



# EL CONSEJO DE LA JUVENTUD DE ESPAÑA EXIGE UNA VIVIENDA DIGNA Y ASEQUIBLE PARA LA JUVENTUD

---

El artículo 25.1 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos recoge el derecho subjetivo a la vivienda en el contexto de tener un nivel de vida adecuado. Por su parte, la Constitución Española, en el artículo 47 cita que “Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada”. Señala, además, a los encargados de fomentar ese derecho: “Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos”.

En este sentido, la juventud española es el sexto país europeo con la edad media de emancipación más alta, 29.5 años, siendo la media europea de 26.2 años. Además, en el caso español ha existido una tendencia creciente ya que en 2011 la edad media era de 28.5 años (Eurostat, 2020).

Además, España es el líder europeo en desempleo juvenil, que, junto a la precarización laboral, es una de las principales causas de la tardía emancipación. Para poder emanciparse, a parte de voluntad, se necesita estabilidad de ingresos. Lo señala el Informe Juventud 2020 (INJUVE, 2020): “En el último trimestre de 2020, el INE registraba un 40,1% de desempleo entre los menores de 25 años de ambos sexos; 9,6 puntos más que en el mismo trimestre del año anterior.”

Si bien, en la crisis del COVID-19 el mercado de la vivienda se ha mantenido bastante estable (el volumen de viviendas en oferta aumentó), las variaciones en los precios no son relevantes (en comparación con el mismo período de 2019, los precios medios de venta en España disminuyeron un 1,67% y los de alquiler subieron un 2,73%, aunque ralentizaron su alza en comparación con otros años).

Así pues, si el mercado de la vivienda no se ha vuelto más accesible y la capacidad de acceso de la población joven ha empeorado, la posibilidad de acceder a una vivienda libre continúa fuera del alcance de la mayoría de las personas jóvenes. En el segundo trimestre de 2020 tan solo un 17,3% de la población de entre 16 y 29 años vivía emancipado, según datos reflejados en el Observatorio de Emancipación (CJE, 2020)

Por otra parte, en el periodo 2007-2017 España sitúa su cifra media de gasto en protección social en vivienda en el 0,10% del PIB, según el último dato publicado por Eurostat, lejos del 0,52% de la UE-28.

Según el Observatorio de Vivienda y Suelo (Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, 2020), la cifra media de parque de vivienda social de los países de la Unión Europea se sitúa en el entorno del 9% con respecto a las viviendas principales, frente al 2,5% de España.



Si ya de por sí la vivienda es una de las principales preocupaciones entre las personas jóvenes, en el ámbito rural esto se incrementa. Las políticas públicas de viviendas sociales han tenido un alcance muy limitado en estas áreas. Además de tener otras características, la oferta es muy reducida y el mercado de viviendas disponibles en venta o alquiler no siempre está en las mejores condiciones de habitabilidad.

El último Informe sobre el Medio Rural (Consejo Económico y Social, 2018) describe una nueva realidad del modelo de poblamiento, apenas perceptible a nivel estatal, pero importante dentro del medio rural. Se trata del traslado de población de los municipios más pequeños a otros más grandes (entre 5.000 y 10.000 habitantes). Uno de los principales motivos es que en ellos encuentran mayores oportunidades de acceso a la vivienda, así como un mejor acceso a servicios necesarios para desarrollar la vida.

Por ejemplo, la Encuesta sobre Equipamiento y Uso de Tecnologías de Información y Comunicación en los Hogares (INE, 2017) muestra que el acceso a internet ha mejorado en las áreas rurales, aunque siguen existiendo importantes diferencias respecto a la calidad del servicio, la extensión, la velocidad de conexión, el alcance de la fibra óptica, etc.

A grandes rasgos, la juventud española necesita distintas medidas con urgencia: generar un parque público de alquiler que pueda influir en los precios y que dote de una vivienda digna a la población con menos recursos. Que se ponga freno a la especulación en el mercado de la vivienda, reduciendo el peso de las bonificaciones dentro de las políticas públicas de vivienda. Que nuestra voz pese a la hora de determinar las políticas sobre la vivienda, actualmente tenemos el peor dato de emancipación desde 2001, según nuestro Observatorio de Emancipación Joven. Por último, que se generen organismos que orienten y protejan a la ciudadanía.

