



CORTES GENERALES
**DIARIO DE SESIONES DEL
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS**
COMISIONES

Año 2024

XV LEGISLATURA

Núm. 218

Pág. 1

VIVIENDA Y AGENDA URBANA

PRESIDENCIA DE LA EXCMA. SRA. D.^a ISABEL MARÍA BORREGO CORTÉS

Sesión núm. 9

celebrada el lunes 18 de noviembre de 2024

Página

ORDEN DEL DÍA:

Celebración de las siguientes comparecencias para informar sobre las medidas a adoptar para solucionar el problema de la vivienda (número de expediente 46/000002):

- De la señora Arcarazo Sempere, portavoz del Sindicato de Inquilinos de Cataluña. Por acuerdo de la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana. (Número de expediente 219/000188) 2
- Del director general de Economía del Banco de España (Gavilán González). Por acuerdo de la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana. (Número de expediente 212/000352) 14
- Del señor Bravo Elvira, portavoz de la Plataforma de Afectados por la Ocupación. Por acuerdo de la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana. (Número de expediente 219/000189) 31
- Del director de Vivienda del IDRA, Instituto de Investigación Urbana (Palomera Zaidel). Por acuerdo de la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana. (Número de expediente 219/000190) 39
- De la presidenta de Hàbitat3 y del Observatorio Metropolitano de Vivienda de Barcelona (Trilla Bellart). Por acuerdo de la Comisión de Vivienda y Agenda Urbana. (Número de expediente 219/000191) 54

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 2

Se abre la sesión a la una de la tarde.

CELEBRACIÓN DE LAS SIGUIENTES COMPARENCIAS PARA INFORMAR SOBRE LAS MEDIDAS A ADOPTAR PARA SOLUCIONAR EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA (número de expediente 46/000002):

— **DE LA SEÑORA ARCARAZO SEMPERE, PORTAVOZ DEL SINDICATO DE INQUILINOS DE CATALUÑA. POR ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA. (Número de expediente 219/000188).**

La señora **PRESIDENTA**: Buenos días.

Se abre la sesión y procedemos a tramitar el orden del día. Vamos a celebrar las comparencias que tenemos pendientes para informar sobre las medidas a adoptar para solucionar el problema de la vivienda, de acuerdo con lo que se aprobó en su momento.

Comparece en primer lugar doña Carme Arcarazo Sempere, portavoz del Sindicato de Inquilinos de Cataluña. Tiene la palabra doña Carmen, no sin antes agradecerle su asistencia y su disponibilidad para comparecer en esta comisión.

Muchísimas gracias.

La señora **ARCARAZO SEMPERE** (portavoz del Sindicato de Inquilinos de Cataluña): Muchas gracias.

Buenas tardes, señores y señoras diputadas. Soy Carme Arcarazo y, como decía la presidenta, soy portavoz del Sindicato de Llogaters de Catalunya. Por lo que sé, ya lleváis varias sesiones en esta comisión tratando sobre medidas a tomar en materia de vivienda. Creo que se está hablando mucho últimamente sobre qué medidas adoptar o qué se puede hacer en materia de vivienda, pero se está hablando de forma muy abstracta. Igual para ustedes este tema es un titular más que leen en la mañana mientras desayunan, o igual es un tema que introducir en sus discursos, aconsejados por sus asesores. Sin embargo, la vivienda es realmente una pesadilla cotidiana de miles y miles de personas; es la angustia de una generación entera de jóvenes y no tan jóvenes; es un conflicto cuyos culpables tienen nombres y apellidos, pero sobre todo tienen cómplices: la falta de voluntad de la política institucional de este país, que está demostrando no dar ningún tipo de solución real al problema.

Hoy estoy aquí en nombre de miles de inquilinos que hemos dicho que se acabó, que s'ha acabat. Estoy aquí en nombre de Danitza, una inquilina del barrio de El Raval, en Barcelona, que vio cómo un fondo de inversión, Optimum RE, compraba toda su finca e iba echando uno por uno al resto de sus vecinos. Lo que para un fondo de inversión eran meros productos financieros para los inquilinos eran sus hogares, sus casas, las cuatro paredes en las que ellos construían sus vidas. Estoy aquí también en nombre de Naufal, un hombre que llegó al sindicato hace unas pocas semanas al que, después de cinco años pagando el alquiler de su piso, le acaban de forzar un alquiler de temporada. Estoy aquí también en nombre de Mercedes, una enfermera jubilada a quien su casero quieren subir el alquiler de 600 a 1200 euros bajo la amenaza de echarla de su casa si no acepta este trato. Estoy aquí en nombre de Rosa y Dani, víctimas de la estafa de vivienda por partida por partida doble. Durante la crisis de 2008 lucharon hasta conseguir una dación en pago y un alquiler de su piso, por el que ya habían pagado la mitad de la hipoteca. Años después Blackstone —el mayor casero del mundo— los quiso echar de nuevo de su casa y por eso se unieron al sindicato y le decidieron decir: no. Porque hemos aprendido que solos no somos nada, pero juntos podemos decirle que no al casero más grande del mundo. He citado solo algunos casos, pero podría pasarme el día entero citando situaciones que vivimos cada día en el sindicato.

Queremos decirles una cosa, nosotros tenemos muy claro que el enemigo al que nos enfrentamos es un sistema rentista que acumula cada vez más viviendas para ganar cada vez más dinero a costa de nuestro salario, y lo hace porque puede, porque las leyes y este Congreso lo permiten.

También podría detenerme a explicarles cómo respondemos los inquilinos ante esto. A lo largo y ancho de este país los sindicatos no paran de crecer. Solo les voy a decir que en las últimas semanas hemos estado preparando una manifestación para este sábado en Barcelona y 1800 personas se han acercado para ayudar a preparar esta manifestación. Nosotros le hacemos frente al problema cada día, pero para empezar a resolverlo hace falta que sean ustedes los que se pregunten para quién trabajan y a quién quieren resolverle el problema de la vivienda: ¿A Merlin Properties —que esta misma semana ha

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 3

anunciado que se va del país si dejamos de hacerle regalos fiscales— o a los millones de personas que vivimos de alquiler?

Hoy estamos en una situación de urgencia que tiene principalmente cuatro causas. Los precios de los alquileres; la inseguridad que vivimos los inquilinos; la oferta secuestrada, que no obedece a usos residenciales, y la profunda desigualdad que está generando el actual modelo. Vamos hacia el primer problema, el precio. Hoy los inquilinos dedicamos la mitad de nuestro sueldo a pagar el alquiler. ¿Qué quiere decir esto exactamente? Que, si trabajamos ocho horas, hasta el mediodía, hasta la hora de comer, estamos trabajando exclusivamente para nuestro casero. Dicho de otra forma, hoy es día 18 de noviembre, pues desde hoy hasta que volvamos a cobrar nuestro salario a fin de mes todo lo que trabajemos será exclusivamente para pagarle el alquiler a un casero. Cuando nos ingresan la nómina se nos esfuma inmediatamente; después de pagar el alquiler, la luz, el agua y el gas, ¿cuánto dinero nos queda? Pues nos quedan 200, 300, 400, como mucho, 500 euros. Y yo quisiera preguntarles, ¿quién de ustedes podría sobrevivir, podría llegar hasta final de mes a partir de hoy con 200 euros? Me gustaría que, por favor, levantaran la mano.

En cambio, los beneficios de los que se lucran con las viviendas no han parado de crecer, en la última década los alquileres se han doblado. ¿Qué quiere decir esto? Que un piso que antes costaba 600 euros ahora vale 1200 euros. ¿Qué ha hecho el casero para merecerse esta subida de ingresos? La respuesta es nada, absolutamente nada. Sin embargo, las consecuencias de este disparate no solo las sufrimos nosotras, las sufre la economía en general, es dinero que va a una economía especulativa y no a la economía real de este país. ¿Cuántos bares y restaurantes de este país podrían bajar el precio de sus menús, cuántos fruterías podrían volver a precios del año 2020 si no estuvieran asfixiados por el precio del alquiler? ¿Han preguntado alguna vez a un inquilino en qué gastaría su dinero si pagara menos alquiler? Nosotros sí lo hemos hecho, y lo que nos dicen es: en alimentarse mejor, en comprar libros, en pagar extraescolares para sus hijos, en ocio, en ir al cine, ir al teatro o en cosas tan necesarias como ir al dentista o cambiarse las gafas. Todos estos son derechos que, por cierto, están restringiendo al negarse a bajar los precios de los alquileres.

El precio de la vivienda, sin embargo, no es solo una discusión técnica, es sobre todo una discusión política. Lo que hacen al permitir estos precios es directamente restringir la libertad de la mayoría de la población; al defender la libertad abstracta del mercado lo que hacen es reducir la libertad real, concreta de la gente corriente.

Segundo problema: la inseguridad. En este país sucede una cosa que no sucede en los países de nuestro entorno, que es que cuando se nos acaba el contrato de alquiler al cabo de cinco o siete años, el casero puede decidir unilateralmente no renovar el contrato sin necesidad de dar ningún tipo de justificación, a pesar de que el inquilino haya cumplido con cada una de las cláusulas del contrato. ¿Qué supone esto? ¿Cómo va a quejarse un inquilino de que tiene humedades, de que no le funciona bien la caldera si vive constantemente bajo la amenaza de que igual si se quejan no le van a renovar el contrato? Trasladen esta situación al mercado laboral y lo van a entender. A alguien con un contrato temporal, por miedo a que no le renueven el contrato de trabajo, le va a dar mucho más miedo quejarse de las condiciones laborales, de que está haciendo horas extra o de que no hay seguridad. Y esto está dando lugar a muchos tipos de extorsiones, a la gente le están llegando mensajes de WhatsApp que dicen: O me pagas 300 euros de ahora en adelante o te tienes que ir a la calle, una extorsión a la que mucha gente ha acabado sucumbiendo por miedo a tener que enfrentarse a lo que se encuentra en los portales, que son básicamente zulos a más de 1000 euros.

Los inquilinos no solo nos sentimos inseguros y angustiados por tener que asumir condiciones infames, sino también por el miedo de tener que cambiar de casa cada dos por tres. En los últimos cinco años más del 80% de los inquilinos de Barcelona nos hemos mudado y en Madrid, más del 60%. Estas no han sido mudanzas por placer, sino que han sido mudanzas forzosas; una de cada dos mudanzas ha sido forzosa. O sea que en realidad han sido desahucios invisibles, desahucios donde no aparece la policía, no aparecen los juzgados, pero donde la gente se tiene que ir de su casa y de su barrio a la fuerza. Y cambiarse de casa significa lidiar con un montón de problemas más allá de la pérdida del hogar: es cambiar a los hijos de escuela; es alejarse de los padres, a quienes tenemos que cuidar; de los abuelos, que nos ayudan con los críos; es alejarse cada vez más del lugar de trabajo, y es abandonar tu barrio. Son desahucios invisibles y son desahucios legales. Tomemos por ejemplo el caso de Elisenda. Elisenda tiene 61 años, lleva treinta y cuatro años viviendo en su piso actual con su marido, Víctor, y su hijo, Ángel. Vive a veinte minutos de su madre, a quien va a ver prácticamente a diario para cuidarla. En 2022 un

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 4

fondo de inversión compró su edificio y le dijo que se tenía que ir, que no le iban a renovar más el contrato. En definitiva, condenarnos a vivir siempre con angustia e inseguridad significa hacernos menos libres. Es contra la libertad de Elisenda, de Víctor, de Ángel y la libertad de todos contra la que se está atentando ahora mismo.

El tercer problema que queríamos exponer es el desvío de las viviendas a otros usos o, dicho de otro modo, la oferta que está secuestrada. Vuelvo a Elisenda. ¿Por qué quieren echar a Elisenda en este caso? Elisenda es una vecina que en su propio bloque ha tenido que ver cómo más de siete familias se iban. ¿Y por qué? La respuesta no es complicada y seguro que la habéis escuchado en los medios: la quieren echar porque es más rentable tener esta propiedad como alquiler de temporada que como alquiler habitual, porque, mientras que Elisenda y su familia pagan 600 euros, si hicieran un alquiler de temporada lo estarían cobrando cuatro veces más caro, a 2500 euros.

Nos dicen que el problema de la vivienda se soluciona construyendo más pisos, que hay que aumentar la oferta. ¿Quiéren hablar de oferta? Hablemos de oferta. Según el INE, el 14 % del parque de vivienda en este país está vacío. Según el Banco de España, el 10 % de las viviendas en el parque de alquiler se han desviado al mercado turístico. Y, según los portales inmobiliarios, en ciudades como Barcelona el 70 % de la oferta ya es de temporada. Si hablamos de oferta hay que hablar precisamente de los millones de viviendas que se han desviado a mercados que no tienen nada que ver con el hogar, que no son mercados residenciales, sino que tienen otros usos, usos antisociales. Una vez más, ¿la libertad de quién? ¿para quién están trabajando ustedes, para los especuladores?

Y, en cuarto lugar, la profunda desigualdad que se está generando a través del actual modelo. Por una parte, los inquilinos somos cada vez más pobres. Por otra parte, los caseros cada vez son menos y concentran más propiedades inmobiliarias. Esto no es una generalización, son datos oficiales. Los rentistas son hoy el doble de ricos que los inquilinos, incluso antes de cobrar las rentas inmobiliarias. Los caseros, de hecho, son el grupo de mayor renta en España, o sea que el alquiler es básicamente una transferencia mensual de la mayoría más humilde a la minoría más rica. Y esto no es una condición pasajera, la mayoría de los inquilinos lo seremos toda la vida. Solo un 6 % de los inquilinos vamos a heredar una vivienda entera, la mayoría de los inquilinos no esperamos poder comprar una vivienda a tocateja. ¿Cómo vamos a poder comprar una vivienda si cada mes nos roban la mitad del sueldo? Esto hace imposible que podamos ahorrar.

La siguiente pregunta debería ser: ¿quién se está quedando estas viviendas? Sigamos el dinero; el 60 % de las compras de viviendas se están pagando al contado, a tocateja, sin ningún tipo de hipoteca. ¿Quién puede comprar a tocateja? Entre 2008 y 2020 la mitad de las viviendas que se han comprado han sido a nombre de empresas que tienen ocho inmuebles o más. ¿Esta es nuestra idea de libertad, la libertad de una élite rentista que cada vez concentra más y más viviendas? Algunos pensarán que todos conocemos a algún casero y seguramente ustedes sí que los conozcan, por algo hay 615 viviendas declaradas entre 287 diputados. Pero la realidad es otra. Los rentistas son solo una minoría, estamos hablando del 6 % de la población española; el 94 % somos inquilinos o propietarios que usamos nuestras viviendas para vivir en ellas. Algunos han buscado confundir estos dos términos, propietario con casero, pero no hagan como si fuera lo mismo alguien que tiene seis pisos y puede vivir de las rentas —es decir, vivir del trabajo de otros— que un trabajador que se ha hipotecado treinta años para comprarse un piso y lo utiliza para lo que sirven los pisos, que es para vivir en ellos.

En este punto me gustaría hacer una pausa y que nos parásemos un momento a pensar: ¿hacia dónde vamos si todo esto sigue igual? ¿Qué ciudades queremos para el futuro? ¿Ciudades en manos de inversores a quienes nuestros hogares en nuestros barrios les dan completamente igual? ¿Ciudades donde las propiedades están concentradas cada vez en menos manos y donde los rentistas son cada vez más ricos y los inquilinos estamos cada vez más asfixiados? Señorías, ¿cuál es su plan? ¿Alguien de esta sala tiene un plan? Me refiero a un plan serio, capaz de abordar de raíz los cuatro problemas que acabo de enumerar.

Repasemos cuáles han sido las últimas medidas. ¿Salen a la calle 150 000 personas y su respuesta es dar otro bono joven que va a acabar en manos de rentistas, que van a seguir subiendo el precio del alquiler? ¿Más avales para hipotecas imposibles de pagar, que acabarán enriqueciendo a los bancos? ¿Pedir por favor a los caseros que sean solidarios con los pobres inquilinos? ¿Mantener como ministra de Vivienda a una persona que constantemente defiende a los rentistas? ¿Seguir estudiando si hay que regular el alquiler de temporada? ¿De verdad necesitan seguir estudiándolo? ¿Seguir perdonando impuestos a los fondos buitres?

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 5

Durante años han legislado para convertir este país en un paraíso fiscal para rentistas, han puesto alfombras rojas a los fondos buitres y han mirado hacia otro lado ante los abusos sistemáticos que padecemos los inquilinos. Y ahora que hay miles de personas en las calles, ahora que ven que la vivienda se puede llevar por delante este Gobierno y a muchos otros, ¿hay algún plan? ¿Hay alguien al volante?

A ustedes les encanta presentar este problema como un problema muy complejo que tardará años y años en resolverse, que están intentando solucionarlo, que lo intentan y no pueden. ¡Basta! Esto hay que decirlo claro, hasta ahora no han querido solucionarlo. Es un tema de voluntad y es un tema de valentía política.

Hoy traemos aquí cuatro soluciones que responden a los cuatro problemas que acabamos de explicar. En primer lugar, ante los precios abusivos, una bajada del 50% de los alquileres. Ya no nos vale con frenar las subidas del alquiler. Es que han tardado demasiado. El PSOE y Unidas Podemos firmaron un acuerdo para regular el precio del alquiler en diciembre de 2018. Esta regulación empezó a funcionar en Cataluña en marzo de 2024. Durante este tiempo el alquiler ha subido cada mes 118 euros en Cataluña y 200 euros en Barcelona; 200 euros extra que cada mes los miles de inquilinos tendremos que pagar durante cinco o siete años de contrato porque ustedes tardaron cuatro años en hacer algo tan simple como congelar los alquileres. Por esto hoy no venimos a hablar de parar las subidas, ahora los precios del alquiler tienen que bajar y tienen que bajar de forma drástica porque hay que reparar el daño que se ha hecho. Hay algunos que para convencernos de que hay algún camino para bajar los alquileres nos prometen construir muchísimo, y otros que, evidentemente, se frotan las manos cuando lo escuchan. Tres datos. Uno, España es de los países de la OCDE con un número mayor de viviendas por habitante, más de 500 unidades por cada 1000 personas. Dos, cuando más construimos durante la burbuja inmobiliaria —que se construyó más que Alemania, Francia y Reino Unido juntos— es cuando más crecieron los precios de los alquileres. Solo hace falta remitirnos a la historia de este país para ver que por sí solo el hecho de construir no hará bajar el precio del alquiler. Tres, al ritmo actual llegaríamos a niveles de vivienda asequible, como los de Viena, en el año 2861, esto es, de aquí a veintisiete generaciones. Por lo tanto, hay que bajar los alquileres de forma inmediata.

Segunda solución. Ante la inseguridad permanente y la angustia de los inquilinos, contratos indefinidos. En Alemania, la mayoría de los contratos lo son; en Austria, Dinamarca y Suecia, también; en Francia, renovación automática de todos los contratos; en Países Bajos tenían contratos indefinidos, liberalizaron el mercado durante unos años y ahora se han dado cuenta de que fue un error y han vuelto a los contratos indefinidos. Insisto, esto es cuestión de voluntad política. Si no lo hacen es porque no quieren y no se lo vamos a perdonar.

Tercera solución —que igual parece una obviedad, pero como hemos visto antes no lo es—, las viviendas tienen que servir para vivir en ellas. Hay que incorporar las viviendas vacías, las viviendas destinadas a usos anómalos, como el de oficinas, y recuperar los millones de viviendas que están secuestradas por el alquiler turístico y alquiler de temporada. ¿Qué sentido tiene que un turista que viene a pasar tres días a mi ciudad pueda tener techo mientras no tengamos techo garantizado nosotros, los vecinos y las vecinas? Toda esta oferta se puede recuperar. Si queremos hablar de oferta, hablemos de la oferta secuestrada que ya existe en nuestro país.

Y cuarta solución, hay que luchar contra el acaparamiento de viviendas, hay que prohibir comprar vivienda si no es para vivir en ella. Esto no es una idea muy original. Esto está pasando en ciudades como Ámsterdam, donde desde el año 2021 solo pueden comprar una vivienda aquellos que vayan a vivir en ella durante los próximos cuatro años o cooperativas o entidades sin ánimo de lucro. Pero quien quiera la vivienda para invertir y para especular no es bienvenido, y hacia ahí es hacia donde tenemos que caminar. Y, por último, hay que luchar también contra el acaparamiento de viviendas, y para esto hacen falta medidas fiscales valientes, es decir, medidas fiscales que sean realmente progresivas, que hagan que quienes quieran acumular viviendas tengan que pagar más impuestos.

En resumen, bajar los alquileres un 50%, contratos indefinidos, recuperar las viviendas secuestradas por usos que no son los usos residenciales —que es para lo que sirven las viviendas— y prohibir las compras especulativas. Todas las medidas son medidas realizables, podrían ponerse a ello mañana si quisieran. Solo hay un obstáculo, que tomarlas en consideración significaría tocar los beneficios de la minoría rentista de este país que, quiero recordar, que es un 6%.

Para terminar, me gustaría decir que ya hemos venido aquí muchas veces, no es la primera vez que asistimos al Congreso a exponer medidas. Yo misma me he reunido con muchos de ustedes varias veces, hemos propuesto leyes y discutido coma por coma sus enmiendas, y sinceramente, y déjenme que lo diga

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 6

claramente, no les ha dado la gana. Ustedes se han dedicado a bloquear las medidas que proponíamos, a descafeinar los logros que hemos conquistado, a dejar vías de escape de forma muy consciente para que los caseros se puedan saltar las leyes, a no velar por su cumplimiento, o directamente a llevarlas a los tribunales para que los tribunales les hagan el trabajo sucio.

Volviendo a la realidad, la buena noticia es que Elisenda, la inquilina de la que hablábamos antes, no está sola. Desde que supo que la querían echar de su casa se unió al sindicato, llamó a la puerta de sus vecinos y organizó su bloque. Este bloque se llama Casa Orsola y este noviembre cumple tres años en lucha. Durante estos tres años no se han rendido: han celebrado fiestas para recaudar fondos; han organizado asambleas para hablar con los vecinos; han hablado con los comercios; han hecho manifestaciones; han okupado la sede del fondo de inversión; han okupado la sede del distrito municipal y, lo mejor de todo, han animado y ayudado a otros bloques a hacer exactamente lo mismo. Durante los últimos años ese precisamente ha sido nuestro mayor aprendizaje, que somos nosotros quienes estamos sosteniendo este sistema rentista y, por lo tanto, está en nuestras manos cambiarlo. Mientras ustedes no tomen las medidas valientes y las medidas necesarias, tendremos que ser nosotros, los inquilinos, los que tengamos que tomar nuestras propias medidas, porque nosotros somos quienes tenemos las llaves. Si ustedes no bajan los alquileres, vamos a ser nosotros los que los bajemos, caminaremos hacia una huelga de alquileres, porque sabemos que si nosotros nos plantamos a ellos se les cae el negocio, el negocio de jugar con nuestras vidas. Se ha acabado, se acabó, s'ha acabat. Este sábado llenaremos de nuevo las calles de Barcelona para demostrar que con nuestras casas, con nuestros hogares y con nuestras vidas no se juega. **(Aplausos)**.

La señora **PRESIDENTA**: Gracias, señora Arcarazo.

A continuación, tienen la palabra por un tiempo de cinco minutos cada uno los representantes de los grupos parlamentarios, de menor a mayor.

Por el Grupo Parlamentario Mixto, tiene la palabra la señora Belarra.

La señora **BELARRA URTEAGA**: Muchas gracias, presidenta.

Buenas tardes, señora Arcarazo.

Quería darle las gracias por su exposición tan detallada. Creo que es difícil, en general, poder articular un discurso en el que hay verdad, en el que hay realidad, en el que hay vida y, al mismo tiempo, poner encima de la mesa propuestas que son perfectamente solventes y que son perfectamente plausibles y se pueden hacer en nuestro país si hay voluntad política para hacerlas, como muy bien ha explicado usted. Así que lo primero que quería hacer era darle las gracias por su exposición. No siempre se escucha emoción en este Congreso, así que se agradece un poco de realidad. **(Rumores.—Pausa)**. Perdón, no sé si no les parece suficientemente interesante, a mí sí me lo parece.

Quería decir, plantearle algunas cuestiones para ver si nos las pudiera responder. Para nosotras este tema es absolutamente central —usted lo ha explicado muy bien—, hemos dicho muchas veces que la vivienda es el gran negocio español, ha sido el gran negocio desde que el señor Arrese, ministro franquista, dijo que España tenía que pasar de ser un país de proletarios a un país de propietarios. Las políticas del bipartidismo, que han permitido la especulación que usted ha detallado, también han sido las causantes de que estemos en la situación actual, de que la estructura de propiedad actualmente en nuestro país sea la que es. Solo atajando esas políticas partidistas de vivienda vamos a ser capaces de hacer una redistribución de los recursos y garantizar un derecho fundamental que, quiero recordar hoy aquí, está amparado en la Constitución española. La Constitución española reconoce el derecho a la vivienda en nuestro país y actualmente no se garantiza. Usted ha explicado muy bien —y a mí me parece que es el eje central— que este es un problema de desigualdad: se están extrayendo recursos, el trabajo, el sudor, el esfuerzo de la gente; cada mes, ese salario se está destinando a una economía absolutamente improductiva, como usted bien ha explicado, a una economía especulativa que hace que unos pocos se enriquezcan.

¿Qué le quería plantear yo hoy aquí? Me gustaría saber qué piensan ustedes sobre el papel de los grandes medios de comunicación, en cómo se está presentando el problema de la vivienda en nuestro país. Porque a mí no me parece baladí que tengamos una presentadora como, por ejemplo, Ana Rosa Quintana, que todo el día está bombardeando a través de una tribuna excepcional —mucho mejor que la del Congreso de los Diputados— para hacerle llegar a la gente de nuestro país que el problema de la vivienda en España es la okupación, en vez del problema de especulación que usted está explicando aquí tan bien. A mí esa pregunta me parece importante.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 7

También ha señalado usted, aunque no se ha detenido en ellos —y me gustaría que pudiera ahondar un poquito—, el papel que tienen portales como Idealista en el control de precios, porque se nos ha criticado mucho —usted lo sabe muy bien— por trabajar para incluir en la ley de vivienda la regulación de precios —usted lo ha explicado perfectamente—, porque este es el gran negocio español. La resistencia del Partido Socialista a incluir la regulación de precios del alquiler en la ley de vivienda llevó a mi grupo a tener que condicionar en dos ocasiones los presupuestos generales del Estado para que esa regulación se incluyera y, aun así —estoy cien por cien de acuerdo con usted—, hemos llegado tarde. Porque mientras teníamos esa discusión, los alquileres no paraban de subir y hoy nos encontramos en una situación en la que o se bajan los precios por ley o, si no, la emergencia habitacional, como ya ha sucedido, se descontrola totalmente. Por tanto, quería preguntarle también si cree que tiene alguna relación esta pelea tan dura que hemos dado con el Partido Socialista con el hecho de que las patronales inmobiliarias sean una de las puertas giratorias del Partido Socialista. Por ejemplo, Asval está presidida por ex altos cargos del PSOE desde tiempo ha, desde Joan Clos hasta la actualidad con Elena Beunza. En cuanto al papel de los portales como Idealista en el control de precios, se habla mucho de que no se puede controlar el precio desde lo público, pero sí hay un control de precios por parte de los rentistas, como también apuntaba.

Me gustaría que explicara un poco más en detalle, si es posible, por qué es perfectamente viable algo que han propuesto ustedes, esa bajada del 50% de los alquileres; nosotros hemos propuesto también una bajada del 40% de los alquileres para condicionar la aprobación de los presupuestos generales del Estado. Quiero recordarles hoy también aquí a mis compañeros y compañeras que en España ya hubo una congelación *de facto* de los alquileres, que estuvo en vigor durante la aprobación del escudo social en pandemia y que sirvió para bajar los precios un 4,5%. En el momento en el que se levantó esa congelación los precios se dispararon, como muy bien ha explicado la compareciente. Es decir, que la regulación de precios funciona, pero es necesario que se aplique en todo el territorio y no esté al albur de la voluntad de comunidades autónomas, ahora muchas de ellas en manos del Partido Popular, aunque las comunidades que están en manos del Partido Socialista tampoco regulan los precios del alquiler, que es una herramienta que tiene la ley de vivienda. Yo creo que estas son cuestiones relevantes.

Para terminar, porque hoy creo que lo interesante es escucharla a usted, a mí sí que me gustaría transmitirles que creo que es evidente que se ha tomado una conciencia por parte del movimiento social de cuál es el adversario: rentistas enormemente poderosos. Creo que es evidente que ustedes —y se lo quiero decir por qué no sé cómo van a ser el resto de intervenciones— son la punta de lanza de la democracia en España. Nosotras pensamos que ustedes fortalecen la democracia y que necesitamos un movimiento social fuerte que reequilibre la balanza y que mejore la correlación de fuerzas para garantizar ese derecho en este Congreso. Eso es lo que piensa mi grupo, se lo quiero decir. Porque creo que solo si la correlación de fuerzas aquí y en las calles es mejor vamos a poder seguir avanzando en derechos, como se ha demostrado con todos los derechos laborales: con la jornada de ocho horas, con la sanidad pública, con la educación pública; todos los derechos que hoy disfrutamos y que se ganaron en la calle peleando, como muy bien están demostrando ustedes.

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Gracias, señora Belarra.

Por el Grupo Parlamentario Vasco, tiene la palabra la señora Vaquero.

La señora **VAQUERO MONTERO**: Eguerdi on. Ongi etorriak, Arcarazo andrea.

Voy a ser muy breve. Usted ha dicho que las razones para la urgencia habitacional están en el precio, la inseguridad, la oferta y la profunda desigualdad. Yo puedo compartir la mayor parte del diagnóstico que usted ha hecho; lo que no entiendo muy bien —igual lo puede explicar mejor— son esas medidas que usted ha planteado, como la bajada del 50% de los alquileres. Me gustaría que detallara más cómo pretende que se obligue a los arrendadores a una bajada del 50% de los alquileres sin que se retire del mercado la poca oferta de vivienda que hay en estos momentos, que es una de las mayores preocupaciones que tiene cualquier Administración pública. Es decir, que haya oferta suficiente en el mercado a un precio asequible, sí, pero oferta suficiente, porque, si no hay oferta, dará igual el precio, porque no va a haber vivienda. A menor oferta, las personas y familias más vulnerables son las que mayores dificultades están teniendo para acceder a una vivienda, porque en el listado de aquellos que van a ver la vivienda, evidentemente, la familia más vulnerable es la que no tiene ni opción siquiera a visitarla

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 8

por todos los requisitos que van pidiendo antes de que se la puedan enseñar. ¿Cómo plantean ese equilibrio, que sea realidad lo que usted dice?

Por otra parte, también ha hablado de construir más. Entendemos que debemos tener un parque de vivienda en alquiler social y, por lo tanto, lo que tiene que haber es una política pública de vivienda continuada en el tiempo y con fondos suficientes para ello. Nosotros sí creemos que se tiene que apostar porque haya una vivienda social con una política continuada en el tiempo, no solamente cuando haya fondos europeos, sino también cuando no los haya, sobre todo cuando no los haya. Esto puede ser una mejora, pero debemos tener mayores posibilidades de invertir durante mucho tiempo.

Vivienda Asequible. Evidentemente, esto va unido también con lo anterior y con los contratos indefinidos, que usted también ha planteado. Yo en esta última no voy a entrar porque no tengo datos suficientes para decirle sí o no, pero evidentemente habrá que medir qué consecuencias puede tener obligar a que los contratos sean indefinidos. Lo que verdaderamente no comparto es la huelga de alquileres; no lo comparto porque entiendo que crea más miedo en aquel que tiene una vivienda a que no se la paguen y a ponerla a disposición de aquel que la puede arrendar. Como ya le he dicho, esto es un circuito y al final el que paga el pato es aquel que tiene más necesidad de vivienda y es más vulnerable: las personas jóvenes y las personas migrantes, que se están quedando, a falta de vivienda en el mercado —ya no solo vivienda asequible—, sin posibilidades de acceder a un contrato digno de vivienda de alquiler.

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señora Vaquero.

Por el Grupo Parlamentario Plurinacional SUMAR, tiene la palabra la señora Andala.

La señora **ANDALA UBBI**: Gracias, presidenta.

Moltíssimes gràcies, Carmen, per venir i per la teva exposició.

Nosotras, desde SUMAR, efectivamente, solicitamos tu comparecencia por el trabajo conjunto que llevamos realizando con sindicatos y organizaciones, tanto en Madrid como en todo el territorio español, porque os consideramos —como decía Belarra antes— la punta de lanza de un movimiento social que está ahora mismo aglutinando personas de todas las ideologías y de todas las posiciones porque, como has comentado, aquí se habla de una minoría rentista, una minoría que está acumulando un capital. En términos económicos, estamos viendo cómo hay, efectivamente, un movimiento de inversores hacia este mercado, pero además es un mercado que no genera absolutamente ningún retorno social, no genera ningún beneficio a la ciudadanía. Es decir, los rentistas no aportan absolutamente nada a la sociedad y esto para mí es muy importante de explicar en términos económicos. Es un mercado siempre visto, como bien has comentado —como lo ve nuestro socio de gobierno—, como un bien de mercado, pero muchas veces los bienes de mercado aportan al menos algo a la sociedad, aunque este está lejos de hacerlo. Como bien sabes, rechazamos esa idea de un bien de mercado porque vemos la vivienda como un derecho.

Me ha gustado mucho la apreciación que has mencionado, sobre todo la reflexión sobre el secuestro de la palabra libertad hablando siempre de la libertad de unos pocos; una libertad que parece que no nos pertenece al resto, una palabra de la que estamos alejados y, sobre todo, que el Partido Popular en Madrid tiene no solamente secuestrada, sino que ha arrastrado hacia posiciones extremistas, neoliberales y donde el que pueda que se pague los derechos.

No tengo mucho más que aportar a las medidas que ya has detallado. Algunas de ellas las hemos traído al Congreso de los Diputados a través de alguna ley muy minuciosa, muy quirúrgica, pero, como bien sabes, el bloque rentista la ha tumbado aquí, en el Congreso de los Diputados. La correlación de fuerzas es muy complicada para llevar a cabo leyes, pero no nos excusamos en nuestra responsabilidad como socio del Gobierno de poder batallar un posicionamiento más valiente de cara a los presupuestos generales, acorde con los países de la Unión. A mí me gustaría plantearte algunas preguntas sobre cómo va la organización de la próxima huelga, cómo tenéis pensado plantear esa huelga de alquileres, si el Gobierno se ha sentado con vosotras y vosotros desde la anterior huelga hasta ahora.

También me gustaría que pusieras más ejemplos de algún otro país, porque muchas veces, cuando decimos que países como Austria u otros están aplicando no solamente medidas para proteger el mercado de viviendas, sino también para garantizar este derecho a muchas personas jóvenes, parece que estamos hablando de algo insólito, cuando esto es bastante normal en otros países. Quiero reiterar mi agradecimiento, excusar a mis compañeros que no han podido estar hoy —Gala y Alberto— y a los que les hubiera gustado también participar, y, sobre todo, nos hacemos cargo de las demandas, nos hacemos

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 9

cargo de la responsabilidad y desde luego manifestamos nuestro compromiso para seguir trabajando en propuestas desde el Congreso de los Diputados.

Moltes gràcies.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

A continuación, tiene la palabra, por el Grupo Socialista, la señora Romero.

La señora **ROMERO POZO**: Gracias, presidenta.

En primer lugar, quiero dar las gracias también a la compareciente, a la que al menos yo y muchas de las personas que estamos aquí hemos tenido la oportunidad de escuchar en otros ámbitos, de conocer su representación, sus peticiones y la vocación política que las impulsa. Al final, la vida es política. Quiero decir que la participación en esta comisión a propuesta de SUMAR es absolutamente acertada porque, efectivamente, más allá de comparecencias de personas expertas desde el ámbito de la academia o ex altos cargos que han dirigido, yo creo que la parte social, la parte más afectada que relata —como has hecho en esta intervención— cuáles son las afecciones a una mayoría de la población española —en concreto, por los precios de alquiler— está muy bien traída a la Comisión.

En segundo lugar, el acierto en explicar cuál es la visión, cuáles son los efectos y cuáles son los cuatro puntos donde la plataforma cree necesario intervenir y cómo intervenir. Lo digo porque hay una cosa que comparto con usted y que le voy a pedir que al menos también lo haga con nosotros. Yo le voy a hacer preguntas —si se puede o no, o si lo ve— sobre lo que he aprendido aquí en cuanto a lo que más le preocupa, que es la contención del mercado de alquiler. Porque es verdad, lo de hablar de generalidades es cuando venimos los políticos aquí a hacer un tuit, a hacer un corte o hablar con grandilocuencia de: Estamos con la lucha..., la política bipartidista... Creo que nosotros debemos tener el respeto debido al compareciente, saber que nosotros no somos quien está ahí hablando, que nosotros tenemos la obligación —todos, desde la oposición o desde el Gobierno— de dar respuesta en la medida de lo posible y de aprender y escuchar lo que usted ha dicho. Aquí claramente las responsabilidades están diferenciadas: usted es una afectada que representa a una plataforma de afectados y todos los demás que estamos sentados aquí somos políticos, que tenemos que dar respuesta; todos, desde donde estemos.

Debemos saber que es verdad, que hay una emergencia habitacional —usted lo ha dicho desde el principio—, eso no podemos disfrazarlo. Sí me parece que lleva razón en que no acertamos cuando decimos que es complejo, cuando parece que nos escudamos en que es complejo. Yo le voy a decir mi modesta opinión. Yo cuando digo que es complejo no me refiero a complejo para no hacer nada; a mí me parece compleja la cuestión de la competencia multinivel en el ámbito de la vivienda dentro de las carteras del Gobierno. Porque se habla de la de Vivienda, el pimpampum —nosotros, los socialistas, no tenemos ningún problema si tenemos que hacer de pimpampum—, pero para actuar en la vivienda no solo hay que hablar de vivienda; lo ha dicho muy bien la compareciente, mejor que lo podamos decir los diputados. Hay que hablar de fiscalidad en la vivienda, hay que hablar de fondos europeos, hay que hablar de muchas más cosas que de la ministra de Vivienda para hacer una política que atienda a la ciudadanía. Le preguntaré sobre ese tema, que me parece complejo.

Sí estoy de acuerdo en una cosa con usted: la seguridad jurídica. El otro día aprobamos —sin querer, queriendo, medio pensionista— una medida cuando se votó el dictamen de la ley de eficiencia procesal para echar a los inquilinos de manera más fácil, cuando eso da mucha más inseguridad jurídica al inquilino. Quiero decir que la inseguridad no está en el arrendador o en el casero, como le quieran llamar; la inseguridad jurídica es de la persona más vulnerable, que yo creo que es la persona inquilina. En eso, absolutamente de acuerdo. Ahora, en cuanto a la contención de los precios de alquiler, es verdad que ahora están declaradas las zonas tensionadas y quería saber su opinión sobre el artículo 18 de la ley de vivienda —ya no hay ningún problema para que se aplique porque, más o menos, el Tribunal Constitucional ya ha adelantado que es constitucional— y sobre la voluntad política, porque hay que tener voluntad política. Antes decían: No hay ninguna comunidad autónoma, tampoco socialista, que ejercite sus competencias en vivienda. Yo vengo de una comunidad autónoma, la vasca, donde ejercitamos todas las competencias de vivienda —lo puede decir la señora Vaquero— hasta apurar la seguridad jurídica. Por lo tanto, sí se ejercen en algunos lugares las responsabilidades políticas.

