

Rajoy promete 900.000 viviendas protegidas, cinco veces más de las iniciadas por Cascos

La duración máxima de los contratos de alquiler de pisos se reducirá de cinco años a tres

En los ocho años que lleva gobernando el PP sólo se ha iniciado en España la construcción de un total de 421.310 viviendas protegidas (incluidas las 42.339 previstas para este año), la mayor parte en la primera legisla-

tura popular. Mariano Rajoy ha decidido cambiar esa política para multiplicar por cinco la oferta de viviendas protegidas que se han iniciado durante la etapa de Francisco Álvarez-Cascos como ministro de Fomento. Ayer se comprometió a que saigan

al mercado 900.000 viviendas protegidas en cuatro años, de las que 500.000 serán de nueva construcción e impulsadas por el Estado. De ese medio millón, 200.000 serán por un nuevo sistema de vivienda protegida intermedio entre la VPO y la vivienda libre.

El candidato del PP a la Presidencia del Gobierno prometió poner todo su "empeño" en "resolver ese problema complicado y difícil" que es la vivienda, que "no se soluciona con varitas mágicas". Lo hizo en León, en un acto del PP al que inicialmente estaba previsto que acudiera el ministro de Fomento. No pudo hacerlo por "motivos familiares", según fuentes del partido.

Rajoy detalló sus promesas sobre vivienda e infraestructuras sin mencionar siquiera una vez al ministro ausente. Si lo había hecho, poco antes, Loyola de Palacio, vicepresidenta de la Comisión Europea. De Palacio afirmó que Cascos ha sido "el mejor ministro de Obras Públicas de la democracia". Del auditorio no salió ni un tímido aplauso. Y eso que la comisaria europea se emocionó al elogiar a su comilitón y tuvo que contener una lágrima.

"Hoy se construyen en España 450.000 viviendas [al año], más del doble de lo que se construía a principios de los 90" y su precio sigue subiendo. La solución, según Rajoy, pasa por "aumentar la oferta de suelo, facilitar a los jóvenes y a las familias con hijos y rentas bajas el acceso a la vivienda, y promover el mercado de alquiler". Eso lo hará con las siguientes medidas:

► **Suelo del Estado.** Rajoy prometió "cambiar la gestión que está haciendo ahora la Administración del suelo del Estado por una gestión ejemplar en la transparencia para poner suelo en el mercado, ejemplar en el cumplimiento de los plazos y ejemplar en la relación calidad-precio de las viviendas". Ahora el Estado vende, permuta o cede su suelo. Y, por las palabras de Rajoy, la actual gestión dista mucho de ser "ejemplar". En ese suelo del Estado, la construcción de viviendas dará preferencia a las protegidas. Rajoy prometió crear una "agencia estatal" que tendrá el monopolio en la "coordinación y orde-

Promesas del PP en vivienda e infraestructuras

■ VIVIENDA

Ofrecen 900.000 viviendas protegidas en cuatro años.

Se desglosan como sigue:

VIVIENDAS REHABILITADAS EN LOS CASCOS HISTÓRICOS

200.000

Habrà ayudas públicas para esas obras.

VPO CONSTRUIDAS CON ACUERDOS CON LOS AYUNTAMIENTOS Y LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS

200.000

NUEVA CONSTRUCCIÓN

500.000

VPO sistema actual

300.000

Viviendas de precio limitado

200.000

Este precio limitado es de 185.000 euros.

Sus compradores tendrán un crédito cualificado por un plazo de 30 años.



- Para aumentar la oferta de suelo, muchas de esas viviendas se construirán en suelo propiedad ahora del Estado. Crearán una Agencia Estatal que será el "agente urbanizador único" de ese suelo.
- Darán una subvención de 10.000 euros a 200.000 jóvenes menores de 35 años para la entrada a su primera vivienda.

ALQUILER

- Promover Sociedades para la Promoción de Viviendas de Alquiler.
- Crearán el "aval alquiler joven", en un convenio con el ICO para facilitar que los jóvenes puedan acceder al alquiler.
- Se cambia la Ley de Arrendamientos Urbanos para que los contratos de alquiler pasen de un máximo de cinco años a un máximo de tres años.
- La falta de pago del alquiler del piso se juzgará en juicios rápidos, a celebrar en un máximo de 20 días.
- Eliminarán los trámites para las demandas de desahucio.

■ INFRAESTRUCTURAS

- Inversión de 71.000 millones de euros en infraestructuras en la legislatura (1,7% del PIB de media anual), la mayor parte en ferrocarril.
- Conectar, antes de 2010, todas las capitales de provincia por AVE. La red de alta velocidad tendrá en 2010 7.200 kilómetros.
- Conectar el tren de alta velocidad con Francia y Portugal.
- Modernizar los aeropuertos de Barajas, El Prat, y los de Baleares y Canarias.

