



LA VIVIENDA

El gran problema social

- Todos somos conscientes de la situación actual y del problema que existe respecto a esa necesidad fundamental que por otra parte está recogida en la Constitución.
- Hay infinidad de estudios sobre la evolución del tema de la vivienda durante los últimos años.
- Para tener un punto de referencia y no abusar de estadísticas veamos solo el recorrido de los últimos 10 años.

En cuanto a Compra

COMPRA	2014			2024				
			Hipoteca mensual	2024		Aumento	Hipoteca mensual	Aumento
ESPAÑA	€/ m2	TOTAL	a 25 años	€/ m2	TOTAL	Vivienda	a 25 años	mensual
Precio de compra de una vivienda de 80 m2 en España	1.645€	131.600€	618€	2.738€	219.040€	66,44%	1.053,00€	70,39%
Salario medio en España			1.859€				2.642,00€	42,12%
			33,24%				39,86%	
CATALUNYA								
Precio de compra de una vivienda de 80 m2 en Catalunya	1.850€	148.000€	695€	3.110€	248.800€	68,11%	1.200,00€	72,66%
Salario medio en Catalunya			2.017€				2.543,00€	26,08%
			34,46%				47,19%	

EN CUANTO EL ALQUILER

ALQUILER	2014			2024		
	€/ m2	TOTAL		€/ m2	TOTAL	Aumentos
ESPAÑA						
Precio del alquiler de una vivienda de 80 m2 en España	7,20€	576€		13,29	1.063€	84,58%
Salario medio en España		1.859€			2.642€	42,12%
		30,98%			40,24%	
CATALUNYA						
Precio de compra de una vivienda de 80 m2 en Catalunya	8,86€	709€		18,00	1.440€	103,16%
Salario medio en Catalunya		2.017€			2.543	26,08%
		35,14%			56,63%	

Veamos que porcentaje dedican los países europeos a vivienda social

Parque de vivienda protegida o “social”	
País	Porcentaje sobre el Total de Viviendas
España	2,5-3,4%
Media de la UE	9,30%
Países bajos	30,00%
Austria	24,00%
Dinamarca	20-21%
Suecia	16-19%
Reino Unido	17-18%
Alemania	3-4%

Y ahora, hablemos de la SAREB

- La **SAREB** (Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria), conocida también como el “*banco malo*”, se constituyó en el contexto de la crisis financiera e inmobiliaria de España de finales de los 2000 y principios de los 2010.
- **Año de creación:** 2012.
- **Impulsores:** El Gobierno de España, en coordinación con el Banco de España y la Comisión Europea, en el marco del rescate financiero concedido a España en 2012 para sanear su sistema bancario.

- **Cuales fueron sus objetivos principales**
- **Separar los activos tóxicos** (principalmente inmobiliarios) de los balances de los bancos que habían recibido ayudas públicas, especialmente las antiguas Cajas de Ahorro.
- **Estabilizar el sistema financiero**, evitando que esos activos de dudoso cobro hundieran a las entidades.
- **Gestionar y vender** esos activos (viviendas, suelo, promociones sin terminar, créditos impagados ligados a inmobiliarias) en un plazo de 15 años. El horizonte de liquidación de la SAREB era inicialmente 2027.
- **Minimizar el coste para el contribuyente**, aunque en la práctica gran parte de las pérdidas acabaron asumiéndose con dinero público.

- **Funcionamiento**

- Los bancos con problemas trasladaron a la SAREB sus activos tóxicos.
- La SAREB se financió mediante deuda avalada por el Estado y aportaciones de capital de bancos sanos y del FROB (Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria).
- Permitted “limpiar” los balances de entidades rescatadas como **Bankia, Catalunya Banc, Novagalicia Banco o Banco de Valencia.**

- Al constituirse en **noviembre de 2012**, SAREB recibió de las entidades financieras en reestructuración un volumen muy grande de activos:
- **≈ 107.000 viviendas** (terminadas o en construcción).
- **≈ 196.000 préstamos e hipotecas ligados a promotores inmobiliarios.**
- Además de suelo y otros activos.
- En total, se transfirieron activos por un valor de **≈ 50.781 millones de euros.**

- **Situación actual (2024-2025)**

- Tras más de una década de ventas, cesiones y amortización de deuda, el stock de vivienda se ha reducido notablemente:

37.500 viviendas en cartera directa (2025).

De ellas, unas **13.300** están destinadas a programas **de alquiler**

social y 2.000 cedidas a administraciones.

Además, en julio de 2025 se aprobó el **traspaso de 40.000 viviendas y 2.400 suelos a SEPES**, empresa pública estatal, para integrarlas en el parque público de vivienda.

- De las **107.000 viviendas iniciales (2012)**, se han reducido a **37.500 en 2025**.
- **La mayoría de esa reducción (al menos 50-60 % del total)** se debió a **ventas mayoristas a fondos internacionales** (los llamados Fondos Buitre) en los primeros 4-5 años de SAREB.
- El resto de la reducción corresponde a:
 - ventas minoristas a particulares,
 - cesiones a administraciones para alquiler social,
 - y ahora el gran traspaso a SEPES.

Resultado económico

- Resultado económico de esas operaciones
- **La SAREB registró pérdidas contables** porque los precios de venta eran inferiores al valor al que había adquirido los activos (ya de por sí rebajado).
- Según informes del Tribunal de Cuentas y del propio Banco de España, muchas de estas operaciones se hicieron con descuentos adicionales del **40-60 % sobre el valor transferido** a SAREB.

En resumen la fiesta nos ha acabado costando a todos nosotros...

- Entre 2012 y 2021 se acumularon **más de 10.500 millones de euros en pérdidas.**
- En 2021, Eurostat obligó a **consolidar su deuda como deuda pública**, reconociendo que, de hecho, el Estado (o sea nosotros) asumía las pérdidas.
- Es decir:
- **Los fondos sí que obtuvieron beneficios**, al comprar barato y revender o explotar los activos.
- **La SAREB no**, porque su función era limpiar balances bancarios y no maximizar beneficio.

Veamos que se ha hecho desde la administración para solucionar el problema

EVOLUCION DE LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ESPAÑA	
AÑO	VIVIENDAS
2014	30.000
2015	25.000
2016	20.000
2017	18.000
2018	15.000
2019	12.000
2020	10.000
2021	8.000
2022	8.000
2023	12.304
2024	14.371

Conclusión:

- Parece pues que para el Estado, el derecho constitucional a una vivienda digna queda supeditado al salvamento de la Banca mediante una operación que ha comportado pérdidas sustanciales de dinero público,(o sea nuestro) y grandes beneficios para los llamados Fondos Buitre y compañía.
- Además como respuesta a la perentoria necesidad de acceso a la vivienda, dejan que los precios suban sin control, al tiempo que los salarios y las pensiones sufren agónicos incrementos y por si todo ello no fuera suficiente disminuyen progresivamente la construcción de vivienda social.

Nota histórica para recordar

- En 1898 el escritor Émile Zola publicó en el periódico L'Aurore una carta abierta dirigida al Presidente de Francia titulada : **J'accuse**
- El acto valiente de Zola fue un punto de inflexión importante en el **Caso Dreyfus** y un escándalo político que dividió a la sociedad francesa.
- Como resultado , la frase "**¡Yo acuso!**" se ha convertido en un símbolo poderoso para **denunciar la injusticia** y hablar con la verdad al poder.

- Gracias por vuestra atención



Queda abierto el debate