Por último, quería preguntarle por una medida que mencionó el profesor Boix, catedrático de Valencia, que comparecía a propuesta también de SUMAR y que habló en concreto, dando la razón al señor Matute de EH Bildu, sobre el ejercicio de derecho de tanteo y retracto sobre las viviendas que salen a la venta y que son protegidas. ¿Le parece que es una medida que puede ayudar?

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 10

Otra medida, que es del consejero socialista en el País Vasco —y quiero conocer su opinión—, es con relación a aquellos locales de negocio vacíos. Me gustaría saber si ve oportuno que en los lugares más tensionados pueda haber convenios entre el ayuntamiento y la comunidad autónoma para cambiar el uso de esos locales y poder posibilitar las viviendas de alquiler, así como su opinión sobre las cooperativas de alquiler para cesión de uso.

Gracias a la presidenta por la generosidad en el tiempo. Gracias. **(Aplausos)**.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señora Romero.

A continuación, por el Grupo Parlamentario Popular, el señor Sayas tiene la palabra.

El señor **SAYAS LÓPEZ**: Muchas gracias, presidenta.

Buenos días, señorías. En primer lugar, quiero dar la bienvenida a la señora Arcarazo. Evidentemente, estamos en una realidad, ante un problema inasumible en materia de vivienda; un problema que se está agravando cada día que pasa. Este Gobierno, que supuestamente venía a hacer una política social, en materia de vivienda ha brillado totalmente por su ausencia. Lo que hemos visto, en primer lugar, es un encarecimiento de los precios del alquiler un 32,32% desde que Pedro Sánchez llegó a la Moncloa. Por tanto, las políticas de un Gobierno supuestamente social no se han encaminado a resolver este problema. Hemos visto también cómo ese problema que preocupaba al 2,1% de los españoles en ese momento, en el mes de julio de 2018, hoy preocupa nada menos que al 21,2, según los últimos datos del CIS. Es, por tanto, un problema agravado y que, desde luego, tenemos que resolver. En eso estamos de acuerdo.

Con lo que ya no vamos a estar de acuerdo es con las medidas que ustedes proponen, que son claramente intervencionistas y que creemos que es el camino contrario para resolver este problema. Le explico por qué. La ley de vivienda que hizo este Gobierno que, como le digo, es claramente intervencionista, donde quizás más se ha desarrollado es en Cataluña y los datos de Cataluña están ahí: desde que se aprobó esta ley de vivienda la oferta de alquiler ha bajado nada menos que 17 puntos. Cada vez que sale un piso en Barcelona tiene 362 solicitudes, es decir, es más fácil que le toque a alguien una primitiva que ser seleccionado en un *casting* de alquiler. Esa es la realidad.

Hablaba también de que hoy en España tenemos un parque de viviendas vacías que puede estar en torno al 14% del parque total. Eso es verdad, pero hay que analizar dónde están esas viviendas. Yo me paseo, por ejemplo, por las calles de Madrid y veo muy pocas viviendas vacías; este fin de semana he estado en mi pueblo de Navarra, de aproximadamente dos mil habitantes, y le aseguro que ahí el porcentaje de viviendas vacías es muchísimo mayor. ¿Qué es lo que está pasando entonces? Que tenemos dos problemas y dos inacciones del Gobierno en los que está fracasando. En primer lugar, en materia de vivienda y, en segundo lugar, en materia de despoblación. Tenemos también que ser capaces de establecer políticas que desincentiven la concentración de la población en las grandes ciudades y permitan esa desconcentración en el ámbito rural, y eso pasa por ofrecer alternativas para que el ámbito rural también sea atractivo, cosa que ahora mismo no está siendo así y por eso le hablo de ese doble fracaso.

Desde luego las medidas que usted ha puesto sobre la mesa generan de todo menos seguridad jurídica. Podemos debatir todo lo que quieran sobre esto, pero al final no podemos obligar a los que tienen un piso a ponerlo en el mercado del alquiler; eso no lo podemos hacer con la ley española en la mano salvo que la cambien. Hemos visto saltarse la Constitución en muchas cosas, cualquier día la veremos saltar en esto también, pero desde luego a un propietario no se le puede obligar a poner su casa en el mercado del alquiler. Se le puede incentivar y, desde luego, como se le incentiva no es ni anunciando huelgas de pagos de alquileres ni interviniendo los precios ni diciendo que todo el que tiene una vivienda en el mercado del alquiler prácticamente es un fondo buitres que se dedica a extorsionar a los inquilinos, etcétera. Creo que ese discurso ayuda poco, primero, porque no es verdad. Casi el 90% de las viviendas que están en el mercado de alquiler son de pequeños propietarios que tienen menos de cinco viviendas, no están en los fondos de alquiler. Por cierto, un gran número de las viviendas vacías sí están en manos de las instituciones públicas; aquí hay un Gobierno que lleva seis años y que no ha sacado las viviendas, por ejemplo, de la Sareb, y hay medidas que se podrían presuponer a un Gobierno social que, desde luego, no están.

Por tanto, el problema que tenemos hoy en España —y lo están diciendo tanto un regulador como el Banco de España como los expertos— es un problema de oferta. Si cada año necesitamos tener alrededor de 250 000 viviendas nuevas en el mercado y estamos teniendo 100 000, evidentemente, hay un *gap* que tenemos que resolver. Ese es el primer problema: la oferta. En segundo lugar, las leyes

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 11

intervencionistas que está impulsando este Gobierno ofrecen todo menos seguridad jurídica y creo que la seguridad es importante.

Por otro lado, y con esto concluyo, efectivamente, es inadmisibles que los precios de los alquileres estén como están, pero la solución no puede ser el intervencionismo, porque el intervencionismo lo único que va a hacer es agravar el problema.

Muchas gracias. **(Aplausos)**.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señor Sayas.

A continuación, para concluir el debate, tiene la palabra, para contestar las preguntas planteadas por los grupos parlamentarios, la señora Arcarazo. Cuando usted quiera.

La señora **ARCARAZO SEMPERE** (portavoz del Sindicato de Inquilinos de Cataluña): Muchas gracias por todas las preguntas, iré respondiendo en el orden en que han sido formuladas.

El Grupo Mixto, la señora Belarra, ha hecho muchas preguntas y vamos a tratar de ser breves en cada una de ellas. Yo creo que los grandes medios de comunicación tienen y pueden tener un papel fundamental en lo que está pasando; los medios pueden contar cuáles son las realidades que estamos viviendo la gente, pero es cierto que, en los últimos tiempos, cuando cada vez se hacía manifiesto que había que tomar medidas mucho más drásticas, hemos visto que se ha dado un giro dónde se está sobredimensionado la cuestión de la okupación. Esto hace que personas como mi abuela tengan más miedo de bajar a comprar el pan por si le okupan el piso que de que su nieta no vaya a tener una vivienda en su vida. Básicamente, están generando una narrativa de miedo que daña a todo el mundo, hace que la gente en nuestro país viva con más miedo y, evidentemente, hace que se estigmatice a muchísimas comunidades. Yo creo que los medios podrían estar jugando otro papel y no es así, y realmente es una pena.

Cuando hablamos de los portales inmobiliarios, creo que es una cuestión muy importante entender cómo funciona esto en nuestro país. Idealista y otros portales ya han sido condenados por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia por comportamientos parecidos a los de un cártel, por cartelización. Se nos dice muy a menudo que el mercado del alquiler en este país es un mercado atomizado, de pequeños propietarios que no se coordinan entre ellos. Lo que nos muestra la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia es lo contrario, que básicamente a través de algoritmos lo que hacían Idealista y otros portales es intentar que los honorarios y los precios de los alquileres de diferentes inmuebles se parecieran y fueran al alza. Por tanto, los portales inmobiliarios también a nivel legal solo se ven como meros portales, lugares donde la oferta y la demanda se encuentran en condiciones libres, pero esto no es así. Estos portales son de parte, no solo porque, evidentemente, hacen campañas de información y de propaganda absolutamente condicionadas por la parte que ocupan en el mercado, sino, sobre todo, porque en sus propios engranajes están fomentando la burbuja del precio de la vivienda. Esto es importante entenderlo y que se le dé seguimiento también a nivel legal.

Se preguntaba por el papel que ha tenido el Partido Socialista y su relación con la patronal inmobiliaria. Alguna vez yo he dicho que el Partido Socialista realmente recibe muchas presiones de parte de la patronal inmobiliaria; la gente me ha corregido y me ha dicho: No, no es que reciban mucha presión externa, sino que sus propios portavoces, literalmente, en muchas ocasiones han caído en puertas giratorias. Tenemos el ejemplo de Joan Clos, alcalde de Barcelona y ministro, que pasó a ser presidente de Asval; tenemos a Isabel Pardo de Vera, que de secretaria de Estado pasó a ser presidenta de Asval, aunque en el último minuto renunció ante la presión social; tenemos a Elena Beunza, de secretaria general de Vivienda a presidenta de Asval, una vez más. Esto no pasa solamente con el Partido Socialista, también pasa con Junts per Catalunya, por ejemplo. Tenemos a Lourdes Ciuró, que era la consellera, la responsable de la implementación de la regulación de alquileres en Cataluña, que se fue a trabajar al Colegio de Administradores de Fincas, o a Carles Sala, otro supuesto experto que viene aquí a informarnos de las políticas de vivienda pero que también pasó de ser secretario de Vivienda a la junta del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.

¿Qué quiero decir con esto? Que en este país históricamente se ha hecho mucho énfasis y se ha puesto mucha atención en las puertas giratorias que se daban, por ejemplo, en los consejos de grandes energéticas y esto es un gran problema, pero en vivienda está pasando desapercibido y es muy muy problemático tener a políticos que entran, que legislan, que son quienes deben velar por el derecho a la vivienda y al minuto que se van fichan por la patronal inmobiliaria. Es gente que entra y sale constantemente y, por lo tanto, yo creo que hay un cuestionamiento que aquí el Partido Socialista debe hacerse. Creo que

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 12

su posición en materia de vivienda está secuestrada por este tipo de gente que se dedica a pasar de un lado a otro. Estamos hablando de Asval, el *lobby* de los fondos buitre en este país; es muy preocupante.

Ha habido varias preguntas, que voy a juntar, tanto por parte del Grupo Mixto como del PNV, sobre la regulación de alquileres y las bajadas más pronunciadas. La regulación de alquileres se puede hacer, está pasando; lo que ocurre es que la regulación de alquileres, en vez de promover una bajada drástica de alquileres habiendo llegado a este punto, lo que hace es que las bajadas solo sean para aquellos pisos que están por encima del precio medio de mercado. Eso es asumir que el precio medio de mercado es un precio deseable y justo. No hay mayor dificultad que esta. Ahora mismo lo que hemos hecho es decir que las bajadas tienen que ir ligadas a la media del precio de mercado, pero estas bajadas podrían ir ligadas, por ejemplo, a la renta media de las familias en los barrios donde se encuentra el inmueble. No puede ser que el alquiler se nos coma un 50% del sueldo, no puede ser. Tenemos a una población inquilina creciente que vive ahogada y la economía se nos está ahogando en manos de muy pocos.

La regulación de alquileres se ha aprobado y está en vigor en algunas comunidades autónomas, lo que pasa es que es una regulación que está funcionando, que está siendo eficaz y que ha bajado los precios un 5% en Cataluña a pesar de todo, o sea, a pesar de no tener ni régimen sancionador ni inspectores ni sanciones y de tener un boquete gigante que todo el mundo en esta sala sabe que existe, que se llama alquiler de temporada, que no han querido regular, y donde se está cebando toda esta oferta. Básicamente, es solo cuestión de alterar la regulación actual.

Contestando al Grupo Parlamentario Vasco, cuando hablamos de oferta hablamos de que hay que fomentar que crezca esa oferta y vigilar para que no caiga. Yo creo que aquí hay que ir por partes; la primera, el impacto de la regulación en la oferta. En 2020, en Cataluña tuvimos una regulación de alquileres que estuvo en vigor durante un año y medio; fue una regulación bien hecha, con régimen sancionador y no tenía tantos agujeros como la actual. Allí los efectos fueron muy claros: en esos municipios donde se regularon los alquileres, estos bajaron, y en los municipios que no los regularon, siguieron subiendo, pero la oferta no solo no cayó, sino que en los municipios donde se reguló el alquiler, siguió subiendo. Esto no lo digo yo, lo dice el único artículo que se ha publicado en una revista académica avalada por la comunidad científica. Por tanto, una regulación de alquileres no tiene por qué hacer bajar la oferta ya que una cosa son las políticas de precio y otra, las políticas de oferta; son cosas distintas y hay que saber separarlas.

Si hablamos de oferta, como les comentaba antes, hay una parte muy importante de la oferta del parque de vivienda de este país que está secuestrada, que no tiene usos residenciales. Aquí nos estamos lanzando, diciendo: Vamos a construir cincuenta mil viviendas, cien mil viviendas. Un momento, ¿podemos hacer un análisis del parque actual antes de ver cuántas viviendas hay que construir? ¿Sabemos qué parte del pastel se está yendo a viviendas que no se usan para que los ciudadanos podamos vivir tranquilamente? Hay que recuperar las viviendas vacías, las viviendas que se han escapado del mercado turístico, las viviendas de temporada, las viviendas que ahora, por ejemplo, son despachos. La diputada del Grupo Socialista nos decía que quizá habría que incorporar locales y transformarlos en viviendas, pero es que tenemos viviendas que se están usando como locales comerciales, por ejemplo, como clínicas dentales o como despachos de abogados. Las ciudades están llenas de viviendas que no se usan para su función social, para lo que están pensadas, que es para que la gente viva en ellas. Lo que hay que hacer es recuperar toda esta oferta que está realmente secuestrada, pero, evidentemente, también —y aquí estamos de acuerdo— nos hace falta un parque de vivienda público robusto, y estaremos de acuerdo en que esto no es flor de un día, sino fruto de los esfuerzos que se han hecho durante muchas décadas.

A este respecto hay que entender una cosa muy importante. Siempre se cita el caso de Viena como un caso paradigmático porque un 66% de su vivienda es asequible, pero esto no pasó porque un día un político dijese: Perfecto, tenemos un problema con esto, vamos a hacer vivienda asequible. Para que nos hagamos una idea, en el año 1931, que es donde empieza a este esfuerzo titánico de efectividad, el sindicato de inquilinos de Viena tenía 150 000 afiliados. Por tanto, todos estos grandes parques públicos de vivienda que tienen algunas ciudades europeas existen porque precisamente hubo mucha gente que peleó por ello, como ha pasado con muchísimos otros servicios públicos.

Para finalizar con este punto de vivienda pública, en primer lugar, hagamos un análisis de cuánta vivienda hace falta realmente, cuánta podemos recuperar y, a partir de aquí, ver si hay que construir, es decir, hay muchas ciudades que están adquiriendo vivienda pública a través de tanteo y retracto y muchas otras fórmulas que no son tan perjudiciales para el medio ambiente como es la construcción. No estamos diciendo que no haya que construir bajo ningún concepto, sino construir lo estrictamente necesario, y

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 13

evidentemente lo tiene que construir el sector público o cooperativo porque lo que sabemos es que oferta por oferta no baja los precios.

Asimismo, se ha hablado de la huelga de alquileres y de que esto puede generar mucho miedo. Me gustaría que se pararan a pensar un segundo en el miedo con el que vive la gente normal en este país. La gente vive angustiada, la gente no dice que tiene goteras en su casa, que tiene humedades o que se le ha estropeado la caldera por miedo a que no les renueven el contrato, y también hay gente que está dejando de dar el desayuno a sus hijos por tener que pagar el alquiler que cada mes. Tenemos una población inquilina aterrorizada, pero, por suerte, ahora mismo las cosas están cambiando porque nos hemos dado cuenta de que todos nosotros tenemos un problema, pero que, si nos organizamos, igual el problema lo empiezan a tener ellos.

La idea de la huelga de alquileres no es una idea de cuatro activistas iluminados, es que cada semana nos llega gente de bloques y bloques y bloques que nos dicen: Estamos desesperados, no podemos más; si ellos no actúan, actuaremos nosotros y nos vamos a la huelga. Por tanto, esto va en serio. Esta idea tampoco es un invento de este país, sino que está pasando en otras ciudades del mundo. Por ejemplo, en Toronto hay huelgas de alquileres; en Nueva York la huelga de alquileres es legal, y si la parte arrendadora, si el rentista, no cumple con su parte del contrato, el inquilino puede dejar de pagar el alquiler hasta que el otro haga los arreglos y cumpla con su parte del contrato. Por tanto, estamos hablando de que en otros países esto ya está reconocido; incluso en este país, en el año 1931, hubo una huelga en la ciudad de Barcelona en la que participaron más de cien mil familias. Por tanto, hoy hemos venido a decirles que si ustedes no toman medidas valientes y bajan los alquileres —esto no se trata solo de un decreto para bajarlos un 50 %, sino de tener contratos indefinidos, poder vivir tranquilos, prohibir las compras especulativas y de que si esos inversores quieren venir a nuestras ciudades a comprar viviendas y a jugar al Monopoly, no puedan hacerlo y poder recuperar toda esa oferta que está secuestrada— pues, sí, nos van a obligar a tener que declarar una huelga de alquileres. Estamos organizando muchísimos comités dentro del país, la gente no para de llamarnos, y creo que si alguien es culpable de esta situación son precisamente ustedes.

También querría responder a las preguntas del Grupo Socialista, y me ha sorprendido un poco el principio de su intervención cuando hablaban de los expertos. Yo querría preguntar aquí quiénes son exactamente esos expertos de vivienda porque, si tomamos el caso el Cataluña, donde hay cinco cátedras de vivienda, cuatro de ellas las paga exclusivamente el sector inmobiliario. Una la paga Tecnocasa; otra, el Colegio de Administradores de Fincas; otra, los agentes de la propiedad inmobiliaria, y otra, una promotora que se dedica a vender viviendas a fondos buitres. Aprovecho tu pregunta para decir que en este país tenemos un grave problema con los expertos de vivienda porque son expertos directamente financiados por el sector inmobiliario. Cuando yo hablo de expertos de vivienda, se me ocurren pocas personas más expertas que la gente que me rodea día a día en el sindicato, gente que sabe al dedillo cómo funcionan los contratos de alquiler y cuáles son las cláusulas abusivas. Muchos de los políticos que están hoy aquí han hablado con nosotros porque sabemos exactamente por dónde la van a colar y cuál es la coma que falta. Si hay expertos en vivienda en este país somos los miles y miles de personas que estamos dando la cara cada semana porque hay un Gobierno que no hace nada. Cada semana, en muchísimas ciudades hay centenares de personas que no acuden ni al ayuntamiento ni a la comunidad autónoma ni al Gobierno, acuden a un sindicato porque somos los únicos que estamos dando la cara, por tanto, que se nos cuestione como expertos (**la señora Romero Pozo: Yo no he dicho eso**), simplemente me ha parecido curioso. (**La señora Romero Pozo: Lo has entendido mal**). Vale, perfecto.

El tema de los locales ya lo he respondido, pero es un tema que se podría plantear una vez hayamos establecido la cuestión principal, que es que las viviendas que ya existen se están usando como locales comerciales o con otros usos que no son residenciales. Por tanto, primero, recuperemos todas esas viviendas y luego valoremos si también nos hacen falta locales. Hay que decir también que hay mucha gente en este país que desafortunadamente está viviendo en locales en condiciones infrahumanas, e incluso ha habido muertes por culpa de instalaciones eléctricas.

Asimismo, voy a contestar a la cuestión de las cooperativas. Las cooperativas de vivienda en cesión de uso nos parecen evidentemente una iniciativa muy interesante en tanto que lo que hacen es desmercantilizar el suelo y promover la vivienda pública a largo plazo; de hecho, en Cataluña ya estamos trabajando para que muchos de los bloques que ahora mismo están en lucha, que están secuestrados por fondos de inversión, puedan convertirse en cooperativas de vivienda en las que los propios vecinos puedan adueñarse de su vivienda y de su futuro.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 14

Por último, responderé a las preguntas del Grupo Popular. En primer lugar, hablaré de la cuestión de la oferta, que ha salido varias veces, y es que se ha desviado la oferta cuando ha entrado en vigor la regulación de alquileres. No es ninguna sorpresa porque cuando se aprobó la ley de vivienda nosotros dijimos: Es una ley que tiene un problema enorme, y es que tiene un agujero que se llama alquiler de temporada. Ahora mismo, un alquiler habitual en Cataluña está regulado, pero si el casero quiere hacer contratos basura, es decir, contratos de temporada por meses, el alquiler es libre, lo que evidentemente genera un incentivo para que se fuge oferta del mercado habitual al mercado de temporada. La solución a esto no es cargarse la regulación, sino tapar este agujero, que es muy fácil de tapar, y, si hay voluntad política, van a tener la oportunidad de hacerlo en los próximos meses.

Aludía a las solicitudes de los portales, y una vez más tengo que decir que de los portales inmobiliarios hay que tomar la información con pinzas porque no son agentes neutrales, sino que son parte interesada del mercado. También decían ustedes que las medidas que hemos propuesto son muy intervencionistas, pero prácticamente todas ellas son medidas que defienden sus homólogos en otros países; por ejemplo, en Países Bajos, son sus homólogos los que están promoviendo los contratos indefinidos, son los que están promoviendo que las viviendas no se puedan comprar para invertir porque piensan que es la única forma a través de la cual la clase trabajadora de este país o la clase media van a poder acceder a una vivienda. Por tanto, antes de acusarnos de llevar a unas ideas muy locas, lo que podríamos hacer es alzar un poco la mirada y ver que los contratos indefinidos existen en la mayoría de los países de Europa y que son sus homólogos los están proponiendo buena parte de esas medidas.

Por último, respecto de la cuestión de que la mayoría de los caseros son pequeños propietarios, quizá me repita, pero me gustaría incidir en esta cuestión. En primer lugar, en muy pocas comunidades autónomas hay datos detallados, pero en Cataluña sí los tenemos de través del registro de fianzas, y puedo darles algunos de estos datos que tal vez nos orienten un poco. En Cataluña, dos de cada tres inquilinos le pagamos el alquiler a un tercero que tiene tres pisos o más. Por tanto, es gente que puede vivir exclusivamente de sus rentas. Después, según la Agencia Tributaria, solo un 6% de la población en España recibe rentas inmobiliarias, y creo que es importante que nos detengamos en quién es 6%. Ese 6% cobra el doble de media que los inquilinos sin tener en cuenta los ingresos que perciben de las rentas. Es decir, cada mes hay una transferencia de rentas de la mayoría más humilde a la minoría más rica, y esto es lo que nos debería preocupar. Este país se nos está rompiendo, nuestras ciudades cada vez más les pertenecen a unos pocos, y a mí lo que me hace gracia es que esto normalmente venga de partidos que se llaman patriotas. ¿Cómo pueden decir defender a un país cuando se lo están vendiendo a trozos? Cuando salgan de aquí y se fijen en los pisos que hay a su alrededor se darán cuenta de que cada vez más se los van a quedar inversores que no tienen ningún interés en la vida de las personas que viven en ellos. Por tanto, si hablamos de soberanía, si hablamos patriotismo, hablemos de la cuestión fundamental, y es que estamos perdiendo el control sobre nuestro parque de vivienda y se lo está quedando gente que solo quiere hacer negocio. Por cierto, hablando de negocio, los beneficios brutos del mercado inmobiliario son de un 10,5%. No hay negocio que lo iguale, ni la Bolsa tiene unos beneficios tan altos, y aquí es donde radica el problema: cuanto más beneficiosa sea la vivienda, menos derecho va a ser, y si no entendemos esta cuestión fundamental no vamos a resolver el problema. Es decir, no se puede invitar a una misma reunión a la patronal inmobiliaria y al sindicato de inquilinos porque buscamos cosas diametralmente opuestas. Ellos son más ricos y nosotros más pobres, y yo puedo vivir mejor si ellos bajan sus beneficios. El concierto puede darse con esos agentes que sean o de lucro limitado o sin lucro, pero lo que no podemos es dejar nuestro parque de vivienda en manos de gente que solo quiere forrarse a través de robarnos la mitad del sueldo.

Creo que he respondido a todas las preguntas. **(Aplausos)**.

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias por su comparecencia hoy en esta comisión y por contestar a las preguntas de todos los grupos parlamentarios.

Muchas gracias.

La señora **ARCARAZO SEMPERE** (portavoz del Sindicato de Inquilinos de Cataluña):

Muchas gracias a todos por escuchar y por las preguntas. **(Pausa)**.

— **DEL DIRECTOR GENERAL DE ECONOMÍA DEL BANCO DE ESPAÑA (GAVILÁN GONZÁLEZ). POR ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA. (Número de expediente 212/000352).**

La señora **PRESIDENTA**: Continuamos la sesión con la comparecencia de don Ángel Gavilán González, director general de Economía del Banco de España, al que agradecemos su disposición y su

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 15

presencia en esta Comisión, y le damos, de verdad, las gracias por querer venir a exponer todo su conocimiento en esta Comisión.

Muchísimas gracias; tiene usted la palabra.

El señor **DIRECTOR GENERAL DE ECONOMÍA DEL BANCO DE ESPAÑA** (Gavilán González): Muchas gracias, señora presidenta.

Señorías, muy buenas tardes a todos.

Efectivamente, el propósito de mi comparecencia es trasladarles la opinión que tenemos, desde el Banco de España, sobre el mercado de la vivienda en España y, en particular, sobre su evolución reciente y sobre los riesgos que esta evolución puede implicar para la estabilidad financiera o desde un punto de vista macroeconómico y también para comentar los problemas que se han venido observando de acceso a la vivienda en determinados colectivos y en determinadas geografías. **(Apoya su intervención en una presentación digital)**. En este sentido, permítanme que les mencione que, en los últimos trimestres, el Banco de España ha venido desarrollando un análisis muy exhaustivo del mercado de la vivienda en España. Un ejercicio de diagnóstico que hemos venido publicando en los últimos meses en distintos documentos y, en particular, en estos tres que se mencionan aquí en la presentación. A finales de abril publicamos el capítulo 4 del informe anual, que está enteramente dedicado al mercado de la vivienda. Por supuesto, la presentación quizás es demasiado extensa para los veinticinco minutos asignada, pero está a su disposición con todos los datos y con todos los *links*, que son hipervínculos que llevan directamente a los documentos. Hace un mes publicamos dos documentos ocasionales: uno centrado en la vivienda en alquiler y otro centrado en la vivienda en propiedad, con una comparativa internacional que básicamente lo que hace es extender y documentar con más detalle las evidencias que planteábamos en el capítulo 4 del informe anual publicado, como digo, en abril. En esta diapositiva estructuro en tres bloques las conclusiones principales que se pueden deducir de este análisis exhaustivo y de este ejercicio de diagnóstico que hemos realizado para el mercado de la vivienda en España. Permítame que los diferencie en tres bloques: un primer bloque, en el que esencialmente les trasladaré nuestra visión de los determinantes de la demanda y de la oferta de vivienda, tanto para la compra como para el alquiler y, como resultado de estas dos dinámicas de demanda y oferta, el comportamiento de los precios; un segundo bloque, en el que profundizaré en los problemas de acceso a la vivienda que se están detectando en los últimos años en determinados colectivos, en determinadas geografías y en determinados segmentos, y, por último, como corolario a este ejercicio de diagnóstico, la visión que tenemos desde el Banco de España sobre el papel que las políticas económicas y las políticas públicas podrían desempeñar en esta coyuntura para tratar de resolver algunos de los problemas identificados.

En cuanto al primer bloque, el primer mensaje es relativamente claro y, a estas alturas, diría que es de consenso. Lo que se ha venido observando en la economía española en los últimos años es un entorno de fortaleza significativa de la demanda de vivienda, junto con una relativa rigidez de la oferta, y por la combinación de estos dos factores, una demanda pujante y una oferta que ha mostrado cierta resistencia a aumentar en los últimos años, hemos observado un crecimiento sostenido de los precios, tanto de la compraventa como del alquiler de vivienda desde 2014. Todo ello en un contexto, por supuesto —y esto es importante enfatizarlo—, que no está enmarcado dentro de un contexto general, sino que se aprecia una extraordinaria heterogeneidad geográfica, tanto en la demanda como en la oferta y en los precios; y a continuación profundizaré un poco más en algunos de estos aspectos. Estas dinámicas son compatibles, al mismo tiempo, con unos riesgos para la estabilidad financiera relativamente contenidos y con un tamaño del sector inmobiliario en la economía española que, tanto desde una perspectiva histórica como desde una perspectiva internacional, no parece sobredimensionado. Quizá lo más llamativo de estas dinámicas —demanda, oferta y precios— es el desplazamiento muy significativo de la demanda de vivienda que se ha producido en los últimos años desde el segmento de compra al segmento del alquiler. Estos son los mensajes principales.

En la parte final de la presentación tienen distintas piezas de la evidencia que justifican estas aseveraciones. Permítanme que les explique algunas de estas piezas para profundizar un poco más en el análisis, pero no en todas ellas. He mencionado que, en los últimos años, estamos observando un comportamiento muy dinámico y muy expansivo de la demanda de vivienda. ¿Cuáles son los principales factores que han impulsado esta demanda de vivienda? Fundamentalmente son dos. Por una parte, están los cambios demográficos y, dentro de los cambios demográficos, destaca, sin lugar a duda, el aumento poblacional que la economía española ha experimentado en los últimos años que, como todos ustedes

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 16

saben, se debe fundamentalmente a los flujos migratorios que recibimos del exterior. Hemos tenido un proceso de aumento poblacional muy significativo que ha elevado la demanda de vivienda, tanto de compraventa como de alquiler, en nuestra economía. Hay otros dos cambios demográficos que son un poco más sutiles, pero también son importantes para explicarles las presiones de demanda. Por una parte, la reducción progresiva del tamaño medio de los hogares españoles. Para que se hagan ustedes una idea, el tamaño de los hogares españoles hace unas décadas estaba entorno a cuatro miembros por hogar, que se ha ido reduciendo paulatinamente, y ahora estamos en 2,5 personas por hogar. De continuar con esta tendencia —y con este proceso de convergencia con la Unión Europea— cabría esperar que el tamaño medio del hogar siga reduciéndose, porque, en particular, en el área del euro, el promedio de personas por hogar es de 2,2, o sea, que hay margen incluso para que la demanda se siga viendo presionada al alza por una reducción progresiva del tamaño medio del hogar. También, como todos ustedes saben, no solo en la economía española, sino en el contexto global, se ha venido produciendo en las últimas décadas una creciente concentración de la población en las áreas urbanas que, de nuevo, focaliza la demanda en determinadas zonas frente a otras y que crea presiones de demanda en algunas regiones en particular. Además de estos cambios demográficos que, como digo, algunos son endógenos y otros son exógenos a la economía española, otro elemento que ha presionado la demanda de vivienda al alza ha sido la demanda de los no residentes. Es importante destacar la demanda de los extranjeros. Los extranjeros se pueden dividir en extranjeros residentes y en extranjeros no residentes. Los extranjeros residentes son parte de los flujos inmigratorios que estamos recibiendo, que vienen, se asientan en la economía española, trabajan y desempeñan su actividad en la economía española. La demanda de los no residentes serían aquellos extranjeros que no residen habitualmente en nuestro país. La demanda de estos residentes ha aumentado de manera apreciable en los últimos años y actualmente supone en torno a 60 000 viviendas al año. Las compras por parte de extranjeros no residentes en la economía española son en torno a 60 000 viviendas al año. Como menciono —y tenéis más documentación en la presentación y puedo profundizar en ella, si queréis, en el turno de preguntas—, es una demanda que, en muchos casos, no compite directamente con la demanda de los nacionales y que está muy focalizada en determinadas áreas geográficas: estamos hablando de los centros de las grandes urbes, de las zonas con mayor dinamismo de la actividad y, en particular, de las zonas con mayor actividad turística. Como está documentando en uno de los informes ocasionales que acompañan a esta presentación, en términos medios, la demanda de los extranjeros no residentes por viviendas es de un mayor precio que la demanda de los extranjeros residentes que, a su vez, el precio también es mayor que la demanda de los nacionales, por lo que están focalizadas en determinadas áreas, en un segmento del mercado y con unos precios algo más elevados.

Por supuesto, la demanda de vivienda también se ha visto afectada, en los últimos años, por el comportamiento de la política monetaria: primero con una fase muy expansiva, entre 2013 y 2021; luego con una fase más restrictiva, con aumentos en los tipos de interés, y ahora estamos también con una fase en la que la política monetaria a nivel europeo se está empezando a relajar, aunque también influyen otros aspectos. Les he dicho que esta fortaleza de la demanda ha coexistido o coexiste en la actualidad con una relativa rigidez de la oferta. ¿Cuáles son los principales factores que explican esta relativa rigidez de la oferta? Por una parte, la atonía, la modesta producción que venimos observando en los últimos años de vivienda nueva. Como saben todos ustedes, en los últimos años del *boom* inmobiliario de principios de los años dos mil, en la economía española llegó a construirse 600 000 viviendas al año y en los últimos años la economía española ha venido construyendo unas 90 000 viviendas al año. Se ha producido un descenso muy significativo en el ritmo de creación de vivienda en la economía española y hay distintos factores que podrían justificar este relativo poco dinamismo de la vivienda nueva para contribuir a la oferta agregada. Aquí les señalo cuatro de estos factores. Por una parte, la escasez de suelo finalista, la escasez de suelo listo para edificar y para la construcción de vivienda. Por otra parte, también está la escasez de mano de obra. En el Banco de España hacemos una encuesta con una frecuencia trimestral a unas 6500 empresas de nuestro país. La encuesta se llama la EBAE, la Encuesta del Banco de España sobre la Actividad Empresarial, casi el 60 % de las empresas en el sector de la construcción en nuestro país dicen que el principal factor que limita su actividad es la falta de mano de obra. Además, el sector no solo adolece de falta de mano de obra, sino que también es una mano de obra que ha ido envejeciendo a lo largo de los últimos años y es un sector en el que la productividad ha venido cayendo también a lo largo de los últimos años. Escasez de suelo, escasez de mano de obra, al mismo tiempo se ha producido en los últimos años un aumento de los costes de producción por factores que ustedes conocen, que están muy ligados al episodio inflacionista de la guerra de Ucrania, y, además, el sector inmobiliario, especialmente en el

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 17

ámbito de la promoción inmobiliaria, también presenta en los últimos años una escasez significativa de inversiones destinadas a la promoción inmobiliaria. Para que se hagan ustedes una idea, el crédito promotor en la economía española que, en 2007 y 2008, llegó a suponer el 40 % del PIB, ha venido cayendo de manera gradual a lo largo de los últimos años y ahora está en torno al 6,5 % del PIB.

¿Por qué la oferta es rígida? Por una parte, porque la oferta de vivienda nueva es modesta y, además, para la vivienda ya construida hemos visto que ha aumentado, por el lado de la oferta, la relevancia de usos alternativos para la vivienda. Señalo aquí tres usos alternativos que ustedes conocen bien, que me consta que los ponentes los han mencionado en comparencias anteriores. Por una parte, tenemos el alquiler vacacional, el INE, en su encuesta experimental, estima este alquiler vacacional en unas 395 000 viviendas, que son prácticamente el 10 % del tamaño del mercado del alquiler en la economía española, y es un segmento que, no solo tiene una dimensión ya significativa, sino que también ha venido creciendo a tasas importantes en los últimos años. Quizás el segmento que más ha crecido en los últimos años es el alquiler de temporada que, como saben ustedes, al igual que el vacacional y al igual que el alquiler de habitaciones, tiene un marco regulatorio más laxo que el alquiler residencial estándar. El alquiler de temporada, de acuerdo con algunas estimaciones —incidiré en este al final de mi intervención— que están sujetas a la incertidumbre, porque no son datos sistemáticos, no son datos oficiales, y la mayor parte provienen de portales inmobiliarios. De acuerdo con esta información el mercado de alquiler de temporada habría alcanzado ya en torno al 15 % del total de los inmuebles en alquiler en la economía española. Por último, también el alquiler de habitaciones que, de nuevo —y de acuerdo con algunas estimaciones y datos no oficiales en los cuales es difícil profundizar— muestra crecimientos también en el entorno del 40 % interanual en los últimos periodos.

¿Qué otros factores condicionan también la oferta y limitan la capacidad de la oferta para aumentar? Aquí querría mencionar también el reducido ritmo de rehabilitación de viviendas que muestra la economía española. Simplemente, voy a ofrecer algunas cifras. Los visados de rehabilitación en la economía española en los últimos años se están situando en el entorno de 30 000 visados por año. Esto supone el 0,1 % del *stock* de viviendas en la economía española, o sea, cada año se rehabilita el 0,1 % de las viviendas en la economía española, porcentajes que son menores que los que se observan en otros países de nuestro entorno. Permítanme que les dé los datos exactos. Este 0,1 % de rehabilitación de viviendas en la economía española contrasta con el 2 % que se observa en Francia, el 1,5 % que se observa en Alemania y con el 0,8 % que se observa en Italia. El Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de nuestra economía, ligado al programa Next Generation EU, plantea un incremento muy significativo de la rehabilitación, que pasaría de los 30 000 visados de rehabilitación anuales a unos 300 000 visados de rehabilitación en 2030. Es un aumento muy significativo y que todavía tenemos que analizar. Si quieren luego, en el turno de preguntas, también les puedo dar algún detalle más sobre las viviendas vacías, pero lo mencionaré también en la parte final de mi presentación.

Tenemos una notable fortaleza en la demanda, tenemos una rigidez en la oferta, les he explicado cuáles son los principales determinantes de esas dinámicas, y esto conduce a un aumento sostenido de los precios, tanto de compraventa como de alquiler, en la economía española. En términos nominales, el precio de la vivienda ha aumentado un 66 % en la economía española desde 2014; en términos reales, la revalorización es de un 34 % en términos de precios de compraventa; en términos de precio del alquiler —y mencionaré también de nuevo problemas con las limitaciones en los datos estadísticos sobre los precios del alquiler—, algunas estimaciones apuntan a crecimientos en los últimos años, desde 2015, en el entorno del 30 %, pero estos son crecimientos para el *stock* de vivienda arrendada. También estamos viendo con información de más alta frecuencia, a través de portales inmobiliarios, que los nuevos contratos de alquiler crecen a ritmos más significativos, prácticamente un 10 % anual. Como les decía, estas dinámicas —la oferta, la demanda y los precios— son muy heterogéneas por regiones. De nuevo, geográficamente, los sospechosos habituales están creciendo de forma más intensa en aquellos lugares que tienen un mayor dinamismo de la actividad, donde tienen un mayor crecimiento de la población, donde hay una menor disponibilidad de suelo y donde hay una mayor actividad turística.

