MEDIDAS PARA FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA EN ANDALUCÍA

El acceso a una vivienda digna es un derecho recogido en la Constitución

Española (Art. 47), que también determina el deber de las administraciones de promover

las condiciones necesarias para la igualdad en el ejercicio de los derechos

constitucionales.

El Estatuto de Autonomía para Andalucía, en su artículo 25 también consagra el

derecho a la vivienda como base necesaria para el pleno desarrollo de los demás

derechos constitucionales y estatutarios, concretando el mandato constitucional dirigido a

los poderes públicos de promover las condiciones necesarias para la efectividad del

derecho a la vivienda, incluyendo la promoción pública de vivienda.

Por tanto, existe un amplio consenso sobre la importancia del derecho a la vivienda

como uno de los pilares fundamentales del estado del bienestar y el deber todas las

administraciones de promoverlo, dentro de las posibilidades de su marco competencial.

En Andalucía, con competencias plenas en materia de vivienda recogidas en el

Estatuto de Autonomía para Andalucía, los datos de emergencia habitacional son

alarmantes, durante 2023, se produjeron 4.451 desahucios, 11 al día, de los que el 72%

son de viviendas en alquiler.

El informe de la Red de Conflictos Urbanos sobre la situación de la vivienda en

Andalucía señala que entre 2017 y 2022 solo se han construido 100 viviendas protegidas.

En 2014 alquilar un piso costaba de media en cualquier capital andaluza en torno a

472 euros, actualmente rondan los 880 euros de media. El primer trimestre de 2024 ha

protagonizado una subida histórica en los alquileres, un 14% con respecto a ejercicios

económicos anteriores.

El precio de comprar una vivienda también lleva años experimentando subidas, según los

datos del Instituto Nacional de Estadística Andalucía fue el territorio en el que se

experimentó una mayor subida de precio durante 2023, un 5%.

El precio de la vivienda en la provincia de Granada ha sufrido un incremento

inasumible en los últimos 5 años. Desde octubre de 2019, el IPC ha subido en Andalucía

un 18,8%, pero el precio de la vivienda ha subido un 22% para la compra en la provincia,

un 33% en la capital y un 23% en la Costa. Esto representa estar 3 puntos por encima del

IPC en el mismo periodo para la provincia, un 4% para la comarca de la costa y un 14%

para la capital.

Respecto del alquiler los resultados son aún más alarmantes, con una subida del 33%

para el conjunto de la provincia, un 28% en la costa y un 28% en Granada capital, lo que

indica que los precios se han disparado, sobre todo, en el área metropolitana. Estas

subidas están 14 puntos por encima del IPC acumulado de 2019 a 2024 en el conjunto de

la provincia, y 9 puntos por encima para la Costa y la Capital.

El precio de la vivienda en alquiler ha subido en la provincia de Granada 5 veces más de

la referencia marcada por la ley de vivienda para poder declararla como zona con

mercado de vivienda tensionado según el Art. 18.3.b) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo,

por el derecho a la vivienda.

Mientras tanto, los salarios medios en la provincia aumentaron tan sólo un 15% en el

último periodo El crecimiento ha sido el triple de esta referencia para la capital de la

provincia y la comarca de la costa de 5 años disponible (2017-2022), según el Instituto de

Estadístico de Andalucía. Esto supone que las familias dedican cada vez más a pagar la

vivienda y tienen cada vez menor poder adquisitivo, mientras la reducida proporción de

nuestra sociedad que representan los rentistas multiplican sus ingresos.

Todos estos datos se están viendo agravados por el aumento desmesurado e

incontrolado de las viviendas de uso turístico convierte a Andalucía en la

comunidad autónoma con más viviendas turísticas del país.

En este sentido, el decreto de la Junta de Andalucía sobre viviendas de uso

turístico es muy limitado, y básicamente se limita a incorporar lo que vía regulación

urbanística podían ya hacer los Ayuntamientos, sin que se aporte un marco competencial

y unas herramientas que limiten las viviendas a usos no habitacionales únicamente

cuando esté garantizado el derecho a la vivienda, recogido tanto en la Constitución como

en el Estatuto de Autonomía, para el conjunto de la ciudadanía andaluza.

