

CONCLUSIONES – CIERRE

Pedro Jauregui, Viceconsejero de Vivienda

16:30-17:00 – CONCLUSIONES Y CIERRE DE LA JORNADA

Arratsalde on,

Llegamos ya al final de esta jornada, que esperamos haya servido para conocer de primera mano algunas soluciones que ya están funcionando para hacer frente a los retos que nos plantea el alquiler asequible.

Quisiera agradecer a todas las personas asistentes por su magnífica acogida, a las y los colegas de otras comunidades autónomas y a las y los ponentes por sus aportaciones y sus explicaciones, y también a los numerosos agentes relacionados con la vivienda en Euskadi, que hoy nos han acompañado.

Me gustaría reafirmar una vez más, tal y como ha comentado esta mañana el Consejero, el compromiso total del Gobierno Vasco con la política de vivienda, que debe seguir siendo una materia fundamental de nuestra acción de gobierno. Debemos seguir buscando y poniendo en práctica nuevas fórmulas para favorecer el acceso a una vivienda al conjunto de la ciudadanía y, en particular, a los grupos y colectivos más vulnerables, teniendo en cuenta la nueva realidad social y económica en la que necesariamente debe inscribirse la política de vivienda. Porque la vivienda es un elemento fundamental para la inclusión y el pleno desarrollo social de las personas.

La **Sesión 1** nos ha servido para presentar cuáles son los retos del mercado de alquiler y sobre qué claves de política económica actuar para caminar hacia un mercado de alquiler asequible.

Para ello hemos contado con la participación de **José García Montalvo** y **Gonzalo Bernardos** quienes nos han avanzado cuáles son las perspectivas del mercado inmobiliario a nivel estatal y su incidencia futura en el mercado de alquiler.

José García Montalvo ha comenzado haciendo hincapié en la falta **de datos sobre el** mercado de la vivienda, por lo que la política pública se hace a ciegas.

- Ha hecho un repaso a los cambios que se están produciendo en el mercado de alquiler, especialmente el paso de la cultura del alquiler a la cultura del uso.
- Ha mostrado algunos de los problemas de transición a una nueva situación de equilibrio: una enorme demanda de alquiler y poca oferta, distribución de la población a nuevas fórmulas de alquiler...En España existe el problema agravado del minúsculo tamaño del stock de vivienda social.
- También ha destacado que los cambios legislativos van con retraso a las necesidades existentes.
- En definitiva, ha concluido diciendo que:
 - NO hay soluciones milagrosas ni a corto plazo y que las instituciones son fundamentales para que la Economía funcione, por lo que hay que protegerlas.
 - El alquiler ha llegado para quedarse y
 - Se necesita una política de vivienda consistente en el tiempo.

Gonzalo Bernardos por su parte ha destacado que actualmente existe un gran boom de demanda de vivienda, pero NO de

alquiler. Los tipos de interés tan bajos existentes hoy en España, hacen que sea más barato comprar que alquilar vivienda.

- También ha señalado que las personas jóvenes no pueden pagar una vivienda en propiedad por los bajos salarios existentes tras la reforma y ha negado que las personas jóvenes quiera vivir en alquiler.
- Otra idea que ha enfatizado que en España se ha invertido siempre en vivienda y que es acertado por su alta rentabilidad.
- Se ha mostrado en contra de los controles al alquiler y considera que en ciudades como Nueva York o París han fracasado.
- Pide a la Administración Pública que se mantenga lo más lejos posible de la Vivienda y que destine el presupuesto público a otros fines como la Sanidad.
- Como posibles soluciones al reto del alquiler asequible ha perfilado algunas:
 - Que se subvencione a las personas arrendadoras que se comprometan a poner una vivienda en alquiler a 30 años (o impuestos) y más subvenciones para actualizar el piso.
 - El mercado de alquiler social es un mercado muy pequeño: la gestión del alquiler no la puede hacer la Administración. El problema de la vivienda en alquiler asequible es el mantenimiento adecuado de las calidades de la misma.
 - Ha abogado por hacer colaboración público-privada para lograr un mercado del alquiler diferente, por ejemplo a través de acuerdos con las entidades financieras para hacer muchas cosas por poco dinero.

Posteriormente en la **Sesión 2, Mario Yoldi** y yo hemos tratado de describir cuál es la situación actual del mercado de alquiler en

euskadi y las nuevas medidas de fomento del alquiler social que desde la Viceconsjería hemos puesto en marcha.

