



## PLATAFORMA POR UNA VIVIENDA DIGNA COMITÉ TERRITORIAL DE MADRID - COMUNICADO 09/05/2007 -

### **La política de vivienda de Aguirre ha sido un fracaso y un engaño a los jóvenes, según la PVD**

*Dos años después del inicio del Plan de Vivienda Joven 2005/2008 de la Comunidad de Madrid, y a pocos días de las próximas elecciones, la Plataforma por una Vivienda Digna valora su contenido y desarrollo, así como las nuevas medidas anunciadas por la presidenta. La PVD afirma que el plan no soluciona el problema de los jóvenes y usa recursos públicos para apoyar los intereses de promotores y especuladores.*

Los problemas de vivienda de los jóvenes madrileños no tienen visos de solucionarse a corto y medio plazo por las iniciativas de la Comunidad de Madrid, según las conclusiones de la Plataforma por una Vivienda Digna. En un análisis sobre el Plan de Vivienda Joven 2005/2008 publicado recientemente por la plataforma, se valora el mismo como un mero instrumento para aparecer en los medios de comunicación anunciando viviendas de promoción pública, mientras se apoyan los intereses de promotores y constructores. El análisis recoge también aspectos como la intención de confundir la estadística de pisos protegidos, o los precios desorbitados tratándose de vivienda protegida.

La Plataforma señala además que, en cualquier caso, las viviendas prometidas para esta legislatura no se han construido. Según un portavoz de la organización, "de las 79.000 viviendas en régimen de alquiler con opción a compra para menores de 35 años prometidas por Esperanza Aguirre para 2007, apenas se han hecho realidad unas 400".

La PVD considera que, de todas formas, la solución no está sólo en construir más vivienda sea del tipo que sea, sino en efectuar reformas en aspectos como la ley del suelo, la regulación de las cooperativas, la inspección del fraude, la protección de zonas de valor ecológico, la penalización fiscal de los pisos vacíos, rebajar el módulo de la VPO, etc. "aspectos sobre los que Aguirre nunca se pronuncia".

En cuanto al contenido del plan, la Plataforma destaca en su análisis los siguientes puntos.

#### **En vez de viviendas protegidas, precios protegidos**

Las viviendas protegidas del Plan de Vivienda Joven 2005/2008, en prácticamente todas sus modalidades, son tan caras que son difícilmente pagables por un titular que cumpla los requisitos de renta para acceder a ellas.

En concreto, todas las viviendas del plan tienen precios que oscilan entre los 138.000 y los 213.000 euros, a lo que se sumarían los gastos de escrituración y seguros. Teniendo en cuenta los umbrales máximos de renta necesarios para acceder a los sorteos, un gran número de los pocos "agraciados" se ve en la situación de que una vez que le ha correspondido la vivienda, no pueden pagarla.

Sabiendo además que más del 70% de los jóvenes madrileños entre 18 y 29 años tienen un contrato temporal, tras los sorteos otra consecuencia frecuente es que aquellos a los que les ha correspondido una vivienda sólo puedan pagarla si tienen aval y se hipotecan a 50 años "y eso dejando para la vivienda un porcentaje muy elevado de su sueldo", afirma el representante de la PVD.

Recordemos que esto ocurre porque el ejecutivo presidido por Esperanza Aguirre, ayudado por la permisividad del Ministerio de la Vivienda, ha subido el precio oficial de las viviendas protegidas dos veces en la última legislatura, hasta duplicarlo. "Lo que ofrece este plan no puede llamarse vivienda de protección pública, que por definición ofrece viviendas de coste bajo para personas de rentas bajas. Lo único que realmente protege la Comunidad de Madrid es el precio de la vivienda en general".

## **En vez de ayudas a jóvenes, ayudas a promotores y propietarios**

Otro de los aspectos que resulta incomprensible para la PVD dentro del Plan de Vivienda Joven de la Comunidad de Madrid son las ayudas económicas directas a personas que ya son beneficiarias de una vivienda protegida. Según la Plataforma en defensa del artículo 47 de la Constitución, el hecho de que alguien a quien ya ha correspondido una VPP necesite recibir una ayuda directa para poder pagarla es una confirmación de que el precio es demasiado alto. "Nos parece escandaloso, ya que estas ayudas directas (cheque vivienda) en realidad acaban en el bolsillo de los promotores. Lo lógico sería bajar el precio de las VPP y adecuarlo a los niveles de renta requeridos para optar a una de ellas".

