

Pisos sociales para mujeres con hijos

La coalición electoral propone fomentar la construcción de vivienda nueva y, especialmente, la de protección oficial. También defiende la elaboración de un plan de pisos de alquiler para jóvenes y apoya una política de rehabilitación. En Bilbao, es partidaria de adecuar el programa de viviendas municipales a las necesidades de la población joven. En el capítulo de pisos sociales, apuesta por reservar una cuota para mujeres con hijos y jóvenes.

Un mercado flexible

El objetivo de los populares es conseguir un mercado del suelo flexible y poner los patrimonios municipales al servicio de la vivienda de protección oficial. Abaratar el precio de los solares y, en consecuencia, el de los pisos. Igualmente son partidarios de dinamizar el régimen de alquiler. Proponen elaborar convenios que favorezcan la accesibilidad de la vivienda para las capas más jóvenes de la sociedad.

5.000 pisos para Bilbao

Los socialistas plantean disponer suelo público para la construcción de viviendas, reservando un porcentaje para las cooperativas. También apuestan por la adquisición de viviendas vacías. En Bilbao, quieren elaborar un plan estratégico que ponga a disposición de los ciudadanos 5.000 pisos, creando un gran parque público de viviendas de alquiler, fundamentalmente dirigidas a los jóvenes que quieren emanciparse.

El alquiler, una solución

IU quiere convertir la vivienda en un derecho social. Evitar el despilfarro social que suponen las viviendas desocupadas y potenciar su salida al mercado con subvenciones y también con gravámenes a las que continúan vacías. La coordinadora apuesta decididamente por la fórmula del alquiler, que considera el régimen jurídico que mejor garantiza el acceso a una vivienda digna.

Vivienda pública : hogares

El 85% de los ciudadanos inscritos en las listas del Servicio Vasco de Vivienda (Etxebide) **no puede pagar más de 150.000 euros por un piso**

Euskadi necesitará unas 100.000 viviendas nuevas hasta 2010

JAVIER MUÑOZ BILBAO

Un experto resume el debate sobre la carestía de los pisos comparando la situación de dos parejas tipo. Una de ellas reside en una vivienda de protección oficial (VPO) adjudicada por sorteo y que cuesta 102.000 euros. La otra ocupa un inmueble del mismo barrio, parecido en calidad y tamaño, por el que ha tenido que pagar 210.000 en el mercado libre. ¿Qué significa esto? «Que la mitad del precio se va en el suelo. Y que el sorteo de los pisos de VPO es una mera lotería en la que no siempre salen beneficiados los más necesitados», responde el experto. Y agrega: «Las dos parejas ganan parecido y residen en una zona similar, pero la que vive en

VPO puede salir los viernes a cenar y la otra, no».

La vivienda es un problema político, social... y familiar. Lo saben los casi 84.000 aspirantes a VPO apuntados en las listas de Etxebide en 2003. El 33% alegó expresamente en su solicitud que buscaba piso para poder casarse o vivir en pareja. De no salir beneficiado por la suerte, está abocado al mercado libre, que ha crecido a ritmos de dos dígitos, si bien en 2002 aumentó en Euskadi por debajo de la media española.

Un estudio divulgado en enero pasado revela que las familias vascas tienen que destinar por término medio el 64,3% de su renta para pagar el préstamo del piso, mientras la media estatal rebasa ligeramente el 50%. Cada Administración o entidad bancaria dan una cifra diferente, pero las conclusiones son bastante similares. El piso se como el sueldo de los vascos de a pie mucho más que hace diez años.

Así están las cosas. Los promotores defienden la fórmula de la vivienda a precio tasado -pactado entre ellos y la Administración-. Su coste (de 150.000 euros para arriba) la sitúa en un escalón intermedio entre la VPO (102.000 euros) y la casi inaccesible vivienda libre. Varios alcaldes y la propia asociación de municipios vascos (Eudel) han apoyado este sistema, si bien en el Gobierno vasco ponen en duda que tenga una demanda real a la luz de la experiencia de Vitoria, donde una convocatoria no tuvo la demanda suficiente. De hecho, el 85% de los inscritos en las listas de Etxebide no puede pagar más de 150.000 euros. Por ese motivo, el anteproyecto de Ley del Suelo elaborado por el Departamento de Vivienda fija unas cuotas de terreno discretas para el piso tasado.

