

FUNDACIÓN 1 DE MAYO

# Informes

90 · ABRIL 2014



**LA VIVIENDA COMO  
BIEN DE INTERÉS GENERAL**

[WWW.1MAYO.CCOO.ES](http://WWW.1MAYO.CCOO.ES)

## LA VIVIENDA COMO BIEN DE INTERÉS GENERAL

FUNDACIÓN 1º DE MAYO  
C/ Longares, 6. 28022 Madrid  
Tel.: 91 364 06 01  
1mayo@1mayo.ccoo.es  
www.1mayo.ccoo.es

COLECCIÓN INFORMES, NÚM: 90  
ISSN: 1989-4473

© Madrid, Abril 2014

# LA VIVIENDA COMO BIEN DE INTERÉS GENERAL

PEDRO LÓPEZ GARCÍA  
SOCIÓLOGO

MIEMBRO DEL CONSEJO DE ECONOMÍA  
DE LA FUNDACIÓN 1º DE MAYO

La vivienda como bien de interés general

## INDICE

Introducción.

Capítulo 1. Las políticas de compra de vivienda; una mala decisión financiera.

1.1. El Plan del Gobierno; sin recursos no hay prioridad en vivienda.

Capítulo 2. El futuro de la Rehabilitación.

Capítulo 3. El Alquiler: hoy la única solución viable.

3.1. Incompatibilidad: Jóvenes y Vivienda.

3.2. Un grave problema social: los Desahucios.

Capítulo 4. Conclusiones.

## INTRODUCCIÓN:

La vivienda es una necesidad básica de primer orden, y un derecho regulado desde la norma de mayor jerarquía del ordenamiento jurídico en España, la Constitución. Desafortunadamente no se está cubriendo esta necesidad a toda la población, y el problema se acentúa en los estratos sociales con menores ingresos. El concepto de bien de inversión-especulación en el que se ha configurado la vivienda le ha apartado del concepto de necesidad social que debería perseguir el Estado como fórmula de preservar el interés general.

Es un desafío aportar soluciones al problema de la vivienda, porque ningún Gobierno hasta ahora ha sido capaz de presentar un plan sólido que atienda las necesidades de la ciudadanía. Las políticas en vivienda o bien han estado mal diseñadas con unas consecuencias nefastas para la mayoría de la sociedad, o bien han faltado los recursos, convirtiendo las leyes en papel mojado.

El objeto del presente estudio es realizar una radiografía de la realidad actual, en 2013, basada en datos oficiales, con el objetivo de valorar qué propuestas viables que atiendan a las demandas de la población pueden hacerse. .

Se va a hacer un recorrido descriptivo y crítico por los Planes actuales del Gobierno en esta materia, porque acertados o no, son las políticas que determinan si se van a dar soluciones reales al grave problema planteado en vivienda. Si bien del Ministerio de Fomento hace suyas algunas de las reivindicaciones que lleva reclamando hace tiempo el sindicato, en la

letra de los objetivos de dichos planes, como “facilitar el acceso a la vivienda a los sectores de la población con menos recursos, fomentar la rehabilitación, reducir la factura energética de los hogares, y que las personas afectadas en los procedimientos de desahucios tendrán preferencia en el acceso a las ayudas al alquiler”, esas palabras no son coherentes con la financiación que se aporta para lograr dichos objetivos.

El estudio se ha estructurado en tres bloques; el primero relativo a las políticas de incenti- vación de compra de vivienda en España, con el paso cambiado respecto al resto de Europa, y las consecuencias financieras que tiene para la ciudadanía; el segundo bloque hace refe- rencia a la Rehabilitación, ya que desde un punto de vista económico podría generar un vo- lumen importante de empleos verdes relacionados con la eficiencia energética; y el tercero centrado en las políticas de alquiler.

## CAPÍTULO 1. LAS POLÍTICAS DE COMPRA DE VIVIENDA; UNA MALA DECISIÓN FINANCIERA.

Existe una gran diferencia entre las políticas de vivienda practicadas en España en relación al resto de los países europeos, donde el concepto de vivienda social y pública ha sido el núcleo de las políticas de alquiler.

En España, el concepto principal de intervención impulsado desde las Administraciones Públicas, a través de la legislación y de los planes de ordenación urbana, ha sido la compra de vivienda mayoritariamente de libre mercado, lo que ha generado que el 82,2% de los hogares están en régimen de tenencia o propiedad, y que el 28,5% de las familias aún tienen pendientes el pago de su hipoteca (datos de Encuesta de Condiciones de Vida 2012).

A los españoles les ha compensado más tener una casa en propiedad que vivir en alquiler, debido a que las ayudas y las desgravaciones fiscales otorgadas por el Estado y Comunidades Autónomas han hecho más rentable la opción de la compra. En términos generales el coste mensual del alquiler ha venido siendo similar al del pago mensual de la hipoteca, con la di- ferencia de que en la segunda opción la vivienda finalmente incrementa el patrimonio.

