

INFORME DE CCOO PV

DRETS I PROPOSTES DAVANT LA SITUACIÓ DE L'HABITATGE AL PAÍS VALENCIÀ



Les secretaries de Polítiques Públiques i de Joventut de CCOO PV donen a conèixer l'informe "Drets i propostes davant la situació de l'habitatge al País Valencià" amb l'objectiu d'informar la ciutadania referent a la situació en la qual es troba el dret a l'habitatge a la nostra comunitat, així com diferents propostes que des de CCOO PV s'entén que caldria implementar-se per a facilitar l'accés a un habitatge digne a la societat valenciana, especialment a totes aquelles persones que més el necessiten.

CCOO PV elabora un nou informe d'habitatge per a donar a conèixer, informar la societat sobre la situació de l'habitatge a la nostra comunitat, a més de reivindicar a l'Administració que assumisca la seua responsabilitat de garantir un dret fonamental per a les persones com és el de l'accés a un habitatge digne i assequible.

El Govern valencià s'enfronta a l'important desafiament de resoldre el gran drama que continuen patint moltes persones a la nostra comunitat davant la impossibilitat per a accedir a un habitatge o evitar que en siguen expulsats.

Una situació motivada per diversos problemes de caràcter estructural que urgeix d'una acció política en la qual es prioritze la posada en marxa de mesures i polítiques públiques encaminades a garantir aquest dret essencial per a les persones.

En un context de gran dificultat d'accés a l'habitatge al País Valencià, és exigible una major intervenció dels governs, intensificant la interacció amb els mercats per a garantir la provisió i l'accés residencial, per tal de fer efectiu el dret a l'habitatge de la societat valenciana.

Amb aquest informe, CCOO analitza la situació de l'habitatge al País Valencià així com les polítiques i iniciatives públiques que s'han dut a terme en els últims anys, per a després fer tota una sèrie de propostes des del sindicat que pretenen millorar l'accés a un dret com és el de l'habitatge i millorar per tant la vida de les persones treballadores del nostre territori.

València, setembre 2024

Elaboració:



Secretaria de Polítiques Públiques i Protecció Social CCOO PV
Secretaria de Joventut i Noves Realitats CCOO PV

Amb la col·laboració:



ÍNDEX

Habitatge, dret o bé de mercat?	4
Habitatge com a dret	5
Punt de partida, on estem?	8
Normativa autonòmica	9
Normativa estatal	12
Accés a l'habitatge	16
Parc públic	17
Habitatge de protecció i habitatge social	21
Lloguer	22
Zones tensionades	24
Habitatge en propietat	25
Gentrificació	27
Habitatges turístics	28
Habitatge i ocupació	32
Habitatge i salut	34
Habitatge i factors socials	38
Segregació	39
Desnonaments	40
Sensellarisme	41
Habitatge i joventut	44
Emancipació	45
PROPOSTES	49

HABITATGE, DRET O BÉ DE MERCAT?

Habitatge com a dret

Quan parlem d'habitatge, estem fent referència a un dret reconegut tant en el dret internacional com en la Constitució Espanyola.

*** Declaració Universal de Drets Humans (art. 25.1)**

Garanteix a cada persona el "dret a un nivell de vida adequat que li assegure, així com a la seua família, la salut i el benestar, i especialment l'alimentació, el vestit, l'habitatge, l'assistència mèdica i els serveis socials necessaris".

*** Carta social europea (art. 31)**

S'estableix l'obligació dels estats a garantir l'exercici efectiu del dret a l'habitatge, afavorint l'accés a un habitatge d'una qualitat suficient; prevenint i pal·liant la situació de manca de llar amb vista a eliminar progressivament aquesta situació i fer assequible el preu dels habitatges a les persones que no disposen de recursos suficients.

*** Constitució Espanyola (art. 47)**

Tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat. Els poders públics promouran les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per a fer efectiu aquest dret, regulant la utilització del sòl d'acord amb l'interés general per a impedir l'especulació. La comunitat participarà en les plusvàlues que genere l'acció urbanística dels ens públics.

No obstant això, malgrat estar recollit per la CE, no ens trobem davant un dret fonamental, el legislador constitucional el va posar en el ca-



pítol tercer i no en el capítol segon, secció primera que és on es regulen els drets fonamentals.

Però sí que estem davant un principi rector de la política social i econòmica. Principis que han de respectar-se amb drets efectius per part dels poders públics.

Malgrat aquestes obligacions detallades en el dret internacional i en la Constitució, **l'habitatge ha sigut un dret històricament desprotegit a Espanya.** La violació del dret a l'habitatge afecta milions de persones. L'habitatge s'ha considerat, i es continua considerant més un bé de consum i inversió, que un dret humà, la qual cosa ha dificultat enormement el seu accés i de manera especial per a les persones en situacions més vulnerables.

De fet, la crisi de l'habitatge a Espanya té les seues arrels en les últimes dècades, amb especial incidència en la crisi de 2008 les conseqüències de la qual s'arrosseguen fins a l'actualitat. A tot això, cal sumar-hi l'impacte econòmic i social de la pandèmia, així com la crisi energètica i l'increment del cost de la vida en un escenari de forta incertesa.

D'altra banda, s'ha desenvolupat poca política d'habitatge al nostre país, més aviat podem parlar de desenvolupament d'una "salvatge" política immobiliària.



PUNT DE PARTIDA, ON ESTEM?

Normativa autonòmica

Llei 2/2017, de 3 de febrer, de la Generalitat, per la funció social de l'habitatge.

Aquesta norma regula el dret a gaudir d'un habitatge assequible, digne i adequat a la nostra comunitat, establint les bases i línies estratègiques per a donar resposta a la demanda ciutadana en matèria d'habitatge (polítiques públiques d'habitatge, ampliar el parc públic, i evitar, en la mesura de les competències de la nostra autonomia, els desnonaments dels sectors més desfavorits de la nostra societat).

És un avanç important en el moment que la norma garanteix l'habitatge com un vertader dret subjectiu, d'interés general, responsabilitza les administracions públiques a garantir aquest dret a aquelles unitats de convivència que, pels seus ingressos o altres circumstàncies, no puguem accedir en condicions de mercat. Per exemple davant casos de desnonament, aquest dret serà exigible davant l'Administració, i disposarà de les garanties de reclamació previstes per l'ordenament jurídic.

Decret Llei 3/2023, de 17 de febrer, del Consell, pel qual s'adopten mesures urgents per a fer front a les situacions de vulnerabilitat i d'emergència residencial a la Comunitat Valenciana agreujades per la guerra d'Ucraïna, i per a evitar abusos en l'àmbit immobiliari.

L'objecte que aquest decret llei té és dotar a les administracions públiques, en l'àmbit de la Comunitat Valenciana, d'instruments legals perquè de manera urgent, garantisquen i protegissen el dret de totes les persones a accedir a un habitatge digne i adequat en condicions d'igualtat i de no discriminació, especialment a aquelles persones i unitats de convivència vulnerables en situació d'emergència residencial.

S'hi regulen:

- a) Mesures concretes i d'intervenció de la Generalitat per a resoldre situacions d'emergència residencial i de desnonaments d'habitatges a persones vulnerables.
- b) L'ordenació de l'activitat dels grans tenidors d'habitatges de la Comunitat Valenciana.
- c) La creació d'un registre d'aquests grans tenidors.
- d) La creació d'un règim específic de col·laboració publicoprivada en matèria d'habitatge.
- e) La regulació de la funció i l'ordenació de la inspecció en matèria d'habitatge.
- f) La tipificació i repressió de l'assetjament immobiliari i altres conductes antisocials o discriminatòries en relació amb l'accés a l'habitatge.
- g) La implantació d'un règim sancionador d'infraccions que garantisca l'eficàcia del Decret Llei.

Decret Llei 6/2020, de 5 de juny, del Consell, per a l'ampliació d'habitatge públic a la Comunitat Valenciana mitjançant els drets de tanteig i retracte.

Dota a l'Administració d'un instrument clau per a ampliar el parc públic d'habitatge, ho fa mitjançant el dret d'adquisició preferent de l'Administració, de manera que davant una transacció de compravenda d'un habitatge de protecció pública, o d'habitatges aconseguits per una execució hipotecària, dació en pagament, venda extrajudicial... l'Administració pugua reclamar el seu dret de compra preferent en les mateixes condicions pactades.

Amb això es pretén, entre altres qüestions:

- a) Construir una xarxa d'habitatges públics amb vocació de permanència mitjançant la qualificació permanent dels habitatges adquirits per tanteig i retracte.
- b) Descentralitzar les polítiques públiques d'habitatge promovent la seua municipalització a través de diferents mecanismes amb els quals donar resposta a les diferents realitats dels municipis.
- c) Implementar un control reforçat de les transmissions d'habitatges subjectes als drets d'adquisició preferent.



Decret 10/2021, de 22 de gener, del Consell, d'aprovació del Reglament regulador de l'allotjament turístic a la Comunitat Valenciana.

Sens dubte, és una normativa necessària en tant que la proliferació de lloguers turístics irregulars s'ha convertit en un greu problema en aquests últims anys, especialment a ciutats com València i Alacant. Aquest decret ajuda a un major control del lloguer turístic i vacacional, que haurà d'estar sotmés a aquesta normativa. Però és una norma insuficient ja que no limita la seua utilització.

Té per objecte regular les activitats i els serveis d'allotjament turístic desenvolupats en establiments situats en l'àmbit territorial de la Comunitat Valenciana, així com les seues modalitats i classificació, règim de funcionament i prestació de serveis.

