

El alquiler y la falta de ayudas públicas e iniciativa privada marcan el incierto futuro de la VPO



NURIA TRIGUERO

ntriguero@diariosur.es

Promotores y arquitectos plantean revisar el 30% de reserva de suelo obligatoria para vivienda protegida

MÁLAGA. La noticia data de 2006: «Más de 23.000 malagueños participan en el sorteo de VPO». Las fotos muestran el palacio de los deportes Martín Carpena repleto hasta los topes de familias que siguen el proceso como si fuera la Lotería de la Navidad, ataques de histeria incluidos. Compárese la escena con el titular publicado hace sólo unas semanas: «El Ayuntamiento solo logra vender un piso de una promoción de 23 viviendas protegidas».

¿Qué ha pasado en medio de dos escenarios tan opuestos? Obviamente, la respuesta es la crisis, que ha trastocado todos los elementos del tablero de juego. Para empezar, la demanda: con el precio que alcanzaban los pisos en la época del boom, la VPO era una alternativa más que atractiva. Pero ahora el precio de la vivienda libre y de la protegida no difieren tanto: la primera se cotiza en Málaga a una media de 1.487 euros por metro y la segunda tiene un precio fijado en 1.394 euros.

«La VPO en propiedad a día de hoy no tiene demasiado sentido porque la vivienda libre está muy barata, incluso por debajo del precio de la protegida en el caso de algunos pisos de segunda mano», apunta el decano del Colegio de Arquitectos de Málaga, Francisco Sarabia. El gerente del Instituto Municipal de la Vivienda (IMV) de Málaga, José María López Cerezo, no comparte esta opinión: «Se puede comprar una vivienda nueva de 70 metros cuadrados al precio de una VPO, es decir, 107.000 euros de media? Yo digo que en Málaga, no». Para él, el motivo fundamental de la caída de demanda es otro: el empobrecimiento de las familias. «La renta media ha bajado hasta un punto en el que se pierde la capacidad de comprar una vivienda, aunque sea VPO», apunta. Para más inri, conseguir una hipoteca ha sido misión imposible. No pocas promociones de VPO se han quedado sin compradores por la falta de financiación.

Caída de la demanda

Resultado: si en 2006 había más de veinte mil solicitantes de VPO en propiedad en Málaga, ahora apenas pasan de 5.000, según el Registro Municipal de Demandantes de Vivienda Protegida. La demanda se ha trasvasado al alquiler: casi 10.000 perso-

El escenario actual de la vivienda protegida

Precio medio del m² de vivienda libre en Málaga

1.487 €

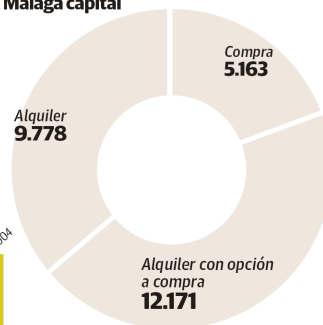
Es el precio medio tasado según la estadística del segundo trimestre del Ministerio de Fomento.

Precio del m² de VPO

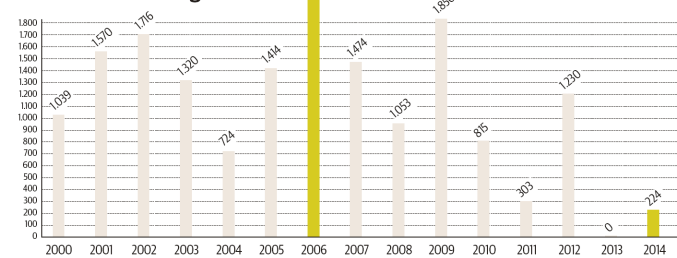
1.394,72 €

Es el precio fijado para la venta de vivienda protegida de régimen general en España.

Demandantes de VPO en Málaga capital



VPO iniciadas en Málaga



Fuente: Ministerio de Fomento e Instituto Municipal de la Vivienda de Málaga

:: SUR

nas en la capital están apuntadas en la lista para conseguir un arrendamiento y más de 12.000, para un alquiler con opción a compra.

La oferta también se ha movido hacia el alquiler. En Málaga, de las promociones de VPO que tiene en construcción el Ayuntamiento, seis son en régimen de arrendamiento y sólo dos en propiedad. Y todos los proyectos son para alquilar también.