En la actualidad la falta de crédito a disposición de las familias dificulta aún más el acceso a la vivienda a parte importante de la población.

La vivienda nueva supuso el 37% de las transacciones en el año 2011, mientras que en el año 2008 llegó a representar más del 60% de las compraventas. Por otro lado, la vivienda en alquiler<sup>1</sup>, con menor vinculación a las restricciones de crédito, ha aumentado su porcen- taje hasta alcanzar el 17%, aún bastante lejos de la media de los países europeos situada en el 33%, y muy alejado de los cuatro primeros países en proporción de personas viviendo en alquiler, como son Suiza (55%), Alemania (45%), Austria (42%) y Francia (38%).<sup>1</sup>

España e Irlanda, son los países donde más ha crecido tanto la construcción de viviendas,

como sus precios. Según datos de Eurostat (1997/2007) también es donde más ha crecido el gasto de las familias destinado a la vivienda, superando el 30% en España. La construcción residencial en España representó, incluso en 2011 el 6,9% del PIB, 1,3 puntos por encima de la media europea, según el PITVI.

La compra de vivienda en España lleva aparejados muchos otros costes; el pago de impuestos como el IVA en caso de compra de vivienda nueva, o el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales (ITP) en caso de vivienda usada. Cuando la adquisición de vivienda, ya sea nueva o usada, se realiza a través de un préstamo hipotecario, también se ha de abonar el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados (IAJD). Además a la compra hay que sumarle los gastos de tasación, los aranceles notariales y de registro, al igual que los gastos de gestión. En caso de que se quiera vender, o corresponda la vivienda como heredero, hay que abonar también el Impuesto de Plusvalía que cobran los Ayuntamientos.

A los gastos fijos mensuales de pago de hipoteca hay que añadir el pago de otros impuestos como el de Bienes Inmuebles (IBI) con subidas constantes por parte de los Ayuntamientos en estos últimos años, tasas municipales como el alcantarillado y distribución de agua. Por otro lado, hay multitud de gastos derivados de la propiedad, como el pago de la comunidad, las derramas, las averías, el seguro del hogar, etc.

En Europa la cultura de la propiedad es muy diferente en comparación con España, y el alquiler está establecido como una situación totalmente normal. La ciudadanía española, necesita un cambio radical en la política de fomento del alquiler por parte del gobierno central, CCAA y ayuntamientos, que debe tener como objetivo un cambio cultural sobre la consideración del régimen de propiedad y alquiler.

### **1.1. El Plan del Gobierno; sin recursos no hay prioridad en vivienda.**

Desde el año 2000 la Administración General del Estado ha destinado a las políticas de acceso a la vivienda y fomento de la edificación más de 12.000 millones de euros, aproximadamente un 0,7% del PIB de media anual. El Ministerio de Fomento, que es el órgano competente del gobierno central en materia de vivienda, ha elaborado el Plan de Infraestructuras Transportes y Vivienda (PITVI) para el periodo 2012-2024. La suma total de inversiones contempladas, en términos nominales, oscila entre 119.720 millones de euros en un escenario de crecimiento económico desfavorable y 144.826 en un escenario optimista. A la política de Transportes se destina algo más del 90% de estos recursos, quedando menos del 10% para la política de Viviendas y actuaciones en otros sectores.

El PITVI es un instrumento institucional, público, donde se pretende que participen todos los actores interesados en tres segmentos de interlocución: ciudadanos-usuarios / organizaciones empresariales / foros técnicos o académicos, pero queda patente que han dejado fuera a los sindicatos.

En el PITVI se aborda la articulación de una política de ayudas e incentivos para favorecer

el acceso a la vivienda especialmente de los colectivos con mayores dificultades de hacerlo en condiciones de mercado, el que más preocupa a los agentes sociales. Lo que no está nada claro es la materialización de esta política de ayudas y mucho menos que se consiga el objetivo de proporcionar las viviendas con las cantidades de dinero que se prevén destinar.

Pero con el exiguo presupuesto previsto apenas se van a poder ejecutar proyectos institucionales que atiendan las necesidades de gran parte de la sociedad española en materia de vivienda, uno de los principales problemas que ya existían en España antes de la llegada de la crisis en el año 2007. Las consecuencias de una mala gestión en materia de vivienda, la denominada burbuja inmobiliaria y el sobreendeudamiento, deberían corregirse con una correcta política de suelo que evite la retención que se ha producido en los procesos de urbanización e impida las prácticas especulativas que han tenido importantes repercusiones sobre el coste final de la vivienda

La vivienda, desde un punto de vista de bien de interés general y social, tiene que dejar de ser considerada principalmente como una mercancía donde una cantidad ingente de actores públicos y privados hacen negocio, a costa de las familias que la necesitan para vivir. Una fórmula para impedir la especulación y la consideración de la vivienda como una mercancía sería incrementar los gravámenes relacionados con la compra a partir de la adquisición de la segunda vivienda, con el objetivo de que no se convierta en un producto de ahorro, y estos capitales deberían destinarse a incentivar la economía productiva de bienes y servicios, que son los que generan puestos de trabajo y riqueza, en el corto, medio y largo plazo.

