

El Gobierno va dando pasos en la buena dirección

CCOO valora los avances para dotarnos de un parque de vivienda pública, si bien son necesarias más medidas, más concretas y más rápidas

14 de enero de 2025

El pasado lunes, el presidente de Gobierno presentó 12 medidas, durante la clausura del Foro “Vivienda, el quinto pilar del Estado de Bienestar”, con objeto de mitigar el problema de vivienda que sufre nuestro país.

Las medidas anunciadas están estructuradas en tres ejes: el primero, aumento de la construcción y rehabilitación de vivienda para destinarla a vivienda protegida; el segundo, mayor regulación y fiscalidad sobre las viviendas de uso no residencial, como las viviendas de uso turístico o temporal; y el tercero, mayor dotación presupuestaria y más ayudas públicas para los colectivos con mayores dificultades de acceso a la vivienda, como pueden ser las personas mayores, los jóvenes, las personas con discapacidad y las que viven en zonas degradadas, que se verá reflejado en el próximo Plan Estatal de Vivienda.

El primer eje incluye medidas como la transferencia de 3.300 viviendas y casi 2 millones de metros cuadrados de suelo residencial a la nueva Empresa Pública de Vivienda (SEPES) para la construcción de vivienda en alquiler a precio asequible. Estas viviendas provienen del parque de inmuebles de titularidad de empresas u organismos del Estado, como ADIF o el Ministerio de Defensa. A su vez, también se incorporan a la nueva empresa pública, 30.000 viviendas del SAREB, inicialmente 13.000, y otras 17.000 más, de manera progresiva.

La Empresa Pública de Vivienda tendrá prioridad para la adquisición de vivienda y suelo. Además se anuncia que se blindará el carácter permanente de la vivienda protegida del Estado, garantizando por ley que toda la vivienda construida o rehabilitada por el Estado mantenga indefinidamente su protección. Por último, se ha anunciado la creación de un PERTE para la innovación y modernización del sector de la construcción impulsando la construcción industrializada y modular.

CCOO comparte la necesidad urgente de construcción y rehabilitación de vivienda protegida, siendo la creación de una empresa pública de vivienda un instrumento válido para su consecución, y la regulación de un derecho preferente de adquisición para esa sociedad pública, una medida positiva, sin perjuicio de analizar los términos de su concreción en el momento en que se produzca.

Se trata de una propuesta que ya hacíamos en el año 2020, en la Iniciativa Sindical por la Vivienda, donde también pedíamos la incorporación de las viviendas de la SAREB a un parque público de vivienda en alquiler asequible. Siendo positiva también esta última parte de la propuesta, estimamos que llega tarde; la mayor parte de las viviendas con las que cuenta actualmente la SAREB son aquellas que no ha conseguido vender, ya sea por su deterioro o por estar ubicadas en zonas con baja demanda de vivienda.

La medida más necesaria e importante es el anuncio del blindaje del parque público de vivienda protegida, una de nuestras demandas históricas. Si actualmente España no cuenta con un parque público de vivienda protegida equiparable a otros países de la UE, ha sido por los procesos de descalificación que han supuesto la pérdida de casi 3 millones de viviendas financiadas con apoyo público, en los últimos 40 años.

Por último, la creación de un PERTE que impulse la construcción de vivienda industrializada modular, es una buena noticia, dado que contribuye a acortar los plazos para la construcción de vivienda, y es una medida

que ya incluíamos en nuestra propuesta de Fondo de Inversión en Vivienda Asequible (FIVA) aunque, como indicábamos en la propuesta, harían falta cambios normativos para su implantación.

En el segundo eje se han anunciado cambios legislativos y fiscales sobre el mercado del alquiler residencial y turístico, con objeto de incentivar el aumento del parque de vivienda en alquiler residencial a precios asequibles, destacando medidas fiscales destinadas a poner en el mercado del alquiler residencial, viviendas actualmente vacías.