Decret 130/2021, d'1 d'octubre, del Consell, d'aprovació del reglament per a la mobilització d'habitatges buits i deshabitats.

Aquest decret té per objecte el desenvolupament normatiu de la Llei de la funció social de l'habitatge, quan es diu d'actuar sobre habitatges deshabitats i fomentar el lloguer d'habitatges buits i declarats deshabitats.

Aquesta norma entén l'habitatge buit com aquell que és propietat d'un gran tenidor (persona física o jurídica amb més de 10 habitatges i que exerceix activitat econòmica en l'àmbit immobiliari) i que no compleix la funció social de l'habitatge. Per tant, s'estableix la constitució d'un Registre d'habitatges deshabitats per a planificar polítiques públiques d'habitatge.

Es crea la Xarxa Lloga'm, com a eina d'intermediació i foment del lloguer d'habitatges no habitats; i el programa de Lloguer solidari, com a iniciativa per a la rehabilitació de les estades no habitades, que seran cedides a la Generalitat a fi de mobilitzar-les per a donar compliment a la funció social de l'habitatge.

Així mateix, es crea la Borsa Habita, per a la disposició d'habitatges destinats a satisfer necessitats residencials de les persones o unitats de convivència en situació d'emergència residencial. El Decret també regula el procediment administratiu per a la inspecció i la imposició de les sancions davant l'incompliment de la funció social de l'habitatge, de manera que si transcorreguts sis mesos des de la declaració d'habitatge buit mitjançant resolució administrativa se segueix sense donar-li un ús residencial es posaran multes coercitives.

Decret 68/2023, de 12 de maig, del Consell, pel qual s'aprova el Reglament d'habitatge de protecció pública i règim jurídic del patrimoni públic d'habitatge i sòl de la Generalitat.

Aquesta és una norma que actualitza i unifica les diferents normatives que hi ha en aquesta matèria (2007, 2009 i 2013), introdueix novetats importants quan concreta qüestions relatives a l'habitatge de protecció pública; en qüestió de tindre un major control d'aquest, estableix el valor màxim de venda de l'habitatge al territori valencià, fixa el preu màxim de venda per a una VPO de promoció privada en 2.200 euros per metre quadrat de superfície útil. En canvi, les que siguen de promoció pública i els habitatges pertanyents al patrimoni públic s'estableix en 1.530 euros per metre quadrat útil.

També, introdueix la qualificació permanent dels habitatges de protecció pública per a evitar l'especulació; i obliga el sol·licitant d'un habitatge públic a estar inscrit en el registre de demandants d'habitatge de la Generalitat Valenciana. A més, incorpora que tots els immobles que reben la qualificació de protecció pública seran inventariats en el registre d'oferta d'habitatge de la Generalitat Valenciana per a tindre'ls registrats.

També, instaura una reserva preferent del 40 % de les promocions públiques per a lloguer assequible a joves menors de 35 anys.

Decret 106/2021, de 6 d'agost, del Consell, del Registre d'Habitatge de la Comunitat Valenciana i del procediment d'adjudicació d'habitatges.

Norma que desenvolupa el registre de demanda d'habitatge per a accedir a un habitatge protegit o del patrimoni públic de la Generalitat, en qualsevol modalitat i règim d'ús o accés (tal com planejava el decret anterior que regula l'habitatge de protecció social).

Normativa estatal

Llei 12/2023, de 24 de maig, pel dret a l'habitatge.

Amb l'aprovació de la Llei pel Dret a l'Habitatge es fa un gir en la política sobre una matèria que fins ara no havia sigut regulada; però que, no obstant això, haguera requerit d'una major garantia en l'efectivitat del dret a un habitatge digne, adequat i saludable.

Sens dubte, constitueix un punt de partida en la protecció d'un dret fonamental i un dels principals pilars de l'estat del benestar, i suposa un canvi important en la política espanyola el fet de legislar sobre una matèria que fins ara no havia sigut regulada.

De fet, en la norma es recullen algunes de les reclamacions realitzades per CCOO. Entre aquestes destaquen la reducció de la figura de gran tenidor a aquell que siga titular de cinc habitatges, davant dels deu anteriors; que la declaració de zona de mercat residencial tensionat només haja de complir un dels dos requisits dels quals s'exigien anteriorment; o la incorporació de mecanismes de control, transparència i protecció rellevants que milloren l'accés a l'habitatge, com la limitació i la regulació dels preus del lloguer, que deixen d'incrementar-se conforme l'IPC com a índex de referència, amb l'objectiu d'afavorir joves i col·lectius amb més dificultats per a afrontar el pagament de les rendes del lloguer.

No obstant això, hem de lamentar que la normativa vigent no haja incorporat altres qüestions com que a penes aborde el problema de l'amiant en els habitatges -un element de primer ordre per a la seguretat i la salut d'inquilins i de persones treballadores-; no permet que des de les administracions locals siga possible impulsar els procediments per a declarar zones tensionades; i no garanteix de manera efectiva que no puga haver-hi desnonaments sense solució residencial alternativa, no limita l'habitatge turístic ni la d'ús temporal ni el lloguer per habitacions, juntament amb altres qüestions d'especial rellevància.

D'altra banda, considerem que la norma hauria de respondre de manera més contundent a la demanda d'habitatges socials i aconseguir l'objectiu de la llei d'un parc mínim d'habitatges socials assequibles del 20 % respecte al total de llars que resideixen en les zones tensionades, però per a això, l'Estat hauria de garantir una inversió pressupostària suficient que finançara un parc públic d'habitatge en lloguer assequible des del 0,15 % actual fins a l'1 % del producte interior brut.

No obstant l'anterior, són moltes les novetats que s'hi introdueixen i que són un avanç en el dret a accedir a un habitatge digne, entre aquestes; una major regulació i protecció de col·lectius vulnerables en els processos de desnonaments



(prohibició de desnonament sense data i hora predeterminada, noves pròrrogues en processos de llançament per a ajornar-los, nou sistema d'arbitratge i intermediació amb l'objectiu de facilitar l'acord entre les parts...), recàrrecs a l'IBI entre un 50-150 % en els habitatges buits, incorporació de mesures per a augmentar el parc públic d'habitatge, prohibició de la desqualificació de l'habitatge amb algun tipus de protecció pública.

No obstant això, aquesta última qüestió ha sigut anul·lada pel Tribunal Constitucional, mitjançant la primera sentència dels huit recursos d'inconstitucionalitat sobre els quals el Tribunal Constitucional ha de pronunciar-se, aquest primer va ser un recurs de la Junta d'Andalusia. Si bé és cert, que aquesta sentència avala en el seu fons la majoria dels articles qüestionats, estableix jurisprudència per al pronunciament dels altres recursos i proporciona seguretat jurídica en la seua aplicació en els territoris, estableix un precedent en la protecció dels drets socials i reforça la capacitat de l'Estat per a assegurar la igualtat en el gaudiment d'un habitatge assequible i adequat per a totes les persones així com dota d'un marc a les comunitats autònomes.

Però en concret, el Tribunal ha declarat nul íntegrament l'article 16, que recull els principis que regeixen l'habitatge protegit. (També ho ha fet amb part de l'article 19.3, relatiu a la col·laboració i subministrament d'informació dels grans tenidors en zones de mercat residencial tensionat. A més, ha anul·lat altres preceptes inclosos en l'article 27 sobre els parcs públics d'habitatge, i la disposició transitòria primera).

Per tant, on s'introduïen mesures de regulació dels parcs públics d'habitatge per a evitar operacions de venda a fons d'inversió, qualificant l'habitatge protegit de manera permanent, és a dir almenys 30 anys, el TC l'anul·la sota la premissa que l'article està excessivament detallat i assenjala que no li correspon a l'Estat dictar normes amb l'únic propòsit de crear dret supletori de les comunitats autònomes en matèries de competència exclusiva d'aquestes.

D'altra banda, anul·la també que els grans tenidors d'habitatge hagen d'aportar detalls de totes les cases que tenen, com per exemple la seua ubicació i el compliment dels seus deures com a propietari.

Anul·lacions que poden suposar un greu perjudici per a les persones en cas que els governs autonòmics no regulen convenientment aquestes qüestions. A tall d'exemple a la nostra comunitat es pot córrer el risc que el Govern modifique el Decret on es regula l'habitatge protegit, modificant la declaració de les qualificacions com a permanents, i afavorir així la mercantilització privada de l'habitatge que hauria de ser d'ús social.



ACCÉS A L'HABITATGE

Parc públic

Al País Valencià es compta amb un total de 14.619 habitatges públics, dels quals 11.357 estan en règim de lloguer social. La majoria d'aquests, uns 7.614, es troben a la província de València, mentre que 5.800 estan a Alacant i 1.205 a la província de Castelló. No obstant això, el seu repartiment per localitats és desigual, i en alguns casos una part substancial dels immobles està localitzat en només tres poblacions.

Succeeix així a Castelló, on la capital (586), Borriana (197) i la Vall d'Uixó (112) aglutinen el 74 % del total. En el cas d'Alacant, més de la meitat del parc se situa entre Alacant (2.016), Elx (1.035) i Monòver (177), i en el cas de València el 45 % es reparteix entre València (1.331), Paterna (1.285) i Sagunt (839).

