

Jornada conjunta
UGT, Govern Illes Balears
y Ajuntament de Palma sobre

VIVIENDA

27 y 28 de marzo de 2019

Espai Francesc Quetglas
Ctra. Manacor, 156 – Palma de Mallorca





El problema de acceso a una vivienda digna, adecuada y accesible

El acceso a una vivienda digna, debe ser considerado como un importante elemento de integración social. La crisis económica y financiera se ha traducido en una crisis social en la que una parte de la población o bien está observando cómo posibilidad real la pérdida de su vivienda o bien la imposibilidad de acceder a una en régimen de propiedad o alquiler. Ello unido a unos bajos salarios y a un mercado laboral precarizado, sobre todo en la contratación (sólo un 6% de los contratos son indefinidos, según el último dato de paro de diciembre pasado), donde no existe una adecuada protección al desempleado y se da una ausencia casi total de políticas activas de empleo, hacen que el problema de acceso a la vivienda sea casi un imposible.

Señalar la función mitigadora en cuanto a los efectos de la crisis, que tiene el gasto público en vivienda, debilitado en estos últimos tiempos como consecuencia de las medidas de consolidación fiscal tomadas en los años de recortes. Así, si el gasto público en vivienda y servicios comunitarios descendió entre 2007 y 2014 del 0,9 al 0,5 por ciento del PIB, el gasto en medidas sociales dirigidas a personas sin recursos pasó de un escaso 0,1% del PIB a un descenso de un -46% en ese periodo.

Hay que tener en cuenta que muchas situaciones de riesgo de pobreza y exclusión social se inician o acaban en problemas vinculados con la vivienda. Las personas bajo el umbral de pobreza acusan con frecuencia problemas relacionados con la habitabilidad de sus viviendas, entre los que destaca el no poder mantener su vivienda a una temperatura adecuada, el retraso en el pago de facturas de suministros básicos o bien problemas de salubridad. Todo ello ha desembocado en lo que ha venido a llamarse “pobreza energética”.

Y en este sentido coincide la última Encuesta de Condiciones de Vida (junio de 2018) publicada por el INE que estima que el porcentaje de población por debajo del umbral de riesgo de pobreza se sitúa en el 21,8% de la población residente en España, frente al 22,3% registrado en el año anterior y que los españoles que manifestaron llegar a fin de mes con “muchísima dificultad” se sitúa en el 9,3%. Siendo, por este orden, las principales carencias: no pueden permitirse ir de vacaciones al menos una semana al año (98,8%); no tienen capacidad para afrontar gastos imprevistos (98,5%); no pueden permitirse el mantener la vivienda con una temperatura adecuada (77,8%) y han tenido retraso en el pago de gastos relacionados con suministros de la vivienda principal (66,2%).

A mayor abundamiento, el Comité Económico y Social Europeo (CESE), en su dictamen sobre “las personas sin hogar”, considera que una política de vivienda ambiciosa en Europa debería de formar parte de los grandes proyectos que procuran empleo y bienestar, dos de los objetivos de los tratados europeos.

Igualmente es significativo resaltar el esfuerzo, cada vez mayor, que deben realizar las familias a la hora de comprar una vivienda. Con un mercado laboral precarizado y con leves subidas de los salarios, ello ha provocado que el porcentaje de renta bruta por hogar destinado al pago de la vivienda no haya bajado de un 32,1% y que el número de años de renta familiar destinados al pago de la vivienda haya aumentado desde los 6,3 años a principios de 2014 hasta los 7,3 en enero de 2019, siendo aún más preocupante si lo analizamos por CCAA pues Madrid se sitúa en 8,1 años, Cataluña en 8,4 y por encima de ambas se encuentra



Baleares con un esfuerzo de 14,7 años. Datos todos ellos que nos acercan a cifras cercanas a la época del estallido de la burbuja inmobiliaria (9 años) y lejos de los niveles que los expertos consideran saludables (de 4 a 5 años) o bien Organizaciones internacionales como la OIT, al considerar que no se debería superar el 25% de los recursos familiares destinados a la compra de vivienda.

Añadir a lo anteriormente señalado el que frente a escenarios de tipos de interés cercanos al 0% en los depósitos y la renta fija a corto y medio plazo, **los inversores ven en la compra de vivienda con fines de alquiler y venta, una muy buena inversión, lo cual provoca en los centros de las ciudades y poblaciones turísticas, una subida espectacular de los precios**, expulsando a ciudadanos/as con menores recursos económicos hacia zonas de la periferia (o con peor calidad de vida) o bien ven notables dificultades en el acceso a un alquiler digno. Hay que tener prevista una planificación a largo plazo de nueva extensión de suelo urbano para hacer frente a estos problemas.