Cada diez años el Instituto Nacional de Estadística, realiza la operación estadística de mayor envergadura, los Censos de Población y Vivienda. El último realizado es del año 2011, donde sobre una población de 46.815.916 personas hay un total de 25.208.623 viviendas. Se debería incidir sobre las viviendas vacías que suponen 3.443.365.

El peso del gasto público de la Administración Central, de los Presupuestos Generales del Estado, en relación con el total de la inversión inmobiliaria pública y privada, representa sólo alrededor del 1%, unos mil millones de euros<sup>2</sup>. Por lo tanto, en materia de vivienda, la inversión privada asume la mayoría de la inversión.

La financiación del Estado se articulará en el nuevo Plan Estatal de Vivienda para el Fomento de la Regeneración Urbana y del Alquiler. El Instituto de Crédito Oficial y el Banco Europeo de Inversiones también podrán participar en determinadas actuaciones, si bien determinados por la situación del mercado y la prioridad que se le quiera otorgar a las políticas de viviendas. Si además tenemos en cuenta que España ha sido siempre uno de los Estados que menos ha invertido en políticas de vivienda en la UE, y que nunca ha llegado 1% del PIB (un 0,7% también en 2013) -mientras la media europea está en el 2%-, creemos que como política básica el Plan debería contener mayores compromisos de apoyo financiero.

El factor que determina el actual modelo viene reflejado en el PITVI donde se expone que la función del Estado va destinada principalmente a facilitar la inversión privada. Con esta

visión política ya se anticipa que la función del Estado va a estar muy limitada para poder actuar con contundencia para resolver los problemas de vivienda en España.

El análisis de épocas anteriores nos lleva hasta la situación actual, así en 2008 el parque de vivienda en función de su régimen de tenencia refleja que dos terceras partes corresponden a viviendas principales (residencia principal) y el otro tercio son no principales (segundas residencias, viviendas vacías). La bonificación fiscal del gasto en vivienda concentra el grueso del esfuerzo presupuestario en materia de vivienda y paradójicamente, es uno de los responsables de la carestía de la vivienda en España. El grueso del gasto público del Gobierno Central en materia de vivienda se articula mediante beneficios fiscales (desgravaciones recogidas en diversos impuestos, principalmente en el IRPF). Solo en el IRPF el gasto fiscal en vivienda fueron 23.539 millones, con un IVA de 11.533 millones según la memoria de los Presupuestos Generales del Estado ente los años 2007 y 2010.

La práctica totalidad de los beneficios fiscales, en el año 2013, ligados a la vivienda siguen destinados a fomentar su adquisición en propiedad. Menos del diez por ciento de estos gastos fiscales van destinados a fomentar el alquiler de viviendas o su rehabilitación<sup>3</sup>.

Los informes de la CES afirman que las desgravaciones fiscales son muy importantes pero socialmente injustas, puesto que se benefician principalmente las rentas medias-altas, según datos del Instituto de Estudios Fiscales. Es decir la política de viviendas no está beneficiando a quien más lo necesita, las clases bajas y particularmente a los jóvenes.

## CAPÍTULO 2. EL FUTURO DE LA REHABILITACIÓN.

El parque de vivienda en España ronda los 26 millones, de las cuales más de 15 millones tienen más de 30 años y casi 6 millones más de 50 años<sup>4</sup>. Es en este último nicho, y particularmente en barrios degradados, es donde se puede activar la rehabilitación como impulso a la generación de empleo garantizando la calidad de vida en estos barrios.

En primer lugar hay que destacar el brutal recorte que se ha llevado a cabo en las subvenciones a la rehabilitación de vivienda por parte las Comunidades Autónomas, que han pasado de 419 millones de € en el año 2010 a 40 millones de euros en el año 2013, , lo que significa una reducción del 90,29% respecto al año 2010.

En España ya se han construido viviendas más que suficientes para hacer frente a las necesidades de la población. Seguir en la línea de construcción masiva de nuevas edificaciones sería fomentar otros usos de la vivienda ligados a la especulación. El sentido común, que debería imponerse desde las Administraciones Públicas, nos tendría que llevar a rehabilitar el parque de viviendas existente, comenzando con las de más antigüedad que precisan en mayor medida las reformas necesarias para una habitabilidad de calidad.

El porcentaje que representa la rehabilitación en España supone el 28% del total de la ac-

tividad de construcción, y es uno de los más bajos de la zona euro (41%), mientras que en Alemania supera el 56% (Fuente Eurostat). Son actividades más estables a medio plazo y menos dependientes del ciclo económico. Además se pueden considerar empleos verdes ya que el principal objetivo suele ser la eficiencia energética, es decir, viviendas con un mejor aislamiento. En materia de rehabilitación España dedica el 5% del gasto público en ayudas, mientras que en países como Italia debe dedicarse, por ley, al menos el 30%. Los empleos verdes son los que están orientados a actividades respetuosas con el medioambiente. Son un símbolo de una economía más social y sostenible ecológicamente, que garantiza el futuro de las generaciones venideras.

