

Según ERAILUR, Comisión de la Edificación de Bizkaia

“PARA CONTROLAR EL PRECIO DE LA VIVIENDA ES NECESARIO CONTROLAR EL PRECIO DEL SUELO”

- El fomento del alquiler y una mejor regulación de las Viviendas de Protección Oficial también son consideradas medidas imprescindibles.
- La caída de los tipos de interés, el “efecto euro”, la estabilidad económica y la desconfianza hacia la Bolsa, razones del aumento de la demanda.

“El elevado precio de la vivienda está teniendo una profunda repercusión social y es el reflejo de un problema que exige actuaciones de las administraciones como responsables de la regulación del sector”, según ERAILUR, Comisión de la Edificación de Bizkaia, organismo que aúna a los arquitectos, aparejadores, constructores y promotores vizcaínos, que se muestran preocupados por esta situación.

Este problema es calificado como “muy serio” por ERAILUR porque además de ser la edificación uno de los motores de la economía de este país, otros sectores se ven afectados por el endeudamiento de las familias en sus esfuerzos por adquirir una vivienda. Sin olvidar que los jóvenes emprendedores retrasan su emancipación y la creación de nuevas empresas porque destinan su primer capital a comprar una vivienda.

Para ERAILUR, el aumento del precio de la vivienda responde a una defectuosa estructura de mercado: se ha producido un aumento considerable de la demanda debido a la caída de los tipos de interés, la estabilidad económica general, el llamado “efecto euro” y la desconfianza hacia la bolsa que ha desplazado a los inversores hacia el sector inmobiliario. La estabilidad económica general ha sido el único factor al que se refirió el ministro de Fomento en sus desafortunadas y simplistas declaraciones pero habría que recordarle que los salarios han experimentado en la C.A.V., por ejemplo, un aumento del 28% en los últimos diez años y el precio de la vivienda libre se ha elevado en un 94%. En cuanto a la oferta de vivienda, ésta se ve afectada de forma negativa sobre todo por la escasez de suelo urbanizable.

Las soluciones propuestas

Las posibles soluciones que se apuntan desde la Comisión de la Edificación de Bizkaia pasan por un **control de la gestión del suelo** por parte de la Administración, mediante una Ley del Suelo; la **promoción del alquiler** a través de una legislación fiscal que beneficie al arrendador y al arrendatario; y la creación de una **nueva categoría de Vivienda Oficial Protegida** con el precio de venta limitado, la que podría llamarse Vivienda Tasada.

Respecto al **control de la gestión del suelo**, desde ERAILUR se subraya la necesidad de una Ley del Suelo en condiciones, que no existe en el País Vasco. Esta ley debería evitar la retención especulativa por parte de los ayuntamientos, que han hecho de la recalificación del suelo uno de sus principales medios de financiación. También sería aconsejable evitar la venta de suelo mediante concursos, error en el que también incurren las administraciones con el suelo público, y poner un precio final sobre el suelo para así crear ciudad en condiciones normales.

La necesidad de la **Vivienda de Protección Oficial** está fuera de toda duda, pero no implica olvidar otras líneas de actuación, ya que los ciudadanos tienen sólo dos opciones para comprar su merecida casa: o se dirigen al mercado de la VPO, con su injusto sistema de sorteo, o se endeudan al adquirir viviendas libres a precios astronómicos. No hay una oferta de vivienda de precio medio (de 20 a 35 millones), para la que sí existe una demanda de ciudadanos dispuestos a realizar ese esfuerzo, que de esta forma acaban compitiendo y desplazando a los naturales destinatarios de las VPO.

Una posible solución sería la de crear una nueva categoría de VPO que se podría llamar Vivienda Tasada, es decir, con un precio tope de venta. Actualmente los promotores han de destinar un 65% de la vivienda construida a VPO. Su beneficio es mínimo por los precios disparados del suelo. Esto supone que han de recuperar su inversión con el beneficio del 35% restante dedicado a viviendas libres, lo que encarece su precio final. La Vivienda Tasada permitiría que los agentes de la edificación obtuvieran beneficios razonables con el precio de venta tope fijado. Por otra parte, ya se están adoptando algunas medidas afortunadas por parte de la Administración como la conservación de la calificación de VPO de forma indefinida, creando un parque permanente de VPO y evitando que al cabo de 20 años los compradores de viviendas de 13 millones, financiadas por todos, se vendan a 33.

Por último, habría que intensificar las medidas destinadas a **fomentar el alquiler** mediante una legislación fiscal beneficiosa para el arrendador y el arrendatario. Se impulsaría así una actividad económica olvidada en un país en el que se dan casos como el de Bilbao, en el que el 10% de sus 145.000 pisos están vacíos.

Bilbao, 15 de noviembre de 2002

 <p>GRUPO proyección</p>	PARA MÁS INFORMACIÓN
	Tlf. 944 790 880 Fax 944 790 883
	proyeccion@proyeccion.tv
	esta nota puede ser consultada en www.proyeccion.tv