



165.000 pisos en busca de inversores

Euskadi tiene suelo calificado para construir un número de viviendas algo superior al de los nuevos hogares que se crearán hasta 2025

de JAVIER MUÑOZ

BILBAO. Los municipios del País Vasco tienen suelo calificado para edificar unos 165.000 nuevos pisos, de los cuales algo más de 57.000 (35%) tendrían que ser protegidos y los 108.000 restantes libres. Así lo indicó ayer el director de Vivienda del Gobierno autónomo, Rafael Fariás, en unas jornadas sobre 'Futuro y Ciudad' organizadas en Bilbao por el Salón Inmobiliario de Euskadi (SIE Home) y EL CORREO. Según Fariás, a pesar del terreno disponible -que en sus dos terceras partes se encuentra en el entorno de las tres capitales-, la crisis económica obligará a «reestudiar» muchas de las operaciones urbanísticas previstas en la comunidad. Ahora mismo no son viables, añadió, porque las promociones libres están paradas por falta de financiación y «no pueden soportar las cargas de urbanización» como ocurría en la época de la «alegría» inmobiliaria.

Ante una audiencia formada por profesionales, en la que no faltaban algunos inversores, el director de Vivienda aseguró que los pisos protegidos constituyen una alternativa «de futuro» para el sector de la construcción. Recordó que la demanda de los inmuebles asequibles ha aumentado con la crisis, si bien

las necesidades son distintas. Por ejemplo, habrá más inmigrantes y las familias tenderán a ser más pequeñas (el tamaño caerá de 2,56 miembros a 2,28 en los próximos tres lustros). Ahora mismo, la gran mayoría de las personas apuntadas a Etxebide en el régimen de propiedad aspiran a un inmueble de hasta 75 metros cuadrados (dos habitaciones).

Fariás señaló que el número de hogares vascos pasará de 830.000 a 980.000 en 2025, lo que supone un incremento de 150.000 unidades, cifra ligeramente inferior a los pisos que ahora mismo podrían ponerse en marcha en Euskadi. En este sentido, el Gobierno vasco ha elevado el precio atribuible a los pisos de alquiler protegido y el de las viviendas de protección oficial (VPO) en propiedad, que se han encarecido un 22% desde 2008. Asimismo va a elevar los límites de ingresos para optar a los sorteos en propiedad, de manera que puedan acceder aspirantes con mayor capacidad económica.

¿Quién es insolvente?

El director de Vivienda admitió que los bancos y cajas de ahorro están negando hipotecas a muchos ciudadanos que han conseguido una VPO (son rechazados cuatro de cada diez primeros adjudicatarios y el piso tarda más tiempo en colocarse). Calificó el problema de «grave», teniendo en cuenta que el Ejecutivo autónomo firmó un convenio con las entidades financieras para que presten 500 millones de euros a las promociones protegidas durante 2010. No obstante, agregó que



La demanda se centrará en el futuro en viviendas para hogares cada vez más pequeños . :: IGOR AIZPURU

la actitud de algunos firmantes ante las iniciativas de las instituciones públicas le hace «reflexionar», aunque «sin pruebas», sobre «quién tiene realmente problemas de solvencia». «La vivienda protegida -remachó- es inmune a burbujas y ten-

siones inflacionistas».

Fariás destacó también que la promoción de pisos de alquiler protegido -para la cual Gobierno vasco busca inversores privados- es «una opción de negocio interesante a largo plazo», ya que «el capital está ase-

gurado», se corrige el efecto de la inflación y la rentabilidad «es del 4% o 5%». No obstante, admitió que para reunir en Euskadi un parque de arrendamiento público como los que existen en otros países de la UE harán falta «décadas».

«Los precios caerán por las buenas o por las malas»

El catedrático de Economía José García Montalvo, de la Universidad Pompeu Fabra, aseguró ayer en Bilbao que el número de viviendas nuevas sin vender en Euskadi -cifrado recientemente por el Departamento vasco de Hacienda en 23.000 inmuebles- «continúa creciendo en Vizcaya y Guipúzcoa». En cambio, «en Álava se ha reducido, aunque su 'stock' es más alto que el de las otras dos provincias».

El docente subrayó que los pisos sin comprador -hasta 1,1 millones en toda España- han con-

vertido a los bancos en inmobiliarias que tratan de controlar la depreciación del 'stock'. No obstante, pronosticó que saldrán al mercado a un precio más bajo «por las buenas o por las malas».

El motivo es que, según algunos estudios, el suelo se ha abaratado un 45% en las poblaciones de más de 100.000 habitantes. «Con una caída de esa magnitud y estableciendo un beneficio del 12% o 15% se pueden construir pisos más baratos que los que permanecen ahora sin vender».

En opinión del catedrático, el fin de la desgravación por vivienda en 2011 -no contemplado en Euskadi- cortará el repunte de la venta de pisos en los últimos meses. «Esa medida debió adoptarse en 2002 o 2004», dijo García Montalvo. «Llega en el peor momento, pero es mejor tomarla».