

¿HABLAMOS DE POLÍTICA DE VIVIENDA EN LEGANÉS?



Imagen de Leganés 2021

Índice:

Introducción.

- 1.- EL DIAGNÓSTICO. HABLEMOS DE LAS VIVIENDAS DE LEGANÉS
- 2.- HABLEMOS DE CÓMO VIVE LA GENTE
- 3.- POBLACIÓN
- 4.- VIVIENDA EN ALQUILER
- 5.- VIVIENDA VACIA.
- 6.- CAMBIOS DE USO DE LOCAL A VIVIENDA
- 7.- VENTA DE VIVIENDAS
- 8.- EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE VENTA Y ALQUILER DE VIVIENDA DE SEGUNDA MANO
- 9.- EXPULSIÓN DE TU VIVIENDA: desahucios, subastas...
- 10.- DESAHUCIOS
- 11.- LA ASESORÍA Y BOLSA DE VIVIENDA JOVEN EN ALQUILER
- 12.- LA POLÍTICA DEL PSOE EN LOS ÚLTIMOS 8 AÑOS
- 13.- CONCLUSIONES
- 14.- PROPUESTAS LOCALES
- 15.- PROPUESTAS DE PODEMOS EN MATERIA DE VIVIENDA. Programa Electoral Comunidad de Madrid 2023.
- 16.- CONTRATO SOCIAL PODEMOS LEGANÉS
- 17.- ANEXOS. Patrimonio de la Agencia de Vivienda Social Comunidad de Madrid
- 18.- Patrimonio municipal de viviendas en alquiler. EMSULE
- 19.- EL CHABOLISMO

Introducción.

Este cuaderno se elabora para contar con un diagnóstico en un debate participativo sobre vivienda en Podemos Leganés. Responde a la necesidad de un análisis de la realidad previo al debate y análisis de la situación de la vivienda en Leganés

Abordar el problema del acceso a una vivienda, para dar respuesta desde un ayuntamiento, requiere abordar previamente un modelo de ciudad y qué calidad de vida se ofrece a la ciudadanía.

Para algunos, lo prioritario debe ser mejorar la calidad de vida del parque de viviendas para mejorar la calidad de vida de sus ocupantes; para otros hablar de vivienda es hablar de ganar dinero, de especular, de conseguir carga de trabajo de lo único que saben hacer, de recalificar y recalificar más suelo; pero sin importarles el modelo de ciudad y el futuro de la ciudad.

Hablar de vivienda lleva parejo responderse a varias preguntas previas como

¿Cuál es el techo poblacional que se quiere para Leganés?

¿Queremos una ciudad de 250.000 habitantes?

¿Consumimos el escaso suelo sin calificar que aún nos queda en el municipio?

¿Dejamos a las generaciones venideras sin posibilidad de actuar?

Y así, nos podríamos seguir haciendo más preguntas que tienen que ver con el modelo de ciudad y del futuro de Leganés.

Lo que se trata es de abordar el problema del acceso a la vivienda habiendo definido previamente un modelo de ciudad.

El cuaderno es para incentivar el debate, partiendo de la realidad, para llevar a cabo el debate en igualdad de condiciones (conocimiento), para saber desde que parámetros partimos...

Las propuestas tendrán que salir del debate colectivo.



¿De quién son las competencias en materia de vivienda?

1. Las competencias en materia de vivienda son de las Comunidades Autónomas¹.
2. Las competencias municipales en materia de vivienda se reducen a:
 - Otorgar licencias de obras.
 - Políticas que promuevan la creación de viviendas: calificación de suelos residenciales.
 - Políticas de promoción de vivienda pública, bien sea mediante empresas municipales de la vivienda, el destino del patrimonio municipal de suelo (PMS), políticas incentivadoras (asesoramiento, ayudas...).

1.- EL DIAGNÓSTICO. HABLEMOS DE LAS VIVIENDAS DE LEGANÉS

Según el Instituto Nacional de Estadística (INE), Censo de Población y Vivienda de 2021², tenemos que tener en cuenta los siguientes datos sobre el parque de vivienda en Leganés:

