

El acceso a la vivienda

Carlos Hernández Pezzi
 Presidente
 Consejo Superior de Colegios
 de Arquitectos de España. CSCAE

HACE POCO JEREMY RIFKIN denominó nuestra época «la era del acceso», para identificar nuestra sociedad de derechos y deberes contemporáneos con la posibilidad real de acceder a ejercerlos. Muy probablemente, la Ley de Vivienda de la Junta de Andalucía es una *ley de acceso*, que abre muchas puertas.

Si «todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada» y «los poderes públicos han de promover las condiciones necesarias y establecer las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho» de forma que «la comunidad participe en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos» se puede decir que hoy, fuera de la retórica política, no estamos haciendo todo lo exigible según el artículo 47 de la Constitución. Los estatutos de autonomía lo respaldan y en concreto el andaluz en su artículo 25.

La realidad es que hoy la satisfacción de las demandas locales de vivienda pública no alcanza más que del 5 % al 10 % de la demanda en las ciudades. Entre tanto se promueven miles de viviendas como inversión o segunda residencia, lo que constituye un despilfarro económico y ambiental. La ineficiencia del modelo de desarrollo del mercado inmobiliario es tal, que debe reorientarse ya. Julio Segura afirmaba a final del 2006 que la productividad total de factores (PTF) es el reto fundamental, pues «una expansión muy apoyada en la construcción residencial y en los sectores productivos tradicionales tiene pocas posibilidades de lograr mantener a largo plazo crecimientos apreciables del PIB por habitante» (Fundación BBVA).

La cuestión más recurrente que suscita el anteproyecto de ley andaluz, es la de si es viable o incierto que una familia pueda ver reconocido el acceso a la vivienda con el 33 % de su renta (hoy el 75 % o más), y siempre por debajo de los 3.100, y en alquiler con el

25 %. El escepticismo se desvanece cuando se observa el despilfarro social de la dependencia actual en esta materia: al endeudamiento del 103 % de la renta bruta disponible, que ha crecido para las familias un 56,1 % en 6 años, se une la pérdida de autonomía personal de los jóvenes, que se casan con sus hipotecas de por vida, cortando su libertad de establecimiento, movilidad, bienestar y formación. El desfase entre la oferta inaccesible y la demanda insatisfecha se agrava porque el mercado es incapaz de ofrecer a medio plazo alternativas que favorezcan un reequilibrio entre la vivienda libre y la pública, la vivienda en propiedad y la vivienda en alquiler y la vivienda nueva y la rehabilitada. La puerta que abre la ley al alquiler y la propiedad acorta el tiempo que tardará una generación de andaluces en acceder a ese derecho.

La política pública de vivienda se hace casi como beneficencia y por sorteo, sin un régimen claro de rigor y equidad que distribuya igualdad de oportunidades en edad, género y condición social. Al mercado de vivienda le ocurre otro tanto: es ineficiente, inadecuado a la demanda y con un sobreprecio escandaloso.

La realidad es que hoy la satisfacción de las demandas locales de vivienda pública no alcanza más que del 5 % al 10 % de la demanda en las ciudades

De ambos factores se deduce que el anteproyecto de ley abre una puerta de acceso que será difícil de cerrar: Primero, porque tenemos los medios presupuestarios para hacerle doble frente desde la iniciativa pública y la privada; segundo, porque al hacerlo orientaremos un modelo errático que no crea valor y que cierra expectativas de vida; tercero porque la puerta se abrirá pronto a toda España. Se puede hacer y vamos a hacerlo.

Si la primera acepción de *viable es que puede vivir*, la nueva Ley de Vivienda del gobierno andaluz va a repercutir de forma positiva en la creación de un nuevo modelo económico en el que la construcción tenga un papel sostenible y el derecho a la vivienda tenga oportunidades de realización en un mercado socialmente más eficiente. ■

