

## La vivienda vacía en la ciudad

--&gt; VIENE DE LA PÁGINA ANTERIOR

terés" en legislar fórmulas "para poner en contacto a las personas que necesitan viviendas con los pisos; quizás habría quien podría invertir en rehabilitar a cambio de equis años sin pagar alquiler".

Estefanía Calo también demanda a las administraciones que establezcan medidas para que los bancos saquen programas de crédito con los que se financien operaciones de rehabilitación. "El problema es también de mercado, y las entidades financieras tienen una parte de responsabilidad muy importante en las crisis recurrentes de vivienda", argumenta.

Pero para esta socióloga, el problema de la vivienda en la ciudad surge, como en el resto del país, de que esta es simultáneamente "un derecho y necesidad fundamental pero también una mercancía con la que se especula en el mercado". Considera que el sector público debería apostar por "un cierto control del precio de la vivienda, para que sea accesible a toda la población", una tarea que carga a todas las administraciones pero sobre la que, advierte, es el nivel municipal el que "mejor conoce su realidad".

**Acción política y especulación**

Para Lizancos, "la primera acción" para solucionar el problema de la vivienda en A Coruña sería "reconocer" que hay un problema, para luego organizar una acción que englobe tanto a la Administración local como a otros actores para encarrilar una "acción política decidida", que, según el arquitecto, no puede "ser partidista ni solo de los que se sientan en María Pita, sino "englobar a partidos, asociaciones vecinales, profesionales del sector, industriales, la ciudadanía. "Es cierto que una ciudad en solitario tiene poco margen de maniobra, hay legislación superior, techos de cristal. Pero no va a cambiar nada si nadie lo denuncia", afirma.

**"Una ciudad por sí sola tiene poco margen: existen techos de cristal"**

Y el consenso político que reclama tiene que "reconocer el daño que causa" una situación en la ciudad que considera de "anormalidad": la "especulación en sus diversas variantes". Para Lizancos, A Coruña "tiene una renta per cápita enorme, pero también es una ciudad muy desigual", con una fracción de la población con alta capacidad de inversión que está "polucionando al resto", acumulando vivienda vacía que luego no se pone en el mercado. "Las personas que no están en esta franja financiera tienen que ir a la periferia, o ni pueden optar a esta", expone.

También cree que en la ciudad hay especulación sobre los terrenos en los que se puede construir. "Hay zonas con alta calidad o sus-



Edificio de la ciudad sin habitar, con las puertas y ventanas tapiadas. // Víctor Echave

**La oposición reclama intervención municipal en el mercado**

La ciudad ha sido objeto de algunas iniciativas por parte de las administraciones para recuperar vivienda en estado de abandono. Aparte de las ayudas a la rehabilitación, la Xunta ha adquirido dos edificios, en San Andrés y la Cidade Vella, que se reformarán y destinarán a viviendas de protección pública. Fuentes municipales señalan que, aunque el Concello "carece de los recursos legales y de competencias en materia de vivienda", las ordenanzas del Ayuntamiento recogen bonificaciones para la rehabilitación y se están promoviendo licencias "con un volumen que no se veía en años".

Pero la oposición reclama un mayor impulso. Para el grupo municipal del PP, que reivindica las iniciativas de la Xunta, el Ayuntamiento arrastra un "gran retraso"

en la ejecución de las ayudas para rehabilitación y accesibilidad, que podrían "ayudar a dinamizar" el mercado, y el Gobierno local "carece de una verdadera política de vivienda municipal, más allá de anuncios".

Para Marea Atlántica, lo "normal" sería que la vivienda vacía estuviese "por debajo del 5%" del total de pisos, mientras que en la ciudad se llega al 14% y la media de los municipios españoles, según indica la socióloga de la Universidade da Coruña Estefanía Calo, oscila en torno al 20%. Este es un problema "sin parangón" en el entorno europeo, afirma Marea, que culpa al "ciclo especulativo" en torno a la vivienda de las décadas de 1990 y 2000, que "desconectó" la construcción de obra nueva de las dinámicas demográficas.

En el caso de A Coruña, defiendo la formación, llevó a una "desconcentración del crecimiento" y a fenómenos como la "urbanización difusa". El grupo apuesta por abordar la cuestión de la vivienda de manera "integral" y le recuerda al Gobierno local que se comprometió con Marea a cumplir el primer Plan Municipal por el Derecho a la Vivienda firmado en diciembre de 2021 y realizar medidas concretas.

Este plan incluye rehabilitar el parque residencial de la ciudad "con criterios sociales, ambientales, inclusivos y de género" y la "movilización" de la vivienda vacía en mal estado, además de combatir los "abusos inmobiliarios" entre los que cita la "segregación" y la "especulación". También la "intervención pública" en el

mercado de alquiler y la promoción de la vivienda pública y en régimen de protección.

El BNG achaca la presencia de pisos vacíos a las segundas residencias y a las herencias sin resolver, pero también a los "pisos en mal estado, el miedo a alquilar y los precios imposibles" pedidos por los propietarios, y reclama "medidas extraordinarias". Para la edil nacionalista Avia Veira, es necesario dotar a la Empresa Municipal de Vivienda, Servicios y Actividades (Emvsa) de financiación suficiente para "empezar a funcionar" como empresa de vivienda, que actúe como avalista de los arrendatarios y oficina jurídica. Veira también reclama una línea de subvenciones para sacar los pisos vacíos al alquiler "con precio controlado".

ceptibles de tenerla en las que los propietarios retienen el material inmobiliario a la espera de una oportunidad de ponerlo en el mercado: edificios viejos o arruinados, solares...". Como no son operadores "que tengan las manos pequeñas", considera Lizancos, no necesitan movilizar su capital a corto plazo para obtener rendimientos. "No tienen prisa, y pueden moldear la ciudad", afirma.

**Un crecimiento que no llegó**

Una de las cuestiones que surge hablando con los expertos son las previsiones de crecimiento de po-

blación con la que se elaboraron los sucesivos planes generales de ordenación municipal, crecimientos que nunca llegaron a plasmarse porque el número de vecinos de la ciudad lleva estancado décadas. ¿Influyó esto en que haya ahora más pisos vacíos? Para Carro, la respuesta es que "en cierto modo, sí", por la "cantidad ingente de metros urbanizables" que se preveían.

El razonamiento, para este experto, es que cuando a los constructores se les dio la perspectiva de poder realizar obra nueva entendieron que era "más oneroso" entrar en el mercado de alquiler y la rehabilita-

ción, y no se especializaron en él, lo que hizo que no se desarrollase conocimiento del sector. "En cuanto se empieza a trabajar en un mercado los precios acaban disminuyendo, no es lo mismo tener una que quince empresas especializadas en rehabilitación de edificios", explica.

Para Calo, en la ciudad se realizó una política urbanística antes de la anterior crisis en base a perspectivas de crecimiento optimistas porque "interesaba a casi todos los actores": desde el Ayuntamiento, que se beneficiaba por las nuevas licencias, a los bancos, las promotoras y los propios vecinos. "Se sobreestimó

el crecimiento de la ciudad y se apostó por nueva construcción, cuando había edificios para rehabilitar, y antes de la crisis no se tenía en cuenta", resume. La socióloga ve posible que esta dinámica haya sacado estímulos para rehabilitar pisos ahora abandonados, si bien sería un factor entre otros.

Y en la actualidad, cree Carro, el sector público debería tener más "influencia" para cambiar las políticas de vivienda: "Casas sin gente y gente sin casas es un problema del primer mundo: hay patrimonio", señala el integrante de Ergosfera. Otra cosa es cómo se utilice.