

Secretaria de Política Social i Joventut de CCOO PV



L'HABITATGE COM A DRET. REALITAT O FICCIÓ

Informe d'habitatge del País Valencià



Índex

- 0/ Introducció. **03**
- 1/ Context general. **04**
- 2/ Mesures implementades. **06**
- 3/ Situació i evolució de l'habitatge al País Valencià. **09**
- 4/ Problemes d'accés a l'habitatge. **14**
- 5/ Espais i col·lectius vulnerables. **20**
- 6/ Propostes. **25**
- 7/ Conclusions. **27**

Edita: CCOO PV

Elaboració: Secretaria de Política Social i Juventut

Col·laboració: Generalitat Valenciana

València, Maig de 2021

Presentació

Els governs s'enfronten a importants desafiaments de caràcter laboral, social, econòmics..., molts d'ells de resolució de problemes de caràcter estructural agreujats com a conseqüència de la pandèmia sanitària i la crisi que ha provocat.

És el cas del drama que continuen patint moltes persones davant la impossibilitat d'accedir a un habitatge o de ser-ne expulsats.

I aquesta realitat, en un context en el qual existeix un estoc enorme d'habitatge buit i habitatge nou en procés de construcció, o en el qual grans posseïdors d'habitatge n'acumulen milers tots els anys, amb un insuficient contrapés de les institucions públiques per a evitar que es continuen aguditzant els problemes entorn de l'habitatge.

És per això, que en CCOO PV volem mostrar la nostra ferma reivindicació perquè la classe obrera tinga un ple accés a l'habitatge, i es deixen arrere totes les desigualtats i mancances que s'hi pateixen durant anys.

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 per a aconseguir aquest gran repte, és necessari que es continuen posant en marxa mesures encaminades a garantir aquest dret fonamental per a la classe treballadora, cal posar fre als desnonaments i la injustícia social que suposa la perduda de la llar sense una alternativa residencial.

Després de la crisi ocorreguda amb la pandèmia de la COVID-19, tenim més clar que mai l'essencial que és continuar reforçant les polítiques públiques en matèria d'habitatge, i com a sindicat de classe i sociopolític, continuarem lluitant per aconseguir-ho.

Ana Belén Montero
Secretària de Política Social i Juventut de CCOO PV

1. Context general

A Espanya poder accedir a un habitatge digne i assequible, ja siga de lloguer o en propietat, s'ha convertit, des de fa dècades, en un vertader problema per a una gran part de la població. Encara que existeix un ampli marc normatiu que garanteix el dret a un habitatge, no s'ha concretat en polítiques d'habitatge que el facen efectiu per a tota la població.

L'Article 47 de la Constitució espanyola garanteix que “tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat. Els poders públics han de promoure les condicions necessàries i establir les normes pertinents per a fer-lo efectiu, amb la regulació de la utilització del sòl d'acord amb l'interés general per a impedir-ne l'especulació”.

No obstant això, és obvi que aquest dret no s'està garantit al nostre país. Avui en dia hi ha moltes famílies que són desnonades, que no poden pagar un lloguer excessiu, persones que no poden accedir a aquest bé de primera necessitat... Això en part és degut a l'especulació del mercat immobiliari. És urgent frenar aquesta situació.

Des de diferents institucions s'està recollint la necessitat d'aconseguir que totes les persones tinguen un habitatge digne:

L'Assemblea General de les Nacions Unides va adoptar al setembre de 2015 l'Agenda 2030 per al Desenvolupament Sostenible, un pla d'acció a favor de les persones, el planeta i la prosperitat, que també té la intenció d'enfortir la pau universal i l'accés a la justícia. Els estats membres de les Nacions Unides van aprovar una resolució en la qual reconeixen que el major desafiament del món actual és l'erradicació de la pobresa i afirmen que sense aconseguir-la no pot haver-hi desenvolupament sostenible.

L'Agenda 2030 per al Desenvolupament Sostenible planteja 17 objectius de desenvolupament sostenible i en l'11 s'estableix aconseguir que les ciutats siguen més inclusives, resilients o sostenibles.

De la mateixa manera, s'ha aprovat una Resolució del Parlament Europeu, a data de 21 de gener de 2021, sobre l'accés a un habitatge digne i assequible per a tots. En aquest es demana als estats membres que reconeguen el dret fonamental a l'habitatge digne mitjançant disposicions legislatives i que garantisquen la igualtat d'accés. Es plantegen 5 eixos sobre els quals s'ha de treballar per a donar resposta als problemes d'habitatge:

1. Aconseguir un habitatge adequat, eficient des del punt de vista energètic i salubre.
2. La lluita contra el problema de les persones sense llar i contra la discriminació.
3. Un enfocament integrat en matèria d'habitatge social, pública i assequible a escala de la Unió.

4. Garantir la seguretat de la tinença i uns mercats d'habitatge inclusius.

5. Invertir en habitatges socials, públiques, assequibles i eficients des del punt de vista energètic.

Des de CCOO i UGT es va presentar al febrer de 2020 la **iniciativa sindical pel dret a l'habitatge**,¹ partint de la idea que un dret bàsic, com és l'accés a l'habitatge, no pot resoldre's des del mercat, sinó que ha d'haver-hi una provisió pública. Al febrer de 2021, CCOO va fer-ne públic l'Informe: **L'habitatge de lloguer a Espanya**.² Pel dret a un habitatge adequat, digne i assequible per a la majoria on s'analitza la situació de l'habitatge de lloguer a Espanya.

També l'any 2021 s'ha presentat un **manifest**³ conjuntament amb 50 organitzacions entre les quals es troba CCOO, per una llei que garantisca el dret a habitatge, que conté una síntesi de les reivindicacions fonamentals amb l'objectiu fonamental d'aconseguir una futura llei que garantisca de manera efectiva el dret a l'habitatge per a totes les persones.

2. Mesures implementades

A pesar que s'han desenvolupat diferents mesures durant els últims anys en matèria d'habitatge, tant a nivell Estatal com autonòmic, s'hi ha de continuar avançant.

Avui en dia encara hi ha moltes persones que manquen d'un habitatge digne on residir. Cal apostar per noves accions i d'un reforç econòmic.

La competència en matèria d'habitatge a Espanya la tenen les comunitats autònomes, les actuacions del Ministeri es materialitzen en el desenvolupament dels plans estatals d'habitatge, de duració quadriennal, en els quals es dota pressupostàriament i es regulen els principals objectius dels seus programes d'actuació d'habitatge i rehabilitació. Les administracions autonòmiques són les que n'implementen i en gestionen les ajudes i mesures.

L'últim Pla estatal d'Habitatge 2018-2021 estableix els següents programes:

1. Programa de subsidiació de préstecs convinguts.
2. Programa d'ajuda al lloguer d'habitatge.
3. Programa d'ajuda a les víctimes de violència de gènere, persones objecte de desnonament del seu habitatge habitual, persones sense llar i altres persones especialment vulnerables.
4. Programa de foment del parc d'habitatge en lloguer.
5. Programa de foment de millora de l'eficiència energètica i sostenibilitat en habitatges.
6. Programa de foment de la conservació, de la millora de la seguretat d'utilització i de l'accessibilitat en habitatges.
7. Programa de foment de la regeneració i renovació urbana i rural.
8. Programa d'ajuda als joves.
9. Programa de foment d'habitatges per a persones majors i persones amb discapacitat.
10. Programa d'ajudes per a contribuir a minimitzar l'impacte econòmic i social de la COVID-19 en els lloguers d'habitatge habitual.

Respecte a aquest pla, és rellevant esmentar que no es disposen de balanços i, per consegüent, de la valoració de les administracions entorn dels programes que s'han executat i els resultats obtinguts.

