

INFORME DE CCOO PV

**DERECHOS Y PROPUESTAS
ANTE LA SITUACIÓN DE
LA VIVIENDA EN EL PAÍS
VALENCIANO**



Las secretarías de Políticas Públicas y de Juventud de CCOO PV dan a conocer el informe “Derechos y propuestas ante la situación de la vivienda en el País Valenciano” con el objetivo de informar a la ciudadanía al respecto de la situación en la que se encuentra el derecho a la vivienda en nuestra comunidad, así como diferentes propuestas que desde CCOO PV se entienden que habría que implementarse para facilitar el acceso a una vivienda digna a la sociedad valenciana, especialmente a todas aquellas personas que más lo necesitan.

CCOO PV elabora un nuevo informe de vivienda para dar a conocer, informar a la sociedad sobre la situación de la vivienda en nuestra comunidad, además de reivindicar a la Administración que asuma su responsabilidad de garantizar un derecho fundamental para las personas como es el del acceso a una vivienda digna y asequible.

El gobierno valenciano se enfrenta al importante desafío de resolver el gran drama que siguen sufriendo muchas personas en nuestra comunidad ante la imposibilidad para acceder a una vivienda o evitar que sean expulsados de ella.

Una situación motivada por diversos problemas de carácter estructural que urge de una acción política en la que se priorice la puesta en marcha de medidas y políticas públicas encaminadas a garantizar este derecho esencial para las personas.

En un contexto de gran dificultad de acceso a la vivienda en el País Valenciano, es exigible una mayor intervención de los gobiernos, intensificando la interacción con los mercados para garantizar la provisión y el acceso residencial, haciendo efectivo el derecho a la vivienda de la sociedad valenciana.

Con este informe, CCOO analiza la situación de la vivienda en el País Valenciano así como las políticas e iniciativas públicas que se han llevado a cabo en los últimos años, para después hacer toda una serie de propuestas desde el sindicato que pretenden mejorar el acceso a un derecho como es el de la vivienda y mejorar por tanto la vida de las personas trabajadoras de nuestro territorio.

València, septiembre 2024

Elaboración:



Secretaría de Políticas Públicas y Protección Social CCOO PV
Secretaría de Juventud y Nuevas Realidades CCOO PV

Con la colaboración:



ÍNDICE

Vivienda, ¿derecho o bien de mercado?	4
Vivienda como derecho	5
Punto de partida, ¿dónde estamos?	8
Normativa autonómica	9
Normativa estatal	13
Acceso a la vivienda	16
Parque público	17
Vivienda de protección y vivienda social	21
Alquiler	22
Zonas tensionadas	25
Vivienda en propiedad	26
Gentrificación	28
Viviendas turísticas	30
Vivienda y empleo	34
Vivienda y salud	36
Vivienda y factores sociales	40
Segregación	41
Desahucios	42
Sinhogarismo	43
Vivienda y juventud	46
Emancipación	47
PROPUESTAS	51

VIVIENDA, ¿DERECHO O BIEN DE MERCADO?

Vivienda como derecho

Cuando hablamos de vivienda, estamos haciendo referencia a un derecho reconocido tanto en el derecho internacional como en la Constitución Española.

***Declaración Universal de Derechos Humanos (Art. 25.1)**

Garantiza a cada persona el “derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios”

***Carta Social Europea (Art. 31)**

Se establece la obligación de los Estados a garantizar el ejercicio efectivo del derecho a la vivienda, favoreciendo el acceso a una vivienda de una calidad suficiente; previniendo y paliando la situación de carencia de hogar con vistas a eliminar progresivamente dicha situación y hacer asequible el precio de las viviendas a las personas que no dispongan de recursos suficientes.

***Constitución Española (Art. 47)**

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. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos

Sin embargo, a pesar de estar recogido en la CE, no nos encontramos ante un derecho fundamental, el legislador constitucional lo puso en el capítulo tercero y no en el capítulo segundo, sección primera que es donde se regulan los derechos fundamentales.



Pero sí estamos ante un principio rector de la política social y económica. Principios que deben respetarse con derechos efectivos por parte de los poderes públicos.

A pesar de estas obligaciones detalladas en el derecho internacional y en la Constitución, **la vivienda ha sido un derecho históricamente desprotegido en España**. La violación del derecho a la vivienda afecta a millones de personas. La vivienda se ha considerado, y se sigue considerando más un bien de consumo e inversión, que un derecho humano, lo que ha dificultado enormemente el acceso a la misma y de forma especial para las personas en situaciones más vulnerables.

De hecho, la crisis de la vivienda en España tiene sus raíces en las últimas décadas, con especial incidencia en la crisis de 2008 cuyas consecuencias se arrastran hasta la actualidad. A todo ello, hay que sumar el impacto económico y social de la pandemia, así como la crisis energética y el incremento del coste de la vida en un escenario de fuerte incertidumbre.

Por otro lado, se ha desarrollado poca política de vivienda en nuestro país, más bien hemos podemos hablar de desarrollo de una “salvaje” política inmobiliaria.



PUNTO DE PARTIDA, ¿DÓNDE ESTAMOS?

Normativa autonómica

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

Dicha norma regula el derecho a disfrutar de una vivienda asequible, digna y adecuada en nuestra comunidad, estableciendo las bases y líneas estratégicas para dar respuesta a la demanda ciudadana en materia de vivienda (políticas públicas de vivienda, ampliar el parque público, y evitar, en la medida de las competencias de nuestra autonomía, los desahucios de los sectores más desfavorecidos de nuestra sociedad).

Es un avance importante en el momento que la norma garantiza la vivienda como un verdadero derecho subjetivo, de interés general, responsabiliza a las administraciones públicas en garantizar este derecho a aquellas unidades de convivencia que, por sus ingresos u otras circunstancias, no puedan acceder en condiciones de mercado. Por ejemplo ante casos de desahucio, este derecho será exigible ante la Administración, y dispondrá de las garantías de reclamación previstas en el ordenamiento jurídico.

Decreto Ley 3/2023, de 17 de febrero, del Consell, por el que se adoptan medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad y emergencia residencial en la Comunitat Valenciana agravadas por la guerra de Ucrania, y para evitar abusos en el ámbito inmobiliario.

El objeto que este decreto ley tiene es dotar a las administraciones públicas, en el ámbito de la Comunitat Valenciana, de instrumentos legales para que de manera urgente, garanticen y protejan el derecho de todas las personas a acceder a una vivienda digna y adecuada en condiciones de igualdad y no discriminación, en especial a aquellas personas y unidades de convivencia vulnerables en situación de emergencia habitacional.

Se regulan:

- a) Medidas concretas y de intervención de la Generalitat para resolver situaciones de emergencia residencial y de desahucios de viviendas a personas vulnerables.
- b) La ordenación de la actividad de los grandes tenedores de viviendas de la Comunitat Valenciana.
- c) La creación de un registro de estos grandes tenedores.
- d) La creación de un régimen específico de colaboración público privada en materia de vivienda.
- e) La regulación de la función y ordenación de la inspección en materia de vivienda.
- f) La tipificación y represión del acoso inmobiliario y otras conductas antisociales o discriminatorias en relación con el acceso a la vivienda.
- g) La implantación de un régimen sancionador de infracciones que garantice la eficacia del decreto ley.

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.

Dota a la Administración de un instrumento clave para ampliar el parque público de vivienda, lo hace mediante el derecho de adquisición preferente de la Administración, de forma que ante una transacción de compra-venta de una vivienda de protección pública, o de viviendas conseguidas por una ejecución hipotecaria, dación en pago, venta extrajudicial...

la Administración pueda reclamar su derecho de compra preferente en las mismas condiciones pactadas.

Con esto se pretende, entre otras cuestiones:

- a) Construir una red de viviendas públicas con vocación de permanencia mediante la calificación permanente de las viviendas adquiridas por tanteo y retracto.
- b) Descentralizar las políticas públicas de vivienda promoviendo su municipalización a través de diferentes mecanismos con los que dar respuesta a las diferentes realidades de los municipios.



- c) Implementar un control reforzado de las transmisiones de viviendas sujetas a los derechos de adquisición preferente.

Decreto 10/2021, de 22 de enero, del Consell, de aprobación del Reglamento regulador del alojamiento turístico en la Comunitat Valenciana.

Sin duda, 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 y Alicante. Este decreto ayuda a un mayor control del alquiler turístico/vacacional, que deberá estar sometido a dicha normativa. Pero es una norma insuficiente en cuanto no limita su utilización.

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.

Decreto 130/2021, de 1 de octubre, del Consell, de aprobación del reglamento para la movilización de viviendas vacías y deshabitadas.

Este decreto tiene por objeto el desarrollo normativo de la Ley de la función social de la vivienda, en cuanto se dice de actuar sobre viviendas deshabitadas y fomentar el alquiler de viviendas vacías y declaradas deshabitadas.

