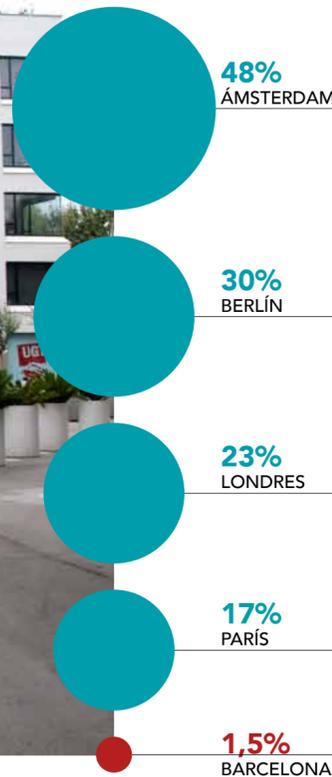


Barcelona quiere garantizar el derecho de todos a disponer de una vivienda digna ampliando las ayudas económicas y el parque de vivienda pública



EL EDIFICIO DE LA PLAZA SALVADOR SEGUÍ, EN EL BARRIO DEL RAVAL DE BARCELONA, COMBINA OFICINAS CON VIVIENDAS SOCIALES ARCHIVO

Porcentaje de vivienda asequible en diferentes ciudades europeas



Más vivienda pública para hacer posible un derecho fundamental

GEMMA MARTÍ

Barcelona es una ciudad de éxito que se ha visto abocada, como otras urbes deseadas internacionalmente, a graves problemas de vivienda. La falta de pisos de compra y de alquiler, y la fuerte presión de la demanda han provocado que hoy la capital catalana sea la ciudad española con los alquileres más altos –19,9 euros/m² en Ciutat Vella, cuando la media en España era de 10 euros/m² en 2017, según el informe *La evolución poscrisis del mercado inmobiliario* elaborado por EAE Business School-. Asimismo, el año pasado Barcelona fue la ciudad donde más se encareció la vivienda de compra: los precios crecieron un 10,2% (la media estatal fue del 4,3%), según datos de la Sociedad de Tasación, y el Incasòl apunta que en la capital catalana el segmento de obra nueva ha experimentado un incremento de los precios del 19,7% en los tres últimos años, y los alquileres han subido un 28,7% en este periodo, pasando de 701,98 euros/mes en 2014 a 903,40 euros/mes el tercer trimestre de 2017.

Estos aumentos han provocado que el incremento del precio de la vivienda esté por encima del de las rentas familiares. De promedio, la población dedica el 21,3% de los ingresos al pago del hogar (alquiler, hi-

poteca, suministros...), un porcentaje que se incrementa a medida que la renta familiar disminuye. Por ejemplo, las familias con ingresos inferiores a 9.000 euros anuales deben destinar el 64% en gastos de la vivienda. Entre las consecuencias que se derivan de estas dificultades, el Observatorio Metropolitano de la Vivienda de Barcelona (O-HB) destaca el problema de los desahucios por falta de pago. Entre los años 2012

Las familias con ingresos inferiores a 9.000 euros/año destinan el 64% a gastos de la vivienda

y 2016, en Barcelona se ejecutaron 12.322 desalojos, el 85% por impago del alquiler.

EXPULSIÓN DE LOS VECINOS

El incremento del precio de los pisos se ha traducido en la expulsión de muchos vecinos de los centros a la periferia. En el caso de los jóvenes que quieren emanciparse –que cada vez lo hacen más tarde, a los 29 años, tres por encima de la media de la UE debido al paro, la precariedad laboral y el precio de los pisos–, irse del barrio o de la ciudad conlleva alejarse del entorno social más inmediato y el

LOS BARCELONESES VIVEN EN...

- VIVIENDA DE PROPIEDAD
- VIVIENDA DE ALQUILER
- OTROS



consiguiente empobrecimiento del tejido social de los barrios.

