

# Un tercio de las VPO previstas en el Plan de Vivienda 1998-2001 no se construyó

## La escasa rentabilidad de la edificación de protección oficial disuade a los promotores

M.GOMEZ/P.GARCIA  
MADRID.— El informe de fiscalización del Tribunal de Cuentas sobre el cumplimiento del Plan de Vivienda 1998-2001 denuncia que casi un tercio de las viviendas protegidas previstas no se construyó. La baja ejecución de los objetivos que se marcó el Gobierno se debe, entre otras cosas, a juicio de este organismo fiscalizador, a la escasa rentabilidad que los promotores encuentran en la construcción de viviendas protegidas. En concreto, el documento achaca esta falta de interés a «la pérdida de rentabilidad para los promotores privados, en comparación con la promoción de vivienda libre en momentos de fuertes crecimientos de los precios de ésta, y al encarecimiento y la escasez del suelo, que ha tenido una progresiva repercusión sobre los costes de construcción».

El informe, que ha sido remitido al Congreso y al que ha tenido acceso este diario, destaca que la edificación de viviendas protegidas ha sido insuficiente entre 1998-2001. Además, precisa que el grado de ejecución ha sido mucho mayor en las edificaciones de promoción privada (184.988 viviendas, el 65,18% sobre las previstas) que en aquellas de VPO impulsadas por entes públicos, que no alcanzan las 700 unidades, lo que supone una ejecución del 35,75% sobre las estimaciones iniciales.

En este sentido, el Tribunal presidido por Ubaldo Nieto denuncia

la pérdida de protagonismo de la vivienda protegida frente a la de libre construcción en los últimos años. Así, hasta octubre de 2002 las viviendas de protección oficial iniciadas representaron tan sólo el 5,02% del total. Esto es, 19.629 de las 390.692 de las residencias iniciadas. Si nos remontamos a 1996,

### Las viviendas protegidas hasta octubre de 2002 representaron el 5% del conjunto de las iniciadas

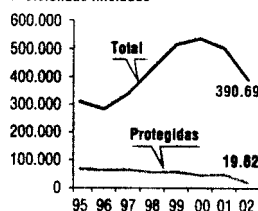
el primer año del Partido Popular en el Gobierno, la tasa de las VPO (iniciadas durante la gestión socialista) alcanzaba el 22,29% del total. En aquel ejercicio, se iniciaron 62.947 residencias de estas características (ver gráfico).

El organismo fiscalizador también pone de manifiesto que hasta octubre de 2002, el Ejecutivo redujo año tras año el gasto total autorizado para ayudas públicas. En concreto, se han recortado 1.154 millones de euros en subsidios (créditos preferentes) y 114.77 millones del importe destinado a la ayuda a la entrada para la compra de una casa.

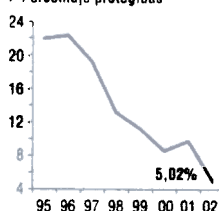
Según el informe, a fecha del 31 de mayo de 2002 sólo 40.000 de los 213.091 posibles perceptores de ayudas para adquirir viviendas protegidas de nueva construc-

### Vivienda protegida en España

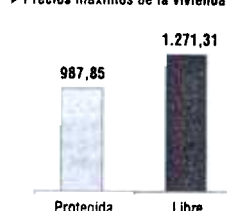
► Viviendas Iniciadas



► Porcentaje protegidas



► Precios máximos de la vivienda

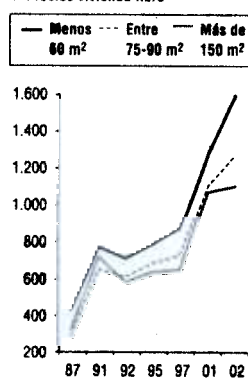


► Precios máximos de vivienda protegida

Comunidad	Precio máximo 2002	Var. interanual
Baleares	1.291,28	36,82%
Madrid	1.243,91	6,03%
Cataluña	1.089,85	8,24%
Ceuta	1.070,39	13,42%
Asturias	1.029,94	9,47%
La Rioja	981,06	3,95%
Castilla y León	978,57	5,97%
Aragón	973,08	12,07%
Canarias	973,08	28,88%
Galicia	971,78	4,32%
Cantabria	961,37	2,69%
Castilla-La Mancha	927,06	47,68%
Andalucía	856,90	16,81%
C. Valenciana	851,14	10,95%
Murcia	803,07	11,02%
Melilla	781,58	3,52%
Extremadura	683,31	14,37%
Nacional	623,77	3,27%
Media Ponderada	987,85	11,84%

FUENTE: Tinsa y Ministerio de Fomento.

► Precios vivienda libre



ción o casas ya construidas se han beneficiado de estas prestaciones.

Por lo que respecta a las subvenciones (créditos preferenciales o bonificaciones), la ejecución presupuestaria fue nula en 1998, del 8,26% en 1999, del 22,55% en 2000 y del 42,70 en 2001. No obstante, el informe reconoce que el grado de cumplimiento presupuestario mejoró en 2002, ejercicio en el que la cantidad comprometida, hasta agosto, ascendió a 39,33 millones de euros frente a los 86,34 millones autorizados.