Un estudio de la Universidad Politécnica de Madrid de 2011, estimaba que se podrían crear 100.000 empleos estables en 2020 en el área de la rehabilitación, siempre y cuando se implementaran los instrumentos necesarios para superar las limitaciones actuales, como una normativa clara y continua en el tiempo, estímulos fiscales, armonización europea, etc. Los efectos medioambientales serían visibles y cuantificables, con ahorro energético, reducción de emisiones de efecto invernadero y una menor dependencia energética de España con el exterior.

El Gobierno en el Plan Estatal de Viviendas 2013-2016, confirma las previsiones de creación de empleo que marcó dicho estudio. Ahora el problema estriba en si son capaces de cumplir este objetivo. De momento la inversión pública destinada a la rehabilitación, regeneración y eficiencia energética es tan solo de 627 millones para toda España.

Asimismo se ha estimado que el 60% del parque de viviendas en España no tiene ninguna medida de eficiencia energética. Uno de los objetivos tendría que ser mejorar la eficiencia energética de nuestros edificios y de las ciudades, para dar cumplimiento a nuestros compromisos de la Estrategia Europea 2020 y conseguir una economía de bajo consumo de carbono.

El desarrollo de un urbanismo energéticamente eficiente está en la base de cambios estructurales y se constituye en un motor de cambio para facilitar la salida de la crisis. Por lo tanto, un cambio de modelo urbanístico debe venir acompañado de un cambio de modelo productivo<sup>5</sup>, donde se potencien los empleos verdes de mayor calidad a través de la rehabilitación.

El Instituto de Diversificación y Ahorro Energético (IDAE) dedica 125 millones de euros para la mejora de la eficiencia energética en envolvente térmica (ventanas y cerramientos), iluminación, biomasa y energía geotérmica.

### CAPÍTULO 3. EL ALQUILER: HOY LA ÚNICA SOLUCIÓN VIABLE.

Existen posibilidades de solucionar el problema de acceso a la vivienda, siempre y cuando exista convicción política para hacerlo. La oferta está sobredimensionada, hay un importante

stock de viviendas vacías y también de viviendas nuevas terminadas sin vender (alrededor de 700.000). Hay que impulsar el mercado de vivienda en alquiler<sup>6</sup>, y que se den soluciones a los casos dramáticos de desahucios, más aún con el parque tan grande de viviendas vacías, muchas de ellas en manos del Estado, bien de forma directa o a través de la Sareb.

Dejar en manos del mercado que se ajuste por sí mismo la oferta y la demanda en forma de caída de los precios y de esta forma solucionar el problema, no está dando los resultados esperados. No hay más tiempo para paliar esta situación, a no ser que se pretenda la máxima de Sófocles “no hay mal que cien años dure” sin olvidar la segunda parte de este proverbio que es la que sufre la sociedad “ni cuerpo que lo resista”.

El actual contexto de crisis económica y restricción presupuestaria avalado por el Pacto de Estabilidad y Crecimiento impuesto en la última reforma de la Constitución, limita al máximo la capacidad de inversión pública en esta materia, por lo cobra aún mayor sentido el potenciar el régimen de viviendas en alquiler, a través de mecanismos como impuestos especiales sobre viviendas vacías, e incluso como han apostado en Andalucía por un sistema de sanciones para aquellos, especialmente a Bancos e Inmobiliarias, que no destinen al arrendamiento las casas deshabitadas.

Ahora bien, el Ministerio de Fomento con su “programa de ayudas” calcula que se podrían beneficiar 133.000 unidades familiares o de convivencia. En el hipotético caso que se consiguiera, esta cifra sería la punta del iceberg de las necesidades de vivienda en España. Si bien, la demanda de viviendas en España está más vinculada a factores económicos que a la estructura de población, las predicciones<sup>7</sup> de necesidad oscilarían como mínimo las 220.000 al año, durante los próximos 10 años.

Uno de los objetivos prioritarios del PITVI, según el Ministerio de Fomento, es “facilitar el acceso de los ciudadanos a la vivienda, especialmente para aquellos con mayores dificultades de hacerlo en condiciones de mercado<sup>8</sup>”. Con el objetivo de conseguirlo se van a facilitar ayudas públicas para los ciudadanos con menos recursos. Habrá que hacer un seguimiento de qué cuantías de ayudas públicas se instrumentalizan en el PITVI posibilitando dicho acceso y no se queda tan sólo en una declaración de intenciones. Se ha creado el Observatorio de la Vivienda y el Suelo, para la evaluación y seguimiento de las políticas de arquitectura, vivienda y suelo en España, con especial significación del impacto del nuevo Plan Estatal de Vivienda para el fomento de la regeneración urbana y el alquiler 2013-2016.

