

Escuela de Formación PSOE

Alcobendas, 26/05/2018

Secretaría de Ordenación Territorial y Políticas Públicas de Vivienda

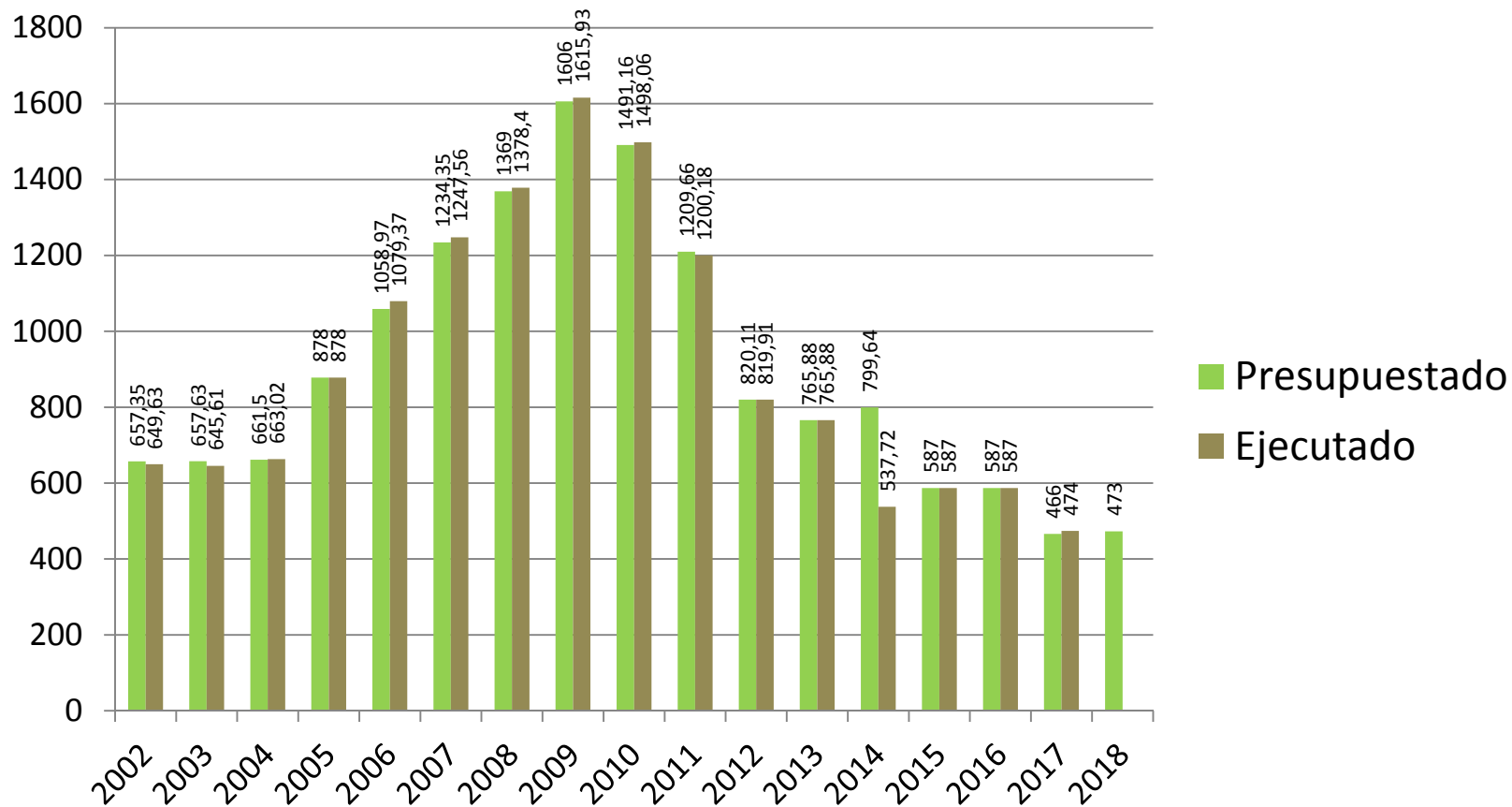


