

Secretaría de Política Social y Juventud de CC00 PV



LA VIVIENDA COMO DERECHO. REALIDAD O FICCIÓN

Informe de vivienda en el País Valenciano



Índice

0/ Introducción. 03

1/ Contexto general. 04

2/ Medidas implementadas. 06

3/ Situación y evolución de la vivienda en el País Valenciano. 09

4/ Problemas de acceso a la vivienda. 14

5/ Espacios y colectivos vulnerables. 20

6/ Propuestas. 26

7/ Conclusiones. 28

Edita: CCOO PV

Elaboración: Secretaria de Política Social y Juventud

Colaboración: Generalitat Valenciana

Valencia. Mayo de 2021

Presentación

Los gobiernos se enfrentan a importantes desafíos de carácter laboral, social, económicos...muchos de ellos de resolución de problemas de carácter estructural agravados a consecuencia de la pandemia sanitaria y la crisis provocada por la misma.

Es el caso del drama que siguen sufriendo muchas personas ante la imposibilidad de acceder a una vivienda o ser expulsados de ella.

Y esta realidad, en un contexto en el que existe un stock enorme de vivienda vacía y vivienda nueva en proceso de construcción, o en el que grandes poseedores de vivienda acumulan miles de viviendas todos los años, con un insuficiente contrapeso de las instituciones públicas para evitar que se sigan agudizando los problemas en torno a la vivienda.

Es por ello, que en CCOO PV queremos mostrar nuestra firme reivindicación de que la clase obrera tenga un pleno acceso a la vivienda, y se dejen atrás todas las desigualdades y carencias que se llevan sufriendo durante años.

La vivienda debe estar en el centro de la integración social, ya que es una necesidad básica y un elemento esencial para la seguridad e inclusión social de las personas.

Y para lograr este gran reto, es necesario que se sigan poniendo en marcha medidas encaminadas a garantizar este derecho fundamental para la clase trabajadora, hay que poner freno a los desahucios y la injusticia social que supone la pérdida del hogar sin una alternativa habitacional.

Tras la crisis ocurrida con la pandemia del COVID-19, tenemos más claro que nunca lo esencial que es seguir reforzando las políticas públicas en materia de vivienda, y como sindicato de clase y sociopolítico, seguiremos luchando por conseguirlo.

Ana Belén Montero
Secretaria de Política Social y Juventud de CCOO PV

1. Contexto general

En España poder acceder a una vivienda digna y asequible, ya sea en alquiler o en propiedad, se ha convertido, desde hace décadas, en un verdadero problema para una gran parte de la población. Aunque existe un amplio marco normativo que garantiza el derecho a una vivienda, no se ha concretado en políticas de vivienda que hagan efectivo este derecho para toda la población.

El artículo 47 de la Constitución española garantiza que “todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación”.

Sin embargo, es obvio que este derecho no se está garantizado en nuestro país. Hoy en día hay muchas familias que son desahuciadas, que no pueden pagar un alquiler excesivo, personas que no pueden acceder a este bien de primera necesidad.... Esto en parte es debido a la especulación del mercado inmobiliario. Es urgente frenar esta situación.

Desde distintas instituciones se está recogiendo la necesidad de lograr que todas las personas tengan una vivienda digna:

La Asamblea General de las Naciones Unidas adoptó en septiembre de 2015 la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, un plan de acción a favor de las personas, el planeta y la prosperidad, que también tiene la intención de fortalecer la paz universal y el acceso a la justicia. Los Estados miembros de las Naciones Unidas aprobaron una resolución en la que reconocen que el mayor desafío del mundo actual es la erradicación de la pobreza y afirman que sin lograrla no puede haber desarrollo sostenible.

La Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible plantea 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible, en el objetivo 11 se establece Lograr que las ciudades sean más inclusivas, resilientes u sostenibles.

De la misma forma, se ha aprobado una Resolución del Parlamento Europeo, de 21 de enero de 2021, sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos. Se pide a los estados miembros reconocer el derecho fundamental a la vivienda digna mediante disposiciones legislativas y que garantice la igualdad de acceso. Se plantean 5 ejes sobre los que se debe trabajar para dar respuesta a los problemas de vivienda:

1. Lograr una vivienda adecuada, eficiente desde el punto de vista energético y salubre.
2. La lucha contra el problema de las personas sin hogar y contra la discriminación.

3. Un enfoque integrado en materia de vivienda social, pública y asequible a escala de la Unión.

4. Garantizar la seguridad de la tenencia y unos mercados de vivienda inclusivos.

5. Invertir en viviendas sociales, públicas, asequibles y eficientes desde el punto de vista energético.

Desde CCOO y UGT se presentó en febrero de 2020 la **Iniciativa Sindical por el derecho a la Vivienda**, partiendo de la idea de que un derecho básico, como es el acceso a la vivienda, no puede resolverse desde el mercado, sino que tiene que haber una provisión pública. En febrero de 2021 CCOO hizo público el informe: **La vivienda de alquiler en España**. Por el derecho a una vivienda adecuada, digna y asequible para la mayoría. En este informe se analiza la situación de la vivienda de alquiler en España.

También en el año 2021 se ha presentado un **Manifiesto** conjuntamente con 50 organizaciones entre las que se encuentra CCOO, por una ley que garantice el derecho a vivienda, que contiene una síntesis de las reivindicaciones fundamentales con el objetivo fundamental de conseguir una futura Ley que garantice de forma efectiva el derecho a la vivienda para todas las personas.

2. Medidas implementadas

A pesar de que se han desarrollado diferentes medidas durante los últimos años en materia de vivienda, tanto a nivel Estatal como autonómico, hay que seguir avanzando en esta dirección.

Hoy en día todavía hay muchas personas que carecen de una vivienda digna donde residir. Hay que apostar por nuevas acciones y un refuerzo económico de las mismas.

La competencia en materia de vivienda en España la tienen las comunidades autónomas, las actuaciones del Ministerio se materializan en el desarrollo de los Planes Estatales de Vivienda, de duración cuatrienal, en los que se dota presupuestariamente y se regulan los principales objetivos de sus Programas de actuación de Vivienda y Rehabilitación, siendo las Administraciones Autonómicas las que implementan y gestionan las ayudas y medidas de dichos programas.

El último plan Estatal de Vivienda 2018-2021, establece los siguientes programas:

1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
3. Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.
4. Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler.
5. Programa de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.
6. Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.
7. Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.
8. Programa de ayuda a los jóvenes.
9. Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.
10. Programa de ayudas para contribuir a minimizar el impacto económico y social del COVID-19 en los alquileres de vivienda habitual.

Respecto a este plan, es relevante mencionar que no se disponen de balances y por

consiguiente de la valoración de las administraciones en torno a los programas que se han ejecutado y los resultados obtenidos.

En el País Valenciano en los últimos años se han ido generando políticas en materia de vivienda con el objetivo de garantizar o facilitar el acceso a una vivienda digna. Podemos citar algunos ejemplos:

- La Ley 2/2017, de 3 de febrero, de la Generalitat, por la función social de la vivienda.

Dicha norma tiene por objeto regular el derecho a disfrutar de una vivienda asequible, digna y adecuada en el territorio y por tanto, las administraciones públicas en aplicación a esta norma, tendrán que garantizar dicho derecho a aquellas unidades de convivencia que, por sus ingresos u otras circunstancias, no pueden acceder en condiciones de mercado. Además, en la Ley la actividad dirigida a posibilitar el derecho a una vivienda se considera como un servicio de interés general.

- El Plan Plurianual de Rehabilitación y Ampliación del Parque Público de Vivienda 2018-2020.

La Ley de la Función Social de la Vivienda de la Comunidad Valenciana establece un marco de actuación, en el cual a través de un plan plurianual se definen los programas específicos sobre el parque público de vivienda, en cuanto a su rehabilitación, recuperación y ampliación.

Los programas que se desarrollarán en este plan son:

- Rehabilitación viviendas públicas
- Recuperación viviendas públicas
- Ampliación del parque público de viviendas

- Plan de Vivienda Protegida Pública 2021-2026.

El plan tiene cuatro líneas de actuación:

- Promoción propia por parte de la Generalitat Valenciana de vivienda pública.
- Concurso de solares públicos cedidos en derecho de superficie a promotoras privadas para crear vivienda protegida en alquiler asequible.
- Concurso de solares públicos para la promoción y gestión de viviendas en régimen de cesión de uso para cooperativas de vivienda.
- Proyectos piloto de vivienda sostenible.

