUILIBRADOS, MEDIOAMBIENTALMENTE SOSTENIBLES Y ECONOMICAMENTE PROSPEROS E INNOVADORES?

BIBLIOGRAFIA

“Una política de vivienda alternativa” en **Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales**, nº 155, Madrid, primavera de 2008.

“Examen de la política de vivienda en Euskadi: situación actual y perspectivas” en **Revista Vasca de Administración Pública**, nº 79 (II), Oñati, septiembre – diciembre de 2007.

“El impacto del artículo 47 de la Constitución en la normativa vasca de vivienda” en **Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente**, nº 230, Madrid, diciembre 2006.

“Las reservas de suelo para vivienda protegida: lecciones del caso de Vitoria-Gasteiz”, en **Arquitectura, Ciudad y Entorno**, nº 2, **Revista del Centro de Política de Suelo y Valoraciones de la Universidad Politécnica de Cataluña**, Barcelona, 2006.

“La Vivienda Protegida en Euskadi, ¿un modelo a contracorriente?” en **Cuadernos de Derecho Local (Fundación Democracia y Gobierno Local)**, nº 9, Barcelona, octubre 2005.

“La política de viviendas del Gobierno Vasco” en **Documentación Social** nº 138, julio-septiembre 2005, **Revista de Estudios Sociales y de Sociología Aplicada**, Madrid, 2005.

**MUCHAS GRACIAS
POR VUESTRA ATENCION**

E-mail:

javierburonc@telefonica.net

leolopsnl@gmail.com

Blog personal: <http://leolo.blogspot.com>