



VIVIENDA Y SOSTENIBILIDAD

PANORAMA HISTÓRICO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA Y EL PAPEL DE LAS COOPERATIVAS

Actualmente cerca de un millón y medio de familias están vinculadas al cooperativismo de viviendas

Y a el hombre de las cavernas buscaba alojamiento, cobijo o morada sostenible en cuevas, refugios naturales, abrigos rocosos, chozas o empalizadas donde refugiarse de las condiciones climatológicas naturales, de los animales agresivos, de las personas pertenecientes a tribus adversas, etc. El desarrollo temporal de la humanidad fue perfeccionando su hábitat, acoplándose a las características del territorio, configurando núcleos residenciales (desde los castros de la antigüedad a los castillos de la Edad Media) pero siempre con dos premisas fundamentales: Hogar familiar y refugio defensivo frente a los accidentes naturales y ataques de otros hombres, logrando siempre la sostenibilidad, y prueba de ello es que han existido hasta nuestro días los que no han sido destruidos por la guerras o abandonados a la mala suerte de las consecuencias climáticas.

SUMARIO

INTRODUCCIÓN

- D. Alfonso Vázquez Fraile, Presidente de la Confederación de Cooperativas de Vivienda de España (CONCOVI).....1-4

OPINIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN

- Dña. María Antonia Trujillo Rincón
Ministra de Vivienda.....5

OPINIÓN DE EXPERTOS

- D. Jesús Martín de Prado
Presidente de Larcovi.....6-7

- D. José Luis Arroyo Sánchez
Vicepresidente del Consejo de la Juventud de España.....8-9

- D. Javier Parro
Representante de CONCOVI en el Consejo de la Sostenibilidad, Innovación y Calidad de la Edificación.....10-11

La sostenibilidad en la vivienda es pues un hecho que se ha dado desde los orígenes de la humanidad.

Circunstancias posteriores, especialmente de carácter económico, han provocado la edificación de alojamientos de poca calidad, que han generado una menor sostenibilidad, que la



EL ENTORNO EUROPEO

- Departamento de
Comunicación de CONCOVI.....12-13

EXPERIENCIAS EMPRESARIALES

- CIUDAD DE TRES CANTOS.....14

- HABITATGE ENTONR DE BARCELONA.....14

- ECOALDEA.....15

- ECOVI.....15

- NOTICIAS DE LA UE.....16

- ACTUALIDAD CEPES.....16

VIVIENDA Y SOSTENIBILIDAD

sociedad actual trata de corregir introduciendo normas cautelosas en el proceso constructivo, para conseguir una mejor calidad de vida y, como consecuencia, una mayor sostenibilidad; configurándose edificios bioclimáticos con la pretensión de enriquecer y proteger los ecosistemas y la biodiversidad, mejorar la calidad del aire y del agua, reducir los residuos sólidos, conservar los recursos naturales, reducir los costes de mantenimiento, enriquecer el bienestar y confortabilidad de los ocupantes y personas del entorno, etc.

Desde sus orígenes, el Cooperativismo de Viviendas mantuvo una actitud y comportamiento acorde con la sostenibilidad, comportamiento que ha ido perfeccionándose paulatinamente.

Así pues, las primeras promociones fueron unidades residenciales integradas por lo que hoy denominaríamos viviendas unifamiliares. Desde 1912 - con hitos en 1917 y 1921 - y ya de manera continuada se promovieron colonias de hotelitos, chalés según la denominación de la época, pareados o adosados si estaban acogidos a la Ley de Casas Baratas y aisladas o exentas rodeadas de jardín, si lo estaban a la Ley de Casas Económicas. Posteriormente, se fueron promulgando otras disposiciones oficiales que regularon las modalidades con las diferentes designaciones de viviendas protegidas, bonificables, de renta limitada, sociales, subvencionadas, de protección oficial, de precio tasado, etc., a las que las cooperativas de viviendas se fueron acogiendo, cuidando -de forma generalizada- que los hogares que se promovieran no sólo resultaran mas baratos como consecuencia de la adjudicación de éstos a riguroso precio de costo, en virtud de la

aplicación del principio de carencia de ánimo de lucro, sino de la mayor calidad constructiva posible adecuada a las condiciones económicas, pero siempre buscando sostenibilidad de los productos inmobiliarios, no sólo de puertas para adentro en las viviendas, si no de puertas para afuera en los elementos comunes del edificio y en el entorno del barrio o núcleo cooperativo que se creaba.

Tal actitud ha beneficiado no sólo a los socios cooperativistas adjudicatarios de las viviendas y sus anexos (garajes, trasteros, locales, servicios comunes, etc.), sino también al resto de los ciudadanos de la zona residencial donde se ubica la promoción cooperativa, al obligar a otros promotores inmobiliarios mercantiles a competir en precio y calidad.

Incluso se ha dado, y es comprobable, que en barrios donde se edificaban viviendas por promotores públicos, se situaban los edificios cooperativos en la parte exterior para dignificar la unidad residencial, integrada frecuentemente por bloques construidos con una menor cuantía presupuestaria, y por tanto con una inferior cantidad.

La preocupación por los variados conceptos que integran la sostenibilidad en el cooperativismo generó el funcionamiento de jornadas, seminarios y grupos de estudio sobre tales cuestiones, editándose publicaciones y manuales sobre sus conclusiones. En la actualidad, la Confederación de Cooperativas de Viviendas de España (CONCOVI) ha participado muy activamente en la confección de la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE) y en el Código Técnico de la



Edificación (CTE), pilar de la sostenibilidad, formando parte del Consejo para la Sostenibilidad, Innovación y Calidad de la Edificación, Comisión Nacional de la Vivienda para la aplicación y desarrollo del CTE del Ministerio de la Vivienda, celebrándose bimestralmente Jornadas Técnicas sobre el Código Técnico de la Edificación en las Federaciones Territoriales de Cooperativas de Viviendas, comenzando por la de Madrid, demostrándose por la diversidad de personas participante (técnicos, gerentes, dirigentes, etc.) el interés por el tema.