- ▶ El Censo de viviendas da **un total de 77.962 viviendas**. Entre el 2011 y 2021 se han construido 2.983 viviendas nuevas.
- ▶ 297 personas que residen en el municipio dicen tener una segunda residencia en Leganés.
- ▶ El 17,3% (12.685) de las viviendas de Leganés tiene algún **problema de aislamiento térmico** en su edificio. De estas, el 95,12% están en edificios plurifamiliares.
- ▶ 4.357 viviendas (5,58%) **no tiene instalación de calefacción** pero sí algún aparato que permite calentar alguna habitación (por ejemplo radiadores eléctricos). 3.044 (3,9%) no tienen calefacción.
- ▶ 15.546 viviendas (19,94%) tienen **más de 50 años** y 53.286 (68,34%) tienen más de 30 años de antigüedad.
- ▶ 34.706 viviendas (44,5%) tienen **menos de 60 m²**.
- ▶ el 15,54% (11.238) viviendas están **en régimen de alquiler**.
- ▶ 45.436 viviendas **no tienen plaza de garaje**.
- ▶ El 29,84 % (21.881) de las viviendas principales³ **no son accesibles**.
- ▶ El 82,6% de las viviendas de Leganés **no están adaptadas** a necesidades propias del envejecimiento de las personas. De estas, el 93,91% están en edificios plurifamiliares.
- ▶ El 34% de las viviendas principales tienen **problemas de ruidos exteriores**.
- ▶ El 30% de las viviendas principales tienen un problema de **escasa limpieza** en sus calles.
- ▶ 15.906 viviendas principales, el 21,69%, se encuentran en edificios que el **estado de conservación de su edificio** es malo o regular.
 - 3.500 viviendas, el 4,77%, están en edificios con una conservación mala o regular en el que viven familias con unos ingresos inferiores a 1.000 €.
 - 7.414 viviendas, el 10,11%, están en edificios con una conservación mala o regular en el que viven familias que no llegan a los 1.500 € de ingresos.
- ▶ El 29,84% de las viviendas principales están en edificios calificados como **no accesible**.
- ▶ El 29% de las viviendas están en edificios que **no tienen ascensor**.
- ▶ Solamente el 5% de las viviendas están en edificios que tengan **algún dispositivo de energía renovable**.

Nuevas viviendas tras el Censo de 2021 del INE:

→ Desarrollo del PP-4

¹ Constitución Española. Artículo 148 1. Las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en las siguientes materias:

3.ª Ordenación del territorio, urbanismo y vivienda.

² El Instituto Nacional de Estadística (INE) publica el Censo de Población y Vivienda cada 10 años.

³ Una vivienda familiar se considera principal cuando es utilizada toda o la mayor parte del año como residencia habitual de una o más personas.

- Cambios de uso de local a vivienda.
- Nuevas viviendas en suelo urbano.

Licencias de obras para construcción de viviendas:

Año	Unifamiliares	Plurifamiliares	Total
2019	53	40	93
2020	24	425 ⁴	449
2021	23	80	103
2022	11	95	106
2023	12	165	173
2024	14	156	170

Fuente: Junta de Gobierno Local. Ayuntamiento de Leganés

SEGUNDA RESIDENCIA

- El 25,23% de la población tiene una segunda residencia y el 21,85% la tiene en otra Comunidad Autónoma.
 - El 86,61% de la población que tiene una segunda residencia, es en otra Comunidad Autónoma.
- El 27,18% de los hogares (19.932) disponen de una segunda residencia. De estos, el 68,51% la usan más de 30 días al año.

Hogares según régimen de tenencia de la vivienda y número de miembros del hogar.

Nº de miembros	Propia por herencia o donación	Propia, por compra, totalmente pagada	Propia, por compra, con pagos pendientes (hipotecas)	Alquilada	Cedida gratis o a bajo precio (por otro hogar, pagada por la empresa...) u otra forma	Total
Total	2.627	37.188	19.950	10.839	2.719	73.323
1 persona	783	8.038	2.838	1.466	889	14.014
2 personas	1.141	15.722	4.553	3.189	821	25.426
3 personas	423	7.689	5.530	3.521	388	17.551
4 personas o +	280	5.739	7.029	2.663	621	16.332

Fuente: INE

El Diario.es publicaba⁵ los tenedores de + de 10 viviendas.

Leganés Madrid

77.797 VIVIENDAS DE LAS CUALES...

Son de tenedores que tienen en la provincia...	Viviendas	% parque
+100 viviendas	1.886	2,42%
25-100 viviendas	410	0,53%
10-25 viviendas	386	0,50%
+10 viviendas	2.682	3,45%

⁴ Casi todas las licencias son del PP-4.

⁵ Artículo del 24 de noviembre de 2024.

