



## **Aportaciones al debate sobre vivienda**

FRANCISCO ALÓS

ARQUITECTOS SIN FRONTERAS

ARAGÓN

# Aportaciones al debate sobre vivienda



Francisco Alós

Entender el problema de la vivienda es un asunto muy complejo que exige la participación de profesionales de muy distinta condición: arquitectos, economistas, sociólogos, abogados, políticos, otros técnicos etc.

Desde mi punto de vista, hasta ahora, se está tratando muy sectorialmente por cada profesión y no hay un esfuerzo conjunto. Parece interesante contrastar las ideas con otros enfoques para que nuestras soluciones sean viables. Como arquitecto puedo plantear algo que económicamente sea inviable. Necesito un profesional especializado, que trabajando por la misma idea general, centre lo que estoy diciendo desde mi condición profesional.

Paralelamente al fondo del problema habría que preguntarse si dicho problema lo es para todos. Es decir, si la situación actual de la vivienda preocupa negativamente a todos. Esto es discutible, pero me inclino a decir que no. Hay quién está saliendo beneficiado de todo este proceso. Fundamentalmente los que disponen de suelo, pero también los que ya tienen vivienda. Diferentes estudios económicos lo avalan. Recogido de los periódicos locales: somos cada vez menos ahorradores y más gastadores. No nos importa porque tenemos un patrimonio que paulatinamente vale más y al que sacamos rendimiento si hace falta. La Fundación de Cajas de Ahorro valora en 500 billones de pesetas (3 billones de Euros) el patrimonio inmobiliario de las familias españolas. Casi el 70% de la riqueza total.

Inciendo un poco más ¿Para quién es un problema?

En primer lugar para el que no tiene posibilidad alguna de tenerla. Es decir, aquellos sectores sociales que están dentro de

la exclusión o en sus límites. Este sector no entra siquiera en los cálculos de la demanda: no existen. Entre ellos podemos citar: transeuntes, enfermos mentales, exreclusos, personas mayores, gitanos, inmigrantes, mujeres con cargas familiares y personas con problemas de drogas y marginación.

En segundo lugar los que buscan la primera vivienda que supone el 60% de la demanda actual. Esto afecta, fundamentalmente, a los jóvenes que constituyen la mitad de este grupo, es decir, el 30%. Evidentemente es menor problema para quienes ya tienen vivienda, pero desean mejorar su situación actual, 30% de la demanda y no lo es para el 10% restante que compra para invertir.

Estas dos caras de la situación "los con y los sin" vivienda, hacen que, pese a la alarma social por el encarecimiento de un bien de primera necesidad, no se aprecie un gran movimiento para afrontarla con energía. Se ofrecen soluciones a corto plazo, entendiendo como tal dos o tres años, pero mientras tanto se van creando referencias que contribuyen a encarecer el producto. En este aspecto es pionera la Administración.

El suelo para viviendas y, por tanto, la vivienda, se ha convertido en elemento financiador de los usos más dispares. Como ejemplo de lo ocurrido en Zaragoza basta señalar la construcción del nuevo campo de fútbol, la estación intermodal, la venta de cuarteles, la recalificación del seminario y las subastas de Ayuntamiento y DGA. Para más inri, las recalificaciones se hacen en suelo urbano con valoraciones al alza por lo que automáticamente suben de precio las viviendas usadas del entorno.

En medio de esta situación administrativa esquizofrénica la propia Administración contraataca con convenios sobre nuevos suelos en los que incluye la construcción de viviendas de protección pública. Su número es abundante y parece cubrir las necesidades futuras una vez que se supere el bache que estamos pasando al que se asigna la duración de 2-3 años.

A este planteamiento hay que hacerle varias objeciones. En primer lugar, los convenios no se hacen teniendo en cuenta el Plan Nacional de la Vivienda. En éste se asigna un cupo a cada Comunidad Autónoma que no se puede sobrepasar. Los convenios firmados hasta ahora superan con creces todas las previsiones del Plan. Al no estar contemplado éste como elemento determinante para el cumplimiento y ejecución de los convenios ni fijarse plazos de desarrollo, nadie sabe qué va a pasar. Es

posible que se revisen permitiendo más viviendas libres con el argumento de que los gastos de urbanización y los financieros exijan la construcción de los polígonos lo antes posible para evitar la ruina económica de los promotores o dicho de otra manera no hay garantía de que las viviendas de protección oficial previstas se construyan.

