El acceso a la vivienda en la Región de Murcia. Retos y oportunidades tras la COVID-19

número 17
2022
cesrm
cuadernos

Cuadernos del Consejo Económico y Social de la Región de Murcia

El acceso a la vivienda en la Región de Murcia. Retos y oportunidades tras la COVID-19

Autores
Diego Peñarrubia Blasco
Juan Pedro Sanz Alarcón

Julio de 2022

cesrm
cuadernos

colección
cuadernos17

La responsabilidad de las opiniones expresadas en las publicaciones editadas por el C.E.S. incumbe exclusivamente a sus autores y su publicación no significa que el Consejo se identifique con las mismas.

Se autoriza la reproducción total o parcial de obra, citando su procedencia.

© Copyright. 2022. Consejo Económico y Social de la Región de Murcia.
Edita y distribuye: Consejo Económico y Social de la Región de Murcia.
C/. Alcalde Gaspar de La Peña, 1 - 30004 Murcia.
www.cesmurcia.es

I.S.B.N.: 978-84-09-42378-1
Depósito Legal: MU 638-2022

Diseño, maquetación e impresión: Compobell, S.L. Murcia

Para la impresión de este libro se ha utilizado papel biodegradable y 100% reciclable, conforme al Sistema FSC/PEFC

ÍNDICE

RESUMEN EJECUTIVO 5

INFORME 19

INTRODUCCIÓN 21

CAPÍTULO 1. UN MARCO TEÓRICO PARA DATOS Y PROPUESTAS 25

CAPÍTULO 2. UNA PANORÁMICA SOBRE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN EN LA REGIÓN DE MURCIA 35

2.1.Caracterización del stock de viviendas disponibles: ¿son suficientes? 36

2.2. Actividad del sector de la construcción: diez años a la sombra del tsunami 41

2.3. Actividad en el sector inmobiliario: un lento y desigual despertar. 43

2.4. Los precios de compra de vivienda nueva y usada: la gran dispersión 46

2.5. Algunas restricciones en el lado de la oferta: de nuevo, la sombra del crash 52

2.6. El mercado de alquiler: ¿por qué hay tan poca oferta si es tan rentable? 57

2.7. El acceso a la vivienda: indicadores de esfuerzo y sobreesfuerzo .. 61

2.8. Indicadores de fracaso: del retraso en la emancipación a los desahucios y el sinhogarismo 70

2.9. El gasto público en vivienda 74

CAPÍTULO 3. UN REPASO A LAS POLÍTICAS DE MEJORA DEL ACCESO A LA VIVIENDA 79

3.1. Políticas estatales 80

3.2. Políticas de vivienda en la Región de Murcia 92

3.3. Otras políticas regionales 95

CAPÍTULO 4. RETOS Y OPORTUNIDADES EN LA REGIÓN DE MURCIA: LA VISIÓN DE DIFERENTES AGENTES 101

4.1. ¿Existe un problema en el acceso a la vivienda de los jóvenes? 102

4.2. ¿Qué problemas reales se han encontrado? 103

4.3. ¿Qué planteamientos pueden ser una solución? 105

Apéndice al Capítulo 4: listado de entrevistas realizadas 109

CAPÍTULO 5. DE LOS RETOS A LAS OPORTUNIDADES: ALGUNAS PROPUESTAS CONCRETAS 111

5.1. Políticas para el suelo 111

5.2. Políticas para la rehabilitación 113

5.3. Políticas para la compraventa 113

5.4. Políticas para el alquiler 113

5.5. Políticas para la cesión de uso 114

5.6. Reflexiones finales 114

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS 117

Resumen Ejecutivo

RESUMEN EJECUTIVO

En este cuaderno proponemos una reflexión panorámica sobre el acceso a la vivienda en la Región de Murcia. Decimos que la reflexión es panorámica porque, al menos, intenta serlo en varias dimensiones:

- En un sentido territorial, porque, aunque nos interesa lo que sucede en nuestra Región, en nuestros municipios e incluso en niveles de desagregación inferiores, entendemos que esa visión debe contextualizarse con lo que sucede en el conjunto de España e incluso en otros países.
- En un sentido temporal porque, aunque nos interesan las oportunidades que puede suponer para la mejora del acceso a la vivienda la coyuntura surgida tras la pandemia y con los fondos europeos, entendemos que esa coyuntura solo se puede entender enmarcándola en la evolución del sector en lo que llevamos de siglo.
- En un sentido metodológico, porque nos interesa combinar la aproximación a la normativa vigente en la Región, en otras Comunidades y en el conjunto de España, con las propuestas de expertos y agentes de dentro y fuera de la Región y todo ello complementado con una visión también muy panorámica de la información estadística disponible.

El acceso a la vivienda es, por sí mismo, un reto amplio, que comprende elementos legales. técnicos (urbanísticos, arquitectónicos o constructivos) y económicos (las condiciones de oferta y demanda), con una dimensión que lo convierte en una cuestión social que determina la mejora de las condiciones de vida y favorece el enriquecimiento de un entorno y su prosperidad. El tema ha sido, evidentemente, objeto de múltiples estudios desde todas las perspectivas posibles, pero nuestro objetivo no es un repaso bibliográfico. El propio CES nacional ya lo abordó en CES (2002) y puede seguirse el rastro del análisis hasta los elementos más recientes como la pandemia, por ejemplo, en FOESSA (2022); por eso mismo en lo referente a otros trabajos, nos limitaremos a apuntar algunos elementos, en su mayoría relegados a las notas a pie de página.

Nuestra hipótesis de partida es que una de las principales consecuencias del enorme ciclo al que se vio sometido el sector durante la primera década del siglo, tanto la fase expansiva como la contractiva, es el haber generado necesidades específicas en cada territorio. Hasta entonces, por supuesto, los precios y los ritmos de construcción variaban en cada territorio, pero sus tasas de variación poseían un elevado grado de sincronización: cuando los precios subían lo hacían al unísono y de forma similar en los diferentes territorios, en cada uno desde su nivel, y lo mismo con la actividad tanto del sector inmobiliario como del constructor. Esta sincronía ha desaparecido y solo quedan algunos síntomas comunes, como el elevado nivel del precio del alquiler en relación con los ingresos de los inquilinos, pero lo que subyace es un mercado con características diferentes, donde es poco probable que las recetas para hacer frente a esa carestía puedan ser completamente compartidas.

Las posibilidades teóricas de afectación a la accesibilidad de la vivienda desde la regulación y las políticas públicas son muy amplias, y tras todas ellas hay medidas reales que en algún momento de nuestra historia reciente han ocupado un lugar relevante en el debate público al respecto. Es por ello que en el capítulo 1 intentamos ordenarlas entorno a un modelo básico que liga el funcionamiento del mercado de viviendas en alquiler con el de compraventa, y éste con el ritmo de construcción. Tras ese esquema básico pasaremos en el capítulo 2 a mirar los datos, en el tercero repasamos las políticas aplicadas en España, tanto desde el gobierno central como desde algunas autonomías, con especial atención a las aplicadas por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, para en el capítulo 4 recopilar las opiniones y perspectivas de diferentes personas vinculadas con organizaciones e instituciones relevantes en el tema en cuestión y, finalmente, en el capítulo 5 concluir sistematizando diferentes propuestas que creemos que podrían ayudar a mejorar el acceso a la vivienda en nuestra Región.

1. UN MARCO TEÓRICO PARA DATOS Y PROPUESTAS

El marco teórico que proponemos es un esquema básico de oferta y demanda que conecta tres mercados: el de vivienda en alquiler, el de compraventa de vivienda y el de nueva construcción. Teniendo en cuenta que el acceso es más que los precios y que éstos son tantos como activos, partimos en este análisis de que los activos como la vivienda tienen dos precios: un precio asociado al flujo de sus servicios, que es el alquiler y que para el periodo t llamaremos A_t, y otro asociado a la propiedad, que es el precio del activo, estrictamente hablando, y llamaremos P_t al nivel que alcanza al final de dicho periodo t. Si llamamos R_t a la tasa de rendimiento bruto que obtiene el activo, la relación financiera entre esas variables será la ecuación siguiente

$$R_t P_{t-1} = A_t + (P_t - P_{t-1})$$

El rendimiento obtenido a la inversión tiene dos partes, la primera muestra el flujo de ingresos derivados de su propiedad, que estamos equiparando al alquiler obtenido, aunque si el propietario la usa, ese valor vendría dado por el alquiler que se ahorra; la segunda parte es la revalorización del activo. La ventaja de este marco es que permite plantear, como decíamos, la relación entre las diferentes variables y, de esta forma, ofrece un marco ordenado para el análisis de diferentes estrategias de mejora del acceso a la vivienda. Sin ánimo de ser exhaustivos, podríamos ordenarlas en el siguiente decálogo:

1) Impulso indiscriminado a la construcción
2) Impulso específico a la construcción para alquilar: parque público de vivienda social
3) Impulso específico a la construcción para alquilar: promoción privada y sistemas mixtos
4) Desincentivo al mantenimiento de viviendas vacías
5) Desincentivo de usos alternativos (vivienda turística o actividades comerciales)
6) Incentivo a la compra (avales, desgravaciones fiscales)
7) Incentivo al alquiler de vivienda por el lado de la demanda: bono social
8) Incentivo al alquiler por el lado de la oferta: avales, desgravaciones fiscales
9) Controles de precios de alquiler
10) Efectos indirectos de otras medidas y circunstancias

Las medidas contempladas no son ni mucho menos equivalentes: afectan de forma diferente a diferentes grupos sociales, con plazos y costes públicos diferentes, y es natural y legítimo que cada uno de estos grupos argumente a favor (o en contra) de medidas distintas.

La batería de posibilidades es tan amplia que una parte de los argumentos que defienden o cuestionan cada una de ellas no descansa en elementos subjetivos, y parece necesario girar la vista hacia los datos que caracterizan la realidad que nos rodea para ver hasta qué punto ellos justifican orientar el esfuerzo para la mejora del acceso en una dirección u otra.

2. UNA PANORÁMICA DE LOS DATOS SOBRE CONSTRUCCIÓN, VIVIENDA Y ACCESIBILIDAD

Como pretendemos priorizar la amplitud respecto a la profundidad en el tratamiento de los datos, lo que proponemos es un esquema amplio que en cada punto vaya directo a unas pocas ideas, derivadas de unas pocas fuentes; es por ello que, a un título descriptivo del contenido de cada punto, añadimos un subtítulo más "periodístico" que lo resume, y así agrupamos las informaciones estadísticas sobre el tema que nos ocupa en los siguientes bloques.

2.1. Caracterización del stock *de viviendas disponibles: ¿son suficientes?*

En este apartado exploramos las cifras del parque total de viviendas, en relación con la población, y con especial atención a la distinción entre viviendas principales, secundarias y vacías. Utilizamos datos tanto para caracterizar la situación de España en relación con otros países, como para comparar la Región de Murcia con otras Comunidades y los diferentes municipios dentro de nuestra Región.

2.2. Actividad del sector de la construcción: diez años a la sombra del tsunami

Mostramos datos de licencias, visados, certificaciones y valor añadido sectorial para enmarcar el tamaño del ciclo del sector en las dos últimas décadas, de nuevo enfatizando la comparación tanto de España con otros países como de la Región de Murcia con el conjunto nacional.

2.3. Actividad en el sector inmobiliario: un lento y desigual despertar

Observamos el número de transacciones de vivienda nueva y usada en España y la Región de Murcia, y también en los municipios, para constatar que la recuperación de la actividad inmobiliaria previa a la pandemia supuso en España que las transacciones recuperaran dos tercios del nivel previo a la crisis de 2008, mientras que en nuestra Región esa recuperación solo llegó a la mitad de las cifras previas. Mostramos los datos municipales disponibles para nuestra Región, mientras que para los miles de datos municipales nacionales nos limitamos a observar la gráfica de la distribución de sus variaciones entre los diversos periodos en los que podemos desagregar estos últimos tres lustros, con caídas similares y recuperaciones diferentes.

2.4. Los precios de compra de vivienda nueva y usada: la gran dispersión

El elemento más llamativo es la apertura de una brecha entre ambos precios tanto en España como en la Región de Murcia: en el pasado la vivienda usada era solo ligeramente más barata que la nueva, porque el efecto negativo de la edad se compensaba en buena medida con las otras características (tamaño y, sobre todo, ubicación), pero, en la actualidad, la actividad constructora de vivienda nueva se ha concentrado en la franja alta del mercado, en los municipios más (literalmente) atractivos y, dentro de ellos, en las zonas más demandadas, de forma que se ha abierto una brecha de cerca del 60% entre ambos precios, como un elemento novedoso y significativo del comportamiento reciente del mercado de vivienda.

2.5. Algunas restricciones en el lado de la oferta: de nuevo, la sombra del crash

¿Por qué la construcción no ha aumentado más, si los precios y las ventas de usada sí lo han hecho, y el propio precio de la nueva mucho más? Las respuestas con más probabilidades de ser correctas se construirían tras una mirada al lado de la oferta del sector, a la oferta de los diferentes factores productivos que contribuyen al producto final, y a sus precios que, junto con la tecnología y la normativa, explicarían la evolución de los costes del sector.

En este apartado repasamos brevemente esa evolución de los costes: materiales, mano de obra y suelo, pero también las condiciones de financiación (hipotecas) y la evolución del empleo y el desempleo en los sectores inmobiliario y de construcción, así como la evolución del número de empresas y sus tamaños. En conjunto, muestran una recuperación de la actividad mucho más moderada que la de los precios, lastrada por el comportamiento de los costes, en particular el de los materiales, y por una falta de atractivo laboral, relevante sobre todo una vez que los desempleados del propio sector han llegado a niveles históricamente bajos.

2.6. El mercado de alquiler: ¿por qué hay tan poca oferta si es tan rentable?

Un primer dato importante en este punto, recogido en el Gráfico R1, es que el porcentaje de hogares que vive en alquiler era en 2004 similar en España y en la Región de Murcia y luego han seguido evoluciones muy dispares, con un crecimiento continuado en España hasta la pandemia, mientras que en la Región el crecimiento fue más fuerte, pero solo hasta 2008, comenzando entonces un proceso de caída que lo ha llevado a situarse casi en la mitad del peso relativo que el alquiler tiene en el conjunto de España.

GRÁFICO R1. HOGARES EN ALQUILER (% DEL TOTAL, A PRECIOS DE MERCADO).

Fuente: Instituto Nacional de Estadística, INE, Encuesta de Condiciones de Vida, ECV.

Un segundo dato crucial es que la rentabilidad del alquiler, expresada como cociente entre el alquiler anual y el valor del inmueble, se sitúa en la Región entre los más altos de España, lo miremos en datos de servidores oficiales o de portales inmobiliarios, en diferentes años y comparando datos regionales o municipales. La lógica financiera de la ecuación inicial indica que una primera razón por la que esa rentabilidad del alquiler en Murcia es mayor podría deberse a unas menores expectativas de apreciación. La segunda explicación racional sería un mayor riesgo, ya sea sobre la propia evolución del precio del activo, o, sobre todo, de la actividad misma del alquiler: impagos, deterioros u otros riesgos implícitos a ella. Los datos ofrecidos por el Consejo General del Poder Judicial dan la razón a esta última sospecha, al situar a la Región de Murcia persistentemente a la cabeza de los alzamientos, tanto relativos a impagos hipotecarios como de alquiler; sin embargo, los datos de decretos y sentencias por este último motivo no nos llevan a porcentajes superiores al 3% del total nacional, lo que en principio se debe al menor peso del alquiler en la Región de Murcia.

Cerramos este apartado con datos del precio del alquiler de esas diversas fuentes, más bajos en general en la Región, lo que es compatible con la mayor rentabilidad solo si la diferencia de precios de compraventa de esas viviendas es todavía mayor.

2.7. El acceso a la vivienda: indicadores de esfuerzo y sobreesfuerzo

El análisis del acceso a la vivienda debe partir de la comparación de los precios de ese acceso (en alquiler o compra) con las posibilidades de las personas, expresadas por sus rentas y salarios. Además de esa comparación

entre medias, también exploramos el papel de la distribución de la renta, la desigualdad y la pobreza.

2.8. Indicadores de fracaso: del retraso en la emancipación a los desahucios y el sinhogarismo

Entendemos que estas tres problemáticas constituyen diferentes caras del fracaso en el acceso a la vivienda, aunque pueden tener otros significados, en particular, la cuestión del retraso en la edad de emancipación. Por ello consideramos necesario plantear un repaso a todos esos datos, aunque sea breve, como paso previo a la incursión en las políticas públicas.

2.9. El gasto público en vivienda: una comparativa europea

Es evidente que no todas las políticas públicas potenciales planteadas en el Capítulo 1 descansan sobre un componente de gasto público, pero un repaso a los datos disponibles sobre ese gasto público en vivienda, sea en el componente más urbanístico y de provisión de infraestructuras de suministros básicos, o sea en el componente más social, nos permite cerrar esta compilación estadística de forma que abra el paso al análisis del contenido de dichas políticas. Los datos evidencian las debilidades del gasto social en vivienda en España.

3. UN REPASO A LAS POLÍTICAS DE MEJORA DEL ACCESO A LA VIVIENDA

Se plantea una visión amplia de las posibilidades con un repaso concreto a las políticas puestas en marcha ya desde diferentes ámbitos. Las soluciones en vigor abordan planes de vivienda en los que las administraciones central y autonómica tienen un papel central, pero las administraciones locales pueden tener también un papel fundamental, por ejemplo, con la puesta en valor del patrimonio público de suelo.

3.1. Políticas estatales

En el caso de las políticas estatales, abordamos tanto el marco vigente con el 2018-21 como el nuevo Plan Estatal de Vivienda 2022-25. El primero reorientó las ayudas estatales a la vivienda con objeto de hacer frente a la crisis económico financiera iniciada en el año 2008 e intentando soslayar las dificultades de los ciudadanos para acceder al disfrute de una vivienda digna y adecuada, especialmente de los sectores más vulnerables, debido a la precariedad y debilidad del mercado de trabajo junto con la restricción de la financiación por parte de las entidades de crédito, entonces imperantes.

El Plan Estatal de acceso a la vivienda 2022-2025, en lo referido al acceso a la vivienda de los jóvenes, se estructura en los siguientes programas:

- Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico en opciones de compra y alquiler de vivienda, con opciones de compra y alquiler.
- Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.
- Bono alquiler joven: 250€/mes hasta dos años para personas menores de 35 años, siempre que la renta de la vivienda sea inferior a los 600€/mes

3.2. Políticas de vivienda en la Región de Murcia

El grueso de las medidas adoptadas en la Región de Murcia supone la traslación de los programas estatales que las cofinancian. La medida más innovadora en este sentido es el Aval Joven, que respalda la parte del coste de adquisición de una vivienda no financiada por los bancos, con limitaciones de edad (35 años), precio de la vivienda (175.000€) y porcentaje avalado (20%).

3.3. Otras políticas regionales

También la mayoría de las medidas adoptadas por las otras Comunidades Autónomas suponen una trasposición a su ordenamiento de las medidas financiadas en el Plan Estatal, pero en esta sección repasamos algunas que se salen de ese marco.

En Aragón destaca el plan Residencial Pirineos, una concesión demanial por 75 años para viviendas en alquiler para jóvenes a 335€/mes, para jóvenes. De Castilla-La Mancha destacamos la orientación centrada en el objetivo de sacar al mercado de alquiler viviendas ya construidas, que sus propietarios mantienen con poco uso hasta ahora y fuera del mercado, probablemente por reticencias relativas a potenciales riesgos de impago, deterioro de la vivienda o dificultad para la eventual recuperación del uso. Para ello han puesto en marcha un programa denominado “Alquiler con Garantías Especiales”, que subvenciona el 100% (hasta unos límites anuales) del importe de la contratación de seguros multihogar de impagos y defensa jurídica.

En Cataluña, la herramienta que destacamos es el impulso mediante subvenciones a la vivienda protegida para alquiler, en buena parte sobre suelos de titularidad pública. La Comunidad Valenciana está utilizando los derechos de tanteo y retracto como derechos de adquisición preferente de

la administración, para crear una red de vivienda pública que contribuya de forma eficaz a garantizar el derecho a la vivienda.

La medida estrella de la Comunidad de Madrid está siendo el Plan VIVE, basado en el lanzamiento de una serie de solares a licitación para optar al derecho de superficie por un largo plazo. El proceso está dirigido a empresas privadas dedicadas a la explotación de vivienda en alquiler. En las condiciones de licitación se limitan algunos aspectos como el destinatario de la vivienda, incorporando expresamente a los menores de 35 años. A todos ellos se les garantizarán precios de alquiler un 40% más bajos que los del mercado.

En la Comunidad Foral de Navarra han diseñado un Plan de Vivienda a 10 años (18-28), un plazo más largo de lo habitual y que tiene como medida a destacar en este contexto el plan de ayuda a la emancipación a través de deducciones fiscales y subvenciones al alquiler de los jóvenes. El País Vasco tiene también desde hace tiempo un programa de impulso a la emancipación similar, incluso más amplio por el periodo de edades que apoya y por impulsar también el alquiler compartido. Dentro de las experiencias desarrolladas en el País Vasco abordamos también el programa Bizigune, que garantiza la renta a los propietarios de viviendas vacías para impulsar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

4. RETOS Y OPORTUNIDADES EN LA REGIÓN DE MURCIA: LA VISIÓN DE DIFERENTES AGENTES

En este Capítulo recogemos las opiniones de 10 expertos y representantes de organizaciones y administraciones relacionadas con el tema que nos ocupa. Las entrevistas tienen elementos comunes y específicos en los que cada una se adapta a las características de la persona entrevistada, y se pueden estructurar en torno a las siguientes cuestiones.

4.1. ¿Existe un problema en el acceso a la vivienda de los jóvenes?

Puede parecer obvio que sí, pero la opinión de las personas entrevistadas es unánime también respecto a la prioridad absoluta que debería tener en la agenda pública, incidiendo sobre las consecuencias derivadas de falta de vivienda para jóvenes a medio y largo plazo.

4.2. ¿Qué problemas reales se han encontrado?

El precio aparece como un elemento central, en compra o en alquiler, pero la falta de estabilidad general (en particular, laboral) y el estado de los parques

públicos son elementos también destacables como agravantes del problema del acceso a la vivienda.

4.3. ¿Qué planteamientos pueden ser una solución?

En este punto en cada entrevista se van abriendo caminos en los que la iniciativa pública frente a la privada, el objetivo de la compra frente al alquiler, o la obra nueva frente a la rehabilitación van marcado las preferencias y las demandas concretas.

El Capítulo 4 concluye con un Apéndice en el que se recoge el listado de entrevistas realizadas.

5. DE LOS RETOS A LAS OPORTUNIDADES: ALGUNAS PROPUESTAS CONCRETAS

El quinto y último capítulo está dedicado a una visión ordenada de algunas propuestas que en nuestra opinión contribuirían a la mejora del acceso a la vivienda, agrupadas en 5 bloques en función de la orientación de las herramientas que manejan y de los objetivos intermedios que se persiguen con ellas.

5.1. Políticas para el suelo

Reflexionamos sobre la conveniencia en algunos casos de una estrategia de consolidación urbana que al menos catalogue los edificios que quedaron a mitad de construir (esqueletos) en la crisis financiera y que, si es posible, los integre junto con solares y edificios abandonados en un intento de mejora del hábitat urbano; más allá de esta reflexión previa, creemos que sería conveniente trabajar en las siguientes direcciones:

- Cambios de la Ley de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (LOTURM) para permitir la compatibilidad de uso de los suelos urbanos calificados como equipamientos y/o dotaciones con los nuevos modelos de vivienda (coliving, cohousing).
- Cambios en las regulaciones de la reserva de suelo incluyendo el uso exclusivo para vivienda joven y/o intergeneracional protegida en los nuevos desarrollos de suelo.
- Inclusión del uso de viviendas para jóvenes en el régimen transitorio de edificación y uso que regula la LOTURM para los suelos urbanizables sectorizados y sin sectorizar (art.100 a art.104)

- Instar a los Ayuntamientos a hacer públicos los inventarios de patrimonio público de suelo para favorecer el desarrollo de iniciativas público-privadas.

5.2. Políticas para la rehabilitación

- Aplicar un tipo reducido o la exención del pago del ICIO (Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras) para las licencias de rehabilitación de viviendas desarrolladas por promotores jóvenes.
- Definición por parte de los ayuntamientos de Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP) donde se encuentren suelos públicos que puedan ser objeto de cesión de uso para viviendas para jóvenes con el fin de favorecer la recuperación de entornos degradados.
- Creación de prima de aprovechamiento urbanístico (edificabilidad) para el caso de usos dotacionales asistenciales destinados a usuarios jóvenes.

5.3. Políticas para la compraventa

- Consolidación y potenciación del Aval Joven impulsado por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia apostando por un alcance mayor en convenios con las entidades financieras.
- Reducción del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales para la primera vivienda en el caso de compradores de jóvenes.
- Favorecer las condiciones de las cooperativas de vivienda joven a través de un programa de apoyo a la gestión de la entidad colaborativa.

5.4. Políticas para el alquiler

- Creación de la oficina de apoyo a la vivienda joven para la gestión integral de los distintos incentivos con el objetivo de hacer eficaz las opciones de compatibilidad de los diferentes programas de ayudas, así como la creación de un registro de alquiler joven en el que se garantice la fianza o aval del contrato de arrendamiento para jóvenes.
- Desarrollo de licitaciones sobre suelo público de vivienda joven con alquiler asequible como solución mixta por compatibilidad de ayudas del programa 6 del R.D. 853/2021 y/o el programa 5/8 del Plan Estatal de Vivienda 2022-2025 junto al Bono de Alquiler Joven estatal.

5.5. Políticas para la cesión de uso

- Desarrollo de un programa de concursos para vivienda en cesión de uso para cooperativa de jóvenes con derecho de superficie en suelos de titularidad municipal.
- Eximir del canon sobre el derecho de superficie de las concesiones en los suelos públicos de aquellos municipios donde el precio de la construcción ya suponga una tasa de esfuerzo para el pago de la cuota de cesión sea igual o mayor a un tercio de los ingresos anuales del hogar.

5.6. Reflexiones finales

El debate sobre las medidas necesarias para facilitar el acceso a la vivienda se enriquece cada día con nuevas propuestas, datos, polémicas e iniciativas. No pretendemos en este marco presentar aquí una batería cerrada de propuestas, ni realizar tampoco una evaluación limitada a una foto fija de la realidad normativa. Nuestro objetivo ha sido realizar una serie de aportaciones a ese panorama, complementándolo con diversos elementos y enfoques.

El amplio panorama de medidas que hemos contemplado, combinadas entre sí, y destinadas para la heterogeneidad de perfiles e intereses de los jóvenes, puede suponer un impulso para facilitar el acceso a la primera vivienda. La solución no es única, sino que para un problema tan complejo supone un reto diverso con el que poder facilitar un abanico de herramientas activas que favorezcan las condiciones económicas y sociales de la vivienda joven.

Informe

INTRODUCCIÓN

El concepto "acceso a la vivienda" parece *a priori* claro en su contenido, más allá del debate que pueda existir respecto a las medidas tendentes a su mejora; sin embargo, como la propia delimitación del objeto de estudio condiciona en parte el enfoque y los resultados, las discrepancias pueden comenzar desde esa misma delimitación. Podemos encontrar enfoques que, desde el derecho a la vivienda recogido en el artículo 47.1 de nuestra Constitución, se centran en las políticas de vivienda social; en otros casos, el enfoque es estrictamente jurídico, sobre cómo dicho derecho afecta a la gestión de los desahucios o la ocupación. La perspectiva económica, por su parte, intenta medir esa accesibilidad como algún tipo de relación entre el coste de la propiedad o el uso de la vivienda y las rentas medias o de un cierto colectivo, y evaluar el impacto de diferentes medidas sobre esa accesibilidad.

Sea cual sea el enfoque que se adopte, lo que en el momento de escribir estas líneas es incuestionable es la relevancia social de toda la problemática ligada al acceso a la vivienda, enfatizada por diferentes elementos de diversa naturaleza. Desde la coyuntura política, el debate sobre la Ley de Vivienda no hace sino recoger diferentes posturas sobre medidas como los controles de precios o el parque público de viviendas; la coyuntura económica se ha sumado a la actualidad del objeto de esta reflexión, puesto que es indudable que el impulso a la construcción, sea vivienda nueva o rehabilitación, puede formar parte del paquete de herramientas para situar a la economía en los niveles de actividad y empleo previos a la pandemia, tanto desde los fondos europeos como desde la pura iniciativa privada. Lo anterior nos lleva a elementos más estructurales como el medioambiental o el urbanístico, porque ese impulso supone una oportunidad única para la mejora en ambas dimensiones. Y, por supuesto, el elemento estructural que subyace con más claridad a las deficiencias en el acceso a la vivienda es el de una sociedad envejecida, en la que la emancipación de los jóvenes y su desarrollo vital tiene en la encrucijada que forman los mercados laboral y de vivienda una lacra que afecta al presente y al futuro de ellos y de toda la sociedad.

En este cuaderno proponemos una reflexión panorámica sobre el acceso a la vivienda en la Región de Murcia. Decimos que la reflexión es panorámica porque, al menos, intenta serlo en varias dimensiones:

- En un sentido territorial, porque, aunque nos interesa lo que sucede en nuestra Región, en nuestros municipios e incluso en niveles de desagregación inferiores, entendemos que esa visión debe contextualizarse con lo que sucede en el conjunto de España e incluso en otros países.
- En un sentido temporal porque, aunque nos interesan las oportunidades que puede suponer para la mejora del acceso a la vivienda la coyuntura surgida tras la pandemia y con los fondos europeos, entendemos que esa coyuntura solo se puede entender enmarcándola en la evolución del sector en lo que llevamos de siglo.
- En un sentido metodológico, porque nos interesa combinar la aproximación a la normativa vigente en la Región, en otras Comunidades y en el conjunto de España, con las propuestas de expertos y agentes de dentro y fuera de la Región y todo ello complementado con una visión también muy panorámica de la información estadística disponible.

El acceso a la vivienda es, por sí mismo, un reto amplio, que comprende elementos legales, técnicos (urbanísticos, arquitectónicos o constructivos) y económicos (las condiciones de oferta y demanda), con una dimensión que lo convierte en una cuestión social que determina la mejora de las condiciones de vida y favorece el enriquecimiento de un entorno y su prosperidad. La experiencia española en lo que llevamos de este siglo, con una expansión sin antecedentes del sector de construcción residencial y de la financiación asociada también a la compra de vivienda usada, y la posterior recesión del conjunto de la economía derivada en buena medida del frenazo brusco de toda esa actividad, condiciona la situación actual. Han transcurrido tres lustros y parece que una parte de las diferencias de criterios respecto a qué hacer para alcanzar ese triple objetivo de mejorar el cumplimiento constitucional sobre el derecho a una vivienda digna, impulsar la reactivación económica y configurar un hábitat urbano sostenible, tienen que ver con diferencias en el diagnóstico sobre la situación actual.

Como en medicina, y dejando a un lado las numerosas e insuperables diferencias que la separan de las ciencias sociales, en ellas también es crucial la relación entre diagnóstico y prescripción. El diagnóstico supone un análisis lo más completo posible de la situación del paciente, y la prescripción parte del diagnóstico y del acervo de conocimientos adquiridos en otros pacientes para determinar qué medicinas y dosis conforman el tratamiento más adecuado. No se nos ocurriría debatir si tal medicamento es bueno o malo, sin condicionar el

tratamiento a la existencia de unos síntomas que lo aconsejen; sin embargo, el debate sobre política económica está lleno de intentos de caracterizar ciertas políticas como buenas o malas en general, para mercados sanos o enfermos y sea cual sea su enfermedad. En este trabajo pretendemos realizar un ejercicio que, con las inevitables limitaciones, plantee un recorrido completo desde una visión amplia y organizada de los datos sobre la situación del acceso a la vivienda en la Región de Murcia, hasta una propuesta de medidas correctoras de dicha situación. En ese camino queremos partir de un breve repaso a las políticas existentes aquí y fuera y a las opiniones de los principales agentes implicados, pero sabemos que estamos lejos de la medicina y las proposiciones finales son un resultado subjetivo y poco científico de todo ese recorrido: son nuestras propias conclusiones.

La hipótesis de partida es que una de las principales consecuencias del enorme ciclo al que se vio sometido el sector durante la primera década del siglo, tanto la fase expansiva como la contractiva, es el haber generado necesidades específicas en cada territorio. Hasta entonces, por supuesto, los precios y los ritmos de construcción variaban en cada territorio, pero sus tasas de variación poseían un elevado grado de sincronización: cuando los precios subían lo hacían al unísono y de forma similar en los diferentes territorios, en cada uno desde su nivel, y lo mismo con la actividad tanto del sector inmobiliario como del constructor. Esta sincronía ha desaparecido y solo quedan algunos síntomas comunes, como el elevado nivel del precio del alquiler en relación con los ingresos de los inquilinos, pero lo que subyace es un mercado con características diferentes, donde es poco probable que las recetas para hacer frente a esa carestía puedan ser compartidas por los diferentes territorios.

