

inmobiliario

TRIBUNA: ADIÓS FONDOS DE COHESIÓN; HOLA PPP/PFI PÁG.46

El sector pide cambios en la vivienda pero duda del programa del PSOE

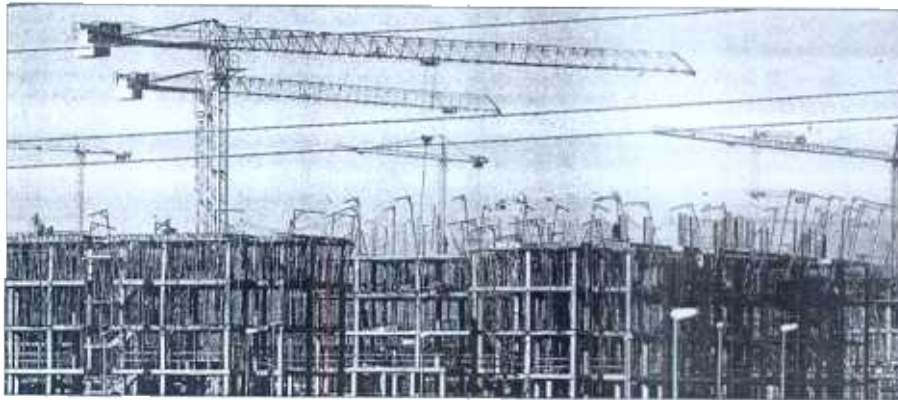
Empresarios y PSOE coinciden en la necesidad de poner en el mercado oferta de vivienda pública y en alquiler, pero discrepan sobre la rentabilidad del producto tal y como está concebido. El problema de la escasez y la carestía del suelo vuelve a estar en el centro del futuro debate.

YDURÁNA, POLO, MAMM

La vivienda parece uno de los asuntos prioritarios del nuevo Gobierno que será presidido por José Luis Rodríguez Zapatero, a juzgar por la intención hecha pública ayer de crear un Ministerio de La Vivienda. De hecho, fue una de las prioridades del programa con el que el PSOE concurrió a las elecciones del pasado día 14, que se apoyaba en tres ejes principales: aumento de la oferta de vivienda de protección pública (VPO), fomento de la vivienda en alquiler con la creación de un parque público de pisos y reforma del mercado del suelo.

El Partido Socialista argumentaba en su programa electoral que "el PP estaba alejando a España de la UE en lo relativo al acceso a la vivienda -a pesar de las magníficas condiciones actuales de los créditos hipotecarios-, ya que en los países europeos más avanzados existe una importante oferta de vivienda social y un amplio mercado de alquiler". "En España -aseguraba el programa- hemos

La creación de una agencia pública de alquiler despierta recelos por la posible competencia



El mercado de la vivienda tendrá rango de ministerio, según ha adelantado Rodríguez Zapatero. / Juan M. Martín

El programa electoral socialista

- Garantizar el acceso a la vivienda nueva o usada, en compra o alquiler, a un precio razonable, asegurando 180.000 viviendas al año.
- Crear una Agencia Pública de Alquiler, que podrá concertar con las CC.AA. y establecerá acuerdos con propietarios dispuestos a poner pisos en alquiler a precio moderado, con mayor seguridad jurídica a los arrendadores.
- Lograr que ningún ciudadano tenga que comprometer más del 30% de su renta en una vivienda digna.
- Establecer un acuerdo entre las tres Administraciones, de forma que todos los suelos en propiedad pública que se desafecten de su uso preexistente, incluyendo los estatales, se destinen, preferentemente, a la promoción de vivienda de protección oficial, equipamiento social o de interés colectivo.
- Reformar la legislación estatal sobre valoración legal del suelo; el valor legal no incorporará elementos especulativos.
- Establecer la reserva obligatoria de un porcentaje del suelo urbano no consolidado y urbanizable para la promoción de viviendas protegidas, que no será nunca inferior al 25% del aprovechamiento urbanístico residencial.
- Las ayudas públicas se destinarán preferentemente a la VPO en alquiler y en derecho de superficie.
- La VPO para venta mantendrá durante toda su vida útil un precio máximo actualizado cada año y sólo podrá venderse, en las segundas y posteriores transmisiones, a demandantes de VPO inscritos en un registro público.
- Elevar el porcentaje de viviendas en alquiler del 9% actual al 20% del total del parque existente.
- Favorecer la asignación de ayudas directas en detrimento de las desgravaciones fiscales.
- Aplicar el IVA del 4% en todas las viviendas protegidas.

retrocedido en ambas cosas". La oferta de vivienda protegida no ha dejado de disminuir, desde las 75.373 iniciadas en 1998, hasta las 44.014 de 2002, según los datos del Ministerio de Fomento.

Propuestas

Entre otras propuestas, Rodríguez Zapatero prometió durante la campaña electoral crear una agencia pública de alquiler, para negociar con los propietarios la puesta efectiva en el mercado del parque existente, y elevar del actual 9% al 20% el porcentaje de pisos arrendados. En cuanto a la vivienda de protección ofi-

cial, se propone fijar una oferta estable y suficiente para evitar la especulación.

