Nueva política integral de vivienda

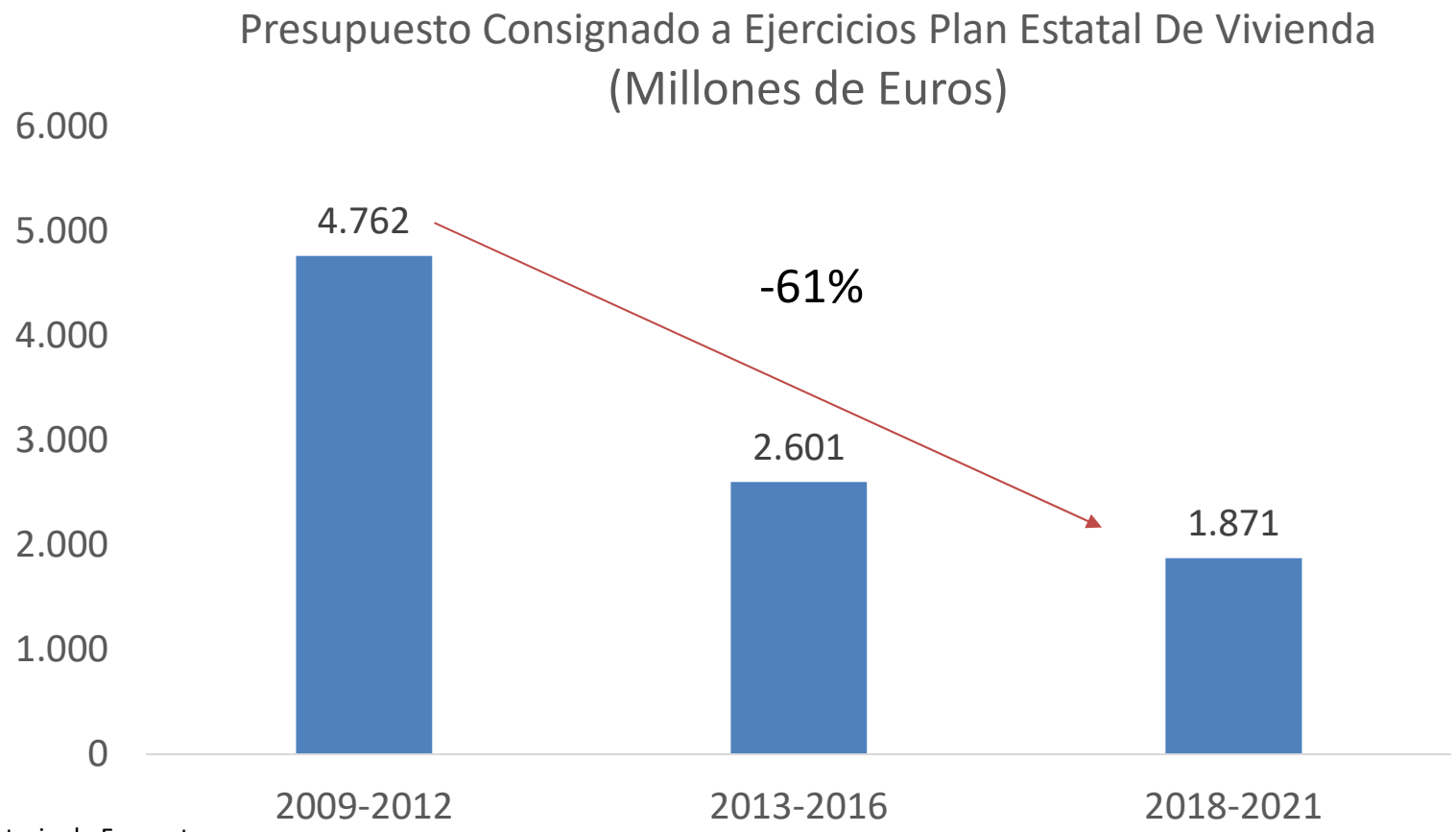
Fco. Javier Martín Ramiro. Director General de Arquitectura, Vivienda y Suelo

ÍNDICE

1. Punto de Partida
2. Diagnóstico del mercado de vivienda actual
3. La nueva política de vivienda
   Urgencia social + soluciones duraderas
4. Conclusiones

1. PUNTO DE PARTIDA

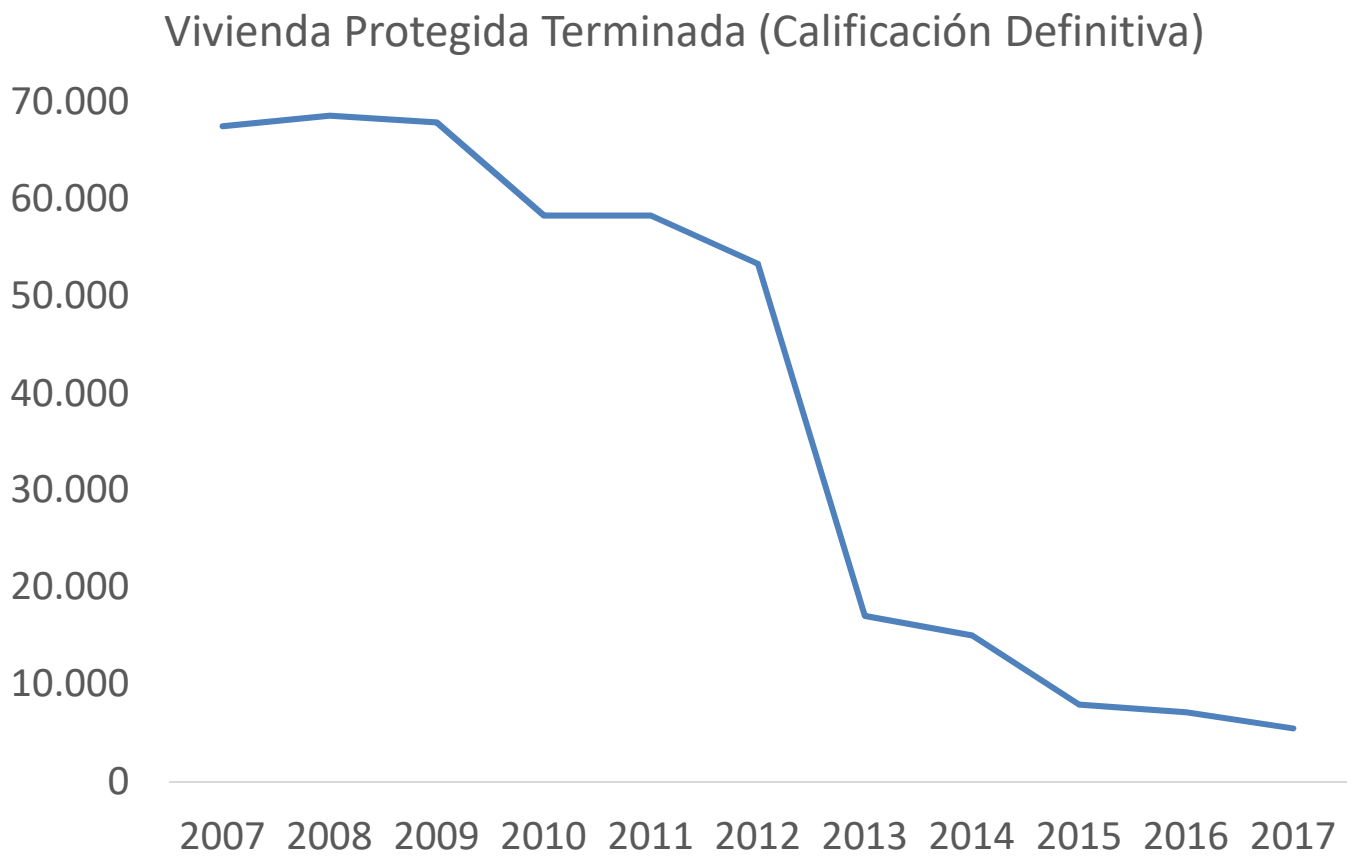
El presupuesto correspondiente a los ejercicios de cada Plan Estatal de Vivienda se han venido recortando, desde 4.762 M€ en 2009-2012 a 1.871 M€ en al plan actual (2018-2021), una caída del 61%



