

Hacia la consolidación del derecho a la vivienda

El pacto para la vivienda no prevé los alquileres forzosos de pisos vacíos, que sí se mantienen en el proyecto de ley

Los salarios han crecido en 10 años el 30% frente al 245% de incremento del precio de los pisos

El proyecto de ley de la vivienda regula el derecho de acceso y el pacto fija cifras: 160.000 pisos protegidos en 10 años

FRANCESC ARROYO, Barcelona
El Gobierno catalán promueve un pacto nacional para la vivienda con el objetivo de definir la política que se debe realizar en este sector de forma que evite oscilaciones originadas por hipotéticos cambios en el Ejecutivo. Paralelamente, se dispone a defender en el Parlament un proyecto de ley de la vivienda que delimite el marco global y que permita el acceso a este bien más allá de la situación económica en la que alguien se encuentre. Pero si ése es el objetivo de ambas medidas (la propuesta del pacto, adelantada el jueves por EL PAÍS, y el proyecto de ley), el punto de partida es la existencia de serias dificultades para amplias capas de la población, motivadas por la desigual evolución de los salarios y los precios de los pisos en los últimos años. Entre 1997 y 2006, la subida de los salarios fue del 30%, mientras que el aumento del precio medio del metro cuadrado fue del 245%.

La ley tiene una función y el pacto otra muy diferente. La primera marca las normas en las que se mueve el sector de la vivienda, impone obligaciones a constructores, y usuarios, a la vez que, por vez primera, establece que el acceso a la vivienda es un derecho, pero busca que sea real además de promulgado. La propuesta de pacto obliga a los poderes públicos y, en este sentido, sirve para señalar el marco general al que pueden acogerse los ciudadanos. El pacto cuantifica la necesidad de viviendas (160.000 protegidas en 10 años), la ley no entra en cifras.

Lo primero que han hecho los redactores del documento que recoge la propuesta de pacto es eliminar uno de los asuntos que, figurando en la ley, ha provocado mayor polémica y rechazo por parte de la derecha económica: la posibilidad de obligar a los propietarios a alquilar los pisos vacíos o de lo contrario expropiar el usufructo por un plazo de seis años.

Hecha esta salvedad, la ley establece las principales líneas del plan de la vivienda que sirve de base a la propuesta de pacto. Parte de las estimaciones de las "necesidades, déficit y desequilibrios" y sugiere la conveniencia de empezar por cuantificar "el suelo residencial susceptible de nuevos desarrollos, el creado de nuevo en los últimos 10 años" y también "los suelos y edificios de administraciones o empresas públicas desocupadas y susceptibles de ser destinados a vivienda vinculada a políticas de vivienda social". El plan, en cambio, tiene en cuenta para la generación de suelo tanto lo establecido por la ley como la normativa ya vigente en la ley de urbanismo que reserva determinados porcentajes para vivienda protegida en las nuevas promociones.

El objetivo es producir vivienda "accesible", tanto por la vía de la adquisición, en algunos casos, como por la vía del alquiler. En el segundo caso, la bolsa de viviendas disponibles debe proceder tanto de edificios de nueva construcción como de pisos ya existentes y desocupados. Se trata de lograr que haya un mercado de alquiler



Pisos de alquiler de protección oficial en Torrelles de Llobregat. / SUSANNA SÁEZ

de pisos públicos que hoy es muy reducido.

La vigencia de la protección (hasta 90 años, en algunos casos) es esencial, explican los responsables del área de Vivienda del Gobierno catalán, para garantizar la existencia de un mercado de segunda mano que, a su vez, debe estar regulado desde las administraciones públicas. De ahí la nece-

sidad de listas unificadas y de mecanismos de transmisión de viviendas protegidas al margen del mercado.

Esquerra Republicana ha formulado este asunto con claridad: "El papel de la Administración no es poner pisos en el mercado", dice el diputado Pere Aragonés. En su opinión, y en esto coincide con José Domingo, de Ciudadans,

si la Administración pública potencia el alquiler, contribuye a reducir precios del mercado libre y garantiza un parque público de rotación.

Tanto el pacto de la vivienda como la ley tienen en cuenta la necesidad de que haya una colaboración directa entre el Ejecutivo autónomo y los municipios, principales aportadores de suelo y, so-

bre todo, la Administración más cercana al ciudadano y, por tanto, la que mejor conoce sus problemas. De ahí que la ley defina la posibilidad de que los municipios ejerzan el derecho de tanteo y retracto en transmisiones de fincas con el objetivo de destinar estas viviendas a política social.

