



Pobres resultados en el primer año del Plan de Vivienda 2009-2012

LOS ACUERDOS CON LAS CCAA Y CON LA BANCA NO HAN SERVIDO PARA REACTIVAR EL SECTOR INMOBILIARIO, AUNQUE EL MINISTERIO CREE QUE LAS DECISIONES TOMADAS SON LAS BUENAS

BENITO MUÑOZ

¿Por qué no es suficiente un solo curso para poner en marcha un plan de vivienda? En este caso, se trata del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, aprobado en diciembre de 2008. No hay una razón clara, salvo que no ha habido tiempo para mucho, según opinan en el Ministerio de Vivienda, además de que el que se ha llevado es el camino habitual en estos casos, señalan.

No todo el mundo piensa de esa misma manera. Especialmente porque en tiempos de crisis, la ra-

pidez en las buenas decisiones es lo primordial para aliviar la mala o precaria situación económica de miles de familias.

Las voces críticas parecen naturales. Para empezar, Pere Macias, portavoz de Vivienda de CiU en el Congreso, recuerda, tras la comparecencia de la ministra Beatriz Corredor el pasado miércoles en la Cámara Baja: «No entendemos este tono de autosatisfacción del Gobierno por lo hecho hasta ahora. Yo no veo resultados».

¿Qué se ha hecho del Plan de Vivienda, que entró en vigor el 1

de enero de 2009? Ésta es la primera reflexión, según fuentes ministeriales: «Es el más ambicioso hasta la fecha ya que prevé un millón de actuaciones, un 38% más que el plan anterior, y una inversión de 10.188 millones de euros, un 49% más».

Pero todo eso será, si se cumple, en cuatro años. Pere Macias advierte: «Los resultados son nulos y el balance, pobre. En el Gobierno creen que con el Plan de Vivienda están haciendo los deberes, pero eso no vale por la crisis que hay. Un plan es lógico cuando todo

va bien, y ahora lo que se necesita son soluciones. Faltan medidas de choque importantes».

Pablo Matos, portavoz de Vivienda del Partido Popular en el Congreso, apunta en la misma dirección: «El problema de este Plan de Vivienda es que es continuista con los anteriores y no da respuesta a los problemas actuales de las familias».

¿Qué se ha hecho en todo un año en un Plan que, precisamente, anuncia que pretende «ayudar a las familias más perjudicadas por la crisis»? **SIGUE EN PÁGINAS 2 Y 3**



EN PORTADA

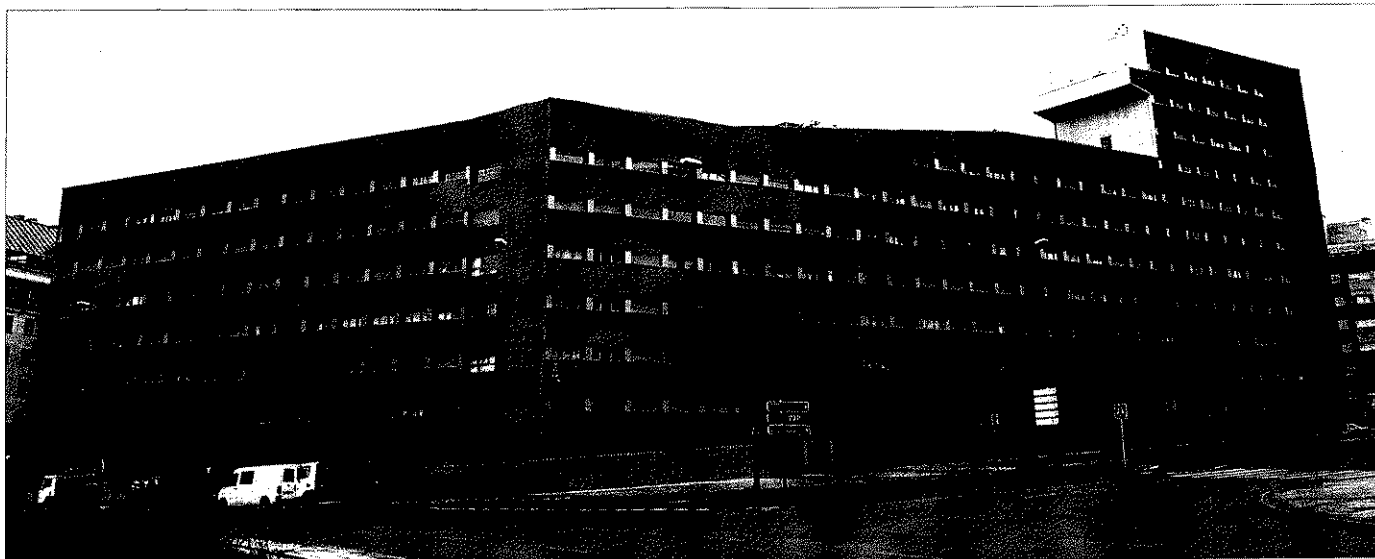


Imagen de una promoción de viviendas de protección oficial que cuenta con ayudas estatales, en el PAU de Sanchnarro. / BEGOÑA RIVAS