En definitiva, el Estado de bienestar en nuestro país ha dejado de lado el acceso a la vivienda, pese a estar recogido en nuestra Constitución. La provisión de vivienda la realiza el sector privado y en régimen de compra, propiciada por el poder público, financiero, familiar y mediático lo cual, podemos decir que en España no existe un mercado del alquiler, ni público ni privado (apenas un 12%, frente a países como Alemania (57%), Holanda (47%) o el Reino Unido (20%)). Por su parte las administraciones públicas en el tema de la vivienda social han apostado por las VPO que en la mayoría de los casos no han cumplido su función social (a los pocos años han sido descalificadas, pasando como libres al mercado **o en el peor de los casos han sido vendidas a fondos de inversión**). Todo ello hace necesario, de forma urgente, la necesidad de políticas públicas encaminadas a la provisión de vivienda asequible, preferentemente en alquiler, para con ello facilitar el acceso a precios razonables a los colectivos más vulnerables.

Apuntar que las últimas proyecciones demográficas advierten que hasta 2030 se formarán en España cerca de 1,5 millones de nuevos hogares, todo ello en un contexto de estancamiento poblacional y, salvo que la distribución de la renta sea más equitativa, mejorando con ello los ingresos de las personas más desfavorecidas, muchos de estos hogares no podrán acceder a una vivienda digna sin el correspondiente soporte público en forma de vivienda social, ayudas directas u otros instrumentos análogos. Lo cual hace necesaria una mayor coordinación entre las políticas de vivienda y las políticas sociales.

Es momento, igualmente, de cuestionarse quién debe cobrar las plusvalías que genera el suelo, puesto que salvo el porcentaje de aprovechamiento que se cede a los ayuntamientos el resto lo recibe el titular, **quien sin riesgo ni inversión puede generar plusvalías millonarias simplemente por el cambio de uso del terreno**.

Indicar la falta de estadísticas significativas en materia de vivienda, destacando las correspondientes al mercado del alquiler, donde la exclusiva fuente de información disponible es la procedente de portales inmobiliarios, parte interesada en la evolución del mercado de la vivienda.



Objetivos

Desde UGT estamos convencidos de que es el momento de poner en valor el grave problema de acceso a la Vivienda, de que se incluya este tema en las agendas de nuestros políticos y con ello dar respuesta a tantas y tantas familias que se han quedado por el camino en esta tremenda crisis económica y financiera que hemos padecido pese a la tímida recuperación que se vislumbra.

Por ello, dentro de los objetivos, entendemos necesarios, entre otros:

Como prioritario, el facilitar el acceso a una vivienda digna, adecuada y accesible para todos nuestros ciudadanos/as sin que ello suponga un lastre para toda su vida (como máximo un 30% de los ingresos familiares en el caso de compra y de un 25% en el supuesto de alquiler). Bien sea en propiedad, alquiler u otras fórmulas imaginativas, primando los hogares con niveles de reducidos ingresos.

Igualmente, importante resulta, la necesidad de buscar soluciones habitacionales tanto a corto como a largo plazo, para aquellas familias víctimas de desahucios, como consecuencia de una ejecución hipotecaria o el impago del alquiler.

Desde la Organización entendemos que se hace necesario un nuevo concepto tanto del territorio como del modelo de ciudad, en el que primen criterios de sostenibilidad, accesibilidad, con variables medioambientales y de cambio climático, con un uso racional del suelo y del agua. Una ciudad en la que se potencie la rehabilitación de sus edificios, sus barrios y todo ello con criterios de eficiencia energética y accesibilidad. En definitiva, hacer de las ciudades lugares inclusivos, seguros y sostenibles.

Abogamos por un mayor impulso por parte de nuestras Administraciones Públicas, vía inversiones presupuestarias, para así tratar de conseguir un Parque de Viviendas Sociales, destinadas preferentemente al alquiler, en donde tenga un papel principal el ICO como colaborador para la financiación de nuevas viviendas o la rehabilitación de las ya existentes.

Importante señalar el que en todas nuestras actuaciones en esta materia, debemos asignar a la vivienda un valor de uso y despojarla del carácter de instrumento de inversión y búsqueda de rentabilidad con su tenencia, tratando de implementar una política de precios de alquiler públicos, que sirvan de referencia al sector privado, y una política del suelo favorable a la construcción de viviendas sociales en alquiler, en donde se tenga en cuenta el derecho de superficie como instrumento de esas políticas.

Y todo ello sería imposible sin unas necesarias reformas legislativas, entre otras: Ley de Arrendamientos Urbanos, nueva Ley de Segunda Oportunidad, reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil, etc.

