

## 03. ALOJAMIENTO

### ÍNDICE

3.1. Introducción .....	2
3.2. Análisis .....	2
Situación actual .....	3
3.3. Revisión de las DGOT .....	6
3.3. Tendencias y retos .....	7
3.4. Análisis DAFO .....	8
3.5. Objetivos generales .....	8

## **3. Alojamiento**

### **3.1. Introducción**

La R.A.E. define alojamiento como el *lugar donde una persona o un grupo de personas se aloja, aposenta o acampa*. Este concepto es mucho más amplio que el de la palabra vivienda, ya que incluye también las instalaciones temporales en lugares que sirven de vivienda. Además, el Instituto Nacional de Estadística clasifica las viviendas en función del uso que se les da en viviendas principales (las que están ocupadas la mayor parte del año), secundarias (que corresponden con segundas residencias o viviendas sólo ocupadas durante las vacaciones) y vacías.

El acceso a una vivienda digna y adecuada a las necesidades de cada persona es un precepto constitucional que los poderes públicos tienen la obligación de satisfacer y constituye una de las demandas con la que más están sensibilizados los ciudadanos.

El propio Estatuto de Autonomía de Aragón, así lo recoge en su artículo 27: *Los poderes públicos de la Comunidad Autónoma promoverán, de forma efectiva, el ejercicio del derecho a una vivienda digna, facilitando el acceso a ésta en régimen de propiedad o alquiler, mediante la utilización racional del suelo y la promoción de vivienda pública y protegida, prestando especial atención a los jóvenes y colectivos más necesitados.*

Pero la vivienda presenta una problemática muy compleja puesto que, a este derecho constitucional, se suman su relación con un sector económico singular, su dimensión social de primer orden o su papel territorial como consumidor de recursos y generador de movilidad. Por ello, el marco del planeamiento territorial, por su carácter integrador de los sistemas físicos y sociales, es el más adecuado para el tratamiento de uno de los grandes pilares de la cohesión social en el territorio.

### **3.2. Análisis**

En España, en el periodo 1997-2007, el sector de la vivienda vivió un fuerte periodo de expansión, generando graves desequilibrios económicos, sociales y medioambientales. El incremento de la demanda vino causada en parte por razones sociales, demográficas y financieras pero también por razones especulativas. En este contexto, jugaron un papel decisivo la fiscalidad y las políticas urbanísticas.

La oferta de viviendas nuevas se multiplicó en este periodo, creciendo de forma sostenida hasta duplicar su peso relativo en el PIB llegando al 9,3% en 2007. Nunca antes se había urbanizado tanto suelo ni se habían construido tantas viviendas en España. Este crecimiento vino acompañado de un incremento desmesurado de los precios del suelo debido, en parte, a movimientos especulativos y a una excesiva reclasificación urbanística utilizada, en algunos casos, como fuente de financiación por algunos municipios.

Sin embargo, a partir de 2007 el mercado de la vivienda ha sufrido un severo ajuste debido a la crisis financiera internacional del año 2008 precipitando la caída de la actividad, que se ha visto reflejado en el volumen de actividad, empleo y precios.

Evolución del precio medio de la vivienda libre y protegida según características.

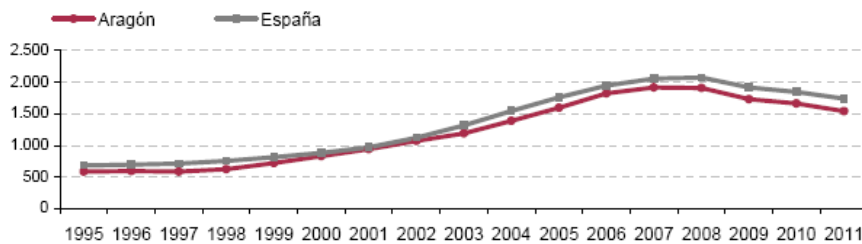
Unidad: euros el metro cuadrado.

	Vivienda libre					
	Vivienda protegida		De hasta dos años de antigüedad		Con más de 2 años de antigüedad	
	Aragón	España	Aragón	España	Aragón	España
2005	862,53	926,40	1.666,83	1.724,15	1.556,98	1.777,75
2006	941,30	997,23	1.935,75	1.913,30	1.758,08	1.956,10
2007	1.000,73	1.045,20	2.038,50	2.032,33	1.831,83	2.062,98
2008	1.050,68	1.116,88	2.080,93	2.069,10	1.762,83	2.067,60
2009	1.040,05	1.112,00	1.937,90	1.923,45	1.607,65	1.910,93
2010	1.066,60	1.146,68	1.882,73	1.848,30	1.552,75	1.841,38
2011	1.109,33	1.160,73	1.760,43	1.758,28	1.454,30	1.728,75

Fuente: Instituto Aragonés de Estadística con datos del Ministerio de Fomento.