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda es la primera ley

estatal reguladora del derecho a la vivienda desde la aprobación de la Constitución.

Su disposición final tercera incluye la posibilidad de aplicar un recargo en el Impuesto

sobre Bienes Inmuebles (IBI) a los inmuebles de uso residencial desocupados con

carácter permanente, que “podrá aplicarse a aquellas viviendas vacías durante más de

dos años, con un mínimo de cuatro viviendas por propietario, salvo causas justificadas de

desocupación temporal, tasadas por la ley”. Asimismo, la norma permite el incremento del

recargo actualmente situado en el 50% de la cuota líquida del IBI “hasta un máximo del

150%”, en función de la duración de la desocupación y del número de viviendas también

desocupadas, pertenecientes al mismo titular en el término municipal.

Nuestro municipio no es una excepción a los graves problemas de acceso a la

vivienda que sufre nuestro país. Durante los últimos años se ha podido observar un aumento

importante de las personas con dificultades para acceder a una vivienda en condiciones

de mercado, multiplicándose las demandas de vivienda social, especialmente entre

personas en riesgo de exclusión y jóvenes.

El encarecimiento de la vivienda, la escasa oferta de alquiler y, en zonas costeras,

la práctica cada vez más frecuente de no alquilar durante años completos, han generado

graves problemas de acceso a una residencia habitual.

La declaración de Zonas Tensionadas permitiría regular los precios de los nuevos

contratos de alquiler, con el fin de contener la escalada de precios. El recargo del IBI de

viviendas permanentemente desocupadas de grandes tenedores contribuiría a ampliar la

oferta de alquiler. Ambas medidas mejorarían las condiciones para el acceso a una

residencia habitual de jóvenes y personas en riesgo de exclusión.

Por todo ello, proponemos al Pleno de la Corporación la adopción de los siguientes

ACUERDOS:

PRIMERO.–– Instar a la Junta de Andalucía a declarar las Zonas Tensionadas existentes

en base a lo establecido en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda,

ajustando el precio del alquiler en zonas tensionadas:

* Garantizando topes en el precio de alquiler, impidiendo subidas más allá del 3%.
* Estableciendo la posibilidad de prórroga extraordinaria anual para el arrendatario tras la finalización del contrato por un periodo máximo de tres años, en los mismos términos y condiciones del contrato en vigor.
* Aprobando Incentivos fiscales para el alquiler de larga duración

SEGUNDO. –- Instar a la Junta de Andalucía a dar cumplimiento a la ley que obliga a

destinar el 70% de los saldos positivos anuales de los depósitos de alquiler a la

promoción pública de vivienda

TERCERO.–-Instar a la Junta de Andalucía a ejecutar todos los recursos en materia de

vivienda que le son transferidos por el Estado

CUARTO.–-Instar a la Junta de Andalucía a establecer una moratoria, regular y limitar las

viviendas de uso turístico

QUINTO.–-Instar al Gobierno de la Junta de Andalucía y del Estado a dedicar el 2% del

PIB de sus respectivos presupuestos a políticas activas en materia de vivienda

priorizando la ampliación del parque público de vivienda de alquiler asequible y no

descalificable.

SEXTO.–- Exigir al Gobierno de España a abrir un proceso de diálogo con la participación

de agentes sociales, políticos y económicos para, una vez cumplido el año de vigencia de

la ley Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, avanzar en el desarrollo

efectivo de los principios generales que la misma establecen con el objetivo de garantizar

el derecho a la vivienda a través de la intervención pública en la materia.

SÉPTIMO.–– Iniciar los trámites necesarios para aplicar un recargo del IBI a las viviendas de

grandes tenedores (titulares 5 o más viviendas en alquiler), desocupadas durante dos o

más años, según los términos establecidos en la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el

Derecho a la vivienda.

OCTAVO .–- Dar traslado de los acuerdos a la Presidencia de la Junta de Andalucía y a los

Grupos políticos del Parlamento de Andalucía.