

# Los promotores inmobiliarios muestran su "decepción" a la ministra

## Trujillo garantiza que "escuchará" a los afectados por el Plan de Vivienda

Los promotores se mostraron ayer "decepcionados" por el borrador del Plan de Vivienda y expresaron su malestar a la ministra, María Antonia Trujillo. La titular de Vivienda garantizó que se "escuchará a todos los afectados" para intentar consensuar el plan.

C. CABALLERO Madrid

Los promotores inmobiliarios aprovecharon ayer una mesa redonda celebrada en el marco del Salón Inmobiliario de Madrid para exponer su "preocupación" ante los detalles del nuevo Plan de Vivienda para el periodo 2005-2008.

Rafael Santamaría, vicepresidente de la Asociación de Promotores Constructores de España (APCE) y responsable de los empresarios madrileños, calificó de "desalentadora decepción" el borrador del plan. Además, se quejó de que "se otorgue a las comunidades autónomas la competencia para elevar el precio del módulo de las viviendas protegidas".

Santamaría utilizó, sin embargo, la competencia de las comunidades como argumento para criticar el plan de extender la calificación de VPO a toda la vida útil del inmueble para evitar la especulación con su venta. En opinión del empresario, "esto crea un conflicto entre el Gobierno y las comunidades autónomas, que son quienes tienen las competencias". [En realidad, el Ejecutivo tiene potestad para fijar las directrices, y las comunidades

deben adaptar sus normas, como ya hicieron bajo el mandato de Francisco Álvarez Cascos].

Otro punto sobre el que la patronal se mostró en desacuerdo es el mecanismo de transmisión de las viviendas protegidas. El Plan de Vivienda elaborado por el equipo de Trujillo prima a determinados colectivos, como a las víctimas de la violencia doméstica o a quienes aduzcan razones de movilidad laboral, en la venta de la vivienda protegida. Facilidades que, en opinión de Santamaría, "crean desigualdades entre los ciudadanos".

La ministra recaló, por su parte, que "el plan está sus-

### La patronal APCE presentará hoy sus alegaciones en el ministerio

tentado en el diálogo y en la participación de todos los sectores implicados en este mercado". "Somos un Gobierno que basa sus acciones en la interlocución", aseguró María Antonia Trujillo.

La titular de Vivienda señaló que "el Gobierno tiene comprometido suelo público para construir 28.000 VPO en los próximos años" y subrayó la intención de crear un parque de viviendas protegidas "estable", con diferentes tipologías de casas adaptadas a las necesidades de la sociedad española.

Trujillo aseguró, además, que el nuevo plan "no implica ninguna preocupación", sino un incremento de ac-



La ministra de Vivienda, María Antonia Trujillo. MANUEL CASAMAYÓN

### PROPUESTAS DEL PLAN VPO para rentas medias y alquiler

● **Vivienda protegida de precio concertado para familias con rentas comprendidas entre los 35.000 y 42.700 euros anuales.** Ésta es una de las medidas estrella del borrador que Trujillo ha hecho llegar a los empresarios. Esta nueva tipología sería hasta un 20% más cara para hacer su construcción más atractiva al promotor.

● **Aumento del módulo.** Es la principal reivindicación de las promotoras, porque dada la bo-

nanza del mercado libre y los costes del suelo, los constructores aseguran que la VPO no es rentable. Las comunidades tendrán margen para subir o bajar ese precio básico, que se actualiza un 2%, según sus necesidades.

● **Más alquileres.** Junto con la vivienda de precio concertado, ésta es la otra gran apuesta del nuevo programa. Además de las ayudas previstas para propietarios e inquilinos, el plan prevé

fuertes incentivos a la construcción de vivienda para arrendar. El Estado se compromete a financiar hasta el 30% de su promoción para lograr que los alquileres sean asequibles.

● **Actuaciones financiadas.** El plan establece que sólo las promociones que se ajusten a los criterios fijados por el Ministerio obtendrán financiación, por lo que las regiones del PP ya han amenazado con recurrir al Tribunal Constitucional.

tuciones. Y pidió la colaboración de todos los implicados para llegar a un consenso en torno al nuevo plan.

En respuesta a las quejas de los promotores, la ministra recordó que el plazo para

presentar alegaciones finaliza mañana y garantizó que "se escuchará a todos".

La Comisión de Vivienda de la APCE se reunió ayer mismo para redactar sus alegaciones al borrador del

Plan de Vivienda y tiene previsto presentarlas hoy. A pesar de las críticas, Rafael Santamaría se mostró confiado en que la titular de Vivienda recogerá sus propuestas para el nuevo plan.

