SERVICIO DE ESTUDIOS DE LA CONFEDERACIÓN

APUNTES

COMENTARIOS URGENTES SOBRE LAS MEDIDAS EN MATERIA DE VIVIENDA DEL RDL 11/2020

4 abril 2020

Resumen

El Consejo de Ministros celebrado el martes 31 ha decidido aprobar un nuevo paquete de medidas, muchas de ellas destinadas a cubrir aspectos relativos al acceso a la vivienda. Estas nuevas medidas entran en vigor con la publicación del nuevo Real Decreto Ley 11/2020, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico, y sitúan el foco de actuación principal en el pago de los alquileres, además de ampliar algunas de las medidas publicadas con anterioridad.

A. RESUMEN DE LAS MEDIDAS APROBADAS POR EL GOBIERNO

- **Se prohibirán los desahucios por impago de alquiler sin alternativa habitacional hasta 6 meses** después de que se ponga fin al estado de alarma. Se podrán beneficiar de esta medida aquellos arrendatarios que acrediten ante el Juzgado su situación de vulnerabilidad social o económica como consecuencia de los efectos de la expansión del COVID-19.

- **Se establecerá una prórroga extraordinaria de 6 meses de los contratos de arrendamiento de vivienda** cuyo vencimiento se produzca en los treses meses siguientes a la entrada en vigor del real decreto-ley, manteniendo así los términos y condiciones del contrato actual.

- **Se permitirá una moratoria en el pago de alquileres con un máximo de 4 meses en el caso de que la propiedad esté a manos de grandes tenedores -personas físicas o jurídicas con más de 10 inmuebles urbanos- o empresas públicas de vivienda.** La persona arrendataria en situación de vulnerabilidad económica podrá solicitar esta prórroga en el plazo de un mes desde la entrada en vigor del real decreto-ley.

- Aquellos inquilinos en situación de vulnerabilidad económica, cuya vivienda sea propiedad de un gran tenedor, **podrán solicitar un crédito finalista para cubrir el pago del alquiler por un importe de hasta 6 mensualidades, a devolver en un periodo máximo de diez años y sin intereses.** Será concedido por entidades de crédito y contará con el aval del Estado**, a través del ICO.**

- Por otra parte, se garantizará que los **pequeños propietarios reciban íntegramente la renta de los alquileres**. En el caso de que los **grandes tenedores no lleguen a un acuerdo con los inquilinos** en situación de vulnerabilidad, estos podrán beneficiarse de una **reducción del 50% del**

alquiler -con un plazo máximo de 4 meses- **o de una reestructuración de las cuotas** de los 4 siguientes meses en un periodo de 3 años, sin intereses ni penalizaciones.

- A su vez, **se ampliarán las condiciones del supuesto de vulnerabilidad,** lo cual permitirá el acceso a la línea de microcréditos a personas desempleadas, a aquellos que hayan sufrido un ERTE o una reducción de jornada, a autónomos que hayan tenido que cerrar su negocio o hayan visto reducidos sus ingresos significativamente o para aquellas personas físicas que no superen 3 veces el IPREM.

- **Se habilitarán ayudas directas del Estado que cubrirán una cuantía de hasta 900 euros al mes** y de hasta el 100% de la renta arrendaticia o, en caso de solicitar un préstamo para el pago de la renta de la vivienda habitual, hasta el 100% del principal e intereses.

- **La moratoria para el pago de la hipoteca pasará de 1 a 3 meses e incluirá también a los autónomos entre los colectivos que pueden beneficiarse de esta medida.** Además, se extenderá también para el caso de los locales y oficinas de autónomos, empresarios, profesionales y personas físicas que tengan arrendados inmuebles y no perciban el pago del alquiler.

- Se **extenderá la prohibición de los cortes de suministros energéticos y de agua para toda la población** en su vivienda habitual mientras dure el estado de alarma. Además, se ampliará el bono social para personas en situación de vulnerabilidad ante la coyuntura actual.

- Finalmente**, se habilitará a las corporaciones locales para que utilicen el superávit de ejercicios anterior**es para adoptar medidas de apoyo a colectivos vulnerables en materia de vivienda.

B. VALORACIÓN DE LAS MEDIDAS

Aspectos positivos

1. El nuevo paquete de medidas aprobadas en materia de vivienda sitúan el foco de actuación en uno de los colectivos -los inquilinos- que hasta entonces no habían encontrado ninguna respuesta institucional en el contexto de la emergencia social actual. Por tanto, **valoramos positivamente la ampliación de nuevas medidas que tengan como fin proteger el derecho a la vivienda**, **incidiendo a su vez en un colectivo que representa un cuarto de la población de nuestro país.**

2. En referencia al contenido de las mismas, **resulta especialmente importante la prohibición de los desahucios por impago de alquiler sin alternativa habitacional**, un logro que consideramos fundamental ya que hasta dos tercios del total de los desahucios en nuestro país se ejecutan por este motivo, elevándose este dato hasta el 80% en ciudades como Madrid.

3. En cuanto al **establecimiento de una prórroga extraordinaria durante 6 meses** de los contratos de alquiler que finalicen durante el estado de alarma, resulta un hecho positivo, ya que **imposibilita nuevas subidas abusivas en el precio del alquiler. Es destacable más si cabe si atendemos al contexto, marcado por la reducción de los ingresos de muchas personas** y, por tanto, por el incremento de la dificultad en asumir unos precios del alquiler que han subido más de un 30% en los últimos 5 años.

