

Diciembre 2004, Abendua

La Ley del Suelo pretende evitar la especulación y ampliar el acceso de la población a una vivienda

Según los datos dados a conocer por el Consejo General del Notariado el pasado mes de octubre, las tres provincias vascas resultan las más caras del Estado a la hora de comprar una vivienda.

EN ESTE RANKING, BIZKAIA, con 2.804 euros por metro cuadrado, se sitúa detrás de Álava, mientras que Gipuzkoa ocupa el tercer lugar. Madrid, Granada, Barcelona y Huelva completan la lista de provincias con precios superiores a los 2.000 euros por metro cuadrado. Los datos oficiales publicados en diciembre evidencian que el precio de los pisos continúa su ascenso, con un crecimiento acumulado de más del 17%. En el primer trimestre del año los pisos subieron en el conjunto del Estado el 17,18%, en los segundos tres meses el 17,42%, y en el tercer trimestre, de nuevo, el 17,18% (en el tercer trimestre de 2003 subieron el 16,45%).

Por otra parte, un Informe de ALA ponía de relieve que en el País Vasco existe un déficit de 76.000 pisos. En cuanto al precio, desde 1996 el coste medio de la vivienda nueva libre se ha incrementado el doble de lo que lo han hecho los sueldos, y se ha «disparado» en los pisos de venta libre hasta los 250.000 euros de media. El informe desvela que en la Comunidad hay suelo calificado para construir más de 166.000 pisos, «más del doble de las necesidades que existen», y un total de 86.000 viviendas vacías, por lo que, denuncia, «no se trata tanto de un problema de escasez sino de especulación».

Pero no hay que olvidar el peso que el sector de la construcción tiene en la economía vasca, a pesar de que este año se ha dejado sentir una desaceleración, según destaca un estudio de la Universidad de Deusto: «A unos años excelentes del sector, muy por encima de la media de la

economía, sigue una reacción de contención durante el presente ejercicio (...) A pesar de esta desaceleración, sigue siendo el sector con mayor empuje en la economía vasca, y también en la economía española en su conjunto. Además, se espera que continúe siendo así en el año 2005, ya que desde el tercer trimestre de 2003 los datos de la encuesta de la construcción acerca del valor de lo construido son cada vez más favorables, tanto en lo que se refiere a edificación como a obra civil. Dentro del subsector de edificación, destaca el mayor crecimiento de viviendas familiares en relación con el de edificios no residenciales y, dentro del subsector de obra civil, es claramente más dinámica la construcción de carreteras que la de otra obra civil». Una valoración similar a la que se puede obtener de las Cuentas Económicas del Tercer Trimestre de 2004 elaboradas el pasado mes por el Eustat. En este sentido, destaca que la Construcción sigue marcando crecimientos interanuales notables (3,5%), pero algo menores a los obtenidos en los dos trimestres anteriores (3,8% en el primero y 3,7% en el segundo), mientras el PIB generado por la economía vasca ha experimentado un crecimiento interanual del 3,0%.

Ley del Suelo

Para regular el mercado inmobiliario y frenar el continuo crecimiento de los precios, el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco ha elaborado la Ley del Suelo, cuyo proyecto fue aprobado el pasado mes de septiembre y que, ahora, a finales de año, se encuentra en trámites



En el tercer trimestre de 2004, la construcción ha seguido marcando crecimientos interanuales notables, del 3,5%. • INFORMACIÓN

parlamentarios. La nueva norma busca crear un mercado de viviendas de protección oficial e idea los pisos de precio tasado -pactado entre Ayuntamiento y constructor-, que no cuesten más de 153.000 euros (para 70 metros cuadrados).

Un mercado que se alimentaría con una producción de 10.000 nuevas VPO al año y funcionaría de forma paralela al de viviendas libres. La Ley reduce de 7.000 a 3.000 habitantes el tamaño de los municipios afectados por estas reservas, lo que supone incorporar 32 nuevos municipios.

Otra de las novedades importantes es la figura del 'agente urbanizador', cuya labor será evitar el uso del suelo con fines especulativos. Una norma que no ha convencido en absoluto a la patronal de la Construcción, que estima que

sólo agravará el problema del precio de la vivienda. A juicio de Ascovi-Bieba (Bizkaia), Uneca (Álava) y Ascongi (Gipuzkoa), el aumento del porcentaje de suelo destinado a pisos sociales agudizará todavía más la brecha entre el precio de los pisos protegidos y los de venta libre.

Se trata, a juicio de los promotores, de un «agujero que no beneficia ni a los empresarios, ni a los compradores». Por contra, los constructores entienden que la solución al problema de la vivienda pasa por «reducir el porcentaje de suelo destinado a VPO» y potenciar la construcción de viviendas de tipo medio.

Según sus datos, en el País Vasco se necesita construir 21.000 viviendas al año para cubrir la demanda. Sin embargo, «apenas se

edifican siete pisos por cada mil habitantes», lo que sitúa a la CAV en el vagón de cola en cuanto al número de viviendas levantadas en el Estado.

Por ello, a juicio de la patronal, los pisos tasados serían la clave para acabar con el problema, ya que gran parte de la población supera los requisitos para acceder a Ebebe, pero no puede pagar una casa a precio de mercado.

A la vista de esta oposición del sector, el consejero de Vivienda, Javier Madrazo, adelantaba, antes de llevar el proyecto al Parlamento, que el Gobierno Vasco estaba dispuesto a «hacer esfuerzos» para mejorar los porcentajes de pisos de precio tasado contemplados en el proyecto.

A. F. •

Cuatro son, básicamente,
 las áreas de actuación
 en las que VUSA participa:

- Naves industriales
- Obras públicas
- Urbanizaciones
- Viviendas

VUSA
 Construcciones
 Valeriano
 Urrutikootxea, S.A.
 Empresa Constructora
 Ctra. Bilbao-Galdakao
 Pol. Irubide, parcela nº 5 - 1ª
 48960 GALDAKAO (Bizkaia)
 Tel.: 94 457 18 90
 Fax: 94 457 17 98
 vusa@vusagaldakao.com

fundación
 athletic club
 fundazioa

Apostando Fuerte
 www.vusagaldakao.com