

Ignacio Marinas

Alojarse después de la debacle. Por una nueva cultura de la vivienda

(InfoLibre, 24 de marzo de 2019).

La vivienda, un derecho, una necesidad y un bien, en cuya producción intervienen factores económicos (financieros), sociales (alojarse en esa segunda piel que es la casa) y ambientales (consumo de suelo, infraestructuras densidad urbana, huella ecológica), presenta hoy un panorama crítico en el que **estar fuera del mercado de la vivienda equivale, para muchas familias, a estar fuera del sistema.**

Análisis de la situación

Desde diferentes perspectivas, los análisis sobre el problema de la vivienda en la Comunidad Autónoma de Madrid lo califican, de forma unánime, como **muy grave.**

Tras la explosión de la burbuja inmobiliaria que cambió el mercado inmobiliario, seguimos buscando soluciones para atender el derecho constitucional de los hogares a una vivienda. Ahora en un contexto más complejo donde la necesidad de alojamiento ha venido discurrendo en paralelo a una sobreabundancia de viviendas, un **desencuentro total entre recursos y necesidades en muchas familias** y una política que optó por rescatar a los bancos y **desprotegió a los más débiles**, disminuye la inversión en vivienda social y no adecua la legislación sobre ordenación del territorio, sobre ordenación urbana y sobre vivienda a las necesidades de la nueva coyuntura.

El problema de la vivienda presenta ahora un panorama inédito y desolador: **gente sin casas y casas sin gente**; demanda insolvente en el mercado inmobiliario para la compra que incrementa la demanda de alquiler, lo que **origina desahucios continuos**. La oferta actual de vivienda no se adecua a la demanda derivada de nuevas formas de convivencia, y una política de vivienda, que aún incentiva la compra, olvida el alquiler social y también por ello resulta **obsoleta e inadecuada** para la actual coyuntura. Al mismo tiempo que aparecen nuevos agentes inmobiliarios que intervienen en el mercado, las administraciones autonómicas han aprobado nuevas regulaciones sobre la **gestión de las viviendas vacías** y el alquiler y se ha iniciado el trámite parlamentario de una nueva ley de vivienda.

Viejos problemas, sin resolver, de acceso a un alojamiento digno y nuevos fenómenos, como la demanda derivada de múltiples formas de convivencia, la insolvencia y el **empobrecimiento de los trabajadores**, que no se están abarcando desde la urgencia que requieren. En definitiva, hablamos de cómo garantizar, en este momento, el **derecho a la vivienda que recoge el artículo 47** de la Constitución Española.

Ámbitos de acción para construir una alternativa

Hay que afrontar el problema del alojamiento desde la base que ha dejado **una crisis sin precedentes que tiene graves** consecuencias sociales: el elevado gasto en vivienda (más del 30% de los ingresos del hogar se destinan a ello), las dificultades para afrontar los gastos de vivienda (9,9%), un 10,1% presenta pobreza energética; y donde los colectivos más vulnerables son los **parados jóvenes** (22,9%), extranjeros no comunitarios (13,5%), hogares monoparentales (18,7%), hogares con hijos dependientes (16,5%).

En el ámbito urbano y en el mercado inmobiliario se acumulan múltiples necesidades y demandas nuevas, cuya resolución está fuera de las previsiones de los PGOU y cuya gestión supera los instrumentos administrativos de los ayuntamientos (diseñados y con experiencia en ordenar el crecimiento urbano, pero ineficaces para administrar y ordenar las nuevas prácticas urbanas): nuevos hogares insolventes para la compra, **migrantes, turistificación, hacinamiento**, procesos de expulsión (gentrificación); junto a la acumulación de vivienda en manos de fondos de inversión (4 grandes fondos acaparan 20.000 viviendas, 10.000 de ellas en Madrid); venta-liquidación de patrimonio público, desde el Ayuntamiento y la Comunidad de Madrid con los inquilinos dentro. Infravivienda y poblados marginales son otro capítulo a considerar, con el agravante de la especialización y concentración de los realojos sociales en los **distritos más vulnerables**.

El estallido de la burbuja produce una quiebra abrupta de esa quimera llamada **capitalismo popular** (la aspiración de ser propietarios). La vivienda propiedad-inversión terminó en la ejecución de miles de desahucios hipotecarios y viviendas desocupadas. Lo que conlleva un **cambio de tendencia en el régimen de tenencia**: la demanda pasa de estar dirigida a la propiedad a que sea mayoritaria la opción del alquiler para los nuevos hogares. Además, la evidencia muestra comportamientos especulativos en el mercado de compra y en el de alquiler, que no pueden ser controlados por las administraciones por la **falta de un marco regulatorio** (ley de arrendamientos, ley de vivienda, ley del suelo) y que sigue orientado hacia el crecimiento urbano y lastrando la opción del alquiler.