Algunas cifras sobre la política de Vivienda en España

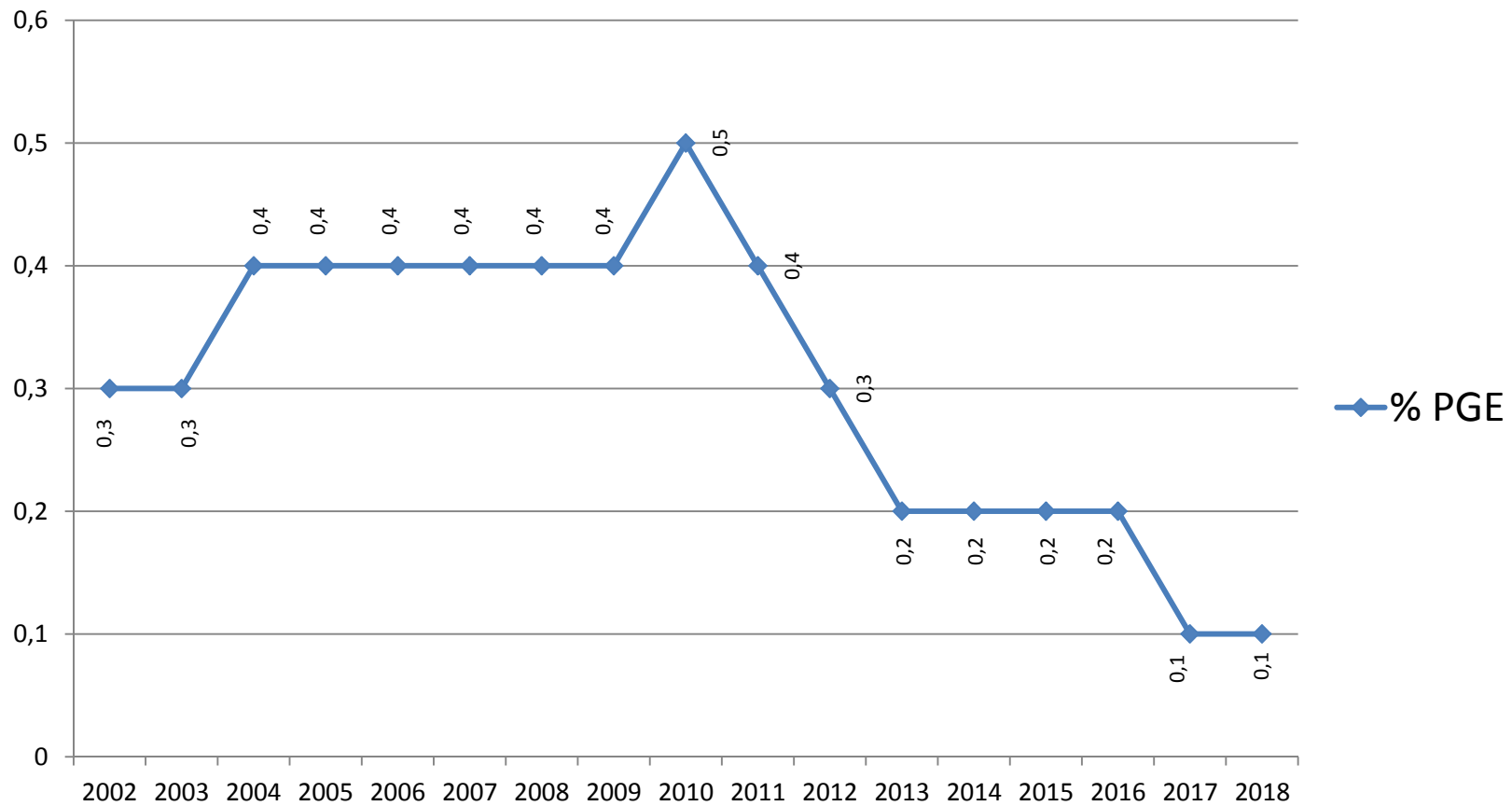
Secretaría de Ordenación Territorial y Políticas Públicas de Vivienda