El alquiler de una vivienda mantiene beneficios fiscales para ambas partes, arrendador (propietario) y arrendatario (inquilino). Como se refleja en la siguiente tabla de deducción de gastos, en el Impuesto de la Renta para las Personas Físicas (IRPF) imputables al alquiler de la vivienda.

**PROPIETARIO** | Gastos Deducibles

Intereses producidos por los créditos para la compra de dicha vivienda.

Tributos que incidan sobre los rendimientos de la vivienda.

Gastos de formalización del arrendamiento.

Gastos de conservación y reparación. Recibos de suministros como luz y gas. Contratos de Seguros. Gastos de Comunidad.

Importe destinado a la amortización de la vivienda siempre que se demuestre su depreciación efectiva.

Intereses y gastos de financiación de los enseres cedidos con la vivienda (mobiliario, calderas...)

Impuestos y tasas como el IBI, recogida de basuras o alumbrado.

Gastos por la defensa de carácter jurídico de la vivienda y su rendimiento

Gastos de administración, vigilancia, portería y otros servicios relacionados con la finca.

Si los arrendatarios son menores de 30 años y sus rendimientos son mayores que el IPREM está exento de tributación.

**INQUILINO** | Gastos Deducibles

El IRPF contempla una deducción para inquilinos que no superen un determinado límite de ingresos 24.107 euros. Compatible con la siguiente deducción.

Algunas Comunidades Autónomas mantienen deducciones para inquilinos menores de 35 años.

No obstante las mayores preocupaciones para el propietario son garantizar el pago mensual del alquiler y que la vivienda sufra el menor deterioro por su uso, por eso, cada vez un mayor porcentaje de arrendatarios está optando por esta fórmula.

En relación con los gastos deducibles para el inquilino se puede observar que se podría trabajar aún más por parte de las Administraciones Públicas con el objeto de hacer más atractiva la opción del alquiler. Es decir no basta sólo con hacer atractivo el alquiler a los propietarios, sino que hay que desarrollar incentivos o políticas que desarrollen el alquiler para los arrendatarios y se consolide como una fórmula natural para acceder a la vivienda.

El gran reto de las Administraciones Públicas, y de la sociedad en su conjunto, en gran medida, para avanzar en la resolución del problema de vivienda, es impulsar una cultura del alquiler. Hay que recordar que el porcentaje de familias que viven en alquiler en nuestro país, un 17%, es la mitad de la media europea, un 33%. Pero este cambio de mentalidad para potenciar el alquiler tiene que venir a través de actuaciones públicas que faciliten acceder a dicho mercado.

### **3.1. Incompatibilidad: Jóvenes y Vivienda.**

Los jóvenes constituyen la cohorte de la población con mayores necesidades de primera residencia.

La actual generación de jóvenes entre 20 y 30 años, se emancipa mucho más tarde aún que la generación del baby boom en España (nacidos en los años 60) donde ya se independizaban mucho después que en el resto de Europa. □□□ Alrededor del 70% de los jóvenes españoles viven, hoy, con sus padres, según datos del Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España, 2013.

□□ El principal motivo de este retraso es la imposibilidad de encontrar un puesto de trabajo, que les permita afrontar el hecho de encontrar una vivienda, y por ello el resto del proyecto vital se retrasa, con la consecuente baja natalidad, hecho que repercute en todos los sistemas de protección social para el futuro.

Entre 2008 y 2013, la tasa de paro juvenil ha sufrido un incremento nunca visto, del 15,6% al 44,6%, superando en Andalucía, Canarias y Extremadura el 50%. En términos absolutos, el desempleo en España afecta a 1.841.166 personas de 16 a 29 años, y a otras 895.919 más entre los 30 y 34 años (datos de la Encuesta de Población Activa, EPA 2013).

Algunos califican de generación perdida a 1,4 millones de españoles que tienen el perfil de ser jóvenes en paro y con estudios primarios o de educación secundaria (datos de la EPA) porque tendrán más dificultades que el resto para encontrar un empleo aunque la situación económica mejore.

Retomando el binomio jóvenes y vivienda, en los informes del Consejo Económico y Social (CES) con datos facilitados por el Centro de Investigaciones Sociológicas, contrastaban

que los jóvenes, se emancipan más tarde no por razones culturales o de actitud, sino principalmente por el entorno socioeconómico, con tres factores objetivos que explican el retraso; “el alargamiento de su formación, la inestabilidad del mercado laboral mayor aún para los jóvenes con empleos más precarios y por último la dificultad de acceso a la vivienda debido a la escasez de vivienda de alquiler, tanto pública como privada”.