En algunas zonas, el *stock* de vivienda vacía, que podría salir al mercado de alquiler y no lo hace, es suficientemente grande como para considerar esa decisión la clave del problema, y ello podría implicar un cierto interés en diseñar medidas tanto de estímulo en positivo (como las garantías públicas al alquiler) como en negativo (la imposición a la vivienda vacía); en otras zonas, ese *stock* existe, pero no está en condiciones de salir al mercado para satisfacer necesidades residenciales, como en algunos cascos históricos, donde la demanda turística añade presión sobre el *stock* habitable y se podría aprovechar esa demanda adicional y desviarla hacia la rehabilitación, de forma que se reduce la expulsión de residentes y se aprovecha el atractivo turístico para regenerar en lugar de para deshabitar. En otros muchos casos falta vivienda en alquiler porque directamente falta vivienda, y la construcción es la única respuesta ajustada a las necesidades; quizás el control de precios pueda ser parte de la solución en algún otro caso, pero habría que razonarlo, normalmente relacionándolo con la existencia de poder de mercado por el lado de la oferta.

Las posibilidades teóricas de afectación a la accesibilidad de la vivienda desde la regulación y las políticas públicas son muy amplias, y tras todas ellas hay medidas reales que en algún momento de nuestra historia reciente han ocupado un lugar relevante en el debate público al respecto. Es por ello que en el capítulo 1 intentamos ordenarlas entorno a un modelo básico que liga el funcionamiento del mercado de viviendas en alquiler con el de compraventa, y éste con el ritmo de construcción. Tras ese esquema básico pasaremos en el capítulo 2 a mirar los datos, en el tercero repasamos las políticas aplicadas en España, tanto desde el gobierno central como desde algunas autonomías, para en el capítulo 4 recopilar las opiniones y perspectivas de diferentes personas vinculadas con organizaciones e instituciones relevantes en el tema en cuestión y, finalmente, en el capítulo 5 concluir sistematizando diferentes propuestas que creemos que podrían ayudar a mejorar el acceso a la vivienda en nuestra Región.

Capítulo 1
UN MARCO TEÓRICO PARA DATOS Y PROPUESTAS

Los modelos en Economía pretenden ser como un mapa que, al simplificar la realidad, nos ayuda a situarnos en ella. En el tema del acceso a la vivienda concurren, al menos, tres tipos de mercados claramente diferenciados, pero estrechamente interrelacionados: el mercado de viviendas en alquiler, el mercado de compraventa de vivienda usada y el mercado de vivienda nueva, ligado al sector de la construcción. En cada uno de ellos conviven decisiones de oferta y demanda, así como diferentes mecanismos e instituciones que facilitan y regulan, respectivamente, el proceso de búsqueda y emparejamiento entre los agentes de ambas partes de cada mercado. Para cada una de esos componentes, existen diversas medidas que se podrían proponer para afectar al funcionamiento conjunto del sistema, con implicaciones diferentes en cuanto a coste, beneficiarios y posibles efectos adversos.

La enorme batería de medidas que se han discutido en España (y en muchos otros países, porque el acceso a la vivienda es un tema de relevancia global y creciente) en los últimos tiempos abarca desde presión sobre los otros usos y las viviendas vacías hasta controles de precios, ayudas a la compra, el alquiler o la construcción, condicionadas a las características de un lado y otro del mercado (discriminación positiva para jóvenes y negativa para grandes propietarios), con protagonismos variables de los sectores públicos (en plural, porque las tres administraciones intervienen) y privado.

Llegados a este punto, quizás convenga comenzar intentando utilizar la teoría para ordenar un poco ese conjunto de propuestas y a partir de esa esquematización, ver los datos en el capítulo siguiente y comenzar a repasar propuestas concretas en el resto del trabajo. Ese marco teórico parece necesario, tanto para entender la conexión entre las diferentes variables que vamos a considerar, como la existente entre ellas y las propuestas de política analizadas.

El punto de partida debería ser el propio título del trabajo, qué es eso del acceso a la vivienda, y, en general, se refiere a una combinación de precio,

cantidad y calidad: no sirve de nada un precio bajo si es meramente teórico, porque a ese precio no se puede acceder a la cantidad de viviendas necesaria, de la misma forma que el precio debería tener en cuenta la calidad, no sólo en cuanto a características edificatorias, sino también en ubicación respecto al destino preferido, con el objetivo no sólo de mejorar el bienestar, sino también de reducir desplazamientos innecesarios y sus consecuencias de congestión, riesgo y contaminación.

El marco teórico que proponemos es un esquema básico de oferta y demanda que conecta tres mercados: el de vivienda en alquiler, el de compraventa de vivienda y el de nueva construcción. Resulta evidente que cada vivienda tiene unas características particulares (ubicación, edad, estado, dimensión y demás) que la diferencian del resto y la hacen más o menos "única", y que cada demandante en cualquiera de esos mercados tiene también unas preferencias concretas, plasmadas en una disposición a pagar por esas características y en una cierta sustituibilidad entre ellas; esas características idiosincráticas de cada cual implican que el funcionamiento de estos mercados está necesariamente asociado a un proceso de búsqueda y emparejamiento, complejo y condicionado por la incertidumbre y la tecnología disponible en cada momento. Por tecnología entendemos aquí los procedimientos más eficientes existentes para el proceso de emparejamiento, que evidentemente condiciona los resultados: cuando un buscador de vivienda recurría a los anuncios en periódicos y a visitas físicas a agencias inmobiliarias, el proceso y sus resultados era muy distinto a una situación como la actual, dominada por aplicaciones que alertan a los clientes cuando entran al mercado pisos con las características deseadas y les facilitan visitas virtuales.

Derivado de todo ello, cada intercambio generará un precio propio, asociado no solo a las características del inmueble y del sujeto que lo adquiere (el uso o la propiedad), sino también a las circunstancias del momento. Partiendo de todo ello, podemos considerar como punto de partida que esos precios están muy correlacionados entre sí, que se mueven y responden de manera similar, en función de los cambios en la oferta y la demanda, de forma que podemos tratarlos como si fuesen uno solo, y esos movimientos son los que queremos situar bajo el foco de la capacidad de las políticas públicas para afectarlos.

Teniendo en cuenta que el acceso es más que los precios y que éstos son tantos como activos, partimos en este análisis de que la variable estrella cuando se habla de acceso a un bien es su precio, y debemos hacer constar que los activos como la vivienda tienen dos precios: un precio asociado al flujo de sus servicios, que es el alquiler y que para el periodo t llamaremos A_t, y otro asociado a la propiedad, que es el precio del activo, estrictamente hablando, y llamaremos P_t al nivel que

alcanza al final de dicho periodo *t*. Si llamamos R_t a la tasa de rendimiento bruto que obtiene el activo, este planteamiento permite obtener la relación financiera entre ambos, expresada en la ecuación siguiente

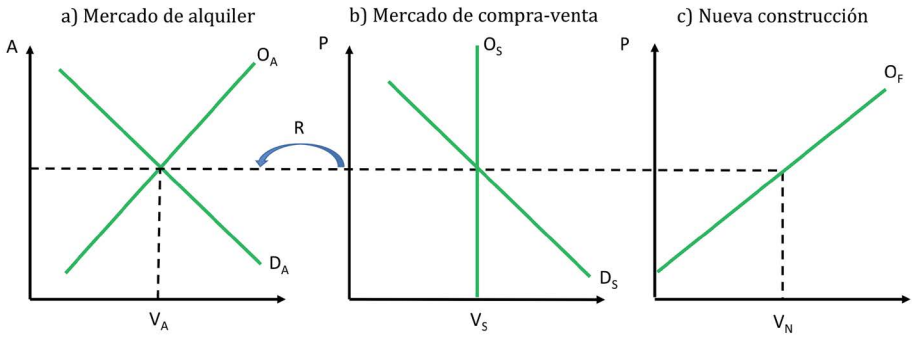
$$R_t P_{t-1} = A_t + (P_t - P_{t-1})$$

El rendimiento obtenido a la inversión tiene dos partes. La primera muestra el flujo de ingresos derivados de su propiedad, que estamos equiparando al alquiler obtenido, aunque si el propietario la usa él mismo, ese valor vendría dado por el alquiler que se ahorra; la segunda parte es la revalorización del activo[1]. Con demasiada frecuencia esta segunda parte se deja fuera de la estimación de la rentabilidad del alquiler, como veremos cuando tratemos los datos, pero en muchas decisiones de compra como inversión pesa más la ganancia de valor esperada que la rentabilidad de un alquiler que con frecuencia no se llega a intentar obtener. En cualquier caso, una vez presentada la ecuación, observamos que tiene tres variables, los dos precios y la rentabilidad que los liga; por ejemplo, una vivienda con un precio (estable) de 120.000€ y que se alquila por 500€ mensuales, como son 6.000€/año, representa un rendimiento bruto del 5% anual. Le llamamos bruto porque no hemos ajustado por fiscalidad ni otros gastos, pero, sobre todo, porque no tiene en cuenta otros factores como el riesgo de impago.

El paso siguiente es preguntarnos cómo se determinan esas variables; en principio, cada precio proviene de un mercado que tiene oferta y demanda como factores clave, pero conviene destacar la diferente elasticidad (la forma habitual de medir la respuesta de las decisiones de oferta y demanda a los cambios en los precios) a corto y largo plazo y cómo una forma de evidenciarlo suele ser considerar la oferta de corto plazo totalmente inelástica y añadir una oferta-flujo o de nueva vivienda que se incorpora al mercado, sobre todo cuando hablamos de construcción; por su parte, la rentabilidad vendría determinada por los factores habituales de liquidez y riesgo, en comparación con las características que ofrecen los otros activos disponibles en los mercados financieros. El esquema es el que aparece en las tres figuras del Gráfico 1, pero vamos a verlas por separado y en un orden ligeramente diferente:

1 Es habitual dividir ambos lados de la ecuación por P_{t-1} para dejar en el lado izquierdo solo la rentabilidad, como una variable endógena, un resultado derivado del comportamiento de las otras dos. En este caso no estamos asumiendo necesariamente esa relación de causalidad y hemos optado por esta expresión simplemente porque formalmente es algo más sencilla.

GRÁFICO 1. ESQUEMA DE FUNCIONAMIENTO DE LOS MERCADOS DE VIVIENDA.



- Como decíamos, la oferta total de viviendas en un territorio y momento está determinada por las que se construyeron en el pasado y su estado de conservación; esa situación del parque total disponible (volumen del *stock*, *Vs*) no depende de los precios actuales y por eso en la figura b) la oferta *stock* (*Os*) es una línea vertical, independiente de (inelástica a) los precios y sus posibles cambios.
- La demanda de vivienda sí que depende del precio, tanto porque su nivel y sus expectativas harán su compra una inversión más o menos atractiva, como porque la decisión de compra para usarla como vivienda habitual también depende del precio; por supuesto, la decisión de compra depende de otras muchas características de la realidad, desde la demografía a los tipos de interés, pero podemos representar en la figura b) esa relación negativa entre precio y cantidad de vivienda demandada (*Ds*) y asumir que el resto de factores influyen en la posición y la forma de esa relación.
- La relación entre la demanda y la oferta disponible se refleja en los precios de mercado (ya hemos señalado que, aunque cada vivienda tiene unas características y, por tanto, un precio, podemos simplificar asumiendo que toda esa estructura de precios se puede representar resumida en un valor *P*) y esos precios determinan la actividad en el sector de la construcción, la oferta flujo (*OF*) de vivienda nueva (*VN*); de nuevo, existen muchos factores que condicionan la relación entre precios y actividad constructora, desde la disponibilidad de suelo hasta la de crédito y otros factores como mano de obra cualificada, pero todos ellos quedarían incorporados en la forma y posición de esa línea de la figura c).
- El mercado de alquiler queda incorporado como una figura a) en principio independiente, con un precio distinto y unas decisiones de oferta (O_A) y

demanda (D_A) propias, pero conectadas con el mercado de compra-venta, tanto por el lado de la oferta (las viviendas que se ofrecen en alquiler han sido compradas y construidas en algún momento previo), como por el lado de la demanda (la decisión de vivir de alquiler o comprar es una sola, o dos muy relacionadas). Esas decisiones de oferta y demanda, junto con los mecanismos que configuran el proceso de emparejamiento entre ellas, determinan tanto el precio del alquiler *A*, como el volumen de viviendas alquiladas, V_A.

– La evolución conjunta de ambos precios determina, como hemos visto en la ecuación, la rentabilidad bruta que ofrece la tenencia de vivienda para alquilar. Y esa rentabilidad animará (o no) a una demanda adicional de vivienda como inversión, que se podrá traducir en cambios en la actividad constructora, cerrando así la relación entre las figuras que en el Gráfico 1 intentan construir un relato sencillo de un complejo mundo.

La ventaja de este marco es que permite plantear, como decíamos, la relación entre las diferentes variables y, de esta forma, ofrece un marco ordenado para el análisis de diferentes estrategias de mejora del acceso a la vivienda. Sin ánimo de ser exhaustivos, podríamos ordenarlas en el siguiente decálogo:

1) Impulso indiscriminado a la construcción

Empezamos por lo más sencillo; si en el conjunto del trabajo hablamos de la vivienda, en singular, aunque haya casi tantos tipos como viviendas, es porque todas ellas están muy relacionadas, de forma que, si conseguimos aumentar la oferta total de viviendas disponibles, ello debería presionar a la baja a los precios de todas ellas. Si facilitamos las condiciones para la construcción de nueva vivienda y conseguimos abaratarla, mejorando la oferta de los factores necesarios en el proceso de producción (de forma resumida, tierra, trabajo y capital), pondremos en marcha un círculo virtuoso que no solo mejorará el acceso a la vivienda, sino también el ritmo de creación de empleo. Gráficamente, se corresponde con un desplazamiento a la derecha de la oferta flujo O_F.

El planteamiento anterior está sujeto, al menos, a dos críticas. La primera es compartida por todas las estrategias que busquen desplazar O_F: el tiempo corre en su contra. Los plazos desde que se plantean nuevas viviendas hasta que su uso pueda presionar a la baja a los precios de compra o de alquiler son de varios años; esto no significa que haya que desatender las condiciones en las que la construcción trabaja, sino que sus efectos sobre los precios del conjunto del mercado son a largo plazo.

La otra crítica es más compleja: la actividad del sector de la construcción y su efecto multiplicador sobre otros sectores puede ser tan grande que los efectos de un cambio significativo en sus condiciones exceden el marco del análisis que

hemos presentado, afectando al equilibrio macroeconómico y por esa vía podría tener los efectos contrarios: mejores condiciones de, por ejemplo, financiación, pueden estimular tanto la demanda de vivienda y la construcción de oferta nueva que generen una expansión económica que alimente (y sea alimentada por) un aumento de los precios.

La experiencia, no solo española[2], de la primera década de este siglo constituye un ejemplo claro de lo anterior. En este trabajo no vamos a profundizar en esa polémica, porque no vamos a contemplar cambios de un calibre que es, para bien o para mal, irrepetible, pero sí que exploraremos la respuesta a ciertos cuellos de botella concretos del sector.

2) Impulso específico a la construcción para alquilar: parque público de vivienda social

Bien sea por evitar los problemas arriba mencionados o bien por incidir directamente en la franja del mercado que se considera deficitaria, con frecuencia se alude a la necesidad de aumentar el parque público de vivienda destinada a alquiler social. Si es a través de nueva construcción, sería otra forma de impulsar O_F, mientras que si es a través de la adquisición de vivienda ya existente (procedente de bancos u otros propietarios), realmente no cambia el *stock* de viviendas, aunque sí la forma en la que se utiliza y sus diferentes precios relativos; si la administración compra, para alquiler social, viviendas que los bancos tienen a la venta a particulares, en principio esa medida presionaría al alza al precio medio de venta y a la baja al de alquiler, reduciendo la rentabilidad bruta media observada, R, aunque el tamaño relativo de estas actuaciones, respecto al del mercado total, hace que este efecto colateral sea poco significativo y la medida pueda implicar una mejora sustancial del acceso a la vivienda, en particular para los colectivos beneficiarios de estas políticas. Éste es un pilar básico de la política de vivienda tradicional en muchos países europeos, como puede observarse, por ejemplo, en Trilla Bellart y Bosch Meda (2018).

3) Impulso específico a la construcción para alquilar: promoción privada y sistemas mixtos

La intervención específica en la oferta de vivienda nueva en alquiler puede tener partidarios que no se vean atraídos por el carácter público de la propuesta anterior, bien sea por sus necesidades de financiación o por los problemas de gestión que pueda llevar aparejados. En ese caso se abre un amplio abanico,

2 El papel del mercado inmobiliario y la construcción en los ciclos económicos es un tema de larga tradición. Si nos limitamos a estudios recientes menos centrados en la parte macroeconómica de esa relación, podemos citar, por ejemplo, a Cavalleri, Cournède y Özsöğüt (2019) o a *Duca, Muellbauer y Murphy (*2021).

desde el impulso a la promoción puramente privada del *build-to-rent*[3] hasta sistemas mixtos, ya sea en todo el proceso de construcción y gestión del activo, o solo en el diseño inicial del contrato (por ejemplo, como veremos, de cesión de uso con reversión).

4) Desincentivo al mantenimiento de viviendas vacías

Ya hemos señalado que la tenencia de viviendas, incluso sin derivar de ellas un flujo de servicios o beneficios monetarios, es un activo atractivo como depósito de riqueza para muchas personas o situaciones. Esto no es en sí mismo un problema, aunque puede serlo si genera implicaciones negativas para el conjunto de la sociedad, desde los problemas de edificios o barrios poco habitados hasta una presión excesiva sobre los precios. El desincentivo puede venir de la mano de diversas figuras concretas que reducen el atractivo de ese activo, desplazando la demanda stock D_S de la figura b) a la izquierda y reflejándose de forma bastante rápida (si la medida propuesta es efectiva) en una presión a la baja en los precios.

En España el debate se ha centrado en la conveniencia o no del establecimiento de figuras impositivas específicas para las viviendas vacías, y en los problemas asociados a la definición precisa de ese hecho imponible, pero merece la pena señalar que un sistema equivalente y alternativo sería la combinación de un aumento del Impuesto sobre Bienes Inmuebles Urbanos y un mínimo personal exento por residente (aunque sea en régimen de alquiler), como reflejo del derecho a la vivienda[4], adicional a los que ya existen (en el diseño del IRPF y en la propia política de vivienda). De esta forma se puede trasladar presión fiscal desde las viviendas habitadas hacia las infrautilizadas o vacías, sin alterar la presión total, mejorando la de la mayoría de la población y sin necesidad de definir un hecho imponible "escurridizo"[5], como es la vivienda vacía.

5) Desincentivo de usos alternativos (vivienda turística o actividades comerciales)

Sobre la cantidad de vivienda vacía realmente existente en España y la capacidad de las medidas disuasorias para presionar a la baja a los precios, ha habido en España un intenso debate que recogemos parcialmente en apartados posteriores, pero podemos adelantar que la principal crítica a tales medidas es que la vivienda vacía está donde esa presión no es necesaria, en la España vaciada y en la tercera línea de playa. En los centros urbanos tensionados lo que sí hay son viviendas destinadas a usos diferentes al de la residencia, como son el

3 El anglicismo nos parece innecesario, pero se ha popularizado tanto que lo utilizaremos esporádicamente, sustituyéndolo en la mayoría de los casos por su traducción literal de construcción para alquilar.

4 Un planteamiento más detallado de esa propuesta puede encontrarse en Alarcón y Peñarrubia (2014).

5 Véase, por ejemplo, Torres Téllez, Montero Soler y Quaresima (2019).

turístico[6] y el profesional (despachos, consultas y demás); como, por otro lado, las tendencias del comercio (*online* y grandes superficies) están dejando muchos bajos comerciales vacíos en esos mismos barrios, sería posible diseñar incentivos de un signo u otro que reequilibrasen los usos y liberasen viviendas para residentes, en un movimiento gráficamente similar al anterior.

6) Incentivo a la compra (avales, desgravaciones fiscales)

En España tenemos una larga tradición de incentivos a la compra de vivienda habitual, básicamente a través de deducciones en el IRPF, que desaparecieron en 2013. Otras medidas más concretas podrían ser dirigidas a colectivos específicos (jóvenes, población en cierto umbral de renta) y con apoyos diferentes, como avales o bonificaciones de intereses. Todas ellas tienden a elevar la demanda de viviendas y, por tanto, el precio final, pero al introducir una cuña fiscal entre éste y el pagado por el beneficiario, pueden justificar ese nombre, tanto más cuanto más acotado esté el grupo de beneficiarios. Como veremos, la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia ha apostado por esta línea, con avales a jóvenes que adquieran su primera vivienda por hasta el 20% de ese coste de adquisición.

7) Incentivo al alquiler de vivienda por el lado de la demanda: bono social

Este tipo de medida, que va a marcar una parte del debate sobre el acceso a la vivienda en 2022, tiene un reflejo claro en la figura a): desplaza la demanda de vivienda hacia arriba en la cuantía del bono. El debate gira en torno a su efecto en el precio, y la figura nos debe servir para entender las respuestas; en primer lugar, depende de la elasticidad de la oferta: si no aparecen más viviendas en alquiler al calor de una mayor rentabilidad, el precio absorberá buena parte del bono, al menos a corto plazo, porque la oferta de nuevas viviendas sí que parece sensible a esa mayor rentabilidad. Si la oferta responde, el efecto sobre el precio todavía depende de otra elasticidad, la de la demanda, porque si muchas más personas quieren vivir de alquiler (emanciparse) gracias al bono, esa demanda nueva también presionará a los precios.

8) Incentivo al alquiler por el lado de la oferta: avales, desgravaciones fiscales

La propuesta de un bono social supone (o requiere, para tener los efectos previstos) que existe una bolsa de viviendas infrautilizadas y que no salen al mercado de alquiler porque la rentabilidad actual en él les parece insuficiente a sus propietarios, por diversos motivos: deterioro del activo, riesgo de impago y otros problemas relacionados con la gestión del alquiler. Una batería de medidas alternativas a las anteriores buscaría mejorar en este caso el acceso desplazando la oferta en alquiler, haciéndola más atractiva.

6 No entramos en ese punto por su escasa relevancia a día de hoy en la Región de Murcia, pero ha recibido mucha atención en trabajos como Domínguez-Mujica et al. (2021).

Las posibilidades en este campo son diversas. El proyecto de Ley de Vivienda incide en un campo ya explorado por el Gobierno, el de un mejor tratamiento fiscal de las rentas de alquiler, al menos para ciertos propietarios. Algunos gobiernos autónomos como el castellano manchego proponen ofrecer (o subvencionar) avales adicionales a los existentes en el mercado; por supuesto, siempre se pueden plantear medidas que presionen en negativo, empeorando el tratamiento fiscal de las viviendas diferentes a la residencia habitual. En esta bolsa cabe incluir también otro tipo de medidas, como el fomento de listas de morosos o la agilización de los procesos de desahucio, en tanto que puedan inducir a una mayor predisposición a alquilar estos inmuebles.

9) Controles de precios de alquiler

Si en la figura a) del Gráfico 1 añadimos una línea horizontal por debajo del precio de equilibrio, que actúe como un techo e impida al precio alcanzar dicho equilibrio, veremos el efecto de manual de estas medidas: benefician a los inquilinos que consiguen una vivienda, reducen la cantidad disponible en el mercado, aumentan la demanda asociada a unos precios menores y, uniendo los dos últimos elementos, generan un problema de escasez que dificulta el acceso a la vivienda y puede favorecer la creación de mercados negros. Existe una amplísima literatura teórica y empírica sobre las diferentes generaciones de legislaciones tendentes a controlar los precios y sobre sus efectos, tanto en la zona controlada como en las contiguas.

Sin ánimo de profundizar en ese debate[7], los efectos positivos del control de precios están condicionados en muchos casos a que exista un poder de mercado significativo en el lado de la oferta (algo poco realista en la mayoría de los casos, donde alrededor del 90% de la oferta está asociada a pequeños propietarios) y, por otro lado, si el diagnóstico parte de que faltan viviendas en alquiler y por eso son caras, no parece que la solución, al menos a largo plazo, pueda pasar por desincentivar la oferta.

10) Efectos indirectos de otras medidas y circunstancias

Abrimos un cajón de sastre para recordar nuestro punto de partida, que el mercado de la vivienda no es un mercado más, es una herramienta asociada a un derecho básico, a una necesidad que condiciona la forma de vida individual y colectiva del conjunto de la sociedad presente y futura, desde la congestión de nuestras ciudades y la sostenibilidad del medio ambiente hasta la formación de hogares, la natalidad y la viabilidad del sistema de pensiones. En esa visión holística, por ejemplo, una mejora del transporte público (o del privado, aunque siempre

7 Puede consultarse un repaso reciente y en español a la experiencia internacional en López Rodríguez y Matea Rosa (2020) y una postura clara y fundamentada en García Montalvo (2019).

sería a través de infraestructuras públicas) reduce los tiempos de transporte y desplaza la demanda de vivienda desde las zonas más caras a las más baratas, mejorando así su accesibilidad (desde la física hacia la económica); una mejora de los entornos degradados en los que en algunos casos existen bolsas de vivienda abundante tiene un efecto en parte similar, también en expulsar a una parte de la demanda del segmento que tenía precios bajos. El traslado de centros de trabajo y el propio papel del teletrabajo, evidenciado en esta pandemia, han generado efectos similares[8].

En resumen, este breve repaso a las posibilidades teóricas de afectación a la accesibilidad de la vivienda nos muestra que tras todas ellas hay medidas reales que en algún momento de nuestra historia reciente han ocupado un lugar relevante en el debate público al respecto. Las medidas brevemente apuntadas no son ni mucho menos equivalentes: afectan de forma diferente a diferentes grupos sociales, con plazos y costes públicos diferentes, y es natural y legítimo que cada uno de estos grupos argumente a favor (o en contra) de medidas distintas.

La batería de posibilidades es tan amplia que una parte de los argumentos que defienden o cuestionan cada una de ellas no descansa en elementos subjetivos, y parece necesario girar la vista hacia los datos que caracterizan la realidad que nos rodea para ver hasta qué punto ellos justifican orientar el esfuerzo para la mejora del acceso en una dirección u otra.

8 Un trabajo académico sobre ello puede consultarse en Valenzuela-Levi y otros (2021).

Capítulo 2
UNA PANORÁMICA SOBRE VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN EN LA REGIÓN DE MURCIA

Como hemos señalado, el objetivo de aportar los datos básicos del sector no es tanto centrar en ellos el trabajo, porque la mayoría son bastante conocidos[9], como ayudar a definir un marco para la evaluación de las diferentes alternativas. También hemos señalado ya en la Introducción nuestra hipótesis de partida, la disparidad de situaciones en las que se encuentra cada mercado local de vivienda; desde esa hipótesis de partida, parece lógico comenzar buscando en los datos ese elemento distintivo, y el punto de partida del repaso a los datos debería ser la cantidad total de viviendas disponibles en nuestra sociedad, porque si al final parece que ésta es suficiente, el debate será cómo modificar sus usos (viviendas vacías y usos turísticos o comerciales frente a residenciales), mientras que en caso contrario el debate debería centrarse en cómo (y cuánto, y dónde) aumentar ese *stock* mediante nueva construcción.

Por citar un ejemplo de elementos comunes y diferenciadores en la evolución y situación del acceso a la vivienda y sus determinantes, la evolución de la actividad del sector en lo que llevamos de siglo es de conocimiento público, porque el *boom* inmobiliario previo a 2008, y el posterior frenazo brusco de la actividad, están en la base de nuestra propia evolución económica y social; sin embargo, el comportamiento posterior de los costes se ha visto influida por elementos como los nuevos requerimientos legales y ese elemento, común a toda España, no ha impedido que la evolución de los precios de la vivienda nueva sea bastante dispar.

En este Capítulo pretendemos realizar un repaso a los datos relativos al acceso a la vivienda con un enfoque panorámico, como destacábamos al principio. Nos interesa la construcción, el mercado de compraventa y el de alquiler, en precios y en cantidades; pero nos interesa también relativizar esos precios con la renta

9 De entre las múltiples publicaciones centradas en esa descripción, podemos destacar, por ejemplo, Banco de España (2020).

o el salario de los potenciales demandantes, y también mirar indicadores de los problemas que un deficiente acceso a la vivienda puede ocasionar, desde el retraso en la emancipación a los desahucios o el sinhogarismo. Por último, como herramienta básica de gestión de esos problemas, aunque no todas las políticas implican un gasto público, queremos lanzar una mirada al gasto público relacionado con el sector de la vivienda, como paso previo al análisis de las políticas en los capítulos siguientes.

Como las fuentes de datos en este campo son muy diversas y no pretendemos abordarlas en profundidad, lo que proponemos es un esquema amplio que en cada punto vaya directo a unas pocas ideas, derivadas de unas pocas fuentes; es por ello que, a un título descriptivo del contenido de cada punto, añadimos un subtítulo más "periodístico" que lo resume, y así agrupamos las informaciones estadísticas sobre el tema que nos ocupa en los siguientes bloques.

2.1. CARACTERIZACIÓN DEL STOCK DE VIVIENDAS DISPONIBLES: ¿SON SUFICIENTES?

Si partimos de la existencia de un problema de acceso a la vivienda, parece lógico comenzar por ver si hay pocas, o no. En España existen[10] 551 viviendas por cada 1.000 habitantes, un dato superior a la media de la UE (491) o de toda la OCDE (462), aunque algo inferior a nuestros vecinos, Francia (590) y Portugal (579). Que el stock de viviendas sea relativamente alto en España y otros países próximos tiene que ver con varios factores:

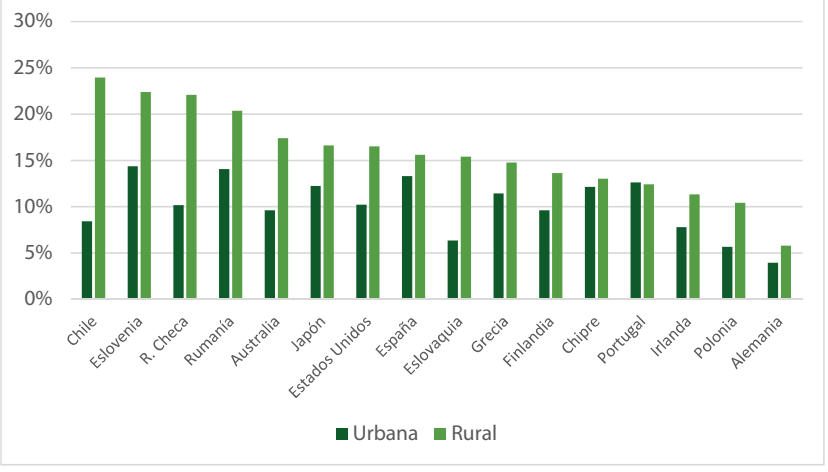
- Nuestro potencial turístico que hace que una buena parte de esas viviendas se destinen a ese uso, como alquiler o segunda residencia, fundamentalmente en la costa.
- El éxodo rural implicó una duplicación de viviendas y que algunas estén en zonas poco pobladas. En esa línea podemos encontrar viviendas en mal estado, pero también rehabilitadas e incluso nuevas, como segundas residencias.
- Una cierta preferencia por la vivienda como depósito de valor, frente a otros activos como las acciones. A pesar de la experiencia de la anterior crisis, es frecuente encontrar hogares de renta alta y media que siguen considerando que la acumulación de más viviendas, sea como segunda residencia, como activo alquilado o directamente infrautilizada o vacía, es una forma razonable de preservar su patrimonio.

10 Datos de la OCDE, último año disponible. Affordable Housing Database: https://www.oecd.org/housing

El número de viviendas totales será o no suficiente dependiendo del tamaño medio de los hogares, del tamaño medio de esas viviendas y de su estado y ubicación, además de la distribución de la propiedad y de todas esas características; por ejemplo, el tamaño medio de cada vivienda es menor que en otros países y un 56% de los hogares parece[11] desear una vivienda mayor, lo que respaldaría que existe una demanda "latente" de vivienda y que el relativamente alto stock de vivienda no se puede considerar en ese sentido excesivo.

Dejando a un lado la cuestión de las características del parque actual, la variable que se suele situar en la brecha entre un stock de vivienda suficiente y una provisión insuficiente del derecho a la vivienda es la vivienda vacía. En España ha habido un amplio debate sobre ello, su cuantificación y las medidas políticas aplicables, pero los datos del Gráfico 2 no apuntan a que éste sea un dato fuera de la banda en la que se sitúan los países de nuestro contexto: en general, hay más vivienda vacía en las áreas rurales por la despoblación. El dato de España corresponde al censo de 2011 y parece[12] que sobreestima por el método de cálculo.