El balance del primer año del Plan Estatal de Vivienda 2009-2012, poco satisfactorio

LOS ACUERDOS CON LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS Y LAS ENTIDADES FINANCIERAS NO SON SUFICIENTES PARA QUE EL SECTOR INMOBILIARIO EMPIECE A REACTIVARSE. EN EL MINISTERIO CREEN QUE EL CAMINO QUE SIGUEN ES EL ADECUADO

VIENE DE PÁGINA 1 / El Ministerio llevó a cabo «la firma antes del 1 de julio con las comunidades y ciudades autónomas (salvo País Vasco y Navarra) de los convenios para ejecutar el Plan en los distintos territorios», dicen las mismas fuentes oficiales. La idea era invertir 8.321 millones de euros «para beneficiar a 770.000 familias».

La dependencia de las comunidades autónomas es evidente. En CIU insisten: «Nosotros siempre hemos sido contrarios al Ministerio porque esa dependencia le obliga a ejercer sólo como una subsecretaría y depende siempre de Economía».

En el Ministerio también destacan la firma que hicieron el pasado 22 de julio con 123 entidades de créditos para colaborar con el Plan de Vivienda. «Esto supuso el compromiso de la práctica totalidad de sistema financiero español a conceder préstamos a la vivienda protegida y a las familias que requieren financiación para acceder a ella por un volumen total de 34.000 millones de euros», aseguran las fuentes ministeriales.

Las dudas aparecen, del mismo modo, entre los expertos inmobiliarios. Así, José García Montalvo, profesor de Economía y Empresa de la Universidad Pompeu Fabra, apunta: «Por lo poco que sabemos, los acuerdos con entidades financieras para financiar VPO no están funcionando correctamente».

De hecho, la mesa de seguimiento financiero se había previsto para el 10 de diciembre y ya se ha pospuesto hasta el 21 del mismo mes.

«La falta de financiación a la VPO tiene al menos dos vertientes. Por una parte, los créditos para promociones de vivienda protegida y para rehabilitación están vinculados a unos diferenciales de tipo de interés muy inferiores a los que la banca

puede conseguir en el mercado», dice García Montalvo.

«Por otra, incluso cuando las viviendas están ya construidas y existen acuerdos firmados entre comunidades autónomas y entidades financieras, las familias pueden tener que renunciar a la VPO que le ha tocado por no encontrar financiación», advierte.

La necesidad de VPO hizo que el Ministerio pusiera en marcha en julio, a través del Instituto de Crédito Oficial, la Línea de Cobertura para la Vivienda Protegida. Teóricamente deberá favorecer a 100.000 familias con la cobertura del 50% de cada nuevo préstamo, ofrecida por el Gobierno.

«Nosotros pedimos que se ayude a las familias que han comprado una casa hace unos años y ahora no tienen empleo y no pueden responder a sus obligaciones, por eso

apoyamos la línea del ICO», dice Pablo Matos, del Partido Popular.

Pero recuerda el fracaso, en su opinión, de esta iniciativa: «En 11 meses, de 1,4 millones de parados, menos de 11.000 se acogieron a estas ayudas. Es decir, sólo el 2% de los 6.000 millones previstos».

«La respuesta de la ministra fue desconcertante. Según ella, los bancos tienen otros productos que interesan al ciudadano», añade.

Pere Macias también ve compleja esta medida: «El ICO no tiene oficinas y la colaboración con las entidades financieras no funciona».

La falta de datos oficiales lo dice todo al respecto. «Que yo sepa, no existe información pública sobre el impacto que el aval del 50% del crédito por parte del ICO está teniendo sobre los problemas de financiación de las familias», dice José García Montalvo. Y destaca: «Pere

seguramente no sea importante». Pone un ejemplo igualmente clarificador: «En Cataluña se cerró un acuerdo con dos decenas de entidades financieras que se comprometían a comprar las viviendas protegidas cuyos propietarios no pudieran seguir pagando (es como un aval del 100%), pero ni siquiera esta medida ha servido para restablecer el crédito».

Entre los promotores piensan que es pronto para hacer juicios del Plan de Vivienda, pero sí apuntan sus reflexiones a través de su máximo representante. «Será interesante clarificar la línea ICO para las viviendas usadas después de que en el Senado Corredor anunciara la posibilidad de considerar viviendas usadas desde que se terminan hasta 2010», asegura José Manuel Galindo, presidente de la Asociación de Promotores Constructores de España

(APCE). Galindo insiste en una de sus máximas en los últimos meses: «Lo que hace falta es financiación, un plan de vivienda no es otra cosa que un plan de financiación y los bancos tienen una obligación objetiva al respecto».