El estudio del Tribunal revela que tampoco la ayuda a la entrada para la compra de una casa — que el ministerio de Fomento puso en marcha en 2001 — ha tenido impacto social. De hecho, ese año la partida inicial presupuestada de 54,09 millones de euros se rebajó

a 4,09 millones. En 2002, la partida inicial ascendía a 125 millones, pero también fue modificada a la baja hasta los 76,5 millones.

A la vista del panorama descrito, el Tribunal incluye en su informe algunas recomendaciones para enmendar esta situación.

En primer lugar, aconseja reducir la relación entre el precio de la vivienda libre y el de la protegida, «de forma que se pueda mantener el interés de los potenciales beneficiarios en este tipo de vivienda sin disuadir a los promotores por el elevado diferencial del precio». Además, recomienda armonizar el precio de las viviendas protegidas y de las ayudas públicas para que el gasto inicial previsto no tenga que recortarse.

Otro asunto en el que el organismo fiscalizador incide es la ne-

cesidad de ampliar los programas de vivienda protegida en régimen de alquiler. «España, en relación con los países de su entorno», afirma, «tiene una menor proporción de viviendas arrendadas sobre el total de residencias familiares (el 11,5%, según datos del Instituto Nacional de Estadística referidos a 2001)».

Esta problemática es especialmente grave en el alquiler de vivienda social, que representa tan sólo un 2% del total.

Por último, este organismo insta al Ejecutivo, comunidades autónomas y ayuntamientos a consensuar de forma urgente un pacto para promover la vivienda protegida, «a fin de que se haga efectivo, sin exclusión, el derecho a una vivienda digna, como establece el artículo 47 de la Constitución».

## La banca contradice al Banco de España

### Niega que haya riesgo de un «ajuste brusco» en el mercado inmobiliario

«La alerta del Banco de España sólo añade nerviosismo», asegura un directivo de una gran entidad, que tacha de «casualidad» el que el mismo día en que el organismo supervisor lanza la advertencia, el vicepresidente primero y ministro de Economía, Rodrigo Rato, admita la «responsabilidad política» del PP en el encarecimiento de la vivienda.

«El mercado es el mercado», insisten desde una de las principales cajas de ahorros del país,

que teme que el empeoramiento de las condiciones bancarias no disuada a las familias de pedir créditos hipotecarios, y que la demanda, por tanto, no descienda, en contra de las previsiones del Banco de España, que ya avisó sin gran acierto de que eso ocurriría por las perspectivas negativas sobre la evolución de la economía.

Pero lo cierto es que los sucesivos toques del Banco de España no gustan a la banca, que culpa a los promotores y a la ley del

suelo de la especulación inmobiliaria, y asegura estar «presionada» tanto por el supervisor como por el Gobierno en materia de vivienda.

La reforma del mercado hipotecario aprobada el pasado mes de mayo por el Ejecutivo puso de uñas a la banca. Y gigantes como BBVA y SCH tacharon públicamente de «injerencia» la decisión por sorpresa de abaratar las comisiones de los préstamos. «No dejo de mostrar un cierto desagrado en que el Boletín Oficial meta la mano en los negocios», aseveró entonces el consejero delegado del SCH, Alfredo Sáenz.

Desde este verano, las entidades han entablado una nueva guerra comercial, al lanzar hipotecas aún más baratas, con la inclusión, por primera vez, de créditos a tipos fijos, cuyo uso era hasta ahora residual, y plazos de amortización hasta 30 años. Esta campaña no está dando buenos

resultados, dado que los clientes siguen optando por hipotecas a tipo variable, ligadas a la evolución del precio del dinero.

Las conclusiones del reciente informe del Banco de España tampoco cuentan con la aprobación del presidente de la Asociación de

### El sector dice sentirse «presionado» por los avisos del supervisor y las leyes del Gobierno

Constructores y Promotores de Edificios (APCE), Enric Reyna, para quien es una «temeridad» decir que se puede producir una burbuja inmobiliaria inmediata. Reyna alerta sobre el riesgo que conlleva hablar con «cierta frivolidad» de burbuja, porque «puede tener consecuencias inesperadas».

A. LORENZO/M. GOMEZ

MADRID.— Bancos y cajas de ahorros llevan la contraria al Banco de España en materia de vivienda. La reciente advertencia del supervisor acerca de un más que probable «ajuste duro» en el mercado inmobiliario, no es compartida por el sector financiero, temeroso de que el aviso acabe repercutiendo de forma negativa en uno de sus principales negocios, la concesión de hipotecas.

Los continuos mensajes del organismo que dirige Jaime Caruana han acabado por «molestar» a la cúpula de las instituciones financieras, que reconocen que han empezado a endurecer las condiciones para prestar dinero a los clientes interesados en adquirir viviendas, con el fin de frenar el ritmo de crecimiento de esta modalidad de préstamos y contribuir así a detener el cada vez mayor endeudamiento de las familias.