4. Finalmente, **el Gobierno también ha decidido incorporar en las medidas una distinción entre pequeños propietarios y grandes tenedores o fondos de inversión**. De esta forma, se garantizará que los primeros reciban el importe íntegro de los alquileres, mientras que los segundos deberán asumir una reestructuración de la deuda del alquiler

en 3 años o reducción del 50% de la misma en caso de imposibilidad de pago por parte de los inquilinos. **Esta medida se sitúa en la línea de que aquellos que presenten mayor capacidad económica asuman, en consecuencia, un coste superior ante esta emergencia social**. No obstante, aun siendo positivo, **consideramos que es insuficiente,** como se comentará posteriormente**.**

5. Por otra parte, **se trata de un paquete de medidas que amplía considerablemente la cobertura de personas en materia de vivienda**. Así pues, la prohibición del corte de los suministros de cualquier tipo se extiende a la totalidad de viviendas habituales. En añadido a la ampliación a 3 meses de la moratoria del pago de hipotecas, también se ha incluido una moratoria en el pago de locales y oficinas de **autónomos**, algo que también valoramos especialmente al tratarse de uno de los colectivos más afectados por la situación actual. A su vez, la **ampliación de las condiciones del supuesto de vulnerabilidad** permitirá el acceso a microcréditos para financiar el pago del alquiler a distintos colectivos de trabajadores que se han visto afectados por la coyuntura actual.

Aspectos críticos y dudosos

1. En primer lugar, a pesar de que las condiciones de financiación de créditos que ofrece el Gobierno ofrecen bastante flexibilidad -plazos de hasta 10 años y sin comisiones ni intereses-, **consideramos que ante la drástica reducción de ingresos a la que se ve sometida gran parte de la población en el momento actual** y la posible recesión económica en ciernes, **se debería haber adoptado por la suspensión del pago de los alquileres al menos durante lo que dure el estado de alarma.** Si atendemos a los datos proporcionados por la OCDE (2018), **España es el segundo país de la UE que mayor porcentaje destina al pago del alquiler**, mientras que aproximadamente la mitad de la población más pobre (quintil inferior de ingresos) destina más de un 40% de sus

ingresos al pago del alquiler. Por tanto, ante la evidente sobrecarga en el precio de los alquileres que afecta a nuestro país y dada la coyuntura e incertidumbre actual, consideramos que lo más justo socialmente hubiese sido optar por la cancelación del pago del alquiler, en vez de garantizar el pago de unos precios inflados a costa de un endeudamiento que, en el mejor de los casos, deberá asumir el Estado.

2. Por otra parte, desde el Gobierno se alude a la existencia de un **porcentaje del 85% de pequeños propietarios** dentro de la estructura de tenedores de vivienda en alquiler, lo que representaría por tanto un volumen considerable de personas que dependen de esta renta para vivir. **No obstante, no existen datos oficiales que avalen tal afirmación**, o al menos no han sido facilitados por parte del Gobierno. Además, **resulta cuestionable la definición de gran tenedor** que ofrece el Gobierno, aludiendo a aquellas personas físicas con más de 10 inmuebles urbanos. **Desde UGT pensamos que habría que recortar el número de viviendas que marcan el límite entre gran y pequeño tenedor**, pues resulta obvio que una persona poseedora de 10 viviendas en alquiler puede permitirse para llegar a fin de mes un impago de la renta de al menos una parte de ellas.

3. Por tanto, desde UGT **consideramos que hubiese sido más justo la creación de un sistema de ayudas directas o condonaciones de deuda en función de distintos tramos de propietarios de vivienda, de cara a conformar unas medidas para el pago del alquiler que gocen de una mayor progresividad.** De esta manera, se garantizaría que aquellos que más capacidad económica tienen se hicieran cargo de esta situación en mayor medida.

4. En tercer lugar, la moratoria en el pago de los alquileres cobra menos sentido aún si atendemos a la situación de uno de los colectivos más desprotegidos ante la coyuntura actual, los **autónomos**. De esta forma, puede darse la situación de la existencia de autónomos que vivan en

régimen de alquiler y, a pesar de poder ver reducidos sus ingresos a la mitad, **tengan que endeudarse para hacer frente al pago del alquiler de la vivienda, del local y de los suministros básicos, generando así una situación económica insostenible para ellos.**

5. Por último, el aumento del coste derivado de algunas de las medidas mencionadas aconseja la **obtención extraordinaria de recursos**, y consideramos que una fuente para ello debe ser la **recuperación de la obligación del pago de impuesto de sociedades por las SOCIMI´s**, lo cual garantizaría un reparto más justo y equitativo de los costes, puesto que entendemos que las medidas aprobadas protegen en última instancia la rentabilidad de estas empresas a costa de un endeudamiento de aquellos inquilinos e inquilinas más vulnerables.

APUNTES

La aproximación breve y sintética a determinados problemas sociales es fundamental para la comprensión de los mismos por la mayoría. Desde esta colección, pretendemos trazar no solo las líneas explicativas del tema a abordar, de forma escueta pero suficiente, sino también aportar la visión que desde nuestro sindicato tenemos de la misma, con el fin de hacer partícipe de ella a la sociedad e introducir otras perspectivas que generalmente están ausentes.

UGT