Se ha anunciado la financiación de la rehabilitación y reforma de viviendas vacías, siempre que se dediquen al menos durante 5 años al alquiler asequible; también se han anunciado exenciones fiscales de hasta el 100% a los propietarios que alquilen su vivienda a un precio asequible, según el índice de precios de referencia publicado por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, sin necesidad de estar situado en una zona tensionada. A su vez, se creará un sistema de garantías públicas que protejan tanto a los propietarios – con la garantía de cobro y no deterioro, para quienes pongan su vivienda en alquiler asequible– como a los inquilinos, que dispondrán de una clara reducción de precios. Los principales destinatarios serán los menores de 35 años.

En materia de vivienda turística, se anuncia un aumento de la fiscalidad sobre el beneficio obtenido, equiparándola a cualquier otra actividad económica. Así mismo, se ha anunciado que las ventajas fiscales de las SOCIMIS, solo se mantendrán si promueven vivienda protegida o alquiler asequible, así como el incremento de hasta un 100% de la fiscalidad para extranjeros, no residentes en la UE, que compren vivienda en España.

CCOO valoramos de manera positiva las medidas anunciadas en este segundo eje, aunque somos conscientes de que algunas de ellas deben ser aprobadas en las Cortes y están sujetas por tanto a contar con el suficiente apoyo parlamentario.

Sobre las exenciones del 100% a los propietarios, es difícil hacer una valoración adecuada hasta conocer su concreción, los términos de su regulación, qué casos se incentivan y en qué condiciones, para poder valorar si va a tener el efecto incentivador del aumento de oferta que se persigue o, por el contrario, corre el riesgo de ser una nueva bonificación sin impacto relevante en ese aumento de oferta, como ya ha ocurrido en ocasiones anteriores en las que se ha renunciado a ingresos públicos muy necesarios sin que el objetivo y función social de este incentivo haya producido los resultados deseados. Es esta una medida que, por tanto, a expensas de conocer su concreción, nos genera serias dudas sobre sus efectos.

Estimamos que las ventajas fiscales de las SOCIMIS, que solo pagan un 1% del Impuesto de Sociedades, deberían desaparecer para cualquier tipo de operación. También nos parece de interés y esperamos la concreción de las medidas de limitación de la compra de vivienda por parte de extranjeros, si el fin no es el de vivienda residencial propia.

Continuamos insistiendo en que **la eficacia de estas medidas dependerá en gran parte de su cumplimiento y para ello es necesaria la inspección y control del mercado del alquiler** residencial, y en particular del mercado de alquiler turístico y temporal, y aunque entre las medidas anunciadas se encuentra la creación de un fondo económico destinado a la inspección y control, ésta continuará dependiendo de las CCAA y ayuntamientos, y la experiencia nos dice que muchas de estas administraciones no ejercen sus funciones en la materia.

En el tercer eje se ha anunciado mayor presupuesto y más ayudas a aquellos colectivos con mayores dificultades de acceso a la vivienda, jóvenes, migrantes, mayores o personas que viven en áreas degradadas. Se anuncia su inclusión en el próximo Plan de Vivienda Estatal para el año 2026, sin especificar cantidad alguna.

En CCOO volvemos a reivindicar nuestra propuesta de destinar al menos el 1% del PIB a políticas de vivienda, con promoción y financiación pública, pero también captando ahorro privado, minorista e institucional, que permita operar a entidades sin ánimo de lucro y con una nueva regulación de asociaciones de lucro limitado, siendo el FIVA (que presentamos como propuesta pública el pasado 17 de octubre de 2024) un instrumento útil para este objetivo.

Como siempre hemos manifestado, el problema de la vivienda no tiene ni soluciones ni planteamientos únicos, pero estas medidas van orientadas hacia su solución, sobre todo el blindaje del carácter permanente de la titularidad de la vivienda pública, aunque echamos en falta medidas de carácter regulador y limitador de precios que se han demostrado eficaces, como las aplicadas en Cataluña que han reducido de media, en las zonas tensionadas, un 5% el precio de los alquileres.

La construcción de un parque de vivienda pública es imprescindible, tanto por la demanda de vivienda que existe actualmente, como también por su función de nivelador de precios, tanto en la compra como en el alquiler. Por último, continuamos insistiendo al Gobierno central sobre la necesidad de hacer cumplir la Ley por el Derecho a la Vivienda, condicionando la financiación del Estado a las CCAA en el próximo Plan Estatal de Vivienda, al cumplimiento de la misma en toda su extensión.