También es criticable la sectorialización de la ciudad. Las viviendas de protección pública no se hacen en cualquier sitio y mucho menos las de régimen especial. Hay una tendencia a concentrarlas en determinados puntos y retirarlas de otros, tendiendo a zonas periféricas. Desde el punto de vista social, esto es muy peligroso por la acumulación de problemas en algunas zonas y, desde el punto de vista de calidad urbana, la ciudad deja de ser homogénea, se privatiza, se crean grandes zonas privadas y el espacio público, lugar de encuentro social, pasa a ser un lugar residual.

En cuanto a la participación ciudadana en el debate sobre la vivienda, hay que señalar que aparentemente se interviene poco pero la realidad es muy diferente y la participación muy intensa aunque con diferentes niveles de influencia porque es bien conocido que prevalecen los de aquellos que los manifiestan. En temas donde confluyen gran número de intereses se están contando cosas constantemente que parece que no afecten directamente al fondo de la cuestión pero que poco a poco van calando en las impresiones de la gente y acaban constituyendo parte de sus criterios personales.

En lo que a la vivienda se refiere, en mi opinión, forman parte de este grupo las previsiones que sobre los precios de las viviendas se hacen desde el mundo financiero. Como muestra en un reciente informe de una sociedad de tasaciones inmobiliarias se dice que la vivienda va a aumentar de precio en este año, entre el 10 y 12% debido a que la demanda de viviendas se mantiene habida cuenta que estas constituyen todavía un refugio para los ahorros. El 30% de las compras son inversión, cifra que ha subido espectacularmente respecto al 2000 donde fue del 10%.

Su influencia no llega solamente al comprador, que parece que debe darse prisa antes de que suban más los precios, sino que señalan pautas a los constructores indicando la cifra de producción óptima para atender al mercado: 350-425.000 en el año 2002. Se incorporan así mismo datos reales recientes: la vi-

vienda ha subido en los tres primeros meses 2,93%, en los últimos 12 meses alcanzó el 15,11% y la vivienda usada 15,7%.

También se dice que la vivienda es un negocio y se alienta en este sentido. Se alienta con datos: es una buena inversión si se la compara con la rentabilidad de la Bolsa o de la deuda pública, la inversión en vivienda constituye el 30% de lo que se construye, y se alienta directamente: invierta usted en ladrillo que es un buen negocio, no piense que es el dinero negro quien está comprando, es el inversor. Imítele y compre.

### **¿Qué hacer ante esta situación?**

A medio plazo hay que seguir fomentando foros de este tipo y creando grupos estables de trabajo donde estén representados los diferentes sectores sociales y técnicos interesados en la vivienda destinada a los sectores más desfavorecidos. Se trata de ir dando pasos firmes en este mundo complejo.

Desde ASF entendemos que hay que volver a hablar de la rehabilitación con intensidad junto a vivienda nueva.

También entendemos que el suelo edificable de la Administración debe destinarse fundamentalmente a viviendas sociales. Esto se ha dicho por activa y por pasiva. La justificación de que los beneficios se reinvierten en la ciudad y benefician a todos no deja de ser una excusa puesto que a un sector de la población le aleja cada vez más de la vivienda.

Hay que tratar de que las viviendas protegidas sean siempre protegidas. La vivienda de segunda mano no existe y se han construido millones de ellas en los últimos 20 años. ¿Cómo controlar esto? ¿Cómo impedir que salgan al mercado con entera libertad equiparadas a las de promoción privada? El derecho de tanteo y retracto de la administración es una posibilidad, pero dudamos que exista dinero suficiente. Es necesario coordinar las diferentes administraciones. No se pueden hacer convenios que no contemplen el PN de la Vivienda o preparar éstos sin materializar las buenas palabras que aparecen en los planes de inclusión social

Finalmente, unas palabras sobre el alquiler. Hay que señalar que se habla mucho, pero se estudia poco qué habría que hacer para que fuera interesante. Se pregunta uno por qué la gente

prefiere tener viviendas vacías antes que alquilarlas. Un somero análisis financiero en relación con un piso no excesivamente caro, por ejemplo de 20 Millones, 1,2 Millones de Euros, requiere cobrar un alquiler del 10% de su valor para que al propietario le quede el 5% del capital invertido, rentabilidad que no parece excesivamente alta. El 10% supone 2 millones anuales, 166.000 pts al mes. Por ese dinero la gente se compra un piso mejor que el que tiene, pagando la correspondiente hipoteca. Hace falta un estudio riguroso que analice los costes que debería tener la vivienda para que pudiera ser rentable económicamente: precio del suelo, construcción, mantenimiento, gastos generales, impuestos etc.