Esta norma entiende la vivienda vacía como aquella que es propiedad de un gran tenedor (persona física o jurídica con más de 10 viviendas y que ejerce actividad económica en el ámbito inmobiliario) y que no cumple la función social de la vivienda. Por tanto, se establece la constitución de un Registro de Viviendas Deshabitadas para planificar políticas públicas de vivienda. Se crea la 'Red Alquiler', como herramienta de intermediación y fomento del alquiler de viviendas no habitadas; y el programa de Alquiler Solidario, como iniciativa para la rehabilitación de las estancias no habitadas, que serán cedidas a la Generalitat a fin de movilizarlas para dar cumplimiento a la función social de la vivienda.

Asimismo, se crea la 'Bolsa Habita', para la disposición de viviendas destinadas a satisfacer necesidades residenciales de las personas o unidades de convivencia en situación de emergencia residencial. El decreto también regula el procedimiento administrativo para la inspección y la imposición de las sanciones ante el incumplimiento de la función social de la vivienda, de forma que si transcurridos seis meses desde la declaración de vivienda vacía mediante resolución administrativa se sigue sin darle un uso residencial se pondrán multas coercitivas.

[Decreto 68/2023, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico del patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat.](#)

Esta es una norma que actualiza y unifica las diferentes normativas existentes en esta materia (2007, 2009 y 2013), introduce novedades importantes en cuanto concreta cuestiones relativas a la vivienda de protección pública; en cuestión de tener un mayor control de la misma, se establece el valor máximo de venta de la vivienda en el territorio valenciano, fijándose el precio máximo de venta para una VPO de promoción privada en 2.200 euros por metro cuadrado de superficie útil. En cambio, las que sean de promoción pública y las viviendas pertenecientes al patrimonio público se establece en 1.530 euros por metro cuadrado útil.

También, introduce la calificación permanente de las viviendas de protección pública para evitar la especulación; y obliga al solicitante de una vivienda pública a estar inscrito en el registro de demandantes de vivienda de la Generalitat Valenciana.

Además, incorpora que todos los inmuebles que reciban la calificación de protección pública serán inventariados en el registro de oferta de vivienda de la Generalitat Valenciana para tenerlos registrados.

También, instaura una reserva preferente del 40% de las promociones públicas para alquiler asequible a jóvenes menores de 35 años.

[Decreto 106/2021, de 6 de agosto, del Consell, del Registro de Vivienda de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas.](#)

Norma que desarrolla el registro de demanda de vivienda para acceder a una vivienda protegida o del patrimonio público de la Generalitat, en cualquier modalidad y régimen de uso o acceso (tal y como se planeaba en el decreto anterior que regula la vivienda de protección social).

Normativa estatal

[Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.](#)

Con la aprobación de la Ley por el Derecho a la Vivienda se da un giro en la política sobre una materia que hasta ahora no había sido regulada, pero que sin embargo hubiera requerido de una mayor garantía en la efectividad del derecho a una vivienda digna, adecuada y saludable.

Sin duda, constituye un punto de partida en la protección de un derecho fundamental y unos de los principales pilares del estado del bienestar, suponiendo un cambio importante en la política española el hecho de legislar sobre una materia que hasta ahora no había sido regulada.

De hecho, en la norma se recogen algunas de las reclamaciones realizadas por CCOO. Entre ellas destacan la reducción de la figura de gran tenedor a aquel que sea titular de cinco viviendas, frente a las diez anteriores; que la declaración de zona de mercado residencial tensionado solo deba cumplir uno de los dos requisitos de los que se exigían anteriormente; o la incorporación de mecanismos de control, transparencia y protección relevantes que mejoran el acceso a la vivienda, como la limitación y la regulación de los precios del alquiler, que dejan de incrementarse conforme el IPC como índice de referencia, con el objetivo de favorecer a jóvenes y colectivos con más dificultades para afrontar el pago de las rentas del alquiler.

Sin embargo, debemos lamentar que la normativa vigente no haya incorporado otras cuestiones como que apenas aborde el problema del amianto en las viviendas -un elemento de primer orden para la seguridad y la salud de inquilinos y personas trabajadoras-; no permite que desde las administraciones locales sea posible impulsar los procedimientos para declarar zonas tensionadas; y no garantiza de manera efectiva que no pueda haber desahucios sin solución habitacional alternativa, no limita la vivienda turística ni la de uso temporal ni el alquiler por habitaciones, junto con otras cuestiones de especial relevancia.



Por otro lado, consideramos que la norma debería responder de forma más contundente a la demanda de viviendas sociales y alcanzar el objetivo de la ley de un parque mínimo de viviendas sociales asequibles del 20% respecto al total de hogares que residen en las zonas tensionadas, pero para ello, el Estado debería garantizar una inversión presupuestaria suficiente que financiase un parque público de vivienda en alquiler asequible desde el 0,15% actual hasta el 1% del Producto Interior Bruto.

No obstante lo anterior, son muchas las novedades que se introducen y que son un avance en el derecho a acceder a una vivienda digna, entre ellas; una mayor regulación y protección de colectivos vulnerables en los procesos de desahucios (prohibición de desahucio sin fecha y hora predeterminada, nuevas prórrogas en procesos de lanzamiento para aplazarlos, nuevo sistema de arbitraje e intermediación con el objetivo de facilitar el acuerdo entre las partes...), recargos en el IBI entre un 50-150% en las viviendas vacías, incorporación de medidas para aumentar el parque público de vivienda, prohibición de la descalificación de la vivienda con algún tipo de protección pública.

Sin embargo, esta última cuestión ha sido anulada por el Tribunal Constitucional, mediante la primera sentencia de los ocho recursos de inconstitucionalidad sobre los que el Tribunal Constitucional debe pronunciarse, este primero fue un recurso de la Junta de Andalucía. Si bien es cierto, que esta sentencia avala en su fondo la mayoría de los artículos cuestionados, sentando jurisprudencia para el pronunciamiento de los demás recursos y proporcionando seguridad jurídica en su aplicación en los territorios, estableciendo un precedente en la protección de los derechos sociales y reforzando la capacidad del Estado para asegurar la igualdad en el disfrute de una vivienda asequible y adecuada para todas las personas y dotando de un marco a las Comunidades Autónomas.

Pero en concreto, el Tribunal ha declarado nulo en su totalidad el artículo 16, que recoge los principios que rigen la vivienda protegida. (También lo ha hecho con parte del artículo 19.3, relativo a la colaboración y suministro de información de los grandes tenedores en zonas de mercado residencial tensionado. Además, ha anulado otros preceptos incluidos en el artículo 27 sobre los parques públicos de vivienda, y la disposición transitoria primera).

Por tanto, donde se introducían medidas de regulación de los parques públicos de vivienda para evitar operaciones de venta a fondos de inversión, calificando la vivienda protegida de manera permanente, es decir al menos 30 años, el TC lo anula bajo la premisa de que el artículo está excesivamente detallado y señala que no le corresponde al Estado dictar normas con el único propósito de crear derecho supletorio de las Comunidades Autónomas en materias de competencia exclusiva de estas.

Por otro lado, anula también que los grandes tenedores de vivienda tengan que aportar detalles de todas las casas que tienen, como por ejemplo su ubicación y el cumplimiento de sus deberes como propietario.

Anulaciones que pueden suponer un grave perjuicio para las personas en caso de que los gobiernos autonómicos no regulen convenientemente estas cuestiones. A modo de ejemplo en nuestra comunidad se puede correr el riesgo de que el gobierno modifique el decreto donde se regula la vivienda protegida, modificando la declaración de las calificaciones como permanentes, favoreciendo la mercantilización privada de la vivienda que debería ser de uso social.



ACCESO A LA VIVIENDA

Parque público

En el País Valenciano se cuenta con un total de 14.619 viviendas públicas, de las cuales 11.357 están en régimen de alquiler social. La mayoría de ellas, unas 7.614, se encuentran en la provincia de Valencia, mientras que 5.800 están en Alicante y 1.205 en la provincia de Castellón. No obstante, su reparto por localidades es desigual, y en algunos casos una parte sustancial de los inmuebles está localizado en sólo tres poblaciones.

Sucede así en Castellón, donde la capital (586), Borriana (197) y la Vall d'Uixó (112) aglutinan el 74% del total. En el caso de Alicante, más de la mitad del parque se sitúa entre Alicante (2.016), Elche (1.035) y Monóvar (177), y en el caso de Valencia el 45% se reparte entre València (1.331), Paterna (1.285) y Sagunto (839).

El parque público de viviendas es una herramienta tradicional utilizada por las Administraciones públicas para paliar el problema de vivienda en la sociedad que afecta de forma considerable el bienestar de las personas. Es una intervención del sector público para atender las necesidades que se originan ante la imposibilidad de tener una vivienda, debido a que el mercado no es capaz de atender la demanda residencial de hogares con capacidad de pago por debajo del mínimo.

