

La lucha por el derecho a la vivienda: breve análisis del último ciclo y situación actual

Carlos Castillo Solano. Centro de Asesoría y Estudios Sociales CAES

25 de junio de 2024

De dónde venimos:

España puede presumir de una tradición de lucha por el derecho a la vivienda que contrasta y mucho con esa imagen, por otro lado cierta y perfectamente establecida, de paraíso para la especulación y el pelotazo urbanístico. La vivienda lleva dentro de la agenda política y mediática años, y es terreno de disputa y debate político diario por los propios condicionantes que hacen del sistema español un sistema único y muy diferente al de los países de su entorno.

En la última década, este tema ha cobrado una relevancia especial. Algunas de las consecuencias de la crisis económica de 2008, superada en otros ámbitos de la economía, han acabado por hacerse perennes en el ámbito del mercado inmobiliario. Los desahucios o la falta de acceso de determinados grupos sociales a una vivienda justa han continuado ocupando portadas pese a que la economía entrara en una fase más positiva. Si bien los últimos gobiernos de coalición han anunciado toda una batería de reformas legislativas y promoción de políticas públicas que buscaban abordar estos desafíos, el aumento constante y ya histórico de los precios de alquiler y compra ha terminado por cronificar para una gran mayoría social estos problemas nacidos en la última crisis.

Por ello, muchas consideramos que la vivienda es, a día de hoy, la mayor fuente de desigualdad social de nuestro sistema económico, por encima incluso del salario y la política fiscal. Las diferencias entre aquellas personas que pudieron acceder a una vivienda en régimen de propiedad, y las que se han visto excluidas de esta posibilidad por la irrupción de la crisis, el alza de los precios o las nuevas condiciones del mercado, cada día son más acuciantes. Y sus consecuencias, son cada vez más patentes. Y es que la utilización de la vivienda como bien de mercado, inversión y especulación de grandes actores económicos como los bancos y los “fondos buitres” viene a suponer un riesgo más que real para el acceso a este Derecho, ya no sólo de las clases populares, sino de una mayoría social.

El mismo día que escribo se publica el dato sobre vivienda en la prensa y este dato recoge que *“El precio de la vivienda acelera su subida al 6,3 % y la nueva se encarece más del 10 %”*. De primeras, este titular ya no sorprende a nadie puesto que, con permiso de la pandemia y sus breves efectos en este ámbito, llevamos casi 10 años de subidas, y el ritmo durante los últimos años no ha parado de acrecentarse. Muchos actores entendemos que estos datos son el fruto de unas políticas de vivienda destinadas a generar una nueva situación de burbuja, políticas que se iniciaron junto con los primeros “brotos verdes” de la economía, tras los primeros y peores años de la crisis que también se llamó crisis de los desahucios, y que han continuado hasta el presente. Y es que, como indicábamos, aunque la economía española comenzó a recuperarse gradualmente, el sector inmobiliario y, en particular, el mercado de alquiler, no volvieron a estabilizarse de manera equitativa a otros ámbitos de la economía.

Las reformas legislativas:

En los últimos cinco años las políticas de burbuja han continuado, pero a la vez se han aprobado tímidas reformas que, según se anunciaban, iban a suponer poner coto a la especulación y una mayor estabilización de los precios del alquiler. Si bien estas reformas eran positivas y más que necesarias, claramente han sido insuficientes puesto que, como veíamos, la vivienda sigue batiendo semana tras semana records y el problema de acceso está lejos de atajarse. Vamos a ver someramente cuáles han sido estas reformas:

Reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos:

En 2019, el Gobierno español aprobó una reforma significativa de la Ley de Arrendamientos Urbanos, con el objetivo de aumentar la protección de los inquilinos. Entre los cambios más importantes se encuentran:

1. Duración de los Contratos: La duración mínima de los contratos de arrendamiento se extendió de tres a cinco o siete años, dependiendo si el arrendador es una persona física o jurídica). La excepción a la prórroga que puede alegarse cuando el arrendador necesite la casa para sí mismo o para un familiar debe establecerse explícitamente en el contrato.
2. Plazo de preaviso de no renovación: El arrendador debe avisar con 4 meses de antelación, antes con hacerlo con 30 días era suficiente.
3. Gastos y Fianzas: Se reguló que el arrendador debe asumir los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato si es una persona jurídica, y se limitó a 2 mensualidades de renta máximo la garantía adicional.
4. Venta de la vivienda arrendada: Los contratos pese a no estar inscritos en Registro público surgen efecto ante terceros que adquieran la vivienda.