Fuente: Ministerio de Fomento

1. PUNTO DE PARTIDA

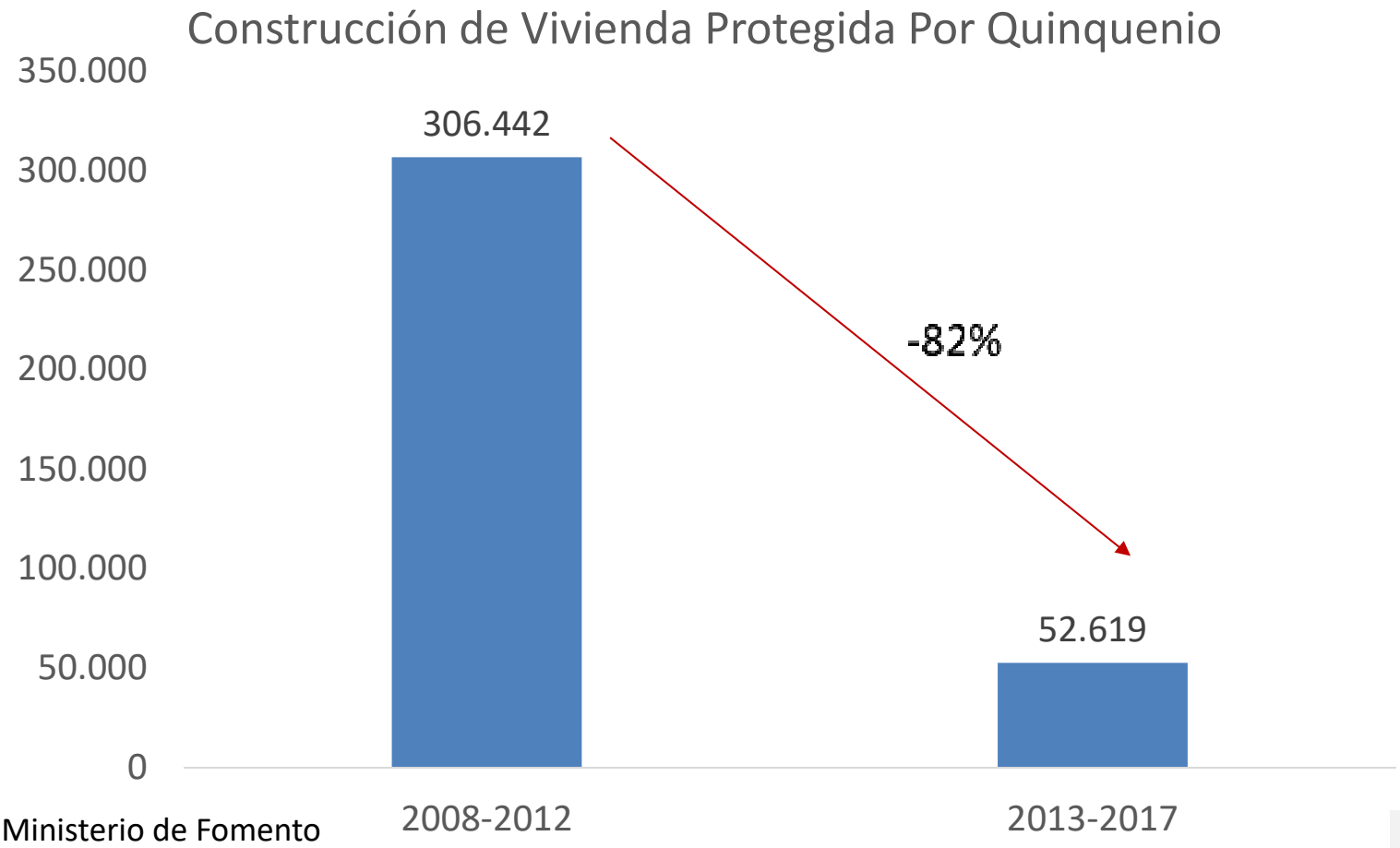
La construcción de vivienda protegida terminada se ha desplomado en los últimos años, agravando la actual situación de crisis social.



Fuente: Ministerio de Fomento

1. PUNTO DE PARTIDA

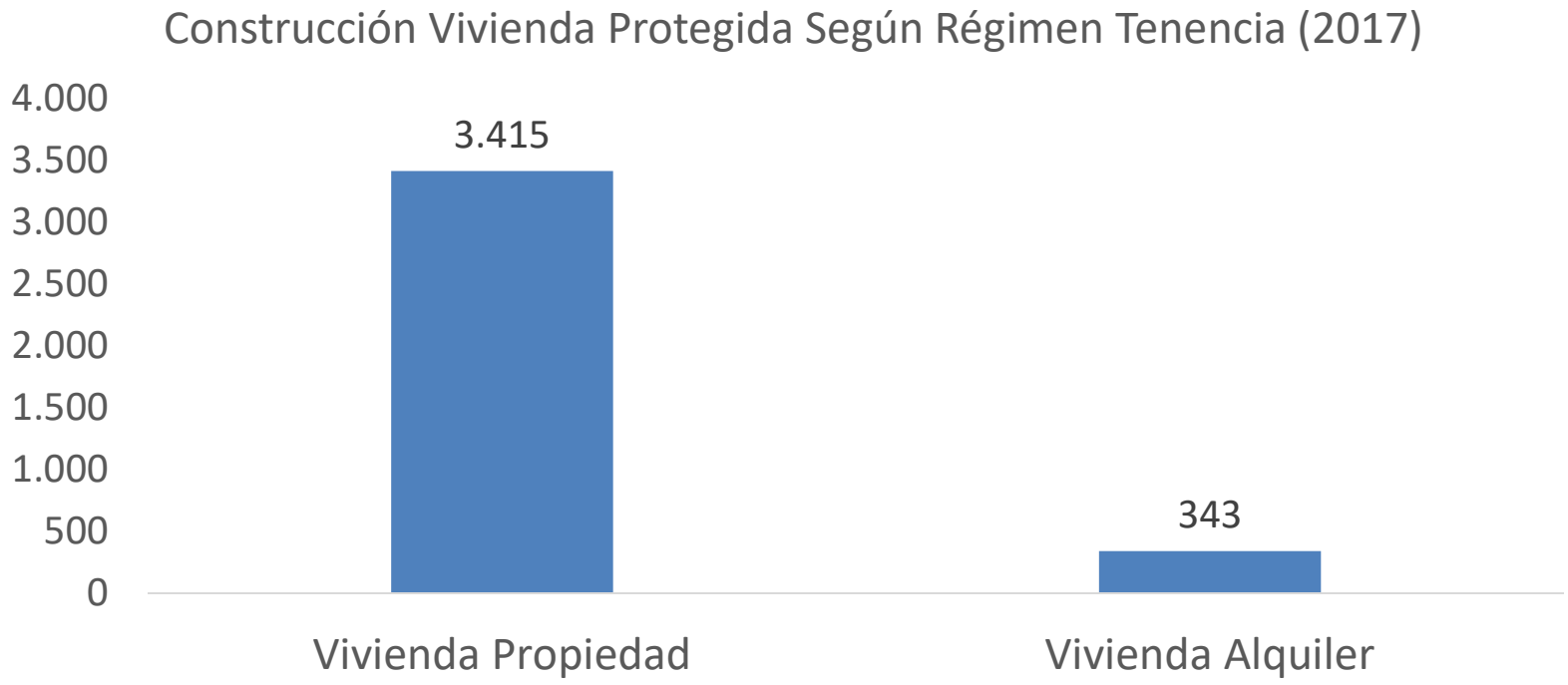
Si lo vemos por quinquenios, entre 2008-2012, pese a la gran crisis financiera, se construyeron 306.000 viviendas protegidas. **Entre 2013 y 2017 apenas 53.000, un derrumbe de 82%**