Otra causa que explica los desahucios y las dificultades de los jóvenes para emanciparse es la escasa inversión en políticas sociales de vivienda, que se traduce en la falta de pisos de protección oficial y de ayudas directas a la compra, el alquiler o la rehabilitación. Mientras en países como Alemania, Suecia, Dinamarca, Francia o

Austria, el porcentaje de vivienda pública supera el 20% del parque, según un estudio de Housing Europe, en España es del 2,5% y los datos que se disponen de Barcelona establecen que este es del 1,5%.

INCREMENTAR LAS AYUDAS

Para revertir esta situación y garantizar el derecho a la vivienda, Barcelona trabaja para ampliar el parque actual hasta alcanzar la cifra de 11.000 viviendas públicas en 2019. Esta iniciativa se enmarca en el nuevo Plan por el Derecho a la Vivienda de Barcelona 2016-2025, que establece cuatro ejes prioritarios: prevenir y atender la emergencia habitacional, ampliar el número de pisos asequibles, garantizar el buen uso de la vivienda y rehabilitar el parque.

En políticas públicas de vivienda, el O-HB destaca la recuperación del esfuerzo público tras la caída en el periodo 2011-2015. En 2016 aumentó un 64% el presupuesto público, lo que permitió atender a más de 28.000 personas y la bolsa de vivienda creció con 2.362 incorporaciones, lo que supone un incremento del 37% respecto a los años 2011-2015.

Según datos del Instituto Municipal de la Vivienda y la Rehabilitación de Barcelona, en este mandato el Ayuntamiento habrá finalizado la construcción de 900 viviendas públicas, y 3.500 pisos (100% públi-

cos) estarán en proyecto o en obras. La inversión final, de 360 millones, es asumida totalmente por el consistorio.

CONTROL DE VIVIENDAS VACÍAS

Para detectar pisos turísticos y desocupados, y garantizar su buen uso, Barcelona –en colaboración con Barcelona Activa y el Servicio de Empleo de Catalunya– ha elaborado un censo de pisos vacíos en 17 barrios. Se ha estimado que las viviendas desocupadas representan el 1,52% del parque, es decir, unos 13.000 pisos vacíos. Lo que ahora se intenta es incorporar estos pisos a la bolsa de alquiler asequible.

La rehabilitación del parque de viviendas es otra de las medidas que contempla el plan, y más si tenemos en cuenta que la antigüedad media de las fincas es de 52

En los Países Bajos el 30% del parque de viviendas son públicas. En España solamente el 2,5%

años (en Ciutat Vella de 90), el 2,4% los edificios está en un estado de conservación malo o ruinoso y el 19,3% se encuentra en edificios de más de tres plantas sin ascensor. Además, el 35% de los certificados de eficiencia energética emitidos son de las categorías más bajas (F o G), lo que indica una poca o nula inversión, lo que tiene consecuencias en la salud y la socialización de las personas.

En Barcelona todavía queda trabajo por hacer para emular países como Dinamarca, donde el acceso a la vivienda es universal y, por ley, cada municipio tiene un 25% de vivienda pública, o Suecia, donde 3 de los 10 millones de habitantes viven en régimen de alquiler, de los cuales la mitad en una vivienda pública de alquiler.

ENTREVISTA A BARBARA STEENBERGEN

Responsable de la delegación de la International Union of Tenants en la Unión Europea

“Las administraciones deben controlar y regular los alquileres”

La International Union of Tenants (IUT) es una organización no gubernamental fundada en 1926 en Zúrich para defender los intereses de los inquilinos y promover viviendas asequibles en todo el mundo. Actualmente la forman cerca de 70 asociaciones de 44 países y su sede está en Estocolmo. Barbara Steenbergén dirige la oficina de enlace en la Unión Europea que se encuentra en Bruselas.

En Barcelona, el precio de la vivienda (de compra y de alquiler) ha aumentado más que los salarios. ¿Considera que es inevitable en ciudades con un gran atractivo turístico?