En este sentido, el reconocimiento de la vivienda como un derecho en diferentes normativas debería obligar a los Estados a una mayor intervención para hacerlo efectivo, intensificando la interacción con los mercados para garantizar la provisión y el acceso residencial.

De hecho, en nuestra comunidad se han introducido mecanismos que respaldan este tipo de intervencionismo, como la ley de función social de la vivienda, la cual introduce la ampliación del parque público, a través de elementos como la adquisición preferente de la Administración (Decreto-ley 6/2020, de 5 de junio, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana median-

te los derechos de tanteo y retracto), una medida valiente e innovadora que ha permitido a la Generalitat incorporar muchas viviendas al parque público desde su aprobación, procedentes de adquisiciones en ejecuciones hipotecarias u operaciones inmobiliarias que se pueden dar entre grandes poseedores como son los fondos buitres.

Así pues, es preocupante que determinados ayuntamientos hayan declinado en un pasado reciente la oferta de la Consellería de Vivienda a firmar acuerdos de cesión de uso del derecho de tanteo y retracto, un instrumento eficaz en la creación de un patrimonio público de viviendas mucho más sólido y estable en los municipios.

En realidad en nuestra comunidad tenemos mecanismos y opciones que en el caso de haber voluntad política se podrían poner en marcha para aumentar el parque público de vivienda.

Para ello, será esencial aumentar el presupuesto GVA destinado a las políticas de vivienda. Un aumento progresivo para los próximos años que deje sin efecto el descenso producido durante este 2024, en el que los presupuestos destinados a vivienda partían de una reducción de casi 17 millones de euros con respecto el año anterior. Es decir, se pasó de un presupuesto 2023 de 402,3 millones a una partida de 385,6 millones, rompiendo con una evolución progresiva presupuestaria que venía produciéndose en los últimos años.

También es significativo que nuestra comunidad es una de las autonomías con mayor volumen de vivienda vacía, y es que el 14% de las viviendas en la Comunitat se encuentran sin uso, vacías, cerradas. En total alcanzan casi el medio millón (459.211) según datos del Censo de Población y Viviendas elaborado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) en 2021.

De hecho, según datos del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, prácticamente la mitad del stock nacional de vivienda nueva vacía de 2023 se acumula en tres comunidades: Comunidad Valenciana, Cataluña y Andalucía. Siendo la cifra de viviendas nuevas sin vender en nuestra comunidad de 73.738, un 16,47% stock sobre el total nacional, es decir el segundo mayor porcentaje se encuentra en nuestra comunidad por de-



trás de Cataluña. Situándose Alicante con un 6,72% y Castellón 5,18% entre las cuatro provincias con mayor stock nacional.

Por tanto, será necesario 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 haciendo de ésta 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. Programas de rehabilitación acompañada de cesión de la vivienda a la Administración durante un número determinado de años (por ejemplo 10-15 años) y que pueda ser destinada a vivienda social.

Además, la actuación de movilización de las viviendas vacías y deshabitadas viene respaldada por el Decreto 130/2021, de 1 de octubre, del Consell, de aprobación del reglamento para la movilización de viviendas vacías y deshabitadas, cuyo objetivo fundamental era corregir las altas cifras de vivienda si un uso social, así como poner más viviendas, que actualmente están en manos de grandes tenedores, a disposición de la ciudadanía. De hecho en este decreto se incluyen medidas como el Registro de Viviendas Deshabitadas que impone la obligación de dar uso residencial en el plazo máximo de seis meses y su incumplimiento supone multas y medidas coercitivas.

Por otro lado, **sería importante la adquisición de vivienda privada ya construida y disponible (de las Administraciones Públicas, entidades bancarias...) para su posterior puesta y gestión en el mercado del alquiler a precios limitados.** Además, según el Informe sobre el stock de vivienda nueva 2023 elaborado por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, el País Valenciano es la segunda comunidad después de Cataluña, que tiene un mayor stock de viviendas nuevas sin vender de todo el Estado (un 16,47%) un total de 73.738 viviendas.

Y mientras se da esta situación, sigue la construcción de vivienda nueva para su compraventa y especulación, sin necesidad real, destinándose escasamente a la ampliación del parque público.

En los últimos años, las iniciativas y políticas públicas anunciadas en esta materia han sido las siguientes:

PLAN 2400 DE VIVIENDA PROTEGIDA PÚBLICA 2021-2026

Un plan elaborado por el gobierno del Botànic que incluía varias líneas de actuación como la promoción propia por parte de la Generalitat Valenciana de vivienda pública; concursos de solares públicos cedidos a promotoras privadas o a cooperativas de vivienda y proyectos piloto de vivienda sostenible.

Este plan tenía la intención de ampliar el parque público de vivienda con 1.131 viviendas de nueva planta, y con respecto de la colaboración con agentes privados y cooperativistas pretende añadir 1.326 viviendas de alquiler asequible.

En concreto, de las 2.457 viviendas previstas en el plan, 1.155 estarían en la provincia de Alicante, 1.110 en la de Valencia y 192 en Castellón, y los 18 municipios en los que se iba a ejecutar el plan son: Alicante, El Campello, Elche, Sant Joan d'Alacant, Torrevieja, Albaida, Alzira, Benaguasil, Gandia, Oliva, Manises, Silla, Torrent, València, Borriana y Almassora.

Desconocemos en este momento si este plan se llegó a aplicar en su totalidad, ya que sí sabemos que algunos de los proyectos que incluía están en marcha como el edificio abandonado en el barrio de la Torre de València que constará de 184 viviendas de alquiler asequible.

PLAN DE IMPULSO A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA (PLAN VIVE)

Este año 2024, la Generalitat Valenciana ha suscrito con la Federación Valenciana de Municipios y Provincias un convenio marco de colaboración para el impulso de la promoción de viviendas de protección pública en suelo de las administraciones locales mediante colaboración público-privada.

El 'Plan Vive' contempla para esta legislatura la construcción y desarrollo de 10.000 nuevas viviendas asequibles en régimen de venta y alquiler. Este Plan estipula un parque de 1.101 viviendas mediante concurso derecho de superficie financiados con fondos europeos y capital privado destinadas a alquiler asequible en el periodo 2024-2026.

Del mismo modo, se pretenden rehabilitar durante 2024-2027, 600 viviendas para alquiler social con fondos del plan estatal, europeos, Generalitat y ayuntamientos. Y por otro lado, tiene la intención de crear 6.000 viviendas mediante la modalidad de permuta, derecho de superficies o concesión administrativa so-

bre suelo público destinadas a alquiler, alquiler con opción a compra o compra a precio VPE construidas con financiación privada.

El análisis que hace CCOO es que estas iniciativas de la Generalitat llegan muy tarde y son insuficientes para hacer frente a la emergencia habitacional que estamos viviendo.

Vivienda de protección y vivienda social

La vivienda de protección es un inmueble destinado a vivienda habitual y permanente de familias con ingresos inferiores a cierta cantidad, que cumple ciertas características marcadas por la comunidad autónoma, entre ellas limitación en la dimensión y en el precio (inferior a cualquier otro inmueble libre), pueden estar sujetas a los derechos de tanteo y retracto u otras limitaciones durante el periodo de protección.

De hecho, la promoción por parte de la Administración Pública de vivienda protegida es una cuestión que debería potenciarse debido a que es un elemento esencial para atender las necesidades de la ciudadanía en materia de vivienda.

Por tanto, la protección oficial es una opción mucho más asequible para las personas con rentas bajas y que proporcionan una oportunidad viable para tener una vivienda a un precio más accesible que el de la vivienda libre.

De hecho, según datos del primer trimestre de 2024 disponibles en el Ministerio de Vivienda y Agenda urbana, una de las mayores desproporciones provinciales de todo el país entre el valor medio de la vivienda protegida con respecto al de la vivienda libre usada se da en Valencia con un -53,2%.

Y es que atendiendo a datos del Consejo General del Notariado, el precio medio en la comunidad del m2 de la vivienda protegida en el mes de marzo de 2024 se situó en 1.023,96 euros, frente a los 1.449,26 euros de la vivienda libre.



Por otro lado, debemos diferenciar las viviendas sociales de las protegidas, en el sentido de que se orientan a los hogares que no tienen capacidad alguna de acceso, mientras que en la vivienda protegida que hemos visto anteriormente tiene que ver con demandantes que pueden interactuar con el mercado para la provisión pero requieren de apoyo público.

Es decir, las personas que necesitan la vivienda social les afecta de pleno el fallo del mercado y la Administración les tiene que facilitar las viviendas (de propiedad pública) a coste muy bajo o cero y combinar las medidas de ayuda a la vivienda con otras de carácter social.

En nuestra comunidad tenemos un número muy limitado de vivienda social que urge ampliar.

