Otra oportunidad perdida para garantizar el derecho subjetivo a la vivienda

Valoración de ELA de la Ley Foral 20/2022 para el fomento de un parque de vivienda protegida y asequible en Navarra

Agosto de 2022

www.ela.eus

EUSKAL SINDIKATUA

Índice

1. *Introducción..... 3*

2. *Principales novedades de la Ley Foral..... 3*

2.1. *Vivienda protegida..... 4*

2.2. *Vivienda en alquiler..... 4*

2.3. *Acceso a la vivienda de la población joven..... 5*

2.4. *Otros elementos de la Ley Foral..... 5*

3. *Conclusiones..... 6*

4. *Propuestas..... 6*

1. Introducción:

El objetivo de la Ley Foral 20/2022 para el fomento de un parque de vivienda protegida y asequible en la Comunidad de Navarra es modificar la Ley 10/2020 del Derecho a la Vivienda para generar vivienda protegida suficiente y asequible para compensar las disfunciones que se están agravando en el mercado libre, sobre todo en el régimen de arrendamiento.

Cabe recordar que esta Ley ya ha sufrido varias modificaciones durante la última década. En el documento *El problema de la vivienda en Hego Euskal Herria: diagnóstico y alternativas* analizamos los principales elementos de la ley y sus modificaciones. Sin embargo, tal y como expresa el propio texto de la nueva Ley, el agravamiento de la situación de la vivienda en Navarra demuestra que las medidas adoptadas hasta el momento no garantizan el derecho subjetivo a la vivienda.

Esta nueva ley ha salido adelante gracias al voto favorable del PSN, Geroa Bai, Podemos, Izquierda-Ezkerra y con la abstención de Eh Bildu.

2. Principales novedades de la Ley Foral

La Ley 20/2022 viene a ser un híbrido entre las leyes de vivienda de la CAPV y del Estado español. Desde ELA hemos hecho una lectura crítica de ambas leyes, ya que ninguna garantiza el derecho subjetivo a la vivienda, ni hace frente a los principales problemas en esta materia, como son los elevados precios de la vivienda en compraventa y en alquiler, el escaso parque de la vivienda de alquiler, sobre todo alquiler social, la emancipación juvenil o los desahucios.

La vivienda es concebida como un bien de especulación y no como un derecho. Lo más rentable en el sector inmobiliario es la construcción masiva, la compraventa y la concesión de préstamos por parte del sector bancario. Las leyes no han hecho más que fomentar este modelo, frente a los problemas estructurales del acceso a una vivienda digna por parte de muchas capas de la población. En el caso de la de la nueva Ley Foral, los nuevos elementos que se han introducido tampoco van a suponer un cambio sustancial.

2.1. Vivienda protegida

La principal novedad de esta ley es que la **vivienda protegida pasa a tener carácter indefinido**, como en la CAPV. Se debería dar por hecho que las viviendas públicas lo sean para siempre, pero en Navarra no ha sido así. La calificación de vivienda protegida tenía una vigencia de 30 años y posteriormente podían ser enajenadas libremente. Esto ha permitido que 29.000 viviendas protegidas en Navarra, más de la mitad de las construidas, hayan pasado al mercado libre transcurrido dicho periodo.

Sin embargo, hay diferencias según el régimen de tenencia. A pesar de que todas las viviendas protegidas tengan carácter indefinido, **las viviendas en alquiler social tendrán una vigencia de 21** años y podrán destinarse después a la venta a precio de vivienda tasada. Se debe recordar que el peso de la vivienda social en alquiler en Navarra es de las más bajas de la OCDE, donde solamente supone un 0,4% del parque total de viviendas, mientras que la media europea se sitúa en el 7,5%. La vivienda protegida en alquiler es la herramienta más importante para que las personas con mayores problemas puedan acceder a una vivienda.

Finalmente, aquellos ayuntamientos que pertenecen a la Comarca de Pamplona o aquellos con más de 10.000 habitantes, podrán disminuir la reserva de vivienda protegida del 50% actual al 30% si se justifica que no es viable. Si hablamos de un derecho universal como es la vivienda, no se debería hablar de viabilidad.

