



OCU: Toma de postura

Vivienda **social**



¿POR QUÉ ES RELEVANTE PARA LOS CONSUMIDORES?

La vivienda como bien individualmente considerado, es esencial para el desarrollo de la vida privada de los consumidores, ya sea de manera personal o como parte de una relación afectiva o familiar, si bien, en su conjunto, constituye un pilar central que sirve de termómetro para medir el bienestar de una sociedad.

Con tal relevancia, el acceso y mantenimiento de un inmueble adecuado, desde un punto de vista económico, se ha convertido no solo en un derecho fundamental reconocido en las normas más altas de la jerarquía nacional y europea, sino que es la mayor preocupación de los consumidores, especialmente de los más vulnerables.

Para los consumidores, es de vital importancia la promoción de medidas y la adopción de políticas en materia de vivienda que respalden, protejan y ejecuten el derecho de todas las personas a tener un hogar digno y asequible.

RESUMEN EJECUTIVO

El problema de acceso a la vivienda es real en España, especialmente grave en el caso de los usuarios más vulnerables y desde OCU vamos a proponer soluciones a los poderes públicos para que puedan atajarlo, como responsables de garantizar el acceso a una vivienda digna.

El objetivo de OCU es la defensa de los consumidores y en materia de vivienda abogamos por un acceso asequible a este bien básico.

Según el preámbulo de la Ley 12/2023 por el derecho a la vivienda (que cita datos comparables recogidos un informe del Observatorio de la Vivienda, de 2020) los “parques públicos (de vivienda son) casi inexistentes en España si se comparan con la media de la Unión Europea”. “Este parque de 290.000 viviendas sociales apenas ofrece cobertura a un 1,6 % de los 18,6 millones de hogares que habitan en España”.

Según el informe citado, el parque de vivienda social en España suponía el 2,5% del conjunto de las viviendas principales del país (excluyendo las segundas residencias y las viviendas vacías). Si miramos el número de viviendas sociales por número de habitantes, no llega a 1 vivienda social por cada 100 habitantes, frente a la media de la UE cercana a 4.

Está claro que para contribuir a resolver el problema de la vivienda hay que actuar en dos niveles, en paralelo:

- a) Con carácter general, adecuar la oferta a la demanda, facilitando la puesta en disponibilidad de vivienda suficiente para unas necesidades que varían en función de factores como la demografía, la formación de hogares o el empleo.



La acción de los poderes públicos pasa por aprobar una regulación adecuada, en urbanismo, construcción y arrendamientos, y en facilitar una distribución de la población más equilibrada en todo el territorio nacional.

- b) En particular, pensando en las personas con mayor dificultad de acceso a la vivienda, destinar recursos para disponer de un parque suficiente de vivienda social, ya sea por nueva construcción por parte de la Administración o por parte de entidades particulares, o por la adquisición pública de vivienda existente. La acción de los poderes públicos pasa por destinar a este punto recursos públicos suficientes.

En materia de alquiler es necesario ampliar la oferta. Esto se logrará aportando seguridad jurídica a quienes ponen en alquiler sus viviendas, que en la mayoría de los casos son pequeños propietarios, e invirtiendo una suma consistente de dinero para ofrecer vivienda pública en arrendamiento a quien de verdad lo necesita, a precios asequibles y estables.

COMENCEMOS...

Desde un punto de vista normativo, el derecho a la vivienda se reconoce en Declaraciones internacionales y europeas desde mediados del Siglo XX .

La Constitución Española reconoce en su artículo 47 el derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, trasladando a los poderes públicos la obligación de promover las condiciones necesarias, así como las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho.

Por último, el artículo 1 de la reciente Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, consagra el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada y al disfrute de la misma en condiciones asequibles, incluyendo la regulación del contenido básico del derecho de propiedad de la vivienda en relación con su función social, así como la protección del acceso a información completa, objetiva, veraz, clara, comprensible y accesible, en las operaciones de compra y arrendamiento de vivienda.

