

ACTUALIDAD

Demoliciones en la UVA de Hortaleza

El Ayuntamiento de Madrid ha aprobado el plan parcial para transformar los 115.612 metros de la UVA de Hortaleza, perteneciente al Instituto de la Vivienda de Madrid. Está previsto demoler 50 edificios y construir 11 nuevos, de entre seis y nueve plantas, para 650 viviendas. Se mantendrán siete inmuebles en la zona perimetral y se rehabilitarán otros 20.— J. C. M.

Rehabilitación de Canillas

La Comunidad de Madrid ha iniciado la última fase de la rehabilitación de Canillas, con la aprobación de un concurso público para adjudicar las obras de urbanización de las calles de este barrio. El Ivima invertirá 2,8 millones de euros en remodelar más de 12.000 metros de superficie, donde se construirán 235 viviendas protegidas en alquiler.— S. L. L.

328 viviendas sociales en Aranjuez

La Sociedad Local del Suelo y la Vivienda de Aranjuez (Savia) ha aprobado el reglamento para adjudicar 328 viviendas protegidas. A través de esta sociedad, el Ayuntamiento promoverá 180 en régimen de venta, de las que



40 se reservan a familias monoparentales con hijos y a las de tres o más miembros. Las 148 restantes serán en alquiler con opción a compra para menores de 35 años. La mayoría se levantarán en dos parcelas de la fábrica AGFA, quedando 48 de las de opción a compra en el PAU de La Montaña.— J. C. M.

Vivienda financia 80 VPP en Madrid

El Ministerio de Vivienda ha autorizado la financiación de 80 viviendas protegidas promovidas por la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Madrid. El préstamo, de casi 6,4 millones, será otorgado por La Caixa.— J. C. M.

A la cola en ruido

Cuando se apruebe el documento de protección frente al ruido del Código Técnico de la Edificación, España será uno de los países europeos con menor exigencia de aislamiento en las casas, según la Asociación Española contra la Contaminación por el Ruido y la Asociación pro Derechos Civiles Económicos y Sociales. La norma permitirá 65 decibelios en impactos, frente a los 60 de Portugal y Francia, con normativas de más de 10 años.— S. L. L.

La especulación más extendida

El 37% de los españoles conoce a alguien que compra una casa para revenderla

C. S.-S. / I. DE LA V.

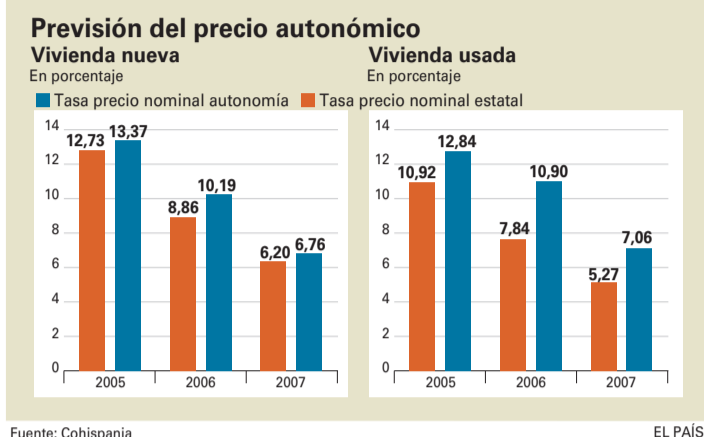
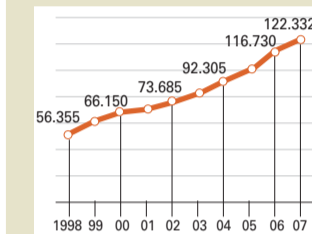
La burbuja ataca de nuevo. ¿Hay o no hay? La OCDE ha vuelto a manifestar esta semana que no hay riesgo de que estalle en nuestro país, mientras el ministro de Economía, Pedro Solbes, declaraba que el precio de la vivienda desacelera su escalada. Y así parece, no sólo a tenor de los datos oficiales, sino de otros como los de la sociedad de tasación Cohispania, que señala que los precios han relajado su subida en 2006 y seguirán haciéndolo en 2007 más todavía.

De hecho, el presidente de la valoradora, Eduardo Serra, ha asegurado que este año en ningún punto de España el precio de los pisos ha crecido por debajo del IPC, algo que sucederá el próximo, pero sólo de forma puntual, pues Serra no prevé una caída de los precios residenciales, sólo encarecimientos inferiores, en concreto una media del 5,78% para el conjunto de España y del 6,88% para la Comunidad de Madrid. Precisamente esta autonomía será la segunda que registre mayores subidas en España, tras Castilla-La Mancha, por el tirón del AVE, sobre todo en Albacete y Guadalajara. La tercera con el mayor crecimiento será Cataluña.

Hipotecas

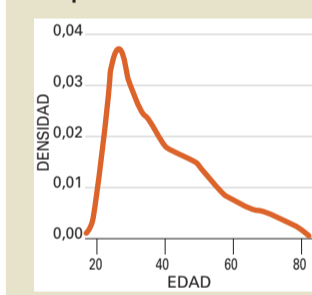
El ejercicio que se avecina también verá un ritmo más lento en la concesión de hipotecas, que pasarán de crecimientos mensuales de 14.000 préstamos a los 5.600 previstos. Murcia y Aragón serán las comunidades donde más créditos se concedan, según Cohispania.

