PLATAFORMA POR UNA VIVIENDA DIGNA
- COMUNICADO ESTATAL 12/03/2008 -

El relator de la ONU cuestiona la política de vivienda del PSOE

La asociación Plataforma por una Vivienda Digna afirma que las medidas del PSOE en materia de vivienda difieren fuertemente de las recomendaciones del relator de la ONU, Miloon Kothari. La PVD pide para esta legislatura medidas que eliminen las causas de la especulación y los elevados precios, y no meros "parches" y critica duramente las últimas medidas del Ministerio de Vivienda.

El relator especial para la vivienda digna de la oficina de derechos humanos de la ONU, Miloon Kothari, ha presentado ante el Consejo de Derechos Humanos de Naciones Unidas su informe sobre la misión a España. Desde la Plataforma por una Vivienda Digna queremos comunicar que la política de vivienda del Partido Socialista dista mucho de cumplir las recomendaciones de dicho informe.

Por esta razón, y coincidiendo con el inicio de la legislatura, demandamos del futuro Gobierno que las políticas de vivienda sean estructurales y no meros parches, como han sido hasta ahora, y que apuesten por corregir los principales problemas de base. A juicio de Kothari, éstos son la especulación sin ningún tipo de regulación, la concepción de vivienda como objeto meramente comercial (incluso para las propias Administraciones Públicas) y los perjuicios a colectivos desfavorecidos.

Además, para la PVD, el Ministerio de Vivienda tergiversa la verdad al afirmar que varias de las recomendaciones del informe de la ONU ya han sido puestas en marcha en el último año.

Por ejemplo, en materia de alquiler, el relator recomienda repetidamente la construcción de viviendas de alquiler públicas y alojamientos de transición a precios económicos. Sólo en Francia hay cuatro millones de este tipo de viviendas, mientras en España esta cifra es ridícula. En el último año, la ministra Chacón, en conversaciones con las diferentes organizaciones a favor del derecho a la vivienda, ha evitado hablar de esta medida. En su lugar se han puesto en marcha las ayudas directas al alquiler, una solución "parche" que además podría tener como efecto secundario la subida de los alquileres en los próximos meses ante el escaso y deficiente control al concederlas.

En cuanto al aumento del parque de vivienda protegida, de nada sirve fomentarla si al mismo tiempo se impulsan crecimientos de precios de la misma. En la reforma del Plan de Vivienda 2005-2008 aprobada en enero, el Ministerio de Vivienda permite subir los precios de referencia de la VPO, y eleva los precios de la vivienda concertada en porcentajes que llegan al 28% para Alicante o Zaragoza, o al 20% para Madrid o Barcelona. En cualquier caso, para la PVD, una posible apuesta por construir VPO en grandes cantidades debe tener en cuenta la existencia de tres millones de viviendas vacías en España, según el propio informe, cuya salida el mercado ha de ser impulsada.

En el punto 91 de su informe, Millon Kothari afirma claramente que uno de los caminos para garantizar el acceso a una vivienda digna es un descenso de los precios del suelo y de la vivienda, y que la Administración en todos sus niveles debe intervenir el mercado para hacerlo realidad. Sin embargo, las medidas puestas en marcha por Chacón en enero (ayudas a promotores, ayudas a la compra, subida del módulo, etc.) tienen un trasfondo que defiende claramente el mantenimiento de la burbuja de precios.

Para la PVD, es indecente que la propia Administración use dinero público para contrarrestar la lógica del mercado y limitar las bajadas de precios, teniendo en cuenta que en algunas ciudades la vivienda ha subido un 300% en la última década. Según diferentes medios o instituciones, la vivienda está sobrevalorada en España entre un 30% y un 60%.

Otro de los "logros" que se ofrecen como respuesta al relator por parte del Gobierno es la ley del suelo. Lo que no se dice es que el Ministerio de Economía, como publica el diario económico Cinco Días, prepara una nueva orden ministerial para corregir algunas medidas de la ley del suelo que no son del agrado de los grandes promotores en detrimento de la vivienda protegida.

En cuanto al dudoso "logro" que se atribuye el Gobierno de que la subida de precios se haya ralentizado, hay que recordar que a un español comprar un piso le sale hoy un 40% más caro que cuando Zapatero llegó al poder, y un 30% si lo que quiere es alquilar.

Para la PVD, la mejora sostenible del acceso a la vivienda sólo llegará si se atajan las causas del problema y se desmonta el conjunto de intereses, tanto privados como de la propia Administración, que han llevado a España a ser con diferencia, el país del mundo desarrollado con peor posibilidad de acceso a la vivienda.

