

Bonos de vivienda: receta para un mercado inaccesible

Pilar Marrero
pilar.marrero@laopinion.com
12 de octubre de 2006

El costo de la vivienda en California está muy por encima de lo que la mayoría de los ciudadanos puede pagar:

Proposición H

En Los Ángeles cuesta alrededor de 300 mil dólares construir una vivienda en un edificio multifamiliar, dijo María Cabildo, de East LA Community Corporation, un precio que hace imposible vender o alquilar estas viviendas a un precio accesible a la clase de los trabajadores.

Para financiar proyectos de vivienda accesible hacen falta, además, una variedad de financiamientos estatales, incluyendo fondos del estado y fondos locales. Los Ángeles es uno de los mercados de vivienda más caros del país y, aparte de programas estatales, necesita sus propios programas y fondos de vivienda.

Por eso, las autoridades locales pusieron en la boleta de noviembre la Proposición H, un bono por 1,000 millones de dólares que financiará una variedad de programas desde asistencia a compradores, construcción de vivienda accesible para la renta hasta programas para personas con necesidades extremas o ingresos muy bajos.

"En Los Ángeles toma dos salarios mínimos el pagar una renta accesible y es prácticamente imposible pagar una renta regular", agregó Cabildo.

Si uno de los dos bonos no se aprueba —el estatal y el de la ciudad—, Los Ángeles, al igual que el resto de California, se verá en dificultades para cubrir sus necesidades de vivienda, apuntó la activista.

"Si ambos se aprueban, tenemos una oportunidad excelente de aumentar la disponibilidad de vivienda. Este es un mercado que, a la larga, será totalmente imposible de costear para los residentes", advirtió Cabildo.

nueve de los 10 mercados más caros del país están en este estado.

Profesionales y trabajadores de las principales industrias de California, desde policías y bomberos hasta enfermeras, maestros, trabajadores de la construcción y de servicios, no ganan lo suficiente para poder comprar una vivienda: sólo el 14% de las familias en California puede darse ese lujo en estos momentos. El precio promedio de una vivienda en el mercado supera los 560 mil dólares.

"Cuando la mayoría de los californianos intenta comprar vivienda se encuentra con una situación similar al que va al supermercado y sólo encuentra caviar y champaña de la más cara o va a un concesionario de autos y halla únicamente Mercedes y BMW", apuntó Julie Spezia, directora ejecutiva de Housing California, una organización que cabildea en Sacramento a favor de la inversión en vivienda accesible.

La situación no es mejor a la hora de alquilar un lugar donde vivir. Para muestra, un botón: hay mil personas en la lista de espera para un complejo de renta accesible de 45 unidades que se está terminando de construir en Boyle Heights (Lorena Terrace).

"La necesidad es inmensa", señaló María Cabildo, directora ejecutiva de la Corporación Comunitaria del Este de Los Ángeles, la organización no lucrativa que está construyendo Lorena Terrace y otros proyectos de vivienda accesible en esa zona de la ciudad.

Este edificio, apenas una fracción de lo que se necesita para responder a la demanda de vivienda accesible, no hubiera sido posible sin el apoyo de fondos gubernamentales, como los programas del estado de California.

El retraso en vivienda es considerable: se calcula que California debería construir unas 200 mil unidades al año para mantenerse a la par con el crecimiento de la población y lograr un mercado "razonablemente accesible". Mientras mayor el déficit de vivienda, más suben los precios.

"En estos momentos hay programas del estado que funcionan positivamente, ayudando a aumentar el inventario de vivienda", agregó Spezia. "Pero algunos de estos programas se están quedando sin dinero".

Por eso, las organizaciones que impulsan el desarrollo de vivienda accesible están contando con que los votantes aprueben dos medidas que aparecerán en la boleta del próximo 7 de noviembre: la Proposición 1C, que proporcionaría 2,850 millones de dólares para proyectos de vivienda en todo el estado y la Proposición H, un bono de 1,000 millones de dólares específico para la ciudad de Los Ángeles.

En 2002 los californianos aprobaron la Proposición 46, la emisión de bonos estatales por 2,100 millones de dólares para vivienda. Se estima que quedan sin gastar apenas 350 millones y que ese dinero ha ayudado a construir más de 100 mil viviendas de precio accesible. Pero ese dinero está a punto de terminarse.

"Ese dinero es muy importante. No se puede construir vivienda a un precio accesible sin el respaldo del estado. De otra manera, lo único que puede construirse es vivienda al precio del mercado, que es demasiado alto para la mayoría de los californianos de clase trabajadora", dijo Cabildo.

La Proposición 1C, de ser aprobada el 7 de noviembre, permitiría la venta de casi 3,000 millones de dólares en bonos del estado para la financiación de proyectos de vivienda que serían distribuidos de acuerdo a una fórmula predeterminada durante los próximos 10 años. La mitad de estos fondos será utilizada para extender programas existentes y la otra mitad para creación de nuevos.

Entre los proyectos a financiar, de acuerdo al analista legislativo de California se incluyen:

1,350 millones de dólares para desarrollo de viviendas. La mayoría de los fondos estarán destinados a proyectos en áreas urbanas y proyectos cerca de transporte público. También incluye fondos para proyectos complementarios como parques, agua potable y aguas residuales para las nuevas viviendas.

625 millones de dólares para ayuda a compradores. Proporciona fondos para ayudar a personas de ingresos bajos y moderados en la compra de viviendas, ya sea en la cuota inicial, préstamos de bajo costo o subvenciones.

590 millones de dólares para programas de vivienda multifamiliar. Financiaría la construcción y/o renovación de proyectos de vivienda de alquiler. Ofrece a los gobiernos locales, organizaciones comunitarias y constructores privados incentivos para construir viviendas de bajo alquiler.

285 millones de dólares para otros programas como la vivienda para campesinos, refugios para los sin techo y otros.

Aunque no hay una campaña organizada en oposición a la Proposición 1C, que fue respaldada en la Legislatura por un grupo bipartidista, varios políticos republicanos y grupos conservadores han argumentado en su contra, al indicar que lo que necesita el mercado no es la subvención del estado sino la reducción de los trámites burocráticos para la construcción.

"Hay que dejar que los constructores construyan esas viviendas y que la gente pague para vivir. El gobierno no debe construir viviendas para los ciudadanos", dijo el asambleísta Chuck De Vore, quien firmó el argumento contra la 1C en la boleta electoral.

Al mismo tiempo, otros opositores indican que los indigentes y los indocumentados saldrían beneficiados