



sociedad

Los obispos se apuntan al 'marketing'



Tu casa está en un bombo

La oferta de pisos sociales no cubre una demanda que se dispara ● Los sorteos crean situaciones injustas ● Algunas ciudades empiezan ahora a innovar

LLUÍS PELLICER

La demanda de vivienda protegida se ha disparado tras el *boom* inmobiliario y la oferta ni sueña con aproximarse a ella a corto plazo. Queda el sorteo, los nervios, la patética escena de miles de personas esperando la caída de una bola para averiguar su futuro. Tu mala suerte será mi suerte. Un sistema injusto y arbitrario, para muchos, que deja el derecho constitucional a una vivienda digna dentro de un simple bombo. ¿Es defendible un método que no tiene en cuenta tu destino posterior, tu futuro ascenso, mientras la pensionista que competía contigo no tendrá jamás opciones de prosperar?

Lorena Martínez, realizadora de televisión de 24 años, lleva más de tres años acudiendo a todos los sorteos de vivienda protegida de Barcelona. Nunca le ha tocado. Hace apenas diez meses le urgía porque debía abandonar el piso del Eixample donde vivía con su madre. "Nos lo subían de 675 a 900 euros, yo cobraba

1.100 limpios y mi madre estaba en el paro. Y no encontrábamos nada decente por menos de ese precio", explica. Logró que le subieran el sueldo, y ahora percibe 22.800 euros anuales. "Me paso por poco para recibir las ayudas a la emancipación, y me irían muy bien", se queja.

El bombo nunca ha sacado su número. Un sistema que muchos expertos consideran injusto y que algunas ciudades ya han decidido cambiar. Sólo las diez principales ciudades españolas, donde la demanda es más acuciante, suman más de 240.000 personas en los registros de solicitantes, 30.000 más que hace un año, según los cálculos realizados por EL PAÍS a partir de las informaciones suministradas por los ayuntamientos.

Y la demanda generada por el *boom* inmobiliario, que colocó los precios a niveles prohibitivos, no se absorberá a medio plazo, a juzgar por los planes de los ayuntamientos. En general, estos programas fijan un plazo hasta 2012 —salvo Valencia, donde es a diez años—, y suponen la puesta en

marcha de 119.771 Viviendas de Protección Pública (VPP). Es decir, los pisos previstos no llegan a cubrir la mitad de las solicitudes. A ello se añade que en casi todos los casos, el ciudadano no puede acudir a otra localidad vecina porque la mayoría de las ciudades de las áreas metropolitanas se blindan exigiendo, al menos, más de cinco años de empadronamiento.

La ciudad con mayor demanda de vivienda pública es Barcelona. La secretaria de Vivienda de la Generalitat calcula que alrededor de 65.000 personas requieren vivienda social. En el último sorteo multitudinario se presentaron casi 55.000 solicitantes para 1.500 pisos. Se cubrió el 2,8% de la demanda. En Sevilla, recientemente se realizó un concurso al que acudieron unas 90.000 personas, mientras que Málaga, Madrid y Valencia tienen más de 20.000 ciudadanos esperando. Aun así, ninguna ciudad se ha librado de sorteos multitudinarios.

Las tres últimas ciudades, no obstante, lo tienen más fácil para construir vivienda pública. Su mo-

El sorteo no tiene en cuenta la posible ayuda familiar o futuros ascensos

Un directivo de un banco con vivienda social reconoce una "situación absurda"

delo para construir vivienda protegida se basa en las reservas de suelo de los nuevos desarrollos. A Barcelona o Bilbao apenas les queda ya suelo para crecer, por lo que deben enfocar sus políticas a edificar en alquiler o aprovechar las remodelaciones de barrios.

