



ANÁLISIS Y PROPUESTAS SOBRE
**EL IMPACTO DEL
INCREMENTO
DEL PRECIO DE
LA VIVIENDA**
EN EL ÁMBITO DEL
TRABAJO AUTÓNOMO



Desde la Unión de Asociaciones de Trabajadores Autónomos y Emprendedores, como entidad de utilidad pública dedicada a la protección y mejora de los derechos de los y las trabajadoras autónomas y, en base a un **análisis** específico y exhaustivo **de los problemas de acceso al derecho a la vivienda que tienen los y las trabajadoras por cuenta propia**, presentamos una batería de medidas elaboradas en relación con los datos obtenidos.

El aumento del precio de la vivienda esta teniendo consecuencias en todos los ámbitos de la sociedad y está afectando gravemente a la economía. En concreto, la proliferación descontrolada de viviendas de uso turístico (VUT) está haciendo que desaparezcan locales destinados al uso comercial para convertirse en VUT, o en su defecto, está suponiendo aumentos desproporcionados en los precios de los alquileres de locales comerciales. Esta situación tiene como consecuencia directa la desaparición de **miles de comercios de proximidad en todo el territorio nacional y/o el ahogamiento económico de sectores como el Comercio y la Hostelería.**

Por otro lado, **la ausencia de vivienda pública destinada al alquiler social y la inexistencia de avales y ayudas públicas orientadas al alquiler de viviendas** y dirigidas a población vulnerable mayor de 30 años, está suponiendo que los y las trabajadoras por cuenta propia no puedan acceder al derecho a la vivienda al no poder cumplir los cada vez más exigentes requisitos económicos. Es decir, los y las trabajadores autónomas están siendo discriminadas en el ejercicio de un derecho constitucional por el hecho de ser trabajadoras por cuenta propia.



DATOS ENCUESTA

El **49%**
de los autónomos

afirman haber tenido problemas para alquilar una vivienda por el hecho de ser autónomos.

El **43%**
de los encuestados

que declaran tener gastos de alquiler/hipoteca relacionados con su actividad dedica entre un **25% y un 50% de sus ingresos mensuales al pago de su local de trabajo.**



El **27%**
de los encuestados

con local comercial, **el pago del mismo supone el principal lastre** para el desarrollo de su actividad.

Para **47%**

el **pago del local** se ha convertido en el **principal gasto de su actividad**



El **68%**
ha experimentado
una subida de
entre 10 y 300 €

La subida media
sufrida por los y las
trabajadoras que
ejercen su actividad en
un local comercial en
los últimos dos años
es de **240 euros**.



El **12%**
entre 301 y 500 €



El **4%**
entre 501 y 1.000 €



El **1%** entre 1.001 y 1.500 €



El **1%** entre 1.501 y 2.000 €



MEDIDAS DE IMPLEMENTACIÓN ESTATALES



Vivienda pública en alquiler social

España se encuentra a la cola de Europa en vivienda pública, con un 2,5% del parque de viviendas destinado a alquiler social, frente al 9,3% de media en la UE. Esta cifra representa menos de 1 vivienda social por cada 100 habitantes en España (Datos del Observatorio de la Vivienda y el Suelo, dependiente del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana).

- **Aumentar la oferta de vivienda pública en alquiler.**

Implementación de programas que subvencionen la ampliación del parque público de vivienda social y movilización, recuperación y rehabilitación de viviendas vacías para destinarlas al alquiler asequible y a la inclusión social.

- **Aumentar la financiación destinada al Plan Estatal de Vivienda 2026 - 2030.**

Considerando la creciente problemática de vivienda y la subida generalizada de los precios, así como la necesidad de afrontar los retos y objetivos del Plan, se debe aumentar considerablemente la financiación de los programas, permitiendo así la ampliación del parque de vivienda social y asequible en nuestro país.