Fuente: Ministerio de Fomento

1. PUNTO DE PARTIDA

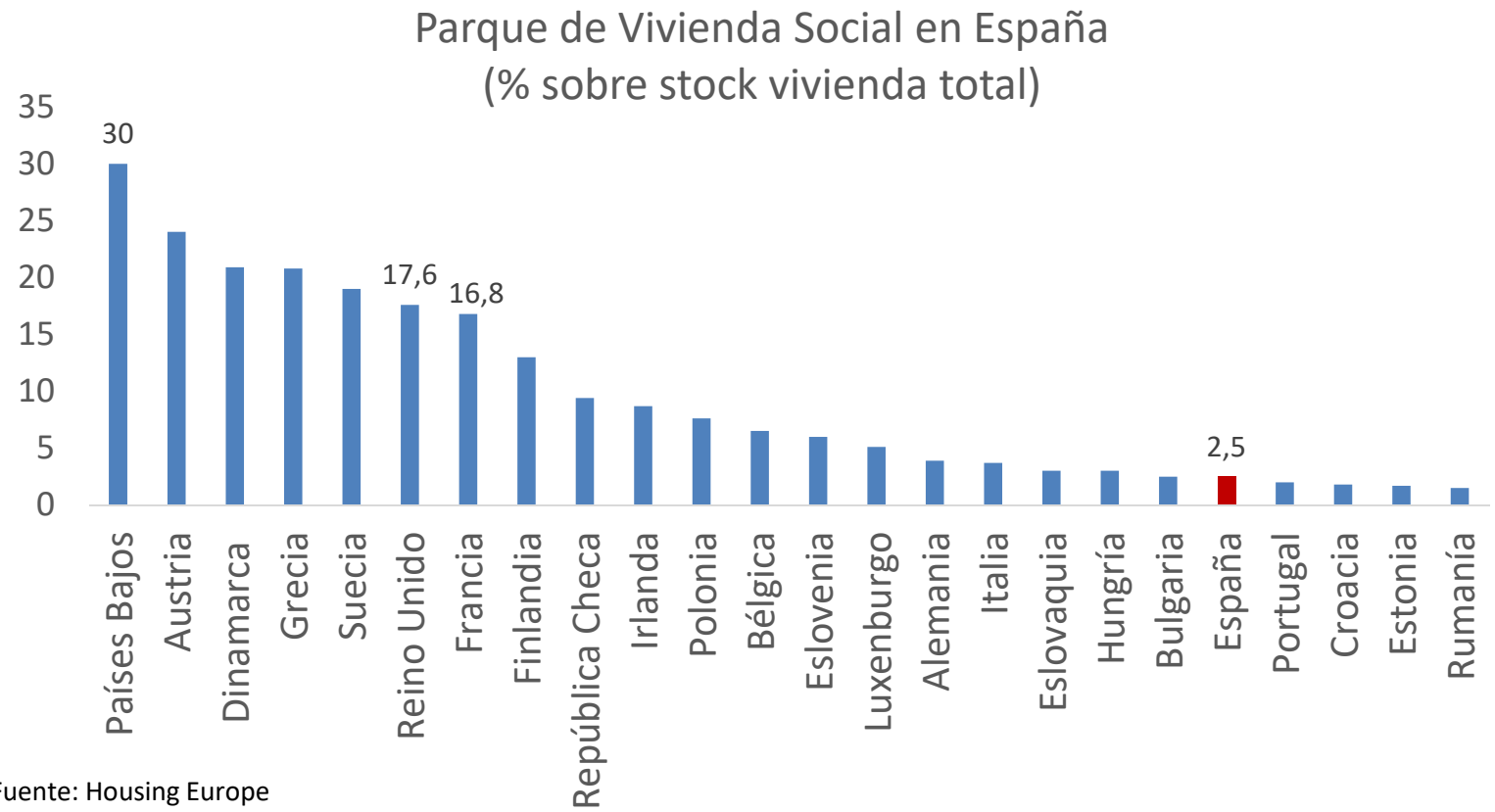
Si el mercado de vivienda protegida se encuentra en una situación de abandono, la situación de la vivienda protegida destinada a alquiler está completamente desmantelada: en 2017, apenas se construyeron 343 viviendas protegidas destinadas a alquiler, un 10% de la destinada a construcción



Fuente: Ministerio de Fomento

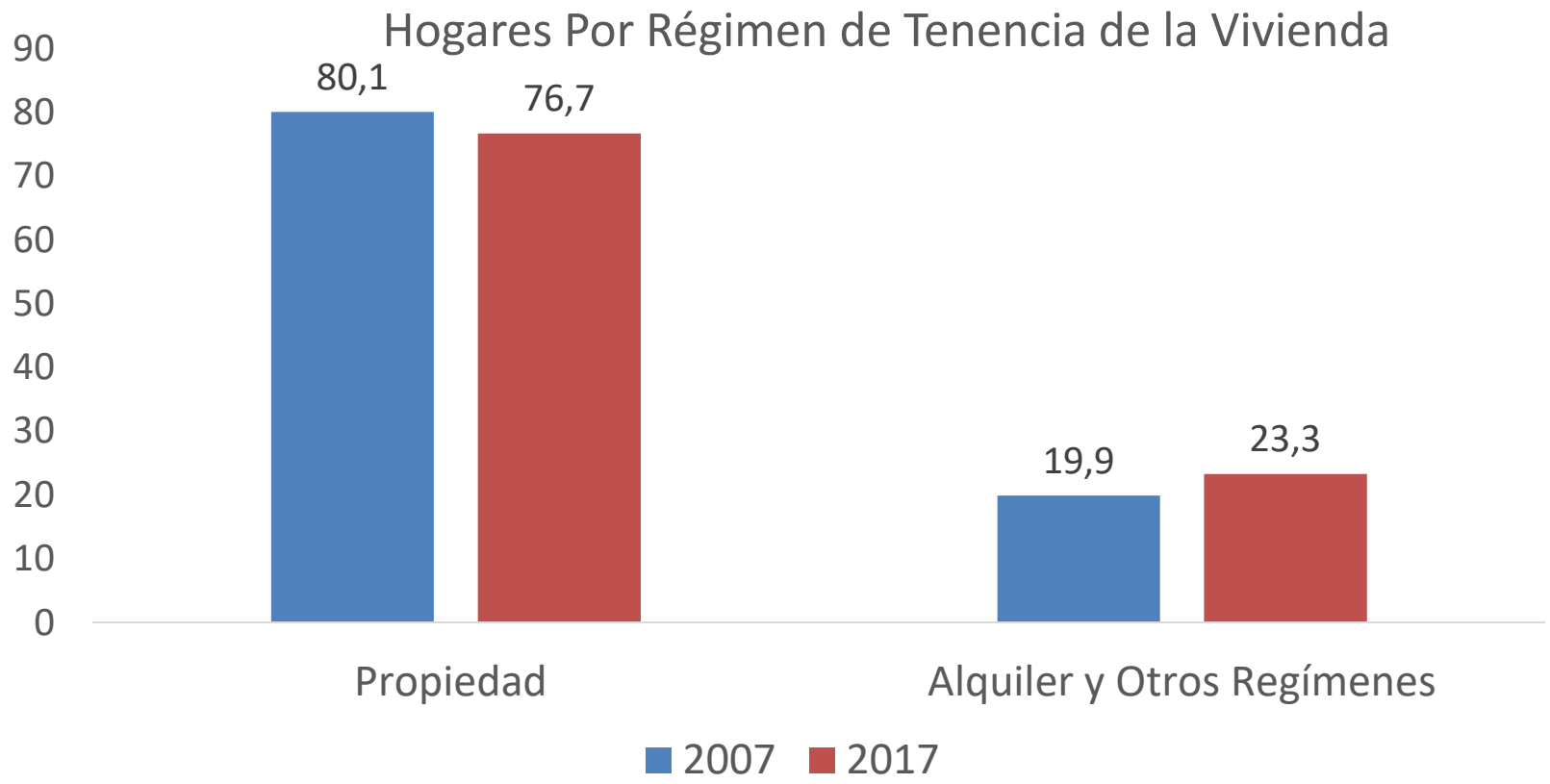
2. Diagnóstico del mercado de vivienda actual

Por el lado de la oferta, el parque de vivienda social en España apenas representa un 2,5% del stock de vivienda total, lo que deja al gobierno con poco margen de maniobra en un contexto de urgencia social.



Fuente: Housing Europe

Por el lado de la demanda, la tendencia observada a partir de la gran crisis financiera es un **fortalecimiento del mercado de régimen de alquiler frente al de propiedad**.



