

a destacar



LA SOLUCIÓN

Los expertos reclaman políticas estructurales para afrontar las necesidades del nuevo contexto



LA TENDENCIA

Los pisos protegidos en régimen de alquiler ganan terreno frente a las promociones de compra



Vista exterior de una promoción de viviendas de protección oficial situada en Santa Coloma de Gramenet.

La situación actual dibuja un nuevo modelo en el mercado de la VPO

Una mayor demanda, nuevas condiciones financieras y la crisis del sector marcan el panorama actual

M HERMINIA PÉREZ
Área Monográficos

Nadie hubiese asegurado hace unos años que el sector de la construcción iba a ver su sustento en el mercado de las viviendas protegidas.

Lamentablemente, la coyuntura económica ha conducido a la sociedad a un panorama completamente diferente al que se vivió durante el boom de la construcción y ahora, promotores y constructores tienen sus esperanzas puestas en el mercado de la VPO. Por otro lado, tampoco se hubiera podido imaginar que crecería tanto la demanda de este tipo de viviendas. Y por supuesto, menos todavía, se hubiera pensado que, aún siendo adjudicatarios de un piso de protección oficial, las entidades financieras iban a poner tantas trabas a la hora de negociar un préstamo hipotecario. Todo esto dibuja una

nueva situación: constructores a expensas de construir vivienda protegida, aumento de la demanda y nuevas condiciones financieras. Ante este nuevo mercado, los especialistas coinciden en la necesidad urgente de políticas estructurales que hagan frente al contexto actual.

MEDIDAS INMEDIATAS

Una de las soluciones pasa por el fomento de la vivienda protegida en régimen de alquiler, y la administración catalana ya ha apostado por ello. Si se compara la oferta de VPO en venta con la de alquiler, se puede ver como en el 2002 las viviendas de alquiler suponían la mitad de las que se ofrecían en venta, mientras que en el 2009 la balanza se equilibraba. De hecho, casi la mitad de las nuevas construcciones de vivienda social de los últimos tres años se han destinado al alquiler.

Por otro lado, la Generalitat ha creado recientemente el Registro de Solicitantes

LAS MEDIDAS PASAN POR LA CONSOLIDACIÓN DE LA INVERSIÓN

EL ARRENDAMIENTO SE PRESENTA EN ESTOS MOMENTOS COMO LA MEJOR OPCIÓN

de Vivienda de Protección Oficial, una oficina que, además de ofrecer información al ciudadano, le permite al Govern conocer con exactitud el perfil del demandante, así como el tipo de vivienda preferida. Con esta herramienta, la Generalitat ha visto confirmadas sus sospechas sobre el aumento de la demanda de pisos en régimen de alquiler, lo que le ha permitido reafirmarse en sus políticas de fomento de este tipo de viviendas.

En cuanto al marco financiero y las nuevas condiciones con las que el ciudadano se encuentra hoy, el mercado también necesita de nuevas medidas. En este sentido, la Generalitat firmó un convenio de colaboración con las entidades financieras a través del cual se adoptaban una serie de medidas extraordinarias en materia de vivienda para hacer frente a la crisis. Entre ellas, en relación a la VPO, se establece un compromiso por el cual el Gobierno catalán se constituye como garan-

tía de los préstamos que se encuentren en situación de impago. Además, en función de los ingresos familiares, se ofrecen diferentes tipos de préstamos con unas condiciones muy favorables.

Todo indica que Catalunya camina por el camino correcto. Por un lado, existe la herramienta para conocer el perfil de la demanda; por el otro, se han iniciado políticas de ayudas al adjudicatario y, finalmente, el sector de la construcción necesita producir. Ahora hace falta perfeccionar estas y otras medidas y, sobretodo, fomentar la inversión. Aparte, se debe tener en cuenta que la política de promoción de viviendas protegidas destinadas al alquiler representa la opción más difícil para las administraciones públicas, ya que deben encajar dos intereses contrapuestos. Por un lado, asegurar que las operaciones resulten rentables para los promotores, pero, al mismo tiempo, que los alquileres sean accesibles para los ciudadanos. ©

Mesa redonda. ENFOQUE SOCIAL. La opinión de los expertos



Carme
TRILLA

SECRETARIA DE HABITATGE DE LA GENERALITAT DE CATALUNYA

“En Catalunya se está promoviendo más del 60% de la vivienda protegida de todo el Estado”



Francesc X.
VENTURA

SECRETARIO GENERAL DE LA ASOCIACIÓN DE PROMOTORES DE BARCELONA (APCE)

“Las administraciones públicas deberían ser tan ágiles como piden que sean los administrados”



Antoni
SOROLLA

DELEGADO DE VIVIENDA DEL AYUNTAMIENTO DE BARCELONA

“Se trata de un problema tanto desde el punto de vista mediático, como económico y social”



Josep
MOLINA

MIEMBRO DE LA PLATAFORMA PEL DRET A UN HABITATGE DIGNE

“La Administración debe diseñar políticas estructurales para la gente que no puede acceder al mercado”



Ferran
JULIÁN

PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN DE PROMOTORES DE VIVIENDA Y SUELO (AVS CATALUNYA)

“Venimos de un tiempo en el que el precio del mercado libre era exageradamente elevado”



Josep Maria
PUIG

PRESIDENTE DE COHABITAC (COORDINADORA FUNDACIONS D'HABITATGE SOCIAL)

“La demanda es relativa. Los precios de los pisos se deben situar en la realidad actual”

Un concepto más amplio de vivienda protegida

Los representantes de todos los agentes del sector analizan la situación que atraviesa la VPO y coinciden en apostar por políticas estructurales para hacer frente al contexto actual

M VÍCTOR CORREAL
Área Monográficos

Definir las necesidades de vivienda, enfocar correctamente el problema, reducir el precio del mercado a la realidad actual, promocionar el alquiler o forzar a la banca privada. La lluvia de ideas no cesó en la mesa redonda organizada por el PERIÓDICO DE CATALUNYA, en la que los participantes pudieron afrontar y debatir la situación de la vivienda social en nuestro país. La planta baja de un nuevo edificio con más de 70 viviendas tuteladas de protección oficial para gente mayor fue el punto de encuentro para valorar el momento actual. Una situación difícil, con un contexto de crisis sumado a la restricción de créditos por parte de los bancos.