"Se acabó la escalada de precios"

Aparcado el debate sobre si hay o no burbuja inmobiliaria, los expertos prefieren debatir acerca del momento en el que comenzará la anhelada desaceleración de precios. Según los consultores de la firma R. R. de Acuña y Asociados, la ralentización ya ha llegado y derivará en un descenso de la demanda y un aumento del plazo de venta de los inmuebles. Ello provocará un incremento de los 'stocks' de casas que quedan sin vender.

Según sus cálculos, el precio medio de la vivienda subirá este año entre un 9% y un 12%. No descartan, sin embargo, incrementos puntuales del 14% que no evitarán que el mercado registre una "moderación" de entre tres y ocho puntos porcentuales respecto al encarecimiento del 17,4% alcanzado en 2004.

El informe augura una desaceleración "más acusada" aún para 2006, año en el que calcula que los precios de los pisos aumentarán entre un 6% y un 8%.

En opinión de la firma consultora, la corrección no se producirá como consecuencia de "la puesta en marcha de grandes políticas, que quizá habría que haber adoptado antes", sino por la evolución del propio mercado, ya que los precios alcanzados por la vivienda han comenzado a "estrangular a la demanda".

En concreto, atribuye la ralentización de precios al descenso de demanda y la consiguiente dilatación del periodo medio de venta. Según Fernando Rodríguez, presidente de la sociedad: "se ha acabado la actual escalada de precios" o, dicho en otros términos, "el actual ciclo alcista del mercado inmobiliario ha tocado techo".

## Las ventas y los precios de las casas vuelven a dispararse en Estados Unidos

ANA B. NIETO Nueva York

En contra de lo previsto por los analistas, las ventas de casas de segunda mano se dispararon el mes pasado en Estados Unidos y alcanzaron un ritmo de crecimiento récord. En abril, las ventas de este tipo de viviendas aumentaron un 4,5% sobre marzo, anotándose un crecimiento anual de 7,18 millones de unidades. En todo el año 2004 se vendieron 6,78 millones de este tipo de casas.

Estas cifras fueron hechas públicas ayer por la Asociación Nacional de Agentes Inmobiliarios (NAR, en sus siglas en inglés), que además señaló que los precios han su-

bido una media del 15,1% respecto al mismo mes de 2004. Se trata de la mayor subida en 25 años y está precedido por un incremento persistente de los precios en el sector. Según la agencia estatal Ofheo, en los últimos cinco años el precio de las casas ha subido una media del 49,7%.

"Este nuevo récord es inesperado, pero también lo es que los intereses hipotecarios estén por debajo de lo previsto" (5,71% en el de 30 años), declaró ayer el economista jefe de la NAR, David Lereah.

El presidente de la asociación, Al Mansell, explicó que "el mercado habla del valor de la vivienda como inversión sólida a largo plazo".

Y esa es la tendencia que se detecta: una huida de los mercados de valores al sector inmobiliario. Un reciente estudio de la NAR revela que el 23% de todas las casas compradas en 2004 lo fueron por motivos de inversión y en algunas zonas del país donde el mercado está recalentándose con fuerza son particulares de clase media los que están tras estos porcentajes. Muchos ciudadanos han decidido endeudarse para revender y sacar plusvalías.

A pesar de que cada vez más inmobiliarios insertan en los contratos cláusulas que dificulten la reventa en seis meses, la tendencia de comprar e inmediatamente re-

vender crece. Según un informe que acaba de hacer DataQuick Information Systems para USA Today el 3,7% de las reventas de casas se hace apenas tras la compra frente al 2,4% de hace cinco años.

El endeudamiento ha disparado las alarmas de los reguladores bancarios y la Fed que van a emitir reglas para controlar el crédito. En estas instituciones hay una cierta preocupación por la emergencia de nuevos productos crediticios como la hipoteca de "solo interés" (los primeros años y coincidiendo con los bajos tipos, se pagan solo intereses y luego el principal). Alan Greenspan, que nunca

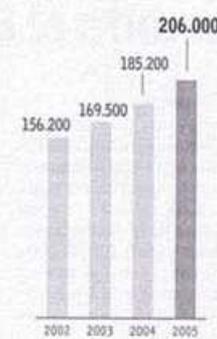
### La vivienda usada en EE UU

VIVIENDAS VENDIDAS  
Ritmo de crecimiento anual en miles



Fuente: National Association of Realtors

PRECIOS  
En dólares



Cinco Días

ha querido hablar en términos de burbuja para describir la situación de la vivienda, aseguraba el viernes que "hay cosas que sugieren como mínimo que hay algo

de espuma en este mercado". El presidente de la Reserva dijo que no hay una burbuja nacional pero sí locales y señaló que espera que los precios "se calmen".