Al País Valencià, en els últims anys, s'han generat polítiques en matèria d'habitatge amb l'objectiu de garantir-ne o facilitar-ne l'accés. Podem citar alguns exemples:

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

Aquesta norma té per objecte regular el dret de gaudi d'un habitatge assequible, digne i adequat en el territori i per tant, les administracions públiques en aplicació a aquesta norma, han de garantir-lo a aquelles unitats de convivència que, pels seus ingressos o altres circumstàncies, no poden accedir-hi en condicions de mercat. A més, en la Llei l'activitat dirigida a possibilitar el dret a un habitatge es considera com a un servei d'interés general.

- El Pla pluriennal de Rehabilitació i ampliació del parc públic d'habitatge 2018-2020.

- La Llei de la funció Social de l'habitatge de la Comunitat Valenciana estableix un marc d'actuació, on mitjançant un pla pluriennal es defineixen els programes específics sobre el parc públic d'habitatge, quant a la seua rehabilitació, recuperació i ampliació.

Els programes que s'hi desenvolupen són els següents:

- Rehabilitació d'habitatges públics
- Recuperació d'habitatges públics
- Ampliació del parc públic d'habitatges

- Pla d'Habitatge protegit públic 2021-2026.

El pla té quatre línies d'actuació:

- Promoció pròpia per part de la Generalitat Valenciana d'habitatge públic.
- Concurs de solars públics cedits en dret de superfície a promotores privades per a crear habitatges protegits de lloguer assequible.
 - Concurs de solars públics per a la promoció i gestió d'habitatges en règim de cessió d'ús per a cooperatives d'habitatge.
 - Projectes pilot d'habitatge sostenible.

- L'estratègia de regeneració urbana de la Comunitat Valenciana.

Aquesta estratègia pretén donar suport per al disseny d'intervencions en àrees urbanes per part dels ajuntaments i ser també una eina que guie les futures intervencions de la Conselleria d'Habitatge, Obres Públiques i Vertebració del Territori en els entorns urbans. Amb l'objectiu de permetre un millor coneixement dels entorns urbans més vulnerables, de les seues dimensions residencials i socials i que permeta una major transparència, introduir criteris que es puguin convertir en objectius i prioritzen les inversions públiques cap a aquells entorns urbans que més ho necessiten. D'aquesta manera la ciutadania pot exercir el seu dret a conèixer l'orientació de les polítiques decidides i valorar millor els resultats de l'acció pública.

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

Aquest decret llei pretén donar resposta a les noves situacions amb caràcter urgent i immediat amb la impressió d'un nou impuls al dret d'adquisició preferent de l'Administració, de manera que amb el seu exercici es convertisca en una realitat l'existència d'un parc públic d'habitatge que contribuísca de manera eficaç a garantir el dret a l'habitatge.

- El Pla valencià d'Inclusió i cohesió social 2017-2022 incorpora tres objectius operatius en matèria d'habitatge:

- Garantir el dret de l'accés a l'habitatge a les persones i/o unitats de convivència en situacions vulnerables, especialment en aquelles en què hi haja xiquets i xiquetes, com a eina d'inclusió social.
- Impulsar el dret de gaudi d'un habitatge assequible, digne i adequat.
- Coordinació i cooperació entre administracions en matèria d'habitatge.

- Una altra mesura recent és el Decret 10/2021, de 22 de gener, del Consell, d'aprovació del Reglament regulador de l'allotjament turístic en la Comunitat Valenciana.

Aquest té per objecte regular les activitats i els serveis d'allotjament turístic desenvolupats en establiments situats en l'àmbit territorial del País Valencià, així com les seues modalitats i classificació, règim de funcionament i prestació de serveis. Es defineix d'una forma clara què és un pis turístic, quines mesures ha de complir, quins serveis ha d'atorgar als llogaters, etc.

És una normativa necessària perquè la proliferació de lloguers turístics irregulars s'ha convertit en un greu problema en aquests últims anys, especialment en ciutats com València.

Totes aquestes mesures que s'han implantat en el nostre territori tenen un calat social important, no obstant això, encara no és suficient l'abast que estan tenint en la societat valenciana i queda un llarg camí que recórrer perquè totes les persones tinguen assegurat el dret a un habitatge en condicions dignes.

3. Situació i evolució de l'habitatge al País Valencià

La iniciativa sindical pel dret a l'habitatge presentat per CCOO i UGT al febrer de 2020, destaca que a Espanya es destina el 0'1 % del pressupost públic a polítiques d'habitatge i és un dels pressupostos més baixos de tota Europa. Al País Valencià la situació és diferent: per a l'any 2021 la Generalitat destina més de 207 milions d'euros, la qual cosa suposa quasi un 0'9 % del pressupost autonòmic en habitatge. Sens dubte el percentatge és significativament major que el de l'Estat espanyol, no obstant això, continua sent una inversió insuficient.

Des de CCOO exigim que un mínim d'un 1 % dels pressupostos generals es destine a la inversió en habitatge. En el cas dels pressupostos de la Generalitat Valenciana, el fet d'aconseguir aquest percentatge suposaria un augment de quasi 50 milions d'euros destinats a polítiques d'habitatge.

En referència al pressupost per a l'any 2020, la Generalitat va destinar el 0'82 % del seu pressupost a la Vicepresidència Segona i Conselleria d'Habitatge i Arquitectura Bioclimàtica.

En aquest sentit, el pressupost per a l'any 2021 ha estat lleugerament superior, estem davant d'un avanç progressiu que suposa una diferència substancial de pressupost respecte a la mitjana estatal, i és rellevant que el govern autonòmic s'haja dotat durant aquests anys d'una vicepresidència amb aquestes competències. Per tant, estem davant del que sembla un canvi de rumb en les polítiques en matèria d'habitatge en la nostra comunitat.

En el següent gràfic podem apreciar l'augment pressupostari que ha patit l'àrea d'habitatge des de l'últim pressupost elaborat pel govern del Partit Popular, fins a l'actual. En aquests últims anys hem passat de tindre un pressupost de 37.631.260 d'euros l'any 2015 a 207.120.810 d'euros l'any 2021. El punt d'inflexió, sens dubte, el marca el pressupost per a l'any 2019, ja que per a enguany es constitueix la Vicepresidència Segona al costat de la Conselleria d'Habitatge destinada a pal·liar les problemàtiques d'Habitatge en el nostre territori.



Elaboració pròpia. Fonts: pressupostos oficials de la Generalitat Valenciana de l'any 2015 al 2021.

Quant al nombre d'habitatges i el seu règim de tinença a Espanya i al País Valencià, l'últim cens es va fer l'any 2011. Això significa que les últimes xifres estatals d'habitatge tenen 10 anys d'antiguitat. No obstant això, comptem amb dades de l'any 2019 de l'Enquesta de condicions de vida de l'Institut Nacional d'Estadística (INE) que ens acosta a un major coneixement de la realitat.

En el conjunt de l'Estat espanyol, el 75'9 % de les llars estaven en règim de propietat; el 15'4 % estaven en lloguer a preu de mercat; el 2'7 % en règim de lloguer per davall del preu de mercat i el 6 % restant, en règim de cessió.

Quant al País Valencià, el 78'5 % de les llars estaven en règim de propietat; el 13'6 % estaven en lloguer a preu de mercat; l'1'7 % en règim de lloguer per davall del preu de mercat i el 6'2 % restant, en règim de cessió.

D'altra banda, segons el Comité Econòmic i Social-CV (CES-CV), a 31 de desembre de l'any 2018, a tota Espanya es comptava amb quasi 549.867 habitatges nous sense vendre, dels quals el 18'7 % es trobava al País Valencià.