“En este país siempre ha costado mucho hablar de vivienda social”, lamenta la secretaria de Habitatge de la Generalitat de Catalunya, Carme Trilla. El contexto de vivienda social se asocia a personas en una situación problemática o a colectivos que tienen dificultades concretas. “Pero lo cierto es que hoy deberíamos entender que vivienda social es lo que se tiene que promover para una gran mayoría de la población que no puede de ninguna manera o tiene dificultades para acceder al mercado libre”. Según la secretaria de Habitatge, la idea de vivienda social tiende a restringirse en nuestro país cuando en Europa tiene una idea muy amplia. “Podríamos decir que en estos momentos hay unas necesidades de vivienda social

en el país muy importantes que no son solo de colectivos con rentas muy bajas, sino que claramente hablamos de capas medias”, afirma.

Para Francesc X. Ventura, secretario general de la APCE, el sector no debería dejar de trabajar nunca “para que hubiese una oferta que diera servicio de alojamiento a capas de la población que no pueden acceder al mercado libre”. Ventura asegura que este es un momento en el que, si se tuviera disponibilidad, los promotores construirían mucha vivienda social, “porque la crisis del sector inmobiliario ha hecho que se hunda el precio del suelo y, por lo tanto, el componente que más afecta al precio de la vivienda es en estos momentos cuando está más bajo”. El promotor lamenta que por problemas administrativos, de cupo o de disponibilidad financiera, no se haya podido hacer más de lo que se ha hecho: “Esto es muy triste. Afortunadamente hay demanda, que si no la hubiera habría recesión y, hoy por hoy, no es el caso”.

MEDIDAS ESTRUCTURALES

“Este no es un problema coyuntural”, asevera Antoni Sorolla, delegado de Vivienda del Ayuntamiento de Barcelona. “Es un problema desde el punto de vista económico y social, pero que necesita medidas estructurales”. La vivienda protegida es una vivienda con unas subvenciones importantes por parte de la administración y eso hace que el precio sea diferente al de mercado. “Pero hay mucha gente que no puede acceder

FINANCIACIÓN COMPLICADA

→ Se han llegado a dar casos en los que a una persona se le ha concedido un piso protegido, pero no se le ha concedido un crédito para pagarlo

→ Los expertos afirman que es preciso dar máxima prioridad a las personas que están en el paro o que no pueden pagar el alquiler o la hipoteca

→ Los ciudadanos deben ahorrar y olvidar la costumbre de una financiación de entre el 100% y el 120% del coste de la vivienda

ni a la vivienda protegida, por lo tanto la administración tiene una última obligación que es ayudar también a estas personas”, añade.

Desde la Plataforma pel Dret a un Habitatge Digne, Josep Molina recuerda que hace 20 años no había una política de vivienda: “No existían políticas de suelo ni políticas con suficiente rigor ni inversión para poder dar satisfacción a estas amplias capas de la sociedad, debido a la especulación del suelo”.

Según Molina, la voluntad política actual, a través de la ley de la vivienda y los planes de vivienda, tiene instrumentos importantes para poder empezar a diseñar salidas. “La administración debe diseñar políticas estructurales para gente que no puede acceder a la vivienda libre”, apunta. Unas ayudas que se deben dar con prioridad a los contingentes de gente que está en el paro, que no puede pagar alquiler o que no puede pagar la hipoteca.

ALQUILER ASEQUIBLE

“Quiero dar ejemplos de lo que pasa ahora y no ocurría hace cuatro años”, participa Josep M^a Puig, presidente de la Coordinadora de Fundacions d'Habitatge Social (Cohabitac). “En estos momentos, no se pueden hacer viviendas de régimen especial porque, por definición, el régimen especial está destinado a gente con pocos recursos y, como se necesita la financiación privada de la banca, esta dice que no los puede subrogar porque no tiene dinero”. Puig considera que, ahora más que viviendas de régimen especial

de venta, “lo que se tienen que hacer son viviendas de alquiler asequibles”, para que estas personas que no pueden acceder a la compra, sí que puedan tener una vivienda con un precio de alquiler asequible. “La capacidad de financiación y de compra es imposible”, añade.

Ferran Julián, presidente de AVS Catalunya, coincide con Puig: “Las reflexiones que hacemos las realizamos pensando en obra nueva”. Según Julián, no se debe olvidar que hay políticas como la ley de la vivienda donde los ayuntamientos hacen un esfuerzo muy importante, “que son todas las políticas de intermediación, de mediación, de cómo poner el estoc de edificios vacíos en la ciudad”. Si bien las políticas de vivienda deben ser estructurales, ya que no tienen que estar pendientes de los vaivenes económicos del país, ahora “se están viviendo unos momentos de incertidumbre y desconcierto, porque se viene de un momento en el que el precio del mercado libre era exageradamente elevado y, por lo tanto, la vivienda protegida ya daba salida a una parte importante de la población”. En estos momentos no es así, la situación del mercado ha cambiado muchísimo, aunque se mantienen estas mismas políticas. “Es el momento de hacer una buena reflexión. Debemos promocionar la vivienda de alquiler”, remarca.