Los indicadores que monitorizamos en el Banco de España, tanto desde el punto de vista del peso del sector inmobiliario en la economía como desde el punto de vista de las condiciones crediticias, nos hacen pensar que los riesgos de estas dinámicas, a pesar de los aumentos de los precios en los últimos años, para la estabilidad financiera están relativamente contenidos, fundamentalmente porque las entidades financieras han venido manteniendo en los últimos años unos estándares crediticios y unas condiciones crediticias para el crédito hipotecario muy muy prudentes. En parte, esto ha provocado —y quizás es otro

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 18

de los mensajes principales de la presentación— un desplazamiento muy significativo del mercado de la vivienda en España de la compraventa al alquiler. Para que se hagan ustedes una idea, en los últimos años este desplazamiento del peso del régimen de tenencia de vivienda en propiedad en España se ha reducido en 5 puntos porcentuales —y ahora está en el entorno del 75%— y esto contrasta también con el aumento en el régimen de tenencia en alquiler que también está en el entorno de 5 puntos porcentuales. De nuevo, esto es muy heterogéneo por zonas geográficas y, en particular, por colectivos. Aquí querría llamar la atención de sus señorías en que la mayor parte de los colectivos que se han visto más sensiblemente afectados por este desplazamiento de la demanda han sido los colectivos de menor renta y, en particular, los jóvenes. Aquí pueden ver cómo, si bien para la economía española el porcentaje de aumento de personas que viven en alquiler ha aumentado en 5 puntos porcentuales; para los jóvenes, desde 2006, este porcentaje ha aumentado prácticamente en 30 puntos porcentuales, que es prácticamente la misma caída que se observa en el porcentaje de tenencia de vivienda en propiedad en los menores de 35 años. O sea, se ha producido una demanda muy significativa del mercado de compraventa al mercado del alquiler que, de nuevo, es muy heterogéneo por zonas geográficas, pero, en particular, es muy heterogéneo por colectivos y ha afectado especialmente a la población de menor renta, a los jóvenes y a la población inmigrante. Es importante entender las dinámicas de este mercado para poder buscar posibles soluciones. Este es un mercado que ha crecido mucho en los últimos años. Estimamos que, desde 2007, el *stock* de viviendas en la economía española en alquiler residencial ha aumentado en 1,3 millones de viviendas, o sea, es un mercado que ha venido creciendo en los últimos años de forma muy significativa, con crecimientos acumulados del 50 %, que supone un gran dinamismo en el mercado del alquiler y, gracias a este dinamismo, gracias a la movilización de estas viviendas residenciales para el alquiler en lugar de para la compraventa, el aumento de los precios que hemos visto en el alquiler no ha sido mayor. Si estas viviendas no se hubieran movilizado, el incremento de los precios de alquiler hubiera sido mayor. En parte esta movilización de las viviendas residenciales se habría visto favorecida, como plasmamos en uno de los documentos ocasionales a los que hacía referencia al principio, por unas rentabilidades brutas del alquiler para los propietarios que han sido relativamente atractivas cuando se compara con otras inversiones, como invertir en bonos del Estado, en bolsa o en depósitos. Por supuesto, es importante mencionar que estas rentabilidades efectivamente atractivas, que han favorecido la movilización de viviendas residenciales hacia el alquiler, son rentabilidades que se estiman con ruido, que se estiman con precisión y que no ajustan por el riesgo de la actividad del alquiler que asumen los propietarios al poner sus viviendas en alquiler.

Otro elemento muy importante en el que voy a incidir al final de mi presentación y que condiciona el comportamiento del mercado del alquiler es que estamos hablando de un mercado, en el que la oferta de vivienda está fundamentalmente concentrada en particulares no profesionales y en el que el peso del alquiler social y del alquiler a precios asequibles es reducido. Aquí les muestro un gráfico que estoy seguro de que han visto y que muestra cómo el alquiler social en la economía española prácticamente es de un 1,5% en términos de las viviendas principales y de un 1% en términos del parque de alquiler, que son porcentajes muy inferiores a los que se observan en el promedio de la OCDE o de otros países de nuestro entorno. En cuanto a la composición de la propiedad, nuestras estimaciones, a partir de datos de la Agencia Tributaria y de registradores, apuntan a que el 92% sería propiedad de particulares, mientras que un 8% sería propiedad de personas jurídicas, de sociedades, y luego, entre los particulares, los propietarios de más de diez viviendas supondrían en torno al 7% del parque de vivienda en alquiler. Esto según datos de 2021, por lo que tienen un cierto retardo.

Fortaleza de la demanda; rigidez de la oferta; crecimiento de los precios muy heterogéneos y riesgos para la estabilidad financiera por el momento, de acuerdo con nuestros análisis, aunque hay que profundizar. Por supuesto, en todos los distintos segmentos del mercado y en todas las distintas áreas geográficas hay un notable desplazamiento desde la compraventa hacia el alquiler, especialmente en el caso de los jóvenes, en un mercado muy atomizado. Todo esto ha conducido a que se detecta un aumento de los problemas de acceso a la vivienda en los últimos años. De nuevo, está muy concentrado geográficamente en determinadas áreas, en las más dinámicas, y está muy concentrado en determinados colectivos y, en particular, en los jóvenes.

Aquí tienen toda una serie de indicadores de esfuerzo e indicadores de sobreesfuerzo, tanto para la vivienda en propiedad como para la vivienda en alquiler, pero permítanme que, por focalizar la presentación, me centre en el área o en el segmento donde encontramos unas mayores dificultades de acceso a la vivienda, que es en el mercado de la vivienda en alquiler. Aquí pueden ver ustedes cómo en

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 19

los últimos años, en el gráfico de la derecha, la línea roja es para 2002, la línea azul es para 2011 y la línea amarilla es para 2022. Ven ustedes que el porcentaje de gasto mediano en el alquiler de vivienda ha aumentado especialmente en los últimos años para el colectivo que está en el percentil 20, los hogares que se sitúan en el 20 % de la distribución más reducido. Estos hogares son los que están encontrando un mayor esfuerzo y unos mayores problemas para atender sus gastos de vivienda y sus gastos de alquiler, pero, no solo eso, sino que esto nos diferencia respecto de otros países de nuestro entorno. Aquí ven el mismo gráfico para 2022 comparando Alemania, Italia, Francia y España. Como pueden observar la línea verde, que es la de España, es la que muestra unos hogares en el percentil 20 de la distribución que dedican prácticamente el 50 % de su renta al pago de la vivienda en alquiler. Hay otra métrica alternativa, construida por Eurostat, que muestra el porcentaje de hogares en situación de sobreesfuerzo, definiendo sobreesfuerzo como aquellos que gastan más del 40 % de su renta bruta al alquiler y a otra serie de gastos. Como pueden observar también, en comparación con otros países de nuestro entorno, en este segmento es donde encontramos una mayor vulnerabilidad.

Una vez identificados estos problemas de accesibilidad a la vivienda, la pregunta que nos tenemos que hacer es: ¿qué implicaciones tiene esto para las políticas económicas? La visión del Banco de España es que estos problemas de acceso a la vivienda generan efectos socioeconómicos y efectos sociales adversos que pueden provocar un impacto estructural en la capacidad de crecimiento de la economía. Más allá de los puros impactos sociales y de los puros impactos económicos a corto plazo también puede tener una relevancia extraordinaria en la capacidad de crecimiento de la economía española a futuro. Estos efectos económicos y sociales adversos los he concentrado aquí en cuatro bloques. De nuevo, estoy seguro de que no les sorprenden estos canales. Por una parte, estos problemas de acceso a la vivienda que, como digo, están concentrados en los jóvenes y en el segmento del alquiler, generan una situación de vulnerabilidad social y, efectivamente, de acuerdo con las estadísticas publicadas por Eurostat, el porcentaje de la población en alquiler en la economía española, que se enfrenta a riesgos de pobreza o exclusión social, en el promedio del periodo 2015 a 2023, se sitúa en máximos, entre países, en torno al 45 %, por lo que tenemos riesgo de vulnerabilidad social. Obviamente, estos problemas de acceso a la vivienda dificultan las decisiones de emancipación de los jóvenes, pueden generar situaciones de desigualdad intergeneracional en la acumulación de riqueza —estas son dimensiones que estamos analizando en trabajos que publicaremos en un futuro— y también pueden limitar la capacidad de crecimiento de la economía al limitar la capacidad de movilidad de los trabajadores. Si hay ciertos trabajadores muy productivos, que querrían ir a trabajar a determinadas áreas, pero no pueden hacerlo porque los precios de las viviendas son muy elevados, esto limita también la capacidad de crecimiento y de productividad de la economía española.

Dicho esto, puestos de manifiesto estos efectos económicos y sociales adversos sobre la economía española del acceso a la vivienda, ¿qué pueden hacer las políticas económicas para hacer frente a este reto? Una vez identificada la magnitud y la naturaleza del problema al que se enfrenta el mercado de la vivienda, permítanme que les señale aquí cinco principios generales que deberían guiar la política económica enfocada a resolver dichos problemas. En primer lugar, sería deseable que las medidas adoptadas en este ámbito tuvieran un horizonte temporal amplio. ¿Por qué? Porque el problema que hemos diagnosticado es el resultado de desequilibrios acumulados a lo largo de muchos años y es difícil pensar en políticas a corto plazo, en actuaciones aisladas a corto plazo que puedan tener alcance suficiente para reducir de forma significativa la brecha que existe en la actualidad entre la oferta y la demanda. Por lo tanto, medidas de carácter estructural de horizonte temporal amplio.

En segundo lugar, las medidas a adoptar en este ámbito deberían involucrar a todas las administraciones públicas con responsabilidades en materia de vivienda. Esto es importante porque, como saben sus señorías, las competencias en materia de vivienda están altamente descentralizadas en la economía española entre el Gobierno central, los Gobiernos autonómicos y ayuntamientos, y resulta evidente que para que la política de vivienda sea verdaderamente efectiva es necesario que esté coordinada, que esté armonizada entre las distintas administraciones. También es importante que se ejecute en colaboración con la iniciativa privada, y a ello me referiré más adelante.

Dada la naturaleza del problema que hemos identificado, es fundamental que estas políticas se centren, pongan el foco en el lado de la oferta, que es donde se observa una mayor rigidez, en el mercado del alquiler, que es donde se observan mayores dificultades para el acceso a la vivienda, y, en particular, en el alquiler social. En este sentido, como bien saben, los recursos públicos son limitados, por lo que es importante priorizar su uso hacia los colectivos más vulnerables.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 20

Los dos últimos aspectos también son muy importantes. Por una parte, es fundamental entender que los problemas de acceso a la vivienda no están relacionados exclusivamente con problemas del mercado de la vivienda, están relacionados con la baja productividad de la economía española, también —como detecta la AIReF en uno de sus documentos recientes— con la infrainversión en infraestructuras de transporte, que reducen área urbana, porque con mayor transporte metropolitano el área urbana adquiriría mayor tamaño y habría más suelo disponible y más disponibilidad para crecer.

Por último, como todas las políticas económicas, las políticas en este ámbito deberían ser evaluadas de forma continua. Para poder ser evaluadas de forma continua, el primer elemento que se necesita son datos: datos granulares, de buena calidad y con poco retardo. Permítanme que me centre en este aspecto, en la disponibilidad de datos. Es importante destacar que, en los últimos años, en las distintas instituciones, administraciones públicas, también instituciones privadas y comunidad investigadora se han producido progresos notables en la disponibilidad de información granular relativa al mercado de la vivienda y en la propia colaboración en la ejecución conjunta de proyectos. El Banco de España es un buen ejemplo de ello y está colaborando con la Agencia Tributaria, con registradores, con el Ministerio de Vivienda y con el Ministerio de Economía en analizar la información relativa a este mercado. En todo caso —esto es muy importante y es un mensaje que quiero trasladar de forma vehemente—, en la economía española sigue siendo necesario aumentar y mejorar la cantidad, calidad y la frecuencia de la información disponible. Solo con esta información de mayor calidad podrán ustedes, en primer lugar, hacer un mejor diseño de las políticas públicas y, en segundo lugar, será posible hacer una evaluación de políticas públicas.

Permítanme que les identifique cuatro o cinco aspectos donde los datos o bien no existen, o bien no son sistemáticos o llegan con mucho retardo, así como la relevancia de ello. En primer lugar, los últimos datos disponibles sobre el número de viviendas vacías en la economía española provienen del censo publicado por el INE en 2021, que se refiere a viviendas de 2020. Por supuesto, es importante conocer el volumen de estas viviendas, su localización y su estado para saber qué capacidad adicional habría de movilizar viviendas ya construidas para atender el *gap* entre demanda y oferta. Tampoco se sabe —nosotros tenemos nuestras estimaciones, se las he presentado hace un momento— la composición de la propiedad en el mercado del alquiler entre personas jurídicas, socimis —dentro de esas personas jurídicas—, grandes tenedores dentro de los particulares y particulares minoristas. A raíz de nuestros trabajos con la Agencia Tributaria y con los registradores, tenemos algunas estimaciones que, como he dicho, apuntan a que es un mercado muy atomizado. Hay otras estimaciones que se calculan a partir de los depósitos de fianzas, que apuntan a que está aumentando el peso de los grandes tenedores en el mercado. Es importante que tengamos esta información de manera granular, sistemática y oficial para tener un mejor juicio sobre el propio mercado.

Por supuesto, para tener incluso opinión sobre la evolución de este mercado, es fundamental tener información granular sobre los precios del alquiler y, a día de hoy, esta información granular, con todo lujo de detalles solo va hasta 2022, que es la información a partir de la cual se están construyendo estos índices de referencia para aplicar en zonas tensionadas. Estamos hablando de unos índices que se construyen para aplicarse en 2024 o en 2025 con precios de 2022, precios referidos al *stock* de viviendas alquiladas y que no recogen el dinamismo del mercado que reflejan, fundamentalmente, los flujos de los nuevos contratos. Y teniendo en cuenta el desplazamiento que ya parece que se está produciendo desde viviendas de alquiler residencial hacia el alquiler turístico, hacia el alquiler de temporada y hacia alquiler por habitaciones, por supuesto, necesitaríamos una estadística sistemática granular, oficial y rigurosa sobre estas medidas, porque todos los analistas, aparte de la estadística experimental que construye el INE, en realidad, nos estamos guiando por distintas estimaciones a partir de la información que proporcionan los portales inmobiliarios.

Necesitamos datos para guiar el diseño de las políticas económicas. También necesitamos datos para evaluar las propias políticas económicas. En ese sentido, un mensaje de nuestro informe anual apunta a la necesidad de evaluar las medidas de política económica en el ámbito de vivienda que ya se han venido desplegando y a evaluar si algunas de estas medidas pudieran tener efectos no deseados sobre el sector. Desde el Banco de España no tenemos análisis sobre la posibilidad de que estas medidas estén teniendo efectos indeseados sobre el mercado de la vivienda española en la actualidad. Nos guiamos por parte de la literatura económica que, a nivel histórico y a nivel internacional, ha identificado algunos efectos indeseados de algunas políticas. En particular, la literatura ha apuntado a un contexto como el que yo les he identificado: de rigidez de la oferta y de demanda muy fuerte; políticas que impulsan a la demanda, como podrían ser los avales a la compra de vivienda, que lo que hacen es trasladarse en gran medida al

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 21

precio, en la medida en que la oferta no es capaz de reaccionar. Hay otra parte de la literatura para otros países, para otros contextos históricos que deberemos analizar con más datos también para la economía española. Hay algunos estudios que señalan también que determinadas medidas de protección a los inquilinos más vulnerables pueden acabar, precisamente, perjudicando sobremanera a esos inquilinos y pueden acabar desplazándolos del mercado. Una evidencia similar se obtiene también en términos de los controles de precios —insisto, para otros países, para otros contextos históricos, para otras áreas—, y que será necesario también evaluar en la economía española. La evidencia apunta a que controles de precios mantenidos en el tiempo pueden acabar generando efectos negativos sobre la oferta de vivienda en el medio plazo, tanto en términos de cantidad, como de calidad.

Ya les he dicho los principios generales, ahora permítanme que sea un poco más particular, un poco más concreto. En cinco minutos ilustro y luego estaré encantado de comentar con más detalles algunos elementos concretos de actuación de políticas económicas. Sería fundamental reforzar la seguridad jurídica y la certidumbre regulatoria en este segmento en el que se han venido produciendo modificaciones muy recurrentes y periódicas en las normativas. Sería necesario —por supuesto, luego entraré en más detalles— fomentar la colaboración público-privada en la promoción del alquiler y, especialmente, en el alquiler social, en un contexto en el que las cuentas públicas también están sometidas a presiones presupuestarias y debemos llevar a cabo un proceso de consolidación fiscal en el medio plazo. También es clave impulsar la rehabilitación y, posiblemente, la cesión de viviendas que ahora están vacías, que están infrautilizadas o que están desocupadas en una parte al sector público para utilizarlas para viviendas de alquiler social. Desde nuestro punto de vista, es fundamental promover una profesionalización del mercado del alquiler. ¿Por qué? Porque los agentes profesionales tienen una mayor capacidad para generar economías de escala y para diversificar los riesgos, y esta mayor capacidad puede repercutir en unos menores precios de la vivienda.

Por último, voy a hacer algunas referencias adicionales. Es importante destacar —lo he mencionado al principio de mi intervención— la escasez de suelo como uno de los factores determinantes para la atonía en la producción de vivienda nueva. Es necesario mejorar, con nueva regulación, los procesos de gestión de los procesos administrativos relacionados con las políticas de suelo y urbanismo en todos los ámbitos de la Administración, pero, especialmente, a nivel local, en los ayuntamientos. Se podría revisar la tributación de vivienda, pero, como identificamos en el informe anual, cualquier medida destinada a reducir los impuestos a la compra, en el contexto actual, donde las presiones están por el lado de la demanda, impulsaría la demanda en un contexto de ofertas rígida y esto acabaría trasladándose al precio. En general, para resolver los problemas de vivienda —insisto—, también sería importante impulsar políticas estructurales que aumentaran la productividad de la economía española y, por ende, del poder adquisitivo de nuestros hogares, y también políticas de transporte público para las áreas metropolitanas.

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias. La verdad es que nos ha aportado muchísimos datos y, además, el señor Gavilán ha tenido la amabilidad de dejarnos su *powerpoint*, que ya se ha enviado por parte de Comisiones a todos los miembros de esta comisión para su información.

A continuación, tienen la palabra los grupos parlamentarios para formular las preguntas al señor Gavilán.

Por el Grupo Parlamentario Vasco, tiene la palabra la señora Vaquero.

La señora **VAQUERO MONTERO**: Arratsalde on. Ongi etorri. Bienvenido a esta comparecencia y muchas gracias. Nos ha dado un montón de datos y seguiremos también los informes que nos ha facilitado.

Estoy de acuerdo con usted en los principios en los que deberían basarse las medidas a adoptar en aquello que ha dicho sobre el horizonte temporal amplio de unas medidas estructurales que hay llevar a cabo en las políticas de vivienda, que no pueden ser a corto plazo, sino que tienen que perdurar en el tiempo y con una inversión constante. En la comparecencia anterior ya he dicho también que, más allá de los fondos europeos, tienen que ser medidas y fondos que se destinen año tras año y no únicamente en períodos donde vienen fondos extraordinarios.

Evidentemente, es necesario involucrar a todas las administraciones competentes. Nosotros somos grandes defensores de las competencias de las comunidades autónomas, como no podría ser de otra manera, y, por lo tanto, defendemos que tenga que ser así, pero tiene que ser en colaboración.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 22

También ha hablado de la colaboración público-privada, que también es necesaria. Usted ha hablado de la oferta, de la diferencia que hay entre la gran demanda que hay y la poca oferta que hay para cubrir esa demanda, independientemente de que la oferta sea muy cara en lo que se refiere a los precios del alquiler.

Nosotros hemos hecho mucho hincapié en los temas de dotar de seguridad jurídica: dotar de seguridad, evidentemente, a los inquilinos de aquellas figuras que se están yendo —como usted también ha dicho— del alquiler habitual al alquiler de temporada, donde se evade, incluso en fraude de ley, pero también en la inseguridad que sienten los propietarios para poner su vivienda en alquiler. Hay un informe de la OCU en el que se dice que la gran mayoría de los propietarios el mayor temor que tienen es a que no les paguen el alquiler y, por lo tanto, eso detrae oferta del mercado y, en estos momentos, la tramitación que supone poder recuperar su vivienda por un impago de alquiler es lo que les genera inseguridad y, por todo ello, no están poniendo su vivienda en alquiler. Por tanto, dotar de mayor seguridad jurídica es importante.

También ha hablado de la vivienda vacía, aunque ha dicho que luego nos va a hablar más de ello. También este informe al que me he referido dice que el 15 % de las personas que tienen viviendas vacías estarían dispuestos a ponerlas en alquiler, siempre y cuando hubiera, por ejemplo, alguna ayuda a la rehabilitación, si se le diera otro tipo de seguridad o también lo que usted ha comentado sobre la colaboración pública-privada, porque también puede ser una colaboración público-privada entre los pequeños propietarios y la Administración pública. En Euskadi hay medidas de este tipo: los pequeños propietarios ponen a disposición de la Administración pública viviendas, cobran —eso sí— un alquiler menor, pero con la seguridad y el aval de la Administración pública de que su vivienda va a estar en perfectas condiciones y que se va a cubrir el precio del alquiler pactado. Esas colaboraciones también son importantes para dar seguridad.

También me gustaría que aclarara un poco más el tema de la vivienda vacía.

Por último, siento ocupar este espacio que le corresponde a usted para contestar a un comentario que se ha hecho en la anterior intervención. En el Pleno de la semana pasada nosotros no hemos aprobado ningún tipo de medida para desahuciar o echar de sus casas a los inquilinos, sino que se aprobó una medida para modificar un artículo de la Ley de Enjuiciamiento Criminal en el que se habla de delitos de allanamiento de morada y delitos de usurpación, y es para que el procedimiento en los juicios sea más rápido. Únicamente es para eso, pero quiero aclararlo, porque parece que hay confusión sobre qué aprobamos y qué dejamos de aprobar. No hemos aprobado medidas —como se ha dicho aquí— contra la okupación, la usurpación y el allanamiento de morada.

Mila esker.

La señora **PRESIDENTA**: Gracias.

Por el Grupo Parlamentario Junts per Catalunya, señora Madrenas.

La señora **MADRENAS I MIR**: Moltíssimes gràcies, presidenta.

No sé si el director entén el català o no, perquè se li pot informar de que hi ha el servei d'interpretació. Bé, doncs, moltíssimes gràcies per tota la... No? Moltíssimes gràcies per tota la informació que ens ha pogut donar avui en la seva intervenció inicial. Ara sí? Encara. ¡Pues vaya lio!

Perfecte, sí, doncs moltes gràcies per la seva... Si ara no és així, que parli la intèrpret perquè ja he dit moltes gràcies moltes vegades i... Sí? Ara sí? Sí, sí que s'està escoltant. Ara sí. Perfecte. Sí. Crec que ara sí que se sent. Ah, me escuchan..., m'escolten a mi en català. Molt bé. Ah! Està traduïnt. La diputada diu... Ah, d'acord. Sí, ara sí. Bé, visca! Fantàstic!

Moltes gràcies, senyora presidenta.

Moltes gràcies al compareixent per la informació que ens ha donat ara, prèviament, la que ens donarà, segur, després de les preguntes que li formulem i, sobretot, per els informes que són sincerament molt solvents i molt rigorosos, i que ens permetrà, segurament poder fer polítiques útils, que és el que pretenem els que estem aquí i la informació que vostès són capaços de recabar, doncs ens és molt útil. I és cert que en aquest àmbit és molt difícil recollir-la i sobretot en el tema de l'arrendament, en què és molt difícil conèixer l'estructura de la propietat i, bé, és molt complicat, molt complex.

Moltes vegades que hem intentat perseguir aquestes dades. Llavors bé, aquí doncs està molt bé que vostès formulin com a objectiu el poder tenir una informació encara molt més rigorosa, tenir molta més informació de tot el que suposa el mercat del lloguer. Hi coincidim, òbviament. De fet, diria que amb tots els temes que vostè ha apuntat, com a possibles solucions, hi coincidim, per tant...

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 23

Tinc un dubte perquè quan la bombolla immobiliària, que no és exemple de res. Al revés, és exemple d'un molt mal funcionament en termes de mercat immobiliari i al final una enorme desprotecció per part de la ciutadania, eh? Sí que és cert que va haver-hi un augment també dels mateixos percentatges dels que estem parlant ara de la població, un augment poblacional també extraordinari. I molts experts coincideixen en concloure o apuntar que no va haver-hi tanta crisi d'oferta, que és el que ara sí que està passant, no va haver-hi tanta crisi en l'oferta degut a la compraventa, a la facilitat per poder accedir a la compra per part fins i tot de moltíssimes persones que venien de fora del nostre país, que s'incorporaven com a residents a treballar i podien accedir al mercat de compra.

Després va acabar malament. És a dir, perquè es va ser massa laxa i es van permetre endeutaments als particulars que van ser absolutament inapropiats i encara ara en paguem les conseqüències, d'aquella política massa laxa. En tot cas, alguns experts consideren que ara ja potser pertocaria tornar a flexibilitzar una mica les mesures de condicionants —que precisament es marquen en política monetària i política financera i, per tant, en aquest cas afectaria més el seu àmbit i no hi ha fet referència— es podrien flexibilitzar una mica les condicions hipotecàries per poder accedir al préstec.

Entenc que fossin més estrictes, òbviament, i perquè tots vam viure tragèdies i el dramatisme del que es va arribar a produir pel fet d'aconseguir..., de concedir cents vint per cent d'imports hipotecaris respecte als immobles. Però ara potser tornem a estar a l'altre extrem, no?

¿Què opina de les actuals condicions a l'hora de donar préstecs, especialment als joves, que els fa que sigui impossible poder tenir un import estalviat com a entrada, que ara ha de ser del 20%, més les despeses de notari, de registre i sobretot, d'impostos, que a Catalunya acaba sent en total d'un 8% en total més? És a dir, que han de tenir un 30% estalviat els joves. ¿No creu ja que podria ser el moment de flexibilitzar les opcions per a aquests joves i, en general, per a tothom, i que les hipoteques fossin més accessibles en el sentit —sense arribar als extrems que es va arribar anteriorment—, però sí que podrien ser-ho molt més en l'actualitat?

Com que coincidim amb la resta de propostes, doncs només li dic això, que coincidim amb la resta de propostes. Però d'aquest tema no n'ha fet referència i crec que és molt important també perquè en un moment donat va ser taula de salvació, tot i que després per la mala aplicació, doncs, va acabar provocant un drama que encara vivim. Però crec que potser molts experts consideren que ja hauria arribat el moment de flexibilitzar aquests condicionants tan estrictes.

Moltes gràcies.

Muchas gracias, señora presidenta.

Muchas gracias al compareciente por la información aportada previamente y la que nos aportará seguro después de las preguntas que formulemos y también por los informes que, sinceramente, son muy solventes y muy rigurosos, y que nos permitirán, seguramente, poder hacer políticas útiles, que es lo que pretendemos los que estamos hoy aquí. La información que ustedes son capaces de recabar nos es de gran utilidad. Es cierto que en este ámbito es muy complicado, es muy difícil recabar esa información, sobre todo, en lo que respecta a los arrendamientos, porque es muy difícil conocer la estructura de la propiedad. Es muy complicado, al fin y al cabo, muy complejo. Muchas veces que hemos intentado perseguir y conseguir esos datos resulta complejo. Entonces, está muy bien que ustedes formulen como objetivo el poder tener una información todavía mucho más rigurosa, disponer de mucha más información de todo lo que supone el mercado del alquiler. Coincidimos, obviamente. De hecho, diría que coincidimos con todo lo que ha apuntado usted como posibles soluciones, coincidimos con todo ello.

Tengo una duda, no obstante. Cuando se produjo la burbuja inmobiliaria —que no es ejemplo de nada, más bien todo lo contrario, es un ejemplo de un muy mal funcionamiento en lo que respecta al mercado inmobiliario y, al final, una enorme desprotección por parte de la ciudadanía— sí que es cierto que hubo un aumento de los mismos porcentajes que estábamos barajando de la población, un aumento poblacional también extraordinario, y muchos expertos coinciden en concluir o apuntar que en aquel entonces no hubo tanta crisis en la oferta —que es lo que ahora está sucediendo— debido a la compraventa, a la facilidad de acceso a la compra, incluso por parte de muchísimas personas que procedían de fuera de nuestro país que se incorporaban como residentes a trabajar y que tenían acceso al mercado de compra. Luego esto terminó mal, porque se fue demasiado laxos, seguramente, y se permitieron endeudamientos a los particulares que fueron absolutamente inapropiados. Y seguimos pagando las consecuencias de aquella política demasiado laxa. En cualquier caso, algunos expertos consideran que quizá ahora lo que tocaría sería volver a flexibilizar un poco las medidas condicionantes,

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 24

que precisamente se enmarcan con política monetaria y financiera. En este caso, afectaría más a su ámbito y no ha hecho referencia a ello. Entonces, se podrían ya flexibilizar un poco las condiciones hipotecarias para poder acceder al préstamo. Entiendo que fueran más estrictos, obviamente, porque todos vivimos tragedias y el dramatismo de lo que se llegó a producir por la concesión del 120% de importes hipotecarios con respecto a los inmuebles, pero quizá estemos ahora en el otro extremo otra vez. ¿Qué opina usted sobre las condiciones actuales a la hora de conceder préstamos, sobre todo a la gente joven, que les imposibilita prácticamente el poder tener un importe, un ahorro suficiente para dar como entrada —que ahora tienen que ser el 20%—, más los gastos de notaría, de registro y, sobre todo, los impuestos? En Cataluña esto termina siendo un 8% más en total, con lo cual la gente joven debe disponer de un 30% ahorrado. ¿No cree usted que quizá sería ahora el momento de volver a flexibilizar las opciones para esta gente joven —en general, para todo el mundo— y que las hipotecas fueran más accesibles? Obviamente, sin llegar a los extremos a los que se llegó con anterioridad, pero sí que podrían serlo mucho más ahora mismo. Como coincidimos con el resto de las propuestas, esto es lo que quería decirle, que coincidimos con el resto de propuestas, pero como no ha hecho referencia a este tema, me parece muy importante, porque en un momento dado fue la tabla de salvación, aunque después, por la mala aplicación, acabó provocando un drama que todavía se siente, pero muchos expertos consideran que habría llegado ya el momento de volver a flexibilizar estos condicionantes tan estrictos.

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Gracias, señora Madrenas.

Por el Grupo Parlamentario VOX, tiene la palabra el señor Hernández.

El señor **HERNÁNDEZ QUERO**: Muchas gracias, señor Gavilán, por su comparecencia que, en nuestro caso, ha sido de total sintonía y concordancia con buena parte de los diagnósticos y soluciones que usted ha ofrecido. Además, le agradezco que haya tenido a bien compartir el documento para que podamos analizarlo con detalle, con detenimiento y obtener las conclusiones debidas.

Quería hacer varias preguntas, aunque temo que me voy a repetir. Por una parte, me gustaría que se extendiese en el tema de las viviendas vacías. Y en la misma lógica que se ha utilizado en la anterior intervención, me gustaría que nos dijera si podría ayudar a aliviar los problemas en el mercado de alquiler una mayor flexibilización en las condiciones de acceso a créditos hipotecarios, siempre y cuando se garantice la protección del consumidor. Esto es muy interesante e importante. En la misma línea, quiero preguntarle su opinión acerca de la necesidad de producir vivienda social, además de en régimen de alquiler, facilitando el régimen de propiedad, porque esto también permitiría rebajar la tensión de la demanda en alquiler.

Por último, hay una cuestión que me gustaría que detallase. Ha mencionado que el impacto de la demanda extranjera no residente —así lo he entendido yo— no es excesivo o que, al menos, no compite con el potencial comprador nacional, porque se dirige tanto a zonas geográficamente muy localizadas, como a vivienda de lujo, de precios muy superiores. Quería preguntarle si, aunque no haya una competencia directa, sí la hay en términos indirectos por una suerte de efecto dominó. Me explico. En el caso de la ciudad de Madrid, donde nos encontramos, es evidente que hay un aumento de la demanda de extranjeros no residentes en algunos barrios de renta muy alta. Esto no solo se produce en Madrid, sino en el conjunto de la nación. Mi pregunta es si no hay un efecto dominó, es decir, si aquel potencial comprador español que iba a comprar en ese barrio de renta muy alta, al no poder comprar porque ya ha comprado otro de fuera, compra en el siguiente barrio un poco menos alto, y el siguiente en el siguiente y, al final, esto acaba afectando a barrios que no interesan en absoluto a esta demanda extranjera de alto poder adquisitivo. Esa sería la pregunta.

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señor Hernández.

Por el Grupo Parlamentario Socialista, tiene la palabra el señor Rodríguez Palacios.

El señor **RODRÍGUEZ PALACIOS**: Muchísimas gracias.

Quiero agradecer su presencia y la información que nos ha transmitido sobre un problema que, ante todo, calificaríamos de complejo. Es un problema que requiere soluciones de muy diversa índole y de corto, medio y largo plazo.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 25

Respecto a los temas de la oferta —por separar oferta y demanda—, es evidente que usted ha señalado la necesidad de suelo, y en eso estamos también, en intentar de alguna manera ser capaces de flexibilizar esa posibilidad de oferta de suelo o de que los planes de ordenación urbana que están ahora mismo en trámite tengan seguridad jurídica. Esto se intentó hace unos meses con una reforma de la ley del suelo, pero no hemos llegado al necesario consenso. Me gustaría que nos dijera si considera eso importante, la posibilidad de la seguridad jurídica a la hora de ofertar un suelo que pueda servir para compra o para alquiler desde lo público. Hay un dato también muy importante en la oferta. Al final, cuando vas sumando distintos agregados, pisos turísticos, alquiler vacacional, más los alquileres por habitaciones, estamos hablando ya de en torno al 30% de la oferta de alquiler. Por lo tanto, díganos si considera importante actuar sobre estas figuras que, a nuestro juicio, se están desbocando en los últimos años. A veces hablamos de temas subjetivos, por ejemplo, cada uno tiene su opinión sobre el miedo a alquilar o no alquilar de los particulares, pero la realidad sostenida en el tiempo, más allá de ese dato subjetivo, es que de manera objetiva casi una tercera parte del alquiler se está derivando hacia fórmulas que antes eran muy minoritarias y ahora no lo son, con un descontrol importante desde el ámbito regulatorio, tanto autonómico como local, que es el que tiene más o menos que abordar el problema de este otro tipo de alquileres.

Me parece muy interesante y me gustaría que profundizara —si lo tiene a bien— en el tema de los seguros. Yo provengo del mundo agrario y conozco bien cómo funciona el Agroseguro, como una entidad que sirve para dar seguridad y otorgar seguros en un ámbito al que muchas veces en el simple mercado nadie acudía, nadie acudía con un mínimo de flexibilidad a cubrir esos desastres fruto de una actividad como la agricultura. ¿Usted cree que se podría desarrollar algún tipo de cuestión público-privada respecto de algo tan sencillo y tan complicado a la vez como garantizar las rentas de alquiler en el caso de que una persona te falle en el pago del alquiler —lo que antes llamábamos morosos y ahora llamamos de otra manera—? Es ese dato podría tranquilizar y podría ayudar desde la intervención pública, al estilo de cómo se hace con otras cuestiones en las que en los seguros privados la prima que tienen que cubrir es demasiado elevada para que se den en el mercado medidas de ese tipo.

También me gustaría saber si considera que sería interesante dar beneficios fiscales para la rehabilitación de viviendas, me refiero a un beneficio fiscal importante que compensara esas obras que se hacen en las viviendas que llevan IVA y que muchas veces están en una zona gris. Probablemente con una rebaja fiscal a la rehabilitación de vivienda, no de edificio, podría aflorar economía sumergida, por un lado, tener mejores condiciones de sostenibilidad medioambiental de esas viviendas y, además, sacarlas a un mercado que dentro de poco va a exigir una serie de garantías respecto de cómo está la vivienda para poder alquilarla.

En el estudio que ustedes han hecho señala que este tema de las viviendas vacías no es tan real en las ciudades grandes y donde hay demanda, que la cuestión de las viviendas vacías en las ciudades grandes o áreas metropolitanas —yo vengo de Alcalá de Henares— está muy ligada a inmuebles que no están rehabilitados y que son de muy difícil alquiler porque no cumplen los mínimos. Por lo tanto, no hablamos de un problema de vivienda vacía en el norte de la provincia de Burgos, donde es otra cuestión por la que hay viviendas vacías, sino de los ámbitos urbanos donde probablemente este hecho esté muy ligado a la necesidad de rehabilitación.

Quisiera hablar ahora de la demanda. Por un lado, cuando hablamos de los extranjeros residentes y no residentes parece que damos un marchamo negativo, como si estuvieran ocupando unas viviendas que los nacionales deberíamos tener. En el ámbito de la oferta, sin embargo, la mano de obra extranjera es importante. ¿Quién va a construir nuestras viviendas en el futuro? Probablemente no sean nuestros hijos, sino que sean personas venidas de otros países, con toda la regularización y con todo lo que se tenga que hacer para que sea algo ordenado. ¿Usted considera que el impacto de las personas de otro origen extranjero es positivo o negativo en nuestra economía? Mi partido, y yo personalmente, consideramos que es positivo y que no hay que poner el foco en externalidades que puedan ser negativas; creemos que su aporte a nuestra economía y al crecimiento es claro. Si viene gente a España es porque la economía va funcionando y para que la economía funcione tiene que haber suficiente mano de obra.

Acabo compartiendo alguna reflexión de otros compañeros de distintos partidos y probablemente de distintas latitudes sobre el acceso a la vivienda ya no en alquiler, sino mediante la compra. Las hipotecas para que te compraras un coche del 120% sobre el precio tasado que se daban en el año 2006 llevaron a donde llevaron, junto con otras muchas cosas, sin embargo, actualmente hay una rigidez absoluta en torno a una especie de regla de oro: si no tienes el 20% de lo que vale una vivienda no se te puede

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 26

conceder un crédito. A nuestro juicio, tal vez esta regla es demasiado rígida en determinadas ocasiones, por ejemplo, cuando hay un salario indefinido; si una pareja que puede aportar un salario previsiblemente sostenido en el tiempo, esa barrera en cuanto a la prudencia es un tanto excesiva.

Por último, cuando habla usted de que no tenemos indicadores, yo lo comparto porque algunos son indicadores privados que pudieran incluso tener interés en crear una determinada idea del mercado inmobiliario. ¿Cómo considera que deberían mejorarse esos indicadores? ¿Sobre la base de qué, sobre la base del INE, sobre la base de crear una estructura dependiente del ministerio? ¿Cómo vería usted esa elaboración de indicadores nuevos para el sector?

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Gracias, señor Rodríguez.

