

**El debate del acceso a la vivienda,** La dificultad para comprar un piso es una de las principales preocupaciones ciudadanas. En especial para los que perciben las rentas más bajas, los más perjudicados por la escalada inflacionista del últi-

mo lustro. El precio de los alquileres también se ha incrementado a la vez que la oferta se ha reducido de forma drástica. La secretaria de Vivienda de la Generalitat, Carme Trilla; el presidente de la Asociación de Promotores y Constructores de Barcelo-

na, Enric Reyna; el presidente del Patronato Municipal de la Vivienda, Eugeni Forradellas, y Manel Andreu, miembro de la Federación de Asociaciones de Vecinos de Barcelona, debatieron en EL PAÍS sobre el derecho a acceder a una vivienda.



Pisos de protección oficial situados en Ciutat Vella, en Barcelona. / CARMÉ SECANELLA

# Las administraciones y los promotores defienden un pacto sobre la vivienda

EL PAÍS, **Barcelona**  
El acceso a la vivienda empieza a ser el primer problema en no pocas encuestas. Los ciudadanos ven como el precio del metro cuadrado sube muy por encima de sus ingresos. Carme Trilla, Enric Reyna, Eugeni Forradellas y Manuel Andreu, los cuatro conocedores del problema, discutieron en la redacción de EL PAÍS respecto a la situación y perspectivas del mercado de compra y de alquiler de la vivienda.

Enric Reyna. Tenemos un problema muy urgente y no podemos esperar a resolverlo en cuatro o seis años. Es la falta de suelo, y la creación de infraestructuras. En Sant Andreu haremos el 50% [de viviendas protegidas]. Pero cuántas habrá, ¿1.200?, ¿1.300? Y en el último sorteo, ¿cuántas había? Eran 1.509 para 50.000 solicitudes, lo que significa que necesitamos 75.000 viviendas. Yo insisto, debemos sentarnos a la mesa todos los que tengamos que ver con la vivienda para alcanzar un pacto social a 15 o 20 años. Es imposible pensar que la Administración nos pondrá suelo para hacer 50.000 o 70.000 viviendas al año. Lo diga quien lo diga.

Eugeni Forradellas. Tenemos que separar la gente que necesita con urgencia una vivienda de aquella a la que le cuesta comprarla pero puede tener ayudas familiares o de otro tipo. Esto explica por qué no hay manifestaciones cada semana. Hay gente que a pesar de no poder acceder una vivienda tiene una forma u otra de salir del atolladero.

E. R. Una manifestación semanal... raro es que no sea diaria.

E. F. Eres un antisistema... Se-

ría importante un pacto sobre la vivienda a 15 o 20 años vista, porque en cuatro años no da tiempo a hacer nada, ni crear suelo ni infraestructuras. Pero el acuerdo tiene que costar algo a todos, a públicos y a privados.

Carme Trilla. Hasta hace poco, de las 4.000 o 5.000 viviendas que se iniciaban cada año en Barcelona, 3.000 eran de rotación, es decir, se echaba abajo el edificio

y se volvía a construir. Esto estará siempre. Dará cantidades que no pueden con el boom de la demanda, pero es una actividad de generación de nuevas viviendas. París se parece mucho a Barcelona porque no le queda un sólo centímetro para crecer, y cada año produce entre 4.000 y 5.000 viviendas sociales. Lo hace aplicando el principio de tanteo y retracto por parte de las adminis-

traciones sobre las transmisiones de los edificios. La medida está en el proyecto de Ley de la Vivienda. Respecto al pacto, tendrían que participar los municipios.

Manuel Andreu. Debemos tener claro que la vivienda es un derecho de primer orden, como la sanidad y la educación. Ahora es de segundo. Está en la Constitución, pero no es obligatorio que todo el mundo la tenga.

