



Ludevid: «La auténtica VPO ha de ser de alquiler»

Jordi Ludevid preside el Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España (CSCAE) desde finales de 2009. Tras unos meses en el cargo, al frente del órgano de representación de estos profesionales, que están sufriendo en sus carnes las embestidas de la crisis inmobiliaria, aporta su visión sobre los problemas de la vivienda y acerca de por dónde deberían ir las soluciones. En este sentido, Ludevid cree firmemente que el mercado residencial sólo se equilibrará «potenciando la construcción de vivienda protegida» y haciendo que ésta «sea de alquiler».

PÁGINA 4



Jordi Ludevid acaba de estrenar su cargo como presidente del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España (CSCAE) con algunas ideas como punto de partida en una de las peores épocas para los arquitectos que se dedican fundamentalmente a la edificación residencial. Para em-

pezar, está convencido de que la vivienda protegida tiene que ser sólo en alquiler y que esta especialidad y el arrendamiento en general son las dos claves que pueden equilibrar el mercado. Entre otras cosas, no se conforma con que el stock se vaya eliminando, y cree que se debe reactivar el sector

inmobiliario con la construcción tanto de viviendas protegidas como libres. Es igualmente partidario de la rehabilitación de la primera residencia, especialmente en esta época de crisis y, también, opina que es el momento de comprar vivienda porque los precios no van a bajar ya más de lo que lo han hecho.



ALBERTO DI LOLLI

JORDI LUDEVID

PRESIDENTE DEL CSCAE

«Sólo el alquiler y la VPO pueden equilibrar el mercado»

BENITO MUÑOZ

Jordi Ludevid (Barcelona, 1950) es un perfecto desconocido lejos de su mundanal ruido, la arquitectura. En ella es nada menos que el presidente, desde finales de 2009, del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España (CSCAE). Se muestra partidario de una consigna que él mismo se ha inventado pensando en el futuro: «Ponga un arquitecto en su vida». Pero también es un convencido de que el mercado

«sólo se puede equilibrar apostando por el alquiler y la vivienda protegida en arrendamiento».

Pregunta.—¿Por qué da la sensación de que nadie escucha a los arquitectos? Al menos eso parece si se tiene en cuenta que hay proyectos tan fuera de lugar como Seseña y determinados desarrollos de la costa.

Respuesta.—Lamentablemente, es así. Se han destruido muchos paisajes, se han cometido errores, se han producido excesos. Creemos que

la arquitectura es cultura, es una profesión que puede introducir equilibrio en las necesidades del hábitat humano y hacerlos compatibles con los criterios de sostenibilidad ambiental que son imprescindibles hoy en día.

P.—¿Qué pueden hacer al respecto?

R.— Dos cosas, una teórica y una práctica. La teórica es que la arquitectura debería ser una política de interés público, que obligue a todas las administraciones. Un ejemplo práctico sería hacer que los concursos de arquitectura funcionaran con criterios arquitectónicos transparentes y de interés público, porque éste no consiste en comprar el proyecto más barato, sino en el mejor proyecto, de más interés público, a favor de la sociedad, del paisaje, de la sostenibilidad...

P.—¿Cuáles son los retos de los arquitectos frente a la crisis?

R.— Un reto interno que es resistir, sobrevivir. Han cerrado la mitad de los despachos de Madrid, si no más. Hay que aprovechar estos momentos para hacer más formación, para reciclarse, para especializarse, para reorientar la actividad hacia lugares donde hasta ahora no había arquitectos. La profesión se va a reintentar a sí misma en el siglo XXI.

P.—¿Cómo?

R.— Se está haciendo ya. La arquitectura, como la medicina, va a sufrir un proceso de socialización. Habrá un arquitecto en cada ayuntamiento,

en cada empresa, para cada asociación de vecinos, para cada manzana. Habrá un arquitecto en nuestras vidas que nos ayude a poner un poco de salud al hábitat humano. Esto es, a su vez, más humilde, pero más ambicioso, más bonito. El futuro de la arquitectura está en crear ciudad, no en crear suburbios.

P.— El Ministerio dice que hay un stock de 700.000 viviendas. ¿Qué se puede hacer con él?

R.— Hay que normalizar el sector

«Hay que aprovechar estos momentos para hacer más formación, para reciclarse»

«Se debe ir eliminando el stock y reactivar el sector haciendo viviendas sociales y libres»

cuanto antes y para hacerlo no es imprescindible vender todo el stock. Para venderlo pasará mucho tiempo, porque hay una parte que es muy difícil de vender. Una cosa es tener stock en Madrid, Barcelona, Sevilla..., que se va a vender relativamente pronto, y ya se está vendiendo; y

otra cosa es el stock de la segunda residencia insospechadamente ubicada en lugares poco urbanos.

P.—¿Entonces?

R.— Propugnamos hacer compatible una liquidación progresiva del stock, pero también poner en marcha el sector, que ahora mismo está parado, haciendo bien la vivienda protegida y construyendo vivienda libre. Que ésta sea vendible, con ventajas respecto del stock, porque cumplirán nuevas leyes con más novedades incorporadas. Por tanto, el promotor puede fabricar nueva vivienda (modesta) que puede tener una salida en el mercado, porque los precios del suelo han bajado y ha podido comprarlo más barato.

P.—¿Qué tipo de vivienda hay que empezar a proyectar?

R.— Sin duda, vivienda protegida y de alquiler, si realmente se quiere equilibrar el mercado. En realidad, la auténtica vivienda protegida es la de alquiler.

P.—¿Es tan difícil conseguir un sector inmobiliario coherente, en el que el ciudadano encuentra la casa que necesita y la pueda pagar sin estar 40 años con una hipoteca?

R.— Si hubiera habido una política sostenida de vivienda pública en alquiler todo se habría equilibrado. Si no se prevé vivienda pública de alquiler no hay solución.

P.— Como arquitecto, ¿qué le diría al comprador que necesita una vivienda? ¿Qué tendría que hacer?

R.— No es mal momento para comprar. Eso lo sabe todo el mundo, los precios han bajado y no caerán más. También es un buen momento para rehabilitar la vivienda propia.

P.— El Ministerio de Vivienda se ha centrado mucho en la rehabilitación. ¿Es ése el camino adecuado?

R.— Estamos a favor de la rehabilitación, pero las dos palabras clave serían alquiler y rehabilitación. Entraremos en ésta cuando el propietario español de una vivienda antigua se convenga de que invertir en ella es tan buen negocio como comprar una nueva. Es decir, que no sólo es un gasto, sino que su patrimonio aumenta más que lo invertido y porque en el mercado la vivienda vale más. **P.**— A este paso la vivienda libre va a ser un lujo.

R.— Pero a la gente que no pueda acceder a ellas le va a dar igual si está en un buen barrio con dotaciones, zonas verdes... Incluso relativizará que viva en alquiler o propiedad.