El parc públic d'habitatges és una eina tradicional utilitzada per les administracions públiques per a pal·liar el problema d'habitatge en la societat que afecta de manera considerable el benestar de les persones. És una intervenció del sector públic per a atendre les necessitats que s'originen davant la impossibilitat de tindre un habitatge, pel fet que el mercat no és capaç d'atendre la demanda residencial de llars amb capacitat de pagament per davall del mínim.

En aquest sentit, el reconeixement de l'habitatge com un dret en diferents normatives hauria d'obligar als estats a una major intervenció per a fer-ho efectiu, intensificant la interacció amb els mercats per a garantir la provisió i l'accés residencial.

De fet, a la nostra comunitat s'han introduït mecanismes que donen suport a aquest tipus d'intervencionisme, com la Llei de funció social de l'habitatge, la qual introdueix l'ampliació del parc públic, a través d'elements com l'adquisició preferent de l'Administració (Decret Llei 6/2020, de 5 de juny, per a l'ampliació d'habitatge públic en la Comunitat Valenciana mitjançant els drets de tanteig i retracte), una mesura valenta i innovadora que ha permés a la Generalitat incor-

porar molts habitatges al parc públic des de la seua aprovació, procedents d'adquisicions en execucions hipotecàries o operacions immobiliàries que es poden donar entre grans posseïdors com són els fons voltor.

Així doncs, és preocupant que determinats ajuntaments hagen declinat en un passat recent l'oferta de la Conselleria d'Habitatge a signar acords de cessió d'ús del dret de tanteig i retracte, un instrument eficaç en la creació d'un patrimoni públic d'habitatges molt més sòlid i estable en els municipis.

En realitat a la nostra comunitat tenim mecanismes i opcions que en el cas d'haver-hi voluntat política es podrien posar en marxa per a augmentar el parc públic d'habitatge.

Per a això, serà essencial augmentar el pressupost GVA destinat a les polítiques d'habitatge. Un augment progressiu per als pròxims anys que deixe sense efecte el descens produït durant aquest 2024, en el qual els pressupostos destinats a habitatge partien d'una reducció de quasi 17 milions d'euros amb respecte l'any anterior. És a dir, es va passar d'un pressupost 2023 de 402,3 milions a una partida de 385,6 milions, i es trencà així amb una evolució progressiva pressupostària que es produïa en els últims anys.

També és significatiu que la nostra comunitat és una de les autonomies amb major volum d'habitatge buit, i és que el 14 % dels habitatges a la Comunitat es troben sense ús, buits, tancats. En total arriben quasi al mig milió (459.211) segons dades del Cens de Població i Habitatges elaborat per l'Institut Nacional d'Estadística (INE) l'any 2021.

De fet, segons dades del Ministeri de Transports i Mobilitat Sostenible, pràcticament la meitat de l'estoc nacional d'habitatge nou buit de 2023 s'acumula a tres comunitats: Comunitat Valenciana, Catalunya i Andalusia. La xifra d'habitatges nous sense vendre a la nostra comunitat és de 73.738, un 16,47 % d'estoc sobre el total nacional, és a dir, el segon major percentatge es troba a la nostra comunitat per darrere de Catalunya. Alacant se situa amb un 6,72 % i Castelló 5,18 % entre les quatre províncies amb major estoc nacional.



Per tant, serà necessari consolidar i fomentar la inclusió de l'habitatge buit que hi ha actualment en programes de lloguer segur i assequible, incentivant la seua entrada en el mercat i fent d'aquesta una opció viable d'emancipació residencial.

Amb la finalitat d'optimitzar l'ús d'habitatge buit es poden impulsar mesures per a la rehabilitació d'aquests habitatges. Programes de rehabilitació acompanyada de cessió de l'habitatge a l'Administració durant un nombre determinat d'anys (per exemple 10-15 anys) i que puga ser destinada a habitatge social.

A més, l'actuació de mobilització dels habitatges buits i deshabitats ve defen-sada pel Decret 130/2021, d'1 d'octubre, del Consell, d'aprovació del reglament per a la mobilització d'habitatges buits i deshabitats, l'objectiu fonamental dels quals era corregir les altes xifres d'habitatge si un ús social, així com posar més habitatges, que actualment estan a mans de grans tenidors, a la disposició de la ciutadania. De fet en aquest decret s'inclouen mesures com el Registre d'habitatges deshabitats que imposa l'obligació de donar ús residencial en el termini màxim de sis mesos i el seu incompliment suposa multes i mesures coercitives.

D'altra banda, **seria important l'adquisició d'habitatge privat ja construït i disponible (de les administracions públiques, entitats bancàries...) per a la seua posterior posada i gestió en el mercat del lloguer a preus limitats.**

A més, segons l'Informe sobre l'estoc d'habitatge nou 2023 elaborat pel Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, el País Valencià és la segona comunitat després de Catalunya, que té un major estoc d'habitatges nous sense vendre de tot l'Estat (un 16,47%) un total de 73.738 habitatges.

I mentre es dona aquesta situació, segueix la construcció d'habitatge nou per a la seua compra-venda i especulació, sense necessitat real, que es destina escassament a l'ampliació del parc públic.

En els últims anys, les iniciatives i polítiques públiques anunciades en aquesta matèria han sigut les següents:

PLA 2400 D'HABITATGE PROTEGIT PÚBLIC 2021-2026

Un pla elaborat pel govern del Botànic que incloïa diverses línies d'actuació com la promoció pròpia per part de la Generalitat Valenciana d'habitatge públic; concursos de solars públics cedits a promotores privades o a cooperatives d'habitatge i projectes pilot d'habitatge sostenible.

Aquest pla tenia la intenció d'ampliar el parc públic d'habitatge amb 1.131 habitatges de nova planta, i respecte a la col·laboració amb agents privats i cooperativistes pretén afegir 1.326 habitatges de lloguer assequible.

En concret, dels 2.457 habitatges previstos en el pla, 1.155 serien a la província d'Alacant, 1.110 a la de València i 192 a Castelló, i els 18 municipis en els quals s'anava a executar el pla són: Alacant, El Campello, Elx, Sant Joan d'Alacant, Torrevella, Albaida, Alzira, Benaguasil, Gandia, Oliva, Manises, Silla, Torrent, València, Borriana i Almassora.

Desconeixem en aquest moment si aquest pla es va arribar a aplicar íntegrament, ja que sí que sabem que alguns dels projectes que incloïa estan en marxa com l'edifici abandonat en el barri de la Torre de València que constarà de 184 habitatges de lloguer assequible.

PLA D'IMPULS A LA CONSTRUCCIÓ D'HABITATGE DE PROTECCIÓ PÚBLICA (PLA VIU)

Enguany 2024, la Generalitat Valenciana ha subscrit amb la Federació Valenciana de Municipis i Províncies un conveni marc de col·laboració per a l'impuls de la promoció d'habitatges de protecció pública en sòl de les administracions locals mitjançant col·laboració publicoprivada.

El 'Pla Viu' preveu per a aquesta legislatura la construcció i el desenvolupament de 10.000 nous habitatges assequibles en règim de venda i lloguer. Aquest pla estipula un parc de 1.101 habitatges mitjançant concurs dret de superfície finançats amb fons europeus i capital privat destinats a lloguer assequible en el període 2024-2026.

De la mateixa manera, es pretenen rehabilitar durant 2024-2027, 600 habitatges per a lloguer social amb fons del pla estatal, europeus, Generalitat i ajuntaments. I d'altra banda, té la intenció de crear 6.000 habitatges mitjançant la modalitat de permuta, dret de superfícies o concessió administrativa sobre sòl públic destinats a lloguer, lloguer amb opció a compra o compra a preu VPE construïts amb finançament privat. L'anàlisi que fa CCOO és que aquestes iniciatives de la Generalitat arriben molt tard i són insuficients per a fer front a l'emergència residencial que estem vivint.

Habitatge de protecció i habitatge social

L'habitatge de protecció és un immoble destinat a habitatge habitual i permanent de famílies amb ingressos inferiors a certa quantitat, amb certes característiques marcades per la comunitat autònoma, entre aquestes limitació en la dimensió i en el preu (inferior a qualsevol altre immoble lliure), poden estar subjectes als drets de tanteig i retracte o altres limitacions durant el període de protecció.

De fet, la promoció per part de l'Administració pública d'habitatge protegit és una qüestió que hauria de potenciar-se pel fet que és un element essencial per a atendre les necessitats de la ciutadania en matèria d'habitatge.

Per tant, la protecció oficial és una opció molt més assequible per a les persones amb rendes baixes i que proporcionen una oportunitat viable per a tindre un habitatge a un preu més accessible que el de l'habitatge lliure.

De fet, segons dades del primer trimestre de 2024 disponibles en el Ministeri d'Habitatge i Agenda urbana, una de les majors desproporcions provincials de tot el país entre el valor mitjà de l'habitatge protegit respecte al de l'habitatge lliure usat es dona a València amb un -53,2 %.

I és que atenent dades del Consell General del Notariat, el preu mitjà en la comunitat del m² de l'habitatge protegit el mes de març de 2024 es va situar en 1.023,96 euros, davant dels 1.449,26 euros de l'habitatge lliure.

D'altra banda, hem de diferenciar els habitatges socials dels protegits, en el sentit que s'orienten a les llars que no tenen cap capacitat d'accés, mentre que l'habitatge protegit té a veure amb demandants que poden interactuar amb el mercat però requereixen de suport públic.

És a dir, les persones que necessiten l'habitatge social els afecta de ple la fallada del mercat i l'Administració els ha de facilitar els habitatges (de propietat pública) a cost molt baix o zero i combinar les mesures d'ajuda a l'habitatge amb altres de caràcter social.