Así pues, como podemos observar, la realidad social muestra la necesidad acuciante de una política social de vivienda como forma de combatir la pobreza y la exclusión social, unas políticas en las que se ponga en el centro de las mismas las necesidades habitacionales de las personas, unas políticas de vivienda con un nuevo giro para hacer efectivo un derecho tan fundamental como es el derecho a una vivienda digna,



adecuada y accesible, vinculado al bienestar social y es por ello que desde UGT, estimamos necesario el que se implementen toda una serie de medidas para tratar de hacer eficaz el citado derecho.

Actuaciones

- Desde UGT abogamos por una reforma legislativa que incorpore el derecho a una “vivienda digna y adecuada”, cuando se carezca de recursos, de forma que se pueda invocar ante los poderes públicos y ejercitarse ante los tribunales de justicia. En consecuencia, la protección de dicho derecho exigiría su conversión en derecho subjetivo ante situaciones de necesidad. A dicho derecho tendrían acceso todos los ciudadanos y ciudadanas en igualdad de trato, oportunidades y sin ningún tipo de discriminación.
- Garantizar el acceso a los suministros básicos como complemento del derecho a una vivienda digna y adecuada, para personas y unidades familiares en situación de vulnerabilidad.
- La necesidad de reformas legislativas: Ley Arrendamientos Urbanos; Ley Hipotecaria; Ley de Enjuiciamiento Civil; **Socimis (eliminación de ventajas fiscales, prohibición de adquisición de VPO)**; regulación alquileres turísticos, entre otras, que hagan prevalecer el derecho de las personas a una vivienda digna frente a intereses económicos empresariales y financieros. Resultando necesario la creación de servicios independientes de mediación y arbitraje, entre entidades financieras y personas deudoras que, en caso de desencuentro, puedan imponer planes viables de reestructuración de la deuda, quitas o incluso la dación en pago con efectos resolutorios en los supuestos en que sea imposible dada la situación económica de los trabajadores y trabajadoras. En cualquier caso, para aquellas personas que pierdan su vivienda habitual como consecuencia de una ejecución hipotecaria, se promoverán mecanismos para que puedan permanecer en su domicilio o acceder a una vivienda social en régimen de alquiler a precios acordes con su nivel de renta.
- En definitiva, una norma legal de segunda oportunidad que permita que no se expulse de la vivienda, al hogar insolvente, no doloso (de buena fe), en consonancia con los países más avanzados de nuestro entorno.
- Potenciación de actuaciones estatales para la constitución de Parques Públicos de Alquiler Social en el ámbito de las comunidades autónomas y las entidades locales, gestionados con instrumentos públicos, con la colaboración del ICO en cuanto a su financiación, al objeto de que el alquiler nos acerque a cifras de la UE (17% nacional, frente al 30,8% de la UE). Dichos parques estarían integrados por nuevas viviendas sobre suelo público y de viviendas adquiridas a precios razonables a bancos y a la Sareb. Dentro de este objetivo se hace necesario el evitar que los ayuntamientos y comunidades autónomas acumulen viviendas vacías de forma prolongada.
- En relación con lo apuntado anteriormente y en aras de ampliar el parque público de viviendas, sería necesaria la cesión por parte de los bancos de aquellas viviendas adquiridas fruto de una ejecución



hipotecaria, mediante contratos de arrendamiento asequibles a largo plazo o mediante la compra de los pisos a precios asequibles.

- Implementar la creación de un órgano coordinador entre todas las administraciones con competencia en materia de vivienda, a fin de maximizar y potenciar la distribución de recursos. Creemos necesaria la presencia de la administración central en la política de vivienda, vía planes plurianuales.
- Igualmente, en el ámbito de las comunidades autónomas se exigirá la creación de Observatorios de la Vivienda y Suelo, con la participación de los agentes sociales al objeto de elaborar planes de necesidades, evitar especulaciones, seguimiento y control de las medidas y planes de vivienda que se proyecten, etc., abierto a la participación de los profesionales del sector y a la ciudadanía en general. A nivel local, creemos de vital importancia la creación de unos Registros de Solicitantes de Vivienda Protegida, de carácter público, cuya inscripción sea obligatoria para acceder a una vivienda protegida en sus distintas tipologías y modalidades de uso.
- UGT aboga por una política de vivienda en la que se ponga en valor las peculiaridades del medio rural, como forma de fijación de la población en dichas zonas rurales, mediante ayudas a la rehabilitación, al alquiler, etc.
- Resulta imprescindible la implantación de una estrategia pública de rehabilitación, que estableciese una mayor conexión entre las políticas urbanísticas, de vivienda y de suelo para conformar una gestión pública más racional de la organización del espacio, prestando especial atención a la recuperación de conjuntos históricos, centros urbanos, barrios degradados y la renovación de viviendas y edificios.
- El suelo y todas las políticas relacionadas con el mismo deben estar orientadas al interés general, implementando todas aquellas medidas necesarias que favorezcan la transparencia y agilidad en todos los procesos relacionados con suelo y vivienda, para evitar prácticas especulativas, velando por su sostenibilidad, la conservación del entorno y el equilibrio de sus usos alternativos.
- Se hace necesaria la apuesta pública por nuevas fórmulas en materia habitacional: viviendas colaborativas o “cohousing”, viviendas 50. Plus, uso temporal de la vivienda a largo plazo, derecho de superficie, tenencia temporal...
- Imprescindible resulta la exigencia de unas viviendas en condiciones mínimas de habitabilidad para nuestros mayores: supresión de barreras arquitectónicas, ayudas para instalaciones más eficientes energéticamente, eliminación de la pobreza energética...
- Apuesta decidida por un aumento del gasto público en vivienda hasta alcanzar el 1,5 del PIB, priorizando la vivienda pública, para con ello aproximarnos a niveles de países de nuestro entorno. Para ello se hace imprescindible el que se establezcan objetivos cuantitativos de política de vivienda, desagregados por comunidades autónomas y provincias, consensuados con los agentes sociales.