Fuente: INE. Encuesta de Condiciones de Vida

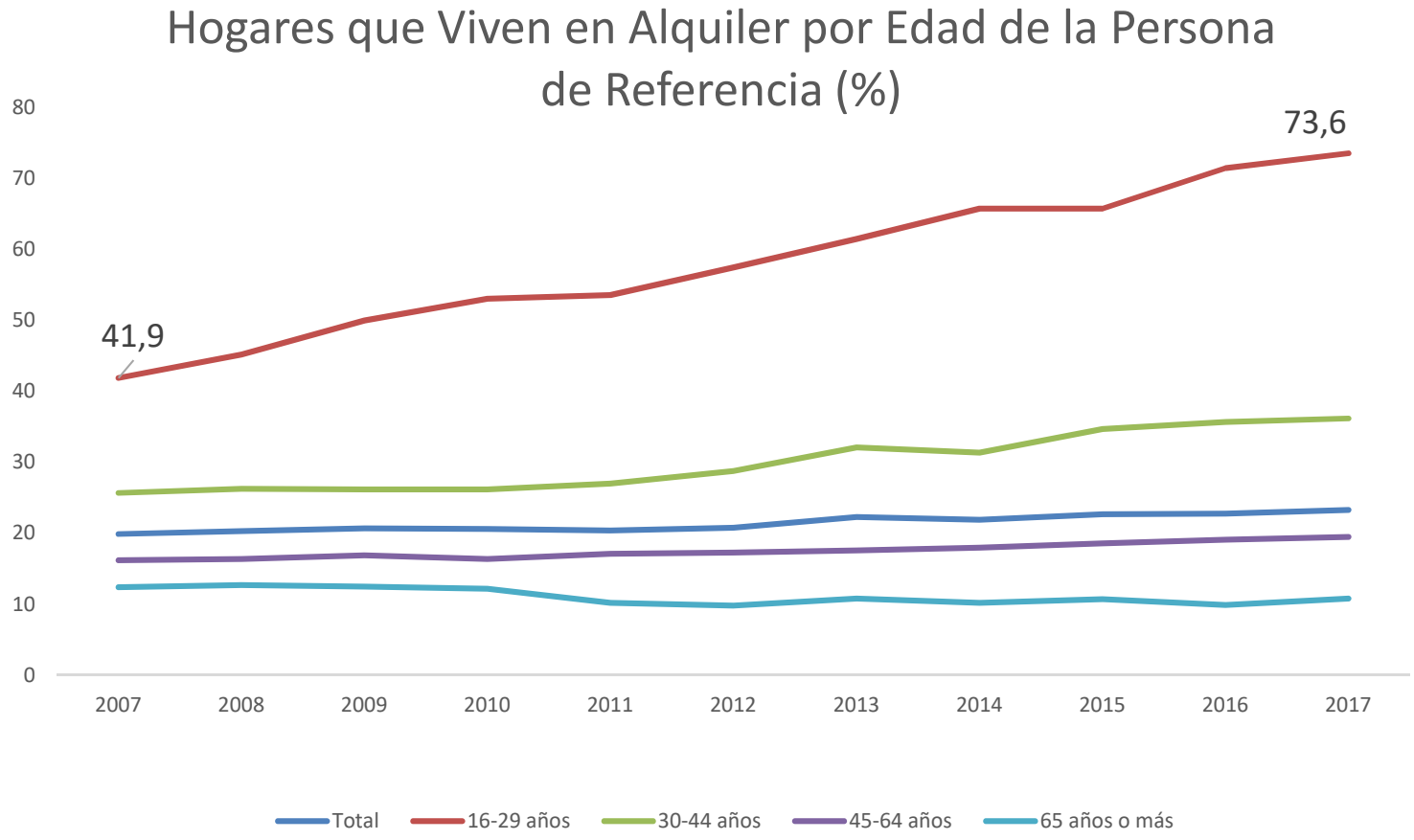
2. DIAGNÓSTICO DEL MERCADO DE VIVIENDA ACTUAL

Sin embargo, **el crecimiento de la demanda de vivienda en régimen de alquiler no es, en esencia, resultado de una decisión libre y voluntaria, sino que se ha convertido en la única opción para muchos hogares** derivado de los elevados niveles de desempleo, trabajos precario y la restricción al crédito por parte de las entidades financieras.

Razones por las que se Opta por residir en una Vivienda de Alquiler (2018)

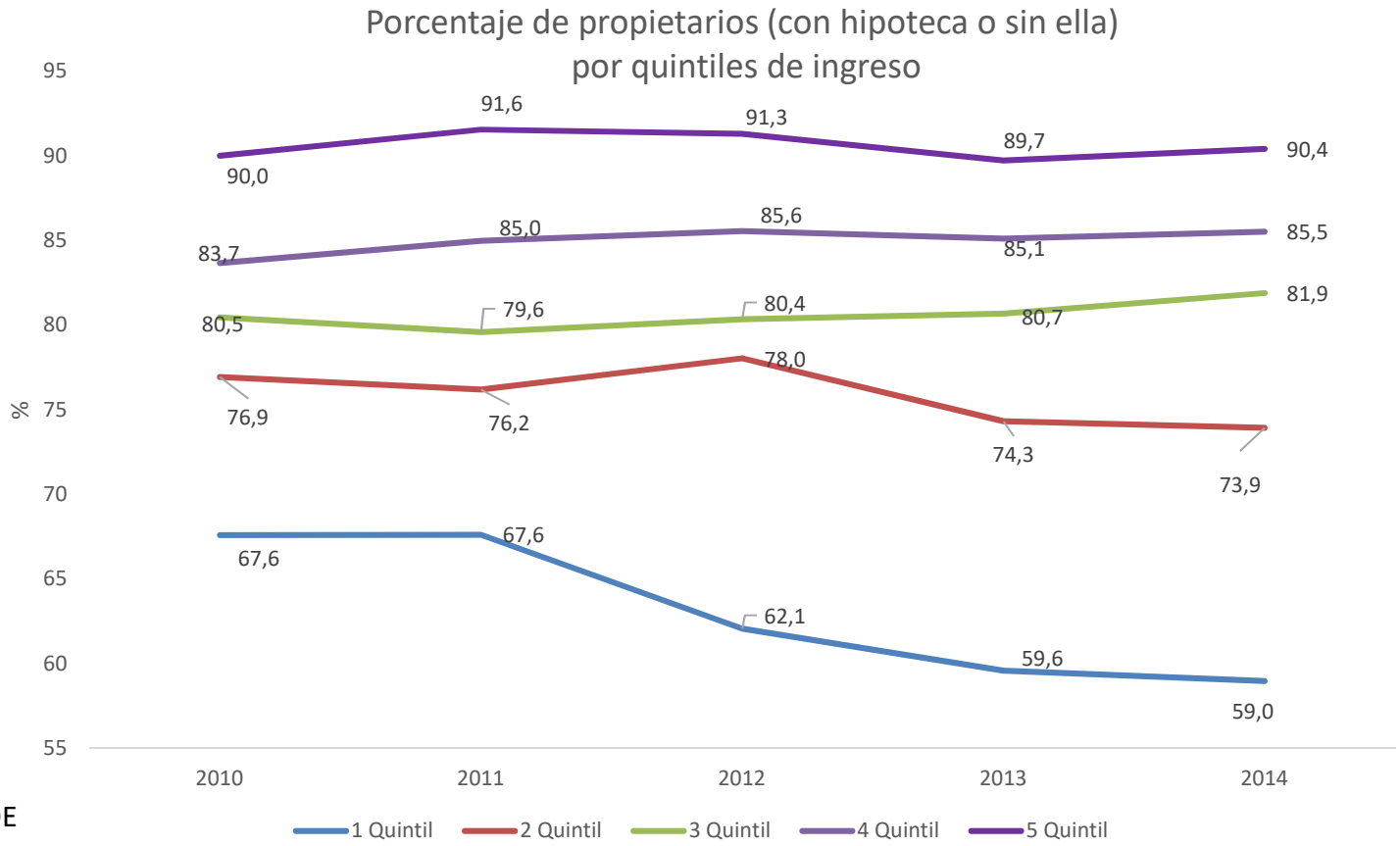
Fuente: CIS

En concreto, los jóvenes se han convertido en uno de los grupos más vulnerables: son ellos, realmente, los que por su condición económica, más se han visto desplazados al mercado de vivienda en alquiler.