ESTOC DE PISOS VACÍOS

Parte de la opinión pública dice que, como existe un parque de viviendas vacío, no es preciso seguir construyendo. Carme Trilla niega la validez de este argu-



Los participantes en la mesa redonda frente a un edificio de viviendas protegidas. De izquierda a derecha, Josep Maria Puig, Carme Trilla, Ferran Julián, Antoni Sorolla, Francesc X. Ventura y Josep Molina.

mento: **“No es así. Debemos jugar con todo. Tenemos que contar con lo construido y con los nuevos edificios por construir porque tienen funciones diferentes”**. Para la secretaria de Habitatge es importante pensar que la utilización de este parque existente es muy difícil de reutilizar porque se tiene que rehabilitar y esto le resta inmediatez. **“En estos momentos tenemos más de 70 bolsas de mediación de ayuntamientos que realizan este papel de hablar con los propietarios y mirar de colocar estas viviendas en el llamado alquiler social”**, recuerda. Es decir, un sistema mediante el cual al propietario se le dan unos avales, unas garantías y unas ayudas para que coloque su vivienda en arrendamiento.

Francesc Ventura se hace una pregunta retórica: **“¿Alguien se atrevería a decir a los fabricantes de automóviles que deberían parar la producción hasta haber sacado antes todos los estocs que tienen almacenados? No. El parque inmobiliario debe tener una cierta rotación”**. Según los economistas, el mercado de viviendas requiere un mínimo del 3% de viviendas vacías para que pueda haber una rotación normal. **“De lo contrario no se podrían vender”**, advierte Antoni Sorolla. **“El año 2005 se realizó un estudio donde se llegó a la conclusión de que las viviendas vacías en Barcelona representaban un 2,8% del total”**.

Los participantes de la mesa redonda coinciden en señalar muy por debajo de las 80.000 el número de viviendas vacías en Barcelona. **“El control de las vi-**

viviendas vacías es difícil de saber”, comenta Josep Molina, **“lo importante es que las administraciones pueden controlar sus parques de viviendas”**. Para Ferran Julián, lo que se tiene que valorar es que, dentro de las políticas de vivienda, no se contemplan solo las ayudas particulares y la construcción de obra nueva, **“sino que se contempla el esfuerzo de los ayuntamientos y la Generalitat con las bolsas de mediación para poder ocupar toda esta vivienda vacía”**. Josep Maria Puig resuelve en separar el estoc existente de viviendas y la vivienda vacía. **“El estoc representa las viviendas que están en manos de una empresa para colocar”**, apunta.

PROBLEMAS DE FINANCIACIÓN

El presidente de Cohabitac encabeza los reproches a las entidades bancarias: **“La realidad es que, administrativamente, a la gente se le concede un piso, pero no se le concede un crédito”**. Puig lamenta que **“para las entidades bancarias, hoy no solo eres un parado real, sino que eres un parado en potencia, dependiendo del sector donde trabajas”**.

Carme Trilla, compara la situación actual con la de tiempo atrás, cuando únicamente se podía recurrir a la banca pública: **“La diferencia entre el banco de crédito hipotecario y la de ahora es que en ese momento no habían recursos financieros”**. Para la secretaria de Habitatge, hoy existen los mejores tipos de interés de la historia. **“Es muy fácil trasladar el problema ahora a las entidades financieras, pero no es del**

EL FUTURO PASA POR EL ALQUILER

→ Los expertos constatan que este país no cree en el alquiler. **“Las entidades financieras, si no se trata de promociones nuevas, no lo ven claro”**, dicen

→ No obstante, aseguran que se debe apostar por el arrendamiento, con la participación de los ayuntamientos en los casos más necesarios

→ El contrato de alquiler con opción a compra permite que la gente se ahorre la entrada si decide adquirir la vivienda más adelante

todo cierto: debemos hacer viviendas más baratas”. Para ello se debe ahorrar y olvidar la costumbre de una financiación de entre el 100% y el 120% del coste de la vivienda. Algo en lo que Sorolla disiente: **“No podemos construir más barato porque hemos aumentado las exigencias técnicas que mejoran la calidad de los pisos, pero los encarecen al mismo tiempo”**.

En este sentido, Molina se pregunta **“si es posible reforzar la banca pública para poder competir con la banca privada”**. Una petición comprensible mientras las entidades financieras no se comprometan a conceder unos créditos más necesarios que nunca. Al menos para la vivienda de protección oficial, ya que como afirma Trilla, **“la morosidad está en la vivienda libre”**. En la vivienda protegida las cuotas de amortización son razonables y proporcionales a los ingresos de los compradores.

APOSTAR POR EL ALQUILER

“La construcción de viviendas es una de las pequeñas medidas de las políticas de vivienda social, pero no la más importante”, comenta Antoni Sorolla, asegurando que la obligación de la administración no es hacer propietarios sino garantizar un hogar digno, sea de propiedad o de alquiler. **“Debemos apostar por el alquiler. Donde no llega la gente, llega el ayuntamiento haciéndose cargo económicamente de los costes del alquiler”**.

Josep Maria Puig, ahonda en los beneficios del contrato de alquiler con opción a compra, que **“permite que la gen-**

te se ahorre la entrada en el caso que se quiera comprar la vivienda más adelante”. En este sentido, Carme Trilla asegura que **“el alquiler y el alquiler con opción a compra pasan a tener un papel central en la política de vivienda”**, y lanza una inquietante premisa: **“Tenemos problemas importantes hasta en la financiación de la vivienda protegida, aunque la administración esté detrás”**. Por lo que el alquiler es necesario, aunque en Catalunya no exista una tradición firme: **“Este país no cree en el alquiler. Las entidades financieras, si no se trata de promociones nuevas, no lo ven claro”**.