Por otro lado existen en el plan ayudas a promotores para incentivarles en la construcción de vivienda protegida, como si la construcción de este tipo de viviendas no generase suficiente rentabilidad, cuando el suelo sobre el que se construye no es suelo privado. "Si el pocero de Fuenlabrada, un promotor privado, vende viviendas de tres dormitorios a 88.000 euros en suelos del ayuntamiento y no pierde dinero, ¿Cómo se explica que pisos similares en otros pueblos de Madrid, en suelos de la comunidad autónoma o de ayuntamientos, cuesten hasta 200.000 euros y además se ayude económicamente a los promotores?"

Además, la PVD considera errónea la forma en la que el Plan de Vivienda Joven incluye las ayudas a propietarios para rehabilitar viviendas para el alquiler. En esta categoría de ayudas el plan no recoge ningún tipo de regulación que garantice que el posterior alquiler será para personas necesitadas, ni el precio de dicho alquiler una vez rehabilitada la propiedad.

## **Sorteos municipales presentados como autonómicos y lista única engañosa**

En muchas de las promociones, tras la firma del convenio pertinente con la CAM, son los ayuntamientos los que establecen los requisitos para poder optar al sorteo de esas viviendas protegidas y llevan a cabo la construcción de las mismas. Muchos ayuntamientos limitan la participación a las personas empadronadas en el mismo. Sin embargo, la Comunidad de Madrid realiza el sorteo y se anota esas viviendas como suyos. Es decir, "realmente son sorteos municipales pero la CAM los presenta y anota como suyos".

Por la misma razón, según apunta el informe, la llamada lista única es un engaño. La Comunidad de Madrid publicita una lista única de demandantes que optan a todos los pisos protegidos que se construyan al amparo de este plan, pero son los municipios adheridos al mismo los que eligen qué lista –única o propia- utilizar. Así, los incluidos en la "lista única" no participan en todos los sorteos, como intenta transmitir la CAM, sino sólo en algunos.

## **Protegida hoy, especulativa mañana**

Según el plan de vivienda joven actual, después de 25 años las viviendas pasarían a ser de régimen libre, por lo que sus propietarios podrían venderlas al precio de mercado y sacar beneficio de ellas. "Para la PVD el régimen legal de protección pública no debería ser finito, las viviendas no deberían pasar al mercado libre nunca, ya que esto favorece la especulación, el fraude y desvirtúa el sentido de crear viviendas protegidas".

Estas son sólo algunas de las conclusiones de la Plataforma por una Vivienda Digna en su análisis del Plan de Vivienda Joven. El texto completo del análisis puede encontrarse en la web [www.viviendadigna.org](http://www.viviendadigna.org), dentro de la sección de documentos, en el apartado destinado a la Comunidad de Madrid. En él se señalan también contradicciones entre los diferentes decretos en los que se articula el plan de vivienda joven, como es el caso del momento de la solicitud del Cheque Vivienda.

## **Las últimas promesas de la presidenta**

Sobre la reciente propuesta de Aguirre de avalar hasta con un 15% la entrada a un piso la PVD afirma que "es una muestra más de una política que apoya sólo a promotores y especuladores y que consiste en ayudar a los jóvenes a pagar el precio de un piso sobrevalorado según todos los analistas, en vez de tomar medidas para que sean más asequibles o poner en el mercado viviendas públicas concebidas para los salarios reales de la ciudadanía".