-La Estrategia de Regeneración Urbana de la Comunitat Valenciana.

Esta estrategia pretende dar soporte para el diseño de intervenciones en áreas urbanas por parte de los ayuntamientos, pretende ser también, una herramienta que guíe las futuras

intervenciones de la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio en los entornos urbanos. Con el objetivo de permitir un mejor conocimiento de los entornos urbanos más vulnerables, en sus dimensiones residenciales y sociales permite mayor transparencia, introduciendo criterios objetivables que priorizan las inversiones públicas hacia aquellos entornos urbanos que más lo necesitan. De este modo la ciudadanía puede ejercer su derecho a conocer la orientación de las políticas decididas y valorar mejor los resultados de la acción pública

- El Decreto Ley 6/2020, de 5 de junio, del Consell, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto.

Este Decreto Ley pretende dar respuesta a las nuevas situaciones con carácter urgente e inmediato imprimiendo un nuevo impulso al derecho de adquisición preferente de la Administración, de forma que con el ejercicio del mismo se convierta en una realidad la existencia de un parque público de vivienda que, contribuya de forma eficaz a garantizar el derecho a la vivienda.

- El Plan Valenciano de Inclusión y Cohesión Social 2017 - 2022, incorpora tres objetivos operativos en materia de vivienda:

- Garantizar el derecho del acceso a la vivienda a las personas y/o unidades de convivencia en situaciones vulnerables, especialmente en aquellas en que haya niños y niñas, como herramienta de Inclusión Social.
- Impulsar el derecho a disfrutar de una vivienda asequible, digna y adecuada.
- Coordinación y cooperación entre administraciones en materia de vivienda.

- Otra medida reciente es el DECRETO 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana.

El mismo tiene por objeto regular las actividades y los servicios de alojamiento turístico desarrollados en establecimientos ubicados en el ámbito territorial del País Valenciano, así como sus modalidades y clasificación, régimen de funcionamiento y prestación de servicios. Se define de una forma clara qué es un piso turístico, qué medidas debe cumplir, qué servicios debe otorgar a los inquilinos, etc.

Es una normativa necesaria en tanto que la proliferación de alquileres turísticos irregulares se ha convertido en un grave problema en estos últimos años, en especial en ciudades como Valencia.

Todas estas medidas que se han ido implantando en nuestro territorio tienen un calado social importante, sin embargo todavía no es suficiente el alcance que las mismas están teniendo en la sociedad valenciana y queda un largo camino que recorrer para que todas las personas tengan asegurado el derecho a una vivienda en condiciones dignas.

3. Situación y evolución de la vivienda en el País Valenciano

La Iniciativa Sindical por el Derecho a la Vivienda presentada por CCOO y UGT en febrero de 2020, destaca que en España se destina el 0'1% del presupuesto público a políticas de vivienda, siendo uno de los presupuestos más bajos de toda Europa. En el País Valenciano la situación es diferente: para el año 2021 la Generalitat destina más de 207 millones de euros, lo que supone casi un 0'9% del presupuesto autonómico en vivienda. Sin duda el porcentaje es significativamente mayor que el del Estado español, no obstante, sigue siendo una inversión insuficiente.

Desde CCOO exigimos que un mínimo de un 1% de los presupuestos generales se destine a la inversión en vivienda. En el caso de los presupuestos de la Generalitat Valenciana alcanzar este porcentaje supondría un aumento de casi 50 millones de euros destinados a políticas de vivienda.

Al respecto del presupuesto para el año 2020, la Generalitat destinó el 0'82% de su presupuesto a la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática.

En este sentido, el presupuesto para 2021 ha sido ligeramente superior, estamos ante un avance progresivo que supone una diferencia sustancial de presupuesto respecto a la media estatal, siendo además relevante que el gobierno autonómico se ha dotado durante estos años de una Vicepresidencia con estas competencias. Por tanto, estamos ante el que parece un cambio de rumbo en las políticas en materia de vivienda en nuestra comunidad.

En el siguiente gráfico podemos apreciar el aumento presupuestario que ha sufrido el área de vivienda desde el último presupuesto elaborado por el gobierno del Partido Popular, hasta el actual. En estos últimos años hemos pasado de tener un presupuesto de 37.631.260 euros en el año 2015 a 207.120.810 euros en el año 2021. El punto de inflexión sin duda lo marca el presupuesto para el año 2019, ya que para este año se constituye la Vicepresidencia Segunda junto a la Conselleria de Vivienda destinada a paliar las problemáticas de Vivienda en nuestro territorio.



Elaboración propia. Fuentes: presupuestos oficiales de la Generalitat Valenciana del año 2015 al 2021.

En cuanto al número de viviendas y su régimen de tenencia en España y en el País Valenciano, el último censo se hizo en el año 2011. Esto significa que las últimas cifras estatales de vivienda tienen 10 años de antigüedad. Sin embargo, contamos con datos del año 2019 de la Encuesta de Condiciones de Vida del Instituto Nacional de Estadística (INE) que nos acerca a un mayor conocimiento de la realidad.

En el conjunto del Estado español, el 75'9% de los hogares estaban en régimen de propiedad; el 15'4% estaban en alquiler a precio de mercado; el 2'7% en régimen de alquiler por debajo del precio de mercado; el 6% restante, en régimen de cesión.

En cuanto al País Valenciano, el 78'5% de los hogares estaban en régimen de propiedad; el 13'6% estaban en alquiler a precio de mercado; el 1'7% en régimen de alquiler por debajo del precio de mercado; el 6'2% restante, en régimen de cesión.

Por otro lado, según el Comité Económico y Social-CV (CES-CV), a 31 de diciembre del año 2018, en toda España se contaba con casi 549.867 viviendas nuevas sin vender, de las cuales el 18'7% de ellas se encontraba en el País Valenciano.

STOCK DE VIVIENDAS NUEVAS SIN VENDER POR COMUNIDAD AUTÓNOMA. AÑO 2018					
	Stock de Vivienda 2018 sobre total de vivienda*	% stock sobre vivienda total	% stock / parque de viviendas	Vivienda 2017 sobre total de vivienda	
Andalucía	69.327	15,1	1,6	73.054	-5,1
Aragón	13.085	2,9	1,6	13.695	-4,5
Asturias (Principado de)	10.084	2,2	1,6	10.283	-1,9
Baleares (Illes)	9.290	2,0	1,6	10.326	-10,0
Canarias	29.237	6,4	2,8	28.989	0,9
Cantabria	0	0,0	0,0	0	0,0
Castilla y León	32.079	7,0	1,8	32.481	-1,2
Castilla-La Mancha	39.998	8,7	3,1	40.926	-2,3
Cataluña	73.048	15,9	1,9	75.780	-3,6
Comunidad Valenciana	86.137	18,7	2,7	89.296	-3,5
<i>Alicante/Alacant</i>	39.309	8,6	3,0	40.765	-3,6
<i>Castellón/Castelló</i>	24.958	5,4	5,9	25.634	-2,6
<i>Valencia/València</i>	21.870	4,8	1,5	22.897	-4,5
Extremadura	0	0,0	0,0	0	0,0
Galicia	21.870	4,8	1,4	23.340	-6,3
Madrid (Comunidad de)	40.145	8,7	1,3	41.248	-2,7
Murcia (Región de)	21.222	4,6	2,7	22.090	-3,9
Navarra (Comunidad Foral de)	0	0,0	0,0	0	0,0
País Vasco	3.747	0,8	0,4	5.323	-29,6
Rioja (La)	8.981	2,0	4,4	9.152	-1,9
Ceuta y Melilla	1.626	0,4	2,9	955	70,3
España	459.876	100,0	1,8	476.938	-3,6

