

RESOLUCIÓN DEL VICEPRESIDENTE SEGUNDO Y CONSELLER DE VIVIENDA Y ARQUITECTURA BIOCLIMÁTICA POR LA QUE SE MODIFICA LA RESOLUCIÓN DE 25 DE OCTUBRE DE 2022 DE INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE ELABORACIÓN DEL PROYECTO DE DECRETO LEY XX/XXX, DE XX DE XXXXX, DEL CONSELL, POR EL QUE SE ADOPTAN MEDIDAS URGENTES PARA HACER FRENTE A LAS SITUACIONES DE VULNERABILIDAD Y EMERGENCIA RESIDENCIAL EN LA COMUNITAT VALENCIANA AGRAVADAS POR LA GUERRA DE UCRANIA, Y PARA EVITAR ABUSOS EN EL ÁMBITO INMOBILIARIO.

La Comunitat Valenciana se encuentra en una coyuntura de excepcional gravedad en términos socioeconómicos y, más en concreto, en el contexto del mercado inmobiliario. A las ya poco esperanzadoras proyecciones que se planteaban tras la pandemia, cabe sumar las terribles consecuencias en todos los órdenes que ha originado la invasión de Ucrania por parte de Rusia a finales de febrero. La incertidumbre ligada a la duración de la guerra y a la persistencia de las presiones al alza sobre los precios ya está afectando al conjunto de la economía mundial, europea, española y valenciana. La renta disponible de los hogares valencianos, particularmente la de los más vulnerables, se está viendo damnificada por el contexto económico que estamos viviendo. Además, se prevé que la fuerte recesión económica que se vaticina para el último trimestre de 2022 dañe todavía más la economía, el empleo y, como consecuencia, la economía de las familias.

Los datos macroeconómicos recientes plasman a la perfección la tendencia inflacionista y consecuente pérdida del poder adquisitivo de la ciudadanía. Según datos del Instituto Nacional de Estadística (INE), la inflación anual estimada del Índice de Precios al Consumo (IPC) en agosto de 2022 es del 10,5%. Este indicador proporciona un avance del IPC que, en caso de confirmarse, supondría un aumento de seis décimas en su tasa anual, y se situaría en su nivel más alto desde septiembre de 1984. Además, como respuesta a esta realidad y con el objetivo de frenar la inflación, el Banco Central Europeo (BCE) ha subido los tres tipos de interés clave en la eurozona hasta el 1'25% a fecha de septiembre de 2022, rompiendo con la tendencia a la baja de los últimos 11 años y suponiendo la mayor subida de los tipos de la historia del BCE. Se prevé que el BCE continúe subiendo los tipos hasta embridar a la inflación, por lo que esta tendencia al alza se extenderá en el tiempo, con sus correspondientes consecuencias socioeconómicas.

El encarecimiento del crédito que implica la adopción de esta medida excepcional tiene un impacto negativo inmediato en toda persona que tenga una hipoteca o que pretenda firmar una nueva. Más en concreto, los ciudadanos con hipotecas variables tendrán que asumir un gasto mensual adicional de entre 120 y 288 euros, lo que representa un incremento interanual del 28%. España es el segundo país de la Unión Europea con más hipotecas a tipo variable, de las cuales el 80% se encuentran referenciadas al euríbor, que ha escalado hasta casi el 2% en este mismo mes de septiembre. Este hecho hace que nuestro país y su ciudadanía se encuentren especialmente afectados por estas medidas del BCE.

Sin embargo, el sector inmobiliario presenta una marcada tendencia alcista en España, pese a la subida de los tipos de interés, el empeoramiento del contexto económico y la pronosticada recesión. La falta de oferta de vivienda producida por el encarecimiento de los costes de producción y agravada por el desabastecimiento de materiales provocados por los cuellos de botella a nivel global implica un continuado aumento de los precios de esta.