A la nostra comunitat tenim un nombre molt limitat d'habitatge social que urgeix ampliar.



Lloguer

A la nostra comunitat poder accedir a un habitatge digne i assequible, ja siga en lloguer o en propietat, s'ha convertit, des de fa dècades, en un vertader problema per a una gran part de la població.

De fet, al nostre territori l'accés a un habitatge en règim de lloguer o mantenir-s'hi, és fins i tot més complex que la compra de nous habitatges. Això és degut a un augment de preus provocat per múltiples factors: com són l'especulació, la gentrificació i la turistificació. Tots aquests generen un impacte molt negatiu la conseqüència del qual és una alça de preus enorme. En algunes zones, especialment les turístiques i les grans ciutats, s'impossibilita l'accés a un habitatge digne als sectors més vulnerables de la població valenciana, i de fet, l'augment de desnonaments més notable, s'està donant en habitatges de lloguer.

Per tant, l'encariment de l'habitatge -en propietat o en lloguer- llastra el poder adquisitiu de les llars i la seua capacitat de satisfer la seua necessitat d'allotjament com la resta de les necessitats bàsiques.

L'habitatge ha d'estar en el centre de la integració social, ja que és una necessitat bàsica i un element essencial per a la seguretat i inclusió social de les persones, i on també s'estableix la distribució de la riquesa.

El preu acumulatiu de l'habitatge en lloguer ha pujat al País Valencià un 139 % en 10 anys i un 59 % en 5 anys, mentre que el valor de fa un any ha pujat un 10 %. Això situa a la nostra comunitat en el segon lloc en pujada acumulativa del lloguer. **El preu mitjà del lloguer se situa en 972 euros mensuals.** Estem assistint al major encariment de l'arrendament dels últims anys, la qual cosa dificulta enormement l'accés a l'habitatge de moltes famílies.

També fonts immobiliàries apunten que la localitat valenciana de Gandia és l'única ciutat de la Comunitat l'increment acumulatiu de la qual de l'habitatge en lloguer sobrepasa el 180 % l'any 2024 respecte a abril de 2014. En aquest sentit, per un habitatge de 80 metres quadrats en règim de lloguer a la localitat costanera es pagaven 354 euros al mes fa deu anys, mentre que l'any 2024 s'ha d'abonar 1.010 euros.

En termes regionals, els municipis amb augments del lloguer acumulatius a la Comunitat en els últims deu anys



són: Gandia (185 %), València capital (150 %), Benidorm (138 %), El Campello (137 %), Dénia (129 %), Alacant (126 %), Santa Pola (119 %), Sagunt (112 %), Torrevella (107 %), Vila-real (99 %), Elx (85 %), Oriola (84 %), Castelló de la Plana (72 %), Oropesa (70 %) i Alcoi (54 %).

D'altra banda, s'estan donant situacions d'encariment dels lloguers i majors dificultats d'accés, pel fet que una gran part de les agències immobiliàries no estan complint amb un aspecte incorporat en la Llei d'habitatge estatal ja que continuen cobrant honoraris d'agència "disfressats" de serveis que coincideixen en l'import, a pesar que la normativa prohibeix aquests cobraments a les persones inquilines.

Segons l'informe del Grupo Estudios Críticos Urbanos, titulat El mercado de alquiler, fuente de desigualdad social, el lloguer s'ha convertit en una de les principals vies d'empobriment de la població inquilina. En l'última dècada, l'augment del preu dels lloguers ha sigut 2,3 vegades superior a l'augment de la renda de les llars, la qual cosa ha generat "un notable augment de la desigualtat entre amos i inquilins".

El lloguer és una font d'empobriment dels inquilins, però també d'enriquiment per als amos, que són part del "col·lectiu amb els nivells d'ingressos més elevats del país". Aquesta desigualtat socioeconòmica, diuen els autors, és "resultant de la transferència regressiva de rendes d'inquilins a amos". I aquests sectors propietaris, revela l'estudi, continuaran sent els més rics, fins i tot si perden tots els ingressos derivats del lloguer.

El resultat d'anys de pujades de preu en l'última dècada ha deixat darrere un "procés massiu de transferència de rendes d'inquilins a amos, és a dir de la població de menor renda cap a població de major renda". Una transvasament que converteix el mercat del lloguer en "una causa principal d'aquesta desigualtat social".

En aquest sentit, urgeix la posada en marxa de polítiques públiques d'habitatge ambiciosos amb caràcter estructural, que atenga la demanda de la població, que genere ajudes flexibles que permeten un vertader i eficaç accés a **l'habitatge, i que la falta de finançament no siga una excusa per a excloure a les persones que ho necessiten d'aquestes ajudes.**

Referent a això, cal evitar situacions com les esdevingudes en els últims temps en els quals el Govern valencià ha deixat 4.266 sol·licitants sense ajudes al lloguer corresponents a l'exercici 2023 (més de les concedides) motivant-ho en haver consumit el finançament de la línia pressupostària dels comptes públics de la Generalitat Valenciana per a atendre el programa.

Malgrat tractar-se de la concessió d'ajudes del pla estatal per a l'accés a l'habitatge en el qual el Govern central va aportar 6,9 milions d'euros, mentre que el Govern valencià va decidir desviar una partida pressupostària de 4 milions per a deixar-la a zero euros (situació detallada en la resolució de 16 d'agost de 2024, de concessió de les ajudes convocades mitjançant resolució de 13 d'octubre de 2023, de la Vicepresidència Segona i Conselleria de Serveis Socials, Igualtat i Habitatge, per la qual es procedeix a la convocatòria per a la concessió d'ajudes al lloguer d'habitatges del Pla estatal per a l'accés a l'habitatge 2022-2025, corresponent a l'exercici 2023).

No obstant això, per a les ajudes de 2024, les bases reguladores de les quals es van publicar el passat 12 d'agost, el Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana va injectar 6,9 milions d'euros i la Generalitat Valenciana ha pressupostat 4,4 milions, sens dubte un finançament que pot semblar insuficient si es pren com a referència el volum de sol·licituds ateses corresponents a l'exercici 2023; 4.108 persones amb un pressupost de 6,9 milions, i deixa fora d'aquestes ajudes més persones de les que se'ls ha atorgat.

Zones tensionades

Per zona tensionada la Llei estatal entén que és aquella on les famílies han d'invertir més d'un 30 % en el pagament del lloguer o on el preu de la renda haja pujat almenys tres punts per damunt de l'IPC en els últims cinc anys.

I en aquest sentit, la normativa estatal incorpora una limitació anual dels increments del preu del lloguer en zones tensionades.

No obstant això, ja denunciàrem que el seu dèficit principal era que dotava en exclusivitat a les comunitats autònomes de la potestat de declaració de zones tensionades i sense aquesta declaració prèvia no és possible incidir en el mercat de l'habitatge, per a limitar i fins a reduir els preus del lloguer.

A conseqüència d'aquesta regulació la majoria de comunitats autònomes, entre aquestes la nostra comunitat, han decidit no aplicar la Llei, situació que paralitza una actuació de limitació de preus en aquelles zones amb majors problemes d'accés a l'habitatge.

Hem de destacar que el mes de maig de 2023 el conseller d'Habitatge, va signar una resolució perquè s'iniciara el procediment per a la declaració de zones de mercat residencial tensionat en l'àmbit de la nostra comunitat, d'acord amb l'article 18 de la Llei estatal 12/2023, de 24 de maig, pel Dret a l'Habitatge, per

a d'aquesta manera "orientar les actuacions públiques en matèria d'habitatge en aquells àmbits territorials en els quals hi haja un especial risc d'oferta insuficient d'habitatge per a la població, en condicions que la facen assequible per al seu accés en el mercat, d'acord amb les diferents necessitats territorials". No obstant això, temps després i amb un nou govern, no s'ha produït cap avanç en aquest sentit.

Per descomptat, hauria sigut desitjable que la Llei haguera incorporat la possibilitat que l'Administració local i AGE tinguera la possibilitat de declarar zones de mercat residencial tensionat allí on les CA no ho facen, ja que el Govern té la competència exclusiva de garantir la igualtat de tots els espanyols en el dret a accedir a un habitatge digne i adequat, segons (art. 149.1 de la Constitució Espanyola).

Habitatge en propietat

Important és la dada del preu mitjà de l'habitatge en propietat que es continua encarint, amb un augment del preu mitjà del m² de l'habitatge lliure del 5,7 % (1.391,8 euros) l'any 2023 a la comunitat. Ha augmentat de manera progressiva, i se situa, segons dades del Consell General del Notariat, al març de 2024, en 1.449,26 euros de preu mitjà.

D'altra banda, l'INE ofereix algunes dades bastant reveladores sobre hipotèques i compravendes. En l'any 2023 (última dada disponible) el nombre total de compravendes d'habitatge va ser de 832.756 (104.869 es van donar al País Valencià) però només es van hipotecar 323.998 (40.615 al País Valencià). Això indica que **només un 38,9 % d'operacions de venda d'habitatge es realitza amb finançament hipotecari**, percentatge similar a la nostra comunitat amb un 38,7 %.

Podem interpretar d'aquesta dada, que una gran part de les operacions són d'inversió majorista i no resident que fan que els preus pugen. També cal considerar que un altre percentatge important d'aquestes operacions sense finançament hipotecari es concentra a zones turístiques i és acaparat per a segona residència. Per tant, aquesta situació pot ser un obstacle també per a l'accés a primer habitatge per a ús residencial, ja que incita pujades de preus.