- **Obligatoriedad.**

Debido a la limitación presupuestaria, y buscando aumentar el nivel de vivienda social y asequible como el de otros países europeos, se debe establecer la obligatoriedad de dedicar al menos el 20% del presupuesto conveniado en el Plan al incremento de la vivienda social y asequible.

- **Condicionalidad.**

Con la finalidad de incentivar el cumplimiento de los objetivos del Plan, se propone bloquear o desbloquear, tras una evaluación intermedia, parte de la financiación a la Administración autonómica según la ejecución y desarrollo de los programas. Esto permitirá ajustar los recursos financieros a los avances significativos y al cumplimiento de los objetivos, y redirigir los recursos en caso de desviaciones o infracción.



Adaptación al escenario actual.

- **Vivienda asequible incentivada**

La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, introduce la figura de la vivienda asequible incentivada. El nuevo Plan debe profundizar en la consolidación y aplicación práctica de esta definición agilizando la provisión de vivienda social y asequible al eliminar trabas burocráticas características de otras figuras como la VPO.

- **Exclusión residencial**

Es necesario incorporar una definición consensuada, única y amplia de exclusión residencial que tenga en cuenta todas sus dimensiones y que sea empleada por todas las administraciones al implementar los programas. La exclusión residencial debe incluir, al menos, las siguientes dimensiones: asequibilidad económica, habitabilidad y hacinamiento,



Regulación de las Viviendas de Uso Turístico (VUT).

Las Viviendas de Uso Turístico (VUT) reducen la oferta disponible y aumentan el precio de la vivienda: hay consenso institucional y amplia literatura científica que establece una estrecha correlación entre los precios del alquiler turístico con el precio del alquiler residencial y de compraventa de viviendas, así como con la desaparición de locales comerciales.

La proliferación descontrolada de VUT está en el centro del problema puesto que es una de las causas fundamentales del encarecimiento del precio de la vivienda en toda España. En el trabajo por cuenta propia, los pisos turísticos están suponiendo un problema adicional porque están desapareciendo locales que antes estaban destinados al comercio o la hostelería para convertirse en VUT. Según el INE **en el último año (2024) 14.041 comercios han cerrado en España, lo que equivale a 38 al día, 7.084 solo en Madrid. Más de 50.000 en España desde la pandemia**

Es por tanto urgente implementar una regulación estricta de las VUT e impedir que se comercialicen VUT ilegales.



Ayudas y avales públicos al alquiler adaptadas al perfil.

- Fomentar que las ayudas al alquiler se gestionen en el marco de programas públicos de intermediación en el alquiler, para garantizar el acceso a quienes más las necesitan independientemente de la edad, y contener posibles incrementos de precios.
- Para personas vulnerables, las ayudas deben cubrir el 100% de los gastos de alquiler de vivienda completa o habitación, además de suministros entre los que se debe incluir el internet. Con el fin de adecuar el Plan Estatal de Vivienda a la realidad de los diferentes territorios, el cálculo de las ayudas deberá ser en función del índice de precios de referencia regulados en la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda.
- Impulso de un programa de avales públicos para personas que lo necesiten independientemente de la edad.



MEDIDAS DE IMPLEMENTACIÓN LOCAL Y AUTONÓMICO

- Regulación estricta de las VUT para evitar la conversión de locales comerciales en viviendas de uso turístico. (Según el Censo de Locales del Ayuntamiento de Madrid, entre 2020 y 2024 se han incrementado en un 30,5% los locales reconvertidos en viviendas, de 6.380 a 8.327).
- Apertura de una línea de ayudas directas para pagar los alquileres de los locales comerciales que cubra hasta el 75% de la cuantía.
- Prohibir subidas de más de un 2% anual de los precios de los alquileres comerciales mediante la declaración de zonas de protección del comercio de proximidad en los distritos.
- Creación de un instrumento público que adquiera locales comerciales para ponerlos a disposición mediante alquileres asequibles al comercio de proximidad.

comunicacion@uatae.org
+34 91 517 73 75

General Palanca, 37
28045, Madrid

www.uatae.org