Los participantes de la mesa redonda finalizan sus intervenciones con unas conclusiones en las que se destaca la complejidad del tema y la necesidad de una mayor agilidad en las políticas de vivienda. Mientras Puig y Julián requieren situar los precios de los pisos en la realidad actual y definir las necesidades de la vivienda, Molina y Trilla aseguran que se han creado las bases para avanzar en la solución de este problema. No en vano, según aseguran, **“en Catalunya se está promoviendo más del 60% de vivienda protegida de todo el Estado”**. El optimismo se refuerza con los mensajes que lanzan Ventura y Sorolla: **“Las cosas no van bien actualmente, pero estamos enfocando correctamente la problemática”**. Menos mal. La sociedad entera se juega garantizar a las personas el derecho a un hogar digno. ☺

Vídeo resumen de la mesa redonda en la web: www.catalunyaconstruye.com

La vivienda de protección oficial sustenta el sector de la construcción

La tendencia actual indica un aumento de las solicitudes de alquiler en detrimento de las de compra

Casi 30.000 pisos protegidos se han construido en los últimos tres años

M AIALA AMOSCOTEGUI
Área Monográficos

La crisis económica redujo de forma drástica la construcción de viviendas de mercado libre durante el año pasado, pero la necesidad de disponer de un techo siguió siendo la misma. Por ello, la construcción de vivienda social tomó el relevo convirtiéndose en el eje sustentador del sector de la construcción. Si la vivienda libre caía en picado, la construcción de VPO conseguía mantenerse.

Se contabiliza que en el 2009 se iniciaron 12.300 viviendas en Catalunya y que 9.000 de ellas iban destinadas a la protección oficial, lo que supone una cuota del 73%. Además, en los últimos tres años se han iniciado en Catalunya casi 30.000 viviendas protegidas, con una media de 10.000 unidades al año. En este sentido, la vivienda protegida se presenta como la tipología con mayores expectativas de desarrollo porque su precio se acerca más al presupuesto del ciudadano.

Con el objetivo de aprovechar esta oportunidad e impulsar el sector de la construcción y aumentar la actividad económica y la ocupación, desde la Generalitat se están fomentando las políticas de construcción de VPO. Superando el nivel de la actividad del año pasado, el número de viviendas protegidas iniciadas en el primer trimestre de este año ha llegado a 1.679, una cifra que permite ser optimistas en cuanto al cumplimiento de los objetivos del Pacto Nacional de la Vivienda para este 2010 y que es un 70% superior al del año pasado.

Desde la perspectiva de la participación territorial, el 2009 confirma, un año más, la importancia del peso específico de la promoción protegida en la provincia de Barcelona con 5.795 viviendas de protección oficial iniciadas, que sin embargo, suponen una caída del 22,4%, respecto al 2008; en Girona se han iniciado 641, con un descenso aún más importante, del 25%; en Tarragona, los 1.189 viviendas iniciadas han supuesto un descenso menor, del 7,5%, en buena medida mitigado por el incremento importante, del 324,7%, de los inicios de obras protegidas en las Terres de l'Ebre, con 310 viviendas. En cuanto a Lleida, este también ha sido un territorio expansivo, que ha llegado a iniciar 1.402 viviendas protegidas, con un aumento respecto a las cifras del año 2008 de casi el 50%.

En cuanto al tipo de promotor, un año más, el porcentaje más importante de las viviendas protegidas iniciadas ha sido el de los promotores sin ánimo de lucro, que han aportado un total de 5.186 unidades, lo que representa el 57,4% del conjunto de vivienda protegida iniciado en el año 2009. De entre estos promotores, cabe destacar el importante esfuerzo realizado por los ayuntamientos y las empresas mu-



Cifras totales de venta y alquiler

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Venta	3.301	3.867	3.179	4.651	4.907	5.947	4.635
Alquiler	1.361	2.170	3.431	2.575	4.132	4.152	4.198
Remodelación de barrios	411	353	322	366	162	443	194
Total	5.073	6.390	6.932	7.592	9.201	10.542	9.027

El proceso

LOS REQUISITOS DEL SOLICITANTE

Cómo acceder a una VPO

PARA CONSEGUIR una vivienda de protección oficial el solicitante debe ser mayor de edad o estar emancipado, tener la necesidad de ella –o bien por no disponer o por disponer de una no adecuada–, estar empadronado en un municipio de Catalunya y acreditar unos ingresos máximos estipulados en el Plan por el Derecho a la Vivienda de la Generalitat de Catalunya. Para facilitar los trámites de la solicitud e informar al ciudadano de todo el proceso y de estos requisitos, el Govern ha creado el Registro de Solicitantes de Vivienda de Protección Oficial, una oficina que desde que se instaló el pasado mes de diciembre ya se ha extendido por el 74% del territorio y que desde entonces ha contabilizado más de 47.000 ciudadanos inscritos.

Además de la opción presencial, también se ha puesto a disposición la oficina telemática en la página web www.registresolicitants.cat, donde puede consultarse toda la información, las condiciones de acceso, la oferta de vivienda y, además, puede tramitarse la solicitud. Este registro se convierte en una herramienta para el ciudadano, pero también para la administración ya que a través de él, la Generalitat conoce con exactitud el perfil del demandante; tipo de unidad familiar, edad, género, nacionalidad, nivel de ingresos, así como el tipo de vivienda preferida. Conocer las características del solicitante permite adaptar mejor la oferta y perfeccionar las futuras promociones de acuerdo a la realidad de la demanda.

la oferta

INSCRIPCIONES ABIERTAS

Promociones disponibles

SI SE FIJA la atención solamente en las viviendas protegidas que en estos momentos están en oferta pública, es decir, aquellas a las que el ciudadano interesado puede inscribirse para participar en el concurso, el resultado es que en el territorio catalán se ofrecen 354 pisos a día de hoy.

La provincia de Barcelona es la que registra una mayor oferta de pisos de protección oficial. Concretamente, se contabilizan 159 viviendas, y todas en régimen de alquiler, menos la promoción de Centelles, con nueve pisos en venta. El resto de VPO de alquiler se reparte entre la población de Ripolllet con 6 viviendas, en Santa Perpètua de Mogoda con 23, en Sant Llorenç de Savall con otros 23, en Rubí con 30 y Torelló con 24. Le sigue la provincia de Lleida con una oferta de 108 viviendas. Todas también en régimen de alquiler, menos los siete pisos de la promoción de Pardinyes, que son de compra. Les Borges Blanques dispone de dos viviendas, Cervera de 6, Lleida de 71, La Seu d'Urgell de 1, Sort de 9, Tàrraga de 5 y Vielha de 14. Tarragona tiene actualmente tres promociones con convocatoria abierta con pisos en venta y en alquiler. En Horta de Sant Joan se ofrecen 18 viviendas, en Banyeres del Penedès 21 y en Gandesa 36. Finalmente Girona cuenta con una promoción de viviendas con convocatoria abierta en la población de Begur de 12 pisos en régimen de alquiler.

nicipales de promoción de vivienda, que han iniciado 3.175, el 35,2% del total, lo que supone un aumento de su peso, del 7% respecto al año 2007.

