

COMPARECENCIA CONGRESO

AUDIENCIA PÚBLICA ANTE LA COMISIÓN DE PETICIONES (PETI) DEL PARLAMENTO EUROPEO (BRUSELAS).

FECHA: 18/marzo/2025. 14,30 h a 16,30 h.

INTERVENCIÓN EN LA SESIÓN:

“Social housing in the EU – decent, sustainable and affordable”.

“VIVIENDA SOCIAL EN LA UE: DIGNA, SOSTENIBLE Y ASEQUIBLE”.

TÍTULO DE LA INTERVENCIÓN:

“LA VIVIENDA SOCIAL EN ESPAÑA: SITUACIÓN ACTUAL Y PERSPECTIVAS DE FUTURO”.

Compareciente: Gerardo Roger Fernández.

Arquitecto, Urbanista y Profesos de Urbanismo.

SINOPSIS DE LA INTERVENCIÓN.

1. INTRODUCCIÓN: DIAGNÓSTICO DE LA SITUACIÓN.

La Política pública de Vivienda adoptada por la Administración española a partir de la Transición democrática (Constitución de 1.978) se diferenció sustancialmente de la aplicada por los países centroeuropeos desde la segunda mitad del Siglo XX (s/t Austria-Viena y Países Bajos).

Frente a las políticas europeas de promoción de grandes Parques de Vivienda Pública en Alquiler Social Asequible (PVIPASA) con carácter permanente, en España, teniendo en cuenta que el acceso al uso y disfrute de una vivienda digna es un derecho constitucional (artículo 47 CE), la Administración adoptó una estrategia política que hoy se aprecia generalizadamente como una medida socialmente controvertida.

En concreto, la política aplicada se apoyaba en la capacidad ejecutiva del Sector Privado mediante la disposición legal de Promociones de Vivienda Social, denominadas indistintamente de “Protección Pública” (VPP) o de “Protección Oficial” (VPO), definiéndose administrativamente para ellas un “precio tasado oficialmente”, normalmente 1/3 menor del correspondiente al precio de mercado de la Vivienda de Renta Libre (VRL), política que se complementaba con el otorgamiento de Subvenciones y Ayudas públicas respectivamente al empresario-promotor y al ciudadano adjudicatario, así como con la atribución de la facultad legal de renunciar voluntariamente a la condición de “protegida” al cabo de unos años (10-30 años) para proceder a su venta como VRL en el mercado libre.

Esta “sorprendente desamortización” produjo que en la actualidad las VPP-VPO que se conservan en España a precio asequible asciendan aproximadamente a 300.000 unidades, alrededor del 2,5 % de las Viviendas Principales, mientras que la media en la Unión Europea asciende al 9,3 % (en Países Bajos el 30 %).

Por otro lado, la profunda crisis financiera mundial ocasionada por la explosión de “la burbuja inmobiliaria” (año 2008), junto a las dramáticas consecuencias de la Pandemia y de las Guerras de Ucrania y Gaza, generaron una gravísima recesión en el Sector Inmobiliario que propició el hundimiento de la mayor parte del empresariado especializado, así como un escenario de precariedad salarial y de inseguridad laboral notables, circunstancias que han comportado sustanciales restricciones en la producción inmobiliaria desde entonces. De hecho, en la actualidad la producción de vivienda nueva oscila alrededor de las 90.000 vivs./año, 1/3 de la demanda endógena de primera residencia, ratio que se estima en las 6-7 vivs./1.000 habit./año (aprox. 300.000 vivs./año en España).

En consecuencia, ante la presencia de una demanda residencial solvente, tanto nacional como extranjera, con capacidad de compra fundamentalmente con finalidad inversora, se termina por generar un sustancial incremento de los costes de la construcción y de un desmedido valor del suelo, factores que han comportado un aumento excesivo del precio de venta de las VRL, que al aplicarle el criterio “derivado” (1/3) para determinar el correspondiente a las VPP-VPO, ha elevado proporcionalmente el valor de éstas y, en consecuencia, ha alejado, aún más, el acceso a las mismas de la ciudadanía en general pero, sobre todo, de la gran demanda social mayoritaria que existe en España, es decir, de los denominados “milleuristas y bimilleuristas”, ciudadanos con Ingresos medios netos comprendidos entre los 1.000-2.000 €/mes.