El resultado cuantitativo de la promoción de viviendas en régimen cooperativo se refleja en el siguiente cuadro:

DATOS ESTADISTICOS	
31 dic 2006	
1.VIVIENDAS (protegidas y libres)	
1.1 Nueva construcción y rehabilitación terminadas	1.352.248
1.2 En promoción	52.000
1.3 En proyecto	61.000
2.COOPERATIVAS	
2.1 Construidas	12.918
2.2 Entregadas y no disueltas	7.642
2.3 Con actividad	4.411
3. SOCIOS	
3.1 Familias cooperativas	1.465.248

Estas cifras merecen los siguientes comentarios aclaratorios:

1. Las viviendas terminadas hasta el año 2000 han sido protegidas en sus distintas modalidades en un 90%. A partir de esa fecha, la cifra citada ha disminuido sensiblemente, puesto que, dado el altísimo precio de los terrenos, no pudiéndose cumplir el porcentaje oficial de repercusión del suelo, obligando a promover viviendas libres, si bien, en el 2006 se ha producido una mayor sensibilidad en las

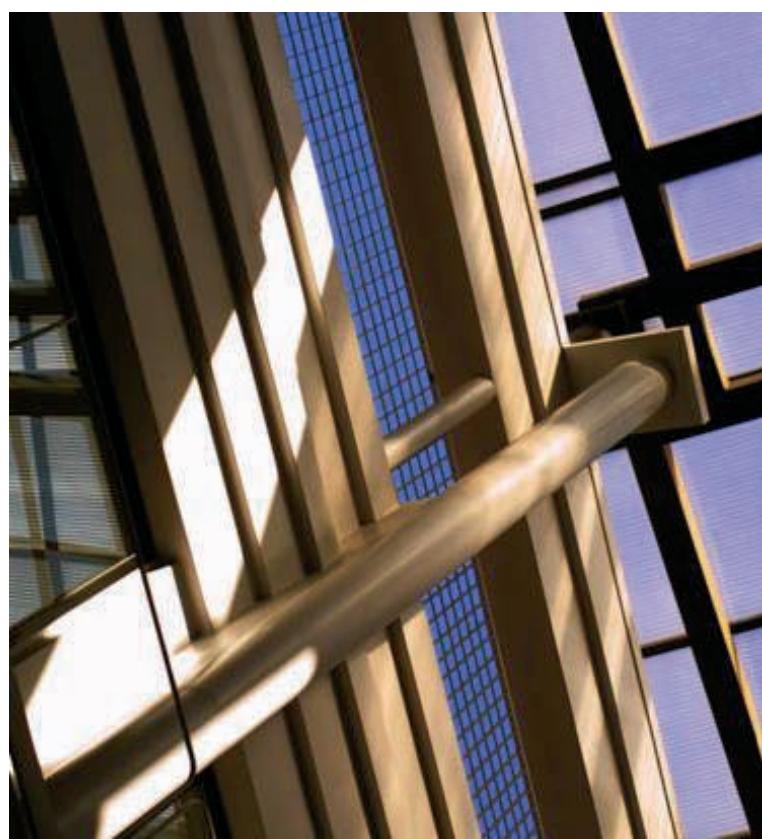
Corporaciones Locales y Gobiernos Autonómicos hacia este asunto, aumentando así el número de viviendas protegidas. Comprende viviendas construidas y rehabilitadas, en su mayoría protegidas, pero también libres, de segunda residencia, para mayores, en alquiler, etc.

2. Las cooperativas de viviendas son “árboles de hojas perecederas”. En su mayoría se constituyen para una o varias promociones y cuando se ultiman las obras y se adjudican las viviendas, se constituyen en Comunidades de Propietarios, tantas como portales existen, reguladas por la Ley de Propiedad Horizontal, disolviéndose la cooperativa o quedando, en todo caso, para la administración, conservación y mantenimiento de los elementos comunes, (zonas de utilización conjunta, jardines, juegos infantiles, piscinas, instalaciones deportivas, centros de ocio o reunión, etc.,) pero ya sin actividades promotoras.

3. Lo cierto es que cerca de un millón y medio de familias están vinculadas al Cooperativismo de Viviendas.

Pero junto a estos resultados cuantitativos hay que señalar las características cualitativas destacando las inherentes a la sostenibilidad en las que:

Las cooperativas de viviendas son pioneras, especialmente en la construcción bioclimática y ecológica.



Las cooperativas están basadas en los valores de autoayuda, autorresponsabilidad, democracia, igualdad, equidad, y solidaridad. Además, proporcionan educación y formación a los socios y a sus familias, a los representantes elegidos, a los directivos y a los empleados para que puedan contribuir de forma eficaz al desarrollo de la cooperativa y sus principios. Entre éstos principios, según la redacción dada por la Alianza Cooperativa Internacional en su reunión de Manchester en 1995, el Séptimo: (Interés por la Comunidad), indica que las cooperativas trabajan para conseguir el desarrollo sostenible de la comunidad mediante políticas aprobadas por los socios.

En el diseño de las viviendas destacan, tanto la distribución interior como, la optimización del máximo aprovechamiento de la luz al aumentar las superficies acristaladas al mediodía y su regulación mediante frailes automáticos, el empleo de sistemas de control del consumo energético, la producción de agua caliente mediante las células fotovoltaicas, el uso de materiales aislantes y constructivos no contaminantes y otros, como el reciclado selectivo de residuos.



Hasta hace muy poco, el 70% de los edificios civiles en España que instalaban energía solar eran cooperativos.

Ya desde 1977 se aplicó en diversos barrios de la ciudad madrileña de Tres Cantos, promovida por el Cooperativismo de Viviendas Madrileño, en Gijón, en diversas ciudades de Baleares, Andalucía y Levante. Hoy, ya se ha extendido, haciéndose incluso obligatorio en las nuevas edificaciones del Municipio de Madrid.

Como colofón se puede asegurar que el cooperativismo de viviendas apuesta entre otro, por los siguientes objetivos:

1. Viviendas en propiedad y en alquiler, en régimen protegido para el 60% de la demanda insatisfecha (jóvenes principalmente, familias sin un hogar adecuado, inmigrantes nacionales y extranjeros, etc.),
2. Por el desarrollo sostenible, para alcanzar una alta calidad de vida (fomento de tipologías de viviendas coherentes con las estructuras medioambientales, empleo de materiales reciclables y energías limpias y alternativas, etc.) superando normas existentes y prácticas aceptadas desde hace siglos.

En definitiva, el cooperativismo opta por la sostenibilidad de las viviendas, ya sean unifamiliares o en altura, urbanas o rurales, protegidas o libres, para jóvenes o mayores, en propiedad o en alquiler, etc., aplicando las últimas tecnologías, diseñándolas con el mayor aprovechamiento térmico, correcta inversión en aislamientos, instalación de energía solar, utilización de materiales renovables y reutilización del agua.

Para ello, es necesario que la legislación cooperativa, tanto estatal como autonómica, e igualmente la reguladora de la vivienda, el suelo y el urbanismo, confieran a las sociedades cooperativas el tratamiento adecuado a unas entidades que, tanto en lo social como en lo económico, persiguen el bienestar de los ciudadanos para el presente y el futuro, complementando eficazmente la actividad de los promotores públicos e inmobiliarios, atendiendo las necesidades y derechos constitucionales de los españoles.

OPINIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN

María Antonia Trujillo Rincón, Ministra de Vivienda

LA RELEVANCIA DE LAS COOPERATIVAS EN LA POLÍTICA DE VIVIENDA

La contribución de las cooperativas en las políticas del Ministerio de Vivienda es muy destacada. Este tipo de asociaciones constituyen una fórmula adecuada para posibilitar a los ciudadanos el acceso a una vivienda, ya que eliminan el margen de beneficio empresarial y logran economías de escala, que permiten abaratar el coste de la vivienda de forma sustancial. El papel de las cooperativas en la ejecución del Plan de Vivienda 2005-2008 está siendo fundamental como impulsoras de las viviendas protegidas y de alquiler.

