

Un pacto más necesario que nunca

FRANCESC BALTASAR

EL PAÍS - 10-10-2008

El 8 de octubre del pasado año 2007 se firmó por parte de más de 30 organizaciones y del Gobierno de la Generalitat el Pacto Nacional para la Vivienda 2007-2016, que era uno de los principales compromisos del Gobierno de Entesa en el ámbito de las políticas sociales. La necesidad del pacto era evidente desde el momento en que la sociedad catalana situaba el problema del coste y el acceso a la vivienda en la primera línea de sus preocupaciones. Dar respuesta a 200.000 familias que no podían adquirir una vivienda, a 300.000 que necesitaban ayuda pública para rehabilitar sus pisos y a 65.000 familias que se hallaban en riesgo de perder el alojamiento por dificultades económicas se consideró que exigía el consenso de todos los agentes relacionados con la vivienda, desde promotores y financieros, hasta los intermediarios y las organizaciones sociales -promotores públicos y entidades sin ánimo de lucro- para acertar en las diagnosis y también en las recetas a aplicar.

También se consideró que estas soluciones tenían que darse en un marco de larga duración para poder dotarlas de la continuidad y de la estabilidad imprescindibles.

El pacto ha servido este primer año para impulsar de forma espectacular la línea de ayudas al alquiler, de las que se beneficiarán este 2008 unas 55.000 familias, cifra muy próxima al que era el objetivo previsto para 2010. También habrá servido para reforzar las ayudas a la rehabilitación de viviendas, que no bajarán de 40.000, y para promover de nuevo o

reconducir hacia la vivienda protegida no menos de 15.000 viviendas. Con todo esto, y con las casi 5.000 viviendas desocupadas que se habrán llevado al mercado de alquiler gracias a las ayudas públicas, en 2008 casi 120.000 familias catalanas -es decir, más de 300.000 ciudadanos- se habrán beneficiado de algún tipo de ayuda pública a la vivienda. El pacto ha demostrado ser una herramienta eficaz y eficiente no sólo para conseguir los objetivos marcados y garantizar el derecho a la vivienda a toda la ciudadanía, sino también para afrontar la crisis actual con las mejores garantías. Es decir, el pacto ha proporcionado un marco de diálogo con el sector, difícil de conseguir si no se hubiera hecho todo el trabajo previo. Es evidente que la coyuntura actual hará variar la implantación de las medidas previstas; priorizará unas y pospondrá otras, pero la hoja de ruta que tenemos marcada es clave para salir de la situación actual y continuar con una política de vivienda valiente como la que se plantea. Sin el pacto y el amplísimo consenso conseguido sería hoy impensable impulsar de manera eficaz las acciones necesarias.

Además, el pacto se dotó de una comisión de seguimiento que vela por el cumplimiento de las medidas y prevé otras para poder actualizarlo de manera continua. Porque no habría tenido sentido firmar un documento cerrado a 10 años vista sin permitir incorporar nuevas propuestas en función de las necesidades de cada momento. Esta herramienta es la que nos permite afrontar situaciones como las que vivimos hoy en día. El pacto se firmó cuando aún la crisis del sector inmobiliario no era evidente en toda su amplitud ni en las graves consecuencias que está teniendo durante este 2008. Pero lo cierto es que los indicios de proximidad de un cambio de tendencia ya estaban en la mente de los firmantes. Esto llevó a incluir en el pacto no sólo propuestas para hacer

frente a los problemas que la vivienda arrastraba, sino también para afrontar las nuevas situaciones que, aunque sólo intuidas, habrían sido un motivo importante de atención del sector público.

De esta manera, el pacto no sólo apostó por hacer una política osada en el ámbito de la provisión de suelo para poder construir nuevas viviendas protegidas a precios asequibles, de la cual es un ejemplo evidente la creación de 94 áreas residenciales estratégicas. También previó mecanismos de cobertura de riesgos de insolvencia de muchas familias a la hora de acceder a las viviendas como consecuencia de las subidas de los tipos de interés y del endurecimiento de las condiciones financieras. El pacto no se conformó con establecer objetivos de incremento de la producción de vivienda protegida, sino que dibujó nuevas figuras de protección, como la de la vivienda concertada, que permitiesen un ajuste en los precios de las viviendas ya construidas, ayudando así a reconducir parte de la sobreproducción de viviendas hacia la oferta protegida. Además, el pacto previó la conveniencia de encontrar nuevas fórmulas de financiación que diesen más seguridad a los ciudadanos, como los préstamos para la compra de viviendas a un tipo de interés fijo a largo plazo o nuevas fórmulas de acceso a la vivienda más asequibles como el alquiler con opción a compra. Todas estas fórmulas, ya previstas en el seno del pacto, han servido de base para el desarrollo de las diferentes medidas normativas y de convenio que el Gobierno de la Generalitat ha ido impulsando durante 2008 de la mano de todos los agentes firmantes del pacto y que han permitido que Cataluña se situase en un lugar de claro liderazgo de la crisis inmobiliaria entre las comunidades autónomas.

A la vez, estamos con los ojos bien abiertos y dispuestos a poner en marcha nuevas medidas en función de la evolución de la crisis. Creemos

que el análisis común y la concertación ambiciosa serán una fuerza clave para garantizar con políticas efectivas el derecho ciudadano a la vivienda.

Francesc Baltasar i Albesa es consejero de Medio Ambiente y Vivienda de la Generalitat de Cataluña.