



**Afi**

Consultores  
de las Administraciones  
Públicas

## **REVISTA ANÁLISIS LOCAL**

**Editor:** Ediciones Empresa Global, S.L.

**Reseña:** Revista bimestral de economía, finanzas y organización de las administraciones públicas

Análisis Local es una revista orientada a ofrecer una cobertura actualizada y técnica de los temas de interés para los gestores económicos del sector público territorial -administraciones generales, organismos y sociedades mercantiles de corporaciones locales (ayuntamientos y entidades provinciales o insulares) y comunidades autónomas-.

Su objetivo es pues albergar un foro de intercambio de experiencias y estudios entre todos aquellos que desde sus responsabilidades profesionales o políticas en el sector público, o desde el sector privado contratista o concesionario de éstas, precisan de una formación constante, así como de un contraste permanente de sus opiniones, pretendiendo así contribuir a la conexión entre "lo local" y "lo global".

Entre los campos temáticos de la revista pueden destacarse los siguientes: presupuestos y contabilidad, fiscalización y auditoria, gestión y control de servicios públicos, planificación financiera, políticas tributarias, gestión tributaria, catastral, gestión del endeudamiento y de la tesorería, seguimiento de las relaciones financieras inter administrativas, organización y personal, economía territorial, urbanismo y planeamiento, planificación estratégica y proyectos europeos.

**Contenidos**, número 82 (I/2009):

---

### *Artículos*

- "La política de vivienda y la visión del ciudadano. Los problemas de accesibilidad" (Paloma Taltavull, Universidad de Alicante).

*"The housing policy and the citizen's view: accessibility problems"*

### Resumen

El artículo aborda la lógica de la política de viviendas, sus herramientas habituales y los efectos económicos que tiene sobre el mercado. El análisis general del sentido de las distintas herramientas se

complementa con una visión de las causas de la crisis actual y perfila las vías de intensificación de la política de vivienda sobre la base de la existencia de demanda residencial que se acumula en el mercado.

#### *Abstract*

This paper approach the Housing Policy general rules applied in Spain, its general tools and the economic impacts on the housing market equilibrium. The distinct parts cover the Policy structure, the housing crisis' reasons, the demand fundamentals in Spain and the current imbalance, in order to argue how the Housing Policy could play an important role during the incoming years to equilibrate the housing needs.

#### Palabras clave

Mercado de vivienda, política de vivienda, accesibilidad residencial.

#### *Keywords*

*Housing market, housing policy, housing affordability.*

- “Crisis, el camino hacia un modelo de crecimiento más sostenible” (Javier Ramos Guallart, Ministerio de Vivienda).

*“Crisis, the road towards a more sustainable growth model”*

#### Resumen

El sector de la edificación residencial tiene alternativas para estabilizar su participación como un importante pilar de la economía, pero precisa finalizar el proceso de reconversión en el que se haya inmerso. El fomento de un mercado de alquiler más amplio y profesionalizado, que permita viviendas de más calidad con rentas más asequibles, potenciado por nuevos agentes profesionales, y los procesos de rehabilitación y renovación urbana, intensivos también en mano de obra y que procuran una sostenible renovación de nuestras ciudades serán, en mi opinión, las claves de esta nueva etapa en la que debemos entrar sin miedo. Los excesos cometidos deben ser una lección sobre la irresponsabilidad de seguir utilizando el medio ambiente y los recursos naturales –propios y de los países del mundo en vías de desarrollo–, muy por encima de nuestras posibilidades.

#### *Abstract*

*The residential building sector stands a good chance to stabilise its participation as an important pillar of the economy. However, it needs to finalise the re-conversion process it is undergoing at the moment. The keys to this new phase that we should be tackling fearlessly, would be, in my opinion, the promotion of a broader and more professional renting market which allow for better quality houses at more accessible renting prices, fostered by new professional agents and the urban refurbishment and renovation, also intensive in labour force and aiming at a sustainable city renewal. The excesses incurred so far should teach us a lesson as to the irresponsibility to continue utilising the environmental and natural*

*resources –our own and those of developing countries– way beyond our possibilities.*

Palabras clave

Políticas de vivienda, fomento del alquiler, rehabilitación, renovación urbana.