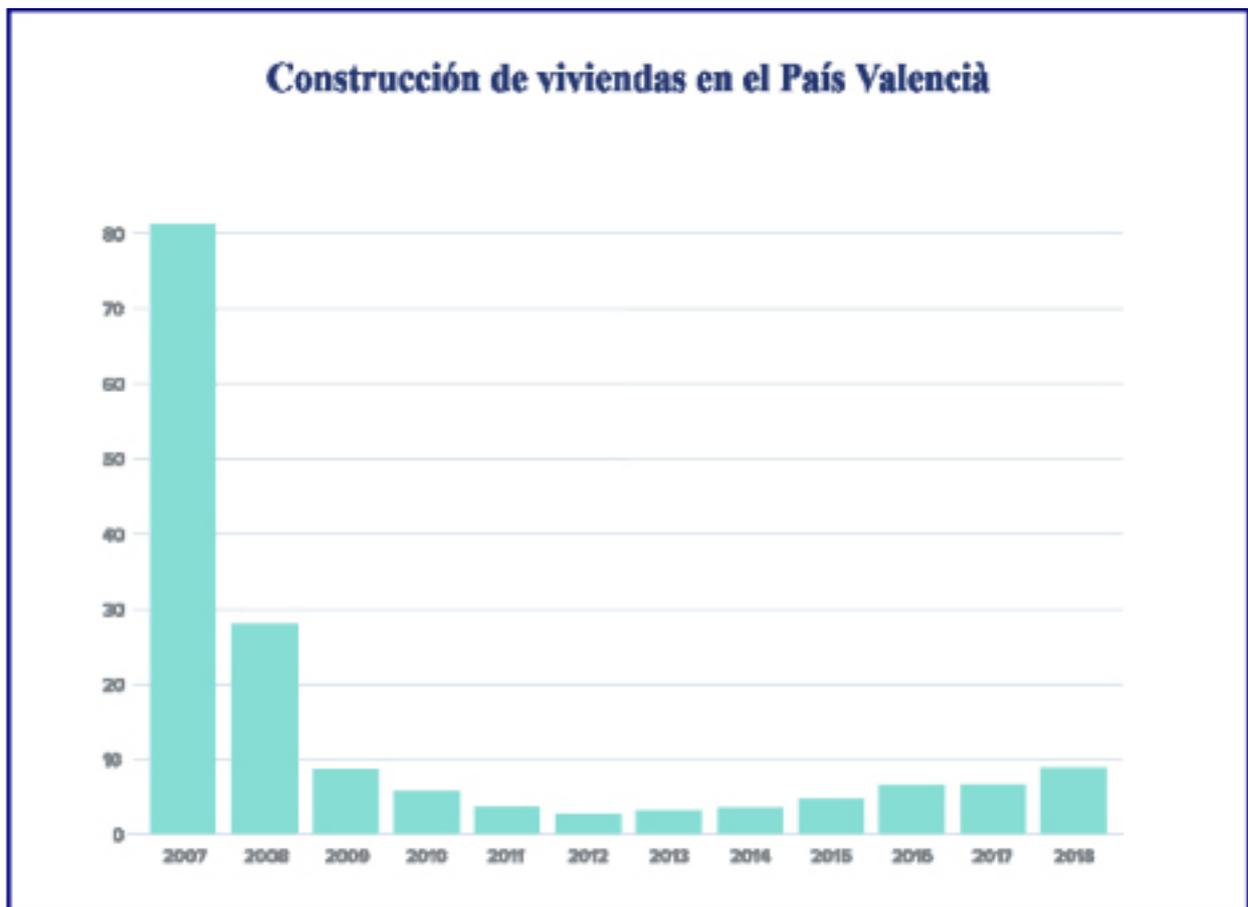
(*) Se recuerda que el stock es diferencial sobre el existente a 1-1-2004, de manera que stocks nulos no significan que no existan viviendas nuevas sin vender, sino que su número no ha aumentado desde el 1-1-2004.

Fuente: CES-CV.

A pesar de que nuestra autonomía tiene el mayor stock sobre viviendas totales de todo el Estado, se siguen construyendo miles de viviendas año tras año.

Debemos resaltar que a consecuencia de la crisis en 2007, se invierte la tendencia imperante en nuestra comunidad de construir decenas de miles de viviendas nuevas cada año, descendiendo progresivamente entre los años 2008 y 2014.

Será a partir del 2015 cuando esta tendencia vuelva a ser ascendente en el País Valenciano.



Fuente: elaboración propia, datos extraídos de Argos GVA.

Es obvio que esta dinámica de especulación y construcción obsesiva de vivienda no es solo un fenómeno actual, ni siquiera solamente de los años cercanos a la crisis, sino que viene de muchos años atrás. Esto nos lo demuestra el censo de vivienda del año 2011 del INE, que mostraba como entre 2001 y 2011, el número de viviendas había crecido en el País Valenciano en un 23'5%, es decir: se habían construido un total de 599.287 viviendas nuevas en 10 años.

Por otro lado, en el ámbito estatal, en el primer semestre de 2020, los precios de los alquileres crecieron en un 2'73%, según el Observatorio para la Emancipación del Consejo de la Juventud de España. En cuanto a nuestro territorio, contamos con datos oficiales de la evolución de los precios de los alquileres entre los años 2016-2018, y resulta muy preocupante: los precios de los alquileres han subido en casi toda la comunidad, destacando especialmente las zonas turísticas de costa. Entre el año 2016 y 2018, en Dénia se experimentó un aumento de precios de alquiler de casi un 45%, en Gandía con un 31% de aumento de precio o Benicàssim superando el 23% de subida. El caso de Valencia también es especialmente relevante, ya que 14 de los 19 distritos de la ciudad han registrado una subida de precios del alquiler que ronda o supera el 20%. Los otros 5 distritos están cerca del 10% o lo superan. En el apartado 5 de este informe analizaremos con mayor profundidad los factores que causan este crecimiento de los precios.

En cuanto al precio de vivienda libre, en los últimos años se ha producido un crecimiento generalizado, en el País Valenciano la variación anual se sitúa en un 3,72%, encontrándose dicho porcentaje por encima de la media estatal que se sitúa en un 3,17%. Siendo el precio medio del metro cuadrado de vivienda libre de 1.225,4 en el País Valenciano.

EVOLUCIÓN DEL PRECIO MEDIO DEL M ² DE VIVIENDA LIBRE			
Comunidades Autónomas	2018	2019	Variación
Extremadura	861,2	858,6	-0,30%
Castilla - La Mancha	874,9	884,0	1,04%
Murcia, Región de	979,1	991,0	1,22%
Castilla y León	1.041,1	1.040,1	-0,10%
Rioja, La	1.113,8	1.099,7	-1,27%
Galicia	1.189,4	1.199,1	0,81%
Aragón	1.188,8	1.221,4	2,74%
Comunitat Valenciana	1.181,5	1.225,4	3,72%
Asturias, Principado de	1.272,0	1.279,2	0,57%
Andalucía	1.268,3	1.308,2	3,15%
Navarra, Comunidad Foral de	1.363,1	1.434,2	5,21%
Cantabria	1.448,7	1.465,9	1,19%
Canarias	1.467,5	1.519,3	3,53%
España	1.590,7	1.641,2	3,17%
Ceuta y Melilla	1.645,3	1.685,5	2,44%
Cataluña	1.954,5	2.029,2	3,82%
Balears, Illes	2.239,6	2.360,8	5,41%
País Vasco	2.364,1	2.402,8	1,64%
Madrid, Comunidad de	2.484,4	2.626,5	5,72%

Fuente: CES-CV.

A nivel estatal los precios de compraventa de vivienda han seguido creciendo de forma sostenida. Según el Observatorio de Emancipación del Consejo de la Juventud de España, la excepción la marca el año 2020, en el que los precios de la vivienda se han estabilizado, descendiendo levemente en un 1'67% en el primer semestre de dicho año. De forma contraria, según este mismo Observatorio, los precios de los alquileres han ido en ascenso durante este mismo año llegando a subir los precios durante el primer semestre de 2020 en un 2'73%.

Podemos mencionar algunos factores que influyen de forma decisiva en el incremento de precios de estos últimos años, algunos de ellos son: la escasa oferta de alquiler asequible/social, así como de parque público de vivienda que pueda ofrecer una alternativa y un contrapeso a la escalada de precios del sector privado.

Anteriormente, se ha aludido a una situación preocupante de construcción de vivienda nueva para su compraventa y especulación sin una necesidad real, que además, nada tiene que ver con la ampliación del parque público de vivienda.

Para el año 2020, en España teníamos un total de 290.000 viviendas sociales, que daban cobertura al 1'6% de hogares. En el caso del País Valenciano estaríamos ante la cifra de 13.960 viviendas protegidas, para un total aproximado de 5 millones de habitantes. Teniendo en cuenta que contamos con 1.998.500 hogares, este número de viviendas públicas darían cobertura solamente a un 0'7% de hogares en nuestro territorio. Un dato que indudablemente, muestra la insuficiencia de vivienda social en nuestra comunidad.

En otro orden de cuestiones, también es significativo el dato del número de desahucios que se han producido en el País Valenciano. Durante el año 2020, nuestra comunidad fue la tercera con más desahucios de toda España, con un total de 4.501. Además, fue la segunda comunidad autónoma en número de desahucios por impago de alquiler, llegando a los 2.765. Podemos observar como con las medidas decretadas durante el estado de alarma hubo un desplome de los desahucios en el conjunto estatal, sin embargo su número sigue siendo un problema gravísimo en nuestro territorio.