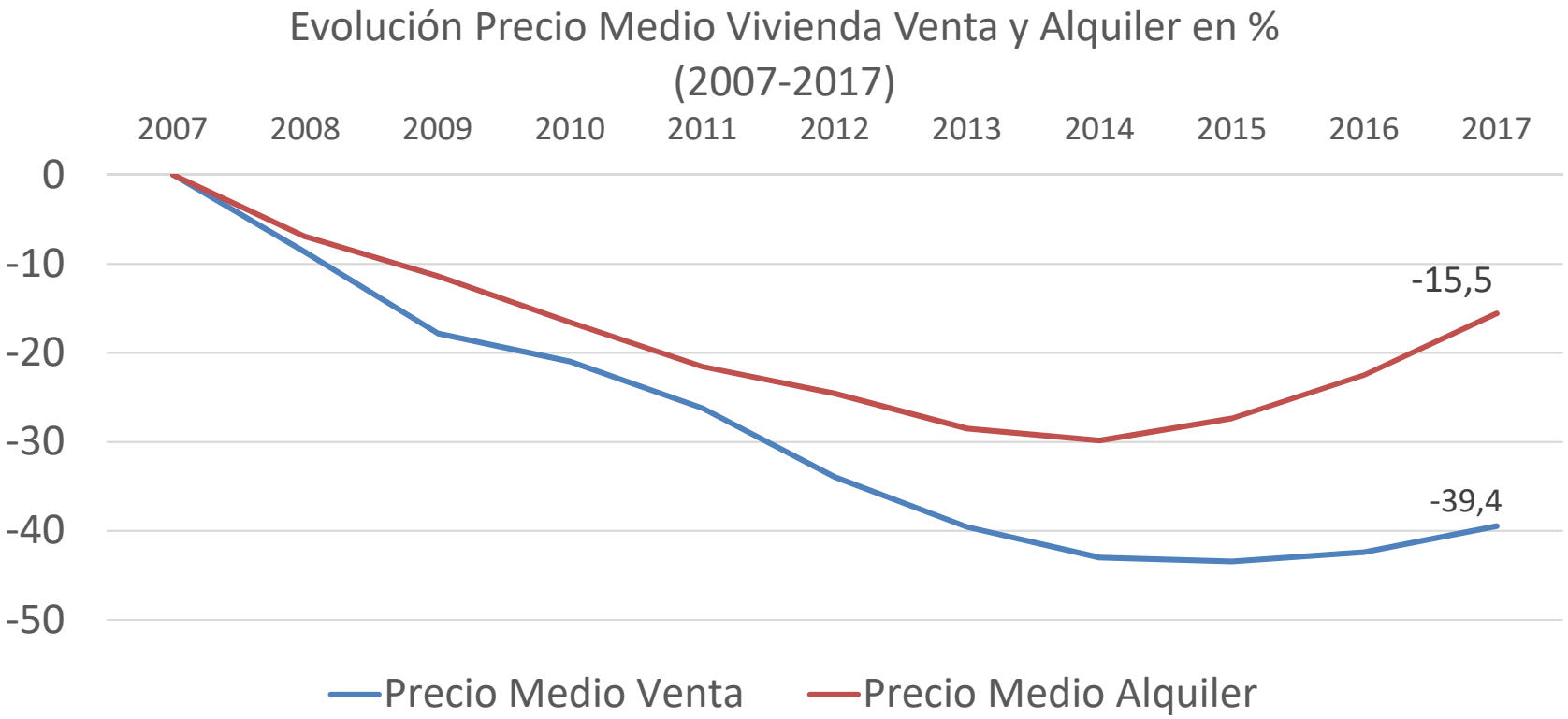
Fuente: INE. Encuesta de Condiciones de Vida

De hecho, los hogares pertenecientes a los tres quintiles de ingresos más altos han capitalizado unas condiciones favorables para la compra de casas (precios atractivos y bajas tasas hipotecarias) mejorando su posición de propietarios, en tanto **los dos quintiles de menores recursos se han visto desplazados al mercado de alquiler**



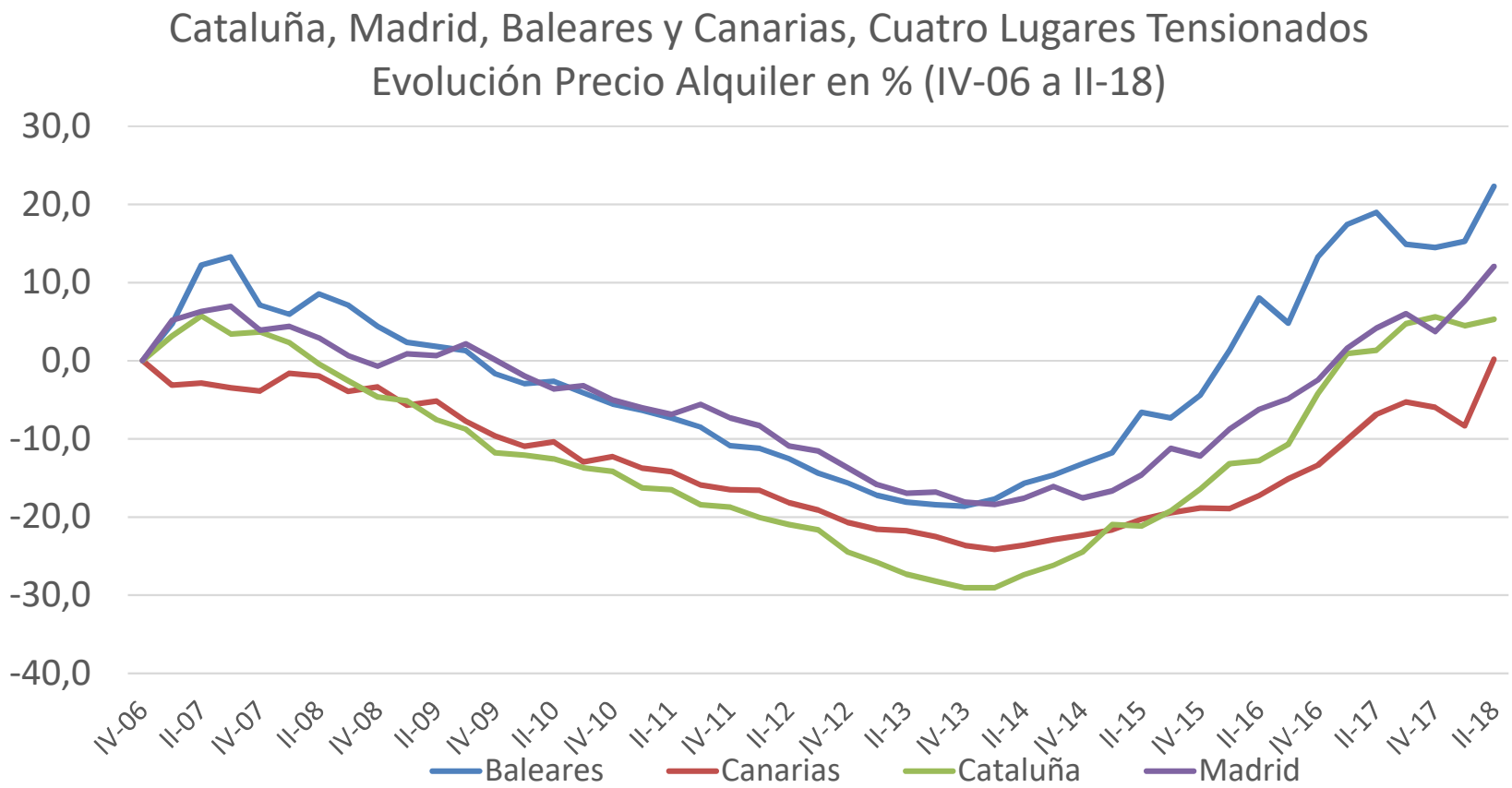
Fuente: OCDE

La escasez de oferta de vivienda de alquiler y el aumento de la demanda significó que, **a nivel nacional, los precios de alquiler durante la crisis descendieran menos que los de compraventa y se hayan recuperado, a su vez, a un ritmo más rápido,** si bien aún se hallan un 15,5% y un 39,4%, respectivamente, por debajo de 2007.



