¿HABLAMOS DE VIVIENDA?

Josep M. Vilanova i Claret, *Profesor del Departamento de Urbanismo y Ordenación del Territorio. Investigador del Instituto Interuniversitario de Investigación Hábitat, Turismo, Territorio*

Josep M. Vilanova i Claret*(Monistrol de Montserrat, 1955), titulado arquitecto en 1980 por la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Barcelona y doctorado por la misma escuela el año 1995, con PREMIO EXTRAORDINARIO DE DOCTORADO. Desde 1983 es profesor del Departamento de Urbanismo y Ordenación del Territorio de la Universidad Politécnica de Cataluña, del que fue secretario desde 1989 hasta 1996. Desarrolla tareas docentes en la Escuela Técnica Superior de Arquitectura del Vallés y de Barcelona, y la Fundación Politécnica de la UPC, en docencia de grados y de másters, y ha sido profesor de posgrado en la Universidad Abierta de Cataluña desde 2006 hasta 2011. Actualmente también es profesor de urbanismo en la Escuela Politécnica Superior de la Universidad de Girona.*

Su actividad profesional se inició entre 1977 y 1984 como miembro del estudio de Rosa Barba y Ricard Pié. En el mismo período fue miembro del equipo redactor del Plan Especial de Reforma Interior de la Barceloneta, dirigido por Manuel de Solà-Morales y Antonio Font, que ganó el PREMIO NACIONAL DE URBANISMO 1983.

Fue miembro fundador del equipo multidisciplinar EARHA (Equipo de Asesoramiento para la Rehabilitación de Viviendas), desde 1985 hasta 2012. Desde el año 1996, volvió a realizar trabajos conjuntos de planeamiento y proyectación urbanística con Rosa Barba (traspasada en 2000) y Ricard Pié, siendo socio fundador en 2001 de la sociedad EQUIPO BCPN SLP con Ricard Pié. En esta etapa ha obtenido el PREMIO CATALUÑA DE URBANISMO 2003 por el Plan General de Ordenación de Torroella de Montgrí, y el PREMIO CATALUÑA DE URBANISMO 2011 por el Plan de Ordenación Urbanística Municipal de Igualada.

Ha sido responsable de los trabajos del Plan Territorial Sectorial de Vivienda para la Secretaría de la Vivienda de la Generalidad de Cataluña, desde 2006 hasta 2012, que obtuvo el PREMIO INVESTIGACIÓN en la XI BIENAL ESPAÑOLA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO 2011.

Actualmente es miembro investigador y secretario del Instituto Interuniversitario de Investigación HABITAT, TURISMO, TERRITORIO (HTT) de la Universidad Politécnica de Cataluña y la Universidad de Málaga, creado en noviembre de 2011.

 Licencia Creative Commons Reconocimiento-No comercial-Compartir igual

Fue vocal de Urbanismo de la Asociación de Vecinos de La Barceloneta (1975-78) y miembro de la junta de la Sociedad Catalana de Ordenación del Territorio, sociedad filial del Instituto de Estudios Catalanes (1982-85). Tras ser secretario de la Agrupación de Arquitectos Urbanistas de Cataluña desde 1993 hasta 2001, pasó a ser el Presidente desde 2001 hasta 2010. Desde junio de 2010 es Presidente de la Unión de Agrupaciones de Arquitectos Urbanistas del Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España.

Ejerce en los campos del planeamiento urbanístico y la proyectación de la arquitectura, especializado en las cuestiones referentes a la rehabilitación y la vivienda, en sus diversas escalas, desde el planeamiento urbanístico, estudios sectoriales y la realización de obras. Tiene una amplia experiencia en ordenación del territorio desde el planeamiento municipal, así como en trabajos de investigación y docentes sobre planificación del territorio y paisaje.