2.- HABLEMOS DE CÓMO VIVE LA GENTE

Analizando los datos del INE:

- 29.687 personas, el 15,95% de la población **vive de alquiler**.
- 58.470 personas, el 31,43% de la población **está pagando una hipoteca**. El 27,20% de los hogares.
- El 19,11% de los **hogares⁶ está formado por una sola persona**, de los que el 61,38% son por mujeres. **14.014 personas viven solas**.
- 8.415 hogares están formados por una sola persona **mayor de 60 años**, el 60%. El 11,47% de los hogares de Leganés. Mayores que viven solos.
- El 3,23% de los hogares de una única persona son de **menos de 30 años**.
- El 39% de los hogares unipersonales tienen unos **ingresos por debajo de los 1.000€**, porcentaje que llega hasta el 73% de los que tienen ingresos inferiores a 1.500€.
- De las 14.014 personas que viven solas, tan solo 356 (el 2,54%) disponen de alguna **ayuda externa de servicios sociales u ONG**.
- Los hogares que disponen de ayudas externas son 5.575, bien sea de del entorno familiar, vecinos o servicios sociales.
- El 3,27% de los hogares, el 3,17% de la población, disponen de **servicio doméstico**.

3.- POBLACIÓN

- ⇒ La población actual es de 190.665 habitantes (a 1 de enero de 2023).
- ⇒ Desde el 2010 al 2021 ha aumentado la población en 535 personas y desde el 2015 en 855 personas.
- ⇒ Desde el 2010 al 2021 se han construido en Leganés 3.887 viviendas. Desde el 2015 al 2021: 1.037 viviendas.
- ⇒ Se han construido desde el 2010 al 2021: **7,26 viviendas por cada habitante nuevo**.
- ⇒ Desde el 2010 al 2021 se ha incrementado en 4.145 hogares. Desde el 2015 al 2021 en 1.943 hogares.
- ⇒ Proporción de hogares con una sola persona. 2010: 19,78%, en 2015: 21,14% y en el 2021: 23,32%
- ⇒ La edad media en 2010 era 39,11 años, en el 2015 era de 42,02 años y en el 2021 era de 45,19 años. **La población va envejeciendo rápidamente**.
- ⇒ La población >= 65 años en el 2010 era el 14,93%, en el 2015 el 19,71% y en el 2021 era el 22,43% del padrón de habitantes. 7,5 puntos más en el 2021 respecto al 2010.

4.- VIVIENDA EN ALQUILER

- ❖ El Observatorio de vivienda y suelo⁷ establece que en 2021 había 11.236 (15,5%) viviendas en régimen de alquiler y en el 2011 esa cifra era de 8.488 (12%) viviendas.
- ❖ Sólo el 14,78% de los hogares viven de **alquiler**.
- ❖ **Desde el 2003 NO** se ha construido ni una sola vivienda para el alquiler por parte del ayuntamiento.
- ❖ El parque de viviendas en alquiler municipal (EMSULE) es de 258 viviendas.

⁶ **Definición de hogar según el INE:** Persona o conjunto de personas que ocupan en común una vivienda familiar principal o parte de ella, y consumen y/o comparten alimentos u otros bienes o servicios con cargo a un mismo presupuesto.

⁷ Boletín especial. Censo de viviendas 2021. Publicación del Ministerio de Transportes. Movilidad y Agenda Urbana.

Hogares/personas en viviendas alquiladas según cuota.

Cantidad de hogares					
Menos de 200 €	De 200 € a menos de 500 €	De 500 € a menos de 700 €	De 700 € a menos de 1.000 €	De 1.000 € o más	Total
695	2.828	5.204	1.707	405	10.839
Cantidad de personas					
Menos de 200 €	De 200 € a menos de 500 €	De 500 € a menos de 700 €	De 700 € a menos de 1.000 €	De 1.000 € o más	Total
1.513	6.717	15.085	5.302	1.070	29.687

Fuente: INE

5.- VIVIENDA VACIA.

El ayuntamiento debería tener un censo de viviendas vacías para elaborar un plan dirigido a los propietarios que incentive el alquiler de dichas viviendas.

El INE en su censo de 2021 cifra en el 3,3% el número de viviendas vacías. Teniendo en cuenta el consumo eléctrico⁸, 2.546 viviendas son consideradas como vacías.

El número de viviendas con un consumo eléctrico esporádico llega hasta las 4.644.

El Censo de Población y Vivienda de 2021 cifra en 72.285 hogares⁹ el número de hogares, la cifra hasta el número de vivienda es superior a las consideradas como vacías finalmente.

El ayuntamiento carece de datos oficiales sobre el número de viviendas vacías que pueden detectarse inicialmente a través del consumo energético, de agua y/o empadronamiento.

Este dato es fundamental para proponer medidas que incentiven su ocupación o uso.

