DOCUMENTO RESUMEN MESA DE TRABAJO VIVIENDA. ASAMBLEA CEAV. LUGO, 23 DE NOVIEMBRE 2024

La mesa trabajó dos temas relacionados entre sí: por un lado, la problemática general del acceso a la vivienda, a partir de la ponencia presentada por Carlos Bravo, y por otro, la casuística concreta de los barrios vulnerables, desde la presentación de propuesta de ley sobre barrios vulnerables que desarrolló Manuel Morales.

ACCESO A LA VIVIENDA.

El derecho a la vivienda constituye de facto el quinto pilar del estado de bienestar. Pero no se considera un derecho fundamental en nuestra constitución, y la dificultad de acceso a una vivienda digna y asequible es en este momento un problema de primera magnitud y generador de conflictos sociales. Y no se trata de algo puntual, es un fenómeno generalizado, más acentuado en algunos territorios. Los salarios crecen más despacio que el precio de la vivienda; el incremento del precio del alquiler ha supuesto un deterioro del nivel de renta y provoca desigualdad: se produce una transferencia de rentas de inquilinos/as hacia la propiedad que deriva en el empobrecimiento de una parte de la población. Además España se está conformando como espacio de inversión especulativa de los mercados internacionales, que limita el derecho a la vivienda, obligando a residir de forma precaria.

El origen principal de este problema está en las políticas de vivienda de protección oficial del final de la dictadura, centradas en crear “un país de propietarios, y no de proletarios”. Desde entonces se ha dedicado mucho dinero público a la promoción de la adquisición de vivienda, entorno a 42.000M de €., con 7M de viviendas construidas, de las cuales actualmente siguen con algún tipo de protección menos de 3M, y sin control de los precios de transferencia de esas viviendas. Se puede afirmar que la descalificación de viviendas protegidas es uno de los motivos de la crisis de la vivienda.

Por otra parte, la tendencia al régimen de propiedad se ve incentivada por los actuales precios del alquiler, que superan en muchos casos la cuota de una hipoteca. Además, cada vez hay menos oferta de vivienda de alquiler residencial por el incremento del alquiler de temporada fraudulento, el alquiler por habitaciones y el alquiler turístico, que proporcionan un rendimiento mayor, reduciendo la oferta y la posibilidad de acceso a la vivienda. En cualquier caso, no hay un conflicto entre arrendadores y arrendatarios; la mayoría de las arrendadores son pequeños propietarios, a los que hay que garantizar su seguridad y rentabilidad limitada. Es necesaria la regulación, que debe incluir un

BORRADOR

aumento de la capacidad de decisión a las comunidades de propietarios, gravamen del 21%, como para el resto de los servicios de hostelería, y un número de registro que permita su identificación. Al problema de la turistificación, que genera zonas tensionadas con precios inasumibles, se une el de la gentrificación, que también provoca la expulsión de la población si no se toman medidas para evitarlo.

Se estima que para paliar el problema de acceso a la vivienda es necesario ampliar el parque público entre 1y 1,5M de viviendas. Hace falta mayor transparencia y colaboración entre distintos niveles de la administración para conseguirlo, pero no parece fácil, si consideramos que la primera Ley de vivienda redactada en 70 años está muy limitada por las resistencias del primer partido de la oposición y la distribución de competencias. Una de las medidas que pueden tener mayor incidencia en el precio de los alquileres, la declaración de zonas tensionadas, es competencia exclusiva de las comunidades autónomas, gobernadas mayoritariamente por el Partido Popular, que se niega a ponerlas en marcha. Aunque se intentó en el transcurso de la tramitación de la ley que los ayuntamientos o la administración central pudiera declarar zonas tensionadas, se descartó por los problemas competenciales. También fue declarada anticonstitucional la declaración con carácter permanente de las viviendas con algún tipo de financiación pública, aludiendo a temas competenciales. Por lo tanto, es necesario un pacto de estado para no permitir la descalificación de viviendas, y lograr que se declaren zonas tensionadas en todas las comunidades autónomas, poco probable con el panorama parlamentario actual.

