

RAZÓN 11

IMPULSAMOS PROGRAMAS DE VIVIENDAS DE ALQUILER DIRIGIDOS A COLECTIVOS COMO JÓVENES Y GENTE MAYOR

En plena burbuja, el INCASÒL se centra en construir viviendas de protección oficial para facilitar una vivienda a las familias con más dificultades para acceder a la oferta del mercado libre, en una escalada continua de precios. Estas viviendas se construyen en parcelas de los nuevos sectores residenciales que promueve el propio Institut Català del Sòl, o en suelo cedido de manera gratuita o permutado por los ayuntamientos, y son calificados en las diferentes tipologías de protección pública previstas en los sucesivos planes de vivienda de la Generalitat de Catalunya. Para ello, el Institut suscribe convenios con los ayuntamientos que establecían toda una serie de acuerdos: el programa de viviendas, las condiciones principales de acceso y cualquier otro aspecto que se considerase relevante para desarrollar la promoción. A inicios de siglo, la Sub-direcció General d'Arquitectura i Habitatge ya determinaba que era necesario destinar la mayor parte de estas promociones de protección oficial al alquiler, respondiendo a la dificultad económica de muchas familias para adquirir una vivienda en propiedad. Estos programas constituyen un primer intento de crear un parque público de viviendas de alquiler a precio tasado para solucionar un problema que se entreveía importante, aunque no llegaba a los niveles altamente preocupantes de la década siguiente. El aumento en la promoción de viviendas por parte del Institut es progresiva: 127 viviendas en el 2000 y 450 en el 2003, año en el que también había 1126 viviendas en diferentes fases de promoción y construcción. Todas estas viviendas estaban destinadas a jóvenes o gente mayor, con una especial atención por las personas jóvenes que todavía no habían podido acceder a su primera vivienda. Por esta razón, las condiciones económicas de acceso eran muy favorables: el importe del alquiler se situaba en una media de unos 150 euros. La duración de los contratos de alquiler era de cinco años, con el objetivo de facilitar el acceso a otros jóvenes a medida que cambiasen las necesidades de los adjudicatarios y dejaran libres sus viviendas.

Ante esta reorientación, se modificó la tipología de las viviendas: las de alquiler pasarían a tener unos 60 m² útiles, con dos habitaciones dobles grandes, y estaban



Viviendas de alquiler juvenil. Imagen: José Hevia. Arquitectos: Emiliano López y Mónica Rivera

pensadas para favorecer la posibilidad de integración de estancias, como cocina-sala o dormitorio-sala. Esta integración sugiere diferentes formas de aprovechamiento de la vivienda y genera la versatilidad necesaria para dar respuesta a distintas estructuras familiares.

La innovación tipológica y la reflexión sobre la vivienda se convierten en un aspecto central de estos años, hasta el punto de que un edificio de alquiler para jóvenes promovido por el INCASÒL, el que se construyó en la Sagrera, de los arquitectos Emiliano López y Mónica Rivera, ganó el prestigioso premio FAD de Arquitectura, el cual no acostumbraba a reconocer edificios plurifamiliares de viviendas, y menos de protección oficial.

Con el tiempo, estos programas se revelarían insuficientes para paliar las crecientes dificultades de acceso a la vivienda de amplias capas de la sociedad catalana por varias razones: a medida que se acercaba la crisis y esta aumentaba su intensidad, la precariedad laboral, en especial de los jóvenes, hizo que las previsiones de gran rotación en estas viviendas de alquiler no se pudiesen cumplir. Por otro lado, muchos otros colectivos comenzaron a tener dificultades cada vez mayores para acceder a una vivienda de mercado libre. Por desgracia, cuando la burbuja estalló, las administraciones vieron muy menguada su capacidad de inversión y no se pudo dar continuidad a este programa, a pesar de que era el momento en el que más se necesitaba. La bolsa de viviendas públicas de alquiler resultante de estos años de bonanza fue totalmente insuficiente para compensar la situación que vendría.



Viviendas de alquiler juvenil. Imagen: José Hevia



Viviendas de alquiler juvenil. Imagen: José Hevia