El derecho de tanteo y retracto es automático en el caso de transmisión de viviendas protegidas de venta cuando la operación se produzca antes de que expire el plazo de la protección. En este caso, sin embargo, el derecho se ejerce en favor de un tercero con criterios claros y transparentes. Con ello se busca acabar con la picaresca y, lo que es más importante, crear un mercado de segunda mano de vivienda protegida hoy prácticamente inexistente. Pero si los municipios pueden hacerse con este derecho, pasan, en la propuesta de pacto nacional, a ser sujetos de una obligación: la de disponer del 15% del parque de vivienda municipal destinado a fines sociales. El plan obliga al Gobierno catalán a ayudar a los ayuntamientos que, por su dimensión, tengan dificultades para actuaciones en materia de vivienda. A la vez, impone sanciones para los municipios que no alcancen este porcentaje en 2020. El importe de estas sanciones se destinará a fomentar la vivienda pública.

Finalmente, el pacto prevé la necesidad de intervenir con ayudas directas en los casos de las familias con dificultades de acceso o incluso de hacer frente al alquiler, así como la necesidad de combatir las infraviviendas y los pisos patera.

El pacto garantiza el 20% de toda la producción de vivienda prevista para los próximos años

SERAFÍ DEL ARCO, Barcelona
El pacto nacional para la vivienda garantiza en torno al 20% de la producción de pisos de los próximos años, en un momento de cambio de ciclo en el sector de la construcción, según cálculos de varios expertos. Estos también consideran que el acceso a pisos de protección oficial contribuirá a mitigar los precios de la vivienda y que la creación de nuevos hogares seguirá espoleando el consumo y el crecimiento económico.

Para el presidente de la Cámara de Contratistas de Obras de Cataluña (CCOC), Rafael Romero, "lo relevante no es el impacto sobre la construcción ni sobre el crecimiento económico, sino que se facilita el acceso a la vivienda y contribuye a la estabilización de los precios". La Cámara analizará el acuerdo mañana en junta y el martes se reunirá con el consejero de Medio Ambiente y Vivienda, Francesc Baltasar.

"De entrada, es una buena medida para mejorar el acceso a la vivienda de alquiler de los colectivos con más dificultades", coincide Gemma García, subdirectora de Estudios del

La vivienda en Cataluña



Fuente: Ministerio de la Vivienda.

EL PAÍS

Departamento de Economía. En consecuencia, en la medida que vaya disminuyendo la presión sobre la demanda, García confía en que los precios se irán moderando. "La duda es si este impulso [la construcción de 160.000 viviendas protegidas] amortiguará el paulatino retroceso de la construcción de vivienda libre".

El catedrático de Economía Aplicada de la Universidad Au-

tónoma de Barcelona (UAB) Josep Oliver considera que la actividad que generará las obras previstas "permitirá mantener" el empleo. Por lo menos en términos absolutos. En la última década, el peso de la construcción en el mercado laboral ha aumentado tres puntos porcentuales, al pasar del 8,4% en 1996 al 11,8% en 2006, según datos de la encuesta de población activa (EPA). El sector em-

plea a más de 400.000 personas.

Las estimaciones del pacto contemplan la construcción de 17.000 pisos anuales en los próximos nueve años (160.000 hasta 2016), lo que asegura alrededor del 20% de toda la producción de vivienda prevista para los próximos años, calcula Oliver. Según datos del Ministerio de Vivienda, Cataluña ha iniciado casi 90.000 viviendas anuales de media desde 1999. "Teniendo en cuenta que el mercado inmobiliario se está desacelerando y que a partir de ahora se prevé que se construyan entre 75.000 y 80.000 nuevas viviendas", los 17.000 pisos aseguran casi una cuarta parte de todos lo que se van a levantar en los próximos años.

Asimismo, la creación de nuevos hogares —a un ritmo de de 25.000 al año con necesidad, de ayuda pública, según el pacto— va a "seguir favoreciendo el consumo y tirando de gran parte de la economía", coinciden en señalar Oliver y García. Los nuevos hogares, favorecidos también por el impacto demográfico, gastan mucho más que los ya establecidos: tienen que comprar de todo.