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

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

Font: CES-CV.

Encara que la nostra autonomia té el major estoc sobre habitatges totals de tot l'Estat, es continuen construint milers d'habitatges any rere any.

Hem de ressaltar que com a conseqüència de la crisi de 2007, s'inverteix la tendència imperant en la nostra comunitat de construir desenes de milers d'habitatges nous cada any, ja que va descendir progressivament entre els anys 2008 i 2014.

És a partir del 2015 quan aquesta tendència torna a ser ascendent al País Valencià.



Font: elaboració pròpia, dades extretes d'Argos GVA.

És obvi que aquesta dinàmica d'especulació i construcció obsessiva d'habitatge no és només un fenomen actual, ni tan sols únicament dels anys pròxims a la crisi, sinó que ve de molts anys arrere. Això ens ho demostra el cens d'habitatge de l'any 2011 de l'INE, que mostrava com entre 2001 i 2011, el nombre d'habitatges havia crescut al País Valencià en un 23'5 %, és a dir: s'havien construït un total de 599.287 habitatges nous en 10 anys.

D'altra banda, en l'àmbit estatal, en el primer semestre de 2020, els preus dels lloguers van créixer en un 2'73 %, segons l'Observatori per a l'Emancipació del Consell de la Joventut d'Espanya. Quant al nostre territori, comptem amb dades oficials de l'evolució dels preus dels lloguers entre els anys 2016-2018 i resulten molt preocupants: els preus dels lloguers han pujat en quasi tota la comunitat, destacant especialment les zones turístiques de costa. Entre l'any 2016 i 2018, a Dénia es va experimentar un augment de preus de lloguer de quasi un 45 %, a Gandia amb un 31 % d'augment de preu o Benicàssim que va superar el 23 % de pujada. El cas de València també és especialment rellevant, ja que 14 dels 19 districtes de la ciutat han registrat una pujada de preus del lloguer que ronda o supera el 20 %. Els altres 5 districtes estan prop del 10 % o el superen. En l'apartat 5 d'aquest informe analitzarem amb major profunditat els factors que ho causen.

Quant al preu d'habitatge lliure, en els últims anys s'ha produït un creixement generalitzat, al País Valencià la variació anual se situa en un 3,72 %, que se situa per damunt de la mitjana estatal (3,17 %). El preu mitjà del metre quadrat d'habitatge lliure és de 1.225,4 al País Valencià.

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

Font: CES-CV.

A nivell estatal els preus de compravenda d'habitatge han continuat creixent de forma sostinguda. Segons l'Observatori d'Emancipació del Consell de la Joventut d'Espanya, l'excepció la marca l'any 2020, en el qual els preus de l'habitatge s'han estabilitzat, ja que han descendit lleument en un 1'67 % en el primer semestre d'aquest any. De manera contrària, segons aquest mateix Observatori, els preus dels lloguers han anat en ascens durant aquest mateix any i han arribat a pujar els preus durant el primer semestre de 2020 en un 2'73 %.

Podem esmentar alguns factors que influeixen de manera decisiva en l'increment de preus d'aquests últims anys: l'escassa oferta de lloguer assequible/social, així com de parc públic d'habitatge que puga oferir una alternativa i un contrapès a l'escalada de preus del sector privat.

Anteriorment, s'ha al·ludit a una situació preocupant de construcció d'habitatge nou per a la seua compravenda i especulació sense una necessitat real, que a més, no té res a veure amb l'ampliació del parc públic d'habitatge.

Per a l'any 2020, a Espanya teníem un total de 290.000 habitatges socials, que donaven cobertura a l'1'6 % de llars. En el cas del País Valencià estaríem davant la xifra de 13.960 habitatges protegits, per a un total aproximat de 5 milions d'habitants. Tenint en compte que comptem amb 1.998.500 llars, aquest nombre d'habitatges públics en donarien cobertura solament a un 0'7 % en el nostre territori. Una dada que indubtablement, mostra la insuficiència d'habitatge social en la nostra comunitat.

En un altre ordre de qüestions, també és significativa la dada del nombre de desnonaments que s'han produït al País Valencià. Durant l'any 2020, la nostra comunitat va ser la tercera amb més desnonaments de tota Espanya, amb un total de 4.501. A més, va ser la segona comunitat autònoma en nombre de desnonaments per impagament de lloguer, que va arribar als 2.765. Podem observar com, amb les mesures decretades durant l'estat d'alarma, va haver-hi un enfonsament dels desnonaments en el conjunt estatal, no obstant això el seu número continua sent un problema gravíssim en el nostre territori.

4. Problemes d'accés a l'habitatge

Al País Valencià hi ha un problema molt greu d'accés a l'habitatge i urgeix posar-li solució. Existeixen una sèrie de factors que influeixen molt negativament en el dret de la ciutadania a tindre un habitatge digne.

Potser un dels més greus és el de la precarietat laboral. Per exemple, vegem els sous mitjans: segons l'INE, el sou mig estatal l'any 2018 era de 24.009,12 euros; al País Valencià era de 22.121,05 euros anuals, diferència que evidencia unes pitjors condicions salarials en la nostra comunitat.

En aquest mateix sentit, les xifres evidencien la bretxa de gènere existent: a nivell autonòmic, l'any 2018, el sou mitjà era de 24.537 euros anuals per als homes, i de 19.235 euros a l'any per a les dones.

En l'àmbit estatal el sou mitjà més baix de tots els sectors, tant per a homes com per a dones, és el del sector de l'hostaleria seguit del sector de la construcció; al País Valencià el sou mitjà més baix amb diferència seria el de la construcció.

Això ens porta a una reflexió obligada: la construcció ha estat un sector clau en l'economia de la nostra comunitat durant molts anys. Segons l'INE actualment supera el 10 % de persones treballadores totals en el nostre territori.

Però, sobretot, el sector més precaritzat i que aglutina més ocupació jove i femenina és el sector serveis, que destaca per damunt de la resta de l'hostaleria i el turisme. Això és determinant per a entendre la diferència salarial que existeix entre el nostre territori i la mitjana estatal. El model productiu de "sol i platja" i de la "rajola" ha provocat una enorme inestabilitat i precarietat laboral que és necessari revertir i cal apostar per sectors que generen ocupació de major qualitat.

Per tant, la situació de precarietat que continua patint la classe obrera valenciana provoca una dificultat enorme per a poder bregar amb aqueixos preus en l'adquisició d'un habitatge nou: segons el CES-CV, aquells valencians que estan hipotecats dediquen un 26'78 % del seu sou a pagar la quota mensual hipotecària. Tampoc és molt més assequible viure de lloguer, tenint en compte que el preu del lloguer no para de créixer, s'ha situat en augments de més d'un 20 % en la majoria de barris de grans ciutats com València, o fins i tot superant el 25-30 % en molts pobles i ciutats del territori valencià.

A aquesta realitat cal sumar-li la falta d'habitatge públic, l'elevat preu del metre quadrat de l'habitatge protegit (1.089 € en l'IV trimestre del 2020) i l'escalada de preus en el lloguer i compra d'habitatge en el nostre territori, que provoca una manca molt seriosa en la possibilitat d'accedir a un habitatge digne i de manera estable. En els següents apartats detallarem diversos d'aquests problemes amb major profunditat.

4.1 El problema del lloguer

En el nostre territori l'accés a un habitatge en règim de lloguer és, fins i tot, més complex que la compra de nous habitatges. Això és degut a un augment de preus provocat per múltiples factors que hem d'analitzar: especulació, gentrificació i turistificació. Tots ells 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.