Por otro lado, según datos del Ministerio de Interior, entre el 11 de marzo y el 31 de julio de 2022 se ha tramitado y otorgado la protección temporal (que incluye permiso para trabajar y residir) a 138.370 personas ucranianas que huían de la guerra. La Comunitat Valenciana ha sido la comunidad autónoma que más refugiados ha acogido de todo el país, recibiendo en su territorio a 34.649 personas. El aumento sobrevenido de la población en nuestro territorio supone necesariamente un aumento sobrevenido de la demanda de vivienda, agravando aún más la situación del ya tensionado mercado inmobiliario. Sin embargo, estas más de 34.000 personas, que huyen de los horrores propios de un conflicto bélico, deben ser capaces de encontrar una solución habitacional estable y asequible a medio y largo plazo en la Comunitat Valenciana, por lo que garantizar que tengan esa posibilidad se torna un deber de la Administración autonómica, en especial respecto de aquellas personas que han llegado a nuestro país sin recursos y en situación de gran vulnerabilidad.

A destacar también los datos del Consejo General del Poder Judicial (CGPJ), según los cuales se produjeron 4.501 lanzamientos en la Comunitat Valenciana en 2020, y 6.182 en 2021, lo que representa un incremento, en tan sólo un año, de un 37'3% del total de lanzamientos producidos. Asimismo, se observa una dinámica de incremento en lo que llevamos de año 2022. El número total de lanzamientos practicados en la Comunitat Valenciana durante el primer trimestre de 2022 fue de 1.863, lo que supone un aumento de un 20% respecto al mismo periodo del año 2021, cuando se registraron 1.553. La mayor parte de los lanzamientos en la Comunitat Valenciana en este primer trimestre siguen debiéndose al impago de alquileres, alcanzando la cifra de 1.054, es decir, el 56,5%.

Paralelamente, la media de precios del alquiler de viviendas en la Comunitat Valenciana ha experimentado un incremento interanual del 17'1% en junio de 2022, hasta alcanzar el máximo histórico de 9,71 euros el metro cuadrado al mes: casi el doble que hace siete años. El aumento desmesurado de los precios del alquiler es una realidad en nuestra comunidad autónoma. Según datos del INE empleados para el cálculo del IPC, los precios del alquiler de vivienda en la Comunitat Valenciana presentaban, a fecha de abril de 2022, un índice de crecimiento del 1'7, esto es, un crecimiento de 0'6 puntos por encima de la media del conjunto del Estado, que es de 1'1. El índice relativo al aumento de precios del alquiler en abril de 2022 sitúa a nuestra Comunidad por encima de los índices que presentan otras Comunidades Autónomas con un mercado del alquiler tensionado, como son el País Vasco (1'4), las Islas Baleares (1'6), Cataluña (1) y la Comunidad de Madrid (0'9).

En este escenario de excepcional gravedad resulta necesario adoptar, de forma urgente, medidas para moderar la inflación y apoyar a los colectivos más vulnerables. A la ya existente emergencia residencial en la Comunitat Valenciana cabe sumar los efectos de los datos que se vienen exponiendo, en un sector ya inflacionario de por sí. Por tanto, ante un potencial colapso que provoque una crisis social de pérdida y falta de acceso a la vivienda, es necesario intervenir con herramientas capaces de controlar la situación y que protejan a las personas más vulnerables, para que la coyuntura socioeconómica no suponga un crecimiento aún más pronunciado de la pobreza y la desigualdad.