Esta reforma se aprobó cuando ya llevábamos cuatro años de subida continua del precio medio del alquiler, y en una situación de presión inmobiliaria por parte de los fondos de inversión que ya copaba portadas en todo el país. Pero también en un momento en el que los Sindicatos de Inquilinas llevaban ya más de dos años –desde 2017 aproximadamente- en activo, presionando junto a otros colectivos en lucha por el derecho a la Vivienda –como las PAHs y las Asambleas de vivienda- para que el Gobierno tomara alguna medida que frenara la situación de burbuja.

La norma buscaba proporcionar mayor estabilidad y seguridad a los inquilinos alargando el plazo de duración de los contratos, sin embargo, también generó críticas, ya que rápidamente se podía ver que las medidas no eran suficientes para enfrentar un problema de falta de acceso y que, el hecho de no regular ya desde ese momento por Ley los precios del alquiler, iba a suponer consolidar unos precios ya inflados e insostenibles para muchas familias.

La Ley de Vivienda de 2023:

En 2023, se aprobó la nueva Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, la cual representa uno de los esfuerzos legislativos más ambiciosos para abordar la crisis habitacional en España. Los puntos clave de esta ley incluyen:

1. Control de Rentas: En áreas declaradas de "mercado tensionado", los gobiernos regionales pueden imponer límites a las rentas de alquiler. Esta medida busca frenar el aumento descontrolado de los precios en zonas urbanas con alta demanda y baja oferta.
2. Más vivienda Social: Se incrementó significativamente la inversión en vivienda social, con el objetivo de duplicar el parque público de viviendas en alquiler en los próximos diez años.
3. Mayor protección contra los desahucios: Se establecieron procedimientos más estrictos y garantías adicionales para los inquilinos en riesgo de desahucio. Se vino a dar carta de naturaleza a algunas medidas de protección de personas vulnerables que ya venían funcionando desde el Real Decreto-Ley 11/2020, aprobado en plena situación de Estado de Alarma por la pandemia de coronavirus.
4. Incentivos Fiscales: Se introdujeron incentivos fiscales para los propietarios que decidan alquilar sus propiedades a precios asequibles, así como para aquellos que rehabiliten viviendas destinadas al alquiler.

La Ley de Vivienda estatal vino por fin, tras 45 años desde la aprobación de la Constitución, a dotar de un desarrollo legislativo al artículo 47 del texto constitucional común a todo el Estado, que establece el principio rector que debe guiar a las Administraciones para defender el derecho a la vivienda.

Las voces defensoras de esta norma argumentan que es una respuesta necesaria y valiente para un problema crónico de nuestro país, y que supone un punto de partida para empezar a transitar a un modelo de vivienda más abierto y estable. Pero desde los colectivos en lucha por la vivienda como el Sindicato de Inquilinas esta Ley se ha visto como una tímida reforma que no ataja la raíz del problema, y como una oportunidad perdida de realmente establecer un modelo de vivienda en el que prime y se priorice el Derecho de los ciudadanos al acceso a una vivienda en igualdad de condiciones, frente al modelo de la especulación y el pelotazo que defienden los inversores y los grandes capitales.

Las medidas más potentes y que más venían reivindicándose desde los Movimientos Sociales han quedado claramente descafeinadas en la norma; el control de precios queda supeditado a la actuación de las Comunidades Autónomas, por lo que en algunos de los sitios en los que sería más necesario, como la Comunidad de Madrid o Andalucía, no parece que vaya a aplicarse en el corto-medio plazo, y la falta de concreción y de partidas presupuestarias para la vivienda pública hacen inviable el cumplimiento de un objetivo realista de creación de un parque de vivienda social potente a la imagen de algunos países de nuestro entorno. Además, al no haberse metido mano a la vivienda turística ni regulado los contratos temporales y de habitación, la propia Ley ha dejado al arbitrio de los propietarios una infinidad de posibilidades para sortear los pocos beneficios que las inquilinas pudiéramos esperar de la aplicación de la norma y de extraer oferta del mercado para destinarla a otros mercados especulativos.