Traducción: Ximo Martínez Ortiz

La pregunta quiere tener un doble sentido. Hablamos de vivienda cuando hablamos de desahucios, de viviendas desocupadas en manos de bancos rescatados con dinero público, las viviendas de la SAREB, del hacinamiento provocado por el reagrupamiento de la gente que ha perdido su casa, de los sin techo, de los que viven en lugares que ni son ni podrán ser viviendas, del impacto de la emergencia habitacional, del *mobbing*, de las crisis sociales y urbanas en los barrios más castigados por los desahucios, de la segregación social por culpa de la vivienda.

Pero también se quiere poner de relieve que hablamos poco de vivienda, hablamos poco de lo que supone la vivienda para la vida privada y social de las personas, para las ciudades, que si algo son, son para vivir y vivir en comunidad, de la vivienda como la mayor inversión de una familia, de aquellas que pueden, de las relaciones entre propietarios e inquilinos, de la vivienda como sector económico, del urbanismo como base esencial en las decisiones sobre los usos de los suelos, urbanizados o todavía no, del papel de las administraciones públicas, de la importancia de los agentes sociales.

La crisis de la vivienda

Las cifras sobre los desahucios de vivienda en España son aterradoras, pese a la falta de fuentes públicas fiables y contrastadas (sólo eso ya es un indicador de la actitud hasta ahora de los poderes públicos). La expresión “emergencia

habitacional” tiene pleno sentido si se tiene en cuenta que cada semana en Cataluña hay desahucios equivalentes a vaciar un pueblo de 500 habitantes, por ejemplo Porrera, Pontons, Penelles, Vilagrassa y tantos otros, hay 328 (el 34,6% del total del país). Al ritmo de un pueblo cada semana, ya estarían vacíos después de 6 años de estafa inmobiliaria.

Si oyéramos cada semana esta noticia, un pueblo entero donde sus habitantes han perdido la vivienda, estaríamos seguros de estar en una emergencia, resultado de una “catástrofe” que en este caso es de naturaleza económica, una catástrofe no imprevisible ni azarosa, sino planificada a través de la política de expansión incontrolada de la deuda privada llevada a cabo a partir de la entrada del euro.

Son terribles los efectos sociales y personales de esta situación, intuida en el momento del estallido de la burbuja inmobiliaria en Estados Unidos y activada en nuestro país con el cierre del crédito a partir de 2009, tanto a los particulares como a las empresas y a las administraciones. Perder la vivienda es un descalabro personal y familiar de un efecto devastador, que culpabiliza al que se encuentra en la incapacidad de hacer frente a la cuota hipotecaria o al alquiler, que impacta en el conjunto de la familia y en el entorno social más cercano, y también sabemos que tiene un impacto muy duro en las criaturas. Perder el espacio propio de referencia, el lugar íntimo construido día a día, donde se acumulan vivencias gozosas y tristes, es una tragedia personal que explican muy bien a todas las entidades sociales que trabajan en el apoyo a estas personas.

La conjura entre las entidades financieras y los poderes públicos ha sido obscena. La fotografía en el inicio de la crisis del presidente del gobierno sentado en la mesa con los banqueros la visualiza, y ha tenido como resultado la posterior transferencia de la deuda privada en deuda pública, bajo la presión de la banca a través de la Unión Europea, y con el resultado de hundir la financiación de la economía del país, llevando a millones de personas al paro.

Resultado de esta conjura son también las decenas de miles de viviendas nuevas sin uso que rápidamente terminaron en manos de las entidades financieras, por quiebra de los promotores inmobiliarios que sí que han disfrutado de la dación en pago. Sólo dos datos. En el año 2012 la Generalidad de Cataluña pidió a los registros de la propiedad que hicieran el inventario de las viviendas inscritas por los promotores y no vendidas, con el resultado de una cifra en torno a las 80.000 viviendas. Y otro más reciente, sólo las inmobiliarias de las entidades Bankia, Popular, CaixaBank, Santander, BBVA y Sabadell acumulan hasta 65.000 viviendas

en venta en toda España, entidades que han recibido, directa e indirectamente, una enorme cantidad de dinero, generadores de buena parte de la deuda pública que ahora tenemos, para maquillar sus balances, ya que el año 2010 todas habían quebrado debido a la enorme bolsa de hipotecas quebradas.