A continuación, por el Grupo Parlamentario Popular, tiene la palabra el señor Mesquida.

El señor **MESQUIDA MAYANS**: Muchas gracias, presidenta.

En primer lugar, quiero agradecer su presencia al señor Gavilán, en esta sesión de expertos de la Comisión de Vivienda del Congreso. También me gustaría poner en valor el informe económico que emite periódicamente como director general de Economía del Banco de España, un informe fundamental tanto para el sector privado como para los representantes públicos, que nos permite tener información y ponerla encima de la mesa para tomar unas decisiones sobre la base de datos objetivos e independientes.

Su exposición me ha aclarado prácticamente todas las dudas. Solo lanzaré una petición y dos preguntas. La petición es que, pese al reciente nombramiento del ministro Escrivá como gobernador del Banco de España por el presidente Sánchez, quiero transmitirle nuestra confianza y nuestro apoyo para que siga manteniendo la independencia que le caracteriza, una independencia que ha sido clave para conseguir la intachable reputación que tiene a nivel nacional y también a nivel internacional, tanto de su persona como del Banco de España.

La primera pregunta hace referencia a su último informe, que hablaba de un déficit de unas 600 000 viviendas para poder equilibrar la oferta y la demanda. Como solución a medio y a largo plazo coincidimos en que tenemos que poner suelo a disposición donde existe una alta demanda, y donde no hay esta demanda —en la España rural—, dar ayudas para la rehabilitación de viviendas. La nueva ley de la vivienda, aprobada hace año y medio, contiene numerosas medidas intervencionistas, lo que ha provocado la desaparición de un alto porcentaje de viviendas del mercado de alquiler residencial y esto ha tensionado el acceso a la vivienda tanto para jóvenes como para familias. Como solución a corto plazo, debido al drama habitacional que estamos sufriendo en gran parte de este país, ¿cree conveniente sustituir estas medidas intervencionistas por medidas de incentivo como, por ejemplo, deducciones fiscales tanto para inquilinos como para propietarios, para recuperar el mayor número posible de viviendas que han desaparecido del mercado del alquiler residencial?

Y la segunda pregunta es referente a la ley antiokupación que, como sabe, se aprobó en el mes de febrero en el Senado y está desde entonces bloqueada en la Mesa del Congreso. ¿Cree que la aprobación de esta ley antiokupación ayudaría a dar seguridad jurídica y a devolver viviendas al mercado de alquiler y en consecuencia ayudaría a bajar los precios?

Seguiremos con interés la segunda parte de su intervención.

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

Señor Gavilán, tiene usted la palabra para contestar a los grupos.

El señor **DIRECTOR GENERAL DE ECONOMÍA DEL BANCO DE ESPAÑA** (Gavilán González): Muchas gracias, señora presidenta.

Muchas gracias, señorías, por sus comentarios y sus preguntas.

No sé si tengo suficiente tiempo, pero trataré de abordarlas todas, y procederé en orden, a pesar de que algunas se repiten. **(Apoya su intervención en una presentación digital).**

La señora Vaquero estaba de acuerdo con nuestro planteamiento de que la solución del problema de la vivienda en España pasa por políticas estructurales, con un horizonte temporal amplio y que cabe esperar poco de políticas aisladas de corto plazo. En efecto, esa es nuestra visión. Si quisiéramos, como recomendamos, aumentar la oferta de vivienda pública en alquiler social y acercarnos a los promedios europeos, tendríamos que ofertar 1,5 millones de viviendas nuevas. Para ofertar 1,5 millones de viviendas

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 27

nuevas en los próximos diez años tendríamos que aumentar el ritmo de producción anual un 150% y dedicar todas las casas que se construyen a vivienda social. Evidentemente la magnitud del problema llama a soluciones progresivas y sostenidas en el tiempo porque, como les mencionaba antes, no cabe esperar que se pueda incrementar de forma muy significativa su producción debido a que el sector de la construcción está presentando escasez significativa de mano de obra. Solo cabe un factor de excepción —que no ha mencionado ninguno de ustedes y tenemos precisamente en esta diapositiva—, me refiero a la posibilidad de explorar el desarrollo de mejoras en la productividad en el sector de la construcción; algunas de ellas podrían pasar por el desarrollo de la producción industrializada de vivienda sostenible. Es un elemento que también merece atención.

Me han preguntado varios de ustedes —y aprovecho y les respondo ya en esta intervención— por la seguridad jurídica en general de todo el mercado, pero en particular de los propietarios. Esto está recogido en este tercer *bullet*. Consideramos que sería fundamental la agilización de los procesos administrativos y judiciales en caso de impago y, por supuesto, en el caso de hogares vulnerables, que no pueden hacer frente al pago, estos deberían ser atendidos, pero, en caso de que el sector público no les pueda ofrecer una alternativa habitacional, habría que tener en cuenta compensaciones suficientes para los propietarios que tienen esos inquilinos.

Es preciso señalar —y no lo he dicho al principio— que algunas de estas recomendaciones de política económica o ya se han discutido o se están discutiendo o se han implementado ya en algunas regiones, como bien mencionaba la señora Vaquero. Aquí precisamente mencionamos algunas de esas a las que usted se ha referido. Consideramos que una alternativa para impulsar los programas de alquiler social puede ser —y lo preguntaba también el señor Rodríguez Palacios, si lo he apuntado bien— la conveniencia de desarrollar un mercado de seguros del alquiler de vivienda de manera que los propietarios particulares, que como sabemos son la gran mayoría en el mercado del alquiler de viviendas español, se sientan más cómodos a la hora de poner su vivienda en el mercado.

En los últimos años se han puesto en el mercado del alquiler aproximadamente 100 000 viviendas por año. El mercado ha ido creciendo, pero todavía quedan viviendas —y es difícil precisar, ahora hablaremos de las viviendas vacías— que no se han puesto en el mercado, a pesar de que el alquiler ofrece una rentabilidad relativamente atractiva. Debemos preguntarnos por qué esas viviendas no se han puesto en el mercado, a pesar de que llevan diez años subiendo los precios del alquiler y de estas rentabilidades. Uno de los elementos es precisamente el miedo, la inseguridad que mencionaba la señora Vaquero, y para eso podría ser conveniente el desarrollo de mercados de seguros, programas de cesión de viviendas por parte de particulares al sector público para que asuma la gestión de todo el proceso. Creo que es un ámbito de exploración que podría ser provechoso.

Viviendas vacías. Muchos me han preguntado al respecto y les voy a dar los datos de los que disponemos en la actualidad, pero enfatizando —como he hecho anteriormente— en que precisamente este es uno de los segmentos en los que necesitamos más información. En el censo del INE de 2021 se estimaba el número de viviendas vacías o desocupadas en unos cuatro millones de viviendas, no obstante, una parte muy importante de ellas están en zonas con un menor dinamismo demográfico. En las zonas de grandes ciudades, en las ciudades con más de 250 000 habitantes se estimaban 400 000, pero tampoco sabemos de esas 400 000 cuántas estaban en condiciones de habitabilidad y cuál era su estado, si necesitaban una rehabilitación. En ese sentido es importante profundizar en el conocimiento de esta parte del mercado de la vivienda.

Hay también una pregunta que surge a menudo y es: qué pasa con el *stock* de viviendas nuevas que están sin vender. Nuestras estimaciones apuntan a unas 450 000, pero lo más importante no es el número, sino su evolución a lo largo de los últimos años, una evolución que es constante; es decir, está aumentando el precio de la vivienda, está aumentando la rentabilidad del alquiler, pero estas viviendas siguen estando nuevas y siguen sin utilizarse. Esto nos hace pensar que o bien no se adecúan a las necesidades actuales de los hogares, o bien no están situadas en las zonas adecuadas. De todo esto necesitamos mucha más información y es uno de los mensajes que les quería trasladar.

Muchas gracias, señora Madrenas, por sus preguntas. Permítame que le conteste. Preguntaba usted qué elementos diferenciales había entre la burbuja anterior —que acabó con unos ajustes significativos en el sistema financiero, pero también en la economía española— y el contexto actual. Creo que este el gráfico de la izquierda es bastante revelador, y esto me permite también atender a una pregunta que ha hecho el señor Mesquida sobre el déficit de vivienda. Una aproximación para estimar el déficit de vivienda puede ser la diferencia entre la creación neta de hogares en cada uno de los años y el número de

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 28

viviendas nuevas que se genera en cada año. Por supuesto, hay viviendas también de segunda mano, pero una forma de aproximarlos es la diferencia entre estas dos variables. Entonces, fíjese en que, en el periodo de la burbuja, en el periodo del gran crecimiento del mercado inmobiliario y la economía española, a principios de 2000, efectivamente no había problemas de la oferta. De hecho, el problema fue que, a pesar de que crecía la demanda —el número de hogares estaba aumentando de forma significativa también por flujos migratorios—, la oferta crecía a un ritmo mucho mayor. Si sumamos estas áreas, la diferencia entre la línea amarilla y la línea azul o la roja, nos da idea del *stock* de vivienda nueva que se fue acumulando en esos años de burbuja. Sin embargo, ahora, por primera vez en los últimos años —prácticamente de esto no hay precedente histórico, a no ser que nos vayamos muy atrás en el tiempo—, se están construyendo menos viviendas nuevas que hogares se están creando, y es ahí donde surge o donde aumenta el déficit. Ahora es mucho más palpable que en el pasado que los problemas vienen del desajuste de la oferta. En el periodo expansivo anterior fue excesivamente dinámica y aquí está siendo excesivamente rígida.

En todo caso, el mensaje general me imagino que no les sorprenderá viniendo del Banco Central. El mensaje que queremos trasladar —y está trasladado también en el informe de estabilidad financiera— es que es necesario compatibilizar un mayor dinamismo en la oferta de vivienda y resolver estos problemas que he identificado de accesibilidad a la vivienda en la economía española, con mantener la estabilidad financiera y evitar que se acumulen desequilibrios para la estabilidad financiera como los que se acumularon en la fase anterior. En ese sentido, permítanme que les enseñe alguna pieza de información que creo que es bastante relevante, que es bastante informativa. Cuando hablamos de los estándares crediticios, la referencia habitual suele ser la ratio préstamo-valor, *loan to value*, o la ratio préstamo-precio, *loan to price*. Fíjense, cómo en la economía española en el periodo anterior a la crisis financiera global la ratio préstamo-precio efectivamente, como algunos de ustedes han señalado, estaba por encima del 100%. Los bancos financiaban no solo el precio de compra, sino también algunos gastos adicionales. Esto se redujo con intensidad en los años posteriores a la crisis financiera y a la crisis inmobiliaria en España y se ha mantenido prácticamente constante, ha caído ligeramente, pero solo unos puntos porcentuales. ¿Dónde se ven las caídas más acusadas? Se ven precisamente en el número de las hipotecas más arriesgadas, por ejemplo, las hipotecas que tienen una ratio préstamo-valor mayor del 80%. Aquí tienen que perdonarme porque el color se cambia. Aquí, la ratio préstamo-valor para el promedio de las hipotecas es relativamente constante en los últimos años, sin embargo, ha caído en el segmento más arriesgado y en ese segmento más arriesgado no sería deseable que aumentara y que se generaran nuevos riesgos para la estabilidad financiera, y no solo para la estabilidad financiera sino también para los propios hogares que se endeudan en esas condiciones. De hecho, uno de los elementos que ha llamado más la atención en este episodio inflacionista que provocó un endurecimiento muy acusado de los tipos de interés en el área del euro es que los hogares en situación de sobre-esfuerzo hipotecados aumentaron de forma muy reducida, y no se observaron grandes aumentos ni en el número de créditos en vigilancia especial ni en la mora hipotecaria. En este sentido quiero poner en valor cómo la selección prudente por parte de los bancos de los hogares hipotecados ayuda luego a la resiliencia de la economía ante *shocks* adversos, en este caso, una subida muy acusada de tipos de interés.

Un elemento muy importante, un ejercicio que mis colegas en el banco han realizado también con datos muy granulares, en colaboración con la Agencia Tributaria, está relacionado con la capacidad de los avales para tener un impacto importante en la economía española. En primer lugar, déjenme que repita el mensaje de que un mercado donde los problemas están en la oferta, cualquier medida que estimule la demanda lo más probable es que se acabe trasladando al precio, que realmente no reduzca los problemas de accesibilidad a la vivienda.

En segundo lugar, déjenme que insista otra vez más en que sería útil y muy valioso disponer de datos, ya que tanto el Gobierno central como distintas comunidades autónomas han lanzado programas de avales, y estaría bien disponer de los datos de cuántos de estos avales se están utilizando y cuántos no se estaba utilizando.

Y, en tercer lugar, el ejercicio que han hecho mis compañeros a partir de estos datos granulares —como siempre tiene un cierto retardo, estamos hablando de 2021— se trataba de analizar cuántos de los hogares que estaban en alquiler en 2021 en un determinado municipio se podían comprar una vivienda en ese mismo municipio en condiciones crediticias prudentes, entendiendo por prudentes una ratio préstamo-valor inferior al 80% y con una carga financiera de la deuda por debajo del 35%. Lo que se encontró es que un 60% no la podía comprar porque no tenía los ahorros necesarios, no tenía ese 20%,

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 29

pero un 15% adicional no la podía comprar, incluso aunque hubiera los avales, porque ese nivel de deuda excedía el *threshold* prudente; es decir que la nueva hipoteca, pongamos por el 100%, iba a generar una carga de intereses a ese hogar superior a la que recomiendan los estándares prudentes.

Entonces, es necesario tener en cuenta que una parte del problema importante en la accesibilidad no tiene que ver con el ahorro, sino con las rentas que generan los hogares; y en ese sentido mi mención a las políticas estructurales.

El señor Hernández, preguntaba por las viviendas vacías. De nuevo es un tema fundamental para el análisis del mercado de la vivienda española. Necesitamos profundizar más en ello y tener más datos.

Preguntaba también por el efecto de la demanda de los no residentes. En ningún momento he querido minusvalorar su impacto en la economía. De hecho, no solo para la economía española sino para otras economías de nuestro entorno resulta evidente que esta demanda de los no residentes que está concentrada en determinadas áreas tiene efectos al alza sobre los precios tanto de compraventa como de alquiler. En todo caso, yo creo que hay una cifra que lo resume todo para mostrar la relevancia de estas compras, aun siendo en segmentos distintos la relevancia para el conjunto de la economía española, y es que, como les decía antes, en la economía española se están produciendo en los últimos años unas 90 000 viviendas al año y 60 000 de ellas —no necesariamente porque pueden ser viviendas de segunda mano— las están comprando los no residentes.

De nuevo, insisto en que por nuestra parte un elemento fundamental en el que hay que trabajar es en potenciar el mercado del alquiler, especialmente el mercado del alquiler social. Me preguntaba el señor Hernández sobre potenciar también la vivienda de protección oficial en propiedad. En uno de los documentos ponemos la evolución histórica de cómo han ido las viviendas de protección oficial en la economía española. En los últimos años se están construyendo, se están poniendo a disposición muchas menos que en el pasado, pero sigue siendo más de un 50%, pero ahora es prácticamente un 50% el reparto entre propiedad y alquiler. En ese sentido, no cabría volver a esquemas del pasado, donde la mayor parte de la vivienda de protección oficial era en propiedad. Yo creo que, dado que el problema más acuciante es en el alquiler, ahí se deberían concentrar los recursos públicos.

Permítanme que les enseñe esta pieza de información, que a mí me parece muy interesante. Al hablar de los problemas sociales y económicos del acceso a la vivienda, les mencionaba uno de los efectos tiene que ver en las decisiones de emancipación. Saben ustedes que en España prácticamente el 65% de los jóvenes de entre 18 y 34 años residen con sus padres, un porcentaje que es más del doble de porcentaje que se encuentra en la economía alemana y también es unos quince puntos porcentuales mayor que en la Unión Europea. Pero ¿de dónde viene esta dificultad para emanciparse? Viene del alquiler. Si miramos 2022, la proporción de jóvenes propietarios de vivienda en España está en el 17%, que es prácticamente lo mismo que se encuentra en Italia y Francia, e incluso mayor que la de Alemania. La diferencia en las dificultades de emancipación de los jóvenes no es vía compra —donde evidentemente también hay dificultades—, sino especialmente vía alquiler. Solo un 12% de los jóvenes de entre 18 y 34 años en España vivía de alquiler, mientras que en Alemania estamos hablando del 52%. Por eso, insisto en focalizar las medidas especialmente al mercado del alquiler y especialmente al alquiler social.

Mencionaba el señor Rodríguez Palacios de nuevo la importancia de reforzar la seguridad jurídica de los propietarios, la importancia de agilizar la gestión del suelo en todos los ámbitos de la Administración. Para nosotros ese es un factor fundamental para incrementar el dinamismo de la oferta y debería ser una cuestión que se aborde sin mucha dilación.

Ponía usted de manifiesto, y yo lo mencionaba también, que en los últimos años ha aumentado mucho el alquiler turístico, ha aumentado incluso más el alquiler de temporada y el alquiler por habitaciones. En realidad —alertábamos sobre ello en nuestro informe anual— este es en parte un efecto esperado, endureces la regulación en un determinado segmento del mercado y se produce un efecto de desplazamiento hacia otros segmentos del mercado. Es muy importante vigilar y controlar que esa especie de fraude de ley no se produzca y para ello es necesario reforzar los mecanismos de control. Luego queda la duda de cuánto es el nivel de alquiler turístico, cuánto es el nivel de alquiler de temporada que se necesita una economía. Como saben ustedes, las demandas son distintas y por lo tanto cada uno tiene su razón de ser. Lo que recomendamos en el informe anual es que, como es evidente que el alquiler turístico está aumentando las presiones de los precios en las zonas donde tienen mayor incidencia, no solo en España sino en otros países de nuestro entorno, hay que hacer una evaluación conjunta de cómo actuar sobre los alquileres turísticos puede afectar, por un lado, a la accesibilidad a la vivienda, pero por otro lado también a la actividad económica, porque estos alquileres también generan actividad económica.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 30

Mencionaba también la importancia de impulsar la rehabilitación de la vivienda. Por supuesto, lo hemos destacado también nosotros y no es una tarea fácil, como digo, pasar de las 30 000 actuales a los promedios europeos, pues exige un esfuerzo importante en un sector que ya está restringido en términos de disponibilidad de mano de obra. Habría que actuar por el lado de la oferta, por lo que nos parece adecuada una política de beneficios fiscales, de incentivos fiscales para impulsar la oferta, pero en todo caso teniendo en cuenta la disponibilidad de recursos públicos. Sería conveniente que estos beneficios fiscales fueran condicionados a la puesta de estas viviendas a disposición del mercado del alquiler y especialmente del mercado social; sería una doble ganancia de eficiencia, por una parte, incrementas la oferta y, por otra, la diriges hacia los segmentos que están más detallados.

Creo que el tema de los avales lo he mencionado.

En términos de los flujos migratorios, nuestra opinión —expresada también en el informe anual publicado en abril, en otros capítulos— es que los flujos migratorios son fundamentales en la economía española para incrementar e incluso para mantener nuestro nivel actual de bienestar, así como para incrementar la capacidad de crecimiento potencial de la economía en un contexto en que la economía española está sufriendo un proceso de envejecimiento que va a ser incluso más acusado que el de otras economías de nuestro entorno. Aquí es importante destacar un elemento donde se interrelacionan los flujos migratorios con los problemas de vivienda. Si los problemas de vivienda no se resuelven o se incrementan, es posible que estos flujos migratorios no lleguen. Estamos hablando, por el lado del mercado de la vivienda, de una restricción de oferta que puede limitar la capacidad de crecimiento que tenemos para atraer flujos migratorios. Por tanto, es importante trabajar en los dos ámbitos.

En cuanto a la colaboración en términos de los datos —permítame que insista de nuevo— es un trabajo que en el que distintos colegas del Banco de España están participando. Se está produciendo una colaboración muy fructífera entre distintas instituciones —el Banco de España, Administraciones públicas, entidades privadas e investigadores académicos— en el trabajo y en la puesta en común de datos, pero es necesario ir a más, es necesario profundizar en estos ejercicios. En este sentido les recuerdo que hace unos meses el Banco de España, el Instituto Nacional de Estadística, la Agencia Tributaria, el SEPI y la Seguridad Social crearon lo que ahora se llama el ES_DataLab, una especie de consorcio de laboratorios para fusionar, poner en común y compartir los datos. Es importante profundizar en esa iniciativa.

Preguntaba el señor Mesquida por el déficit de vivienda. De nuevo me refiero al gráfico que les enseñaba antes por el lado de la oferta. Básicamente lo que pone este gráfico de manifiesto es que en el periodo 2022-2023, restando la creación neta de hogares del número de viviendas iniciadas, estimamos un déficit de unas 375 000 viviendas. Si tenemos en cuenta que una vivienda en España tarda en construirse aproximadamente dos años, y conociendo los visados que hay en 2023, ya sabemos las viviendas que se van a construir en 2024 y 2025; lo que no sabemos es el número de hogares que van a llegar a la economía española en 2024 y 2025.

En el informe anual, con las previsiones demográficas del INE, hacíamos esta resta de los hogares que el INE estimaba que se crearían en la economía española en 2024 y 2025 y nos salía un déficit de vivienda adicional de 225 000 viviendas; 225 000 más 375 600, 600 000. Desde que publicamos nuestro informe anual, el INE ha publicado unas nuevas previsiones demográficas que aumentan significativamente el flujo de hogares que se van a crear en la economía española en 2024 y 2025. Pero, al mismo tiempo, más allá de estas estimaciones, hemos tenido datos para la primera mitad del año que apuntan a una creación de hogares menor que lo que dice el INE. Hay una incertidumbre significativa en la magnitud, podrían rondar entre las 800 000 y las 500 000 viviendas. Las últimas estimaciones apuntan más a 500 000 que a 600 000, pero, en todo caso, lo que sí está claro de estos ejercicios es que en 2024 y 2025 parece que se van a crear más hogares que viviendas nuevas. Por lo tanto, a esas 375 000 viviendas que ya teníamos en déficit en 2022-2023 hay que añadirles, de nuevo con incertidumbre, 125 000 más o incluso 400 000 más. En todo caso, hay que añadir al déficit de vivienda.

Yo creo que he contestado también a la importancia de evaluar algunas de las medidas que ya se han desplegado en distintos ámbitos de la Administración pública. En particular, hay que valorar si algunas de las medidas podrían estar expulsando a determinados colectivos del mercado; si algunas medidas podrían tener —por ejemplo, por la vía de los controles de precios— efectos adversos sobre la oferta en el medio plazo. Pero esto es algo que tendremos que analizar; el Banco de España no tiene ejercicios propios todavía, de nuevo porque no ha pasado mucho tiempo desde que estas medidas entraron en vigor y también por problemas de disponibilidad de datos. Es algo que tenemos que monitorizar, pero, en todo

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 31

caso, como ha mencionado usted y lo compartimos, es fundamental incrementar la seguridad jurídica en este mercado.

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias a usted, señor Gavilán, porque ha sido muy interesante su intervención. Muchas gracias por intentar adaptarse a los tiempos.

El señor **DIRECTOR GENERAL DE ECONOMÍA DEL BANCO DE ESPAÑA** (Gavilán González): Sin mucho éxito.

La señora **PRESIDENTA**: No, ha tenido mucho éxito, hemos acabado a la hora en punto. Reitero el agradecimiento por la documentación que nos ha facilitado.

Muchas gracias.

El señor **DIRECTOR GENERAL DE ECONOMÍA DEL BANCO DE ESPAÑA** (Gavilán González): Muchas gracias a ustedes.

La señora **PRESIDENTA**: Interrumpimos un momento para acompañar al señor Gavilán y recibir al nuevo compareciente. **(Pausa)**.

— DEL SEÑOR BRAVO ELVIRA, PORTAVOZ DE LA PLATAFORMA DE AFECTADOS POR LA OCUPACIÓN. POR ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA. (Número de expediente 219/000189).

La señora **PRESIDENTA**: Continuamos la sesión con la comparecencia de don Ricardo Bravo Elvira, portavoz de la Plataforma de Afectados por la Ocupación, al que damos la bienvenida y le agradecemos su disponibilidad para comparecer en esta comisión y la documentación que nos ha facilitado.

Tiene usted la palabra, señor Bravo. Muchas gracias.

El señor **BRAVO ELVIRA** (portavoz de la Plataforma de Afectados por la Ocupación): Muchísimas gracias a todos los presentes y a los no. Desde aquí mando un caluroso saludo a Podemos, a Esquerra y a Bildu, y espero que después de la comparecencia podamos tener un huequito para poder conocernos.

Vengo a presentar la situación de los afectados por okupación e iniqukupación de este país porque, lamentablemente, no somos un bulo. La Plataforma de Afectados por la Ocupación está constituida, fundamentalmente, por afectados con una o dos propiedades. Quiero recalcar este dato, porque la crisis económica ha afectado tanto a vulnerables como a pequeños propietarios. Muchos de nuestros afectados tienen una sola vivienda y también han tenido que desplazarse a otras comunidades autónomas u otras ciudades a trabajar y han visto cómo su vivienda ha sido okupada o iniqukupada. Somos una plataforma cívica y apolítica, no estamos adscritos a ningún partido político ni a ninguna ideología. Simplemente, para que nos conozcan, voy a presentarme y voy a contarles por qué estoy aquí, porque yo no soy un experto, aunque agradezco que me hayan invitado como tal; yo no soy un investigador; yo no tengo datos —ustedes tampoco—, pero lo que sí tengo es un bagaje como afectado por okupación.

Yo he estado viviendo durante ocho años en un edificio totalmente okupado por una mafia okupa criminal —ocho años—, con nueve viviendas, exclusivamente la mía sin okupar. Durante estos ocho años he visto de todo dentro del edificio: partes del cuerpo arrancadas en el portal; he visto sangre; he visto y oído disparos en repetidas ocasiones; he tenido que vivir durante cinco años con un narcopiso puerta con puerta. He recurrido a todas las administraciones, instituciones y asociaciones posibles de este país. Hoy en día no se me reconoce como víctima, no existo. De hecho, interpusé una denuncia que ha llegado hasta el Tribunal de Derechos Humanos de la Unión Europea; se me ha inadmitido. Por lo tanto, siento decirles que pese a que no exista en los datos no soy un bulo. Tampoco somos asustaviejas, porque —solo por puntualizar— cuando nosotros vamos a los medios de comunicación a presentar nuestra situación lo hacemos porque necesitamos ayuda, porque nadie más nos oye, porque nadie más hace nada por nosotros. Por lo tanto, siento que las personas mayores se puedan asustar cuando vean nuestros casos en la televisión, pero es nuestra válvula de escape y nuestro grito de socorro a la sociedad.

Para empezar, sinceramente, no quiero sobredimensionar esta situación, pero tampoco quiero infravalorarla. Los afectados por la okupación consideramos que actualmente se está infravalorando nuestra situación. No solo somos números y, posteriormente, intentaremos entrar en ello. **(Apoya su**

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 32

intervención en una presentación digital). Posiblemente reconozcan a alguno de sus compañeros y si no, foto tenemos. Lo que venimos a transmitirles es que llevamos muchos años hablando con ustedes, con sus grupos políticos, a todos los niveles: Senado, Congreso, comunidades autónomas, ayuntamientos y, lamentablemente, no hemos recibido ayuda. Les voy a presentar varios casos, que a lo mejor han visto en medios de comunicación o no, para que vean que nuestra proyección es nacional, no estamos hablando de un caso ni de una comunidad; estamos hablando del país, en todas las comunidades autónomas tenemos afectados por okupación o iniquokupación.

Tenemos el caso de José, de Valencia, que durante nueve meses ha tenido que vivir en una furgoneta porque su casa estaba iniquokupada. Además, voy a incluir un dato que es importante que ustedes conozcan, la persona que estaba iniquokupando su vivienda tenía a sus padres en el piso de arriba, 120 metros cuadrados de piso. No se fue hasta que vino una orden judicial que, afortunadamente, se aceleró por presión mediática. Nueve meses viviendo en una furgoneta. Tenemos el caso de Jordi, de Cataluña, de Cornellá. Jordi ha tenido que sacar a su madre de una residencia especializada en alzheimer, porque el ingreso que tenía que recibir por el piso en alquiler no lo recibe y, por lo tanto, no puede pagar la residencia de su madre. Jordi ha tenido que dejar de trabajar; Jordi está desesperado. Tenemos a Carmelo, que ha venido acompañándome, por si luego quieren conocerle; una persona que está ya en los 70, que cuando tendría que estar disfrutando de su jubilación se encuentra con que lleva varios años sin que abandonen su vivienda y sin cobrar ni un solo euro de su alquiler. Carmelo necesita este ingreso para complementar su pensión. Tenemos a Rocío, de Rota, Cádiz, Andalucía; tiene que vivir en un trastero, porque no la desalojan su vivienda; ella es muy vulnerable. Por otro lado, tenemos a Amaia, del País Vasco; tiene tres hijas en paro; la única vivienda que tiene está iniquokupada. Y, por último, Inma, de Murcia, en la misma situación.

Hoy hemos venido, no sé si para aportarles algo, pero sí con un objetivo para nosotros, para la plataforma, para todos los afectados: queremos justicia, necesitamos que la legislación nos ampare. Consideramos que actualmente la legislación vira hacia uno de los dos lados, o tres, que hay actualmente en el problema de la okupación y la iniquokupación. **(Muestra una diapositiva con la imagen de una barra de pan).** Esta barra de pan ha copado más minutos de debate en el hemiciclo del Congreso de los Diputados que toda la situación de los afectados por okupación e iniquokupación de España. Nosotros somos los primeros que desde el año 2020 hemos venido diciendo que el fenómeno de los allanamientos ha disminuido. La okupación hoy en día no es eso; existir existen, pero ya son residuales. Por favor, necesitamos que los debates que vayan a hacer de aquí al futuro no se centren sobre esto, sino sobre la real situación de los afectados que voy a intentar exponerles.

Esto son solicitudes de reunión que hemos hecho a distintos ministerios, entre ellos el de Vivienda, anteriormente Agenda Urbana, bla-bla-bla, y Justicia. Como pueden ver, he resaltado la fecha de 4 de octubre de 2021. Todos los meses, desde octubre de 2021, hemos enviado por registro electrónico una solicitud de reunión con la ministra de turno; nunca nos han respondido. Les lanzo una pregunta para la reflexión y si alguien tiene la respuesta agradecería que me la dieran: ¿no merecemos reunirnos con la ministra? ¿No tenemos entidad para exponer nuestra situación? ¿Qué tenemos que hacer para poder verla? Pero más allá de ello, también queremos decir que hemos solicitado otras reuniones a otros niveles para solicitar medidas y no hay ninguna medida; actualmente no consideramos que haya habido una sola medida del Gobierno central que palée la situación de los afectados. Me gustaría recordarles también en este punto que hay una ley que está paralizada en la Mesa del Congreso —aquí, en esta casa— desde febrero de este año. Y si mal no recuerdo lleva veintinueve prórrogas de enmiendas, veintinueve. Yo no sé si están a favor o están en contra de esta ley, lo que sí les puedo decir es que pueden discutirla, pueden hablarla e incluso mejorarla, pero, por favor, hablen.

Me gustaría centrarme en los datos, porque parece que la okupación se centra exclusivamente en números y yo no sé si ustedes son conscientes de que a la ciudadanía no nos gusta que nos consideren como tal. No queremos ser números, queremos ser casos. Aun así, el Ministerio del Interior recoge 15289 denuncias relacionadas con allanamientos y usurpaciones. Es una cifra que viene disminuyendo en los dos últimos años y nos hemos preguntado por qué. ¿Se ha hecho algo desde el Gobierno central? ¿Alguna medida para disminuir estos datos? ¿O tiene que ver con una interpretación o una casuística en la que no hemos caído? Nosotros vamos a darle nuestra interpretación.

Nosotros tenemos un teléfono de atención a víctimas y hemos de decirles que la mitad de las llamadas de casos nuevos que recibimos cada día no quieren denunciar, porque saben que si se meten en el tortuoso camino de la justicia van a tardar entre dos y cinco años en recuperar sus viviendas y, por lo

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 33

tanto, están buscando soluciones extrajudiciales de todo tipo. No solo estoy hablando de un tipo de empresas que ofrecen un servicio, sino de todo tipo. Pero, además, casos como el mío, afectados indirectos que hemos convivido con mafias okupas en nuestros edificios, no existen. El problema de la okupación, más allá de ser un arma política, es un problema social y tenemos que delimitar hasta qué punto está afectando a unos y a otros. Por otro lado, me gustaría también complementar esta información diciendo que existe un nuevo tipo de okupación, que posteriormente les explicaremos: las iniquokupaciones, de las que tampoco hay registro en estas 15289 denuncias del Ministerio del Interior.

Hace poco escuchábamos al presidente Sánchez utilizar otro argumento numérico para minimizar las consecuencias de la okupación. Estamos hablando de que solo el 0,06% en relación con los 15000 y pico casos denunciados hacían relación a las casas okupadas de toda España y, sin embargo, nos gustaría remarcar que existen otros delitos que sí consideramos que tienen la atención del hemiciclo y de la sociedad en general, como puede ser el tráfico de drogas, que representa el 0,043% —algo inferior a las casas okupadas, según los datos del Ministerio del Interior—, o los delitos contra la libertad sexual —agresión sexual con penetración el 0,01%— o los homicidios dolosos y asesinatos, y, por supuesto, los secuestros. La okupación tiene un índice superior a todos estos crímenes o delitos que aparecen en el mismo informe en el que aparecen las 15000 denuncias. Solo un dato: el 0,000073% representa a los diputados de este hemiciclo.

¿Cómo está el panorama actual de la okupación? Por primera vez vamos a explicarnos, vamos a tener tiempo de poder explicar el punto de vista de las víctimas, porque según nuestra consideración no lo dividimos exclusivamente en allanamientos o usurpaciones, que es el término jurídico, sino en cómo nos afecta esa okupación. Tenemos una okupación directa, aquellos que están sufriendo un allanamiento, una usurpación o una iniquokupación, y luego tenemos los afectados indirectos, aquellos que convivimos con mafias okupas dentro del mismo edificio o los vecinos del barrio que están conviviendo diariamente con esta situación. Hemos de decir que este tipo de afectados, los indirectos, tienen mucha relación con las mafias okupas. Posteriormente explicaré cómo funcionan las usurpaciones, porque la mayoría están copadas por mafias okupas.

Nosotros creemos que hay un error de principio, y que conste desde el inicio que consideramos que cualquier persona vulnerable requiere de una ayuda de las administraciones del Estado, sea la que sea. Punto de inicio: los vulnerables necesitan ayuda. Pero lo que no podemos hacer es vincular dos conceptos, vulnerabilidad y okupación, porque nosotros hemos venido a negarlo. Y si no, vean lo que dedicaron a mi compañera, que ha venido a estar con nosotros, unos okupas vecinos convivientes.

Vamos a desgranar los tipos de okupación. Los allanamientos. Desde el año 2020, y gracias a las instrucciones de Fiscalía General del Estado, hemos visto cómo ha disminuido el número de allanamientos, son residuales, mínimos. No sé si ustedes también pueden acceder a este dato, pero desde luego nosotros recibimos un caso de allanamiento, aproximadamente, cada dos meses y es de rápida solución. Hay excepciones, por supuesto. Con respecto a las usurpaciones, son un fenómeno que está muy vinculado a las mafias okupas; existen redes totalmente organizadas que se dedican a solicitar notas simples en el Registro de la Propiedad para conocer si esa propiedad es de un gran tenedor. Una vez que son conscientes de esta situación, lo que hacen es okuparla y venderla a terceros o instalarse ellos en la misma.

Me gustaría ponerles un vídeo. Espero que se pueda ver y que se pueda escuchar para que vean lo que es vivir con una mafia okupa. **(Proyecta un vídeo en el que se escuchan discusiones, gritos y amenazas)**. Este incidente se produjo en mi edificio las dos de la mañana, pero es un incidente recurrente. Es mi ejemplo, pero puedo poner el de muchos. El Robin Hood del siglo XXI es esta idea romántica de que okupar a los grandes tenedores no tiene consecuencias; aquí tienen una. Nos encantaría que realmente se pudiera ayudar a las familias vulnerables, pero hay que considerar que hay otros factores a tener en cuenta, como la conflictividad. Actualmente, la ley de vivienda obliga a los grandes tenedores a hacer un alquiler social a quienes les hayan okupado, siempre y cuando sean vulnerables, pero lanzo una reflexión: ¿y aquellas familias vulnerables que a través de servicios sociales pueden pedir una vivienda social? Por otro lado, consideramos que los protocolos que hay para expulsar a los okupas en estas situaciones son muy laxos y que posiblemente tendrían que revisarse por parte de las distintas delegaciones de Gobierno.

Las mafias okupas no solo afectan a los grandes tenedores, sino también a la Sareb, por cierto, entidad bastante opaca que se dedica a hacer igualmente alquileres sociales sin contrastar la conflictividad de los vecinos convivientes, y lo que están haciendo es legalizar a quienes cometen delitos creando

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 34

infiernos en las vidas de quienes conviven y pagan, pero también está afectando a las empresas públicas de vivienda. En fin, de este tipo de okupación somos miles en toda España.

Por último, me gustaría centrarme en el nuevo fenómeno de la iniquokupación, que nosotros definimos como el impago voluntario de la renta, ¡voluntario! Hace poco, el juez Vicente Magro ha hecho también una definición sobre este fenómeno, y hablaba de la intencionalidad del impago. Da lo mismo, que lo mismo da, el caso es que al final no pagan. Si nos fijamos, el 95% del mercado del alquiler está en manos de pequeños tenedores, que no rentistas —porque, créannos, nosotros no tenemos ninguna capacidad de intervenir en el mercado inmobiliario con las cuotas y los pagos que ponemos del alquiler—, y si tenemos en cuenta que okupan o iniquokupan a familias trabajadoras, imagínense el estropicio que nos pueden hacer.

Todo esto viene a través de una legislación que se aprobó, creemos que con acierto, en época de pandemia —el Real Decreto 11/2020—, que intentaba paralizar los desahucios y los lanzamientos de las familias vulnerables en aquella época. Han pasado cinco años y, según tenemos entendido, los reales decretos son medidas temporales, que no permanentes. Si este real decreto se sigue prorrogando, quedará en evidencia que hay un fallo estructural del sistema puesto que el Estado no se hace cargo de las familias vulnerables. Pero es que, además, en la última prórroga, la del Real Decreto 8/2023, de 27 de diciembre, se especifica que las Administraciones públicas competentes —no sé a cuál cual se referirá, pero creo que ellos saben quiénes son— adoptarán las medidas indicadas en el informe de servicios sociales u otras que consideren adecuadas para satisfacer la necesidad habitacional de esa familia. ¿Me explican entonces por qué los afectados por iniquokupación llevan hasta cinco años soportando a estas familias? ¿Dónde están las Administraciones? Pero, más allá de esto, no sé si son conscientes de que en determinados casos tenemos que sufragar los suministros de quien está iniquokupando.