6.- CAMBIOS DE USO DE LOCAL A VIVIENDA¹⁰

Durante los años 70 y 80 se dio un importante número de cambios de viviendas a locales con el objetivo de ayudar en la economía familiar a través de la creación de pequeños comercios.

A partir de febrero de 2022¹¹ el equipo de gobierno del PSOE aprueba una “interpretación” de las normas urbanísticas del Plan General que abre el paso a los cambios de uso de locales a viviendas.

⁸ Según el Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid.

⁹ Se considera hogar-vivienda: a todas las personas que viven en una misma vivienda son miembros del mismo hogar, por lo que existirá un hogar por cada vivienda ocupada (vivienda principal en terminología censal) o cada alojamiento encontrado.

¹⁰ www.leganes.org/documents/20122/967893/0_64911_1.pdf/89196c17-33aa-ed47-14c3-471b1b9e5783?version=1.0&t=1684163962587

¹¹ El Pleno de Leganés facilita que los locales comerciales puedan convertirse en viviendas

- Los locales podrán contar con un acceso directo desde la fachada del edificio. Antes era obligatorio que el acceso se realizase desde el portal o desde las zonas comunes, algo que no siempre era posible
- Para que un local pueda convertirse en vivienda, es imprescindible que cumpla con las exigencias técnicas, jurídicas y urbanísticas que tienen que ver con la accesibilidad y habitabilidad, y las condiciones dignas de las viviendas

Tiene una lógica que aquellos locales que en su día fueron viviendas, puedan volver a serlo. Pero el conflicto llega cuando es para todo tipo de locales.

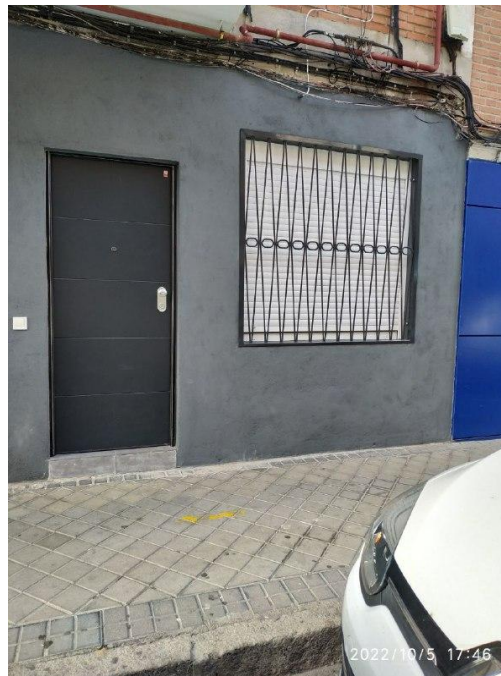
Conclusiones de esta medida:

- ❖ Pérdida del comercio de proximidad y barrial.
- ❖ Permite la segregación del local en tantas posibles viviendas a construir.
- ❖ Calienta considerablemente el valor de los locales. Más rentable venderlo para vivienda que mantenerlo como local comercial.
- ❖ Apertura de viviendas directamente a la calle.
- ❖ Se generan infraviviendas.
- ❖ Conflictividad con las comunidades de vecinos.
- ❖ En principio esta medida estaba reservada para ciertos barrios y la desidia por parte del ayuntamiento ha significado que se haya generalizado en todo Leganés.

Cambios de uso de local a vivienda	
Año	Tramitadas/Solicitadas
2015	7
2016	6
2017	9
2018	29
2019	23
2020	26
2021	22
2022/2024 ¹²	262
Total	444

Fuente: Ayuntamiento Leganés

El dato del número de cambios de usos puede ser no real debido a que el ayuntamiento no realiza inspecciones de obras y se pudieran haber dado obras de cambios de uso sin el conocimiento del propio ayuntamiento.



Local a cambio de uso de vivienda.

- Aprobado en el Pleno con los votos a favor de PSOE, Ciudadanos, ULEG y Leganemos, el voto en contra de Podemos-Izquierda Unida y las abstenciones de PP y Vox

¹² Desde el día 1 de febrero al 4 de septiembre de 2024.

La “interpretación de las normas del Plan General”, método utilizado para sortear la legalidad de la actuación, acotaba barrios en los que se podría llevar a cabo dicha medida. La realidad constata que eso tampoco se ha cumplido y por parte del ayuntamiento no se han adoptado medidas al respecto.

Y otro aspecto a tratar es el tipo de vivienda que se está generando con esta medida.

7.- VENTA DE VIVIENDAS

El cuadro siguiente indica las transacciones y/o ventas de viviendas desde el 2004.