Asimismo, estos grupos han mostrado su apoyo al proyecto de Ley de Suelo del Ministerio de Vivienda que establece una reserva mínima de un 25% del nuevo suelo residencial para vivienda protegida. Una medida que contribuirá a moderar la escalada de precios en el medio y largo plazo y a facilitar el acceso a la vivienda de quienes se ven excluidos del mercado libre.

La importancia del movimiento cooperativo queda reflejado en la constitución.

La importancia que tiene el movimiento cooperativo queda reflejada en la Constitución, que en su artículo 129.2, encarga a los poderes públicos que promuevan eficazmente las diversas formas de participación en la empresa y que fomenten mediante una legislación adecuada las sociedades cooperativas.

Por las ventajas que conlleva, se hace necesario un impulso del cooperativismo de vivienda en España. Algo que permitirá a quienes buscan vivienda tener la libertad de optar entre comprar la vivienda en el mercado o acceder a la misma a través del sistema cooperativo u otros promotores sin ánimo de lucro.

El principal problema al que se enfrenta un socio cooperativista es la aportación de recursos financieros. Si las cantidades no son suficientemente importantes, el esfuerzo de financiación puede deteriorarse a causa de la elevación de los costes de producción durante el largo período de la producción.

De ahí que sea del máximo interés acortar dicho período, recurriendo a la financiación ofrecida

por el sistema financiero, en general, o a la financiación cualificada establecida en los planes estatales o autonómicos de vivienda.

El Plan de Vivienda admite la posibilidad de financiar con préstamos cualificados la promoción de viviendas protegidas a través de cooperativas. De esta forma, llegado el momento de la adjudicación de las viviendas, los socios adjudicatarios pueden subrogarse en dichos préstamos y recibir, asimismo, las ayudas estatales (subsidios de préstamos y AEDE) que pudieran corresponderles, en función de sus circunstancias económicas y personales.

Si echamos un vistazo a la evolución del Plan de Vivienda, se observa que el peso medio de la promoción cooperativa resulta positivo y su evolución, alentadora.

El peso medio de las cooperativas en la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción para venta llegó al 27,2% en 2005 frente al 24,18% que alcanzó en 2004.

Estamos asistiendo a una renovada participación de la promoción de viviendas protegidas en forma de cooperativa y esto es una buena noticia para el sector, para el Plan de Vivienda y para los ciudadanos.

Uno de los aspectos que estamos promoviendo con más fuerza desde este departamento y en el que queremos contar con el apoyo de las cooperativas es la sostenibilidad y la calidad en la edificación. Los ciudadanos están pidiendo viviendas que les permitan ahorrar consumo energético y que sean respetuosas con el medioambiente, cuestiones que quedan claramente reflejadas en el nuevo Código Técnico de la Edificación. En esta tarea, las cooperativas de viviendas están y deben seguir estando a la vanguardia.



OPINIÓN DE LOS EXPERTOS

Jesús Martín de Prado, Presidente de Larcovi

"EL PRECIO DE LA VIVIENDA"

El precio de la vivienda ha tenido en los últimos 10 años un incremento superior a la inflación. Esta situación no es exclusiva de nuestro país y ha afectado en el mismo período a otros países en los cinco continentes.

En España los elevados incrementos anuales de los precios de las viviendas se han producido en todo el territorio, pues si bien, comenzó en Madrid y Barcelona se ha ido extendiendo por todas las ciudades, como el avance de una ola, a medida que se iba conformando una alta demanda.

Las explicaciones más frecuentes de ese proceso, coincidían en "culpar" de ello a la alta creación de empleo y a los bajos tipos de interés y es cierto que ambos factores han posibilitado incrementar la demanda de vivienda. Sin embargo, no considero suficiente, aunque si necesarias, esas razones y merece la pena analizar otros factores que diferencien a la vivienda de otros productos, para explicar este cielo alcista de la vivienda.

Curiosamente, y al contrario de lo que ocurre con otros productos, al tiempo que se producían los incrementos de precios, se produce un aumento muy importante de la oferta y producción de viviendas hasta llegar a máximos históricos.

Para fijar el precio de venta de las viviendas se calculan los costes de producción, directos e indirectos, a lo que se añade los gastos generales y el porcentaje de beneficio esperado. Obtenida la suma final se compara con los precios del mercado y entre ambos datos se establece el precio de venta. Si analizamos los costes de producción de la vivienda encontramos tres factores fundamentales que son el coste del suelo, el coste de construcción y los costes financieros. Estos últimos no solo no han crecido durante el ciclo alcista, sino que han ido bajando hasta hace pocos meses.

El coste de construcción ha sufrido incrementos similares al IPC y desde luego muy inferiores al de los precios de las viviendas. Sin embargo el coste del suelo ha sido el que se ha beneficiado de incrementos muy importantes, incluso por encima de los incrementos que se daban en los precios de las viviendas.

¿Es entonces el suelo, materia prima de la vivienda, el causante de los incrementos de precio de la vivienda?

Desde luego influye de forma importante pero no es el único responsable, pues también ha tenido fuertes incrementos el porcentaje de beneficios de los promotores de las viviendas. Mes a mes se iban incrementando los precios de venta, de forma que se convertía en un buen "negocio" no poner a la venta las viviendas y esperar a que los precios siguieran subiendo.

Todo ello supone, que existan otros factores además de los ya comentados, que inciden en el proceso de aumento de precios y entre ellos se encuentran dos de sobra conocidos.

El primero es la doble consideración que tiene la vivienda como bien de uso y como activo de inversión. Muchos inversores y muchas familias adquieren viviendas no para su uso inmediato como alojamiento, sino como inversión o uso futuro, y lo hacen porque estiman que la rentabilidad que pueden obtener por vía de revalorización es superior a la que pueden obtener en otros activos. De esta forma la demanda de vivienda para uso como alojamiento tiene que competir con la demanda inversora que se activa en todos los ciclos alcistas.

El otro factor a considerar es la "exclusividad" de las viviendas. Cuando sobre un solar se construye viviendas, éstas se convierten en exclusivas y durante décadas y a veces durante siglos no volverá a construirse una nueva vivienda en ese mismo lugar, lo que las hace exclusivas. A veces la publicidad de la promoción remarca esa condición, por ejemplo, "Doce exclusivas viviendas en " y es que realmente todas las



viviendas que se hacen son “exclusivas” de una localización concreta. Esa misma característica la tienen muy pocos productos y los productos que la tienen, por ejemplo las obras de arte, consiguen un precio que está muy por encima de sus costes de producción.