4. Problemas de acceso a la vivienda

En el País Valenciano hay un problema muy grave de acceso a la vivienda al que urge poner solución. Existen una serie de factores que influyen muy negativamente en el derecho de la ciudadanía a tener una vivienda digna.

Quizá uno de los más graves, es el de la precariedad laboral. Por ejemplo, veamos los sueldos medios: según el INE, el sueldo medio estatal en el año 2018 era de 24.009,12 euros; en el País Valenciano era de 22.121,05 euros anuales, diferencia que evidencia unas peores condiciones salariales en nuestra comunidad.

En este mismo sentido, las cifras evidencian la brecha de género existente: a nivel autonómico, en el año 2018, el sueldo medio era de 24.537 euros anuales para los hombres, y de 19.235 euros al año para las mujeres.

En el ámbito estatal el sueldo medio más bajo de todos los sectores, tanto para hombres como para mujeres, es el del sector de la hostelería seguido del sector de la construcción; en el País Valenciano el sueldo medio más bajo con diferencia, sería el de la construcción.

Esto nos lleva a una reflexión obligada: la construcción ha sido un sector clave en la economía de nuestra comunidad durante muchos años. Según el INE actualmente supera el 10% de empleados totales en nuestro territorio.

Pero, sobre todo, el sector más precarizado y que aglutina más empleo joven y femenino, es el sector servicios, destacando por encima del resto la hostelería y el turismo. Esto es determinante para entender la diferencia salarial que existe entre nuestro territorio y la media estatal. El modelo productivo de "sol y playa" y del "ladrillo", ha provocado una enorme inestabilidad y precariedad laboral que es necesario revertir, apostando por sectores que generen empleo de mayor calidad.

Por tanto, la situación de precariedad que sigue sufriendo la clase obrera valenciana, provoca una dificultad enorme para poder lidiar con esos precios en la adquisición de vivienda nueva: según el CES-CV, aquellos valencianos que están hipotecados, dedican un 26'78% de su sueldo a pagar la cuota mensual hipotecaria. Tampoco es mucho más asequible vivir de alquiler, teniendo en cuenta que el precio del alquiler no para de crecer, situándose en aumentos de más de un 20% en la mayoría de barrios de grandes ciudades como Valencia, o incluso superando el 25-30% en muchos pueblos y ciudades del territorio valenciano.

A esta realidad hay que sumar la falta de vivienda pública, el elevado precio del metro cuadrado de la vivienda protegida (1.089 € en el IV trimestre del 2020) y la escalada de precios en el alquiler y compra de vivienda en nuestro territorio, que provoca una carencia muy seria en la posibilidad de acceder a una vivienda digna y de forma estable. En los siguientes apartados vamos a detallar varios de estos problemas con mayor profundidad.

4.1. El problema del alquiler

En nuestro territorio el acceso a una vivienda en régimen de alquiler es incluso más complejo que la compra de nuevas viviendas. Esto es debido a un aumento de precios provocado por múltiples factores que debemos analizar: especulación, gentrificación y turistificación. Todos ellos generan un impacto muy negativo cuya consecuencia es un alza de precios enorme. En algunas zonas, especialmente las turísticas y las grandes ciudades, se imposibilita el acceso a una vivienda digna a los sectores más vulnerables de la población valenciana, y de hecho, el aumento de desahucios más notable, se está dando en viviendas de alquiler.

La gentrificación es un proceso en el que grandes empresas, fondos de inversión, poseedores de vivienda o entidades privadas con intereses inmobiliarios, compran grandes partes de un mismo barrio o distrito. Esto lo hacen con el afán de renovar su aspecto y poder mercantilizar todo lo que haya en él, ya sea para atraer turistas o para atraer a otras clases sociales con un poder adquisitivo mucho mayor que la de la actual vecindad. Esto influye muy negativamente en las condiciones de vida de la clase obrera y la posibilidad de acceder a una vivienda digna.

Además, este proceso se está dando de forma gradual en algunos barrios valencianos, normalmente en barrios depauperados, en malas condiciones, y cuya consecuencia acaba siendo la expulsión en muchas ocasiones a los vecinos de estos barrios debido al encarecimiento de los alquileres o las presiones para vender sus casas.

Con las consecuencias económicas de la pandemia de la COVID-19, este problema ha amainado en gran medida, pero debemos comprender que dicho cambio es meramente coyuntural. Es un problema que persistirá y volverá a estar presente en un futuro, si no se toman medidas de corrección en nuestro territorio.

Como apuntábamos anteriormente, entre las medidas a implementar se encuentra la del cambio del modelo productivo.

Es una realidad que gran parte de los ingresos que percibe el País Valencià, provienen del turismo. Este turismo es de carácter estacional, masivo, insostenible y lesivo en lo ambiental, además de repercutir en las condiciones laborales en tanto que ofrece empleo precario y temporal, especialmente entre la juventud, y dentro de ella, en las mujeres jóvenes.

La proliferación de los alquileres turísticos es otro grave problema relacionado con la gentrificación y con el alza de los precios de los alquileres, pero también en cuanto a los precios de compra, y además, reduce la oferta de alquiler residencial. Por ejemplo, en el año 2018, afloraron 16.000 viviendas ilegales, destinadas masivamente al turismo y en muchos casos, ofertadas por grandes portales de alquiler. Este grave suceso provocó que durante el año siguiente se regularizaran miles de estas viviendas.

Por parte del Govern del Botànic se planteó una tasa turística de carácter autonómico,

para que la recaudación fuese íntegramente a crear un fondo que solucionara o paliara los problemas generados por el actual modelo turístico. Sin embargo, esta medida apoyada por CCOO PV y rechazada por la patronal hotelera no se llegó a promulgar.

En definitiva, hemos descrito un enorme problema para el acceso a la vivienda digna y asequible en el País Valenciano que exige la puesta en marcha de medidas contundentes como son el control y limitación del alquiler turístico, con la prohibición en las zonas tensionadas dónde vecinos de barrios obreros son expulsados de sus viviendas para dejar paso a un modelo turístico sin orden.

Esto debe ir en relación a las medidas que impidan la actuación de fondos buitres y sus SOCIMI's, ya que estas entidades están especialmente interesadas en la progresiva gentrificación y el cambio paulatino de viviendas familiares, por viviendas turísticas de las que extraen un mayor rédito económico.

Como primer paso, es necesario disponer de información de la dimensión del sector y de concentración de la oferta, para de esta forma poder identificar las zonas saturadas donde la proporción de viviendas turísticas supere un porcentaje determinado de las viviendas en alquiler y del total de viviendas.

En nuestra comunidad recientemente se ha aprobado el Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana, que tiene por objeto regular las actividades y los servicios de alojamiento turístico desarrollados en establecimientos ubicados en el ámbito territorial de la Comunitat Valenciana, así como sus modalidades y clasificación, régimen de funcionamiento y prestación de servicios.

Este decreto ayudará a un mayor control del alquiler turístico/vacacional, que deberá estar sometido a dicha normativa.

4.2. El parque público de vivienda

La falta de oferta de vivienda pública en el País Valenciano influye muy negativamente en los precios de alquileres y compra en nuestro territorio: hay muy poca oferta de alquiler asequible/social, y muy poco parque público de vivienda que ofrezca una alternativa y un contrapeso a la escalada de precios del sector privado. Por ello, los grandes poseedores monopolizan el mercado de la vivienda y corremos un grave peligro de que cada vez más familias se vean desposeídas de su propia casa.

En otros puntos de este análisis hemos podido ver cómo sigue la construcción de vivienda nueva para su compraventa y especulación, sin necesidad real, destinándose escasamente a la ampliación del parque público de vivienda y situándose en 2020 el número de vivienda protegida en 13.960, lo que implica una cobertura de un 0,7% de los hogares.

Actualmente, la cifra de viviendas públicas no puede ejercer un contrapeso contra el po-

der de los grandes poseedores. Es insuficiente para los requerimientos de la población, ya que según el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, para inicios del año 2020 en el País Valenciano teníamos 13.960 viviendas públicas para más de 5 millones de personas, lo cual resulta insuficiente si lo comparamos con otras cifras, por ejemplo, las casi 10.464 de las que disponen en Asturias para poco más de 1 millón de habitantes.