TRANSACCIONES DE VIVIENDAS					
Año	Libre	Protegida	TOTAL	Nueva	Segunda mano
2004	2.159	1.093	3.252	1.799	1.453
2005	2.137	412	2.549	917	1.632
2006	1.944	247	2.191	739	1.452
2007	1.089	75	1.164	379	785
2008	1.842	164	2.006	1.509	497
2009	1.236	474	1.710	1.128	582
2010	1.137	326	1.463	686	777
2011	697	73	770	261	509
2012	1.332	425	1.757	1.108	649
2013	765	67	832	260	572
2014	994	94	1088	219	869
2015	1.317	64	1.381	338	1.043
2016	1.266	90	1.356	163	1.193
2017	1.427	147	1.574	267	1.307
2018	1.356	81	1.437	54	1.383
2019	1.233	58	1.291	68	1.223
2020	1.059	32	1.091	21	1.070
2021	1.497	27	1.524	88	1.436
2022	1.542	73	1.615	154	1.461
2023	1.370	27	1.397	46	1.351
2024 ¹³	760	7	767	2	765

Fuente: Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible

8.- EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE VENTA Y ALQUILER DE VIVIENDA DE SEGUNDA MANO

En una búsqueda de oficinas inmobiliarias en Leganés dedicadas a la venta y alquiler de viviendas de segunda mano resultaba que había 133¹⁴. Hay una oficina inmobiliaria por cada 1.434 habitantes, mas del tripe que farmacias (41) en la ciudad.

Los precios de referencia de las dos inmobiliarias más destacadas:

Inmobiliaria	Precio m ² /€	
	VENTA	ALQUILER
EL IDEALISTA	2.397	12,5
FOTOCASA	2.581	12

Fuente: Portal de cada inmobiliaria. Datos a octubre de 2024.

¹³ Primer semestre.

¹⁴ Búsqueda realizada el 17 de noviembre de 2024 a las 13.00 horas.

Según Idealista la vivienda en alquiler en Leganés ha experimentado una subida del 10,4% desde octubre de 2023.

EL IDEALISTA		
Octubre	Precio m ² /€	
	Alquiler	Venta
2008		2.399
2009		2.277
2010		2.212
2011	8,1	2.046
2012	7,9	1.805
2013	7,3	1.627
2014	7,1	1.526
2015	7,5	1.519
2016	7,8	1.557
2017	8,2	1.651
2018	9,2	1.850
2019	9,3	1.897
2020	9,5	1.936
2021	9,3	1.959
2022	10,3	2.153
2023	11,3	2.146
2024	12,5	2.397

9.- EXPULSIÓN DE TU VIVIENDA: desahucios, subastas...

Según el Portal de Subastas del BOE desde hace ocho años hasta la fecha se han efectuado **266 subastas de pisos y casas embargadas en Leganés**¹⁵.

10.- DESAHUCIOS

Lanzamientos ¹⁶ practicados en los Juzgados de 1ª Instancia de Leganés				
Año	TOTAL LANZAMIENTOS PRACTICADOS	Consecuencia procedimientos Ejecución hipotecaria	Consecuencia procedimientos Ley Arrendamientos Urbanos	Otros
2013	236	68	165	3
2014	224	72	145	7
2015	205	65	133	7
2016	196	52	134	10

¹⁵ Consulta realizada al Portal de Subastas del BOE el 10 de noviembre de 2024.

¹⁶ **El lanzamiento** es el acto material de ejecución forzosa de la sentencia o resolución que dictamina el desahucio o la entrega de la posesión de un bien inmueble a quien tenga derecho a su posesión inmediata. Se incluyen tanto los lanzamientos o entregas de posesión que se practiquen en fase de ejecución forzosa como las que supongan la entrega mediata o voluntaria del bien tanto a la parte directamente como en el órgano judicial. Se contabiliza un lanzamiento por cada bien inmueble cuyo lanzamiento o entrega posesoria se acuerde con independencia de los señalamientos que genere y del tipo de proceso en el que se acuerde (procedimientos de ejecución hipotecaria, derivados de la LAU u otros), siempre que implique un cambio en la posesión de un inmueble, y sin tener en cuenta si se trata de una finca rústica o urbana ni si es o no vivienda.

2017	150	26	122	2
2018	188	30	154	4
2019	173	15	155	3
2020	71	8	61	2
2021	140	15	114	11
2022	78	6	68	4
2023	47	8	37	2
Total	1.708	365	1.288	55

Fuente: Consejo del Poder Judicial. Lanzamientos practicados por los juzgados de primera instancia e instrucción de Leganés.

En 2013 se producía un lanzamiento cada 1,5 días, en el 2022 cada 4,7 días y en el 2023 cada 7,7 días.