GRÁFICO 2. VIVIENDAS VACÍAS (SOBRE EL TOTAL DE CADA ÁREA, ÚLTIMO AÑO DISPONIBLE).



Fuente: OCDE.

Podemos usar esa misma fuente para España (censo de 2011) para mirar los datos por Comunidades Autónomas (CCAA), tal y como aparecen en el Cuadro

11 https://www.point2homes.com/news/canada-real-estate/how-large-are-canadian-homes.html

12 El censo se elabora con visitas y llamadas. Para una discusión amplia de este punto puede consultarse https://www.euskadi.eus/contenidos/evento/ovv_jornada2014_vv_ponencias/eu_ovv_admi/adjuntos/Ponencia%20Jos%C3%A9%20Garc%C3%ADa-Montalvo.pdf

1. En este caso diferenciamos entre viviendas principales, secundarias y vacías, y añadimos el dato del año de construcción; aunque el censo ofrece información más detallada al respecto, en franjas de diez años, vamos a usar una única división y optamos por 1991 como referencia para intentar distinguir viviendas construidas antes del éxodo rural frente a las ligadas al último boom inmobiliario. Podemos resumir algunos de los elementos apreciables a partir de esos datos como sigue:

- Se aprecia una cierta correlación entre el porcentaje de viviendas secundarias y vacías, lo que podría justificar la decisión tomada por el INE de no incorporar esa distinción dentro de las viviendas no principales en el nuevo censo 2021.
- La Región de Murcia muestra porcentajes altos en ambos casos, cercanos al 17% cada uno, muy lejos de Madrid o el País Vasco, que se sitúan por debajo del 10%.
- Casi la mitad de la vivienda vacía en la Región de Murcia se construyó después de 1990, porcentaje que dobla al de comunidades como Aragón, Asturias o Extremadura, con viviendas vacías de otra naturaleza, ligadas al abandono de las zonas rurales.
- La vivienda secundaria alcanza porcentajes altos en comunidades turísticas como la Valenciana, pero también en zonas con elevado peso rural como las dos Castillas y Cantabria, y no necesariamente es más antigua en éstas. Quizás tenga que ver con ello el que muchas familias de entornos rurales de estas comunidades hayan depositado sus ahorros en viviendas en las ciudades próximas, como forma de facilitar traslados puntuales ligados con cuestiones sanitarias, educativas o de otro tipo.

CUADRO 1. VIVIENDAS SEGÚN TIPO Y AÑO DE CONSTRUCCIÓN: ANTES DE 1991 (A) O DESPUÉS (D).

	Principales		Secundarias		Vacías	
	A	D	A	D	A	D
Total	12.529.420	5.554.272	2.574.973	1.106.592	2.358.612	1.084.753
Andalucía	2.049.632	1.037.590	400.830	227.873	414.999	222.222
Aragón	386.759	152.111	105.425	33.684	75.757	24.580
Asturias	331.430	126.368	53.230	20.020	62.689	20.168
Baleares	310.999	118.738	62.331	23.386	52.545	18.710
Canarias	507.382	282.571	77.218	35.512	93.370	44.892
Cantabria	162.217	74.526	42.697	32.000	27.479	19.580
Castilla Y León	705.628	332.338	310.264	112.071	178.407	80.044

	Principales		Secundarias		Vacías	
	A	D	A	D	A	D
Castilla-La Mancha	480.232	307.284	185.857	68.911	124.016	78.641
Cataluña	2.207.643	737.301	358.973	111.108	339.560	108.796
C. Valenciana	1.390.462	596.434	434.126	221.011	341.097	163.932
Extremadura	281.524	143.456	94.420	23.777	78.509	26.664
Galicia	697.698	361.535	153.701	93.151	197.301	102.095
Madrid	1.753.886	715.492	132.621	29.401	193.501	69.778
R. Murcia	322.412	192.955	82.554	49.662	67.776	61.341
Navarra	157.783	90.813	18.380	6.160	24.588	10.878
País Vasco	672.169	216.771	39.297	8.362	62.273	18.730
Rioja, La	84.393	45.591	22.682	10.258	22.814	12.931

Fuente: INE.

El Cuadro 2 muestra los datos de vivienda total, secundaria y vacía para la Región de Murcia y los municipios de más de 2.000 habitantes (los disponibles en el censo). El stock total de viviendas por habitantes es algo inferior a la media nacional (aunque sigue siendo superior a las medias UE y OCDE) y la tasa de viviendas vacías era del 16,6%, algo superior a la nacional. En el Cuadro observamos que la ratio de viviendas vacías era superior en los municipios con un nivel intermedio de viviendas por habitantes; donde hay pocas viviendas por habitantes hay pocas vacías, porque en esos municipios existía una alta presión demográfica (Lorca, Santomera o Beniel), pero el número de viviendas más alto se da lógicamente, en los municipios costeros, debido a las viviendas secundarias (Los Alcázares o San Javier tenían más casas que residentes), y en ellos existen pocas vacías, tal y como las define el INE.

CUADRO 2. POBLACIÓN Y VIVIENDAS EN LOS MUNICIPIOS DE MÁS DE 2.000 HABITANTES DE LA REGIÓN DE MURCIA (CENSO DE 2011).

	Total	Secund.	Vacías	Población	Viv/1.000	Vacías/%
Abanilla	4.341	576	1.243	6.585	659	28.63
Abarán	6.619	744	1.220	12.974	510	18.43
Águilas	21.390	3.494	5.801	34.900	613	27.12
Alcantarilla	18.814	1.239	2.767	41.326	455	14.71
Alcázares, Los	21.466	14.783	692	15.993	1.342	3.22
Alguazas	4.297	252	950	9.146	470	22.11
Alhama de Murcia	13.917	4.027	2.532	20.269	687	18.19

	Total	Secund.	Vacías	Población	Viv/1.000	Vacías/%
Archena	8.811	388	1.962	18.135	486	22.27
Beniel	4.176	162	294	11.027	379	7.04
Blanca	3.563	216	935	6.456	552	26.24
Bullas	6.348	776	1.132	12.424	511	17.83
Calasparra	5.497	385	1.153	10.851	507	20.98
Campos del Río	1.144	77	248	2.169	527	21.68
Caravaca de la Cruz	13.052	1.075	2.745	26.449	493	21.03
Cartagena	115.780	28.332	10.818	214.165	541	9.34
Cehegín	7.979	808	1.618	16.299	490	20.28
Ceutí	5.142	599	760	10.448	492	14.78
Cieza	14.652	606	2.096	35.385	414	14.31
Fortuna	4.821	801	527	9.813	491	10.93
Fuente Álamo de M.	9.364	959	2.966	15.193	616	31.67
Jumilla	12.121	342	2.776	26.015	466	22.90
Librilla	2.840	242	753	4.614	616	26.51
Lorca	36.991	2.890	4.257	92.694	399	11.51
Lorquí	3.318	200	693	7.038	471	20.89
Mazarrón	29.138	9.443	6.384	35.464	822	21.91
Molina de Segura	31.411	2.288	5.974	65.815	477	19.02
Moratalla	5.842	1.330	1.331	8.444	692	22.78
Mula	7.525	327	1.338	17.076	441	17.78
Murcia	207.618	14.611	36.044	441.345	470	17.36
Pliego	2.294	344	416	4.045	567	18.13
Puerto Lumbreras	7.722	289	2.319	14.120	547	30.03
San Javier	39.560	23.365	5.109	31.820	1.243	12.91
San Pedro del Pinatar	19.710	8.844	2.490	23.903	825	12.63
Santomera	6.408	234	661	15.481	414	10.32
Torre-Pacheco	20.387	2.316	7.326	32.471	628	35.93
Torres de Cotillas, Las	8.946	664	849	21.282	420	9.49
Totana	14.223	2.439	1.789	29.333	485	12.58
Unión, La	8.532	359	1.627	18.366	465	19.07
Villanueva del R. S.	2.299	498	951	2.354	977	41.37
Yecla	15.519	329	2.963	34.945	444	19.09
Región de Murcia	773.577	131.653	128.509	1.456.632	531	16.61

Respecto a la vivienda nueva sin vender procedente de la expansión anterior del sector, los datos[13] del Ministerio de Infraestructuras, Transportes y Agenda Urbana (MITMA) lo sitúan todavía en 20.000, lo que supone un 4,4% del total nacional y un 2,5% del parque total de viviendas de la Región. No es una cifra

13 https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/comodin/recursos/svn_20.pdf

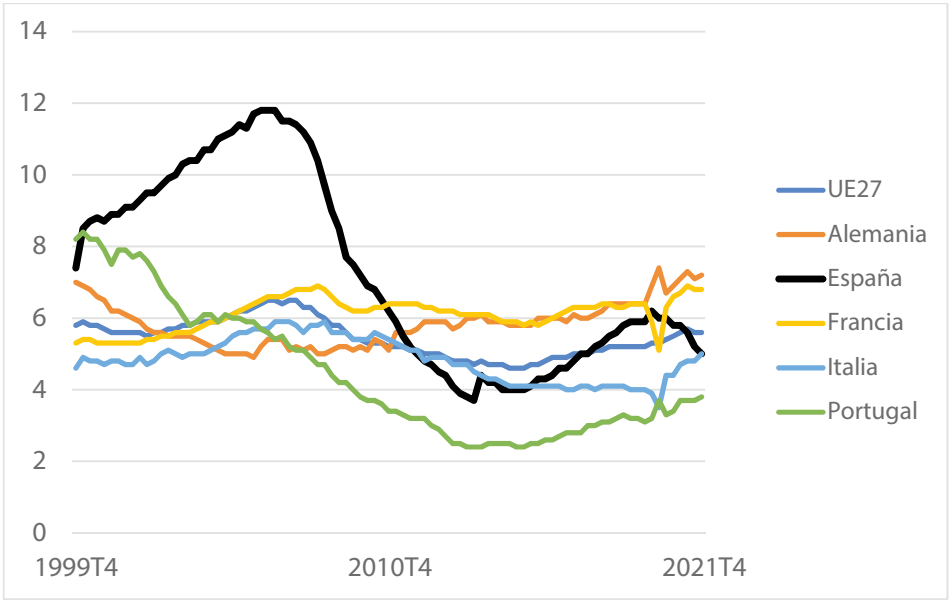
pequeña, pero el que se haya reducido muy lentamente desde las 28.100 que se estimaban en 2012 refleja una falta de ajuste entre sus características y las de la demanda, básicamente por tratarse de construcciones destinadas a usos turísticos.

Esta imagen del stock existente y su uso en un momento determinado no termina de aproximar la adecuación entre oferta y demanda y necesita una aproximación dinámica, a través del comportamiento de la actividad constructora y los precios. Veamos estos elementos por separado.

2.2. ACTIVIDAD DEL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN: DIEZ AÑOS A LA SOMBRA DEL TSUNAMI

La historia reciente de España está marcada por el ciclo inmobiliario, por sus excesos y su caída, y es una historia sobradamente conocida, resumida en el Gráfico 3, que toma de nuevo como punto de partida la comparación con otros países de nuestro entorno.

GRÁFICO 3. LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS (% DEL PIB, EUROSTAT).

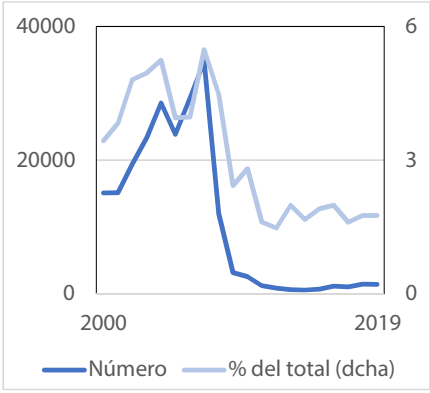


Junto a la evolución nacional, que la Región de Murcia ha sido un caso extremo en este ciclo, tanto en una fase como en la otra, también es conocido. El Gráfico

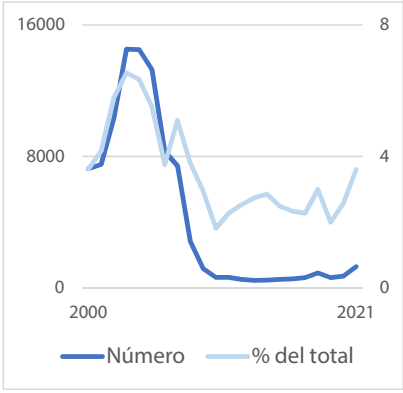
4 muestra la evolución relativa (como porcentaje del nacional) y absoluta de las licencias municipales de obra para vivienda nueva, los visados de dirección de obra nueva y las certificaciones de fin de obra, en número de viviendas y en valor certificado; el relato es similar en todos ellos: el peso relativo de la Región subió muy por encima del 3% que más o menos supone su participación en población, renta o superficie, para luego caer muy por debajo de ese umbral y mantenerse ahí durante toda la última década; evidentemente, esa evolución relativa sólo puede ser sostenida por crecimientos y caídas mayores que las experimentadas por el conjunto nacional.

GRÁFICO 4. ALGUNOS INDICADORES DEL SECTOR DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN LA REGIÓN DE MURCIA.

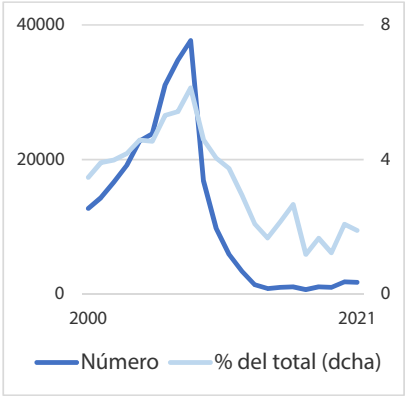
a) Licencias municipales obra nueva



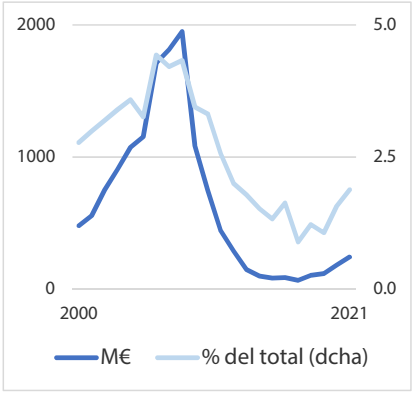
b) Visados obra nueva edificios residenciales



c) Certificaciones fin de obra



d) Valor de ejecución de obra



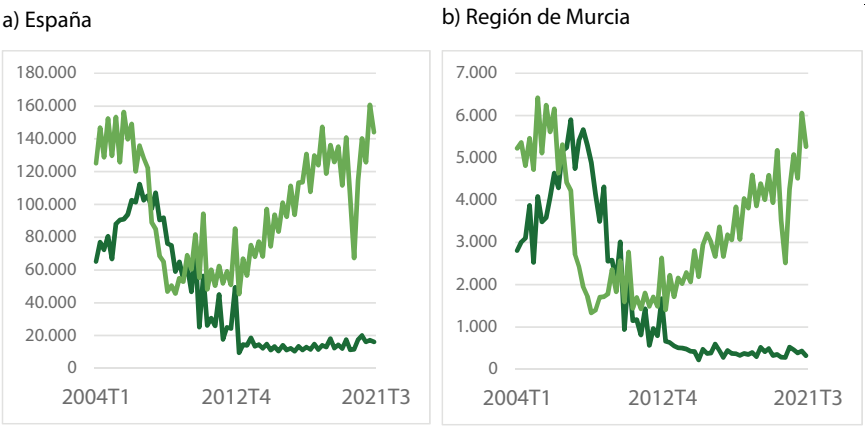
Fuente: MITMA.

2.3. ACTIVIDAD EN EL SECTOR INMOBILIARIO: UN LENTO Y DESIGUAL DESPERTAR

La actividad constructora no es, en sí misma, una condición necesaria ni suficiente para mejorar el acceso a la vivienda, al menos a corto plazo; de hecho, la actividad del sector inmobiliario, que engloba también la actividad con la vivienda usada, refleja mejor las condiciones del acceso a la propiedad, además de comportarse con frecuencia como un indicador adelantado de la propia construcción: solo tras un cierto periodo de aumento en el volumen y los precios de la vivienda usada, la obra nueva suele tomar impulso. Los datos del Ministerio sobre transacciones nos permiten, no solo observar la evolución del volumen comerciado en la Región, de nuevo en comparación con el conjunto de España, sino que también nos permiten observar el comportamiento a nivel municipal[14].

En el Gráfico 5 se observa en el panel izquierdo el número de viviendas nuevas y usadas (de más de 5 años de antigüedad) vendidas en España trimestralmente; el panel de la derecha muestra las mismas ventas, para la Región de Murcia y con un comportamiento muy similar: la compraventa de vivienda usada mostró signos de debilidad antes que la de vivienda nueva; más recientemente, la venta de vivienda usada ha alcanzado, con el lógico parón del confinamiento, niveles similares a los del *boom* inmobiliario, pero ello no se ha reflejado en la venta de vivienda nueva, evidentemente porque, como veíamos en el apartado anterior, se está construyendo del orden de una décima parte de lo que se construía hace tres lustros.

GRÁFICO 5. VENTA DE VIVIENDA NUEVA (LÍNEA VERDE OSCURO) Y USADA.



14 El MITMA facilita número de transacciones registradas en cada uno de los 8.185 municipios españoles, separando vivienda nueva de aquella con más de 5 años de antigüedad.

Para ver el comportamiento del mercado inmobiliario en los municipios de la Región de Murcia, podemos reducir la dimensión a las ventas totales y limitarlo al Cuadro 3, que agrupa esos 16 años[15] en cuatro bloques que reflejan la dinámica de expansión (2005-08), contracción (2009-12), estancamiento (2013-16) y leve recuperación (2017-20). La última columna expresa el número de transacciones del último periodo como porcentqje de las del primer periodo en ese mismo territorio, y observamos cómo las ventas del último bloque de 4 años todavía eran un tercio inferiores a las del primero en el conjunto de España, mientras que en la Región eran la mitad y en muchos municipios un porcentaje muy inferior, a pesar de que en el último periodo la recuperación de la actividad en el mercado ha sido casi general (con la única excepción de Abanilla).

CUADRO 3. TRANSACCIONES DE VIVIENDA.

	2005-2008	2009-2012	2013-2016	2017-2020	Variación entre fases (%)			Final/ Inicial (%)
					I	II	III	
Abanilla	432	192	168	142	-55.56	-12.50	-15.48	32.87
Abarán	848	340	169	288	-59.91	-50.29	70.41	33.96
Águilas	4.706	2.064	1.753	2.463	-56.14	-15.07	40.50	52.34
Albudeite	32	21	12	27	-34.38	-42.86	125.00	84.38
Alcantarilla	3.106	1.075	572	1.119	-65.39	-46.79	95.63	36.03
Alcázares (Los)	1.997	1.047	1.448	1.937	-47.57	38.30	33.77	97.00
Aledo	21	24	12	18	14.29	-50.00	50.00	85.71
Alguazas	918	209	162	277	-77.23	-22.49	70.99	30.17
Alhama de Murcia	3.363	2.561	1.337	1.340	-23.85	-47.79	0.22	39.85
Archena	1.750	685	428	632	-60.86	-37.52	47.66	36.11
Beniel	790	265	281	316	-66.46	6.04	12.46	40.00
Blanca	488	151	171	269	-69.06	13.25	57.31	55.12
Bullas	951	296	269	486	-68.87	-9.12	80.67	51.10
Calasparra	1.172	329	273	478	-71.93	-17.02	75.09	40.78
Campos del Río	119	52	48	161	-56.30	-7.69	235.42	135.29
Caravaca de la Cruz	1.653	899	507	786	-45.61	-43.60	55.03	47.55
Cartagena	18.576	8.031	6.627	10.396	-56.77	-17.48	56.87	55.96
Cehegín	1.005	355	282	410	-64.68	-20.56	45.39	40.80
Ceutí	1.339	395	338	477	-70.50	-14.43	41.12	35.62
Cieza	1.925	658	623	956	-65.82	-5.32	53.45	49.66
Fortuna	711	417	293	401	-41.35	-29.74	36.86	56.40
Fuente Álamo	1.253	457	570	890	-63.53	24.73	56.14	71.03
Jumilla	1.969	857	822	1.030	-56.48	-4.08	25.30	52.31
Librilla	410	214	112	162	-47.80	-47.66	44.64	39.51

15 Tenemos datos en el momento de escribir estas líneas hasta el tercer trimestre de 2021, pero dada la estacionalidad de esta serie, entendemos preferible dejar el año completo fuera, puesto que nos interesan las tendencias y agrupamos bloques de 4 años.

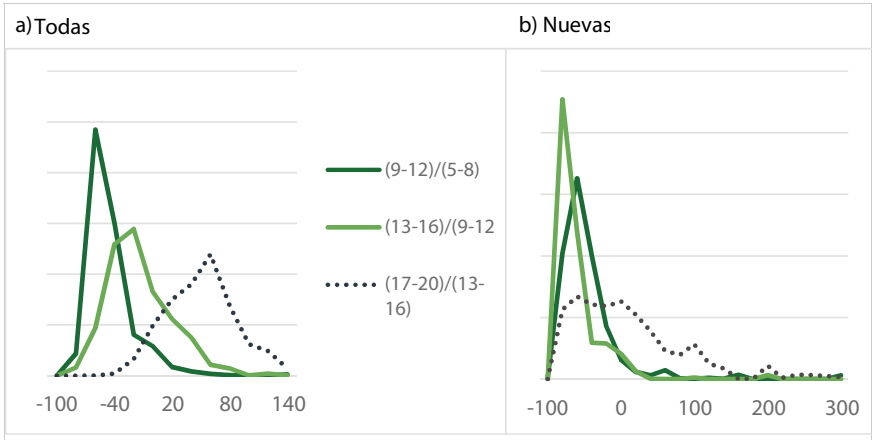
	2005-2008	2009-2012	2013-2016	2017-2020	Variación entre fases (%)			Final/ Inicial (%)
					I	II	III	
Lorca	4.440	2.605	1.596	2.579	-41.33	-38.73	61.59	58.09
Lorquí	546	266	176	242	-51.28	-33.83	37.50	44.32
Mazarrón	7.441	2.408	3.386	3.995	-67.64	40.61	17.99	53.69
Molina de Segura	7.529	2.925	1.786	2.929	-61.15	-38.94	64.00	38.90
Moratalla	548	267	216	269	-51.28	-19.10	24.54	49.09
Mula	1.858	431	397	605	-76.80	-7.89	52.39	32.56
Murcia	35.207	16.352	10.880	18.746	-53.55	-33.46	72.30	53.25
Ojós	35	13	6	16	-62.86	-53.85	166.67	45.71
Pliego	293	72	55	124	-75.43	-23.61	125.45	42.32
Puerto Lumbreras	1.133	549	277	476	-51.54	-49.54	71.84	42.01
Ricote	54	28	23	38	-48.15	-17.86	65.22	70.37
San Javier	9.406	3.421	3.294	4.192	-63.63	-3.71	27.26	44.57
San Pedro	2.691	1.261	1.734	2.438	-53.14	37.51	40.60	90.60
Santomera	1.295	319	311	442	-75.37	-2.51	42.12	34.13
Torre-Pacheco	6.848	4.027	3.198	3.402	-41.19	-20.59	6.38	49.68
Torres de Cotillas	1.523	426	544	706	-72.03	27.70	29.78	46.36
Totana	1.930	865	684	927	-55.18	-20.92	35.53	48.03
Ulea	54	24	12	21	-55.56	-50.00	75.00	38.89
Unión (La)	2.221	897	524	838	-59.61	-41.58	59.92	37.73
Villanueva del R.S.	409	232	154	198	-43.28	-33.62	28.57	48.41
Yecla	2.589	855	767	1.230	-66.98	-10.29	60.37	47.51
R. Murcia	137.584	59.837	47.297	69.874	-56.51	-20.96	47.73	50.79
España (miles)	3.258	1.668	1.526	2.172	-48.81	-8.52	42.40	66.68

Fuente: MITMA.

Una forma más sistemática de ver cómo se han distribuido las variaciones de la actividad inmobiliaria entre estos bloques de años a nivel municipal es observar directamente esa distribución, suavizada con un filtro para facilitar su lectura. El Gráfico 6 a la izquierda (a) muestra las distribuciones de las tres variaciones entre los 4 periodos definidos, pero para todos los municipios de España de un cierto tamaño[16]. El eje vertical o de ordenadas mostraría la densidad, entendida como la proporción del total de observaciones que corresponden a cada nivel, pero hemos optado por eliminarlo, porque complica la lectura de un gráfico en el que nos interesa solamente mostrar que la "acumulación" de tasas de variación toma formas distintas en cada periodo.

16 Hemos reducido la muestra a los 2.249 municipios que han mantenido al menos 40 transacciones en cada bloque, para evitar tasas de variación anormalmente grandes derivadas de denominadores muy pequeños y poco representativos del mercado. Ese criterio mantiene en la muestra 40 de los 45 municipios de la Región de Murcia. En el caso de la vivienda nueva, como las cifras son muy inferiores, solo superan el filtro 1.150 municipios en España y 33 en la Región.

GRÁFICO 6. DISTRIBUCIÓN DE VARIACIONES DE LAS TRANSACCIONES DE VIVIENDAS. DENSIDAD (KERNEL) DE LOS DATOS MUNICIPALES.



Las caídas supusieron tasas en el entorno del 60%, el estancamiento posterior mantuvo tasas negativas más dispersas, pero en el entorno del 20% y el lento y desigual despertar se refleja en una línea más plana[17], con los valores más frecuentes alrededor del 60%, pero todavía con una parte no despreciable de los municipios en tasas negativas o cercanas a cero. El panel de la derecha muestra la distribución de esas variaciones para las ventas de vivienda nueva y cómo en el primer periodo caen las ventas en el 90%; en el segundo, todavía más, en el 94%; en el tercero, sin embargo, solo han seguido cayendo en el 45%, mientras que en más de la mitad ya se recuperaban, aunque, como hemos visto muy lejos de los niveles de tres lustros atrás.

2.4. LOS PRECIOS DE COMPRA DE VIVIENDA NUEVA Y USADA: LA GRAN DISPERSIÓN

Siguiendo un cierto paralelismo con la estructura del apartado anterior, comenzamos en el Gráfico 7 mostrando la evolución de los precios registrados en las transacciones de vivienda nueva y usada, en España y en la Región de Murcia. El gráfico muestra varios elementos interesantes: que los precios medios en la Región de Murcia son inferiores a los nacionales es conocido, pero quizás no tanto que la recuperación de dichos precios también está siendo mucho más lenta, tanto en vivienda nueva como usada; en cualquier caso, el elemento más llamativo es la

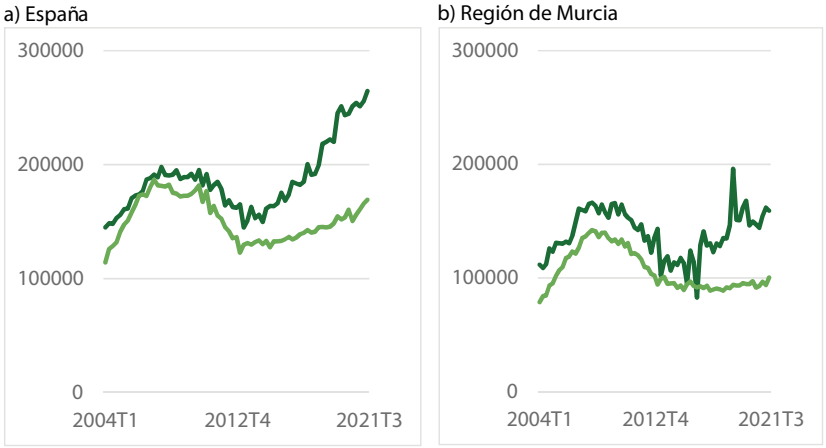
17 Una parte de esa mayor dispersión se debe a que las tasas de variación positivas tienen por su naturaleza una dispersión mayor que las negativas, pero compensar ese efecto haría innecesariamente más oscura la exposición.

apertura de una brecha entre ambos precios tanto en España como en la Región: en el pasado la vivienda usada era solo ligeramente más barata que la nueva, porque el efecto negativo de la edad se compensaba en buena medida con las otras características (tamaño y, sobre todo, ubicación), pero, en la actualidad, la actividad constructora de vivienda nueva se ha concentrado en la franja alta del mercado, en los municipios más (literalmente) atractivos y, dentro de ellos, en las zonas más demandadas.

Este elemento es central en esta panorámica sobre los datos enfocada desde el punto de vista del acceso a la vivienda: mientras que en el pasado se construía vivienda para todos los bolsillos, evidentemente con diferentes precios, ubicaciones y demás características, la recuperación de la construcción ha ido de la mano del segmento superior de la demanda, relegando al resto de la demanda potencial al mercado de vivienda usada, reflejándose este elemento en una brecha entre ambos precios que se sitúa cerca del 60% y es un elemento novedoso y significativo del comportamiento reciente del mercado de vivienda en la mayoría de las regiones.

Esta segmentación vertical tiene implicaciones territoriales evidentes en un ámbito más local, al concentrar la construcción en las zonas más caras, pero sus implicaciones territoriales y sociales van más allá de esas zonas, porque profundiza un proceso iniciado ya en la fase expansiva previa a la crisis, por el que algunos residentes en barrios populares accedían a una vivienda nueva en otra zona de la ciudad más cara y pagaban parte del sobrecoste poniendo en alquiler su antigua vivienda.

GRÁFICO 7. PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA NUEVA (LÍNEA VERDE OSCURO) Y USADA (TRANSACCIONES).



Fuente: MITMA.

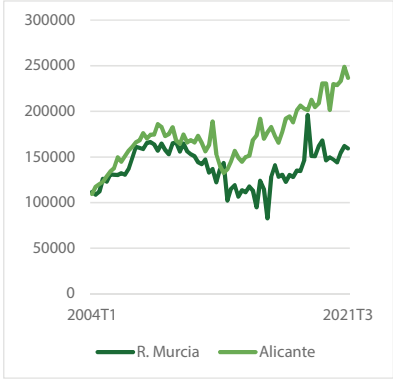
El MITMA no ofrece el precio medio de esas transacciones inmobiliarias a un nivel de desagregación territorial inferior a la provincia, pero sí el valor de tasación medio, para municipios mayores de 25.000 habitantes; separa los datos según la vivienda tenga hasta cinco o más años de antigüedad y en el primer caso se pierden muchos datos porque ya hemos visto cómo ha bajado el ritmo de construcción (y no ofrecen el dato si hay menos de 10 tasaciones).

Dos ejemplos de la disparidad reciente, para no extendernos demasiado, pueden ser los representados en el Gráfico 8: el panel izquierdo (a) muestra la evolución del precio medio de la vivienda nueva en dos provincias en muchos sentidos similares y, desde luego, cercanas, como son Murcia y Alicante, donde se aprecia una evolución similar en las fases de auge y caída, pero discrepante en los últimos años, con subidas de precio mucho más pronunciadas en nuestros vecinos. El panel derecho muestra las variaciones de esos precios medios en las localidades de más de 25.000 habitantes entre 2014 y 2019 (por considerar el primero el año de inicio de la recuperación y 2019 el último sin las distorsiones de la pandemia, más relevantes en esos mercados pequeños) y apreciamos como zonas de mayores aumentos Madrid, los archipiélagos y la costa de Málaga.

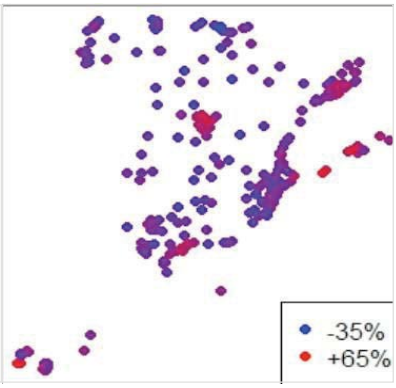
Esa dispersión del comportamiento de los precios como elemento diferenciador de la reciente evolución del sector en España ya era un elemento diferenciador importante antes de la pandemia. Por ejemplo, Montoriol-Garriga (2020) habla de "divergencia", lo que quizás incorpora, más que el concepto de dispersión, una idea de polarización, de separación entre dos tendencias en función de que la zona en cuestión atraiga o no nueva población y demanda de viviendas.

GRÁFICO 8. PRECIO MEDIO DE LA VIVIENDA NUEVA (TASACIONES).

a) Precio medio de la vivienda nueva



b) Variación 2014-19



Fuente: MITMA.