Según esta situación, podemos afirmar que no existe una opción sólida de vivienda social/asequible en la actualidad, y la escalada de precios y los desahucios son constantes, y el poder de los grandes poseedores no para de crecer en nuestro territorio.

Debemos destacar, que para lograr el aumento del parque público de vivienda, la Generalitat Valenciana promulgó el Decreto Ley 6/2020, de 5 de junio, para el ejercicio de los derechos de de adquisición preferente, tanteo y retracto.

El objetivo de esta ley es la de atajar la vulnerabilidad y el grave riesgo residencial que existe en nuestro territorio, en especial tras los efectos sociales de la pandemia de la COVID-19.

Por ello, este decreto pretende servir para que la Generalitat se dote de unos instrumentos más eficaces que le permita generar una red mucho más amplia de vivienda pública en nuestro territorio.

Este decreto ha permitido incorporar un gran número de viviendas de forma indefinida al parque público. Todas ellas pueden ser procedentes de adquisiciones preferentes en ejecuciones hipotecarias o patrimoniales, y también de operaciones inmobiliarias que se pueden dar en grandes poseedores, como fondos buitres, SAREB, bancos, etc.

Ha sido una medida positiva e innovadora respecto al resto del territorio español, que puede permitir frenar la expulsión de personas de sus hogares y el acoso al que pueden ser sometidas por grandes poseedores.

Sin lugar a dudas, este decreto ha sido de gran utilidad en la adquisición de vivienda pública que estaba siendo destinada a la especulación y a la venta entre grandes poseedores por precios irrisorios.

Además, por parte de las instituciones valencianas se han ejecutado otras medidas complementarias, como: la intervención de las entidades municipales impidiendo la venta de operaciones inmobiliarias a fondos buitres; la realización de un catálogo de solares públicos para que las empresas privadas fomenten la construcción de vivienda pública en ellos; la negociación con grandes promotoras (como Metrovacesa) para terminar edificios en construcción y que en parte, pasen a ser vivienda pública.

Por otra parte, la Generalitat ha manifestado que el objetivo sería llegar a las 35.000 viviendas de titularidad pública en los próximos 10 años. Objetivo que, a nuestro entender, puede suponer un contrapeso destacable en el mercado de la vivienda valenciana.

4.3. Los grandes poseedores

Que la mayoría de viviendas estén en manos de grandes tenedores provoca serios problemas de acceso a las mismas. Estos grandes poseedores de vivienda, suelen ser fondos de inversión, bancos y grandes inmobiliarias que a su vez, usan gestores para sus activos inmobiliarios. A modo de ejemplo, en el País Valenciano destacan Altamira, Solvia o Haya Real Estate.

La relación entre los fondos de inversión/SOCIMI's y los fondos buitres es compleja: los fondos buitres se dedican a comprar a muy bajos precios, desde deuda de países, hasta naves industriales, edificios comerciales o de oficinas, y últimamente, bloques de viviendas.

Normalmente acechan antiguas viviendas de protección oficial, de titularidad pública o de barrios empobrecidos. Se dedican a comprar este tipo de propiedades mediante sus sociedades de inversión inmobiliaria –SOCIMI's-.

Estas compras de viviendas las hacen a precios muy bajos, y en la mayoría de ocasiones las personas inquilinas residen en el domicilio. Una vez han comprado la propiedad, su intención es desalojarlas para poder revender la propiedad a otros fondos de inversión, promotores inmobiliarios, especuladores, etc.

El desalojo suele darse mediante el aumento de los precios hasta que los alquileres son inasumibles desencadenando el consecuente endeudamiento de las personas residentes y la salida de las mismas.

Finalmente, vacían la propiedad, la venden de nuevo, rentabilizando así su inversión inicial.

Algunos de estos fondos tienen bastante implantación en España, destacando: Blackstone, Fidere, Cerberus etc. Esta última es la más destacada en nuestro territorio.

Este tipo de fondos están actuando en contra de los intereses y el bienestar de la clase trabajadora valenciana de forma permanente, con múltiples ejemplos de compras masivas de bloques de viviendas (incluso alquileres sociales comprados a entidades bancarias), expulsiones de familias y personas en riesgo de vulnerabilidad, etc.

En muchas zonas donde se implantan estos grandes poseedores, se dan unos aumentos de precio enormes en los alquileres y el suelo, ya que su actividad es de carácter especulativo.

Este hecho, combinado con el fenómeno de la gentrificación y los pisos turísticos, ponen de relieve la preocupante situación en materia de vivienda, que puede agravarse en el caso de que no se tomen medidas urgentes.

Otro gran poseedor que debemos mencionar, es la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), conocida como “el banco malo”.

Esta entidad no es que sea pública, cuenta con un capital del 55% de capital privado, pero el máximo accionista es el Fondo de Reestructuración Ordenada Bancaria (FROB), que es de titularidad pública, y cuenta con el aval del estado español.

Esta entidad absorbió los llamados “activos tóxicos” de los bancos nacionalizados durante la crisis, y se articula entorno a “maximizar el valor” de los activos y extraer la “máxima rentabilidad”.

En el balance del año 2019, tenían un total de 191.379 activos en el estado español, destacando su implantación en nuestro territorio, ya que cuenta con más de 26.500 inmuebles en el País Valenciano.

Finalmente, también cabe hablar de las grandes promotoras, que tienen un papel muy relevante en la especulación y la burbuja inmobiliaria, contribuyendo a una sobreproducción desenfrenada de creación de vivienda, y de compraventa de terreno edificable. Destacamos en este ámbito a Neinor Homes, una firma que después de la absorción de Quabit Inmobiliaria durante este mes de enero, contará con miles de propiedades en todo el estado, y con 2.400 viviendas en las provincias de Alicante y Valencia.

5. Espacios y colectivos vulnerables

Son muchas las dificultades severas que padecen determinados colectivos para acceder a una vivienda, muchas de estas dificultades tienen que ver con las características de los espacios en los que habitan.

La vulnerabilidad se asocia no sólo con las condiciones individuales de las personas, también tiene ver con su entorno (ambiental, social, cultural, de infraestructuras...).

De ahí que se hable frecuentemente de poblaciones vulnerables para referirse a aquellos grupos de personas que a consecuencia de las condiciones del medio en que viven, se encuentran en una situación de mayor susceptibilidad a la exclusión social.

5.1. Espacios vulnerables

La Ley 3/2019 de Servicios Sociales Inclusivos de la Comunidad Valenciana define los espacios vulnerables “como lugares ubicados en el territorio de la Comunitat Valenciana que, por sus características urbanísticas/residenciales, sociales, laborales o económicas, precisan de una actuación integral.”

La calificación de espacio vulnerable se establecerá cuando concurren en el territorio algunas de las siguientes situaciones:

- Degradación de carácter urbanístico y residencial, con falta de conservación o deterioro de las viviendas.
- Déficits de equipamientos o de recursos comunitarios o socioculturales.
- Existencia de infravivienda tanto de carácter vertical como horizontal.
- Deficiencias en las vías y redes de comunicación.
- Dificultades para la movilidad urbana.
- Carencias en las redes de saneamiento o alumbrado público.
- Falta de ordenación o degradación del espacio.
- Ausencia de tecnologías de la información en los edificios e infraestructuras del espacio urbano.
- Persistencia de elevadas tasas de desocupación, baja tasa de actividad económica o fragilidad de las economías familiares.
- Bajos niveles educativos, elevado índice de segregación escolar o elevado índice de absentismo escolar o de fracaso escolar.
- Déficit de recursos educativos públicos para la población vulnerable de cero a tres años, en condiciones de calidad y de acceso gratuito.
- Falta de las condiciones necesarias de higiene y salubridad para el desarrollo de una convivencia comunitaria digna.

La calificación de espacio vulnerable se mantendrá el tiempo mínimo imprescindible mientras concurren las circunstancias e indicadores que determinaron su calificación.

Además, se establece en la norma que cada dos años se publicará un informe con las actuaciones concretas realizadas en cada uno de los espacios vulnerables, así como la evaluación de las mismas.

Es una realidad que en el País Valenciano nos encontramos con demasiados espacios vulnerables en los que confluyen problemas de vivienda precaria, falta de recursos públicos, población empobrecida... Es por ello, que es urgente que se empiecen a dar respuestas integrales, tal y como establece la Ley, de forma que se permita una mayor inclusión social y una salida de la situación de precariedad que sufren muchas personas.

A su vez, se hace imprescindible que se realice la calificación de espacios vulnerables en la mayor brevedad posible, para iniciar una planificación de actuaciones concretas de corrección de estas situaciones de vulnerabilidad.

