

Solucionario para el problema real de la vivienda

Una propuesta técnica y estratégica

PLAN - Plataforma Liberal de Andaluces

Introducción

Artículo 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»

Desde PLAN, Plataforma Liberal de Andaluces, siendo fieles al compromiso social, económico y político con la eficiencia institucional, la cohesión territorial y la libertad de elección ciudadana, detallamos la presente propuesta como un solucionario técnico y estratégico sobre uno de los problemas reales de los andaluces, el acceso a la vivienda.

Diagnóstico del Problema

Una cuestión que supone un conflicto de orden social y político con diversas causas y protagonistas, pero con un solo diagnóstico: el colapso del estado de bienestar, el colapso como país. Nos encontramos ante una problemática a nivel global, que afecta a todo el espacio europeo sin que hasta la fecha, se haya encontrado solución a uno de los principales orígenes del problema: la transformación de la vivienda en un activo financiero.

La Vivienda como Activo Financiero

El peculiar concepto de la vivienda como activo financiero ha desbancado, desprovisto y anulado a la misma de la esencia que le confiere nuestra Carta Magna: ser un derecho para todos los españoles. A esto se añade que las políticas públicas han abandonado la promulgación de normas orientadoras a su protección, al igual que se realiza con la infancia, familia, la salud, la cultura y el medio ambiente, entre otros.

Causas y Datos del Mercado

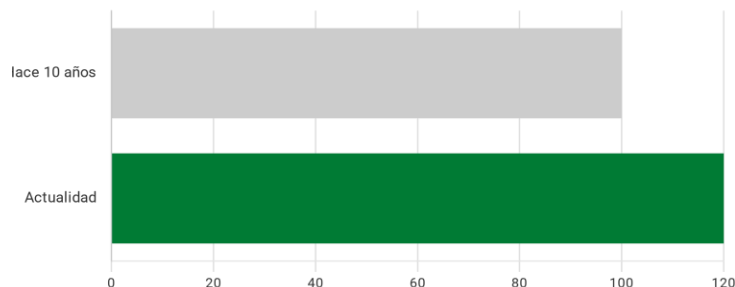
Tal y como indicamos con anterioridad, consideramos que la problemática del acceso a la vivienda tiene varias causas y unos protagonistas (algunos de reciente incorporación masiva al mercado inmobiliario como son los fondos de inversión y los grandes tenedores de viviendas), que nos llevan a la actual situación del mercado:

- Precios de las viviendas elevados e inaccesibles para un gran porcentaje de la población.
- Alquileres descontrolados y desconfigurados de las realidades y necesidades de la ciudadanía.
- Sectores poblacionales cada vez más precarizados con rentas per cápita inferiores en algunos casos a los precios mínimos de la vivienda.

Viviendas compradas sin hipoteca (últimos 10 años)



Aumento de propietarios con más de 10 viviendas



1.- Fomento de la construcción de viviendas a precios moderados

Proponemos la supervisión, por parte de una misma administración, del uso estratégico del suelo público:

1.1.1. Inventario y movilización de suelo público o infrautilizado

- Crear un Inventario Andaluz de Suelo Público Apto para Vivienda (en obligada colaboración con municipios y diputaciones).
- Revisar cesiones y patrimonios públicos que no estén en uso (como suelos de entes públicos, empresas públicas, etc.), así como la revisión de los bienes fruto de las últimas inmatriculaciones a instituciones religiosas.
- Impulsar convenios con ayuntamientos para destinar suelo público a promoción de VPO o alquiler social.

1.1.2. Cesión de suelo en derecho de superficie (no venta)

Cesión por parte de la Junta de Andalucía y Ayuntamientos del uso del suelo por un periodo de 75 años a promotores públicos o privados que construyan vivienda de alquiler social o asequible. De esta forma, aplicando este modelo ya probado en Viena, París o Países Bajos, se produce una retención de la titularidad del suelo público que impide la especulación según los intereses del mercado.