Con el objetivo de potenciar el mercado de la vivienda de protección y de acuerdo a la situación económica actual, la Generalitat ha adoptado nuevas políticas de ayudas que facilitan el financiamiento de la compra. El Govern firmó un convenio con las entidades de crédito, a través del cual, la Generalitat se constituye como la garantía de los préstamos que se encuentren en situación de impago. Además, dependiendo de los ingresos familiares, se ofrecen diferentes tipos de préstamos con muy buenas condiciones.

MÁS ALQUILER

La promoción protegida de alquiler se ha mantenido en 4.198 unidades, una cifra un poco por encima de las registradas en el 2007 y el 2008. Este valor ha representado un incremento del peso de este tipo de viviendas respecto al conjunto de la vivienda protegida, pasando de representar el 39,4% del total en el año 2008, al 46,5% en el cierre del 2009. Por otro lado, casi la mitad de las nuevas construc-

ciones de vivienda social de los últimos tres años se ha destinado al alquiler. Si observamos la evolución de esta opción respecto a la venta, veremos como cada año ha ido en aumento y como todo apunta a que se seguirá esta línea.

Fijando la atención en la evolución del mercado y comparando la compra con el alquiler, se observa que el año pasado el número de viviendas de protección destinadas a la compra poco difería de las destinadas al alquiler. En cambio, si se consultan los datos del año 2002, se puede observar cómo el número de viviendas destinadas al alquiler no llegaba ni a la mitad de las que se ofrecían a la venta. La crisis económica ha tenido mucho que ver en este cambio de tendencia, pero también la nueva actitud de la sociedad en general frente a la adquisición de patrimonio a favor de otras posibilidades en auge como el alquiler o el alquiler con opción a compra.

Por otro lado, las nuevas políticas de promoción por parte de la administración pública también juegan un papel importante, ya que esta busca nuevas fórmulas después de la experiencia del boom de la construcción. ☉

Innovación y tecnología en la construcción de vivienda social

La Generalitat promueve promociones con mejoras en los procesos de fabricación

El uso de módulos supone un ahorro de tiempo, costes y riesgos laborales

M HERMINIA PÉREZ
Área Monográficos

Si renunciar a su función histórica de compensar los desequilibrios producidos por el mercado inmobiliario, la vivienda social adopta también el nuevo papel de instrumento para la investigación e innovación en aspectos cualitativos. La vivienda de protección adquiere esta nueva función, a través de la cual, las administraciones públicas pueden promover la incorporación de nuevas técnicas y buenas prácticas en tres niveles fundamentales: urbano, arquitectónico y constructivo.

Consciente de las ventajas que supone la innovación y del empujón que puede darle al sector, la Generalitat fomenta la generación de promociones de vivienda social donde la aplicación de nuevas técnicas tengan un papel importante. En este sentido, organiza el Concurso de Innovación Técnica, a través del cual, premia la incorporación de novedosos sistemas y tecnologías en la construcción de vivienda protegida.

Con estos premios, el Govern ofrece la posibilidad de construir vivienda pública a las empresas que han trabajado y elaborado sistemas constructivos o modelos de construcción industrializados. También se consigue promover el trabajo conjunto de proyectistas y constructores con el fin de optimizar los procesos constructivos y los plazos de ejecución. Además, el fomento de la innovación garantiza, con la incorporación del sistema industrializado, un estándar de calidad, instalaciones y eficacia energética en la totalidad de las viviendas construidas.

Las promociones galardonadas fueron las 30 viviendas de alquiler para jóvenes en la calle de los Orfes de Banyoles, la promoción de 27 pisos –también de alquiler– para jóvenes en Callús, las 36 viviendas protegidas de alquiler para gente mayor en la avenida de Joan XXIII del Masnou, los 90 pisos de Mollet del Vallès destinados al alquiler para jóvenes, la promoción de Sant Vicenç dels Horts de 42 viviendas protegidas de alquiler para jóvenes y, finalmente, se premiaron los 36 pisos protegidos construidos en la calle del Comte Borrell en el municipio de Torelló.

Entre los seis galardones destacó sobre todo el reconocimiento concedido al uso de módulos en la construcción de viviendas, una técnica que permite reducir costes, tiempo y riesgos laborales. Las vi-

vindas premiadas de Torelló fueron las primeras en incorporar la utilización de esta técnica, seguida a continuación por la de Banyoles.

PRODUCCIÓN EN SERIE

Este tipo de construcción modular compagina la construcción de los cimientos y de los muros de contención con hormigón armado sobre el terreno con un sistema modular e industrializado que se construye dentro de una fábrica. Este trabajo en paralelo permite reducir tiempo en el proceso, ya que mientras sobre el terreno se trabaja en la base y la estructura, en fábrica se construyen los módulos. Una vez acabada esta primera fase, los módulos se encajan en los cimientos y, con cuatro días de montaje, el edificio se levanta y el bloque ya es visible. Después se necesitará un mes aproximadamente para acabar la obra.

La reducción de tiempo conlleva la reducción de costes. Por otro lado, aunque el precio de los materiales es parecido al de cualquier construcción tradicional, cabe destacar que el hecho de que la mitad del proceso se realice en fábrica, y por lo tanto bajo techo y sin los imprevistos del mal tiempo, influye también en la reducción del presupuesto.