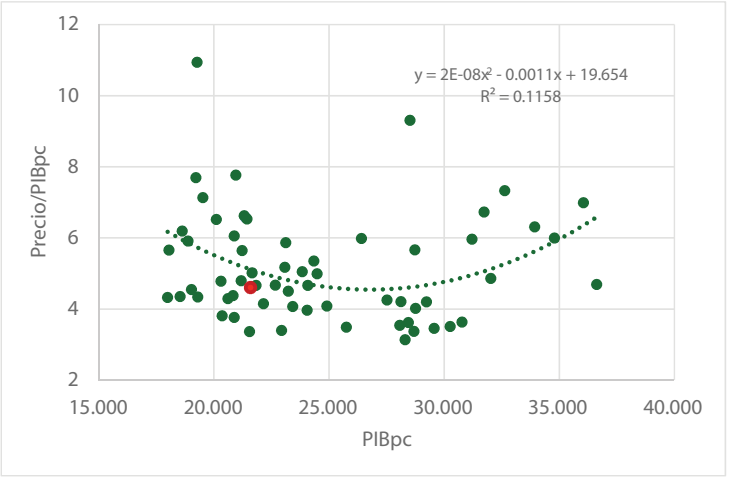
Antes de continuar, conviene remarcar que la comparación entre precio de la vivienda (o de su alquiler, o el recibo de la hipoteca, que incorpora aspectos financieros) y renta media como indicador de acceso a la vivienda no está exento de problemas. Sin ánimo de abordarlos con profundidad, sí que merece la pena destacar estos dos:

- La relación entre renta y gasto en vivienda no cabe esperar que sea lineal; por diferentes motivos; en primer lugar, parece[18] que la demanda de vivienda tiene una elasticidad-renta mayor que uno: las personas con menos ingresos dedican una menor parte de su renta a la vivienda, porque tiene necesidades más básicas, como comer; pero como hay una discontinuidad en el acceso a la vivienda (se accede o no se accede), podemos observar una relación entre precio y renta en forma de U: la renta baja hace que ese ratio sea alto, pero la renta alta también, porque los otros bienes básicos tienen los mismos precios en todas las zonas, al ser transportables, y la vivienda, al no serlo, implica que la mayor renta se muestre no solo como más cantidad/calidad demandada, sino que ello se refleja también en los precios relativos. En segundo lugar, el propio precio de la vivienda tiene una discontinuidad en su límite inferior, derivada de las condiciones mínimas exigibles para la habitabilidad de una vivienda. El Gráfico 9 muestra, a modo de ejemplo, la relación entre precio medio y PIB per cápita de las provincias, comunidades y ciudades autónomas españolas. Sin ánimo de profundizar en esa relación, mostramos en el eje vertical el cociente y en el horizontal el propio PIB per cápita, de forma que, si el precio medio fuese proporcional a la renta, la línea discontinua sería horizontal; la existencia de un coste básico similar entre provincias (el hormigón u otros materiales) implicaría una relación decreciente y esa elasticidad renta mayor que uno la hace creciente (una persona que ingrese 3.000€ al mes puede dedicar un mayor porcentaje de su ingreso a pagar vivienda que si gana 1.000). Como las tres hipótesis tienen base, la relación parece ser en forma de U, aunque es débil, porque hay otros muchos factores que influyen en ella, desde la geografía a la demografía.

- Debemos tratar con cuidado la lectura de lo que representan los datos y la renta de cada zona; por ejemplo, en el gráfico anterior el punto de arriba a la izquierda es Málaga, una provincia de renta media más bien baja, pero donde su especialización turística, cada vez más concentrada en la franja alta del mercado, lleva a precios muy altos de las viviendas (además, las turísticas de gama alta es probable que se intercambien más, con lo que están sobrerrepresentadas) y algo parecido ocurre con Baleares, el siguiente punto más alto.

18 Cavallieri et al. (2019).

GRÁFICO 9. RELACIÓN ENTRE EL PRECIO DE LA VIVIENDA Y EL PIB PER CÁPITA. (PROVINCIAS Y CCAA DE ESPAÑA EN 2019).



Fuente: MITMA e INE.

Volviendo a nuestro análisis de datos municipales, el Gráfico 10 muestra la evolución del precio tasado del metro cuadrado en los 14 municipios de la Región incluidos en esta muestra y observamos aumentos generalizados en estos últimos 5 años, que van desde un modesto 3% en Águilas hasta un 28% en San Javier. Respecto al nivel y la evolución más detallada, parece que existe una cierta correlación, en el sentido de que en los 4 municipios más caros (San Javier, Mazarrón, Cartagena y Murcia), se observa un mayor crecimiento en la parte final del periodo, de forma que se abre una cierta brecha en el nivel de precios entre ellos y el resto.

Mientras que, en los periodos de auge y depresión del sector de hace unos lustros, precios y cantidades se comportaron de forma bastante parecida en todos lados, ahora las discrepancias son la norma. Ocurre en compraventa, más en construcción (hay sitios con buen ritmo mientras otros todavía digieren los excedentes del pasado) y en precios esa dispersión es mayor, tanto entre nuevas y usadas como entre diferentes territorios.

Una forma diferente de mirar estos mismos datos es a través de la correlación entre los movimientos del volumen de transacciones y sus precios. Un instrumento curioso en ese marco es el conocido como el reloj de las inversiones, que muestra un cierto patrón regular por el que las combinaciones precio/cantidad intercambiada en un mercado se mueve de forma parecida al movimiento de las agujas de un reloj: la subida de las transacciones impulsa la de los precios; en

una segunda fase los precios siguen subiendo, pero el volumen de transacciones empieza a reducirse y ello conduce al freno y caída del precio, que en una fase posterior anima las decisiones de compraventa lo que, de nuevo, impulsa a los precios. No es un ciclo exacto por muchos motivos, pero el Gráfico 11 evidencia una cierta verosimilitud de este patrón.

GRÁFICO 10. PRECIO TASADO M² EN MUNICIPIOS DE LA REGIÓN DE MURCIA.

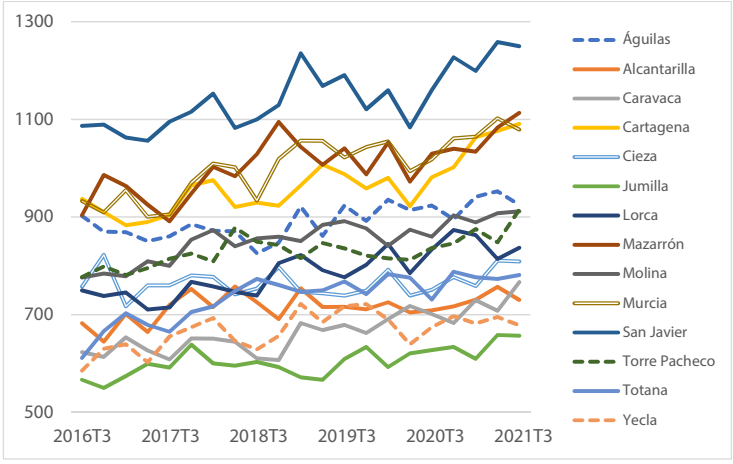
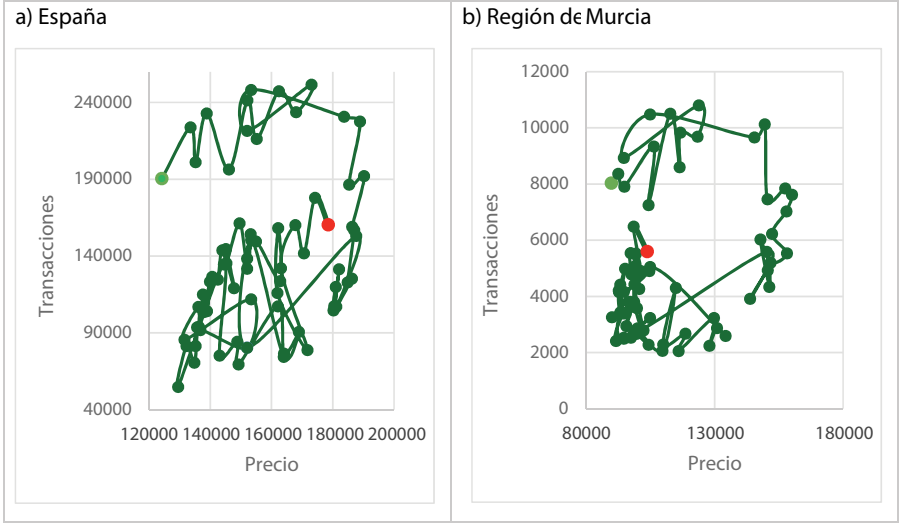


GRÁFICO 11. PRECIOS Y CANTIDADES INTERCAMBIADAS DE VIVIENDAS: 2004T1 (VERDE) HASTA 2021T3 (ROJO).



2.5. ALGUNAS RESTRICCIONES EN EL LADO DE LA OFERTA: DE NUEVO, LA SOMBRA DEL CRASH

¿Por qué la construcción no ha aumentado más, si los precios y las ventas de usada sí lo han hecho, y el propio precio de la nueva mucho más? Las respuestas con más probabilidades de ser correctas se construirían tras una mirada al lado de la oferta del sector, a la oferta de los diferentes factores productivos que contribuyen al producto final, y a sus precios que, junto con la tecnología y la normativa, explicarían la evolución de los costes del sector; y, si los costes no explican el comportamiento de los precios, los cambios en el poder de mercado de las empresas del mercado serían el siguiente candidato.

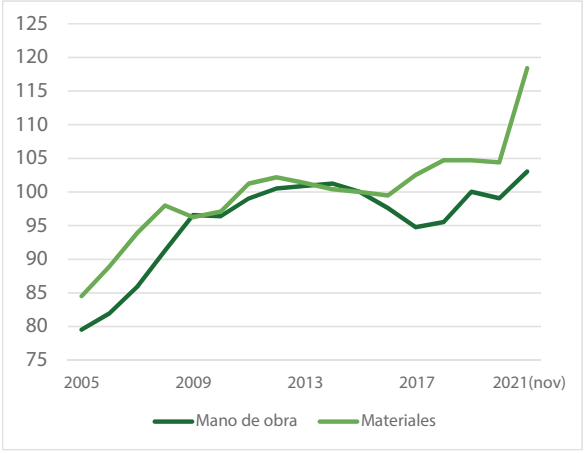
Vayamos por partes. Los datos sobre costes de materiales de edificación y mano de obra no reflejaban una subida importante de costes hasta 2021, tal y como se aprecia en el Gráfico 12. Los materiales habían aumentado su precio un 5% en 5 años, mientras que la mano de obra ni siquiera había experimentado esa subida. Ese panorama ha cambiado radicalmente este año pasado[19], con una subida de 13 puntos en el coste del material para obra residencial hasta noviembre (último mes disponible).

Respecto al precio del suelo, el mismo Ministerio ofrece el precio medio de las transacciones; merece la pena comentar un detalle que es válido para todo este capítulo, pero adquiere aquí mayor relevancia: en algunas series temporales, los elementos observados persisten en el tiempo (el trabajador cuyo salario formaba parte del índice anterior, sigue en él mientras mantenga el empleo), mientras que en otras, no (la casa que se vende un mes ya no se vuelve a vender, normalmente, en los meses siguientes); esta diferencia puede generar en el caso del suelo un efecto composición muy fuerte. Hecha esta observación, el Gráfico 14 muestra la evolución del precio medio del metro cuadrado de suelo urbano[20] en las transacciones registradas en España y la Región de Murcia, y nos centramos en el total y en el dato correspondiente a los municipios mayores de 50.000 habitantes.

19 Todo parece indicar que en el presente 2022 el aumento será todavía mayor, derivado de la evolución de los precios de la energía en el contexto de la invasión rusa de Ucrania.

20 El Ministerio considera suelo urbano en sentido amplio, con independencia de la fase concreta del proceso de urbanización, incluso sin consolidar, y es por ello que el precio del metro puede parecer bajo si lo comparamos con el precio de los solares, que en la ciudad de Murcia multiplican valores superiores a los del gráfico por cada planta edificable.

GRÁFICO 12. ÍNDICE DE COSTES DE LA CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL (2015=100).



Fuente: MITMA.

GRÁFICO 13. PRECIO MEDIO DEL SUELO URBANO (€/M²).

a) Todos los municipios

b) Los de más de 50.000 habitantes

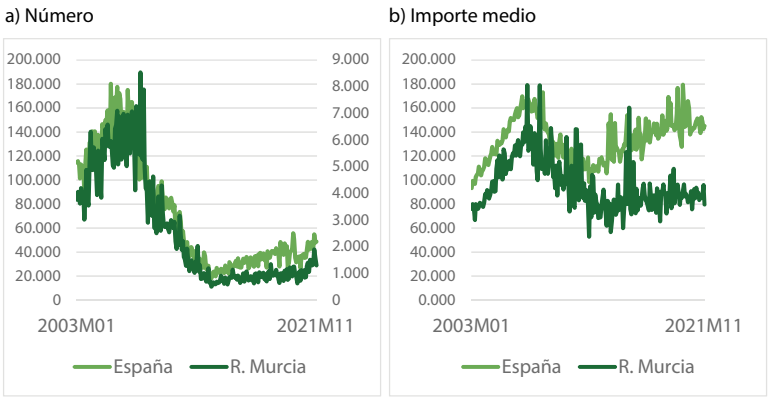
Fuente: MITMA.

Llama la atención el episodio de altos precios en la Región de Murcia al final de la burbuja inmobiliaria, de la que es sin duda su máxima expresión, y también el hecho de que, a pesar de que los precios en el resto del periodo considerado se han comportado de forma similar en España y en la Región de Murcia, los precios en las ciudades son claramente inferiores en la Región, aunque creemos que ello está fuertemente condicionado por la extensión de los términos municipales,

mucho mayor en la Región y especialmente en los casos de Lorca, Cartagena y Murcia, lo que implica que sus datos incluyan transacciones de suelo muy alejado del respectivo centro urbano, que en otras zonas pertenecen a otros municipios y quedan fuera de esa estadística.

Un elemento relevante en el mercado, que puede ayudar a explicar su comportamiento, es la parte financiera, sustanciada en el comportamiento de las hipotecas. El Gráfico 14 muestra cómo su número se ha recuperado ligeramente, más en España que en la Región, mientras que el importe medio muestra un diferencial más acusado entre el de España, que ha recuperado los niveles precrisis, y los de la Región, que andan un 30% por debajo. Este estancamiento se puede deber a una reducción del porcentaje del valor del inmueble que los bancos financian[21], a que los compradores directamente no desean más financiación (por disponer de los recursos propios necesarios), o a que los que hipotecan más porcentaje solo pueden acceder a viviendas más baratas.

GRÁFICO 14. NUEVAS HIPOTECAS MENSUALES SOBRE FINCAS URBANAS.



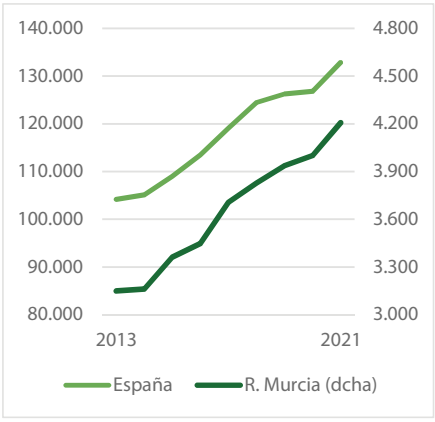
Fuente: INE.

La última (y más relevante) fuente que debemos visitar si queremos recopilar datos sobre las condiciones de la oferta en el sector son los datos específicos de empleo y desempleo. La Seguridad Social nos ofrece datos de trabajadores afiliados en alta laboral y de empresas con al menos un trabajador. El Gráfico 15 muestra en ambos casos una tendencia creciente desde los mínimos de 2013. De forma paralela, el Gráfico 16 muestra el descenso del paro en las dos fuentes usuales (paro registrado y Encuesta de Población Activa, EPA), hasta el entorno de las 5.000 personas.

21 Sobre la evolución y medida de esa ratio préstamo-valor, también conocida en la literatura de finanzas como *loan to value*, puede consultarse, por ejemplo, Bover et al. (2019).

GRÁFICO 15. EMPRESAS Y TRABAJADORES DE LA CONSTRUCCIÓN INSCRITOS EN LA SEGURIDAD SOCIAL.

a) Empresas



b) Trabajadores (R. Murcia)

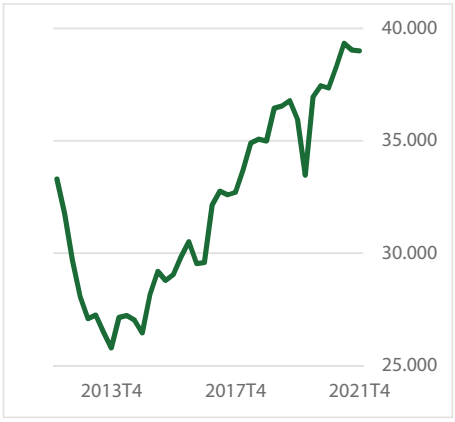
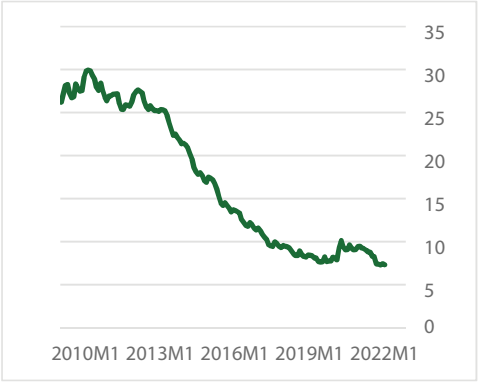


GRÁFICO 16. PARO EN LA CONSTRUCCIÓN EN LA R. DE MURCIA (MILES DE PERSONAS).

a) Registrado



Fuente: SEPE.

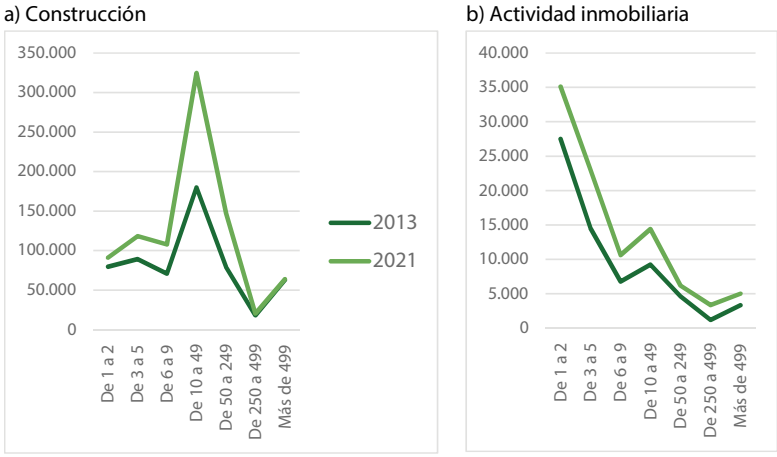
b) Estimado

Fuente: EPA, INE.

Resulta interesante constatar también cómo ha cambiado la estructura empresarial del sector. Con datos referidos al conjunto nacional, el Gráfico 17 nos muestra cómo desde 2013 asistimos a un proceso de crecimiento que con frecuencia se frena en los 49 trabajadores por los desincentivos asociados a ese umbral. Ese proceso no es extensible a las actividades inmobiliarias, que siguen dominadas por las microempresas. El Gráfico 18 muestra datos similares, pero del Directorio Central de Empresas (DIRCE), que nos permite una clasificación más

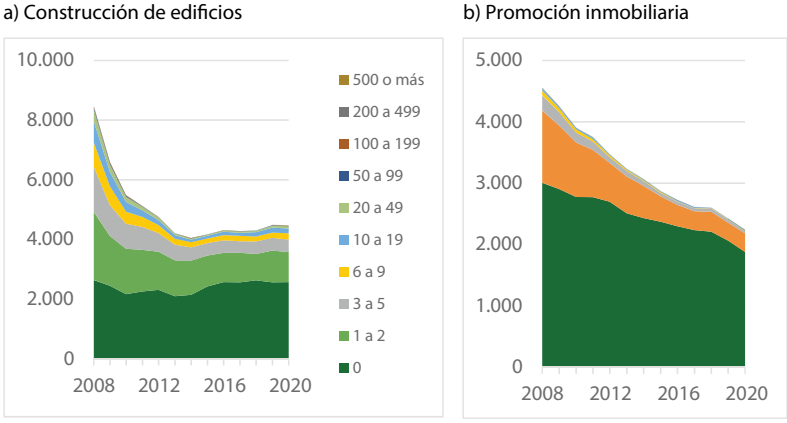
detallada por franjas de tamaño y territorialmente, con lo que nos centramos en los datos de la Región de Murcia. En ellos se aprecia la fuerte reducción en el número de empresas tanto de la construcción de edificios como de su promoción y como las supervivientes se concentraron en los tamaños más pequeños, aunque también se aprecia el crecimiento del número de empresas de la construcción desde 2014 que ya hemos constatado.

GRÁFICO 17. DISTRIBUCIÓN DE LOS TRABAJADORES SEGÚN EL TAMAÑO DE LA EMPRESA.



Fuente: SS.

GRÁFICO 18. NÚMERO DE EMPRESAS SEGÚN ASALARIADOS EN LA REGIÓN DE MURCIA.



Fuente: DIRCE.

No vamos a extender esta panorámica aportando más datos, como las empresas en concurso de acreedores, pero solo apuntalarían un relato ya bastante desarrollado, el de una recuperación de la actividad mucho más moderada que la de los precios, lastrada por el comportamiento de los costes, en particular el de los materiales, y por una falta de atractivo laboral, relevante sobre todo una vez que los desempleados del propio sector han llegado a niveles históricamente bajos.

Pasamos, por tanto, a observar los datos de otro mercado diferente a los de construcción, promoción y venta, pero central en la cuestión del acceso a la vivienda, como es el mercado de alquiler.

2.6. EL MERCADO DE ALQUILER: ¿POR QUÉ HAY TAN POCA OFERTA SI ES TAN RENTABLE?

Después de repasar brevemente algunos datos sobre el stock de vivienda, su compraventa y la construcción, debemos pasar a ocuparnos del mercado de alquiler. Quizás el primer punto, en cuanto conexión natural con todo lo anterior, es la propia decisión de acceso a la vivienda por una vía o por otra; es decir, la relevancia relativa del acceso a la vivienda en propiedad frente al alquiler. La visión tradicional es que España es un país de propietarios, pero ese comportamiento no es "natural", sino que ha sido inducido, entre otros factores, por las diferentes políticas, la fiscal entre ellas[22].

El Gráfico 19 muestra primer dato importante en este punto, el porcentaje de hogares que vive en alquiler. En 2004 ese porcentaje era similar en España y en la Región de Murcia, pero luego han seguido evoluciones muy dispares, con un crecimiento continuado en España hasta la pandemia (la caída del 2020, seguramente ligada a la pandemia, proyecta una sombra sobre los siguientes ejercicios); por el contrario, en la Región de Murcia el crecimiento fue más fuerte, pero solo hasta 2008, comenzando entonces un proceso de caída que lo ha llevado a situarse casi en la mitad del peso relativo que el alquiler tiene en el conjunto de España, de forma que hemos pasado de situarnos en la media nacional (10%), a estar 5 puntos por debajo de dicha media y sólo por delante de comunidades como Galicia y Extremadura, lo que no deja de ser llamativo, dados los patrones demográficos y económicos de cada Comunidad. La cuestión es entender por qué ha bajado la población en alquiler, si es una cuestión de oferta o de demanda.

22 Es curiosa esa reflexión, hecha desde España para un lector externo, en Ouasbaa y Viladecans (2021).

GRÁFICO 19. HOGARES EN ALQUILER (% DEL TOTAL, A PRECIOS DE MERCADO).

Fuente: INE, ECV.

En relación con las decisiones de oferta, quizás el elemento más destacable como punto de partida sea la rentabilidad que aporta el ofrecer una vivienda en alquiler. Sobre este aspecto podemos encontrar cálculos bastante diversos. Sin ánimo de ser exhaustivos, podemos destacar los siguientes:

- El portal Idealista[23] cierra 2021 con una rentabilidad bruta estimada para el conjunto de España del 6,9% y sitúa al municipio de Murcia en el segundo puesto en su ránking de rentabilidad, con el 8,1%. Es interesante destacar que en ediciones anteriores de ese mismo informe (de periodicidad trimestral) la ciudad se sitúa persistentemente en los primeros puestos; por ejemplo, al cierre de 2020, la ciudad de Murcia también se situaba en segundo lugar (tras Lleida, con un 7,9%) y al cierre de 2019, ambas ciudades empataban en primer lugar con un 7,5%.Encontramos, pues, una tasa de rentabilidad que ha crecido algo con la pandemia, pero no ha modificado las posiciones relativas de muchas ciudades y, en particular, de Murcia.

- El portal pisos.com[24] calcula una rentabilidad bruta en España en 2021 del 6,4% y sitúa a Murcia como la ciudad más rentable del país, con un 7,7%.

- También fotocasa.es[25] ofrece cifras similares, un 6,5% para el conjunto de España en 2021 y, en este caso, la Región de Murcia, en primer lugar, con un 7,5%

- Las estimaciones "oficiales" de esa rentabilidad bruta son bastante más bajas. El Banco de España la baja hasta el 3,7% y solo la eleva al 7,9% si tiene en cuenta la apreciación del activo.

23 https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2022/01/10/794200-la-rentabilidad-de-la-inversion-en-vivienda-cae-hasta-el-6-9-en-2021.

24 https://www.pisos.com/aldia/la-rentabilidad-del-alquiler-en-espana-fue-del-638-a-cierre-de-2021/1655176/.

25 https://www.fotocasa.es/fotocasa-life/compraventa/la-rentabilidad-de-la-vivienda-se-situa-en-2021-en-un-65-y-cae-despues-de-10-anos-de-subidas-en-espana/.

En ese punto necesitamos volver la vista a nuestra ecuación de rendimientos del capítulo introductorio para entender esa discrepancia. Lo que todos estos datos nos ofrecen son estimaciones de aquella R; todas las estimaciones de portales inmobiliarios se limitan a dividir el alquiler por el precio de un activo similar; es decir, desprecian el efecto de la revalorización sobre la rentabilidad del activo[26]. El Banco de España sí lo calcula de las dos formas. Parece[27] que los datos de partida son más realistas en las fuentes privadas, de forma que el cálculo correcto, con apreciación, nos llevaría a tasas de rentabilidad de dos dígitos, al menos en la Región de Murcia, mucho más altas que las de otros activos financieros e inmobiliarios.

La misma lógica financiera de la ecuación nos indica que una primera razón por la que la rentabilidad del alquiler en Murcia es mayor podría deberse a unas menores expectativas de apreciación, si aceptamos un cierto arbitraje entre activos en diferentes provincias o ciudades. La segunda explicación racional sería un mayor riesgo, ya sea sobre la propia evolución del precio del activo, o, sobre todo, de la actividad misma del alquiler: impagos, deterioros u otros riesgos implícitos a ella. El CGPJ de la razón a esta última sospecha, al situar a la Región de Murcia persistentemente a la cabeza de los alzamientos, tanto relativos a impagos hipotecarios como de alquiler[28]; sin embargo, los datos de decretos y sentencias por este último motivo no nos llevan a porcentajes superiores al manido 3% del total nacional, tal y como se aprecia en el Gráfico 20, lo que en principio se debe al menor peso del alquiler en la Región de Murcia.

La variable que cierra el triángulo entre precio de la vivienda y rentabilidad como activo en alquiler es, evidentemente, el propio precio del alquiler. De nuevo nos encontramos con diferentes indicadores, tanto de diversos portales inmobiliarios como de alguna fuente oficial. Por ejemplo, para pisos.com con los datos de 2021, el precio medio en España fue de 10€/m^2 y la mitad en Murcia, una diferencia mayor que en idealista, que los sitúa en 10,6 y 6,6€/m^2 respectivamente y fotocasa.es en 10,3 y 7,2€/m^2. El Cuadro 4 resume toda esta información de portales inmobiliarios, relacionándola con las diferencias observadas de rentabilidad en cada una de esas fuentes entre España y la Región de Murcia: en resumen, los alquileres son aquí un 40% más bajos y a pesar de ello alquilar una casa es dos puntos más rentable, lo que solo es explicable desde unos precios de compra que sean casi la mitad que los representativos de la media nacional. La diferencia no es tan grande en los precios que hemos visto en el Gráfico 6, ni siquiera limitándolos a vivienda usada, pero los portales comparan el alquiler

26 Como referencia parcial puede ser útil, pero no tiene sentido comparar la rentabilidad exclusiva del alquiler con la de otros activos como las acciones, donde la revalorización es una parte básica de esa rentabilidad, o con la de activos como el oro, cuya única fuente es la posible revalorización.

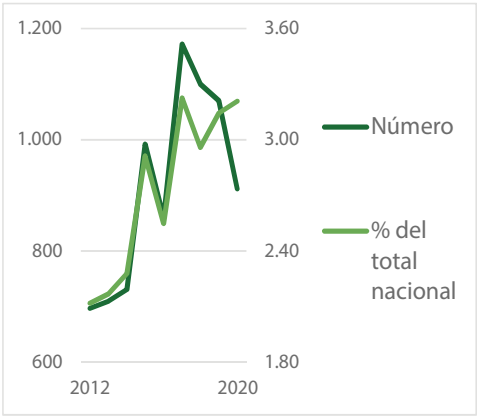
27 https://cincodias.elpais.com/cincodias/2019/11/15/economia/1573836225_339609.html.

28 https://www.laopiniondemurcia.es/comunidad/2021/09/23/region-murcia-cabeza-pais-numero-57583646.html

con el precio de una casa equivalente (no con el de una casa media), y este es un elemento importante que no se puede observar en datos agregados: el cociente alquiler/precio es mayor en general en viviendas más baratas, y éstas están más presentes en el mercado de alquiler regional que en el nacional. Esto es más una hipótesis que un resultado, pero la otra ciudad (o provincia, dependiendo del portal) que compite con Murcia en rentabilidad es Lérida, también con importante presencia de inmigrantes ligados al sector agrícola en el mercado.

GRÁFICO 20. LITIGIOSIDAD EN ARRENDAMIENTOS URBANOS EN LA REGIÓN DE MURCIA.

a) Decretos



b) Sentencias

Fuente: INE.

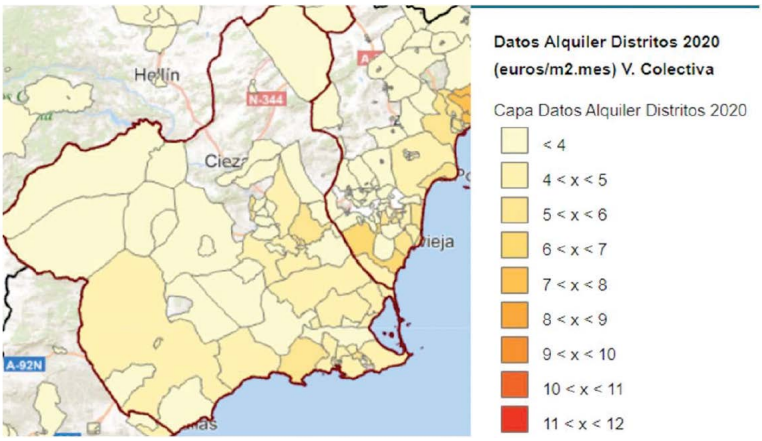
CUADRO 4. DATOS DE RENTABILIDAD BRUTA (R) Y ALQUILER MEDIANO POR METRO CUADRADO (A)

	R media	R R. de Murcia	Dif (%)	A medio	A. R de Murcia	Dif (%)
Idealista	6.9	8.1	17.4	10.6	6.6	-37.7
pisos.com	6.4	7.7	20.3	10	5	-50
fotocasa.es	6.5	7.5	15.4	10.3	7.2	-30.1
Media	6.6	7.8	18.2	10.3	6.3	-38.8

El MITMA publica datos de su Índice de Alquiler con desagregación por municipios, distritos y códigos postales, separando viviendas colectivas de unifamiliares y ofreciendo datos de precio y extensión (y, derivado de ellos, el precio por m^2), no solo de la media, sino también los percentiles 25 y 75 de cada distribución. Ofrece datos algo más bajos, pero con series desfasadas. Son tan completos que quizás no merece la pena repetirlos aquí y nos limitamos a la

pequeña muestra del precio del metro cuadrado del alquiler mediano por distritos que aparece en el Gráfico 21.

GRÁFICO 21. EL PRECIO MEDIO DEL M² DE VIVIENDA EN ALQUILER EN LA REGIÓN DE MURCIA, POR DISTRITOS.



(Captura de pantalla del visor del MITMA: https://www.mitma.gob.es/vivienda/alquiler/indice-alquiler/distrito).