En el ámbito de lo público, el volumen de viviendas de alquiler es de un 12% sobre el total de vivienda protegida, que es muy escasa, no sobrepasando las 60.000 unidades (Fuente INE; Encuesta de Condiciones de Vida 2010). Si los recursos que utilizan las Administraciones Públicas en vez de ser para viviendas en propiedad fueran destinados al alquiler, el número de beneficiarios hubiera sido mucho mayor y se vería reflejado en las cifras acerca de la edad de emancipación.

El alquiler social bien instrumentado, sería el primer escalón de emancipación viable para jóvenes a precios accesibles, preparándolos culturalmente para seguir apostando por el alquiler como alternativa a la compra de vivienda.

Mientras la vivienda no sea una prioridad para el Gobierno de turno, la situación no mejorará. Y la prioridad se demuestra en los recursos que el Estado destine a las políticas que quiera fomentar. Hoy en día, analizando las partidas presupuestarias destinadas, no es una prioridad.

Un problema añadido es que las viviendas vacías que no salen al mercado del alquiler provocan, en la economía de mercado, que los precios no bajen e imposibilita que toda la ciudadanía tenga posibilidades de acceso a la vivienda, por lo que deben penalizarse fiscalmente las viviendas vacías.

CCOO y UGT abogan por implementar un cambio drástico y ambicioso hacia la política de fomento del alquiler, que incluya bonificaciones a los inquilinos y la utilización del stock de viviendas del SAREB, y de los bancos subvencionados por compra de cajas, para su uso en régimen de alquiler con precios sociales

### **3.2. Un grave problema social: los Desahucios.**

Muchos ciudadanos que accedieron a una vivienda entre 1997 y 2007, a través de un préstamo hipotecario, en la actualidad son desahuciados por el vínculo entre pérdida de empleo, falta de ingresos e imposibilidad de pagar la hipoteca, provocando un elevado número de desahucios, más de 400.000 ejecuciones hipotecarias entre 2007 y 2012, según el Consejo de Poder Judicial, y una situación de emergencia social.

La deuda contraída con los bancos, lejos de desaparecer con la entrega de la vivienda continúa en el tiempo, por lo que se produce una triple exclusión (desempleo, desahucio, deuda).

Más de 500 mil familias viven amenazadas con el desalojo<sup>9</sup> por no poder hacer frente al pago de su hipoteca. Cada día en España se ejecutan más de 500 desahucios, según datos

de la Asociación Jueces para la Democracia y la Asociación Hipotecaria Española. Desde el 2008 hasta el 2012, el número total de desahucios es de 362.776 según los juzgados de primera instancia y los servicios de actos de comunicación y ejecución<sup>10</sup>. El Banco de España prevé un 30% más de desahucios en el año 2013.

A la grave situación del desempleo en España, hay que sumarle la devaluación de los salarios de los trabajadores, las pensiones y la protección social. Por otro lado, subida de precios, impuestos y tasas. La consecuencia es que la pobreza se ha extendido y con ella los riesgos de exclusión social. Resultado final de afectación a la vivienda;

Tras la subasta de la vivienda por impago de la hipoteca, las casas vuelven a ser tasadas por debajo de su precio inicial de tasación, teniendo los propietarios que hacer frente al pago de la diferencia sin disponer del disfrute del inmueble. [La banca, en mayo de 2013 se adjudica las viviendas habituales al 50% de su valor de tasación gracias a la figura de un tercero en la subasta, que es su filial inmobiliaria.]<sup>1</sup>

Una reivindicación de los afectados, a la que se han sumado los sindicatos, muchos colectivos sociales y algunos partidos políticos es la “dación en pago”, es decir la entrega de la vivienda para la cancelación de la deuda hipotecaria en caso de que sea vivienda habitual y deudores de buena fe. Se llegaron a recoger cerca de un millón y medio de firmas, a través de una Iniciativa Legislativa Popular (ILP) contra los desahucios y la dación en pago impulsada por la PAH (Plataforma de Afectados por la Hipoteca). Ha sido la ILP que más apoyos ha recibido. El partido del Gobierno lo ha tramitado pero fusionándolo con su Real Decreto Ley<sup>11</sup> en un texto único, sin contar con apoyo parlamentario alguno al considerar el resto de fuerzas políticas que no cumplía las expectativas de la ILP.

Ante la gravedad de los desahucios, hay que adoptar medidas excepcionales donde primen la justicia social y el apoyo a las familias por encima de otros valores. A nivel internacional, la experiencia en la ciudad de Richmond, California, se ha puesto a la vanguardia de soluciones valientes al drama de los desahucios. El Ayuntamiento se propone actuar con un fondo que busca deudas problemáticas para comprarlas. En EEUU sí está permitida la dación en pago, como último recurso porque antes se ofrece un abanico de posibilidades para evitar perder la casa y que el Banco se haga con un activo que no quiere. La dación en pago, no es universal pero sí se acepta si se dan una serie de condiciones.