Alquiler

En nuestra comunidad 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, especialmente para los colectivos más vulnerables (jóvenes, personas con discapacidad, migrantes, personas racializadas...).

De hecho, en nuestro territorio el acceso a una vivienda en régimen de alquiler o mantenerse en ella, es incluso más complejo que la compra de nuevas viviendas. Esto es debido a un aumento de precios provocado por múltiples factores: como son la 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.

Por tanto, el encarecimiento de la vivienda -en propiedad o en alquiler- lastra el poder adquisitivo de los hogares y su capacidad de satisfacer su necesidad de alojamiento como el resto de las necesidades básicas.



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 en la que también se establece la distribución de la riqueza.

El precio acumulativo de la vivienda en alquiler ha subido en el País Valenciano un 139% en 10 años y un 59% en 5 años, mientras que el valor de hace un año ha subido un 10%. Esto sitúa a nuestra comunidad en el segundo puesto en subida acumulativa del alquiler. **El precio medio del alquiler se sitúa en 972 euros mensuales.** Estamos asistiendo al mayor encarecimiento del arrendamiento de los últimos años, lo que dificulta enormemente el acceso a la vivienda de muchas familias.

También fuentes inmobiliarias apuntan a que la localidad valenciana de Gandía es la única ciudad de la Comunidad cuyo incremento acumulativo de la vivienda en alquiler sobrepasa el 180% en 2024 respecto a abril de 2014. En este sentido, por una vivienda de 80 metros cuadrados en régimen de alquiler en la localidad costera se pagaban 354 euros al mes hace diez años, mientras que en 2024 se ha de abonar 1.010 euros.

En términos regionales, los municipios con aumentos del alquiler acumulativos en la Comunidad en los últimos diez años son: Gandía (185 %), Valencia capital (150 %), Benidorm (138 %), El Campello (137 %), Denia (129 %), Alicante (126 %), Santa Pola (119 %), Sagunto (112 %), Torrevieja (107 %), Villarreal (99 %), Elche (85 %), Orihuela (84 %), Castellón de la Plana (72 %), Oropesa (70 %) y Alcoy (54 %).

Por otro lado, se están dando situaciones de encarecimiento de los alquileres y mayores dificultades de acceso, debido a que una gran parte de las agencias inmobiliarias no están cumpliendo con un aspecto incorporado en la ley de vivienda estatal en cuanto se continúan cobrando honorarios de agencia "disfrazados" de servicios que coinciden en el importe, a pesar de que la normativa prohíbe dichos cobros a las personas inquilinas.

Según el informe del Grupo de Estudios Críticos Urbanos, titulado *El mercado de alquiler, fuente de desigualdad social*, el alquiler se ha convertido en una de las principales vías de empobrecimiento de la población inquilina. En la última década, el aumento del precio de los alquileres ha sido 2,3 veces superior al aumento de la renta de los hogares, lo que ha generado "un notable aumento de la desigualdad entre caseros e inquilinos".

El alquiler es una fuente de empobrecimiento de los inquilinos, pero también de enriquecimiento para los caseros, que son parte del "colectivo con los niveles de ingresos más elevados del país". Esta desigualdad socioeconómica, dicen los autores, es "resultante de la transferencia regresiva de rentas de inquilinos a caseros".

linos a caseros". Y estos sectores propietarios, revela el estudio, seguirán siendo los más ricos, incluso si perdieran todos los ingresos derivados del alquiler.

El resultado de años de subidas de precio en la última década ha dejado detrás un "proceso masivo de transferencia de rentas de inquilinos a caseros, es decir de la población de menor renta hacia población de mayor renta". Una trasvase que convierte al mercado del alquiler en "una causa principal de esta desigualdad social".

En este sentido, urge la puesta en marcha de políticas públicas de vivienda ambiciosas con carácter estructural, que atienda la demanda de la población, que genere ayudas flexibles que permitan un verdadero y eficaz acceso a la vivienda, **y que la falta de financiación no sea una excusa para excluir a las personas que lo necesitan de dichas ayudas.**

A este respecto, hay que evitar situaciones como las acaecidas en los últimos tiempos en los que el gobierno valenciano ha dejado a 4.266 solicitantes sin ayudas al alquiler correspondientes al ejercicio 2023 (más de las concedidas) motivándolo en haber consumido la financiación de la línea presupuestaria de las cuentas públicas de la Generalitat Valenciana para atender el programa.

A pesar de tratarse de la concesión de ayudas del plan estatal para el acceso a la vivienda en el que el gobierno central aportó 6,9 millones de euros, mientras que el gobierno valenciano decidió desviar una partida presupuestaria de 4 millones para dejarla a cero euros (situación detallada en la resolución de 16 de agosto de 2024, de concesión de las ayudas convocadas mediante resolución de 13 de octubre de 2023, de la Vicepresidencia Segunda y Consellería de Servicios Sociales, Igualdad y Vivienda, por la cual se procede a la convocatoria para la concesión de ayudas al alquiler de viviendas del Plan estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025, correspondiente al ejercicio 2023).

No obstante, para las ayudas de 2024, cuyas bases reguladoras se publicaron el pasado 12 de agosto, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana inyectó 6,9 millones de euros y la Generalitat Valenciana ha presupuestado 4,4 millones, sin duda una financiación que puede parecer insuficiente si se toma como referencia el volumen de solicitudes atendidas correspondientes al ejercicio 2023; 4.108 personas con un presupuesto de 6,9 millones, dejando fuera de dichas ayudas a más personas de a las que se les ha otorgado.

Zonas Tensionadas

Por zona tensionada la Ley estatal entiende que es aquella donde las familias deben invertir más de un 30% en el pago del alquiler o donde el precio de la renta haya subido al menos tres puntos por encima del IPC en los últimos cinco años.

Y en este sentido, la normativa estatal incorpora una limitación anual de los incrementos del precio del alquiler en zonas tensionadas.

No obstante, ya denunciábamos que su déficit principal era que dotaba en exclusividad a las comunidades autónomas de la potestad de declaración de zonas tensionadas y sin esta declaración previa no es posible incidir en el mercado de la vivienda, para limitar y hasta reducir los precios del alquiler.

A consecuencia de esta regulación la mayoría de comunidades autónomas, entre ellas nuestra comunidad, han decidido no aplicar la ley, situación que paraliza una actuación de limitación de precios en aquellas zonas con mayores problemas de acceso a la vivienda.

Debemos destacar que en el mes de mayo de 2023 el Conseller de Vivienda, firmó una resolución para que se iniciara el procedimiento para la declaración de zonas de mercado residencial tensionado en el ámbito de nuestra comunidad, de acuerdo con el artículo 18 de la Ley estatal 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda, para de esta forma "orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado, de acuerdo con las diferentes necesidades territoriales". No obstante, tiempo después y con un nuevo gobierno, no se ha producido ningún avance en este sentido.



Desde luego, hubiera sido deseable que la Ley hubiera incorporado la posibilidad de que la Administración Local y AGE tuviera la posibilidad de declarar zonas de mercado residencial tensionado allí donde las CCAA no lo hagan, ya que el Gobierno tienen la competencia exclusiva de garantizar la igualdad de todos los españoles en el derecho a acceder a una vivienda digna y adecuada, según (art 149.1 de la Constitución Española).

Vivienda en propiedad

Importante es el dato del precio medio de la vivienda en propiedad que se sigue encareciendo, con un aumento del precio medio del m² de la vivienda libre del 5,7% (1.391,8 euros) en 2023 en la comunidad. Aumentando de forma progresiva, y situándose, según datos del Consejo General del Notariado, en marzo de 2024, en 1.449,26 euros de precio medio.

Por otro lado, el INE ofrece algunos datos bastante reveladores sobre hipotecas y compraventas. En el 2023 (último dato disponible) el número total de compraventas de vivienda fue de 832.756 (104.869 se dieron en el País Valenciano) pero sólo se hipotecaron 323.998 (40.615 en el País Valenciano). Esto indica que **sólo un 38,9 % de operaciones de venta de vivienda se realiza con financiación hipotecaria**, porcentaje similar en nuestra comunidad con un 38,7%.

Podemos interpretar de este dato, que una gran parte de las operaciones son de inversión mayorista y no residente que hacen que los precios suban. También hay que considerar que otro porcentaje importante de estas operaciones sin financiación hipotecaria se concentra en zonas turísticas y es acaparado para segunda residencia. Por tanto, esta situación puede ser un obstáculo también para el acceso a primera vivienda para uso residencial, puesto que incita subidas de precios.

El precio de la vivienda libre a nivel estatal subió un 6,3% en el primer trimestre del año 2024, tasa 2,1 puntos superior a la del trimestre previo y la más elevada desde el verano de 2022, cuando se incrementó un 7,6%, según el Índice de Precios de Vivienda (IPV) del Instituto Nacional de Estadística publicado en junio. Con el repunte del primer trimestre de 2024, se acumulan ya 40 trimestres consecutivos de alzas interanuales en el precio de la vivienda libre. Este impulso en los precios se debe tanto a la vivienda nueva como a la de segunda mano. En el País Valenciano el incremento ha sido del 6,5%, porcentaje superior a la media nacional.