EUGENI FORRADELLAS

## "El alquiler social moviliza pisos vacíos"

• "Las bolsas de vivienda de alquiler social han permitido movilizar una parte de la vivienda vacía dando garantías al propietario y dejando claro que lo recuperará al cabo de cinco años como lo dejó. Y que cobrará cada mes. Pero hay otro elemento. Las ayudas al alquiler. Éramos uno de los pocos países de Europa que no las tenía. Entre 2005 y 2006 se han tramitado en Barcelona 4.537. Los jóvenes son el segmento más afectado por la precariedad laboral.



Luego está la gente mayor. Hablamos mucho de los *mileneristas*, pero los hay jubilados, con pensiones muy bajas que necesitan un apartamento adecuado a sus necesidades.

MANUEL ANDREU

## "La protección debe durar 90 años"

• "En la próxima asamblea de la Federación de Asociaciones de Vecinos, el lema será precisamente *La vivienda, un derecho de primer orden*. Cuando Reyna habla de 'medidas que estimulen [a que los propietarios alquilen sus pisos]', estamos de acuerdo, pero también otras que, de alguna manera, controlen y si no se hacen bien las cosas, se pueda sancionar. La ley de la vivienda permitirá corregir defectos. Por ejemplo, que sea la Administración la que tenga pri-



mero la potestad de comprar una vivienda es importante, porque se sabe que hay mucha picareasca con las viviendas protegidas. La vivienda calificada tiene que durar 90 años. Eso dará serie-

## Reyna quiere sanciones para el propietario que pueda construir y no lo haga

Enric Reyna. Para llegar a un pacto creo que es urgente revisar las ordenanzas municipales. La rehabilitación es una de las formas para que Barcelona tenga viviendas-Igual que decimos "buscamos soluciones para sancionar a aquel que tiene el piso vacío", ¿por qué no se buscan soluciones para hacerlo con quien tenga edificado menos de lo que se permite? Hay un señor que tiene planta baja y piso y si no quiere edificar, no edifica. Las ordenanzas actuales son inviables.

Manel Andreu. Yo dudo de que esta propuesta que hace Reyna sea para construir viviendas asequibles.

E. R. El señor que tiene unos metros en los que no construye, cuando lo haga, que parte del provecho se lo dé a la Administración. Y ésta ya tiene dinero para poder hacer otra cosa. En un pacto cada parte debe ceder siempre. Si no, no es un pacto, es una imposición. Y en un acuerdo entre la Administración y el particular, la primera cede por una parte y el privado por otra. Por el bien de la comunidad, con algo con lo que no se podía edificar nada, si se puede construir, dividamos la plusvalía. Pero es muy importante revisar las ordenanzas, porque hoy no puedes derribar una casa si hay inquilinos dentro y no los puedes sacar, porque la normativa no te lo permite; el patio no es suficientemente ancho; el agujero del ascensor no tiene las medidas para hacerlo...

Carme Trilla. La rehabilitación se ha ido introduciendo poco a poco, desde hace 10 o 15 años. En este periodo se han ido viendo los problemas. La realidad obliga a la normativa a ponerse en consonancia. Hay muchos temas de los que hablar, muchísimos. En cuanto a las ordenanzas sobre rehabilitación, es clarísimo. Los municipios deben trabajar y jugar con incrementos y variaciones de las densidades a cambio de las cuales se permita conseguir vivienda protegida.

Eugeni Forradellas. Lo que plantea Reyna es muy interesante, pero no lo acabo de ver. Me gustaría estudiarlo más a fondo. La clave sería conseguir más viviendas asequibles. El problema de Barcelona no es construir más, sino levantar más viviendas económicas, cumpliendo con la futura ley de la vivienda. En este asunto deberíamos ser europeos, porque cuando hablamos de incentivar y de sancionar, eso es exactamente lo que las leyes europeas determinan en la mayoría de casos. Debe ser totalmente normal que se incentive a alguien para arreglar su piso o darle garantías de un seguro multirriesgo, pero también que exista la posibilidad de sancionar a alguien que sistemáticamente no lo hace o lo evade. Y además, queremos una ciudad con mezcla, que la vivienda protegida no esté concentrada en unos barrios y que en otros no haya ninguna.