

Balanç i argumentari de legislatura

Habitatge

1. Context i xifres de les propostes en matèria d'habitatge:

Els poders públics han fomentat durant dècades, l'adquisició en règim de propietat com a via prioritària, quasi única, d'accés a l'habitatge per a la majoria de la població. Això ha aportat enormes beneficis al sector immobiliari-financer i, en canvi, ha provocat la crisi habitacional més greu dels últims anys, que ha suposat una vulneració del dret constitucional a un habitatge digne de gran part de la població.

El Tribunal de Justícia de la Unió Europea s'ha pronunciat reiteradament en el sentit que la normativa espanyola hipotecària i les males pràctiques de les entitats financeres vulneraven els drets de les persones consumidores. Gràcies a aquestes Sentències, que han manifestat la contrarietat del dret espanyol a la legislació comunitària, i la pressió exercida per plataformes i moviments socials, s'han dut a terme modificacions legals puntuals, però no hi ha hagut un canvi en les qüestions estructurals, que afecten a la funció social de l'habitatge.

A partir de l'inici de la crisi econòmica de 2008 s'han produït diverses modificacions normatives per equilibrar els règims de tinença, tot i que l'objectiu d'aquestes ha estat assegurar que el negoci especulatiu-immobiliari es traslladés de la compravenda al arrendament. Els beneficis fiscals de les SOCIMIS, sense un retorn social acreditat, l'alta demanda d'habitatge en lloguer en zones urbanes sense cap regulació de preus, l'alta turistificació de grans ciutats i la reducció dels contractes de lloguer han estat el caldo de cultiu necessari per fer una àrea de negoci altament rentable.

Si s'analitza l'evolució del lloguer a Espanya, ha passat de representar el règim de tinença del 20,3% de la població a l'any 2011, al 22,9% l'any 2017 (segons les últimes dades d'Eurostat), que pot representar uns **700.000 habitatges més en lloguer en aquest període**. Contrasta la tendència amb la major estabilitat de la mitjana de la UE, on el lloguer ha augmentat lleugerament del 29,6% al 2011 al 30%.

L'absència de parc públic de lloguer assequible, conseqüència directa de les polítiques especulatives impulsades durant dècades per PP, PSOE i CiU, provoca que no hagi una oferta de lloguer que exerceixi un contrapès significatiu als brutals increments de preus del marcat privat. L'augment de parc públic de lloguer assequible, a part d'oferir una alternativa habitacional per a les persones que no poden accedir al mercat privat de lloguer, pot fer baixar el preu del lloguer del parc privat.

Les reformes en el mercat de lloguer que tant PSOE com PP han impulsat els últims anys han deixat desprotegits els llogaters/es i els petits propietaris/es d'habitatge avançant a rebuf del que han marcat, primer les entitats financeres i les grans empreses immobiliàries, i més endavant els fons d'inversió i les SOCIMIS.

La reforma de 2009 impulsada pel PSOE per implementar una idea original de CiU al Congreso, el "desnonament express" (Ley 19/2009, de 23 de noviembre, de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios), si bé va ser venuda amb l'objectiu d'incrementar l'oferta en el mercat de lloguer, la seva pròpia exposició de motius reconeix que es modificava la Llei d'Enjudiciament Civil «*con el propósito de mejorar y agilizar los procesos de desahucio*». Quatre anys després, en plena crisi habitacional causada per la bombolla hipotecària, la reforma de 2013 també va servir per traslladar l'especulació immobiliària al mercat de lloguer, facilitant encara més el procediment de desnonament i

retallant encara més els drets de les persones arrendatàries (en especial, va baixar de 5 a 3 els anys de durada mínima del contracte de lloguer).

La reforma de 2013 ha provocat una alta rendibilitat econòmica dels pisos en lloguer i el preu dels lloguers s'ha disparat, especialment al voltant dels grans nuclis de població. Segons dades de portals privats, **durant 2017, el preu de l'habitatge en lloguer es va incrementar, de mitjana, un 18,4%**. Aquesta xifra contrasta amb les precàries condicions laborals d'una majoria de la població. **Segons Eurostat, al 2017, més del 42% de les llars espanyoles destinaven més del 40% dels seus ingressos a pagar el lloguer.** Això suposa que Espanya se situa **17 punts percentuals per sobre el valor mig de la UE**. Pagar per sobre del 40% dels ingressos familiars és considerat per la UE com una càrrega excessiva per a l'economia domèstica.