El preu de l'habitatge lliure en l'àmbit estatal va pujar un 6,3 % en el primer trimestre de l'any 2024, taxa 2,1 punts superior a la del trimestre previ i la més elevada des de l'estiu de 2022, quan es va incrementar un 7,6 %, segons l'Índex de Preus d'Habitatge (IPV) de l'Institut Nacional d'Estadística publicat al juny. Amb el repunt del primer trimestre de 2024, s'acumulen ja 40 trimestres consecutius d'alces interanuals en el preu de l'habitatge lliure. Aquest impuls en els preus es deu tant a l'habitatge nou com al de segona mà. Al País Valencià l'increment ha sigut del 6,5 %, percentatge superior a la mitjana nacional.

També és destacable que en dèsset províncies de l'àmbit nacional, la variació interanual de preus de l'habitatge lliure en el primer trimestre de 2024 es troba entre el 4 % i el 6 %; mentre que un increment major del 6 % es produeix en altres onze províncies: se situa entre aquestes Alacant amb un 7,3 % i València amb un 7,1 % d'increment.

D'altra banda, si parlem d'habitatge en propietat no podem obviar la pujada experimentada pels tipus d'interés que en els últims anys ha dificultat, encara més si és possible, accedir a un habitatge en propietat. L'encariment del finançament hipotecari, el fet que els preus de l'habitatge no s'hagen ajustat a la baixa i la pujada moderada dels salaris, entre altres qüestions, han provocat que les persones que volen comprar un habitatge, necessiten tindre major estalvi del que hagueren necessitat fa un temps.

Les respostes polítiques als problemes d'assequibilitat de les hipoteques solen ser la reestructuració dels contractes hipotecaris. No obstant això, aquesta estratègia no ha obtingut sempre els resultats esperats.

I en aquest sentit, els responsables de les polítiques han de ser capaços de garantir una oferta raonable de préstecs hipotecaris, és necessari abordar una transformació del mercat hipotecari limitant l'increment de les quotes dels préstecs a no més del 30 % de les rendes dels hipotecats.

De fet, el Codi de bones pràctiques financeres, i les seues successives reformes han resultat insuficients i ineficaces, principalment pels múltiples requisits que es continuen sol·licitant als deutors per a poder accedir-hi i perquè la seua aprovació continua a mans del criteri de les entitats financeres.

Per tant, defensem que la finalitat de les polítiques en matèria hipotecària ha de ser atenuar a les famílies l'efecte de l'increment dels tipus d'interés i facilitar la novació i/o subrogació de les hipoteques de tipus variable a fix i limitat, de manera que es minimitze el cost per als hipotecats, es facilite el crèdit a les famílies i alhora, es minimitze el risc d'impagament per a les entitats financeres.

És necessari que els tipus d'interés fixos siguen la referència habitual per a les hipoteques, i establir mecanismes perquè s'establisquen tipus màxims i limitació dels tipus d'interés.

Gentrificació

La gentrificació és un procés en el qual grans empreses, fons d'inversió, posseïdors d'habitatge o entitats privades amb interessos immobiliaris, compren grans parts d'un mateix barri o districte. Això ho fan amb l'afany de renovar el seu aspecte i poder mercantilitzar tot el que hi haja en aquest, ja siga per a atraure turistes o per a atraure a altres classes socials amb un poder adquisitiu molt major que la de l'actual veïnatge. Això influeix molt negativament en les condicions de vida de la classe obrera i la possibilitat d'accedir a un habitatge digne.

A més, aquest procés s'està donant de manera gradual en alguns barris valencians, normalment en barris depauperats, en males condicions, i la conseqüència acaba sent l'expulsió en moltes ocasions dels veïns d'aquests barris a causa de l'encariment dels lloguers o les pressions per a vendre les seues cases.

Tenim bastants exemples de barris gentrificats i/o turistificats al País Valencià. A la ciutat de València ens trobem amb barris com Russafa i Ciutat Vella on el veïnat està sent amenaçat i expulsat a causa de les pràctiques especulatives, i se'l substitueix per noves classes socials i/o turistes.



Un altre cas també molt cridaner és el del Cabanyal, un barri tradicionalment pescador i de classe treballadora que ha passat de ser un barri oblidat i degradat, a un barri víctima de l'especulació immobiliària i els lloguers turístics.

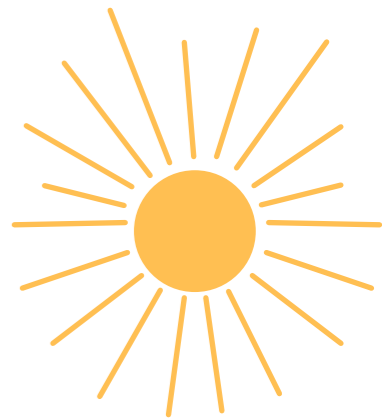
A la ciutat d'Alacant tenim el barri de Carolines que està vivint un procés de gentrificació, on es tanquen comerços, s'expulsa el veïnat i cada vegada hi ha més habitatges turístics i més immobiliàries.



HABITATGES TURÍSTICS

La proliferació dels lloguers turístics és un altre greu problema relacionat amb la gentrificació i amb l'alça dels preus dels lloguers, però també quant als preus de compra, i a més, redueix l'oferta de lloguer residencial.

El nombre d'habitatges turístics amb llicència a l'Estat se situa en 351.389, localitzant-se'n 59.413 al País Valencià, la segona comunitat amb major augment de lloguers turístics, amb un 19 % més l'últim any segons l'INE. D'aqueixos 59.413 mil habitatges a la comunitat, 38.007 es troben a la província d'Alacant, 14.599 a València i 6.807 a Castelló. **No obstant això, sabem que n'hi ha molts més que no tenen llicència i funcionen de manera irregular, dels quals no tenim dades.**



La Llei d'Habitatge tampoc regula ni limita l'habitatge turístic, ni tampoc l'habitatge d'ús temporal o el lloguer per habitacions, cosa que ja advertírem que podria convertir-se en un "colador" per a saltar-se la llei referent a la limitació anual de preus. Això ha impulsat que milers de propietaris hagen traspasat els seus habitatges de lloguer residencial al temporal i en algun cas al vacacional.

Segons algunes estimacions publicades en diferents mitjans, el lloguer de temporada s'hauria incrementat en alguna gran ciutat fins a un 40 %, i a tall d'exemple l'habitatge turístic a la ciutat de València hauria passat en qüestió d'un any de sis mil a huit mil habitatges, circumstància que està comportant un risc de desbordament de la capacitat d'acolliment del turisme que té la ciutat.

Per tant, aquesta realitat suposa un enorme problema per a l'accés a l'habitatge digne i assequible al País Valencià que **exigeix la posada en marxa de mesures contundents com són el control i limitació del lloguer turístic, amb la prohibició en les zones tensionades** on veïns de barris obrers són expulsats dels seus habitatges per a deixar pas a un model turístic pervers.

D'ací que, davant aqueix turisme descontrolat que està generant vertaders problemes a la ciutat de València, l'Ajuntament de València s'haja vist obligat, re-

centment, a adoptar un acord per unanimitat per a la suspensió durant un any de noves llicències per a l'obertura d'habitatges d'ús turístic.

Per això, és fonamental actuar per a aconseguir un model de turisme més sostenible, posant en marxa mesures que limiten i eviten un lloguer turístic massificat que perjudica tant l'oferta d'habitatge residencial, com la qualitat dels serveis que s'ofereixen, cada vegada més saturats i amb col·lapses en les destinacions i infraestructures públiques.

És necessari que s'establisquen percentatges màxims sobre l'habitatge total disponible, permetent als municipis capacitat per a limitar de forma més contundent en funció de les seues necessitats concretes i respectant la seua autonomia municipal, però no deixant la competència de la limitació en exclusiva als ajuntaments.

És essencial excloure la possibilitat de destinar a ús turístic els habitatges de municipis en zones tensionades. Així com actuar en l'exclusió de llicències d'habitatges d'ús turístic en el cas de grans tenidors (perquè posen tot aquest habitatge a la disposició d'ús residencial de lloguer assequible), per evitar la mercantilització desmesurada, un major control dels preus i la gentrificació.

No obstant això, també es fa necessari reforçar el cos d'inspecció perquè controle i en cas de no complir amb les exigències normatives, es tanque tots els apartaments turístics que estan operant de manera irregular.

Algunes d'aquestes qüestions haurien d'haver sigut objecte de regulació pel [Decret Llei 9/2024 del Consell](#) de modificació de la normativa reguladora dels habitatges d'ús turístic, normativa aprovada el 2 d'agost de 2024 en el ple del Consell.

Una normativa que hauria d'haver sigut objecte de treball en la Taula de Diàleg Social. En la qual s'haurien d'haver incorporat qüestions com les esmentades anteriorment o aspectes com la necessitat de regular que les comunitats veïnals, hagen d'emetre un consentiment exprés d'acceptació davant les noves llicències d'ús turístic en els seus immobles, ja que és una qüestió que els afecta de manera directa i que facilitaria la convivència entre visitants i la comunitat.

HABITATGE I OCUPACIÓ

Els baixos salaris, la precarietat laboral, l'estacionalitat dificulten i fins i tot impedeixen l'accés a l'habitatge i dificulten el seu manteniment, tant de l'habitatge en propietat com en lloguer. És a dir, les famílies d'ingressos mitjans necessiten treballar més hores per a poder pagar una casa.

