

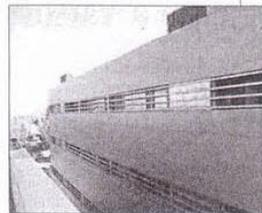
## ACTUALIDAD

## 65.000 edificios con TDT

Las antenas de 65.000 edificios ya se han adaptado a la Televisión Digital Terrestre (TDT), lo que supone que la nueva televisión ya puede verse en 2,5 millones de hogares, según adelantaron responsables del sector en las I Jornadas Profesionales del Audiovisual. En los últimos meses se han vendido 1,1 millones de sintonizadores de TDT, que permiten acceder a los nuevos canales, así como visualizar los existentes con mejor calidad de imagen y sonido. Cuando está aterrizando la TDT ya asoma un nuevo formato de mayor calidad, la Televisión de Alta Definición (HDTV). —S. L. L.

## Sorteo de 28 VPP en Pozuelo

La Sociedad Urbanística Municipal de Pozuelo de Alarcón (Sumpasa) sorteará el 9 de junio 28 viviendas de protección pública de la promoción Miradores IV, en el número 8 de la avenida de España. Un total de 2.961 solicitantes optarán a estos pisos, de los que uno será para el cupo de movilidad reducida. Otros 366 pisos (158 en alquiler con opción a compra) se sortearán antes del fin de la legislatura. — J. C. M.



## Tres ZRI en Madrid y Aldea del Fresno

La Comunidad de Madrid ha declarado tres nuevas Zonas de Rehabilitación Integrada, dos en la capital y una en Aldea del Fresno. La primera afecta al conjunto urbano situado en el número 67 de la calle de Antonio López, formado por 334 viviendas. En el distrito de Puente de Vallecas se incluyen los inmuebles ubicados entre la avenida de Pablo Neruda, 27-29, y la calle de los Riojanos. También podrán acogerse a las ayudas los propietarios de las 36 viviendas en el número 7 de la carretera de Madrid, en Aldea del Fresno. — J. C. M.

## Hogar digital a escala real

El hogar digital accesible se ha construido a escala real y se ha instalado en la Universidad Politécnica de Madrid. La casa, de 90 metros, dispone de sistemas de simulación de presencia, conexión a Internet de banda ancha desde cualquier habitación, control de los aparatos domésticos. Su puesta en marcha corre a cargo de la UPM, el Colegio Oficial de Ingenieros de Telecomunicación y un consorcio de 11 empresas. —S. L. L.

## Una norma en cuentagotas

La Ley del Suelo restará financiación y encarecerá la vivienda, según los promotores

C. S.-S.

Pocas reacciones ante el anteproyecto de Ley del Suelo. Aprobado el pasado viernes por el Consejo de Ministros para remitirlo a los grupos políticos, administraciones y al sector inmobiliario, hasta el miércoles, fecha de cierre de estas páginas, no colgaba en la web del Ministerio de Vivienda ni se había enviado a las administraciones públicas y representantes del sector inmobiliario para someterlo a consulta, tal y como se anunció tras su aprobación. También han sido pocos los cambios en su paso de borrador a anteproyecto, con lo que los agentes consultados esperan que varíe más en su tramitación parlamentaria.

El anteproyecto, cuyo objetivo es frenar la especulación en el mercado del suelo, mantiene varios de los puntos que han despertado mayor polémica: que el 25% de los terrenos de cualquier desarrollo urbanístico se destinen a viviendas de protección pública —“que podrá ser inferior para determinados municipios o actuaciones, siempre que sean de reforma o de mejora de la urbanización existente...”, dice el texto—. Que la horquilla de la cesión obligatoria de suelo a los ayuntamientos oscile entre el 5% y el 15%, pudiendo llegar hasta el 20% en casos concretos; que la clasificación del suelo se simplifique a rural y urbanizado y que las valoraciones que se realicen de acuerdo a la situación real del terreno, no a sus perspectivas de revalorización una vez urbanizado. Cuestiones que afectan de lleno a las competencias de las comunidades autónomas, algunas de las cuales ya han amenazado con la presentación de recursos de inconstitucionalidad a la futura ley.

Los empresarios señalan que estos recursos generarán inseguridad jurídica. Y no sólo eso, la ley supondrá un aumento de los



El precio del metro cuadrado en España es de 267 euros. CLAUDIO ALVAREZ

costes, sobre todo por la ampliación de la horquilla de cesión hasta el 20% y por la obligatoriedad del porcentaje de vivienda protegida y, en mucha menor medida, por los nuevos estudios que se introducen de cara a la urbanización del suelo. “Un encarecimiento seguro en los precios de la vivienda. Y, aunque compartamos el objetivo de evitar la retención especulativa de suelo, la vía elegida para ello no conduce a este camino”, señalan en la Asociación de Promotores Constructores de España (APCE).

## Menos financiación

José Manuel Galindo, secretario de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (Asprima), señalaba el pasado martes en el V Foro Inmobiliario, organizado por el Instituto de Empresa y Aguirre Newman, que con la nueva ley, los promotores tendrán más problemas para obtener financiación bancaria, ya que las entidades financieras, ante la posibilidad de que un suelo sea expropiado, serán más reticentes a aportar los mismos recursos que hasta ahora debido a esa incertidumbre. Para los promotores inmobiliarios este mar-

## El precio de suelo urbano

	Precio medio 2005 en euros/m <sup>2</sup>	% de var. anual 2006-2005
ANDALUCÍA	229,0	18,4
ARAGÓN	223,0	6,9
ASTURIAS	233,0	-12,3
BALEARES	278,7	9,3
CANARIAS	315,9	10,5
CANTABRIA	163,8	31,5
CASTILLA Y LEÓN	132,9	9,2
CAST.-LA MANCHA	146,6	23,5
CATALUÑA	290,3	12,6
C. VALENCIANA	374,1	29,4
EXTREMADURA	146,7	6,6
GALICIA	228,4	-3,7
MADRID	585,0	13,0
MURCIA	284,3	3,9
NAVARRA	169,8	11,4
PAÍS VASCO	362,3	5,4
LA RIOJA	271,1	-3,2
CEUTA Y MELILLA	597,7	5,5
ESPAÑA	267,3	8,1

Fuente: Ministerio de Vivienda EL PAÍS

co legal crea incertidumbres que se traducen en nuevos riesgos.