- Medidas para evitar la burbuja en el alquiler de viviendas, modificando la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos: actualización anual con el IPC para todos los contratos y no solamente para aquellos contratos de hogares de renta reducida (última reforma), impedir la expulsión del arrendatario en caso de venta de la vivienda si el contrato no está inscrito en el registro. Vemos igualmente necesario el que las subvenciones a los inquilinos no deben permanecer mucho tiempo como mecanismo único de ayuda al acceso al alquiler.
- Exigencia de un “nivel de buena Administración” en las obligaciones derivadas del derecho a una vivienda digna, con una gestión eficaz y eficiente en cuanto listas de espera, concesión de ayudas, etc.
- En materia de fiscalidad, mantener la equiparación fiscal propiedad-alquiler, así como la desgravación a los arrendadores en el Impuesto de la Renta. En cuanto a las administraciones locales, sería deseable el que estas redujesen su excesiva dependencia con respecto a los ingresos procedentes de la nueva promoción de viviendas. Las administraciones locales deben destinar estos ingresos a la promoción de vivienda o suelo, y generar actividad.
- Una herramienta desde la Administración Pública de ayuda a la promoción de vivienda VPO podría ser retomar tipos impositivos diferenciados de la vivienda libre, por ejemplo, IVA al 4%, como fue hasta el año 2010.
- En materia de urbanismo, entendemos necesario el aumentar las reservas de suelo para vivienda social, también en suelo urbano. Las plusvalías que genera el suelo, deben revertir en su totalidad al municipio donde se encuentre el terreno. El dueño sólo recibe el montante referente al valor de uso del terreno.
- Los planes urbanísticos deben incorporar las reservas de vivienda protegida junto con las de vivienda libre. Para favorecer la exclusividad de las personas, las viviendas deben ser de diferente tipología y necesidad, que reflejen la realidad y den respuesta a las necesidades de la sociedad en su conjunto.
- Sería necesaria en aras a la mejor planificación y logro de objetivos en materia de política de vivienda, una mayor agilidad desde la Administración Pública en la promoción de viviendas protegidas. En la actualidad se está tardando alrededor de 7 años en completar todo el proceso.
- Dar impulso al sistema cooperativa, (Instrumento útil para rentabilizar la inversión del trabajador para la obtención de la vivienda) en la promoción de vivienda a precio de coste, que consigue reducir los plazos a más de la mitad del tiempo.
- El tiempo de duración de la calificación debe depender de diferentes factores; y debería ser en función de la diferencia de precio entre el mercado libre y el protegido. En aquellas ubicaciones donde la VPO es el 50% del valor de la vivienda libre, se debería plantear la calificación VPO permanente. En otras ubicaciones, donde la diferencia entre VPO y libre es reducida, situaciones donde el trabajador no puede adquirir en propiedad en el mercado libre por poca diferencia y si con la reducción en el



precio del VPO (principalmente por la diferencia de valor del suelo) la duración de la calificación VPO debe ser limitada en el tiempo de acuerdo a la ayuda recibida.

- Se debería implantar un impuesto directo sobre el valor del suelo urbano y rural, al igual que se hace actualmente con el IBI, pero sobre valores que representen como mínimo el 80% del valor comercial. Un posible comienzo de implantación del sistema sería el establecer una tasa promedio del 2% sobre ese 80% del valor comercial.
- En aras de una mayor transparencia e información, se hace necesario el establecer por parte del INE una estadística sobre precios de alquiler, con indicadores uniformes para todo el territorio nacional, previo a cualquier medida de fijación de precios máximos en aquellas zonas que, por sus características especiales, se puedan considerar tensionadas por sus altos precios.
- Con la creación por parte de la administración más cercana, los Ayuntamientos, de registros de demandas de acceso a la vivienda por parte de sus vecinos, con las características de cada demanda.