



COMUNICADO

EL CONSEJO ANDALUZ DE COLEGIOS OFICIALES DE ARQUITECTOS EXIGE UN PACTO SOCIAL Y UNA POLÍTICA EFECTIVA EN MATERIA DE VIVIENDA

Los 8 Colegios de Arquitectos de Andalucía reunidos en pleno concluyen que se necesitan 50.000 viviendas al año de *precio limitado*

Desde el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos (CACOA) sabemos que el trabajo de los arquitectos y arquitectas se encuentra presente en casi todas las actividades cotidianas de la ciudadanía y tiene una función social evidente y legalmente reconocida. Los profesionales de la arquitectura somos un colectivo extraordinariamente capacitado, actualizado y sensibilizado con nuestro entorno y desde 1931 los Colegios de Arquitectos nos hemos manifestado repetidamente, en numerosos momentos y bajo cualquier circunstancia política, a favor de la sociedad civil, con propuestas para una ciudad de mejor calidad, la defensa continuada del patrimonio y la calidad de la arquitectura a través de la investigación, la formación, la divulgación o incluso la denuncia, con una participación muy activa en los procesos urbanísticos, legislativos y en la vida cultural andaluza y de sus ciudades.

En esta línea, y por primera vez de forma conjunta entre todos los Colegios de Arquitectos de Andalucía, expresamos y denunciemos de forma pública **la ausencia de una política de vivienda eficaz** que pueda resolver los problemas de los andaluces y andaluzas para acceder a una vivienda. Según datos de la Junta de Andalucía¹, en los registros municipales de vivienda hay más de 212.000 solicitudes, a las que añadir las de quienes no se registran, por lo que no es aventurado situar en más de 300.000 las viviendas de *precio limitado* que se demandan en Andalucía.

Los datos que nuestros Colegios manejan y los repetidos artículos e informes que aparecen en los medios de comunicación y en las iniciativas ciudadanas y de otros colectivos abundan en esta dirección, y dibujan una situación de la vivienda en Andalucía **extraordinariamente grave y con perspectivas de empeoramiento**. Es grave, después del boom inmobiliario que no atendió esta demanda, después de una década perdida por los problemas de paro, precariedad en el empleo y ausencia de financiación e incapacidad de ahorro, con tendencia a agravarse por la falta del suelo disponible y por la dinámica del mercado, que vuelve a general una espiral de alza de precios que no atiende este tipo de vivienda. Además, en Andalucía seguimos creando nuevos hogares y tenemos un parque inmobiliario de cierta edad que necesita renovación y mejora de la habitabilidad y la eficiencia energética y, por lo tanto, las necesidades seguirán en aumento.

El edificio que soporta las políticas de vivienda se basa en los planes de vivienda y suelo, el andaluz y los municipales. Son cimientos aparentemente sólidos, pues hacen gravitar sobre los mejores conocedores de la realidad: los Ayuntamientos, las acciones directas en esta materia, pero han tenido

¹ <http://www.juntadeandalucia.es/organismos/fomentoyvivienda/areas/vivienda-rehabilitacion/vivienda-prottegida/paginas/rmdv-estadistica-mensual-2018.html>

una pobre incidencia en el conjunto andaluz, salvo señaladas y reconocidas excepciones. Podemos decir, sin temor a exagerar, que **no existe tal política de vivienda**. La atención directa de la administración pública reparte subvenciones dirigidas a los segmentos más vulnerables de la población o bien construye directamente viviendas protegidas, siendo el parque público menos del 10% del número de viviendas andaluzas. A esto le llamábamos antes política social, necesaria claro está, pero insuficiente para resolver el problema de vivienda. En el otro extremo, el mercado libre atiende a los segmentos superiores de renta, con un crecimiento muy significativo en los dos últimos años, pero inaccesible para la mayor parte de quienes necesitan vivienda. Con una población con niveles de salarios bajos o muy bajos, empleos temporales y niveles de renta del conjunto andaluz inferiores a la media nacional, el esfuerzo económico para el acceso a una vivienda en propiedad o en alquiler deviene en insostenible. Con crecimiento de precios exponenciales por fenómenos como el turismo urbano, los datos de EUROSTAT -que en su estadística de 2015 fija en el 43% de la renta mensual el esfuerzo para alquilar en España frente al 27% de media europea- no pueden sino empeorar.