“Hasta la fecha han financiado muchos proyectos y menos empresas, justo lo contrario de lo que sucederá ahora, con el consiguiente aumento de los costes. Se producirá un proceso de concentración, ya que las empre-

sas sin solvencia no podrán acceder a la financiación. Habrá menos financiación y será más cara”, añadió Galindo.

Los objetivos que persigue el anteproyecto, de acuerdo a la ministra, María Antonia Trujillo, son fortalecer la participación ciudadana (todos los instrumentos de ordenación del suelo —incluidos los convenios— se someterán a información pública durante un plazo “que nunca podrá ser inferior a 20 días”, dice el texto, aunque serán las autonomías las que lo establezcan; y si no se cumple este deber, los planes serán nulos de pleno derecho). Así como dar transparencia al mercado mediante la creación de un sistema de información urbana, valoraciones objetivas y a través del derecho de reversión al pro-

## El sector espera modificaciones al anteproyecto de ley aprobado el viernes en su tramitación

pietario de los terrenos expropiados para unos fines que no se han cumplido transcurridos 10 años. “Para conseguir un mercado más eficiente y menos inflacionario no habrá recalificaciones subjetivas”, según Trujillo, y los propietarios del suelo tendrán derecho a participar en la urbanización y en las plusvalías.

Otro objetivo es la sostenibilidad, que se conseguirá mediante la evaluación y seguimiento de los planes, que incluirán un mapa de riesgos y los pertinentes estudios hidrográficos, de costas e infraestructuras, además de una memoria de sostenibilidad económica. Así como “equilibrar la distribución de las plusvalías” mediante el porcentaje de viviendas protegidas y la cesión municipal, entre otros.

## Tres años para vender

Los precios de la vivienda subirán un 8,3% en 2006 y la oferta descenderá un 24,5% en 2007

I. DE LA V.

Moderación, leve enfriamiento y otros calificativos equivalentes empleó —para conjurar la posibilidad de explosión de la burbuja, Fernando Rodríguez y Rodríguez de Acuña— en la presentación del anuario estadístico inmobiliario elaborado por la consultoría que preside, RR de Acuña y Asociados.

En 2005, detecta 715.000 viviendas iniciadas, con un stock de más de 600.000, casi 1,7 millones de hipotecas y una subida de precios de un 12,85% respecto a 2004 (año en que subió un 18%). Para 2006, prevé un 8% de aumento y un 6% para 2007 en los precios, descartando una caída sustancial en 24 meses, salvo “en productos marginales altos y en áreas donde ya se está produciendo”. Concretamente en Madrid capital, detecta un es-

## Tendencia hacia la moderación

% de variación anual	2005	2006**	2007**
Oferta de vivienda nueva (714.799) *	3,44	-8,65	-24,54
Demanda de vivienda nueva (498.240) *	-3,01	-10,15	-4,59
Stock de vivienda nueva (644.205) *	50,27	21,88	2,17
Esfuerzo financiero	12,25	14,08	6,41
Precio medio ponderado	12,85	8,29	5,90
Precio de la viv. libre M. de Vivienda (1824 euros/m <sup>2</sup> ) *	12,89	-	-
Tiempo medio de venta (24-30 meses) *	25,14	12,50	-4,91

Fuente: RR. de Acuña y Asociados EL PAÍS

tancamiento de ventas en la mitad norte y aumentos de precios de un 8% o 9%, inferior a la media metropolitana situada en un 11%, y una caída en ventas reales fuerte para productos de más de 600.000 euros.

Otro de los síntomas de enfriamiento es que el tiempo medio de venta de una promoción se estima entre 2,5 y 3 años para 2006, mayor que los 24-30 meses detectados para 2005, debi-

do más que a la continua moderación de la demanda al fuerte crecimiento de la oferta. Y a ésta le pondrán freno los promotores que recogen ahora beneficios récord gastados hace tres años. Si en 2005 aumentó un 3,4% la oferta, para 2007 se espera un descenso de un 24,54%.

Prudencia aconsejaron también para y por el mercado hipotecario con crecimientos inferiores al año anterior porque “una

cosa es el saldo y otra el número de operaciones: buena parte son refinanciaciones cada vez más frecuentes, con alargamiento de plazos y/o para afrontar otros bienes de consumo”. En siete de las capitales se ha estancado o disminuido el número de créditos firmados. Y según RR de Acuña seguirá moderando el crecimiento por el enfriamiento de la demanda, desincentivada por la subida de tipos de interés. Como telón de fondo, el precio del crudo y el descenso del consumo.

En las áreas metropolitanas se mantiene el número de casas iniciadas y aumentan los tiempos de venta un 20% mientras las hipotecas crecen un 9%, por debajo del 18% nacional. La demanda seguirá disminuyendo y estaría produciéndose un nuevo embalsamiento. En la costa disminuye el número de casas iniciadas y la demanda extranjera.