Son muchos los frentes en los que hay que intervenir y que se están agravando debido a la crisis sanitaria y social.

5.2. Personas sin hogar

Otro grave problema es el "sinhogarismo", un fenómeno que nos indica que el acceso a la vivienda no está asegurado, y mucho menos para aquellos personas más vulnerables de la población.

Cuando hablamos de personas sin hogar, nos referimos a: "Aquellas personas que no pueden acceder o conservar un alojamiento adecuado, adaptado a su situación personal, permanente y que proporcione un marco estable de convivencia, ya sea por razones económicas u otras barreras sociales, o porque presentan dificultades personales para llevar una vida autónoma" FEANTSA (2007).

A partir de este planteamiento, se establece una serie de categorías para analizar el sinhogarismo, la denominada tipología ETHOS. La tipología ETHOS distingue cuatro grandes categorías: sin techo, sin vivienda, vivienda insegura y vivienda inadecuada, y esta a su vez en varias dimensiones.

En España hay unas 40.000 personas en situación de sinhogarismo, de las cuales en torno a un 16% son mujeres, un colectivo "invisibilizado" que ha aumentado en los últimos años.

Las personas sin hogar ven reducida su esperanza media de vida respecto al resto de la población y presentan entre 2 y 50 veces más problemas de salud físicos que el resto de la población, además es significativo el número de personas con problemas de salud mental no tratadas que sufren un empeoramiento debido a su situación de exclusión social.

En la ciudad de Valencia se han hecho varios estudios que contaban con la participación

de la Universidad de Valencia y con las instituciones municipales en el último año, que cifraban el número de personas sin hogar entre 788 y 831 para finales del año 2019, y 974 para abril de 2020.

Estamos ante un problema al que hay que hacer frente de una manera urgente. Las administraciones públicas deben generar programas que aborden esta problemática de forma integral, y la solución no debe pasar por acoger a las personas en grandes albergues y centros.

Por tanto para corregir las deficiencias del sistema, se debe asegurar el acceso de las personas a una vivienda digna de forma que se favorezca su inclusión, autonomía y bienestar.

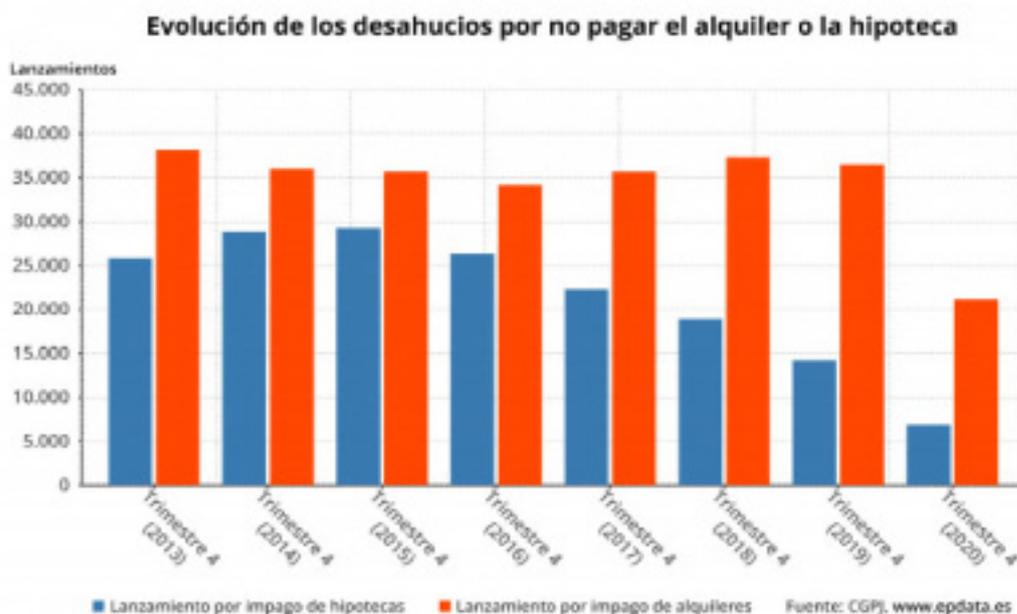
5.3. Desahucios

Desde la crisis del 2008 el deterioro de la situación económica y la destrucción de empleo han sido sin duda las principales causas que han influido en el aumento del número de desahucios, pero no hay que olvidar otras, como el proceso de concesión de hipotecas que en algunos casos rayaba la ilegalidad en la forma en la que se han manejado los avales con terceros o, la muy desequilibrada normativa vigente a favor de las entidades financieras.

Por otro lado, la situación provocada por la COVID-19 ha supuesto por parte del Gobierno la puesta en marcha de una normativa de paralización de los desahucios. Si atendemos al número de lanzamientos (desahucios) practicados por los juzgados, tanto los derivados de la aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) como los derivados de las ejecuciones hipotecarias practicados en 2019, la cifra es de 54.006, mientras que en 2020 se realizaron 29.406.

La bajada en el último año 2020 ha sido de cerca de un 46 % según los datos del Consejo General del Poder Judicial en su informe sobre los efectos de la crisis en los órganos judiciales. Debemos destacar que durante el segundo trimestre del año fue el periodo en el que menos desahucios se realizaron, con bastante probabilidad por la paralización del país con el estado de alarma.

El número de desahucios en el País Valenciano en el año 2020 ha sido de 4.501 frente a los 7.390 que se realizaron en el año 2019. El descenso ha sido considerable y se debe fundamentalmente a las medidas antidesahucio temporales tomadas por los diferentes gobiernos a consecuencia de la pandemia sanitaria, que estarán en vigor hasta que decaiga el Estado de Alarma. El Gobierno ha ampliado por tres meses más la posibilidad de solicitar la moratoria o condonación parcial de la renta, cuando el arrendador sea un gran tenedor o entidad pública. Esto es para atender determinadas situaciones de vulnerabilidad que puedan producirse más allá del 9 de mayo, actual fecha de finalización del estado de alarma, como consecuencia de la situación derivada de la evolución de la pandemia, y que se trata de una medida que no afecta a pequeños propietarios de vivienda.



El número de desahucios en España por no pagar el alquiler, a excepción del año 2020, se ha mantenido en cifras similares desde el año 2013. Sin embargo el número de desahucios por impago de hipoteca ha ido en descenso a partir del año 2015.

Se hace imprescindible poner en marcha las medidas necesarias para que las personas no se vean en la situación de tener que pasar por la traumática experiencia vital de sufrir un desahucio.

Es esencial una mayor coordinación entre diferentes Administraciones, especial atención a la coordinación entre vivienda y servicios sociales para detectar y prevenir posibles situaciones de desahucio.

Es necesario que se dote con un mayor presupuesto a la Ley por la Función social de la vivienda, que se amplíe el parque de vivienda pública y se fomente el alquiler social.

Por otro lado, es ineludible la necesidad de armonizar la Renta Valenciana de Inclusión y el Ingreso mínimo Vital, que en ambos casos contempla un complemento para gastos derivados del alquiler o del pago de cuota hipotecaria de la vivienda habitual, medida que facilitaría a muchas personas disponer de los recursos necesarios para el pago de sus viviendas y evitar situaciones de desahucio.

5.4. Juventud

La juventud es un sector de la población, aunque no el único, que forma parte de los colectivos vulnerables que tienen grandes dificultades de acceso a la vivienda en el País Valenciano. Esto es debido a las malas condiciones laborales y precariedad existentes en

nuestro territorio, y a la subida de precios, especialmente en los alquileres, que es la opción mayoritaria de tenencia de propiedad entre la juventud.

Además, las consecuencias son aun más negativas en el caso de las mujeres jóvenes, ya que a la pobreza juvenil, se les suma la discriminación por ser mujeres.

Para el año 2020, según la EPA, la tasa de paro juvenil en España, se situó en un 40'13% mientras que en el País Valenciano fue de un 37,75%. Siendo a su vez la tasa de temporalidad de un 60% entre quienes lograron emplearse.

Estas cifras muestran un gran contraste respecto los países de la zona euro cuya tasa de paro juvenil está en un 17'8%.

En cuanto a la media salarial, los últimos datos son desalentadores para la juventud valenciana siendo la media nacional de 12.417 euros para los menores de 25 años, y de 19.350 euros para los comprendidos entre los 25 y los 34 años. En el caso de la media autonómica se sitúa en 11.595 para los menores de 25 años, y 17.057 euros para los que se encuentran entre los 25 y los 34 años.

Esta es una muestra más de las condiciones económicas más precarias que se dan en el conjunto de nuestro territorio.