También se debe tener en cuenta lo relativo a la financiación. La industria de la construcción necesita financiación. Los fondos privados necesitan una rentabilidad mínima del 6% para invertir. En operaciones de tipo público privado, la aportación de suelo público no logra que el precio de la vivienda se reduzca. Por lo tanto, hay que aumentar la inversión pública o limitar la rentabilidad al 3% como máximo, lo que a su vez reduciría el interés para la utilización especulativa del mercado de la vivienda.

Ante esta situación, se han hecho propuestas en materia de vivienda con distintos objetivos:

- Promoción de vivienda pública en alquiler, tanto partir de compra de vivienda existente como de promoción de viviendas de protección oficial, conservando la administración la propiedad del suelo, y garantizando el carácter permanente de su condición de vivienda pública para alquiler.

BORRADOR

- Diferenciación clara entre vivienda social, destinada a familias vulnerables, y vivienda asequible. Distribución equilibrada de ambos tipos de vivienda pública por los distintos barrios y centro de las poblaciones.
- Necesidad de actuaciones inmediatas, a corto plazo, tanto para población vulnerable como para la población en general. Incentivos para poner en el mercado viviendas vacías, y fomento de la rehabilitación. En los cascos históricos, intervención pública para transformarlas en viviendas públicas, que contribuyan a evitar la gentrificación, la tercialización y el vaciamiento.
- El incremento de los tipos de interés afecta a las hipotecas, casi siempre con tipos de interés variable. Se necesita una transformación de tipos de interés de variable a fijo, posibilidad de negociación, carencias...que garanticen que la renta disponible dedicada a la vivienda no supere el 30%. Con respecto a los alquileres, en el caso de viviendas públicas se debería establecer un precio de alquiler variable y revisable en función del nivel de renta.
- Regulación del alquiler turístico. Aunque en zonas no tensionadas genera actividad, en las zonas tensionadas incrementa los precios y dificulta el acceso a la vivienda.
- Regulación del alquiler de temporada. Es siempre un contrato singular, por lo que se debe exigir la justificación de la causa del contrato. En este momento está en tramitación una regulación de este tipo de contratos de alquiler.
- Creación de un Fondo de inversión para vivienda asequible, con participación privada. Propuesta de cuenta corriente remunerada al 3%, en la que una parte de ese beneficio se invierta en vivienda pública, también con inversión de fondos o empresas. La finalidad de ese fondo sería construir vivienda en suelo público por entidades sin ánimo de lucro o lucro limitado, y con garantías de la administración. Se debería establecer un precio máximo para estas viviendas de 7-8€/m2.

Una de las propuestas para incrementar el número de viviendas de forma relativamente rápida, el cambio de uso de suelos de dotacional a alquiler asequible, puede generar déficit de edificios dotacionales donde hay escasez de solares. Por otro lado, sería deseable la gestión de estas operaciones desde las empresas municipales de suelo y vivienda, por delante de la gestión público privada, poniendo de manifiesto el importante papel de las sociedades públicas, en estos momentos poco activas en algunos territorios.

BORRADOR

Como se puede ver, el problema de la vivienda es complejo, con múltiples factores que intervienen, y por tanto difícil de resolver. Es por tanto imprescindible actuar de forma integral combinando distintas fórmulas, todas bien reguladas.

Desde el movimiento vecinal, consideramos un paso muy importante abrir el debate, poner el foco en el tema de la vivienda. Ya lo estamos haciendo, y movilizando a la población. Por otra parte, cada territorio tiene problemas específicos, y por tanto, tiene que buscar sus propias soluciones. Pero la pregunta que puede servir de detonante común tiene su origen en la forma de entender la naturaleza de la vivienda:
¿Vivienda como elemento especulativo, o bien de primera necesidad?

BORRADOR