Sin embargo, los registros no recogen necesariamente a todo aquel que requiere una VPP. "No siempre son indicativos. Depende de que se haya hecho publicidad de su existencia. En caso contrario, quedan fuera del sorteo

quienes menos posibilidades tienen de acceder a esta información o bien de saber cómo reunir toda la documentación necesaria. Y ésta suele ser la gente más humilde", asegura el economista y ex secretario catalán de Vivienda, Ricard Fernández.

La forma tradicional y mayoritaria para adjudicar una VPP en España es a través de sorteo, que mete en el mismo bombo a quien más lo necesita y a quien, en cambio, podría obtener recursos ajenos (financiación familiar, por ejemplo) para pagar su casa. David Hernández es un directivo de un gran banco internacional que prefiere no identificarse por su nombre, porque entiende que su "situación" es "bastante absurda" y le da "cierta vergüenza pregonarlo". Con un sueldo que hoy es "muy generoso", desde hace unos 15 años reside en una vivienda de protección de Vallecas. "Era joven, terminaba de estudiar, me presenté y me tocó. Entonces no ingresaba lo que ahora", explica.

El catedrático de Política Económica de la Universidad de Bar-



cultura
Harry Potter
'resucita' con
fines benéficos



deportes
Pepu Hernández:
"Me siento
perseguido"



pantallas
Windows
amenaza con
jubilar al ratón



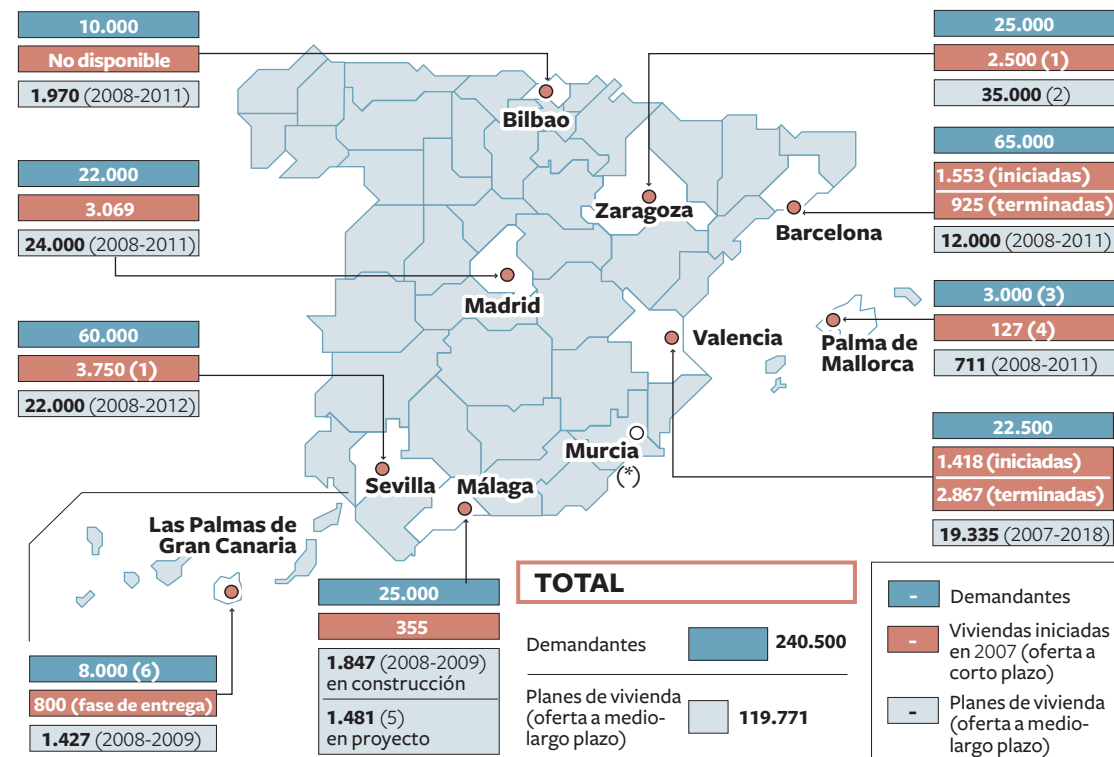
Sevilla, Madrid y Barcelona han hecho sorteos multitudinarios de casas de protección oficial. El de la imagen fue en Barcelona en 2007. / C. RIBAS