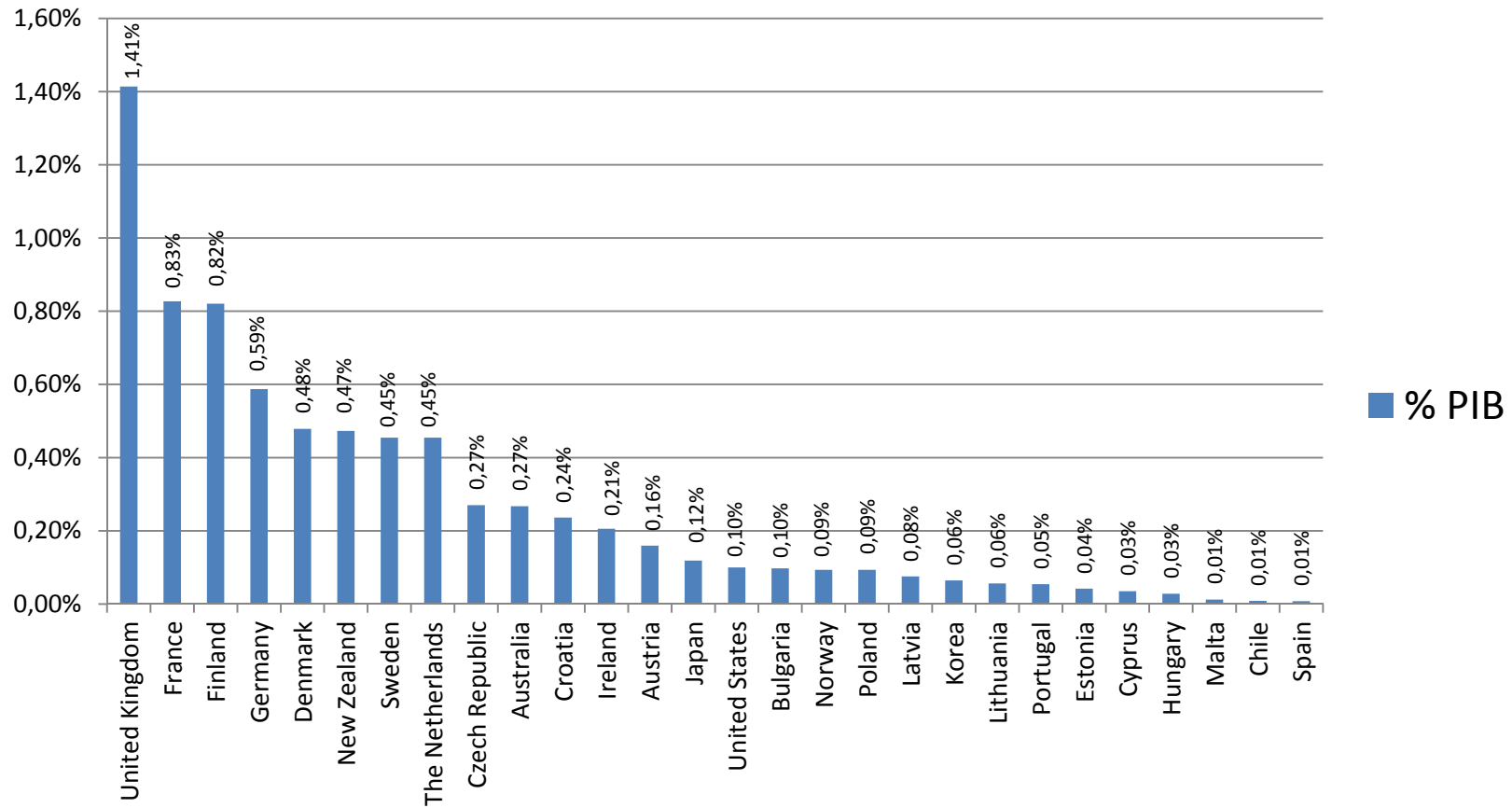
Evolución del Presupuesto de Vivienda en los Presupuestos Generales del Estado



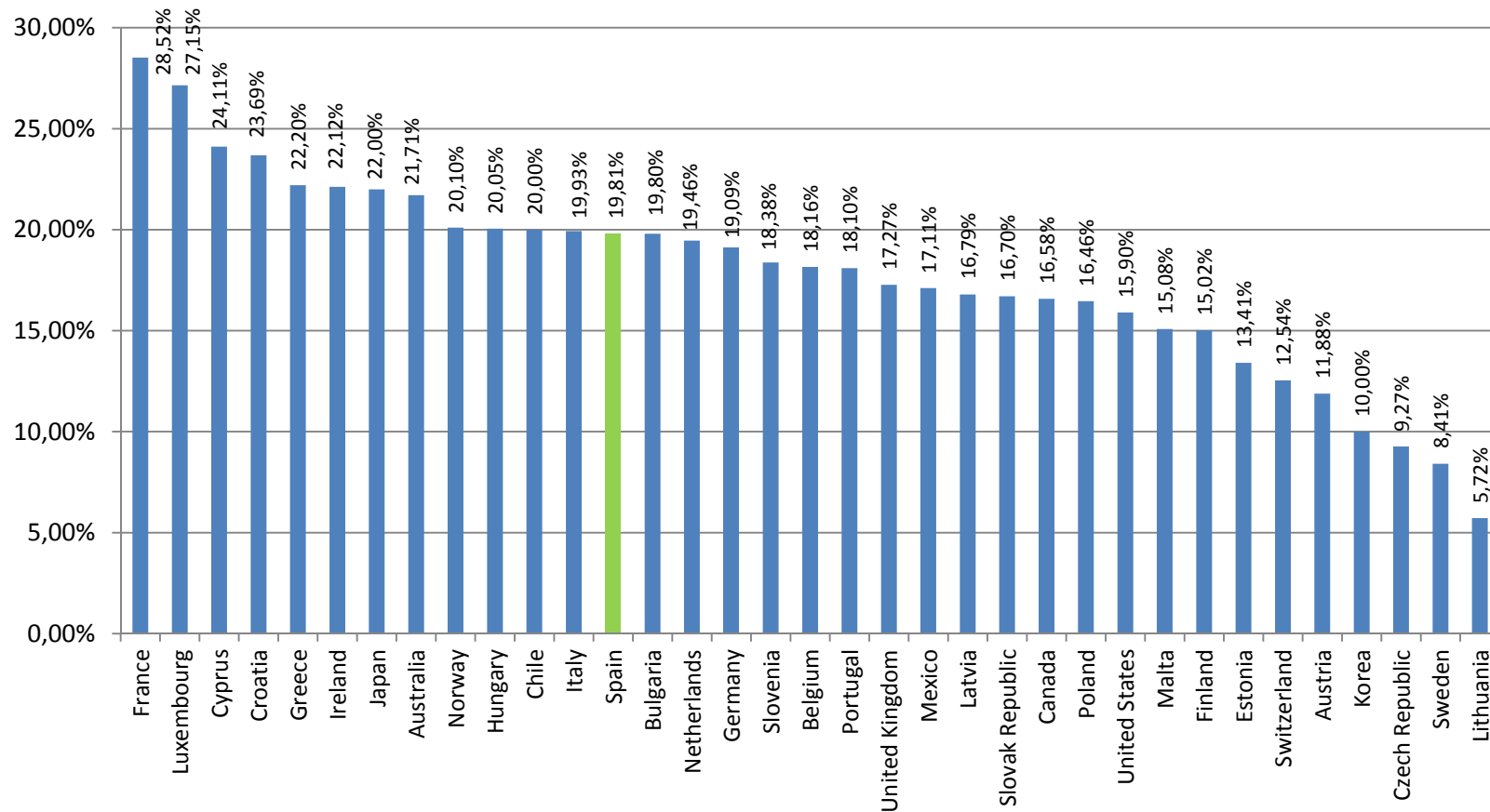
Porcentaje que representa Vivienda en los Presupuestos Generales del Estado



