



## **PLATAFORMA POR UNHA VIVENDA DIGNA**

**web: <http://www.viviendadigna.org/galiza>**

**email: [galiza@viviendadigna.org](mailto:galiza@viviendadigna.org)**

### **- REIVINDICACIÓN -**

"Todas as persoas españolas teñen dereito a gozar dunha vivenda digna e axeitada. Os poderes públicos promoverán as condicións necesarias e establecerán as normas pertinentes para facer efectivo este dereito, regulando a utilización do solo de acordo co interese xeral para impedir a especulación. A comunidade participará nas plusvalías que xere a acción urbanística dos entes públicos". Art. 47 da Constitución Española de 1978.

A ausencia dun mecanismo de control democrático no caso de omisión das disposicións contidas na Carta Magna provocou que os nosos sucesivos gobernos nas súas diferentes instancias –estatal, autonómico e local– esqueceran sistematicamente o buscaren fórmulas que garantan a aplicación dun artigo que recolle un dereito básico da cidadanía: o acceso a unha vivenda digna. Esta deixadez de obrigas causou que:

- Se producira unha escalada desorbitada dos prezos da vivenda fronte aos salarios en todo o territorio estatal: entre 1987 e 2005 os prezos da vivenda incrementáronse máis dun 250%, mentres que os salarios apenas subiron por riba do IPC. (1)

- Que o acceso á vivenda por parte de certos sectores da poboación se convertese en algo practicamente imposible con esforzos medios de compra que no caso da mocidade supoñen nalgúns casos preto do 90% do salario dun mozo ou moza, ou o 60% no caso dunha parella nova. Isto, unido aos tamén altísimos prezos do aluguer, tradúcese nunha baixísima taxa de emancipación a nivel nacional do 40% e nuns niveis preocupantes de endebedamento familiar para aquelas persoas que si conseguiron emanciparse. (2)

- Proliferen as vivendas baleiras e secundarias que, na maioría de os casos, mantéñense así só con fins especulativas. En España, segundo o último censo de poboación e vivendas realizado no ano 2001, hai 3.091.596 vivendas baleiras, ás que de sumarmos as 3.351.300 vivendas secundarias, obtemos un total de 6.442.896 vivendas que ou ben non se usan, ou ben se empregan cunha intensidade reducida. (3)

- Se producira unha drástica redución da construción de vivendas de protección pública, precisamente nun momento de conxuntura tan difícil no tocante ao acceso á vivenda. Se en 1980 se construíron 120.000 vivendas de protección oficial en todo o territorio estatal, no ano 2004 construíronse tan só 55.640, o que non alcanza sequer un 7% do total de vivendas construídas. A escasa proporción de vivendas de protección oficial respecto á vivenda libre favoreceu os focos de exclusión social nos barrios de menor poder adquisitivo. (4)

- Se experimentara que o crecemento da economía española se apoie nun recurso de dubidosa sustentabilidade como é a construción, e que se producira unha atracción masiva do investimento privado con fins lucrativas sobre un ben de primeira necesidade como é a vivenda. O encarecemento derivado deste incremento de demanda provocou que a un amplo sector da poboación se lle negue o acceso a ese ben de primeira necesidade, e a outro gran sector lle supoña endebedamentos por períodos de até 40 e 50 anos. Como datos significativos, a construción contribuíu en 2003 cun 22% ao aumento da riqueza nacional e o investimento estranxeiro en inmobles españois medra cada ano, malia que diminúe no resto de áreas, e xa supón un 40,5% do total do investimento estranxeiro directo no noso país. (5)

- Descendera a calidade de vida da maioría dos cidadáns e cidadás na maior parte das capitais, e se permitira que os barrios céntricos, con infinidade de vivendas baleiras, non teñan un axeitado relevo xeracional que permita seguir amortizando instalacións e infraestruturas. Namentres, a obsesión pola construción de novos barrios na periferia provocou o colapso das vías circulatorias e medios de transporte nos desprazamentos diarios cara aos postos de traballo e provocou ademais dificultades de mobilidade que tamén se viron agravadas pola concentración inexplicable de grandiosas superficies comerciais en zonas de alto poder adquisitivo.

- Se producira un malgasto e dilapidación de recursos naturais como a auga ou enerxía, e un dano irreparable a espazos de gran valor medioambiental, coa construción de vivendas cuxa demanda só está sustentada por grupos de investimento que teñen como único obxectivo a especulación e o beneficio inmediato fóra de toda lóxica produtiva e desenvolvemento sustentábel.

- Escaseza de inspección e regulación dun sector no que aumentaron de xeito significativo os abusos e delitos: economía somerxida, defectos de construción, infravivendas, contratos abusivos, información falseada, sociedades 'fantasma', etc. Isto levou a organismos como a Axencia Tributaria a tomar medidas para redobrar o control sobre este tipo de negocios, pero até o día de hoxe non se tomaron accións concretas para protexer aos e ás particulares fronte ao que é, na maioría dos casos, o maior esforzo financeiro das súas vidas.