Por todo ello, se procede a impulsar una regulación novedosa en materia de grandes tenedores y acoso inmobiliario y otras conductas discriminatorias y antisociales en relación con el derecho a la vivienda, para garantizar el disfrute del derecho por parte de toda la ciudadanía valenciana, protegiendo a las personas más vulnerables en la situación excepcional que estamos viviendo a casusa de la Guerra de Ucrania. Se propone como objetivos principales:

1) Regular la actividad de los grandes tenedores de viviendas de la Comunitat Valenciana y establecer medidas que contrarresten sus prácticas contrarias a la función social de la vivienda

2) Crear un registro administrativo autonómico de grandes tenedores para el control y seguimiento de las viviendas sitas en la Comunitat Valenciana que pertenezcan a los mismos

3) Crear puestos de trabajo que desarrollen la actividad inspectora en materia de vivienda y determinar su funcionamiento, con el objeto de vigilar, controlar y comprobar la observancia y el cumplimiento de la normativa vigente en materia de vivienda, y en especial del derecho de la ciudadanía valenciana a disfrutar de una vivienda

4) Proteger el ejercicio del derecho a una vivienda asequible, digna y adecuada, en condiciones de igualdad y no discriminación, mediante la tipificación de las conductas que crean obstáculos a dicho ejercicio

5) Establecer medidas para corregir y sancionar, en su caso, las conductas que obstaculizan el ejercicio del derecho a una vivienda, y, en especial, el acoso inmobiliario

6) Disponer de un paquete de medidas urgentes específicas para actuar en situaciones de desahucio y en general de emergencia residencial de personas y unidades de convivencia vulnerables.

La Directora general de Emergencia Habitacional, Función Social de la Vivienda y Observatorio del Hábitat y Segregación Urbana, ejerce las funciones establecidas en el artículo 70 de la Ley 5/1983, de 30 de diciembre, del Consell, y las demás previstas en el ordenamiento jurídico, en materia de estudio y análisis de la situación de la vivienda en la Comunitat Valenciana y de las necesidades de los sectores más desfavorecidos; desarrollo de medidas para atender situaciones de desahucio; diseño y ejecución de planes de ayudas al alquiler y la promoción de viviendas sociales y lucha contra la pobreza energética.

La Resolución de 2 de agosto de 2019, del vicepresidente segundo y conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática, sobre delegación del ejercicio de competencias en determinados órganos de la Conselleria (DOGV nº 8609), delega en las personas titulares de las Secretarías Autonómicas de Vivienda y Función social y de Arquitectura Bioclimática y Sostenibilidad Energética, de acuerdo con las competencias propias de cada secretaría autonómica, el ejercicio, entre otras, de la facultad de dictar la resolución de inicio de expedientes para la elaboración de proyectos normativos.

En virtud de lo expuesto, y de conformidad con el artículo 39.1 del Decreto 24/2009, de 13 de febrero, del Consell, sobre la forma, la estructura y el procedimiento de elaboración de los proyectos normativos de la Generalitat, y vista la propuesta de la Directora general de Emergencia Habitacional, Función Social de la Vivienda y Observatorio del Hábitat y Segregación Urbana, y del posterior informe de alegaciones de la Dirección General de Función Pública de 19/11/2022 relativo a la creación de personal para desarrollo la actividad inspectora en materia de vivienda.

RESUELVO

Primero. Modificar la resolución de 25 de octubre de 2022 de inicio del procedimiento para la elaboración del proyecto de Decreto Ley, del Consell, por el que se adoptan medidas urgentes para hacer frente a las situaciones de vulnerabilidad y emergencia residencial en la Comunitat Valenciana agravadas por la guerra de Ucrania, y para evitar abusos en el ámbito inmobiliario, de conformidad con los informes emitidos en el proceso de elaboración del citado proyecto normativo.

Segundo. Encomendar la elaboración del proyecto a la Dirección general de Emergencia Habitacional, Función Social de la Vivienda y Observatorio del Hábitat y Segregación Urbana, y la tramitación a la Subsecretaría de la Vicepresidencia Segunda y Conselleria de Vivienda y Arquitectura Bioclimática.

Valencia, en la fecha de la firma electrónica

El vicepresidente segundo y conseller de Vivienda y Arquitectura Bioclimática

P.D. La Secretaría Autonómica de Vivienda y Función Social