Barcelona Antón Costas abrió el debate sobre la eficacia de los sorteos y la vivienda de protección de compra tras un estudio de las necesidades de vivienda en la ciudad. Costas puso entonces un ejemplo: "Imaginemos que tenemos un joven A y otro B. Le toca por sorteo una vivienda de propiedad al A, y al cabo de cinco años es directivo, mientras que el B se halla en la misma situación. Mal lo habremos hecho en términos de equidad". Por ello, Costas apuesta por crear un parque de VPP en alquiler, en el que resida quien lo necesite si cumple las condiciones fijadas.

En el conjunto de España, en general, la VPP cuesta alrededor del 50% de lo que vale en el mercado libre. En las grandes ciudades, como Madrid o Barcelona, lo rebasa. Aun así, una diferencia nada desdeñable. "Todo el mundo se apunta a la lotería. Pero es profundamente injusto conceder un derecho constitucional por sorteo. Sobre todo cuando los únicos medios para contrastar cuál es la necesidad es la declaración de la renta", sostiene el catedrático de Economía Aplicada de la **Universidad Pompeu Fabra**, José García-Montalvo.

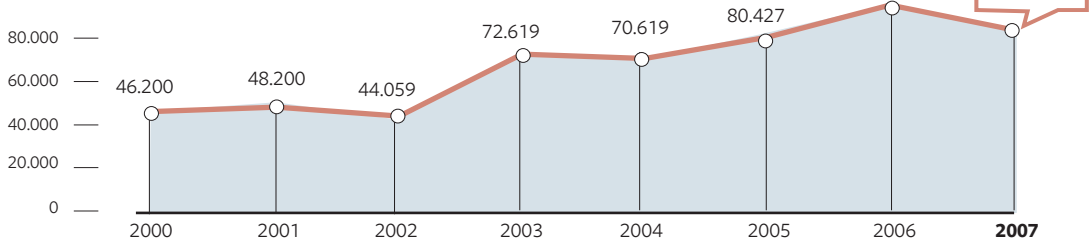
Oferta y demanda de vivienda protegida en España

MERCADO DE PISOS DE PROTECCIÓN OFICIAL EN LAS PRINCIPALES CAPITALES



(1) Media anual estimada de acuerdo con el último plan de vivienda. (2) Según las reservas de Valdespartera y Arcosur. (3) Sólo está cuantificada la demanda de alquiler. (4) En el periodo 2003-2007. (5) Estimación a falta de aprobar el plan de vivienda 2008-2012. (6) Sólo está cuantificada la demanda con ingresos inferiores a 7.000 euros. (*) Murcia no ha facilitado sus datos.

VIVIENDAS PROTEGIDAS INICIADAS EN ESPAÑA



Fuente: Datos proporcionados por los ayuntamientos y el Ministerio de Vivienda.

Una lista a rebosar

LL. P.

Más de 240.000 esperan para tener una vivienda de protección pública, frente a una oferta a medio y largo plazo de casi 120.000. Este cálculo se ha efectuado a partir de los datos suministrados por los ayuntamientos y las comunidades autónomas (salvo Murcia) con las personas que están registradas en sus listas de demandantes y las que se presentaron en los últimos sorteos y, por otra parte, con las cifras que arrojan los pisos planificados en los planes locales de vivienda.