Es verdad que este factor afecta mucho mas a las viviendas que se encuentran muy bien situadas pero éstas inician el movimiento de la ola que va llegando al resto de viviendas.

Por otra parte, a medida que las ciudades van agotando su suelo edificable, este factor adquiere mayor importancia.

Pero no todas las viviendas están afectadas por estos condicionantes pues las viviendas protegidas y las viviendas cooperativas se escapan a algunos de los factores comentados.

En las viviendas protegidas, la Administración, el Ministerio de Vivienda y las Comunidades Autónomas, fijan su precio y lo hacen en base a los costes de producción.

Sin embargo, la actualización anual del precio no es automática e incorporan aspectos de coyuntura política para retrasar la actualización o para reducir los incrementos. Ello ha originado que a veces el precio de la vivienda protegida era inferior al coste de producción, lo que alejaba a los promotores de esta actividad y reducía en consecuencia el número de viviendas protegidas a la venta.

A su vez, los demandantes que no encuentran vivienda protegida tienen que acudir al mercado de vivienda libre, aumentando la demanda de éstas y por tanto ayudando al incremento de su precio.

Es muy deseable que todas las Comunidades Autonómicas establezcan sistemas automáticos de actualizaciones de los precios de venta de las viviendas protegidas y que fijen un importe superior a los costes como ya lo han hecho algunas administraciones como la de Navarra.

En el caso de las cooperativas de viviendas y por su propia esencia, el precio de venta es el resultante directo de los costes. Esto significa que un componente del precio de la vivienda como es el beneficio del promotor no forma parte del precio de la vivienda cooperativa y por tanto, una vez adquirido el suelo, no le afectan los incrementos que

existen durante el período de realización del proyecto y la construcción.

Esta ventaja de las cooperativas de vivienda no es la única, ya que el socio de la cooperativa va a tener voz y voto sobre los aspectos de la vivienda que le resulta de interés, y con ello no sólo conseguirá una vivienda a un precio menor sino que puede, si convence al resto de socios, proyectar una vivienda que mejor se adapte a sus deseos y necesidades.

La cooperativa de viviendas es una agrupación de personas que mediante una gestión plenamente democrática, a través de su dirección y órganos de gobierno, pretende conseguir para sus socios una vivienda según sus deseos y posibilidades económicas.

Los objetivos de la cooperativa recogen los objetivos de sus clientes, sus socios y que pueden resumir en obtener la vivienda:

- En el menor plazo
- Con el menor coste
- Con las mejores calidades
- Con la mejor financiación.

todo ello realizado en un proceso que tenga el menor riesgo posible.

¿Y como se asegura la cooperativa en el cumplimiento de esos objetivos?

La compleja gestión inmobiliaria de una promoción de viviendas requiere ponerla en manos de personas o entidades dotadas del conocimiento, experiencia y organización necesarias para llevarla a buen término. En definitiva, encargar una gestión profesional por parte de una empresa especializada como son las Gestoras de cooperativas. El contrato de gestión de la cooperativa con la gestora deberá recoger todo los aspectos que faciliten el cumplimiento de los objetivos de la cooperativa.

Esto supone que la cooperativa debe traspasar riesgos a la gestora a cambio de limitar o compartir las decisiones que afectan a la actuación inmobiliaria con ésta, para asegurarse el cumplimiento del objetivo: *Una vivienda de calidad a un precio menor.*

José Luis Arroyo Sánchez, Vicepresidente del Consejo de la Juventud de España

LA EXCLUSIÓN RESIDENCIAL DE LA JUVENTUD EN ESPAÑA

En la sociedad actual, el acceso a la vivienda es un elemento fundamental de emancipación e integración social. En este sentido, el artículo 47 de la Constitución Española lo señala como un derecho básico e insta a los poderes públicos a hacer efectivo este derecho, contemplando a estos como garantes del acceso a una vivienda digna y adecuada.

En consonancia con lo anterior, la política pública de vivienda debe estar orientada a suplir los «fallos» del mercado libre y, en concreto, los derivados de la especulación sobre suelo e inmuebles, garantizando el acceso a la vivienda a aquellas personas con menos recursos económicos, entre los que habitualmente se encuentra buena parte de la juventud.

El endeudamiento necesario para adquirir una vivienda libre ha aumentado con especial ímpetu. Así es que una persona joven en España debería reservar el 64,3% de su salario para sufragar el conste de una hipoteca media, un 16,41% más que en año anterior, mientras que para un hogar joven el esfuerzo financiero alcanzaría el 40,4% de sus ingresos.

Durante más de diez años, las políticas públicas de vivienda hicieron muy poco por impedir el crecimiento desmedido de precios, tanto en alquiler como en compra. Durante este tiempo, los precios se dispararon de forma vertiginosa trimestre a trimestre en relación al incremento de los salarios. Hacia la vivienda se produjo durante todos estos años un desplazamiento de capitales del inseguro sector bursátil al siempre especulativo sector inmobiliario como un buen valor refugio. En los últimos meses, y tras un esfuerzo por cambiar esta tendencia en el nuevo Plan de Vivienda, estamos asistiendo a un proceso inverso de atracción de capitales hacia el sector bursátil. Los efectos que está teniendo

se traducen en una moderación del incremento del precio de la vivienda que está coincidiendo con un repunte del tipo de interés, lo que supone, en términos económicos, un recrudecimiento aún mayor de las condiciones de acceso a la vivienda al incrementarse notablemente el esfuerzo económico que deben realizar los jóvenes para acometer dicho acceso.

Si hasta 2005 la sucesiva caída de los tipos de interés había permitido amortiguar relativamente la incesante alza del precio de la vivienda libre, con la llegada del 2006 se produce un repunte en el tipo de interés en el mercado hipotecario tras pasar del 3,30% al 4,01 en tan sólo seis meses. La evolución del tipo de interés y del precio de la vivienda resulta que la cuota mensual para una hipoteca media en el segundo trimestre de 2006 ha alcanzado los 821,09 euros, un 19,5% más que la del año anterior. En comparación con la cuota del segundo trimestre del 2002, la subida es del 57,96%.

Por este motivo, desde inicios de 2006, a consecuencia de los mayores tipos de interés, el endeudamiento necesario para adquirir una vivienda libre ha aumentado con especial ímpetu. Así es que una persona joven en España debería reservar el 64,3% de su salario para sufragar el conste de una hipoteca media, un 16,41% más que en año anterior, mientras que para un hogar joven el esfuerzo financiero alcanzaría el 40,4% de sus ingresos.

Ante este distanciamiento progresivo entre el importe que podrían asumir las personas jóvenes y las condiciones ofrecidas por el mercado, la alternativa suele pasar por movilizar recursos externos (especialmente los familiares), buscar fórmulas hipotecarias más arriesgadas (alargamiento de los plazos, financiación de la totalidad del precio de la vivienda, etc.) o



sencillamente, abandonar la opción de encontrar una vivienda.