La opinión empresarial

La llegada del PSOE al Gobierno ha pillado con el pie cambiado a muchos empresarios, que no esperaban un cambio tan radical en el Gobierno. En opinión de Rafael Santamaría, presidente de la patronal madrileña de promotores, Asprima, y presidente de Grupo Reyal, "para mantener la buena salud de un sector tan importante co-

La creación de un Ministerio de Vivienda no tiene precedente en la historia de la democracia

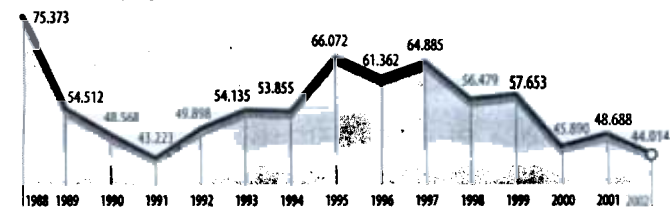
mo el inmobiliario, es fundamental el mantenimiento de buenos datos económicos de empleo y tipos de interés, que son la base fundamental del mantenimiento de la demanda".

Algunos se muestran expectantes. "Habrá que ver cómo asume el cambio la población y si el nuevo Gobierno ofrece perspectivas de seguridad en el empleo. Esto será básico para que la gente siga pensando en comprar una ca-

(Pasa a pág. 42)

VPO en caída libre

* Total de viviendas protegidas.



FUENTE: Fomento

EXPREMIO

(Viene de pág. 41)

sa", explica un empresario. Otros, ya han asumido el cambio y aseguran que no prevén cambios radicales. "Me parece una opción moderada y lo único que tenemos que hacer los empresarios es cambiar la vela y seguir navegando".

En el ámbito institucional también, para el secretario de la Asociación de Promotores y Constructores de (Apce), Manuel Martí, no se ha percibido ningún signo de ralentización o paralización en el mercado después de los atentados. Desde la Apce han eludido pronunciarse sobre la viabilidad del programa del PSOE, aunque han reiterado su voluntad de colaborar en cualquier iniciativa.

VPO, el caballo de batalla

La puesta en marcha de oferta de vivienda pública es también una reivindicación de la Apce, que siempre ha denunciado las dificultades de construir este tipo de producto con una mínima rentabilidad para su negocio, además

de señalar la ausencia de suelo asequible para luego construir estas viviendas. Un alto directivo de una empresa cotizada asegura que "la propuesta actual de VPO está trasnochada y habría que inventar un nuevo modelo de vivienda protegida que permitiera el acceso a viviendas dignas de la clase media". En su opinión, el nivel de vida en España ha permitido en

Jesús Martín, de Larcovi: "El módulo básico de venta de VPO tendría que situarse en 1.500 euros"

los últimos años desarrollar una clase media que aspira a comprar una casa familiar de entre 120.000 y 150.000 euros, un producto que prácticamente no existe. "Este público no quiere las viviendas más baratas que actualmente se construyen con VPO ni reúne los requisitos para acceder a ellas, ya que se trata de unos pisos para gente con

primer empleo, muy humilde o inmigrantes".

Otro empresario comenta que "los números no nos salen cuando se nos propone hacer viviendas protegidas o viviendas en alquiler. El suelo es demasiado caro para no repercutir este coste en el precio final de la vivienda y que el empresario gane dinero".

Jesús Martín, director general de Larcovi, cree que "es ineludible que exista una oferta de vivienda protegida tanto para jóvenes como para familias, porque su ausencia distorsiona el precio de la vivienda libre". Pero Martín, cuya empresa promueve en estos momentos 4.000 viviendas protegidas, asegura que los precios no salen. El módulo básico de venta por metro cuadrado útil -precio con el que Fomento financia la construcción- es de 648 euros. En Madrid, con la aportación autonómica este coeficiente se eleva a 1.031 euros. "Pero a la hora de vender por metro cuadrado construido se queda en 750 euros", comenta Martín, que sitúa

necesarias, aunque Fomento tiene pendiente el cierre del Nudo Norte. A cambio, el Gobierno municipal del PP aprobó en solitario el aumento del coeficiente de edificabilidad para hacer rentable la operación a los promotores. En el ámbito de infraestructuras, salvada la remodelación de la M-30 por los pelos tras el traspaso de las competencias que aún tenía Fomento, quedan por discutir el cierre de la M-50 y la nueva M-60. La negociación sobre el trazado volverá a afectar a algunos nuevos ámbitos residenciales como Arroyomolinos, que se ubican en la denominada Estrategia del Sudeste. Y por último, la polémica venta de los terrenos de Ciudad Deportiva del Real Madrid, que acogen cuatro torres de oficinas, sigue bajo la inspección de la Comisión Europea, que investiga si hubo ayudas estatales para el club de fútbol.