Tanto el plan nacional de vivienda como el andaluz van en esta misma dirección. Fuentes de la Consejería de Fomento y Vivienda apuntan: «Los objetivos de la Junta en política de vivienda se han centrado en estos últimos años, caracterizados por la crisis y el ajuste presupuestario, tanto en el fomento del alquiler, a través de la concesión de subvenciones a los inquilinos, como en el impulso de la

rehabilitación del parque residencial existente, poniendo hincapié en la mejora de las viviendas públicas. Es una prioridad con la que continuaremos trabajando en esta legislatura». Palabras que sugieren que la construcción de nueva VPO a iniciativa del gobierno autonómico queda descartada. Para el gerente del IMV, no es una novedad: «La Junta ha construido 50 viviendas en Málaga en quince años».

El IMV recauda un 30% menos en alquileres por las dificultades de pago de los inquilinos

:: N. TRIGUERO

MÁLAGA. El Ayuntamiento tiene un parque de casi cuatro mil viviendas protegidas en régimen de alquiler. En función de los ingresos de los inquilinos y del tamaño del piso, la cuota mensual es de entre 50 y 300 euros, aunque en la mayoría de los casos ronda los 250. La crisis ha hecho que se multipliquen las dificultades económicas de los usuarios

de estas viviendas, que ya de por sí presentan un nivel de renta bajo. «La mayor parte de la gente paga. Podemos tener un 9% de morosidad en el sentido de inquilinos que no pagan porque no quieren. Diferente es el caso de los que se quedan en paro o sufren algún revés económico: con ellos lo que hacemos es establecer facilidades de pago temporales», apunta el geren-

te del Instituto Municipal de la Vivienda, José María López Cerezo, que reconoce que la recaudación en concepto de alquileres ha bajado aproximadamente un 30% por efecto de estas reducciones de cuotas. «No es un dinero perdido, porque los inquilinos se comprometen a devolver lo que han pagado de menos cuando mejore su situación económica», afirma.

En el año 2006 más de veinte mil malagueños querían comprar VPO; ahora son sólo cinco mil

Además, ese «ajuste presupuestario» ha cortado de raíz las subvenciones que antes incentivaban tanto la construcción como la compra de vivienda protegida. Así que los promotores privados ahora huyen de la VPO, mientras los públicos –básicamente los ayuntamientos– tienen que asumir el esfuerzo con fondos propios. El gerente del IMV destaca que desde 2012, el Ayuntamiento ha costeado en solitario la promoción de VPO debido a la falta de ayudas autonómicas. «No fue hasta noviembre de 2014 cuando entró en vigor el nuevo convenio entre el Estado y la Junta, en el que ya por fin se especifican las condiciones para pedir las subvenciones. A principios de este año hicimos las solicitudes y aún no tenemos respuestas», afirma López Cerezo. La incertidumbre sobre las ayudas públicas (que suponen 250 euros por metro cuadrado) condicionan la posibilidad de materializar las algo más de 1.100 viviendas que tiene proyectadas el IMV, casi todas en el sector Universidad.

Reserva de suelo

Ante la ausencia de iniciativa privada y las estrecheces de los promotores públicos, ¿tiene sentido seguir reservando un 30% del suelo residencial para vivienda protegida? El Colegio de Arquitectos plantea la necesidad de revisar esta norma urbanística. «Lo que acaba ocurriendo es que el suelo queda abandonado porque nadie quiere promover VPO y, en algunos casos, eso impide que el resto del suelo se desarrolle», explica su decano. Para el gerente del IMV, pretender fomentar la vivienda social sólo con la reserva de suelo y sin incentivar a los promotores «es complicado».

¿Tiene futuro la VPO en este escenario? El decano de los arquitectos recuerda que el acceso a la vivienda sigue siendo «un problema de primer orden en nuestra sociedad, especialmente para los jóvenes». Pero cree necesario un «cambio de modelos». «Hay que conseguir que sea realmente para la gente con menos recursos y que sea mucho más barata que la vivienda libre. Para eso hacen falta ayudas públicas», apunta, planteando también que el Estado debería implicarse más y «avalan» a los compradores de VPO ante los bancos.

Antonio Vargas, antecesor de Sarabia al frente del Colegio de los Arquitectos, coincide con el gerente del IMV en la misma clave: alquiler. «El futuro pasa por un parque de viviendas públicas en alquiler», apunta el exdecano. «En los países europeos más desarrollados hay un parque público de vivienda brutal. En Berlín, por ejemplo, representa más del 50% de los pisos», opina López Cerezo.