

ACTUALIDAD

Plan Joven

El 24 de enero se sortean en Torrelodones 37 viviendas en alquiler con opción a compra del Plan Joven, que se encuentran en avanzado estado de edificación. El 31 de enero serán 26 las viviendas adjudicadas en Campo Real.— S. L. L.

Urbanización de Los Ahijones

El Ayuntamiento de Madrid ha aprobado definitivamente el proyecto de urbanización de Los Ahijones, en el sureste de Madrid. Hecho el replanteo de los terrenos, se podrán iniciar las obras de urbanización, que tienen un plazo de ejecución de 36 meses, sobre 5,7 millones de metros cuadrados en los que se prevén 15.400 viviendas, la mitad protegidas.— J. C. M.

Los pisos usados suben el 5%

La vivienda usada ha cerrado 2006 con encarecimientos, aunque inferiores a los de años precedentes. En Madrid capital la subida media del precio ha sido del 5,2% para situar el metro cuadrado en 4.274 euros; en Barce-



lona ha sido más pronunciada, del 8,2%, hasta los 4.865 euros por metro, y en Valencia, todavía más alta, del 9,4%, hasta situar el coste en 2.747 euros por metro, según el portal Idealista.com.

Solicitudes de VPP en Tempranales

Hasta el 30 de marzo, los vecinos de San Sebastián de los Reyes podrán recoger las solicitudes para el sorteo de 1.590 viviendas protegidas (VP) en el nuevo sector de Tempranales. El plazo de entrega acaba el 13 de abril. El 70% de los pisos será para jóvenes de 18 a 35 años. Por otra parte, el Consistorio ha sacado a concurso cuatro parcelas del ámbito para 383 VP.— J. C. M.

Hipoteca joven

Por segundo año los jóvenes madrileños de entre 18 y 35 años podrán beneficiarse de la Hipoteca Joven, fruto del convenio entre la Comunidad de Madrid y Caja Madrid. Son préstamos con un plazo de amortización de hasta 40 años, un tipo de salida del 3,79%, sin comisiones y que pueden ofrecer hasta el 100% del valor de tasación. La entidad se compromete a formalizar 8.000 operaciones en 2007, después de conceder 14.012 en 2006 por un importe de 2.938 millones de euros.— S. L. L.

Las cuentas del Consistorio no salen

El Ayuntamiento de Madrid sólo ingresó 260 millones de euros por venta de suelo en 2006, frente a los 500 millones previstos

J. C. M.

En su afán por reducir la deuda, que superará los 6.000 millones de euros a finales de 2007, el Ayuntamiento de Madrid planteaba en su Plan Económico-Financiero la obtención de 1.540 millones de euros por la enajenación de suelo municipal entre 2006 y 2008. Pero las cuentas empiezan a no salir. De los 20 concursos convocados durante el pasado ejercicio sólo se adjudicaron nueve, quedando desierto los 11 restantes, con lo que de los 503 millones previstos tan sólo se han obtenido 261 millones. La previsión de ingresos por este concepto en 2007 y 2008 se eleva a 514 y 522 millones de euros, respectivamente.

Y podía haber sido peor, de no ser por los 100 millones que pagó Metrovacesa por una parcela del nuevo enclave industrial-terciario que se desarrolla junto a la autovía de Burgos (A-1), entre los PAU de Sanchinarro y Las Tablas. Un ámbito donde la inmobiliaria presidida por Joaquín Rivero tiene en marcha uno de sus principales proyectos, la Ciudad Empresarial Adequa, en los terrenos comprados a Renault.

Sin comprador

Entre los concursos desiertos, destaca el escaso interés despertado por las parcelas de uso terciario puestas a la venta en Montecarmelo el pasado mes de julio, cuando sólo se adjudicaron dos de las seis licitadas, o la nula aceptación que tuvieron las fincas



El Ayuntamiento sólo adjudicó nueve concursos. RAÚL CANCIO

Parcelas enajenadas durante 2006

Parcela	Precio adjudicación (Mill. euros con IVA)	Incremento sobre licitación (%)	Adjudicatario	Edificabilidad (m2)
"Almacenes Manoteras"	44,66	50,00	Gestesa	12.500
"Perla Oeste"	8,18	55,47	I. Chamartín	3.354
"Lenguas Oeste"	8,29	81,89	Pryconsa	3.750
"Bulevar Arroyo Pinos"	27,85	89,93	Vallehermoso	5.687
"Añafil"	17,46	101,29	Vallehermoso	5.329
"Cocherón Villa Oeste"	28,04	69,06	I. Chamartín	10.181
PAU Montecarmelo	9,18	=	CP Promotora	4.000*
PAU Montecarmelo	20,65	12,44	Levantina de Explotaciones Residenciales	8.000*
"Industrial Ctra. Burgos"	100,83	23,28	Metrovacesa	35.000*
TOTAL	261,16	60,29		

(*) Terciario o industrial. El resto es residencial

Fuente: Elaboración propia con datos del Boletín del Ayuntamiento de Madrid

EL PAÍS

industriales que se ofrecieron en los ensanches de Carabanchel y Vallecas. Tampoco nadie quiso pagar 6,2 millones por la finca de 4.000 metros de Aravaca, con chalé incluido, que sirvió de sede a la sociedad Madrid 2012.