Por todo lo anteriormente expuesto, el Consejo de la Juventud de España:

- Reclamamos la regulación del precio del alquiler para que las personas jóvenes no tengan que destinar más del 30% del umbral de sobreendeudamiento. En este sentido, proponemos también que se regulen las subidas del alquiler al IPC + 1.0%.
- El CJE reclama al Ejecutivo que la inversión en políticas de vivienda aumente de la actual subida del 25% a una del 100% (sin contar las aportaciones extraordinarias que se pudieran derivar de los fondos europeos).
- El CJE exige que se eleve la reserva de suelo para vivienda protegida hasta el 40% (en línea con las actuaciones que ya están llevando a cabo otras administraciones) e incrementar los recursos destinados a la vigilancia de su cumplimiento.
- Defendemos que las promociones en suelo público se destinen en el 100% al alquiler social (con una parte reservada para jóvenes) y que el 30% de las viviendas promovidas sobre suelo privado vayan para estos tipos de alquiler.
- El CJE insta a las Direcciones Generales de Vivienda de las distintas Comunidades Autónomas a ejercer el derecho de tanteo, en virtud de la reforma del RDL 7/2019, tanto para evitar la especulación urbanística como para incrementar su parque público.



- El CJE reclama la eliminación de las SOCIMI, que no son otra cosa que una figura jurídica de especulación financiera.
- El CJE demanda una modificación en la Ley de Arrendamientos Urbanos para garantizar que los honorarios de las inmobiliarias no recaigan en las personas inquilinas y asegurar que se cumple el límite de número de garantías adicionales.
- El CJE reivindica la limitación de viviendas de uso turístico, aumentando los requisitos para su autorización, generando un registro de estas. Además, se deberá garantizar el acuerdo de 3/5 de las personas propietarias que recoge el Art 17 de la Ley de propiedad horizontal.
- El CJE requiere la creación de un cuerpo de inspectores de la vivienda que garantice las condiciones óptimas en las operaciones traslativas del dominio sobre inmuebles de uso residencial.
- El CJE solicita con carácter urgente una auditoría de la Sareb, que permita averiguar cuántas viviendas de su propiedad podrían ponerse en alquiler social con carácter inmediato y cuántas podrían hacerlo con las oportunas medidas de adaptación y rehabilitación de las viviendas.
- El CJE se posiciona a favor de los programas de colaboración público-privada, pero sólo en aquellos casos en los que se trate de pequeños propietarios que ponen sus viviendas en régimen de alquiler social a precios verdaderamente accesibles para la juventud, junto a medidas de garantía de cobro o de aval bancario público y gratuito a jóvenes.
- El CJE exige la participación real de la juventud en el diseño e implementación de políticas públicas de vivienda, implementando desde el ejecutivo la obligación de que en el proceso de elaboración del plan de vivienda se deba incorporar un informe consultivo del CJE.
- El CJE se muestra a favor del “Programa de fomento de la mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas” que se viene desarrollando en el Plan de Vivienda. Además, reclama que se profundice en el mismo a través de microcréditos a interés cero que permitan realizar las reformas a aquellas familias vulnerables que cumplen los requisitos, pero cuya insuficiente capacidad económica les impide adelantar el dinero hasta el cobro de la ayuda. Por último, dado que esta rehabilitación de viviendas tiene impactos energéticos y ecológicos beneficiosos para el conjunto de la población, se propone al Ministerio de Fomento que eleve del 40% al 50% la cobertura de la inversión por parte de la subvención, mientras que se eleva del 75% al 100% de la inversión subvencionable a aquellos hogares cuyos ingresos por unidad de convivencia sean menores a tres veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM).
- El CJE propone la creación de una red de oficinas municipales de asesoramiento y orientación en materia de vivienda, en las que se centralice todo lo relativo a los arrendamientos (condiciones de habitabilidad, salubridad, metros cuadrados, renta, prohibiciones, distribución de gastos y costes) y donde se asegure la existencia de un asesor jurídico imparcial a efectos de resolver posibles dudas. En estas oficinas deberán estar registradas todas las viviendas del municipio con el



objetivo de disponer de una cartografía de la realidad en cuanto a vivienda existente y poder así, planificar las necesidades existentes.

