



INFORME: LA VIVIENDA EN CLM

La necesaria ayuda pública

Tirso Lumbreras

Director General de Vivienda. Junta de CLM

El artículo 47 de la Constitución Española sanciona el derecho que todos los españoles tienen a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, mandando, al propio tiempo, a los poderes públicos para que promuevan las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho.

Claramente comprometido con el principio de solidaridad como eje básico de la acción de gobierno, y entendiendo en este sentido el mandato constitucional contenido en el citado artículo 47, el promover las condiciones necesarias para facilitar a los residentes en Castilla-La Mancha el acceso a una vivienda digna ha sido uno de los objetivos del gobierno regional. Ello ha hecho posible que en Castilla-La Mancha, en el cuatrienio 1992-1995, se hayan construido algo más de 26.153 viviendas con ayuda de fondos públicos, y que en estos momentos se haya diseñado un nuevo plan de actuación, para el cuatrienio 1996-1999, en el que las actuaciones previstas, en número de viviendas, se sitúan por encima de las 26.450.

Problemática general del acceso a la vivienda

El acceso a la vivienda, ya sea en propiedad o en alquiler, es una de las cuestiones que más preocupan a la sociedad española, junto a las relativas al acceso a un empleo estable; y por ello es, sin duda, un objetivo prioritario para la gran mayoría de los castellano-manchegos. Sin embargo no ha sido fácil, ni lo es aún, para buena parte de la población la consecución de esa vivienda; y en especial para los más jóvenes. Todo ello no sólo justifica la intervención de los poderes públicos, sino que la acredita como muy necesaria.

Que la dificultad para el acceso a la vivienda puede ser un problema social lo demuestra además la evidencia de las cifras. Así el precio de un piso nuevo, de unos 90 metros cuadrados, en Castilla-La Mancha y en términos medios, puede equivaler hasta 4,5 veces las rentas anuales de una familia con ingresos equivalentes a 3,5 veces el salario mínimo interprofesional (aproximadamente 220.000 pesetas/mes). O lo que es lo

mismo, la compra para la entrada de ese piso equivale a más del 70% de los ingresos anuales de la familia; y la amortización del crédito hipotecario con el que se paga el resto del precio (un 80% del valor de la vivienda), en términos de intereses del mercado libre, puede suponer en torno a un 45% de los ingresos mensuales de la familia.

Si los bancos y cajas de ahorros, para garantizar la solvencia, exigen que los pagos mensuales de las cuotas se sitúen en torno del 30% de los ingresos familiares, parece poco posible que una familia, con ingresos como los que venimos refiriendo (3,5 SMI), pueda acceder una vivienda de promoción libre. Estos ejemplos dejan muy a las claras la necesidad de políticas de viviendas que tengan como referentes la ayuda directa a las familias, la reducción de los tipos de interés, la rehabilitación de viviendas ya construidas y el favorecimiento de los alquileres.

Sin perjuicio de este problema económico, individualmente considerado, la intervención del sector público permite, además, la movilización y canalización hacia este sector de la actividad productiva, de una gran masa de recursos financieros, con los siguientes efectos en la coyuntura económica general.

Desde hace más de medio siglo es generalmente admitido que el fomento de la construcción es uno de los medios más eficaces para generar empleo. También se admite en el mismo sentido que dentro del sector de la construcción, el subsector vivienda es el más intenso en la utilización de mano de obra.

Conscientes de esta realidad, sucesivos gobiernos han elaborado planes y normas para fomentar la edificación de viviendas, con el doble objetivo ya enunciado, por una parte de facilitar el acceso a una vivienda digna a los sectores de población con menores recursos; y por otra lograr la generación de empleo.

En este sentido, el Plan de Vivienda y Suelo diseñado por el Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente para el cuatrienio 1992-1995 puede calificarse de altamente satisfactorio. A ello contribuyó decididamente esta Comunidad Autónoma desarrollando y completando a través de su propia normativa (en un primer momento el Decreto 74/1992 y

posteriormente el Decreto 68/1994) las actuaciones previstas en dicho plan para el contexto nacional, a fin de readaptarlo a las necesidades más específicas de Castilla-La Mancha.

Al mismo tiempo, nuestra Comunidad ha profundizado en la promoción directa de vivienda pública buscando la respuesta a aquellos sectores de la población que, pese al capítulo de ayudas definidas en el plan de vivienda, sus recursos le limitaban el acceso a una vivienda de promoción privada. A título de ejemplo conviene señalar que en el período 1984/1994 se construyeron en Castilla-La Mancha 11.791 viviendas de promoción pública, con una inversión de 46.874 millones de pesetas. Se han construido casi seis viviendas de este tipo por cada mil habitantes, frente a dos viviendas de media en el resto de España.