*Keywords*

*Housing policies, rental promotion, refurbishment, city renewal.*

- “La política de vivienda en Cataluña ante la crisis” (Carme Trilla y Antoni Akgaba, Generalitat de Cataluña).

*“The housing policy in Catalonia in face of the crisis”*

Resumen

El presente artículo resume los cambios estructurales en materia de política de vivienda efectuados en Cataluña desde el año 2004, con la finalidad de dotar a la sociedad catalana de un parque suficiente de vivienda a precios sociales para políticas sociales. Explica la adaptación urgente que a esta política a largo plazo ha impuesto la actual crisis económica, que ha incrementado las dificultades que ya tenían los hogares catalanes para acceder o mantener una vivienda; y ha puesto en riesgo la situación económica y financiera de muchas empresas del sector, constructoras, promotoras, mediadoras e incluso profesionales.

*Abstract*

*The present article summarises the structural changes concerning housing policy carried out in Catalonia since 2004, with a view to endowing the Catalan society with a housing stock at social prices for social policies. It explains the urgent adaptation that the present economic crisis has imposed on such policy at a long term as Catalanian households have seen their difficulties increase to have access to or maintain a house. It has also put at risk the economic and financial situation of many companies of the sector, builders, promoters, intermediaries and even professionals.*

Palabras clave

Política de vivienda, derecho a la vivienda, crisis de la vivienda.

*Keywords*

*Housing policy, right to housing, housing crisis.*

- “La rehabilitación como política de vivienda” (Pablo Olangua, Empresa Municipal de Vivienda y Suelo de Madrid).

*“Refurbishment as a housing policy”*

Resumen

La rehabilitación no consiste solamente en la recuperación de un inmueble en malas condiciones estructurales o de habitabilidad. Por eso, el término adquiere todo su significado si hablamos de revitalización, que incluye en el proceso de recuperar el estado original de los edificios, el hecho de reducir la contaminación acústica y medioambiental, recuperar espacios estanciales, crear recorridos de prioridad peatonal y disminuir el déficit de zonas verdes, equipamientos y servicios públicos. De esa forma se regenera el tejido social y se incrementa la calidad de vida de los vecinos.

Para poder llevar a cabo esta rehabilitación integral, el Ayuntamiento de Madrid, utiliza herramientas como las Áreas de Rehabilitación Integrales donde a las actuaciones municipales, se suma la revitalización privada, impulsada desde la Administración con una línea de ayudas y subvenciones. Eso le ha permitido realizar desde mayo de 2003 un total de 53.387 actuaciones de las 90.000 comprometidas hasta 2011.

#### *Abstract*

*Refurbishment does not only consist in recovering a poorly inhabitable or structurally rundown building. That is why the term becomes fully significant if we speak of revitalisation which includes in the process of recovering the original state of buildings, the reduction of acoustic and environmental pollution, the recovery of recreational spaces, the creation of priority pedestrian walkways as well as the decrease of the deficit in green areas, facilities and public services. In this way, the social fabric is regenerated and the quality of the neighbours' living conditions is improved. In order to carry out this integral refurbishment the Council of Madrid resorts to tools like the Integral Refurbishment Areas where besides the council's action there is the private revitalisation initiative promoted by the Administration through an aid and subsidies' line. This has enabled the Council to implement a total of 53,387 actions out of the 90,000 that have been committed by 2011.*

#### Palabras clave

Rehabilitación, revitalización, subvención, sostenibilidad, Área de Rehabilitación Integral, infravivienda.

#### *Keywords*

*Refurbishment, revitalisation, subsidies, sustainability, Integral Refurbishment Area, infra-housing.*

#### Secciones

- Gestión financiera en la Administración pública (Miguel Arregui e Iker Goikoetxea)
- Urbanismo, construcción y sector inmobiliario (Félix Lores)
- Novedades legislativas (Sergio Sedano)
- Reseñas bibliográficas (Carmen López Herrera)

- Formación en gestión pública (Raquel Gómez)
  - E-gobierno (Ignacio Rodríguez Téubal)
- 

**Suscripciones:**

- o Anual (6 números). PVP: ver Boletín de Suscripción
- o Números sueltos. PVP: 37 EUROS