Evolución del precio medio de la vivienda libre.

Unidad: euros el metro cuadrado.



Fuente: Instituto Aragonés de Estadística con datos del Ministerio de Fomento.

Datos febrero 2013

A partir de 2008 las medidas tomadas se han dirigido a paliar los efectos negativos del stock de viviendas sin vender, que a finales de 2009 se situaba en 700.000, y a impulsar la rehabilitación y el alquiler como alternativas para el sector en el marco de una economía más sostenible. Para ello, el Gobierno Estatal aprobó el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 y la Comunidad Autónoma de Aragón el Decreto 60/2009, de 14 abril del Gobierno de Aragón, por el que se regula el Plan aragonés para facilitar el acceso a la vivienda y fomentar la rehabilitación 2009-2012 como instrumento para impulsar las políticas públicas de vivienda y suelo.

El resultado de la aplicación de este plan ha sido la financiación de 10.100 viviendas protegidas de nueva construcción (8.100 destinadas a venta y 2.000 a alquiler) y de 8.110 viviendas rehabilitadas; también se han otorgado ayudas para inquilinos en un total de 2.000 viviendas y se ha financiado la adquisición de 1.600 viviendas usadas y el suelo para la construcción de 6.450 viviendas protegidas.

#### Situación actual

Desde el punto de vista de la vivienda como sector económico, la actual crisis inmobiliaria, tras el periodo de auge más prolongado de la historia reciente, está produciendo un ajuste en el sector de grandes dimensiones y consecuencias en cuanto a la inversión y empleo, situación que los expertos creen se prolongará aproximadamente hasta 2015, donde se retornará, según el BBVA Research, a una demanda de viviendas del orden de 400.000 unidades anuales, de las cuales Aragón demandará unas 15.000, lo que supondría que el sector de la construcción se situaría en el 8-9% del PIB y el subsector edificación residencial por debajo del 30% del conjunto que forman la estructura del sector construcción.

En estos momentos hay un gran parque de viviendas con grandes dificultades de salida al mercado libre parte del cual podría encauzarse a fórmulas de vivienda con algún tipo de ayuda, bien para la compra, alquiler con opción de compra o alquiler.

Según el avance del censo de población y viviendas 2011 publicado por el INE<sup>1</sup>, en España hay un total de 25.208.623 viviendas, lo que supone un incremento del 20,3% en la última década, de las cuales 3.443.365 están vacías (un 10,8% más que en 2001). Este crecimiento no es homogéneo ya que Comunidades Autónomas como Murcia o La Rioja han experimentado un crecimiento relativo en torno al 30% mientras que en otras como Extremadura o el País Vasco ha sido mucho menor situándose en un 14%.

En el caso de Aragón la variación relativa del total de viviendas ha sido de un 18,9% en la última década, con 95.627 viviendas principales, 13.585 secundarias y 14.621 viviendas vacías más que en 2001.

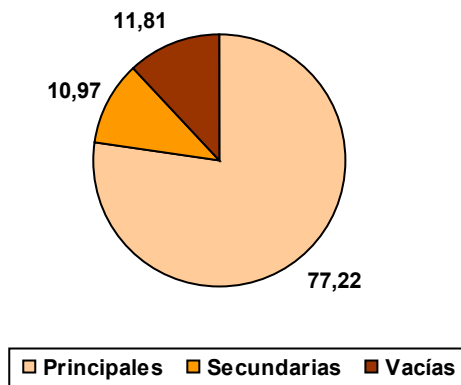


Figura 1. Incremento de viviendas según uso (%)  
Período 2001 - 2011

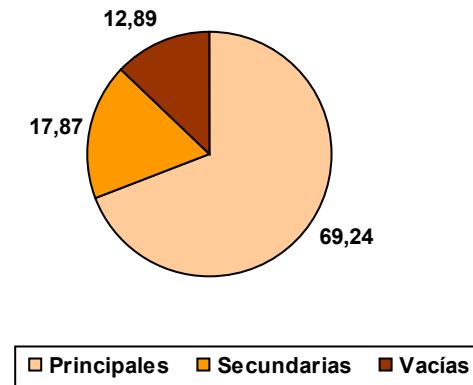


Figura 2. Viviendas según uso año 2011 (%)

Según el Censo de Población y Viviendas de 2011<sup>1</sup>, hay 778.316 viviendas, de las cuales 100.337 se encuentran vacías.

