



29 píldoras seleccionadas de la conferencia de José Manuel López pronunciada el pasado día 26 de noviembre con el tema “¿Tiene solución el problema de la vivienda?” en el Salón de Actos del Instituto Plaza de la Cruz, organizada por el Foro Gogoa.

- 1 El tema de la vivienda tiene arreglo y un arreglo igual más rápido de lo que parece y se dan condiciones buenas para que pase, lo que pasa que nuestro relato no está exactamente alineado con lo que está pasando en la realidad.
- 2 La esperanza es un estado de trabajo y de que yo creo que se pueden resolver las cosas. El optimismo es un estado de a ver si pasa.
- 3 Necesitamos cambiar de pantalla, porque las políticas que nos han traído hasta aquí no nos van a sacar de donde estamos.
- 4 En 2008 llega la crisis y de ahí hasta el 2011 y luego los cambios políticos, estamos es en un momento de cierre de un proceso económico, estamos en las calles diciendo, "No hay pan para este tanto chorizo, no nos representan, estamos con la corrupción."
- 5 Se cerró aquel primer periodo y abrimos uno nuevo con cambios relevantes. Ahora estamos en un interregno de que no se ha acabado de morir lo viejo y no ha acabado de nacer lo nuevo y en ese momento estamos.
- 6 Lo que nos está pasando es que tenemos lo que se llama una parálisis de horizonte predictivo, no sabemos dónde a dónde vamos y, por tanto, el futuro es difícil de ver.
- 7 En vivienda pasará lo que hagamos que pase. Con otra otra forma de hacerlo, con otra mirada, pero solo pasará lo que nosotros hagamos que pase.
- 8 Estamos en una situación con el cambio climático que es el capital contra la biosfera y es un juego en el que ganamos todos o perdemos todos. O sea, ganamos todos o morimos todos.
- 9 El tema de la vivienda en este momento hay que analizarlo como un ecosistema. Un ecosistema que tiene cuatro componentes. Uno de ellos es el acceso.
- 10 El problema es que hay 1.100.000 personas de más de 65 años que viven en casa sin ascensor por encima de un tercero.
- 11 Hay un tercer elemento que tiene que ver con el cambio climático: las casas son responsables del 40% del consumo de la energía y del 35% de los residuos.
- 12 Los ladrillos son el sistema de ahorro de nuestro país desde los años 60.
- 13 Es diferente ahorrar que especular. Ahorrar es lícito, especular no.



14 Cuando leemos la Constitución, en el artículo de la vivienda solo leemos la primera parte que es todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna, pero continúa: y adecuada.

15 Y también dice: Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, o sea, hay una cosa que tiene que ver con el uso y hay una última cosa que dice: regulando la utilización del suelo de acuerdo al interés general para impedir la especulación, la comunidad participará en las plusvalías, tiene que ver con lo financiero.

16 Cuando se hizo la Constitución el cambio climático no existía.

17 Hice una encuesta en mi entorno de gente que había ahorrado con una vivienda y me decían, "Yo vivo en una casa, pero alquilo una vivienda." Yo le decía, "Ya, pero es que esa vivienda es la casa de alguien." Entonces, hay un concepto que tiene que ver con la vida, o sea, con lo central.

18 Tenemos casi 4 millones de casas vacías, o sea, que igual se pueden hacer otras cosas, además de construir.

19 Hemos tenido tres ciclos de vivienda diferenciados. El primer ciclo es el que ha cambiado la lógica de la vivienda. Cuando Franco dice, "No quiero un país de proletarios y quiere un país de propietarios." En ese momento, en nuestro país, la propiedad del alquiler era el 50% o 50%, hoy estamos 75/25. Realmente Franco lo que hace, la dictadura lo que hace es utilizar la vivienda para mantener la dictadura.

20 El segundo ciclo es clave porque es el sitio en que cambia el modelo de proyección. Las primeras viviendas eran VPO. O sea, la vivienda es tuya, pero te ha ayudado la administración, por tanto tú no puedes venderla como tú quieras.

21 En esos años de cambio de gobierno, se cambia las ayudas por VPO por ayudas por IRPF, con un cambio más, que te dejan descalificar las casas VPO. Lo que hizo la administración fue hacer la gran redistribución, pasó a la gente mochilas, porque a partir de ahora todo es libre. La Administración ya no se ocupó más.

22 El tercer el tercer ciclo es el gobierno de Aznar. Una vez que ya no hay controles, aquello es una fiesta, empieza la especulación por la especulación y se genera una burbuja.

23 ¿Qué tengo que hacer para que las casas vacías salgan al mercado? Observemos ejemplos como el de Azpeitia (15.000 habitantes y 500 casas vacías) que, con una tasa de 10 euros por metro cuadrado impuesta por el ayuntamiento, ha conseguido que esas casas salgan al mercado de alquiler.

24 ¿Por qué la gente que tiene casas vacías no las saca? Porque está incierta. El problema es de seguridad y lo que puedes montar en paralelo es una agencia pública de alquiler, pero no sobrevivienda pública. sino una vivienda privada.

24 ¿Qué se puede hacer por parte de las comunidades que tienen que mejorar su edificio con ascensores o aislamientos? Por ejemplo, con las nuevas tecnologías de madera, podría subir una planta, sacar una ley por la cual te autoriza subir una o dos plantas con la condición de que esas dos



nuevas son de de VPO permanente y te autorizo a que las plusvalías de eso sean para cubrir las mejoras.

25 Si mañana decides vender la casa por mucho más dinero del que vale, me lo tienes que devolver.

26 Sabemos que hay unas cuantas entidades sin función, tal como CEPES, el IRAE. Hay entidades y pueden activarse con otra forma de de trabajo.

27 Lo antes posible, que las viviendas turísticas paguen un impuesto de IVA alto, de manera que al que hace eso, gane lo mismo si es turística o si es habitual.

28Necesitas un par de instrumentos más: uno es un fondo, sustituyendo los fondos de inversión por fondos de pensiones.

29 Y el último elemento que es clave es generar un índice de valor para determinar precios en función de la eficiencia energética, condiciones de habitabilidad, de acceso, etc.