2.7. EL ACCESO A LA VIVIENDA: INDICADORES DE ESFUERZO Y SOBREESFUERZO

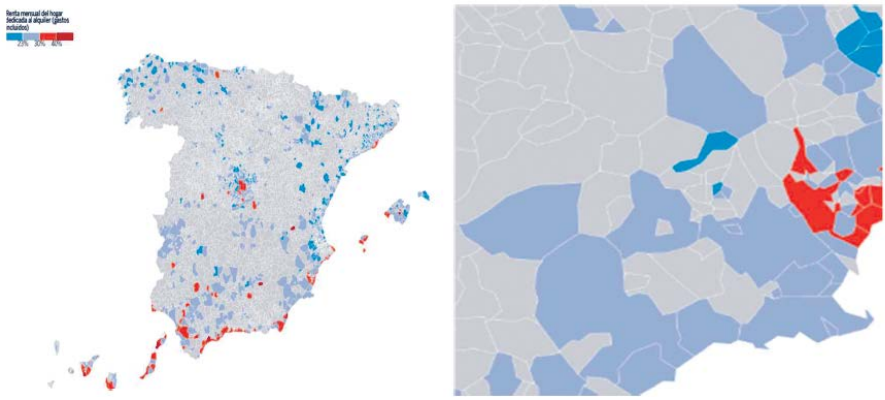
El acceso a la vivienda compara su coste con las posibilidades del individuo o grupo que pretende acceder a ella; en ese sentido, se podría afirmar que la verdadera condición para facilitar el acceso a la vivienda es la creación de empleo en cantidad y calidad suficientes. Una vez señalado, entendemos, sin embargo, que el análisis del mercado de trabajo o de la distribución de la renta queda fuera de nuestro objeto de estudio. Lo que se suele hacer en este punto es comparar el salario, en particular, el de los jóvenes, con el coste de acceso a la vivienda, ya sea en compra o alquiler.

Dado que, como hemos visto, existe información territorialmente muy desagregada de precios de alquiler y también de ingresos medios (rentas declaradas en IRPF), es posible confeccionar mapas como los que diferentes medios de comunicación elaboran periódicamente; por ejemplo, el Gráfico 22 muestra dos capturas de pantalla del publicado por El País[29] y en ellas se aprecian las zonas

29 https://elpais.com/economia/2021-10-07/nueva-ley-de-vivienda-109-municipios-y-36-distritos-de-grandes-ciudades-aspiran-a-ser-zona-tensionada-de-alquileres.html

potencialmente candidatas a ser declaradas por la nueva Ley de Vivienda como tensionadas por alcanzar el alquiler medio más del 30% de los ingresos medios (zonas coloreadas en naranja o rojo en el gráfico[30]). Se aprecia que en la Región de Murcia no hay a ese nivel de desagregación ninguna zona tensionada, siendo la vega baja alicantina la zona más próxima en esa situación (Mojácar aparece en rojo, lo que más bien nos muestra una limitación de este trabajo con medias, por las razones que ya expusimos al hilo del Gráfico 9) y Mazarrón, en un 29%, el municipio de la Región más cercano al umbral.

GRÁFICO 22. ESFUERZO MEDIDO COMO ALQUILER RESPECTO A RENTA MEDIOS (%).



Fuente: El País.

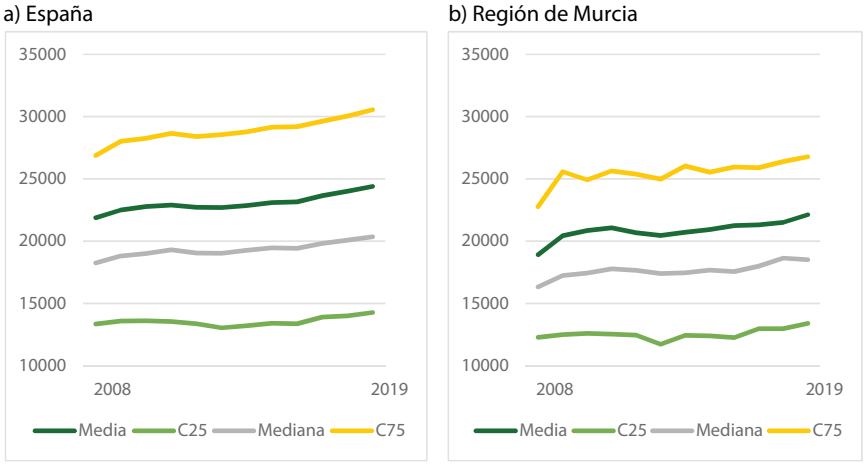
En los análisis que abordan la distribución geográfica del esfuerzo a un nivel más detallado, como puede ser el código postal, con independencia de que utilicen datos de renta del IRPF o algún otro indicador, como los salariales, lo que nos encontramos es que la accesibilidad viene totalmente determinada por el precio de los pisos: por ejemplo, el porcentaje de renta necesario para pagar el alquiler es alto en la Flota, los Jerónimos y el norte de la ciudad de Murcia en general, y bajo en las zonas más pobres. Eso podría llevar a pensar que hay que implementar políticas de apoyo a los inquilinos o de contención de precios en los barrios ricos, y pensamos que sería erróneo. El problema de ese análisis no es sólo que no hay buenos datos de renta a nivel de distrito o inferior (la Encuesta de Condiciones de Vida no llega, y ni los datos de IRPF sirven), es que el ámbito de decisiones de los agentes no es tan estrecho. Si hubiese casas buenas, bonitas

30 La leyenda superior izquierda no es legible en esta captura, pero indica en azul oscuro los municipios en los que ese esfuerzo no llega al 20%, en azul más claro si se sitúa entre el 20 y el 30%, en naranja entre el 30 y el 40% y en rojo, si superan el 40%.

y baratas en otro barrio, la demanda se movería a ese otro barrio, de forma que el diseño de herramientas a este nivel de desagregación es innecesario e incluso contraproducente.

Más que la desagregación territorial, necesitamos la distribución de las variables, para salirnos de la media y ver el acceso a la vivienda en otros tramos de renta. La Encuesta de Estructura Salarial (EES) del INE nos ofrece, además del salario medio, el de la persona que, ordenadas de salario más bajo a más alto, deja por debajo de ella un 10, un 25, un 50, un 75 y un 90% de la muestra. El Gráfico 23 muestra la evolución de los percentiles centrales (cuartiles) y la media, en España y la Región de Murcia.

GRÁFICO 23. EVOLUCIÓN DEL SALARIO MEDIO Y SU DISTRIBUCIÓN.



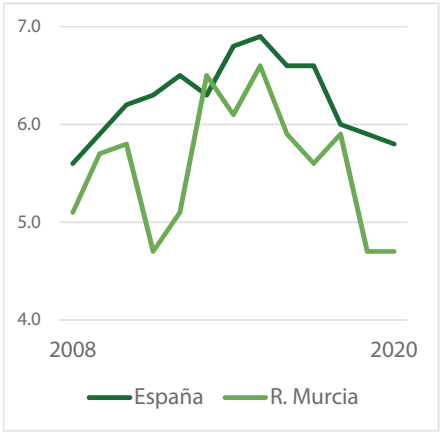
Fuente: INE: EES.

Como es habitual, la mediana, el salario que alcanza la persona que está en mitad de la distribución, es más baja que la media; de hecho, es una forma de medir la desigualdad y debería usarse más el dato mediano como representativo de la situación general de un grupo, más que el valor medio, afectado por unas pocas observaciones muy elevadas. En este sentido, se aprecia que la brecha en salario medio, situado aquí en el 90% aproximadamente del medio nacional, se debe no tanto a la parte inferior de la distribución (que alcanza de media dos puntos más), como a la parte superior (que alcanza, de media, dos puntos menos); dicho de otra forma, nuestro menor salario medio se debe sobre todo a que los salarios altos son más bajos aquí, no tanto a que los salarios bajos lo sean más.

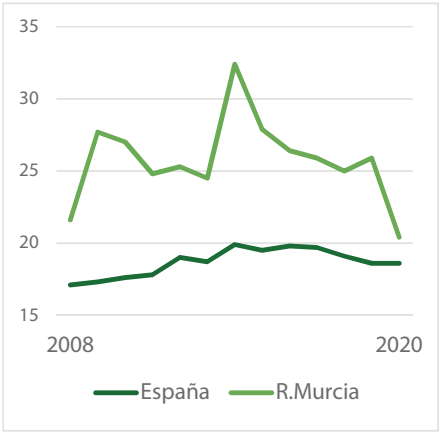
El resultado anterior es totalmente compatible con la menor desigualdad que detectan otros indicadores, como la Encuesta de Condiciones de Vida que la muestra como el número de veces que el percentil 80 supera en ingresos (no solo salariales) al percentil 20; menor desigualdad salarial no significa menor pobreza, como el Gráfico 24 muestra: simplemente, aquí hay más pobres y menos ricos (al menos, definidos como los que ganan más que el 80% de la población, en cortes que detectan ingresos mucho más altos, como la lista de Forbes, la Región de Murcia aparece sobrerrepresentada, lo que evidencia que la desigualdad es un fenómeno complejo).

GRÁFICO 24. DESIGUALDAD Y POBREZA SEGÚN LA ENCUESTA DE CONDICIONES DE VIDA.

a) Desigualdad (S80/S20)



b) Población (%) en riesgo de pobreza



Otra forma de verlo es con perspectiva de género. Es sobradamente conocido que el salario de la mujer es, en media, un 20% inferior al del hombre. Si nos quedamos con esa media, la situación era peor en la Región de Murcia, pero ha ido convergiendo a la brecha nacional, seguramente por el peso creciente del empleo cualificado (sanidad, educación o función pública); sin embargo, si miramos el salario mediano, no se ha producido esa convergencia y la brecha para la mayoría de las mujeres sigue en el entorno de los 23 puntos.

Hay otro tipo de datos más difíciles de encontrar, relativos a la estrechez del mercado. Idealista[31] se acerca a la idea al comparar la evolución del stock de vivienda en alquiler con la de las visitas de demandantes a su portal, para capturar que en

31 https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2021/01/12/788422-el-stock-de-pisos-en-alquiler-se-dispara-en-el-ano-del-coronavirus

un mercado en el que crecen oferta y demanda, es el comportamiento relativo el que determina la presión sobre los precios. Pero, como decimos, ese proceso de búsqueda y emparejamiento genera otra información interesante que no suele estar disponible: ¿cuánto tiempo está una nueva oferta disponible? ¿Cuántas demandas de visita recibe? En el mercado de venta ocurre algo similar: con el sistema español, en el que el oferente fija un precio, vender demasiado rápido puede ser una mala noticia, en el sentido de que se podría haber conseguido un precio superior, de forma que el tiempo a la venta se convierte en un buen indicador adelantado de la evolución de los precios. En el mercado de alquiler, la capacidad de elevar los precios está con frecuencia limitada por la renta disponible de los potenciales inquilinos, y un precio mayor puede no ser aconsejable incluso para el arrendador (por la probabilidad de impago asociada), pero en ese caso la estrechez del mercado, entendida como desajuste entre demanda y oferta de ciertas viviendas, se reflejaría en esos tiempos y visitas hasta que se alquila, y evidenciarían una falta de vivienda en alquiler que, a nivel nacional, se estima en más de un millón de viviendas[32] , de las que más de 21.000 faltarían en la Región de Murcia.

El Cuadro 5 muestra las cantidades de vivienda en alquiler en la base de datos del Ministerio en cada año disponible[33] y municipio de la Región (los tres que no se incluyen aparecen sin datos de viviendas alquiladas) y el 6 muestra los precios medianos de esas viviendas, también separados en función de que estén situadas en edificios colectivos o sean viviendas unifamiliares. La base de datos tiene información sobre la extensión de los pisos y, derivada de ella, el precio por metro cuadrado, y todas esas variables para, además del valor mediano, los percentiles 25 y 75, pero nos vamos a centrar por ahora en la que hemos trasladado a este Cuadro.

CUADRO 5. NÚMERO DE VIVIENDAS ALQUILADAS, SEGÚN LA BASE DE DATOS DEL MITMA.

	Ed. colectivos				Viviendas unifamiliares				15-18
	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018	(Total%)
Abanilla	3	2	4	7	7	8	12	12	90.00
Abarán	101	119	148	156	20	25	32	33	56.20
Águilas	438	507	571	607	67	79	91	106	41.19

32 Hay varias estimaciones en esa dirección, como Gesvalt (2021).

33 El MITMA ha realizado un esfuerzo destacable para contar con información oficial sobre alquileres, puesto que no se trata de una mera estadística, sino que la información contenida en ella tendría efectos reales directos si la declaración de zona tensionada limita los alquileres o su tasa de revalorización en el marco de la nueva Ley de Vivienda. Por este motivo solo utilizan información oficial, derivada de las declaraciones del IRPF, con todas las limitaciones achacables a esta fuente, desde el desfase de la información hasta que es disponible, hasta la falta de los alquileres total o parcialmente no declarados.

	Ed. colectivos				Viviendas unifamiliares				15-18
	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018	(Total%)
Albudeite					1	1	1	1	0.00
Alcantarilla	557	652	711	739	56	53	60	63	30.83
Alcázares, Los	297	335	416	429	219	255	270	309	43.02
Alguazas	15	11	19	23	27	33	41	45	61.90
Alhama de M.	268	298	343	395	72	72	77	98	45.00
Archena	106	127	166	179	23	24	35	43	72.09
Beniel	77	90	103	99	17	20	21	25	31.91
Blanca	64	70	91	90	24	26	34	34	40.91
Bullas	30	20	29	35	35	33	40	46	24.62
Calasparra	38	37	68	74	9	13	15	15	89.36
Campos del Río	3	3	2	2	4	4	5	4	-14.29
Caravaca de la C.	242	265	278	319	21	33	32	38	35.74
Cartagena	3.582	4.012	4.254	4.581	1.318	1.459	1.576	1.700	28.18
Cehegín	67	62	71	83	33	26	30	33	16.00
Ceutí	44	64	83	110	30	30	33	36	97.30
Cieza	592	666	707	698	28	37	38	38	18.71
Fortuna	32	36	41	49	10	20	22	30	88.10
Fuente Álamo	115	133	143	159	179	198	207	211	25.85
Jumilla	231	270	341	348	59	66	89	88	50.34
Librilla	24	24	24	33	21	17	27	30	40.00
Lorca	1.635	1.823	1.981	2.187	352	414	450	520	36.24
Lorquí	22	28	30	41	10	19	27	23	100.00
Mazarrón	350	402	463	505	109	117	132	152	43.14
Molina de Segura	670	813	952	1.051	274	329	349	388	52.44
Moratalla	14	21	22	18	12	13	11	13	19.23
Mula	101	123	131	164	31	34	41	50	62.12
Murcia	9.438	10.629	11.532	12.394	869	1.000	1.147	1.234	32.22
Pliego	8	8	7	6	18	18	16	22	7.69
Puerto Lumbreras	121	126	148	173	75	92	101	113	45.92
Ricote					1	1	3	2	100.00
San Javier	532	617	705	766	324	358	415	414	37.85
S.P. del Pinatar	276	338	371	423	213	232	247	273	42.33
Santomera	151	177	209	228	45	63	70	76	55.10
Torre-Pacheco	315	342	397	456	328	396	453	499	48.52
Torres de Cotillas	50	70	79	90	70	75	92	105	62.50
Totana	441	497	527	558	233	255	276	310	28.78
Unión, La	143	185	233	263	88	100	100	112	62.34

	Ed. colectivos				Viviendas unifamiliares				15-18
	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018	(Total%)
Villanueva R. S.	9	18	25	29	5	4	7	5	142.86
Yecla	409	542	576	613	60	63	70	76	46.91
Región de Murcia	21.611	24.562	27.001	29.180	5.397	6.115	6.795	7.425	35.53
España (miles)*	1.145	1.231	1.361	1.452	159	172	187	199	26.62
RM/Esp(%)	1.89	2.00	1.98	2.01	3.40	3.56	3.63	3.74	

CUADRO 6. PRECIO MEDIANO DE LAS VIVIENDAS ALQUILADAS (SI SON AL MENOS 10).

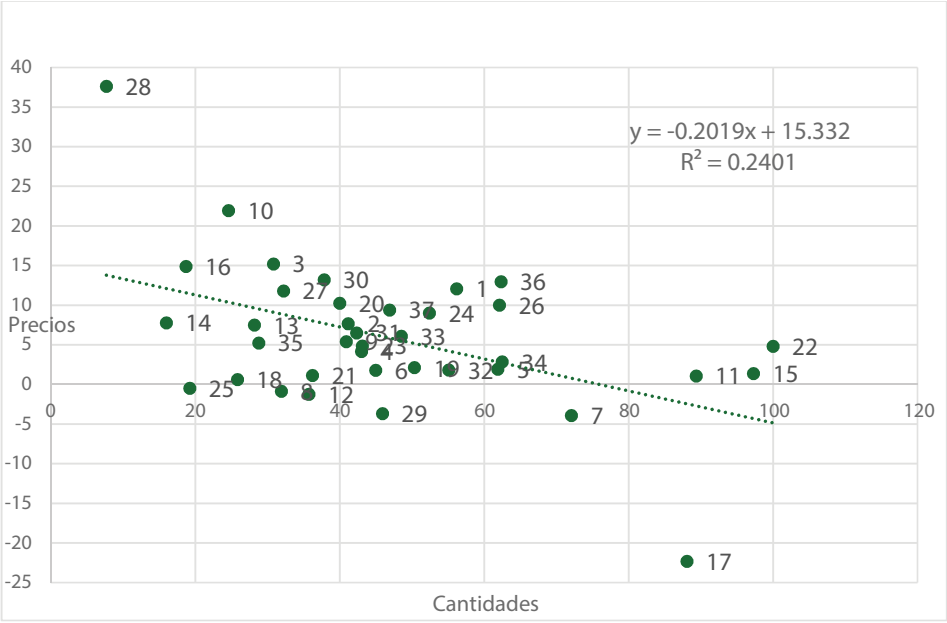
	Ed. colectivos				Viviendas unifamiliares			
	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018
Abanilla							300	300
Abarán	206	254	250	250	300	245	236	240
Águilas	338	350	350	368	400	408	421	400
Alcantarilla	300	300	320	346	270	215	233	300
Alcázares, Los	330	350	350	350	400	378	400	409
Alguazas	350	271	255	272	350	300	370	400
Alhama de M.	340	350	340	340	275	367	306	300
Archena	300	300	300	300	400	311	340	328
Beniel	348	300	350	350	320	333	317	300
Blanca	225	250	240	250	270	175	220	250
Bullas	300	280	330	350	250	300	300	320
Calasparra	250	300	250	250		288	275	266
Caravaca de la C.	300	300	300	309	450	290	333	300
Cartagena	400	417	425	435	385	400	400	400
Cehegín	255	267	278	270	274	373	300	310
Ceutí	300	300	300	300	350	350	446	400
Cieza	264	270	280	300	300	300	300	400
Fortuna	500	300	350	320	500	500	500	500
Fuente Álamo	350	350	350	350	300	300	300	300
Jumilla	300	300	300	308	300	300	300	300
Librilla	275	300	300	300	343	300	390	380
Lorca	400	400	400	400	375	400	380	400
Lorquí	280	300	300	328	300	250	281	250
Mazarrón	350	350	360	357	350	400	400	400

	Ed. colectivos				Viviendas unifamiliares			
	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018
Molina de Segura	400	400	400	417	547	600	600	660
Moratalla	229	217	270	250	300	258	357	275
Mula	300	300	300	325	258	250	250	300
Murcia	400	420	430	450	439	450	450	458
Pliego					218	300	200	300
Puerto Lumbreras	300	300	300	300	330	300	300	300
San Javier	350	359	400	400	400	423	433	450
S.P. del Pinatar	350	360	360	355	350	350	360	400
Santomera	350	350	340	350	350	400	340	375
Torre-Pacheco	350	350	350	367	350	350	350	375
Torres de Cotillas	350	350	325	343	400	420	420	430
Totana	350	350	350	350	300	322	333	350
Unión, La	325	346	350	350	320	350	378	400
Villanueva R. S.		540	325	490				
Yecla	253	250	275	275	300	313	330	350

Un ejercicio interesante consiste en ver la correlación entre las variaciones acumuladas por precios y cantidades en cada municipio. La variación de las cantidades la hemos incluido en el Cuadro 5 y es un cálculo directo sobre la suma de ambos tipos de viviendas; la variación de precios es algo más complicada, porque debemos obtener antes un precio medio[34] ponderado de cada año/municipio. La idea es que, en teoría, es posible observar cualquier combinación de variaciones, y la combinación concreta nos transmite información sobre la importancia relativa de los desplazamientos de la oferta y la demanda locales, en línea con la Figura inicial de este trabajo: si aumentan precios y cantidades prevalece un aumento de la demanda, si se reducen ambos, la hipótesis sería una reducción de la demanda, si suben los precios y la cantidad baja, sería la reducción de la oferta la que supuestamente ha tenido un mayor protagonismo y si bajan precios (relativos) y la cantidad aumenta bastante, cabe situar en el centro del relato a un aumento significativo de la oferta. El Gráfico 25 muestra una cierta correlación negativa, que vendría a indicar que dominan los movimientos en la oferta, de forma que donde ha aumentado más se han contratado más viviendas a precios relativamente más moderados.

34 Lo que ponderamos con las cantidades son los precios medianos, que es la información disponible.

GRÁFICO 25. VARIACIONES 2015-2018 EN ALQUILER.



Claves numéricas del gráfico

1 Abarán	2 Águilas	3 Alcantarilla	4 Los Alcázares	5 Alguazas	6 Alhama
7 Archena	8 Beniel	9 Blanca	10 Bullas	11 Calasparra	12 Caravaca
13 Cartagena	14 Cehegín	15 Ceutí	16 Cieza	17 Fortuna	18 F. Álamo
19 Jumilla	20 Librilla	21 Lorca	22 Lorquí	23 Mazarrón	24 Molina
25 Moratalla	26 Mula	27 Murcia	28 Pliego	29 P. Lumbreras	30 S. Javier
31 S. Pedro	32 Santomera	33 T. Pacheco	34 T. Cotillas	35 Totana	36 La Unión
37 Yecla					

Fuente: MITMA, IPA.

Podemos realizar un ejercicio similar para desagregaciones territoriales mayores, secciones y distritos censales, con el único problema de que aparece un porcentaje mayor de ubicaciones sin datos por no llegar al mínimo que estiman que garantiza la confidencialidad (10 datos): los 70 distritos se quedan en 56 y la correlación desaparece, porque las zonas en las que más aumenta la oferta de pisos o unifamiliares en alquiler no tienen por qué presionar los precios a la baja: simplemente son las zonas en expansión y, con frecuencia, incluso son más caras.

A modo de resumen, y para enfatizar las conexiones entre una parte de los datos que hemos recogido y expuesto, sería oportuno volver al principio, a nuestra

única ecuación, y verla en tasas de variación estacionarias; estacionarias, porque dejamos de lado la revalorización del activo. Si esos niveles los marcamos con asteriscos y usamos minúsculas para las diferencias porcentuales.

$$R^* = \frac{A^*}{P^*} \rightarrow r^* = a^* - p^*$$

La rentabilidad media observada en los portales citados es un 17,7% mayor en la Región, a pesar de que los alquileres según esos mismos portales (información resumida en el Cuadro 3) y el MITMA son un 38.8% menores, como se desprende de los datos que hemos ido detallando. ¿Cómo puede ser más rentable un piso al que se le obtiene menos alquiler? Evidentemente, por ser más barato. La diferencia de precios observada en las estadísticas oficiales no encaja perfectamente en esa regla simple, por muchos motivos, pero se aproxima: 178.558€ según el MITMA en España en 2021T3, frente a 103.782 en la Región de Murcia es un 41,9% menos.

Visto desde el lado del usuario, esa alta rentabilidad implica que el que ha podido, ha optado por comprar, el mercado del alquiler se ha ido estrechando con cada vez menos oferta[35] y si los precios no han subido más es porque el nivel de renta de los potenciales inquilinos lo ha hecho inviable. Esta situación mantiene una demanda insatisfecha de vivienda de tipo medio, en compra y alquiler. No es un resumen de todos los datos vistos, pero apunta en direcciones concretas en cuanto a las políticas que podrían mejorar la situación de acceso a la vivienda en la Región.

2.8. INDICADORES DE FRACASO: DEL RETRASO EN LA EMANCIPACIÓN A LOS DESAHUCIOS Y EL SINHOGARISMO

No podemos terminar este repaso a los datos sobre el acceso a la vivienda sin dejar constancia, aunque sea brevemente, de las dos caras más visibles del fracaso en dicho acceso: por un lado, el desistimiento evidenciado por el retraso en la emancipación de los jóvenes y, por otro lado, el fracaso en sentido estricto en el intento, evidenciado en los datos de desahucio, ya sean por impagos de alquiler o por ejecuciones hipotecarias. Conviene advertir que, en esta breve radiografía del fracaso, ni son todos los que están, porque la emancipación como tal es un acto voluntario que puede retrasarse por otros motivos, ni están todos los que son, porque muchos fracasos en el acceso a la vivienda terminan de forma no judicializada, con la venta de la vivienda o la cancelación del alquiler y el retorno al anterior núcleo familiar. No vamos a abordar en profundidad toda esta variada y compleja problemática, pero si consideramos oportuno mostrar algunos datos.

35 Que la base del MITMA recogida en el Cuadro 4 muestre un crecimiento mayor de las viviendas en alquiler no es totalmente incompatible con esta afirmación, referida al Gráfico 19 en el que veíamos un crecimiento menor, puesto que son fuentes distintas (declaraciones de la renta frente a encuesta) y periodos distintos (el gráfico también muestra ese repunte puntual en 2018).

La relación entre los ingresos de los jóvenes y los precios de venta, así como el sobreesfuerzo que han de hacer para el pago del alquiler de las viviendas contribuye a que actualmente se constate un notable retraso en la edad de emancipación. En particular, según los últimos datos de la Encuesta Continua de Hogares (ECH) del Instituto Nacional de Estadística, el 55,0 % de los jóvenes de entre veinticinco y veintinueve años vivía con sus padres o con alguno de ellos[36] en 2020, tratándose de un porcentaje que ha crecido 6,5 puntos en los siete últimos años. Asimismo, el porcentaje de personas de treinta a treinta y cuatro años que vivían con sus padres o con alguno de ellos se situó en el 25,6 % en el mismo año 2020, registrando un aumento de 5,1 puntos desde 2013. En los últimos años se ha producido en nuestro país un incremento muy significativo de la edad media de emancipación, desde la cifra de 28,5 años registrada en el año 2011. El Consejo de la Juventud de España (2022) señala al respecto que la tasa de emancipación en el primer semestre de 2021 en España ha sido la más baja en 20 años, con solo el 14,9 de los jóvenes emancipados.

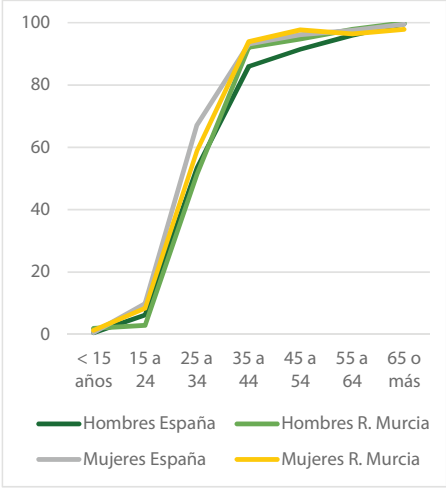
Si se compara la edad media de emancipación con los principales países de nuestro entorno, se observa que, según los últimos datos de Eurostat correspondientes al año 2020, la edad media de emancipación en España se situó en los 29,8 años, incrementándose ligeramente con respecto al año anterior y situándose 3,4 años por encima de la media de la Unión Europea (26,4).

En la Región de Murcia, la situación ha ido peor. El Gráfico 26 muestra en el panel izquierdo el detalle de la situación en el último año disponible (2020) y en el derecho, la evolución temporal. En el detalle, parece que el patrón de emancipaciones es diferente en la Región, especialmente en el caso de los hombres, empezando más tarde (entre 15 y 24 años es menos de la mitad, de menos de 3 a más del 6%), pero acelerándose y superando en el tramo de 35 a 44 años la media nacional en 6 puntos (de 86 a 92). Las mayores diferencias se dan en el tramo central a esos dos, entre 25 y 34 años, y por eso en el panel izquierdo nos centramos en la evolución en ese tramo, con 3 rasgos claros. El más evidente, es el mayor porcentaje de emancipación entre mujeres; el que también parece claro, es la tasa decreciente que hemos comentado más arriba; por último, el comportamiento diferencial de la Región de Murcia es menos evidente, pero hasta 2017 se mantenía más alto en hombres y similar en mujeres a las medias nacionales y en ambos casos (teniendo en cuenta que al ser una encuesta, los resultados tienden a oscilar más donde es menos representativa) se aprecia un empeoramiento relativo.

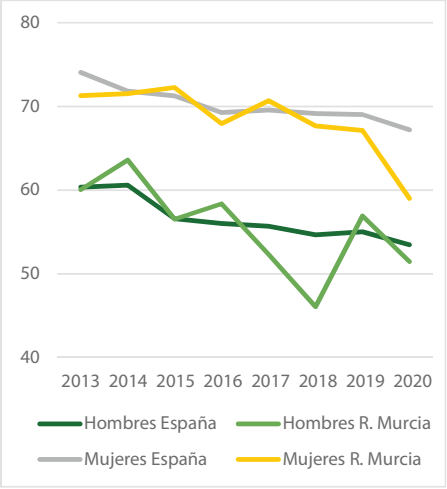
36 No vivir con los padres no es sinónimo de emancipación; en primer lugar, porque se puede vivir con otros familiares (la encuesta lo contempla, pero hemos acudido al corte habitual), pero, sobre todo, porque los padres pueden seguir siendo la principal fuente de ingresos en casos en los que los estudios implican fijar la residencia fuera del domicilio familiar, u otros.

GRÁFICO 26. PORCENTAJES DE EMANCIPACIÓN (NO CONVIVENCIA CON PADRES, ECH, INE).

a) 2020, según edad



b) Evolución entre 25 y 34 años



El extremo contrario a los que no pueden salir del hogar familiar es el de los que no pueden entrar a ningún hogar. El sinhogarismo afecta en España a unas 40.000 personas[37] que ocupan de media unas 17.700 plazas en residencias y otros alojamientos colectivos[38], aunque la estrategia nacional sobre este problema parece dirigirse a programas como Housing First o Habitat, tendentes a soluciones más individualizadas.

Si miramos a situaciones menos extremas, podemos encontrar que la Región de Murcia presenta el mayor porcentaje de hogares en exclusión afectados por vivienda insegura[39], y la manifestación objetiva más evidente de esta inseguridad es la pérdida de la vivienda.

Esa pérdida se puede producir por incumplimiento de las obligaciones asociadas a alquiler o a la compra. En el primer caso el desahucio llega tras el decreto emitido por el juzgado o, si se lleva a término el procedimiento, por sentencia. Ya vimos en el Gráfico 20 que los decretos aumentaron mucho hasta 2017 y luego bajaron, aunque menos que en el total nacional, mientras que las sentencias han ido bajando, lo que muestra una tendencia creciente al abandono "voluntario" de la vivienda una vez que el juzgado comunica a la parte demandada.

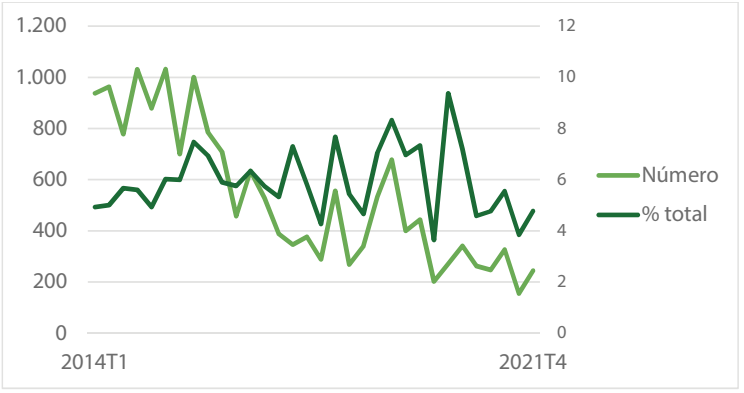
37 https://www.eapn.es/noticias/902/mas-de-40000-personas-viven-en-situacion-de-sinhogarismo-en-espana

38 INE, Encuesta de centros y servicios de atención a las personas sin hogar: https://www.ine.es/prensa/ecapsh_2020.pdf

39 EAPN (2022), página 77.

El Gráfico 27 muestra la evolución de las ejecuciones hipotecarias, con datos trimestrales desde 2014; en este caso, observamos que su número en la Región ha caído hasta menos de la cuarta parte (de cuatro mil a menos de mil anuales), pero como porcentaje se ha mantenido estable en un 5%, un nivel muy alto para una Región que tiende a suponer el 3% del nacional en la mayoría de las variables socioeconómicas.

GRÁFICO 27. EJECUCIONES HIPOTECARIAS INICIADAS SOBRE VIVIENDAS.



Fuente: INE.