2.2. Vivienda en alquiler

En lo que respecta a la vivienda en alquiler hay varias novedades. La primera es la **creación de un Registro de Contratos de Arrendamiento**, como existe en la CAPV. El objetivo principal es disponer de un diagnóstico sobre la situación de la vivienda en alquiler en Navarra, especialmente en lo que concierne a los precios. El registro de contratos es una buena medida siempre que vaya de la mano de un mayor control por parte de la administración. De lo contrario, los contratos fraudulentos van a seguir siendo una práctica habitual, tal y como ocurre en la CAPV.

Los datos que proporcione el Registro serán utilizados, entre otras cosas, para **definir zonas especialmente tensionadas en el mercado del alquiler y adoptar medidas para su regulación.** Es decir, se pretende limitar los precios del alquiler en algunas zonas tensionadas. Estas zonas son aquellas donde los precios de la compra o alquiler de vivienda en los últimos 5 años haya aumentado al menos un 5% más que el IPC y donde la carga media del coste de la hipoteca o el alquiler sea superior al 30% de la renta media de los hogares. Estas zonas tendrán una vigencia de tres años, que puede ser prorrogado año a año.

Esta medida tendrá un impacto mínimo, ya que solo afectará a un pequeño porcentaje de los alquileres de Navarra. Además, se habla de una posible limitación de precios y en ningún caso de una reducción, en una coyuntura en la que los precios del alquiler en Navarra se encuentra en máximos históricos (9,3 euros el metro cuadrado en Navarra y 9,9 euros en Pamplona).

Además, para los contratos de arrendamiento suscritos con carácter previo a la declaración de zona residencial tensionada la ley permite un incremento de los precios de hasta el 10% si los propietarios realizan mejoras en la vivienda.

La ley también pretende potenciar la vivienda en arrendamiento asequible y para ello **se crea el Índice de Sostenibilidad de Alquileres (ISA).** Este índice se calculará de la siguiente forma:

I.S.A. = Vr x j

"Vr" es el valor de la vivienda a precio libre con reforma y "j" un porcentaje que se determinará anualmente por orden foral. Este valor puede ser 0, por lo que puede que el I.S.A no se aplique en alguna zona o algún año concreto. Este índice tendrá un valor mínimo de 3.600 euros y un máximo de 13.200 euros anuales (cálculo basado en el Índice SARA de 2020).

Esto significa que, según esta Ley Foral, un alquiler asequible puede suponer hasta 1.100 euros mensuales. Además, la ley habla de potenciar, en ningún caso esta medida va a suponer obligatoriedad alguna. Habrá que analizar la evolución de esta propuesta y su impacto real.

2.3. Acceso a la vivienda de la población joven

La ley prevé dos cambios en lo que respecta a la juventud. Por un lado, **se amplía hasta los 35 años** la edad para optar a las ayudas de emancipación (Programa EMANZIPA). Y por otro, se incentivará la adquisición de viviendas en pueblos de menos de 5.000 habitantes para los menores de 35 años en las mismas condiciones que las viviendas protegidas de compraventa.

A pesar de que ampliar la edad es positivo, los datos muestran el escaso alcance que las ayudas a la emancipación han tenido entre la juventud Navarra. Según el Observatorio de la Juventud de Navarra, solamente el 6% de los jóvenes habían optado a estas ayudas. Además, hablamos de una ayuda insuficiente (máximo 250 euros mensuales), puesto que los jóvenes deben ir al mercado libre de alquiler.

En cuanto a la adquisición de vivienda para los menores de 35 años, dada la precarización laboral que sufre la juventud y las condiciones de financiación que imponen los instituciones financieras, la compra de vivienda resulta imposible para la gran mayoría de la juventud, a pesar de que se apliquen los precios de las viviendas protegidas. Para hacer frente a la despoblación de algunas zonas, son necesarias medidas que fomenten el alquiler social por encima de la adquisición.

2.4. Otros elementos de la Ley Foral

Además de los analizados, hay otras novedades en la nueva Ley. Por ejemplo, se pretende **bonificar a los propietarios** de vivienda siempre que cedan su vivienda a la Bolsa de Alquiler o establezcan un precio inferior al índice ISA. Estas bonificaciones serían del 60% y del 40% respectivamente. Este tipo de medidas provocan una transferencia de dinero público a manos de los propietarios de vivienda, ya que estas personas pagan menos impuestos (lo que implica una menor recaudación fiscal).