También es destacable que en diecisiete provincias del ámbito nacional, la variación interanual de precios de la vivienda libre en el primer trimestre de 2024 se encuentra entre el 4% y el 6%; mientras que un incremento mayor del 6% se produce en otras once provincias: situándose entre ellas Alicante con un 7,3% y Valencia con un 7,1% de incremento.

Por otro lado, si hablamos de vivienda en propiedad no podemos obviar la subida experimentada por los tipos de interés que en los últimos años ha dificultado, aún más si cabe, acceder a una vivienda en propiedad. El

encarecimiento de la financiación hipotecaria, el hecho de que los precios de la vivienda no se hayan ajustado a la baja y la subida moderada de los salarios, entre otras cuestiones, han provocado que las personas que quieren comprar una vivienda, necesiten tener mayor ahorro de lo que hubieran necesitado hace un tiempo.

Las respuestas políticas a los problemas de asequibilidad de las hipotecas suelen ser la reestructuración de los contratos hipotecarios. Sin embargo, esta estrategia no ha obtenido siempre los resultados esperados.

Y en este sentido, los responsables de las políticas deben ser capaces de garantizar una oferta razonable de préstamos hipotecarios, es necesario abordar una transformación del mercado hipotecario limitando el incremento de las cuotas de los préstamos a no más del 30% de las rentas de los hipotecados.

De hecho, el Código de Buenas Prácticas financieras, y sus sucesivas reformas han resultado insuficientes e ineficaces, principalmente por los múltiples requisitos que se continúan solicitando a los deudores para poder acceder al mismo y porque su aprobación continúa en manos del criterio de las entidades financieras.

Por tanto, defendemos que la finalidad de las políticas en materia hipotecaria debe ser la de atenuar a las familias el efecto del incremento de los tipos de interés facilitando la novación y/o subrogación de las hipotecas de tipo variable a fijo y limitado, de manera que se minimice el coste para los hipotecados, se facilite el crédito a las familias y a su vez, se minimice el riesgo de impago para las entidades financieras.



Es necesario que los tipos de interés fijos sean la referencia habitual para las hipotecas, estableciendo mecanismos para que se establezcan tipos máximos y limitación de los tipos de interés.

Gentrificación

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.

Tenemos bastantes ejemplos de barrios gentrificados y/o turistificados en el país valenciano. En la ciudad de Valencia nos encontramos con barrios como Russafa y Ciutat Vella donde el vecindario está siendo amenazado y expulsado debido a las prácticas especulativas, sustituyéndolo por nuevas clases sociales y/o turistas.

Otro caso también muy llamativo es el del Cabanyal, un barrio tradicionalmente pescador y de clase trabajadora que ha pasado de ser un barrio olvidado y degradado, a un barrio víctima de la especulación inmobiliaria y los alquileres turísticos.

En la ciudad de Alicante tenemos el barrio de Carolines que está viviendo un proceso de gentrificación, donde se cierran comercios, se expulsa al vecindario y cada vez hay más viviendas turísticas y más inmobiliarias.



VIVIENDAS TURÍSTICAS

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.

El número de viviendas turísticas con licencia en el Estado se sitúa en 351.389, localizándose 59.413 en el País Valenciano, la segunda comunidad con mayor aumento de alquileres turísticos, con un 19% más el último año según el INE. De esas 59.413 mil viviendas en la comunidad, 38.007 se encuentran en la provincia de Alicante, 14.599 en Valencia y 6.807 en Castellón. **No obstante, sabemos que existen muchas más que no tienen licencia y funcionan de manera irregular, de las que no tenemos datos.**



La Ley de Vivienda tampoco regula ni limita la vivienda turística, ni tampoco la vivienda de uso temporal o el alquiler por habitaciones, algo que ya advertimos que podría convertirse en un “coladero” para saltarse la ley en lo referente a la limitación anual de precios. Ello ha impulsado que miles de propietarios hayan traspasado sus viviendas de alquiler residencial al temporal y en algún caso al vacacional.

Según algunas estimaciones publicadas en diferentes medios, el alquiler de temporada se habría incrementado en alguna gran ciudad hasta en un 40%, y a modo de ejemplo la vivienda turística en la ciudad de Valencia habría pasado en cuestión de un año de seis mil a ocho mil viviendas, circunstancia que está conllevando un riesgo de desbordamiento de la capacidad de acogida del turismo que tiene la ciudad.

Por tanto, esta realidad supone 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 perverso.

De ahí, que ante ese turismo descontrolado, que está generando verdaderos problemas en la ciudad de Valencia, que recientemente el Ayuntamiento de Valencia se haya visto obligado a adoptar un acuerdo por unanimidad para la suspensión durante un año de nuevas licencias para la apertura de viviendas de uso turístico.

Por ello, es fundamental actuar para conseguir un modelo de turismo más sostenible, poniendo en marcha medidas que limiten y eviten un alquiler turístico masificado que perjudica tanto a la oferta de vivienda residencial, como a la calidad de los servicios que se ofrecen, cada vez más saturados y con colapsos en los destinos e infraestructuras públicas.

Es necesario que se establezcan porcentajes máximos sobre la vivienda total disponible, permitiendo a los municipios capacidad para limitar de forma más contundente en función de sus necesidades concretas y respetando su autonomía municipal, pero no dejando la competencia de la limitación en exclusiva a los ayuntamientos.

Es esencial excluir la posibilidad de destinar a uso turístico las viviendas de municipios en zonas tensionadas. Así como actuar en la exclusión de licencias de viviendas de uso turístico en el caso de grandes tenedores (para que pongan toda esta vivienda a disposición de uso residencial de alquiler asequible), evitando la mercantilización desmedida, un mayor control de los precios y la gentrificación. No obstante, también se hace necesario reforzar el cuerpo de inspección para que controle y en caso de no cumplir con las exigencias normativas, se cierre todos los apartamentos turísticos que están operando de manera irregular.

Algunas de estas cuestiones deberían haber sido objeto de regulación en el [Decreto ley 9/2024 del Consell](#) de modificación de la normativa reguladora de las viviendas de uso turístico, normativa aprobada el 2 de agosto de 2024 en el pleno del Consell.

Una normativa que debería haber sido objeto de trabajo en la mesa de diálogo social. En la que se deberían haber incorporado cuestiones como las mencionadas anteriormente o aspectos como la necesidad de regular que las comunidades vecinales, tengan que emitir un consentimiento expreso de aceptación ante las nuevas licencias de uso turístico en sus inmuebles, ya que es una cuestión que les afecta de forma directa y que facilitaría la convivencia entre visitantes y la comunidad.



VIVIENDA Y EMPLEO

Los bajos salarios, la precariedad laboral, la estacionalidad dificultan e incluso impiden el acceso a la vivienda y dificultan su mantenimiento, tanto de la vivienda en propiedad como en alquiler. Es decir, las familias de ingresos medios necesitan trabajar más horas para poder pagar una casa.

Pero también existe una estrecha relación entre la ubicación de la vivienda y con tener un mejor trabajo o simplemente tener un trabajo.

Y es que si la vivienda en la que se reside está en una zona con malas comunicaciones (hay zonas que, por ejemplo, en periodo vacacional es eliminado el transporte público) se pueden dar situaciones de renuncia a empleos debido a la imposibilidad de llegada. O cuando la vivienda está lejos de los centros neurálgicos, puede ocurrir que económicamente no sea factible el empleo. También, pueden existir prejuicios, por parte de la persona empleadora, debido a la zona actual de residencia. Todas estas, son situaciones que dificultan acceder a un mejor puesto de trabajo.

Y es que los problemas de vivienda tienen un impacto negativo en la movilidad social. Las familias con menos ingresos y que no pueden comprar una casa pueden verse obligadas a vivir en zonas que ofrecen menos oportunidades de empleo.





VIVIENDA Y SALUD

El impacto de vivir en una vivienda deficiente para la salud en la persona, puede conllevar diferentes intensidades en cuestión de patologías, trastornos, síndromes..., es decir provoca una afectación en el bienestar de la persona, ya sea en términos de salud física, psicológica o incluso relacional.

De hecho, la Organización Mundial de la Salud ha elaborado unas Directrices sobre vivienda y salud para hacer frente a estos problemas. Basándose en pruebas recientes, las directrices ofrecen recomendaciones prácticas para reducir la carga de enfermedad debida a las condiciones habitacionales deficientes e inseguras.