En general las cifras de la Comunidad Autónoma se encuentran por debajo de la media nacional, sin embargo si analizamos las viviendas secundarias Huesca y Teruel se encuentran entre las provincias que mayor porcentaje de viviendas secundarias poseen a nivel nacional.

Un dato a destacar al considerar los municipios de más de 2000 habitantes, es el caso del municipio de Cuarte de Huerva que ha experimentado un crecimiento de viviendas superior al 300%.

Por último, la Administración General del Estado puede movilizar suelo de su propiedad con la finalidad de construir este tipo de vivienda, dirigida preferentemente al alquiler.

Estas acciones deberán atender, como mínimo, a los colectivos jóvenes, de primer acceso, que es el segmento mayoritario. En segundo lugar, se debe mejorar el parque de viviendas públicas a través de programas masivos de rehabilitación y de mejora ambiental de estas viviendas. En tercer lugar, parte de las ayudas se deben canalizar a los colectivos especiales como mayores, discapacitados, víctimas de la violencia

(1) Censo de Población y Viviendas 2011. Edificios y viviendas. Datos provisionales

de género o del terrorismo, hogares monoparentales, etc. Por último, la política de vivienda protegida se debe dirigir a la prevención de la exclusión social en áreas o barrios desfavorecidos, en los que el principal

#### Evolución del parque de viviendas según tipo de vivienda.

Unidad: número de viviendas.

Año	Aragón		España			
	Total	Vivienda libre	Vivienda protegida	Total	Vivienda libre	Vivienda protegida
2001	657.555	564.167	93.388	21.033.759	18.466.638	2.547.121
2002	672.438	579.503	92.935	21.551.426	18.989.236	2.562.190
2003	687.679	595.468	92.211	22.059.220	19.475.233	2.583.987
2004	699.563	606.947	92.616	22.623.443	20.007.502	2.615.941
2005	713.854	620.210	93.644	23.210.317	20.556.860	2.653.457
2006	727.517	633.625	93.892	23.859.014	21.169.348	2.689.666
2007	740.896	647.025	93.871	24.495.844	21.763.527	2.732.317
2008	759.921	661.948	97.973	25.129.207	22.353.170	2.776.037
2009	774.204	nd	nd	25.557.237	nd	nd
2010	784.186	nd	nd	25.837.108	nd	nd

Fuente: Instituto Aragonés de Estadística con datos del Ministerio de Fomento.

problema, al margen de los educativos o de seguridad, suele ser el déficit de vivienda social.

\* Datos del Instituto Aragonés de Estadística. Datos Básicos de Aragón. Agosto 2012

Como se puede observar en la tabla, con los últimos datos disponibles de 2008, sólo el 12,9% del parque de viviendas eran viviendas protegidas, mientras que el 87,1% eran viviendas libres.

Respecto al régimen de tenencia, el 82,6% de los hogares de la Comunidad Autónoma son en régimen de propiedad mientras que un 10,7% son de alquiler y el 6,7% en cesión según los últimos datos de 2010.

En la actualidad, uno de los problemas más graves es el elevado número de desahucios que se producen diariamente en nuestro país como consecuencia de la imposibilidad de las familias de pagar la hipoteca. En la Comunidad Autónoma de Aragón se llevaron a cabo un total de 1639 desahucios en 2011 y 1976 durante los tres primeros trimestres de 2012, lo que supone un 50% más que en el mismo periodo del año anterior. Entre estos desahucios registrados se incluyen todo tipo de lanzamientos de bienes objeto de impago, desde hipotecas hasta alquileres.

Año	Ámbito	Total
2012	Huesca	478
2012	Teruel	165
2012	Zaragoza	2.095
2012	Aragón	2.738

Lanzamientos (desahucios) acordados en 2012 según el CGPJ

Además, debido a las particularidades del territorio aragonés y su sistema de asentamientos, hay que diferenciar la vivienda situada en núcleos urbanos de la vivienda situada en el medio rural ya que ésta última presenta una problemática particular: falta de servicios, difícil accesibilidad (en la mayoría de los casos el acceso por vehículo rodado es difícil e incluso en algunos lugares no hay posibilidad de acceder con él) que está llevando al abandono de gran cantidad de viviendas quedando el interior de los núcleos rurales vacíos.