**¡ ÚNECHE A NÓS EN [WWW.VIVIENDADIGNA.ORG](http://WWW.VIVIENDADIGNA.ORG) E CONTRIBÚE A ACABAR COA SINRAZÓN DOS PREZOS DA VIVENDA !**

Dito todo o anterior e en nome de todos aqueles cidadáns e cidadás que conforman a **PLATAFORMA POR UNHA VIVENDA DIGNA, REIVINDICAMOS:**

- 1) O inmediato e drástico incremento do gasto público na construción ou posta no mercado de vivenda protexida, preferibelmente de promoción pública e en axudas directas ao aluguer, de forma que se garanta o acceso a unha vivenda digna a todas aquelas persoas con limitacións económicas que lles impidan custeala sen unha perda significativa da súa calidade de vida.
- 2) Un enérxico aumento da presión fiscal e de forma exponencial en relación ao número de vivendas acumuladas e tempo de desocupación, para todas aquelas persoas físicas ou xurídicas posuidoras de vivendas secundarias e, sobre todo, para as posuidoras de vivendas baleiras.
- 3) A creación, por parte da administración central, de informes mensuais rigorosos, amplos e imparciais sobre a evolución dos prezos tanto da vivenda libre, como da vivenda usada e o solo. Hase de garantir tamén que os medios de comunicación públicos fagan referencia expresa a estes datos en contraste aos emitidos por entidades privadas. Así mesmo, nas taxacións de novas vivendas, hase de informar claramente dos custos derivados do prezo do solo e da construción.
- 4) A inclusión do custo da vivenda en réxime de compra e aluguer no Índice de Prezos de Consumo, de maneira que se teña unha medida real da inflación soportada pola cidadanía.
- 5) A creación dunha axencia de control da fraude inmobiliaria que en base a unha Lei Integral da Vivenda, prevexa unhas garantías mínimas na oferta inmobiliaria, ben sexa en obra nova ou en vivenda usada. Esta axencia tamén debería dispor dun corpo de inspectores/as eficaz que acabe cos abusos e coa fraude inmobiliaria sobre a vivenda libre ou en réxime de aluguer. Do mesmo xeito, no caso de vivendas protexidas, debería realizar un control estrito sobre os sobreprezos impostos polo promotor e o uso que se fai desas vivendas por parte das persoas adxudicatarias, de xeito que se evite a toda costa que esas vivendas protexidas volvan engrosar a oferta a prezos de mercado.
- 6) A prohibición expresa da poxa como medio de adxudicación de solo público e de calquera outro método que fomente o crecemento artificial dos prezos. Así mesmo, o establecemento de sancións, transcorrido un período máximo, para aqueles solos de titularidade privada catalogados como urbanizábeis que se manteñan sen edificar dentro dos núcleos urbanos.
- 7) A participación na xestión do solo de órganos independentes con dereito a veto que regulen racionalmente as xuntas de compensación e que evite a creación ou modificación de planes de actuación urbanística que vaian en contra do interese xeral da cidadanía en favor duns poucos.
- 8) A supresión de trabas administrativas respecto á autoconstrución de vivendas e o fomento do cooperativismo como vía alternativa para a construción de vivendas.
- 9) O maior control legal sobre non pagamentos de arrendatarios/as e o establecemento dun réxime fiscal especial para arrendatarios/as e arrendadores/as, que se traduza en desgravacións fiscais significativas para todas aquelas persoas que escollan o aluguer como vía alternativa á compra/venda.
- 10) O establecemento de criterios de sustentabilidade medioambiental e de obxectivos sociais concretos á hora de elaborar os plans de vivenda, de xeito que a vivenda de protección oficial e as políticas de ordenación urbana deixen de ser un parche para os problemas de acceso á vivenda, e se convertan nunha ferramenta eficaz para aumentar a calidade de vida de toda a cidadanía, agora e no futuro.
- 11) Prohibición de uso residencial para aquelas infravivendas existentes no mercado, en venda ou aluguer. Regularización daqueles 'lofts' que cumpran unhas condicións mínimas de habitabilidade, de xeito que se permita a cualificación do seu uso coma vivenda.
- 12) A creación dun fondo de compensación para resarcir de xeito cauteloso ás persoas afectadas por retrasos, delitos ou abusos inmobiliarios, en espera de que se depuren responsabilidades pola vía xudicial e, se chega o caso de insolvencia, creba ou desaparición da sociedade responsábel; a asunción final da débeda.
- 13) O establecemento por lei dun tempo de retorno máximo dos préstamos hipotecarios de 15 anos e a obrigatoriedade dun seguro hipotecario que preste cobertura ante situacións de paro ou enfermidade grave.
- 14) A supresión progresiva e non retroactiva das desgravacións fiscais pola compra de vivenda de xeito que se lle poña fin á inxustiza social que supón que persoas que non poden acceder a unha vivenda, estean pagando por vía impositiva a vivenda doutras persoas e fomentando dese xeito a compra fronte ao aluguer

**PLATAFORMA POR UNHA VIVENDA DIGNA**

Fuentes:

- (1) Instituto Nacional de Estadística, Ministerio de Trabajo, Ministerio de Fomento, Instituto de Crédito Oficial, Fundación Encuentro.
- (2) Consejo de la Juventud de España, Banco de España.
- (3) Instituto Nacional de Estadística.
- (4) Jornadas sobre cooperativismo y vivienda - CONCOVI.
- (5) La Caixa.

**¡ ÚNECHE A NÓS EN [WWW.VIVIENDADIGNA.ORG](http://WWW.VIVIENDADIGNA.ORG) E CONTRIBÚE A ACABAR COA SINRAZÓN DOS PREZOS DA VIVENDA !**