

EXCLUSIVA 'SU VIVIENDA'

En España hay suelo municipal y autonómico para construir 625.000 viviendas sociales

- Un informe oficial confirma que 225.000 casas podrían iniciarse de inmediato
- El suelo 'planeado' hasta 2012 permitiría la construcción de 400.000 hogares más
- Sin embargo, algunos expertos opinan que el concepto de VPO ha quedado desfasado

Actualizado viernes 10/10/2008 02:23 (CET)

CARMELO J. PÉREZ HDEZ.

MADRID.- Un informe oficial al que 'Su Vivienda' ha tenido acceso en exclusiva confirma que 225.000 casas de protección oficial (VPO) podrían iniciarse de inmediato en suelo propiedad de ayuntamientos y comunidades autónomas, mientras que las restantes 400.000 se desarrollarían entre 2009 y 2012 en terrenos 'planeados'. A estas cifras habría que sumar no menos de 70.000 hogares en localizaciones cuyo propietario es el Estado.

Los datos oficiales son de gran interés a la hora de determinar la viabilidad de la apuesta del Gobierno por las casas públicas en el nuevo Plan de Vivienda 2009-2012, cuyas líneas maestras presentó recientemente la ministra Beatriz Corredor y en el que se incluye **la intención de iniciar 1.500.000 unidades** en 10 años. En base a estos nuevos datos, durante el periodo de vigencia del proyecto ministerial se registraría un déficit «aparente» de 200.000 hogares, aproximadamente.

Consultado al respecto, **Pedro Castro**, presidente de la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP), prefiere no hacer de momento ninguna valoración de estos datos: "Nosotros estamos a punto de presentar nuestro propio estudio sobre el suelo disponible. Será entonces cuando **valoremos de lo que somos capaces los municipios**".

Sin embargo, Castro, regidor del Consistorio de Getafe, insiste en que, de confirmarse, estas



Vista de un solar por construir junto a la Urbanización MiraMadrid, en Paracuellos del Jarama. (FOTO: Julio Palomar)

cifras vienen a respaldar su postura sobre la construcción de viviendas públicas: "Serían una prueba más de que éste **es el momento de los ayuntamientos**. Cada una de las 8.112 corporaciones municipales tiene que convertirse en estos momentos de crisis en otros tantos terminales de desarrollo económico y de creación de viviendas y empleo".

Censar el suelo disponible, un salto cualitativo

Hace aproximadamente seis meses, en su primer encuentro con la entonces recién estrenada ministra de Vivienda, Castro recibió por parte de ésta el encargo de elaborar un **censo de suelo disponible** para construir VPO en los municipios y comunidades autónomas. Para el representante de los alcaldes, la tarea fue interpretada como un salto de calidad con el que el Gobierno mostraba su apoyo a la firma de un pacto nacional por la vivienda que promueve la FEMP.

"Puedo confirmar que ese estudio ya está acabado y que los datos los dará a conocer Beatriz Corredor en los próximos días", asegura el presidente de la FEMP, quien insiste en su deseo de no adelantar ninguna cifra del informe antes de que sea público.

"Números aparte, de los que no tengo por qué dudar (en relación a los datos conocidos por 'Su Vivienda') lo importante es que el suelo público está en gran medida en manos de los ayuntamientos y éste es el momento de ponerse manos a la obra. Sé a ciencia cierta que **la ministra va a por todas en este terreno**. Los datos del dossier que le hemos presentado, que es riguroso y ha tardado casi medio año en estar disponible, no han hecho otra cosa que confirmarle en su intención de apostar por que todos tengan una casa digna", apunta Pedro Castro.

Fuentes cercanas a Beatriz Corredor, por su parte, confirman que la titular de Vivienda se mostró gratamente sorprendida al conocer los datos oficiales que maneja este periódico en relación al elevado número de hogares que podrían iniciarse a corto plazo, al tiempo que hizo un comentario sobre la **necesidad de buscar financiación** para ponerlos en marcha. "La ministra dijo algo así como: 'Ahora tenemos que luchar para conseguir el dinero necesario para todas estas casas'", apuntan las mismas fuentes.

"La ministra dijo algo como: 'Tenemos que luchar para conseguir el dinero necesario para todas estas casas'"

'Terminarán echándome'

Sobre la viabilidad económica de la construcción de tan elevado número de hogares, **Pedro Castro** no tiene dudas. "Que se sienten todos los que tengan algo que ver con el tema: promotores, constructores, sindicatos, empresas, administraciones públicas... Yo creo que **terminarán echándome de la FEMP porque empiezo a ser molesto**, pero a todos les diría que es absolutamente inaceptable que en este momento no apostemos por ser dinamizadores de la economía desde el sector inmobiliario. Tenemos mucho suelo, por lo que no actuar sería incomprensible", sentencia.