Ediciones Empresa Global, S.L.  
C/ Españolito 19, 28010 MADRID  
Tlf. 91 520 01 66 / Fax: 91 520 01 49  
e-mail: [ediciones@afi.es](mailto:ediciones@afi.es) / Att. José Fraile

## Presentación

**E**n este número de Análisis Local se ha querido abordar un tema de continua actualidad: la política de vivienda. Una política que se aborda desde las tres Administraciones (central, autonómica y local) y a la que los ciudadanos son especialmente sensibles. Pero no sólo ellos, también el sistema financiero, el mercado laboral, la actividad industrial y el turismo se ven afectados por esta política. No hay que olvidar que la construcción en general, y la de viviendas en particular, ha acompasado la última etapa de crecimiento de la economía española.

La política de vivienda en España ha experimentado una evolución en los últimos años. En el pasado la actuación pública en materia de vivienda era sinónimo de construcción de viviendas con algún nivel de protección. Con estas acciones se consiguió que buena parte de la ciudadanía contara con una vivienda en las ciudades a las que habían acudido en búsqueda de una nueva vida tras su salida del medio rural. A esta política, que perdura desde los años sesenta y setenta, se le unieron las ayudas fiscales a la compra, con lo que el acceso a la vivienda inicia su discriminación, favoreciendo la compra frente al alquiler. Estas ayudas se plasmaron inicialmente en forma de deducciones fiscales en caso de recurrir a financiación ajena. Años después, apareció la cuenta vivienda, un instrumento que premiaba fiscalmente el ahorro destinado a la compra de vivienda.

Por tanto, la construcción de vivienda protegida y las ventajas fiscales han sido las principales acciones que se han llevado a cabo en materia de vivienda en España hasta los inicios del presente siglo. Medidas que incentivaron la compra de vivienda en detrimento del alquiler, un mercado que pasó de significar más de un 30% en los años sesenta y setenta a representar menos de un 10% en los primeros años del presente siglo.

Es cierto que desde la Constitución Española se apela al derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Sin embargo, en el texto no se indica que la propiedad sea el único régimen en que se deba dar respuesta a este derecho.

Aunque la construcción de vivienda pública y las ayudas fiscales orientadas a la compra siguen siendo elementos relevantes en la política de vivienda, podría decirse que la política de vivienda ha cambiado de orientación. El impulso de un maltrecho mercado del alquiler y la rehabilitación de viviendas y de barrios se han convertido en ejes principales de las políticas de viviendas de las tres Administraciones. El objetivo: dar respuesta a las necesidades de vivienda de los ciudadanos y aprovechar al máximo el patrimonio inmobiliario existente en las ciudades.

Los beneficios de contar con un mercado de alquiler sólido y dinámico son muchos, sobre todo en una situación económica como la actual: abarata el acceso a la vivienda, propicia la movilidad geográfica, reduce el riesgo financiero de las familias, etc. Por su parte, las actuaciones en materia de rehabilitación permiten renovar el patrimonio inmobiliario y reajustar las viviendas y las ciudades a las nuevas necesidades teniendo en cuenta, sobre todo, los aspectos sociales y medioambientales en un contexto en el que las preferencias de residencia de los ciudadanos parecen volver a poner a la ciudad consolidada en el candelero.

En Análisis Local se ha querido dar cabida a la reflexión desde los diversos enfoques procedentes de las tres responsabilidades administrativas y de la academia. Los autores han analizado las nuevas estrategias de la política de vivienda. El volumen se completa con un análisis general del sentido de las diferentes herramientas de política de vivienda con una visión de las causas de la crisis actual.

Muchos han sido los excesos cometidos en el sector de la construcción y, ahora que se conocen, no deberían volverse a repetir. Es, por tanto, el momento de una nueva política de vivienda en la que convivan tanto la garantía de acceso como el respeto al medio ambiente y al territorio en el que vivimos.

Para terminar, incluimos las secciones fijas de Análisis Local: Gestión financiera en la Administración pública; formación en gestión pública; urbanismo, construcción y sector inmobiliario; novedades legislativas; reseñas y e-gobierno.