

DECÁLOGO DE MEDIDAS PARA EL ACCESO A VIVIENDA ASEQUIBLE

1. Ayuda directa de hasta 36.000 euros para jóvenes y familias en la compra de su primera vivienda.

La capacidad de ahorro de jóvenes y familias se ha visto mermada por el encarecimiento de las facturas y de los precios de la vivienda. Si no puedes ahorrar, no tienes el dinero necesario para comprarte una primera vivienda. Por lo tanto, se propone una ayuda a fondo perdido de hasta 36.000€ (en función del precio de la vivienda) para que actúe como entrada para jóvenes y familias con niños a cargo.

Esta medida no puede ir sola, tiene que ir acompañada de una vigilancia de precios en el mercado inmobiliario y de un convenio con constructores, promotores y agentes inmobiliarios para garantizar que no se produzcan subidas de precios orientadas a cubrir la ayuda propuesta.

De igual forma, hay que garantizar que las viviendas objeto de esta ayuda directa cumplen con los requisitos establecidos en el Código Técnico de la Edificación.

2. Más avales públicos: Sin requisitos extra de la banca. Incluyendo obra nueva sobre plano y preconcesión desde la firma del contrato.

Lo avales públicos no están llegando a su público objetivo de manera eficaz. Es un gran fracaso que apenas se hayan superado los 800 avales en 5 años. 165 avales al año para una franja de edad que supera las 405.000 personas en la Región de Murcia. Estamos hablando que una medida como esta ha llegado al 0.2% de la población objeto.

Lo que aparentemente es una buena medida está frustrando a jóvenes por no llegarles. Por ello, proponemos una reformulación de la misma en dos sentidos:

- Conveniar con la banca para que impedir más requisitos que los que la medida ya recoge. La Administración actúa de respaldo y no se deben exigir más requisitos que para el acceso a una hipoteca sin el aval.
- El aval joven no está fomentando la construcción de vivienda para jóvenes porque ni incluye la obra sobre plano ni se concede desde la firma del contrato. Por lo tanto, no puede actuar como un aval para aquellos que lo necesita y no está fomentando promociones específicas.

3. Vivienda pública para siempre: Garantizar que la vivienda y el suelo público sean siempre públicos.

Poner cortos periodos de protección a la vivienda, así como vender la vivienda pública nos ha convertido en la Región con un menor parque de vivienda pública y vivienda protegida de toda Europa. Esto influye directamente tanto en el precio general del mercado de la vivienda como en el acceso a la vivienda para aquellos que tienen rentas más bajas.

Los suelos de titularidad pública con calificación de suelo residencial no podrán ser enajenados por las administraciones públicas, y deberán destinarse a la construcción de vivienda pública asequible.

Las viviendas públicas asequibles, promovidas por administraciones públicas, conservarán siempre su carácter de vivienda de titularidad pública, y su gestión para alquiler asequible.

Las viviendas asequibles de titularidad privada sujetas a cualquier régimen de protección, con ayuda o financiación pública, conservarán indefinidamente su calificación como vivienda protegida, y por lo tanto su precio máximo de venta, según lo establecido.

Si desprotegemos la vivienda que hemos construido y damos carta ancha para que con la vivienda que se ha hecho con el dinero de todos y en el suelo de todos pueda darse a la especulación, estamos regalando tanto el dinero público como participando en el negocio de la especulación con un derecho que no se está garantizando.

Por el contrario, si mantenemos la protección de la vivienda de manera permanente, estaremos contribuyendo a que se influya en el precio de la vivienda en las zonas donde hay vivienda protegida y la administración actúe como garantía de acceso al artículo 47 de la Constitución.

4. Impulso a las nuevas fórmulas: Reconocimiento del cohousing e incentivos para la vivienda cooperativa.

Nuevas fórmulas de convivencia se están forjando en nuestra sociedad como garantía de lucha contra la soledad no deseada. El cohousing y la vivienda cooperativa son dos modelos a fomentar y que se están constituyendo como la principal alternativa a las urbanizaciones tradicionales.

En un nuevo modelo de convivencia y mediante acuerdos con las entidades y organizaciones promotoras de los mismos se insta a establecer un plan regional de promoción del cohousing y una estrategia de vivienda cooperativa, así como el reconocimiento de estos.