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 s'hi troben, ja siga per a atraure turistes o 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 de les quals 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.

Amb les conseqüències econòmiques de la pandèmia de la COVID-19, aquest problema ha amainat en gran manera, però hem de comprendre que aquest canvi és merament conjuntural. És un problema que persistirà i tornarà a ser present en un futur, si no es prenen mesures de correcció en el nostre territori.

Com apuntàvem anteriorment, entre les mesures que s'hi han d'implementar es troba la del canvi del model productiu.

És una realitat que gran part dels ingressos que percep el País Valencià provenen del turisme, que és de caràcter estacional, massiu, insostenible i lesiu en l'ambiental, a més de repercutir en les condicions laborals perquè ofereix una ocupació precària i temporal, especialment entre la joventut, i dins d'ella, en les dones joves.

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. Per exemple, l'any 2018 van aflorar 16.000 habitatges il·legals, destinats massivament al turisme i en molts casos, oferits per grans portals de lloguer. Aquest greu succés va provocar que durant l'any següent se'n regularitzaren milers.

Per part del Govern del Botànic es va plantejar una taxa turística de caràcter autonòmic, perquè la recaptació fora íntegrament a crear un fons que solucionara o pal·liara els problemes generats per l'actual model turístic. No obstant això, aquesta mesura secundada per CCOO PV i rebutjada per la patronal hotelera no es va arribar a promulgar.

En definitiva, hem descrit 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 amb tensió on el veïnatge de barris obrers és expulsat dels seus habitatges per a deixar pas a un model turístic sense ordre.

Això ha d'anar en relació a les mesures que impedisquen l'actuació de fons voltor i els seus SOCIMI, ja que aquestes entitats estan especialment interessades en la progressiva gentrificació i el canvi gradual d'habitatges familiars, per d'altres turístics que extrauen un major rèdit econòmic.

Com a primer pas, és necessari disposar d'informació de la dimensió del sector i de concentració de l'oferta, per a d'aquesta manera poder identificar les zones saturades on la proporció d'habitatges turístics supere un percentatge determinat dels habitatges en lloguer i del total d'habitatges.

En la nostra comunitat recentment s'ha aprovat el Decret 10/2021, de 22 de gener, del Consell, d'aprovació del Reglament regulador de l'allotjament turístic a la Comunitat Valenciana, que té per objecte la regulació de 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.

Aquest decret ha d'ajudar a obtindre un major control del lloguer turístic/vacacional, que hi haurà d'estar sotmés.

4.2. Parc públic d'habitatge

La falta d'oferta d'habitatge públic al País Valencià influeix molt negativament en els preus de lloguers i compra en el nostre territori: hi ha molt poca oferta de lloguer assequible/social, molt poc parc públic d'habitatge que oferisca una alternativa i un contrapés a l'escalada de preus del sector privat. Per això, els grans posseïdors monopolitzen el mercat de l'habitatge i correm el greu perill que cada vegada més famílies es veguen desposseïdes de la seua pròpia casa.

En altres punts d'aquesta anàlisi hem pogut veure com segueix la construcció d'habitatge nou per a la seua compravenda i especulació, sense necessitat real, i l'escassa destinació a l'ampliació del parc públic d'habitatge que s'ha situat en 2020 el número d'habitatge protegit en 13.960, la qual cosa implica una cobertura d'un 0,7 % de les llars.

Actualment, la xifra d'habitatges públics no pot exercir un contrapés contra el poder dels grans posseïdors. És insuficient per als requeriments de la població, ja que segons el Ministeri de Transports, Mobilitat i Agenda Urbana, per a inicis de l'any 2020 al País Valencià teníem 13.960 habitatges públics per a més de 5 milions de persones, la qual cosa resulta insuficient si el comparem amb altres xifres, per exemple, les quasi 10.464 de les quals dis-

posen a Astúries per a poc més d'1 milió d'habitants.

Segons aquesta situació, podem afirmar que no existeix una opció sòlida d'habitatge social/assequible en l'actualitat, l'escalada de preus i els desnonaments són constants i el poder dels grans posseïdors i posseïdores no para de créixer en el nostre territori.

Hem de destacar que per a aconseguir l'augment del parc públic d'habitatge, la Generalitat Valenciana va promulgar el Decret llei 6/2020, de 5 de juny, per a l'exercici dels drets de de adquisició preferent, tanteig i retracte.

L'objectiu d'aquesta llei és la d'atallar la vulnerabilitat i el greu risc residencial que existeix en el nostre territori, especialment després dels efectes socials de la pandèmia de la COVID-19.

Per això, aquest decret ha de servir perquè la Generalitat es dote d'uns instruments més eficaços que li permeten generar una xarxa molt més àmplia d'habitatge públic en el nostre territori.

Aquest decret ha permés la incorporació d'un gran nombre d'habitatges de manera indefinida al parc públic. Tots ells poden ser procedents d'adquisicions preferents en execucions hipotecàries o patrimonials, i també d'operacions immobiliàries que es poden donar en grans posseïdors, com a fons voltor, SAREB, bancs, etc.

Ha estat una mesura positiva i innovadora respecte a la resta del territori espanyol, que pot permetre la frenada de l'expulsió de persones de les seues llars i l'assetjament al qual poden ser sotmeses per grans posseïdors i posseïdores.

Sense cap dubte, aquest decret ha estat de gran utilitat en l'adquisició d'habitatge públic, que estava sent destinat a l'especulació i a la venda entre grans posseïdors i posseïdores per preus irrisoris.

A més, per part de les institucions valencianes s'han executat altres mesures complementàries, com: la intervenció de les entitats municipals per impedir la venda d'operacions immobiliàries a fons voltor; la realització d'un catàleg de solars públics perquè les empreses privades hi fomenten la construcció d'habitatge públic; la negociació amb grans promotores (com Metrovacesa) per a acabar edificis en construcció i que en part, passen a ser habitatge públic.

D'altra banda, la Generalitat ha manifestat que l'objectiu seria arribar als 35.000 habitatges de titularitat pública en els pròxims 10 anys. Objectiu que, al nostre entendre, pot suposar un contrapés destacable en el mercat de l'habitatge valencià.

4.3. Els grans posseïdors i posseïdores

Que la majoria d'habitatges estiguen en mans de grans posseïdors provoca seriosos problemes per accedir-hi. Aquests grans posseïdors i posseïdores d'habitatge solen ser fons d'inversió, bancs i grans immobiliàries que al seu torn, usen gestors per als seus actius immobiliaris. A tall d'exemple, al País Valencià destaquen Altamira, Solvia o Haya Real Estate.

La relació entre els fons d'inversió/SOCIMI i els fons voltor és complexa: els fons voltor es dedica a comprar a preus molt baixos, des de deute de països, fins a naus industrials, edificis comercials o d'oficines, i últimament, blocs de cases.

Normalment miren antics habitatges protegits, de titularitat pública o de barris empobrits. Es dediquen a comprar aquest tipus de propietats mitjançant les seues societats d'inversió immobiliària –SOCIMI–.

Aquestes compres d'habitatges les fan a preus molt baixos i en la majoria d'ocasions, les persones llogateres resideixen en el domicili. Una vegada han comprat la propietat, la seua intenció és desallotjar-la per a poder revendre-la a altres fons d'inversió, promotors immobiliaris, especuladors, etc.

El desallotjament sol donar-se mitjançant l'augment dels preus fins que els lloguers són inassumibles, fet que desencadena en el consegüent endeutament de les persones residents i la seua eixida.

Finalment, buiden la propietat, la venen de nou, cosa que rendibilitza la seua inversió inicial.

