AVS gestores públicos

COMITÉ DE PERSONAS EXPERTAS

27.02.24

LA VIVIENDA. UNA URGENCIA INAPLAZABLE

UN MANIFIESTO CON LAS PRIMERAS IDEAS Y PROPUESTAS PARA MEJORAR LA ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA EN UN MOMENTO DE GRAN TENSIÓN EN EL MERCADO Y EN CAMINO HACIA UN PACTO GLOBAL.

En la mayor parte de las ciudades españolas, se está produciendo una extraordinaria carestía de vivienda de alquiler asequible, que amenaza su propio desarrollo eficiente y sostenible. El tsunami de los pisos turísticos y la disminución de la oferta y el aumento de la demanda por múltiples causas, con el consiguiente aumento de los alquileres, está expulsando buena parte de la población de sus lugares de residencia habituales. El Gobierno preocupado por esta problemática, ha impulsado la aprobación de una Ley de Vivienda, que debe ser implantada por unas Comunidades Autónomas que, en muchos casos, han manifestado su oposición al texto aprobado.

El Gobierno insiste en priorizar este tema y para ello ha creado un ministerio específico, pero nada sería ahora mismo más estéril, que iniciar una discusión sin fecha de caducidad, sobre el contenido mismo de la ley recién estrenada. Nada nos aportará. Mejor sería intentar urgentemente un Pacto de Estado que implique a Comunidades y Ayuntamientos. Se trata de concretar objetivos pragmáticos priorizando la promoción de vivienda en alquiler asequible y la rehabilitación del parque existente, huyendo de discusiones que nos alejen del objetivo deseado.

En este marco proponemos lo siguiente:

1.- Nuestra Constitución consagra el derecho a una vivienda digna. Cuando los municipios conceden licencias para construir viviendas plurifamiliares, están -entre otras cosas- impulsando y dando curso a esta premisa constitucional. Una vivienda debe servir de residencia a su propietario, o bien ser alquilada a una unidad familiar para uso de residencia habitual, pero si los edificios residenciales se reconvierten posteriormente en negocios y en otros usos, se pervierte y se puede desequilibrar gravemente el sistema. Los apartamentos turísticos son una buena muestra de ello. Es por ello que urge una suspensión de este tipo de licencias, hasta que, a través de modificaciones de la legislación autonómica, la normativa urbanística y las ordenanzas municipales, se fijen unas condiciones más restrictivas que entendemos deben ser las siguientes:

a) Los municipios deberán acotar el porcentaje de viviendas que pueden ser reconvertidas para otros usos, sin perjuicio de poder limitar a su vez el número máximo para cada uno de éstos últimos, asegurando siempre una oferta razonable de vivienda para sus conciudadanos. Ello deberá ser refrendado por la Comunidad Autónoma, que requerirá un censo de las viviendas existentes (tanto las que se usan como tales como las que tienen otros usos) y un estudio del mercado en cada ámbito territorial (municipio, área metropolitana, comarca, etc..) con la finalidad de asegurar una oferta suficiente que cubra la demanda.

b) Toda desviación del uso de vivienda habitual (apartamento turístico, oficina, almacén, venta de artículos diversos, alquiler por habitaciones, alquiler de temporada…etc), deberá obtener una licencia específica y realizar una aportación a la política de vivienda asequible, bien sea con una aportación pecuniaria, bien en especie, aportando al sistema viviendas con un alquiler asequible tutelado por el municipio. Parte de la plusvalía de la transformación de una vivienda en un negocio, inexcusablemente deberá revertir en la sociedad. La nueva norma fijará en que proporción.

c) Este tipo de licencias, deben entenderse como circunstanciales, y por tanto deben ser temporales y en ningún caso indefinidas. Las que lo sean deberán ser extinguidas. Excepcionalmente, las licencias concedidas por haber aportado al sistema viviendas de alquiler asequible, serán prorrogadas automáticamente, siempre que se mantenga la aportación de viviendas inicial.

d) Deben estudiarse todas las posibilidades de aumentar el parque de viviendas asequibles, aprovechando el parque existente. Hay que tener en cuenta que el número de personas que habitan una vivienda ha disminuido radicalmente, situándose en prácticamente la mitad de la ratio que era habitual en los años setenta, debido a múltiples factores. Consecuentemente necesitamos hoy, el doble de viviendas para el mismo número de habitantes. Las normativas urbanísticas deberán limitar el número de habitantes por hectárea, en vez del número de viviendas, permitiendo de este modo aumentar el número de viviendas, sin aumentar ni la edificabilidad ni los metros cuadrados destinados a zonas verdes y equipamientos. Ello permitirá -entre otros beneficios- la subdivisión de viviendas antiguas sobredimensionadas, o el aprovechamiento de las plantas bajas para uso de vivienda, sin incrementar las cesiones previstas ni generar mayor ocupación de suelo. Todas las licencias que obtuvieren un mejor aprovechamiento, fruto de este cambio normativo, se asimilarán, en lo referente a las aportaciones a la política de vivienda, a las licencias mencionadas de cambio de uso.

2.- Hay que programar a quince años vista, un potente plan que incluya la vivienda de alquiler asequible y la rehabilitación del parque existente, concertado con la iniciativa privada. No es fácil involucrarla, dado que el sector público ha tendido en los últimos años, a ser muy intervencionista en este mercado tensionado. Para ello hay que pactar la seguridad jurídica para este período, y legislar en todos los aspectos (fiscales, financieros, presupuestarios, notariales, patrimoniales, registrales y de contratación) que hagan posible la producción público/privada de este parque.

3.- En este marco hay que constatar, sin embargo, que la única solución para dar respuesta a los más desfavorecidos es la promoción pública en alquiler. El sector privado no entrará en este sector del mercado y corresponde a los poderes públicos, establecer las condiciones económicas y presupuestarias, para que los promotores públicos puedan realizar con eficacia la labor que les ha sido encomendada por las diferentes administraciones.

4.- Hay que concertar con los tenedores privados de vivienda incrementos moderados de los alquileres, a cambio de una mayor seguridad frente a los impagos y las ocupaciones.

5.- Vivienda y movilidad son primos hermanos. Tenemos instrumentos metropolitanos para regular la movilidad, pero carecemos -en muchas ciudades- de instrumentos complementarios para la política de vivienda. Hay que crearlos e impulsarlos.

6.- De la nueva Ley de Vivienda, hay que aprovechar e implementar todo aquello que genere consensos en el marco del pacto que proponemos. No hay tiempo para empezar de cero. Deberá complementarse con la nueva norma que restrinja los cambios de uso de las viviendas y permita la subdivisión de viviendas existentes.