La crisis de 2008 ha generado una **mayor desigualdad social**. El riesgo de pobreza y exclusión alcanza en España el **26,6%** y en Madrid un 23%. Se enquistan las desigualdades, tanto en la acumulación de los sectores más poderosos como en el empobrecimiento de los más vulnerables: en Madrid la renta de los segmentos del 20% más rico es 8,2 veces la del 20% más pobre.

El mercado del alquiler despierta de repente (más empobrecimiento, más demanda de alquiler) y, al abandonar la aventura de la compra, descubre el muestrario de **abusos en cláusulas y condiciones**, que son práctica habitual por falta de adecuada reglamentación de la ley de arrendamientos y una escalada constante de los precios. Así, las viviendas en alquiler pasan del 12% en 2011 (albergan a 2.160.000 hogares), a un 18% en 2017 (albergan a 3.240.000 hogares), lo que supone una **media de 180.000 nuevos alquileres cada año** (más de un 70% de los nuevos hogares tras la crisis recurren al alquiler). Ello produce un **incremento de precios** entre 2014-2018 del 20%, que en Madrid alcanza a ser un 38% (precio medio acumulado en esos años). Este cambio produce también una nueva emergencia por desahucios por impagos de alquiler. En 2017 el 58,7% de los lanzamientos son ya en arrendamientos. Según datos de la PAH, en Madrid las situaciones extremas se traducen en **24 desahucios al día**: 14 proceden del alquiler, 4 de ejecuciones hipotecarias y 6 de ocupaciones. Y **cada desahucio es un drama sin solución**. Los desahucios reflejan **dos caras de la pobreza** que se manifiestan en el problema de la vivienda: la de los hipotecados insolventes y la de los trabajadores pobres que acuden al arrendamiento como solución. Además, la promoción de vivienda pública ha desaparecido casi por completo y en materia de vivienda protegida Madrid cuenta solo con un 7,8% del total del parque; y una muy escasa promoción en marcha.

Es precisamente el cambio del régimen de tenencia y la emergencia del inquilinato el que provoca la aparición del Sindicato de Inquilinos, una oportunidad para definir un nuevo campo de actuación de las políticas públicas sobre vivienda para arrendatarios, precarios, jóvenes y **okupas por necesidad**. Están creando también estructuras de apoyo mutuo en los múltiples conflictos y denuncian constantemente la falta de regulación de los derechos de los inquilinos (por ejemplo, la duración de los contratos, 3 años en la actualidad, es pura incertidumbre y, por lo tanto, hay que mejorar la regulación de la **seguridad en la permanencia**).

Los ámbitos de acción para afrontar los nuevos problemas implican: la urgencia en el cambio del marco regulador y, además, se precisaría un **plan de choque para atajar el desajuste que se ha producido en el mercado: gente sin casa y casas sin gente**.

La propuesta de la PAH se sitúa en una ley de vivienda que contenga, además de la regulación del mercado inmobiliario, moratorias a los desahucios, dación en pago, suministros básicos asegurados para las situaciones de emergencia, y **ampliación del parque público de vivienda para el alquiler social**.

El acuerdo sobre vivienda del PSOE y Podemos

El acuerdo en materia de vivienda propuesto por PSOE-Podemos al hilo de los Presupuestos Generales del Estado 2019 es, posiblemente, **tan insuficiente como imprescindible**. Se inscribe en una fase de nuevo incremento de la construcción (entre 2013-18 un 18%), y un punto de desequilibrio entre el alza anual de los precios (6,2%) y la subida de los sueldos (0,8%).

El acuerdo PSOE-Podemos **no puede resolver** esa miríada de problemas, pero **empieza por intentar frenar** la situación de abusos y malas prácticas de los bancos, los mercados, las grandes corporaciones (los colosales nuevos operadores globales repartiéndose la ciudad).

Para ello se centra en: normas para regular el alquiler (prorrogar los contratos a 5 años para personas físicas y limitar las fianzas), establecer un procedimiento de justificación acreditado por los propietarios para la recuperación de la vivienda alquilada. No contempla las propuestas de Podemos sobre poner límites a los precios ni ejercer, desde la administración local, el derecho de tanteo y retracto para comprar viviendas en el mercado y ampliar la oferta pública de vivienda en alquiler, además de elaborar normas de protección para las personas hipotecadas. En suma, actuar en un mercado tensionado, regulando algunos límites y medidas abusivas.

La propuesta de Podemos

Se puede sintetizar en 3 aspectos básicos: un nuevo Plan de Vivienda Pública, un Programa de Rehabilitación y Plan de Actuación de las administraciones y los agentes inmobiliarios para que una parte mínima del parque de viviendas vacías, **el 10% en 4 años**, se destinen a el alquiler social.