Y es que las malas condiciones de habitabilidad pueden exponer a las personas a una serie de riesgos para la salud. Como bien se explica en las Directrices de la OMS sobre vivienda y salud, las deficiencias estructurales aumentan la probabilidad de que las personas resbalen o se caigan y sufran traumatismos. A modo de ejemplo, se puede dar la situación de personas en situación de discapacidad o de edad avanzada que no puedan acceder adecuadamente a su hogar, ocasionándoles sufrir traumatismos, estrés e incluso aislamiento.

Por otro lado, según varios estudios, la dificultad o el elevado coste de calentar el hogar afectan a la salud de las personas a nivel respiratorio, de enfermedad pulmonar, gripes...mientras que las altas temperaturas interiores pueden causar múltiples enfermedades y aumentar la mortalidad por causas cardiovasculares. Significativo es el hecho de que un 17,1% (según datos de la Encuesta de Condiciones de Vida Año 2022) de los hogares en España no pueden mantener la vivienda a una temperatura adecuada, o tienen que destinar un amplio porcentaje de los ingresos al pago de la energía, con los consecuentes impactos negativos en su salud.

Asimismo, lo vemos en los hogares que se ven obligados a vivir en situaciones deficientes, de humedad o de alta degradación, circunstancias que tienen serias consecuencias perjudiciales para la salud (entre ellos, pulmonar o de riesgo de accidente doméstico).

De hecho, una de las cuestiones que desde CCOO planteamos al gobierno central en la tramitación de la Ley de vivienda, fue la obligatoriedad de facilitar información al respecto de la presencia de amianto u otras sustancias peligrosas en la vivienda. Finalmente, se introdujo una regulación, a nuestro entender insuficiente, en el sentido de que no se obliga a facilitar la información a no ser que el comprador o arrendador así lo soliciten. Tampoco se incluyen ayudas para la retirada de materiales como el amianto en viviendas que lo tuvieran.

También es importante reseñar que estas dificultades no afectan únicamente a aquellas viviendas en una situación de mayor precariedad, tales como asentamientos chabolistas o viviendas ocupadas. **Los problemas de habitabilidad se dan también en hogares de viviendas en alquiler, debido a conflictos entre las partes derivados de la no asunción de las reparaciones del hogar por parte de las personas propietarias. Situación que lleva a determinadas personas con bajos ingresos a sufrir ante las deficiencias importantes en su vivienda.**

No obstante, existen casos extremos, de personas que habitan en zonas de asentamientos chabolistas, que carecen de unas condiciones mínimas de habitabilidad (falta de tratamiento de residuos, falta de electricidad, calefacción, agua...), lo que obliga a prácticas rudimentarias que ponen en grave riesgo la salud de las personas que habitan en dichas infraviviendas. Añadido a la dificultad que supone en cuanto el aislamiento dificulta el acceso a los servicios públicos (colegios, centros de salud...)

Esta afectación a la salud es mucho más evidente, con una menor esperanza de vida, en el caso de personas sin hogar, que duermen en la calle o en viviendas improvisadas. Y es que es prácticamente imposible tener hábitos saludables en torno a la alimentación, la higiene y el descanso cuando una persona está viviendo en esta situación. Además de las dificultades que esto conlleva en el acceso al empleo.

El "hacinamiento" es otro factor de riesgo para la salud. De hecho, según el INE, el 17,9% de los hogares más pobres declaran no disponer de espacio suficiente en 2022. Según Eurostat, en 2020 más de 3.500.000 personas vivían en situación de hacinamiento en España, un 7,6% de la población.

Pero el impacto en salud no se circunscriben únicamente a las condiciones físicas de la vivienda:

Las dificultades de acceso a una vivienda digna, la incertidumbre, los problemas para hacer frente a los pagos de la vivienda, las amenazas de sufrir un desahucio en familias con niños y niñas, la inestabilidad, la expectativa de un cambio

involuntario de vivienda con el desarraigo de las personas del entorno, profesionales de referencia...estas son circunstancias con una clara afectación en la salud, fundamentalmente mental.

Es necesario tener una especial mirada en el caso de la infancia, ante situaciones de infravivienda, inestabilidad, malas condiciones de habitabilidad...lo cual conlleva un agravamiento de la situación debido a su especial vulnerabilidad.





VIVIENDA Y FACTORES SOCIALES

Segregación

La segregación es el fenómeno a través del cual los grupos sociales tienden a separarse entre sí en el espacio urbano según su capacidad desigual para adquirir vivienda, dependiendo de diversos factores;

- La renta disponible de las personas y las familias
- El precio del suelo y la vivienda

Y por ello, los grupos sociales con mayor nivel de renta tienen más capacidad de elegir lugar de residencia mientras el resto se ve relegado donde los precios son más bajos (donde hay un mayor hacinamiento, necesidad de servicios públicos, falta de transporte y conexiones...).

Por tanto, la segregación urbana constituye no solo un reflejo si no también una causa de las desigualdades sociales. De hecho, la segregación social implica en gran parte de las ocasiones la separación deliberada de grupos sociales, generalmente en función de características como la raza, la etnia, la clase socioeconómica o la discapacidad.

Esta es la razón por la cual toda política destinada a reducir la desigualdad social, debe vincularse con las políticas urbanas, también en cuestión de vivienda. No obstante, la segregación residencial también puede responder a causas como una voluntad deliberada de estratificación del espacio, con la discriminación directa de determinados grupos sociales.

Se detecta así la paradoja de que **la población con mayores dificultades económicas y necesidades de servicios públicos, tiende a residir en las localidades con mayores déficits urbanísticos y con viviendas más deficitarias.** En cambio, la población con buen poder adquisitivo se agrupa en municipios, barrios... con más y mejores recursos.

Por lo tanto, para contener la segregación residencial se requiere de la puesta en marcha de medidas que actúen para evitarla: generando vivienda asequible

en aquellos lugares que ofrezcan más oportunidades y servicios públicos, limitando ciertas formas urbanas asociadas con niveles altos de segregación de rentas altas, mejorando los barrios más vulnerables y las oportunidades de las personas que viven allí, fomentando el activismo social como fórmula para paliar los efectos de la segregación a través de la participación comunitaria.

