

Los arquitectos culpan a los municipios de fomentar la “vergonzosa” subida del suelo

El Colegio Vasco-Navarro pide a las administraciones que adopten medidas urgentes

PEDRO GOROSPE, Vitoria
La presidenta del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, Victoria Morrás, criticó ayer, en declaraciones a EL PAÍS, que la práctica habitual de los ayuntamientos vascos de subastar el suelo es el principal motor de la escalada del precio de los pisos. Para Morrás, el coste que está adquiriendo el suelo en Euskadi es “una vergüenza fomentada desde algunas administraciones públicas”. En el caso de las viviendas libres de Álava, supera ya el 50% del valor

del inmueble. La responsable del Colegio explica que, aunque los consistorios reinviertan las plusvalías que generan las subastas en equipamientos o servicios, es injusto que esas inversiones las costeen quienes necesitan un piso. “El problema es que, al final, los servicios y equipamientos los acaba pagando quien se compra vivienda para vivir, y no los especuladores, que a su vez contribuyen a un crecimiento insostenible”.

El precio del metro cuadrado de vivienda nueva en Vitoria

era en junio de 2003 de 3.676 euros, mientras que el de segunda mano estaba ya en 3.036 euros. En San Sebastián el metro cuadrado de vivienda usada es de 3.529,7 euros y el de la nueva 2.872,6, mientras que en Bilbao el metro de nueva construcción está en 2.620 euros y el de segunda mano en 2.668,8 euros.

Aunque Victoria Morrás prefiere no opinar sobre si el el Gobierno vasco debería intervenir más el suelo público y establecer una política más restrictiva, si cree que son las propias

administraciones públicas las que, de manera urgente, tienen que autoregularse, porque en su mano está frenar el incremento de los precios. “En vez de eso los ayuntamientos siguen subastando suelo y encareciéndolo. Ese ciclo no tiene fin, porque si no lo compra uno, lo compra el otro, con todo lo que supone”, critica. Euskadi es en estos momentos la única comunidad autónoma que no tiene aprobada, o en fase de tramitación parlamentaria, una Ley de Suelo.

PASA A LA PÁGINA 3

Victoria Morrás: "Los pisos protegidos y el alquiler pueden ayudar a estabilizar los precios"

La presidenta del Colegio exige condiciones más duras para acceder a viviendas de protección

VIENE DE LA PÁGINA 1

En opinión de Victoria Morrás, el problema de la vivienda en el País Vasco y Navarra es complejo y, por lo tanto, las soluciones no pueden ser simples. Estima, sin embargo, que algunas de las políticas que está emprendiendo el Gobierno vasco pueden ayudar a estabilizar los precios, "porque yo no creo que vayan a bajar", dice. Un pinchazo de la llamada burbuja inmobiliaria, que podría suponer un reajuste a la baja de los precios entre un 20% y un 30%, es para la presidenta de los arquitectos un escenario poco probable. "Lo que sí puede pasar es que la fuerte entrada de vivienda VPO en el mercado y la apuesta por la vivienda de alquiler establezcan el precio, como ya ha ocurrido en el primer trimestre de 2003, en que los precios han subido menos que en el resto" de España.

El número de viviendas protegidas iniciadas ha crecido los tres primeros meses de 2003, respecto al mismo periodo de 2002, el 254,9% en País Vasco y el 324% en Navarra. Han sido las comunidades con mayor crecimiento de toda España. "Un 257% de media en el territorio vasconavarro que cubre el Colegio", resume. En concreto, en Euskadi las viviendas VPO han pasado de 1.981 a 7.032 viviendas en ese periodo.



Victoria Morrás. / PRADIP J. PHANSE

Sobreprecio a las libres

Sin embargo, Victoria Morrás advierte de que ese cambio tiene un efecto rebote: el dinero que los constructores dejan de ganar en las protegidas lo cargan en el precio de las libres. En las VPO la ley dice que el precio de suelo y urbanización juntos no puede pasar el 20% del precio de venta. Un estudio realizado en Álava concluye que el precio del suelo de las viviendas libres ronda el 50% de su valor de venta. "Es decir, ese 30% más o menos que los constructores no ganan en las promociones protegidas lo cargan a las libres", dice.

A pesar de esa situación, el Departamento de Vivienda del

Y. MONTERO
San Sebastián
El Departamento de Vivienda ha materializado 25 contratos con propietarios de viviendas vacías para su alquiler a terceros a precios sociales, tiene programada la firma de otros 80 antes de fin de mes y espera terminar el año con unos 1.900 contratos cerrados.

Estos son los pri-

Casas vacías

meros resultados del Programa de Vivienda Vacía (Bizigune), puesto en marcha por el Ejecutivo hace tres meses y que tiene como objetivo alquilar a lo largo de esta legislatura 5.000 de los 30.000 pisos que se calcula que permanecen cerrados en Euskadi.

A través del teléfono gratuito 900 251 251, un total de 1.524 propietarios

han solicitado información sobre el programa. A un 10% de personas no le ha interesado, un 23% no cumplía los requisitos y un 67% alquilará sus casas.

La renta media que percibe el propietario asciende a 530 euros, mientras que la media que abona el inquilino es de 290. La diferencia la subvenciona Vivienda.

Gobierno vasco está trabajando en un anteproyecto de ley del Suelo más duro que la ley de 1994, que ya era a su vez la más exigente de toda España a la hora de reservar suelo para pisos protegidos. La denominada ley Maturana, reserva para estas viviendas en los municipios con más de 7.000 habitantes el 65% de cualquier suelo urbanizable, el 20% del suelo urbano consolidado (terrenos listos para edificar) y el 20% del urbano no consolidado (hay que acondicionarlo). El anteproyecto de IU extiende esta reserva a los municipios de más de 2.000 habitantes, y a los pueblos con más de 1.000 vecinos si están ubicados en una comarca donde exista una localidad de al menos 5.000 personas.

Cambiar la ley

De manera gráfica, Victoria Morrás asegura que "los mejores coches están en los garages de las VPO", porque la suerte en la adjudicación traza una raya entre vivir bien el resto de tu vida o estar apretado para los próximos 25 años. Por eso, se muestra partidaria de reformar la legislación de las viviendas protegidas hasta el punto de no descatologarlas nunca y, por supuesto, reconsiderar los baremos y endurecer las condiciones de acceso. "Tan vergonzoso como las subastas municipales de terrenos, o como la especulación, es el alquiler o incluso la venta por parte de los propietarios de sus pisos de protección oficial", critica.

Para la presidenta del Colegio de Arquitectos, el modelo de crecimiento permanente de los precios por encima de los salarios no es sostenible, como tampoco es urbanización incesante. "Se debería apostar por la rehabilitación y la regeneración de barrios, porque a este ritmo no va a quedar suelo".

Sin embargo, Victoria Morrás ve lógico que en una sociedad de libre mercado los bienes inmuebles se hayan convertido en refugio de inversores debido a la caída de la bolsa y del precio del dinero.