Por tanto, la realidad económica, social, laboral...que sufre la juventud supone una dificultad importante para emanciparse. El primer problema es la imposibilidad para asumir los gastos que conlleva la adquisición de una vivienda. Como dato, las personas jóvenes que cuentan con un alquiler y viven solas, destinan a dicho pago una media del 73'4 % de su sueldo en el País Valenciano, lo que conlleva que gran parte de la juventud comparta piso para poder hacer frente a los gastos. Las cuotas hipotecarias representan el 46'9% del sueldo para aquellas personas jóvenes que han adquirido una vivienda en nuestro territorio. Nos encontramos ante un porcentaje que sitúa a la juventud que se emancipa en un grave riesgo de exclusión.

Hay que señalar que los efectos de la COVID-19 en la juventud han sido demoledores: en septiembre los datos indicaban que el 25 % de las personas jóvenes están en ERTE y un 5% ya habían sido despedidas.

Además, la pandemia ha provocado que el 22 % de los jóvenes del País Valenciano dejen de ser económicamente independientes y necesiten la ayuda de sus familias.

En el caso de la ciudad de Valencia, el Consejo de la Juventud ha hecho un estudio junto a la Concejalía de juventud, en el que se muestra que, al menos uno de cada cuatro jóvenes está en ERTE o ha perdido su empleo, y un 29'5% ha visto reducido su contrato; jornada o sueldo.

Además, con la crisis de la COVID-19, 11.000 personas jóvenes valencianas han retor-

nado a su hogar familiar durante el año 2020, siendo la tasa de emancipación juvenil en el segundo semestre del año 2019 del 19% en el País Valenciano. Por tanto, nos encontramos ante un descenso significativo de la emancipación juvenil en nuestro territorio, situándonos en el primer semestre de 2020 en una tasa de un 16'3%.

Este dato es de nuevo uno de los indicadores de la precariedad laboral que padece la juventud, la cual acaba por traducirse en graves dificultades para abandonar su hogar familiar e iniciar un proyecto de vida independiente.

6. Propuestas

Desde las CCOO-PV hemos participado en la elaboración de muchas propuestas en el ámbito de la vivienda. El último gran acuerdo para paliar las problemáticas sociales y económicas de nuestro territorio, ha sido el **acuerdo "Alcem-nos"**.👉

En este acuerdo fruto del Diálogo Social entre el Gobierno Valenciano y los agentes sociales, existen hasta 13 medidas o acciones en materia de vivienda y algunas de las más relevantes van en la línea de lo que hemos hablado en este documento: duplicar el parque público de vivienda (medida 87); aumentarlo consiguiendo que no se genere segregación o guetos (medida 89); analizar y evaluar la eficacia de las ayudas al acceso a la vivienda (medida 90); trabajar por poner la vivienda en el centro de la integración social (medida 91).

Por tanto, es necesario que el Gobierno Valenciano dé inicio a los trabajos de desarrollo del acuerdo de reconstrucción firmado con los agentes sociales.

Hay una serie de medidas que debemos implementar para garantizar el acceso a la vivienda de todas aquellas personas que por su situación tienen serias dificultades, evitando futuros estallidos o agudizaciones de dichos problemas. Y para su puesta en marcha, es preciso incrementar la inversión presupuestaria en vivienda como mínimo a un 1% del total.

La concreción de las medidas a implementar serían:

- Se debería incluir la definición de lo que se entiende por zona tensionada en la Ley de Arrendamientos Urbanos. Es necesario exigir a las instituciones valencianas que analicen y clasifiquen los distritos y/o barrios de las ciudades valencianas, para poder tener una visión real de cual es la situación. Así mismo, sería imprescindible regular el alquiler en las zonas tensionadas, así como regular el número de viviendas turísticas en estas zonas.
- Establecer en las zonas tensionadas limitaciones al precio del alquiler vinculado a los ingresos de los hogares. Hay que evitar la exclusión inmobiliaria por motivos económicos. Estas limitaciones serían: no se podrá sobrepasar un tanto por cien de aumento y se establecerá una cuantía máxima para los alquileres. Medidas similares se han emprendido en otras ciudades europeas, por ejemplo en Berlín.
- Consolidar y fomentar la inclusión de la vivienda vacía que existe actualmente en Programas de Alquiler Seguro y Asequible, incentivando su entrada en el mercado y que sea una opción viable de emancipación residencial. Con el fin de optimizar el uso de vivienda vacía se pueden impulsar medidas para la rehabilitación de estas viviendas.
- Establecer una mayor dotación por parte de la Administración de ayudas en materia de alquiler, siendo necesario un análisis y evaluación de la eficacia de las ayudas al acceso a la vivienda hasta ahora establecidas.
- Poner freno a los desahucios de personas vulnerables y obligar a realizar un alquiler

social en caso de que el propietario, sea un gran poseedor de vivienda. Hay que garantizar desde las instituciones públicas, una alternativa habitacional cuando se produce un desahucio, así mismo hay que asegurar los suministros básicos de las personas más vulnerables.

- Acompañar estas medidas, de una lucha contra la especulación para garantizar que la vivienda sea un bien de uso, y no de inversión o mercantilización. Hay que frenar el fenómeno de los pisos turísticos ilegales, reorientar las bonificaciones fiscales, para que no vayan a parar a manos de los poseedores y especuladores de múltiples viviendas, sino que incentiven la adquisición y rehabilitación de vivienda que no estén disponibles actualmente con el fin de destinarlas a alquileres sociales.

- Aumentar el parque público de vivienda, prohibir su venta a entidades privadas, y destinar al alquiler social un tanto por cien de la vivienda de construcción pública, especialmente en ciudades o barrios tensionados. Destinar el suelo público a la construcción de vivienda pública y protegida que sirva para aumentar el parque público de vivienda que tenemos en el País Valenciano, evitando que se genere segregación o guetos.

- Establecer una mayor coordinación entre diferentes Administraciones, especial atención a la coordinación entre vivienda y servicios sociales para detectar y prevenir posibles situaciones de desahucio.

- Armonizar la Renta Valenciana de Inclusión y el Ingreso mínimo Vital, que en ambos casos contempla un complemento para gastos derivados del alquiler o del pago de cuota hipotecaria de la vivienda habitual, medida que facilitaría a muchas personas disponer de los recursos necesarios para el pago de sus viviendas y evitar situaciones de desahucio.

- Establecer en la mayor brevedad posible la calificación de espacios vulnerables, a lo largo y ancho del País Valenciano, para iniciar una planificación de actuaciones concretas de corrección de estas situaciones de vulnerabilidad, dando respuestas integrales mediante las que se permita una mayor inclusión social y una salida de la situación de precariedad que sufren muchas personas.

- Regular una verdadera segunda oportunidad para aquellos hogares con deudas hipotecarias, que realmente permita a las personas permanecer en su hogar. Siendo fundamental terminar con fenómenos como el “sinhogarismo” mediante la generación de programas que aborden esta problemática de forma integral, fomentando el uso de unidades de convivencia reducidas y evitando la utilización de grandes albergues y centros.

7. Conclusiones

A pesar de que el artículo 47 de la Constitución española reconoce que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, es obvio que este derecho no se está garantizado en nuestro país.

A pesar de que el artículo 47 de la Constitución española reconoce que todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, es obvio que este derecho no se está garantizado en nuestro país.

Es por ello, que desde CCOO PV estamos reivindicando a los diferentes gobiernos una solución a la dificultad existente en cuestión de acceso a la vivienda, así como de todas aquellas problemáticas que se generan en torno a ella y que provocan situaciones de pobreza y exclusión social.

Solución que también plantea el Parlamento Europeo con la Resolución de 21 de enero de 2021, sobre el acceso a una vivienda digna y asequible para todos. Se pide a los estados miembros reconocer el derecho fundamental a la vivienda digna mediante disposiciones legislativas y que se garantice la igualdad de acceso.

A pesar de que se han desarrollado a lo largo de los últimos años diferentes medidas en materia de vivienda, tanto a nivel Estatal como Autonómico, todavía existen muchas personas que carecen de una vivienda digna donde residir.

Es por ello, que es necesario un mayor refuerzo económico en las políticas que se destinan a garantizar este derecho, como mínimo es fundamental llegar hasta un 1% de los presupuestos generales, un aumento de casi 50 millones de euros.

En este sentido, es de resaltar el avance que ha supuesto el aumento progresivo por parte del gobierno autonómico del presupuesto en vivienda; pasando de 37.631.260 euros en 2015 a 207.120.810 euros para el año 2021.