La situación actual:

Con todo ello, es claro que, a pesar de estas y otras reformas legislativas, el mercado de alquiler en España sigue estando completamente tensionado. En las principales ciudades como Madrid y Barcelona –pero ni mucho menos sólo en ellas-, los precios de alquiler continúan siendo prohibitivos para muchas personas, especialmente para los jóvenes, personas migrantes y familias de ingresos medios y bajos. Las inmobiliarias y los portales como Idealista son actores esenciales dentro de este mercado, y la falta de regulación de su actividad –más allá de la prohibición que establece la Ley de Vivienda estatal para que no puedan cobrar al inquilino por los servicios de agencia, que muchas inmobiliarias se están saltando o intentando saltar- supone permitir que unos actores privados, con intereses principalmente especulativos y de aumento de los precios, monopolicen la oferta y la demanda siendo casi el único punto de acceso de los inquilinos a las viviendas en oferta, lo cual permite toda una serie de prácticas abusivas y discriminatorias.

La inversión en vivienda social apenas ha comenzado a mostrar resultados, y la disponibilidad de viviendas sociales sigue siendo insuficiente para servir de freno al alza de los precios. Desde la aprobación de la norma no se ha construido ni una sola vivienda social que sea consecuencia directa de esta Ley Estatal, lo que demuestra que es una intención para el largo plazo que no tiene despliegue posible sobre la situación actual. Medidas como la conversión del parque de viviendas de la SAREB en vivienda pública supondría un primer empujón para un sistema que acumula décadas de abandono de este modelo de tenencia. Los desahucios, aunque han disminuido gracias a las nuevas protecciones –sobre todo al referido Real Decreto-Ley 11/2020 aprobado en plena pandemia-, siguen siendo una realidad dolorosa para muchas familias. Y la recientísima prórroga de la “Moratoria hipotecaria” de la Ley 1/2013 hasta mayo 2028 era una medida absolutamente necesaria a la vista de la situación actual del mercado.

Hacia dónde debemos ir:

Mirando hacia el futuro, la cuestión del derecho a la vivienda en España requiere un enfoque multifacético. Además de unas mayores y más valientes reformas legislativas, es crucial promover políticas que pongan coto real a la especulación de cara a equilibrar la oferta y la demanda. La regulación de los precios del alquiler de la Ley de Vivienda, que recientemente ha sido declarada constitucional por parte del Tribunal Constitucional, no puede dejarse al arbitrio de las Comunidades Autónomas; la construcción de Vivienda Pública no puede suponer un nuevo pelotazo y una fuente de enriquecimiento sin límites para el Sector Privado, y los portales inmobiliarios y las inmobiliarias deben tratarse como lo que son, actores parciales dentro de un mercado complejo en el que el producto no es sólo un bien de mercado sino principalmente un Derecho constitucional que debe ser especialmente protegido. Además, hacen falta políticas fiscales que graven y desincentiven la especulación –a día de hoy tenemos justo lo contrario, incentivos fiscales para las SOCIMIs y hasta hace nada la Golden Visa para inversores extranjeros-, así como regular de una vez por toda el alquiler de temporada para evitar que se use para evitar reconocer derechos a las inquilinas.

El sistema actual supone una brutal extracción de poder adquisitivo de las personas que no tienen una vivienda en propiedad por parte de rentistas –profesionales o no-, fondos y bancos. Esto está generando

una brecha de desigualdad cada vez mayor que afecta a todos los niveles de la vida: quienes tengan una vivienda o vayan a heredar una y quiénes no tienen esta suerte se enfrentan, independientemente de su situación respecto del mercado de trabajo, a una situación muy distinta. Más teniendo en cuenta el convulso mundo en el que vivimos. Debemos no perder de vista en ningún momento esta realidad, señalando que el rentismo es una forma de explotación y de desigualdad, y creando formas de acceso y tenencia de la vivienda que no reproduzcan la acumulación por parte de unos pocos y la especulación.

Desde el Centro de Asesoría y Estudios Sociales apoyamos la lucha por la vivienda como derecho, dinamizada por los Sindicatos de Inquilinas y las PAHs y otros muchos colectivos de todo el Estado, y seguiremos cada día empujando para hacer efectivo el artículo 47 de la Constitución y ampliar el marco del derecho a la vivienda, en los tribunales y en las cámaras legislativas, pero también en las calles y los barrios.