En ese sentido, son fundamentales medidas como reformar la financiación de los ayuntamientos para que estos no dependan de los ingresos procedentes del urbanismo. También se deben reformar los métodos de asignación de suelo, evitar los porcentajes de dinero del urbanismo que se desvían a algunas instituciones, controlar con ahínco la corrupción y el fraude que subyace en el mercado inmobiliario (en especial en la vivienda protegida), fomentar la salida al mercado de pisos vacíos a precios razonables, limitar el crecimiento sin fin de los plazos de las hipotecas, eliminar las deducciones y figuras fiscales que fomentan la compra a cualquier precio, realizar censos y estudios de necesidad detallados y crear un extenso parque público de viviendas en alquiler. A esto hay que añadir el aumento hasta niveles cercanos a la media europea del presupuesto destinado a políticas de vivienda.

En cuanto al Ministerio de Vivienda, su existencia sólo tiene sentido si de verdad sus acciones se destinan al objetivo con el que nació, el de mejorar el acceso a la vivienda. La realidad es que, desde la llegada de Chacón, las medidas tomadas están lejos de buscar ese objetivo de forma sostenible y más bien parecen destinadas a complacer a los grandes promotores y a mantener la burbuja inmobiliaria. Basta con leer la reforma del Plan de Vivienda 2005-2008 aprobada el pasado 11 de enero (que va mucho más allá de las ayudas a la emancipación) para confirmarlo. Con estas medidas, Carme Chacón se ha colocado como uno de los políticos que más ha perjudicado el derecho a una vivienda digna en nuestro país.

Desde la Plataforma, hemos hecho un análisis detallado de dicha reforma, contraria al espíritu y recomendaciones del informe de la ONU, que se resume en las siguientes líneas.

Ayudas para no bajar precios

Según el Decreto de Reforma del Plan de Vivienda 2005-2008, un promotor recibirá 6.000 euros de las arcas públicas por cada piso que no haya vendido tras un año y que sea destinado al alquiler. Para que se entiendan mejor las consecuencias de esta medida, es como si el Ministerio de Industria decidiese dar dinero a empresas como Inditex o Cortefiel por destinar las prendas no vendidas a otra cosa, en lugar de ponerlas en rebajas.

Según el propio Banco de España los pisos están sobrevalorados un 30% (según "The Economist", un 60%), y esa es la razón por la que muchos promotores no venden. Para la PVD, para una vez que la lógica del mercado puede facilitar el acceso a la vivienda, que sea el propio Ministerio el que intervenga para evitarlo después de lo que ha sucedido estos últimos

años es, sencillamente, indecente. Esta medida es un ejemplo del engaño y demagogia que hay detrás de muchas de las políticas de vivienda en España, engaño que se extiende a los diferentes niveles de la Administración y que afecta negativamente a casi todos los ciudadanos a medio y largo plazo.

El fin de la vivienda pública parece ser que los promotores ganen dinero

Así parece pensar Carme Chacón. Otra de las alternativas de la Reforma del Plan de Vivienda es que los promotores ofrezcan los pisos no vendidos en el mercado libre como viviendas públicas de precio concertado. Para ello se han aprobado incrementos de precios en esta tipología que son escandalosos (28% en Alicante o Zaragoza, o 20% en Madrid o Barcelona).

Pero además, esta medida elevará la participación de los promotores en la gestión de la vivienda pública, lo que aumenta el riesgo de que algunos promotores pidan cantidades "en B". Esta costumbre, apenas perseguida dentro de un entorno con un fraude escandaloso como bien recuerda la asociación Gestha, convierte el fin social de la vivienda pública en una mera pantomima.

Nueva subida en la VPO

Por otro lado, con la excusa de incentivar su construcción, el Ministerio admite una nueva subida del precio de referencia de la VPO, que pasará de 728 a 758 euros por metro cuadrado.

La PVD quiere recordar que el precio del módulo ha subido varias veces en los últimos años y, sin embargo, ahora se construye mucha menos VPO que en los años 80 en términos porcentuales. Además, de enero a septiembre de 2007 la construcción de VPO cayó casi un 7%. La conclusión es que subir el precio del módulo no fomenta la vivienda protegida. Se sube porque se cede a los intereses de los promotores. Organizaciones como FACUA, consideran el precio de referencia actual de la VPO ya es "suficientemente atractivo".