EL PAÍS

nación de la puesta a disposición del suelo del Estado". Además, el PP se compromete a diseñar "un mapa nacional de calificación del suelo" donde conste cuál es el estado de los expedientes urbanísticos y que se podrá consultar por Internet.

► **Viviendas de precio máximo.** En ese suelo del Estado, las viviendas que se construyan serán "preferentemente protegidas". Y éstas serán de cuatro tipos (ver cuadro adjunto). Las 900.000 vivien-

das protegidas que ayer prometió Rajoy se desglosan en 500.000 de nueva construcción e impulsadas desde el Estado; 200.000 de rehabilitación de edificios, sean o no ahora de viviendas, en cascos históricos de las ciudades; y 200.000 también de nueva construcción pero en cooperación con ayuntamientos y comunidades autónomas.

La principal novedad de la propuesta de Rajoy es la creación de un nuevo tipo de vivienda protegida, denominada "de

precio limitado". Su precio máximo será 165.000 euros (27,5 millones de pesetas). Sus compradores podrán acceder a préstamos cualificados a 30 años de plazo.

"Los jóvenes tendrán preferencia en el acceso a estas viviendas", afirmó Rajoy. Luego les prometió "una ayuda a la entrada, de 10.000 euros (1,6 millones de pesetas) para facilitar el acceso de 200.000 jóvenes de menos de 35 años a la primera vivienda protegida". Y después, en tono casi inaudible, apostilló que esa ayuda se dará "a lo largo de la próxima década". Es decir, se beneficiarán 200.000 jóvenes en 10 años —20.000 jóvenes por año—.

► **Alquileres a tres años.** El candidato del PP cree que hay poca oferta de viviendas en alquiler porque los dueños de los pisos no se fian, no tienen "seguridad jurídica" frente a sus inquilinos. "¿Cuántas veces hemos oído decir a un propietario de una vivienda que no le compensa ponerla en alquiler porque los riesgos son superiores a los beneficios?", se preguntó. Su respuesta es que "hay que fomentar la seguridad jurídica de los arrendadores". Para ello ofreció tres medidas:

— "Flexibilizaremos la ley de arrendamientos urbanos para permitir que el contrato sea de un año prorrogable automáticamente hasta un máximo de tres años". Ahora el contrato de alquiler se firma por un año prorrogable automáticamente hasta cinco. La flexibilidad consiste en recortar el plazo de alquiler de cinco a tres años.

— "Crearemos el aval alquiler-joven, a través del Instituto de Crédito Oficial y las entidades financieras para que los jóvenes puedan tener el aval y la garantía para acceder a un alquiler".

— "Y vamos a implantar los juicios rápidos por falta de pago en los arrendamientos". Rajoy añadió que el PP eliminará los trámites para presentar demanda de desahucio.

Rajoy promete 900.000 viviendas protegidas y unir las capitales por AVE

El candidato quiere que la red viaria permita «dar la vuelta a España sin parar en un solo semáforo»

Dice que los planes socialistas son propios de un partido nacionalista

JOSÉ MARÍA FRANCISCO
COLPISA, VALLADOLID

El candidato del Partido Popular a la Presidencia del Gobierno, Mariano Rajoy, se comprometió ayer a la construcción de 900.000 viviendas con algún grado de protección para intentar contener la escalada de precios. Y como entre las prioridades del PP figura la juventud, que tendrá un trato «preferente», en las nuevas modalidades que pondrá en marcha el líder popular si gana las elecciones están unas 200.000 viviendas de precio limitado, cuyo coste será inferior a los 165.000 euros -27,5 millones de las antiguas pesetas-. Para facilitar el acceso a este tipo de casas se habilitarán «préstamos cualificados» a 30 años.

El líder del PP anunció su programa de vivienda y las propuestas sobre infraestructuras en León, la tierra de su rival, José Luis Rodríguez Zapatero, en un acto en el que también fueron protagonistas el ministro de Hacienda, Cristóbal Montoro, y el secretario de Estado de Infraestructuras, Benigno Blanco. El gran ausente fue el ministro de Fomento, Francisco Álvarez Cascos, quien el miércoles anunció su retirada de la vida pública.

Rajoy afirmó que con su propuesta de crear un nuevo tipo de vivienda protegida, la de precio limitado, serán más los españoles que puedan acceder a un piso de protección. Se trata, especificó, «de un escalón intermedio entre la protegida actual, a la que tiene acceso muy poca gente, y la libre». Puntualizó que el programa electoral

popular contempla ayudas de 10.000 euros para 200.000 jóvenes menores de 35 años. Esa ayuda inmediata servirá para la entrada del piso. De las 900.000 viviendas prometidas, 500.000 serían de nueva construcción; 200.000 procederían de la rehabilitación de edificios antiguos; y las otras 200.000 protegidas saldrían de la promoción de suelo mediante convenios entre ayuntamientos y comunidades autónomas.