1.- Fomento de la construcción de viviendas a precios moderados

En segundo lugar, se proponen una serie de medidas para la financiación e incentivos a promotores de vivienda con precio moderado y vivienda pública por parte de la administración competente en materia de vivienda:

1.2.1. Fondo de Financiación de Vivienda Pública de Andalucía (FFVPA)

Dotado con fondos propios, FEDER y préstamos del BEI destinado a:

Ayuntamientos para promoción directa.

Empresas públicas de suelo y vivienda (como AVRA).

Cooperativas o entidades del tercer sector.

1.2.2. Alianzas con cooperativas y promotores sociales

Apoyo técnico y financiero a cooperativas de vivienda en cesión de uso del suelo.

Estímulos fiscales a proyectos de alquiler asequible impulsados por promotores sociales.

1.- Fomento de la construcción de viviendas a precios moderados

Lógicamente, toda propuesta debe ir aparejada de una reforma y simplificación urbanística en distintos aspectos como:

1.3.1. Agilización de licencias y tramitación para la construcción de vivienda protegida

Declarar los proyectos de vivienda pública como "de interés general prioritario".

Reducir a la mitad los plazos para informes, licencias y trámites.

1.3.2. Incentivos urbanísticos a promotores privados

Bonificaciones o mayor edificabilidad si destinan parte de las viviendas a:

Alquiler asequible por 25 años.

Venta con precio máximo regulado (VPO).

Compensaciones urbanísticas a promotores que integren vivienda asequible en sus promociones.

1.- Fomento de la construcción de viviendas a precios moderados

Además de las medidas propuestas para la construcción de vivienda nueva, un pilar fundamental lo constituye la Gestión eficiente del parque público existente, la cual se puede resumir en los siguientes apartados:

1.4.1. Rehabilitación de vivienda pública vacía o degradada

Un Plan Andaluz de rehabilitación exprés y puesta en uso en 6 meses.

Convenios con empresas para gestionar el alquiler social.

1.4.2. Auditoría de uso de vivienda pública

Auditoría de ocupación, uso fraudulento y cesiones irregulares.

Reasignación de vivienda según criterios de urgencia, renta y necesidad.

2.- Medidas de protección a propietarios, fomento de la puesta en alquiler de viviendas desocupadas y aumento de la oferta

2.1. Protección jurídica del propietario

Ley de Garantía de Cobro de Alquiler

Seguro público andaluz contra impagos para pequeños propietarios que alquilen a precios moderados o a colectivos prioritarios.

Financiación del seguro mediante fondos propios y fondos europeos.

Acceso mediante inscripción voluntaria en un registro oficial.

Protocolo exprés contra la ocupación ilegal

Colaboración con el TSJA para crear juzgados especializados con tramitación urgente de lanzamientos.

Campaña de apoyo legal gratuito a propietarios en situación de ocupación.

Aumentar penas por delitos de ocupación en Código Penal.

Acceso prioritario a ayudas para reparación de daños derivados de ocupación.

2.- Medidas de protección a propietarios, fomento de la puesta en alquiler de viviendas desocupadas y aumento de la oferta

2.2 Incentivos fiscales y económicos

Bonificación IRPF autonómico

Hasta el 40% de deducción de la parte de cuota íntegra autonómica que corresponda a los rendimientos del capital inmobiliario de arrendamientos para alquileres a:

Precios 20% por debajo del mercado.

Jóvenes menores de 45 años.

Familias monoparentales o con hijos.

Programa para rehabilitación de viviendas destinadas al alquiler

Subvenciones directas de hasta 20.000 € para rehabilitar viviendas vacías que se destinen al alquiler durante 5 años.

Simplificación de trámites técnicos y urbanísticos.

2.- Medidas de protección a propietarios, fomento de la puesta en alquiler de viviendas desocupadas y aumento de la oferta

2.3 Promoción del alquiler con garantías de seguridad para el propietario

Alquiler garantizado público-privado. Nuevo marco de colaboración entre Junta y propietarios:

Cesión de vivienda a la Junta por 5-7 años.