En cuanto a seguridad se minimiza notablemente el riesgo de siniestralidad laboral en el proceso constructivo, reduciéndolo en un 85% respecto a los índices del sector. Esto se consigue profesionalizando y especializando el trabajo, y desarrollándolo en un entorno estable y controlado, similar al de otras industrias de producción con cadena de montaje.

También cabe destacar la mejora en flexibilidad, ya que el sistema modular permite construir cualquier edificio que se componga totalmente o parcialmente de unidades repetidas de diferentes medidas. En este sentido, la mayor ventaja es que facilita una hipotética ampliación futura del bloque, y si se requiere, hasta la reubicación del edificio restituyendo con facilidad las condiciones originales del solar.

LOS PREMIADOS

De los seis galardones que la Generalitat concedió en el Concurso de Innovación Técnica, las construcciones de Banyoles y Torelló premiadas coinciden por ser bloques construidos con módulos, pero con algunas diferencias.

En el caso de Torelló, cada piso se constituye de diferentes módulos que responden a cada una de las estancias de la vivienda, en cambio, en el bloque de Banyoles, cada contenedor corresponde a una unidad mínima de vivienda. Por lo tanto, en este último caso, una vez construido el módulo en fábrica solo fue necesario trasladarlo y apilarlo junto con el resto, lo que permitió levantar el bloque de 30 viviendas en Banyoles en un tiempo ré-



Arriba, fachada de la promoción de VPO de Torelló. Abajo, interior de uno de los pisos protegidos construidos en Banyoles.

el galardón

RECONOCIMIENTO DEL SECTOR A LA MEJOR VPO DE OBRA NUEVA

Premio al espíritu innovador

LA PROMOCIÓN de 44 viviendas de protección en la localidad de Pardin-yes, en Lleida, es otro claro ejemplo de construcción innovadora. Así lo reconoció la asociación de promotores públicos de suelo y vivienda AVS Catalunya, concediéndole el premio a la mejor obra nueva de vivienda pública. La característica más destacable de la obra es su flexibilidad en cuanto a usos, ya que tiene una distribución que permite adaptar el interior según el usuario (edad y número de personas que la habita), según la orientación deseada (intercambiar la sala por el comedor según se desee) y orientarse de cara a la calle o al patio (según sea invierno o verano).

También se pueden intercambiar los dormitorios o transformarlos en estudio. El proyecto está pensado desde parámetros de eficiencia energética y, por ello, destaca la orientación de las viviendas, el uso de protecciones solares adecuadas, el aislamiento, una fachada ventilada y sistemas de producción de calor centralizados. A su vez, también contó con la aplicación de soluciones concretas en cuanto a la incorporación de materiales industrializados y la racionalización de todo el proceso constructivo.

Desde el punto de vista de calidad y confort destacan las vistas, la ventilación, la iluminación y la luz exterior. En este mismo sentido, se considera muy acertado todo el juego de transiciones entre la calle y el vestíbulo, entre este y las pasarelas de acceso a las viviendas y el juego de espacios privados exteriores que se reproducen en la entrada de cada vivienda.

cord de tan solo tres días.

También cabe destacar el galardón a la promoción de Callús, que aunque no fue construida con el sistema modular, contempla otras mejoras en cuanto a innovación no menos destacables. En la obra de 22 pisos de protección destinados a jóvenes en régimen de alquiler destaca el aprovechamiento de los recursos naturales en cuanto a la orientación y topografía del terreno, ya que se han proyectado dos edificios aislados paralelos conectados por una pasarela para fomentar la ventilación y la oxigenación del conjunto y también la relación entre los vecinos. También se ha construido con criterios de sostenibilidad, innovación y ahorro energético, como el aprovechamiento de la energía solar para producir agua caliente sanitaria, fachadas con aislamiento térmico y recogida selectiva de aguas residuales y pluviales. En cuanto a los materiales, se ha utilizado el acero ligero galvanizado que es muy sostenible por su calidad de reciclaje.

Las tres edificaciones galardonadas restantes; Mollet del Vallès, Masnou y Sant Vicenç dels Horts siguen los mismos criterios de introducción de nuevas tecnologías y, sobre todo, de aplicación de criterios de sostenibilidad. ●

Pisos sociales para personas mayores

Barcelona adjudicará después del verano 281 viviendas con servicios ubicadas en cuatro distritos diferentes

Los interesados deben inscribirse en el Registro de Solicitantes

M A. AMOSCOTEGUI
Área Monográficos

El parque de viviendas sociales de Barcelona destinado a personas mayores de 65 años se verá ampliado en breve con 281 nuevos pisos que se sumarán a los 925 que ya se contabilizan a día de hoy. El Ayuntamiento de Barcelona prepara para después del verano la adjudicación de estas viviendas. Y aunque actualmente los pisos están en proceso de construcción, se prevé que a partir del 2011 ya se puedan empezar a entregar las llaves.

Las futuras viviendas se reparten entre los distritos de Ciutat Vella, Gràcia, Nou Barris y Sant Andreu. Se trata de pisos de unos 40m² de superficie, en régimen de uso, adaptados y a precios asequibles impulsados por el Patronato Municipal de la Vivienda y gestionados por la concejalía de Acción Social y Ciudadanía del consistorio de la capital catalana. Las viviendas van dirigidas a personas mayores pero autónomas y, por lo tanto, disponen de servicios complementarios para las per-

sonas que los ocupan, tanto de atención directa como indirecta.

Las personas mayores de 65 años autónomas que no tengan vivienda de propiedad o tengan problemas de accesibilidad y que sus ingresos sean igual o inferior a lo establecido (un miembro de la unidad de convivencia: 24.604 euros anuales) y estén interesadas en acceder a una de estas viviendas deben tramitar su solicitud inscribiéndose en el Registro de Solicitantes de Viviendas de Protección Oficial de Barcelona, a través de la página web www.registrehabitatgebcn.cat, llamando al teléfono de información 010 o pidiendo cita en cualquiera de las 10 Oficinas de la Vivienda repartidas en cada uno de los distritos barceloneses.