Es muy probable que esa alta tasa de ejecuciones hipotecarias tenga que ver con el precio relativo de compra y alquiler, que ya vimos que en la Región impulsa a la compra a personas que quizás no están en condiciones de garantizar(se) la estabilidad económica que esa decisión comporta. Los bancos no tienen problemas en prestar si el porcentaje financiado no supera un límite y la ejecución permite la recuperación del préstamo, aún con importes muy inferiores a los de la compra. De esta forma los datos aportados dibujan una trampa de la pobreza con el resultado paradójico de propiciar la compra por familias con ingresos bajos e inestables y su pérdida del capital que tanto les costó ahorrar cuando su situación económica empeora. Un sistema injusto e ineficiente que merece la pena repensar, a la vista de las experiencias que repasaremos en el capítulo siguiente.

Antes de repasar las políticas de acceso a la vivienda, puede ser conveniente mirar su impacto presupuestario en España, con una perspectiva intertemporal e internacional. Muchas de las medidas propuestas o aplicadas no tienen una plasmación directa en el presupuesto de gastos de las diferentes administraciones públicas, pero parece oportuno concluir este repaso estadístico, que ha ido del comportamiento de los mercados a diferentes problemas asociados a ellos, con una

mirada al esfuerzo presupuestario[40] que la mejora del acceso a la vivienda supone en nuestra Región de Murcia, en España y en otros países de nuestro entorno.

2.9. EL GASTO PÚBLICO EN VIVIENDA

Eurostat ofrece datos del gasto público por funciones, con dos bloques de gasto funcional relacionados con nuestro objeto de estudio, pero claramente diferenciados:

- El GF06 (Housing and community amenities) está enfocado al urbanismo (incluyendo iluminación de calles y gastos en redes de saneamiento y agua) y dentro de él podemos contemplar específicamente el subgrupo GF0601 (Housing development).
- El GF10 recoge los gastos en protección social, con partidas específicas contra la exclusión social (GF1007) y otras centradas directamente en lo que llaman Housing (GF1006).

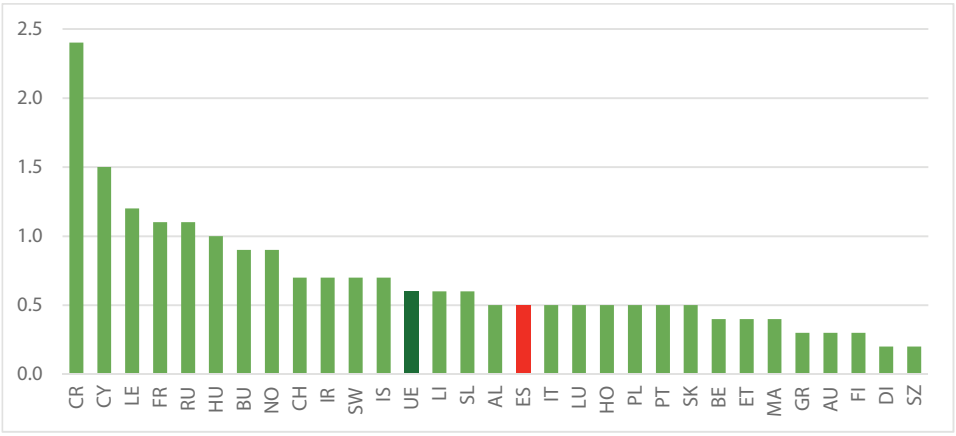
Como la provisión final de un stock de viviendas adecuado, en cantidad y calidad y precio, para el conjunto de la población, se ve afectado evidentemente por el urbanismo y condiciona el acceso a la vivienda, vamos a contemplar las dos partidas generales y los dos subgrupos concretos. Los datos se ofrecen en tres unidades de medida (euros y porcentaje del PIB o del gasto total); la segunda quizás sea la ideal, pero con un solo decimal, el gasto en España y en otros muchos países muestra discontinuidades artificiales (por el efecto del redondeo), llegando al extremo de situarse en un 0,0 falso y que impide analizar la realidad.

El Gráfico 28 muestra el gasto público como porcentaje del PIB en 2020 en todos los países disponibles, en la partida general ligada al urbanismo y en la concreta de vivienda como gasto de protección social. En la primera partida destacaban los países del Este de Europa, Croacia (CR), Chipre (CY) o Letonia (LE), con España (ES) algo por debajo de la media de la Unión Europea. En el caso del gasto social en vivienda, destaca Irlanda (IR), Francia (FR), Dinamarca (DI) o Finlandia, pero también, por abajo, un grupo que se queda en el 0,0 que comentábamos y, donde junto a los países del Este, destaca la presencia de España e Italia (IT).

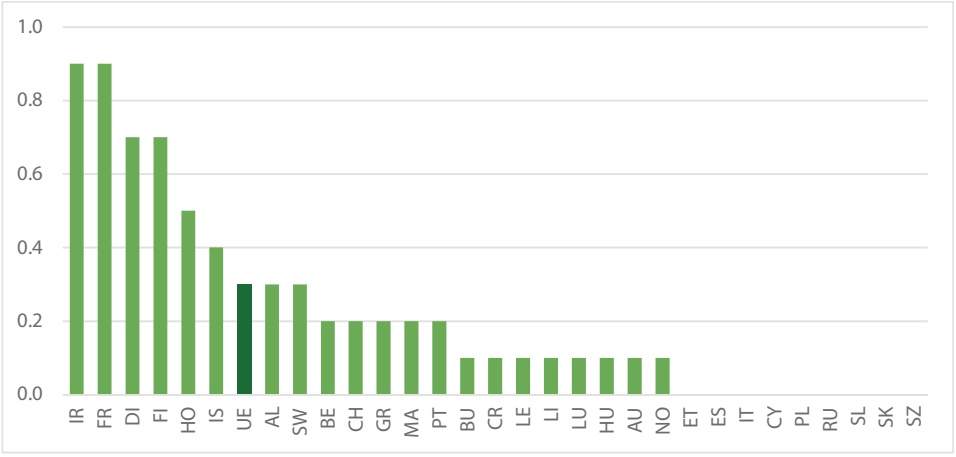
40 Conviene remarcar, incluso antes de comenzar ese repaso, que las estadísticas de gasto público no suelen incorporar los llamados "gastos fiscales", los menores ingresos frutos de desgravaciones o deducciones en diversos impuestos. Esto es especialmente relevante en el caso de la vivienda y de España, puesto que la principal medida (desde un punto de vista presupuestario en sentido amplio) ha sido la deducción en el IRPF por compra de vivienda habitual, vigente hasta 2013 pero aplicable todavía a hipotecas anteriores a esa fecha y que en 2019 supusieron (parte estatal y autonómica) 2.170M€.

GRÁFICO 28. GASTO PÚBLICO EN 2020, POR FUNCIONES (% DEL PIB).

a) GF06 Vivienda y servicios comunitarios



b) GF1006 Vivienda (social)



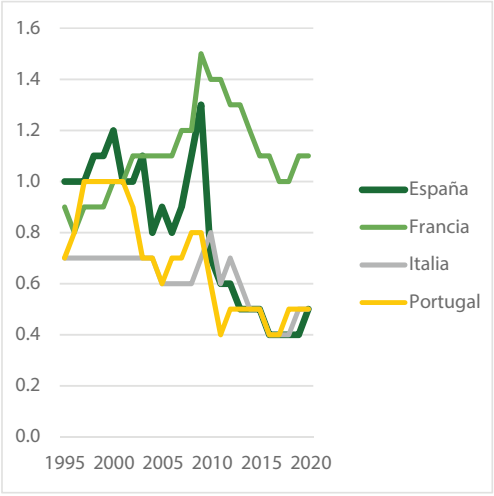
Fuente: Eurostat.

En la medida en que los datos del 2020 pueden contener alguna anomalía por la pandemia o por coyunturas económicas diversas, merece la pena contemplar también la evolución de esas partidas, aunque sea a costa de limitar el número de países analizados. El Gráfico 29 muestra esa evolución desde 1995 para España y tres países de nuestro entorno. El Gráfico sirve para aclarar, por ejemplo, que el elevado gasto de Francia en ambas partidas no era un caso aislado en 2020, porque ha sido así durante un cuarto de siglo; en el caso de España, solo el gasto

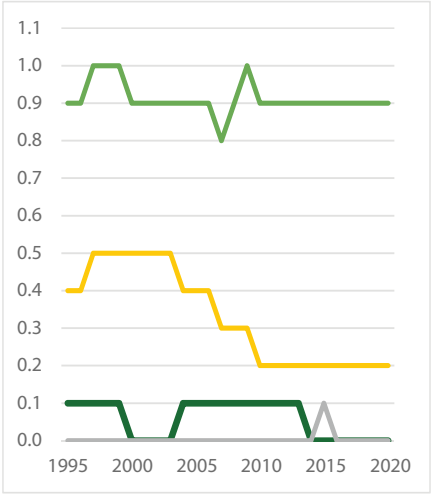
en urbanización previo a la crisis alcanzaba niveles similares; en lo que se refiere al componente social del gasto en vivienda, solo Portugal mantuvo antes de la crisis niveles relativos cercanos a la mitad del gasto francés, con Italia situada por debajo del radar del primer decimal y España sorteándolo en periodos como 1995-1999 (no tenemos datos acerca de la trayectoria anterior de esa ratio), o 2004-2013. Una visión crítica del resultado de la escasez del gasto público en vivienda en España puede consultarse, por ejemplo, en el trabajo que realizó el Defensor del pueblo (2019).

GRÁFICO 29. GASTO PÚBLICO (% DEL PIB).

a) GF06 Vivienda y servicios comunitarios



b) GF1006 Vivienda (social)



Para profundizar en esta comparación internacional vamos a quedarnos con los datos de 2020, puesto que no parece que hayan sufrido cambios radicales respecto a sus trayectorias anteriores, y vamos a mirarlos en millones de euros, para evitar las discontinuidades señaladas. Vamos a incorporar a Alemania y vamos a centrarnos en qué tipo de gasto realiza cada país. El Cuadro 7 resume esas partidas para las dos funciones que estamos analizando y muestra diferencias interesantes. Por ejemplo, las ayudas en vivienda social tienen en Alemania un claro componente monetario (se le paga el alquiler), mientras que en Francia aparece como una transferencia en especie (se le cede la vivienda) y en España siguen sobresaliendo las transferencias en capital (ayudas a la compra de vivienda).

CUADRO 7. GASTO EN VIVIENDA EN 2020, POR TIPO DE GASTO (MILLONES DE EUROS).

GF06	Alemania	España	Francia	Italia	Portugal
Consumo intermedio	3.531.0	2.184.0	4.997.0	2.881.0	453.1
Pago a empleados	5.273.0	1.047.0	6.740.0	1.085.0	285.9
Transferencias de capital	3.356.0	284.0	4.274.0	1.434.0	33.7
Inversión	2.624.0	1.086.0	6.338.0	2.088.0	258.8
Total	16.246.0	5.071.0	25.792.0	7.883.3	1.063.1
GF1006 (social)					
Consumo intermedio	2.176.0	16.0	461.0	18.0	2.0
Pago a empleados	1.124.0	2.0	79.0	14.0	:
Beneficios sociales	5.630.0	140.0	17.122.0	543.0	333.4
Monetarios	5.630.0	81.0	952.0	455.0	307.8
En especie	0.0	59.0	16.170.0	88.0	25.6
Otras transferencias corrientes	12.0	9.0	3.334.0	0.0	0.0
Transferencias de capital	0.0	121.0	320.0	2.0	4.0
Total	8.980.0	288.0	21.449.0	586.0	367.2

Fuente: Eurostat.

Capítulo 3
UN REPASO A LAS POLÍTICAS DE MEJORA DEL ACCESO A LA VIVIENDA

El objetivo del capítulo es un repaso amplio a lo que se puede hacer para mejorar el acceso a la vivienda en general y de los jóvenes en particular. Se afronta el estudio de las soluciones más intervencionistas frente a las políticas del libre mercado auto-regulado en relación con el concepto de titularidad (pública o privada) y el régimen de tenencia (propiedad, alquiler o cesión). Nos vamos a centrar en las políticas españolas, de ámbito estatal o autonómico, aunque podemos encontrar muchos estudios comparativos con las políticas europeas como, por ejemplo, Kucharska-Stasiak, Zróbek y Zelazowski (2022) o estudios de casos más concretos, como Ferreri y Vidal (2021).

Las soluciones en vigor abordan planes de vivienda en los que las administraciones central y autonómica tienen un papel central, pero las administraciones locales pueden tener también un papel fundamental, por ejemplo, con la puesta en valor del patrimonio público de suelo. Son este tipo de soluciones, de momento muy poco desarrolladas por los ayuntamientos, una de las grandes apuestas de futuro y que pueden ser parte de la solución. La cesión de derecho de superficie, que no resta patrimonio a los ayuntamientos y que permite la construcción de nuevas viviendas en alquiler en cesión durante un largo periodo de tiempo, parece que es una de las mejores herramientas de ayuda al desarrollo de vivienda para jóvenes que se están adoptando en algunos ámbitos territoriales. Esta fórmula, adaptada a un perfil de inquilino o propietario y gestionada tanto por cooperativas como por empresas patrimonialistas es bien recibida por el sector privado en la recurrente cuestión de la colaboración público-privada.

Se plantea una visión amplia de las posibilidades con un repaso concreto a las políticas puestas en marcha ya desde diferentes ámbitos. En el caso de las políticas estatales, abordamos tanto el marco vigente como el nuevo Plan Estatal de Vivienda, para después centrarnos en las políticas aplicadas en nuestra Región

y, finalmente, abordar algunas experiencias fuera de la Región de Murcia, para usarlas como marco desde el que a continuación enlazar nuestra realidad con las propuestas de diferentes agentes, en el siguiente Capítulo.

3.1. POLÍTICAS ESTATALES

3.1.1. Últimas acciones de las políticas estatales en materia de vivienda

El todavía vigente[41] Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 reorientó las ayudas estatales a la vivienda con objeto de hacer frente a la crisis económico financiera iniciada en el año 2008 e intentando soslayar las dificultades de los ciudadanos para acceder al disfrute de una vivienda digna y adecuada, especialmente de los sectores más vulnerables, debido a la precariedad y debilidad del mercado de trabajo junto con la restricción de la financiación por parte de las entidades de crédito, entonces imperantes.

La recuperación de esta crisis, notable durante los últimos años, fue truncada, en el año 2020, por la irrupción de la crisis sanitaria y económica originada por la pandemia del COVID-19.

En este contexto, la política de vivienda ha sido prioritaria y ha formado parte destacada en las medidas de acción del Estado en los últimos años. Podemos destacar las mejoras regulatorias introducidas a través del Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, que recuperó un mayor equilibrio entre arrendatarios y arrendadores e introdujo importantes medidas para incrementar la oferta de vivienda en alquiler a precios asequibles así como de protección social en el ámbito de la vivienda. También medidas de carácter coyuntural adoptadas en el contexto de la pandemia, fundamentalmente a través del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, así como en hasta siete reales decretos-ley que han ampliado y reforzado un «escudo social» que ofrece protección a las personas y hogares más expuestos a situaciones de vulnerabilidad social y económica, a través de medidas equilibradas y efectivas, que ofrecen instrumentos para que la actuación pública ofrezca la debida respuesta.

Además de estas iniciativas, que responden a una situación excepcional, se ha seguido avanzando desde el Estado en la elaboración de medidas de carácter estructural, a medio y largo plazo. En primer lugar, mediante de medidas

41 Aunque el Plan Estatal 2022-2025 se aprobó en enero de este año, el Plan anterior y los convenios que de él se derivan con las distintas Comunidades Autónomas sigue siendo a día de hoy la referencia para las ayudas y sigue vigente hasta 31 de diciembre de 2022 (RDL 37/2020).

presupuestarias y de financiación como el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia a través de programas específicos en materia de rehabilitación residencial y vivienda social regulados a través del Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, por el que se regulan los programas de ayuda en materia de rehabilitación residencial y vivienda social del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia, a lo que se han sumado las mejoras introducidas a través del Real Decreto-ley 19/2021, de 5 de octubre, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Debe destacarse la elaboración de un Anteproyecto de Ley por el Derecho a la Vivienda, que constituirá la primera norma estatal con rango de Ley que regule esta materia en la actual etapa democrática y que tiene por objeto determinar, para todo el territorio español, las condiciones básicas que garantizan la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con la vivienda y, en particular, el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y al disfrute de la misma.

3.1.2. Políticas de futuro

La irrupción de los fondos europeos del Mecanismo de Recuperación y Resiliencia en el ámbito del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España destinados prioritariamente a la rehabilitación en términos de sostenibilidad y mejora de la eficiencia energética de nuestra viviendas y de sus entornos tanto urbanos como rurales, y su coincidencia con el nuevo Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, abren la puerta a centrar esfuerzos en facilitar el acceso a la vivienda mediante ayudas al alquiler a los ciudadanos vulnerables y en determinados supuestos como medida a corto plazo y en propiciar de forma estructural y a medio plazo el incremento del parque público de vivienda y del parque de vivienda en alquiler asequible o social, también en entornos rurales donde la disponibilidad de vivienda es escasa, sin perjuicio de la ayuda a la construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes que también se incorpora en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España.

Finalizada la vigencia del Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 el Gobierno ha aprobado el real decreto del Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, en el que se regula un nuevo paquete de ayudas estatales a la vivienda, adaptadas a la realidad hoy imperante y debidamente coordinadas con las reguladas en el Real Decreto 853/2021, de 5 de octubre, y el Bono Alquiler Joven que se constituye como ayuda adicional para el impulso al acceso a la vivienda y en su caso a la emancipación de los jóvenes.

PLAN ESTATAL PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA 2022-2025

Este Plan fija objetivos a corto plazo sobre políticas de vivienda en relación directa con los ciudadanos, y objetivos estructurales a corto y medio plazo de incidencia directa en la oferta de vivienda en alquiler asequible o social, así como objetivos de mejora de la accesibilidad de las viviendas y de regeneración de zonas degradadas o áreas donde la infravivienda y el chabolismo son todavía hoy realidades contra las que la acción pública ha de ser especialmente agresiva.

A corto plazo se impulsan y potencian las ayudas directas a los arrendatarios con menos recursos y con especial atención a determinados colectivos vulnerables o que devengan vulnerables, así como ayudas para el pago de un seguro de protección de la renta arrendaticia a los arrendadores. En concreto, entre los objetivos del Plan destacan los siguientes vinculadas con los jóvenes y el acceso a la vivienda:

- Facilitar el acceso a la vivienda de los jóvenes con mayores ayudas al alquiler e incluso con ayudas a la adquisición de vivienda en municipios o núcleos de población de pequeño tamaño.

- Colaborar a los objetivos del reto demográfico mediante ayudas a los jóvenes para la adquisición de vivienda habitual y permanente en municipios o núcleos de población de menos de 10.000 habitantes.

Para la consecución de sus objetivos el Plan Estatal de acceso a la vivienda 2022-2025, y en lo referido al acceso a la vivienda de los jóvenes, se estructura en los siguientes diferentes programas de ayuda que se estudian a continuación.

Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico en opciones de compra y alquiler de vivienda

El programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico se desdobla en un programa de ayuda al alquiler específico para las personas jóvenes de hasta 35 años incluidos con ayudas fuertes de hasta el 60 % del alquiler mensual disponible para todo el ámbito geográfico de aplicación del Plan y en un programa de ayuda a la adquisición de vivienda por las personas jóvenes con la misma limitación de edad y siempre y cuando se localicen en municipios o núcleos de población de población igual o inferior a 10.000 habitantes. Conjuga el impulso a las personas jóvenes con el reto demográfico de ir asentando población en los ámbitos despoblados, acompañando a otras políticas que impulsen la regeneración económica, social y cultural de los mismos.

Opción compra de vivienda

En el caso de la ayuda a la compra de vivienda, podrán ser beneficiarias de las ayudas de este programa las personas físicas que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) Haber suscrito a partir del 1 de enero de 2022 o estar en condiciones de suscribir un contrato público o privado de adquisición de vivienda localizada en un municipio o núcleo de población de pequeño tamaño, incluido el supuesto de vivienda a edificar y disponer de unas rentas anuales iguales o inferiores a 3 veces el IPREM. Dicho umbral será de 4 veces el IPREM si se trata de personas con discapacidad y de 5 veces el IPREM cuando se trate de personas con discapacidad de alguno de los siguientes tipos: i) personas con parálisis cerebral, personas con enfermedad mental, personas con discapacidad intelectual o personas con discapacidad del desarrollo, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100 ii) personas con discapacidad física o sensorial, con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 por 100.

b) Tener menos de treinta y cinco años, incluida la edad de treinta y cinco años, en el momento de solicitar la ayuda o en el momento de la suscripción del contrato público o privado de adquisición de vivienda cuando esta se realice antes de la convocatoria y después del 1 de enero de 2022.

c) Que la vivienda a adquirir vaya a constituir la residencia habitual y permanente de la persona beneficiaria por un plazo mínimo de cinco años desde la fecha su adquisición, debiendo ser ocupada en el plazo máximo de tres meses desde su entrega por la entidad vendedora. El plazo de cinco años podrá ser inferior cuando sobrevengan cambios de domicilio por razones laborales o cuando se enajene la vivienda reinvirtiendo el total del importe obtenido con la enajenación en la adquisición de otra vivienda habitual y permanente que se adecúe a las nuevas circunstancias familiares del beneficiario.

En el supuesto de vivienda a edificar el plazo mínimo de cinco años computará desde la efectiva entrega de la vivienda al adquirente.

d) Que el precio de adquisición de la vivienda sea igual o inferior a 120.000 euros.

No podrá concederse la ayuda cuando la persona solicitante sea propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España. A estos efectos no se considerará que se es propietaria o usufructuaria de una vivienda si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se ha obtenido por herencia o transmisión mortis causa sin testamento. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de

separación o divorcio, o no puedan habitarla por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de la persona titular o algún miembro de la unidad de convivencia.

La cuantía de la ayuda a la adquisición de vivienda será de hasta 10.800 euros por vivienda, con el límite del 20 % del coste de adquisición de la vivienda. (*En el supuesto de adquisición de la propiedad de una vivienda por más de una persona, el importe de la ayuda que pudiera recibir una persona beneficiaria, que adquiere una parte de la misma, se determinará aplicando al importe de la ayuda que correspondería a la adquisición del 100 % de la vivienda el porcentaje de cuota adquirida.*)

Opción alquiler de vivienda

En el programa de ayuda para el pago de la renta del alquiler o precio de cesión en uso de la vivienda o habitación habitual y permanente podrán ser beneficiarias de las ayudas de este programa contempladas las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) Ser titular o estar en condiciones de suscribir un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994, en calidad de arrendatario, de un contrato de cesión en uso en calidad de cesionario o de alquiler o cesión de uso de habitación en calidad de arrendatario o cesionario.

b) Tener menos de treinta y cinco años, incluida la edad de treinta y cinco años, en el momento de solicitar la ayuda.

c) Que la vivienda o habitación arrendada, cedida o a arrendar o ceder, constituya o vaya a constituir la residencia habitual y permanente del arrendatario, lo que deberá acreditarse:

1.º En el caso de ser titular del contrato de arrendamiento o cesión de vivienda o habitación, mediante certificado o volante de empadronamiento en el que consten, a fecha de la solicitud, las personas que tienen su domicilio habitual en la vivienda objeto del contrato.

2.º En el caso de personas que deseen acceder a un arrendamiento o cesión de vivienda o habitación, el citado certificado o volante deberá aportarse en el plazo de dos meses desde la resolución de concesión de la ayuda, que quedará condicionada a su aportación.

d) Que las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento o cesión, tengan, en conjunto, unas rentas anuales iguales o inferiores a 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Dicho umbral será de 4 veces el IPREM si se trata de personas con discapacidad

o de personas que sean hijos o hijas de víctimas de violencia de género y de 5 veces el IPREM cuando se trate de personas con discapacidad con un grado de discapacidad reconocido igual o superior al 33 %. En el supuesto de alquiler o cesión de habitación no se incluirá al resto de personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda, solamente se considerarán las rentas del arrendatario o cesionario.

e) Que la vivienda objeto del contrato de arrendamiento o cesión lo sea por una renta o precio igual o inferior a 600 euros mensuales, sin perjuicio de los supuestos previstos en el artículo siguiente. En el supuesto de alquiler o cesión de uso de habitación esta renta o precio habrá de ser igual o inferior a 300 euros mensuales.

No podrá concederse la ayuda cuando la persona solicitante o alguna de las que tengan su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento o cesión se encuentre en alguna de las situaciones que a continuación se indican:

a) Ser propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, o no puedan habitarla por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad del titular o algún miembro de la unidad de convivencia.

b) Que la persona arrendataria, cesionaria o cualquiera de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida tenga parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con la persona arrendadora o cedente de la vivienda.

c) Que la persona arrendataria, cesionaria o cualquiera de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida sea socio o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendador o cedente, exceptuando que se trate de cooperativas de vivienda en cesión de uso y sin ánimo de lucro.

Cuando una persona beneficiaria de esta ayuda cambie su domicilio a otro ubicado en la misma comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla, sobre el que suscriba un nuevo contrato de arrendamiento o cesión de vivienda o habitación, quedará obligada a comunicar dicho cambio al órgano concedente en el plazo máximo de quince días desde la firma del nuevo contrato. La persona beneficiaria no perderá el derecho a la subvención por el cambio siempre que con el nuevo arrendamiento o cesión se cumplan con todos los requisitos, límites y condiciones establecidos en este real decreto, y que el nuevo contrato se formalice sin interrupción temporal con el anterior. En estos casos, se ajustará la cuantía

de la ayuda a la del nuevo alquiler o cesión, debiendo ser, en todo caso, igual o inferior a la reconocida que se viniera percibiendo.

La cuantía de la ayuda al alquiler o cesión en uso será de hasta el 60 % de la renta o precio mensual que deba satisfacer la persona beneficiaria por el alquiler o uso de su vivienda o habitación habitual y permanente.

La ayuda para el pago de la renta del alquiler o precio de la cesión deberá destinarse obligatoriamente al pago de la renta del alquiler o del precio de la cesión en uso de la vivienda o habitación habitual, y no se podrá compatibilizar con ninguna otra ayuda para el pago del alquiler o de la cesión en uso del Plan o que puedan conceder las comunidades autónomas, las entidades locales o cualesquiera otras administraciones o entidades públicas.

Esta ayuda será expresamente compatible con la ayuda del Bono Alquiler Joven. En el supuesto específico de compatibilidad con el Bono Alquiler Joven, la cuantía de la ayuda será de hasta el 40 % de la diferencia entre la renta o precio mensual que deba satisfacer la persona beneficiaria por el alquiler o cesión de su vivienda o habitación habitual y permanente y la cuantía de 250 euros mensuales correspondientes al Bono Alquiler Joven. En todo caso la suma de la ayuda del Bono Alquiler Joven y de la ayuda al alquiler o cesión regulada en este programa no podrá ser superior al 75 % del importe de la renta o precio de la vivienda o habitación. A tal efecto y en su caso la ayuda al alquiler o cesión regulada en este programa se vería reducida en la cuantía necesaria.

Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos *cohousing*, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.

El programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos c*ohousing*, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares se diseña para fomentar estas tipologías residenciales para ser destinadas al arrendamiento durante un plazo mínimo de veinte años con renta limitada y para arrendatarios con ingresos limitados. Se trata de nuevas modalidades de vivienda en las que los espacios de interrelación ganan superficie a los espacios meramente privativos, lo cual posibilita una mayor integración y relación entre los inquilinos.

El objeto de este programa es el fomento de la vivienda cooperativa en cesión de uso y otras soluciones residenciales modelo *cohousing*, alojamientos temporales u otras modalidades similares, destinados al arrendamiento, a la cesión en uso o al disfrute temporal en cualquier régimen admitido en derecho, ya sean de titularidad pública o privada.

Podrán obtener financiación con cargo a las ayudas de este programa las promociones de alojamientos de nueva construcción, así como las promociones

de modalidades residenciales tipo *cohousing*, de viviendas intergeneracionales o similares que se vayan a ceder en uso o destinar al arrendamiento durante un plazo mínimo de veinte años. Se incluye, en ambos casos, actuaciones que procedan de la rehabilitación de edificios.

Las edificaciones de las promociones de nueva construcción o procedentes de la rehabilitación de edificios que se acojan a las ayudas de este programa deberán ser accesibles y estar en condiciones de ser habitadas y habrán de tener una calificación energética mínima A, tanto en emisiones de CO_2 como en consumo de energía primaria no renovable.

Con el fin de favorecer la diversidad de tipologías de proyecto y de perfiles socioeconómicos, estas ayudas podrán solicitarse para la totalidad de los alojamientos o viviendas de una promoción o para una parte de ellas.

Este programa equivale a otros de Planes de vivienda anteriores que apoyaban la construcción de vivienda con precios de alquiler asequible. Al desaparecer expresamente este tipo de programas en el nuevo Plan, la política estatal apuesta por nuevos modelos de vivienda en el que los jóvenes son actores principales. De la cuota de éxito de este programa dependerá que se desarrollen operaciones que apoyen nuevas formas de entender la vivienda para las generaciones más jóvenes. Podrán ser beneficiarias de estas ayudas:

a) Las personas físicas mayores de edad.

b) Las Administraciones Públicas, los organismos públicos y demás entidades de derecho público y privado, así como las empresas públicas, privadas y público-privadas.

c) Las fundaciones, las empresas de economía social y sus asociaciones, cooperativas, incluidas las de autopromoción o autoconstrucción, las organizaciones no gubernamentales y las asociaciones declaradas de utilidad pública, entidades sin ánimo de lucro y aquéllas a las que se refiere la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985.

Las personas o entidades promotoras de actuaciones objeto de este programa podrán obtener una ayuda, proporcional a la superficie útil, tanto privativa del alojamiento o vivienda como de espacios comunes y de interrelación, de hasta un máximo de 420 euros por metro cuadrado de superficie útil.

La cuantía máxima de esta subvención, en conjunto, no podrá superar el 50 % de la inversión de la actuación, con un límite máximo de 50.000 euros por alojamiento o vivienda.

Si la ayuda se solicita solamente para una parte de las viviendas o alojamientos de una promoción, el importe máximo de 420 euros por metro cuadrado de

superficie útil se aplicará a la superficie privativa de las viviendas o alojamientos objeto de la ayuda y a la parte proporcional de la superficie útil de espacios comunes y de interrelación.

Esta subvención es compatible con cualquiera otra subvención concedida por otras administraciones para el mismo objeto. No es compatible con las subvenciones que para otros programas existan en el Plan o el Bono Joven.

La inversión de la actuación, a los efectos de la determinación de la ayuda de este programa, estará constituida por todos los gastos inherentes a la promoción de que se trate incluidos tributos. Se incluye el coste del suelo, de la edificación, los gastos generales, de los informes preceptivos, el beneficio industrial y cualquiera otro necesario, siempre y cuando todos ellos consten debidamente acreditados. En el caso de actuaciones exclusivamente de rehabilitación no se admitirá la inclusión del coste del suelo.

El precio del alquiler o de la cesión en uso de los alojamientos o viviendas será proporcional a su superficie útil incluida la parte proporcional de superficie de los espacios comunes y de interrelación. El reparto de esta parte proporcional se realizará en función de la superficie privativa de cada alojamiento o vivienda o conforme a otro criterio objetivo que puedan determinar las comunidades autónomas.

Durante el primer año de vigencia del Plan no podrá superar el importe de 8 euros mensuales por metro cuadrado de superficie útil de alojamiento o vivienda incluida la parte proporcional de superficie de los espacios comunes y de interrelación.

Este precio umbral del precio del alquiler o de la cesión en uso habrán de figurar en la resolución de concesión de la ayuda y será actualizado anualmente conforme al IPC, a partir de la entrada en vigor del Real Decreto del Plan.

Los alojamientos o viviendas financiadas con cargo a este programa solo podrán ser alquiladas o cedidas en uso a personas cuyas rentas anuales, incluyendo, en su caso, las de todas las personas que constituyan la unidad de convivencia, no superen 5 veces el IPREM en el momento de la suscripción del contrato de arrendamiento o de cesión de que se trate.

En definitiva, la compatibilidad de ayudas, la subvención directa a los costes de construcción y unos valores de techo de precio de alquiler en concordancia con los precios de mercado de regiones periféricas como la nuestra hacen, de este programa, una de las grandes herramientas a desarrollar. La puesta en valor del suelo público entra en juego para facilitar el desarrollo de iniciativas al amparo de este tipo de ayudas.

Bono alquiler joven

El Bono Alquiler Joven establece una ayuda de 250 euros mensuales para las personas jóvenes de hasta treinta y cinco años incluidos, con objeto de facilitar su emancipación. La unidad de convivencia no podrá tener ingresos superiores a 3 veces el IPREM. La ayuda se concede por un plazo de dos años, es decir se trata de una ayuda total de 6.000 euros repartida en 24 mensualidades, tiempo que puede ser suficiente para dar un impulso decidido a los jóvenes. Esta ayuda es expresamente compatible con la ayuda al alquiler del programa de ayuda a los jóvenes y para contribuir al reto demográfico.