Alguns d'aquests fons tenen bastant implantació a Espanya, destaquem: Blackstone, Fidere, Cerberus, etc. Aquesta última és la més destacada en el nostre territori.

Aquest tipus de fons estan actuant en contra dels interessos i el benestar de la classe treballadora valenciana de manera permanent, amb múltiples exemples de compres massives de blocs de cases (fins i tot lloguers socials comprats a entitats bancàries), expulsions de famílies i persones en risc de vulnerabilitat, etc.

En moltes zones on s'implanten aquests grans posseïdors i posseïdores, es donen uns augments de preu enormes en els lloguers i en el sòl, ja que la seua activitat és de caràcter especulatiu.

Aquest fet, combinat amb el fenomen de la gentrificació i els pisos turístics, posen en relleu la preocupant situació en matèria d'habitatge, que pot agreujar-se en el cas que no es prenguen mesures urgents.

Una altra posseïdora que hem d'esmentar és la Societat de Gestió d'Actius Procedents de

la Reestructuració Bancària (Sareb), coneguda com “el banc dolent”.

Aquesta entitat no és que siga pública, compta amb un capital del 55 % de capital privat, però el màxim accionista és el Fons de Reestructuració Ordenada Bancària (FROB), que és de titularitat pública i compta amb l'aval de l'Estat espanyol.

Aquesta entitat va absorbir els anomenats “actius tòxics” dels bancs nacionalitzats durant la crisi i s'articula entorn a “maximitzar el valor” dels actius i extraure la “màxima rendibilitat”.

En el balanç de l'any 2019, tenien un total de 191.379 actius en l'Estat espanyol i cal destacar la seua implantació en el nostre territori, ja que compta amb més de 26.500 immobles al País Valencià.

Finalment, també cal parlar de les grans promotores, que tenen un paper molt rellevant en l'especulació i la bombolla immobiliària, cosa que contribueix a una sobreproducció desenfrenada de creació d'habitatge i de compravenda de terreny edificable. Destaquem en aquest àmbit a Neinor Homes, una signatura que després de l'absorció de Quabit Immobiliària durant aquest mes de gener, comptarà amb milers de propietats en tot l'Estat i amb 2.400 habitatges a les províncies d'Alacant i València.

5. Espais i col·lectius vulnerables

Són moltes les dificultats severes que pateixen determinats col·lectius per a accedir a un habitatge i moltes d'aquestes tenen a veure amb les característiques dels espais on habiten.

La vulnerabilitat s'associa no sols amb les condicions individuals de les persones, també té veure amb el seu entorn (ambiental, social, cultural, d'infraestructures...).

D'ací ve que es parle sovint de poblacions vulnerables per a referir-se a aquells grups de persones que, com a conseqüència de les condicions del medi on viuen, es troben en una situació de major susceptibilitat a l'exclusió social.

5.1. Espais vulnerables

La Llei 3/2019 de serveis socials inclusius de la Comunitat Valenciana defineix els espais vulnerables com a "llocs situats en el territori de la Comunitat Valenciana que, per les seues característiques urbanístiques/residencials, socials, laborals o econòmiques, precisen d'una actuació integral."

La qualificació d'espai vulnerable s'ha d'establir quan concórreguen en el territori algunes de les següents situacions:

- Degradació de caràcter urbanístic i residencial, amb falta de conservació o deterioració dels habitatges.
- Dèficits d'equipaments o de recursos comunitaris o socioculturals.
- Existència d'infrahabitatge tant de caràcter vertical com horitzontal.
- Deficiències en les vies i xarxes de comunicació.
- Dificultats per a la mobilitat urbana.
- Mancances en les xarxes de sanejament o enllumenat públic.
- Falta d'ordenació o degradació de l'espai.
- Absència de tecnologies de la informació en els edificis i infraestructures de l'espai urbà.
- Persistència d'elevades taxes de desocupació, baixa taxa d'activitat econòmica o fragilitat de les economies familiars.
- Baixos nivells educatius, elevat índex de segregació escolar o elevat índex d'absentisme escolar o de fracàs escolar.
- Dèficit de recursos educatius públics per a la població vulnerable de zero a tres anys, en condicions de qualitat i d'accés gratuït.
- Falta de les condicions necessàries d'higiene i salubritat per al desenvolupament d'una convivència comunitària digna.

La qualificació d'espai vulnerable s'ha de mantindre el temps mínim imprescindible mentre concórreguen les circumstàncies i indicadors que van determinar-la.

A més, s'estableix en la norma que cada dos anys cal publicar un informe amb les actua-

cions concretes realitzades en cadascun dels espais vulnerables, així com la seua avaluació.

És una realitat que al País Valencià ens trobem amb massa espais vulnerables on conflueixen problemes d'habitatge precari, falta de recursos públics, població empobrida... És per això que és urgent que es comencen a donar respostes integrals, tal com estableix la Llei, de manera que s'hi permeta una major inclusió social i una eixida de la situació de precarietat que pateixen moltes persones.

Al seu torn, és imprescindible que es realitze la qualificació d'espais vulnerables amb la major brevetat possible, per a iniciar una planificació d'actuacions concretes de correcció d'aquestes situacions de vulnerabilitat.

Són molts els fronts en els quals cal intervindre i que s'estan agreujant a causa de la crisi sanitària i social.

5.2. Persones sense llar

Altre greu problema és el sensesostre, un fenomen que ens indica que l'accés a l'habitatge no està assegurat i molt menys per a les persones més vulnerables de la població.

Quan parlem de persones sense llar ens referim a: "Aquelles persones que no poden accedir o conservar un allotjament adequat, adaptat a la seua situació personal, permanent i que proporcione un marc estable de convivència, ja siga per raons econòmiques o altres barreres socials, o perquè presenten dificultats personals per a portar una vida autònoma" FEANTSA (2007).

A partir d'aquest plantejament, s'estableix una sèrie de categories per a analitzar el sensesostre, la denominada tipologia ETHOS que distingeix quatre grans categories: sense sostre, sense habitatge, habitatge insegur i habitatge inadequat, i aquesta al seu torn, en diverses dimensions.

A Espanya hi ha unes 40.000 persones en situació de sensesostre, de les quals entorn d'un 16 % són dones, un col·lectiu "invisibilitzat" que ha augmentat en els últims anys.

Les persones sense llar veuen reduïda la seua esperança mitjana de vida i presenten entre 2 i 50 vegades més problemes de salut físics que la resta de la població. A més, és significatiu el nombre de persones amb problemes de salut mental no tractades que pateixen un empitjorament degut a la seua situació d'exclusió social.

A la ciutat de València s'han fet diversos estudis que comptaven amb la participació de la Universitat de València i amb les institucions municipals en l'últim any, que xifraven el nombre de persones sense llar entre 788 i 831 per a finals de l'any 2019, i 974 per a l'abril de 2020.

Estem davant d'un problema al qual cal fer front d'una manera urgent. Les administracions públiques han de generar programes que aborden aquesta problemàtica de manera integral i la solució no ha de passar per acollir a les persones en grans albergs i centres.

Per tant, per a corregir les deficiències del sistema s'ha d'assegurar l'accés de les persones a un habitatge digne de manera que s'afavorisca la seua inclusió, autonomia i benestar.