Por otra parte, el informe del *Censo de vivienda* de 2001 señala que, en España, el alquiler cubre tan sólo el 11,3% de la modalidad residencial, frente al 30% de media de la Unión Europea y muy lejos del 42,5% al que se llegó en España en la década de los sesenta. La explicación inmediata a este fenómeno la encontramos en un reciente estudio sindical que ha situado el precio medio de alquiler en España en un 79,5% del salario mensual de una familia —si es una vivienda nueva— y en un 55,7% si se trata de una vivienda usada.

En el caso de la vivienda en alquiler, la llegada de trabajadores inmigrantes ha provocado en la mayoría de municipios una mayor demanda de este tipo de viviendas ante un parque estancado, públicamente mal tratado y en la mayoría de ocasiones, en dudoso estado de habitabilidad. Y es que el alquiler, siendo seguramente la opción que mejor se adapta al estilo de vida y condiciones laborales de un/a joven, los precios actuales de las rentas que se manejan en el mercado libre lo hacen cada vez más inaccesible. Pese a la existencia de un número considerable de viviendas vacías (3 millones calculan algunos estudios), si finalmente éstas acabaran por salir al alquiler con el precio y calidad del mercado actual, no servirían como una alternativa válida para los jóvenes a la hora de salir del hogar familiar.

El alza desmesurada de los precios de la vivienda en alquiler y compra, unido a la escasísima intervención pública por controlar los excesos del mercado, ha situado a la mayor parte de los jóvenes al borde de la exclusión residencial.

"La exclusión que sufren los jóvenes se conjuga con dos elementos adicionales: la precariedad laboral y el retraso en la emancipación"

La exclusión que sufren los jóvenes se conjuga con dos elementos adicionales: la precariedad laboral y el retraso en la emancipación. El primer elemento torpedea las posibilidades de acceso a la vivienda, y no sólo la adquisición de vivienda, sino también a otras formas de acceso en las que se suele exigir estabilidad laboral, incluso para la obtención de determinados tipos de ayudas. El retraso en la emancipación es

consecuencia de las dificultades de acceso, y elemento desencadenante de exclusión: la dependencia familiar, la carencia de un espacio de desarrollo propio y personal, la falta de autoestima y frustración, la interrupción de la regeneración del tejido social, etc., son algunos ejemplos.

Propuestas del CJE para mejorar la exclusión residencial de los jóvenes.

El Consejo ha venido realizando en todo momento un esfuerzo propositivo tendente a introducir medidas que modifiquen el escenario actual. A continuación extractamos un breve resumen. El documento completo se puede encontrar en www.cje.org.

- Priorizar el régimen de alquiler sobre el de venta, hasta invertir la estructura actual del mercado de la vivienda, llegando a equiparar el gasto público directo e indirecto entre la vivienda en propiedad y alquiler.*
- Recuperar la desgravación fiscal en la declaración de la renta que beneficie a los arrendatarios en los alquileres de vivienda. La desgravación fiscal debe tener un carácter progresivo, teniendo en cuenta la renta abonada y la proporción que suponga ésta respecto de los ingresos del inquilino.*
- Habilitar viviendas en régimen de cesión temporal para colectivos más vulnerables, con una revisión de la situación personal tutelada por la Administración, en el marco de la vivienda de promoción pública.*
- Establecer límites temporales para la edificación de solares con derecho de tanteo y retracto por parte de la Administración*
- Establecer un porcentaje obligatorio de reserva del 40% de Vivienda de Protección Oficial en el suelo edificable.*
- Modificar la legislación necesaria para garantizar una cuota de viviendas protegidas en edificios de viviendas libres. La creación de este cupo de apartamentos o viviendas protegidas dentro de un bloque de viviendas libres favorecería el dinamismo social y evitaría la exclusión residencial y la formación de guetos.*



Javier Parro Cuesta, representante de CONCOVI en el Consejo de la Sostenibilidad, Innovación y Calidad de la Edificación

CÓDIGO TÉCNICO DE LA EDIFICACIÓN COMO SOPORTE DE LA SOSTENIBILIDAD

Refiriéndonos al término Sostenibilidad, es necesario conocer como el mismo ha evolucionado, desde 1987, cuando en un primer momento se plantea la esencia del concepto de “desarrollo sostenible” en el conocido como Informe Brundtland, como “aquel desarrollo que satisface las necesidades actuales sin poner en peligro la capacidad de las futuras generaciones de satisfacer las suyas”, hasta el momento actual, cuando en el año 2001 la OCDE lo completa con un enfoque más integral, diciendo que “El desarrollo sostenible no se refiere únicamente al medioambiente, sino que trata de conciliar los objetivos económicos, sociales y medioambientales, y encontrar un equilibrio entre sus diferentes dimensiones”.

Se plantea así, un enfoque más completo según el cual se reconocen tres aspectos distintos y fuertemente contradictorios entre sí sobre los que se hace necesario actuar para alcanzar un nivel suficiente de cumplimiento del objetivo inicial.

Son también distintos los ámbitos en los que con estrategias diferentes es necesario actuar gobernando estos tres aspectos, destacando en este sentido junto con otros, las figuras e instrumentos de Ordenación del Territorio y de Planeamiento Urbano, pues en ellos confluyen de forma clara estos tres vectores, y en ellos se pueden marcar las directrices con los que responder a retos clave que se plantean en cada uno de ellos.

- **Retos Sociales**, para potenciar la disminución de exclusión social, la mejora de calidad de vida, la disminución de la segregación social y la modernización de los servicios sociales.
- **Retos Económicos**, en aras de conseguir mejorar la eficiencia de la base productiva e integrar las nuevas tecnologías. Y por último,
- **Retos Ambientales** en relación a la preservación del medio físico y el control de la huella ecológica.

Y como desarrollo posterior, la Edificación, que debe respetar las determinaciones marcadas en la Ordenación y el Planeamiento, y completarlas, añadiendo sus respuestas adecuadas propias, que deben contemplar un conjunto complejo de parámetros que van desde los procesos de fabricación, transporte, puesta en obra, mantenimiento y reciclaje de los materiales, hasta la utilización de energías renovables, pasando por la limitación de la demanda energética de las edificaciones y la eficiencia de sus instalaciones. Todo ello para satisfacer las necesidades de la sociedad actual, sin hipotecar el futuro de las venideras, en un entorno más eficiente desde un punto de vista económico, más equitativo en términos sociales y más respetuoso con el medioambiente.



El nuevo Código Técnico de la Edificación CTE aprobado en el RD 314/2006 de 17 de marzo, genera una normativa encaminada a la consecución de estos objetivos, haciéndose eco de los planteamientos reseñados recogidos ya con anterioridad en distintas políticas de la Unión Europea como la Directiva 2002/91/CE, de 16 de diciembre de 2002 relativa a la eficiencia energética de los edificios que tiene como objetivo fomentar la eficiencia energética de los edificios; así como, en compromisos internacionales como el Protocolo de Kyoto, para la reducción de las emisiones de gases contaminantes a la atmósfera, asumidos por la Unión Europea para su cumplimiento conjunto por todos los Estados miembros.