Me gustaría que vieran un vídeo de una recuperación de una compañera de Asturias (**Proyecta un video en el que se ve a una mujer lamentando el estado de su vivienda tras finalizar la okupación de la misma**). Es María Eugenia, que está jubilada y ha tenido que vender la propiedad según la han visto porque no puede hacer frente a la deuda que le ha dejado el inquilino iniquokupa.

Voy a finalizar, pero voy a intentar sacar unas pequeñas conclusiones para solicitar su ayuda porque no hemos venido tanto como expertos sino como colectivo afectado que necesita ayuda de todos los grupos presentes y de los que no están. Nosotros consideramos que uno de los graves problemas de la crisis del mercado del alquiler viene derivado de la inseguridad jurídica, inseguridad jurídica que se basa en la okupación y la iniquokupación. Si se tomarán medidas para evitar las okupaciones habría más seguridad y, por tanto, habría más oferta y disminuirían los precios. También venimos a pedir amparo porque ni las víctimas de okupación indirecta ni las víctimas de allanamientos, usurpaciones e iniquokupaciones nos sentimos protegidas por la legislación actual. La justicia es muy lenta y las leyes no siempre consideran a la víctima como parte del articulado.

Por otro lado, venimos a pedir responsabilidades a todas las administraciones que son responsables de las familias vulnerables: ayuntamientos, comunidades autónomas y Gobierno central. Por favor, háganse cargo de estas familias porque no todas las víctimas de la okupación o iniquokupación pueden hacerse cargo de mantener a estas familias porque no podemos ni debemos. Solicitamos que, por supuesto, se proteja a los vulnerables, y creemos que hay que pensar en una nueva legislación donde se adopten medidas efectivas para proteger a estas familias, pero también para proteger a los afectados por la okupación y la iniquokupación. Queremos que a las víctimas se nos consideren como tal, como víctimas; no queremos escuchar en los medios de comunicación que somos unos asustaviejas y que encima estamos creando una falsa inseguridad ciudadana por denunciar nuestros casos en los medios de comunicación. Creemos que tenemos derecho ya que las instituciones no nos apoyan. Asimismo, nos gustaría que todos los partidos políticos dejaran de utilizar la okupación como arma política porque nosotros nos encontramos en medio, y mientras tratamos de porcentajes, números o barras de pan, a nosotros se nos olvida.

Necesitaríamos una modificación de la ley de vivienda, que en su momento intentamos al remitir nuestras enmiendas, pero como se aceleró la aprobación, no pudimos hacerlo. Hemos de decir que durante dos años estuvimos enviando estas misivas a la ministra de Justicia y a la antigua ministra de Vivienda, pero nunca nos escucharon. Además, solicitamos que este Real Decreto 11/2020, extendido al 8/2023, no se vuelva a prorrogar porque si lo que queremos realmente es apoyar a las familias vulnerables, tienen que crear ustedes una estructura de Estado que permita proteger a estas familias.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 35

Igualmente, creemos que hay dos debilidades con el tema de la okupación, y una es el sistema de justicia ya que, según los últimos datos del Consejo General del Poder Judicial, se tarda veinticuatro meses para que un afectado pueda recuperar su vivienda, y en los casos de iniquiokupación pueden llegar a cinco, por lo que consideramos que hay que dotar de más recursos a la justicia pero también a los servicios sociales; servicios que, una vez que estas familias acceden para solicitarles un informe y remitir al juzgado, puedan tener recursos que poder ofrecerles.

En los once años que llevo de lucha, no he recibido un perdón ni por parte de mis okupas ni de la propiedad ni de la justicia ni de la clase política; ni yo ni ninguna de las víctimas.

Dejo aquí la palabra por si quieren empezar a utilizarla, no solo para la okupación sino para cualquier caso.

Gracias. **(Aplausos)**.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señor Bravo, por su intervención y por toda la información que nos ha facilitado.

A continuación, tienen la palabra los portavoces de los grupos parlamentarios para formularle diversas cuestiones.

En primer lugar, por el Grupo Parlamentario Vasco, tiene la palabra la señora Vaquero.

La señora **VAQUERO MONTERO**: Mila esker. Arratslade on. Eta ongi etorri.

Voy a ser muy breve porque he faltado a gran parte de su intervención, que retomaré y leeré en otra ocasión. En la parte final usted ha hecho referencia el tema de la seguridad jurídica para el inquilino, para aquella persona que alquila, pero también para el propietario, y nosotros creemos que en algunos casos la justicia tiene que ser mucho más rápida de lo que es. Por otra parte, también creemos que garantizar el derecho a la vivienda corresponde a la Administración Pública y que ese peso no puede recaer en los propietarios.

Retomaremos la intervención, que estudiaremos atentamente.

Mila esker.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señora Vaquero.

A continuación, por el Grupo Parlamentario VOX tiene la palabra el señor Hernández.

El señor **HERNÁNDEZ QUERO**: Gracias, presidenta.

Mil gracias al compareciente por venir aquí a contar algunas verdades que muchos no quieren escuchar, y prueba de ello es que ni siquiera están aquí hoy para poder rebatir aquello que consideran que son bulos; creo que en buena ley y en buena lid podían haberse quedado aquí para demostrarnos todo ese conocimiento que tienen y haberlo contrastado con el suyo y con su experiencia.

En todo caso, como usted ya sabe por las reuniones que hemos tenido, tiene nuestra solidaridad más evidente por el sufrimiento que llevan acarreando desde hace años y por la inacción por parte de la administración. Haré algún comentario respecto a lo que ha mencionado, y la idea de que ni siquiera el dato de que las quince mil y pico usurpaciones es inferior al real en la medida en que mucha gente busca vías alternativas de resolución, digamos, informales de una situación incómoda, a ese dato de las quince mil y pico habría que sumar las dos mil y pico que reconoce el Consejo General del Poder Judicial sobre las demandas interpuestas por el 250 —creo que es 1.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil—, además de reivindicar o exigir a las administraciones que hagan públicas las demás vías de interposición de demanda y de querellas de las que no hay datos. Por tanto, pensemos lo que pensemos, creo que todos podemos estar de acuerdo en que para poder tener buenas políticas públicas es necesario tener los datos que nos permitan pensar si esas políticas públicas son convenientes, a quién afectan, dónde están, qué urgencia tienen, etcétera.

Actualmente, tenemos un problema, y es que además de que no se está respondiendo a una necesidad de aquel que ha visto okupada su vivienda, es que no sabemos cuántas han sido realmente okupadas porque tenemos el debate secuestrado por una suerte de ley del silencio, de una *omertà*, por la cual de esto no se puede hablar, y al final los perjudicados no son ni los grupos políticos que están interesados ni los que no lo están, sino las víctimas, que son ustedes.

Quisiera añadir a la clasificación que hacía de víctimas directas e indirectas una categoría más en la de indirectas, y es que al final, ante el conjunto de personas vulnerables que quieren acceder a una vivienda en alquiler y que se ven privadas de ese acceso ante la, digamos, connivencia o tolerancia con

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 36

los casos de impago, la forma de defenderse del propietario es hacer un *casting* inmobiliario en el que siempre estará en el último lugar la persona vulnerable, que ya no va a encontrar quien le alquile. Por tanto, digamos que hay tres escalas: el que lo sufre en sus propias carnes porque ha dejado de percibir la renta y es su vivienda la que ha sido okupada; el que lo sufre porque es un vecino, ya sea del edificio, como es su caso, o de un vecino de la barriada y, finalmente, el potencial inquilino de renta baja de poco tiempo inserto en el mercado laboral y con pocas capacidades y recursos económicos, que se ha convertido en un indeseable a la hora de ser alquilado. Por tanto, mi solidaridad y mi insistencia en que permanezcan en la lucha porque es justa y porque en algún momento dará sus frutos.

Mil gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias muchas, señor Hernández.

Por el Grupo Parlamentario Socialista, tiene la palabra el señor Ramírez Carner.

El señor **RAMÍREZ CARNER**: Muchas gracias, señora presidenta.

Gracias, señor Bravo, por venir y por contarnos su experiencia personal y la de los afectados y afectadas que forman parte de su plataforma, al igual que por aportarnos datos, no solo casos concretos gravísimos, como hemos podido ver, sino también datos. Tiene usted razón, y esa barra de pan se ha paseado mucho por esta comisión desde hace años; yo mismo la he utilizado aquí para intentar desmontar unos bulos —que sí que existen, aunque ustedes no sean un bulo, pero que existen bulos es evidente— respecto a todo lo que tiene que ver con el debate público, no solo político, sino también mediático, respecto al desgraciado fenómeno de la okupación.

Lo cierto es que, como usted muy bien ha aportado con estos datos, las okupaciones en nuestro país, según datos oficiales, no de ningún programa de televisión matinal, sino datos oficiales, por ejemplo, del Consejo General del Poder Judicial, las okupaciones en nuestro país están bajando, no subiendo, están bajando. **(El señor Mesquida Mayans hace gestos negativos)**. El portavoz del Grupo Popular dice que no con la cabeza, por eso le decía que sí que tenemos que hablar aquí de bulos y desmentirlos porque el Consejo General del Poder Judicial nos dice con datos sobre denuncias que la okupación están bajando. Yo no doy mi opinión, doy un dato del Consejo General del Poder Judicial y, aunque las cámaras no lo hayan captado, el portavoz del Grupo Popular hace gestos negativos. Hay que desmentir bulos, y hay que traer el mismo papelito con los mismos datos comisión tras comisión porque, sí, hay bulos, y es evidente que hay intereses no solo políticos o no solamente por parte de unos grupos políticos, sino de grupos mediáticos, que sus intereses tendrán, porque, si no, no se explicaría que en nuestro país las okupaciones, con datos oficiales en la mano, estén bajando —y los datos son los que son, y usted nos los ha enseñado también—, pero, en cambio, la preocupación ciudadana, que tiene que ver más con la percepción que no con el dato, no se parece en nada a los datos reales.

Hay mucha gente en este país preocupada por un problema que con toda probabilidad a la inmensa mayoría de las personas no les va a ocurrir, porque hay alguien que está haciendo campañas con bulos. ¿Eso significa que como afecta a mucha menos gente de lo que nos cuentan no es problema relevante? No, evidentemente que no; a nadie le gustaría, a nadie, verse en su situación, que es el afectado sobre el caso que más he podido leer. Nadie tiene que verse en esas situaciones, ningún propietario, ningún inquilino, ni en tu propiedad ni en la propiedad de los vecinos. También tiene usted toda la razón del mundo cuando dice que no se le considera como una víctima de todo esto cuando es evidente que sí lo es, al igual que es evidente que la justicia va lenta, y que quizá —sin el quizá— los grupos políticos deberíamos de hacer un mayor esfuerzo en la escucha activa, por ejemplo, de plataformas como la suya, pero siempre desde los datos reales porque si no, al final estamos asustando a muchísimas personas por algo que no les va a ocurrir.

Usted ha dicho que es una víctima y no un investigador, y aporta aquí su visión de lo que usted ha vivido y ha podido compartir con otras personas de su plataforma, y esa visión es muy importante, pero es la de una víctima, por lo que a mí me resulta difícil rebatirle según qué cosas —y lo haría, ¿eh?, porque en alguna cosa he pensado que tiene razón y hay otras cosas con las que no estoy nada de acuerdo—, y, por respeto a lo que usted ha vivido y a lo que ha vivido la gente de su plataforma, prefiero no entrar, pero sepa que vamos a tener en cuenta su intervención y lo que hace su plataforma, además de que, por supuesto, vamos a estar encantados de cogerle el teléfono y de reunirnos, si usted lo quiere.

Muchas gracias.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 37

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

A continuación, por el Grupo Parlamentario Popular, tiene la palabra la señora Agüera.

La señora **AGÜERA GAGO**: Gracias, presidenta.

Quiero agradecer al señor Bravo su exposición y análisis, ya que nos permiten abordar un problema de especial gravedad en el ámbito de la vivienda: la ocupación ilegal. En primer lugar, quiero agradecerle muy especialmente el trabajo que realiza al frente de la Plataforma de Afectados por la Ocupación, un trabajo, el suyo y el de todo su equipo, que es muy importante para visibilizar y abordar la problemática que enfrentan los propietarios afectados por la ocupación ilegal y que es fundamental. Espero que de la comparecencia de hoy, de su exposición en esta comisión, donde ha podido explicar su experiencia y la experiencia que le trasladan otras personas afectadas, sirva para que todos entendamos esta problemática y que esta se trate con el respeto que merecen todos los ciudadanos que sufren este problema. Es un problema grave que tiene un impacto directo tanto en el derecho de los propietarios como en la convivencia vecinal y en la seguridad jurídica, y, además, afecta a la reducción del mercado de viviendas de alquiler, como usted decía.

Me gustaría destacar, como usted ha dicho, que la ocupación ilegal no es un problema anecdótico, como algunos intentan presentarlo, y hemos llegado a esta conclusión a lo largo de las comisiones, incluso en esta, desgraciadamente. Han hablado de datos, pero desafortunadamente no han debido escuchar su relato, en el que ha dicho que hay denunciados, que son los que constan en estos datos; los que no se han denunciado, que no constan y, además, todos estos casos de iniquiocupación, que tampoco se contabilizan, pero ya tendrá usted oportunidad de poder contestar.

Evidentemente, no es un bulo, como ha dicho el mismo presidente del Gobierno respecto de la ocupación ilegal, porque la ocupación ilegal es un drama. Aquí todos hemos podido escuchar el daño que causan los okupas y los iniquiokupas, así como los dramas familiares que provocan. Gracias al compareciente, hemos escuchado casos, y detrás de cada caso de ocupación ilegal hay una historia de personas trabajadoras que un día se ven despojadas de su propiedad, propietarios que mientras pagan una hipoteca ven como otros disfrutan de su vivienda sin su consentimiento —el okupa—, y que deben seguir pagando los gastos causados por ese okupa, ciudadanos que deben enfrentarse a largos procesos judiciales mientras los okupas siguen ahí. ¿Cómo puede ser que en un país como el nuestro los okupas tengan más derechos que los legítimos propietarios? ¿Cómo hemos llegado a una situación en la que en España el desalojo de los okupas no se produce hasta los dos años? En Francia se produce en cuarenta y ocho horas; en Dinamarca, de inmediato tras la denuncia; en Alemania, en cuarenta y ocho horas y en España, dos años. Señor Bravo, ¿cómo valoran esta comparativa? Además, como se ha dicho, las ocupaciones ilegales no solo afectan a los propietarios sino también a la convivencia en nuestros barrios porque las víctimas de las okupaciones son los propietarios que sufren la okupación, pero también los vecinos afectados por problemas de convivencia como el aumento de la inseguridad y el deterioro de los inmuebles y de los entornos y, por tanto, la pérdida de calidad de vida de todos los vecinos, como usted ha explicado. Señor Bravo, ¿cuántos ejemplos de todas las experiencias de okupaciones que le trasladan tienen un efecto negativo para la convivencia y para la seguridad en el entorno de la okupación?

Ha hablado de la iniquiocupación, un nuevo fenómeno que se ha creado a raíz de la normativa de este Gobierno, en el que personas buscan okupar una vivienda a través de un contrato de alquiler que dejan de cumplir y se ven protegidos por esta normativa mientras el propietario sigue pagando los gastos y viendo como destrozan su vivienda, como hemos visto en el vídeo, sumando estrés emocional al que deben vivir y la impotencia ante esta falta de protección jurídica. Siempre recuerdo, y usted también lo ha hecho, que el 95 % de los arrendadores de nuestro país son pequeños propietarios a los que este fenómeno les afecta especialmente, muchos de los cuales dependen de esos ingresos. Es evidente que ante este escenario el posible arrendador de un inmueble se lo piense mucho antes de poner en alquiler una vivienda, y si la pone, impondrá unas condiciones muy duras para alquilarla. Por tanto, está afectando de forma directa al mercado del alquiler. ¿Cómo cree que afecta esta normativa a la decisión de cualquier particular de poner en alquiler su vivienda a la vista de todas las experiencias que está viendo?

Como hemos dicho, es muy preocupante y alarmante que el Gobierno de España haya calificado la okupación como un bulo, ignorando a miles y miles de ciudadanos que sufren el problema y sus consecuencias sin poner solución a ello. ¿Cómo lo valoran? ¿Qué sensación tienen las miles de familias cuando oyen hablar así de sus problemas al Gobierno de su país? ¿Cree que esto afecta a la confianza de los ciudadanos en las instituciones?

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 38

Como he dicho, en febrero el Grupo Popular presentó una ley contra la ocupación ilegal en el Senado, donde se aprobó la tramitación, pero desde entonces está aquí, en el Congreso, ampliándose el plazo semana tras semana. Nosotros pedimos derogar y acabar con toda la normativa que ampare la okupación y la iniquokupación en todas sus formas e impulsar todas las reformas para acabar con esta lacra; yo quería preguntarle si la cree necesaria, pero ya nos ha contestado en su intervención. Espero que todos tomemos nota y podamos continuar y debatir en el Congreso para tomar las medidas adecuadas. Es fundamental reconocer la realidad de la okupación y la iniquokupación y adoptar medidas que protejan tanto a los propietarios como a los vecinos. Quien niega el problema nunca lo va a solucionar, y tenemos un problema real de falta de reconocimiento del problema, como hoy también hemos podido ver.

Señor Bravo, confío en que su intervención haya ayudado y ayude a todos a entender mejor esta problemática y a buscar soluciones que estén a la altura de todas las familias que esperan respuestas de nosotros porque está claro que hasta ahora no las hemos tenido, cosa que lamentamos profundamente. Sabe que desde nuestro grupo estamos a su lado, y desde el Partido Popular, todo el apoyo a los propietarios y a los inquilinos cumplidores, ninguno a los okupas.

Gracias nuevamente, señor Bravo, por estar hoy aquí y por su intervención.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señora Agüera.
Para concluir el debate, tiene la palabra el señor Bravo.
Muchas gracias.

El señor **BRAVO ELVIRA** (portavoz de la Plataforma de Afectados por la Ocupación): Muchas gracias, sobre todo por la empatía de todos, alguna sesgada, pero gracias.

Perdón, no sé si me he explicado bien: yo no quiero sobredimensionar el problema, pero tampoco infravalorarlo. Voy a repetir una diapositiva para ver si nos ayuda un poco a interpretar la situación. Son 15289 las denuncias presentadas en el Ministerio del Interior relacionadas con allanamientos y usurpaciones. Estamos diciendo que actualmente, por la lentitud de la justicia, no se denuncia y se buscan soluciones extrajudiciales como mediaciones, bufetes de abogados, empresas. Ustedes no tendrán el dato, pero a lo mejor pueden hacer por buscarlo.

Por otro lado, el problema social de la okupación no viene reflejado en el número de las denuncias. Perdón, no he querido personalizar en mi caso porque como yo hay muchos, y todos esos muchos tampoco están en esta cifra, busquémosla; entiendo que ustedes tendrán más posibilidad de encontrarla puesto que están en el Gobierno y, si no, nos emplazamos una reunión para poder tratarla.

Por último, hay una nueva forma de okupación a través de un contrato alquiler que se deja de pagar voluntariamente por una legislación que favorece a las familias vulnerables. En la actualidad, nosotros estimamos en 80000 el número de víctimas; ayúdenos a buscar los datos de paralizaciones de desahucios desde el año 2020 por la normativa porque entonces sabremos dimensionar el problema tal y como es.

Se me ocurren muchos nombres de su formación política con quienes nos hemos reunido. Fíjese, la primera persona con la que nos reunimos fue su antecesora, en el año 2019, Eva Bravo, diputada del Partido Socialista: 2019. Su discurso no ha cambiado un ápice desde 2019. Nos hemos reunido con Juan Espadas, con Reyes Maroto y con Miquel Iceta; es que no se pueden imaginar la cantidad de nombres que le puedo dar de su partido. Lo que a mí me extraña es que, siendo noviembre de 2024, ustedes no hayan hecho nada por romper esos bulos y por atajar una situación de la que son concedores de primera mano, porque me he encargado personalmente de hacerlo. Es más, le diré, el secretario general de Vivienda, David Lucas Parrón, tiene mi teléfono particular. Según me han comentado, el gabinete de Reyes Maroto se lo proporcionó, estoy esperando que me llame solo para hablar. También me gustaría decirle que, a finales de enero de este año, estuvimos en el Comité de Peticiones del Parlamento Europeo y su compañera votó a favor de nuestra petición. Quiso valorar la situación de las víctimas de okupación e iniquokupación en España. No estamos hablando de bulos, estamos hablando de acciones, ¿dónde está la acción del Partido Socialista?

Nos piden datos reales, lamentablemente nosotros no los tenemos, pero los hemos pedido. Hagamos un esfuerzo por intentar buscarlos. Miren ustedes, no se pueden imaginar la dureza de sus palabras, porque, después de tantos años, venimos buscando soluciones. No venimos buscando que se repita el mismo discurso de bulos y asustaviejas. La inseguridad ficticia que se crea no es por nosotros, sino que es por la falta de medidas legislativas que el Gobierno no ha aplicado: seamos realistas. Nosotros lo único que hacemos es denunciar nuestra situación en los medios de comunicación a expensas de que lo pueda

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 39

ver cualquier persona. Esa sensación no la podemos controlar, pero si se hubieran tomado medidas desde 2019, desde la primera reunión que mantuvimos con la portavoz de Vivienda del Congreso del Partido Socialista, las cosas hubieran cambiado y no hubiéramos hablado de una falsa sensación o de una sensación incrementada de peligrosidad por la okupación o la iniquiokupación. De todas las formas, le emplazo a una reunión, pero a una reunión con soluciones, porque con usted es la primera vez que hablamos, pero llevamos desde 2019 hablando con todos los niveles de su partido político, y si tiene algún acceso a la ministra, le agradeceríamos que pudiera hacer un huequito, porque creo que nos lo merecemos.

Voy a intentar responder a otra serie de preguntas que se han lanzado y que son en relación, primero, con la ley que está paralizada en la Mesa del Congreso con veintinueve enmiendas, nosotros somos conocedores de esta ley. Hemos transmitido al Partido Popular que, debido al panorama que hay actualmente en España, no cubre todas las necesidades de los afectados por okupación e iniquiokupación, puesto que esta última no está reflejada en esta medida. Aun así, nos parece de vital importancia que se desatase esta ley para debatir, queremos hablar y negociar, que hablen entre ustedes y que lleguen a un consenso, y aunque afecte solo a los 15289 casos que dice el Ministerio del Interior, bienvenido sea, para que esto sea un punto de inicio para poder continuar y para que no se olviden de que nosotros, porque también existimos. Es muy triste que, después de tantos años y después de tanto sufrimiento que llevamos, todavía nos toque convencer a parte del panorama político y a parte de la sociedad de que no somos rentistas, de que en realidad no somos asustaviejas, de que necesitamos ayuda. Es que no sé si lo han entendido y, si no lo han entendido (**muestra una imagen en la que se ve una playa con la palabra «perdón» escrita sobre la arena**), perdón, y estamos dispuestos a hablar cuando lo consideren.

Gracias. **(Aplausos)**.

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias, señor Bravo, por estar aquí, por contestar a las preguntas de los portavoces de los grupos parlamentarios, por toda la documentación que nos ha dado y le agradecemos su disponibilidad como no podía ser de otra manera.

Muchas gracias.

Hacemos un receso para acompañar al señor Bravo y esperar al próximo compareciente.

Gracias. **(Pausa)**.

— DEL DIRECTOR DE VIVIENDA DEL IDRA, INSTITUTO DE INVESTIGACIÓN URBANA (PALOMERA ZAIDEL). POR ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA. (Número de expediente 219/000190).

La señora **PRESIDENTA**: Continuamos la sesión con la comparecencia de don Jaime Palomera Zaidel.

El señor **DIRECTOR DE VIVIENDA DEL IDRA, INSTITUTO DE INVESTIGACIÓN URBANA** (Palomera Zaidel): Zaidel.

La señora **PRESIDENTA**: Perdón, Zaidel. Es director de Vivienda del Instituto de Investigación Urbana, al que le damos la bienvenida, le agradecemos su disposición para informar a esta comisión de todos los aspectos que él considera importantes en materia de vivienda.

Muchísimas gracias por su comparecencia y tiene usted la palabra.

El señor **DIRECTOR DE VIVIENDA DEL IDRA, INSTITUTO DE INVESTIGACIÓN URBANA** (Palomera Zaidel): Muchas gracias por la invitación.

Fundamentalmente, voy a dedicarme a hacer un análisis científico de las causas, las consecuencias del problema de la vivienda y las posibles alternativas basadas en la evidencia empírica en políticas de vivienda que se han aplicado en otros países y territorios. Me voy a basar básicamente en artículos científicos que están publicados en revistas de alto impacto. Los datos que voy a ir dando, no he querido traer una presentación con gráficos, porque he pensado que, como llevan aquí todo el día, iba a ser más fácil una explicación esquemática, pero los datos que voy a dar son perfectamente consultables —y, si hay cualquier duda, estaré disponible para responderla durante la sesión y *a posteriori*—, porque son datos públicos.

Antes de nada, quería empezar diciendo que, cuando hablamos de la vivienda, la cuestión de la vivienda no es simplemente sobre el techo y sobre tener casa, sino que de lo que hablamos también es

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 40

del modelo de sociedad y de ciudades que construimos. La vivienda es el eje principal y es el pilar sobre el que se estructuran nuestras sociedades, nuestros modelos de sociedad y también nuestras ciudades. Lo que está pasando en este país, desde hace ya quince años, es que la vivienda fundamentalmente está fracturando a la sociedad y también está fracturando y segregando nuestras ciudades cada vez más. Si esto sucede básicamente es porque hay, lo que denomino, un gran secuestro, lo que entendemos que es un gran secuestro. Por una parte, hay un segmento cada vez mayoritario, cada vez más grande de la vivienda, que está secuestrado por dinámicas de mercado hiperespeculativas y, por otra parte, como podré explicar más tarde, el mismo debate sobre la vivienda también está secuestrado. Se repite mucho y muy a menudo que lo que hay que hacer es aumentar la oferta, que el mercado proveerá, que el mercado por sí solo, si se le da toda la libertad al mercado y a los actores del mercado, estos actores serán capaces de generar la oferta para resolver el problema de la vivienda. Lo que sucede es que esto no resiste al análisis histórico. En la historia no ha habido ningún momento en ningún lugar en los últimos dos siglos en los que el mercado por sí solo haya sido capaz de generar la oferta necesaria para resolver el problema de la vivienda, y les invito a que me citen un solo caso donde el mercado por sí solo haya resuelto la crisis de la vivienda. De hecho, el mercado de la vivienda ha estado en el corazón de todas las crisis desde hace dos siglos, desde el siglo XIX. Solo hay una fase histórica en la que el problema de la vivienda parece que se resuelve en buena medida, sobre todo en el entorno europeo —y no solamente—, que es la fase que va desde la posguerra, desde el final de la Segunda Guerra Mundial aproximadamente, hasta los años ochenta. Es la fase en la que países como el Reino Unido, Países Bajos y Dinamarca construyen estados de bienestar donde garantizan, como hemos hecho aquí, la educación, la sanidad y las pensiones, pero añaden un cuarto pilar a ese estado de bienestar que es la vivienda. Es cierto que ninguno de estos países logra que la vivienda sea un derecho universal, pero estamos hablando de que, por ejemplo, Reino Unido, en los años ochenta, había logrado que el 40% del sistema de vivienda fuera público, es decir, que la inmensa mayoría de la población tuviera derecho a una vivienda y que la Administración lo garantizase. Incluso hoy en día tenemos casos de ciudades Estado donde esto se ha logrado en buena medida. Hay dos casos —a los que me volveré a referir más tarde—, que son Viena y Singapur. Son ciudades que tienen su propio Estado y son dos ciudades que de diferentes maneras han logrado a lo largo de las décadas —en el caso de Viena, a lo largo de un siglo— que buena parte de la vivienda sea vivienda protegida, protegida de las dinámicas del mercado. Por ejemplo, hoy en día en Viena el 70% de la población tiene derecho a una vivienda pública o a una vivienda protegida; en Singapur es un porcentaje incluso mayor. Más tarde hablaré de cómo lo han logrado.

Lo cierto es que aquí nunca ha habido una política de vivienda pública, a excepción del País Vasco. Si quieren, podemos hablar del País Vasco, pero es realmente la excepción ibérica, donde sí se ha hecho una política pública de vivienda desde hace años. En España, el Estado, desde 1957 hasta la crisis de 2008, fundamentalmente se dedica a construir vivienda protegida, que al cabo de unos años pasa a ser propiedad privada de los adjudicatarios de esas viviendas. Esto es algo que nos diferencia de todo nuestro entorno europeo: mientras que, en Europa, desde los años cincuenta se promovía la vivienda pública a perpetuidad, es decir, era un sistema de vivienda que tenía que ser siempre público, aquí se construía vivienda protegida con fecha de caducidad. Esto se hace desde 1957 hasta hoy, que la mayoría de las comunidades autónomas siguen construyendo vivienda protegida que termina en manos privadas. ¿Qué quiere decir esto en términos sociales? Pues que entre 1957 y 2008, que es medio siglo, hay básicamente dos generaciones que se benefician de una inversión pública directa o indirecta que permite prácticamente a cualquier familia acceder a una vivienda en propiedad. Es la llamada sociedad de propietarios, es el sueño del franquismo, el sueño del primer ministro de Vivienda, de Arrese, que era no construir una sociedad de proletarios, sino una sociedad de propietarios. Lo que pasa es que esto va más allá del franquismo. Durante los años de democracia, los Gobiernos del Partido Socialista y del Partido Popular, y en las comunidades autónomas Gobiernos de todos los colores se dedican a seguir haciendo esto de invertir desde lo público en vivienda protegida, pero que esas viviendas terminen en manos privadas, es decir, que las familias que acceden a ellas a los diez o a los veinte años se convierten en propietarias de esas casas. Esto va de la mano de toda una cultura de la propiedad, evidentemente, que se fomenta a lo largo de medio siglo, y también de un determinado modelo de industria inmobiliaria, un modelo que está muy asociado a la venta y, sobre todo, a unos beneficios a corto plazo y muy elevados. Es un modelo que nos distingue de otros países europeos, donde buena parte de la industria inmobiliaria hace vivienda de alquiler a largo plazo, a perpetuidad, pero aquí los plazos de construcción y de inversión son mucho más largos. ¿Qué pasa? Cuando estas dos generaciones se convierten en propietarias de sus viviendas,

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 41

sucede que la inmensa mayoría de viviendas promovidas desde lo público se convierten en mercancías: esas casas se podían —aún hoy, se pueden— vender en el mercado a un precio muchísimo mayor de lo que pagaron todas esas personas a las que les tocó una vivienda protegida. Y les voy a dar un ejemplo: una vivienda en un barrio obrero que en 1967 salía por 30 000 pesetas, en 2008 podía ser vendida por 250 000 euros. Esto, si lo ajustamos a la inflación, significa que el precio de esa vivienda se ha multiplicado 47,84 veces. Imaginemos los efectos que tiene en cuanto que es un sistema de promoción de vivienda protegida que alimenta las burbujas.

Y hablamos de vivienda no solo como mercancía, sino también como activo financiero. En la época contemporánea, hemos tenido dos grandes burbujas después de la de los años setenta: la primera, de 1986 a 1992; la segunda, de 1995 a 2007. En estas burbujas lo que se hace es situar la vivienda como un activo financiero no solo para las familias, sino a escala planetaria, y lo que se busca es atraer cada vez más el dinero internacional, es decir, que la inversión vaya especialmente al sector turismo y al sector inmobiliario, alimentando estas burbujas. Esta es la historia resumida muy brevemente hasta el año 2008, que es el año de la gran crisis financiera. Lo que sucede desde 2008 es otra historia que no tiene nada que ver.

Lo que sucede a partir de la gran crisis financiera es un cambio de paradigma. En 2008 se acaba el modelo del acceso generalizado a la propiedad a través de las hipotecas. Hasta ese año, 2007 o 2008, cualquier persona con un trabajo mal remunerado, con un contrato laboral temporal de seis meses y sin ahorros podía acceder a una hipoteca. Esto se terminó, y se terminó no por la benevolencia de los Gobiernos y de los bancos centrales, sino, básicamente, para preservar el sistema financiero. El planteamiento fue que, si los bancos seguían dando este tipo de hipotecas con unos precios de vivienda cada vez más altos y unos ingresos de la ciudadanía cada vez más bajos, en términos relativos tienes que dar hipotecas cada vez de mayor riesgo y, básicamente, lo que se hace en los acuerdos internacionales de la gran crisis financiera es decir que los bancos ya no podrán dar este tipo de hipotecas, porque lo que hay que hacer es minimizar el riesgo sistémico, el riesgo de quiebra del sistema financiero, que es lo que se produjo en 2008, y de aquella crisis se salió, básicamente, a través de un rescate desde lo público.

¿Qué está pasando en los últimos quince años? ¿Quién se está quedando las viviendas que salen a la venta? Sobre esto tenemos datos muy claros: entre un 56 % y un 60 % de las viviendas que se están vendiendo se están adquiriendo sin hipoteca, es decir, que los compradores pagan al contado, sin necesidad de endeudarse. Además, prácticamente la mitad de las viviendas que han sido inmatriculadas, registradas por primera vez en el Registro de la Propiedad en los últimos años están en manos de sociedades que tienen un mínimo de ocho inmuebles. Otro dato que está muy relacionado: en la última década hemos visto que el número de grandes propietarios ha aumentado un 20 %. Es decir, lo que está sucediendo es que quienes acceden a la compra, principalmente, son quienes ya tienen propiedades. Esto es un cambio, esto no había pasado en muchos años. ¿Y qué hacen con esas viviendas? Fundamentalmente, las destinan al mercado del alquiler, porque ahora mismo se ha convertido en la mejor de las inversiones, porque las rentabilidades que genera el mercado del alquiler, que sale de los bolsillos de la población que vive de alquiler, son enormes. Justamente, es por que quienes se quedan las viviendas son los multipropietarios, sociedades, fondos de inversión que está aumentando la población que vive de alquiler. Si cada vez hay más gente que vive de alquiler, es porque las casas que salen a la venta en el mercado se las quedan quienes menos las necesitan. En realidad, lo que estamos viendo, sobre todo en las grandes ciudades, es que la población que está creciendo y que vive de alquiler son sobre todo las personas que tradicionalmente hubieran accedido a la sociedad de propietarios, pero que se están viendo expulsadas de esa sociedad de propietarios. Por eso, vemos que cada vez más gente vive de alquiler y durante más años. En los últimos estudios que hemos hecho en las ciudades de Barcelona y de Madrid hemos visto que la media de edad de la gente que vive de alquiler ya supera los 40 años. Por lo tanto, es verdad que entre los jóvenes es la opción mayoritaria, pero si tomamos el conjunto del mercado del alquiler, lo que vemos es que la mayoría de las personas inquilinas ya no son jóvenes, ya tienen más de 35 años, que es lo que la Administración normalmente considera como el umbral de la juventud. Podríamos discutir sobre eso, pero nos sirve de referencia. Es decir, que en ciudades como Barcelona —desde donde vengo y donde hay datos muy muy finos ahora mismo, que hemos podido ir afinando—, en cinco años, entre 2017 y 2022, las personas que viven de alquiler han pasado de un 38 % a un 44 %. Es un aumento espectacular, sin precedentes, y eso está pasando porque los que tradicionalmente hubieran entrado en la sociedad de propietarios, los que hubieran comprado su primera casa se van al mercado del alquiler. Fundamentalmente, esto lo que está haciendo es fracturar cada vez más la sociedad

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 42

y, especialmente, esto se da en las grandes ciudades, pero también en no tan grandes ciudades. Como acabo de decir, quienes ya tenían propiedades cada vez acumulan más casas y quienes no tienen propiedades van al mercado del alquiler y no ven horizonte de salir de ese mercado. De hecho, aquí lo que quiero hacer —lo hemos hecho con el último estudio que hemos publicado de propietarios e inquilinos— es dejar muy claro un dato, y es que hay una idea muy generalizada en este país de que el alquiler es transitorio, que alquilar es una cosa de jóvenes. Además, también está la idea de que todo el mundo, tarde o temprano, va a poder comprar o va a poder heredar. Ese es un mito que se está resquebrajando. En los dos últimos estudios que hemos realizado en las ciudades de Madrid y Barcelona vemos que el 70 % de las personas que viven de alquiler no esperan heredar, y en Madrid, donde hemos podido abordar esta pregunta, cuando preguntamos si esperan poder comprar una vivienda, solamente un 30 % de los que ahora están en el mercado del alquiler saben que podrán comprar, el 70 % o bien dicen que no van a comprar jamás o no lo tienen nada claro.

He hablado de quienes ya tienen propiedades y acumulan más y de quienes no esperan nunca tener propiedades y van a vivir siempre en el mercado del alquiler. Pero otra división cada vez mayor que se está generando es entre quien heredará y quien no heredará. Ahora mismo lo que estamos viendo es que cada vez más está en crisis el ideal de meritocracia, porque si heredadas, si la moneda te sale cara, te ahorras los costes de vivienda, no tienes que pagar ni hipoteca ni alquiler, y esto tiene un efecto ahorro y riqueza inmediato, pero si la moneda te sale cruz y no heredas, no solo no heredas, sino que tienes que vivir de alquiler y pagar unas rentas cada vez mayores que te impiden ahorrar. Digo que es una crisis del ideal de meritocracia, porque caminamos a toda velocidad hacia una sociedad en la que lo que define tu futuro es cada vez menos tu esfuerzo y cada vez más si heredarás o no, si podrás ahorrarte los costes de vivienda o si tendrás que vivir en un mercado del alquiler que tiene efectos, como veremos ahora, empobrecedores.

Otra cuestión sobre la que aún no hemos analizado la magnitud es que incluso entre las personas y las familias que esperan heredar habrá que ver cuántas realmente heredarán, porque lo que se está empezando a ver en los países desarrollados es que cada vez somos más longevos, cada vez vivimos más años. Ahora mismo es bastante habitual vivir hasta los 90 años. Esto hace que una parte muy importante de la población, cuando llega a la vejez, para poder pagarse la residencia, para poder tener unos cuidados de calidad, tiene que vender, tiene que intercambiar la vivienda por la residencia. Esto ya está pasando, por tanto, hay familias donde la expectativa de herencia desaparece. ¿Quién se queda la vivienda de esos pequeños propietarios? Se la quedan grandes propietarios y sociedades dedicadas al alquiler. Insisto, desde 2008 estamos en un cambio de modelo, en una crisis incipiente de la sociedad de propietarios. Ustedes me dirán: oiga, pero el 75 % de los españoles son propietarios. Sí, pero sobre lo que yo les hablé, fíjense en las tendencias, en los datos de los últimos quince años: se está abriendo una brecha entre quienes tienen propiedades y quienes no, que nos conduce a un modelo de sociedad que yo creo que ni los de izquierdas ni los de derechas se pueden permitir; ni siquiera alguien que se considere a sí mismo liberal se puede permitir vivir en una sociedad donde lo que te define el futuro es la herencia y no tu capacidad de labrarte un futuro.