El objetivo es dotarse, de forma colectiva y participada, de un **Acuerdo Social por la vivienda: que parta de explorar las dimensiones y características de una nueva cultura de alquiler de la vivienda en España**; que actúe limando las aristas de un pasado que incentivaba la compra, y diseñe líneas de futuro en materia habitacional más

redistributivas, más justas, capaces de materializar el derecho a techo mediante un aprovechamiento más eficiente del patrimonio ya construido y disponible (viviendas vacías) y sin despilfarrar más territorio (mínima nueva construcción).

Frente al falso debate **propiedad-alquiler**, la legislación debe orientarse hacia la puesta en valor del patrimonio construido, y gestionarlo según el concepto de **vivienda adecuada para cada familia**. Este objetivo implica acciones en múltiples ámbitos para conseguir: mayor idoneidad entre alojamiento y las características de sus moradores, consumos energéticos asumibles, facilitar la apropiación y convivencia con el entorno, salvaguarda de la protección de la intimidad y autonomía de las familias y facilitar su acceso a los bienes, servicios y equipamientos comunes, que son imprescindibles para que las familias alcancen la senda de un desarrollo sostenible.

Para ello se han de generar ámbitos de diálogo y cooperación entre administraciones y de estas con la sociedad civil para poner en marcha procesos de desarrollo sostenible con proyectos **graduales, iterativos y modulares**.

El Plan de Viviendas Públicas ha de contener también nuevas formas de atender la demanda de vivienda: tipologías más adecuadas al tamaño de los hogares, formas de tenencia diversas, viviendas compartidas, alojamientos en comunidades autogestionadas, minimizar la ocupación del territorio, reasignación de recursos disponibles en las administraciones de órganos y departamentos que hasta ahora se dedicaban a controlar el crecimiento urbano y que ahora habrán de dedicarse a la gestión de las nuevas demandas: alquiler social, desahucios, integración de emigrantes, atención a las víctimas de desastres naturales, etc.

En concreto, para la Comunidad de Madrid, el objetivo supone gestionar cada año que **15.000 viviendas vacías se dediquen a alquiler social**.

Para ello hay que gestionar la compra de viviendas ya construidas mediante el ejercicio del derecho de tanteo en las compraventas entre bancos que hayan tenido ayudas públicas, en los fondos de inversión como carga de los beneficios fiscales que disfrutaban, en las transacciones de vivienda de protección oficial hayan o no sido reconvertidas a vivienda libre, y sobre todo con acuerdos de los ayuntamientos con los particulares. Lo que supondrá **una inversión** de 1.200 m€/año, a proveer entre las administraciones, la banca y los particulares. Esta inversión –que no gasto– es una cantidad discreta, (**el 5%**), si se compara con la inversión media en vivienda en la Comunidad de Madrid que se produce cada año, que se sitúa sobre los 25.000 m€/año.

Programa de Rehabilitación del parque de viviendas construidas que incluya los programas de conservación de la edificación, mejoras en la urbanización de barrios, mantenimiento y modernización de las redes de suministro de servicios básicos, la eficiencia energética, la generación eléctrica para autoconsumo y la mejora de la accesibilidad para personas.

Plan concertado de Actuación de las administraciones

Crear observatorios del problema de la vivienda en cada municipio y en la Comunidad de Madrid que actúen de **grupo dinamizador** para profundizar en el conocimiento actualizado del problema, en la evaluación de las políticas públicas, y en promover nuevos planes de acción sobre vivienda.

Se trata ahora de enfrentar el problema de la desigualdad social y el **acceso a un derecho fundamental**, la vivienda. De un lado estarían las consideraciones económicas, de austeridad, las pautas sociales de arraigo y pertenencia frente al extrañamiento por desafección. De otro: qué modelo de ciudad y de regulación del derecho a la vivienda a proponer como alternativa al tipo estándar que se produce que ya no se ajusta ni en tamaño, ni en forma, ni en renta a la diversidad de tipologías en las formas de habitar cada ciudad. Y ya que la vivienda es un bien esencial para asegurar la cohesión social por su múltiple función asociada a la seguridad (el cobijo, el techo), la autonomía individual y la renta, y que modifica sustancialmente las condiciones de vida; por ello, es imperioso hacer cumplir con el precepto constitucional y se debe de abordar, con nuevos planteamientos surgidos, la reforma de la política pública de vivienda estatal, autonómica y local.

Un principio de eficacia mínimo aconseja actuar en lo local mediante un diagnóstico preciso de los problemas y una selección, en cada ayuntamiento, de las propuestas más adecuadas a su territorio. Estas acciones, para cumplir los objetivos apuntados, han de desarrollar, en un proceso interactivo de abajo a arriba, las nuevas e imprescindibles bases legales para regular un bien, satisfacer una necesidad y preservar el marco territorial y urbano en la senda del desarrollo sostenible.