Por su parte, Julio Gil, economista y codirector del Máster de Dirección de Empresa Inmobiliarias de la UNED, apunta: «En el ámbito de la financiación es imprescindible que se hagan efectivos los acuerdos a los que se ha llegado con las entidades financieras. Sin financiación no se pueden construir ni comprar viviendas».

Convencidos

En el Gobierno están convencidos de la buena marcha de sus iniciativas. «Todos los indicadores demuestran que las decisiones que tomamos al diseñar la política de vivienda del Gobierno y el PEVR 2009-2012 han sido las correctas y las más adecuadas para redimensionar el sector y acompañarlo hacia un nuevo equilibrio», afirma Anunciación Romero, directora general de Arquitectura y Política de Vivienda.

Lejos de acabar ahí su argumento, añade: «Las líneas estratégicas que impulsamos son las que mejor están aguantando la coyuntura adversa y las que ahora están tirando del sector».

Y pone ejemplos: «Así, decidimos fomentar el alquiler y en 2008 creció un 18%; decidimos incentivar la rehabilitación y ya en los ocho primeros meses del año los visados para la mejora de viviendas aumentaron un 10%, y la rehabilitación representa la cuarta parte de la actividad del sector residencial; y decidimos impulsar la vivienda protegida y ésta ya supone un tercio del total de viviendas iniciadas este año».

Los particulares venderán sus casas como VPO

Con la aprobación de un real decreto en diciembre, se permitirá que cualquier persona física o jurídica pueda solicitar la conversión de viviendas libres en casas protegidas. Así lo anunció el pasado miércoles Beatriz Corredor, ministra de Vivienda, en el Congreso.

Hasta ahora, sólo los promotores tenían esta potestad. Pere Macias ha señalado a este suplemento que esa iniciativa se ha producido «porque la han pedido los bancos».

La futura medida también establece la posibilidad de subrogación en los préstamos convenidos por los promotores por parte de las personas jurídicas, es decir, entidades financieras, empresas, etc.

Igualmente se crea la opción de poner en arrendamiento viviendas protegidas destinadas inicialmente a la venta, pero que no hubieran sido vendidas.

La ministra, además, animó ayer a los particulares a que conviertan sus viviendas libres en

protegidas para poder así venderlas «con total seguridad», ya que existe un registro de demandantes de VPO y mayores garantías a la hora de obtener financiación, durante su intervención en los desayunos organizados por Europa Press.

«Esta medida les ayudará a encontrar comprador con total seguridad», dijo la ministra, ya que «la limitación en los precios que sufrirán las viviendas al convertirse en protegidas quedará compensada con

las garantías de demanda y de financiación».

Estas iniciativas, añadió Beatriz Corredor, van dirigidas a facilitar la absorción del excedente de vivienda, consecuencia del exceso de producción de hasta 700.000 anuales, con el objetivo de evitar el crecimiento desmesurado del precio, dentro de «una espiral especulativa».

También señaló que las estadísticas de precio reflejan «una moderación», si bien esto depende de cada zona.



Sobre el alquiler, Gil dice: «Los objetivos del alquiler, marcados a finales del pasado año, debido, entre otras cosas, a la evolución del mercado y a la situación financiera de las empresas, son imposibles de cumplir».

Al respecto añade: «El 40% de las viviendas protegidas no podrán realizarse en régimen de alquiler, pero hay que intentar que se pongan en arrendamiento el mayor número posible de viviendas protegidas».

Este economista recuerda al Ministerio de Vivienda: «Es necesario facilitar la conversión de viviendas libres en protegidas, para ello sería bueno establecer una regulación especial, reduciendo los plazos de protección y otorgando una mayor

«En 11 meses, menos de 11.000 parados se han acogido a la línea del ICO», dice Matos

«Con la rehabilitación no se pueden crear 300.000 empleos», según García Montalvo

financiación y/o unas mayores ayudas a la entrada».

Pablo Matos recuerda que «siendo clave la eliminación del stock, es incomprensible que el Ministerio no sepa cuántas viviendas libres se han hecho protegidas aduciendo que esa información está en manos de las comunidades autónomas».

De la rehabilitación, algo tan importante para revitalizar las ciudades, también hablan en CiU. «Puede dar puestos de trabajo, pero lo primero que hay que hacer es reducir el IVA», opina Pere Macias.

¿Se pueden crear 300.000 puestos de trabajo con la rehabilitación, como anunció Beatriz Corredor? «La respuesta es simple: no», dice García Montalvo. Aunque aclara inmediatamente. «Ahora bien, si pones una cantidad ingente de recursos públicos en subsidiar la rehabilitación, puedes crear tantos puestos como fondos comprometas».

La palabra rehabilitación le suena bien a otro analista: «Si queremos estimular la actividad residencial es necesario llevar a cabo una amplia reforma, también fiscal, para fomentar la rehabilitación, la cual es muy intensiva en mano de obra, pero para ello han de realizarse cambios normativos que trascienden el ámbito de las competencias de un solo Ministerio», apunta Julio Gil.