



Cataluña necesita 571.000 pisos sociales

Sube la demanda de ayudas y vivienda protegida ● Existe una bolsa de suelo para 200.000 casas públicas ● El alquiler forzoso sólo se usará como último recurso

LLUÍS PELLICER
Barcelona

Antes era por la vertiginosa escalada de los precios. Y ahora, por el paro y la actitud estricta de la banca. El acceso a la vivienda ha sido, y sigue siendo, una de las principales preocupaciones de los ciudadanos. Cataluña necesita tener 571.000 viviendas con algún tipo de protección o ayuda pública, según el proyecto del Plan Territorial Sectorial de Vivienda (PTSV) de la Generalitat. Cuando se apruebe el decreto, el Gobierno catalán deberá poner en marcha todas las medidas a su alcance para cubrir esas necesidades. Entre ellas, está el alquiler forzoso de pisos, que la ley fija que se usará siempre como último recurso y cuya definición llega en un momento inoportuno por el ingente stock de pisos sin vender que hay en el mercado.

No todas las 571.000 viviendas con algún tipo de protección o ayuda pública que se requieren responden a una necesidad inmediata. Si una parte de ellas, pero otras corresponden a demandas ciudadanas que se irán planteando con el tiempo, hasta 2017. El plan prevé que 200.000 jóvenes —de los cuales 34.000 serán de origen foráneo— requerirán ayudas públicas para emanciparse. Y, además, a lo largo de los próximos años, se crearán 240.000 hogares que dependerán de las subvenciones.

El Ayuntamiento de Barcelona no tiene intención de aplicar el alquiler forzoso

La Generalitat, además, deberá procurar por el alojamiento de 40.000 personas mayores y deberá atender a 65.000 ciudadanos que están en riesgo de exclusión social, la mayoría de los cuales son inmigrantes. Lo más urgente, de acuerdo con el plan, será atender a cerca de 6.000 sin techo y 20.000 personas que residen en una vivienda inadecuada.

Para cubrir este desafío, la secretaria de Vivienda, Carme Trilla, explica que el plan ha valorado "el acceso a la vivienda, a partir de la renta de los ciudadanos y los precios de los pisos, los edificios que hay que rehabilitar y la existencia de infraviviendas".

Las necesidades de vivienda no han cambiado, pero el contexto sí. Cuando se aprobó la Ley del Derecho a la Vivienda en 2007, el Gobierno había ideado un plan para hacer frente a una subida de los precios de los pisos —el 300% más en una década—, que había dejado a miles de ciudadanos fuera del mercado libre, puesto que en ese periodo los sueldos habían subido 10 veces menos que el precio de la

vivienda. "Los pisos ahora son más baratos, pero o bien no hay suficiente crédito, o la situación laboral de los ciudadanos ha empeorado y no pueden decidirse a comprar", sostiene Trilla.

Alcanzar las 571.000 viviendas subvencionadas en 10 años supone duplicar el parque de pisos sociales que, según el plan, hoy tiene Cataluña. Ahora hay 248.855 casas protegidas en toda la comunidad, de las cuales casi tres cuartas partes están en la región metropolitana de Barcelona. Trilla indica que las administraciones deberán emplear todos los instrumentos a su alcance, desde las ayudas para propietarios e inquilinos hasta la construcción de vivienda

de protección pública (VPP). Y es que desde que la ley de Urbanismo aumentó las reservas para VPP en 2004, los nuevos desarrollos urbanísticos han ido creando bolsas de suelo de vivienda pública, y hoy en toda Cataluña hay terrenos para más de 200.000 pisos sociales.

"El plan tiene poca incidencia urbanística, no se basa en nuevos desarrollos porque hay suelo de sobra para levantar vivienda social. Se trata de usar la política de vivienda para mejorar el uso del parque de vivienda, potenciar las ayudas al alquiler y seguir con la política de rehabilitación", mantiene Trilla.

En este marco, la expropiación del usufructo, el alquiler for-

zoso, se plantea como última opción. De hecho, el Ayuntamiento de Barcelona, la ciudad con más necesidad de vivienda social, desecha aplicar esta medida. "No sabemos cómo debe aplicarse y no tenemos ninguna intención de usar esa medida porque la vivienda vacía no es significativa en la ciudad", sostiene el concejal de Vivienda del Consistorio, Antoni Sorolla. Barcelona es uno de los 432 municipios en los que la Administración podrá ejercer el alquiler forzoso de pisos. La medida, aprobada en el Parlamento en 2007, podrá aplicarse cuando la Generalitat haya detectado que un piso está cerrado a cal y canto sin justificación.