Segons el CGPJ, els desnonaments de lloguer es van incrementar un 4,3% el 2017 (un total de 35.666 llançaments), és a dir, sis de cada deu desnonaments són conseqüència de procediments de la LAU. L'altre 36,8% (22.330 llançaments) prové d'execucions hipotecàries. A la primera xifra s'hi han de sumar els anomenats "desnonaments invisibles", aquells en els quals les arrendatàries han d'abandonar el seu pis sense que formalment hi hagi un procediment de desnonament, atès que no poden pagar l'increment de la renda del lloguer transcorregut el termini mínim de durada dels contractes.

El Comitè DESC de les Nacions Unides^[1], explicita que *«En particular, **preocupa al Comité el número insuficiente de vivienda social; la creciente falta de asequibilidad de la vivienda, particularmente dentro del mercado privado debido a los precios excesivos;** y la falta de protección adecuada de la seguridad de la tenencia. Asimismo, le preocupa el número significativo de hogares que no cuenta con vivienda en condiciones adecuadas y el alto número de personas sin hogar»*.

Son els ajuntaments les institucions que pràcticament solitari estan fent front al fenomen dels “desnonaments invisibles”, defensant a la ciutadania del “mobbing” per part dels fons d’inversió i a les llistes cada vegada més llargues de demandants d’habitatge públic en lloguer, donada la impossibilitat de moltes famílies de pagar els preus del mercat privat. La deixadesa de funcions del Govern, tant de l’Estat com de la Generalitat, l’han hagut d’assumir els ajuntaments redoblant esforços per garantir el dret a l’habitatge dels seus veïns i veïnes; com l’Ajuntament de Barcelona, que ha quadruplicat la seva inversió en aquestes polítiques.

2. Balanç de la legislatura

- **Proposició de Llei per regular els lloguers abusius i millorar les garanties i accés a l’habitatge en règim lloguer:**

Estableix **la possibilitat que les CCAA o Ajuntaments** (només Barcelona i Madrid, al gaudir d’un règim especial) **puguin declarar àrees urbanes de mercat d’habitatge tensionat en les que, temporalment i de forma justificada amb criteris clars, es pugui implementar una regulació de preus**, contenció de rentes per evitar increments abusius en el preu dels lloguers. Aquesta Llei pretén posar fi a l’anomalia democràtica que suposa que les ciutats s’estiguessin fent càrrec de les polítiques d’habitatge sense recursos ni competències.

La regulació de preus en aquestes àrees es basarà en uns índexs oficials de preus de referència, que hauran d’elaborar les CCAA sobre la base de les rendes dels contractes d’habitatge habitual ponderats amb altres criteris com: estat d’habitatge, accessibilitat, localització, rendes familiars de la zona, etc. Si el propietari cobra un lloguer per sobre d’aquests preus, es podria reclamar les quantitats extres via judicial.

Aquesta PL no s'ha portat a Ple, perquè es va prioritzar la d'emergència habitacional, que venia dels moviments socials. Malgrat això, la PL s'ha utilitzat com a base per incloure la proposta de regulació de pujades abusives en l'acord pressupostari amb el PSOE.

- S'ha presentat la **Proposició de llei contra l'emergència habitacional i contra la pobresa energètica, elaborada per la PAH i l'APE**. Malgrat haver estat presa en consideració, ha estat bloquejada primer pels vetos del Govern del PP i més endavant pel bloqueig de PP i Cs en el període d'esmenes.
- S'han presentat **iniciatives parlamentàries no legislatives per la reforma de la Llei d'Arrendaments Urbans, la regulació d'incrementos abusius de preus de lloguers, la prohibició de desnonaments sense alternativa habitacional, eliminació dels beneficis de les SOCIMIS, la derogació de la Golden Visa**, etc. Van ser votades pel Grup del PSOE quan estava a l'oposició. Cal exigir que mantinguin el compromís si estan al Govern.

El treball al Congrés s'ha dut a terme en **coordinació amb les ciutats del canvi**, que han participat en les principals iniciatives presentades. De la mateixa manera, s'ha mantingut el contacte amb els moviments socials

- **Pacte de pressupostos amb el PSOE ambició en matèria d'habitatge, que entre altres, incloïa la regulació d'incrementos abusius del preu dels lloguers**. L'habitatge ha estat un element essencial en tota la negociació amb el PSOE, que va afegir al projecte de pressupostos un augment del quasi 40% de finançament, fruit de l'acord amb el GP UP-ECP-EM.