Mariano Rajoy planteará la creación una agencia estatal que coordine la puesta a disposición del suelo propiedad del Estado. Asimismo, promoverá un nuevo «escenario de diálogo» para facilitar la oferta de viviendas y agilizar la construcción. Con el fin de incentivar el mercado del alquiler, defendió la necesidad de aplicar incentivos fiscales y celebrar juicios rápidos para desalojar a los inquilinos morosos en el plazo de veinte días.

«Ambicioso»

El plan de infraestructuras contempla la inversión de 71.000 millones de euros en la próxima legislatura, durante la que España tendrá «uno de los planes viales más ambiciosos de toda Europa». Si el programa se amplía al periodo 2007-2013, la inversión rondaría los 130.000 millones para construir autovías, autopistas, puertos, aeropuertos y líneas férreas de alta velocidad.

La intención del sucesor de José María Aznar es «dar la vuelta a España sin parar en un solo semáforo» y permitir que el AVE enlace



ARROPADO. Mariano Rajoy saluda tras el acto de León. / EFE

todas las capitales de provincia del país por corredores de alta velocidad. «Apostar con fuerza por el ferrocarril», sentenció Rajoy: «Nuestro objetivo es terminar los corredores de alta velocidad, hasta el año 2007, hasta completar una red de más de 7.200 kilómetros de alta velocidad que conectará todas las capitales».

Rajoy lamentó los planteamientos del PSOE en materia de infra-

estructuras. A su juicio, resultan «insolidarios» al «no suponer la igualdad de oportunidades y derechos entre los españoles» y ser más propios de «un partido que sólo se ocupe, porque no le interesa otra cosa, de su territorio, porque sea un partido nacionalista». «Eso no lo puede plantear nunca un partido que quiera ser un partido de ámbito nacional y quiera gobernar para todos», zanjó.

Rajoy promete crear Viviendas de Precio Limitado para la clase media

► Se podrá acceder a ellas sin las restricciones de las Viviendas de Protección Oficial ► Costarán un máximo de 165.000 euros y se podrán pagar con préstamos pactados por el Estado a 30 años

FERNANDO GAREA
Enviado especial

LEÓN.- Si Mariano Rajoy gana las elecciones el Gobierno creará un nuevo tipo de vivienda, denominada

de Precio Limitado, que no superará los 165.000 euros y financiados con préstamos cualificados a 30 años.

El candidato del Partido Popular expuso ayer en León -en la clausu-

ra de un foro dedicado a las infraestructuras organizado por el PP- su programa electoral sobre vivienda, arropado por el ministro Cristóbal Montoro y la comisaria Loyola de

Palacio y en ausencia del todavía responsable del ramo, Francisco Álvarez-Cascos.

Sigue en página 22
Editorial en página 5

Más casas caras y muchas menos de protección oficial

La construcción de viviendas subvencionadas ha disminuido en los últimos años y han aumentado las dificultades para acceder a ellas

SORAYA DE LAS HERAS

MADRID.- Mientras el número de viviendas construidas no ha hecho más que aumentar año tras año y los precios de las casas han ido creciendo hasta alcanzar cifras astronómicas, los datos que hacen referencia a las viviendas protegidas han ido de capa caída y dos han sido, básicamente, las razones para que así sea: «En primer lugar, existe un problema de suelo. Para poder construir casas con protección, el valor del suelo tendría que situarse en torno al 15% o al 20% del precio máximo de venta, es decir, que si por ejemplo, el precio del metro cuadrado de una casa es de 600 euros, el suelo habrá tenido que costar entre 90 y 120 euros el metro cuadrado, algo que para nada sucede», explica Francisco López Barquero, secretario general de Agecovi (Asociación Nacional de Empresas Gestoras de Cooperativas y Comunidades de Vivienda).

No en vano, según fuentes del sector, el suelo es uno de los factores que más repercute en el precio final de las casas, colocándose en torno al 50% o el 60% del mismo.

Pero aún hay más contras que pros. El secretario de Agecovi afirma que «aun habiendo suelo para edificar este tipo de viviendas, los promotores se encuentran con que el precio máximo fijado por el Gobierno central para las casas con protección no se ajusta a la realidad del mercado». Vaya, que las cifras no cuadran. López Barquero asegura que, en el municipio de Madrid, para hacer una casa de 90 metros cuadrados con garaje y trastero, el promotor pierde 12.000 euros «y eso que en Madrid es donde el precio máximo de venta es más alto, con lo que en otras zonas las pérdidas son aún mayores».