En cualquier caso, una Administración seria no puede gestionar vivienda pública dependiendo de los cálculos de beneficio de los promotores. Su precio final debe basarse en la renta de los ciudadanos que recibirán las viviendas. Si los sueldos apenas han subido, incrementar los precios de la VPO es un desprecio a los demandantes y al propio concepto de vivienda pública.

Dinero para propietarios

El decreto incluye también 6.000 euros para el propietario que ponga su vivienda en alquiler. Para la PVD, mientras miles de personas tienen problemas para alquilar una vivienda, no es presentable destinar importantes cantidades de fondos públicos a la parte del mercado que ingresa dinero. Pero en este caso la medida es especialmente inútil, ya que los precios máximos fijados para acogerse a esta medida son similares a los del mercado (por ejemplo, en Madrid, 960 euros de máximo por un piso de 70 m2). Es decir, la medida no tendrá ni siquiera el efecto indirecto de ayudar a una bajada de precios.

Desde la PVD queremos recordar que la potenciación del alquiler no es un fin en sí mismo. Si dentro de unos años el porcentaje de vivienda en alquiler es el doble que el actual pero los precios son los mismos, no se habrá facilitado el acceso a la vivienda absolutamente en nada.

Se potencian las ayudas a la compra

El decreto eleva los precios de las viviendas cuyo comprador puede optar a las ayudas directas a la compra que recogía el Plan de Vivienda 2005-2008. El efecto secundario de esta medida es proteger la burbuja inmobiliaria, ayudando a los potenciales compradores a "llegar" a precios inflados. Para la PVD, Chacón demuestra un tremendo cinismo al hablar de incentivar el alquiler mientras el decreto potencia claramente estas ayudas.

Sobre las ayudas directas al alquiler

En cuanto a las ayudas directas al alquiler (renta básica de emancipación), presentadas días antes de este decreto y muy publicitadas, para la PVD han sido una "cortina de humo" para quitar ruido a las posteriores modificaciones al Plan de Vivienda.

Pero además, el tiempo ha demostrado nuestros pronósticos: Muchos propietarios incrementan lo que piden por el alquiler entre 100 y 200 euros, esperando que sea un joven menor de 30 y con opciones a la ayuda quien alquile. Por otro lado, son discriminatorias, al dejar fuera a los mayores de esa edad y no distinguir si la vivienda está en una gran ciudad o una localidad pequeña, donde 210 euros dan para mucho más. Otros propietarios, por el contrario, buscan ahora a jóvenes de más de 30 años para poder seguir alquilando "en negro". La situación resulta dantesca y todo por evitar una mayor regulación y control que es inexcusable ante un problema de esta magnitud.

Si el ministerio desea apoyar la emancipación de forma sostenible en vez de electoralista, debería dedicar los fondos a la creación de un nutrido parque público de vivienda en alquiler a precios económicos, como existe en la mayoría de países europeos.

La PVD pide cambios radicales en la política de vivienda

Para la plataforma, la mejor política de vivienda es la que crea el marco para que la diferencia entre salario y precio de la vivienda (tanto en compra como en alquiler) sea razonable y estable al margen de las tensiones especulativas y de los ciclos económicos. Esto, unido a un parque de vivienda pública para los jóvenes y las rentas más bajas sería avanzar hacia el cumplimiento del artículo 47 de nuestra Constitución. Para ello, exigimos al nuevo Gobierno que atienda realmente las recomendaciones de la ONU y que además, empuje cambios estructurales en todas aquellas instancias gubernamentales cuyas políticas afecten a la vivienda y el urbanismo, con el objetivo de reducir la disparatada relación entre salarios y precios de la vivienda en compra o alquiler. Con el objetivo de lograrlo, los distintos comités territoriales de la plataforma han consensuado una batería de 40 propuestas que ya han sido trasladadas al gobierno en espera de que sirvan para abrir un proceso de reflexión profundo de cara al futuro de las políticas de vivienda en este país.

Plataforma por una Vivienda Digna
Comité Interterritorial
info@viviendadigna.org
http://www.viviendadigna.org

Información relacionada:

- Informe del relator especial sobre una vivienda adecuada de la ONU http://www.viviendadigna.org/docs/estudios/ONU_G0810534_esp.pdf
- 40 propuestas por una Vivienda Digna http://www.viviendadigna.org/docs/plataformavd/40_propuestas_plataforma_vivienda_digna.pdf
- Reforma del plan estatal 2005-2008 http://www.boe.es/boe/dias/2008/01/12/pdfs/A02301-02310.pdf