La adjudicación se realiza entre las personas inscritas en el registro y siguiendo un sistema de baremación que tiene en cuenta las circunstancias económicas, personales y familiares, así como la necesidad de vivienda. De esta manera se pretende priorizar el acceso a aquellas personas que más lo necesiten.

SIN EXCLUSIÓN

Además de las personas mayores, existen otros colectivos que merecen una actuación prioritaria para garantizar el derecho a la vivienda. Se trata de aquellas personas vulnerables y en riesgo de exclusión social. Por eso, la Junta General del Consorcio de la Vivienda aprobó el pa-

Imagen virtual de la promoción para personas mayores que se está construyendo en la calle de Còrsega.



Viviendas con servicios para personas mayores en construcción

Emplazamiento	Número viviendas	Distrito
Reina Amàlia	96	Ciutat Vella
'Cibeles' (Còrsega, 363)	32	Gràcia
Via Favència, 350	77	Nou Barris
Navas de Tolosa, 310 B y 312	76	Sant Andreu
TOTAL	281	

sado abril la creación de contingentes especiales de viviendas para destinar a personas socialmente vulnerables que no pueden acceder al parque de vivienda pública general por motivos económicos. Concretamente se trata de pisos destinados a mujeres víctimas de la violencia machista que se encuentren en circunstancias de precariedad económica a causa de esta violencia o que necesiten la vivienda como recurso de inclusión. También para personas o unidades de convivencia en riesgo de exclusión por vulnerabilidad económica, personas con discapacidad igual o superior al 33% con residencia continuada en Barcelona, personas mayores de 65 años con capacidad para llevar una vida autónoma y para jóvenes de entre 18 y 35 años. En este sentido, la medida propuesta contempla una reserva de 140 viviendas: 100 estarán destinadas al colectivo de exclusión por vulnerabilidad económica, 30 para personas con discapacidad y 10 para mujeres víctimas de la violencia machista.

Tanto los arrendatarios de viviendas para personas mayores como las personas de contingentes especiales pagarán en función de sus ingresos, no superando nunca el 30% de los ingresos. Por ello, se ha previsto para el 2010 una partida de 400.000 euros para subvencionar los alquileres de personas en riesgo de exclusión y 620.000 euros para la subvención de alquileres de personas mayores. ●



Rull, 1 / 08002 Barcelona / Tel. 93 417 38 08
Fax. 93 417 12 26 / email: info@cohabitac.com
www.cohabitac.com

Cohabitac és una associació de fundacions privades catalanes que tenen per objecte la promoció d'habitatge assequible adreçat a les persones i famílies amb pocs recursos, que col·labora amb l'Administració pública per a oferir un servei d'habitatge professional, eficient i de qualitat. Les fundacions que integren Cohabitac promouen habitatges de protecció oficial tant en règim de lloguer com de venda.

La vocació de servei a la societat forma part del tronc comú de totes les fundacions, promovent projectes innovadors i sostenibles amb un marcat caràcter social. Per a formar part de l'associació és preceptiu que estigui exclòs tot ànim de lucre.



Promoció de 36 habitatges protegits per a gent jove al c/ Can Caralleu, 21 de Barcelona", obra guardonada amb una Menció als Premis AVS Catalunya 2009. Promotor: Fundació Família i Benestar Social.

FUNDACIONS QUE INTEGREN COHABITAC

Fundació Família i Benestar Social
Barcelona
www.fibsfundacio.com

Fundació Mediterrània
Barcelona
www.fundaciomediterrania.org

Fundació Iniciativa Social
Barcelona
www.fibsfundacio.com

Patronat Benèfic de la Santa Creu de la Selva
Girona
www.patronat.cat

Fundació Bisbe Tomás de Lorezana
Girona
www.patronat.cat

Fundació Habitatge per a Tots
Lleida
habitatgeperatots@construccionspallas.es

Fundació Aram
Sant Cugat del Vallès
www.fundacioaram.org

Vivienda social diversificada y adaptada a las nuevas realidades

Cornellà diseña su política de VPO con el consenso de grupos políticos, agentes sociales y entidades

El nuevo sector Ribera-Salines dispondrá de 2.000 pisos de protección

M HERMINIA PÉREZ
Área Monográficos

Con el paso del tiempo, el panorama social cambia y con él se presentan nuevas necesidades a las que las políticas sociales deben responder. El abanico de colectivos a los que atender se engrandece y los consistorios buscan la manera de buscar soluciones adaptadas a cada perfil. El caso de la vivienda social es un claro ejemplo. Por ello, ayuntamientos como el de Cornellà, a la hora de planificar las promociones de vivienda social, lo hacen ofreciendo una oferta diversificada y adaptada a las nuevas realidades.

El Plan Municipal de Vivienda de Cornellà de Llobregat fue apoyado con un amplio consenso por la mayoría de grupos representados en el consistorio municipal, en el 2005, y actualizado como parte de las medidas del Acuerdo Social contra la Crisis, firmado hace un año por grupos políticos municipales, agentes sociales y entidades ciudadanas. Fruto de esta voluntad de acuerdo, sus directrices se mantienen como motor de acción de la política de vivienda social. Ese compromiso representa de por sí un activo muy importante en una tesitura difícil y marcada por los recortes. Mantener la inversión en vivienda de protección es un reto de futuro para la corporación municipal, que requiere una planificación estricta y esfuerzo por conseguir la corresponsabilidad tanto de otras administraciones como de otras entidades que se puedan implicar. Este compromiso social, además, constituye un foco de atracción de actividad pública y privada, e indiscutiblemente es importante su papel en el estímulo de la economía local y en la creación de puestos de trabajo.