5.3. Desnonaments

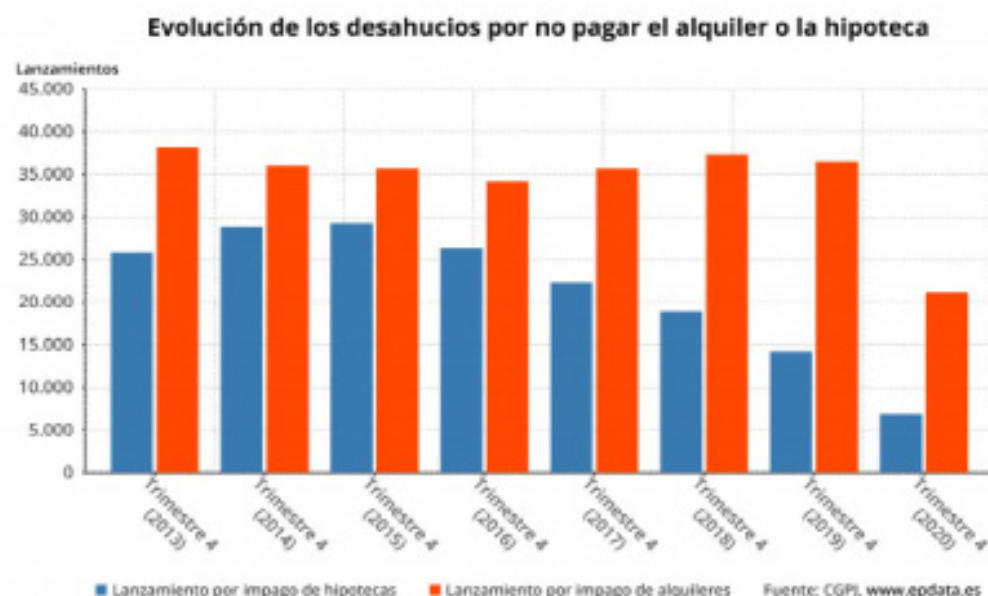
Des de la crisi del 2008, la deterioració de la situació econòmica i la destrucció d'ocupació han estat sens dubte les principals causes que han influït en l'augment del nombre de desnonaments. Però cal no oblidar unes altres, com el procés de concessió d'hipoteques que en alguns casos vorejava la il·legalitat, en la forma en la qual s'han manejat els avals amb tercers o, la molt desequilibrada normativa vigent a favor de les entitats financeres.

D'altra banda, la situació provocada per la COVID-19 ha suposat per part del Govern la posada en marxa d'una normativa de paralització dels desnonaments. Si atenem al nombre de llançaments (desnonaments) practicats pels jutjats, tant els derivats de l'aplicació de la Llei d'arrendaments urbans (LAU) com els derivats de les execucions hipotecàries practicats en 2019, la xifra és de 54.006, mentre que en 2020 es van realitzar 29.406.

La baixada en l'últim any 2020 ha estat de prop d'un 46 % segons les dades del Consell General del Poder Judicial en el seu Informe sobre els efectes de la crisi en els òrgans judicials. Hem de destacar que durant el segon trimestre de l'any, va ser el període en el qual menys desnonaments es van realitzar, amb bastant probabilitat per a la paralització del país amb l'estat d'alarma.

El nombre de desnonaments al País Valencià l'any 2020 ha estat de 4.501 davant dels 7.390 que es van realitzar l'any 2019. El descens és considerable i es deu fonamentalment a les mesures d'antidesnonaments temporals preses pels diferents governs com a conseqüència de la pandèmia sanitària, que estaran en vigor fins que acabe. El Govern ha ampliat per tres mesos més la possibilitat de sol·licitar la moratòria o condonació parcial de la renda, quan l'arrendador siga un gran posseïdor o entitat pública. Això és per a atendre determinades situacions de vulnerabilitat que puguen produir-se més enllà del 9 de maig, actual data de finalització de l'estat d'alarma, a conseqüència de la situació derivada de l'evolució de la pandèmia, i que es tracta d'una mesura que no afecta xicotets propietaris d'habitatge.

El nombre de desnonaments a Espanya per no pagar el lloguer, a excepció de l'any 2020, s'ha mantingut en xifres similars des de l'any 2013. No obstant això, per impagament d'hipoteca ha anat en descens a partir de l'any 2015. Es fa imprescindible posar en marxa les mesures necessàries perquè les persones no es veguen en la situació d'haver de passar per la traumàtica experiència vital de patir un desnonament.



És essencial una major coordinació entre les diferents administracions, posar especial atenció a la coordinació entre habitatge i serveis socials per a detectar i previndre possibles situacions de desnonament.

És necessari que es dote d'un major pressupost a la Llei per la Funció social de l'habitatge, que s'amplie el parc d'habitatge públic i es fomente el lloguer social.

D'altra banda, és ineludible la necessitat d'harmonitzar la Renda Valenciana d'Inclusió i l'Ingrés mínim Vital, que en tots dos casos contempla un complement per a despeses derivades del lloguer o del pagament de quota hipotecària de l'habitatge habitual, mesura que facilitaria a moltes persones disposar dels recursos necessaris per al pagament dels seus habitatges i evitar situacions de desnonament.

5.4. Joventut

La joventut és un sector de la població, encara que no l'únic, que forma part dels col·lectius vulnerables que tenen grans dificultats d'accés a l'habitatge al País Valencià. Això és degut a les males condicions laborals i precarietat existents en el nostre territori i a la pujada de preus, especialment en els lloguers, que és l'opció majoritària de tinença de propietat entre la joventut.

A més, les conseqüències són fins i tot més negatives en el cas de les dones joves, ja que a la pobresa juvenil, se'ls suma la discriminació per ser dones.

Per a l'any 2020, segons l'EPA, la taxa d'atur juvenil a Espanya es va situar en un 40'13 %, mentre que al País Valencià va ser d'un 37,75 %, la taxa de temporalitat del qual és del 60 %.

Aquestes xifres mostren un gran contrast respecte els països de la zona euro, la taxa d'atur juvenil del qual està en un 17'8 %.

Quant a la mitjana salarial, les últimes dades són descoratjadors per a la joventut valenciana ja que la mitjana nacional és de 12.417 euros per als menors de 25 anys i de 19.350 euros per als compresos entre els 25 i els 34 anys. En el cas de la mitjana autonòmica, se situa en 11.595 per als menors de 25 anys i 17.057 euros per als quals es troben entre els 25 i els 34 anys.

Aquesta és una mostra més de les condicions econòmiques més precàries que es donen en el conjunt del nostre territori.

Per tant, la realitat econòmica, social, laboral..., que pateix la joventut suposa una dificultat important per a emancipar-se. El primer problema és la impossibilitat per a assumir les despeses que comporta l'adquisició d'un habitatge. Com a dada, les persones joves que compten amb un lloguer i viuen soles, destinen a aquest pagament una mitjana del 73'4 % del seu sou al País Valencià, la qual cosa comporta que gran part de la joventut compartisca pis per a poder fer front a les despeses. Les quotes hipotecàries representen el 46'9 % del sou per a aquelles persones joves que han adquirit un habitatge en el nostre territori. Ens trobem davant un percentatge que situa a la joventut que s'emancipa en un greu risc d'exclusió.

Cal assenyalar que els efectes de la COVID-19 en la joventut han estat demolidors: al setembre les dades indicaven que el 25 % de les persones joves estaven en EERTO i un 5 % ja havien sigut acomiadats.


A més, la pandèmia ha provocat que el 22 % dels joves del País Valencià deixen de ser econòmicament independents i necessiten l'ajuda de les seues famílies.

En el cas de la ciutat de València, el Consell de la Joventut ha fet un estudi juntament amb la Regidoria de joventut, en el qual es mostra que, almenys un de cada quatre joves està en EERTO o ha perdut la seua ocupació, i un 29'5 % ha vist reduït el seu contracte, jornada o sou.