Pero aún hay más. Una parte importante de los créditos hipotecarios fallidos se han transferido a una entidad pública, la SAREB, que actualmente se estima (otra vez la oscuridad de datos) tiene en cartera unas 62.000 viviendas, de las cuales intenta desprenderse vendiéndolas a precio reventado a fondos inmobiliarios especulativos, conocidos como “buitres”. O sea, mientras cientos de familias pierden su vivienda cada semana, las entidades financieras que hemos rescatado con nuestro dinero, y sobre todo, la entidad pública que ha absorbido una parte muy importante del crédito hipotecario fallido, disponen de 127.000 viviendas para seguir jugando al “mercado” inmobiliario.

No se entiende desde ningún punto de vista racional, sino por aquella conjura entre sector financiero y político, que hace que el dinero público, el dinero de todos que se ha entregado a las entidades financieras y que provienen de los impuestos de los ciudadanos (también sabemos que las empresas aportan una parte mucho más pequeña a la Hacienda Pública) y el dinero que se perderán a través de la gestión de la SAREB, no hayan servido para:

1. reducir la deuda hipotecaria de las familias y hacer viable su pago a través de acuerdos

renegociados con las entidades financieras, con mediación de los poderes públicos, en lugar de facilitar judicialmente el desahucio.

2. poner a disposición de las Comunidades Autónomas y de los Ayuntamientos las viviendas de la SAREB para darles un uso social, para poder hacer frente

Institut Paulo Freire de Espanya · https://www.rizoma-freireano.org/hablamos-de-vivienda/ · Licencia Creative Commons Reconocimiento-No comercial-Compartir igual

a la emergencia derivada de los desahucios.

Como sucede a menudo en situaciones de este tipo, hay realidades que se procura no sean conocidas, como por ejemplo el empleo de pisos vacíos por parte de aquellas personas y familias desahuciadas que no encuentran otra solución a su necesidad básica de disponer de un espacio habitacional propio. No deja de ser también una situación dramática, porque los que ocupan viviendas vacías de entidades financieras asumen su situación de ilegalidad, y también de provisionalidad por las incertidumbres que conlleva en un futuro inmediato. Pero esta situación es mejor que ocupar espacios que no son vivienda ni tienen la opción de serlo (infraviviendas) o quedar directamente en la calle, pasar a ser un “sin techo”, el último eslabón de la cadena.

Estas situaciones estaban diagnosticadas y evaluadas en Cataluña antes del derrumbe del sector inmobiliario, en el Pacto Nacional para la Vivienda de 2007 que firmaron todas las entidades públicas y privadas relacionadas con la promoción y gestión de la vivienda. Siete años después, y sin que se hayan actualizado las cifras (una vez más, no hay voluntad de hacer visible la realidad), se puede afirmar que todas las necesidades han crecido, que las necesidades de vivienda de los sin techo y de los que ocupan una infravivienda son más grandes, que la cifra de población en riesgo de perder la vivienda se ha disparado y no dejará de hacerlo en los próximos años por la situación precaria en la que muchas familias han resuelto la emergencia, y porque los que han conseguido un contrato de alquiler, la última modificación de la ley de arrendamientos los sitúa en un horizonte temporal de tres años.

Finalmente, la emancipación de los jóvenes, algo esencial en una sociedad que vele por su futuro, y el principal colectivo social que preocupaba en 2007 por su dimensión cuantitativa, se ha detenido y está generando una bolsa de necesidad de vivienda que más pronto que tarde pasará factura a nuestra sociedad.

 Licencia Creative Commons Reconocimiento-No comercial-Compartir igual

La desaparición de la financiación a la promoción inmobiliaria, tanto privada como pública, ha reducido la acción de las administraciones a una parte de las políticas previstas: la subvención directa al usuario para que no pierda la vivienda por impago del alquiler o la cuota hipotecaria. Un esfuerzo loable de los presupuestos públicos en épocas de restricción financiera, básicamente del gobierno autonómico, pero una gota de agua en un mar de necesidades. Las otras líneas de actuación del Pacto Nacional, como la construcción de viviendas con fines sociales o el uso social de viviendas vacías, han desaparecido desde el cambio de gobierno en Cataluña el año 2011. Recientemente, la Mesa del Tercer Sector ha cuantificado las necesidades de vivienda en 230.000.