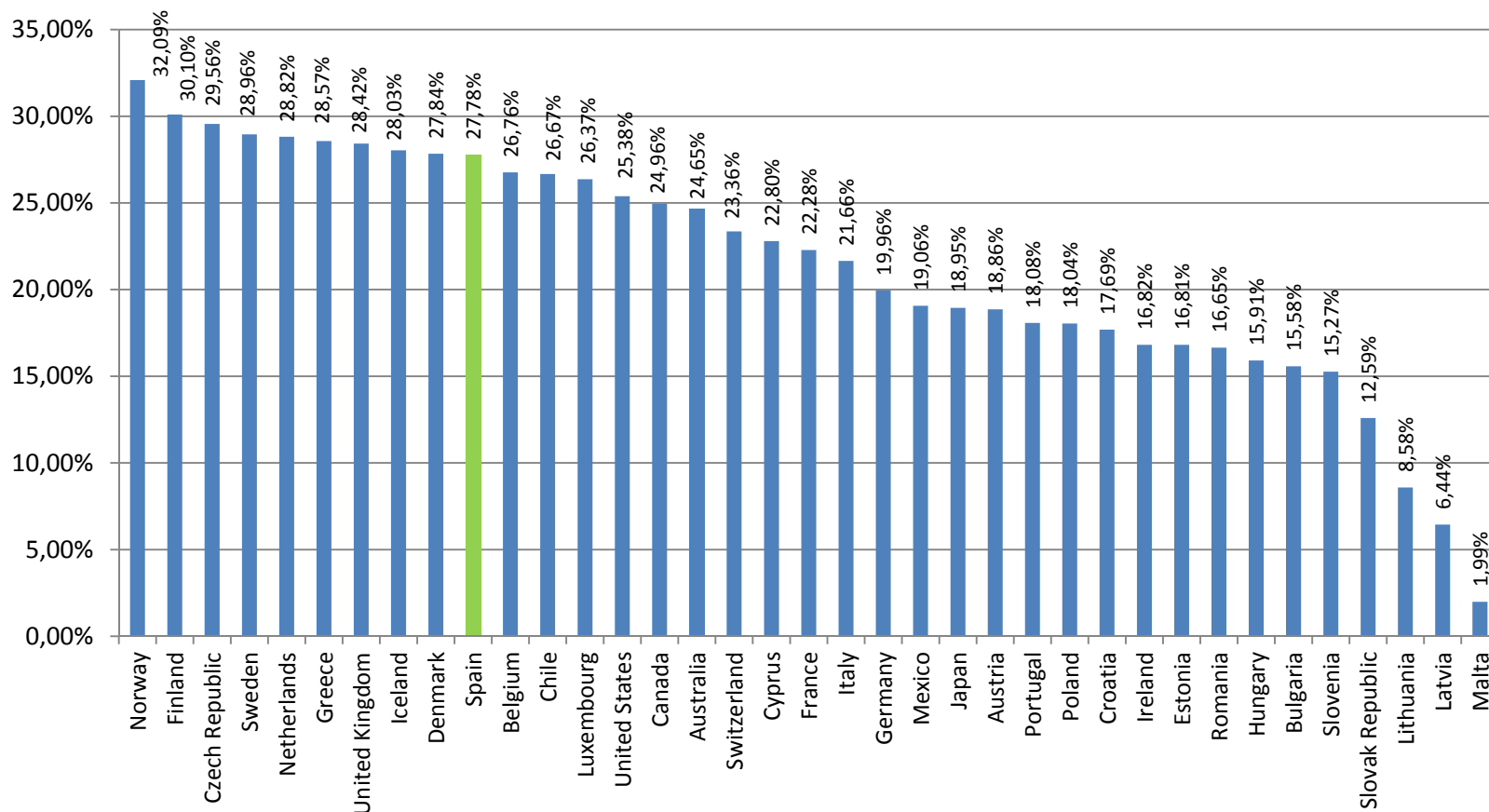
Gastos en subsidios de vivienda en los países de la OCDE (como % del PIB)