Para la plataforma, iniciativas como el aval, la ayuda directa a la compra o la hipoteca con facilidades sirven (casualmente todas) para que la burbuja inmobiliaria se mantenga, y demuestran que en Madrid no se hace política liberal, de la que tanto se enorgullece Aguirre, sino política intervencionista para beneficiar a ricos y grandes empresas. "Una tendencia perversa que, especialmente los jóvenes madrileños, nos estamos tragando sin rechistar". Ha sido ilustrativo que en una entrevista reciente, la presidenta, tras criticar ferozmente el intervencionismo en materia de vivienda y el tratamiento fiscal de las viviendas vacías –recordamos que impedir la especulación es un mandato constitucional-, anunciaba las intervenciones de su gobierno que nos convierten a todos los madrileños en avalistas de pisos sobrevalorados.

Afortunadamente podemos contrastar estas medidas con propuestas recientes de otras comunidades, como el País Vasco. Allí, el consejero de vivienda, tras imponer un canon a los pisos vacíos, ha asegurado que de gobernar en la próxima legislatura se garantizará por ley que ningún vasco tendrá que pagar más del 30% de su sueldo por una vivienda, derecho que podría ser reclamado ante un juez. Una circunstancia que la mayoría de jóvenes de Madrid, hoy por hoy, no pueden ni soñar.

Conviene recordar que, según la Constitución Española, las competencias en materia de vivienda y urbanismo pertenecen a las comunidades autónomas, por lo que la principal responsabilidad del problema está en ellas.

Sobre la hipoteca joven de la CAM, la PVD considera una aberración que funcionarios públicos se dediquen a ofrecer un producto del que se benefician entidades bancarias. "Imagínese que un joven va a una oficina de la Comunidad de Madrid para informarse sobre transporte público y allí un funcionario le da como solución que se compre un Renault Clio, eso sí, a pagar en cómodos plazos. El joven finalmente compra el coche, el dinero se lo reparten entre el banco y el concesionario, y la oficina de ventas y el sueldo del comercial lo pagamos entre todos los madrileños. Es demencial, ¿no? Pues la hipoteca joven es lo mismo".

Nada menos que 16.000 jóvenes han suscrito este tipo de hipoteca en sólo 16 meses, frente a las apenas 400 viviendas en alquiler con opción a compra entregadas. En el primer aspecto la CAM se ha aplicado mucho más, ¿por qué será?

En conclusión, para la Plataforma la actual política de vivienda protegida de la Comunidad de Madrid no se diseñó para resolver el problema, sino para aparentar ante los medios de comunicación y para proteger los intereses de los promotores, manteniendo o incluso ayudando a inflar la actual burbuja inmobiliaria.

En este sentido, la PVD quiere aclarar que "el crecimiento sin fin de los precios nos perjudica a casi todos y sólo interesa a los involucrados en el sector, menos de un 25% de los madrileños, y sólo hasta cierto punto, porque cuanto más grande sea la burbuja más drásticas serán las consecuencias de un pinchazo, y ahí está el ejemplo de Japón". Los madrileños directamente empleados en el sector de la construcción son el 10,9% (INE, 2006).

En cuanto a los propietarios de una vivienda, "deberían dejar de hacerse el cuento de la lechera. En casi todos los casos la venderían sólo para comprar otra, y el salto en dinero contante y sonante para adquirir la nueva casi siempre es mayor cuando el mercado ha subido. Basta con hacer números con las dos hipótesis".

Según la PVD, "es una utopía pensar que la actual presidenta de la Comunidad de Madrid, relacionada por vínculos familiares con una de las mayores consultoras inmobiliarias del país (Aguirre&Newman) y con otros negocios inmobiliarios, pondrá en marcha algún día iniciativas que favorezcan de verdad un mejor acceso a la vivienda para los jóvenes madrileños, ya que esto iría en contra de los intereses que realmente defiende, los de los promotores, constructores y especuladores". Pero además, "es muy irresponsable la intención velada de la CAM de apoyar la burbuja, porque cualquiera sabe que la situación no durará eternamente y cuanto mayor sea el pinchazo más grave será la crisis, y eso afecta prácticamente al 100% de los ciudadanos y empresas de la Comunidad de Madrid".

Plataforma por una Vivienda Digna  
Comité territorial de Madrid  
<http://www.viviendadigna.org>  
madrid@viviendadigna.org