Las consecuencias de todo ello en los territorios y ciudades no son las mismas, la distribución de rentas y la estructura socioeconómica de la población previas al estallido de la estafa financiera señalaban una especial incidencia de estos factores en determinados territorios y áreas urbanas. Lo que la crisis está haciendo es agudizar la segregación espacial de la población por razón de renta y generar una conflictividad en barrios concretos de nuestras ciudades.

Nunca ha habido una política territorial y urbana enfocada a reducir las diferencias por razón de la vivienda. Ni siquiera la mejor experiencia urbana desarrollada en Cataluña que ha sido la conocida como “ley de barrios” durante el periodo 2004-2010, que abordaba, en un programa de acciones concretas en cuatro años, temas como los equipamientos sociales, la rehabilitación de los edificios, la mejora de los espacios públicos, la eficiencia energética y medioambiental y programas de desarrollo económico y social, afrontó el tema de las necesidades sociales de vivienda en los barrios.

El futuro de la vivienda

Necesitamos que se hable más de los temas relacionados con la vivienda, a pesar de que sean de una complejidad elevada y de resolución costosa en términos de recursos y de tiempo. En el momento más álgido de la burbuja inmobiliaria, el acceso a la vivienda se situó en el primer lugar de las preocupaciones de nuestra sociedad (“¿Cuando podré comprarme una vivienda, sr. Presidente?” Le espetó un joven al presidente Zapatero en un recordado programa televisivo). En cambio ahora, cuando la situación es más dramática para la emergencia habitacional que estamos viviendo, la vivienda ha desaparecido de la primera línea de las preocupaciones sociales según los estudios de opinión que se publican.

Eso sí, cuando se habla de vivienda se reivindica como un derecho fundamental, se repite el artículo constitucional que habla del derecho a una vivienda digna, pero no se avanza en los mecanismos para hacerlo real en cada situación concreta. Hay que superar esta parálisis en la que éste es un derecho de los que no se pueden exigir, como el derecho al trabajo, y pasar a exigir la vivienda como "el primer derecho" ("housing first", según la expresión sajona). ¿Qué derecho es más trascendente que éste, después del derecho a la vida? ¿Puede una persona, una familia, aspirar a un desarrollo humano en mínimas condiciones sin una vivienda digna?

Las entidades que trabajan con las situaciones de emergencia social más punzante lo saben muy bien. Los problemas personales y sociales no se pueden resolver si no se da la condición primera y básica de la vivienda, disponer de un espacio propio, íntimo, inviolable, de vida personal y en comunidad donde rehacerse, en su caso, y desarrollarse como persona.

Con una voluntad resultante de un apoyo político mayoritario a través de las urnas, se puede situar la vivienda como primer derecho de la vida en sociedad. Se dan las condiciones para resolver la emergencia habitacional y para empezar a planificar las respuestas a las necesidades futuras de vivienda, pero hay que situar la cuestión en el primer plano de las prioridades, reforzando el derecho a la vivienda en el plano jurídico y haciéndolo efectivo a través de la gestión pública.

En nuestro país hay que decir con claridad que al menos una parte de nuestras viviendas no pueden depender de las vicisitudes de los mercados inmobiliarios y financieros, que lo importante no es la propiedad de la vivienda sino su uso, que las viviendas que ya tenemos construidas son más que suficientes a corto plazo y deben cumplir su función social primaria, que sean ocupadas y nadie esté en situación de "no vivienda", sea cual sea el motivo que le haya llevado a esta situación.

Debe hacerse efectivo el derecho a una vivienda digna a toda la población, no hay ninguna razón asumible que alguien se quede sin vivienda, más aún si de por medio hay implicadas criaturas. Los pisos de la banca pública SAREB y las viviendas desocupadas de la banca rescatada y de empresas especuladoras deben ser puestos de inmediato al servicio de la población más vulnerable, y el mecanismo judicial de los desahucios se ha de paralizar y reformular de arriba abajo, garantizando que nadie se quede en situación de desamparo en relación a este derecho básico.