El Bono Alquiler Joven está diseñado para facilitar el disfrute de una vivienda o habitación en régimen de alquiler o de cesión de uso a las personas jóvenes con escasos medios económicos, mediante el otorgamiento de ayudas directas a las personas arrendatarias o cesionarias.

Podrán ser beneficiarias de las ayudas del Bono Alquiler Joven las personas físicas mayores de edad que reúnan todos y cada uno de los requisitos siguientes:

a) Ser persona física y tener hasta treinta y cinco años, incluida la edad de treinta y cinco años, en el momento de solicitar la ayuda.

b) Poseer la nacionalidad española, o la de alguno de los Estados miembros de la Unión Europea o del Espacio Económico Europeo, Suiza, o el parentesco determinado por la normativa que sea de aplicación. En el caso de las personas extranjeras no comunitarios deberán hallarse en situación de estancia o residencia regular en España.

c) Ser titular o estar en condiciones de suscribir, en calidad de persona arrendataria, un contrato de arrendamiento de vivienda formalizado en los términos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos o, en calidad de persona cesionaria, de un contrato de cesión de uso. En el caso de alquiler de habitación no es exigible que la formalización sea en los términos de la Ley 29/1994.

d) Disponer al menos de una fuente regular de ingresos que le reporte unas rentas anuales, incluidos los de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida o a arrendar o ceder, consten o no como titulares del contrato de arrendamiento o cesión, iguales o inferiores a 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). En el supuesto de alquiler de habitación no se incluirá la renta de las personas que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda, solamente se considerarán las de la persona física arrendataria.

A estos efectos, se entenderá que tienen una fuente regular de ingresos quienes estén trabajando por cuenta propia o ajena, el personal investigador en

formación y las personas perceptoras de una prestación social pública de carácter periódico, contributiva o asistencial, siempre que puedan acreditar una vida laboral de, al menos, tres meses de antigüedad, en los seis meses inmediatamente anteriores al momento de la solicitud, o una duración prevista de la fuente de ingresos de, al menos, seis meses contados desde el día de su solicitud.

Si la fuente regular de ingresos de la persona solicitante consistiera en actividades empresariales, profesionales o artísticas, la acreditación de las rentas se referirá al rendimiento neto de dicha actividad económica calculado con carácter previo a la aplicación de las reducciones previstas en el artículo 32 de la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y de modificación parcial de las Leyes de los Impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de No Residentes y sobre el Patrimonio, correspondientes a la declaración presentada por la persona solicitante, relativa al periodo impositivo inmediatamente anterior con plazo de presentación vencido a la solicitud del Bono Alquiler Joven.

Si la persona solicitante del Bono Alquiler Joven dispone de más de una fuente de ingresos las rentas computables serán la suma de las rentas derivadas de dichas fuentes.

La Comisión de Seguimiento referida en el artículo 133.3 podrá acordar que este límite de renta anual sea superior a 3 veces el IPREM, en función del número de personas jóvenes que convivan en la vivienda, cuando en la misma convivan dos o más personas jóvenes que sean beneficiarias y que por tanto hayan suscrito, todas ellas, el correspondiente contrato de arrendamiento o cesión de la vivienda. Este límite de renta anual en ningún caso podrá ser superior para el supuesto de alquiler de habitación.

No podrá concederse la ayuda cuando la persona solicitante o alguna de las que tengan su residencia habitual y permanente en la vivienda objeto del contrato de arrendamiento o de cesión de uso se encuentre en alguna de las situaciones que a continuación se indican:

a) Ser persona propietaria o usufructuaria de alguna vivienda en España. A estos efectos no se considerará que se es persona propietaria o usufructuaria de una vivienda si el derecho recae únicamente sobre una parte alícuota de la misma y se ha obtenido por herencia o transmisión mortis causa sin testamento. Se exceptuarán de este requisito quienes siendo titulares de una vivienda acrediten la no disponibilidad de la misma por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de la persona titular o alguna otra persona de la unidad de convivencia.

b) Que la persona arrendataria, la persona cesionaria o cualquiera de las que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida tenga

parentesco en primer o segundo grado de consanguinidad o de afinidad con la persona arrendadora o cedente de la vivienda.

c) Que la persona arrendataria, la persona cesionaria o cualquiera de las que tengan su domicilio habitual y permanente en la vivienda arrendada o cedida sea socio o partícipe de la persona física o jurídica que actúe como arrendadora o cedente.

Con el objeto de favorecer la movilidad laboral y no desincentivar el cambio de residencia de la persona beneficiaria, cuando esta cambie su domicilio a otro ubicado en otra provincia de la misma comunidad autónoma o ciudad de Ceuta y Melilla, sobre el que suscriba un nuevo contrato de arrendamiento o cesión de uso, quedará obligada a comunicar dicho cambio al órgano concedente en el plazo máximo de quince días desde la firma del nuevo contrato. La persona beneficiaria no perderá el derecho a la subvención por el cambio siempre que con el nuevo contrato se cumpla con todos los requisitos, límites y condiciones establecidos en este real decreto, y se formalice sin interrupción temporal con el anterior.

Con el mismo objeto, cuando una persona beneficiaria de esta ayuda cambie su domicilio a otro ubicado en una comunidad autónoma o ciudad autónoma diferente, sobre el que suscriba un nuevo contrato de arrendamiento o cesión de uso, quedará obligada a comunicar dicho cambio al órgano concedente de origen en el plazo máximo de quince días desde la firma del nuevo contrato. La comunidad o ciudad autónoma de destino podrá resolver la ayuda del Bono de Alquiler Joven a aquellas personas beneficiarias procedentes de diferente comunidad o ciudad autónoma, por el plazo máximo establecido en el artículo 12 de este Real Decreto respecto a la fecha de la resolución de concesión de ayuda de la comunidad de origen y de acuerdo con las condiciones del nuevo contrato de arrendamiento.

La renta arrendaticia o precio de cesión de la vivienda objeto del contrato de arrendamiento o cesión deberá ser igual o inferior a 600 euros mensuales. En esta renta o precio no se incluye el importe que pudiera corresponder a anejos tales como plazas de garaje, trasteros o similares. En el caso de alquiler de habitación esta renta o precio deberá ser igual o inferior a 300 euros mensuales.

Las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla podrán incrementar este límite máximo de la renta arrendaticia o precio de cesión hasta 900 euros mensuales cuando así lo justifiquen en base a estudios actualizados de oferta de vivienda en alquiler que acrediten tal necesidad. En el caso de alquiler de habitación este incremento de límite máximo de la renta arrendaticia o precio de cesión podrá ser hasta 450 euros.

La Comisión de Seguimiento podrá acordar la aplicación de un límite máximo de la renta arrendaticia o precio de cesión superior a 900 euros mensuales, en

función del número de personas jóvenes que convivan en la vivienda, cuando en la misma convivan dos o más personas jóvenes que sean beneficiarias y que por tanto hayan suscrito, todas ellas, el correspondiente contrato de arrendamiento o cesión de la vivienda.

Estos precios de mercado para las rentas máximas objeto de ayuda hacen que la Región de Murcia se encuentre en un adecuado contexto donde el Bono Alquiler Joven tenga un buen efecto y aplicación.

Podemos resumir las políticas estatales tal y como aparecen en el Cuadro 8.

CUADRO 8. RESUMEN DE POLÍTICAS ESTATALES DE APOYO AL ACCESO A LA VIVIENDA

	Alquiler	Compra
Programa de ayuda a las personas jóvenes para contribuir al reto demográfico	Municipio pequeño < 35 años Vivienda habitual Renta máxima 600€ vivienda y 300€ habitación < 3 IPREM < 4 IPREM < 5 IPREM Ayuda: <60% renta Compatible Bono Alquiler Joven (máximo 40% de la diferencia entre renta y 250 euros ayuda Bono)	Municipio pequeño < 35 años Vivienda habitual >5 años Precio <120.000 € < 3 IPREM < 4 IPREM < 5 IPREM Ayuda: <10.800€ (max.20%)
Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares		Ayuda: - 420 €/m² superficie útil - Máximo 50% inversión con un máximo de 50.000€/vivienda
Bono Alquiler Joven	< 35 años < 3 IPREM Renta máxima 600€ vivienda y 300€ habitación Ayuda: 250€ (Plazo máximo 2 años) Total: 6.000€	

Fuente : elaboración propia.

3.2. POLÍTICAS DE VIVIENDA EN LA REGIÓN DE MURCIA

Las políticas de la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia en relación con el acceso a la vivienda de los jóvenes están estructuradas a través de las siguientes medidas y/o planes:

- **Aval Joven:** se trata de una medida pionera en España y que está orientado a la obtención de un 100% de la financiación para la compra de la primera vivienda a través del aval autonómico para el porcentaje del precio de compraventa que no esté financiado por los productos financieros hipotecarios al uso. Actualmente, en el primer trimestre de 2022, esta iniciativa ha conseguido que un total de 63 jóvenes hayan podido adquirir su primera vivienda. Se encuentran en vías de resolución otras 130 operaciones.

La medida está limitada a 35 años y cubre hasta el 20% del valor de la vivienda (con un tope para éste de 175.000€). Como aspectos que se pueden valorar positivamente de esta medida podríamos destacar que está orientada hacia la opción preferida por la ciudadanía como modo de acceso a la vivienda, que es su propiedad, y que supone una mejora definitiva en dicho acceso, a diferencia de las ayudas al alquiler, que implican una mejora en principio transitoria. Como hemos visto en el Capítulo anterior, los precios relativos actuales de compra y alquiler hacen más atractiva todavía la primera opción, en especial en la Región de Murcia, y es por ello razonable ayudar a eliminar los obstáculos que puedan dificultar el acceso a esta opción.

Como elementos menos positivos podríamos señalar que el requerimiento de capacidad para hacer frente a una entrada mínima en la adquisición de una vivienda no debería ser visto solo como un obstáculo: lo que en principio se plantea como una garantía para la entidad financiera también lo es en el fondo para el adquirente, al hacer menos probables situaciones de insolvencia que en el pasado reciente han derivado en graves perjuicios personales y sociales; por otro lado, cabe señalar que, de entre todas las situaciones con dificultades de acceso a la vivienda, esta medida se dirige a los colectivos con menos problemas relativos, los que se plantean la compra, cuando la mayoría de nuestros jóvenes tienen con sus ingresos actuales dificultades incluso para compartir vivienda alquilada.

- **Nuevo modelo de vivienda protegida:** se han modificado las condiciones de acceso para el acceso a una vivienda protegida de forma que se fomenta una mayor cuota de mercado de este modelo en el sector inmobiliario para dar respuesta, desde el mercado libre, a la adquisición de una vivienda con algún tipo de regulación. En los últimos meses, en el último trimestre de 2021 y el primero de 2022, se han desarrollado 134 viviendas bajo este modelo.

- **Vivienda social:** Se han desprotegido las viviendas adquiridas en el marco de algún tipo de regulación o protección para aquellas familias que las habían adquirido, al menos, durante los últimos 25 años. De este modo, en los últimos meses, 124 familias se han convertido en propietarios de su vivienda social.

- **Ayuda de Emergencia Social:** con la finalidad de evitar la pérdida del hogar, un total de 2.400 familias han podido permanecer en su hogar a través de este programa evitando la pérdida de la vivienda por situación de vulnerabilidad económica.

– **Eliminación de la infravivienda:** se han adquirido un total de 28 viviendas para realojar a personas sin hogar y está en desarrollo una operación de 21 viviendas para una ONG.

– **Ayudas directas para acceso de jóvenes a la vivienda:** se ha destinado un total de 6,9 millones de euros en dos tipos de programas. Uno de ellos dirigido a la subvención de parte de la renta de alquiler y otro para la adquisición de la primera vivienda para poblaciones menores de 5.000 habitantes. Se ha conseguido la sustitución del concepto de municipio por el de población para adaptar este tipo de ayudas a la realidad administrativa local de la Región de Murcia. Actualmente se encuentra en proceso de validación de estas ayudas para poblaciones de hasta 10.000 habitantes para que pueda tener un mayor rango de aplicación.

– **Hogar en alquiler:** como resultado de los programas de ayuda al alquiler que no limitan la edad de acceso a las subvenciones, 435 familias han recibido 1 millón de euros en ayudas de alquiler por problemas económicos derivados de la pandemia con un plan exclusivo COVID. Además, se han concedido 4,5 millones de euros a 2.171 familias para contribuir con la renta de alquiler. Por último, se han construido 60 nuevas viviendas destinadas al alquiler asequible.

En definitiva, las políticas regionales de vivienda se quedan en un mínimo porcentaje de aplicación respecto a las cifras de demanda real de vivienda, en compra y alquiler, aportadas en el Capítulo anterior. No existe un plan integral de vivienda joven en la Región de Murcia que favorezca el acceso a la misma. Se plantean políticas únicamente dirigidas a la compra que no se relación con la flexibilidad y movilidad que marca el mercado laboral contemporáneo. Se potencia la compra como solución y las políticas de alquiler son las extraídas del Plan Estatal. Todo este conjunto de medidas puede suponer una solución óptima a corto plazo según unos requisitos y un contexto concreto. Sin embargo, tanto las medidas estatales como la aplicación de las mismas a nivel regional no suponen el inicio de un cambio estructural en materia de vivienda.

Como defensa de las políticas facilitadoras de la adquisición, cabe señalar que la apuesta por la subvención de la opción de alquiler puede suponer una ayuda a ciertos colectivos en un momento determinado, pero quizás se convierta en un problema a medio plazo (10-15 años) cuando la situación personal de estos colectivos cambie. Es decir, la bonificación de alquiler a jóvenes supone una solución para un periodo vital corto. Con el paso de los años y por tanto de las

necesidades y requisitos de una generación que hoy es joven serán distintos y por lo tanto no será aplicable una bonificación de la renta como solución. El cambio, para que sea capaz de eliminar estos riesgos, debe ser estructural y afectar de forma significativa y duradera a la oferta de vivienda en alquiler, desde un planteamiento global que también cuente con medidas desde los distintos formatos de tenencia: alquiler, compra o cesión de uso.

3.3. OTRAS POLÍTICAS REGIONALES

No creemos oportuno realizar un repaso exhaustivo al desarrollo legislativo que todas las CCAA han producido en relación con la mejora del acceso a la vivienda, porque en la mayoría de los casos, como el nuestro, es una mera trasposición de las medidas contempladas en los planes estatales que las cofinancian. En su lugar, vamos a centrarnos en aquellas experiencias que nos parecen más representativas o innovadoras.

3.3.1. Aragón

Dentro de las políticas del Gobierno de Aragón para el acceso de los jóvenes a las viviendas destaca la siguiente:

- Concesión demanial para la construcción y explotación de una residencia con alojamientos y servicios comunes destinados a jóvenes

Se trata del denominado como Residencial Pirineos que va a desarrollar un total de 336 alojamientos para jóvenes a 335 euros al mes. El tipo de concesión utilizada en este proyecto, una concesión demanial de forma gratuita a las concesionarias, por un total de 75 años, las empresas llevan a cabo la redacción del proyecto, la ejecución de las obras y se encargan de la gestión. Esta concesión tiene carácter gratuito sin canon.

3.3.2. Castilla-La Mancha

Quizás el elemento más novedoso de la regulación de la Junta de la Comunidad es la Orden 191/2021, por la que subvenciona el 100% (hasta unos límites anuales) del importe de la contratación de seguros multihogar de impagos y defensa jurídica. El Programa se denomina de "Alquiler con Garantías Especiales", y busca vencer las resistencias de una parte de los propietarios de viviendas a ofrecerlas en el mercado de alquiler.

Aunque no encontramos el diagnóstico explícito que la fundamenta, en la línea que apuntábamos en la Introducción, este programa se basa en tres ideas:

que los problemas de acceso a la vivienda no tienen que ver con una escasez real de éstas, porque existir, existen, sino con que las viviendas necesarias están vacías o con poco uso, y no salen al mercado de alquiler por decisión de sus propietarios. Que esa decisión puede modificarse con un seguro que garantice los pagos del alquiler y los potenciales deterioros, incluyendo la defensa jurídica, que, a pesar de ello, el propietario no está dispuesto a pagar nada por un seguro de ese tipo, porque, si no, no estaría justificada una subvención del 100%. Ese diagnóstico será ajustado a ciertas zonas, en las que la medida puede ser una forma rápida y eficiente de lograr los objetivos, y no tanto a otras, en las que, si no hay viviendas cuyos propietarios modifiquen su decisión y las saquen al mercado gracias a los beneficios que les supone esta ayuda, la subvención del seguro se sustanciaría en una mera transferencia de rentas desde el sector público a los propietarios que ya están alquilando sus viviendas, sin efectos por tanto en la mejora del acceso. Es, por tanto, una propuesta ideal como sujeto para una valoración *a posteriori* de sus efectos en diferentes ámbitos territoriales; nuestra impresión es que Castilla La Mancha reúne las condiciones para que pueda ser efectiva, porque tanto en las zonas rurales como en las urbanas existe un porcentaje significativo de vivienda no principal como porque las diferencias entre ambos hábitats permitirían un análisis detallado de los factores que frenan o impulsan la puesta en el mercado de alquiler de viviendas cerradas la mayor parte del año.

3.3.3. Cataluña

En Cataluña se está favoreciendo la vivienda de protección oficial mediante el apoyo económico directo. Para ello, la medida vinculada con el acceso de los jóvenes a la vivienda es la siguiente:

- Subvenciones para la promoción de viviendas y alojamientos de protección oficial en régimen de alquiler o cesión de uso

Son subvenciones para promociones de viviendas de nueva construcción, promociones de viviendas procedentes de la rehabilitación de edificios y promociones de viviendas con obras en curso paralizadas que se reanuden hasta su finalización, siempre que se califiquen como viviendas con protección oficial destinados a alquiler o cesión de uso en régimen general.

En junio de 2021 la Generalitat de Cataluña abrió una convocatoria de subvención para que promotores públicos y privados puedan construir viviendas de protección oficial de alquiler. Hasta diciembre se habían adjudicado 17 millones de euros para la construcción de 20 promociones, con un total de 688 viviendas, de las que 101 son viviendas dotacionales[42]. Las viviendas de cada

42 Se define como vivienda edificada en suelo público, con destino transitorio para colectivos desfavorecidos o con necesidades especiales.

promoción pueden tener una superficie media máxima de 75 m^2 y se alquilarán a un precio entre los 420 y 560 euros mensuales, según la zona donde se encuentre ubicada.

3.3.4. Comunidad Valenciana

En el ámbito de la Comunidad Valenciana, también se han llevado a cabo recientemente diversas medidas para incrementar el parque público de vivienda social y proporcionar una alternativa habitacional a personas en situación de vulnerabilidad y exclusión residencial. La primera de ella fue el Decreto Ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de la vivienda pública en la Comunidad Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto; mediante este decreto se ha posibilitado un nuevo impulso a los derechos de adquisición preferente de la administración, de forma que, con el ejercicio de los mismos, se cree una verdadera red de vivienda pública que contribuya de forma eficaz a garantizar el derecho a la vivienda.

Así mismo, la Generalitat Valenciana ha puesto en marcha un Plan de Vivienda Protegida Pública (2021-2026) que propone el desarrollo de las siguientes medidas principalmente:

- Promoción propia por parte de la Generalitat Valenciana de vivienda pública.

Después de más de una década sin la construcción de nuevas promociones, la Generalitat Valenciana va a edificar sobre 14 solares de su propiedad viviendas en alquiler asequible con propuestas innovadoras que creen espacios inclusivos y resilientes, en coherencia con los objetivos de desarrollo sostenible. Modelos de vivienda que recojan las necesidades Post-COVID.

- Concurso de solares públicos cedidos en derecho de superficie a promotoras privadas para crear vivienda protegida en alquiler asequible.

Se trata de un proyecto basado en la colaboración público-privada en el que se aplica un derecho de superficie por 75 años, prorrogables a 15 más. Este modelo permite construir en suelo público, sin que la Generalitat pierda la titularidad de la propiedad. La adjudicataria se hará cargo de la construcción, gestión y conservación del edificio y las zonas comunes. Primarán los criterios de calidad arquitectónica, accesibilidad, perspectiva de género, integración y bienestar social, ahorro y confort energético.

- Concurso de solares públicos para la promoción y gestión de viviendas en régimen de cesión de uso para cooperativas de vivienda.

Este modelo permite la colaboración público-cooperativa. Se pretende fomentar este tipo de acciones no especulativas de acceso a la vivienda, mediante la cesión de suelos en derecho de superficie por 90 años a cooperativas de viviendas, con atención a colectivos preferentes.

3.3.5. Comunidad de Madrid

– Plan VIVE

La medida estrella de la Comunidad de Madrid fue el lanzamiento de una serie de solares a licitación para optar al derecho de superficie por un largo plazo. El proceso está dirigido a empresas privadas dedicadas a la explotación de vivienda en alquiler. En las condiciones de licitación se limitan algunos aspectos como el destinatario de la vivienda, incorporando expresamente a los menores de 35 años. A todos ellos se les garantizarán precios de alquiler un 40% más bajos que los del mercado.

– Plan integral de alquiler municipal del Ayuntamiento de Madrid. Programa conFIANZA Joven

Dentro del Plan Integral de Alquiler Municipal, el Ayuntamiento de Madrid quiere ayudar especialmente a los/las menores de 35 años a la hora de facilitarles el acceso a una vivienda en alquiler en el mercado privado. Para ello ha puesto en marcha este programa, que consiste en anticipar la fianza (un mes) que les solicita el arrendador/a. Luego el inquilino/a tendrá 24 meses para devolver este dinero a la EMVS sin ningún tipo de interés.

3.3.6. Navarra

En Navarra tienen implantado el Plan de vivienda foral 2018-2028; lo primero que llama la atención de dicho Plan es el horizonte temporal, más extenso de lo habitual, pero en su favor hay que destacar también que el Plan cuenta[43] con presupuesto y objetivos anualizados y un cuadro de mandos que permite (y obliga a) evaluar el grado de ejecución de los 6 objetivos básicos del Plan: un parque de vivienda suficiente, asequible, habitable y accesible, y una mejora en la gestión de la vivienda pública y en la gobernanza de la política de vivienda que, conjuntamente, permitan garantizar su función social.

El Programa Emanzipa, dirigido al acceso de las viviendas a jóvenes para facilitarles el proceso de emancipación, se centra en potenciar las deducciones fiscales. Esto tiene ventajas sustanciales a la hora de programar la política

43 https://gobiernoabierto.navarra.es/sites/default/files/plan_vivienda_2018_2028.pdf

económica del programa ya que no hay límites previos en la partida debido a que lo que se reducen son los ingresos y no hay que fijar un gasto presupuestario a priori. El Programa también subvenciona el 50% del alquiler de los jóvenes de entre 23 y 31 años, con límites también de ingresos y de importe, configurándose como un programa que ha adelantado algunas de las medidas que el Gobierno pretender trasladar al conjunto del país.

3.3.7. País Vasco

El Departamento de Planificación Territorial, Vivienda y Transportes del Gobierno vasco ha iniciado un ambicioso proceso participativo con la ciudadanía para crear los dos documentos que guiarán la política de vivienda en Euskadi en los próximos años: el Plan Director de Vivienda 2021-2023 y el Pacto Social por la Vivienda 2021-2036. Dentro de este tipo de iniciativas reguladoras existen una serie de acciones específicas de acceso a la vivienda para las personas jóvenes como son las siguientes:

- Desarrollar un programa especial de vivienda juvenil, para facilitar la emancipación de la vivienda familiar y el desarrollo pleno de proyectos de vida independientes.
- Establecer una reserva preferente de vivienda protegida en régimen de alquiler para el colectivo juvenil.
- Potenciar el Programa Gaztelagun (nuevo Plan del Gobierno Vasco para favorecer la emancipación de jóvenes mediante ayudas directas para pagar un alquiler) flexibilizando los requisitos de acceso al mismo. Como en el caso de Navarra, la Comunidad subvenciona el 50% del alquiler, pero amplía la franja de edad objetivo y aumenta el porcentaje subvencionado al 60% para el caso de los pisos compartidos.
- Poner en marcha alternativas innovadoras para el acceso a la vivienda de las personas jóvenes, como el "cohousing", alquileres con opción a compra y los programas de pisos compartidos.
- Orientar los alojamientos dotacionales al colectivo joven y abordar proyectos piloto para facilitar viviendas juveniles como las cooperativas en cesión de uso, siguiendo experiencias de los países nórdicos.
- Desarrollo del Programa Bizigune de vivienda vacía que tiene como objetivo la captación de pisos desocupados para su puesta en el mercado a través del alquiler protegido a través de la Sociedad Pública del Gobierno Vasco "Alokabide". Al propietario se le garantiza la renta por un periodo de 6 años, si en el informe técnico inicial se

determina que la vivienda necesita alguna reforma, la hace el titular o la hace Alokabide y la financia al 0%; corre con los gastos de un seguro multirriesgo, paga los recibos de basura y alcantarillado y en algunos municipios, reduce un 50% el IBI. El alquiler que ofrece depende, lógicamente, de las características de la vivienda, pero puede llegar a los 650€/mes y cuanta a finales de 2021 con 6.900 viviendas.

Merece la pena reflexionar un poco sobre este tipo de programas, porque el Gobierno de España intentó algo parecido con la Sociedad Pública del Alquiler y la experiencia tuvo poco recorrido por la incompatibilidad entre su elevado coste y las restricciones impuestas por la crisis financiera, pero también porque el tipo de viviendas que llegaba a la Sociedad estaba lejos de lo que el mercado demandaba. Es cierto que los dos problemas son menores en el País Vasco, con un gobierno dotado de bastantes recursos (el coste medio para las cuentas públicas de cada vivienda gestionada en Bizigune es de 5.000€/año) y un mercado inmobiliario tensionado en todo el territorio, pero también que la gestión enfocada al largo plazo y la presión sobre las viviendas vacías[44] han permitido al programa vasco tener un impacto real sobre el mercado mayor incluso de lo que sus cifras registran, en tanto que puedan haber provocado incorporaciones al mercado.

44 Por ejemplo, el Decreto 149/2021, de 8 de junio, de vivienda deshabitada y de medidas para el cumplimiento de la función social de la vivienda.

Capítulo 4
RETOS Y OPORTUNIDADES EN LA REGIÓN DE MURCIA: LA VISIÓN DE DIFERENTES AGENTES

El problema de la vivienda, y en concreto el acceso a ella por parte de los más jóvenes, es un tema de gran actualidad y presente en muchos de los debates públicos. El ámbito de repercusión de la problemática es de amplio alcance y en consecuencia ello afecta, de forma transversal, a diferentes agentes públicos y privados. Las administraciones públicas, las asociaciones que integran a empresarios y profesionales del sector de la construcción, así como los representantes de los trabajadores y los consumidores, conforman la mesa de debate abierta sobre la que se estructura el contenido de este capítulo. La realización de una serie de 10 entrevistas a los portavoces de estas entidades ha permitido conocer de primera mano la visión actual de la problemática. Las manifestaciones realizadas por los diferentes agentes se han estructurado dentro de una lógica de debate abierto que responde a las grandes cuestiones sobre el acceso a la vivienda. Abandonando la idea de entrevistas unipersonales cerradas, se muestra aquí un abanico de respuestas, a veces alineadas y otras contrapuestas, sobre las que consideramos cuestiones fundamentales sobre el tema.

La señalada selección de testimonios personales se ha completado con la información del Consejo Asesor de Vivienda de la Región de Murcia, órgano consultivo que está formado por la Comunidad Autónoma, profesionales del sector de la vivienda y representantes municipales, vecinales y de los consumidores, para definir las líneas de actuación y los criterios a seguir para la mejora de las condiciones de la vivienda de la Región. Con ello se ha podido recabar la opinión colectiva de los diferentes agentes dentro de un marco de puesta en común general, lo que ha permitido tener una visión amplia sobre las diferentes sensibilidades que existen en materia de vivienda actualmente en la Región.

De esta forma, se pone de manifiesto a continuación, un debate participativo sobre los retos y oportunidades que presenta el acceso a la vivienda de los jóvenes

a la Región de Murcia. Hemos optado por la metodología basada en entrevistas semiestructuradas de forma que el marco común que comparten todas ellas se viese complementado con visiones concretas en apartados específicos de la problemática en los que algunas de las personas entrevistadas podían tener una visión más profunda, dejando así también espacio para que los propios intereses de cada una de ellas condujesen la conversación en direcciones diferentes, que terminan complementando la panorámica obtenida.

4.1. ¿EXISTE UN PROBLEMA EN EL ACCESO A LA VIVIENDA DE LOS JÓVENES?

Hay una respuesta unánime sobre la existencia de un problema real por resolver del acceso a la vivienda de los jóvenes. Es sintomático el acuerdo general sobre la prioridad en la resolución del problema y la preocupación en todos los ámbitos. La posición de cada uno de los agentes permite observar la determinación del problema en sus diferentes aristas y complejidades.

Helena Beunza, ex Secretaria General de Vivienda del Gobierno de España, habiendo liderado las iniciativas estatales en materia de vivienda y el plan nacional de regulaciones y políticas de la agenda urbana de España, y como representante de nuestro país en el Comité de Desarrollo Urbano, Vivienda y Ordenación del Territorio de Naciones Unidas, nos pone de manifiesto la escala global del problema haciendo hincapié sobre la necesidad de la gobernanza como solución. Es decir, sobre la capacidad de las políticas públicas a diferente nivel, para encontrar una respuesta adecuada a la problemática. El acceso a la vivienda ha sido estudiado en el ámbito de los países desarrollados dando lugar a trabajos de análisis de gran interés como el #Housing 2030. La coincidencia entre lo global y lo local es más que significativa. La visión general europea coincide con las necesidades regionales. El acceso a la vivienda, con las características de cada entorno y contexto, es un problema transversal a las sociedades contemporáneas. Beunza prioriza las cuestiones de gobernanza desde lo público como la forma de abordar la necesidad de resolución a un problema diagnosticado y no resuelto.

El acceso a la vivienda de los jóvenes, además de considerarse un problema, los diferentes agentes coinciden en señalar la oportunidad y necesidad de resolverlo. Puede parecer obvio, pero es unánime también la determinación como prioridad absoluta, incidiendo sobre las consecuencias derivadas de falta de vivienda para jóvenes a medio y largo plazo.

Se establece, también, un amplio consenso entre la mayoría de los agentes entrevistados en relación con la multiplicidad de causas del problema y por lo tanto determinando que no existe un único responsable del estado de la cuestión.

En general coinciden en señalar la idea de la dejación de las Administraciones Públicas. Se acusan de usar políticas ideológicas sobre la vivienda que producen enfrentamiento y que, a pesar de reconocer la problemática, se centran en polarizar las soluciones no consensuadas donde las diferentes partes del tablero político se muestran escépticas sobre la capacidad de resolución de las herramientas planteadas, por unos y otros.

La heterogeneidad de respuestas y modos de afrontar la realidad de la cuestión queda palpable. La visión especializada y singular desde la posición de cada uno de los agentes enriquece el debate y pone sobre la mesa los distintos ángulos de percepción del problema que trasciende lo económico, político y social.

4.2. ¿QUÉ PROBLEMAS REALES SE HAN ENCONTRADO?

El diagnóstico personal sobre los problemas que existen en el acceso de los jóvenes a la vivienda nos posibilita crear un enriquecedor mapa de respuestas sobre las casuísticas específicas derivadas de cada experiencia según su posición o cargo en el sector.

María José Peñalver, decana del Colegio de Arquitectos de la Región de Murcia, introduce una causa más general, desde el ámbito social, sobre la significancia de la vivienda en el desarrollo de la vida de las personas. En esta línea comenta que *"el problema del acceso a la vivienda de los jóvenes no es una cuestión de si existe stock vacío o no. El problema tiene que ver una condición económica y conceptual sobre los modos de vida"*. Es interesante este punto de vista en el que se introduce lo cuantitativo y lo cualitativo. Frente a la obviedad del problema como un asunto económico, tal y como señala José Ramón Blázquez, presidente de la Asociación de Promotores de la Región de Murcia, que incide sobre cómo *"se puede comprobar en las estadísticas que tanto la edad de emancipación como el porcentaje de los jóvenes no emancipados ha aumentado mucho en los últimos 7 años; y una de las causas fundamentales de esta situación es la precariedad del empleo y la consecuente falta de posibilidad de ahorro";* Peñalver nos habla del problema que supone *"que las viviendas no estén ligadas con las demandas de los jóvenes. No tiene mucho sentido que una persona joven esté pensando en modelos de vivienda como la casa de sus abuelos. Por eso hay que adaptar muchos marcos, también normativo, a esta nueva realidad. Me refiero a modelos de vivienda de alto grado de flexibilidad y adaptabilidad. Que se pueda trabajar dentro de la vivienda. Que se compartan las zonas comunes como gimnasio, zonas de estar, ocio al aire libre . Si esto acarrea una reducción del tamaño de las zonas privadas de la vivienda, servirá también para optimizar económicamente los modelos"*. Se abre el debate sobre un problema en las condiciones de la oferta y abordando la causa no resuelta de una demanda insatisfecha.

