

## **Resolución sobre Viviendas públicas y asequible para acabar con la crisis habitacional**

### Exposición del problema:

La crisis de la vivienda, propiciada por un menor peso de la inversión social y la creciente presencia de las actividades especulativas, es una de las causas principales del malestar de los ciudadanos. En muchos países de la UE, el descontento por el encarecimiento del precio de la vivienda se ha convertido en el principal tema de debate en las elecciones y existen fundados temores de que la crisis de vivienda favorezca un avance de la ultraderecha. El malestar se asienta siempre en realidades objetivas y en el caso de la vivienda es palpable que los gobiernos tienen la obligación de solucionar esta crisis habitacional.

La subida de los precios de la vivienda, tanto de compra como de alquiler, es un problema de extraordinaria relevancia, con ramificaciones económicas y sociales. La vivienda es el eslabón débil de nuestro estado del bienestar y sin ella el estado democrático se tambalea. La vivienda, que debería ser la piedra angular de nuestras vidas individuales y colectivas, se ha convertido en un obstáculo muchas veces insalvable para el desarrollo de personas, familias y sociedad.

Es el problema social más crítico de Andalucía por lo que implica en sí mismo como por los colaterales que genera: problemas de salud física y mental, jóvenes no emancipados, migrantes hacinados, baja tasa de natalidad, infravivienda, desahucios, marginación y pobreza infantil cronicada.

Las dificultades para el acceso a una vivienda se han agravado en los últimos medida que han retrocedido las políticas sociales y han facilitado la conversión de la vivienda en un objeto de inversión en lugar de un bien social y un derecho humano. Fondos de inversión, pequeños y grandes propietarios con un predominio fuerte de capital extranjero y el fenómeno incontrolado de los alquileres turísticos convierten, gracias al déficit de políticas públicas, el acceso a la vivienda en un infierno.

La Junta de Andalucía, que tiene las competencias exclusivas en materia de vivienda, lleva 4 años sin calificar ninguna vivienda protegida. No existe un parque de vivienda social suficiente ni adecuado que sirva para proteger a la población frente al encarecimiento de la vivienda. La Junta de Andalucía no tiene una política de construcción de vivienda social y protegida, la mayoría de las iniciativas de vivienda social proceden de los programas financiados por el Estado con fondos propios o de la UE, es decir a instancia del Estado.

La reciente escalada en los precios de la vivienda ha comenzado a impactar también de manera significativa también en las zonas periféricas, donde la demanda supera ampliamente a la oferta. Este fenómeno está contribuyendo también al aumento de los precios, lo que refleja una tendencia que se extiende más allá de las grandes ciudades. Las ciudades medianas y pequeñas, que históricamente han sido consideradas como alternativas más asequibles para los demandantes de vivienda, están experimentando un cambio drástico en los precios de la vivienda, por lo que nos encaminamos a «un escenario de creciente desigualdad».

Se hace imposible dar alojamiento digno a aquellos inmigrantes que llegan a Andalucía para formar parte de nuestra sociedad y de nuestro sistema productivo; se dificulta la movilidad laboral; se desarrollan mecanismos terciermundistas de alojamiento hacinado; se abre progresivamente la brecha de la desigualdad y con ello se deteriora la convivencia; problemas de salud y de deficiencia educativa se relacionan con condiciones residenciales precarias; se dibuja un futuro muy incierto de supervivencia residencial para segmentos

importantes de la población.

Nuestra alternativa:

1. Desde Iniciativa demandamos tanto un Pacto de Estado como que la Junta de Andalucía, gobernada por el PP, ejerza las competencias exclusivas que tiene en materia de vivienda, para rehabilitar y construir más vivienda pública y protegida, para la venta y para el alquiler, como eje central para solucionar el problema. Solo un porcentaje superior al 30% de viviendas con precio público y no de mercado puede hacer accesible la vivienda tanto por lo que implica en sí, como por sus efectos sobre los precios de la vivienda libre.
2. Demandamos un pacto de Estado consensuado porque nos encontramos en una situación insostenible. La escalada de precios y el déficit estructural de la oferta no están siendo paliados por las políticas públicas que se han puesto en marcha. La falta de consenso en materia de vivienda está erosionando la calidad de vida de toda una generación.
3. Le corresponde en primer lugar a la Junta de Andalucía resolver el grave problema de la vivienda para las personas residentes en Andalucía. No se puede demorar por más tiempo un grave problema que laстра la economía familiar, impide el ahorro y genera en buena medida una transferencia injusta de rentas de las capas medias y bajas hacia los grandes inversores. Aumentar la oferta de vivienda a precios asequibles, sobre todo en el alquiler y rehabilitar las viviendas que no tienen las condiciones adecuadas, priorizando las viviendas sociales, es posible si se toman las medidas adecuadas y se invierte lo que se necesita. La principal estrategia que puede permitir que se ejerza el derecho a la vivienda es su desmercantilización en las áreas o modalidades requeridas para satisfacer la necesidad de habitación de la población, dándole prioridad a ese derecho y rehabilitando y construyendo las viviendas sociales que se necesiten.
4. La Junta incumple la ley de vivienda que impone un control de precios en zonas tensionadas para matizar sus efectos sobre los hogares, e incluye además medidas de choque importantes, como una reserva obligatoria del 30% de las nuevas promociones a vivienda protegida y una recarga del IBI de los pisos vacíos.
5. Proponemos declarar una moratoria en Andalucía de las viviendas turísticas con carácter general para frenar la subida del alquiler, evitar la saturación de los espacios e infraestructuras públicas por la excesiva presencia de turistas, así como impedir la desaparición del comercio local tradicional, la descompensación de los estándares dotacionales y los problemas de convivencia ciudadana con la población residente.
6. La prohibición de la conversión de viviendas residenciales en viviendas turísticas y de temporada en aquellas zonas de alta demanda, con el objetivo de desincentivar la especulación, contener precios y garantizar el derecho de la ciudadanía a un hogar.
7. La limitación de los contratos de temporada, de manera que se requerirá la causalidad de esa temporalidad con la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos para extender a los inquilinos de alquiler de temporada y por habitaciones los derechos que ya reconoce a los inquilinos de larga duración para subsanar el vacío legal que suponen los alquileres que duran menos de un año.
8. Los desafíos que enfrenta el mercado inmobiliario residencial no se limitan a la fluctuación de los precios. La sostenibilidad y la eficiencia energética, la gentrificación, la digitalización del sector, el envejecimiento de la población y los efectos del cambio climático forman un entramado complejo que requiere soluciones integradas. Por ello reivindicamos la rehabilitación de viviendas sociales y la rápida aprobación de la ley integral de barrios vulnerables que actualmente se está tramitando en el Congreso para dar respuesta a la Iniciativa no de Ley que ya aprobó la Cámara.
9. Aumentar la red de albergues que gestionan las diferentes administraciones públicas para adecuarlo a las necesidades de las personas sin hogar.
10. Acabar con el chabolismo

en Andalucía. Necesitamos viviendas dignas y las chabolas no lo son.

10. Reconocimiento del inquilino como consumidor de manera que los abusos cometidos por los caseros sean considerados infracciones en materia de consumo, con lo que podrán ser multadas por las autoridades autonómicas de consumo, y establecimiento de mecanismos extrajudiciales de resolución de conflictos.