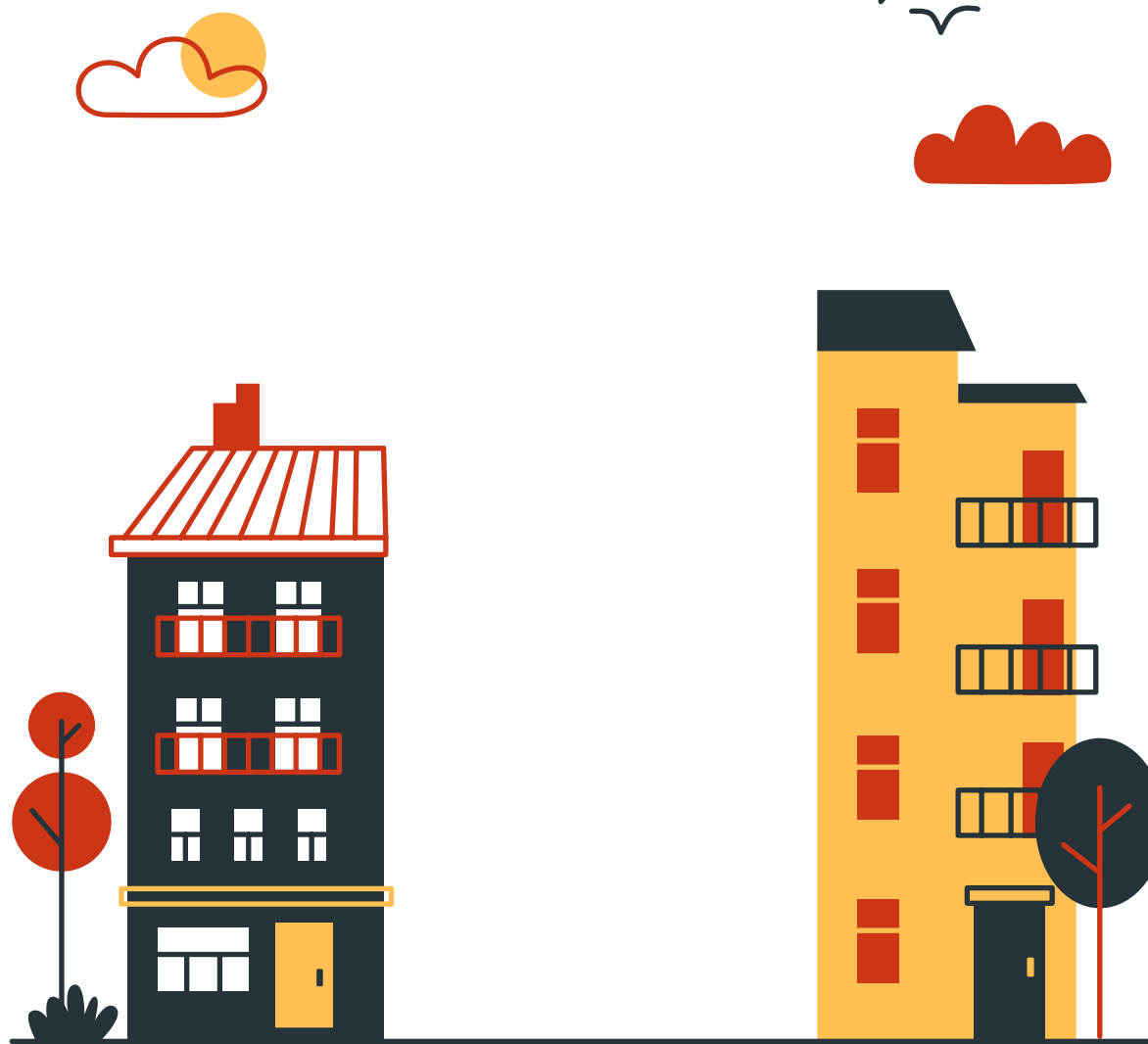
Desahucios

El número de desahucios en el País Valenciano sigue siendo extremadamente alto. En concreto, según datos del Consejo General del Poder Judicial en el 2023 se dieron 3.869 desahucios. Si bien es cierto que el número descendió en 2023 en un 25% respecto del año anterior, nuestra comunidad sigue encontrándose como la tercera comunidad con mayor volumen de desahucios. Y además, gran parte de estos desahucios tienen que ver con el impago de los alquileres, de hecho según el Banco de España, casi la mitad de los inquilinos está en riesgo de pobreza.

Sobre esta cuestión la Ley de vivienda ha regulado de forma insuficiente, al no ser capaz de garantizar una alternativa habitacional a los desahucios, y evitar que ocurran. Por otra parte, muchas de las medidas incorporadas quedan al criterio y a la disponibilidad de viviendas de las administraciones locales y autonómicas.

Sobre la cuestión de los desahucios, debemos advertir que no existen cifras sobre las personas que realmente han perdido su vivienda, y es que a pesar de las recomendaciones de Naciones Unidas, las estadísticas no muestran el número de personas afectadas por cada desalojo, ni cuántas de ellas son mujeres, menores, personas mayores o personas con discapacidad, lo que impide un diagnóstico sobre el acceso y disfrute del derecho a la vivienda en España.

Por tanto, son necesarias medidas contundentes que eviten los desahucios y que eviten que una persona se pueda quedar sin una alternativa habitacional. Entre ellas, es importante que la Administración ponga en marcha políticas públicas para dar respuesta al problema habitacional de las personas que van a perder su hogar.



Es necesario establecer protocolos de actuación coordinados, para en definitiva conseguir una atención temprana y dar una solución que evite situaciones de desprotección. Por cierto, según datos de la Unidad de Ayuda a los Desahucios, más del 70% de las actuaciones individuales son a mujeres, por tanto el problema de la vivienda también tiene que ver con el género.

Es fundamental que en vivienda y en el ámbito de Servicios Sociales la coordinación sea la adecuada. Los servicios sociales en muchas ocasiones son los primeros en detectar esas situaciones de máximo riesgo, de desahucio, y ponen en marcha mecanismos de ayuda de rentas mínimas que no llegan a tiempo. Es por ello, que es esencial una coordinación entre administración y una atención integral de la persona para evitar situaciones de riesgo y exclusión social.

En relación a esto, **podemos asegurar que el problema de la vivienda no es un problema de ocupación** y los datos, recabados por el Instituto Nacional de Estadística (INE), el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) son claros en esta cuestión. España tiene 26 millones de viviendas y 48 millones de habitantes. El año pasado se registraron cerca de 17.000 denuncias por ocupaciones ilegales (un 95% casas, edificios o locales desocupados), es decir representa un 0,06% del total del parque inmobiliario.

Sinhogarismo

Por otro lado tenemos el fenómeno del “sinhogarismo”; personas que carecen de una vivienda, de un techo donde cobijarse cada noche; estamos hablando del fenómeno que no siendo algo nuevo, sí que es cada vez más novedoso el perfil variable de la persona que se ve abocada a una situación de calle, por diversos motivos, que tienen que ver con la pérdida del empleo, de la vivienda, situaciones varias de exclusión...

El “sinhogarismo” tiene sus causas estructurales en el capitalismo y las políticas neoliberales que generan exclusión e injusticia social. Una exclusión residencial que se basa fundamentalmente en el aumento en el precio de la vivienda. Sin este factor no se puede entender el incremento de la pobreza residencial.

En la actualidad según datos del INE de 2022, habría casi 30.000 personas sin hogar en todo el Estado, es decir estamos ante una cifra de 86,6 personas sin hogar por cada 100.000 habitantes, situándose en nuestra comunidad en 14,8 personas, cifra más baja en comparación con el resto de autonomías.

En este sentido, los recuentos nocturnos de personas sin hogar constituyen una de las principales herramientas para la estimación del número de personas sin hogar que existen en un territorio, especialmente en aquellos casos en los que el recuento abarca tanto a las personas en situación de calle como a las que están alojadas en recursos de media, corta y larga estancia. Por tanto este tipo de investigaciones, de recogida de información sobre el terreno, son útiles para conocer la realidad de las personas que en un momento concreto se encuentran en una situación de exclusión residencial, a pesar de las serias dificultades que existen en su desarrollo.

De forma tradicional, la administración pública ha aplicado modelos “asistencialistas” basados principalmente en evitar que las personas duerman en la calle, proporcionándoles un albergue provisional, bien directamente a través de la gestión pública o por convenios con ONGs o empresas, con una caducidad concreta en la mayoría de los casos.

También desde los servicios sociales de atención primaria básica y específica municipales se está atendiendo a este sector de la población intentando proporcionarles recursos de asistencia necesaria para cubrir las necesidades básicas, así como apoyo psico-social.

Algún ayuntamiento (por ejemplo, València) ha establecido un compromiso en la lucha contra el sinhogarismo aprobando una “Estrategia de Intervención Social con Personas sin Hogar Ciutat de València 2022-2027” con múltiples acciones que incluye campañas, construcción de centros, convenios, formación a sectores profesionales, censos..., junto a líneas presupuestarias y con el objetivo general de “prestar atención integral a las personas sin hogar con el fin último de erradicar el sinhogarismo de la ciudad”.

En los últimos tiempos a pesar de que se han dado pasos para superar políticas asistencialistas, sigue sin romperse definitivamente con este modelo de intervención y apostar por el abordaje de la exclusión social desde otras metodologías como el Housing First[1].

Por tanto, es necesario una intervención que se base en el desarrollo integral de la persona, de satisfacer sus necesidades básicas, pero también de aquellas otras necesidades que permita una plenitud y bienestar, como puede ser tener un empleo digno, tener un fácil acceso a la formación o

la cultura, contar con una red de apoyo personal... Es necesaria la creación de nuevos recursos para las personas sin hogar más adaptados a sus circunstancias, alojamientos de “alta tolerancia” superando el recurso tradicional de albergue, con horarios más flexibles y poder mantener las pertenencias que se dispongan.

Es necesario establecer canales de coordinación entre aquellas personas que trabajan con “sin hogar” con el resto de ámbitos de empleo, sanidad, justicia... como forma de construir nuevas fórmulas que permitan un mejor acompañamiento a estas personas, al tiempo que se impulsa desde los Servicios Sociales un trabajo comunitario y de prevención que aborde de manera integral este fenómeno y detecte e incida ante situaciones de riesgo que pudieran derivar en la pérdida de vivienda.

[1] Housing First es una metodología de intervención social que rompe con el modelo de atención tradicional y proporciona a las personas en situación de sinhogarismo una vivienda individual, estable e independiente desde un primer momento.



VIVIENDA Y JUVENTUD

España afronta un grave problema en materia de accesibilidad a la vivienda de las generaciones más jóvenes. Este colectivo, a pesar de ser el más formado de nuestra historia, exhibe numerosas dificultades para acceder a una vivienda en propiedad o alquiler debido a diversos factores; uno de ellos, la precariedad laboral que continúa sufriendo la juventud en nuestra comunidad, con bajos salarios, contratos a tiempo parcial, temporalidad, fraude en la contratación, falsos becarios y falsos autónomos, etc.; además de una dificultad de acceso a la vivienda debido a una competencia creciente de compradores internacionales; una oferta limitada, unos precios de la vivienda cada vez más elevados y unos requisitos de acceso al alquiler y a la compra muy difíciles de cumplir.

El acceso a una vivienda se ha convertido en un gran reto para los jóvenes, que se enfrentan a un mercado inmobiliario tenso y en constante incremento de precios. La falta de un parque público de vivienda suficiente y de políticas públicas que regulen los precios del alquiler, están provocando una situación de emergencia habitacional para miles de jóvenes que se ven obligados a quedarse en casa de sus padres hasta más allá de los 30 años o a compartir piso indefinidamente.