Otro de los problemas que viene acarreado la vivienda protegida ha sido la terminología: PPO, VPP, VPT etc. En general, la vivienda de protección oficial sólo tiene que

cumplir dos requisitos: uno, que el precio de venta no supere el máximo fijado por la Administración central aunque cada Comunidad Autónoma puede modificarlo al alza según sus propias normativas. Y, en segundo lugar, la superficie: 90 metros cuadrados útiles. Y aquí encontramos otro punto de discordia. Los promotores venden metros cuadrados construidos y la diferencia es bastante grande, ya que 90 metros cuadrados útiles se corresponden con 120 metros cuadrados construidos.

Pero la verdadera confusión llegó al diferenciar dos tipos de vivienda protegida. «En Madrid, por ejemplo, ya sólo se usa el término de vivienda con protección pública (VPP) y dentro de ésta, distingue de más de 110 metros cuadrados, ahora sí, construidos, o la que tiene menos de esa cantidad».

Aunque este cambio parecía una novedad, en el fondo no fue más que llamar de otra forma a lo que antes se conocía como VPO (que se correspondería con la nueva vivienda de protección pública de menos de 110 metros cuadrados) y VPT (la de más de 110 metros cuadrados). «Con lo que ha anunciado Rajoy, se reinventa esta última figura de la VPT que en su día era la vivienda intermedia entre la protegida y la libre», comenta López Barquero.

«Con lo cual», continúa, «se incrementará el precio máximo fijado de la vivienda protegida existente sin llegar a los niveles de la libres, pero desde luego, más acordes con los intereses de los promotores».

Por último, en cuanto a las condiciones para acceder a este tipo de casas «hasta ahora los solicitantes no podían superar en 5,5 veces el salario mínimo interprofesional teniendo en cuenta, además, otros factores como la zona en la que viven, el número de miembros de la unidad familiar, etcétera», explica López Barquero.

UN PLAN DE VIVIENDA ORIENTADO A LA CLASE MEDIA

Rajoy parece haber retomado la iniciativa después de que Zapatero se hiciera con el *maillot* amarillo en la primera etapa de la precampaña electoral. Si hace unos días ponía sobre la mesa una serie de propuestas relacionadas con la seguridad, ayer se atrevió con uno de los asuntos que más preocupan a los ciudadanos, sobre todo a los jóvenes: el acceso a una vivienda digna.

Rajoy se comprometió ayer a crear hasta 900.000 viviendas sociales, destinadas especialmente a las familias con hijos y a los jóvenes. El anuncio es importante. Por lo pronto, supone un reconocimiento tácito de que el Plan de Vivienda 2003 -que expira en marzo- no ha bastado para mitigar el apremiante problema del precio de la vivienda en nuestro país, que el año pasado se volvió a disparar, en esta ocasión un 15,8%, el ritmo de crecimiento más elevado de los últimos 14 años.

Es evidente que la oferta de Viviendas de Protección Oficial (VPO) no es la única variable que hay que considerar a la hora de comprender y atajar este fenómeno. El aumento desorbitado de los precios de los pisos es consecuencia de un cúmulo de factores. Unos positivos, como la mejoría experimentada por la economía familiar y el descenso de los tipos de interés, y otros negativos, como la caída de las bolsas en 2001, que ha convertido al ladrillo en el principal valor refugio, la ausencia de un mercado de alquiler dinámico, y el siempre injustificable retraso en la liberalización del suelo. Pero, dicho esto, es innegable

que una inyección de VPO en el mercado como la que propone Rajoy ayudaría a mitigar el alza en los precios: facilitaría el acceso a la vivienda a los menos favorecidos e indirectamente restaría presión sobre el mercado de libre tasación. Es significativo que el aumento registrado en 2003 haya coincidido con el hecho de que sólo 47.900 de las 700.000 viviendas que empezaron a construirse sean de Protección Oficial.

La propuesta del candidato del PP resulta, en este sentido, positiva, aunque quizás falta de concreción. Definición que se echa especialmente en falta en relación con su propuesta más original: la creación de un nuevo modelo de vivienda, bautizada como de Precio Limitado y que en definitiva constituiría un escalón intermedio entre la vivienda libre y la de Protección Oficial. El precio de dichos pisos no superaría en ningún caso los 165.000 euros y los ciudadanos que accedieran a ellas se beneficiarían de cómodos préstamos a 30 años. Dicho de otro modo, serían viviendas destinadas a todas esas personas de clase media que no cumplen las condiciones leoninas impuestas para acceder a un piso protegido -entre las que cabe destacar una renta familiar inferior a 33.000 euros- pero que tampoco pueden permitirse el lujo de comprar una vivienda libre. El alto nivel de fraude detectado en el acceso a las viviendas sociales indica que son muchas las personas que quedarían dentro de esta categoría y, por tanto, muchas las que tienen motivo para recibir positivamente el anuncio de Rajoy.