La Asociación Hipotecaria Española ha señalado que si los tipos de interés alcanzan el punto máximo que han tenido hasta ahora en la Unión Europea (el 6,390%), la deuda hipotecaria alcanzará 570 euros anuales para las hipotecas concedidas antes de 1997. Para las contratadas entre ese año y 2001 la subida será de entre 600 y 1.000 euros, y para las posteriores, las más afecta-

**Número mensual de hipotecas de vivienda****Proporción de "especuladores" entre amigos y familiares**

En porcentaje

Ciudades	Estrato socioeconómico
Barcelona 38,1	Alto 51,7
Madrid 32,9	Medio-alto 39,1
Murcia 45,4	Medio 34,2
Coruña 31,7	Medio-bajo 28,2
Valencia 39,2	
TOTAL 37,2	

Distribución de la edad de los compradores de vivienda

Fuente: INE y Cohispania, Jose García-Montalvo (FUNCAS)

das por el aumento de los intereses, de entre 1.100 y 1.650 euros. No obstante, considera poco probable que los tipos suban hasta ese nivel.

Los precios de la vivienda subirán menos del 6% el próximo año

Málaga cae un 8%

En la ciudad de Málaga el precio de las casas ha bajado un 8,2% durante el último año, lo que supone que la vivienda en altura media a la venta cuesta 246.000 euros y tiene 92 metros cuadrados. Una rebaja que está en la línea de la reducción de la superficie (un 4% menos) y del precio del metro cuadrado (un 4,2% menos), según la consultora Aguirre Newman. El más perjudicado ha sido el distrito Centro, por la escasa oferta, porque los pisos se han comercializado sin garajes ni trasteros y porque la puesta en venta de una promoción más barata al resto de la oferta ha contribuido a la bajada de precios en la zona.

Toda vez que el ciclo de precios alcista es más extenso e intenso que los anteriores y está sincronizado con otros países (Irlanda, Australia, Reino Unido,

Estados Unidos) y regiones en las que no coinciden elementos fundamentales —como la reducción de tipos de interés o el aumento de la renta y de la población—, el profesor de la Universidad Pompeu Fabra José García-Montalvo ha realizado una encuesta para medir las expectativas de revalorización que alimentan la burbuja. Publicada por Papeles de Economía Española, de la Fundación de las Cajas de Ahorros (Funcas), en ella analiza la percepción de riesgo de los compradores y la rentabilidad esperada de los activos inmuebles.

La edad en que se compra la primera vivienda es de 34 años. Los encuestados piensan que el aumento del precio de la vivienda es muy superior al de las estadísticas oficiales. Lo duplican. Consideran que la vivienda se revalorizará anualmente un 23,4% en los próximos 10 años. Creencia que convive con la de que, para el 94,5%, está sobrevalorada. ¿En cuánto? Más del 50% en Barcelona y cerca del 50% en Madrid.

Contradicción

La rentabilidad de la compra sobre plano de una vivienda es del 846,6% si se transfiere el derecho de compra antes de formalizar la escritura, según García-Montalvo. Así, no es raro que más del 37,2% conozcan a alguien que, no siendo profesional, ha hecho una operación de compraventa como negocio en los últimos cuatro años.

Aunque la mayoría compra la vivienda para usarla como tal, el 45,3% señala que tuvo una consideración importante en la compra pensar que estaban haciendo una inversión rentable. A la vez, perciben riesgo de bajada de precios. Por ciudades, Madrid es la que aparece como "más peligrosa".

Otras dos motivaciones para la compra de una vivienda son la sensación de que las viviendas subirán de precio en el futuro y la de que no podrá comprar si no lo hace en el momento.

La Once hará pisos en el paseo de La Habana

Un convenio permitiría recalificar suelo, aumentando en 61,3 millones de euros su valor

INMACULADA DE LA VEGA

No faltan ejemplos de que ante un problema de liquidez se opta por darle a la máquina municipal de la recalificación. En este caso se trata de una entidad sin ánimo de lucro, la Organización Nacional de Ciegos (Once). Ha suscrito con el Ayuntamiento de Madrid el pasado 19 de octubre un convenio inicial que permitirá edificar viviendas en parte del solar que ocupa el erróneamente conocido como palacete del Duque de Pastrana. Se trata de la Quinta de San Enrique, declarada Bien de Interés Cultural en 1979. Está en el paseo de La Habana, número 208, de Madrid. La parcela está delimitada por este paseo y las calles de Platerías, Caídos de la División Azul,

Alfonso VIII, María Gilhou, Tahona y Comandante Franco. Unos 34.000 metros cuadrados, con 31.445 metros de edificabilidad en suelo urbano.

La Once, a cambio, transmitirá la propiedad, libre de cargas, al Ayuntamiento, de los edificios de la calle de Quevedo, número 1, y el de la Carrera de San Jerónimo, número 28. Conservará la posesión material durante 18 meses tras producirse la modificación del plan de Madrid. Contribuye así "al Plan de Recuperación del Centro Histórico y su recalificación dotacional". El consistorio ayudará a la Once al "potenciar los recursos para la construcción de la Ciu-



Colegio de la Once en paseo de La Habana. C.M.

dad de los Servicios que proyecta en el citado palacete".

El convenio es previo a la modificación del Plan General de 1997. En ésta se propondrá dividir en dos el ámbito y considerar urbano no consolidado parte de

este suelo urbano. Quedaría, por un lado, una parcela de 10.400 metros, con 13.000 metros de edificabilidad para residencial libre, y otra para la citada Ciudad de Servicios, destinada a uso cultural y para servicios administrativos. Son 23.555 metros, con 37.604 metros de edificabilidad máxima.

El proyecto tiene el visto bueno de la Comunidad de Madrid y de la comisión de protección del patrimonio CIPHAN. Se estima que el Ayuntamiento recibirá por los dos edificios y cesiones lucrativas 18 millones de euros y que esta propiedad de la Once aumentará su valor en 61,3 millones de euros.