5. Reducción de tiempos: Más medios humanos y técnicos para agilizar trámites y generar oferta.

La Consejería de Fomento y la de Medioambiente son las grandes barreras que tienen tanto ayuntamientos como promotores, colectivos y los ciudadanos particulares para aumentar la oferta de suelo urbanizable y construir nuevas viviendas. Todo esto no se da por el trabajo de los funcionarios, sino por la precarización de estos y la falta de recursos técnicos y humanos a la que nos han castigado los últimos gobiernos regionales.

Por esta razón se promueve un plan de recomposición, aumento y contratación de mayores efectivos personales y técnicos que agilicen los trámites y den respuesta a las instituciones, promotores, constructores y ciudadanos reduciendo plazos y garantizando la actividad y la oferta de suelo.

6. Poner tope al precio de los alquileres: Declarar las zonas tensionadas.

La Región de Murcia se ha convertido en la Comunidad Autónoma donde más sube el precio de la vivienda de todo el país. Esto es consecuencia de la inacción, así de como de no querer actuar en la raíz del problema. Solo con la construcción y con el aumento de la oferta de vivienda no se va a contribuir a bajar el precio de la vivienda. De hecho, durante la burbuja inmobiliaria, entre 2000 y 2008, en los años donde se construyeron más viviendas en toda la historia de España, el precio también escaló como nunca.

Además, en todos los municipios donde se está aplicando, tanto en Galicia, Navarra, País Vasco, Cataluña o Asturias, se están moderando los precios y no se está retrayendo la oferta. Lo dicen los datos oficiales tanto de portales como de instituciones públicas. Además, aplicando esta medida de precios de referencia se pueden promover deducciones fiscales a quienes bajen el precio de esta según recoge la propia ley.

7. Deducciones fiscales autonómicas: Para menores de 36 años que vivan de alquiler.

Proponemos incrementar las deducciones fiscales con una finalidad clara centrada en promover el acceso a la vivienda. En la Región de Murcia las deducciones fiscales para menores de 36 años que viven de alquiler están en un 10% hasta un máximo de 300 euros. Proponemos que se incrementen hasta un 25% con máximo de 600 euros.

De esta manera, no solamente le llega dinero a través de ayudas sino también a través del tramo autonómico de la renta en función de los ingresos que se tienen y ayudando al acceso a una vivienda en alquiler.

8. Aval Joven al Alquiler: Que cubra el precio de la fianza del alquiler.

El modelo del aval joven a la compra es un modelo que no está funcionando como debiera porque no ha sido reformado conforme a su funcionamiento y los posibles vacíos que dejaba. Pero es cierto que ha puesto sobre la mesa a las instituciones como garantes de la ciudadanía cuando tienen problemas de acceso a un derecho.

De este modo, y conforme se señalan algunos de los problemas que tienen los demandantes de vivienda en alquiler la fianza se ha constituido como otro elemento más que contribuye a los problemas de acceso a una vivienda. Por lo tanto, para los inquilinos y garantizando un sistema que de confianza a los que ponen sus viviendas en alquiler.

9. Bonificaciones fiscales: Para jóvenes. Deducciones fiscales para los propietarios.

En el sentido del punto 6 también queremos introducir bonificaciones fiscales para aquellos que contribuyan en inversiones en su primera vivienda, sea a través de compra o de una donación o herencia en vida a través del tramo autonómico de IRPF. También se propone incluir deducciones para la construcción de vivienda habitual para menores de 36 años y en deducciones a jóvenes menores de 36 años que se hayan emancipado a través del Impuesto sobre las Personas Físicas.

Paralelamente, y para contribuir a aumentar la oferta de viviendas en el mercado de alquiler de la Región de Murcia proponemos deducciones fiscales para pequeños propietarios que tengan un máximo de 3 viviendas y cuyas viviendas antes estuvieran vacías y sin ocupar. Con esto contribuiríamos a sacar viviendas al mercado que están cerradas.

10. Bonificación fiscal: Que cubra el importe del seguro de impago de alquiler al 100% (hasta 600€).

El impago del alquiler no es el principal problema que tienen las personas que ponen sus casas en el mercado, pero si es un problema que se debe evitar. Además, se ha generado un miedo que puede ser cuestionado según los datos, pero es un sentimiento que debe ser combatido a través de iniciativas efectiva de las instituciones.

Por ello proponemos que la administración actúe como cortafuegos para posibles impagos y den garantía a los pequeños propietarios que ponen sus casas en alquiler. Así como de respaldo y proteja a los inquilinos que pagan y no tienen por qué tener un sistema de desconfianza.