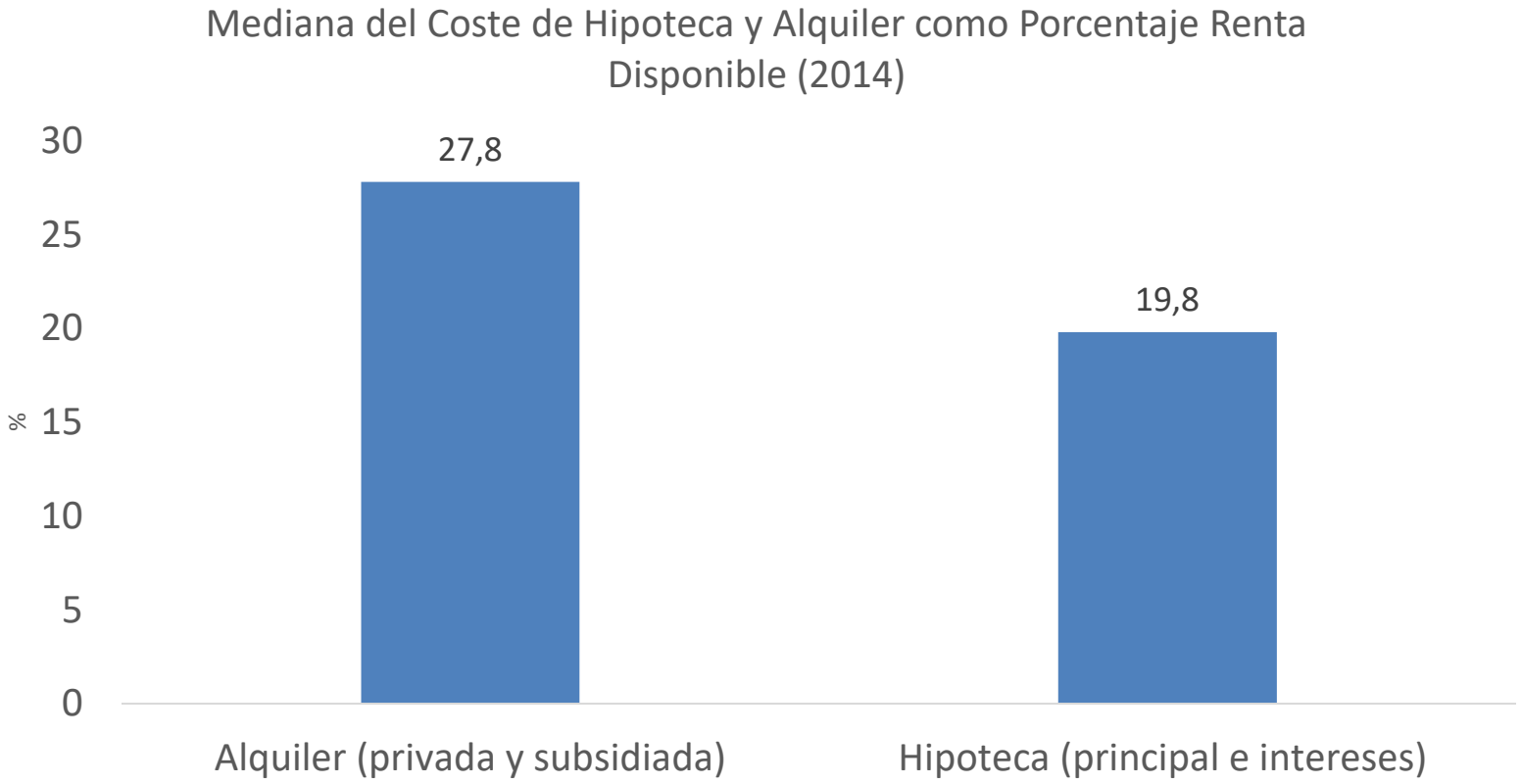
Fuente: Elaboración propia con datos de Fotocasa

En determinadas localizaciones donde la demanda de alquiler es elevada y las plataformas de alquiler turístico han presionado al alza los alquileres de vivienda habitual, los precios han superado sus máximos pre-crisis.



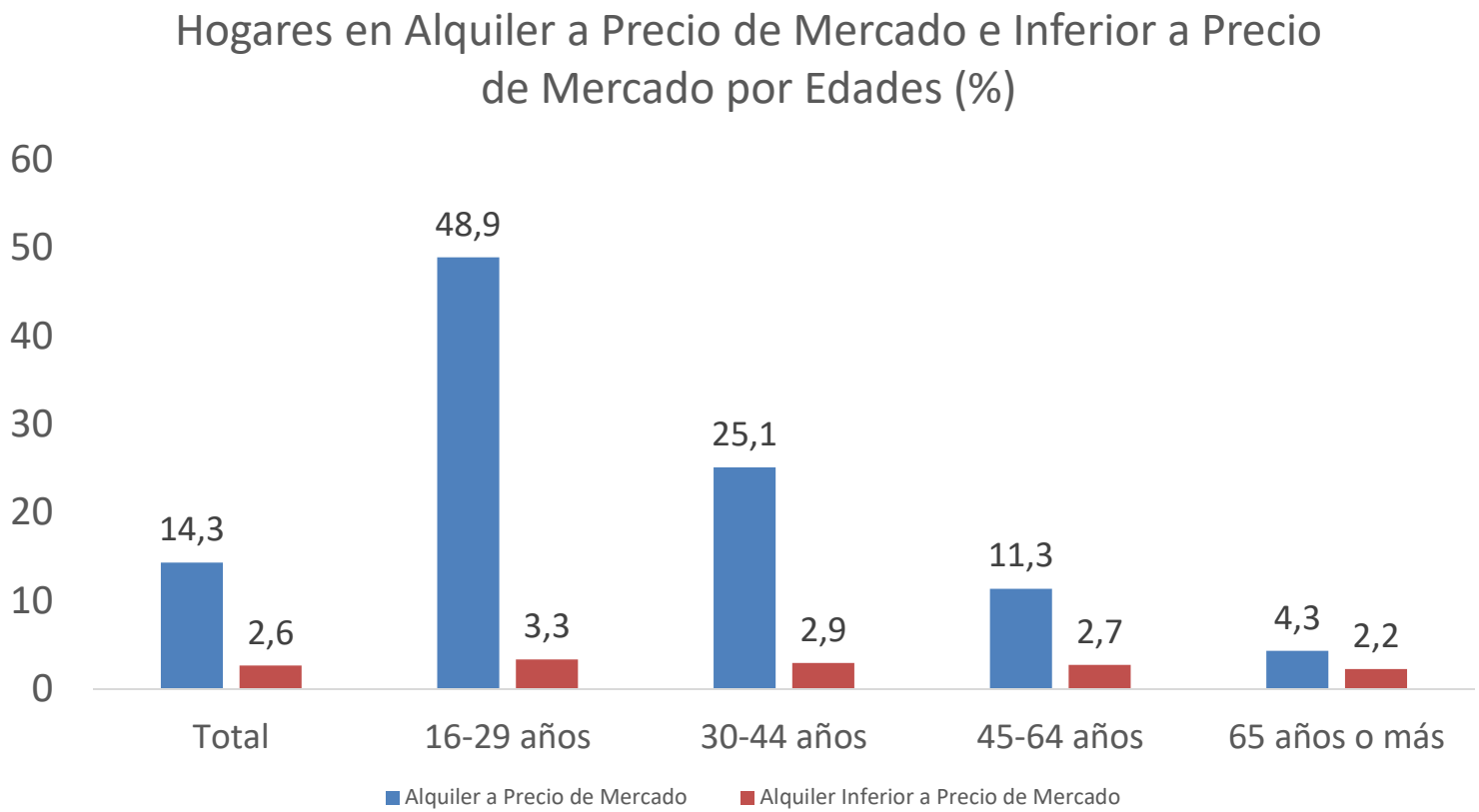
Fuente: Elaboración propia con datos de Fotocasa

La recuperación más pronunciada del precio del alquiler respecto a la vivienda ha significado que el gasto mensual de un alquiler represente un mayor porcentaje de la renta disponible que el pago de una hipoteca.