María Fernández de Maya, Secretaria de Organización de la Federación de Construcción y Servicios de CCOO, subraya la necesidad de adaptar las medidas a las necesidades de cada territorio, porque hay zonas que necesitan un esfuerzo de rehabilitación, otras tienen oferta suficiente y otras tienen mucha demanda y suelo disponible, pero muchos problemas para financiar las obras. Respecto a los problemas detectados en el sector de la construcción en general para atraer a las jóvenes incorporaciones al mercado laboral, destaca su preocupación por la existencia de incumplimientos, por parte de algunas empresas del sector, de las condiciones laborales y salariales contempladas en los convenios, dejando claro que es una queja que se enfatiza como referida solo a una parte del tejido empresarial, presente incluso en las obras públicas, directamente o por subcontratación, pero en ningún caso generalizable.

Antonio Sáez, Secretario de Organización de FICA (Federación de Industria, Construcción y Agricultura), UGT, destaca el problema de la falta de mano de obra, sobre todo en trabajos especializados, a pesar del trabajo de la Fundación Laboral de la Construcción. Una parte del problema tiene que ver con la falta de retorno de los trabajadores que se fueron en la crisis a la industria u otros sectores, y también de los que se desplazan a otras regiones. El problema se podría gestionar facilitando el tránsito de trabajadores agrícolas inmigrantes que estarían dispuestos a este cambio, por otro lado, parte de una transición laboral tradicional en la economía española del siglo pasado, pero que ahora se encuentra con el doble obstáculo de la necesidad de mantener los ingresos para el sustento familiar, por un lado, y la necesidad de una formación especializada por la otra. Respecto al problema del acceso a la vivienda en general, reclama la creación de un sistema de alquileres sociales relevante en tamaño y accesibilidad, similar al HLM[45] francés.

Blázquez nos comenta la necesidad de identificar las barreras de acceso y plantear soluciones. Para el representante de los promotores inmobiliarios *"uno de los mayores problemas es el pago de la entrada a una vivienda. La imposibilidad de muchos jóvenes para poder hacer frente a esta cantidad provoca que elijan la opción de alquiler cuando en realidad no es su deseo y por lo tanto aumenta la cuota de mercado provocando una sobredemanda que tensiona el mercado y provoca un aumento de los precios".* Está claro que la cuestión económica es la gran causa y por tanto, una vez identificada inequívocamente, la respuesta al problema estará en los distintos ámbitos (financieros, fiscales, etc.) que influyen y determinan la capacidad económica de los jóvenes para acceder a una vivienda (en alquiler o venta) junto a las ayudas o beneficios que se posibiliten por las políticas públicas.

45 Pueden consultarse algunas características concretas de éste y otros sistemas de apoyo al acceso en García-Almirall (2016).

A la hora de la detección del problema prioritario, Juana Pérez Martínez, presidenta de la Federación Murciana de Asociaciones de Amas de Casa, Consumidores y Usuarios, señala que *"además del precio del alquiler, el problema del acceso a la vivienda está causado por la inestabilidad laboral y vital en general"*.

La gestión de las Administraciones es otro de los aspectos fruto del diagnóstico de los agentes del sector. Helena Beunza comenta que *"la gestión de los parques públicos de viviendas es muy deficiente. Es cierto que son focos de marginalidad y que la morosidad es de media un 40%, pero el mantenimiento ha sido nulo en muchos casos"*.

En relación con las posibilidades de las Entidades Locales, María Dolores Muñoz, presidenta de la Federación de Municipios de la Región de Murcia, advierte el problema sobre que *"los pequeños ayuntamientos, a través de las concejalías de vivienda, nos dedicamos casi únicamente al pago de recibos y a una gestión de servicios sociales. No tenemos competencias ni financiación autonómica por lo que no podemos tener acción política. La Ley de Racionalización y Sostenibilidad de la Administración Local nos deja siempre bajo el límite de su estabilidad presupuestaria, por lo que no tenemos posibilidad de definir estrategias activas en materia de vivienda"* .

4.3. ¿QUÉ PLANTEAMIENTOS PUEDEN SER UNA SOLUCIÓN?

Al tratarse de un problema complejo con muchas visiones, a veces contrapuestas, la solución no es única. Quizás, una forma resumida de estructurar y ordenar las posibles respuestas a las cuestiones planteas es seguir un debate entre los aspectos más enfrentados de las soluciones. La elección de un tipo de respuesta u otro, presenta las posibles alternativas y con ello se muestra el abanico complejo de cuestiones a resolver. Las grandes cuestiones siempre pivotan sobre el régimen de tenencia, el carácter de las iniciativas y las tipologías de vivienda. Por ello planteamos el siguiente esquema que permite contener los aspectos más relevantes puestos de manifiesto por los agentes del sector.

4.3.1. ¿Alquiler o compra?

En el contexto actual parece que la mayoría de jóvenes están destinados a ocupar una cuota de mercado del alquiler por los diferentes problemas de acceso a la vivienda que ya hemos ido relatando a lo largo del trabajo. Sin embargo, dentro de los agentes del sector, existen importantes voces que abogan por un mercado consolidado de compraventa de vivienda como la solución más real y mejor adaptada a la demanda. En este sentido el Director General de Vivienda de la Comunidad Autónoma, José Francisco Lajara, destaca que desde el Gobierno

Regional *"han sido pioneros en la creación de un Aval Joven para ayudar a la compra de vivienda. Esta medida, que otras Comunidades Autónomas quieren también aplicar está orientada a facilitar al máximo a aquellos jóvenes que tienen claro dónde y cómo quieren vivir"*. Esta medida es aplaudida con rotundidad desde el presidente de los Promotores Inmobiliarios que nos comenta que *"estamos de acuerdo con la medida del Aval Joven puesta en marcha por nuestra Comunidad Autónoma y consideramos que es un éxito siendo pineros a nivel nacional con esta medida.* Sin embargo, Blázquez puntualiza que *"esta medida tiene ahora mismo limitado el alcance y se está trabajando en mejorar los convenios con las entidades financieras. El gran escollo es que el aval se hace efectivo cuando la vivienda ya está construida por lo que no sirve para un proceso de compraventa de obra nueva sobre plano. Se está estudiando cómo articular el sistema del aval para poder constituirlo en los contratos de compraventa antes del inicio de las obras. Hay que dinamizar esta fórmula"*.

Pero la realidad es que el mercado de la compraventa es extraordinariamente inaccesible para la mayoría de jóvenes de nuestra Región. Por ello, desde la Asociación de Promotores se comentan distintos aspectos que pueden crear un sistema más benévolo para la realización de transacciones. En primer lugar, se aborda el tema de la fiscalidad. Sus declaraciones son explícitas señalando que *"otro de los asuntos que podrían ayudar al acceso a la compra de vivienda por los jóvenes es la fiscalidad. Entre un 20 y un 25 % del coste de la vivienda son impuestos. Se debería plantear, y así los estamos trabajando con la Consejería de Hacienda, en una disminución selectiva, diría que casi quirúrgica, de los impuestos. Por ejemplo, el AJD, es un impuesto en cascada sobre el precio de la vivienda, cuya reducción podría mejorar mucho el precio de venta. Este impuesto afecta en distintas partes del proceso como es la compra del suelo, la constitución de la obra nueva, la división horizontal, la compra de la vivienda. Se debería afrontar una reestructuración de este impuesto. Si se dinamizara el mercado de la obra nueva, se obtendría mayor recaudación por otros impuestos indirectos que completarían la reducción del AJD"*.

El gran ganador de los incentivos públicos es sin duda el alquiler. Desde el Gobierno Regional manifiestan que *"el Ministerio solo apuesta por el alquiler, sin embargo, la cuota del mercado de este modelo de vida, tan válido como la propiedad, nos demuestra que solo se orienta a un sector de la población. Nosotros creemos en la libertad de elección y también hay que apoyar a la compra de vivienda"*.

Son varias las medidas de fomento del alquiler, en la mayoría de casos con ayudas económicas directas para el inquilino que pueden entrar en el mercado subiendo precios. Otro aspecto importante en la solución al alquiler, lo plantea Juana Pérez, de la Asociación de Consumidores y Usuarios al indicar que *"hace falta seguridad, contratos claros, registros de morosos, gestión pública de fianzas"*.

Tras el intenso y permanente debate que existe en la sociedad sobre la definición del modelo de acceso a la vivienda desde la opción del alquiler o la compra, en los últimos años cada vez está cogiendo más fuerza una tercera vía: la cesión de uso. Realmente se trata de un modelo, podríamos decir que híbrido, a medio camino entre el pago de una renta o de una hipoteca. En este sentido, Pascual Pérez Gallego, como cofundador y cooperativista de la Oficina de Innovación Cívica desde la que desarrolla asesoramiento de gestión integral a cooperativas que se acogen al desarrollo de este tipo iniciativas bajo el paraguas de la cesión de uso, nos comenta alguna de las claves de éxito y fracaso del modelo: *"La cesión de uso permite un acceso a la vivienda desde un modelo económico mixto con una aportación de entrada inicial a la cooperativa y un pago mensual a lo largo del tiempo"*.

Cabe destacar la particularidad del régimen de tenencia del modelo ya que *"no se trata de una vivienda en propiedad sino de una participación en una cooperativa que es la titular del edificio. A diferencia de los modelos cooperativista anteriores en los que una vez desarrollado el edificio se producía una división horizontal y por tanto una disolución a todos los efectos de la cooperativa; en este caso el inmueble siempre será de titularidad colectiva"*. Esto significa que la participación de cada cooperativista no le conduce a la adquisición directa de una vivienda, sino que cambia el modelo inmobiliario desde la propiedad a entenderlo como un bien de servicio, es decir, un pago por uso. Las cuotas de entrada es la mayor de las barreras para la implantación de este modelo porque difieren mucho en cantidad en función de la variable más importante: el suelo. Nos comenta Pascual Pérez que *"el gran escollo es el acceso al suelo. Las Administraciones Públicas no están convencidas del modelo y no facilitan el acceso al suelo público por ninguno de los mecanismos como enajenación o licitación de derecho de superficie. Por ello, cuando la cooperativa se enfrenta a la adquisición de suelo privado, la cuota de entrada se dispara y se convierte en barrera para ciertos colectivos con un poder adquisitivo medio o bajo"*. En este sentido, en las diversas entrevistas desarrolladas hemos preguntado a los agentes del sector sobre este modelo y ha existido una respuesta mayoritaria sobre el desconocimiento o la duda de la solución. Actualmente, según nos expone Pascual Pérez, *"el modelo está teniendo más éxito para el cohousing senior ya que son colectivos con poder adquisitivo que una vez que tienen ya consolidada una primera vivienda buscan una opción nueva de convivencia con servicios de cuidados. El reto es que este tipo de soluciones se adecuen para facilitar el acceso a la vivienda de otro tipo de colectivos"*.

4.3.2. ¿Iniciativa privada o pública?

Es incuestionable que el panorama actual de la vivienda, tanto en España como en la Región de Murcia, responde a un modelo basado casi en exclusividad en la iniciativa privada. En este sentido María Dolores Muñoz, presidenta de la

Federación de Municipios de la Región de Murcia se queja de *"la desaparición de la promoción pública"*. La situación financiera de los municipios ha imposibilitado el desarrollo de iniciativas puramente públicas. Por ello parece que todas las implicaciones de las Administraciones conducen a soluciones basadas en la manida colaboración público-privada. En un intento de analizar en detalle cuáles serían las alternativas en las que pudieras existir un resultado exitoso, podemos destacar por encima de todas dos fórmulas: los incentivos a la VPO y las cesiones de derecho de superficie sobre los suelos públicos.

En relación con la VPO, José Ramón Blázquez, presidente de los Promotores Inmobiliarios, destaca que *"podría ser otra de las soluciones siempre y cuando se estableciera un sistema de ayudas a la compraventa. Hay que agilizar el proceso de calificación de VPO para no tener un doble trámite y además crear programas de ayuda directos a la venta de VPO para poner en funcionamientos estos ámbitos de suelo destinado en exclusividad a la vivienda protegida y que se encuentran ociosos. Ante la inexistencia de ventajas, no se desarrollarán"*.

Respecto a la solución referida a la activación de los suelos públicos, Francisca Pérez, concejala de Vivienda del Ayuntamiento de Murcia indica que *"con un marco legal distinto, como el que podría haberse generado con la Ley de Servicios Sociales de la Comunidad Autónoma de 2021 valdría, ya que pondría en uso el abundante suelo dotacional que tienen los municipios fruto de las cesiones por el planeamiento de desarrollo urbanístico"*. El representante de los Promotores Inmobiliarios centra su opinión respecto al suelo público considerando que *"debería producirse una venta de este suelo a menor precio y que vaya destinado a colectivos concretos, como los jóvenes"*.

4.3.3. ¿Obra nueva o rehabilitación-segunda mano?

El Director General de Vivienda, José Francisco Lajara tiene claro que *"los fondos Next Generation han apostado decididamente por la rehabilitación. En primer lugar y fundamentalmente con un carácter energético, pero en la que tiene cabida una rehabilitación también integral del parque de viviendas. Hay soluciones beneficiosas para núcleos de población de menos de 5.000 habitantes. Es un logro de nuestra Comunidad Autónoma que el Ministerio haya entendido nuestra estructura administrativa municipal y haya matizado el concepto municipio por el de núcleo de población para que estas ayudas lleguen a más sectores de la población. Una alternativa para los jóvenes de los pueblos de la Región es rehabilitar viviendas existentes y tener una casa adaptada a los nuevos requisitos y además revalorice los centros consolidados e históricos de nuestros municipios"*.

Respecto al mercado de la obra nueva, los Promotores Inmobiliarios señalan, al margen de la dificultad de financiación, que *"hay que conseguir suelo (finalista) a un coste asequible para construir vivienda asequible. Una de las grandes tareas es trabajar sobre los costes de las infraestructuras que repercuten al desarrollo del suelo abaratando lo máximo. No se pueden repercutir infraestructuras de carácter municipal o supramunicipal sobre pequeños desarrollos de suelo porque lo hacen inviable. Las compañías suministradoras exigen, en muchas ocasiones, condiciones que no permiten el desarrollo del suelo".*

Apéndice al Capítulo 4: listado de entrevistas realizadas

Por orden cronológico de realización, para el presente trabajo hemos charlado durante 30-50 minutos, presencialmente o a través de videoconferencia, con los siguientes representantes de diferentes organizaciones e instituciones:

1. Mª Dolores Muñoz Valverde, presidenta de la Federación de Municipios de la Región de Murcia y alcaldesa de Bullas. Estuvo acompañada de Manuel Pato Melgarejo, Secretario General de la Federación, quien también participó activamente (pero contemplamos como un único bloque al ser en la misma charla y en representación de la misma institución).
2. Helena Beunza, representante de España en el Comité de Desarrollo Urbano, Vivienda y Ordenación del Territorio de Naciones Unidas (UNECE). Con anterioridad fue Directora General de la Entidad Valenciana de Vivienda y Suelo, y luego Secretaria General de Vivienda del Ministerio.
3. Francisca Pérez, concejala de Vivienda del Ayuntamiento de Murcia. Hemos entendido que era aconsejable complementar la visión de la Federación, aunque representa a todos los municipios de la Región, con la del mayor municipio, dadas las diferencias en la problemática del acceso detectadas en los capítulos anteriores.
4. Juana Pérez Martínez, presidenta de la Federación Murciana de Asociaciones de Amas de Casa, Consumidores y Usuarios (Thader Consumo).
5. Jose Francisco Lajara, Director General de Vivienda de la Consejería de Fomento e Infraestructuras de Comunidad Autónoma de la Región de Murcia.
6. María José Peñalver, decana del Colegio Oficial de Arquitectos de la Región de Murcia (COAMU).

7. Antonio Sáez, secretario de organización de la Federación de Industria, Construcción y Agricultura (FICA), UGT.
8. María Fernández de Maya, Secretaria de Organización de la Federación de Construcción y Servicios, CCOO.
9. José Ramón Blázquez, presidente Asociación de Promotores Inmobiliarios de la Región de Murcia (APIRM), CROEM.
10. Pascual Pérez Gallego, arquitecto y cofundador socio cooperativista de la Oficina de Innovación Cívica.

Capítulo 5
DE LOS RETOS A LAS OPORTUNIDADES: ALGUNAS PROPUESTAS CONCRETAS

Una vez que se ha realizado un repaso de las diferentes políticas, tanto estatales como autonómicas que están en marcha, es necesario elaborar una síntesis de las distintas herramientas políticas que pueden aplicarse para favorecer el acceso a la vivienda para los jóvenes de la Región de Murcia. Estas soluciones que deben impulsarse desde las administraciones públicas pueden dividirse en función del régimen de tenencia de la vivienda y sobre qué parte del proceso económico aplican. En este sentido podemos diferenciar las políticas sobre: el suelo, la rehabilitación, la compraventa, el alquiler y la cesión de uso.

5.1. POLÍTICAS PARA EL SUELO

Comentábamos en el inicio de este trabajo que la gestión urbanística tiene por fuerza objetivos mucho más amplios que el de favorecer el acceso a la vivienda. Sin querer profundizar en esas otras cuestiones, en muchos municipios puede ser de utilidad una reflexión previa sobre lo que podríamos llamar una Estrategia de Consolidación Urbana, que parta de las ventajas de la ciudad compacta y de los costes de una dispersión no planificada ni fruto de la historia, sino de una especulación que tiende a construir de manera fragmentada, sin tener en cuenta los costes que ello implicará para todas las generaciones que padezcan sus consecuencias (desplazamientos innecesariamente largos, entornos degradados, suciedad, inseguridad,). Esa estrategia debería poder clasificar los activos inmobiliarios en desuso en varias categorías:

A. Esqueletos integrados. Edificios incompletos por problemas de ejecución, que están plenamente integrados en la trama urbana. En nuestro entorno podemos observar muchos ejemplos y, aunque la subida de precios y el efecto del tiempo están resolviendo algunos casos, sería útil disponer de un catálogo donde estuvieran numerados y especificado el estado actual de cada caso, de forma

que se pudieran estudiar las acciones más oportunas para agilizar su resolución. Son activos que en muchos casos con poco dinero podrían estar al servicio de la comunidad y, por qué no, de sus propietarios.

B. Solares integrados. Son numerosos los solares totalmente integrados en la trama urbana, con edificios habitados al menos en dos de sus lados; más allá de la definición concreta de "integrados", habría que distinguir a efectos prácticos entre dos subcategorías:

B1, Solares integrados con licencia. Si hay un proyecto aprobado e incluso una licencia de obra, debería ser posible apremiar a su ejecución. Hemos encontrado algún caso en el que parece que ese apremio no es posible, incluso con una grúa instalada más de una década no se ha podido obligar a su retirada por motivos de seguridad.

B2. Solares integrados sin licencia de obra. Seguramente no se debe hacer mucho más que exigir su limpieza y vallado en cumplimiento de la normativa, pero un registro de solares en sí mismo es un instrumento de presión subjetiva, para que quede claro que las ventajas que ofrece en cuanto al valor del solar el que esté urbanizado y rodeado de viviendas habitadas implica también una cierta obligación de construir.

C. Esqueletos no integrados. En este apartado podemos encontrar una amplia variedad, desde los que tienen como mejor solución la demolición, hasta los que están casi integrados.

D. Fuera de esas categorías existe también una amplia variedad de edificios abandonados, naves industriales en desuso y otras categorías que convendría también catalogar para dejar clara la aspiración a una ciudad en la que la propiedad cumple un fin social.

Más allá de esta reflexión previa, creemos que sería conveniente trabajar en las siguientes direcciones:

- Cambios de la Ley de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia (LOTURM) para permitir la compatibilidad de uso de los suelos urbanos calificados como equipamientos y/o dotaciones con los nuevos modelos de vivienda (coliving, cohousing).
- Cambios en las regulaciones de la reserva de suelo incluyendo el uso exclusivo para vivienda joven y/o intergeneracional protegida en los nuevos desarrollos de suelo.
- Inclusión del uso de viviendas para jóvenes en el régimen transitorio de edificación y uso que regular la LOTURM para los suelos urbanizables sectorizados y sin sectorizar (art.100 a art.104)

- Instar a los Ayuntamientos a hacer públicos los inventarios de patrimonio público de suelo para favorecer el desarrollo de iniciativas público-privadas.

5.2. POLÍTICAS PARA LA REHABILITACIÓN

- Aplicar un tipo reducido o la exención del pago del ICIO (Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras) para las licencias de rehabilitación de viviendas desarrolladas por promotores jóvenes.
- Definición por parte de los ayuntamientos de Entornos Residenciales de Rehabilitación Programada (ERRP) donde se encuentren suelos públicos que puedan ser objeto de cesión de uso para viviendas para jóvenes con el fin de favorecer la recuperación de entornos degradados.
- Creación de prima de aprovechamiento urbanístico (edificabilidad) para el caso de usos dotacionales asistenciales destinados a usuarios jóvenes.

5.3. POLÍTICAS PARA LA COMPRAVENTA

- Consolidación y potenciación del Aval Joven impulsado por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia apostando por un alcance mayor en convenios con las entidades financieras.
- Reducción del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales para la primera vivienda en el caso de compradores de jóvenes.
- Favorecer las condiciones de las cooperativas de vivienda joven a través de un programa de apoyo a la gestión de la entidad colaborativa.

5.4. POLÍTICAS PARA EL ALQUILER

- Creación de la oficina de apoyo a la vivienda joven para la gestión integral de los distintos incentivos con el objetivo de hacer eficaces las opciones de compatibilidad de los diferentes programas de ayudas, así como la creación de un registro de alquiler joven en el que se garantice la fianza o aval del contrato de arrendamiento para jóvenes.
- Desarrollo de licitaciones sobre suelo público de vivienda joven con alquiler asequible como solución mixta por compatibilidad de ayudas del programa 6 del R.D. 853/2021 y/o el programa 5/8 del Plan Estatal de Vivienda 2022-2025 junto al Bono de Alquiler Joven estatal.

5.5. POLÍTICAS PARA LA CESIÓN DE USO

- Desarrollo de un programa de concursos para vivienda en cesión de uso para cooperativa de jóvenes con derecho de superficie en suelos de titularidad municipal
- Eximir del canon sobre el derecho de superficie de las concesiones en los suelos públicos de aquellos municipios donde el precio de la construcción ya suponga una tasa de esfuerzo para el pago de la cuota de cesión sea igual o mayor a un tercio de los ingresos anuales del hogar.

5.6. REFLEXIONES FINALES

El debate sobre las medidas necesarias para facilitar una mejora efectiva del acceso a la vivienda se enriquece cada día con nuevas propuestas, datos, polémicas e iniciativas. No pretendemos en este marco presentar aquí una batería cerrada de propuestas, ni realizar tampoco una evaluación limitada a una foto fija de la realidad normativa. Nuestro objetivo ha sido realizar una serie de aportaciones a ese panorama, complementándolo con diversos elementos y enfoques.

Al inicio de este trabajo señalábamos que nuestra hipótesis de partida descansaba en la existencia de diferencias notables en el comportamiento del mercado de la vivienda en la última década; si, en general, cabe hablar en plural de mercados porque, al menos, el de alquiler, el de compraventa de viviendas usadas y el de nueva construcción coexisten interaccionando de diversas formas, pero con elementos propios de cada uno, ahora es quizás más relevante que en las últimas décadas la diferenciación territorial, por la existencia de unas especificidades locales que tienen que ver con las diferencias en presiones demográficas, en procesos económicos y con el diferente panorama dejado por la crisis inmobiliaria hace casi ya tres lustros. Hemos constatado esas diferencias y también que las respuestas de las diferentes Comunidades Autónomas han intentado tímidamente reflejar esas singularidades, pero en general cabe concluir que ni el volumen presupuestado ni el diseño de las medidas se han adaptado a la magnitud del problema, tal y como es percibido por los agentes implicados.

Un elemento que justificaría la menor implicación normativa y presupuestaria de comunidades como la de la Región de Murcia en planes específicos de vivienda es, por un lado, la debilidad presupuestaria, alimentada tanto por una baja financiación por habitante en el reparto de los fondos del sistema de financiación autonómico, como por el uso de la autonomía que ese sistema otorga para rebajar la recaudación de diferentes figuras impositivas; por otro lado, los umbrales que fijan los diferentes planes estatales tienden a beneficiar más a comunidades con

rentas y precios más bajos; por ejemplo, la ayuda al alquiler marca unos precios máximos del alquiler a subvencionar que están claramente por debajo de la media de algunas comunidades y por encima del de otras como la nuestra, y por eso se les faculta para que las que lo consideren oportuno amplíen esos límites en su desarrollo normativo.

El amplio panorama de medidas que hemos ido desgranando, combinadas entre sí, y destinadas para la heterogeneidad de perfiles e intereses de los jóvenes puede suponer un impulso para facilitar el acceso a la primera vivienda. La solución no es única, sino que para un problema tan complejo supone un reto diverso con el que poder facilitar un abanico de herramientas activas que favorezcan las condiciones económicas y sociales de la vivienda joven.

Las diferentes cuotas de mercado que representan cada opción (compra, alquiler o cesión de uso) exigen respuestas de toda categoría y tipología. La centralización o fomento de las ayudas en una sola dirección puede ocasionar la marginalidad de uno de los mercados y por tanto excluir del apoyo a aquellos jóvenes que tienen otros intereses u objetivos vitales.

El debate de la vivienda, más allá de un derecho constitucional, supone un reto de convivencia social. La estructura de la población exige el apoyo de modelos híbridos y mixtos donde no se produzca una zonificación social ni una segmentación de los diferentes colectivos. La idea de comunidad diversa debe traducirse tanto a nivel edificatorio como urbanístico con el objetivo de crear vivienda para jóvenes en una modelo de ciudad contemporánea que apueste por la proximidad, la sostenibilidad y la densidad de servicios y actividades.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Alarcón, G. y D. Peñarrubia (2014): "Progresividad en el IBI. Elementos para una reflexión pendiente", en *Estudios sobre el sistema tributario actual y la situación financiera del sector público. Homenaje al Profesor Dr. D. Javier Lasarte Alvarez.* Francisco Adarne Martínez y Jesús Ramos Prieto (coord.), Instituto de Estudios Fiscales, páginas 1181-1200.

Alves, P. y A. Urtasun (2019): "Recent housing market developments in Spain", Economic Bulletin Analytical Articles, 2, Banco de España.

Banco de España (2020): "The housing market in Spain: 2014-2019", Dirección General de Economía y Estadística.

Bover, O., M. Torrado y E. Villanueva (2019): "La ratio préstamo-valor de la vivienda en España durante el período 2004-2016", Boletín Económico 1, (artículos analíticos). Banco de España.

Cavalleri, M.C., B. Cournède y E. Özsöğüt (2019): "How responsive are housing markets in the OECD? National level estimates", OECD Economics Department Working Papers No. 1589. https://doi.org/10.1787/4777e29a-en.

CES (2002): "La emancipación de los jóvenes y la situación de la vivienda en España", Informe 3/2002. http://www.ces.es/documents/10180/18510/inf0302

Consejo de la Juventud de España (2022): "Observatorio de la emancipación. Primer semestre 2021", CJE.

Defensor del pueblo (2019): *"La vivienda protegida* y el alquiler social en España", separata del Informe Anual 2018.

Domínguez-Mujica, J., J.M. González-Pérez, J.M. Parreño-Castellano y D. Sánchez-Aguilera (2021): "Gentrification on the Move. New Dynamics in Spanish Mature Urban-Tourist Neighborhoods" *Urban Science* 5, no. 1: 33.

Duca, J.V., J. Muellbauer y A. Murphy (2021): "What Drives House Price Cycles? International Experience and Policy Issues". Journal of Economic *Literature,* 59(3):773-864.

EAPN (2022): "El derecho a la vivienda. La perspectiva autonómica", Serie Sociedades, 3. European Anti-Poverty Network.

Ekona (2019): Estudio de las políticas de acceso a la vivienda. Informes de impacto de las políticas públicas del Ayuntamiento de Madrid.

Ferreri, M. y L. Vidal (2021): Public-cooperative policy mechanisms for housing commons, International Journal of Housing Policy. DOI: 10.1080/19491247.2021.1877888

FOESSA (2022): Evolución de la cohesión social y consecuencias de la COVID-19 en España, Colección de Estudios, 50.

García-Almirall, P. (dir.) (2016): Modelos de política de vivienda municipal. Estudio de referentes de otras ciudades de ámbito Europeo y Americano. Universitat Politecnica de Catalunya, Centre. de Política de Sòl i Valoracions

García Montalvo, J. (2007): "Algunas consideraciones sobre el problema de la vivienda en España", Papeles de Economía Española,113, 138-155.

García Montalvo, J. (2019): "Retos del mercado del alquiler en España", Cuadernos de Información Económica, FUNCAS, 269

Gesvalt (2021): "Vivienda asequible en España", https://gesvalt.es/informes/vivienda-asequible-en-espana-2021.

Kucharska-Stasiak, E., Zróbek, S. y Zelazowski, K. (2022): "European ˙Union Housing Policy—An Attempt to Synthesize the Actions Taken", *Sustainability 2022, 14, 39.*

López-Rodríguez, D. y M.L. Matea (2020): "La intervención pública en el mercado del alquiler de vivienda: una revisión de la experiencia internacional", Documentos ocasionales 2002, Banco de España.

Marquardt, S. y D. Glaser (2020): "How Much State and How Much Market? Comparing Social Housing in Berlin and Vienna", German Politics, https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/09644008.2020.1771696

Montoriol-Garriga, J. (2020): "La creciente divergencia del precio de la vivienda en España", Caixabank Research.

Ouasbaa, G. y E. Viladecans (2021): "Spain's once-substantial rental market is now one of the smallest in Europe", Brooking. https://www.brookings.edu/essay/spain-rental-housing-markets/

Raya, J.M. (2021): "Efectos de la pandemia en el mercado del alquiler: ¿es conveniente una norma de regulación de precios?", EsadeEcPol Insight #27. https://itemsweb.esade.edu/research/EsadeEcPol-Insight-mercado-alquiler.pdf

Taltavull, P. (2021): "Predicting housing prices. A long term housing price path for Spanish regions", Conferencia de la Latin American Real Estate Society (LARES), https://lares.architexturez.net/system/files/4DRA.pdf

Torres Téllez, J., Montero Soler, A., y Quaresima, G. (2019): "Viviendas vacías: Situación actual en España y políticas públicas para incentivar su ocupación", *GIGAPP Estudios Working Papers*, *6*(135-139), 447-469.

Trilla Bellart, C. y J. Bosch Meda (2018): El parque público y protegido de viviendas en España: un análisis desde el contexto europeo. Fundación Alternativas, Documentos de trabajo, nº: 197.

Valenzuela-Levi, N., T. Echiburu, J. Correa, R. Hurtubia y J.C. Muñoz (2021): "Housing and accessibility after the COVID-19 pandemic: Rebuilding for resilience, equity and sustainable mobility", Transport Policy 109, 48–60.

DIEGO PEÑARRUBIA BLASCO

Doctor en Ciencias Económicas y Empresariales y Profesor Titular del Departamento de Fundamentos del Análisis Económico de la Universidad de Murcia. Ha publicado diversos artículos académicos, fundamentalmente en el ámbito de la Economía Industrial, y participado en proyectos de investigación con financiación pública y privada. También ha desarrollado su labor profesional fuera del ámbito universitario, como gerente de la Agencia de Desarrollo Local y Empleo de Cartagena, director del Área de Fomento y del Gabinete Técnico de la Delegación del Gobierno en Murcia o presidente del Consejo de Administración de la Sociedad Concesionaria del Aeropuerto de la Región de Murcia.

JUAN PEDRO SANZ ALARCÓN

Doctor arquitecto por la Universidad Politécnica de Madrid, Profesor Contratado Doctor del Departamento de Arquitectura y Tecnología de la Edificación de la Universidad Politécnica de Cartagena y Vicedecano del Colegio Oficial de Arquitectos de la Región de Murcia. Ha desarrollado diversos trabajos de investigación para administraciones públicas y empresas privadas en el ámbito de la vivienda y el urbanismo. Es premio en las categorías de obra nueva, sostenibilidad, divulgación y arquitectura interior en diversas ediciones de los Premios de Arquitectura de la Región de Murcia. Ha completado su formación académica con el Programa Avanzado en Gestión Patrimonial de Activos Inmobiliarios del Instituto de Empresa (IE).

www.cesmurcia.es

CES

Región de Murcia

40 AÑOS AUTONOMÍA REGIÓN DE MURCIA 1982 2022

Disponible en internet