Operaciones que podrían ser revisadas

Aunque la intervención del Ministerio de Fomento es ya muy limitada en asuntos de Urbanismo, en manos generalmente de comunidades y ayuntamientos, hay alguna operación inmobiliaria que podría ponerse de actualidad de nuevo. Es el caso de la Operación Chamartín, que ha sido sometida a diversos cambios y largos periodos de silencio desde su puesta en marcha, hace diez años. En este desarrollo participan las tres administraciones (Estado, Ayuntamiento y Comunidad de Madrid), Renfe y la empresa privada, a través de Corporación Dutch, creada en su día por Argentaria y hoy propiedad de BBVA junto a Constructora San José. El proyecto supone la prolongación de uno de los ejes principales de Madrid, el Paseo de la Castellana, 3,5 kilómetros al norte de la ciudad. La iniciativa privada deberá correr con el desarrollo de las infraestructuras

Viviendas afectadas por actuaciones protegibles

Año	Viviendas iniciadas			Viviendas terminadas			
	Vivs. protegidas resto	Promoción pública	Viviendas protegidas reg. especial	Total vivs. protegidas	Viviendas protegidas resto	Promoción pública	Viviendas protegidas reg. especial
1988	64.021	9.837	1.515	112.500	93.627	18.873	
1989	43.179	9.257	2.076	84.857	71.334	13.523	
1990	33.088	12.946	2.534	60.863	50.837	9.630	396
1991	33.049	7.675	2.499	46.146	36.566	7.894	1.686
1992	33.280	12.228	4.390	44.892	32.654	9.344	2.894
1993	38.305	7.714	8.116	52.594	38.193	8.917	5.484
1994	33.197	14.626	6.032	54.731	38.238	12.842	
1995	43.105	4.234	18.729	78.653	57.731	7.337	
1996	39.926	7.111	18.500	77.785	45.362	6.774	
1997	30.96	7.111	20.436	75.380	49.095	3.829	
1998	40.175	7.111	12.253	72.179	45.890	4.695	
1999	45.267	2.252	9.634	60.116	43.706	3.223	
2000	36.779	2.000	7.111	52.853	39.876	2.609	10.368
2001		1.928	7.570	52.922	41.201	2.121	9.600
2002		2.226	7.215	38.957	30.715	1.467	6.775

Fuente: Fomento

entre 1.400 y 1.500 euros el precio del metro cuadrado para que su construcción sea rentable.

En cuanto a las medidas más adecuadas para fomentar la vivienda protegida, Rafael Santamaría recuerda desde Asprima la necesidad de que los precios de venta se adecuen a los costes de producción, que se garantice la participación en condiciones de igualdad de todos los agentes y que la resolución de los concursos públicos de suelo se haga por sorteo para garantizar la transparencia de los procesos. "Si se mantiene la fijación del precio básico estamos abocados a que la VPO se haga desde administraciones públicas y cooperativas".

La potenciación del alquiler,

en un país en el que el porcentaje de vivienda en propiedad no ha cesado de crecer, parece complicada, tanto para los promotores como para los posibles arrendatarios, dada la política de bonificación fiscal en la compra seguida en los cuatro últimos años. "El aumento del 9% al 20% en el parque de viviendas en alquiler dependerá de otorgar bonificaciones fiscales a arrendador, fondo o empresa, y arrendatario", matizan desde una de las inmobiliarias cotizadas. Las mismas fuentes señalan que la creación de una empresa pública de alquiler puede suponer un freno a la iniciativa privada por lo que tenga de intervencionismo. "Por el contrario, un pacto con las administraciones locales y autónomas

para que, buscando fuentes de financiación alternativas, se libere más suelo y los precios se moderen es necesario y realista".

Suelo

"La moderación del precio de la vivienda va unida a la creación del suelo", afirma Ángel Bergés, economista y director general de Analistas Financieros Internacionales (AFI). "El suelo es el gran problema de la vivienda y el Gobierno central no tiene posturas sobre este asunto, ya que está controlado por ayuntamientos y comunidades autónomas", declara un empresario. "La única solución es reformar la ley y permitir que los ayuntamientos se financien por otras vías para lograr que el precio del suelo empiece a bajar y se establezcan los precios de la vivienda", añade.

El PSOE asegura que establecerá un acuerdo entre las tres administraciones, de forma que todos los suelos en propiedad pública que se desafecten serán destinados básicamente a VPO. "Es necesario liberar más cantidad de suelo, pero para ponerlo en el mercado a tiempo, se necesita suelo urbanizado", destaca el directivo de Larcovi.

En lo que sí han coincidido todos es en la paralización del mercado hasta que el nuevo Gobierno aterrice. "El mejor ejemplo lo tuvimos con las elecciones a la Comunidad de Madrid", comentan.



Luis Eduardo Cortés, Benigno Blanco e Ignacio del Río en el momento de la firma del acuerdo de la Operación Chamartín. / Efe