Emancipación

Por tanto, la realidad económica, social, laboral...que sufre la juventud supone una dificultad importante para emanciparse. De hecho, **la emancipación en nuestra comunidad se sitúa en un 15,5%**, menor que en el conjunto del Estado que se sitúa en un 16,3% y prácticamente la mitad que en el conjunto de Europa (31,9%).

Hoy en día, una persona joven que quiera emanciparse en solitario, tiene que destinar un 77,7% de su salario solo para pagar el alquiler, a lo que hay que sumarle otros gastos como la luz, el agua, la comida o el transporte. Mientras que si prefiere optar por la compra, tendría que ahorrar 3,5 años de salario íntegro

para la entrada de la vivienda. Con esta situación, donde el salario medio de las personas jóvenes apenas roza el SMI, y el precio medio del alquiler en el País Valencià es de 972€ al mes, se entiende mejor el porcentaje de emancipación de la juventud valenciana. **Este contexto sitúa a la juventud que se emancipa en un grave riesgo de exclusión.**

Además, el hecho de que la juventud retrase su edad de emancipación se refleja en un retraso en la edad a la que las mujeres tienen su primer hijo, y limita el número total de nacimientos, lo que ayuda a entender por qué las españolas son las segundas mujeres europeas que menos hijos tienen. Esta crisis de natalidad tendrá su reflejo en el futuro en la cohesión intergeneracional, pilar sobre el que se asientan numerosas políticas públicas, entre otras el Sistema de Seguridad Social.

Por tanto, **para revertir esta situación, es necesario impulsar políticas públicas basadas en fomentar la creación de empleo de calidad, así como en garantizar la accesibilidad a la vivienda.** Solo así se podrá garantizar que las personas jóvenes puedan desarrollar plenamente su proyecto de vida, y contribuir al crecimiento económico y al bienestar colectivo del país.

Aunque las Administraciones públicas están impulsando medidas para intentar frenar la escalada de precios, así como para aliviar el esfuerzo económico de la vivienda en ciertos colectivos, la eficacia de estas políticas no es clara y sus resultados deben ser evaluados.

Desde luego hay que mirar muy bien cómo se articulan las ayudas a la vivienda, para que no supongan un efecto perverso de subida de precios, ante una posible mayor capacidad de pago de las persona que demandan una vivienda. Son necesarias medidas de limitación de precios y de regulación del mercado de la vivienda.

Las ayudas a la juventud para acceder a una vivienda, deben establecerse como ayudas permanentes en el tiempo, hasta que se precise, no como ocurre en la actualidad que se limitan a plazos muy cortos, a modo de ejemplo el "Bono Joven" se establece como una ayuda durante 2



años que apenas llega al 3% de las personas jóvenes emancipadas. **Además, este tipo de ayudas si no van acompañadas de una inversión importante en el parque público y una regulación de los precios, solo suponen la transferencia de dinero público a manos de los caseros.**

Debe ser exigible que se introduzcan medidas para tener un mayor control de los contratos de alquiler, de forma que se eviten riesgos de aumento de precios u otro tipo de prácticas abusivas.

Este sindicato continúa creyendo que la mejor manera de acceder a una vivienda es a través de un alquiler asequible o social, sobre todo para los colectivos de jóvenes y familias vulnerables. Pero la realidad es que la opción preferente continúa siendo la compra de una vivienda que además representa, en la mayoría de ocasiones, la mayor inversión que harán en su vida.

Son necesarios programas específicos de ayuda a la compra de vivienda para jóvenes, ampliar los existentes. Es cierto, que en los últimos años se ha incrementado el presupuesto de las ayudas al alquiler respecto de los años anteriores, ayudas al alquiler general y al alquiler joven, pero sigue siendo insuficiente, hay que gastar el dinero que nos llega del Estado pero desde las comunidades autónomas se debe ampliar el presupuesto para evitar que tan alto porcentaje de solicitudes presentadas a las ayudas a jóvenes sean denegadas.

El pasado mes de junio, El Diario Oficial de la Generalitat Valenciana publicó la resolución por la que se convoca el nuevo Programa de Garantías IVF para el acceso a financiación destinada a la compra de vivienda en la comunidad.

A través de esta nueva línea de garantías IVF las personas de hasta 45 años pueden acceder a préstamos hipotecarios que pueden llegar a cubrir el 95 % del precio de la vivienda. La Generalitat ofrece un aval de hasta el 15 % del precio del inmueble, a través del IVF, para que las entidades bancarias puedan incrementar el porcentaje de la financiación concedida del 80% al 95%.

Lo que a priori parece una ayuda para que los jóvenes adquieran vivienda en propiedad, en realidad está fomentando el sobreendeudamiento de las personas. Como sindicato debemos apostar por otro tipo de medidas que no sigan fomentando la deuda hipotecaria de las familias y la prevalencia de la compra frente al alquiler.

PROPUESTAS

Son muchas las propuestas introducidas a lo largo del informe, a modo de resumen, señalamos a continuación algunas de las más relevantes:

- **Refuerzo presupuestario GVA con aumento de las partidas destinadas a políticas de vivienda.**
- Puesta en marcha de **actuaciones en materia de vivienda; variadas y a corto, medio y largo plazo** para que puedan ser efectivas.
- **Limitación de los precios del alquiler y de compra de vivienda, con la declaración de zonas tensionadas.**
- **Limitación de viviendas turísticas** (con porcentaje máximo sobre la vivienda total disponible) **y de la vivienda de uso temporal.**
- **Ampliación del parque público de vivienda con la puesta en marcha de diferentes medidas;** utilización del ejercicio de los derechos de adquisición preferente de tanteo y retracto, adquisición de vivienda privada ya construida y disponible por parte de las Administraciones Públicas para su posterior puesta y gestión en el mercado del alquiler a precios limitados.
- **Actuación desde las administraciones públicas sobre la gran cantidad de vivienda vacía existente,** impulsando la puesta a disposición de la misma (fundamentalmente por parte de los grandes tenedores).
- Impulso de **programas de alquiler seguro y asequible.**
- Puesta en marcha por parte de la Administración de **programas de rehabilitación de vivienda privada vacía para ponerla en el mercado de alquiler a precios asequibles.** Rehabilitación asumida por las Administraciones Públicas, y sujeta a la cesión de la vivienda por parte de la persona propietaria durante un amplio periodo de tiempo, con garantías de reintegro en buenas condiciones una vez finalizado el periodo pactado.
- Correcta **rehabilitación y mantenimiento del parque de vivienda público actual** para su total aprovechamiento, siendo esencial la puesta en marcha de programas de regeneración y rehabilitación.

- **Descentralización de políticas de vivienda tratando de incentivar que los municipios y otros entes locales participen activamente de estas políticas.** Impulsando la puesta en marcha de servicios de proximidad a la ciudadanía a través del municipio, que es el primero en detectar cuando existe un problema real de acceso a la vivienda o de abuso inmobiliario.

- **Poner fin a los desahucios y la injusticia social que supone la pérdida del hogar sin una alternativa habitacional.** Hay que legislar de forma contundente sobre esta cuestión, pero mientras, hay que dar soluciones a las personas que se encuentran en una situación de riesgo, que pueden perder su vivienda. En este sentido, será esencial ampliar el número de viviendas sociales para que ninguna persona se vea abocada a una situación, en el peor de los casos, de calle.

- Necesidad de **más recursos públicos, para afrontar los grandes retos en materia de exclusión social y que fortalezcan el sistema de protección social.** Recursos que acompañen a las personas sin hogar, más adaptados a sus circunstancias, alojamientos de "alta tolerancia" que faciliten a las personas vivir en contextos más normalizados, apostando por unidades reducidas de convivencia.

- Puesta en marcha de **políticas urbanas (accesibilidad, transporte, dotación de recursos públicos en barrios vulnerables...)** destinadas a eliminar la desigualdad social residencial.

- Implementación de **líneas estratégicas de construcción de vivienda que actúen para evitar la segregación residencial;** (mejora de servicios y recursos públicos en barrios vulnerables, limitación de ciertas formas urbanas asociadas con altos niveles de segregación de rentas altas).

- Implementación de **más políticas destinadas a eliminar cualquier tipo de pobreza energética.**

- Desarrollo de **políticas que eviten cualquier tipo de riesgo para la salud por motivo de vivienda** (habitabilidad, sustancias peligrosas, deficiencias graves, eliminación del chabolismo con alternativa habitacional...).

- Establecimiento de **ayudas estructurales específicas a la juventud en el acceso a la vivienda** (tanto en régimen de alquiler como de compra).

- **Fomento de la participación, el asociacionismo y el desarrollo comunitario** como fórmula para abordar los problemas sociales del propio barrio (consejos de inclusión, consejos de salud de zona básica, asociaciones vecinales...).