El mercado inmobiliario es perfectamente válido para aquellos que tienen la capacidad económica de participar, adquiriendo una o varias viviendas, u optando por el alquiler donde deseen residir. Pero no puede ser una obligación para las personas que no tienen los recursos suficientes, las políticas públicas deben asegurar la vivienda de esta parte de la población (que quizás es ya la mayoritaria, visto el proceso de empobrecimiento general al que nos han llevado), y deben dejar de considerar la vivienda como una pieza del sistema económico al margen de las necesidades sociales.

En la cuestión de la vivienda es fundamental exigir la función social a la propiedad privada, tal como establece el texto constitucional, en primer lugar a las entidades mercantiles, financieras o no, que especulan con esta necesidad básica de las personas. Todos tenemos el derecho a una vivienda digna, pero no a la propiedad de una vivienda. El problema es que en España y desde los años sesenta del siglo pasado, primero el franquismo y luego el régimen constitucional del 78 han fomentado desde las políticas públicas la compra de la vivienda como forma de resolver las necesidades de la población, con el resultado de una fuerte regresión de la fórmula tradicional del alquiler.

El alquiler ha pasado de una situación de protección paternalista en el franquismo con el bloqueo de rentas a los propietarios, a una liberalización salvaje. ¿Quién puede hacer un mínimo proyecto de futuro con alquileres a tres años, tal como ha establecido la última reforma de la ley de arrendamientos? Pero un buen mercado privado de alquileres, y una oferta suficiente de alquileres sociales, garantizaría un imprescindible equilibrio entre rentas y coste de la vivienda, y la necesaria movilidad que requieren los mercados de trabajo actuales, y aún más en el futuro.

La realidad es que no hay relación entre el coste del alquiler y las condiciones objetivas de la vivienda y las obligaciones de mantenimiento y rehabilitación por parte de la propiedad, ahora especialmente relevantes para la urgente adecuación energética de los edificios por la emergencia climática. Las condiciones jurídicas de los alquileres están totalmente decantadas a favor de los propietarios, el inquilino se encuentra indefenso ante las exigencias de la propiedad y presionado por su necesidad de acceder al uso de una vivienda.

En urbanismo está asumida esta función social de la propiedad, referida a los usos del suelo, su urbanización y edificación, o el mantenimiento y rehabilitación de los edificios e instalaciones, función social que se traduce en cesiones obligadas y gratuitas del suelo por calles, espacios públicos y equipamientos, asumiendo costes

de urbanización y cediendo al ayuntamiento una pequeña parte (10%) del suelo edificable. ¿Por qué no se pueden implementar medidas equivalentes referidas al desarrollo de la función social de la propiedad de los inmuebles?

Los países que tienen una situación social y económica más equilibrada afrontan las necesidades de vivienda desde la formación y mantenimiento de cantidades importantes de viviendas en régimen de alquiler destinadas a fines sociales, viviendas en manos de las administraciones públicas y viviendas de entidades sin ánimo de lucro (promotores sociales) que cumplen funciones equivalentes a los públicos. En Francia, por ejemplo, la ley de solidaridad urbana establece el objetivo de alcanzar un porcentaje del 20% de vivienda pública en alquiler en relación a las viviendas totales de la población residente y en las áreas urbanas más importantes del país.

En nuestro país, estas viviendas tienen que salir, de manera inmediata, de las viviendas vacías en manos de entidades mercantiles, financieras y no financieras, y para disponer de suelos urbanizados para hacer nuevas viviendas en el futuro, empezar a preparar el urbanismo a través de profundas modificaciones legales (por ejemplo, que el derecho a urbanizar y edificar sea de los ayuntamientos de manera casi general), y con la iniciativa pública en la planificación de los barrios y ciudades, porque el ciclo de creación de viviendas nuevas es siempre de duración media-larga.

 Licencia Creative Commons Reconocimiento-No comercial-Compartir igual