

Propuestas para garantizar el acceso a la vivienda

17 octubre de 2024

CLAVES

- **En las últimas décadas, la política de vivienda en España ha apostado por convertir lo que debería ser un derecho en un bien de mercado.**
- **Desde la CS de CCOO, hemos impulsado varias propuestas en los últimos años para facilitar el acceso a la vivienda.**
- **Se resumen en tres ejes de actuación: el control de precios como medida de emergencia, el cierre de vacíos regulatorios en el alquiler, y la constitución de un parque público de vivienda como solución estructural.**

En las últimas décadas, la política de vivienda en España ha apostado por convertir lo que debería ser un derecho en un bien de mercado, dejando al país sin un parque público robusto capaz de resolver los desafíos del acceso a la vivienda. Desde la CS de CCOO, hemos impulsado varias propuestas en los últimos años, como la **Iniciativa Sindical por el Derecho a la Vivienda** junto con UGT, y más recientemente, **iniciativas para regular las viviendas turísticas, de temporada o el alquiler de habitaciones o la presentación del Fondo de Inversión en Vivienda Asequible**, además de abordar la situación de los deudores hipotecarios ante la subida de los tipos de interés.

Estas propuestas se resumen en **tres ejes principales**: el **control de precios** como medida de emergencia, el **cierre de vacíos regulatorios en el alquiler**, y la constitución de un **parque público de vivienda** como solución estructural.

En el corto plazo, **el control de precios de alquiler** es esencial para abordar el principal síntoma del desequilibrio de poder estructural existente entre los inquilinos de nuestro país y los caseros, la subida de precios. Tal y como se recoge en la Iniciativa Sindical, el control de precios de alquiler en **zonas tensionadas** debería garantizar que este concepto no suponga más de un 25-30% de los ingresos de los hogares de cada zona. En este sentido, y aunque en algunos aspectos pueda ser insuficiente, esta propuesta se traduce en la actualidad en plantear que, al menos, se aplique la Ley de Vivienda.

Sin embargo, el control de precios no aborda los problemas estructurales del mercado de la vivienda en España. El control de precios no saca al mercado la vivienda vacía que existe en muchas zonas tensionadas de nuestro país y que podría incrementar por sí misma en un 59% la oferta de vivienda de alquiler existente en las capitales de provincia y los municipios de más de 50.000 habitantes. Para resolver este problema hace falta profundizar en sus causas para generar soluciones que se adapten a las mismas.

El control de precios no consigue por si mismo llevar la oferta de vivienda turística de las zonas tensionadas hacia el mercado del alquiler, al igual que tampoco hace que se genere un parque de vivienda asequible gestionada por el sector público que consiga resolver el problema. En este sentido, el control de precios puede abordar los síntomas de la tensión existente en el mercado de la vivienda, pero si no se abordan las causas estructurales de esa tensión irá manifestándose por las costuras del mismo, ya sea a través de las reformas, de las renovaciones, de las demoliciones y reconstrucciones de edificios o de la puesta de las viviendas en modalidades de alquiler o venta no reguladas. Por esta razón, es crucial abordar el problema de raíz.

En segundo lugar, hay que **cerrar los agujeros** por los que se impide el derecho a la vivienda. Esto implica equiparar el **alquiler de habitaciones** al alquiler de viviendas completas, haciendo que quede regulado por la LAU en lo que respecta a la duración de contratos o los derechos de los inquilinos y por la Ley de Vivienda en lo que respecta al tope de precios sobre el alquiler del conjunto de la vivienda. Esto implica regular el **alquiler de temporada** para que sólo pueda darse por un máximo de 12 meses en situaciones tasadas y que exijan pruebas documentales de su cumplimiento.

Esto implica **regular la vivienda turística** para que no se pueda alquilar sin licencia, para que en las zonas tensionadas sólo se puedan alquilar habitaciones en la vivienda principal de la que se es propietario o inquilino y en la que se está empadronado o para que tenga que tributar a un IVA del 21% como el resto de servicios. Sólo el IVA a las viviendas turísticas habría generado en 2023 1.700 millones de euros que podrían utilizarse para promover vivienda pública. Esto implica generar un registro de contratos de alquiler en el que tanto los caseros como los inquilinos tengan que registrar los contratos de alquiler.

Por último, hay que abordar las causas estructurales del desequilibrio de poder entre inquilinos y propietarios, en este caso, la ausencia de un **parque público de vivienda** que permita al Estado anclar los precios de los alquileres por medio de su poder de mercado. Para la consecución de esta tarea, que implicará la adquisición o construcción de al menos 2 millones de viviendas, no bastará con una sola medida sino que será necesario activar varias palancas durante mucho tiempo.

Así, por un lado, será **necesario incrementar sustancialmente la capacidad del Estado para promover o inducir la promoción de vivienda asequible permanente en régimen de alquiler**. Dentro de esta necesidad se enmarca la propuesta de creación de un **Fondo de Inversión en Vivienda Asequible**, que permitiría captar dinero de ahorradores privados e inversores institucionales y utilizarlo para financiar la construcción o adquisición de 50.000 viviendas asequibles al año. La remuneración de estas inversiones se situaría en la actualidad en el entorno del 3% y permitiría que asociaciones de gestión de vivienda de lucro limitado adquiriesen o construyesen esas viviendas y fijasen un precio de alquiler de entre 7 y 11€/m² a través de un sistema de fijación de precios basado en el coste. Esta vivienda se deberá construir sobre suelo público o sobre la reserva de suelo para VPO. Asimismo, toda nueva promoción de vivienda VPO no podrá descalificarse.

A la vez, dado que en nuestro país ya existen suficientes viviendas para todos los habitantes y la solución, por tanto, no pasa sólo por la construcción, se deberá poner en marcha el **derecho de tanteo y retracto para las transmisiones de vivienda que tengan como comprador a un banco, fondo de inversión, SOCIMI o similares**. Así, la administración podría adquirir esas viviendas al mismo precio que habrían obtenido estos actores, engordando con ello el parque público de vivienda. Simultáneamente, se deberá poner en marcha el **Plan de Alquiler Seguro y Asequible (PASA)**, que permitiría captar viviendas privadas, especialmente viviendas vacías, rehabilitarlas cuando sea necesario, y ofrecerlas en alquiler asequible gestionado por el Estado, garantizando un ingreso seguro para el propietario.

La vivienda se ha convertido en una fuente de ansiedad y deterioro de la calidad de vida en España. Esto ha pasado en muchas otras sociedades a lo largo de la historia y algunas, como Viena, han conseguido darle la vuelta y transformar la vivienda en la pata fundamental sobre la que se sustenta la consideración de esta ciudad como una de las mejores ciudades para vivir en el mundo. En España llegamos con retraso a las políticas de vivienda eficaces, pero por eso mismo nos encontramos con que muchas de las políticas de vivienda que recogemos aquí como propuestas ya han sido probadas y escaladas en muchos otros lugares y nosotros podemos beber de esas experiencias y avanzar más rápido que los que tuvieron que abrir camino.

Por esta razón, aún estamos a tiempo de facilitar el acceso a la vivienda de los jóvenes que se emancipan ahora y de garantizar que la vivienda sea un derecho para la siguiente generación. Esto ya lo conseguimos durante décadas en nuestro país con la Sanidad Pública, estamos avanzando para conseguirlo con las pensiones, lo estamos empezando a conseguir con el empleo y ahora es el momento de empezarlo a conseguir con la vivienda.