

ECONOMÍA

Los promotores no han pasado a VPO ni el 0,6% del 'stock' de pisos

FRACASO/ La medida estrella del Gobierno para eliminar el excedente de las inmobiliarias sólo afecta a 6.000 casas al año. Por eso, estas ventajas se amplían ahora a los particulares y a las filiales de la banca.

J.M. Lamet. Madrid

En España hay alrededor de un millón de pisos nuevos sin vender. "Un desperdicio que este país no se puede permitir", como ha resumido la ministra de Vivienda, Beatriz Corredor. Para evitar que semejante sobrante de ladrillo triture las escasas expectativas de recuperación inmobiliaria, el Gobierno puso en marcha un plan. "Los promotores de viviendas libres que hubieran obtenido una licencia de obras previa al 1 de septiembre de 2008, podrán solicitar su calificación como viviendas protegidas, para venta o alquiler", reza el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación. La iniciativa se ha prorrogado a 2010, y se ha ampliado a los particulares y a las personas jurídicas, sobre todo para beneficio de las filiales de la banca.

El sector aplaude el ímpetu dinamizador de Corredor, pero el éxito de la medida ha sido ínfimo: no se ha convertido en VPO ni el 0,6% del excedente de pisos de los promotores. A la buena intención del Gobierno no le acompañan expectativas halagüeñas. Corredor transmitió a los promotores, en una reunión privada, que el objetivo inicial aportado a las autonomías era convertir 24.000 pisos libres en protegidos en los cuatro años de vigencia del plan, según ha podido saber EXPANSIÓN. Es decir, a una media de 6.000 pisos (0,6% del stock) cada año, augurio que no se está cumpliendo.

El fracaso de la medida tiene un efecto de segunda vuelta, la escasa contribución a la tarea de sumar 150.000 viviendas protegidas (VPO) al año por la vía del Plan Estatal,



La ministra de Vivienda, Beatriz Corredor, en una imagen reciente. Detrás, Juan José de Gracia, Coordinador de Vivienda del Ayto. de Madrid.

como prometió el presidente Zapatero y como reflejaba el programa electoral del PSOE. Pero las previsiones del propio plan están muy alejadas de esa cifra.

El Gobierno hará poco más de un tercio de las VPO prometidas, como adelantó este diario el 2 de julio. De hecho, 2009 se quedaría en un 38% de lo prometido.

El mal es de muchos, aunque no sea eso un consuelo válido. Otras administraciones -autonómicas en este caso- están fracasando también en la puesta en marcha de planes similares. Son los casos de

Corredor transmitió a los promotores que prevé convertir 24.000 pisos libres en VPO en 4 años

Madrid, Cataluña, Andalucía y Murcia, entre otros. Para muestra, un botón: los últimos datos disponibles de la región que preside Esperanza Aguirre arrojan un panorama incierto, ya que sólo 24 pisos del mercado libre se convierten en VPO al mes.

El subdirector general del Instituto de Práctica Empresarial (IPE), José Antonio Pérez, señala que "el stock no se drenará hasta dentro de cinco años". Opinión que comparten BBVA y UBS. Así, la economía se vería abocada a una recesión más alargada. "Si el stock se empezase a vender ya, se crearía un fuerte efecto en otros sectores".

El Ministerio de Vivienda es consciente de que la conversión de pisos libres de los promotores en inmuebles protegidos no va a mejorar.

Por ello, la Sociedad Pública de Alquiler, dependiente de la cartera que capitanea Corredor, está sacando al mercado del alquiler las más de 25.000 viviendas que le han ofrecido los promotores porque no las consiguen vender.

La VPO siempre se vende

En cuanto a la nueva medida de conversión de pisos libres de particulares y personas jurídicas en VPO, Corredor cree en la máxima de "más vale pájaro en mano que ciento volando", ya que las filiales de los bancos y los inversionistas podrán venderlas "con total se-

Planes similares están fracasando en Madrid, Cataluña, Andalucía y Murcia, entre otras regiones

guridad", pues existe un registro de demandantes de VPO, y con mayores garantías a la hora de obtener financiación.

Además, Corredor ha articulado también, con la ayuda del Instituto de Crédito Oficial, garantías sobre el 50% del importe de las hipotecas de VPO, para tratar de abrir el grifo crediticio.

Otro ejemplo empírico de la falta de empuje de la vivienda de protección oficial en relación a lo prometido y ansiado: una de cada cinco provincias de España no comenzó a edificar ni una sola VPO durante el segundo trimestre de 2009, según los datos del Ministerio. Las 10 desafortunadas son: La Rioja, Ourense, Zamora, Valladolid, Soria, Palencia, Ávila, Teruel, Huesca y Ceuta.