Para alcanzar este objetivo, la ley describe en el artículo 2 siguiente cuáles son los pilares de las políticas públicas de vivienda, entre los que destacan: (i) el derecho de acceso en condiciones asequibles a una vivienda digna y adecuada, (ii) la estabilidad y la seguridad jurídica en la propiedad, uso y disfrute de la vivienda, con especial atención a las personas y hogares en situación o riesgo de vulnerabilidad, o, (iii) impulsar y fomentar la existencia de una oferta suficiente y adecuada de vivienda en alquiler a precios asequibles.

A pesar de la protección normativa, podemos asegurar que el problema, lejos de resolverse, se ha agravado en los últimos años. OCU recibe más de 23.000 consultas cada año relacionadas con la vivienda. Constatamos el problema y queremos contribuir a encontrar soluciones.



NUESTRA REALIDAD...

El alquiler en España está caracterizado por la ausencia de un relevante parque público de vivienda, con el consiguiente peso de la oferta por parte de arrendadores privados, de los que una parte mayoritaria son pequeños arrendadores particulares. Ante una demanda pujante asistimos a un repliegue de la oferta que genera presión sobre los precios en la mayoría de las grandes ciudades.

Según datos del Consejo General del Poder Judicial en 2022 se produjeron 27.533 lanzamientos en procedimientos derivados de la LAU, y en 2023, hasta septiembre, la cifra fue de 14.344 (con una bajada anual del 32%). Según el Ministerio del Interior, en 2022 se produjeron 16.765 ocupaciones ilegales de viviendas. Además, el INE cifra en 28.500 las personas sin hogar en España en 2022. Al mismo tiempo, durante 2022 apenas se construyeron 2.151 viviendas en régimen de alquiler según los planes estatales y autonómicos, que es la principal vía de acceso a una vivienda digna de las familias con pocos o inexistentes ingresos. En el primer semestre de 2023 solo se construyeron 970 viviendas de este tipo (-20% anual).

Asimismo, en 2021 había ya alrededor de 532.000 hogares con graves dificultades para pagar la renta, en concreto, el 16,7% de las familias que viven en alquiler.

Aunque el parque público de alquiler ha aumentado en los últimos tres años, queda aún muy lejos de las cifras de hace diez años, cuando se construían seis veces más viviendas de protección oficial.

Según datos del Ministerio de Vivienda, entre los años 2014 y 2023 (hasta septiembre de 2023) hubo 13.425 calificaciones definitivas de VPO en alquiler, y 2.259 en régimen de alquiler con opción a compra. Las calificaciones definitivas de VPO en propiedad en el mismo periodo fueron 58.877. Se trata de cifras muy insuficientes en relación con las necesidades (por ejemplo, en referencia al crecimiento del número de hogares, que fue de 455.531 entre 2011 y 2021 según el Censo del INE), en especial en lo que se refiere a VPO en alquiler.

PROBLEMAS DETECTADOS...

1.- Falta vivienda en alquiler en las ciudades.

La fotografía del alquiler en España muestra una concentración geográfica en las grandes ciudades. Barcelona y Madrid han liderado tradicionalmente el mercado marcando la tendencia en precios, pero en los últimos años observamos un encarecimiento de las rentas en muchas otras ciudades (Valencia, Málaga, Palma, etc.), de tal forma que el incremento de las rentas en los últimos cinco años es superior a la variación del IPC, salvo en Sevilla y Madrid.





Resulta extremadamente difícil encontrar vivienda de alquiler en las grandes ciudades, y la que se encuentra presenta precios muy elevados, fuera del alcance de la mayoría de la población. En una encuesta realizada por OCU en 2023, el principal obstáculo para el alquiler en estos momentos es su elevado precio.

Acceder a una vivienda en alquiler supone para el 63% de los inquilinos tener que destinar más del 30% de los ingresos del hogar a pagar la renta y los gastos ligados a la vivienda. El porcentaje de hogares vulnerables aumenta y en el caso de los hogares con menos recursos acceder a una casa alquilada es misión imposible.

2.- El origen de la presión en el precio del alquiler proviene de un desequilibrio agravado entre la oferta y la demanda.

El análisis de la oferta disponible de vivienda en alquiler en España se caracteriza por una ausencia de parque público de vivienda. Más del 90% de las casas en alquiler pertenecen a pequeños propietarios.