Sin embargo, y pese a los buenos resultados de todo tipo obtenidos en el desarrollo del referido plan de vivienda y en nuestra actuación propia, simultáneamente se ha ido constatando la persistencia de diversos problemas en el terreno de la vivienda; que si bien es cierto muchos de ellos son de carácter general, nosotros los vamos a analizar desde la óptica y con el objetivo puesto en nuestra Comunidad Autónoma.

Así, la oferta de viviendas en alquiler resulta insuficiente en cantidad y, al mismo tiempo, inadecuada por los elevados precios de las rentas para las condiciones económicas de los destinatarios naturales de este tipo de oferta, especialmente los jóvenes. Siendo los jóvenes, además, quienes mayores problemas experimentan a la hora de acceder a una vivienda en propiedad; pues si los precios de venta, especialmente en los grandes municipios, resultan elevados para amplias capas de la sociedad, de forma que se les hace prácticamente imposible el acceso en propiedad a una vivienda con recursos propios; a los jóvenes el problema se les agrava en la medida que siendo la primera vez que lo intentan, no disponen de los recursos necesarios, ni su capacidad objetiva de endeudamiento les hacen clientes apreciados y deseados para las entidades financieras.

Por otro lado, aún no se están abordando, con la intensidad y amplitud necesarias, los procesos de rehabilitación de edificios y viviendas, de forma que se permitiera la vuelta al mercado de una gran número de unidades de patrimonio inmobiliario en condiciones de habitabilidad y precio accesibles a la gran mayoría de demandantes de una vivienda.

Finalmente, la disponibilidad de suelo edificable, o lo que es lo mismo de suelo urbanizado, en cantidades suficientes y con precios moderados de repercusión en el coste de las viviendas, que constituye una condición básica para hacer viable la existencia de viviendas a precios que las hagan asequibles para los residentes en Castilla-La Mancha, aún no ha sido resuelta.

Líneas básicas de II Plan de vivienda 1996-1999

Con el punto de referencia en la problemática que acabamos de exponer: dar respuesta a la aún creciente demanda de viviendas en Castilla-La Mancha es el objetivo que nos hemos marcado en el ámbito del II Plan Regional de Vivienda 1996/1999, fijando al efecto las líneas básicas de actuación que se concretan en las actuaciones siguientes:

- Promover la construcción de viviendas de protección oficial de régimen especial, para atender a las necesidades de vivienda de familias con ingresos inferiores a 2,5 veces el salario mínimo interprofesional.

- Potenciar las ayudas para el primer acceso a la vivienda a adquirentes con ingresos inferiores a 3,5 veces salario mínimo interprofesional.

- Atender las necesidades de viviendas de promoción pública; desde la convicción de que aún con una base importante de ayuda pública, ésta es la única vía para que muchas familias, situadas en tramos de renta inferiores al 1,5 salario mínimo interprofesional, puedan acceder a una vivienda.

- Promover la recuperación, renovación y rehabilitación no sólo de viviendas y edificios, sino también de un importante número de centros urbanos.

- Apoyar decididamente la creación de patrimonios públicos de suelo, cuyo destino más o menos inmediato sea la construcción de viviendas con algún régimen de protección pública.

En este contexto el Decreto 88/96 del gobierno regional cierra el marco normativo y fija el sistema de ayudas específicas en Castilla-La Mancha dentro del marco general definido para todo el territorio nacional por el Real Decreto 1290/95. Así, además de confirmar las líneas básicas enunciadas, fija los elementos diferenciadores en los siguientes aspectos:

- Refuerza las ayudas al acceso a la primera vivienda; que además se hace extensible a las viviendas de hasta 90 m² de superficie.

- Potencia las ayudas específicas para jóvenes al reforzar con 1% de subvención para compradores de hasta 30 años las ayudas ya fijadas en términos generales.

- Refuerza las ayudas a los adquirentes de viviendas de hasta 90 m² de superficie útil aún cuando no sean adquirentes en primer acceso.

- Fija ayudas específicas a los promotores de viviendas en régimen especial en hasta un 10% del precio máximo de venta de las viviendas; al tiempo que permite para esta región el sistema de autopromoción en Régimen Especial.

