

Los constructores, contrarios a la política de VPO

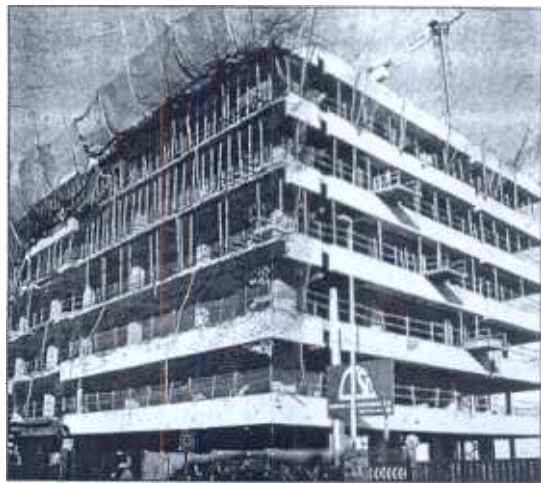
Los promotores aseguran que la reserva legal del 65% de los suelos urbanizables para VPO fomenta el encarecimiento de la vivienda libre

Los promotores y constructores consideran que uno de los factores que explica la carestía de la vivienda en Euskadi es, precisamente, la apuesta del Gobierno por la vivienda de protección oficial, (VPO). En su opinión, la obligación de reservar el 65% de los suelos urbanizables para este tipo de pisos ha reducido el mercado de la vivienda libre, fomentando así su encarecimiento. Por ello, piden al Gobierno vasco que revise dicha norma y reduzca al 30% la reserva

de suelo para vivienda protegida.

Esta propuesta forma parte de un informe sobre el mercado inmobiliario en Euskadi que el pasado año elaboraron las patronales de la construcción de Alava, Bizkaia y Gipuzkoa y que trasladaron al Departamento de Vivienda del Gobierno vasco. Este trabajo intenta demostrar cómo la aprobación en 1994 de la Ley de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda, lejos de abaratar el precio de los pisos, lo ha disparado. Esta norma, conocida como «Ley Maturana», en referencia al ex consejero socialista de Vivienda, José Antonio Maturana, en cuyo mandato se aprobó, obliga a los dueños de suelos urbanizables a construir en ellos un 65% de VPO.

En este sentido, la Unión de Empresarios de la Construcción de Alava, (Uneca), estima que si se cambiara la «Ley Maturana» para que fuera posible construir en el futuro la misma cantidad de pisos libres, tasados y protegidos y si, ade-



El suelo para construcción de vivienda libre se está agotando.

más, el precio de la vivienda de protección oficial aumentase entre un 10% y un 12%, el precio de las viviendas libres podría reducirse un 22%.

Según el referido informe de las patronales vascas, en el periodo 1988-1993, el precio de los pisos en Euskadi se incrementó un 40% frente a un aumento medio nacional del 60%. Sin embargo, la tendencia se rompe a partir de 1994 y

el incremento en el periodo 1993-2002 es mayor en Euskadi que en las demás autonomías. La teoría de los autores del trabajo es que se produce una disfunción económica porque «no es lógico» reservar las dos terceras partes del suelo para construir VPO cuando este tipo de casas sólo representa un tercio de la producción.

De los 14.746 pisos iniciados en 2002, 5.054 fueron protegidos,

(34%). Los 9.700 restantes, el 66%, tuvieron que ubicarse en el 33,3% del suelo urbanizable que la ley adjudica a la edificación de vivienda libre. En ese contexto, la construcción de pisos descendió en 2002 en Euskadi un 4,7%, a pesar de que la edificación de vivienda de protección oficial aumentó un 17%. No obstante, en el año 2003 se alcanzó en Euskadi un nuevo récord histórico desde 1999 de edificación residencial con 20.251 viviendas iniciadas, un 37,33% más que en el año 2002. De ellas, 6.625, un 31% más que en 2002, son de protección oficial y 13.626, un 40,5% más, son libres.

Pese al crecimiento general de la edificación en 2003, el suelo para construcción de vivienda libre se está agotando y, dentro de unos años, como consecuencia de esa situación, según el informe, habrá menos vivienda libre y no se podrá controlar su precio final; ya que, al disponer de menos suelo, todo el valor de la urbanización y del precio de los terrenos donde se construye VPO se va a imputar a la libre.

Los datos de las patronales, recabados del Instituto Vasco de Estadística, del Ministerio de Fomento y de la Sociedad de Tasación, indican que el suelo de los pisos libres soporta una carga cinco veces superior al suelo de la vivienda protegida.