

Grupo de trabajo sobre Políticas de Alquiler de Vivienda:

Sensibilización necesaria hacia la ciudadanía:

- La gente funciona por criterios muy elementales como que “el alto precio del alquiler invita a comprar”, para “conservar valor”
- Se precisa un cambio de conciencia de la ciudadanía: “Yo quiero MI piso”
- La gente está asustada por lo que significa la hipoteca

Jóvenes:

- El alquiler es una buena manera para facilitar la primera emancipación, incluso con 18 años.
- Mientras que la mentalidad suele ser “emanciparse a los 30 y comprar una casa”

El mercado libre de alquiler. Cómo regularlo. Cómo controlarlo

- Los arrendadores quieren ganar dinero
- Los arrendatarios quieren pagar algo razonable
- El alquiler medio en Euskadi es de 919€/mes

La administración

- El alquiler tiene que ser barato, para que sea una solución
- El alquiler tiene que ser mediante subvención, pues en el mercado libre, con alquileres baratos sólo se encuentran “chabolos”, sin las mínimas condiciones.
- La administración tiene que contar con el dinero suficiente para subvencionar el alquiler.
- Así representa a las clases populares, en vez de a los bancos.
- Aumentar el rigor y la eficacia.
- Aumentar el control del gasto, evitando despilfarros.
- Administrar bien, para no enriquecer a unos y perjudicar a otros.
- Las Políticas de Alquiler han de ser firmes.
- Debe fomentar la “cultura financiera”, formando a niños o jóvenes sobre temas de economía que les van a afectar como adultos (IRPF, Euribor, Interés, qué significa que baje o suba)
 - o Hemos tenido hace poco los intereses más bajos de la historia, 2,2%.
 - o La hipoteca es un yugo de 40 años. Mejor estar formado en qué significa antes de de firmarla.
 - o La gente no se imaginaba que los tipos fueran a subir.
 - o El estado ha sido connivente por no informar.

- Para la Administración las políticas de alquiler son un gasto enorme mantenido en el tiempo.
 - o El parque de alquiler es un gasto a mantener.
 - o También se puede poner como un “Costo de planeamiento”, exigiendo a los Ayuntamientos tener viviendas de alquiler.
- Es fundamental el criterio de si la vivienda es no o un bien social:
 - o Aunque tenga pérdidas, igual que se asumen pérdidas en otras partidas como el B.E.C.
 - o Debe buscarse la rentabilidad “Social”, no la “económica”
- Hay propuestas de que el 100% de la Vivienda Protegida sea de alquiler.
- Medidas como la Renta de Emancipación hay que ponderarlas bien. Se estima que ha supuesto un incremento en los alquileres de un 50% de dicha renta. Las intervenciones directas contribuyen a subir los precios.

En cuanto a la vivienda

- Adaptar los m2 del alquiler según las necesidades de la unidad convivencial: Las de pequeño tamaño aligerarían el alquiler durante ciertos periodos de la vida.
- No tiene sentido que la Administración no haga más itinerarios de vivienda que fomente la “movilidad”, ej: te toca 90m2 y no necesitas tanto.
- Ahora la vivienda VPO tipo es de 75m2.
- Se están haciendo promociones de 1 habitación.
- Hay 4 veces más unidades convivenciales que crecen que las que decrecen.
- Los promotores privados que iban a hacer de 90-100 m2, ahora están haciendo de 60 m2 con más salida.

Los Suelos Dotacionales

- Son una alternativa barata.
- Se trata de aprovechar solares (inicialmente planificados para pequeños ambulatorios o colegios que ahora no se precisan) y construir en ellos alojamientos rotacionales con servicios comunes.

Los inmigrantes

- también tienen la mentalidad de compra.
- Son especialmente vulnerables.
- Son los primeros que se quedan sin empleo.
- Las inmobiliarias no les alquilan pisos. ¿Cómo hacerlo? ¿A nombre de una ONG? Es un peso impresionante, incluso con arrendadores que paguen.

- Es muy útil dentro de una ONG la figura del “mediador social”, preferentemente del país de origen del arrendatario, para acercar las partes, aliviar conflictos, ayudar a la negociación inicial.

Mercado negro de alquiler:

- Hay que erradicarlo.
- Lo mismo que se controlan viviendas vacías, habría que controlar las que están “llenas”, alquiladas sin declarar ingresos, normalmente funcionan como mafias.
- La responsabilidad es de la “Inspección de Hacienda”, pero se centra en los grandes fraudes (empresas).

Los arrendadores

- El alquiler no es la panacea ahora: Con la situación actual, el 90% de las personas eligen ser propietarios.
- Tratan de ganar lo más posible. Una de las causas es el precio exagerado solicitado por los arrendadores. Se precisa una mentalidad más solidaria: La propia sociedad es culpable de la situación, no sólo los bancos.
- Ponen la excusa de que “no existen garantías jurídicas”, “no te paga y no le puedes sacar”, “el tiempo desde el impago hasta el desahucio es de 1 año”. Incluso llegan a renunciar a ingresos de 10.000€/año por miedo o comodidad.
- Se ve importante que sí pueda ser desahuciado quien no paga por “jeta”.

La Ley de Arrendamientos Urbanos

- Defiende al inquilino.
- Si fuera más flexible el plazo mínimo de arrendamiento:
 - o Generaría más inseguridad en el inquilino. A nadie le gusta ir con la mochila de un lado para otro.
 - o Pero por otro lado, habría más oferta de alquiler, de personas que sólo lo quieren alquilar por ejemplo 3 años.

Escalada de precios

- Se precisa una garantía en los precios, por ejemplo: El IPC.
- En Bizigune:
 - o Hay sólo 4.000 pisos: 1/4 de la demanda.
 - o Muchas veces no coincide la ubicación de la demanda, con la de la oferta
 - o Se aceptan el 85% de los pisos, es un chollo para el propietario
- Hay que crear una conciencia social en cada ciudadano, para ello es necesario promover movimientos ciudadanos y campañas de sensibilización y concienciación.

- Aumentar las campañas de comunicación de los alquileres y los diferentes programas (Bizigune, Etxebide), los derechos... La gente no está informada.
- Se habló de que la administración sea dueña del parque público y vaya adquiriendo casas.
 - o Hay que notar que en las VPO la administración es “Titular”, en Bizigune, sólo “Mandataria”
 - o Una estimación podría ser: 85.000 viviendas x 120.000€ aprox 11.000 millones de €, aproximadamente todo el presupuesto anual del Gobierno Vasco. Se debe hacer año por año, teniendo en cuenta que si la administración construye, recibe en 2 años el dinero. Si alquila, en 40 años.