El nuevo código técnico de la edificación tiene como objetivo fomentar la eficiencia energética de los edificios, así como comprometerse con las exigencias del protocolo de Kyoto

La novedad del planteamiento, y la complejidad que el ambicioso concepto de Sostenibilidad engloba en sí mismo, ha hecho que las respuestas que se plantean desde el nuevo CTE solo aborden el problema de forma parcial ciñéndose a ordenar a través del Documento Básico HE Ahorro de Energía, fundamentalmente el control del consumo energético de los edificios durante su uso que no siendo el único, es el mayor que tiene lugar a lo largo de su vida útil.

De aplicación obligatoria desde el pasado 29 de septiembre de 2006, el Documento Básico HE Ahorro de Energía incide así únicamente en tres de los diversos aspectos anteriormente mencionados:

1. En la reducción de las necesidades energéticas para lo cual resulta necesario abordar tanto el diseño del edificio como las soluciones constructivas y materiales que se proponen.
2. Sobre el control de emisiones contaminantes, el diseño y la eficiencia de las instalaciones de producción y distribución de energía térmica.
3. En la utilización de energías renovables, fundamentalmente energía solar.

La Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, que establece que los edificios se proyecten de tal forma que no se deteriore el medio ambiente y de que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la utilización del edificio, mediante el ahorro de ésta y el aislamiento térmico.

De esta forma el Documento Básico HE, se estructura en cinco secciones que responden a

las exigencias básicas del requisito de Ahorro de Energía señalado en la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, que establece que los edificios se proyecten de tal forma que no se deteriore el medio ambiente y de que se consiga un uso racional de la energía necesaria para la utilización del edificio, mediante el ahorro de ésta y el aislamiento térmico.

Estos documentos son:

HE1 Limitación de la demanda energética,

HE2 Rendimiento de las instalaciones térmicas

HE3 Eficiencia de las instalaciones de iluminación

HE4 Contribución solar mínima de agua caliente sanitaria

HE5 Contribución fotovoltaica mínima de energía eléctrica.

Complementariamente a lo establecido en el CTE, se ha aprobado el Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el Procedimiento básico para la Certificación de la Eficiencia Energética de edificios de nueva construcción, cuya aplicación será obligatoria a partir del 1 de noviembre de 2007.

Como se indica en el citado Real Decreto, el objeto del Procedimiento es determinar la metodología de cálculo de la calificación de eficiencia energética para iniciar el proceso de certificación, establecer las condiciones técnicas y administrativas para los certificados de eficiencia energética, y aprobar un distintivo común denominado etiqueta de eficiencia energética. Su finalidad es la promoción de la eficiencia energética mediante información objetiva que obligatoriamente se ha de proporcionar a compradores y usuarios.



EL ENTORNO EUROPEO

Departamento de Comunicación de CONCOVI

EL COOPERATIVISMO DE VIVIENDAS EN EUROPA

Al partir del año 1982 las distintas Organizaciones Federativas del Cooperativismo de Vivienda en los distintos países europeos, se relacionaron para crear una Entidad de ámbito continental para la defensa y promoción de las cooperativas de viviendas.

Por parte de España intervino la Unión Nacional de Cooperativas de Viviendas, que conectando con las asociaciones del sector en Francia, Alemania e Italia constituyeron el Comité Europeo de las Cooperativas de Viviendas (CECODHA), en el año 1986, incorporándose en aquella fecha Portugal, Suecia, Bélgica, Alemania, Dinamarca, Gran Bretaña e Irlanda.

En 1988 solicitaron la incorporación al CECODHA las Asociaciones de Promotores Públicos (Empresas Municipales de la Vivienda e Institutos Regionales de la Vivienda) así como Asociaciones promotoras para dicho fin, existentes en el Reino Unido desde la época victoriana y en España los Patronatos de Vivienda y Constructoras Benéficas, por ejemplo, constituyéndose el CECODHAS (Comité Europeo de Coordinación de la Vivienda Social), con tres secciones: Cooperativas de Viviendas, Promotores Públicos y Asociaciones.

El CECODHAS está integrado en la actualidad por 47 organizaciones nacionales o regionales que representan a 23 países europeos, que han edificado 35 millones de viviendas, de ellas 25 millones en alquiler y 10 en propiedad, incorporando 100 millones de personas alojadas, es decir más de uno de cada cuatro europeos.

Sus objetivos son:

1. Defensa a nivel europeo de la causa e intereses de la vivienda social. Representar a sus miembros en las instituciones comunitarias.
2. Desarrollar la cooperación y el apoyo mutuo de sus miembros a través de la unión y el intercambio de experiencias.

Representa y negocia intereses comunes en asuntos como los Fondos Estructurales, Servicios

de Interés General y Ayuda Estatal. Inclusión Social, Eficiencia Energética, Desarrollo Urbano Sostenible.

Establece alianzas y mantiene dialogo con los Ministros Europeos responsables de la vivienda, Instituciones Europeas, el Parlamento Europeo, en particular con el grupo "Vivienda-Urban", Redes Europeas de autoridades locales, etc.

Dispone de una plataforma para el intercambio y el aprendizaje sobre: la vivienda para personas específicas, movilidad, rehabilitación urbana, interrelaciones con los vecinos, eficiencia energética, aplicación de nuevas tecnologías en la gestión de vivienda social, desarrollo urbano sostenible, etc.

El CECODHAS unificado desde hace tiempo con la sección de viviendas de la ACI, se ha incorporado a "Cooperatives Europe", ostentando la presidencia del grupo de cooperativas de viviendas, el Presidente de la Sección de Cooperativas del CECODHAS y Vicepresidente de CONCOVI, Vicente Diego.

Datos del Cooperativismo Viviendas en Europa

8 millones de viviendas

17.027 cooperativas

4.094.586 socios

100.116 empleos

Sostenibilidad en las cooperativas europeas

Todas las organizaciones nacionales y regionales integradas en el CECODHAS se ha preocupado por la sostenibilidad de la vivienda desde la etapa fundacional, a través de seminarios y jornadas monográficas.

La incorporación al CECODHAS de los Países del Este donde los edificios antiguos no han sido rehabilitados y los construidos durante la etapa de dominación soviética no han sido sustituido a los destruidos en la 2^a Guerra Mundial, precisan una rehabilitación y construcción sostenible y superar la falta de recursos económicos para realizar tal actividad.

De ahí que las dos últimas reuniones de la Sección de Cooperativas se hayan ocupado de tal asunto según reflejan las referencias facilitadas por Vicente Diego sobre éste asunto y que seguidamente se transcriben.