Atascada en el Gobierno autonómico desde hace varias legislaturas, la Ley del Suelo ha comenzado a tramitarse en periodo electoral. Habrá que ver si responde a las expectativas manifestadas por los sectores implicados: la Administración, los partidos, promotores, inmobiliarias. Todos esperan que agilice la gestión urbanística, libere más terreno y propicie una contención de precios.

Pero es un consenso de cara a la galería. Los promotores discrepan de las reservas obligatorias de suelo para VPO establecidas en el anteproyecto y reclaman más pisos tasados. Además, se niegan a aceptar otra de las exigencias de la Administración autonómica: que las promociones de VPO realizadas por la iniciativa privada se adjudiquen también por sorteo para evitar que se exijan sobrepagos bajo cuerda.

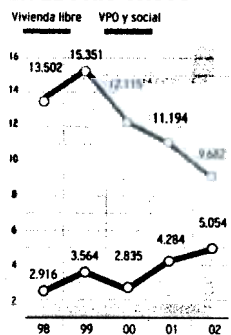
La demanda de pisos es tan grande que muchos ciudadanos están abocados a aceptar esos fraudes. Aunque la proporción de VPO en Euskadi asciende al 34% del total de pisos construidos, la más alta de

España, las promociones impulsadas por el Gobierno vasco durante el ejercicio pasado sólo sirvieron para conceder domicilio al 9% de los inscritos en Etxebide -los ayun-

tamientos también organizan sus promociones-. De este modo, el hecho de que la cuota global de VPO alcance en Euskadi incluso el 40% en unos años, no resolverá el pro-

PISOS EN CIFRAS

PISOS CONSTRUIDOS EN EL PAÍS VASCO



País Vasco: según la Sociedad de Tasación, el precio medio de la vivienda libre nueva ascendía a comienzos de año a 2.146 euros, por metro cuadrado con un incremento del 12% respecto a 2002.

► **San Sebastián:** es la segunda ciudad más cara de España (2.475 euros), después de Barcelona (2.508 euros). En la capital guipuzcoana, la subida fue del 9,3%.

► **Vitoria:** ocupa la cuarta posición en el ranking (2.339 euros). Los precios crecieron un 10,5%.

► **Bilbao:** quinto lugar en la lista, con 1.858 euros. La subida fue la más alta de las capitales vascas (18,5%). Getxo, Barakaldo y Portugaite alcanzaron precios parecidos a la capital.

«La mitad del precio se va en el suelo y el sorteo de los pisos es una mera lotería»

La demanda es tanta que muchos aceptan los sobrepagos en las VPO



De cada cien viviendas que se construyen en la comunidad autónoma, el

EL DATO

Con los pies en el suelo

Todos los partidos políticos están de acuerdo en que hay que hacer algo con el problema de la vivienda. ¿En qué no están de acuerdo? Hay una ley de carácter estatal, que se vota en el Congreso de los Diputados, y de la que no se habla nada a pesar de que tiene una repercusión nada desdeñable. Es la ley de uso y valoración del suelo, aprobada por el PP en 1998, que establece que si, pongamos por caso, un

Ayuntamiento intenta expropiar una huerta, deberá valorarla a precio de expectativa de mercado. Y el mercado está desmandado. Los socialistas propusieron reformar esa ley en el Congreso. Izquierda Unida les apoyó, pero el PNV y el PP votaron en contra de los cambios. En resumen, el consenso genérico sobre la carestía de la vivienda esconde discrepancias sobre una disposición legal que repercute sobre el coste del suelo. Un solar donde se pueden construir pisos puede valer 'equis' o el doble de 'equis'.