En lo que respecta a las **viviendas deshabitadas**, la duración para determinar que una vivienda está vacía disminuye de dos años a uno para las viviendas en manos de grandes tenedores o personas jurídicas (bancos, fondos de inversión, etc). Se plantea incluso la expropiación forzosa por parte de la administración. Sin embargo, se plantean muchas posibles soluciones antes de llegar a ese punto.

A su vez, dichas personas jurídicas antes de interponer un proceso de demanda judicial de ejecución hipotecaria o desahucio, deberán ofrecer un alquiler bonificado a las personas que vayan a ser desahuciadas, siempre que estas cumplan ciertos requisitos. Estas dos últimas medidas no deberían limitarse a personas jurídicas, si no que debería plantearse lo mismo para todas las viviendas deshabitadas y para todos los procesos de ejecución hipotecaría.

La rehabilitación de viviendas y el impulso de viviendas colaborativas o tuteladas también entre dentro de la ley.

Sin embargo, no se habla sobre las **viviendas de uso turístico.** La cada vez mayor relevancia del turismo está teniendo consecuencias socio-económicas directas en Navarra y, en

consecuencia, en el mercado de la vivienda. A pesar de la falta de estadísticas oficiales, cada vez proliferan más las ofertas de viviendas de uso turístico, como se puede observar en plataformas como Airbnb, que es el principal medio de gestión de estos alojamientos. Los últimos datos disponibles del año 2018, hablaban de más de 2.000 viviendas de uso turístico en Navarra, la mayoría en Iruñea.

Todo esto esta provocando que un gran número de personas se vea obligada a marcharse de sus barrios de toda la vida, mientras llegan otras con mayores recursos o mientras se deriva la vivienda a fines turísticos. Estos procesos de gentrificación y turistificación se están dando también en Navarra y esta ley no hace nada para remediarlo.

3. Conclusiones

La vivienda es un derecho universal, pero desde hace décadas ha sido concebida como un bien con el que especular y sacar rendimiento económico. Es por ello que la gran mayoría del parque de viviendas sea en compra-venta y el del alquiler sea muy reducido. Las leyes deberían fomentar un cambio de modelo y garantizar que todas las personas tengan acceso a una vivienda digna. Las leyes que desde el 2010 se han ido desarrollando en Navarra no lo han conseguido.

La Ley 20/2022 tampoco va a garantizar el derecho subjetivo a la vivienda. Se han introducido numerosos elementos de la ley de la CAPV, que tampoco han garantizado este derecho. Es más, el acceso a la vivienda cada vez es más complicado en Hego Euskal Herria, a pesar de las leyes. Se trata de una oportunidad perdida y de una falta de ambición por parte del Gobierno de Navarra, y de los grupos parlamentarios que lo han posibilitado.

Han sido necesarias décadas para que las viviendas protegidas en Navarra tengan un carácter indefinido. Esto ha provocado la privatización de más de la mitad de viviendas públicas y el despilfarro de una gran cantidad de recursos públicos. Además, la nueva ley habla de aumentar los recursos públicos para fomentar el alquiler, a la vez que le pone fecha de caducidad a las viviendas de alquiler social.

Tampoco se espera que la limitación de los alquileres en las zonas tensionadas vaya a tener un gran impacto. Estas medidas solo van a afectar a unos pocas viviendas en comparación con el parque de alquiler y en ningún caso se habla de una disminución del precio de la vivienda, si no de un mantenimiento de unos precios que están en máximos históricos. En cuanto al alquiler asequible, todo dependerá de la voluntad de la administración de turno, ya que será la encargada de establecer si se aplica o no.

Si a la poca ambición de la ley se le suma una escasa dotación presupuestaria, los problemas estructurales en vivienda van a permanecer. El peso que el Gobierno de Navarra le da a la vivienda (en los presupuestos de 2022 solamente el 0,30% del PIB) es insuficiente para hacer frente a las necesidades de los navarros y las navarras, especialmente de la población joven.

4. Propuestas

Es necesario un cambio de modelo en las políticas de vivienda que dé respuesta a las necesidades de las personas, especialmente las más vulnerables. Por eso, ELA rechaza el modelo actual y propone las siguientes medidas:

a) Garantizar el derecho subjetivo a la vivienda

Las leyes de vivienda de la CAPV y Navarra recogen la vivienda como un derecho subjetivo. Es necesario que se cumpla este derecho de forma efectiva, reformulando los requisitos de acceso y favoreciendo que los colectivos más vulnerables tengan acceso a una vivienda digna.