A més, amb la crisi de la COVID-19, 11.000 persones joves valencianes han retornat a la seua llar familiar durant l'any 2020. La taxa d'emancipació juvenil en el segon semestre de l'any 2019 és del 19 % al País Valencià. Per tant, ens trobem davant d'un descens significatiu de l'emancipació juvenil en el nostre territori, fet que ens situa en el primer semestre de 2020 en una taxa d'un 16'3 %.

Aquesta dada és de nou un dels indicatius de la precarietat laboral que pateix la joventut, la qual acaba per traduir-se en greus dificultats per a abandonar la seua llar familiar i iniciar un projecte de vida independent.

6. Propostes

Des de CCOO PV, hem participat en l'elaboració de moltes propostes en l'àmbit de l'habitatge. L'últim gran acord per a pal·liar les problemàtiques socials i econòmiques del nostre territori és l'"**Alcem-nos**"

En aquest acord, fruit del Diàleg Social entre el Govern Valencià i els agents socials, existeixen fins a 13 mesures o accions en matèria d'habitatge i algunes de les més rellevants van en la línia del que hem parlat més amunt: duplicar el parc públic d'habitatge (mesura 87); augmentar-lo aconseguint que no es genere segregació o guetos (mesura 89); analitzar i avaluar l'eficàcia de les ajudes a l'accés a l'habitatge (mesura 90); treballar per posar l'habitatge en el centre de la integració social (mesura 91).

Per tant, és necessari que el Govern Valencià done inici als treballs de desenvolupament de l'acord de reconstrucció signat amb els agents socials.

Hi ha una sèrie de mesures que hem d'implementar per a garantir l'accés a l'habitatge de totes aquelles persones que per la seua situació tenen serioses dificultats per evitar futurs esclats o aguditzacions d'aquests problemes. I per a la seua posada en marxa, cal incrementar la inversió pressupostària en habitatge com a mínim a un 1 % del total.

La concreció de les mesures que cal implementar serien:

- S'hauria d'incloure la definició del que s'entén per zona tensionada en la Llei d'arrendaments urbans. És necessari exigir a les institucions valencianes que analitzen i classifiquen els districtes i/o barris de les ciutats valencianes per a poder tindre una visió real de quina és la situació. Així mateix, seria imprescindible regular el lloguer en aquestes zones així com el nombre d'habitatges turístics que hi ha.

- Establir en les zones tensionades limitacions al preu del lloguer vinculat als ingressos de les llars. Cal evitar l'exclusió immobiliària per motius econòmics. Aquestes limitacions serien: no s'ha de poder sobrepassar una miqueta per cent d'augment i s'establirà una quantia màxima per als lloguers. Mesures similars s'han pres en altres ciutats europees, per exemple a Berlín.

- Consolidar i fomentar la inclusió de l'habitatge buit que existeix actualment en programes de lloguer segur i assequible, incentivant la seua entrada en el mercat i que siga una opció viable d'emancipació residencial. Amb la finalitat d'optimitzar-ne l'ús, s'hi poden impulsar mesures per a la seua rehabilitació.

- Establir una major dotació per part de l'Administració d'ajudes en matèria de lloguer, amb una necessària anàlisi i avaluació de l'eficàcia de les ajudes a l'accés a l'habitatge fins ara establides.

- Posar fre als desnonaments de persones vulnerables i obligar a realitzar un lloguer social en cas que el propietari siga un gran posseïdor o posseïdora d'habitatge. Cal garantir des de les institucions públiques una alternativa residencial quan es produeix un desallotjament, així mateix cal assegurar els subministraments bàsics de les persones més vulnerables.
- Acompanyar aquestes mesures d'una lluita contra l'especulació per a garantir que l'habitatge siga un bé d'ús i no d'inversió o mercantilització. Cal frenar el fenomen dels pisos turístics il·legals i reorientar les bonificacions fiscals, perquè no vagen a parar a les mans de les grans forquetes de múltiples habitatges, sinó que incentiven l'adquisició i rehabilitació d'habitatge que no estiguen disponibles actualment amb la finalitat de destinar-les a lloguers socials.
- Augmentar el parc públic d'habitatge, prohibir la seua venda a entitats privades i destinar al lloguer social un tant per cent de l'habitatge de construcció pública, especialment en ciutats o barris tensionats. Destinar el sòl públic a la construcció d'habitatge públic i protegit que servisca per a augmentar el parc públic d'habitatge que tenim al País Valencià i evitar que s'hi genere segregació o guetos.
- Establir una major coordinació entre les diferents administracions amb una especial atenció a la coordinació entre habitatge i serveis socials per a detectar i previndre possibles situacions de desnonament.
- Harmonitzar la Renda Valenciana d'Inclusió i l'Ingrés mínim Vital, que en tots dos casos contempla un complement per a despeses derivades del lloguer o del pagament de quota hipotecària de l'habitatge habitual, mesura que facilitaria a moltes persones de disposar dels recursos necessaris per al pagament dels seus habitatges i evitar situacions de desnonament.
- Establir en la major brevetat possible la qualificació d'espais vulnerables, arreu del País Valencià, per a iniciar una planificació d'actuacions concretes de correcció d'aquestes situacions i donar respostes integrals mitjançant les quals es permeta una major inclusió social i una eixida de la situació de precarietat que pateixen moltes persones.
- Regular una vertadera segona oportunitat per a aquelles llars amb deutes hipotecaris, que realment permeta a les persones romandre en la seua llar. És fonamental acabar amb fenòmens com el sensesostre mitjançant la generació de programes que aborden aquesta problemàtica de manera integral i fomentar l'ús d'unitats de convivència reduïdes per evitar la utilització de grans albergs i centres.

7. Conclusions

Encara que l'article 47 de la Constitució espanyola reconeix que tots els espanyols i espanyoles tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat, és obvi que això no s'està garantint al nostre país.

És per això, que des de CCOO PV reivindicuem als diferents governs una solució a la dificultat existent en qüestió d'accés a l'habitatge, així com de totes aquelles problemàtiques que generen i que provoquen situacions de pobresa i exclusió social.

Solució que també planteja el Parlament Europeu amb la Resolució de 21 de gener de 2021, sobre l'accés a un habitatge digne i assequible per a tots. Es demana als estats membres que es reconega el dret fonamental a l'habitatge digne mitjançant disposicions legislatives i que s'hi garantisca la igualtat d'accés.

Tot i que s'han desenvolupat al llarg dels últims anys diferents mesures en matèria d'habitatge, tant a nivell estatal com autonòmic, encara existeixen moltes persones que manquen d'un habitatge digne on residir.

És per això que és necessari un major reforç econòmic en les polítiques que es destinen a garantir-lo, com a mínim és fonamental arribar fins a un 1 % dels pressupostos generals, un augment de quasi 50 milions d'euros.

En aquest sentit, ressaltem l'avanç que ha suposat l'augment progressiu per part del govern autonòmic del pressupost en habitatge; passant de 37.631.260 euros l'any 2015 a 207.120.810 euros per a l'any 2021.

A pesar que la nostra autonomia té el major estoc de l'Estat d'habitatges nous sense vendre (18,7 %), se'n continuen construint milers any rere any.

És obvi que aquesta dinàmica d'especulació i construcció obsessiva d'habitatge es manté des de molts anys arrere. I aquesta situació unida a un encariment generalitzat de l'habitatge, tant en propietat com en lloguer, suposa una manca molt seriosa en la possibilitat d'accedir a un habitatge digne i de manera estable, circumstància a la qual urgeix posar solució.

L'excepció al creixement dels preus de compravenda d'habitatge la marca l'any 2020, amb el lleu descens en un 1'67 % en el primer semestre d'aquest any.

En el cas del preu del lloguer continua incrementant-se i se situa en un augment de més d'un 20 % en la majoria de barris de grans ciutats com València, o fins i tot superant el 25-30% en molts pobles i ciutats del territori valencià.