La tendencia a quedar desierto los concursos empezó a atisbarse en 2005, cuando tres de ellos, en Usera y Carabanchel no se adjudicaron y, sobre todo, cayó en saco roto el proyecto de permuta de venta de suelo para vivienda

libre por vivienda protegida. En principio, el Ayuntamiento no recibió oferta alguna por las 29 parcelas libres que incluía, y sólo después de negociar con FCC, Dragados y ACS (Cogesa), consiguió colocar 11 de ellas, obteniendo 71 millones de euros y 449 pisos protegidos en Las Tablas y Montecarmelo. Las 10 parcelas restantes fueron cedidas a la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo (EMVS) para la construcción de 678 viviendas.

Falacias populares de la vivienda

El ciudadano alimenta sus expectativas con creencias erróneas

C. S.-S.

La escalada del mercado residencial parece no tener fin y se asienta, más que en fundamentos económicos, en las expectativas de los compradores. Pero los ciudadanos manejan lo que el catedrático de la Universidad Pompeu Fabra José García Montalvo denomina falacias populares, como son la creencia de que el precio de la vivienda no puede bajar, que las ciudades que tienen poco suelo para edificar son en las que los precios suben más deprisa, que la inversión en vivienda es más rentable que la Bolsa a largo plazo, que el precio del suelo fija el coste de los pisos, que los pre-

cios residenciales tienen que seguir subiendo para converger con Europa o que el extranjero continuará comprando casas en España alentado por los precios, cuando en realidad es un inversor que se está retirando del mercado.

Propuestas

García Montalvo propone una serie de medidas que podrían poner coto a la temida burbuja inmobiliaria. Entre ellas, eliminar la desgravación fiscal a la vivienda, "ya que son 4.000 millones de euros que van directamente al bolsillo del promotor", que se propicie el alquiler para los jóvenes, en vez de la compra; dejar tranquilo el suelo, puesto

que la ley de 1998 no ha servido para elevar su precio, y la norma que ahora está en el Congreso significará una reducción de la oferta. A lo que el gerente de la Universidad de Alcalá de Henares, Julio Rodríguez López, añade que se debe equiparar fiscalmente alquiler y propiedad.

Rodríguez prevé que si en 2007 los tipos de interés alcanzan el 4%, el mercado residencial se verá afectado, "porque es ahora cuando la gente empieza a notar la subida de casi el 15% en sus cuotas", explica. Este año, el volumen de casas iniciadas en España se situará en unas 700.000 o 750.000, y los precios podrían subir algo más del 2%, añade.

La batalla de los 'sin techo'

L.L.P.

La irrupción del colectivo de los *sin techo* Los Hijos de Don Quijote en París, y esta semana en Barcelona, ha acabado por abrir de una tacada el debate del derecho a la vivienda. No sólo los jóvenes tienen crudo el acceso a un piso. Hay quien no tiene más opción que dormir en la calle o en un albergue. Las reivindicaciones y acampadas del colectivo Sin Domicilio Fijo dieron su fruto, y el primer ministro francés, Dominique de Villepin, anunció que se universalizará de forma progresiva el derecho a la vivienda para que en 2012 ya pueda reclamarse ante un juez. Todo ello en el contexto de unas próximas elecciones presidenciales.

"Hace falta encontrar soluciones para que no haya gente condenada a vivir en la miseria", aseguró Amso Prieto, del movimiento francés. Guillem Carbajosa, de origen valenciano, recordó que hasta ahora el derecho a una casa existía de forma teórica, pero no en la práctica. Francia es el segundo país europeo, tras Escocia, que planteará en su legislación la universalización de la vivienda como otra pata del Estado de bienestar, como la educación o la sanidad.

A la cuarta promoción va la vencida

S. L. L.

Cuando se trata de adquirir vivienda nueva, el comprador visita una media de cuatro promociones antes de decantarse finalmente por una. No es para menos, con el fuerte desembolso que supone una casa en propiedad, sobre todo en Madrid. Así, antes de dar el sí que quiere, el comprador tiene en cuenta cuestiones como la ubicación, la distribución, la orientación, las condiciones de pago y los servicios de la zona, según un estudio realizado por el Observatorio Edival de la Vivienda.

También se toma su tiempo a la hora de trasladarse a la vivienda, sobre todo cuando el adquirente es un joven con menos de 30 años. "En total, tardan unos 130 días en habitar la casa, lo que supone un mes más que el resto de compradores", dice el estudio. No es algo deseado. Los jóvenes permanecen en casa de sus padres hasta que recuperan cierto desahogo económico.

Los más rápidos son los compradores que superan los 40 años de edad, que tardan una media de 96 días en estrenar la vivienda nueva. En este caso, la urgencia es mayor porque habitualmente han puesto en venta o en alquiler la anterior y necesitan desalojarla cuanto antes.