Por último también hay que hacer referencia al gran aumento de viviendas de segunda residencia que se ha producido en la última década que han propiciado el crecimiento de los núcleos turísticos pero al mismo

tiempo la proliferación de urbanizaciones ilegales.

### 3.3 Revisión de las DGOT

	DGOT	Situación actual
1	<p>(E) Decimoséptima. Política de suelo</p> <p>(91) Las políticas del suelo propiciarán una adecuada gestión del mismo, utilizando todos los instrumentos que permite la normativa urbanística, con objeto de lograr una planificación urbana de calidad que permita recuperar la ciudad consolidada. Asimismo, impulsará la construcción de viviendas, con especial atención a las de protección pública y viviendas sociales en régimen de alquiler, y se facilitará la idónea localización de las actividades productivas.</p>	<p>En los últimos años se han aprobado alrededor de 230 instrumentos de planeamiento, principalmente PGOU (ya sean de nueva redacción, revisión o adaptación y homologación). Por otra parte, se han llevado a cabo gran cantidad de promociones de vivienda pública pero la gran mayoría en régimen de propiedad privada. En la actualidad se está poniendo en marcha una red de bolsas de alquiler social para facilitar el acceso de los más desfavorecidos.</p>
2	<p>(D) I. Cuarta. Planeamiento urbanístico</p> <p>(198) Se unificarán los criterios de calificación de Suelo No Urbanizable Protegido y de la normativa de protección aplicable.</p>	<p>La actual Ley de Urbanismo de Aragón establece que tendrán la condición de suelo no urbanizable especial los terrenos excluidos de su transformación por la urbanización por la legislación de protección o policía del dominio público, de protección medioambiental o de patrimonio cultural.</p>
3	<p>(D) II. Duodécima. Suelo</p> <p>(221) La disponibilidad de suelo económicamente adecuado es uno de los instrumentos que facilita la realización de la política de ordenación del territorio: localización de servicios públicos, instalación de equipamientos, ejecución de la política de vivienda, etc. Para facilitar el cumplimiento de esta finalidad, se clasificará la cantidad suficiente de suelo susceptible de urbanización y edificación de manera que incida en el mercado evitando y corrigiendo situaciones de monopolio. También se propiciará la creación de suelo público para la urbanización directa o para su cesión mediante concurso, con objeto de que el coste para el municipio sea el menos posible.</p>	<p>En los instrumentos de planeamiento aprobados se ha clasificado suelo para la localización de equipamientos así como la ejecución de promociones de vivienda pública quedando suelo todavía vacante.</p>
4	<p>(D) II. Decimotercera. Normativa sobre la vivienda</p> <p>(223) Se promoverá la promulgación de un texto unificado sobre la normas aplicables al sector de la vivienda, que recoja:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Las líneas y directrices políticas sobre la vivienda.</li> <li>Las orientaciones sobre rehabilitación.</li> <li>Alquileres y otras formas de uso.</li> <li>Calidad de la vivienda.</li> <li>Ayudas.</li> <li>Mecanismos de control.</li> <li>Incorporación de criterios de ahorro energético.</li> </ol>	<p>La unificación de la normativa sobre vivienda queda pendiente, estando contemplada principalmente en los siguientes textos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016 (pendiente de aprobar el plan autonómico)</li> <li>- Decreto 102/2013, de 11 de junio, del Gobierno de Aragón, por el que se crea y regula la Red de Bolsas de Viviendas para el Alquiler Social de Aragón</li> <li>- R.D. 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación</li> </ul>

### **3.4. Tendencias y retos**

En los próximos años se debe ajustar el desfase existente entre oferta y demanda de vivienda. Para ello una opción estratégica debe consistir en compaginar el ajuste de mercado con una producción moderada de vivienda protegida, especialmente bajo la fórmula preferente del alquiler que mantendría o incluso crearía nuevos puestos de trabajo.

Los territorios más avanzados y los escenarios post-crisis plantean una sociedad con gran movilidad, donde el excesivo peso de la vivienda en propiedad puede, en algunos casos, actuar como un factor de freno en la búsqueda de las nuevas oportunidades que, sin duda, aparecerán con la recuperación económica. Aunque no será fácil, es prioritario insistir en el fomento del alquiler, especialmente para jóvenes y población con tasas de movilidad laboral elevadas, y en los entornos metropolitanos, que serán los primeros en ofrecer nuevos empleos para estos colectivos.