Però també hi ha una estreta relació entre la ubicació de l'habitatge i amb tindre un millor treball o simplement tindre un treball.

I és que si l'habitatge en el qual es resideix està a una zona amb males comunicacions (hi ha zones que, per exemple, en període vacacional és eliminat el transport públic) es poden donar situacions de renúncia a ocupacions a causa de la impossibilitat d'arribada. O quan l'habitatge està lluny dels centres neuràlgics, pot ocórrer que econòmicament no siga factible l'ocupació. També, poden haver-hi prejudicis, per part de la persona ocupadora, a causa de la zona actual de residència. Totes aquestes, són situacions que dificulten accedir a un millor lloc de treball.

I és que els problemes d'habitatge tenen un impacte negatiu en la mobilitat social. Les famílies amb menys ingressos i que no poden comprar una casa poden veure's obligades a viure en zones que ofereixen menys oportunitats d'ocupació.





HABITATGE I SALUT

L'impacte de viure en un habitatge deficient per a la salut en la persona, pot comportar diferents intensitats en qüestió de patologies, trastorns, síndromes..., és a dir provoca una afectació en el benestar de la persona, ja siga en termes de salut física, psicològica o fins i tot relacional.

De fet, l'Organització Mundial de la Salut ha elaborat unes directrius sobre habitatge i salut per a fer front a aquests problemes. Basant-se en proves recents, les directrius ofereixen recomanacions pràctiques per a reduir la càrrega de malaltia deguda a les condicions residencials deficientes i insegures.

I és que les males condicions d'habitabilitat poden exposar a les persones a una sèrie de riscos per a la salut. Com bé s'explica en les directrius de l'OMS sobre habitatge i salut, les deficiències estructurals augmenten la probabilitat que les persones esvaren o caiguen i patisquen traumatismes. A tall d'exemple, es pot donar la situació de persones en situació de discapacitat o d'edat avançada que no puguem accedir adequadament a la seua llar, i això els pot ocasionar patir traumatismes, estrés i fins i tot aïllament.

D'altra banda, segons diversos estudis, la dificultat o l'elevat cost de calfar la llar afecten la salut de les persones en l'aspecte respiratori, de malaltia pulmonar, gripes... mentre que les altes temperatures interiors poden causar múltiples malalties i augmentar la mortalitat per causes cardiovasculars.

Significatiu és el fet que un 17,1 % (segons dades de l'Enquesta de condicions de vida any 2022) de les llars a Espanya no poden mantindre l'habitatge a una temperatura adequada, o han de destinar un ampli percentatge dels ingressos al pagament de l'energia, amb els conseqüents impactes negatius en la seua salut.

Així mateix, ho veiem en les llars que es veuen obligades a viure en situacions deficientes, d'humitat o d'alta degradació, circumstàncies que tenen serioses conseqüències perjudicials per a la salut (entre aquestes, pulmonar o de risc d'accident domèstic).

De fet, una de les qüestions que des de CCOO plantejarem al Govern central en la tramitació de la Llei d'habitatge, va ser l'obligatorietat de facilitar informació referent a la presència d'amiant o altres substàncies perilloses en l'habitatge. Finalment, s'hi va introduir una regulació, al nostre entendre insuficient, en el sentit que no s'obliga a facilitar la informació llevat que el comprador o l'arrendador així ho sol·liciten. Tampoc s'inclouen ajudes per a la retirada de materials com l'amiant en habitatges que el tingueren.

També és important ressenyar que aquestes dificultats no afecten únicament aquells habitatges en una situació de major precarietat, com ara assentaments xabolistes o habitatges ocupats.

Els problemes d'habitabilitat es donen també en llars d'habitatges en lloguer, a causa de conflictes entre les parts derivats de la no assumptió de les reparacions de la llar per part de les persones propietàries. Situació que porta a determinades persones amb baixos ingressos a patir davant les deficiències importants en el seu habitatge.

No obstant això, n'hi ha casos extrems, de persones que habiten en zones d'assentaments xabolistes, que manquen d'unes condicions mínimes d'habitabilitat (falta de tractament de residus, falta d'electricitat, calefacció, aigua...), la qual cosa obliga a pràctiques rudimentàries que posen en greu risc la salut de les persones que habiten en aquests infrahabitatges. Afegit a la dificultat que suposa, ja que l'aïllament dificulta l'accés als serveis públics.

Aquesta afectació a la salut és molt més evident, amb una menor esperança de vida, en el cas de persones sense llar, que dormen al carrer o en habitatges improvisats. I és que és pràcticament impossible tindre hàbits saludables entorn de l'alimentació, la higiene i el descans quan una persona està vivint en aquesta situació. A més de les dificultats que això comporta en l'accés a l'ocupació.

L'"amuntegament" és un altre factor de risc per a la salut. De fet, segons l'INE, el 17,9 % de les llars més pobres declaren no disposar d'espai suficient l'any 2022. Segons Eurostat, l'any 2020 més de 3.500.000 persones vivien en situació d'amuntegament a Espanya, un 7,6 % de la població.

Però l'impacte en salut no se circumscriu únicament a les condicions físiques de l'habitatge:

Les dificultats d'accés a un habitatge digne, la incertesa, els problemes per a fer front als pagaments de l'habitatge, les amenaces de patir un desnonament en famílies amb xiquets i xiquetes, la inestabilitat, l'expectativa d'un canvi involun-

tari d'habitatge amb el desarrelament de les persones de l'entorn, professionals de referència... aquestes són circumstàncies amb una clara afectació en la salut, fonamentalment mental.

És necessari tindre una especial mirada en el cas de la infància, davant situacions d'infrahabitatge, inestabilitat, males condicions d'habitabilitat... la qual cosa comporta un agreujament de la situació a causa de la seua especial vulnerabilitat.





HABITATGE I FACTORS SOCIALS

Segregació

La segregació és el fenomen a través del qual els grups socials tendeixen a separar-se entre si en l'espai urbà segons la seua capacitat desigual per a adquirir habitatge, depenent de diversos factors:

- La renda disponible de les persones i les famílies.
- El preu del sòl i de l'habitatge.

I per això, els grups socials amb major nivell de renda tenen més capacitat de triar lloc de residència mentre la resta es veu relegada on els preus són més baixos (on hi ha un major amuntegament, necessitat de serveis públics, falta de transport i connexions...).

Per tant, la segregació urbana constitueix no sols un reflex si no també una causa de les desigualtats socials. De fet, la segregació social implica en gran part de les ocasions la separació deliberada de grups socials, generalment en funció de característiques com la raça, l'ètnia, la classe socioeconòmica o la discapacitat.

Aquesta és la raó per la qual tota política destinada a reduir la desigualtat social, ha de vincular-se amb les polítiques urbanes, també en qüestió d'habitatge.

No obstant això, la segregació residencial també pot respondre a causes com una voluntat deliberada d'estratificació de l'espai, amb la discriminació directa de determinats grups socials.

Es detecta així la paradoxa que **la població amb majors dificultats econòmiques i necessitats de serveis públics, tendeix a residir en les localitats amb majors dèficits urbanístics i amb habitatges més deficitaris.** En canvi, la població amb bon poder adquisitiu s'agrupa en municipis, barris... amb més i millors recursos.

Per tant, per contindre la segregació residencial es requereix de la posada en marxa de mesures que actuen per a evitar-la: generant habitatge assequible en aquells llocs que oferisquen més oportunitats i serveis públics, limitant certes formes urbanes associades amb nivells alts de segregació de rendes altes, millorant els barris més vulnerables i les oportunitats de les persones que viuen allí, fomentant l'activisme social com a fórmula per a pal·liar els efectes de la segregació a través de la participació comunitària.