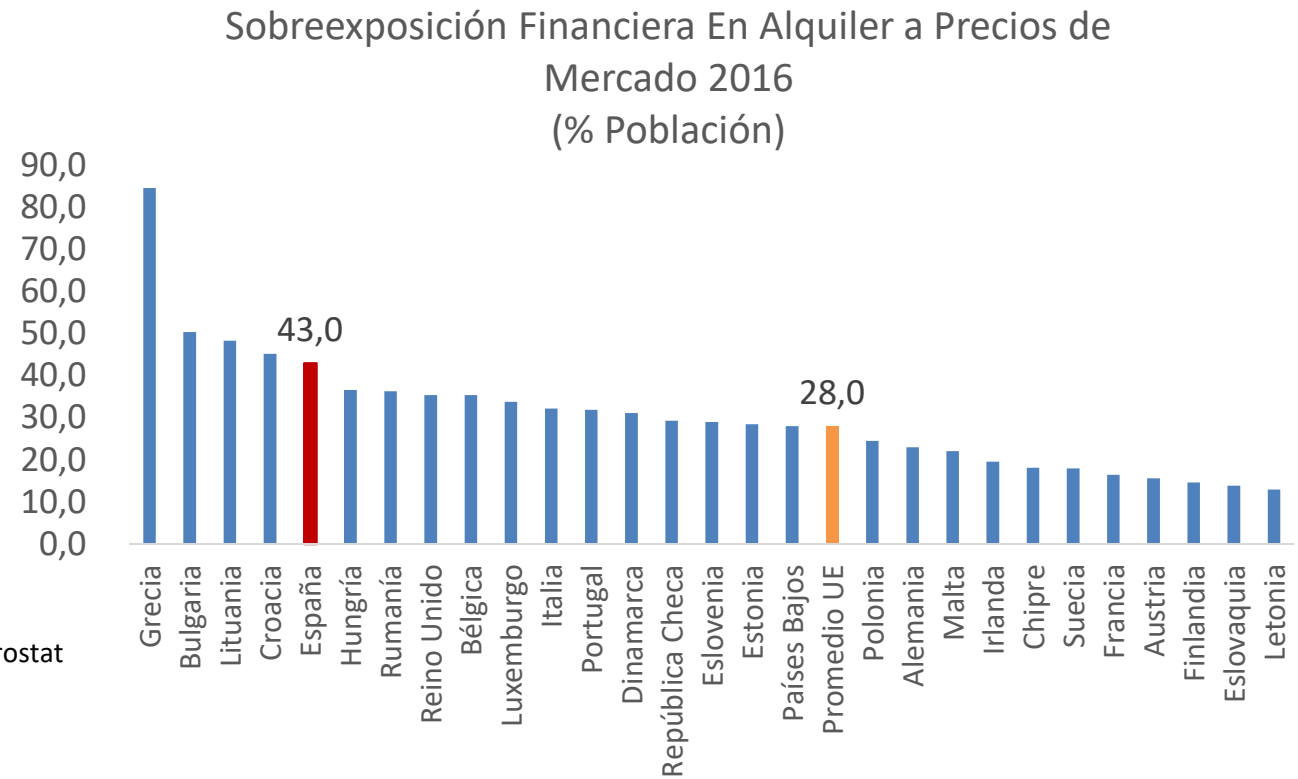
Fuente: OCDE

El 14,3% de los hogares alquilados lo están a precio de mercado, y sólo un 2,6% a precios subsidiados. La exposición al alquiler de mercado es muy elevada entre los que más alquilan: los jóvenes.



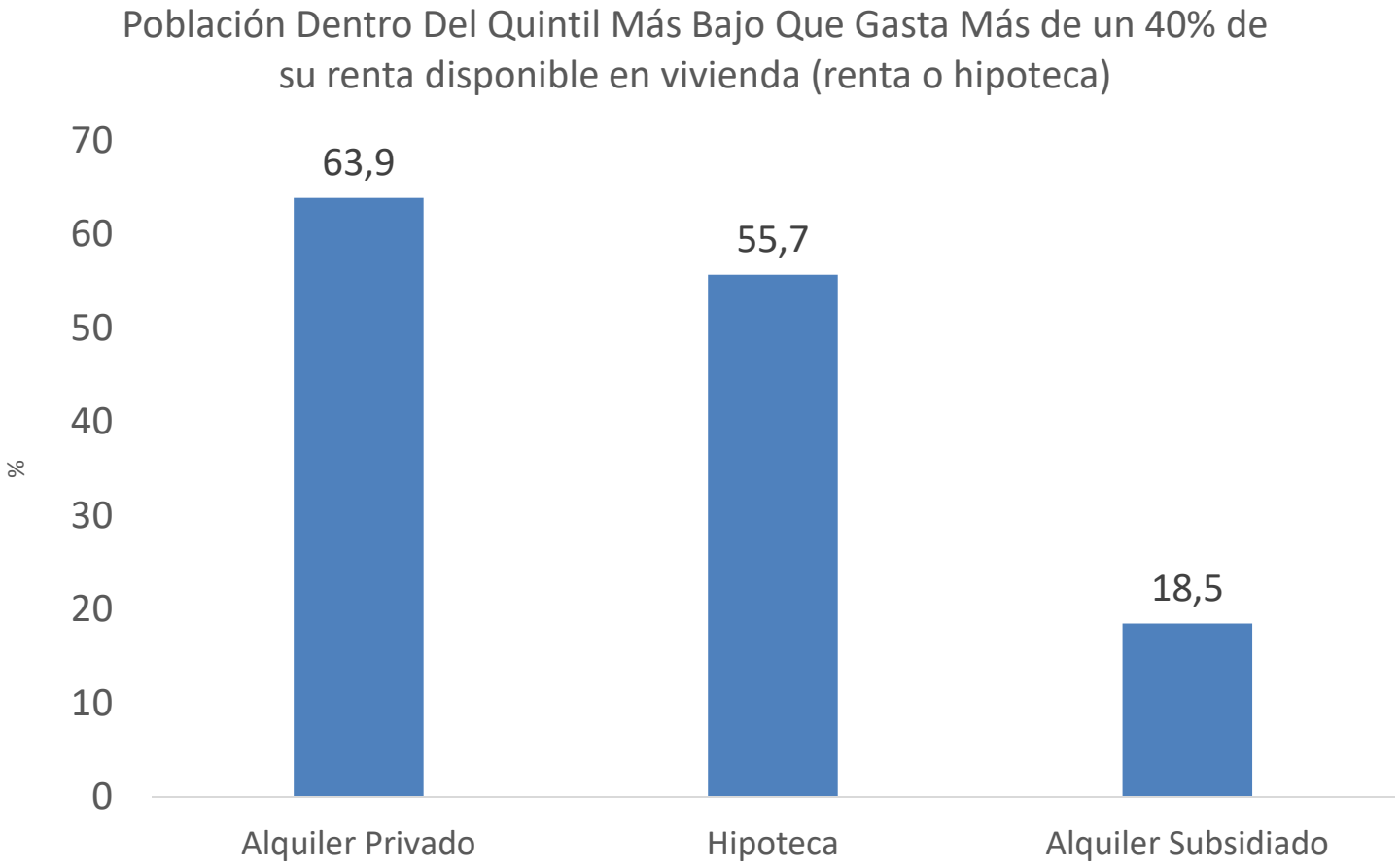
Fuente: INE. Encuesta de Condiciones de Vida

La tendencia al alquiler por los grupos más vulnerables, el aumento de los precios de los alquileres y el hecho de hacerlo a precio de mercado por falta de ayudas hace que la sobreexposición financiera alcance al 43% de los hogares que residen en una vivienda de alquiler a precios de mercado: es decir, un 43% de los hogares gastan en el alquiler más de un 40% de la renta disponible.



Fuente: Eurostat

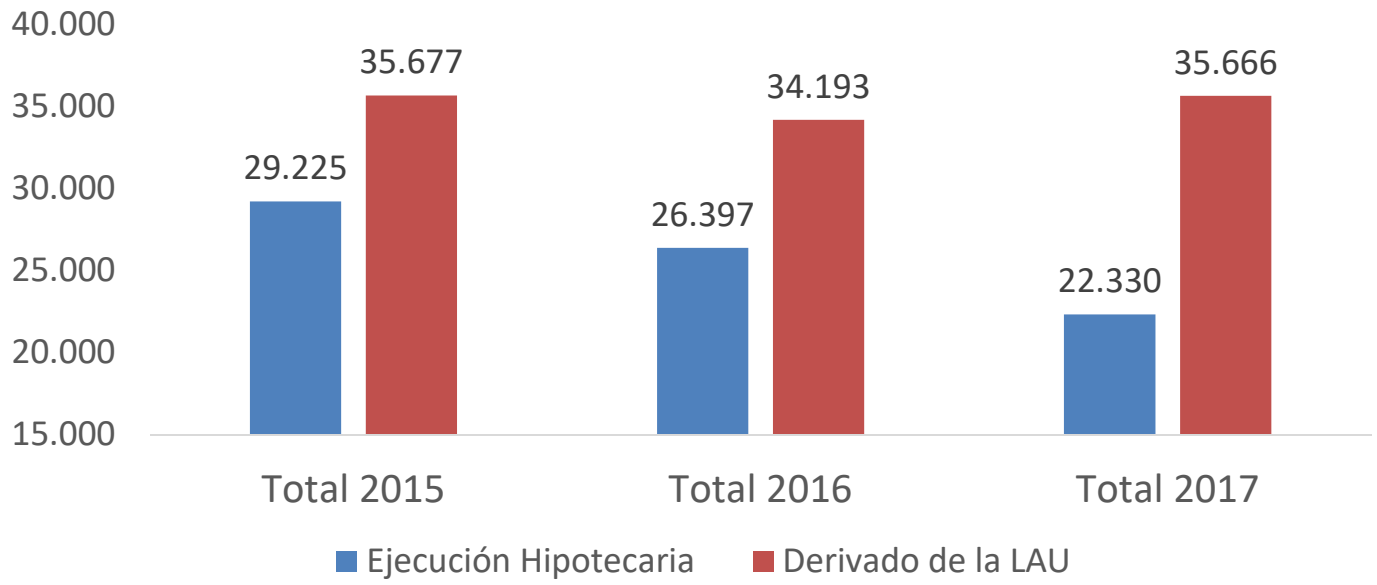
La situación es aún más crítica dentro del quintil más bajo de ingresos: el 63,9% de los hogares que alquilan a precio de mercado están sobreexpuestos financieramente.