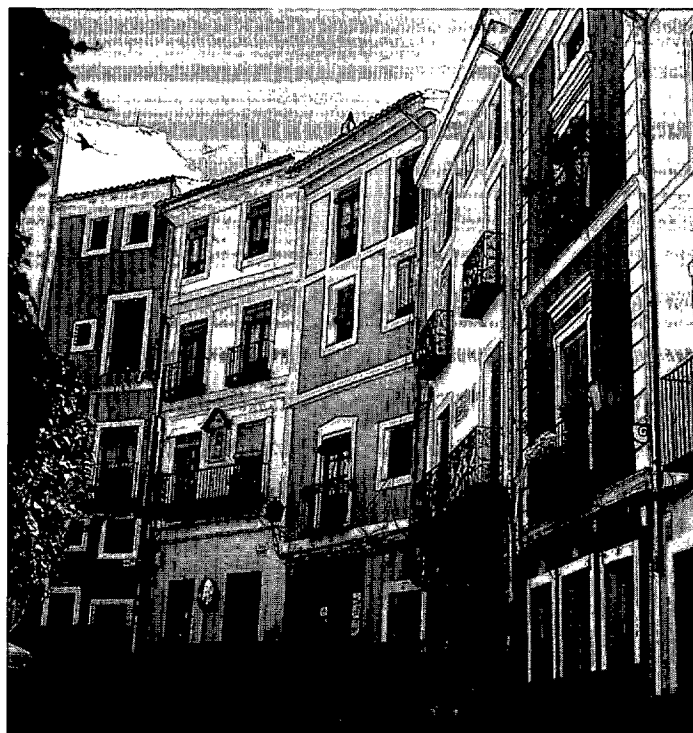
- Limita el capítulo de ayudas a la vivienda a precio tasado, no considerando tal la vivienda libre, fijando el límite de ayudas para viviendas de hasta 90 m² de superficie útil.

- Limita las ayudas, en todo caso, a ingresos inferiores o iguales a 3,5 veces S.M.I. ponderado.

- Finalmente, establece un sistema de ayudas fuera del marco del Convenio con el Ministerio de Fomento, con cargo a presupuestos exclusivos de esta Comunidad Autónoma, en un afán de ampliar lo más posible el número de ayudas a conceder.

Los cuadros siguientes reflejan tanto las condiciones generales de las actuaciones y de los sujetos perceptores de ayudas, como los objetivos marcados (en número de viviendas) y la inversión pública (en millones de pesetas) previstas para esta Comunidad Autónoma.

Hoy, después de nueve meses de vigencia del II Plan de Vivienda, hemos de reiterar, una vez más, el cumplimiento de los objetivos previstos; y ello de forma que nuestra Comunidad Autónoma se sitúa a la cabeza de todas las Comunidades en el porcentaje de viviendas financiadas, habiéndose cubierto ya la totalidad de los objetivos previstos para 1996. □



	En régimen general	En régimen especial	A precio tasado
Superficie útil máxima	90 m ²	90 m ²	90 m ²
Precio máximo venta	1,2 x mod. ponderado Area 1.ª 112.092 x m ² 2.ª 99.415 x m ² 3.ª 87.167 x m ² 4.ª 80.933 x m ²	1,0 x mod. ponderado Area 1.ª 93.410 x m ² 2.ª 82.845 x m ² 3.ª 72.639 x m ² 4.ª 67.444 x m ²	1,5 x mod. ponderado Area 1.ª 140.115 x m ² 2.ª 124.269 x m ² 3.ª 108.958 x m ² 4.ª 101.166 x m ²
Renta máxima anual	7,5% Precio Venta	5,5% Precio Venta	—
Ingresos ponderados máximos	3,5 x S. M. I.	2,5 x S. M. I.	3,5 x S. M. I.
Destino de la vivienda	Residencia habitual	Residencia habitual	Residencia habitual
No titularidad de vivienda	No VPO No Libre	No VPO No Libre	No VPO No Libre

Tipo	Actuación	Subtipo	Objetivos		Costes	Total
			Totales	Mº Fomento	Junta	
VPO Régimen Especial	Venta	Venta	3.780	4.690,00	3.419,00	8.109,00
		Alquiler	720	966,00	500,90	1.466,90
Total VPO Régimen Especial			4.500	5.656,00	3.919,90	9.575,90
VPO Régimen General	Venta 1er Acceso	Venta 1er Acceso	896	383,46	786,40	1.169,85
		Venta Acceso Normal	10.454	5.653,86	4.601,48	10.255,34
		Total Venta	11.350	6.037,32	5.387,88	11.425,19
		Alquiler	1.130	507,50	172,14	679,64
Total VPO Régimen General			12.480	6.544,82	5.560,02	12.104,83
Viviendas a precio tasado	Venta 1er Acceso	Venta 1er Acceso	1.014	590,22	637,52	1.227,74
		Venta Acceso Normal	2.646	624,26	835,27	1.459,53
Total Viviendas a Precio Tasado			3.660	1.214,48	1.472,79	2.687,27
Rehabilitación	Areas y equipamiento	Rehabilitación de Edificios	900	566,75	176,84	743,59
		Adec. de Viviendas	802	51,15	61,48	112,63
		Rehabilitación Int. de Edificios 1 Viv.	240	50,80	30,74	81,54
			240	50,80	30,74	81,54
Total Rehabilitación			1.600	719,50	299,80	1.019,30
VPO PBL (Inversión)			2.400	0,00	15.600,00	15.600,00
Suelo	Privado	Privado	750	128,50	0,00	128,50
		Público	1.000	224,00	0,00	224,00
Total Suelo		1.750	352,50	0,00	352,50	
TOTAL		26.450	14.487,30	26.852,51	41.339,80	