Coste de la tenencia de la vivienda para un propietario con hipoteca en relación (%) con su renta disponible en los países de la OCDE



Coste de la tenencia de la vivienda para un inquilino en relación (%) con su renta disponible en los países de la OCDE



¿Qué proponemos desde el PSOE?

Secretaría de Ordenación Territorial y Políticas Públicas de Vivienda



ANÁLISIS DE SITUACIÓN



#AlquilerAsequible

Consideramos que hay **3 factores** fundamentales por los que **los precios del alquiler están subiendo**:

- Consecuencias de la reforma de la **LAU de 2013**.
- Auge del **alquiler turístico**.
- Repunte de la **inversión** inmobiliaria.

Consecuencias de la reforma de la **LAU** **de 2013:**

- Mayor vulnerabilidad del inquilino.
- Reducción de la duración de los contratos de 5 a 3 años.
- Falta de referenciación en la actualización de precios.

Auge del **alquiler turístico**:

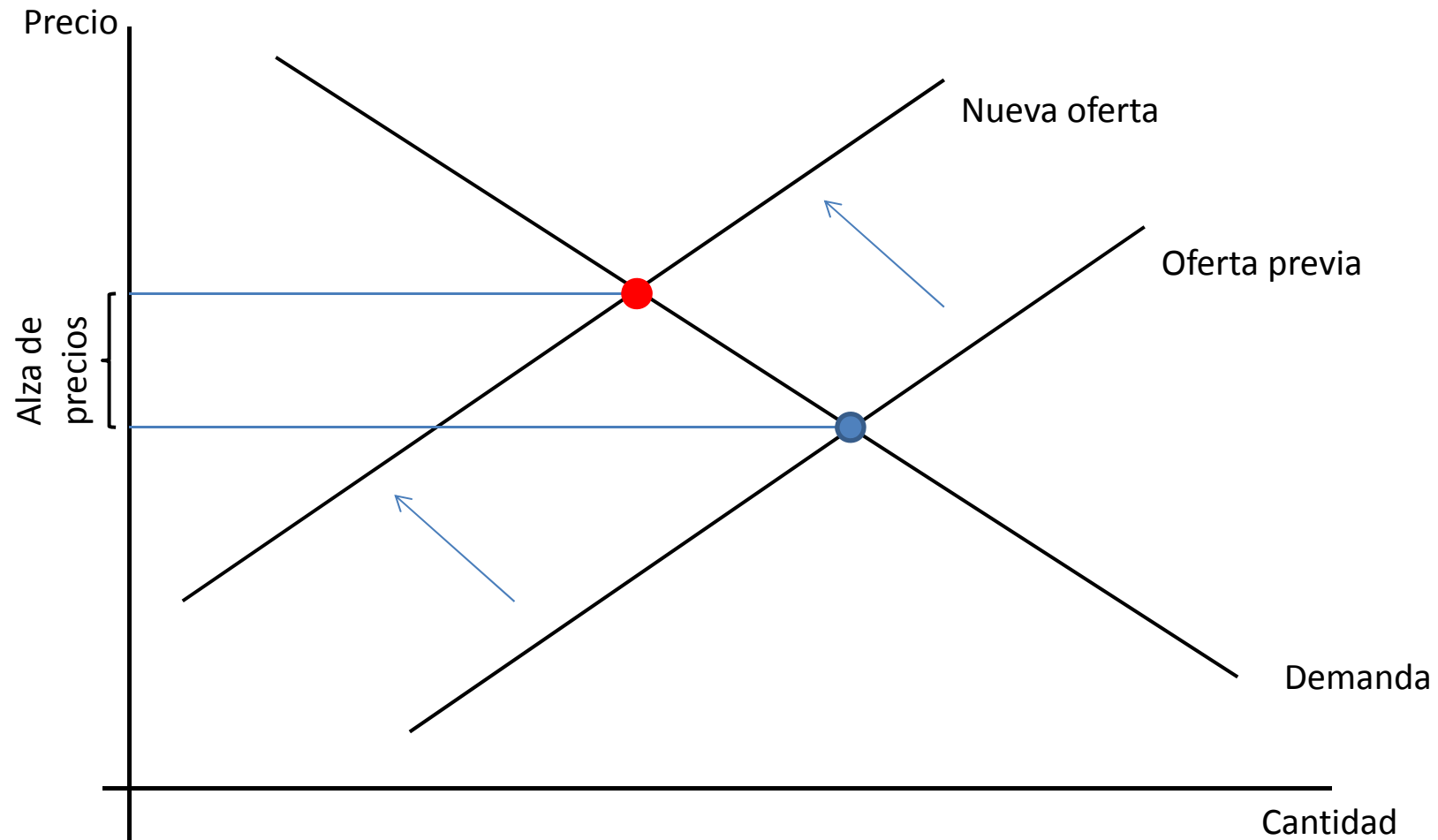
- Reducción de la oferta para alquiler residencial. Al reducirse la oferta, suben los precios.
- Efecto contagio a zonas no-céntricas.