Balcones de la antigua casa en la Plaza París.

11.- LA ASESORÍA Y BOLSA DE VIVIENDA JOVEN EN ALQUILER

Este es un instrumento municipal¹⁷ de intermediación entre el arrendador y arrendatario, además de asesoramiento en lo relativo a los alquileres.

BOLSA DE VIVIENDA EN ALQUILER				
AÑO	Consultas	Viviendas inscritas	Contratos firmados	Solicitudes de viviendas
2022	4.096	150	149	288
2021	3.988	150	149	288
2020	2.284	205	171	331
2019	2.723	334	320	570
2018	2.279	317	289	546

Fuente. Memorias Juventud. Ayuntamiento de Leganés.

¹⁷ El objetivo es facilitar el acceso de gente joven a viviendas en régimen de alquiler en condiciones más ventajosas a las existentes en el mercado. Realiza una labor de intermediación entre inquilinos y propietarios, y una labor de asesoramiento que permite garantizar el pleno cumplimiento de la legislación y solventar aquellos problemas que puedan surgir durante el periodo de arrendamiento. El servicio comprende además la información a los jóvenes de otras posibilidades de alojamiento distintas al programa, así como el asesoramiento jurídico y técnico en todo lo relacionado con el alquiler de una vivienda. El objetivo es aclarar los derechos y obligaciones de las partes en materia de vivienda, no sólo recogidos en la normativa legal, sino también en los usos y costumbres: se informa aclarando las estipulaciones y cláusulas contenidas dentro de los contratos de arrendamiento, los impuestos que gravan el arrendamiento, deducciones fiscales y ayudas que puedan obtener.

La Bolsa de Vivienda de Alquiler del Ayuntamiento de Leganés ha gestionado desde el 2020 hasta octubre de 2024, 792 contratos. La renta media (alquiler) se sitúa en 649,94 €/mes y para unos inquilinos cuya renta media es de 1.266,41 €/mes.

La Bolsa de Vivienda ha conseguido alojar a 1.281 personas de las cuales 1.201 eran de Leganés. El 93.55% de los contratos realizados eran sobre viviendas radicadas en Leganés.

El mayor porcentaje de viviendas alquiladas se sitúa en: Zarzaquemada con el 21,76%, San Nicasio con el 18,24%, Centro con el 14,05%, Las Vírgenes con el 5,81%, Descubridores con el 5,27% y el resto de barrios por debajo del 5%.

12.- LA POLÍTICA DEL PSOE EN LOS ÚLTIMOS 8 AÑOS

El **PSOE prometió** en su programa electoral: 1.000 viviendas para venta y 1.000 viviendas para alquiler.

Posteriormente propusieron el Plan de 668 viviendas de VPPB en Leganés, iban a ser 668 viviendas: 350 viviendas en venta (134 en el PP-6 Solagua y 216 en el PP-4 Hospital) y 318 viviendas en alquiler (210 en PP-5 Poza del Agua y 108 en el PP-4 Hospital).

A continuación vendieron 3 parcelas de viviendas (210) protegidas para construir viviendas de renta libre (de lujo).

Después de casi 10 años, ni una sola vivienda al día de hoy. 10 años sin actividad de la empresa municipal EMSULE.



13.- CONCLUSIONES:

- ❖ Hablar de vivienda es hablar de Modelo de Ciudad. ¿Qué ciudad queremos? ¿Llegar a los 250.000 habitantes? ¿Consumir el poco suelo que queda sin calificar como urbano? ¿Teniendo en cuenta las generaciones venideras, debemos agotar el suelo que queda?
- ❖ La vivienda es un refugio para el inversor debido a los bajos intereses del sistema financiero. La mejor inversión está en el sistema inmobiliario.
- ❖ La alternativa no puede venir del tópico de que hacen falta más viviendas.
- ❖ ¿Nos abrimos a construir viviendas en alquiler o alternativas habitacionales (residencias, edificios con servicios comunes...) en parcelas municipales de equipamientos? Eso puede generar una descompensación.
- ❖ ¿Nos planteamos calificar nuevos suelos para construir viviendas? ¿Por dónde (norte o sur)? ¿Hacia Madrid, hacia Getafe o hacia Fuenlabrada? ¿Agotamos el suelo?
- ❖ El Ayuntamiento carece de un Observatorio sobre el suelo y la vivienda en Leganés, eso dificulta la definición de políticas de vivienda acertadas.
- ❖ El ayuntamiento hace más de una década que no consigna en su presupuesto municipal partidas, y cuando lo hacía no las ejecutaba, para la adquisición de suelo destinado al Patrimonio Municipal de Suelo para construir vivienda.
- ❖ La Comunidad de Madrid lleva décadas sin construir vivienda social en Leganés. El programa de la Comunidad es el denominado Plan VIVE. Tiene truco.
- ❖ Hay que recordar que el Ayuntamiento-EMSULE-PSOE vendió hace unos meses 3 parcelas de vivienda protegida para hacer vivienda de lujo.
- ❖ La construcción de viviendas en alquiler por parte del ayuntamiento supone un importante nivel de endeudamiento y por lo tanto la imposibilidad de realizar inversiones.
- ❖ Construcción de nuevas viviendas:
 - El Plan General de Ordenación Urbano de Leganés (PGOUL) tiene agotado los polígonos residenciales.
 - Haría falta una modificación puntual del PGOUL o la elaboración de un nuevo plan.
 - Cualquiera de las decisiones pasan por el debate de un Modelo de Ciudad.
 - O tirar de lo que contempla la Ley de Suelo, construir en suelo de equipamiento.