¿Quénes son los culpables de los altos precios de la vivienda?

Los gobiernos central y vasco	Los ayuntamientos	Los constructores	Las inmobiliarias	Los propietarios
32%	28%	19,4%	9,1%	11,2%

blema de la vivienda. Incluso es posible que el porcentaje representado por las promociones públicas pueda caer de forma circunstancial en algunos territorios. Por ejemplo, en Vizcaya, cuando estén terminadas las promociones de Miribilla (Bilbao).

El Gobierno vasco calcula que harán falta en Euskadi 100.000 viviendas nuevas hasta 2010. En principio, comparando el flujo de nuevos deman-

dantes de piso en las listas de Etxebide y el ritmo de construcción de VPO previsto en Euskadi –una media de más de 4.000 al año, según el plan director 2002-2005–, algunos expertos creen que las necesidades de pisos protegidos tardarían en cumplirse un cuarto de siglo. La apuesta por el alquiler se perfila con mayor nitidez.

¿Es este panorama culpa del Gobierno

vasco o del central? ¿O de los ayuntamientos? El experto responde con una serie de preguntas: «¿Por qué un padre de familia dueño de un piso se frota las manos cuando ve que los precios se disparan en su barrio? ¿Por qué cambia de opinión cuando sus hijos se hacen adultos y no pueden emanciparse, debido a que las viviendas del municipio son carísimas? ¿Por qué el horizonte se despeja cuando al vástago le sonrie el azar en el sorteo de VPO?».



La Administración comienza a apostar por el alquiler

Las viviendas de rentas bajas son una salida para los colectivos con ingresos reducidos

J. M. BILBAO

¿Cuántos vascos que rondan los cuarenta años nacieron en un piso de alquiler? La cultura de la vivienda en propiedad acabó desplazando al inmueble en renta, pero las administraciones públicas, y los partidos políticos que ahora concurren a las elecciones municipales y forales tratan de recuperar esta fórmula –que se aplicó de forma masiva en Europa al concluir la Segunda Guerra Mundial– para hacer frente a la presión de los demandantes de vivienda y, especialmente, de los jóvenes que buscan salidas para emanciparse.

La comunidad autónoma vasca acaba de poner en marcha una experiencia nueva para vencer la resistencia de muchos propietarios de pisos vacíos a aceptar inquilinos. El objetivo es sacar al mercado del alquiler por lo menos 5.000 inmuebles, de los 27.000 no ocupados en la comunidad autónoma. Uno de los incentivos consiste en conceder a los dueños ayudas para rehabilitar los domicilios, ya que un estudio revela que, apro-

ximadamente, el 35% no reúne condiciones mínimas de habitabilidad.

El programa de alquiler se llama Bizigune y permite a un particular arrendar su vivienda desocupada a la Administración autonómica por un periodo mínimo de cinco años. Esta, a continuación, la alquila a una persona inscrita en las listas de Etxebide a un precio más bajo que el que rige en el mercado libre y que en ningún caso puede superar el 30% de los ingresos.

El Ejecutivo vasco costeará la diferencia entre lo que se paga al dueño –fijado por un tasador independiente y nunca superior a 650 euros– y lo que abona en la práctica el inquilino. Los pisos no podrán exceder de 120 metros cuadrados.

Cambio de mentalidad

Lo novedoso del sistema es que las instituciones se convierten en protagonistas de la operación de alquiler, garantizando que se respeten los plazos fijados para el alquiler; el buen estado de las viviendas y el cobro de la renta estipulada.

Se trata de combinar el aprovechamiento más racional del parque de pisos ya existente con un cambio de la mentalidad que concibe la vivienda como una inversión y no como un bien de uso social. Tal vez desterrando esa idea, creando grandes parques de pisos públicos de alquileres baratos, al alcance de los jóvenes, podría paliarse parte del problema de la vivienda en Euskadi.

La cultura del piso en propiedad desplazó a la vivienda en renta

Es necesario un aprovechamiento racional de los pisos existentes