De las últimas reuniones de la Sección de Cooperativas de Viviendas del CECODHAS celebradas en Bruselas cabe destacar la sesión del pasado 1 de febrero en la que se trató el tema de ayudas europeas 2007-2013, los fondos europeos y las ayudas con préstamos del programa Jessica.

El tema es de interés, pero va enfocado a los nuevos países incorporados a la Unión Europea. Se acordó proponer que parte de las ayudas puedan destinarse a regiones o ciudades donde se precise financiamento para realizar rehabilitaciones, ya que tanto las cooperativas como el resto de los promotores de vivienda social, entienden que la vivienda y su entorno es un factor importante para la cohesión social y la sostenibilidad.

En el Grupo de Trabajo de la reunión que se celebró el 1 de marzo se trató sobre la vivienda sostenible y la energía renovable, también de como los programas URBAN, que van dirigidos sobre todo a los países de nueva incorporación. Sus conclusiones se han enviado a la Comisión Europea para que los antiguos fondos FEDER puedan también ser accesibles a aquellas zonas donde precisan ayudas

para rehabilitación y donde existen cooperativas de viviendas de antiguas promociones que deben adecuarse a la nueva situación urbanística, con las comunicaciones y servicios actualizados.

Country	
Austria	101
Belgium	199
Czech Republic	575
Denmark	233
Estonia	1200
Finland	4
France	150
Germany	1996
Greece	0
Hungary	904
Ireland	33
Italy	6200
Luxembourg	0
Netherlands	0
Poland	0
Portugal	1
Spain	4261
Sweden	177
United Kingdom	100
TOTAL	16.134

Fuente:CECODHAS



EXPERIENCIAS EMPRESARIALES

LA CIUDAD DE TRES CANTOS

Cerca de 6000 viviendas en régimen cooperativo. Desde hace 15 años, la ciudad de Tres Cantos se independizó como municipio.

En diciembre de 1969 el Presidente de CONCOVI planteó al Ministerio de la Vivienda la creación de Polígonos residenciales más amplios que los existentes hasta la fecha, acordándose la creación de las ACTURES (Actuaciones Urbanísticas), entre las que destacan la de Tres Cantos, en el término municipal de Colmenar Viejo.

Los años transcurridos hasta la adjudicación de los terrenos por el Ministro Garrigues en julio de 1977, se aprovecharon para realizar los proyectos de urbanización, desarrollar la estrategia comercial y de servicios, crear zonas residenciales, etc..



Dichos proyectos se han materializado en una ciudad cooperativa modélica que cuenta con aparcamientos subterráneos, zonas comerciales, centros de enseñanza, instalaciones deportivas, centros de ocio, etc., así como con suficientes infraestructuras y servicios (viales, estación de ferrocarril, líneas de autobuses, etc.), y con cerca de 6000 viviendas en régimen cooperativo, algunas equipadas con dispositivos de energía solar.

COOPERATIVA DE VIVIENDAS HABITATGE ENTORN

Referente como modelo de gestión en el mercado inmobiliario y en particular en el sector de la vivienda social.

Promovido por el sindicato Comisiones Obreras de Cataluña, en 1989 nace la Cooperativa Habitatge Entorn con la finalidad de promover y construir viviendas de calidad a precios accesibles. El planteamiento mantiene absoluta vigencia y supone una alternativa real en el contexto del sistema inmobiliario convencional. Con el paso de los años, Habitatge Entorn se ha consolidado como el contrapunto al incremento de precios y la escasez de oferta en temas de vivienda social del mercado inmobiliario, sobre pasando la emblemática cifra de 5.000 hogares construidos en todo el territorio catalán.

En primer lugar, se constituye una fase cooperativa para cada promoción de viviendas, integrada exclusivamente por los futuros propietarios, lo que garantiza la participación en la gestión y el desarrollo de la promoción inmobiliaria. Se trata de un modelo de gestión democrático, abierto y transparente, donde se conoce y comparte toda la información económica y la correspondiente repercusión en los costes.

Por todo ello, Habitatge Entorn, es hoy por hoy un referente de estructura y modelo de gestión en el mercado inmobiliario en general, y en el sector de la vivienda social en particular; hecho que permite ofrecer un producto tan esencial como la vivienda a precios de coste, con garantía y calidad.

Las primeras viviendas cooperativas se entregaron en Gerona, el 14 de abril de 1993 y las últimas en Sant Fruitós de Bages, el 14 de diciembre de 2006. En total, Habitatge Entorn ha entregado 5.331 viviendas, de las cuales 5.263 están acogidas a algún régimen de protección pública y 68 son viviendas libres.



ECOVI 25 AÑOS AL SERVICIO DE LAS COOPERATIVAS

Su objetivo: Facilitar el acceso a la vivienda a toda la población, con independencia de su condición económica o social.

ECOVI se construye en 1982 con un objetivo: facilitar el acceso a todos los sectores de la población, con independencia de su condición económica o social, contribuyendo así a cumplir este derecho constitucional de todos los españoles. A lo largo de sus 25 años de trayectoria se han mantenido fieles a este compromiso, entendiendo la gestión de viviendas en régimen de cooperativa como la fórmula más idónea para cumplirlo. Prueba de ello son las más de 14.000 actuaciones gestionadas, la mayoría en régimen de cooperativa o con algún grado de protección.

En la actualidad con una cartera de 5.650 viviendas en gestión, donde la vivienda protegida representa un 22,4 %, siendo un 42,4% de la misma en régimen de alquiler. Desde Ecovi, se está potenciando esta última modalidad ya que es muy positiva para activar el actual sistema de vivienda protegida. Cuentan con experiencias de éxito en el Principado de Asturias y en la Comunidad de Madrid, donde gestionan en alquiler 422 y 94 viviendas protegidas respectivamente. En este ámbito, la gestión de Sabatini.S.Coop.Mad., que entregó 240 viviendas de arrendamiento protegido durante 10 años, supuso una experiencia pionera en el sector, en el que no existía ninguna referencia en el ámbito de las cooperativas de viviendas hasta el momento.



Como valor añadido, Ecovi ha asimilado inquietudes sociales y medioambientales a su actividad, situándose a la cabeza de iniciativas socialmente responsables, como la aplicación de criterios bioclimáticos de construcción a sus promociones, la donación del 0,7% de los beneficios, o la promoción de actividades culturales a través de nuestra propia Fundación, Artecovi.



COOPERATIVA DE VIVIENDAS “LA ECOALDEA”

PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS BIOCLIMÁTICAS Y ECOLÓGICAS

El objetivo del proyecto es conseguir un conjunto armónico entre los habitantes y el medio ambiente, en un núcleo de población de tamaño humano.

¿CÓMO SE CONSIGUE ESTE OBJETIVO?