Otro problema es que el mercado del alquiler ahora mismo funciona como una máquina que transfiere riqueza de los que menos tienen a los que más tienen. Los caseros, la población que tiene viviendas en alquiler, que son un 8 % de la población adulta, se encuentran en los grupos de ingresos más elevados. La población inquilina se encuentra en los segmentos de menos ingresos, que menos ganan con su trabajo o como sea. En medio, están los propietarios, que son una mayoría, que no tienen viviendas en alquiler. Pues bien, el mercado funciona como una máquina de transferir riqueza de esos inquilinos que tienen menos ingresos a esos caseros que se sitúan entre los deciles de mayores ingresos.

Además, lo que estamos viendo es que el mercado del alquiler es cada vez más parasitario, tiene dinámicas socialmente más corrosivas. Ahora mismo la práctica cada vez más de moda entre las sociedades dedicadas a la inversión en el alquiler es comprar esas viviendas que salen a la venta, trocearlas en habitaciones y cobrar por cada habitación lo que antes se cobraba por una vivienda entera. Les invito a que entren en cualquier portal inmobiliario y analicen el tipo de ofertas que hay en el mercado del alquiler: viviendas que hasta hace poco se alquilaban por 800 o 900 euros se están alquilando fácilmente por 3000 euros y cada una de las habitaciones lleva asociado un contrato de alquiler temporal. Además, otra de las prácticas cada vez más habitual es sustituir en las grandes ciudades a las familias, que son las que alquilaban la vivienda entera, por adultos que cada uno de ellos paga una habitación. Algunos llaman a esto *coliving* o *cohousing*, pero esto, llamémoslo por su nombre, es chabolismo vertical.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 43

(La señora Belarra Urteaga: Total). Hasta los años sesenta, setenta e incluso ochenta —aún hoy hay—, en esa época era habitual en nuestras ciudades —por ejemplo, aquí, donde estamos ahora, en Madrid— ver barrios de chabolas que eran barrios en los que se había ido asentando la población que llegaba a la ciudad, población que había emigrado a la ciudad. Hoy en día aún hay chabolas, son mucho más minoritarias, pero lo que sucede es que hay un chabolismo que digo que es vertical, porque se esconde en los edificios de la ciudad. En los barrios uno mira los edificios y lo que ve es una arquitectura más o menos bella, pero lo que no ve es lo que está pasando dentro, y es que tenemos adultos de más de 40 años compartiendo vivienda, adultos con trabajos muchas veces cualificados que tienen que compartir vivienda con otros adultos para poder tener casa.

Otro problema. En este mercado, que ahora mismo estaba tratando de resumir cómo está funcionando de una manera muy esquemática, lo peor es que vemos que este rentismo, estas prácticas de transferencia de riqueza de los que menos tienen a los que más tienen, están subsidiadas por la Administración. Estas sociedades que se dedican a este tipo de alquileres cada vez más parasitarios las estamos financiando con ayudas que se llaman, básicamente, deducciones fiscales. Y me voy a permitir enumerar muy rápidamente cuáles son las principales ayudas indirectas que reciben de la Administración. Cualquier persona que cobre rentas del alquiler hoy en día paga menos IRPF que cualquier otra persona cuyos ingresos provengan del trabajo. Es decir, la Administración, desde lo público, está premiando más a las rentas que vienen de tener un piso en alquiler que a los ingresos del trabajo. Una persona, un casero que tenga viviendas en alquiler solo tributa sobre el 50% de lo que ingresa, el otro 50% está exento; una persona que tenga un trabajo normal —ustedes en sus nóminas lo verán—, normalmente, paga el 100% del IRPF. En segundo lugar, las socimis que están en manos de fondos de inversión, que son los vehículos que utilizan para gestionar sus *stocks* de viviendas en alquiler, sabrán ustedes que no pagan impuesto sobre sociedades. Por tanto, a la pequeña empresa, al pequeño comerciante que vive de su trabajo se le pide que pague un impuesto que a los grandes fondos de inversión que se dedican a negocios cada vez más extractivos no se les exige. En tercer lugar, las sociedades de alquiler con ocho o más inmuebles casi no pagan el impuesto sobre sociedades, lo tienen superreducido y también tienen el IVA superreducido. En cuarto lugar —y ya para terminar—, en varias comunidades autónomas, entre ellas Madrid y Andalucía, las sociedades o los inversores que se dedican a comprar viviendas para la reventa prácticamente no pagan impuesto sobre transmisiones patrimoniales, lo tienen superreducido. Es decir, a una familia que quiere ir a comprar su primera casa le estamos pidiendo que pague el impuesto sobre transmisiones patrimoniales, el ITP —si aquí hay gente que sea propietaria, lo conocerá, porque es una parte importante que hay que pagar cuando compras una vivienda— y, en cambio, el inversor que compra una vivienda para revenderla a un precio más alto al cabo de un tiempo prácticamente no paga el ITP, paga un impuesto sobre transmisiones patrimoniales superreducido. Por lo tanto, el mercado de la vivienda y, concretamente, el mercado del alquiler sí está intervenido, muy intervenido, pero a favor de prácticas hiperespeculativas, a favor del rentismo. Ustedes conocerán el juego del Monopoly; ¿quién no conoce el juego del Monopoly? Ahora mismo nuestras ciudades funcionan como una especie de juego del Monopoly, pero trucado. Es decir, en esta partida hay un grupo cada vez más pequeño de jugadores que cuenta con mucho más dinero que el resto desde el principio, empiezan la partida con mucho más dinero. En segundo lugar, estos jugadores a menudo tienen que pagar menos por las casas que compran, porque en muchas comunidades autónomas pagan mucho menos ITP, por lo tanto, pagan menos que cualquier otro vecino: si pagas menos impuestos, te sale más barata esa casa. En tercer lugar, en cada turno a esos jugadores, cuando pasan por la casilla de salida, les regalamos mucho más dinero que al resto de jugadores, porque les estamos dando todas las ayudas fiscales que he enumerado.

Este sistema, que está intervenido desde el sector público a través de todas estas medidas fiscales que les he explicado, tiene un impacto muy claro en tres sentidos: en primer lugar, en los precios. Esto alimenta dinámicas especulativas, porque tenemos todo un sistema de ayudas que beneficia y ayuda a quien sube precios. En segundo lugar, es un sistema que también promueve la precariedad en el alquiler. En los últimos estudios que hemos hecho en las grandes ciudades, en Barcelona y en Madrid, hemos visto que el 40% de las mudanzas de los inquilinos en los últimos años son, en realidad, expulsiones. Donde hemos analizado esto, hemos visto que cuatro de cada diez inquilinos que se mudan lo hacen contra su voluntad, son expulsiones forzosas. En tercer lugar, esto también redonda negativamente en la calidad de las viviendas. Tenemos todo un sistema que, desde lo público, premia aumentos de precios, expulsiones de inquilinos, sin que haya ningún incentivo más que el de seguir subiendo el precio; es decir, no hay el incentivo de renovar las viviendas o de hacer inversiones en reformas. Por eso, hemos visto que en los

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 44

últimos años prácticamente el 60% de las viviendas en el mercado del alquiler tienen como mínimo tres problemas de habitabilidad. Como digo, esto es porque no hay ningún tipo de incentivo para los propietarios de las viviendas en alquiler, para las sociedades o para los caseros para hacer mejoras.

Frente a esto, a menudo se plantea que el problema es de falta de oferta y de exceso de demanda. Como les decía al principio, este es el mantra que oímos constantemente, lo leemos en los medios de comunicación y lo oímos también en el Congreso de los Diputados, entre otros sitios. El mensaje siempre es que hay mucha demanda, que hay poca oferta y que la única solución o la gran solución es construir y construir. Cuando se hacen este tipo de planteamientos, lo que digo siempre es que esto es como decir que los aviones se caen por la ley de la gravedad. Decir que los precios suben porque hay mucha demanda o hay un exceso de demanda es lo mismo que intentar explicar que un avión se haya estrellado por el efecto de la ley de la gravedad. No te explica nada, hay que entender bien cómo está funcionando el sistema de vivienda. El Banco de España —y me consta que hoy ha pasado por aquí un representante, el director general de Economía— dice que en los últimos tres años los hogares han aumentado en 900 000, pero que se han construido 300 000 viviendas y que, por lo tanto, hay un déficit de 600 000 viviendas, y que esto tiene un efecto inflacionario en los precios. Bien, a mí me gustaría abordar esto de manera quirúrgica. Sobre la demanda real, lo cierto es que llevamos muchos años de aumento de precios en todas partes, incluidas las ciudades que no han crecido demográficamente. Tres ejemplos: Las Palmas, Valencia y Cádiz. Estas tres ciudades perdieron habitantes entre 2011 y 2021, pero los precios aumentaron en todas ellas de forma salvaje: en Las Palmas los precios aumentaron un 42%; en Valencia un 40%, y en Cádiz un 26%. Respecto a la oferta, lo cierto es que los datos de la OCDE son clarísimos: seguimos siendo una de las sociedades en las que hay más viviendas por habitante. Entre todos los países de la OCDE, España es el octavo con más viviendas por habitante. En segundo lugar, datos del Instituto Nacional de Estadística: el Instituto Nacional de Estadística, a fecha de 2021, dice que hay 3,8 millones de viviendas vacías. La típica respuesta a esto es: oiga, es que estas viviendas están en la España vacía, no están en los grandes municipios donde hacen falta. Bien, les voy a dar el dato: hay 1 121 651 viviendas vacías en las principales capitales de provincia y en grandes municipios, y a ello hay que sumar que en la última década el mercado turístico ha secuestrado —porque no hay otra manera de llamarlo— lo que estimamos que ya se acerca a las 400 000 viviendas. Los últimos datos del INE, de hace dos años, nos apuntaban a que la tendencia era que el número de casas y pisos desviados al mercado turístico alcanzase y superase los 400 000. Mi pregunta es: ¿cómo es posible que, ante semejante secuestro de millones de viviendas que están destinadas a usos antisociales, viviendas vacías, viviendas en el mercado turístico, alquileres de temporada, la única solución que se plantea constantemente es construir más? Y mi respuesta a esto es que la realidad es que hasta ahora no hay, ni ha habido, un interés real, un interés político en bajar los precios en este país. Desde el estallido de la burbuja en 2008, los Gobiernos y los bancos centrales no se han dedicado a ver cómo podían lograr que la vivienda fuera más barata y asequible, al contrario, el objetivo ha sido por encima de todo evitar que el precio de la vivienda bajase al nivel que le hubiera tocado si hubiera seguido la dinámica, la inercia que llevaba.

La manera de lograr esto, la manera de parar el descenso de precios desde 2008, en países como España, también en Irlanda y en otros, ha sido fundamentalmente atraer el dinero internacional de tipo especulativo y oportunista. En primer lugar, aquí se acometió un rescate brutal de los activos tóxicos de las viviendas en manos de la banca, con más de 60 000 millones de euros, que fue acompañado de una segunda parte, que son 50 000 millones de euros que van a la Sareb. La Sareb también se encarga de absorber todas esas viviendas que estaban en números rojos en manos del sistema financiero. En total, hablamos de 110 000 millones de euros que van a intentar sanear unas cuentas, unos paquetes de viviendas que están en precios bajísimos, en bancarrota. En segundo lugar, hay otra política que ha tenido mucha influencia aquí y en otras partes, y es una política de tipos de interés bajo por parte de los bancos centrales. Los tipos de interés bajos han facilitado que aquellos actores con más capacidad de compra, los fondos y las sociedades de inversión, puedan también acaparar buena parte de las viviendas que salen a la venta.

Y también podría citarles los regalos y ayudas fiscales que ya he mencionado antes; los visados de oro a cambio de comprar viviendas por un valor de más de medio un millón de euros; facilidades de todo tipo para convertir las viviendas en alojamientos turísticos. Todas estas medidas —que han sido intervenciones muy fuertes por parte del Estado y de las comunidades autónomas en el mercado— han ido orientadas a atraer la demanda internacional y a evitar que el precio de las viviendas bajara. Y aquí es muy importante entender también que el mercado de la vivienda no funciona como un mercado de oferta

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 45

y demanda estándar, por un lado, porque la oferta es muy inelástica, el suelo no se puede crear, suelo hay uno, tú no puedes dedicarte a generar, tú tienes una ciudad y generas otra ciudad en paralelo para competir; esto no se puede hacer porque, como digo, el suelo es extremadamente inelástico. Y, en segundo lugar, porque la demanda internacional es infinita, es decir, la compra, esa demanda que está hormonada por inversión global —el 80 % de las compras de los grandes fondos las están liderando capitales extranjeros—, es infinita.

Frente a este problema, claro que hay que hacer vivienda protegida, claro que hay que hacer vivienda pública, porque tenemos unas cifras que están en lo más bajo del *ranking* europeo; en realidad no llegamos a un 2% de vivienda protegida. Pero decir que hay que construir vivienda en lugar de regular y de atacar los mecanismos perversos que generan inflación de precios es un falso dilema. La cosa no va de decidir entre construir o regular.

Vuelvo a los dos casos que les citaba al principio: Viena y Singapur. A menudo hay personas tanto de izquierda como derecha, de todos los signos políticos, que citan Viena como lugar que ha hecho mucha vivienda pública, que durante cien años ha hecho vivienda pública; esto es verdad y la sigue haciendo, pero lo que es clave es entender que Viena desde hace cien años también interviene de manera muy valiente y decidida en el mercado. Históricamente Viena ha controlado precios, ha hecho contratos de alquiler indefinido, ha hecho impuestos muy altos a las operaciones especulativas en el mercado. En Viena se dan incentivos fiscales a los promotores, por supuesto; de hecho, algunos tienen exenciones fiscales, y a los fondos de inversión, pero solo los tienen a cambio de crear vivienda protegida a perpetuidad.

Voy a terminar con las soluciones y después, si le parece, daré paso al debate y a las preguntas. Sobre las soluciones y un poco recogiendo lo que he ido planteando, en primer lugar, tenemos una hemorragia, que es la que situábamos antes, esa hemorragia consiste en que la mayoría de las viviendas que salen a la venta se las están quedando aquellos que no las necesitan realmente. ¿Qué hay que hacer frente a eso? Países Bajos lo hizo en enero de 2022 y es permitir a las ciudades prohibir las compras de viviendas si no es para vivir en ellas. En Países Bajos más de 150 ciudades han aprobado una normativa que dice: si usted quiere comprar esta vivienda, tiene que demostrar que va a vivir en ella durante cuatro años. ¿Qué han hecho con esta medida? Han parado la entrada de inversión especulativa en el mercado de la vivienda y a la vez están ayudando a la población residente que quiere comprar su primera vivienda a poder hacerlo.

En segundo lugar, hay que proteger a la población que actualmente vive de alquiler y que seguramente vivirá de alquiler toda la vida. Para hacer esto tenemos que homologarnos a países como Francia, Alemania, Países Bajos, Austria, Dinamarca y Suecia. ¿Qué hacen estos países? Los contratos de alquiler se renuevan automáticamente, a no ser que el propietario de la vivienda la necesite para sí o para un hijo, es decir, que se tenga que mudar. Si el inquilino cumple con sus obligaciones, el contrato de alquiler se renueva y puedes vivir toda tu vida en una casa sin el miedo a que te echen. Esto, además, fomenta la renovación de las viviendas; cuando una persona sabe que se puede comprometer con una vivienda a largo plazo, esa persona está dispuesta a hacer mejoras en la vivienda y a decirle al casero: oiga, según la ley, habría que renovar esto, habría que arreglarlo. Es lo que no está pasando ahora porque la gente tiene miedo de decirle a su casero que hay que hacer una reparación, porque tal vez, si lo dice, no le renovarán el contrato. Aquí es muy importante entender que el hecho de que los contratos sean indefinidos o temporales, a pesar de lo que se dice, no impacta en el volumen de oferta. Se dice constantemente que las leyes franquistas redujeron la oferta de alquiler. Ustedes sabrán que en 1985 se aprobó el decreto Boyer, que introdujo por primera vez los alquileres temporales, que sustituían a los indefinidos. Pues bien, entre 1985 y el estallido de la burbuja en 2008 la oferta de alquiler no dejó de descender, siguió bajando, a pesar de que los contratos eran temporales y no indefinidos. ¿Qué es lo que hizo aumentar la oferta? Fue el estallido de la burbuja en 2007-2008. Desde entonces la oferta del alquiler ha crecido.

Al mismo tiempo es importante seguir regulando y conteniendo precios; hay donde se está haciendo ya, donde se están bajando los precios mediante intervenciones en el mercado, y también hay que hacerlo donde no se está actuando en esa línea. Actualmente hay una ley de vivienda que permite a todas las comunidades autónomas proteger a la población que tiene menos recursos —la población joven y no tan joven—, la que se ve condenada a un mercado del alquiler asfixiante. Y un dato —y estos son datos del Depósito de Fianzas de Cataluña, del Institut Català del Sòl—, entre 2008 y 2023 la oferta de pisos en alquiler sube siempre. Lo digo porque desde 2019, cuando empezaron a introducirse cambios en el mercado de alquiler —contratos más largos, regulaciones de precios—, se nos dijo que esto iba a destruir

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 46

la oferta. Pues bien, insisto, la oferta de pisos en alquiler siguió aumentando hasta 2023. El único paréntesis fue el año de la pandemia, en 2020, fue el único año en el que la oferta no subió. ¿Por qué subió tanto? Por lo que les explicaba al principio, porque las viviendas que salen a la venta están siendo acaparadas por actores que se dedican al negocio del alquiler porque es extremadamente rentable.

En tercer lugar, es fundamental dejar de beneficiar fiscalmente los usos antisociales de la vivienda. Lo que les decía, los alquileres abusivos, turísticos, de temporada, la vivienda vacía. En lugar de ayudar fiscalmente este tipo de prácticas y de premiarlas, lo que hay que hacer es penalizarlas con impuestos mucho más altos, como ya se hace, insisto, en lugares como Viena. En Viena, claro que se dan ayudas fiscales, y esto es lo que se debería hacer aquí, dar ayudas fiscales y de todo tipo: reducciones al 0% a los actores que se dediquen a hacer vivienda protegida a perpetuidad, a los gestores de vivienda públicos, a las cooperativas y a los actores privados que estén dispuestos a cambiar el modelo de negocio a un modelo que seguro que será mucho menos rentable, pero es que estamos hablando de un derecho fundamental.

También es necesario hacer un cálculo de la vivienda que ya tenemos, es decir, un cálculo del *stock* existente para garantizar que cumpla su función social, porque les garantizo —y cualquier experto en cambio climático nos lo explicará— que las cifras de construcción que se están dando tanto aquí como en toda Europa, los objetivos de construcción que se plantean son imposibles sin superar los límites biofísicos y sin acelerar el cambio climático, porque el hormigón es una materia que genera unas emisiones extremadamente altas. Por lo tanto, ¿hay que generar vivienda? Sí, pero hay que ver cuánta vivienda pública se puede generar y, sobre todo, que sea sostenible.

Cuarta cuestión. Lo público también debe contar con muchos más recursos y ser emprendedor. Se trata no solamente de cambiar las reglas del juego sino de ser proactivo, y esto pasa por agilizar, sí, agilizar la creación de vivienda pública, claro que sí, con todas las facilidades. Pero al mismo tiempo el sector público, como ya sucede en Berlín, tiene que entrar en el mercado y adquirir viviendas; el sector público debe competir en el mercado para ampliar el sector de vivienda social y asequible.

La pregunta es por qué no hay un interés en bajar precios. Esta, de hecho, es la experiencia que algunos hemos tenido cada vez que nos hemos encontrado con partidos y grupos políticos en este Congreso. Cuando se le pregunta al grupo político ¿Usted está de acuerdo con bajar los precios? Parece que titubean, que tienen dudas, y al final dicen que lo que hay que hacer es vivienda asequible, vivienda protegida.

En primer lugar, tenemos un problema con el mercado de la intermediación. Ahora mismo, tanto los portales inmobiliarios como los intermediarios, las agencias, tienen incentivos para aumentar precios. El volumen de negocio de los portales inmobiliarios —que son las principales fuentes de información en este país— depende de que haya más rotación, cuantos más cambios de inquilino, más anuncios y, por lo tanto, más negocio y esto está directamente asociado a las subidas de precios. Por su parte, las agencias inmobiliarias también tienen un incentivo para subir el precio porque sus honorarios se calculan sobre la base del precio de la vivienda.

Tenemos que hablar también de los legisladores. ¿Cómo puede ser que quienes tienen que legislar terminen trabajando en las asociaciones de los fondos de inversión? La secretaria general de vivienda ahora trabaja en la asociación de los fondos de inversión que estuvo haciendo de *lobby* para impedir la regulación del precio del alquiler.

Y termino. Lo cierto es que, si no hay voluntad política, si no se interviene con políticas muy valientes que prioricen el derecho a la vivienda por encima del beneficio económico, va a ser imposible hacer nada. Este tiene que ser el consenso mínimo. Actualmente, como decía, hay muchos incentivos para no hacerlo; tanto los portales inmobiliarios, como los intermediarios, los gobernantes, o los expertos que trabajan en cátedras financiadas por *lobbies* no tienen incentivos para trabajar en aras de bajar el precio de la vivienda, pero lo cierto es que la sociedad se está rompiendo y quienes sufren este problema no se van a quedar quietos. Estamos asistiendo a un número cada vez mayor de manifestaciones, porque la gente no puede más; el próximo sábado, el 23 de noviembre, hay una nueva manifestación en Barcelona, y esto lo que va a hacer es empujar a que todo el mundo tenga que tomar partido. Los consensos —que duraron en cincuenta años, entre 1957 y 2008— se están resquebrajando, la sociedad se está rompiendo y es la vivienda lo que la está fracturando. Frente a esto no caben medias tintas, lo que hay que hacer es actuar.

Muchas gracias. **(Aplausos).**

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 47

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señor Palomera.

A continuación, tienen la palabra los portavoces de los grupos parlamentarios.

En primer lugar, por el Grupo Parlamentario Mixto, la señora Belarra.

La señora **BELARRA URTEAGA**: Muchas gracias, presidenta.

Buenas tardes, señor Palomera, y muchísimas gracias por su detallada explicación.

Yo creo que es muy importante que se escuchen voces como la suya en este Congreso de los Diputados, precisamente por esto que señalaba al final de su intervención, y es que los intereses económicos que hay detrás del mercado de la vivienda en España son tan fuertes que los expertos, las expertas, quienes hablan en nombre del sector inmobiliario, tienen a su vez intereses económicos en esos sectores y precisamente estos intereses hacen que sus opiniones estén basadas en seguir sacándole rentabilidad al que es, en mi opinión, el mayor negocio en España.

Ponía usted como ejemplo que en otros países se ha construido un sistema público de vivienda que permite garantizar, en mayor medida que en España, ese derecho. Nosotras tenemos espejos en los que mirarnos —por ejemplo, nuestra sanidad pública, nuestra educación pública, el hecho de tener sistemas que garantizan derechos sociales—, sin embargo, la vivienda ha quedado al margen de toda esa regulación, de todo ese poder de lo público que puede garantizar derechos; lo que estamos viendo en España —si he entendido bien sus palabras— es un proceso que viene produciéndose en los últimos quince años, que es de acaparamiento de viviendas. Unas pocas manos están acaparando la mayor parte de las viviendas que se están comprando a tocateja, como estaba explicando usted y la mayoría de las viviendas se están quedando en manos de intereses especulativos y de grandes propietarios que no necesitan esas viviendas para vivir, sino que simplemente las quieren para especular. Creo que romper ese proceso de acaparamiento debería ser uno de los objetivos principales de este Congreso.

Tengo algunas preguntas para plantearle que me parecen relevantes. Teniendo en cuenta que usted tiene mucha experiencia en la comparativa de políticas públicas con otros países, me gustaría preguntarle qué piensa usted que diferencia la socialdemocracia española de la socialdemocracia de otros países. Básicamente lo que usted está planteando aquí es que hay otros países de la Unión Europea y otros que han llevado a cabo políticas públicas de protección del derecho a la vivienda que tienen que ver con la regulación de precios, con la limitación a la compra de vivienda que no sea para residir. Una serie de intervenciones —como la protección de la vivienda pública a perpetuidad, como ha defendido usted— que son políticas de consenso dentro de la socialdemocracia a nivel internacional. Sin embargo, en España estas intervenciones en materia de vivienda no han caracterizado las políticas del bipartidismo, que han sido prácticamente iguales cuando las realizaba el Partido Popular y cuando las realizaba el Partido Socialista. ¿Cree usted que eso tiene algo que ver con las puertas giratorias que usted señalaba en las que, por ejemplo, Asval —la principal patronal inmobiliaria— ha funcionado como una puerta giratoria de manera permanente del Partido Socialista?

También quería plantearle otra cuestión que me parece relevante, y es el rol, el papel que juegan los medios de comunicación en cómo está interpretando la ciudadanía española el problema de la vivienda, porque, a pesar de esos cambios estructurales que se vienen produciendo durante la última década en el mercado de la vivienda en España, se está redirigiendo a la opinión pública hacia un lugar en el que no están los problemas de vivienda. En esta misma Comisión se ha visto, se está dando, a bombo y platillo, la sensación de que España tiene un problema de okupación, cuando en realidad el problema que tiene España es un problema de especulación con la vivienda, que es lo que está limitando el acceso a ese derecho. Me gustaría saber qué piensa sobre el rol de los medios de comunicación en cómo se está definiendo este problema.

Y, por último, si es posible me gustaría que explicara un poco más este mecanismo de control de intervención, porque siempre se critica mucho la intervención en el precio de la vivienda, pero, como muy bien ha explicado usted, el mercado está enormemente intervenido a favor de los rentistas y a favor de los grandes propietarios, que tienen grandes ventajas fiscales; tienen todo el mercado regulado a su favor y, sin embargo, el pequeño propietario o las personas que viven de alquiler son quienes lo tienen más difícil. Cómo es ese mecanismo, porque señalaba la portavoz del Sindicat de Llogateres esta mañana que la Comisión Nacional del Mercado y la Competencia ya ha denunciado por ejemplo a Idealista... Decía que me gustaría saber un poco más cómo funciona este mecanismo que es prácticamente un cártel de control de precios.

Sé que he consumido mi tiempo, no le haré más preguntas. Si me puede responder, muchísimas gracias.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 48

La señora **PRESIDENTA**: Gracias, señora Belarra.

A continuación, por el Grupo Parlamentario Vasco, tiene la palabra la señora Vaquero.

La señora **VAQUERO MONTERO**: Arratsalde on.

Gracias por su intervención.

Voy a hablar muy poco. Es curioso que todos los comparecientes que están asistiendo a estas sesiones y que supuestamente manejan los mismos datos hagan interpretaciones tan diferentes de la realidad. Usted dice que habla de datos públicos; el Banco de España habla también de los datos que ha recopilado, otros datos públicos que están en los depósitos de fianzas y dicen otras cosas —no estoy hablando de Idealista—, y es curioso cómo con esos mismos datos se hacen interpretaciones tan diferentes.

Me interesa el dato que ha dado de vivienda vacía, porque ahí sin embargo luego hablas con gente que te dice que es difícil de estimar qué es una vivienda vacía. Ha hablado de que hay 3800000 viviendas vacías y que de ellas más de un millón están en grandes urbes. Me imagino que usted está hablando sobre todo de Madrid y de Barcelona, de grandes urbes. Yo soy del País Vasco, por lo tanto, no tenemos... Bueno, podemos entender que Bilbao es una gran urbe, pero son territorios bastante equilibrados. Me gustaría saber cómo cree que se pueden poner en el mercado esos 3 millones de viviendas, porque muchas de estas viviendas estarán en zonas en las que igual la gente no quiere ir a vivir. Por lo tanto, cuando están en zonas donde la gente no quiere ir a vivir, también tendremos que saber por qué no quieren ir vivir esas zonas; igual es porque no hay un mercado laboral o porque no están bien comunicadas. Esa es otra lectura que habrá que hacer, pero hoy por hoy si las personas no quieren ir a vivir a las zonas más despobladas y quieren ir a las urbes, ¿qué medidas cree usted que se tendrían que poner en marcha para que esas viviendas formaran parte de la oferta del mercado de alquiler? Debemos tener en cuenta que hay estudios de la OCU que dicen que el 15% de los propietarios de esas viviendas vacías, con ayudas a la rehabilitación por parte de las instituciones públicas, con unas condiciones, estarían dispuestos a ponerlas de alquiler. ¿Qué medidas concretas plantearían? Nosotros, en Euskadi, tenemos algunas medidas en el tema de la rehabilitación de vivienda, de compra de vivienda para poner en disposición de alquiler, es decir, las Administraciones públicas son avalistas y sí ayudan, siempre y cuando esas viviendas se pongan en manos de gente que necesita de un alquiler social. Por lo tanto, son condicionadas. ¿Qué medidas exactas está planteando?

El *stock* social de vivienda. Dice que hay un gran *stock* de vivienda y que tendríamos que ver cuál es el *stock* de vivienda suficiente para no construir. Ha puesto el ejemplo de las ciudades de Las Palmas, de Valencia y de Cádiz, y ha dicho que la bajado el número de habitantes, pero en relación con la construcción, al ser ciudades turísticas, quizás ha habido otro tipo de demanda de segunda vivienda o de viviendas de alquiler turístico que ha hecho que sí haya una demanda de vivienda y en proporción una oferta insuficiente.

Muchas gracias.

La señora **PRESIDENTA**: Por el Grupo Parlamentario Socialista tiene la palabra el señor Lorenzo.

El señor **LORENZO CAZORLA**: Muchas gracias, presidenta.

Buenas tardes, señorías, buenas tardes, señor Palomera.

Muchas gracias por esta disertación que compartimos en gran medida.

Trataré de interactuar con sus afirmaciones. En primer lugar, escuché que usted venía de la Comunidad Autónoma de Cataluña. La suya ha sido la primera comunidad que ha declarado zonas tensionadas, hay ya 271 municipios que se han amparado en la ley estatal. No sé si podría darnos algunos datos —nosotros tenemos algunos— de cómo ha repercutido esa declaración de zona tensionada en el alquiler, porque veo que es usted un experto o por lo menos una persona que prefiere que la ocupación de viviendas sea una ocupación en alquiler, vivienda protegida en alquiler. Es lo que entiendo de lo que he podido leer de su biografía y en parte, como digo, también comparto.

En relación con temas de legislación y ya que estamos en el entorno legislativo, me gustaría saber cómo interpreta usted las afirmaciones que hacen algunos representantes de comunidades autónomas en cuanto a que la legislación estatal, la ley de vivienda, invade competencias de comunidades autónomas. De hecho, hay comunidades autónomas que están planteándose no aplicar la ley y empezar a tramitar una ley propia, una ley autonómica, que lo que va a hacer es retrasar las medidas importantes, las

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 49

medidas de mejora y accesibilidad a la vivienda que plantea la ley estatal y que probablemente sea un motivo específico de confrontación. Nos gustaría que, si puede ser, pudiéramos comentar este aspecto.

Escuchaba a compañeras y compañeros decir que no se está haciendo nada. ¡Hombre, eso de que no se está haciendo nada! Podríamos hacer comparativas de los últimos doce años de gestión de los últimos Gobiernos y veremos que en estos últimos años el presupuesto de 2023, en comparación con el presupuesto de 2018, ha multiplicado por ocho —insisto, por ocho— las inversiones destinadas a vivienda. Hay 5320 millones de euros disponibles para la rehabilitación y construcción de viviendas en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

Hay otra cuestión, y es que ya veo que quizá usted no es favorable a la ampliación de más suelo. Nuestro punto de vista es que para poder adquirir ese tipo de vivienda asequible es muy probable que esta vivienda no esté construida en la actualidad. La vivienda que está construida, como usted muy bien decía, es una vivienda especulativa. Cuesta prácticamente lo mismo construir una vivienda de alta calidad que una de baja calidad; la gran repercusión del coste de una vivienda es el suelo, y cuando un promotor tiene un suelo caro evidentemente no hace viviendas baratas, lo que hace son viviendas caras porque lógicamente las va a vender mejor, multiplica mucho más su renta. En este sentido quería también preguntarle si tiene usted alguna idea de cuál sería la fórmula para agilizar la obtención de suelo público para siempre, como decía la ley y que luego el Tribunal Constitucional evitó en el caso de la ley estatal.

Hay otra cuestión en la que discrepo en relación con las reducciones de IRPF al arrendador que contempla la propia ley. No sé cómo propone usted que podría fomentarse la puesta en el mercado de esas viviendas que están vacías. Voy terminando, presidenta. Creo que es una buena medida condonar IRPF a las personas que ponen en carga de esa vivienda porque si no hay arrendadores no va a haber arrendatarios. Esa es una cuestión de lógica.

Termino ya diciendo que hay una plataforma que está estudiando la regulación del alquiler de temporada. En el marco de la ampliación de la ley y en cuanto al apunte que usted nos hacía relativo a la segmentación de las viviendas en viviendas más pequeñas, se está trabajando precisamente en un registro de la propiedad único para que la ley, valiéndose del este registro, impida que se comercialicen viviendas de esta manera en plataformas.

Gracias, presidenta. Perdona que me haya pasado del tiempo que tenía.

Muchas gracias, señor Palomera, por su intervención. **(Aplausos)**.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

Para concluir el turno de los grupos, tiene la palabra el señor Pérez por el Grupo Parlamentario Popular.

El señor **PÉREZ OSMA**: Gracias, señora presidenta.

Gracias, señor Palomera, por esta exposición, si bien es cierto que ha planteado un panorama que, a nuestro juicio y teniendo en cuenta los datos que voy a dar, no tiene nada que ver con la realidad social.

Ha comenzado su intervención diciendo que existe un gran secuestro de la vivienda y que se produce una alta especulación. En este sentido, quiero hablar muy rápidamente de mi vivencia personal, pero comparándola con los datos objetivos que hay aquí. Soy diputado por la provincia de Cuenca; mientras fui estudiante alquilé vivienda durante cinco años, y luego en mi etapa laboral también alquilé una vivienda. Todas y cada una de las viviendas que alquilé —reitero, todas y cada— pertenecían a o familias que solo tenían esa vivienda o a jubilados que querían complementar su pensión, todas, las seis viviendas que yo he alquilado.

A continuación, voy a los datos para desmitificar esa opinión de que la mayoría de las viviendas pertenece a los grandes tenedores —o es lo que se quiere hacer ver—. En primer lugar, me remito al informe del INE, que dice que el 76,7% de los españoles reside en una vivienda en propiedad, mientras que el 14,6% lo hacen en viviendas de alquiler. Tengo datos también sobre la distribución de la propiedad. Según un informe oficial del Catastro de 2022, el 80% de los propietarios tiene una sola vivienda, insisto, de los poseedores de vivienda el 80% tienen una sola vivienda; el 16% posee dos viviendas, y solamente el 4% tiene tres o más inmuebles. A esto hay que añadir más datos como por ejemplo el último informe del Banco de España u otros informes, que establecen que en torno al 92% de las viviendas son de particulares y el 8% de las viviendas son las que pertenecen a empresas o grandes tenedores. Pero también hay que analizar este último dato porque, dentro de ese 8%, tampoco las empresas que tienen esas viviendas son grandes tenedores, hay empresas que solamente tienen dos o tres viviendas. Por lo

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 50

tanto, y según otros informes, solamente el 4,2% de las viviendas ofertadas en alquiler son de grandes tenedores.

También se ha comentado la aplicación de la ley de vivienda, sobre todo en ciertas comunidades, como es el caso de Cataluña, y quiero dar una serie de datos. Sí que es cierto que esta intervención ha supuesto que haya bajado un 5% el precio del alquiler en este último año, pero hay que tomar esto con pinzas, porque es contradictorio. Ahora me voy a explicar. Es contradictorio lo que persigue la ley y lo que ha conseguido. El estudio realizado por el Centro de Políticas Económicas ha dividido las viviendas en seis tipos, dependiendo de su calidad. En el peor de los grupos, es decir, viviendas de peor calidad que son a las que acceden las familias con renta más humilde, casualmente desde la aplicación de esta ley de vivienda, el precio del alquiler ha subido entre un 4 y un 6%. En consecuencia, desde que se ha aplicado esta ley han subido los precios del alquiler a las personas que más lo necesitan un 6% y ha bajado, precisamente, en las viviendas que tienen más calidad o a las que pueden acceder personas con una renta más alta.

También desde la aplicación de esta ley, la oferta del alquiler ha bajado en más de un 17%. Casualmente, las viviendas que más se han retirado del mercado —y lo digo a título ilustrativo— han sido las de mayor calidad, las que mejor estaban, y precisamente las que continúan son las que han podido subir ese precio de alquiler. Pero desde que se ha aplicado la ley, un 17% de viviendas para alquiler han sido retiradas del mercado, lo que está provocando que cada vez haya más personas que no pueden acceder a una vivienda de alquiler.

Quiero hablar también sobre datos, en concreto sobre la aplicación de una intervención del alquiler en Alemania, la ley de 2020. Desde que se aprobó esta ley se ha reducido la oferta de viviendas en alquiler; según señala el informe de estudio de economía alemana sobre Berlín, la implementación del control de alquileres supuso una disminución significativa de oferta de viviendas disponibles. Muchos propietarios optaron por retirar sus propiedades del mercado o destinarlas a otros usos para eludir las restricciones impuestas. También ha existido un aumento de la demanda competencial: la limitación de precios incentivó a más personas a buscar apartamentos en Berlín, incrementando la demanda y la competencia por las viviendas disponibles. Esto llevó a situaciones en las que hasta 640 candidatos —que se dice pronto— competían por un solo piso, según el informe de *Financial Times*.

Así pues, y sobre la base de todo lo expuesto, sí que le quería hacer alguna que otra pregunta, sobre todo porque ha hablado de Cataluña y, según el análisis y los datos que le he dado, esta regulación de precios ha reducido el promedio del alquiler, pero también ha incrementado el de los inmuebles más asequibles, a los que puede acceder una renta más baja. Esto ha perjudicado a los inquilinos más vulnerables. Por lo tanto, ¿cómo explica que el resultado de la aplicación de la ley haya beneficiado a los arrendatarios más ricos y haya perjudicado a los más necesitados? Sobre la oferta de vivienda de alquiler, Cataluña ha experimentado una reducción del 17%, como he comentado. ¿No cree que esta caída de la oferta contradice la idea de que la regulación puede resolver la crisis habitacional? Para concluir, dado que el 80% de los propietarios en España tiene una o dos viviendas y muchos dependen del alquiler como complemento a sus ingresos, ¿considera justo que las políticas de control de precios les afecten tanto como a los grandes tenedores, desincentivándoles a mantener sus propiedades en el mercado?

Gracias, señora presidenta. **(Aplausos)**.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

Para concluir el debate y dar respuesta a las preguntas de los grupos, tiene la palabra el señor Palomera.