En España un ejemplo de evitar desahucios lo tenemos en el decreto-ley sobre la función social de la vivienda de la Junta de Andalucía, actualmente paralizado por el Tribunal Constitucional, donde se posibilita expropiar temporalmente inmuebles inmersos en procesos de desahucios instados por entidades financieras y sus filiales inmobiliarias, aún más teniendo en cuenta que algunos de esos bancos han recibido ayudas en forma de dinero público. El objetivo es ayudar a las familias para que permanezcan en su vivienda habitual y evitar la exclusión social, acreditada por los servicios sociales municipales. De esta forma se trata a la vivienda como un derecho.

Medidas de este tipo habría que adoptarlas a nivel nacional, con las mayores garantías jurídicas posibles pero con el fin último de considerar a la vivienda como un bien de interés

general. Es decir que se satisfaga la necesidad básica de la ciudadanía, cuando el mercado falla (Libro Verde, 2002, de la Comisión Europea).

#### CAPÍTULO 4. CONCLUSIONES

La vivienda continúa siendo un reto, ningún Gobierno hasta ahora ha tenido la capacidad suficiente de dar soluciones en su conjunto. El derecho a una vivienda tiene que estar fuera de ciclos económicos, es un bien básico e imprescindible para toda la ciudadanía. Existen recursos suficientes en forma de vivienda para atender todas las necesidades, hay que implementar políticas que faciliten el acceso a la misma.

La vivienda se ha convertido en un elemento más de inversión financiera especulativa que ha producido la burbuja del ladrillo. Se ha convertido en una mercancía en vez de incentivarla como una necesidad básica de todas las personas con un reconocimiento especial en el Derecho Internacional y en la Constitución Española<sup>12</sup>.

La norma de mayor rango jurídico en España marca la línea a seguir en materia de vivienda, y donde los poderes públicos tienen sus propios objetivos establecidos, aunque a todas luces no se están cumpliendo, ni todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna ni se ha impedido la especulación. Si se delega la política de vivienda en manos del mercado e intereses particulares, se está haciendo una dejación de las funciones marcadas por la propia Constitución.

Un ejemplo, lo tenemos claramente cuando se liberalizó gran parte del suelo público en España, para construir más viviendas que en el resto de Europa, 812.284 en el año 2005, más que Francia, Gran Bretaña y Alemania juntas<sup>13</sup>. Se suponía que al crear más vivienda y dejarlo en manos del mercado, la oferta y la demanda se equilibrarían por lo que bajarían los pisos de precio y sería asequible para todo el mundo. La realidad fue otra bien distinta, se siguieron hinchando los precios, la mayoría de la población se hipotecó para poder acceder a la vivienda, hasta que estalló la burbuja inmobiliaria (patrón principal del anterior crecimiento económico) y se quedaron atrapadas millones de familias para devolver los préstamos hipotecarios en un contexto de crisis económica nacional e internacional, y con la mayor tasa de paro de la historia de España, desde que se tiene registro.

Existe un stock amplísimo de viviendas vacías, donde los bancos y las cajas poseen miles de viviendas resultado de las ejecuciones hipotecarias y el incremento de la morosidad. El Gobierno mediante la creación del SAREB: “Sociedad de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria” (popularmente llamado Banco malo) asume la gestión de infinidad de inmuebles y suelo de muy difícil salida (todo ello soportado con dinero público). Con este instrumento el SAREB, una vez creado, se podría atender las necesidades sociales en vivienda, al producirse una bajada de precios en la venta de estos inmuebles.

Sin embargo, durante 2013 la banca sana (la que no ha recurrido a ayudas públicas) ha es-

tado vendiendo sus pisos más baratos que la propia SAREB. Lo que demuestra que esta entidad no está cumpliendo con el objetivo encomendado, poniendo en entredicho la gestión pública, otra vez de forma interesada.

La sociedad se creó en enero de 2013 con el objetivo de desprenderse de 100.000 viviendas.

Es urgente tomar medidas políticas en el corto y medio plazo para garantizar el acceso a la vivienda, así como tomar medidas necesarias destinadas a reforzar la protección a los deudores hipotecarios. Dichas medidas deberían estar recogidas en el Plan Estatal de Fomento del Alquiler de Viviendas (2013-2016) como una medida estructural, porque el Real Decreto Ley 27/2012, de 15 de noviembre, es insuficiente para numerosos colectivos y el número de viviendas puestas a disposición son insuficientes. Se tiene que establecer una suspensión temporal de todos los procesos de ejecución puestos en marcha, una moratoria de dos años para colectivos de especial vulnerabilidad.

Se debe abrir un periodo de negociación donde se analicen los problemas del sector, desde un punto de vista socioeconómico, donde participen también las organizaciones sindicales y sociales con el objetivo de plantear soluciones a los gravísimos problemas estructurales como son el tratamiento de la figura de la vivienda vacía, creación de parques de vivienda de alquiler con precios que hagan atractiva la oferta y determinar con claridad los mecanismos de acceso al alquiler social y al parque de viviendas. En este sentido no se determina qué organismo gestionará el fondo social de viviendas y menos aún cuando se ha eliminado la Agencia Estatal de Alquiler.