- Diseñando y orientando las casas en base a criterios bioclimáticos.
- Eliminando de los materiales productos clorados, potenciando materiales naturales, y apostando por la reducción en origen de los residuos, la recogida selectiva y su posterior reciclaje.
- Racionalizando el consumo de energía. Utilizando energías renovables con el menor impacto ambiental posible.
- Economizando el consumo del agua, haciendo un tratamiento de aguas residuales (instalación de los sistemas de filtro verde, la recogida de agua de lluvia, la separación de aguas negras y grises, la reutilización, etc..)

La filosofía es intentar incorporar a las viviendas y sus productos de consumo y desecho como un elemento más del ciclo ecológico, en donde nada se pierde y todo se recicla.

Informe general sobre la actividad de la UE en 2006

La Comisión Europea ha transmitido al Parlamento Europeo, su Informe General sobre la Actividad de la UE en 2006. Este Informe ofrece una reseña global de las actividades comunitarias durante el 2006. El documento (informe) se articula en torno a los cuatro objetivos estratégicos definidos por la Comisión al inicio de su mandato para guiar su propio programa de trabajo: "prosperidad" (entorno económico y social), "solidaridad" (cohesión social y valores comunes), "seguridad y libertad" y "Europa en el mundo".

Prioridades de la presidencia alemana

La ministra de Justicia de Alemania (país que ostenta actualmente la Presidencia de la UE) ha presentado ante la Comisión de Asuntos Jurídicos del Parlamento Europeo sus prioridades para este primer semestre de 2007. El programa alemán se llevará a cabo de forma coordinada con Eslovenia y Portugal para darle la continuidad y eficacia necesarias. De forma que los proyectos que se lancen durante los próximos cinco meses lleguen a buen término en las siguientes presidencias. Los tres objetivos primordiales de la presidencia germana son: fortalecer los derechos de los ciudadanos; aumentar la seguridad jurídica para los ciudadanos y el sector empresarial; y, finalmente, consolidar el sistema de justicia y la cooperación práctica.

Prioridades de empleo europeo en 2007

Cuatro agencias especializadas (Centro Europeo para el Desarrollo de la Formación Vocacional; Fundación Europea para la Mejora de las Condiciones de Vida y de Trabajo; Fundación Europea para la Formación y Agencia Europea para la Salud y Seguridad en el Trabajo) han presentado ante la comisión de Trabajo y Asuntos Sociales del Parlamento Europeo sus programas de trabajo para el 2007. El objetivo es ofrecer a los eurodiputados su visión sobre las que deben ser las prioridades de la UE en este ámbito. Entre los principales retos figuran la globalización, el envejecimiento de la población, la conciliación de vida personal y laboral, la igualdad de oportunidades, el aprendizaje permanente, y la seguridad y salud en el trabajo.

Año europeo de la igualdad de oportunidades para todos 2007

El Año Europeo de la Igualdad de Oportunidades para Todos 2007, que comenzó en Berlín el 30 de enero en la primera Cumbre de la Igualdad de todos los tiempos, ha puesto en marcha su nuevo sitio web y ha publicado los resultados de una encuesta de la UE sobre la lucha contra la discriminación. La encuesta —realizada como preparación al Año Europeo— pone de manifiesto que más de la mitad de los europeos (51 %) piensan que no se hace lo suficiente para luchar contra la discriminación en su país y una gran mayoría de los que respondieron al cuestionario piensa también que la discriminación está extendida (64 %). En conjunto, los resultados confirman que los europeos están listos para el cambio y que existe una gran mayoría favorable a la adopción de medidas para promover la igualdad de oportunidades para todos en el ámbito del empleo.

La vivienda, las personas y la economía

Hace pocos días, a la fecha de escribir esta nota (febrero 2007), el Sr. Almunia, Comisario Europeo de Economía, reconocía que España crecerá algo más que la media europea pero advertía de que el "motor" de crecimiento sigue siendo la demanda interna y la construcción, no la competitividad empresarial, lo que puede suponer una debilidad. La vivienda sigue teniendo un papel importante en el crecimiento. Según el censo de viviendas de España, del Ministerio de la Vivienda, tan solo el 8% son en alquiler. Domina el criterio de propiedad y, dentro de ello, el endeudamiento familiar.

Es cierto que la evolución del precio de la vivienda está en regresión. A diciembre de 2005 aumentó el 9,1%, frente al 9,7 del trimestre anterior. Se contiene y desciende lentamente. Pero siguen con incrementos lejanos de los salarios. Por lo que acapara una parte importante de la renta de las familias. El propio Ministro de Economía ha reconocido que el endeudamiento familiar puede crear problemas, a pesar de estar algo más controlado. Crece el 20,2% en noviembre del 2006 (la tasa más baja de los últimos cinco años) pero representa el 70% de la deuda total de los créditos hipotecarios.

Bien, como se dice en las películas: esta historia se basa en un hecho real. Una casa en un determinado barrio de Madrid hace 8 años costó, en régimen de cooperativa, 120.000 euros y actualmente se vende en el mercado a 450.000 euros (un 275!!!!). Cómo es posible? Qué ocurre en este sector para que existan estos desajustes con la vida económica de las personas? Cómo afecta a quienes desean rehacer su vida (jóvenes, divorciados, inmigrantes...)? Por qué el coste de la vivienda está condicionando de este modo la vida de las personas y, en consecuencia, de las familias?

Si algún mercado expresa, sin lugar a dudas, la necesidad de intervenir desde las políticas públicas es el de la vivienda. Lo que ha ocurrido en España es la expresión de que la actuación libre del mercado, pretendiendo la inhibición de lo público para que los ajustes oferta-demanda actúen, no ha funcionado con equidad y ha desatado intereses especulativos. Lo que genera fractura social (en el mejor de los casos). No puede ser que vayan por un lado los agentes que operan en el mercado, por otro la Administración y por otro los agentes de la sociedad civil, que, al fin, es la que sufre estos desajustes. Es más, no puede ser que a la sociedad civil tan solo le quede el silencio y la resignación. El 23 de diciembre de 2005 se convocaron manifestaciones en bastantes lugares de España para exigir una vivienda digna. Ya hay convocadas otras tantas para el próximo 24 de marzo. Los ciudadanos tan solo tienen el recurso de la manifestación? Y en el caso de que este recurso, un día, se exprese en conflicto social qué pasará? Por qué no adelantarse y establecer mecanismos de control social de un mercado imprescindible para la sociedad del Bienestar? Cuándo se concederá la mayoría de edad a la sociedad civil para que opine, actúe y genere políticas públicas en los sectores que le afectan. La democracia participativa tan solo será nominalismo si no existen mecanismos objetivos, sistemáticos, de participación ciudadana. Y los actores económicos han de entender que no todo no se reduce a negocio. Pero, los primeros que se lo han de creer son los políticos. Se imaginan unos políticos que quieran trabajar, de verdad, por la cohesión social? Quizá todo fuera de otro modo.

Marcos de Castro Sanz