La Ullave / Página 2

La SPA intenta trabajar para Gallardón y fracasa

La Sociedad Pública de Alquiler (SPA), agencia estatal de arrendamientos, busca oxígeno. La última: se ha presentado a un concurso público de una de sus competidoras, la Empresa Municipal, dependiente del Ayuntamiento que dirige Gallardón. Se presentaron cinco compañías privadas y la SPA, que ha perdido, según aseguró ayer el portavoz de Vivienda del PP en el Congreso de los Diputados, Pablo Matos, a EXPANSIÓN. "Resulta casi ridículo que la SPA se presente a gestionar los alquileres de su competidor", agrega Matos, máxime cuando esta sociedad estatal suele criticar la gestión inmobiliaria madrileña, añade.

Suelo

En otro ámbito inmobiliario, el precio del suelo urbano, que supone entre el 40% y el 60% del precio final de las viviendas, cayó un 75% en el tercer trimestre respecto al mismo periodo de 2008, hasta 238 euros por metro cuadrado, según datos del Ministerio de Vivienda. Mientras, Europa informaba ayer de que el sector de la construcción sigue su caída y nada permite prever un cambio de tendencia, informa Ramón Lavín desde Bruselas. Al final del tercer trimestre del año, la construcción cayó en España, respecto al mismo trimestre de 2008, 17,8%, casi el doble de la eurozona, donde cayó 9,8%. Pero esta vez España no es el peor parado de la zona euro: Eslovenia le ha tomado la delantera, ya que en ese país la construcción cayó 24,4%. Los resultados no anuncian mejoras: en el primer trimestre, respecto al mismo trimestre del año anterior, la construcción cayó en España 10,9%, en el segundo 11,6% y ahora ha sido 17,8%.

Sólo se podrán pasar a viviendas protegidas unas 200.000 casas de particulares con licencia de obra en los últimos dos años

J.M.L. Madrid

El ministerio de Vivienda ha anunciado una nueva medida para proteger más viviendas y ayudar a drenar el stock. Pero han surgido muchas dudas.

¿QUIÉN PUEDE PASAR SU PISO A VPO?

Los promotores ya podían hacerlo durante 2009. Pero ahora Vivienda ha anunciado una prórroga para 2010, y la ha hecho extensiva a los particulares y las empresas

que posean pisos libres nuevos en venta.

¿CUÁLES SON LOS REQUISITOS EXIGIDOS?

Los inmuebles no podrán superar la superficie máxima legal, que suele rondar entre los 90 y los 110 metros cuadrados. Además, deberán ajustarse al precio máximo establecido para este tipo de inmuebles. Tendrán que ser casas "nuevas". Es decir, sus licencias de obras (visado o

terminación) no podrán tener más de dos años. Y tendrán que ser anteriores a septiembre de 2009. Así lo especifica el borrador del Real Decreto, según ha podido saber EXPANSIÓN. Según cálculos de la consultora R. R. de Acuña para EXPANSIÓN, al final habrá sólo unas 200.000 viviendas que no tengan ya demanda de compra en el mercado libre y que cumplan todos los requisitos.

¿QUÉ VENTAJAS TIENE PARA EL VENDEDOR?

La principal ventaja es que el comprador accederá a unas ayudas y subvenciones públicas, y tendrá un ventajoso acceso al préstamo hipotecario convenido, ya que hay un acuerdo de financiación con la banca. Por tanto, el vendedor gozará de más demanda y podrá obtener liquidez con mayor rapidez, pese a que pueda perder algo de margen.

LA GRAN PREGUNTA: ¿ES RENTABLE?

Para las filiales de la banca, principales beneficiadas de la nueva medida, puede ser una medida atractiva. Para los particulares, algo menos. Por ejemplo, pasar a VPO una vivienda libre en una gran ciudad, como Madrid -con precios más elevados- puede suponer una rebaja excesiva que haga desistir a los inversionistas, como explica Julio Gil, codirector del

Máster Inmobiliario de la UNED. Pero hay zonas donde existen viviendas incluso más baratas que las VPO, y ahí la medida es muy positiva.

¿QUÉ PASA CON LA SUBROGACIÓN?

Las personas jurídicas -sobre todo, filiales de la banca- podrán subrogarse en el crédito promotor y vender la VPO sin que el adjudicatario final pierda las ayudas, como pasaba hasta ahora.