De hecho, como está socialmente asumido, el criterio general aplicable para garantizar racionalmente el acceso a la vivienda se fija en una cuota económica destinada a su obtención que no supere el 30 % de los Ingresos Netos de sus usuarios, en concreto, 300-600 €/mes para la señalada demanda social mayoritaria.

Sin embargo, en la actualidad el alquiler medio de una vivienda normal en las ciudades medias y grandes españolas oscila alrededor de los 1.000-1.200 €/mes (de hecho, los 300-600 €/mes son los habituales en el alquiler individualizado de habitaciones pertenecientes a viviendas localizadas en esas ciudades), lo que pone de manifiesto el grave escenario en que se encuentra, en la actualidad, la vivienda en España.

2. MEDIDAS GLOBALES A ADOPTAR PARA SOLVENTAR LA SATISFACCIÓN DEL DERECHO DE VIVIENDA EN ALQUILER SOCIAL.

Obviamente, la situación de emergencia social que comporta el comprometido escenario social descrito ha impulsado a los poderes públicos y en concreto y entre otras, a la Administración General del Estado encabezada por el actual Ministerio de la Vivienda y Agenda Urbana, a adoptar medidas drásticas y plausibles encaminadas a resolver, de una vez por todas, el grave problema existente. De hecho, la aprobación de la Ley Estatal 12/2023 por el Derecho a la Vivienda es un claro exponente de las medidas que se están practicando.

2.1.- Medidas a Corto- Medio Plazo.

En concreto, se están adoptando medidas inmediatas de carácter coyuntural para solventar el problema a corto-medio plazo (2024-2028), estableciendo como Objetivo preferente para las VPP-VPO el régimen de Alquiler Asequible frente al régimen de Venta y manteniéndose, en cualquier caso y con carácter indefinido la calificación de VPP-VPO prohibiéndose su venta como VRL al cabo del tiempo (“no volver a tropezar dos veces en el mismo ladrillo”).

Así, además del establecimiento de límites legales para regular los incrementos desproporcionados de los actuales alquileres de mercado, la perentoriedad de este plazo inmediato requiere que se proceda a la reutilización del patrimonio Residencial ya existente, tanto público (v. gr. entidades de la Administración titulares de viviendas públicas) como privado (v. gr. entidades financieras y grandes tenedores de viviendas de titularidad privada) mediante la disposición de ayudas a la Rehabilitación y aplicación de medidas de penalización y bonificación fiscal (“palo y zanahoria”) para fomentar/incentivar la puesta en el mercado de las viviendas existentes en régimen de Alquiler Asequible.

Asimismo, también se vienen adoptando otro tipo de medidas de carácter más funcional como, entre otras y como ejemplo de interés, el establecimiento de un seguro que garantice el cobro de las rentas de alquiler, etc. etc.

2.2.- Medidas a Medio-Largo Plazo.

Adicionalmente, se están adoptando Políticas de carácter estructural a medio-largo plazo destinadas a la creación de Parques de Vivienda Pública en Alquiler Social Asequible, PVIPASA, con carácter permanente, a promover por Sociedades-Empresas Públicas de Gestión de ámbito Estatal, y también Autonómico, empresas que deseablemente deberían operar de manera concertada.

Los PVIPASA se dimensionarían estimativamente en 2 Millones de Viviendas nuevas para tender a alcanzar la media europea y satisfacer el déficit histórico acumulado. El plazo para la creación total de los Parques podría alcanzar los 40 años, lo que supone 50.000 vivs./año, cifra razonable y plausible. De hecho, en los años 80-90 en España se

construían 300.000 viv./año de primera residencia, de ellas 100.000 eran VPP-VPO.

En este sentido, la concertación entre la Administración General del Estado (AGE) y los Gobiernos Autonómicos (GGAA) para la ejecución de los PVIPASA podría acordarse al 50 %: 25.000 vivs. a la AGE y otras 25.000 a los GGAA (1.500 vivs./año de media para cada CCAA).

En este sentido, la Inversión Pública a aplicar en la creación de estos PVIPASA, partiendo de un coste unitario medio por vivienda (en función del tamaño de la misma, 1-3 dormitorios) de 100.000 €/viv., comporta un resultado total estimado en 5.000 millones/año, importe que puede considerarse razonablemente plausible para las arcas públicas, 2.500 para la AGE y 150 millones/año de media para cada CCAA, cantidades económicamente asumibles.