De las diez ciudades españolas con más población, sólo Zaragoza está en disposición de ir absorbiendo la demanda que tiene inscrita en su registro autonómico, el *Toc-toc*. Ello se debe sobre todo a dos grandes planteamientos: el de los antiguos cuarteles de Valdespartera, con casi 10.000 viviendas de protección pública (VPP) y el desarrollo de Arcosur, con 26.000. "En Zaragoza en particular, y Aragón en general, puede ser que dentro de un tiempo haya hasta sobreoferta de pisos sociales, y ello hará que los promotores no tengan más remedio que meter el stock que tienen sin vender dentro de alguna figura concertada", afirma el directivo de una gran promotora que trabaja en la provincia.

Madrid tiene una lista de espera de 22.000 personas a las que, en principio, debería ir hallando salida. Sin embargo, el registro ha crecido en un año, y sólo están apuntados quienes quieren un piso promovido por el Ayuntamiento. Aparte quedan, pues, los de la Comunidad de Madrid o los de las cooperativas. La cifra de Barcelona, en cambio, es una estimación de la Generalitat. La diferencia entre ambas ciudades es que Madrid aprovecha sobre todo su crecimiento y las reservas de suelo, mientras que Barcelona no tiene demasiado terreno para expandirse. "Debemos aprovechar herramientas como la rehabilitación o las reservas en cualquier transformación urbana", asegura el delegado de Vivienda de la ciudad Antoni Sorolla.

Palma de Mallorca y Bilbao tienen las mismas complicaciones. La primera ciudad no quiere crecer más, sobre todo por la limitación que le imponen los planes territoriales. A pesar de que el último equipo de gobierno de la ciudad se marcó como objetivo promover 2.308 viviendas a través de obra nueva y rehabilitaciones, sólo hizo 127. Para los próximos años, se prevén 711 más. Bilbao no tiene más espacio. Por ello, el Ayuntamiento se centra en incrementar uno de los mayores parques de pisos en alquiler de España.

que "lo más social acaba siendo antisocial". Fernández afirma que si se priorizan las rentas a menudo se acaba por llegar a excluir a parejas trabajadoras y favorecer, por ejemplo, a estudiantes que todavía tienen mucho recorrido económico y social. "El chaval de 25 años que es mecánico igual cobra más que el que tiene la mis-

"Es injusto dar por sorteo un derecho constitucional", dice un economista

"Es mejor que dejarlo en manos de funcionarios", opina otro experto

ma edad y está estudiando. Y acabas por penalizar al mecánico porque está casado y percibe más. Pero es que quienes no estudian se casan y forman familia antes, en la mayoría de ocasiones", dice.

Las grandes ciudades coinciden, no obstante, en que la política de vivienda no debería ser sólo municipal, sino metropolitana. El gerente de la Empresa Municipal de Vivienda de Sevilla, Juan Carlos León, explica que la ciudad exige dos años de empadronamiento o bien tres de tra-

bajo para acceder a una vivienda pública. El criterio es semejante en Barcelona: dos años para el alquiler y cinco para la compra. El delegado de Vivienda de la capital catalana, Antoni Sorolla, también opina que "la vivienda debe entenderse en el ámbito metropolitano, como ya se hace con el transporte o la gestión de residuos, por ejemplo".

La exigencia de los años de empadronamiento que imponen varios ayuntamientos explica también que los registros municipales de solicitantes no sean todavía más abultados. "Hay localidades que piden 10 años de residencia, lo cual deja sin acceso a inmigrantes", recuerda Fernández. Pero en plena crisis crediticia no es un problema inminente, puesto que muchos saltan de la lista. El concejal de Palma de Mallorca, por ejemplo, explica que en una de las últimas promociones de VPP entregadas la mitad de los adjudicatarios renunciaron. El banco no les financió la compra. Y los expertos consultados temen que ello cree la ilusión pasajera de que la demanda está disminuyendo con la corrección del mercado.

Demasiada ilusión en un contexto de necesidad creciente ante la crisis que ya ha estallado.

+ EL PAÍS.com

► **Encuesta.** ¿El sistema de vivienda social debería orientarse hacia la compra o el alquiler?