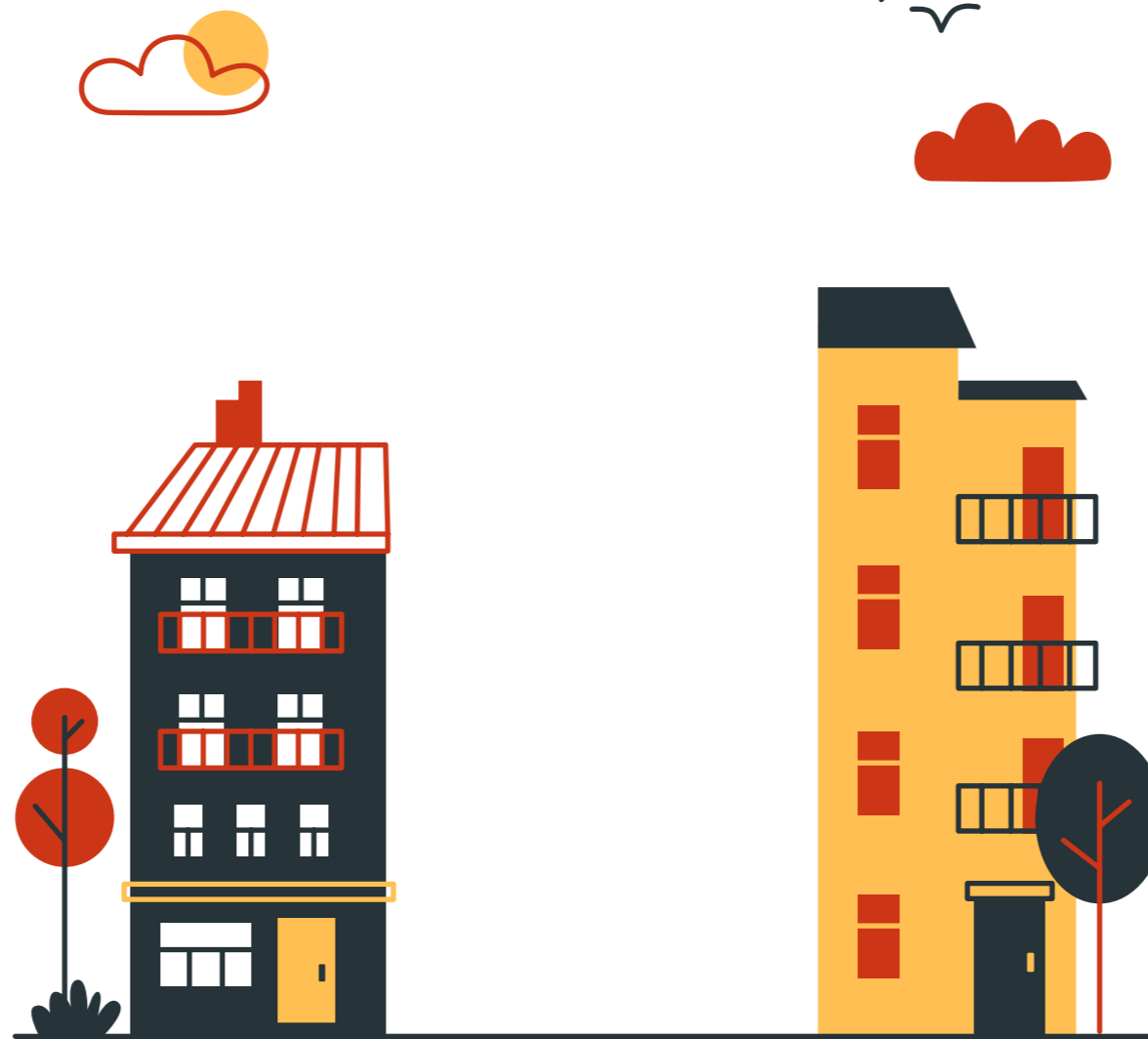
Desnonaments

El nombre de desnonaments al País Valencià continua sent extremadament alt. En concret, segons dades del Consell General del Poder Judicial l'any 2023 es van donar 3.869 desnonaments. Si bé és cert que el nombre va descendir l'any 2023 en un 25 % respecte de l'any anterior, la nostra comunitat continua trobant-se com la tercera comunitat amb major volum de desnonaments. I a més, gran part d'aquests desnonaments tenen a veure amb l'impagament dels lloguers, de fet segons el Banc d'Espanya, quasi la meitat dels inquilins està en risc de pobresa.

Sobre aquesta qüestió la Llei d'habitatge ha regulat de manera insuficient, en no ser capaç de garantir una alternativa residencial als desnonaments, i evitar que ocorreguen. D'altra banda, moltes de les mesures incorporades queden al criteri i a la disponibilitat d'habitatges de les administracions locals i autonòmiques.

Sobre la qüestió dels desnonaments, hem d'advertir que no hi ha xifres sobre les persones que realment han perdut el seu habitatge, i és que malgrat les recomanacions de Nacions Unides, les estadístiques no mostren el nombre de persones afectades per cada desallotjament, ni quantes d'elles són dones, menors, persones majors o persones amb discapacitat, la qual cosa impedeix un diagnòstic sobre l'accés i gaudiment del dret a l'habitatge a Espanya.

Per tant, són necessàries mesures contundents que eviten els desnonaments i que eviten que una persona es pugui quedar sense una alterna-



tiva residencial. Entre aquestes, és important que l'Administració pose en marxa polítiques públiques per a donar resposta al problema residencial de les persones que perdran la seua llar.

És necessari establir protocols d'actuació coordinats, per a en definitiva aconseguir una atenció primerenca i donar una solució que evite situacions de desprotecció. Per cert, segons dades de la Unitat d'Ajuda als Desnonaments, més del 70 % de les actuacions individuals són a dones, per tant el problema de l'habitatge també té a veure amb el gènere.

És fonamental que en habitatge i en l'àmbit de Serveis Socials la coordinació siga l'adequada. Els serveis socials en moltes ocasions són els primers a detectar aqueixes situacions de màxim risc, de desnonament, i posen en marxa mecanismes d'ajuda de rendes mínimes que no arriben a temps. És per això, que és essencial una coordinació entre administració i una atenció integral de la persona per evitar situacions de risc i d'exclusió social.

En relació a això, **podem assegurar que el problema de l'habitatge no és un problema d'ocupació** i les dades, recaptades per l'Institut Nacional d'Estadística (INE), el Consell General del Poder Judicial (CGPJ) són clares en aquesta qüestió. Espanya té 26 milions d'habitatges i 48 milions d'habitants. L'any passat es van registrar prop de 17.000 denúncies per ocupacions il·legals (un 95 % cases, edificis o locals desocupats), és a dir, representa un 0,06 % del total del parc immobiliari.

Sensellarisme

D'altra banda tenim el fenomen del "sensellarisme"; persones que manquen d'un habitatge, d'un sostre on protegir-se cada nit; estem parlant del fenomen que tot i no ser una cosa nova, sí que és cada vegada més nou el perfil variable de la persona que es veu abocada a una situació de carrer, per diversos motius, que tenen a veure amb la pèrdua de l'ocupació, de l'habitatge, situacions varies d'exclusió...

El "sensellarisme" té les seues causes estructurals en el capitalisme i les polítiques neoliberals que generen exclusió i injustícia social.

Una exclusió residencial que es basa fonamentalment en l'augment en el preu de l'habitatge. Sense aquest factor no es pot entendre l'increment de la pobresa residencial.

En l'actualitat segons dades de l'INE de 2022, hi hauria quasi 30.000 persones sense llar a tot l'Estat, és a dir, estem davant una xifra de 86,6 persones sense llar per cada 100.000 habitants, a la nostra comunitat se situa en 14,8 persones, xifra més baixa en comparació amb la resta d'autonomies.

En aquest sentit, els recomptes nocturns de persones sense llar constitueixen una de les principals eines per a l'estimació del nombre de persones sense llar que existeixen en un territori, especialment en aquells casos en els quals el recompte abasta tant les persones en situació de carrer com les que estan allotjades en recursos de mitjana, curta i llarga estada. Per tant aquest tipus d'investigacions, de recollida d'informació sobre el terreny, són útils per a conèixer la realitat de les persones que en un moment concret es troben en una situació d'exclusió residencial, malgrat les serioses dificultats que hi ha en el seu desenvolupament.

De manera tradicional, l'Administració pública ha aplicat models "assistencialistes" basats principalment a evitar que les persones dormen al carrer, proporcionant-los un alberg provisional, bé directament a través de la gestió pública o per convenis amb ONG o empreses, amb una caducitat concreta en la majoria dels casos.

També des dels serveis socials d'atenció primària bàsica i específica municipals s'està atenent aquest sector de la població intentant proporcionar-los recursos d'assistència necessària per a cobrir les necessitats bàsiques, així com suport psicossocial.

Algun ajuntament (per exemple, València) ha establert un compromís en la lluita contra el sensellarisme aprovant una "Estratègia d'intervenció social amb persones sense llar ciutat de València 2022-2027" amb múltiples accions que inclou campanyes, construcció de centres, convenis, formació a sectors professionals, censos..., juntament amb línies pressupostàries i amb l'objectiu general de "parar atenció integral a les persones sense llar amb la fi última d'erradicar el sensellarisme de la ciutat".

En els últims temps a pesar que s'han fet passos per a superar polítiques assistencialistes, segueix sense trencar-se definitivament amb aquest model d'intervenció i apostar per l'abordatge de l'exclusió social des d'altres metodologies com el Housing First[1].

Per tant, és necessari una intervenció que es base en el desenvolupament integral de la persona, de satisfer les seues necessitats bàsiques, però també d'aquelles altres necessitats que permeta una plenitud i benestar, com pot ser tindre una ocupació digna, tindre un fàcil accés a la formació o la cultura, disposar d'una xarxa de suport personal... És necessària la creació de nous recursos per a les persones sense llar més adaptats a les seues circumstàncies, allotjaments d'"alta tolerància" superant el recurs tradicional d'alberg, amb horaris més flexibles i poder mantindre les pertinences que es disposen.

És necessari establir canals de coordinació entre aquelles persones que treballen amb "sense llar" amb la resta d'àmbits d'ocupació, de sanitat, de justícia... com a manera de construir noves fórmules que permeten un millor acompanyament a aquestes persones, alhora que s'impulsa des dels Serveis Socials un treball comunitari i de prevenció que aborde de manera integral aquest fenomen i detecte i incidisca davant situacions de risc que pogueren derivar en la pèrdua d'habitatge.

[1] Housing First és una metodologia d'intervenció social que trenca amb el model d'atenció tradicional i proporciona a les persones en situació de sensellarisme un habitatge individual, estable i independent des d'un primer moment.



HABITATGE I JOVENTUT

Espanya afronta un greu problema en matèria d'accessibilitat a l'habitatge de les generacions més joves. Aquest col·lectiu, malgrat ser el més format de la nostra història, exhibeix nombroses dificultats per a accedir a un habitatge en propietat o lloguer degut a diversos factors; un d'aquests, la precarietat laboral que continua patint la joventut en la nostra comunitat, amb baixos salaris, contractes a temps parcial, temporalitat, frau en la contractació, falsos becaris i falsos autònoms, etc.; a més d'una dificultat d'accés a l'habitatge a causa d'una competència creixent de compradors internacionals; una oferta limitada, uns preus de l'habitatge cada vegada més elevats i uns requisits d'accés al lloguer i a la compra molt difícils de complir.