Pero, además, si consideramos que la Vivienda se constituye como el “quinto pilar del Estado de Bienestar”, deberá disponer, obviamente, de una financiación pública razonable, sobre todo si tenemos en cuenta la relevante consideración económica que muestra que este importe no se conforma como un “Gasto a fondo perdido”, sino que precisamente se caracteriza como una explícita “Inversión Social”, siempre recuperable con los retornos derivados de los cobros de las Rentas mensuales, lo que facilita y garantiza racional e indudablemente el proceso de su financiación pública.

3. MEDIDAS DE EJECUCIÓN PARA LA PROMOCIÓN DE LOS PVIPASA.

3.1. Modalidades de Gestión.

Obviamente, procede distinguir dos modalidades propias y genuinas de Gestión-Ejecución de los PVIPASA, a saber:

a). Gestión Indirecta en Colaboración Público-Privada.

Modalidad de concesión a un particular de un Derecho de Superficie a edificar, en el que la Administración aporta gratuitamente la parcela edificable con destino a Vivienda Pública en Alquiler Asequible y un empresario privado, seleccionado en régimen concursal, edifica y explota en régimen de Arrendamiento Asequible de las Viviendas,

revirtiendo el edificio a la Administración a la terminación del plazo de amortización de la inversión (50-70 años).

Dadas las características empresariales de la Actuación, lo que comporta la disposición de un beneficio empresarial lógico (“no hay empresarios sin fronteras”) y de unos costes financieros derivados del mercado bancario, el resultado de las rentas mensuales de Alquiler oscilan entre los 800-1.200 €/mes, rentas que satisfacen al segmento social de Ingresos entre 2.500-4.000 €/mes, pero deja fuera de la oferta pública a la demanda mayoritaria más vulnerable (“mileuristas y bimileuristas”).

b). Gestión Directa por Sociedad Pública.

Modalidad de Gestión-Promoción de los PVIASA por Gestión Directa de la Administración, a valor de suelo cero (ya obtenido gratuitamente), a beneficio empresarial cero (sólo procede obtener la rentabilidad social) y coste financiero derivado de la aportación de recursos públicos (Instituto de Crédito Oficial, ICO, análogos autonómicos o el BEI, al 3-3,5 %) lo que permite obtener rentas de 350-700 €/mes, rentas que posibilitan, al fin, satisfacer la demanda social mayoritaria más vulnerable que actualmente se encuentra frustrada.

4. DISPOSICIÓN DE SUELO PARA LA PROMOCIÓN DE LOS PARQUES PÚBLICOS DE VIVIENDAS EN ALQUILER ASEQUIBLE.

“La mejor política de vivienda es una buena política de suelo”.

Sin suelo que disponga de las características jurídicas, urbanísticas y económicas adecuadas a las condiciones que definen a las Viviendas de Alquiler Asequible, no será posible la promoción-ejecución, tanto pública como privada, de este tipo de Vivienda Social.

Pues bien, el Planeamiento Urbanístico actual ofrece dos tipos de suelos adecuados e idóneos para ello, a saber:

a). Los tradicionales suelos calificados por el Planeamiento para la promoción pública de Viviendas Protegidas, VPP-VPO, suelos de carácter patrimonial que se derivan de la cesión a los Ayuntamientos (deber de participación pública en las plusvalías, artículo 47 CE) de parte de los suelos edificables contemplados en las Actuaciones

Urbanizadoras, AU, consistente, normalmente, en parcelas urbanizadas de valor equivalente, de media, al 10 % del valor del suelo total edificable de las AU, y

b). Los suelos calificados por el Planeamiento como Equipamientos Públicos, parcelas urbanizadas y localizadas muy abundantemente a lo largo y ancho de la Ciudad Consolidada, en las que se pueden implantar ampliamente las novedosas Viviendas Dotacionales dotadas de carácter demanial y, por tanto, destinadas exclusivamente al Alquiler Social Asequible

En consecuencia, existe suficiente suelo adecuado y bien situado en la ciudad para la creación de los PVIPASA que se contemplan en esta Ponencia y, por tanto, procede ser razonablemente optimista en que, al fin y de una vez por todas, se pueda acabar con el ancestral problema de vivienda que “in illo tempore” pervive en España.

Valencia para Bruselas, a 18 de marzo de 2025.

Gerardo Roger Fernández.

•