En este sentido las instituciones deben garantizar el derecho, eliminando la prestación como alternativa. Estas prestaciones no garantizan, ni de lejos, el acceso a una vivienda en el mercado libre.

b) Impulsar el alquiler frente a la propiedad

Las políticas públicas siempre han favorecido el modelo de compraventa de vivienda por encima del alquiler. Hay que dar un giro en las políticas para:

- Destinar todas las viviendas protegidas al alquiler, potenciando el alquiler social. Este sistema, además, posibilita su revisión periódica, para poder adecuarse a las condiciones y necesidades de cada momento. La situación de las personas adjudicatarias puede variar con el tiempo.
- La calificación de la vivienda protegida debe ser permanente e indefinida. Solo de esta manera se puede avanzar en la constitución de un amplio parque público de viviendas que pueda garantizar la cobertura de las necesidades.

c) Movilizar todas las viviendas deshabitadas y destinarlas al alquiler.

Una vivienda deshabitada incumple su función social. Es inaceptable que haya viviendas vacías a la vez que hay personas que necesitan y no pueden acceder a una. Por eso, es necesario endurecer los cánones por inutilización de vivienda , que sean progresivos atendiendo al número y valor de las viviendas vacías que se posean, y en función de si quien las posee es persona física o jurídica. Tener una vivienda vacía debe resultar caro.

Obligar a que las entidades financieras destinen al alquiler social las viviendas deshabitadas que poseen. Son estas entidades quienes actualmente tienen más viviendas en su poder, muchas de ellas vacías. Es necesario regular, controlar y, si fuera necesario, expropiar esas viviendas deshabitadas que están en manos de las entidades financieras, para incluirlas en programas públicos de alquiler, y dar acceso a ellas a quienes lo necesiten.

d) Paralización de los desahucios

El número de desahucios en Navarra sigue siendo elevado, sobre todo en las viviendas en alquiler. Es imprescindible la paralización inmediata de todos los desahucios de la vivienda habitual de quienes no tienen ingresos suficientes para hacer frente al pago de la deuda que tienen contraído o del alquiler.

Es necesario garantizar una alternativa habitacional a todas aquellas personas que se encuentren en un proceso de desahucio, bien en la misma casa a cambio del pago de un alquiler social, bien buscando otras alternativas.

e) Limitación de los precios de alquiler

La subida del precio de los alquileres es insostenible. Es necesario crear un Índice de Precios de Alquiler que limite las subidas de precio a todos los alquileres, no solo en las zonas tensionadas.

Es necesario modificar las nuevas propuestas de leyes que pretenden limitar los precios de alquiler, para que la reducción de la renta sea real. Esta bajada de los alquileres debe darse para todos los propietarios de vivienda, tanto grandes, como pequeños.

f) Limitación y control de las Viviendas de Uso Turístico

Las instituciones públicas deben limitar e incluso prohibir si es necesario la oferta de estos alojamientos para aumentar el parque de viviendas en alquiler. Hay que controlar la oferta de viviendas de uso turístico, así como las plataformas que las anuncian, como es el caso de Airbnb.

g) Aumento del gasto público en vivienda

Los administración debe aumentar el gasto en materia de vivienda de forma significativa. Para ello, de debe destinar al menos un 2% del PIB a estas políticas. Además, este gasto se debe realizar de forma sostenible, para lo cual se debe fomentar la rehabilitación y el uso de las viviendas ya construidas. La construcción masiva de viviendas, además de no ser sostenible económica y ecológicamente, ha demostrado que no cubre las necesidades de vivienda de la gente y sólo sirve para crear un mercado especulativo de la vivienda.

Además, se deben aumentar la cuantía de las prestaciones de los colectivos más vulnerables, como las personas en peligro de exclusión social o la población joven.

h) Mayor participación en las políticas de vivienda

Se deben desarrollar políticas de vivienda y no políticas inmobiliarias. Para ello, es necesario involucrar en la toma de decisiones en materia de vivienda a los movimientos sociales, especialmente a aquellos que conocen en mayor profundidad la problemática de la vivienda y que están cerca de las personas más vulnerables o sin hogar.

Un cambio de modelo real solamente podrá ser efectivo si hay una socialización real de los problemas y de las soluciones.

www.ela.eus

EUSKAL SINDIKATUA