El señor **DIRECTOR DE VIVIENDA DEL IDRA, INSTITUTO DE INVESTIGACIÓN URBANA** (Palomera Zaidel): Al principio me preguntaban sobre la socialdemocracia en el Estado español y la socialdemocracia en otros países. Aquí ha habido un consenso histórico entre los grandes partidos —en realidad, no solamente los grandes, sino todos—, durante muchos años en la idea de que la única manera de acceder a la vivienda realmente para hacer un proyecto de vida, y de que la única manera de convertirse en adultos era comprarse una casa, era la vivienda en propiedad. Este es un proyecto no solo de vivienda sino, como decía al principio, un proyecto de modelo social que han abrazado, prácticamente, todos los colores políticos y también muchos expertos. Yo creo que ya no vale la pena entrar en debates ideológicos sobre si eso es mejor o más deseable. La realidad es que haber convertido la vivienda en un activo financiero de primer orden, que sigue dinámicas ajenas a la de un mercado de oferta y demanda estándar, hace que el precio de la vivienda cada vez esté más desacoplado de los ingresos de la población. Esto

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 51

beneficia a quienes ya son propietarios, sobre todo a dos generaciones que pudieron acceder a la propiedad, pero perjudica mucho a quienes no están dentro de ese sistema. Ese porcentaje lo podemos situar en un 15 o en un 25 %, pero yo les doy el dato de lo que está pasando en las grandes ciudades. Vengo de Barcelona, vengo del futuro de muchas ciudades. Les daba el dato de que en cinco años el porcentaje de inquilinos ha pasado del 38 al 44 % y va a seguir subiendo en la medida en la que cada vez que una vivienda salga a la venta se la quede alguien que ya tenía propiedades y la destine al alquiler. Esto plantea la necesidad de apostar por otros modelos.

Sobre el rol de los medios de comunicación, desde luego es muy interesante ver cómo a lo largo de una década se ha pasado de hablar de los desahucios cada día en los medios a hablar de las okupaciones, que son dos maneras de hablar de las dos caras de un mismo problema. Esto es curioso porque los desahucios no han desaparecido, es decir, las cifras judiciales de desahucios siguen siendo muy elevadas y, por lo tanto, también tenemos un espejo muy distorsionado de la realidad. Porque se puede explicar tantas veces como haga falta, pero lo cierto es que constantemente salen en medios de comunicación relatos sobre okupación, cuando lo cierto es que hay un marco legislativo que hace que si alguien entra en tu vivienda principal o en tu segunda residencia —si es que la tuvieras— es allanamiento de morada, es violación de domicilio y los cuerpos policiales se pueden presentar en cualquier momento. Hay un bulo que se mueve en la calle y en los medios de comunicación según el cual a las cuarenta y ocho horas ya no puedes sacar de casa a los que la han usurpado. Esto es falso; si hay allanamiento, si hay violación de domicilio, si es tu casa o es una segunda residencia, en cualquier momento puede intervenir la Policía. Lo que sí sucede es que existe lo que legalmente se llama usurpación, que sucede en viviendas vacías, abandonadas, y lo que nos muestran los datos es que la inmensa mayoría de esas propiedades vacías —ya lo enseñó hace años un estudio encargado por el Banco Sabadell— no son de pequeños propietarios, no son de la abuela, no son del cuñado, sino de grandes propietarios.

En cuanto al papel de los grandes portales inmobiliarios, aquí aprovecho para hablar de un punto que tuve que pasar muy rápido, que es el mercado de la intermediación. En el mercado de la intermediación, que no es solo una manera de acceder a la vivienda, sino que es fuente de información porque los portales generan datos cada trimestre sobre evolución de precios, hay dos incentivos perversos que distorsionan las dinámicas de mercado. El primero es que las agencias inmobiliarias, que en ciudades como Barcelona y otras ya gestionan la mayor parte de la oferta, derivan sus honorarios del precio final de la transacción. Esto, evidentemente, alimenta los aumentos de precio y es lo que explica también que, a pesar de que haya una ley vivienda que prohíbe cobrarle al inquilino honorarios, hay muchas agencias —salen datos cada día— que siguen cobrando estos honorarios, porque es básicamente su negocio; de hecho, han funcionado así durante mucho tiempo.

Las agencias inmobiliarias, en cuanto un particular anuncia su piso en un portal, llaman al propietario y le dicen: Yo te llevo el piso y tú tranquilo que no me pagas nada. ¿Quién lo paga? El inquilino. ¿Qué le pasa al inquilino, a la demanda? Que cuando va a buscar piso o pasa por el aro y pasa por la agencia que le cobra los honorarios, o se queda fuera del mercado. Es lo que en términos clásicos se llama demanda cautiva. Esto, por una parte, respecto a las agencias. Luego está el papel de los grandes portales donde se anuncian los pisos. Esto no lo digo yo, esto lo dice Competencia; Competencia multó al mayor portal inmobiliario y a las grandes cadenas inmobiliarias por ponerse de acuerdo, por organizarse y formar un cártel que fijaba los precios de las comisiones. Si ustedes se leen el informe de Competencia, verán que explica que en cualquier mercado cuando se fijan comisiones entre intermediarios esto tiene efectos inflacionarios en el precio.

Hay otra cuestión, otro incentivo perverso —que es el segundo que les decía— y es que para los grandes portales el negocio sigue siendo, sobre todo, los anuncios. Cuantos más anuncios de pisos, más ingresos tienen. ¿Qué es lo que necesita, sobre todo en el mercado del alquiler —aunque no solamente—, un portal para que haya muchos anuncios? Que la gente que vive en las casas se cambie de casa cada dos por tres. Fenómenos como los de subida de precios que terminan en expulsiones y en mucha rotación les va muy bien a los portales, porque aumenta el número de anuncios y, por tanto, los balances y los ingresos de estos portales. Es imprescindible que el sector público actúe en nombre del interés general y que ponga orden en el mercado de la intermediación. Aún padecemos la reforma que impulsó hace años un Gobierno con Rodrigo Rato, que fue básicamente una desregulación del mercado del alquiler, del mercado de la intermediación. Desconozco cuáles eran las motivaciones. Se habló en su momento de dinamizar el mercado, —siempre se habla de dinamizar—, pero el resultado de la desregulación brutal que hubo del mercado de la intermediación, que permitía que cualquier persona pudiera ser agente

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 52

inmobiliario sin título, sin formación, sin estar colegiado, ha llevado a que ahora mismo haya unos actores que son los que conectan a la oferta con la demanda, que no son actores, digamos, que actúen en nombre del interés general, que no tienen una mirada de la vivienda como un servicio de interés general. Esto es algo que hay que regular, ese es el papel del legislador.

Me preguntaba también por qué son tan diferentes los datos, por ejemplo, que da el Banco de España de los que daba yo ahora, muchos de los cuales están basados en estudios e incluso vienen del Ministerio de Vivienda. Yo me he leído cada uno de los informes del Banco de España que han salido últimamente —insisto en el dato que les daba antes—. El Banco de España plantea que hay una creación de hogares que se ha disparado en los últimos tres años, 900 000 hogares más, y en cambio se han construido 300 000 viviendas. Si usted va la ciudad por ciudad y mira los últimos diez años va a ver cómo en muchas zonas donde no hay bum demográfico ha habido aumento de precios y, por lo tanto, no se explica sobre la base de una explosión de la demanda. Incluso en zonas donde no hay viviendas turísticas, por responder a su pregunta; incluso en zonas donde no hay mercados tensionados por factores externos.

¿Qué es vivienda vacía? El Instituto Nacional de Estadística se basa, fundamentalmente, en el consumo eléctrico; cuando detecta un uso extraordinariamente bajo de consumo eléctrico en una vivienda considera que esa vivienda está vacía. Por responder a la pregunta directamente, lo que decía antes es que es cierto que de esos 3,8 millones de viviendas vacías hay una parte importante que están en municipios pequeños, pero hay 1,1 millón, o sea, 1 120 000 viviendas que están no solamente en las grandes ciudades, sino en las ciudades de más de 50 000 habitantes y las grandes capitales de provincia. ¿Qué se puede hacer? Hay algunas comunidades autónomas que tienen mecanismos para penalizar por la vía fiscal. Son insuficientes, hay que poner muchos más recursos para poder perseguir, sobre todo, a aquellos fondos, a aquellos grandes propietarios que mantienen *stock* de viviendas vacías. Cataluña —y perdonen que cite Cataluña, parece una especie de chovinismo—, lamentablemente, es la única comunidad —no sé si en Euskadi también lo hay— donde hay un registro que es voluntario por parte de los bancos y fondos que se han quedado viviendas procedentes de ejecuciones hipotecarias. Según estos grandes tenedores, hay 30 000 viviendas vacías en sus manos y la mayoría están en zonas tensionadas.

Yo digo que es el palo y la zanahoria. Por un lado, el palo, tú tienes que seguir apostando por perseguir fiscalmente y, por otro, la zanahoria, consiste en decir yo no te voy a castigar y te voy a premiar si —como decían por aquí— tú aquella vivienda vacía la pones en alquiler asequible. Navarra, por no hablar ni del País Vasco ni de Madrid ni de Cataluña, está haciendo una política decidida de incrementar la bolsa de alquiler asequible y está atrayendo viviendas que estaban vacías, y lo está haciendo dándoles a los pequeños propietarios una serie de incentivos. Claro que sí, todo tipo de incentivos, pero porque usted va a poner la vivienda a un precio claramente por debajo de mercado. Hay maneras de hacerlo. Yo lo que me estoy encontrando por toda la geografía es que ni comunidades autónomas ni municipios se lo toman en serio, de verdad. Hay casos y hay honrosas excepciones, pero en general los esfuerzos que se están poniendo en las bolsas municipales que podrían captar viviendas vacías para ponerlas en alquiler asequible son mínimos.

Sobre la cuestión del *stock* de vivienda, lo que les planteaba —y este es un debate que no lo estamos teniendo solamente aquí, sino también con colegas en otros países— es que aquí tenemos un problema. Salen gobernantes —lo acaba de hacer el primer ministro de Reino Unido— a decir que van a construir miles y miles de viviendas; Keir Starmer ha prometido un millón y medio de viviendas nuevas y nuevas ciudades en el Reino Unido. Todos los expertos en presupuestos de carbono están diciendo que es imposible construir al ritmo necesario para hacer toda esa vivienda sin generar unas emisiones que tendrían efectos devastadores de aceleración del cambio climático, que sobrepasaría los límites planetarios y biofísicos. Lo que hay que tener es un debate serio, no demagógico, dejar de dar cifras: Vamos a hacer medio millón de viviendas, un millón, dos millones. ¿Cómo vas a hacer esto sin los costes económicos, que son enormes? Hablemos de eso. ¿Y los costes ecológicos? ¿Quién va a pagar la factura ecológica de eso? Además, con un sector que ahora mismo no tiene las capacidades para hacer eso. Claro que defendemos que se puede hacer vivienda asequible en suelo a desarrollar, claro que sí, pero vivienda asequible y ayudas a quien quiera hacerla; que quien quiera hacer ese tipo de vivienda tenga todo tipo de bonificación fiscal, pero hagamos vivienda asequible, protegida a perpetuidad. Eso es cambiar el modelo.

Y esto pasa también por responder a la pregunta de qué es un abordaje de suficiencia: significa estudiar el *stock* de viviendas existente, qué uso está teniendo y darle función social. Ver, con el *stock* de viviendas existente y ahorrando los costes económicos y ecológicos de los que hablaba, cuántas viviendas

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 53

protegidas nuevas necesitas. Este tipo de estudios de suficiencia se están haciendo en Inglaterra y cada vez se van a hacer más. Lo otro, lo de seguir prometiendo un millón de viviendas nuevas con métodos tradicionales como el hormigón es, sinceramente, un ejercicio de demagogia.

Yo sé que me ha dado veinte minutos, pero son muchas las preguntas.

Sobre los efectos de la ley de vivienda y, concretamente, de la contención, de la regulación de precios en Cataluña, los datos que tenemos, como decía, es que en los nuevos contratos de alquiler hay una contención e incluso una reducción del 5%. Esto no afecta a los contratos vigentes, es decir, que en los que se van renovando año a año, que pueden subirse interanualmente un 3%, esto no se está registrando. Lo digo por la ciudadanía, por los que viven de alquiler que leen estos titulares de que baja el 5%, pero el precio del alquiler año a año puede aumentar un 3% interanual. Por lo tanto, hay que ir con cuidado, porque lo que hace el Institut Català del Sòl es registrar los nuevos contratos, y a partir de eso tenemos los datos de los precios de los nuevos contratos.

Sobre la cuestión de la oferta, si han sido retiradas o no. Lo que hemos visto, por un lado, es que la tasa de rotación como efecto de las últimas legislaciones ha disminuido en ciudades como Barcelona; es decir, los contratos de alquiler al ser más largos, de cinco y de siete años, hace que se registren menos nuevos contratos. Esto no significa que haya menos pisos en alquiler; significa que las mismas personas que están viviendo en esos pisos no hacen nuevos contratos y por eso el Instituto Catalán del Suelo, el registro de fianzas, no registra ese nuevo contrato. Eso no significa que esos pisos se hayan desvanecido, que hayan desaparecido del mercado del alquiler. Luego tendremos que evaluar el efecto del aumento de los contratos de alquiler temporales. Tenemos los estudios que se han hecho. Por ejemplo, ahora va a hablar una representante del Observatorio de Vivienda de Barcelona, que ha hecho un estudio muy interesante a partir de portales, sobre todo Habitaclia, si no recuerdo mal, que lo que veía es que ha habido un aumento muy claro de anuncios de viviendas en alquiler con contratos temporales, de un máximo de once meses. Por lo tanto, esta otra segunda casuística no es que haya oferta que se haya ido del mercado del alquiler, como parece que se plantea, sino que simplemente los mismos pisos de alquiler se alquilan con contratos mucho más precarios, contratos que yo creo que hay que llamarlos —como hacíamos en el mercado laboral— por lo que son: contratos basura.

Me han hecho muchas preguntas, y no sé si me permite responderle, son importantes.

La señora **PRESIDENTA**: No, haz un compendio.

El señor **DIRECTOR DE VIVIENDA DEL IDRA, INSTITUTO DE INVESTIGACIÓN URBANA** (Palomera Zaidel): Son cosas a las que me es imposible contestar con brocha gorda.

Me preguntaba sobre si invadía competencias, que algunas comunidades autónomas... Usted mismo ha dicho que el Tribunal Constitucional ha planteado que en materia de vivienda protegida sí que se estaban invadiendo por algunas de las disposiciones que había en la ley y, de hecho, esto ya se había dicho en el momento de su elaboración. Pero, al mismo tiempo, en otras cuestiones como la regulación, la contención de precios, lo que ha dicho el Tribunal Constitucional es que esto es perfectamente viable desde un punto de vista jurídico, que esto no vulnera ningún precepto. Esto lo digo porque se repitió mucho que cualquier intervención en el mercado del alquiler era inconstitucional.

La inversión de vivienda pública por supuesto que ha aumentado y que se ha multiplicado, pero es que veníamos de una cifra extremadamente baja y seguimos estando muy por debajo de lo que necesitamos. Si quisiéramos ponernos a la altura de los países que se lo están tomando un poco en serio habría que doblar la cifra actual, que, si no recuerdo mal, está en un 0,5. Es decir, habría que acercarse a un 1% del PIB. Insisto en lo que decía antes sobre la cuestión de liberar suelo. Yo en ningún momento planteo que haya que regular mejor y frenar las dinámicas especulativas en el mercado y no construir. No, creo que eso ha quedado claro; hay que hacer estudios de suficiencia para dar función social a todo el *stock* de vivienda existente y a partir de ahí ver qué vivienda nueva se necesita y garantizar que sea vivienda, fundamentalmente, protegida de las dinámicas del mercado. Las ayudas fiscales se pueden dar, pero se dan a cambio de un bien mayor, de un bien superior que es generar un *stock* de vivienda asequible.

Sobre la plataforma del alquiler de temporada que se ha creado, yo creo que va a tener los mismos efectos que han tenido sistemas similares en el ámbito de los alojamientos turísticos. Si se deja a voluntad de los propietarios de estas viviendas tener que registrarse y explicar si es un alquiler de temporada o no, en realidad se está dejando un espacio enorme para la picaresca. La única manera de evitar que se siga cometiendo el fraude que se está cometiendo, porque muchos de los alquileres de temporada se están haciendo a personas que viven en la ciudad, que desarrollan su existencia en ese barrio, en esa ciudad,

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 54

es garantizar que la ley es muy clara y que impide cualquier uso fraudulento. Hay que cambiar la tipología, es decir, hay que cambiar la descripción o la definición de lo que es un contrato de alquiler de temporada para reducirlo a aquellos casos donde realmente sí se está haciendo este tipo de uso temporal. Ahora mismo lo que está sucediendo es que una parte enorme del mercado de temporada por motivos estadísticos no se está alquilando a personas que están de paso en las ciudades, sino que se alquila a residentes.

En cuanto a los datos sobre los grandes y los pequeños propietarios, fíjense que yo hablaba del aumento en la última década de grandes propietarios, de un 20 %, y al mismo tiempo yo no he negado en ningún momento que en la mayoría de la sociedad haya aún una parte muy importante que es propietaria de su vivienda. Pero sobre esto hay un debate muy interesante, que hemos tenido en muchos lugares. Yo le puedo dar los datos recientes del Ministerio de Vivienda, que decía que el 25 % de las casas en alquiler está en manos de fondos, empresas y agentes públicos. El Banco de España dice que el 90 % de los caseros son particulares y da a entender —esto es una gran confusión— que el hecho de que el casero sea particular no significa que sea un pequeño propietario con una vivienda. Entre los particulares, según los datos, la mitad son multipropietarios con al menos tres unidades. Dicho esto, yo creo que es un error histórico, y la ley de vivienda lo hace, el diferenciar la medida, la legislación, la norma, según el tamaño del propietario. Es decir, hay grandes caseros, grandes operadores que no están aumentando precios desde hace años. ¿Por qué al gran casero se le castiga, cuando al mismo tiempo puede haber un pequeño casero que sí que está aumentando precios? Lo decía por ilustrarlo, pero, por decirlo de una manera clara, la ley lo que debería hacer es diferenciar entre quién sube el precio de una manera que no es razonable y quien no, al margen del *stock* de viviendas que gestiona. Esta fue una división que se dio en el debate en la elaboración de la ley de vivienda entre grandes y pequeños propietarios, y yo creo que lo único que hace es confundir.

Y ya me callo.

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias.

Siento que al final se tenga que comprimir todo, pero nos tenemos que ajustar a unos tiempos. Muchas gracias por su presencia, por su disponibilidad, y yo creo que los grupos, a lo mejor a lo largo del tiempo, le acabarán haciendo más preguntas.

Si les parece, hacemos un pequeño receso para despedir al compareciente y recibir a la nueva compareciente. **(Pausa)**.

— DE LA PRESIDENTA DE HÀBITAT3 Y DEL OBSERVATORIO METROPOLITANO DE VIVIENDA DE BARCELONA (TRILLA BELLART). POR ACUERDO DE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA. (Número de expediente 219/000191).

La señora **PRESIDENTA**: Continuamos la sesión con la comparecencia de doña Carmen Trilla Bellart, economista y presidenta de Habitat3 y del Observatorio Metropolitano de Vivienda de Barcelona.

Muchísimas gracias por su disposición a comparecer en esta comisión y por acudir, aunque sentimos las horas porque es un poco tarde, pero estamos muy interesados todos en poder escucharla.

Tiene usted la palabra.

La señora **PRESIDENTA DE HÀBITAT3 Y DEL OBSERVATORIO METROPOLITANO DE VIVIENDA DE BARCELONA** (Trilla Bellart): Muchas gracias.

En primer lugar, lamento realmente que sea esta hora porque seguramente a ustedes ya vienen un poco cansados, pero vamos a aprovechar un poco el tiempo. Mi intervención inevitablemente va a repetir cosas que ya se han dicho por otros intervinientes, por lo que voy a intentar salirme un poco del guion, teniendo en cuenta que yo presido una fundación sin ánimo de lucro, Hàbitat3, y también el Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona, si bien no represento a ningún grupo político ni a ningún tipo de organización que tenga una voluntad corporativa, por tanto, todo lo que voy a exponer es opinión mía, no la opinión del observatorio porque no hablo como su representante, sino simplemente como experta en el tema de vivienda.

En primer lugar, y de forma un poco breve, diría que el hecho de que estemos hoy aquí reunidos se debe a que en estos momentos la preocupación por el tema de vivienda es un asunto primordial en la sociedad española. Los análisis de opinión la sitúan en estos momentos como la segunda preocupación de la ciudadanía después del tema de la seguridad, pero en el caso de los jóvenes sería la primera.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 55

Cuando esto ocurre, evidentemente nos tenemos que preguntar por qué se establece este tema como principal preocupación, y podríamos decir que seguramente esta preocupación viene fundamentalmente de las dificultades de acceso a la vivienda, pero también existe esa preocupación por parte de los que están viviendo sobre todo en viviendas de alquiler para mantenerse en su vivienda. Yo creo que lo que nos pone en el disparadero social colectivo son las dificultades de acceso, al igual que ocurrió durante la burbuja inmobiliaria de 1997 a 2007, donde la vivienda fue siempre la primera preocupación ciudadana por la angustia tremenda de no poder acceder a ella. Por tanto, estaríamos en una situación parecida —no tiene nada que ver con la burbuja porque estamos hablando de otras cosas— por esa sensación de no poder emanciparnos o de no poder encontrar una vivienda cuando llegamos a una ciudad.

Como reflexión general, se dice que esto no sucede en toda España, sino en determinadas zonas, pero es que esto ha sido siempre ha sido así. Lógicamente, los problemas de vivienda se producen en las zonas urbanas o en las zonas donde hay concentración de actividad económica, y en el ámbito turístico también podríamos considerarlo así. Por tanto, esto no es que sea un eximente del problema, es que el problema se produce allí donde verdaderamente reside más población, como es lógico. ¿Por qué hemos llegado a esta situación? Desde el observatorio hemos estudiado la evolución de los salarios o la renta familiar disponible y el coste de la vivienda, y en lo que va de siglo, desde el año 2000 al año 2023, la renta familiar disponible, por ejemplo, en la ciudad de Barcelona, ha crecido un 84% mientras que los precios del alquiler han crecido un 180%. Si cogemos la última etapa, desde 2014 a 2023, los salarios o la renta familiar habrían crecido un 24% y los alquileres un 71%. Esta para mí es la esencia del problema al que tiene que hacer frente la política de vivienda. ¿Qué ha ocurrido desde el año 2014 o 2015 para que ahora nos encontremos con que la vivienda es el principal problema? Tengan ustedes presente que entre 2008 y 2014 o 2015 el problema de vivienda desapareció de la preocupación ciudadana, pasó al lugar trece, y de repente se sitúa en el segundo lugar. ¿Qué ha ocurrido? Para mí claramente estamos delante de un *shock* de demanda, tenemos una realidad de un incremento importantísimo de la demanda.

Primer tema: crecimiento de la población. En el siglo XXI, España ha crecido en ocho millones de personas y estamos ya en los cuarenta y ocho millones de habitantes, pero dentro de estos ocho millones, cinco millones y medio ha sido población inmigrada, el crecimiento vegetativo ha sido mucho menor. En este momento, el porcentaje de población migratoria en España es del 13,36% cuando era menos del 5%. En el último periodo del siglo XXI, desde el año 2017 a 2024, hemos crecido en dos millones de personas, y de estos dos millones, casi el 100% ha sido un crecimiento migratorio, lo que provoca una presión tremenda sobre la demanda de vivienda porque cuando el crecimiento es vegetativo, es decir, tenemos más nacimientos que defunciones, podemos prever unas necesidades de vivienda a los veinte o veinticinco años, con lo cual quizá podríamos hacerlo bien, pero cuando el crecimiento es migratorio la necesidad de vivienda es inmediata, lo que significa una presión clara de demanda. Este es un primer componente, pero fijémonos, además, en una particularidad que suele pasar desapercibida, y es cómo nos vamos estructurando familiarmente. Esas cifras que les he dado son de población, pero si atendemos a las cifras de hogares, que son las que realmente se ajustan a las viviendas, diríamos que en lo que llevamos de siglo XXI hemos crecido en 6,3 millones de hogares y ahora somos 19 millones de hogares, pero de estos 6,3 millones, 4 se han debido al hecho de que en lugar de ser 2,9 personas por vivienda ahora somos 2,5 personas, es decir, fíjense bien en que sin crecimiento, incluso sin crecimiento demográfico, por el mero hecho de ser menos hemos necesitado 4 millones más de viviendas como residencia principal, que se suman a ese movimiento migratorio al que me he referido. Finalmente, el crecimiento del número de hogares entre 2017 y 2024 es de 900 000, lo cual representa una cifra anual de unos doscientos mil que se enfrentan a una construcción de viviendas de unas 75 000. Aquí tenemos claramente un desajuste.

A la aparición de estas demandas migratorias que nos han venido, se nos añade lo que se suele llamar en términos de análisis de política de vivienda la demanda retenida. En el periodo de 2008 a 2017 la demanda estuvo retenida; los jóvenes no se emanciparon, la gente se quedó en casa y se esperó a que los precios bajarán un poco más porque bajaban —es la burbuja a la inversa—, las familias se quedaron en su casa, pero cuando empieza la recuperación económica y los jóvenes empiezan a tener trabajo y las familias a mejorar su situación, se piensa: Hombre, pues ahora quizá sí sería el momento de poder dar el paso hacia una nueva vivienda; por lo que empieza aflorar una demanda que estaba latente, que estaba retenida. Eso es un clásico del siglo XX; después de las crisis, nos ha ocurrido siempre. Cuando en el siglo XX afloraba esa demanda, ¿hacia dónde la dirigíamos? La dirigíamos a la compra. Por primera vez, desde 2017 en este país no estamos dirigiendo la demanda que nos llega de fuera, la de las transformaciones familiares y la demanda retenida, hacia la compra porque hemos aprendido una lección

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 56

de la burbuja, y es que no podemos dar facilidades crediticias a gogó, como se hizo durante la burbuja, pero eso nos ha llevado a una restricción muy fuerte del crédito y a unas condiciones para la concesión del mismo muy exigentes para aquellos que quieren una vivienda. ¿Qué quiere decir? Pues que tienen que aportar el 20% o el 30% *cash*, que evidentemente no tienen porque vienen de la realidad de la que venimos. ¿Dónde se ha ido toda esta demanda, ese volumen brutal de demanda? Al alquiler. ¿Y qué pasa en este país con el alquiler? Pues que no tenemos. Ya no hablo ahora de parque público, ¿eh?, hablo de alquiler en general. No tenemos alquiler. ¿Por qué? Porque durante el siglo XX lo fuimos perdiendo a causa de unas políticas tremendamente proteccionistas de los inquilinos, con el alquiler congelado y los contratos de larga duración con subrogación, etcétera, y los propietarios fueron vendiendo el parque. Barcelona tenía unas ratios de más del 70% de vivienda de alquiler en los años cincuenta y bajó al 20, y esa pérdida de parque de alquiler nos sitúa como un país con muy poca capacidad de recepción de una demanda tan fuerte de alquiler. Para mí esto es un *shock*, claro que lo es, un *shock* fortísimo que se traduce en subidas de precios en el mercado, evidentemente.

Hay quien considera que las subidas del precio son una manipulación de unos cuantos, pero desde que estudié económicas en los años sesenta sé que cuando se produce esta colisión entre oferta y demanda los precios suben, y si yo tengo un bien que me piden quince personas, no lo voy a dar a un precio más bajo, sino al precio marginal que me ofrezca el que me ofrezca más. No les estoy explicando nada que ustedes no sepan, esta es la realidad, y ante esta realidad tenemos una previsión de necesidades futuras, es decir, esto es lo que tenemos ahora, ¿hacia dónde vamos? Lo que nos dice el Banco de España nos lo dice un estudio realizado hace pocos días por Culmia, nos lo dice la Fundación Alternativas en un artículo en el que yo colaboré hace dos o tres años. ¿Hacia dónde vamos? Como hemos dicho antes, en este momento tenemos diecinueve millones de hogares, diecinueve millones de viviendas principales. ¿Qué parte de este parque está haciendo una función social, está siendo asequible, está haciendo una política pública cómo se hace en Europa? El 1,5% es la cifra que más o menos vamos barajando, un 1,5 o un 2%, depende. De los diecinueve millones de viviendas, solo un 1,5% —unas trescientas mil— hacen una función claramente social, todas las demás se rigen por el mercado. ¿Hacia dónde tendríamos que orientarnos? Esto es discutible porque depende de si ustedes comparten esta posición o no, pero yo desde luego opino que sí, que como país tendríamos que plantearnos ir avanzando hacia unas medias europeas de vivienda social, que están alrededor del 15%, o sea, pasar de este 1,5 a alrededor del 15%, que es la media europea, aunque hay países que están muy por encima, por supuesto. Esto significaría que tendríamos que llegar a un parque de 2 850 000 viviendas sociales, y luego explicaré qué quiero decir con sociales porque es un concepto amplio. Por tanto, si tenemos 300 000, en veinte años necesitaríamos que dos millones y medio de viviendas se destinaran a políticas sociales, que tampoco sería tampoco tanto: unas 140 000 viviendas por año, algo que ya se ha hecho históricamente. Si ahora estuviésemos en unas ratios como las que ha habido ya no digo durante la burbuja, donde llegamos a las 600 000, pero frente a 200 000 o 300 000 anuales, estas 140 000 tampoco sería una cantidad desaforada. Este sería el horizonte.

Respecto de lo que decía el ponente anterior, ¿todo esto hay que hacerlo de nueva construcción? No, y este es uno de los temas de discusión en el que la izquierda se pone muy dura diciendo: cuidado, no podemos hacer todo esto de nueva construcción, mientras que la derecha quizá es más partidaria de esa nueva construcción. Como verán a lo largo de mi exposición, yo estoy en el punto medio porque creo que hay que hacer nueva construcción, pero que también tenemos que utilizar mejor el parque existente, es decir, hay que jugar con las dos cosas, y la inteligencia está aquí, no en ponernos en un lado y del otro, sino jugar con lo que tenemos. Tenemos parque vacío, pero menos del que se dice, menos de lo que nos dicen los censos, que vienen equivocados desde los años ochenta porque nos indican cifras de viviendas vacías absolutamente desmedidas e irrelevantes porque están en zonas que no son de primera residencia o que están degradadas.

Desde 2008 o 2009, con la crisis inmobiliaria ha aparecido en España un parque vacío importante, que fue el de las promociones acabadas no colocadas o de las viviendas de familias desahuciadas. Aquí sí que desde los años 2011 a 2021 hemos tenido una base de vivienda vacía más importante que la que teníamos, y aquí entra todo el tema de los acuerdos y pactos con los grandes propietarios de estas viviendas. Por tanto, no todo tiene que ser de nueva construcción, se puede trabajar con nueva construcción y se puede trabajar con el parque existente. Dentro de la nueva construcción, evidentemente, también tenemos que repartir los papeles y tiene que haber una parte que tiene que asumir, puede asumir o debe asumir el sector público sobre suelos públicos para hacer vivienda pública, pero también hay otra

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 57

parte que se tiene que hacer en colaboración público-privada. ¿Cómo se está haciendo? En Cataluña lo estamos haciendo, y ustedes en Madrid también, sobre todo en suelos públicos, pero con derechos de superficie. Esa es la fórmula que se está aplicando y que está funcionando bien; la titularidad del suelo sigue siendo pública, pero el edificio es financiado y, por tanto, el sector público no se tiene que endeudar, el ayuntamiento no se tiene que endeudar, sino que se endeuda un promotor, pero el edificio al cabo de los ochenta o noventa años, dependiendo del tipo de concesión que se haya hecho, pasará a ser público, pero mientras tanto hace su función social.

Aquí, saltándome mi propio guion, les apunto que creo que habría que romper una lanza en favor de los derechos de superficie no solo de alquiler porque lo que estamos trabajando es en alquiler; el promotor que consigue el suelo y promueve el edificio, lo destina a alquiler. Tanto en Barcelona como en el País Vasco se ha tenido la experiencia de hacer derechos de superficie de venta, es decir, fraccionando el reparto de la propiedad horizontal de las viviendas, el comprador solo compra el suelo y sabe que en unos noventa años esa vivienda va a ser pública, con lo cual esa vivienda no solo no es especulativa sino que es antiespeculativa porque va perdiendo valor a lo largo del tiempo, pero tiene la gracia de que es un endeudamiento que ya no recae totalmente sobre el sector público, sino que se reparte con los compradores, se aligera la presión del riesgo financiero sobre el promotor y al cabo de treinta años estas personas ya no están pagando un alquiler que de otra forma tendrían que pagar el resto de su vida.

Yo me he subido al carro de los que defendemos esto porque creo que hemos de abrir vías complementarias, porque, siendo fundamental hacer alquiler, tenemos que abrir vías no especulativas para que no sea solo de alquiler en el futuro. Una fórmula puede ser esta, y otra que habría que abrir y estudiar financieramente es el alquiler con opción de compra, que es otra posibilidad de dar seguridad en el futuro y abrir unos caminos intermedios entre la propiedad total y el alquiler porque desde el bandazo que hemos dado desde la crisis de 2008, solo podemos hablar de alquiler, y esto tiene derivadas futuras bastante importantes, pero, ahora, quizá con una cierta ceguera, ideológica en algunos casos, se nos hace pensar que solo podemos hacer alquiler, pero yo creo que tenemos que trabajar con las distintas fórmulas posibles.

Las inversiones a veinte años para hacer esos parques se han estimado en función de las viviendas que habría que hacer, y estaríamos hablando de unos 3000 millones de euros al año; para parque social asequible, serían 1200 millones de euros al año, al igual que habría ayudas para la compra, que es otra de las fórmulas. Todo esto podría llegar a suponer unos 4500 millones, y esta cantidad es el 0,3% del PIB, que sigue estando por debajo del 0,6, que es la media europea. Por tanto, si con los presupuestos públicos, sumando los del Estado y los de las comunidades autónomas, no nos planteamos llegar a unas cifras de este tipo, será muy difícil hacer las políticas que hay que hacer.

Bueno, de todo lo que les he explicado hasta ahora, estamos hablando de temas a largo plazo —y luego, si puede ser, comentaremos con más detalle este tema del largo plazo—, pero hay una serie de medidas que se tendrían que incluir aquí como, por ejemplo, el derecho de tanteo y retracto por parte de todos los municipios de España que tengan más de cinco mil habitantes, como ya existe en Francia, para poder hacer el ejercicio de compra de edificios y no tener que hacer obra nueva.

Antes de acabar mi intervención, quisiera hablar también del corto plazo. Yo creo que el problema más sensible en estos momentos y que nos polariza hasta un extremo yo creo que casi insoportable, es precisamente el corto plazo, las medidas que pensamos que hay que adoptar en el corto plazo, y eso no solo me duele, sino que me hace pensar que tenemos muy mala solución si seguimos con esa polarización en relación con el corto plazo. Las medidas que se han tomado o que se están tomando saben ustedes que son medidas muy duras.

Respecto de los propietarios de las viviendas de alquiler, no estoy de acuerdo en esta distinción entre grandes y pequeños tenedores. Me llama la atención porque yo llevo cuatro o cinco años luchando contra esta distinción, que me parece absurda y una aberración total, pero ha habido todo un segmento de determinadas tendencias que han sido los partidarios de la misma. Nos complica la vida enormemente tener que demostrar si somos grandes o pequeños tenedores, si las dos viviendas las tenemos en Barcelona y en Gijón o si las tenemos divididas entre marido y mujer, o sea, una cosa totalmente increíble que viene solo de poder decir que unos son los malos y otros son los buenos. Ese maniqueísmo se ha introducido en las políticas y nos lleva por muy mal camino.

Yo no sé si será reversible o no, pero la posición de este chico me ha dado esperanzas de que tal vez sea reversible lo que ha establecido la ley de vivienda. Si a los propietarios se les tiene que exigir un determinado compromiso, tiene que ser a todos, y si tenemos que dar facilidades a los propietarios para

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 58

que hagan algunas cosas, tiene que ser a todos. Yo tengo unos gráficos hechos desde el observatorio, y distribuyendo el nivel medio de alquiler por tramos de tenencia de viviendas, es decir, los que tienen menos de cinco, de cinco a diez, de diez a quince, los de más de quinientos, ¿dónde están los precios más bajos? En los de más de quinientos. Cuidado con esto. ¿Por qué? Porque son operadores que priorizan la estabilidad del del inquilino, priorizan una profesionalidad en el trabajo, etcétera, y si resulta que a la señora María sus nietos le dicen: Yaya, que estás haciendo el tonto, y en lugar de 1000 podrías estar pidiendo 1500... Es decir, existe la idea de que son los grandes los que han fomentado el aumento de los precios, de que es un error y, por tanto, hay que castigarles, pero yo no concibo el concepto de castigo, no lo concibo, me parece equivocado.

En lo que sí estoy de acuerdo —y en esto quizá haya alguien que no comparta mi opinión— es en el tema del control de alquileres, que es otro de los puntos de controversia —en Cataluña, no lo tenemos aplicado— pero no va a pasar nada con el control de alquileres. Un control de alquileres de tres años no se parece en nada al control de alquileres del franquismo, en nada, porque no son contratos para siempre con subrogación, no es congelación de alquileres; se trata de decir: Oigan, señores, durante tres años vamos a tomarnos un poco de aire. Yo he hablado con cantidad de administradores de fincas y API, y no, el problema no está aquí. ¿Podemos aguantar tres años sin subir los precios? Sí. ¿por qué? Porque lo hemos visto antes, cuando los alquileres han subido muy por encima del IPC. Cuando hacemos cálculos de viabilidad para hacer una nueva promoción de alquiler, ¿qué parámetro ponemos para ver qué rentabilidad tendremos en el futuro? El IPC. Cuando yo compro una vivienda o promuevo una vivienda pongo el IPC como criterio de mi viabilidad de futuro y de mi capacidad de devolver el préstamo, y si puedo subir diez veces más, lógicamente estoy teniendo unas ganancias que me caen del cielo y que no estaban previstas. Por tanto, si yo estoy tres años sin tener ese crecimiento, no me pasa nada.

¿Dónde está el problema del alquiler hoy en España? En el riesgo de solvencia de los inquilinos. Este es el problema que asusta a los inversores y a los propietarios y que hace correr el riesgo de perder parque. En Cataluña, durante dos años tuvimos una ley que ahora el Constitucional ha considerado inconstitucional no por temas competenciales, sino por temas de contenido porque puso sobre la mesa el alquiler social obligatorio. ¿Qué quiere decir alquiler social obligatorio según esa ley? Que yo, como propietario de una vivienda que tiene una familia dentro que se convierte en vulnerable porque pierde el trabajo y no me puede pagar, tengo que seguir manteniendo a esta familia porque, según esta ley, una de las funciones sociales de la vivienda es esta, la de cubrir las insolvencias. Esto no aguanta un recorrido ni de cien metros, pero salió la ley y esto asustó de una forma total porque si esto es así, ya nadie invierte ni un duro en una nueva vivienda en alquiler ni en una promoción porque el riesgo es totalmente excesivo.