En las partidas presupuestarias del Ministerio de Fomento para 2013 ha existido un recorte de más del 25% en relación al año anterior, 2012, pasando de 3.412 millones de € a 2.540 millones. Respecto al año 2010 la reducción del gasto supera el 55%. Por lo tanto, si no hay recursos no se puede atender en condiciones las necesidades de la población en vivienda, y lo más importante es que los recursos hay que destinarlos para que incentiven una política dirigida al interés general no al interés especulativo de una capa minoritaria de la sociedad. ♦

#### NOTAS

<sup>1</sup> (Fuente: Eurostat 2010, datos europeos de vivienda en alquiler)

<sup>2</sup> (Fuente: Ministerio de Hacienda y Comisión Europea).

<sup>3</sup> Datos del informe de la Confederación de CCOO, mayo de 2010, Rehabilitación y Renovación Urbana Sostenible.

<sup>4</sup> (Datos del Ministerio de Fomento, Infraestructuras, Transporte y Vivienda 2013)

<sup>5</sup> Fuente Fundación Primero de Mayo, 2012: “Un nuevo modelo de transporte; una visión sectorial del cambio de modelo productivo”.

<sup>6</sup> La actual Ministra de Fomento critica los sucesivos Planes de Vivienda aprobados por el anterior Gobierno porque fomentaron la construcción de nuevas viviendas en un parque inmobiliario que mostraba claros indicios de saturación. Se concedieron 1.720 M€ en ayudas a la adquisición de vivienda frente

a los 337 M€ que fueron destinados al alquiler. Así en el periodo 2004-2011 se construyeron en España 3.974.127 viviendas (498.982 protegidas y 3.475.145 libres) y la herramienta para fomentar el alquiler, la Sociedad Pública de Alquiler, nunca alcanzó ese objetivo, pues apenas gestionó 4.500 alquileres y dejó una deuda de 42 M€. (Fuente Ministerio de Fomento).

<sup>7</sup> Según Germán Pérez Barrio, presidente de UVE Valoraciones, en un artículo en Cinco días, con fecha 15/10/2013 afirma que sin datos estadísticos precisos por el Ministerio de Fomento, las predicciones son difíciles por lo que hay que utilizar el sentido común y datos no oficiales, no siendo previsible un aumento de viviendas para que permanezcan vacías en los próximos 10 años, porque las viviendas que ya están vacías saldrán previsiblemente a la venta o al alquiler. Además existen más de 700.000 viviendas terminadas y sin vender.

<sup>8</sup> La ministra de Fomento, Ana Pastor, solicitó el día 23 de abril de 2013, en el Senado a las Comunidades Autónomas que se impliquen en el desarrollo del Plan Estatal de Vivienda 2013-2016, que cuenta con una dotación de 2.421 millones de euros, destinados principalmente a “ayudas a los colectivos con menos recursos, al alquiler y la rehabilitación”. (Fuente Ministerio de Fomento) Aquí subyace la clave, esta dotación presupuestaria no es solo para los colectivos con menos recursos, sino que hay dos conceptos más donde se destina la partida, por lo tanto la dotación es a todas luces insuficiente.

<sup>9</sup> El estudio realizado por la Asociación de Afectados por Embargos y Subastas (Afes) en base a las estadísticas del Consejo General del Poder Judicial, revela que entre 2008 y 2015, en España realizan más de medio millón de ejecuciones hipotecarias. En concreto, serán más de 510.000 las familias que se quedarán sin hogar.

<sup>10</sup> Datos del Informe de la PAH: “Retrospectiva sobre desahucios y ejecuciones hipotecarias en España, estadísticas oficiales e indicadores”. Autores Ada Colau y Adrià Alemany.

<sup>11</sup> “El proyecto de ley de protección de los deudores hipotecarios, de reestructuración de la deuda y del alquiler social presentado por el PP prevé la suspensión durante dos años de los desahucios de familias en especial riesgo de exclusión; limita los intereses de demora en las hipotecas sobre vivienda habitual a tres veces el interés legal del dinero (en estos momentos supondría un interés de demora del 12%); permite al notario suspender la venta extrajudicial de la vivienda si hay cláusulas abusivas; y eleva del 60% al 70% sobre la tasación el porcentaje de adjudicación del bien por el banco. Según este proyecto, si la adjudicación no cubre la totalidad de la deuda, el desahuciado quedará liberado si abona en cinco años el 65% de la cantidad que quedara pendiente o el 80% en diez años” (Fuente: La voz de Galicia, 10/04/2013).

<sup>12</sup> CE artículo 47: «Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.»

<sup>13</sup> Datos complementarios de la ONU y del Observatorio de Derechos económicos sociales y Culturales: DESC, de un informe presentado en Ginebra el 10 de marzo de 2008 donde ya se avisaba a España que había que frenar la especulación urbanística y pinchar la burbuja inmobiliaria