Fuente: OCDE

El mayor "stress financiero" que viven los ciudadanos que habitan en vivienda de alquiler también se manifiesta en el número y tendencia de lanzamientos: mientras las hipotecarias son menores y tienden a disminuir, el número de ejecuciones por alquiler es mayor y permanece presionado.

Número de Lanzamientos: Ejecución Hipotecaria y Derivado de la LAU*



Fuente: Consejo General del Poder Judicial

* Incluye todos los usos, no sólo vivienda.

3. La nueva política de vivienda
Urgencia social + soluciones duraderas

OBJETIVOS

1. **Garantizar el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda digna** que exige el mandato constitucional, con una especial atención a los grupos más vulnerables y, en particular, a los jóvenes.
2. **Retomar el liderazgo** en la política de vivienda e imprimirle un **marcado carácter social**.
3. **Adoptar medidas con impacto en el corto plazo** con el fin de atenuar la actual urgencia social en materia de vivienda
4. **Diseñar una política de vivienda de largo plazo** con el objetivo de estar preparados para enfrentar los retos futuros, en un contexto en el que la tendencia mundial es hacia las aglomeraciones urbanas.

LÍNEAS GENERALES

1. **Incrementar la oferta de vivienda para alquiler asequible**, de modo que se adecúe a la demanda, haya más posibilidades de acceso a la vivienda y se enfríe el mercado de vivienda en alquiler.
2. Ofrecer mayores **apoyos a los grupos más vulnerables**.
3. **Dar mayor certeza y tranquilidad a los inquilinos** de que podrán quedarse donde están viviendo por un período más largo, y de que podrán sufragar ese gasto.
4. **Mejora en el tratamiento de los desahucios y lanzamientos.**

INSTRUMENTOS PARA AFRONTAR LOS RETOS

A. Plan Estatal de Vivienda 2018-2021

- Firmado ya con CC.AA.: ya se realizaron transferencias y se está iniciando su ejecución.

- **Son programas de ayudas que gestionan las CC.AA.**

- **El Ministerio de Fomento se compromete a aportar 1.373,63 millones de euros** en subvenciones estatales a la vivienda.

- El gobierno contempla mejoras en el conjunto de ayudas estatales a la vivienda, reforzando su orientación social.

* **Mejoras presupuestarias**. En el proyecto de ley de presupuestos se acordó un presupuesto de **630 M€ en 2019; 700 M€ en 2020 y 1.000 M€ en 2021** (en 2018, el presupuesto es de 447 M€: **incremento del 41%**)

* **Revisar y rediseñar los programas de subvenciones** del PEV

* **Incorporar algún programa de ayuda** que satisfaga alguna necesidad que se haya detectado y no esté cubierta.

B. Grupo de Trabajo Interministerial de Medidas Urgentes

OBJETIVOS

a. **Identificar diferentes ámbitos de mejora** que respondan a los principales problemas y obstáculos a los que se enfrenta el acceso a la vivienda en España y, en particular, a los retos del alquiler.

b. Sobre la base del diagnóstico realizado, **evaluar posibles medidas** a desarrollar desde las diferentes áreas de acción política, encaminadas a ofrecer soluciones integrales en materia de vivienda y alquiler que respondan a su relevancia social y económica.

c. **Elaborar un informe**, que será presentado a la CDGAE, con un **conjunto de posibles propuestas**.

d. **Coordinar e impulsar el desarrollo de las acciones propuestas**, fortaleciendo la colaboración y el buen gobierno en una materia que requiere la actuación conjunta de todas las Administraciones. Asegurando, en particular, la debida coordinación de los trabajos del Grupo con el de las conferencias sectoriales, así como un adecuado flujo de información al Grupo sobre las actividades de aquella.

B. Grupo de Trabajo Interministerial de Medidas Urgentes

- Medidas normativas de **equilibrio entre el propietario y el inquilino:**

✓ Modificaciones a la **Ley de Arrendamientos Urbanos:**

- **Prórrogas obligatorias:**
  - **Personas físicas:** ampliación del contrato de arrendamiento de 3 a 5 años y prórroga tácita de 1 a 3; **Personas jurídicas:** 7 años prórroga obligatoria y 3 de tácita
- **Limitar garantías adicionales** a la fianza en metálico
- para las personas jurídicas, **gastos de comercialización corresponden al arrendador** cuando sean iniciativa suya

✓ **Ley de Enjuiciamiento Civil**: coordinación de los órganos judiciales con los servicios sociales competentes para abordar casos de desahucios de vivienda en supuestos de vulnerabilidad social y económica.

- Medidas de estímulo o mejora de la oferta:

- **Fiscales:** diseñar un **esquema de fiscalidad que sea más eficiente** a la hora de estimular la oferta de vivienda para alquiler **(IBI, ITP, IRPF, IVA)**

- **LAU:**
  - **Derecho de tanteo y retracto para AAPP** en caso de venta conjunta de un inmueble con viviendas en alquiler
  - Mejora técnica para la **exclusión de las viviendas turísticas** para su regulación sectorial

- **Ley de Propiedad Horizontal**: regular el **alquiler turístico** en las Comunidades de Propietarios, y favorecer la **accesibilidad**

- **LRHL:** Posibilidad de que los **Ayuntamientos destinen sus remanentes de tesorería a vivienda.**

- Medidas concretas para **agilizar la gestión de licencias urbanísticas.**

C. Plan de promoción de 20.000 viviendas para alquiler social y asequible.

Dicho plan, con un plazo de cuatro años, no sólo ampliará la oferta de vivienda social para alquiler mediante **fórmulas de colaboración público-privadas**, sino que además impulsará el empleo y el crecimiento en el sector de construcción.

D. Reforzar el papel de SEPES e ICO en la política de vivienda

E. Control de precios

Frenar los incrementos desproporcionados y coyunturales, habilitando sistemas de control de precios de manera temporal y excepcional en localizaciones donde se observen subidas abusivas en el precio de alquiler

F. Implicar a Sareb en la política de vivienda social a través de su stock.

Firma de Convenios con CC.AA. y Ayuntamientos para impulsar la utilización de vivienda para alquileres sociales.

G. Ley Estatal de Vivienda

Establecer las condiciones mínimas que permitan acabar con la inseguridad jurídica en materia de vivienda y determinar los elementos básicos del derecho a la vivienda en toda España.

H. Ley de Seguridad Jurídica en el planeamiento

Limitar las causas de nulidad del planeamiento, en favor de situaciones de anulabilidad

4. Conclusiones

4. CONCLUSIONES

1. España enfrenta una crisis social en materia de vivienda, especialmente en algunas localizaciones.
2. El Gobierno se ha comprometido a actuar con el fin de reequilibrar el mercado de vivienda y aliviar el "stress financiero" de los hogares más vulnerables.
3. Para ello utilizará una amplia batería de instrumentos y medidas que le permita actuar en el mercado de vivienda con un impacto en el corto plazo.
4. Además, el gobierno está diseñando una política con una perspectiva de más largo plazo, que permita el crecimiento de la oferta del alquiler asequible, siendo uno de los elementos esenciales una Ley Estatal de Vivienda.
5. Una política de vivienda con un marcado carácter social es perentoria en España, o se corre el riesgo de que las clases más desfavorecidas tengan cada vez un acceso más difícil a la vivienda, con los elevados costos económicos y sociales que implica.

Nueva política integral de vivienda

Fco. Javier Martín Ramiro. Director General de Arquitectura, Vivienda y Suelo