La función social de la vivienda no es esta, la función social de la vivienda es tenerla ocupada y en condiciones de habitabilidad. Estas son las dos funciones sociales. Luego, si una familia no puede pagar, ¿de quién es la responsabilidad de la función social? De todos, de la sociedad, del presupuesto público. Esa es mi opinión, que me parece que está sustentada. ¿En qué me baso? En que si esa familia es desahuciada —no queremos desahucios de familias vulnerables porque ya hemos tenido demasiados y han supuesto unos costes tremendos para las familias, para los servicios sociales y para la gestión de todo esto— y no puede permanecer en esa vivienda, tendríamos que ofrecerla una vivienda pública, pero es que resulta que no tenemos viviendas públicas. Estupendo, pues que lo soporte el propietario privado. No, aquí tenemos que ir a una política de concertación, como hacemos en Sanidad y en Educación. Hay que introducir el concepto de concertación en vivienda, si no, es que no avanzaremos, y concertación quiere decir esto: Si usted tiene la mala suerte de que le toca un inquilino al que le pasa esto, por favor, hablemos. Los servicios sociales certifican que este inquilino es vulnerable, evidentemente, no es el que alegremente deja de pagar, la Administración le paga a usted lo que este señor no le está pagando hasta que le pueda ofrecer una vivienda alternativa. Así es como tiene que funcionar, si no, esto no se aguanta. Si esto funcionase así y si el señor no es un vulnerable, evidentemente, el desahucio tiene que ser inmediato, porque entonces estamos en una situación clara de abuso. Por tanto, la idea de concertación es: en lugar de alquiler social obligatorio, alquiler social concertado, esto para las situaciones sobrevenidas de vulnerabilidad. Pero es que hay una previa, que esto lo tendrán que poner ustedes en alguna ley, porque no sé hasta dónde llega lo legislativo en lo que serían los planes de vivienda, que no necesariamente se traducen en ley. Para mí ese tema de la concertación se tiene que poner encima de la mesa.

El otro tema es el de las garantías públicas al alquiler. Piensen ustedes que nosotros para hacer vivienda protegida desde una entidad social, la banca no nos financia, que esto les quede claro a ustedes,

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 59

la banca no está financiando alquiler protegido, no le interesa; ahora veremos el porqué. La banca pública, que son el ICO y, en Cataluña, el ICF son los únicos que nos están financiando, gracias a esto vamos haciendo un poquito, porque es que no sé cómo se puede hacer alquiler sin financiación: es imposible. ¿Qué nos exigen? Garantías de cobro, garantías de cobro. Ya no me refiero ahora a la señora que sea insolvente, sino que, para financiarnos, una entidad financiera nos exige garantías de cobro. Hasta el punto de que, en Cataluña, hay un decreto ley, me parece que es del año 2019 o del 2020, que estipula que la Generalitat garantiza a todos los promotores de viviendas de alquiler protegido los riesgos de insolvencia durante seis o siete meses hasta que se produce el desahucio, en el caso de que se llegue al desahucio. Hay que trabajar este tema, insisto, hay que trabajar este tema. En el año 2007, siendo secretaria de Vivienda de la Generalitat de Catalunya, como viceconsejera —entonces empezamos a hacer viviendas de alquiler, aunque ahora nadie se lo crea—, me fui al BEI y conseguimos una línea de 200 millones de euros para financiar vivienda de alquiler. Este *funding* se hizo a través del ICF, de la Caixa y del BBVA en Cataluña. ¿Qué me pidió el BEI en el 2007, que era cuando ibas por la calle y te caían los créditos? Que la Generalitat garantizará las posibles insolvencias de los préstamos al alquiler que se dieran a los promotores. Hemos de ser conscientes de que todo esto planea detrás y por eso la banca no entra en el tema, por lo mismo, porque no tiene garantías. Entonces hay que hacer una reflexión sobre el tema de garantías públicas al alquiler y sobre el tema del alquiler social concertado.

De momento me voy a parar aquí. No, quiero acabar con una llamada a que no he hablado de fiscalidad, aunque quizás en las preguntas podamos hablar de la fiscalidad, pero lo que sí que quiero decir es que, si no llegamos a un pacto social, no solucionaremos el problema de la vivienda en este país. El pacto político es realmente muy difícil, ya lo estamos viendo, pero el pacto social es imprescindible, porque, si no, muchas de las cosas que he dicho para unos son vividas como que solo vamos a favorecer a los propietarios y, en cambio, muchas de las medidas que se toman, los propietarios las viven como que solo se favorece a los inquilinos. Entonces, este enfrentamiento al que hemos llegado inquilinos-propietarios es perverso por sí mismo y, además, claramente, es una cuna de no solución de los problemas. Vamos a hacer normativas que van a ser recurridas, como está ocurriendo, el Tribunal Constitucional las va a revocar y volvemos a empezar, es decir, estamos en un vaivén continuo, que, por supuesto, genera inseguridad jurídica, no solo a los proveedores de viviendas, sino también a los inquilinos, y no nos permite avanzar. El pacto social me parece imprescindible. Solo a título del impacto, en cuanto al voto que se decida en esta Cámara, tengan en cuenta que el 81,3% de los hogares de España son propietarios de su vivienda. Por tanto, tengan cuidado con los propietarios. De estos, el 19,7% son hogares de inquilinos, pero el 90% de los propietarios de estos hogares de inquilinos son personas físicas, como ya ha dicho también antes el ponente anterior, que se lo facilitó el propio Ministerio de Vivienda. Es un enfrentamiento llevado a un extremo que proviene de un malestar evidente de diez o de doce años de demasiados desahucios, de demasiada crisis, etcétera, y que justifica un estado de opinión muy duro, como lo veremos este viernes, el día 23, con la manifestación que está convocada. Hay mucha violencia en la forma de exponer los problemas, que vienen de una mala o pésima solución de la crisis, pero si no somos capaces de aminorar ese tono y de ofrecer fórmulas intermedias —que, además, todas ellas se puedan condicionar a que el precio de la vivienda esté por debajo del índice de referencia; evidentemente, no estoy hablando de ayudas para poner el alquiler a 2000 euros el metro cuadrado, sino adaptándonos a los índices de referencia—, si no es por este camino, creo que no vamos a ir bien. Quizá paro aquí, porque no sé cuánto rato he estado. **(Aplausos).**

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias.

La verdad es que es un privilegio escucharla.

A continuación, tienen la palabra los grupos parlamentarios.

Por el Grupo Parlamentario Vasco, la señora Vaquero.

La señora **VAQUERO MONTERO**: Arratsalde on.

Bienvenida, señora Trilla.

Estoy de acuerdo con todo lo que lo que ha dicho y como ha planteado su intervención. Poco tengo que decir, porque seguramente que me gustaría escucharle hablar más de algunos temas concretos. Evidentemente, nuestro grupo tampoco ha estado nunca en contra del control de alquileres ni en contra de las zonas tensionadas, lo tengo que aclarar mil y una vez. Nuestro voto en contra a la ley de vivienda se debía a que entendíamos que esa parte del control de rentas y de las zonas tensionadas los tenían que declarar las comunidades autónomas con los criterios que establecieran y también los índices de

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 60

referencia, que consideramos que los tienen que establecer las comunidades autónomas. Hablábamos de la inseguridad, porque en estos momentos, a corto plazo, las viviendas que hay en el mercado son insuficientes, como ha dicho, para cubrir toda la demanda que tenemos de vivienda, pero es que los pequeños propietarios o los propietarios individuales, las personas físicas, son los que tienen las viviendas. Por tanto, si estas personas tienen temor a que no se les pague la renta, lógicamente no van a poner esa vivienda a disposición del mercado. Hay un informe de la OCU —creo que ya están todos aburridos de mencione tanto a la OCU— en el que se hicieron un montón de encuestas, tanto a inquilinos como a propietarios, y los propietarios lo que decían era eso, que retiraban las viviendas del mercado o las ponían en otros modos de alquiler, no para ganar más en la gran mayoría de los casos, sino por el miedo que tenían a que no les pagarán o que causaran destrozos en su vivienda y no la pudieran recuperar en un tiempo prudencial o cuando ellos la necesitaran y que por ello no ponían las viviendas en el mercado. Por otra parte, los inquilinos pedían una mayor seguridad para que no se usaran fórmulas como la de alquiler temporal y que tuvieran una seguridad en su alquiler, pero estaban de acuerdo en que se tomaran medidas para que los propietarios pusieran viviendas en alquiler, medidas públicas, de ayudas públicas, para que también hubiera más viviendas en alquiler. Por tanto, seguridad para los inquilinos, pero, evidentemente, seguridad para los propietarios, porque en estos momentos les necesitamos, porque los que tienen vivienda que pueden poner a disposición de la ciudadanía son, en estos momentos, los propietarios privados.

En cuanto a la colaboración público-privada, evidentemente. Usted ha hablado de la función social, que la vivienda tiene que ser ocupada y habitable, pero que, evidentemente, quien es responsable de garantizar el derecho a la vivienda, como no puede ser de otra manera, es la Administración pública. Creo que esta ley de vivienda y algunas medidas que se han tomado son un poco perversas en ese sentido, porque, como usted bien ha dicho, la carga de la prueba se la ha transmitido al propietario y es el propietario el que tiene que dar una vivienda a esa persona que necesita vivienda, cuando debería ser la Administración pública, que dice que la vivienda es un derecho sustantivo, la que se la tiene que ofrecer. Nosotros disponemos en Euskadi de una ley de vivienda por la que, como tampoco tenemos vivienda para todo el mundo que necesita una vivienda, se hace una pequeña subvención directa para el pago del alquiler a aquellas viviendas; que es una ayuda para el pago del alquiler, que no es suficiente, pero es una forma en la que la Administración se hace responsable. Entendemos que las leyes tienen que ser más garantistas, como usted bien ha dicho, para que el propietario pueda recuperar su vivienda en el menor tiempo posible y que sea la Administración verdaderamente la que cubra la función social de la vivienda. Por tanto, a ver si se le ocurre alguna medida más, aparte de todas aquellas que usted ya ha citado, y la de la concertación me ha parecido muy interesante. Creemos que tenemos que arrimar el hombro todos y todas, desde lo privado, porque satanizar y culpabilizar de todo al pequeño propietario o al propietario más grande o al propietario tampoco es la solución. Es verdad que los mensajes que se están escuchando —y estoy de acuerdo con usted— y la huelga de impagos que se está anunciando me parece que lo que va a hacer es crear más confusión, más alarma y no va a facilitar en nada una buena solución para el problema que tenemos sobre la mesa.

Mila esker.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias, señora Vaquero.
Por el Grupo Parlamentario Socialista, tiene la palabra el señor Cruz.

El señor **CRUZ SANTANA**: Gracias, presidenta.
Muy buenas tardes.

Bienvenida y también muchísimas gracias, señora Trilla, por su comparecencia, por ilustrarnos y compartir estas reflexiones que, efectivamente, nos traen aquí con el ánimo de encontrar soluciones seguramente al principal problema que tenemos, que es el principal problema social, sin duda ninguna, y así se refleja en todas las encuestas.

Hablaba usted de que es necesario un pacto social, estoy completamente de acuerdo. Es imposible construir o aportar soluciones a un problema tan complejo como es el del acceso a la vivienda si lo hacemos desde el enfrentamiento y de considerarnos como dos partes antagónicas en una cuestión en la que tendríamos que intentar buscar ese punto de equilibrio, porque no hacemos sino atender las necesidades y a los intereses de las dos partes, a mí me interesa alquilar y a ti te interesa alquilarme, pero lo vemos desde el conflicto, desde la trinchera, lo que no aporta nada. Pero también considero que es necesario un pacto político. Un pacto político no solamente desde el punto de vista de abordar la cuestión

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 61

de la vivienda, tenemos que ser conscientes de que somos muchas las administraciones implicadas, porque todas las administraciones estamos implicadas en resolver el problema de la vivienda. Es cierto que la competencia exclusiva corresponde a las comunidades autónomas. Es cierto que el Estado tiene que tocar diferentes áreas, diferentes materias, tiene que legislar y puede sentar unas bases y luego corresponderá a las comunidades autónomas ejercer plenamente esas competencias. También hablamos muy poco del papel que tienen que jugar los ayuntamientos y las corporaciones locales en el tema de la vivienda. A mí me preocupa que seguimos unos estudios que no dejan de ser fundamentalmente muy genéricos. Esta tarde ha estado aquí compareciendo el director de Economía del Banco de España y precisamente hablaba de eso, decía que le faltan datos, por lo que no conocen en profundidad el problema. El análisis se suele reducir a cuánto crece la población, a cuántas viviendas se construyen y a cuál es el diferencial negativo, en este caso, de las viviendas en relación con esas hipotéticas necesidades. Sin embargo, concluimos: hace falta más suelo y hace falta construir más viviendas; sí o no. Vengo de una ciudad mediana, en la que durante ocho años he sido alcalde, y en mi responsabilidad han estado la vivienda y el registro municipal de demandantes en mi ciudad. Ahora mismo, con el planeamiento estamos en condiciones de construir unas 8000 viviendas —8000 viviendas— ante unas necesidades detectadas en el registro de unos 12000 demandantes de vivienda que, en muchos casos, son parejas —son los dos—, por lo que habría que depurarlo un poco. Si se construyeran esas 8000 viviendas, ninguna iría a atender las necesidades de las personas que están inscritas en el registro de demandantes. Creo que hay que poner un poco de sentido común. Es cierto que, como vivimos las perspectivas desde diferentes puntos de vista en la ciudad, desarrollamos ámbitos de cierto nivel y nos olvidamos de cuál es la demanda real que está condicionada por los factores socioeconómicos de la propia ciudad y descuidamos mucho lo que necesitamos. Coincido plenamente en el análisis que ha hecho sobre la estructura de la demanda de vivienda, no me cabe ninguna duda. Es más, considero que, después de la crisis, ya con el boom inmobiliario, aunque ahí era muy fácil obtener crédito y, por tanto, se accedía a la compraventa. Pero en muchas ocasiones quien ocupaba la vivienda por primera vez era el tercer o el cuarto comprador, por lo que había una cadena de transmisiones de la que se iban aprovechando, con lo cual tenías que repercutir el valor del suelo, el coste de los materiales y los beneficios de los traspasos intermedios y se llegaba a unos límites que se disparaban y ahí estaba el banco que te daba el crédito, pero ya no es así. ¿Qué ocurre? Que, efectivamente, se ha expulsado a la mayor parte de la población que optarían por la adquisición de vivienda, que años anteriores eran usuarios de la vivienda protegida e iban a los diferentes regímenes de vivienda protegida, como el autonómico, el general y el régimen especial y, sin embargo, ahora son expulsados de la posibilidad de acceder al mercado de compraventa, por lo que van al mercado de alquiler. Evidentemente, como bien decía, si yo tengo cinco ofertas por mi vivienda se la doy al que me paga más que, de camino, me da más garantía de que va a cumplir y al que le pido datos de solvencia. Esa es la realidad que tenemos. Por tanto, considero que, por una parte, tenemos que prestar atención, en muchos casos, a los registros de demandantes de vivienda protegida, a las circunstancias socioeconómicas de la familia que se inscribe en el registro, porque ahí se determina claramente si son familias que pueden aspirar a una vivienda protegida de determinadas condiciones o a una vivienda en alquiler de otras condiciones, lo que, en definitiva, permite cualificar y clarificar la oferta. Tiene que haber una coordinación entre las políticas de las diferentes administraciones a la hora de definir una planificación concreta. Sin duda, a corto plazo, tenemos que aprovechar todos los elementos que tengamos a mano y ser capaces de reconvertir la vivienda desocupada en vivienda protegida con algún tipo de protección.

Hay algo —veo que se me acaba el tiempo y no quiero agotarlo— que sí me preocupa. Hay dos cuestiones que quiero plantear. Una relacionada con lo que hablábamos de sacar en alquiler viviendas para atender estas necesidades y acabar con el problema. Es cierto que, en una parte importante de los propietarios, sobre todo, cuando son pequeños propietarios o propietarios que no se desenvuelve habitualmente en el mundo de alquiler, en el mundo inmobiliario, les preocupa qué ocurrirá con mis rentas si no me pagan y qué ocurrirá con los daños que me provocan. Creo que la solución sería a través de la vía del seguro de daños o del seguro de impago, fundamentalmente cuando se trata de obtener viviendas para atender a las familias vulnerables y cuando se trata de implementar las viviendas sociales. Ahí, desde las administraciones públicas, a través de los diferentes planes de vivienda —el estatal, el autonómico y los propios planes locales de vivienda—, se deberían de articular medidas en ese sentido que permitan eliminar esas cautelas o esas reservas que pueden tener las familias a la hora de ir al alquiler, por supuesto, vinculado a que estén por debajo de los índices de referencia y a que no superen ese 30% de las capacidades económicas de la familia.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 62

Algo que también me preocupa desde la experiencia local, es cierto que tenemos que incrementar el parque público de vivienda, porque ese 1,5% es ridículo. Tenemos que superar el 15%, porque hay muchas familias que no van a ir nunca a una renta, no solamente a una renta libre, ni siquiera a una renta modulada. Se le aplican los criterios de control de precios de alquiler y, sin embargo, hay familias que no van a poder ir ahí y van a tener que ir al alquiler social. También es cierto que las administraciones públicas, al menos la mayoría de los ayuntamientos en España, no tienen capacidad para sostener indefinidamente un parque residencial que va creciendo. Habría que buscar alternativas, sin perder la calificación de vivienda protegida, para que familias que acreditaran mucho tiempo o que mantuviesen las condiciones, porque igual cambiar y pasar a la titularidad de la vivienda sería imposible. Hablo de mi ciudad, que es Huelva, donde podemos tener un parque público muy insuficiente también, pero estaríamos en torno a las mil viviendas en el parque público. Ahora mismo, es imposible sostener, cuidar y mantener el parque público. Imaginémoslo si lo multiplicamos por cinco. Por tanto, tenemos un reto importante y creo que tiene que partir desde el análisis, desde la diagnosis y, desde luego, desde la coordinación entre las administraciones.

Muchas gracias. **(Aplausos)**.

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

Por el Grupo Parlamentario Popular, tiene la palabra el señor Bayón.

El señor **BAYÓN ROLO**: Muchas gracias, presidenta.

En primer lugar, quiero agradecer a la señora Trilla Bellart su comparecencia. La verdad es que, para un joven como yo, escuchar a una persona con su conocimiento y con su experiencia es todo un privilegio hacerlo en esta casa, por lo que quiero transmitirle nuestro agradecimiento.

Comenzaba su intervención hablando de que para los jóvenes, efectivamente, la primera preocupación es la búsqueda y la obtención de vivienda. Esto es a consecuencia de la renta de la que disponemos. Según el Banco de España, la riqueza de los jóvenes se redujo un 25% en el año 2022 con respecto al año 2020. Si tenemos menos capacidad adquisitiva y menos renta disponible, como es evidente, va a ser más difícil acceder a una vivienda, y aquí es donde tienen que trabajar las administraciones. Desde el Partido Popular, por ejemplo, la Comunidad Autónoma de Galicia está incidiendo en los dos puntos que usted señaló anteriormente, es decir, en la vivienda en propiedad y en el alquiler. Por un lado, para la vivienda en propiedad, la Xunta de Galicia tiene como objetivo construir 4000 viviendas en estos cuatro años, 2024-2028, pero también, a la par, quiere incentivar el alquiler y la puesta en alquiler de viviendas que están desocupadas, a través de bonificaciones y reducciones fiscales en el IRPF en la parte autonómica, por lo que las viviendas que estén vacías tendrán 500 euros de reducción. Pero también para rehabilitar, porque también diagnosticamos, desde el Partido Popular, que hay un parque de vivienda antiguo que necesita una rehabilitación y una renovación para darle a sus usuarios unas comodidades mucho mayores y que cumplan, sobre todo, criterios de habitabilidad. Desde ahí las administraciones promueven que haya un parque de vivienda que cumpla realmente las necesidades.

En contraposición, en España, usted hablaba de la cifra de 2,5 millones de viviendas sociales, sí que puede ser bastante razonable, creo que la ley de vivienda las sitúa en cerca de 5 millones de viviendas sociales, que parece una cifra bastante utópica para la realidad que vivimos. Partir de bases utópicas, como plantea la ley de vivienda, no es el mejor inicio para atajar un problema que avanza de forma desmesurada. También nos parece muy interesante la opción del alquiler con opción de compra pensando en las personas más vulnerables y en los jóvenes, porque hoy en día, un joven que pueda tener un contrato de trabajo y percibir 1500 euros mensuales, un poquito más o un poquito menos, lo que no tiene es la posibilidad de ahorro para llegar al 20% de la vivienda. Si hacemos los cálculos de una vivienda de 180000 o de 170000 euros, ¿cuántos años tiene que ahorrar cobrando 1500 euros al mes para poder acceder? Una solución muy interesante, que los dos colores políticos hemos planteado —el Partido Popular y el Partido Socialista— son avales del 20%, que los bancos no estaban financiando. ¿Cuál es el problema que tenemos aquí? El mismo problema que con la construcción de viviendas por parte del Gobierno nacional y es que los avales ICO se anunciaron en mayo de 2023 y, a una pregunta realizada por este diputado recientemente, la respuesta del Gobierno fue que aún no se había concedido ni un solo aval ICO por parte del Gobierno de España. Desde que se anunció en mayo del 2023 hasta octubre del 2024 ni un solo aval. Evidentemente eso es una disfunción, porque estamos perdiendo muchos meses que podrían ser vitales para aliviar la tensión del mercado de la vivienda en España.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 63

También compartimos la opinión o la afirmación de que las medidas actuales separan entre malos y buenos. Los grandes propietarios o los grandes tenedores son más malos y el que tiene poco es bueno. Evidentemente, consideramos que no se trata de polarizar ni distinguir entre buenos y malos, sino de darles a todos la posibilidad de tener una vivienda o en propiedad o en alquiler. Estoy seguro de que muchas personas en España, prácticamente la totalidad, cuando quieran alquilar un piso no se fija si es de una empresa que tiene quinientos inmuebles o de un pequeño arrendador, sino que se fija en que cumpla con los criterios técnicos, en que sea confortable, en que tenga una eficiencia energética, en que esté insonorizado, en la calidad de los materiales, etcétera. Considero que tenemos que caminar por ahí y, más aún si cabe, el dato que arrojó de que las empresas o los propietarios que tienen más de quinientas viviendas son los que tienen un precio más reducido. La verdad es que la contradicción de las políticas de este Gobierno sale a la luz de una forma muy ilustrada.

Por último, también quería hacerle un par de preguntas a ver qué opina usted al respecto. En primer lugar, con las viviendas de uso turístico, se está poniendo encima de la mesa que las grandes causantes de todo este problema del mercado inmobiliario son las viviendas de uso turístico. ¿Qué opina usted respecto a qué incidencia tienen en el mercado de vivienda habitual y si la limitación a las viviendas de uso turístico va a provocar que las viviendas de alquiler habitual aumenten su oferta? Porque este es un problema de que hay mucha demanda y muy poca oferta de vivienda.

Nada más. Muchísimas gracias. **(Aplausos).**

La señora **PRESIDENTA**: Muchas gracias.

A continuación, para cerrar el debate, tiene la palabra la señora Trilla.

La señora **PRESIDENTA DE HÀBITAT3 Y DEL OBSERVATORIO METROPOLITANO DE VIVIENDA DE BARCELONA** (Trilla Bellart): Ustedes me han dado pie a que pueda profundizar en algunos de los puntos que he enunciado. Un primer tema que me ha interesado mucho, que ha planteado la representante del PNV, es que, efectivamente, uno de los problemas de la ley de vivienda del 2023 es que la declaración de zona tensionada y lo de los índices de referencia no se ha dejado en manos de la comunidad autónoma, sobre todo el índice de referencia. La declaración de zona tensionada la tiene que acabar validando el ministerio, pero, en realidad la propuesta, sí la hace la comunidad. Pero en el índice de referencia tenemos un problema. Tenemos un problema que se lo hemos planteado a la ministra y no lo decimos solo nosotros, sino que lo dice el informe del Banco de España. El índice de referencia que existe hoy para toda España se basa en los datos de Hacienda, de los declarantes del IRPF, es decir, persona física, por lo que no tenemos los precios de las personas jurídicas. Además, la declaración de renta es la de hace dos años, con lo cual estamos con un indicador de referencia que ya no es el actual. Por ejemplo, en Cataluña, el índice de referencia que teníamos en la anterior declaración de control de rentas se hizo a través de los contratos que están depositados en el Instituto Catalán del Suelo, que es el dato del trimestre. Tenemos los datos, primero, de todo tipo de operador, persona física o persona jurídica, y además están totalmente actualizados. Aquí hubo —y lo sé— muchísimo debate sobre por qué no se podía utilizar, si hay un índice de referencia en Cataluña, esa homogeneización del índice de referencia, cuando además da la casualidad de que la única zona que lo está utilizando es Cataluña, lo que parece totalmente contradictorio. Hemos pedido —no sé— que quizá pueda haber, como mínimo, un elemento de ponderación del índice general con una ponderación a partir de unos parámetros en la comunidad autónoma, que permita jugar un poco en aquellos lugares donde haya un índice de referencia propio. Esto nos ayudaría, porque, en concreto, la diferencia entre el índice de referencia de Cataluña y el del Estado nos da una infravaloración de las viviendas. Es decir, el índice de referencia estatal da unos precios más bajos que el índice de referencia de Cataluña, con lo cual a los propietarios tampoco les ha gustado demasiado esto, porque, puestos a aplicar el índice de referencia, el que teníamos era como una fotografía del momento actual del mercado y, en cambio, el que ahora se aplica, igual da una deflación de un 10 o de un 15%. Este es un tema delicado. Esto lo hemos planteado incluso a nivel de los asesores del presidente del Gobierno, y casi todo el mundo está de acuerdo en que este índice de referencia tendría que estar mucho mejor trabajado, sobre todo porque incluso las medidas que yo propongo, que son medidas no tanto coercitivas, sino de fomento, se tendrían que supeditar todas al índice de referencia. Es decir, yo le doy una ayuda al propietario siempre y cuando no me pase del índice de referencia o me lo ponga un 20% por debajo del índice de referencia. En consecuencia, el índice de referencia pasa a ser un elemento troncal de cualquiera de estas políticas de las que estamos hablando, por tanto, hay que perfeccionarlo. El Banco de España lo ha dicho, así que hay que poner los codos sobre la mesa y ver cómo se soluciona esto.

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 64

En cuanto a que el informe de la OCU dice que hay salidas hacia el alquiler temporal por miedo a la duración de los contratos, es que no ha habido problema con la duración de los contratos hasta que ha aparecido toda esta ola de medidas más exigentes para los propietarios. Los actuales cinco años para las personas físicas y siete años para las personas jurídicas se habían aplicado y no generaban ningún tipo de problema. Esto ha surgido a partir de todas estas normas que introducen más miedo, por ejemplo, a que me controlen el alquiler o a que me tenga que quedar con el inquilino si soy un gran tenedor. Esto abre unas vías de huida que no estaban antes. Con los cinco o los siete años estaba funcionando perfectamente.

En cuanto al derecho sustantivo, ustedes, en el País Vasco, son los únicos que han introducido el derecho sustantivo en la ley de vivienda, garantizando el derecho a la vivienda realmente para las personas más vulnerables, pero de alguna forma están jugando no solo con que les proveen de viviendas, sino con las ayudas al alquiler. Por ejemplo, en Cataluña no lo llamamos derecho sustantivo, pero hay ayudas al alquiler haciendo esta función. Evidentemente, este es un tema de cómo España debería avanzar hacia esa garantía del derecho sustantivo, por lo menos para los colectivos más vulnerables. En esto estoy totalmente de acuerdo.

Por lo que respecta al pacto social y al pacto político, si el pacto político lo entendemos entre administraciones, pues totalmente de acuerdo, pero si lo entendemos entre grupos políticos, se me escapa de las manos. Pero lo que me parece gravísimo es que en una confrontación política como la que estamos viviendo en nuestro país la vivienda se utilice como un arma arrojadiza entre los unos y los otros. Esto es fatal, no puede ser. La vivienda tendría que estar fuera de esta confrontación, porque es demasiado grave y son demasiados los intereses que hay detrás como para que no intentemos llegar a un acuerdo.

En cuanto al reparto competencial, sí, los ayuntamientos son los que en el proceso urbanístico tienen la capacidad de generar el suelo y decidir si ese suelo se va a destinar a vivienda protegida, a vivienda pública, o la parte que les corresponda por los aprovechamientos, etcétera. Y, efectivamente, una vez hecho ese desarrollo urbanístico, muchos ayuntamientos no tienen la capacidad financiera para promover y, después, no tienen la capacidad para gestionar, porque en España tenemos otro déficit enorme respecto a Europa, que no es solo que no tenemos suficiente parque público, que no es solo que destinamos una parte del PIB ridícula a política de vivienda, sino que no tenemos operadores sociales. En muchos países de Europa los gestores de parque social son operadores sin ánimo de lucro, son las *housing associations*, en Inglaterra, que gestionan el parque; en Holanda, por ejemplo, gestionan el 90 % del parque social, y en Francia, están las HML. Por tanto, hay unos tejidos enormes de entidades especializadas en la gestión del alquiler social, y aquí no las hemos tenido porque no habíamos hecho alquiler social nunca, tuvimos un siglo XX dedicado a la compra. En estos países se hicieron unos parques sociales o ya los tenían de antes: Inglaterra, los tenía de antes; Viena, que se pone ahora como ejemplo, los tenía desde los años treinta. En Reino Unido fue Margaret Thatcher la que en el año 1989 decidió que la gestión de los parques públicos era insoportable para el erario público y consideró que tenía que hacer dos cosas: vender la vivienda a su usuario —el *Right to Buy*— y darles la vivienda casi regalada a los residentes, o crear un tipo de organismos —que son los que realmente sustentan hoy casi toda la política de vivienda en Inglaterra— para que gestionaran esos parques y sacárselos de encima. Pero es que estamos hablando de que, en Inglaterra, el 90 % de los parques municipales eran públicos. Por eso, cuando aquí decimos que allí se hace así, tenemos que ver de dónde venimos. Pero sí, es cierto que nos falta esta figura.

Ahora aquí voy a hacer un poco de cuña publicitaria. En Cataluña, yo presido Cohabitac, que somos una coordinadora de dieciséis fundaciones que nos dedicamos a proveer vivienda social. Hemos elaborado un documento, que se lo hemos planteado a la ministra y también al Ministerio de Derechos Sociales y al de Inclusión, para fomentar en España la creación de este tipo de organizaciones. Aquí podría haber un consenso total por parte de las fuerzas políticas para crear y dar las condiciones para que se puedan promover este tipo de organizaciones. Por ejemplo, ustedes, en Madrid, tienen Provienda, que es una organización históricamente reconocida como muy potente en el ámbito de la gestión social. También en el País Vasco y en Cataluña hay muchas organizaciones. En Cataluña nosotros estamos haciendo esto en colaboración con los ayuntamientos: hacer las viviendas, gestionar las viviendas, también estamos haciendo convenios con ayuntamientos para gestionar sus viviendas, para que no tengan que crear su propia empresa. Por tanto, nos falta esta figura, y eso se podría promover de forma inmediata en España. Se podría salir con una normativa, con una ley favorecedora y, como ya he dicho, tenemos el borrador y lo hemos presentado. Eso por lo que respecta a la gestión, porque, evidentemente,

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 65

si hablamos de vivienda de alquiler, tenemos que hablar de gestión, porque, si no, lo hacemos mal. Hacer alquiler y dejarlo en manos de Dios no funciona, eso ya se ha vivido y sabemos cómo va.

Por lo que respecta a lo que se ha dicho de que antes a la gente la derivábamos hacia la vivienda protegida de distintas modalidades, el dato que tenemos —lo estudié yo, personalmente— es que, desde el año 1952 hasta hoy, en España se han construido siete millones de viviendas protegidas en las distintas modalidades, dato obtenido a partir de los visados de los colegios de arquitectos, repito, siete millones de viviendas. Si estos siete millones de viviendas se hubiesen mantenido dentro del régimen de protección, es decir, que cuando se fueran transfiriendo —no hay problema, se van transfiriendo— se hiciera a un precio controlado por la Administración, hoy tendríamos el parque de vivienda social más importante de Europa. En lugar de las 300 000 que tenemos, tendríamos siete millones sobre diecinueve. Por tanto, estaríamos en el 40 %. Ese es un error histórico que en su momento no se hizo con mala fe. Se hizo porque se pensó que, si te daban una vivienda protegida, con que tenga la protección treinta años, con los beneficios que has tenido, a los treinta años ya la puedes vender libre. No se pensó que vendría un siglo XXI después del siglo XX. Esa idea de futuro no estuvo encima de la mesa. Esto se ha desvanecido y todas estas viviendas están en el mercado libre. Por lo tanto, la reflexión es que cualquier cosa que hagamos a partir de ahora tiene que ser protegida para siempre. Si es vivienda protegida, si se hace sobre suelo público, tiene que serlo para siempre; y si es sobre suelos de reserva para vivienda protegida, también, o si se hacen políticas de concertación de público y privado, aunque sea con acceso a compra, esa vivienda debe tener un precio controlado. Y para eso hace falta una cosa que la ley de vivienda tampoco incluye, que es un gran pacto o una gran complicidad con notarios y registradores de la propiedad. Eso es fundamental, porque son ellos los que tendrían que vigilar que eso se vaya cumpliendo siempre. Todo esto son ideas que tienen que estar encima de la mesa y que tendrían que ser axiomas, ya no las tendríamos ni que discutir.

Lo de las entidades sociales ya lo he dicho.

En cuanto a lo de los jóvenes, ya he dicho también que estoy totalmente de acuerdo, pero pensemos también en otra generación, no solo en la de los jóvenes, porque el otro día estuve con unos periodistas —me entrevistan cada día— que tienen 45 años y son la generación perdida, porque durante la burbuja no pudieron acceder a una vivienda y ahora tampoco pueden. Por tanto, tenemos una generación de entre 35 y 45 o 50 años muy perjudicada por lo que ha ocurrido en el siglo XXI. Para esta gente también hay que ver cómo se podría encontrar una fórmula de acceso a la vivienda. Por mí no volveríamos a lo del acceso diferido, a la compra del franquismo, que era a cuarenta o cincuenta, pero estas fórmulas de alquiler con opción de compra sí ayudarían a muchas familias a poder tranquilizarse de cara a futuro.

A lo de los avales ICO, no le puedo dar respuesta.

El uso turístico es un tema importante, porque se ha puesto encima de la mesa también como otro de los grandes focos de enfrentamiento entre uso turístico y uso habitual. Para mí la vivienda de uso turístico tendría que necesitar licencia de actividad. En Cataluña esto lo habíamos puesto, ahora no sé cómo está. Tanto para el uso turístico, como el de temporada, es lo mismo, licencia de actividad, para que sea el ayuntamiento el que decida si la quiere dar o no, si la quiere dar en esta zona o la quiere dar en otra. Por tanto, es necesaria una licencia de actividad que, además, nos garantice que esa actividad se hace con unas garantías, como en los hoteles. No sé por qué una vivienda se puede poner en uso turístico sin saber si las toallas están limpias o no y, en cambio, a los hoteles les exigimos de todo. En definitiva, si lo ponemos como un recurso turístico, que sea con licencia de actividad, con lo cual le damos la capacidad al ayuntamiento de decidir si quiere o no quiere. ¿Quieren o no quieren? Esto me lo preguntaban el otro día en un congreso en Canarias. Por ejemplo, Canarias. Si tú estás viviendo del turismo, ¿qué haces? Aquí tienes claramente una contradicción: necesitas vivienda, un derecho a la vivienda, pero también necesitas tener actividad económica. Eso a mí me desborda. Creo que esto es un debate democrático de los propios ayuntamientos y de las sociedades, y cada una en su caso tiene que decidir si realmente prefiere tener una parte del parque dedicado a la actividad económica o lo necesita para la actividad habitual. Pero creo que tiene que estar en manos de los ayuntamientos. Por ejemplo, Barcelona ha decidido que no quiere más viviendas turísticas. Pues es una decisión que ha tomado la ciudad. ¿Es muy relevante desde el punto de vista de la vivienda? Muy poco, porque estamos hablando de 10 000 viviendas sobre 800 000. Para mí, también se lo digo, este es más un debate de turismo que de vivienda. Ahora se ha hecho este registro donde te tienes que apuntar si pones tu vivienda en uso temporal. Eso no es suficiente, creo que hace falta la licencia como una manera de regular la actividad por parte de la Administración pública. Y sobre que ellos sean los causantes de los precios en el mercado, pues sí, la

DIARIO DE SESIONES DEL CONGRESO DE LOS DIPUTADOS

COMISIONES

Núm. 218

18 de noviembre de 2024

Pág. 66

vivienda turística ha hecho un efecto espejo: si el vecino de al lado tiene una vivienda turística y está ganando 5000 euros al mes y tú estás en los 800 euros, pues eso duele. Pero, desde luego, hay que controlarlo, tiene que haber un trabajo de vigilancia de las que no tienen licencia, por lo que aquí tiene que haber un régimen sancionador. En cualquier caso, a mí se me hace muy difícil decir si tienen que existir o no existir. Para mí esto tiene que ser una decisión municipal.

Otra cosa que quería decir es que en esas zonas donde hay tantísimo problema por esa colisión enorme de la presión turística, en los criterios de adjudicación de las viviendas sociales que se hagan, tendría que haber una priorización de los trabajadores esenciales. Ese criterio en España no lo hemos contemplado nunca, siempre hemos hablado de los colectivos más vulnerables, de las monoparentales, etcétera, pero en la pandemia supimos lo que eran trabajadores esenciales y lo que no nos podemos permitir es que, por ejemplo, en una isla las enfermeras, los maestros o los médicos no puedan vivir. Cuando era joven y empecé con lo de la vivienda, en Inglaterra esto es algo que estaba y está siempre entre los criterios de adjudicación de las viviendas: los trabajadores esenciales tienen cuota de prioridad en la adjudicación de las viviendas.

Muchas gracias. **(El señor Delgado Arce: Muy bien.—Aplausos).**

La señora **PRESIDENTA**: Muchísimas gracias por estar aquí con nosotros y por compartir su conocimiento. Su intervención ha sido muy interesante. Se lo agradezco de corazón.

Para finalizar, quiero recordarles que la próxima sesión de la comisión tendrá lugar el próximo martes 26 y que antes habrá reunión de Mesa y portavoces. Les va a llegar la convocatoria. También les recuerdo que para la siguiente sesión de la comisión con PNL, que será en el mes de diciembre, tienen que estar calificadas la semana que viene, por lo tanto, tendrían que estar registradas esta semana. Se lo digo para que lo tengan en cuenta a efectos de sus grupos.

Muchísimas gracias. Se levanta la sesión.

Eran las ocho y veinte minutos de la noche.

En el caso de las intervenciones realizadas en las lenguas españolas distintas del castellano que son también oficiales en las respectivas Comunidades Autónomas de acuerdo con sus Estatutos, el *Diario de Sesiones* refleja la interpretación al castellano y la transcripción de la intervención en dichas lenguas facilitadas por servicios de interpretación y transcripción.