Inversión inmobiliaria:

- Pisos que han esperado a la mejora del contexto económico.
- Fondos de inversión.
- Más reducción de la oferta.

La reducción en la oferta provoca el alza de precios



PRINCIPALES MEDIDAS QUE PROPONE EL PSOE PARA FOMENTAR EL ALQUILER DE VIVIENDA



#AlquilerAsequible

Los contratos de arrendamiento tendrán prórroga forzosa hasta 5 años.
En 2013, el PP lo había rebajado a 3. Esto hace que a los 3 años, el propietario pueda dar por concluido el contrato o imponer al inquilino una fuerte subida de renta.



#AlquilerAsequible

La subida de la renta estará sujeta de nuevo a la evolución del IPC, es decir, al incremento real del coste de la vida. Con la reforma del PP, la subida de la renta no tenía límite de referencia, lo que ha provocado una gran escalada de los precios del alquiler y situaciones abusivas contra los inquilinos.



#AlquilerAsequible

Seguirá habiendo un mes de fianza obligatoria, pero **se limitan las fianzas o avales adicionales que el arrendatario tiene que prestar para lograr alquilar la vivienda.** Ya nadie tendrá que juntar 2000, 3000 o hasta 4000 euros para poder alquilar una vivienda.

La limitación de las fianzas adicionales o de los avales bancarios es mayor cuanto más barato sea el alquiler, de modo que se beneficia más a los inquilinos con menor poder adquisitivo.



#AlquilerAsequible

Definimos bien lo que es un arrendamiento para fines de vivienda, el arrendamiento de temporada y el de cesión temporal de corta duración.

El arrendamiento de temporada será de 15 días o más y sin servicios. Se regulará por la Ley de Arrendamientos Urbanos.

La cesión temporal será la figura para arrendamientos inferiores a 15 días o para cesiones con servicios análogos a los hoteleros. Quedará fuera de la Ley de Arrendamientos Urbanos.



#AlquilerAsequible

El inquilino, en caso de que se venda la vivienda que habita, estará protegido durante el plazo de vigencia de la prórroga forzosa sin necesidad de tener que inscribir su contrato en el Registro de la Propiedad.



#AlquilerAsequible

Si el propietario necesita la vivienda para sí o para su familia, podrá solicitarla, siempre que haya hecho constar esta cláusula en el momento de firmar el contrato.

Hasta ahora, si el arrendador necesitaba la vivienda, podía reclamarla de modo sobrevenido aunque esa cláusula no constara en el contrato.



#AlquilerAsequible

Transcurridos cinco años de alquiler, el contrato se prorrogará anualmente hasta un máximo de tres años más, salvo que el inquilino manifieste que abandona la vivienda con un mes de antelación. Hasta ahora, con la reforma del PP en 2013, estas prórrogas eran de un año.



#AlquilerAsequible

Si la vivienda cambia de propietario, entre otras causas por la ejecución de una hipoteca, el inquilino tiene derecho a permanecer en la vivienda al menos los cinco primeros años de alquiler. El inquilino no perderá su vivienda por causas sobrevenidas ajenas al cumplimiento de sus obligaciones.



#AlquilerAsequible

Las disputas sobre el pago de la renta y los desahucios seguirán teniendo la tramitación judicial más garantista, pero las demás disputas, cuando sean de poco valor, podrán resolverse en juicios de menor cuantía, para agilizar los procedimientos.



#AlquilerAsequible

Promoveremos un sistema público de precios de referencia por zonas, para que los propietarios que respeten esos precios de referencia y no alquilen con precios superiores puedan beneficiarse de ventajas fiscales.

Si el propietario hace obras en la casa destinadas a la eficiencia energética y la vivienda mejora dos categorías o más en el certificado energético, las ventajas fiscales se incrementarán.

Y si además se le alquila la casa a un joven de entre 18 y 30 años con ingresos bajos, el tratamiento fiscal será aún más favorable.



#AlquilerAsequible

Si vendes una casa y compras otra para destinarla a alquiler durante diez años, las ganancias de la venta de la primera casa quedarán excluidas en el IRPF.