A pesar de que nuestra autonomía tiene el mayor stock del Estado de viviendas nuevas sin vender (18,7%), se siguen construyendo miles de viviendas año tras año.

Es obvio que esta dinámica de especulación y construcción obsesiva de vivienda se mantiene desde muchos años atrás. Y esta situación unida a un encarecimiento generalizado de la vivienda, tanto en propiedad como en alquiler, supone una carencia muy seria en la posibilidad de acceder a una vivienda digna y de forma estable, circunstancia a la que urge poner solución.

La excepción al crecimiento de los precios de compraventa de vivienda la marca el año 2020, descendiendo levemente en un 1'67% en el primer semestre de dicho año.

En el caso del precio del alquiler sigue incrementándose, situándose en aumentos de más de un 20% en la mayoría de barrios de grandes ciudades como Valencia, o incluso superando el 25-30% en muchos pueblos y ciudades del territorio valenciano.

Algunos de los principales factores que influyen en el incremento de precios de estos últimos años son; la escasa oferta de alquiler asequible/social, así como de parque público de vivienda que pueda ofrecer una alternativa y un contrapeso a la escalada de precios del sector privado.

Pero además, existen otra serie de factores que dificultan el acceso a una vivienda en régimen de alquiler por parte de los sectores más vulnerables de la población, repercutiendo de forma importante en el alza de los precios, entre ellos se encuentran; la especulación, la gentrificación y la turistificación.

En algunas zonas, especialmente las turísticas y las grandes ciudades, se imposibilita el acceso a una vivienda digna por parte de los sectores más vulnerables de la población valenciana, y de hecho, el aumento de desahucios más notable, se está dando en viviendas de alquiler.

Además, el proceso de gentrificación mediante la actuación de fondos buitres y sus SOCIMI's se está dando de forma gradual en algunos barrios valencianos, normalmente en barrios depauperados y cuya consecuencia acaba siendo la expulsión en muchas ocasiones de los vecinos de estos barrios debido al encarecimiento de los alquileres o las presiones para vender sus casas. Estas actuaciones acaban provocando un cambio paulatino de viviendas familiares, por viviendas turísticas de las que extraen un mayor rédito económico.

A destacar, los 191.379 activos en todo el estado español de un gran poseedor como es la Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria (SAREB), conocida como "el banco malo", y su implantación en nuestro territorio con más de 26.500 inmuebles.

Por otro lado, la situación de precariedad que sigue sufriendo la clase obrera valenciana provoca una dificultad enorme para poder lidiar con esos precios en la adquisición de vivienda. Un claro reflejo de esta situación, es que las personas hipotecadas en nuestra comunidad, dedican al pago de la cuota mensual una media de un 26'78% de su sueldo.

A esta realidad hay que sumar la falta de vivienda pública, para el año 2020, en el caso del País Valenciano estaríamos ante la cifra de 13.960 viviendas sociales que dan cobertura a tan solo un 0'7% de hogares en nuestro territorio frente el 1,6% de cobertura media estatal. Un dato que indudablemente muestra la insuficiencia de vivienda social en nuestra comunidad y que a su vez genera que grandes poseedores monopolicen el mercado de la vivienda.

Por tanto, es fundamental lograr el aumento del parque público de vivienda en nuestro territorio, entre otras formas, mediante la aplicación del Decreto Ley 6/2020, de 5 de junio, para el ejercicio de los derechos de adquisición preferente, tanteo y retracto, una medida

que valoramos como positiva y que debe servir para generar una red mucho más amplia de vivienda pública en el País Valenciano, frenar la especulación, la expulsión de personas de sus hogares y el acoso al que pueden ser sometidas por grandes poseedores que han estado adquiriendo viviendas a precios irrisorios.

Es una realidad que en el País Valenciano nos encontramos con demasiados espacios vulnerables en los que confluyen problemas de vivienda precaria, falta de recursos públicos, población empobrecida.... Es por ello, que es urgente la calificación de espacios vulnerables en la mayor brevedad posible, para iniciar una planificación de actuaciones concretas de corrección de estas situaciones de vulnerabilidad, de forma que se permita una mayor inclusión social y una salida de la situación de precariedad que sufren muchas personas.

Otro grave problema al que hay que hacer frente de manera urgente es el “sinhogarismo”, solo en la ciudad de Valencia se encuentran en esta situación casi un millar de personas.

Las administraciones públicas deben generar programas que aborden esta problemática de forma integral, y la solución no debe pasar por acoger a las personas en grandes albergues y centros.

Y este fenómeno del sinhogarismo también es consecuencia de los miles de desahucios que se siguen dando en el País Valenciano, en concreto en el año 2020 se han producido 4.501 frente a los 7.390 que se dieron en el año 2019, un descenso considerable producido por las medidas temporales antidesahucio tomadas por los diferentes gobiernos a consecuencia de la pandemia sanitaria.

El número de desahucios en España por no pagar el alquiler, a excepción del año 2020, se ha mantenido en cifras similares desde el año 2013. Sin embargo el número de desahucios por impago de hipoteca ha ido en descenso a partir del año 2015.

Es el momento de poner en marcha las medidas necesarias para que las personas no se vean en la situación de tener que pasar por la traumática experiencia vital de sufrir un desahucio.

La juventud es un sector de la población, aunque no el único, que forma parte de los colectivos vulnerables que tienen grandes dificultades de acceso a la vivienda en el País Valenciano. Esto es debido a las malas condiciones laborales y precariedad existentes en nuestro territorio, lo que supone que tan solo un 16,3% de la población joven en 2020 pueda emanciparse. Entre otras circunstancias, existe una imposibilidad para asumir los gastos que conlleva la adquisición de una vivienda, las cuotas hipotecarias representan el 46'9% del sueldo para aquellas personas jóvenes que han adquirido una vivienda en nuestro territorio, y en el caso de los pagos de alquiler destinan una media del 73'4 % de su sueldo. Datos indicativos de las graves dificultades para iniciar un proyecto de vida independiente.

En definitiva, hemos descrito un enorme problema para el acceso a la vivienda digna y asequible en el País Valenciano que exige la puesta en marcha de medidas contundentes

como son:

- Incrementar la inversión presupuestaria en vivienda como mínimo a un 1% del total.
- Analizar y clasificar los distritos y/o barrios de las ciudades valencianas, para poder tener una visión real de cual es la situación. Regular el alquiler en las zonas tensionadas, así como regular el número de viviendas turísticas en estas zonas.
- Establecer en las zonas tensionadas limitaciones al precio del alquiler vinculado a los ingresos de los hogares.
- Consolidar y fomentar la inclusión de la vivienda vacía que existe actualmente en Programas de Alquiler Seguro y Asequible. Impulsar medidas para la rehabilitación de estas viviendas para optimizar el uso de vivienda vacía.
- Establecer una mayor dotación por parte de la Administración de ayudas en materia de alquiler, siendo necesario un análisis y evaluación de la eficacia de las ayudas al acceso a la vivienda hasta ahora establecidas.
- Poner freno a los desahucios de personas vulnerables, posibilitando una alternativa habitacional y obligar a realizar un alquiler social en caso de que el propietario, sea un gran poseedor de vivienda. Asegurar los suministros básicos de las personas más vulnerables.
- Garantizar que la vivienda sea un bien de uso, y no de inversión o mercantilización. Frenar el fenómeno de los pisos turísticos ilegales, reorientar las bonificaciones fiscales para que incentiven la adquisición y rehabilitación de vivienda con el fin de destinarlas a alquileres sociales.
- Aumentar el parque público de vivienda, prohibir su venta a entidades privadas, y destinar al alquiler social un tanto por cien de la vivienda de construcción pública, especialmente en ciudades o barrios tensionados. Destinar el suelo público a la construcción de vivienda pública y protegida, evitando que se genere segregación o guetos.
- Establecer una mayor coordinación entre diferentes Administraciones para detectar y prevenir posibles situaciones de desahucio.
- Armonizar la Renta Valenciana de Inclusión y el Ingreso mínimo Vital, para facilitar que muchas personas dispongan de los recursos necesarios para el pago de sus viviendas.
- Establecer la calificación de espacios vulnerables, para iniciar una planificación de actuaciones concretas de corrección de estas situaciones de vulnerabilidad.
- Terminar con fenómenos como el “sinhogarismo” mediante la generación de programas que aborden esta problemática de forma integral, fomentando el uso de unidades de convivencia reducidas y evitando la utilización de grandes albergues y centros.