- El CJE insta al gobierno medidas para paliar las dificultades que tienen las personas en riesgo de vulnerabilidad social al acceso a una vivienda por temas de cualquier tipo de discriminación, mediante el parque público de vivienda y el cuerpo de inspectores de vivienda.
- El CJE reclama que se configure el concepto de gran tenedor como “toda aquella persona física que, directa o indirectamente ostente la propiedad o el control (a través de sociedades mercantiles) de más de 5 inmuebles urbanos (excluidos garajes y trasteros), descontando su vivienda habitual y su segunda residencia”. Siempre y cuando cumplan los siguientes requisitos:

Que el inmueble tenga asignado un valor catastral superior a 40.000 €

Ser propietario de la vivienda según el Registro de la Propiedad al 100% o al 50% con tu cónyuge, excluir casas en condominio por ejemplo derivadas de herencia.

Los grandes tenedores tendrán que destinar un 20% de sus viviendas a alquiler social.

- El CJE exige la erradicación del chabolismo y la infravivienda, dichos asentamientos atentan contra uno de los derechos fundamentales de las personas. La vivienda otorga un papel fundamental en el proceso de inclusión/exclusión social de las personas en desventaja, ya que el acceso a una vivienda digna es la clave para alcanzar diversos recursos, inicia el camino hacia la cohesión social, así como el aumento de la calidad de vida. Los asentamientos como las chabolas o las infraviviendas no permiten la promoción social. Esta realidad tiene que acabarse mediante una alternativa habitacional digna y sin guetos.
- El CJE insta a mejorar el Sistema estatal de índices de referencia del precio del alquiler de vivienda, cuyos datos están desactualizados y no permiten calcular el grado de sobre coste existente en cada sección censal, aspectos esenciales de cara implementar políticas que regulen los precios en los contratos de arrendamiento.
- El CJE reclama la publicación de estadísticas oficiales acerca de la estructura de propiedad del parque de viviendas en alquiler, de forma que permita conocer su distribución entre personas físicas/jurídicas y pequeños o grandes tenedores. Así pues, es necesario extender estos datos a las distintas CCAA que componen el Estado Español.
- El CJE insta evitar los parques residenciales segregados de la periferia y que cuentan con muy pocos recursos en la zona (escasos espacios de ocio saludable, parques infantiles, zonas deportivas, mejoras en el medio de transporte...). Las residencias segregadas afectan tanto socialmente como educativamente a la infancia-juventud en situación de vulnerabilidad social. Por un lado, la creación de centros de enseñanza-aprendizaje gueto, que repercute negativamente en la calidad de la educación que reciben así como el fomento de la discriminación y desigualdad.



- El CJE defiende un cambio normativo que garantice que se mantiene con carácter indefinido la protección de las VPO para evitar que se pueda especular con estas, la venta solo estaría permitida entre familiares o a la propia administración.
- El CJE demanda una ley de segunda oportunidad de vivienda que ofrezca alternativas asumibles de pago a hogares vulnerables en situación de sobreendeudamiento hipotecario.
- El CJE reclama que la nueva Ley de Vivienda prohíba, de forma permanente, la ejecución de desahucios sin alternativa habitación en personas en situación de vulnerabilidad económica y/o social. España ya ha sido condenada por Naciones Unidas por no garantizar una vivienda alternativa a familias desahuciadas.
- Que la nueva Ley de Vivienda contemple la consideración de política pública, y en especial las vinculadas a la provisión de viviendas, como un Servicio de Interés General, para asegurar una vivienda digna y adecuada para toda la ciudadanía y que establezca obligaciones a los diversos agentes que actúan en el sector de la vivienda. Que incluya una delimitación de los supuestos en los que el derecho a la propiedad incumple su función social. Otorgue preferencia a situaciones de vulnerabilidad y exclusión residencial.
- El CJE reivindica las siguientes medidas en el ámbito rural que aseguren a la juventud un acceso a la vivienda digno: préstamos ICO para la compra de una vivienda en entornos rurales y aumentar el parque de vivienda social tanto con la compra, como la construcción o colaborar con pequeños tenedores dándoles garantías de cobro a cambio de rentas a un precio inferior de mercado. En este ámbito toma especial importancia las medidas de sostenibilidad de las viviendas, por lo que es importante reforzar los programas de préstamos para mejorar energéticamente las viviendas, así como que las que se construyan sean sostenibles.