#AlquilerAsequible

También habrá mejor trato fiscal para los arrendatarios, que ahora carecen de ventajas en su declaración de la renta: los inquilinos con una base imponible inferior a 30.000 euros anuales podrán deducirse un 10,05% de las cantidades que paguen en concepto de alquiler.



#AlquilerAsequible

Modificamos la Ley del Suelo para **dar prioridad, dentro del suelo residencial, al uso para vivienda permanente;** y establecemos las categorías de:

- **Vivienda dotacional** (sobre suelo demanial y destinada a residencia transitoria de colectivos desfavorecidos o con necesidades especiales)
- **Vivienda social** (sobre suelo patrimonial y destinada a residencia permanente de colectivos con dificultades de acceso al mercado)



#AlquilerAsequible

Las **resoluciones judiciales de desahucio** de primera vivienda llevarán aparejada **automáticamente una notificación a los servicios sociales** competentes para que intervengan.



#AlquilerAsequible

Unidos Podemos también tiene
una proposición sobre alquiler
¿en qué se diferencia de la del
PSOE?



Medida	PSOE	Unidos Podemos	Conclusión
Inscripción del arrendamiento en el Registro de la Propiedad.	Potestativa. La inscripción deja de ser la única prueba oponible frente a terceros.	Obligatoria y a cargo del arrendador. Seguirá siendo la única prueba oponible frente a terceros.	En la propuesta de Unidos Podemos, el inquilino no podrá probar que habita su propia vivienda más que por una inscripción en el Registro que haga su casero. En la propuesta del PSOE, el inquilino puede defenderse mucho mejor, con recibos de suministros o cualquier otra prueba.
Duración del contrato	5 años de prórroga forzosa + 3 de prórroga voluntaria	Establece dos contratos de 5+5 y de 10+10, pero los incentivos para firmar este último se hacen depender de las CCAA.	Con la proposición de UP, no queda claro quién alquilará por 10+10 si su Comunidad Autónoma no le incentiva.
Fianza	Se gradúa en función de la renta del piso: menos fianza cuanto menos cueste un mes de alquiler.	Un único mes de fianza, valga lo que valga el alquiler.	La propuesta del PSOE ayuda a los inquilinos con menos poder adquisitivo sin desproteger a los arrendadores. La proposición de Unidos Podemos desincentiva a los propietarios a alquilar sus pisos.
Necesidad de la vivienda para el arrendador o familia	El arrendador debe poner esta cláusula en el contrato si luego quiere beneficiarse de ella.	El arrendador puede pedir el piso de modo sobrevenido, aunque no pusiera esta cláusula en el contrato.	La proposición del PSOE protege mejor al inquilino.
Actualización de la renta.	Conforme al IPC.	Conforme al IPC, salvo para los contratos de 10+10, en los que las CCAA pueden poner criterios adicionales.	Los criterios adicionales en manos de las CCAA son inconstitucionales y, además, podrían jugar contra el inquilino.

Medida	PSOE	Unidos Podemos	Conclusión
Sistema de precios de referencia	El precio que fija la Administración es orientativo.	El precio que fija la Administración es obligatorio. No se puede alquilar por encima de ese precio.	La propuesta de Unidos Podemos alienta el fraude (el arrendador dirá que, si el arrendatario quiere quedarse la vivienda, tendrá que pagar la diferencia sin declararla). Y ello sin valorar la constitucionalidad de la medida.
Sistema de precios de referencia	Si no se respeta (es potestativo), no se accede a ventajas fiscales.	Si no se respeta (es obligatorio), no se contemplan sanciones por parte de la Administración. Será el inquilino el que tenga que enfrentarse al arrendador.	La proposición de UP establece un sistema obligatorio, pero no hay sanciones a los que lo contravengan. Por tanto, no hay garantías de su cumplimiento. La proposición del PSOE apuesta por el incentivo, no por el castigo.
Sistema de precios de referencia	Se aplica al todo el territorio. Cualquiera puede saber qué precio considera la Administración que tiene un piso en una determinada zona.	Sólo se aplica a zonas de “mercado tensionado”. El resto de zonas están fuera del sistema.	La propuesta del PSOE es más transparente (al ser general) y cuenta con que hay más barrios que aquéllos con problema de precios. En la propuesta de UP, los criterios para considerar una zona como “tensionada” son inconcretos y difícilmente determinables.