Como se analiza en el informe⁴, asistimos a un fuerte incremento de la demanda de vivienda, impulsado por el aumento del número de hogares creados, la pujanza del empleo y el crecimiento de la población (inmigración actual y prevista en las proyecciones del INE).

La oferta de vivienda en alquiler se ha retraído a consecuencia del miedo de muchos propietarios a no cobrar la renta, tardar meses en recuperarla en caso de problemas y/o a padecer daños y gastos en unos inmuebles.

Una demanda creciente y una oferta a la baja provoca una subida de precios del alquiler que no cesa porque no existen alternativas a la necesidad básica de vivienda, salvo el alquiler compartido y el arrendamiento de habitaciones, que crecen día a día y alimentan la precariedad.

3.- Para buscar un equilibrio estable de precios urge actuar sobre la oferta de vivienda.

En los últimos años la única circunstancia que ha empujado los precios del alquiler a la baja ha sido la caída repentina y estrepitosa de la demanda a causa de la pandemia en 2020. Desde entonces la demanda ha crecido con fuerza y todas las previsiones apuntan a un crecimiento sostenido de la demanda.

El Censo de Viviendas del INE de 2021 pone de manifiesto la existencia de un gran número de viviendas vacías (3,8 millones) a las que se suman otras 900.000 con un bajo consumo de electricidad. Hay que tomar medidas que permitan movilizar una buena parte de esas viviendas para su puesta en alquiler, logrando que sus propietarios pierdan el temor y encuentren interés a darles uso como viviendas de alquiler permanente. Al tiempo que se agilizan los trámites para la nueva construcción que sea necesaria, en especial para la creación de un parque público de vivienda en alquiler de dimensión suficiente.



La concesión de ayudas económicas a los inquilinos puede paliar algunas situaciones individuales, pero si no se actúa sobre la oferta, dichas ayudas incrementan la presión sobre los precios con nuevos inquilinos que compiten con otros pagando más por el alquiler de las escasas viviendas disponibles. Las ayudas tienen que destinarse a los colectivos realmente más vulnerables, liberando fondos públicos para su inversión allí donde son más eficientes.

REIVINDICAMOS...

1. Un plan plurianual de inversión en vivienda pública alquilada.

Desde OCU reivindicamos un plan ambicioso de inversión en vivienda pública en alquiler, que vaya más allá de la propaganda electoral y se proponga metas anuales realistas buscando fórmulas de colaboración público-privada. En concreto, solicitamos:

- Incorporar al menos 600.000 viviendas públicas en régimen de alquiler, para que tuviera un impacto estable en un parque donde actualmente hay casi 3 millones de viviendas alquiladas.
- Rehabilitar las viviendas existentes que están vacías y atraer vivienda privada infrutilizada para incorporarla a las bolsas de alquiler público.

2. Seguridad a los arrendadores particulares.

Actualmente, el temor a encontrarse con un inquilino vulnerable que imposibilite no solo el cobro de las rentas sino la recuperación de la vivienda, debido a la falta endémica de medios de la justicia y a la suspensión de los desahucios, hace que haya propietarios que han retirado sus viviendas del mercado y que aquellos propietarios que mantienen sus viviendas en el mercado sean más exigentes en la selección de inquilinos, requiriendo mayor cantidad de pruebas de solvencia, lo que una vez más castiga a aspirantes a inquilinos con situaciones económico-laborales menos estables.

La seguridad jurídica del arrendamiento facilitaría igualmente una mayor inversión privada en vivienda en alquiler por parte de fondos y sociedades de inversión inmobiliaria, contribuyendo a una profesionalización del mercado.

Asimismo, es la manera más rápida de aumentar la oferta, aportando seguridad a los arrendadores particulares, que constituyen el 80% de los proveedores de casas alquiladas en nuestro país. Para evitar temores fundados o no, el propietario debe saber que en caso de problemas con la renta o la casa alquilada podrá resolverlos de manera y en plazo razonable y que las situaciones de especial vulnerabilidad serán resueltas por la Administración correspondiente y no recaerán sobre su economía particular. En caso contrario continuará la retracción de la oferta.



