

# Un fum d'habitatges buits

## I encara en construeixen

**J**a no manquen habitatges, almenys en quantitat. En sobren. En l'actualitat, hi ha, en el conjunt de municipis de l'àrea de Gran València, un total de 92.670 cases o pisos buits, aproximadament el 20% del parc d'habitatges. A la capital, la xifra és de 61.915, el 20'51% del total. Aquestes quanties són ben cridaneres i han estat tretes de recents estudis sobre la qüestió, com ara l'enquesta que promougueren l'Associació de Promotors i l'Ajuntament de València (abril, 1984).

¿Per què s'ha arribat a aquesta situació? De la localització de cases buides a València deduïm que una part no majoritària es localitza en el districte de la Ciutat Vella, on l'estat de degradació urbana, junt amb l'especulació dels propietaris, ha conduït a l'abandó de múltiples edificis. Una altra part del cabàs és constituït per habitatges de defectuosa qualitat (pel que fa a acabats, materials, condicions generals), molt abundants entre els que es van construir en els anys seixanta i setanta.

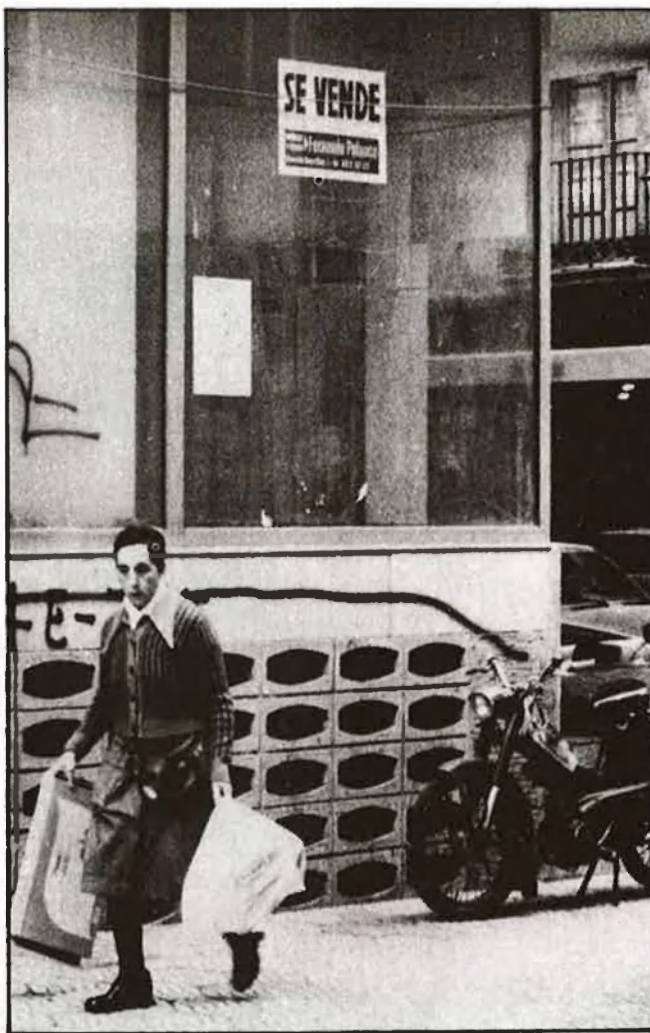
Hi ha, també, una inadequació a la demanda realment existent, ja que més del 50% de famílies enquestades a València manifestaren insatisfacció pel seu pis actual; la manca de capacitat n'era la causa més freqüentment assenyalada. Tampoc no s'ha construït pensant en gent fadrina, matrimonis joves o marginats. No ens ha d'estranyar, per fi, que en

temps de crisi i abundant atur, manquen diners i molts no es decideixen a la compra d'habitatge, a diferència d'altres èpoques.

No podem deixar d'assenyalar la dilapidació d'esforços i recursos que suposen aquestes xifres d'habitatges buits. Ho devem a l'economia de mercat vigent.

I continua construint-se,

tot i que en relació a fa deu anys n'ha minvat ostensiblement el ritme. De fet, en el sector de la construcció hi ha la novetat de l'aparició del risc empresarial, desconegut en els seixanta. El petit empresari tendeix a desaparèixer. L'estudi adés citat diu que, els darrers anys, un 40% dels promotors de València han abandonat aquesta activitat. Tot indica que han estat els més febles.



«Per vendre»: un eslògan assidu en nombrosos edificis

/ Jordi Vicent

Alhora, el sector de la construcció és un privilegiat, en el sentit que l'administració li fa de subsidiària. Entre 1973 i 1983, el 65'4% dels habitatges construïts a València van ser de protecció oficial, que no és més que un sistema de finançament en benefici del promotor. La promoció pública d'habitatges és fins ara molt marginal i ha estat orientada a satisfer la demanda insolvent. El 1983 només va significar en l'Àrea de Gran València el 2'27% dels habitatges construïts. Sol tractar-se de promocions en municipis on hi ha una demanda marginal que no interessa al sector, privat per manca de rendibilitat, problema que ha de resoldre l'administració (per cert, ara ja autònoma en aquest terreny).

Hi ha altra una característica en el sector que volem destacar: la qualitat arquitectònica de les obres. Sobre aquesta qüestió ben poc reflexiona l'estudi de l'Associació de Promotors i l'Ajuntament de València.

Fins fa pocs anys hi havia una abundant demanda d'habitatge; el sector va satisfer-la, en part, però amb una qualitat molt sovint ínfima. Ínfima pel que fa al disseny, als materials i als acabats. L'imprescindible treball d'elaboració del projecte arquitectònic va ser substituït, en molts casos, per una superficial i falsa «estandardització»; la materialització constructiva, en una cursa absurda, guiada únicament pel menor cost. L'aspecte més dolent del cas és que una majoria del sector no ha eixit encara d'aquest camí.

Potser això explica, entre altres coses, el desinterès per la rehabilitació; aventura verge a hores d'ara.