14.- PROPUESTAS LOCALES:

1. Necesidad de dotarse de un Plan Municipal de Vivienda a medio y largo plazo.
2. Creación del Observatorio y Oficina Municipal sobre la Vivienda.
3. Elaboración de un censo de viviendas vacías.
4. El Ayuntamiento es titular de dos solares en la C/Conventillo y Nuncio para construir viviendas.
5. Aún queda alguna parcela de vivienda protegida en manos privadas que el Ayuntamiento se podría hacer con ella (permuta) para construir 85 viviendas.
6. El Ayuntamiento aún tiene una parcela, junto al mercadillo de San Nicasio, para un edificio de viviendas protegidas para 20 viviendas.
7. El Ayuntamiento posee más de 200 parcelas para viviendas unifamiliares, que le deberían servir para permutar por parcelas de vivienda protegida y/o adquirir suelo para destinarlo a vivienda.
8. Adquisición por parte del ayuntamiento de un mínimo de 20 viviendas anuales para incorporarlas al parque municipal de alquiler destinadas al alquiler social. La Comunidad de Madrid ya lo está haciendo.
9. Recargo sobre el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) sobre las viviendas vacías o desocupadas para incentivar su puesta en alquiler.

10. Bolsa de Alquiler del Ayuntamiento de Leganés. El Ayuntamiento debería acordar:
- ▶ Potenciación del instrumento de alquiler a través de lo público.
 - ▶ La bonificación del IBI de las viviendas alquiladas a través de la Bolsa de Vivienda mientras dure dicho arrendamiento. Aplicable a la tasa de basuras.
 - ▶ El pago del seguro de impagos a las viviendas arrendadas a través de la Bolsa de Vivienda. Con el objetivo de atraer más viviendas a la Bolsa. Durante algún tiempo lo ha estado haciendo la Comunidad de Madrid.
11. Plan de ayudas anuales al alquiler en función de la situación socioeconómica de los solicitantes. Se las come el arrendador.
12. Potenciación de la Empresa Municipal del Suelo y Vivienda (EMSULE) como verdadero motor de vivienda social, de alquiler y dirigida a jóvenes y familias de bajos recursos económicos.
13. Demandar la calificación como zona tensionada para intervenir en el precio de la vivienda en alquiler.
14. Exigir la modificación de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid para que las cesiones gratuitas a los ayuntamientos se vuelvan a situar como mínimo en el 15%, actualmente están en el 10%. Con esta medida se elevaría considerablemente el suelo de los ayuntamientos con destino a vivienda.
15. Plan municipal para rehabilitación de cientos y cientos de edificios que ya tienen más de 30 y 50 años. Eficiencia energética, accesibilidad universal, renovación de servicios, aislamientos, mejoras de fachadas, tejados verdes y/o generadores de energía limpia...
- Definición de partidas económicas en los presupuestos municipales.
 - Bonificación y/o exención de los tributos y tasas que tienen que ver con la rehabilitación (andamios, licencias, contenedores...).
 - Ampliación de las ayudas a conceder.
 - Asesoramiento a Comunidades de Vecinos para la realización de los proyectos de rehabilitación y obtención de ayudas.
16. Erradicación del chabolismo en el término municipal.
17. Promover la creación de nuevas residencias para estudiantes. Con la posibilidad de liberar viviendas para el arrendamiento de larga duración.
18. Promover un tipo de alojamiento para personas mayores con un espacio privativo y espacios y servicios comunes; que permitirá una alternativa de vida de vivir con más personas, respetando sus espacios privativos y compartiendo servicios y actividades. Esta medida además de mejorar la vida de las personas mayores, permitiría liberar un número de viviendas para destinarlas al alquiler.