A pesar de la abundancia de terreno municipal y autonómico que reflejan los datos oficiales a los que 'Su Vivienda' ha tenido acceso, sigue existiendo un evidente **desajuste entre la demanda existente y el suelo disponible** para la inminente

El estudio demuestra que aún existe un evidente desajuste entre la demanda existente y el suelo disponible

construcción de hogares protegidos. Concretamente, la desproporción en la Comunidad de Madrid es de 114.500 demandantes frente a 34.680 casas que podrían iniciarse a fecha de hoy, según el informe aún inédito. Algo similar ocurre en Cataluña (200.000 demandantes y

25.730 viviendas), en la Comunidad Valenciana (123.000 frente a 11.225) y en Andalucía (116.000 demandantes y 37.122 casas).

Son muchos los agentes del sector inmobiliario que han apuntado la conveniencia de una mayor implicación del sector privado en la construcción de VPO en este momento de ralentización de la actividad constructiva. "Antes (las empresas privadas) no nos querían. Construían las casas libres y ponían los precios y los márgenes de beneficio que consideraban oportuno. Las cosas han cambiado, **ahora somos su tabla de salvación indudable** si no quieren que se paralice su actividad o que tengan que echar el cierre", considera Pedro Castro.

'Demonización' incomprensible

"La empresa privada no sólo está interesada en la VPO, sino que ha construido entre el 85% y el 90% de las casas de protección. Es muy **difícil entender** esta especie de **demonización que las constructoras sufren** en este momento», contestan fuentes del sector privado.

Un total de 625.000 VPO en poco más de cuatro años, entre las que podrían ser iniciadas de inmediato y las que se incluirían en el plan cuatrienal del Ministerio, son muchas casas. Hay expertos que apuntan que

Hay expertos que apuntan que un excesivo apoyo a la VPO es contraproducente

un excesivo apoyo a los hogares de protección pública es contrario a los intereses de la propia VPO. Si las casas libres dejan de ser demandadas y se anulan los proyectos de forma mayoritaria, tampoco se construirían las protegidas en los terrenos de obligada reserva para este fin (un mínimo del 30% del suelo disponible). **"Los hay muy listos.** Pero yo llevo de alcalde 25 años. No cuela", responde el presidente de la FEMP.

Para Castro, la cuota correspondiente a la reserva obligatoria en los grandes municipios **no tiene entidad suficiente para poner en riesgo el objetivo final.** "Tenemos fuerza para acometer un proyecto de estas dimensiones y conseguirlo pasa también por las expropiaciones, eso es evidente", sentencia. ¿Posible o imposible? Lo único seguro de momento es que, a la espera de otros estudios, la ministra de Vivienda dispone ya de un importante volumen de **información útil a la hora de concretar la viabilidad** de su ambicioso proyecto en materia de construcción de hogares de protección oficial.

Viviendas protegidas, sí. Pero... ¿cómo?

El actual modelo de Viviendas de Protección Oficial (VPO) está sometido a un profundo debate sobre la conveniencia de adaptar el sistema a los cambiantes requerimientos del mercado inmobiliario y la nueva realidad social del país. Superficie, diseño, equipamientos, requisitos para su adjudicación, renta máxima permitida a los demandantes, nuevas tipologías... y hasta **el sentido mismo de las casas protegidas** están **en tela de juicio** toda vez que las administraciones parecen haber encontrado en ellas la panacea a los problemas de acceso a la vivienda en tiempos de crisis económica y del sector inmobiliario.

No faltan quienes opinan, incluso, que es el propio concepto de casas de protección el que ha quedado ya desfasado. En este sentido, algunos analistas consideran que lo que debería ser **una excepción en el mercado de compraventa** de casas ha terminado imponiéndose de tal manera que coloca en serios aprietos la salud de las transacciones de

Algunos expertos consideran que el propio concepto de casas de protección ha quedado ya desfasado

hogares libres.

Otro capítulo que origina no pocos desencuentros es la **promoción mayoritaria de casas públicas destinadas a la venta**, en clara ventaja respecto a las que engrosan la oferta de alquiler. ¿Por qué una vivienda financiada por todos termina formando parte de los circuitos normales de compraventa pasado un periodo de tiempo? ¿No sería más lógico que durante toda su vida útil respondiera exclusivamente a las necesidades de quienes tienen mayor dificultad para hacerse con un alojamiento digno? A éstas y otras preguntas deberá responder **el nuevo Plan de Vivienda 2009-2012**, un proyecto que pronto verá la luz y al que se dirigen todas las miradas del sector.

Portada > **Su Vivienda**



© Unidad Editorial Internet, S.L.

Dirección original de este artículo:

<http://www.elmundo.es/elmundo/2008/10/09/suvienda/1223575875.html>