PASA A LA PÁGINA 2



El alquiler forzoso sólo se aplicará en las zonas con mayor demanda

La patronal inmobiliaria ve inviable aplicar la medida

VIENE DE LA PÁGINA 1

La ley prevé que a partir de entonces —de la detección de un piso cerrado a cal y canto— el Ejecutivo autónomo dará dos años al propietario de la vivienda para sacarla al mercado de alquiler, si cabe con las ayudas necesarias para ello. En caso de que no lo haga, el Ejecutivo podrá forzar su arrendamiento por cinco años y a un precio convenido.

“Las organizaciones sociales vamos a exigir el cumplimiento de este artículo, porque es la fórmula para garantizar la función social de la propiedad privada. Y a pesar de que creemos que la medida se rebajó hasta el punto de que la Generalitat pasa a ser prácticamente un intermediario y de que el propio consejero [Francesc Baltasar] ha dicho que aplicarlo será difícilísimo”, advierte Ada Colau, del Observatorio de Derechos Sociales.

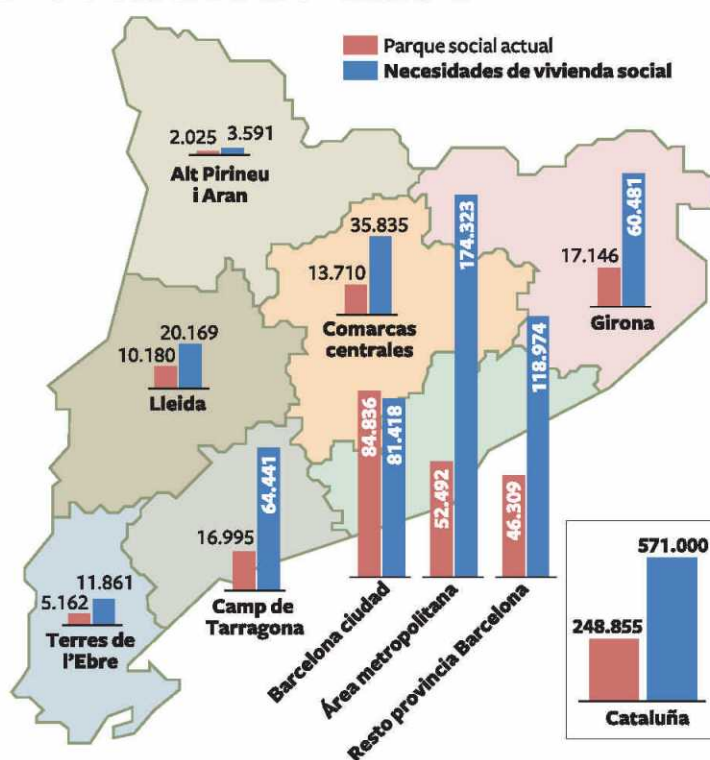
La medida del alquiler forzoso se podrá aplicar en las zonas con mayor demanda. Entre ellas, figuran la ciudad de Barcelona y su región metropolitana, la conurbación de Tarragona y Reus y algunas localidades de la costa gerundense, como Blanes, Lloret y Roses.

El mismo debate otra vez

El proyecto del plan, que deberá ser aprobado por el Ejecutivo catalán, ha reabierto un debate en Cataluña que duró cerca de dos años, justo hasta la aprobación de la ley de Vivienda.

La patronal de las inmobiliarias, APCE, sigue rechazándola, puesto que no ve viable su aplicación. Pero, además, el sector opi-

Viviendas sociales en Cataluña



Fuente: Departamento de Medio Ambiente y Vivienda.

EL PAÍS

na que llega en un mal momento, cuando el *stock* de pisos de obra nueva sin vender ha llegado a su tope. APCE estima que hay más de 76.000 viviendas nuevas sin comprador, mientras que el Ministerio de Vivienda calcula incluso que hay el doble.

El catedrático de Economía Aplicada de la Universidad Pompeu Fabra José García Montalvo coincide en que el plan “sale en un momento delicado”, aunque considera que la medida “es una buena idea”.

“Es un instrumento que está bien tener. El problema reside en

el hecho de que no se puede llevar a la práctica. El propietario puede decir que está intentando vender o alquilar el piso, pero que no le resulta posible”, recuerda.

Y es que el alquiler forzoso está muy extendido en la legislación sobre vivienda de la Unión Europea (UE). Reino Unido, Francia, Bélgica y Dinamarca, por ejemplo, prevén esa posibilidad ante los problemas de alojamiento de sus ciudadanos. El problema es que, salvo Dinamarca, ninguno de esos Estados está ejerciendo en la práctica esa potestad.