Por lo tanto, solicitamos:

- Garantizar al propietario que podrá recuperar su vivienda en un plazo razonable, en caso de impago, daños en la vivienda o cualquier otro incumplimiento grave del contrato.
- Limitar la suspensión de los desahucios a los casos de especial necesidad del inquilino, con dotación de medios a los servicios sociales para que puedan hacerse cargo de esas situaciones, acelerando en su caso la concesión de compensaciones al propietario particular que se vea obligado a retrasar la recuperación de su vivienda por estos motivos.

3. Adopción de medidas extraordinarias.

La subida imparable de los precios sí pone contra las cuerdas a un número creciente de inquilinos y de aspirantes a inquilinos.

Desde el punto de vista de los poderes públicos, la imposición del control de rentas de alquiler en contratos privados podría parecer una solución rápida y “mágica” para frenar la escalada de precios. Pero la realidad es que el tope legal de rentas no es un instrumento eficaz para corregir de manera estable el desequilibrio de los precios, porque incidirá en la escasez de oferta y agravará el problema, como muestran los efectos que históricamente ha tenido la “congelación” de rentas para el declive del parque de vivienda en alquiler.

En consecuencia, el citado tope a los precios del alquiler se ha de contemplar como una opción excepcional, de ámbito temporal y territorial limitado, y vinculado a un Plan de acción de incremento del parque público de alquiler en esa misma zona.

4. Movilizar las casas vacías.

El censo de viviendas del INE pone de manifiesto que hay margen para movilizar casas vacías en España (3,8 millones).

Teniendo en cuenta los datos de números de viviendas existentes de uso principal, de segundas residencias, viviendas vacías, viviendas destinadas a alquileres turísticos, etc., se observa que hay margen para movilizar el parque de viviendas vacías, si bien su localización no es uniforme en todo el territorio.

Solicitamos movilizar para el alquiler unas 500.000 viviendas de las que actualmente están vacías en las ciudades y zonas con demanda.

La movilización de vivienda vacía debe hacerse principalmente garantizando la seguridad jurídica del arrendador y con incentivos a los propietarios para el alquiler de larga duración. Actualmente, debido al riesgo percibido, muchos de los propietarios que no dejan la vivienda vacía prefieren un alquiler de temporada en lugar de ofrecerlo para uso como vivienda permanente, a pesar de gozar de beneficios fiscales y menos trabas urbanísticas y sectoriales.



5. Protección para los colectivos más vulnerables.

Todos los indicadores analizados muestran que la situación económica y material es más frágil -de media- en los hogares que viven de alquiler que en los hogares que viven en régimen de propiedad. En muchos casos el alquiler deja de ser transitorio para convertirse en definitivo, pero no deseado.

Al afinar en niveles de renta familiar se observa una agudización del problema para los colectivos más vulnerables. Se corre el riesgo de vaciar de contenido el término “vulnerable” y descuidar a aquellos que realmente más lo necesitan.

Los consumidores más vulnerables se ven sometidos a situaciones que requieren la adopción de medidas urgentes por los poderes públicos. Es necesario contar con un escudo social suficiente para los hogares que encuentran dificultad seria para el pago del alquiler. Esto supone dimensionar adecuadamente los Servicios Sociales y contar con una bolsa de vivienda pública disponible. Eventualmente pueden otorgarse ayudas para el pago del alquiler de otras viviendas.

Los hogares más vulnerables necesitan un apoyo público eficaz para garantizar el derecho a una vivienda digna. Pero ese apoyo no puede traducirse en la imposición al arrendador particular de mantener a sus expensas en la vivienda a quien no paga la renta. Porque el efecto que se logra es el contrario: el retraimiento de la oferta, la estructuralización del desequilibrio de precios en todo el mercado y el ensanchamiento de los colectivos vulnerables.

Por lo tanto, las ayudas deben centrarse en reforzar el parque de vivienda pública disponible y la dotación de los servicios sociales necesarios para acompañar a esos hogares más vulnerables, incluidos los suministros.

6. Descentralización efectiva de los centros de trabajo.

Para buscar una utilización más equilibrada y sostenible del territorio, descentralizando los centros de trabajo, lo que redundaría en el equilibrio entre la oferta y la demanda.