La cuestión es quién atiende las necesidades de vivienda de la población mayoritaria. La modificación de la ley urbanística de Andalucía dejó el protagonismo en la iniciativa privada al exigir que el 30% de lo que se construya en actuaciones urbanísticas sea para vivienda protegida. Está muy bien, en línea con otras legislaciones de suelo, pero analizando los datos² de lo realizado desde su entrada en vigor, en los últimos 10 años y en las 8 capitales andaluzas, se han construido unas 31.000 viviendas protegidas, y en el total de ciudades y pueblos andaluces no llega al doble, en 10 años. A este ritmo se necesitarían 50 años para ofrecer viviendas a la demanda actual y creciente.

No se trata de regalar nada, pero tampoco en cuestión de confiar en la bondad de un mercado inmobiliario que se autorregula sólo sobre determinados niveles de renta, generando un clima de malestar social que acaba socavando las bases de nuestro sistema democrático, pues cada vez son más quienes se quedan sin poder acceder a este mercado.

Desde el Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos, en representación de los 7.000 arquitectos y arquitectas de Andalucía, nos dirigimos a nuestros representantes públicos para demandar **una política de vivienda activa y eficaz**, que permita la acción directa de los Ayuntamientos dándole herramientas legales y de acceso a la financiación realmente efectivas y sencillas, que permita el establecimiento de precios limitados de la vivienda desde cada municipio, un precio de acuerdo a los costes reales de producción, gestión y capacidad económica de la población, que posibiliten la discriminación positiva de este tipo de vivienda en las actuaciones urbanísticas de suelo, permitiendo fácilmente el incremento de su número y superficie edificable, que active mecanismos de intervención para rehabilitar viviendas o intervenir en las vacías de la forma más flexible, que recupere un régimen fiscal específico, que ajuste las condiciones técnicas a las necesidades reales de superficie y precio y que facilite a la iniciativa privada, la única que puede realizar en cualquier lugar la cantidad necesaria, la ejecución de estas *viviendas de precio limitado*, tanto en alquiler como en compra.

Las políticas urbanísticas en toda Europa caminan hacia el mejor aprovechamiento de las ciudades existentes, propiciando que la actividad urbanística se desarrolle en gran medida en el suelo urbano y limitando las actuaciones urbanísticas en el suelo urbanizable. Por paradojas del mercado puede ocurrir, y ya sucede, que sean en estos suelos urbanizables, en procesos caros y complejos de gestionar, en ciudades a medio hacer, donde tengamos que acabar alojando a nuestros hijos y

² <http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=34000000>

vecinos, mientras nuestras ciudades no se renuevan, envejecen o son ocupadas por los turistas, en fenómenos de gentrificación sobre escenarios cada vez más despoblados de sus habitantes.

Desde el Consejo Andaluz de Arquitectos llevamos meses trabajando, participando y exponiendo la realidad del hábitat de nuestro territorio a las distintas administraciones públicas, ofreciendo análisis rigurosos y amplios, aunque con una respuesta nula por parte de los mismos, por lo que creemos que ha llegado el momento de la acción, somos constructivos y creemos en la transformación de la realidad social de nuestra tierra, y por eso pedimos una **acción política urgente**. Una iniciativa bien informada, decidida, creativa, valiente e integradora en materia de suelo y de vivienda y no sólo un conjunto de medidas paliativas de carácter social. Demandamos una política viable de vivienda, una política urbana integradora, que se erija en centro de la acción pública en todos sus ámbitos, local y regional.

Para la consecución de estos objetivos, exponemos públicamente nuestro compromiso con Andalucía, ofreciendo nuestro trabajo en colaboración con las administraciones, usuarios, promotores, constructores, vecinos, otros colegios profesionales y las entidades ciudadanas, como desde hace casi 90 años venimos haciendo los Colegios de Arquitectos Andaluces.

Firmado en Sevilla, a 12 de julio de 2018 por Acuerdo Unánime del Pleno de Consejeros del Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos (CACOA)

La Presidente del CACOA

Secretario del CACOA

Decano del COA de Almería

Decano del COA de Cádiz

Decano del COA de Córdoba

Decano del COA de Granada

Decano del COA de Jaén

Decana del COA de Huelva

Decano del COA de Málaga

Decana del COA de Sevilla

El Consejo Andaluz de Colegios Oficiales de Arquitectos (CACOA) es una corporación de derecho público y el órgano de representación de los más de 7.000 arquitectos andaluces que diariamente trabajamos atendiendo necesidades básicas de la sociedad andaluza.