15.- PROPUESTAS DE PODEMOS EN MATERIA DE VIVIENDA (páginas 7 a 16 del programa electoral del 2023 a la Comunidad de Madrid).

Entre las diferentes propuestas se destacan:

1. Rehabilitar al menos 500.000 viviendas al año para promover la eficiencia energética.
2. Ley que garantice el derecho a la vivienda en la Comunidad de Madrid

16.- EL CONTRATO SOCIAL PODEMOS LEGANÉS

El contrato social de Podemos en Leganés con el que se presentó a las elecciones municipales del 2023 contemplaba que:

15.- Pondremos en marcha la Oficina de asesoramiento y atención en materia de vivienda dirigida a los jóvenes y en materia de alquiler.

16.- En el presupuesto de EMSULE 2024 y en los siguientes ejercicios destinaremos los recursos necesarios para la adquisición de 20 viviendas anuales para el destinarlas al alquiler social.

17.- Con los Presupuestos Municipales 2024 incorporaremos: 2 millones de € en ayudas a la instalación de ascensores, rehabilitación, eficiencia energética y tejados verdes. Partida que repetiremos anualmente hasta el final de nuestro mandato. Y una línea específica de ayudas para las actuaciones anuales en las que no hubo convocatoria de ayudas.

18.- Sacaremos a concurso de ideas para proyectos de rehabilitación de barrios: San Nicasio, La Fortuna y Centro. Barrios vulnerables.

17.- ANEXOS. Patrimonio de la Agencia de Vivienda Social Comunidad de Madrid

VIVIENDAS, GARAJES Y LOCALES, EN PROPIEDAD, POR MUNICIPIOS (a 30/09/2024)			
Fecha próxima actualización: 31/12/2024			
MUNICIPIO	VIVIENDAS	GARAJES	LOCALES
Leganés	951	1.009	8

Fuente: Memorias de la Agencia de la Vivienda Social. Comunidad de Madrid

EDIFICACIONES EN PARCELAS DOTACIONALES POR DISTRITOS (a 30/09/2024)				
Fecha próxima actualización: 31/12/2024				
MUNICIPIO	DISTRITO	ÁMBITO	NÚMERO	SUPERFICIE TOTAL
LEGANES	LA FORTUNA	C/ BRAGANZA, S/N	1	4.600,00

18.- Patrimonio municipal de viviendas en alquiler.

EMSULE dispone de 258 viviendas de alquiler: 109 en C/ Flora Tristán 6 (Leganés Norte), 50 en C/ Pablo Freire 3 a 7 (Campo de Tiro), 55 en C/ Francisco Rabal 13 y 44 en C/ Saturnino del Yerro 46 (Arroyo Culebro).

19.- EL CHABOLISMO

Los datos que publica la Comunidad de Madrid sobre chabolismo e infraviviendas son:

	Nº chabolas viviendas	Nº total de construcciones
2018		
El Bercial	1	2
Prado Overa	3	7
Total	4	9
2019		
El Bercial	2	3
Prado Overa	6	7
Total	8	10
2020		
El Bercial	2	3
Prado Overa	6	7
Total	8	10
2021		
El Bercial	2	2
Prado Overa	2	5
Total	4	7
2022		
El Bercial	2	5
Prado Overa	2	5
Leganés Norte	38	38
Total	42	48
2023		
El Bercial	2	5
Prado Overa	2	5
Leganés Norte	48	48
Total	52	55

Fuente: Memorias de la Agencia de la Vivienda Social. Comunidad de Madrid

El Ayuntamiento de Leganés tiene elaborado un censo de infraviviendas en la localidad, realizado por policía local al cual no se presta atención desde los Servicios Sociales. Dicho censo constata un número mayor de asentamientos y de chabolas.

Zonas de asentamientos: tras la central de recogida neumática de Leganés Norte, C/ Aragón, Carretera de Toledo con Parquesur, Prado Overa, Arroyo Butarque...

20.- **ACTIVOS¹⁸ DEL SAREB EN LEGANÉS¹⁹**

Lo que dice la web del SAREB.

- **Viviendas:** 55 Unidades
- **Anejos:** 37 Unidades
- **Suelos:** 5 Unidades
- **Terciarios:** 13 Unidades

Leganés a 4 de diciembre de 2024



¹⁸ <https://www.sareb.es/inmuebles/comunidad-de-madrid/madrid/leganes/>

¹⁹ Visualizado en la web del SAREB el 3 de diciembre de 2024