L'accés a un habitatge s'ha convertit en un gran repte per als joves, que s'enfronten a un mercat immobiliari tibant i en constant increment de preus. La falta d'un parc públic d'habitatge suficient i de polítiques públiques que regulen els preus del lloguer estan provocant una situació d'emergència residencial per a milers de joves que es veuen obligats a quedar-se a casa dels seus pares fins més enllà dels 30 anys o a compartir pis indefinidament.

Emancipació

Per tant, la realitat econòmica, social i laboral que pateix la joventut suposa una dificultat important per a emancipar-se. De fet, **l'emancipació a la nostra comunitat se situa en un 15,5 %**, menor que en el conjunt de l'Estat que se situa en un 16,3 % i pràcticament la meitat que en el conjunt d'Europa (31,9 %).

Hui dia, una persona jove que vulga emancipar-se en solitari, ha de destinar un 77,7 % del seu salari sol per a pagar el lloguer, al que cal sumar-li altres despeses com la llum, l'aigua, el menjar o el transport. Mentre que si prefereix optar per la compra, hauria d'estalviar 3,5 anys de salari íntegre per a l'entrada de l'habitatge. Amb aquesta situació, on el salari mitjà de les persones joves a penes voreja l'SMI, i el preu mitjà del lloguer al País Valencià és de 972 € al mes, s'entén millor el percentatge d'emancipació de la joventut valenciana. **Aquest context situa la joventut que s'emancipa en un greu risc d'exclusió.**

A més, el fet que la joventut retarde la seua edat d'emancipació es reflecteix en un retard en l'edat a la qual les dones tenen el seu primer fill, i limita el nombre total de naixements, la qual cosa ajuda a entendre per què les espanyoles són les segones dones europees que menys fills tenen. Aquesta crisi de natalitat tindrà el seu reflex en el futur en la cohesió intergeneracional, pilar sobre el qual s'estableixen nombroses polítiques públiques, entre altres el Sistema de Seguretat Social.

Per tant, **per a revertir aquesta situació, és necessari impulsar polítiques públiques basades a fomentar la creació d'ocupació de qualitat, així com a garantir l'accessibilitat a l'habitatge.** Només així es podrà garantir que les persones joves puguen desenvolupar plenament el seu projecte de vida, i contribuir al creixement econòmic i al benestar col·lectiu del país.

Encara que les administracions públiques estan impulsant mesures per a intentar frenar l'escalada de preus, així com per a alleujar l'esforç econòmic de l'habitatge en certs col·lectius, l'eficàcia d'aquestes polítiques no és clara i els seus resultats han de ser avaluats.

Per descomptat cal mirar molt bé com s'articulen les ajudes a l'habitatge, perquè no suposen un efecte pervers de pujada de preus, davant una possible major capacitat de pagament de les persones que demanen un habitatge. Són necessàries mesures de limitació de preus i de regulació del mercat de l'habitatge.

Les ajudes a la joventut per a accedir a un habitatge, han d'establir-se com a ajudes permanents en el temps, fins que es necessite, no com ocorre en l'actualitat que es limiten a terminis molt curts, a tall d'exemple el Bo Jove s'estableix com una ajuda durant 2 anys que a penes arriba al 3 % de les persones joves emancipades. **A més, aquest tipus d'ajudes si no van acompanyades d'una inversió important al parc públic i una regulació dels preus, només suposen la transferència de diners públics a les mans dels amos.**



Ha de ser exigible que s'introduïsquen mesures per a tindre un major control dels contractes de lloguer, de manera que s'eviten riscos d'augment de preus o un altre tipus de pràctiques abusives.

Aquest sindicat continua creient que la millor manera d'accedir a un habitatge és a través d'un lloguer assequible o social, sobretot per als col·lectius de joves i famílies vulnerables. Però la realitat és que l'opció preferent continua sent la compra d'un habitatge que a més representa, en la majoria d'ocasions, la major inversió que faran en la seua vida.

Són necessaris programes específics d'ajuda a la compra d'habitatge per a joves, ampliar els que n'hi ha. És cert, que en els últims anys s'ha incrementat el pressupost de les ajudes al lloguer respecte dels anys anteriors, ajudes al lloguer general i al lloguer jove, però continua sent insuficient, cal gastar els diners que ens arriba de l'Estat però des de les comunitats autònomes s'ha d'ampliar el pressupost per a evitar que tan alt percentatge de sol·licituds presentades a les ajudes a joves siguen denegades.

El mes de juny passat, el Diari Oficial de la Generalitat Valenciana va publicar la resolució per la qual es convoca el nou Programa de garanties IVF per a l'accés a finançament destinat a la compra d'habitatge en la comunitat.

A través d'aquesta nova línia de garanties IVF les persones de fins a 45 anys poden accedir a préstecs hipotecaris que poden arribar a cobrir el 95 % del preu de l'habitatge. La Generalitat ofereix un aval de fins al 15 % del preu de l'immoble, a través de l'IVF, perquè les entitats bancàries puguen incrementar el percentatge del finançament concedit del 80 % al 95 %.

El que a priori sembla una ajuda perquè els joves adquirisquen habitatge en propietat, en realitat està fomentant el sobreendeutament de les persones. Com a sindicat hem d'apostar per un altre tipus de mesures que no continuen fomentant el deute hipotecari de les famílies i la prevalença de la compra davant del lloguer.

PROPOSTES

Són moltes les propostes introduïdes al llarg de l'informe, a manera de resum, assenyalarem a continuació algunes de les més rellevants:

- **Reforç pressupostari GVA amb augment de les partides destinades a polítiques d'habitatge.**
- Posada en marxa d'**actuacions en matèria d'habitatge; variades i a curt, mitjà i llarg termini** perquè puguin ser efectives.
- **Limitació dels preus del lloguer i de compra d'habitatge, amb la declaració de zones tensionades.**
- **Limitació d'habitatges turístics** (amb percentatge màxim sobre l'habitatge total disponible) **i de l'habitatge d'ús temporal.**
- **Ampliació del parc públic d'habitatge amb la posada en marxa de diferents mesures;** utilització de l'exercici dels drets d'adquisició preferent de tanteig i retracte, adquisició d'habitatge privat ja construït i disponible per part de les administracions públiques per a la seua posterior posada i gestió en el mercat del lloguer a preus limitats.
- **Actuació des de les administracions públiques sobre la gran quantitat d'habitatge buit que hi ha,** impulsant la posada a la disposició d'aquest (fonamentalment per part dels grans tenidors).
- Impuls de **programes de lloguer segur i assequible.**
- Posada en marxa per part de l'Administració de **programes de rehabilitació d'habitatge privat buit per a posar-la en el mercat de lloguer a preus assequibles.** Rehabilitació assumida per les administracions públiques, i subjecta a la cessió de l'habitatge per part de la persona propietària durant un ampli període de temps, amb garanties de reintegrament en bones condicions una vegada finalitzat el període pactat.
- Correcta **rehabilitació i manteniment del parc d'habitatge públic actual** per al seu total aprofitament, sent essencial la posada en marxa de programes de regeneració i rehabilitació.



- **Descentralització de polítiques d'habitatge tractant d'incentivar que els municipis i altres ens locals participen activament d'aquestes polítiques.** Impulsant la posada en marxa de serveis de proximitat a la ciutadania a través del municipi, que és el primer a detectar quan hi ha un problema real d'accés a l'habitatge o d'abús immobiliari.

- **Posar fi als desnonaments i la injustícia social que suposa la pèrdua de la llar sense una alternativa residencial.** Cal legislar de manera contundent sobre aquesta qüestió, però mentrestant, cal donar solucions a les persones que es troben en una situació de risc, que poden perdre el seu habitatge. En aquest sentit, serà essencial ampliar el nombre d'habitatges socials perquè cap persona es veja abocada a una situació, en el pitjor dels casos, de carrer.

- Necessitat de **més recursos públics, per a afrontar els grans reptes en matèria d'exclusió social i que enfortisquen el sistema de protecció social.** Recursos que acompanyen a les persones sense llar, més adaptats a les seues circumstàncies, allotjaments d'"alta tolerància" que faciliten a les persones viure en contextos més normalitzats, apostant per unitats reduïdes de convivència.

- Posada en marxa de **polítiques urbanes (accessibilitat, transport, dotació de recursos públics en barris vulnerables...) destinades a eliminar la desigualtat social residencial.**

- Implementació de **línies estratègiques de construcció d'habitatge que actuen per a evitar la segregació residencial;** (millora de serveis i recursos públics en barris vulnerables, limitació de certes formes urbanes associades amb alts nivells de segregació de rendes altes).

- Implementació de **més polítiques destinades a eliminar qualsevol tipus de pobresa energètica.**

- Desenvolupament de **polítiques que eviten qualsevol tipus de risc per a la salut per motiu d'habitatge** (habitabilitat, substàncies perilloses, deficiències greus, eliminació del xabolisme amb alternativa residencial...).

- Establiment d'**ajudes estructurals específiques a la joventut en l'accés a l'habitatge** (tant en règim de lloguer com de compra).

- **Foment de la participació, l'associacionisme i el desenvolupament comunitari** com a fórmula per a abordar els problemes socials del mateix barri (consells d'inclusió, consells de salut de zona bàsica, associacions veïnals...).