Otra opción puede orientarse a fomentar por vía presupuestaria y crediticia un proceso generalizado de rehabilitación del parque de viviendas con cierta antigüedad. Es fundamental desarrollar una buena política de rehabilitación para adaptar las viviendas a la normativa actual sobre todo en materia de accesibilidad, salubridad y eficiencia energética, regenerar los cascos antiguos de los núcleos urbanos y contribuir al mantenimiento y creación de empleo.

Es asimismo prioritaria la incorporación de las políticas de vivienda protegida a las actuaciones en materia de cohesión social y territorial. Los escenarios de población siguen apuntando a la inmigración, tanto externa como interna, como la componente demográfica principal para los próximos años, aunque no con la intensidad del período 2000-2008. Por lo tanto, facilitar el acceso a la vivienda, con independencia del régimen de tenencia, para estos colectivos y otros con dificultades de acceso, será una de las políticas clave en los próximos años.

#### **3.4.1. Plan de Vivienda Social**

La Diputación General de Aragón ha puesto en marcha el Plan Aragonés de Gestión Social de la Vivienda 2012-2015, con el objetivo de atender a aquellos colectivos más vulnerables, que encuentran mayores dificultades para el acceso a la vivienda. Uno de los programas incluidos en dicho Plan, el de Alquiler Social, contempla la constitución de Bolsas de viviendas para el alquiler social, incorporando garantías e incentivos para los propietarios que aporten viviendas a las Bolsas, así como ayudas económicas destinadas a complementar las rentas pagadas por los inquilinos.

En cumplimiento de las previsiones del Plan Aragonés de Gestión Social de la Vivienda se ha aprobado el Decreto 102/2013 del Gobierno de Aragón, de 11 de junio de 2013, por el que se regula la Red de Bolsa de Viviendas para el Alquiler Social de Aragón. Las citadas Bolsas estarán integradas por las viviendas del patrimonio de la Administración de la Comunidad Autónoma de Aragón que se determine, así como las procedentes del resto de Administraciones Públicas, sus organismos públicos y demás entidades de derecho público, las empresas públicas y sociedades mercantiles participadas íntegra o mayoritariamente por las Administraciones Públicas, entidades financieras de crédito, Entidades sociales no lucrativas, y particulares, ya sean personas físicas o jurídicas. Por último la Orden de 17 de septiembre de 2013, del Consejero de Obras Públicas, Urbanismo, Vivienda y Transportes regula la constitución de bolsas de viviendas de alquiler social.

### 3.5. Análisis DAFO

#### Debilidades

- Descenso del peso relativo de vivienda protegida en el ciclo alcista de la vivienda.
- Atonía del mercado financiero por la crisis económica.
- Insuficiente demanda de vivienda en régimen de alquiler.
- Insuficiencias en la adecuación de las viviendas a las necesidades de los demandantes.
- Visión excesivamente local de la planificación de este tipo de vivienda.
- Alta percepción del problema de la vivienda como causa de la degradación de los barrios.
- Insuficiente conexión entre la producción de vivienda y la investigación y el desarrollo aplicado a la misma.

#### Amenazas

- Prolongación del periodo de escasez crediticia.
- Incremento de los tipos de interés a medio plazo.
- Paralización de proyectos urbanísticos que incorporan vivienda protegida.
- Variaciones demográficas imprevisibles.
- Prolongación de la actual crisis del mercado de trabajo.

#### Fortalezas

- Tradicional elevado grado de cumplimiento de los planes de vivienda.
- Legislación urbanística y territorial favorable.
- Porcentaje de actuaciones de rehabilitación alto.
- Precios relativamente más bajos que otros territorios con semejante grado de desarrollo.
- Sector promotor activo que busca nuevos nichos de mercado.
- Introducción de sistemas de tenencia más flexibles.

#### Oportunidades

- Stock de viviendas con dificultades de colocación en el mercado de vivienda libre.
- Elevada demanda de rehabilitación.
- Descenso de los precios de la vivienda y menor ratio de acceso.
- Suelo propiedad de la Administración General del Estado.
- Cambio de modelo productivo que puede favorecer las políticas de vivienda protegida.
- Alto potencial de energías renovables utilizables para el desarrollo sostenible de la vivienda protegida.
- Contribución de la vivienda protegida a la mejora de la cohesión social.
- Incorporación de medidas de eficiencia en cuanto al consumo de recursos y emisiones.
- Incremento de la movilidad laboral para potenciar el alquiler.
- Patrimonios municipales de suelo.

### 3.6. Objetivos generales

- ***Garantizar el acceso de la población a un alojamiento asequible y adecuado, dotado de los servicios urbanísticos elementales.***