Es un hecho que se está dando en toda Europa debido a una escasez estructural de vivienda asequible, principalmente en los centros urbanos. Empezó el año 2000 debido a la venta de vivienda pública y social, la crisis financiera, la concesión de hipotecas a personas que después no podrían pagarlas y la disminución de la inversión en el sector residencial de alquiler asequible. Esta situación se ha exacerbado a causa de las prácticas de alquiler de corta duración en las ciudades y



“La IUT reclama que las ciudades dispongan de un 30% de vivienda social o a precios asequibles”

regiones de más atractivo turístico.

¿Qué han hecho otras ciudades de la Unión Europea ante la problemática de los alquileres turísticos?

Muchas han establecido controles y restricciones para evitar los alquileres por días o semanas –con un máximo de entre 60 y 90 días al año en los que se puede alquilar una vivienda vacacional y con multas de hasta 500.000 euros en el caso de Berlín para los propietarios que infrinjan la norma– y un máximo en el precio de los alquileres, aunque las plataformas en línea suelen vulnerar la legalidad, algo que es inaceptable.

¿Qué puede hacer la administración para garantizar que los barceloneses no sean expulsados de sus barrios por no poder acceder a pisos de alquiler?

El mercado de la vivienda se caracteriza por un problema fundamental: nunca hay suficiente oferta de vivienda asequible sin regulación del mercado. Las políticas de vivienda deben aprender de los errores del pasado e impulsar medidas que regulen el precio del alquiler en el mercado privado e incrementar la oferta de vivienda social y asequible. A su vez, las administraciones deben luchar contra la gentrificación con leyes que garanticen un alquiler justo y que faciliten un equilibrio de intereses entre inquilinos y propietarios. Esto significa que

deben poder controlar y regular los alquileres a partir de un sistema que permita compararlos, garantizando la transparencia y protegiendo a los ciudadanos ante alquileres abusivos que puedan darse en el mercado privado.

¿Cómo se logra?

Se pueden establecer tribunales de rentas, como los que existen en Holanda y Suecia, donde los inquilinos pueden denunciar de forma gratuita, o a un coste muy bajo, precios excesivos en el mercado privado de alquiler.

¿Qué otras herramientas tienen los inquilinos para revertir la situación actual?

Deben organizarse en sindicatos de inquilinos –que empiezan a existir en Barcelona– que actúan como mediadores en caso de conflicto con los propietarios y brindan apoyo legal para llegar a soluciones que garanticen un justo equilibrio de intereses entre las dos partes.

Otra opción es incrementar el parque de vivienda social o asequible...

Los mercados de alquiler que funcionan son aquellos en los que el precio de los alquileres está regulado, como sucede en Suecia, Holanda, Austria y Alemania. En estos países, los ciudadanos apuestan por el alquiler porque están protegidos ante incrementos de precios injustos y abusivos. Otra característica es que en estos países los contratos de alquiler indefinidos son la norma, no la excepción. Para garantizar vivienda social asequible y de calidad, las ciudades deberían establecer un porcentaje de un 30% de vivienda social, que es lo que reclama la International Union of Tenants.

¿La administración debe actuar ante la presencia de pisos vacíos?

Sí, y en muchas ciudades como Bruselas y Berlín se multa a los propietarios que mantienen las viviendas deliberadamente vacías para incrementar los precios y especular. El objetivo es incorporar las viviendas vacías al mercado.

¿Qué porcentaje de la renta sería el recomendable que una familia destinara al pago de la vivienda?

La Comisión Europea considera que una unidad familiar no debe destinar más del 40% de sus ingresos en costes de la vivienda. Si se supera este porcentaje, se considera que el hogar corre riesgo de pobreza. No obstante, la IUT cree que un 40% es demasiado;

“Los mercados de alquiler que funcionan son los que el precio está regulado, hay controles y transparencia”

no se corresponde con la situación actual, con inflación, altas tasas de desempleo y salarios congelados. Por ello, propone que los costes de la vivienda se limiten a un máximo del 25% de los ingresos disponibles para prevenir el riesgo de pobreza y posibles desalojos.

¿Cómo se logra no superar este 25%?

Con la combinación de diferentes instrumentos como una oferta de vivienda social y pública con precios asequibles, ayudas a los inquilinos y mecanismos de control de los alquileres en el sector privado.