TRAYECTORIA FRUCTÍFERA

Desde el año 1992, Emducsa, la empresa municipal de desarrollo urbanístico, ya ha entregado más de 1.000 viviendas de promoción pública, acompañadas de importantes actuaciones urbanísticas que han permitido crear equipamientos, viales, zonas verdes, aparcamientos y también suelo edificable a disposición de la iniciativa privada.

Entre sus más recientes actuaciones, el pasado diciembre se finalizó la promoción de la carretera de Esplugues (151 viviendas), mientras que hace pocos días se han entregado las primeras viviendas adjudicadas de la promoción de la avenida de Salvador Allende (116 pisos), en el barrio de Sant Ildefons. Estas promociones han sido novedosas por situarse en lugares más próximos al núcleo de la ciudad, en lugar de impulsar el crecimiento de áreas residenciales en sectores en desarrollo. Se encuentran muy avanzadas, asimismo, dos promociones más, de 42 y 48



Fachada de la promoción de viviendas de protección oficial situada en la carretera de Esplugues, en Cornellà.



la tribuna

Antonio BALMÓN
ALCALDE DE CORNELLÀ DE LLOBREGAT

TRANSFORMACIÓN CONTINUA

La construcción de vivienda social es un elemento muy importante de las políticas públicas, que necesariamente se plantea a medio plazo para poder adecuar las actuaciones a la demanda, ya que, valga la redundancia, estamos hablando de política social. Y que, además, se trata de un esfuerzo indiscutible para las administraciones locales.

El modelo de Cornellà ha sido conseguir transformar en positivo nuestra ciudad, a partir de una política de vivienda pública que nos han hecho ganar barrios, pero también parques, escuelas y equipamientos. Por eso, planteamos la creación de vivienda como un trabajo sostenido a medio y largo plazo, que iniciamos hace más de 20

años, y no en clave electoralista, sin grandes cifras. Esa es la herencia de muchos años de planificación, de la buena visión que dibujó una línea de trabajo iniciada desde el gobierno municipal de José Montilla, y esta línea es en la que seguimos trabajando.

Hemos recogido ese testigo y y somos conscientes de que nuestra ciudad sigue necesitando transformaciones, porque la sociedad cambia, y los modos de vida también. Y como no, cambian las circunstancias familiares y sociales. Una de las consecuencias más evidentes de la crisis económica es el enfriamiento del mercado inmobiliario.

Es una situación que se deberá de reajustar en el futuro, porque existe la oferta, y también existe la demanda. Por es-

te motivo, el crear vivienda social es un compromiso que debemos seguir manteniendo con nuestra población, esencialmente nuestra población joven, aunque se tenga que cambiar el ritmo, diversificar la oferta, abrirla a nuevos colectivos –y no tan nuevos–, como familias monoparentales o personas mayores, que también pueden ser beneficiarios de la política social de creación de vivienda.

Tenemos un propósito de futuro, y es poner sobre la mesa los mecanismos que estén a nuestro alcance para que los habitantes de Cornellà consigan disfrutar al máximo de vivir en esta ciudad, con acceso a la vivienda, al máximo de equipamientos y en un entorno como a todos nos gusta. ●

viviendas, ambas en la avenida de la Llinia Elèctrica y ya sorteadas.

Otras actuaciones en proyecto, recogidas en el Plan de Vivienda, se encuentran en el sector Millàs (205 viviendas), la avenida de Sant Ildefons (90 viviendas) y el barrio del Pedró (42 viviendas).

PLANIFICACIÓN PROMETEDORA

Respecto al Plan de Vivienda, cabe señalar una importante novedad, y es la inclusión del sector Ribera-Salines como Área Residencial Estratégica (ARE) por parte de la Generalitat. Se han planificado un total de 2.497 viviendas, de las cuáles el 80% serían protegidas. Su creación tiene como objetivo crear un nuevo ámbito de centralidad urbana centrado en el suelo residencial y los servicios, formalizar la nueva fachada de la ciudad al río Llobregat y satisfacer la demanda de suelo para viviendas a un precio asequible.

El sector Ribera-Salines tiene una superficie total de 54 hectáreas y el suelo edificable será aproximadamente de 332.000 metros cuadrados. Con esas 2.000 viviendas en régimen de protección, será el Área Residencial Estratégica que destina mayor cantidad de viviendas en régimen de protección de los aprobados por la Generalitat de Catalunya.

Hace pocos días, se ha puesto a información pública el proyecto de creación de una nueva estación de la línea de FGC a su paso por Cornellà, precisamente para dar servicio a este nuevo barrio de Ribera-Salines. Este está localizado al sur de los barrios Centre y Riera, y contiguo a una zona de equipamientos profundamente desarrollada y transformada en los últimos años: acoge el nuevo estadio del RCD Espanyol o el Parc Esportiu Llobregat, además de otros equipamientos deportivos y educativos.

INFORMACIÓN ACCESIBLE

Por el momento, Ribera-Salines se trata de un proyecto en fase de planificación. El trabajo diario se continúa vehiculando a través de la Oficina Local de Vivienda, que reúne todos los servicios y recursos que la ciudad de Cornellà dispone, y está junto a las instalaciones de Emducsa. Entre otros, ofrece servicios de información y asesoramiento sobre promociones de vivienda municipal, bolsas de vivienda, y ayudas al pago de alquileres, a la rehabilitación de edificios y para acceder a viviendas protegidas.

Para facilitar el acceso a las personas interesadas en la adquisición o arrendamiento de viviendas protegidas de aquellas promociones –públicas o privadas– que se lleven a cabo en la ciudad, el ayuntamiento pone a disposición el Registro de Solicitantes de Viviendas de Protección Oficial de Cornellà de Llobregat. La empresa municipal Emducsa se encarga de la gestión y control de este registro, y las solicitudes se pueden realizar a través de la web www.emducsa.com.

Actualmente, está abierta una convocatoria especial para solicitar una de las viviendas adaptadas a personas con problemas de movilidad que quedan vacantes en la promoción Destraleta-2, así como en la de la carretera de Esplugues y la avenida de Salvador Allende. ●