Esta mañana he tratado de repasar brevemente los factores clave de las políticas de vivienda desarrolladas por el Gobierno Vasco hasta el momento, destacando la **Ley 3/2015, de 18 de junio de Vivienda** que incluye el reconocimiento explícito del derecho subjetivo a una vivienda, define las políticas de vivienda y establece el alquiler como la forma más adecuada de dar respuesta al derecho a la vivienda.

- El diagnóstico de la vivienda en Euskadi pone de manifiesto el gran desajuste existente entre oferta y demanda. Los retos son enormes, pero hemos tratado de **desarrollar una POLÍTICA DE VIVIENDA CONSISTENTE Y COHERENTE**, cuya filosofía se ancla **en torno a tres pilares**: Enfoque social; Sostenibilidad y Gobernanza (Transparencia y evaluación).
- La apuesta estratégica realizada incluye:
 - el reconocimiento del derecho subjetivo a la vivienda: la **LEY 3/2015, DE 18 DE JUNIO, DE VIVIENDA reconoce el DERECHO SUBJETIVO A LA VIVIENDA**, con lo que se eleva a rango de Ley y se garantiza el derecho ciudadano a acceder a una vivienda digna, estableciendo los mecanismos para hacerlo efectivo. Se sitúa el derecho a la vivienda al mismo nivel que otros derechos fundamentales como la educación, la sanidad o las pensiones.
 - El **Plan Director de Vivienda**, una herramienta para cumplir los compromisos de la política de vivienda en Euskadi, que es el documento programático de las políticas de vivienda en Euskadi. El último Plan corresponde al período 2018-2020 y es el primero elaborado en el marco de la Ley de Vivienda, de modo

que incorpora su enfoque en sus líneas de actuación. Cuenta con un presupuesto de **1.119 millones de euros**.

- He querido destacar los **PROGRAMAS DE MOVILIZACIÓN DE VIVIENDA VACÍA: BIZIGUNE y ASAP**: la cifra de viviendas captadas por ambos programas a la finalización de 2018 es de 4.588 viviendas, y el objetivo previsto en el Plan Director estima alcanzar las 7.200 viviendas a la finalización de su período de vigencia.
- También he destacado otros programas innovadores: cohousing, cooperativas en cesión de uso...y he destacado el amplio sistema de ayudas destinado a facilitar el acceso a la vivienda de los colectivos con mayores dificultades: PEV, PCV, AES y GAZTELAGUN.
- Finalmente, me he detenido en medidas relacionadas con una gestión eficiente: registro de viviendas vacías, registro de fianzas del alquiler, revisión procedimientos de adjudicación, inspección de vivienda. Todo ello puesto en práctica en colaboración y coordinación con otros agentes y contrastadas con la evaluación continua.

Seguidamente **Mario Yoldi** ha detallado nuestro compromiso presupuestario para desarrollar la política de vivienda en Euskadi, con un total de 326,3 millones de euros (2010-2018).

- Posteriormente ha explicado los **cambios en las prioridades de demanda de vivienda**, donde ha destacado el incremento de la demanda hacia el alquiler (80,4% en 2018) y la evolución del parque de vivienda en Euskadi.
- Ha mostrado las especificidades del modelo vasco y después ha pasado a mostrar datos sobre la cuantificación de la vivienda deshabitada en Euskadi. Más de 35.000 viviendas desocupadas que cumplen con los requisitos

exigidos por la Ley y el procedimiento a seguir para ponerlas en el mercado.

- También se ha detenido en la evolución del parque de viviendas gestionado por Alokabide y ha comentado la ralentización del ritmo de producción de vivienda en Euskadi.
- Después ha destacado que Euskadi ocupa la primera posición en el ranking de viviendas protegidas iniciadas en relación a la población en el marco del Estado español.
- Finalmente ha presentado fórmulas innovadoras para incrementar la oferta de alquiler asequible en Euskadi (programas Bizigune y ASAP), así como el amplio sistema de protección a la vivienda en alquiler y ha puesto fin a su intervención comentando la adecuación de la política fiscal a la apuesta por el alquiler en el nuevo escenario de la política de vivienda y la gestión eficiente del parque de viviendas para garantizar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

En la **Sesión 3** hemos podido conocer algunas experiencias europeas muy interesantes, cuyo éxito y retos nos han desgranado con detalle las y los ponentes llegados desde Bruselas, París, Berlín y Viena.