Alguns dels principals factors que influeixen en l'increment de preus d'aquests últims anys

són l'escassa oferta de lloguer assequible/social, així com de parc públic d'habitatge que puga oferir una alternativa i un contrapés a l'escalada de preus del sector privat.

Però a més, existeixen una altra sèrie de factors que dificulten l'accés a un habitatge en règim de lloguer per part dels sectors més vulnerables de la població, fet que repercuteix de manera important en l'alça dels preus, entre els quals trobem l'especulació, la gentrificació i la turistificació.

En algunes zones, especialment les turístiques i les grans ciutats, s'impossibilita l'accés a un habitatge digne per part dels sectors més vulnerables de la població valenciana i, de fet, l'augment de desnonaments més notable s'està donant en habitatges de lloguer.

A més, el procés de gentrificació mitjançant l'actuació de fons voltor i els seus SOCIMI s'està donant de manera gradual en alguns barris valencians, normalment en els depauperats i la conseqüència dels quals acaba sent l'expulsió en moltes ocasions del seu veïnatge a causa de l'encariment dels lloguers o les pressions per a vendre les seues cases. Aquestes actuacions acaben provocant un canvi gradual d'habitatges familiars per habitatges turístics que extrauen un major rèdit econòmic.

A més, cal destacar els 191.379 actius en tot l'Estat espanyol d'una gran posseïdora com és la Societat de Gestió d'Actius Procedents de la Reestructuració Bancària (Sareb), coneguda com "el banc dolent", i la seua implantació en el nostre territori amb més de 26.500 immobles.

D'altra banda, la situació de precarietat que continua patint la classe obrera valenciana provoca una dificultat enorme per a poder bregar amb aqueixos preus en l'adquisició d'habitatge. Un clar reflex d'aquesta situació és que les persones hipotecades en la nostra comunitat dediquen al pagament de la quota mensual una mitjana d'un 26'78 % del seu sou.

A aquesta realitat cal sumar-li la falta d'habitatge públic, per a l'any 2020 en el cas del País Valencià estaríem davant la xifra de 13.960 habitatges socials que donen cobertura a tan sols un 0'7 % de les llars davant l'1,6 % de cobertura mitjana estatal. Una dada que indubtablement mostra la insuficiència d'habitatge social en la nostra comunitat i que al seu torn, genera que grans posseïdors o posseïdores monopolitzen el mercat de l'habitatge.

Per tant, és fonamental aconseguir l'augment del parc públic d'habitatge en el nostre territori, entre altres maneres, mitjançant l'aplicació del Decret llei 6/2020, de 5 de juny, per a l'exercici dels drets de de adquisició preferent, tanteig i retracte. Una mesura que valorem com a positiva i que ha de servir per a generar una xarxa molt més àmplia d'habitatge públic al País Valencià, frenar l'especulació, l'expulsió de persones de les seues llars i l'assetjament al qual poden ser sotmeses per grans posseïdors o posseïdores que han estat adquirint habitatges a preus irrisoris.

És una realitat que al País Valencià ens trobem amb prou espais on conflueixen proble-

mes d'habitatge precari, falta de recursos públics, població empobrida... És per això que és urgent la qualificació d'espais vulnerables en la major brevetat possible, per a iniciar-ne una planificació d'actuacions concretes de correcció, de manera que es permeta una major inclusió social i una eixida de la seua situació, que la pateixen moltes persones.

Un altre greu problema i que cal fer-li front de manera urgent és el sensesostre, només a la ciutat de València es troben en aquesta situació quasi un miler de persones.

Les administracions públiques han de generar programes que aborden aquesta problemàtica de manera integral i la solució no ha de passar per acollir les persones en grans albergs i centres.

I aquest fenomen del sensesostre també és conseqüència dels milers de desnonaments que es continuen donant al País Valencià. Més en concret, l'any 2020 se n'han produït 4.501 davant els 7.390 que es van donar l'any 2019, un descens considerable produït per les mesures temporals antidesnonament preses pels diferents governs com a conseqüència de la pandèmia sanitària.

El nombre de desnonaments a Espanya per no pagar el lloguer, a excepció de l'any 2020, s'ha mantingut en xifres similars des de l'any 2013. No obstant això, el nombre de desnonaments per impagament d'hipoteca ha anat en descens a partir de l'any 2015.

És el moment de posar en marxa les mesures necessàries perquè les persones no es veguen en la situació d'haver de passar per la traumàtica experiència vital de patir un desnonament.

La joventut és un sector de la població, encara que no l'únic, que forma part dels col·lectius vulnerables que tenen grans dificultats d'accés a l'habitatge al País Valencià. Això és degut a les males condicions laborals i precarietat existents en el nostre territori, la qual cosa suposa que tan sols un 16,3 % de la població jove en 2020 puga emancipar-se. Entre altres circumstàncies, existeix una impossibilitat per a assumir les despeses que comporta l'adquisició d'un habitatge, les quotes hipotecàries representen el 46'9 % del sou per a aquelles persones joves que han adquirit un habitatge en el nostre territori, i destinen una mitjana del 73'4 % del seu sou en el cas dels pagaments de lloguer. Dades indicatives de les greus dificultats per a iniciar un projecte de vida independent.

En definitiva, hem descrit 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:

- Incrementar la inversió pressupostària en habitatge com a mínim a un 1 % del total.
- Analitzar i classificar els districtes i/o barris de les ciutats valencianes per a poder tindre una visió real de quina és la situació. Regular el lloguer en les zones tensionades així com el nombre d'habitatges turístics que té.
- Establir en les zones tensionades limitacions al preu del lloguer vinculat als ingressos de

les llars.

- Consolidar i fomentar la inclusió de l'habitatge buit que existeix actualment en programes de lloguer segur i assequible. Impulsar mesures per a la seua rehabilitació i optimitzar-ne l'ús.

- Establir una major dotació per part de l'Administració d'ajudes en matèria de lloguer, amb la necessària anàlisi i avaluació de l'eficàcia de les ajudes a l'accés a l'habitatge fins ara establides.

- Posar fre als desnonaments de persones vulnerables i possibilitar-los una alternativa residencial i obligar a realitzar un lloguer social en cas que el propietari o propietària siga un gran posseïdor o posseïdora d'habitatge. Assegurar els subministraments bàsics de les persones més vulnerables.

- Garantir que l'habitatge siga un bé d'ús i no d'inversió o mercantilització. Frenar el fenomen dels pisos turístics il·legals, reorientar les bonificacions fiscals perquè incentiven l'adquisició i rehabilitació d'habitatge amb la finalitat de destinar-los a lloguers socials.

- Augmentar el parc públic d'habitatge, prohibir la seua venda a entitats privades i destinar al lloguer social un tant per cent de l'habitatge de construcció públic, especialment en ciutats o barris tensionats. Destinar el sòl públic a la construcció d'habitatge públic i protegit i evitar que es generen segregacions o guetos.

- Establir una major coordinació entre diferents administracions per a detectar i previndre possibles situacions de desnonament.

- Harmonitzar la Renda Valenciana d'Inclusió i l'Ingrés mínim Vital per a facilitar que moltes persones disposen dels recursos necessaris per al pagament dels seus habitatges.

- Establir la qualificació d'espais vulnerables per a iniciar una planificació d'actuacions concretes de correcció d'aquestes situacions de vulnerabilitat.

- Acabar amb fenòmens com el sensesostre mitjançant la generació de programes que aborden aquesta problemàtica de manera integral i fomentar l'ús d'unitats de convivència reduïdes i evitar la utilització de grans albergs i centres.