- **S'ha negociat amb el PSOE per introduir millores en el Real Decret de lloguers** que ells havien presentat, però que no va ser convalidat perquè les mesures eren insuficients. Malgrat que l'actual és millor que l'anterior (augmenta de 30 dies a 4 mesos el termini de preavís a l'arrendatari/a un cop passades les pròrroques obligatòries del contracte, augmenta de 3 a 5 anys –p. físiques- i a 7 anys –p. jurídiques- la durada mínima del contracte de lloguer, vincula els increments interanuals del preu de la renda a l'IPC, imposa avis obligatoris a serveis socials en desnonaments de lloguer, etc.), no conté la regulació de preus. Sí preveu l'elaboració d'un índex estatal i la potestat d'elaboració d'índexs autonòmics per fer polítiques d'habitatge. Falta que aquest RDL sigui convalidat per la Diputació Permanent.
- Es va presentar una **esmena a la totalitat a la llei hipotecària**, amb propostes que milloraven en tot l'articulat la protecció de la persona consumidora en la contractació de crèdits immobiliaris i en procediments de desnonaments. La majoria (propostes estructurals) no van ser acceptades pel pacte entre PSOE i Cs, junt a la aquiescència de Pdecat, però gràcies a les nostres esmenes es van aconseguir petites millores en temes importants (venciment anticipat, interessos de demora...).

3. Temes pendents per la propera legislatura:

- **Prohibició de desnonaments sense alternativa habitacional.** Assegurar que no es podrà desallotjar persones en situació de vulnerabilitat sense que l'administració competent no garanteixi un reallotjament en condicions dignes. L'Estat espanyol ha de complir les seves obligacions internacionals en matèria de dret a l'habitatge, contingudes al Pacte Internacional de Drets Econòmics, Socials i Culturals. S'ha de reconèixer l'obligatorietat del compliment de les

mesures cautelars i dictàmens del Comitè DESC de NNUU en matèria d'habitatge i garantir la seva aplicació immediata i vinculant en supòsits de desallotjament forçós.

- **Aprovar la Regulació dels increments abusius dels preus del lloguer.** Modificar la LAU perquè això sigui possible, mitjançant la declaració de zones de mercat tensionat.
- **Protegir els deutors hipotecaris sense recursos econòmics suficients.** Limitació de la responsabilitat del deutor hipotecari al bé hipotecat, per evitar sobreendeutament de les famílies i la condemna perpètua a pagar deutes pendents. Derogar l'IRPH com a indicador dels tipus d'interès variable en crèdits hipotecaris, amb efectes retroactius. El dret a la dació en pagament amb caràcter retroactiu.
- **Garantir el dret a la defensa dels deutors hipotecaris.** L'Estat espanyol ha de complir les sentències del TJUE que obliguen a modificar el procediment d'execució hipotecària per garantir el dret a la tutela judicial efectiva dels deutors hipotecaris.
- **Garantir un lloguer estable, assequible i segur.** Assegurar un lloguer social per les persones deutores de bona fe que no disposin d'alternativa habitacional, a través d'imposar obligacions als grans tenedors d'habitatge. Modificar el procediment de desnonament per assegurar el dret de defensa de llogaters/es. Acabar amb privilegis fiscals de les SOCIMIS i fons d'inversió dedicats al lloguer.
- **Incrementar i promoure un parc públic d'habitatge** en règim de lloguer social i augmentar la despesa pública d'habitatge fins equiparar-la a la mitjana europea (1,5 % del PIB). Obligar els grans tenedors d'habitatge a cedir els pisos buits a les AAPP competents per fer front a la situació d'emergència habitacional.

- Revisar i fer propostes de modificació de la fiscalitat vinculada a l'habitatge, més enllà de SOCIMIS
- Implementar mesures per **lluitar contra els fons voltors i l'especulació.**
- **Accés generalitzat als subministres bàsics** com a part del dret a l'habitatge digne i adequat. Impedir talls d'aigua, llum i gas a persones en situació de vulnerabilitat i garantir un mínim vital de subsistència, recuperant el caràcter de serveis públics.
- Canvis en ús del sòl que facilitin incrementar parc públic i de lloguer assequible a les ciutats

[1] en les observacions finals sobre el sisè informe periòdic d'Espanya, aprovades en la sessió celebrada el 29 de març de 2018,