Alquiler social gestionado por la administración o tercer sector.

Renta garantizada, mantenimiento y devolución asegurada.

2.4 Registro de Buenas Prácticas para Propietarios

Distintivo oficial para quienes alquilen con condiciones favorables con acceso preferente a ayudas y subvenciones.

Asesoramiento técnico y jurídico gratuito.

2.5 Rechazo al intervencionismo lesivo

No declarar zonas tensionadas sin estudios técnicos previos, consulta pública y análisis de impacto en la oferta.

Defensa del mercado libre con reglas claras y garantías para propietarios.

3.- Medidas para facilitar el acceso a la vivienda

3.1. Creación de un Programa de Vivienda Preferente para personas desempleadas mayores de 45 años, solteras o con cargas familiares

Reservar un % mínimo de viviendas protegidas o públicas (por ejemplo, 10–15%) para estos colectivos:

Desempleados de larga duración mayores de 45 años.

Personas solteras sin ingresos o con rentas bajas.

Familias monoparentales con menores o personas dependientes a cargo.

3.2. Subvención al alquiler o ayudas directas a la vivienda

Línea específica de ayudas al alquiler con:

Subvención del 50–80% del alquiler mensual, con topes máximos.

Flexibilización de requisitos en caso de ingresos inestables.

Compatible con otras rentas de inserción o subsidios por desempleo.

Beneficiarios:

Mayores de 45 años desempleados sin prestación contributiva.

Personas con cargas familiares (menores, personas dependientes, etc.).

3.- Medidas para facilitar el acceso a la vivienda

3.3. Impulso del parque público de vivienda de alquiler social

Ampliar el número de viviendas sociales gestionadas por la Junta y los ayuntamientos.

Priorización del colectivo desempleado mayor de 45 años con cargas.

Promover convenios con entidades del tercer sector o cooperativas.

3.4. Fomento del alquiler con opción a compra

Incentivar programas de alquiler con opción a compra con condiciones ventajosas:

- Plazos más largos.

- Descuento del 100% de las rentas pagadas en el precio de compra.

- Facilidades de financiación posteriores.

3.5. Rehabilitación de viviendas vacías para destinarlas a este colectivo

Identificar viviendas vacías en propiedad pública o en colaboración con entidades privadas.

Invertir en su rehabilitación y asignarlas como alquiler social a personas >45 años desempleadas.

3.- Medidas para facilitar el acceso a la vivienda

3.6. Creación de cooperativas o fórmulas de cohousing adaptadas

Fomentar la creación de cooperativas de vivienda para mayores en riesgo de exclusión o soledad.
Apoyar fórmulas como cesión de uso, donde la persona no es propietaria, pero sí usuaria con derechos estables.

3.7. Incentivos fiscales desde la administración autonómica

Reducción del tipo general del ITP (actualmente 7%) y para vivienda habitual (actualmente al 6%) al 2% o 2,5% y eliminar el ITP de tipo reducido, aplicable a jóvenes y colectivos vulnerables, ampliando los requisitos de límite de edad a menores de 45 años (actualmente 35 años) y precio hasta 200.000 € (actualmente 150.000 €).

Deducción autonómica en el IRPF andaluz por alquiler.

Eliminación de tasas administrativas para el acceso a vivienda protegida o ayudas.

3.8. Compatibilidad con otras prestaciones sociales

Asegurar que las ayudas de vivienda no computan como renta en la evaluación de acceso al Ingreso Mínimo Vital o a rentas autonómicas.

Conclusión

Tres Ejes Fundamentales

1

Fomento de la construcción
de viviendas a precios
moderados

2

Protección a propietarios y
aumento de la oferta

3

Facilitar el acceso a la
vivienda

Un **solucionario** técnico y estratégico para garantizar el derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada

PLAN - Plataforma Liberal de Andaluces