Medida	PSOE	Unidos Podemos	Conclusión
¿Quién asume las medidas fiscales?	Una ley del Estado con medidas fiscales desde el Estado.	Una ley del Estado que le pasa la pelota de las medidas fiscales a las CC.AA.	La proposición del PSOE es respetuosa con la corresponsabilidad fiscal. Si el Estado establece una ventaja fiscal, se asume con dinero del Estado.
Medidas fiscales para el arrendador	Reducciones por alquilar si se respeta el precio de referencia.	No hay incentivos para los arrendadores.	La proposición de Unidos Podemos no movilizará el mercado ni la iniciativa privada. No hay ningún incentivo para poner un piso en alquiler.
Medidas fiscales para el inquilino	Se establecen deducciones al inquilino en función de su renta.	No hay ninguna ayuda fiscal al inquilino.	La proposición del PSOE ayuda al inquilino y hará aflorar alquileres no declarados. La proposición de Unidos Podemos no ayuda al inquilino.
Régimen fiscal de las SOCIMI	Unidos Podemos se queja de que el PSOE no toca el régimen fiscal de las SOCIMI...	Pero resulta que la proposición de Unidos Podemos tampoco toma medidas en ese aspecto.	

Medida	PSOE	Unidos Podemos	Conclusión
Juicios por impago de rentas y cantidades de alquiler	Apelable en todo caso.	No hay recurso posible si el contrato es de una vivienda en zona tensionada y la cuantía en litigio es menor de 3.000 euros.	La proposición de Unidos Podemos desprotege al inquilino precisamente en las zonas con mayores problemas: si pierde el juicio, no puede recurrir.
Parque público de Vivienda	Se contempla un plan dotacional y social de vivienda en alquiler.	No se contempla.	La propuesta del PSOE sitúa a las Administraciones como responsables de la solución a los problemas del mercado. No hace depender todo de los particulares.
Financiación	El PSOE apuesta por un parque de vivienda en alquiler con una financiación de 650 millones de euros al año.	No se contempla.	La propuesta del PSOE incide en la necesidad de que haya políticas públicas de vivienda con gasto público, cuantificando las medidas.
Protocolo antidesahucios	Se establece el deber de las instituciones públicas implicadas de compartir datos de viviendas para evitar situaciones de emergencia habitacional y para que no se hagan desahucios sin intervención de los servicios sociales.	No se contempla	La proposición de Unidos Podemos no toma medidas ante el creciente aumento de los desahucios en arrendamientos.

¿Cuáles son nuestras principales críticas al Plan Estatal de Vivienda?

Llegó mal. El plan fue aprobado sin esperar a aprobar los Presupuestos Generales del Estado, es decir, sin financiación. Y el dinero que prevé el Plan es menos presupuesto anual que el previsto para las partidas de Vivienda en los últimos Presupuestos que se aprobaron (los de 2016 , que contaban con unos 450 millones de euros).

Llega tarde. El nuevo Plan llega 15 meses tarde: el anterior Plan 2013-2016 terminó el 31 de diciembre de de 2016 y se prorrogó para 2017 (con el mismo presupuesto, al prorrogarse los de 2016).

El Plan 2018-2021 se ha aprobado ahora (pero se venía anunciando desde el verano de 2017).

Un plan sin ver el resultado del anterior. Del Plan 2013-2016 no hay datos de ejecución, no hay forma de saber cómo y cuánto se ha gastado del presupuesto, qué actuaciones o ayudas concretas y efectivas se han dado.

El retraso en actuar del Gobierno dificulta la labor de las Comunidades y perjudica a las familias destinatarias. Las Comunidades Autónomas se quejan de que, con lo tarde que se saca el Plan, tienen muy difícil sacar sus propios decretos y las convocatorias a tiempo de poder ejecutar el presupuesto que les toque.

Además, el Gobierno no respeta las competencias autonómicas dado que, a partir de 2019, el Estado no pondrá un euro si no hay una cofinanciación de las Comunidades. Esto es tanto como obligarles a gastar en algo que las Comunidades no han diseñado.

¿Qué opinión tenemos sobre las líneas de ayuda que financia el Plan?

Las ayudas a la compra no son la solución: no se debe financiar con dinero público el acceso a la compraventa de particulares y, además, el planteamiento del Partido Popular apenas llega a sectores muy determinados de la población en municipios de menos de 5.000 habitantes.

Las ayudas al alquiler son necesarias, pero no distinguen las situaciones de los jóvenes según su momento vital; no es igual el tramo 18-30 que el de 25-35, y deben tener ayudas que no se “canibalicen” entre ellas.

Además, por muchas ayudas que den, ¿en qué pisos van a vivir si no hay oferta de alquiler asequible? Es generar más frustración. requieren años para poder materializarse en un parque social de alquiler más amplio, que también requiere financiación intensiva.

Las ayudas a desahucios se hacen depender de un supuesto fondo social de vivienda que realmente no sirve para mucho.

Las ayudas a la rehabilitación son necesarias pero escasas e insuficientes. Sin presupuestos, financiación privada y herramientas de gestión más eficaces, solo servirá para un nicho residual de edificios y puede agravar el problema de la gentrificación.

En las líneas destinadas a mayores, se olvidan las ayudas para cambio a un domicilio más pequeño, por ejemplo. La propuesta de la edificación de vivienda o cohousing tampoco es adecuada para la mayoría de pensionistas por capacidad económica y situación vital.