Sorcha Edwards nos ha enseñado cuál es la visión global a nivel europeo respecto al alquiler asequible ofreciéndonos algunos datos destacados.

Posteriormente, **Alexis Mundt** nos ha mostrado las características principales del “modelo vienés”, cuyo interés internacional lo ha convertido en referente del alquiler asequible.

- Hemos podido conocer qué desafíos afronta Viena de cara a un futuro próximo

- Ha comentado qué aspectos de la política de vivienda de Viena se pueden transferir a otros lugares

Ian Brossat nos ha acercado a la realidad y la complejidad de la vivienda en una gran urbe como París, y nos ha mostrado algunos aspectos de la política de vivienda que se está implementando en la ciudad:

- El presupuesto que destina la ciudad de París a su política de vivienda es muy importante.
- La normativa fiscal tiene como objetivo ayudar en el aumento del parque de alquiler en la ciudad (impuesto sobre locales comerciales no explotados, el canon sobre la vivienda vacía, etc.).
- Nos ha hablado también de cómo están haciendo frente al alquiler de inmuebles turísticos

Por último, **Reiner Wild** nos ha trasladado a Berlín para ver qué medidas concretas están tomando allí para “pinchar la burbuja inmobiliaria”.

- Nos ha presentado su sistema de controles normativos al alquiler y sus efectos positivos y negativos sobre el mercado del alquiler.
- Ha incidido en la larga tradición de la normativa sobre el alquiler existente en Alemania y el alto porcentaje de la población alemana que vive en alquiler.
- También ha comentado cuáles son sus expectativas en relación con la nueva normativa que entrará en vigor en Berlín a partir de Enero (Mietendeckel)

Por último, quisiera destacar y agradecer especialmente a las personas participantes en la **MESA REDONDA de la Sesión 4** por haber aceptado nuestra invitación para estar hoy aquí y permitir conocer de cerca cuáles son algunas de las soluciones y nuevas fórmulas de acceso a la vivienda y al alquiler asequible.

Desde el **Ministerio de Fomento Francisco Javier Martín** nos ha trasladado algunas claves de trabajo para aumentar el parque público de vivienda social, mientras que **Iker San Román** nos ha ayudado a ver cuáles son las nuevas fórmulas de acceso a la vivienda que van a tener un mayor éxito en los próximos años.

Alejandra Mora por su parte ha destacado la colaboración público-privada como un instrumento válido para lograr incrementar el mercado de alquiler a precios asequibles.

También se ha tratado por parte de **Mario Yoldi** el tema de las posibles implicaciones de la reforma fiscal 2020 en Euskadi y cuál será su papel a la hora de favorecer el alquiler asequible.

Finalmente, **Jaime Palomera** ha puesto sobre la mesa el excesivo endeudamiento de la población en relación a la vivienda existente en el Estado español y ha abogado por la toma de medidas que permitan poner en valor la función social de la vivienda por parte de las administraciones públicas.

Agradecer también a **Kike Saratsa** por haber contribuido al dinamismo de la mesa redonda planteando cuestiones comprometidas, que han hecho el debate realmente interesante.

Me gustaría cerrar esta jornada reiterando el compromiso del Departamento de Vivienda con el alquiler sostenible y asequible y nuestro compromiso con la colaboración para conseguir este objetivo.

Por eso, agradecer la asistencia de todas las personas y agentes que hoy estáis aquí, y os invito a continuar la colaboración que ya mantenemos desde hace años para avanzar conjuntamente hacia unas políticas de vivienda verdaderamente inclusivas.

Antes de clausurar la jornada, quisiera mencionar algunos detalles prácticos:

En los próximos días recibiréis un email en el que os pediremos que cumplimentéis una pequeña encuesta de satisfacción donde además de plasmar vuestra valoración, podréis realizar sugerencias sobre temas de interés a tratar en futuras jornadas.

En el site de la jornada en la plataforma de Etxebizitza (<https://etxebizitza.blog.euskadi.eus/es/>) vamos a publicar próximamente los videos de las sesiones completas así como los videos de las entrevistas que se han realizado a las y los ponentes a lo largo de la jornada.

De esta forma, tendréis la oportunidad de repasar aquellas intervenciones que os han parecido interesantes y estarán también disponibles para aquellas personas que no han podido estar hoy aquí.

Eskerrik asko eta hurrengora arte