

ARAGÓN

Los efectos de la crisis en la construcción

<<<

La VPO toca fondo en Zaragoza con las cifras más bajas en 16 años

El ayuntamiento aún no ha dado ninguna licencia para vivienda protegida en lo que va de ejercicio

En la ciudad solo hay en marcha actualmente una promoción, aunque otras cuatro se están gestando

RUBÉN LÓPEZ
rlopez@aragon.elperiodico.com
ZARAGOZA

La construcción de vivienda protegida en la comunidad se ha reducido a la mínima expresión en los últimos años, pasando a ser casi testimonial. En Zaragoza, la concesión de licencias de obras se ha frenado en seco y, de hecho, el ayuntamiento aún no ha otorgado ningún visado para este tipo de pisos en lo que va de año (ver gráfico). La caída generalizada del precio de la vivienda libre y el fin de las ayudas a la compra de VPO han provocado que los pisos de protección dejen de ser competitivos. Las constructoras lo saben bien y cada vez apuestan menos por ellos. Actualmente, en la capital aragonesa solo hay una promoción en marcha. Se está levantando en Arcosur, un barrio en el que se está gestando la construcción de otros cuatro bloques.

«A no ser que tengan muy buena ubicación o se trate de viviendas con un valor añadido como por ejemplo las *passivhaus*, la gente se decanta por los pisos libres porque no están mucho más caros y no tienen requisitos administrativos», indica el presidente de la Asociación de Promotores y Constructores de Zaragoza y director general del Grupo Lobe, Juan Carlos Bandrés.

MÁS QUE NUNCA // Esta situación lleva tiempo dejándose notar en la evolución de las licencias de obras y este año más que nunca. No en vano, todos los permisos que ha concedido el Ayuntamiento de Zaragoza en los primeros ocho meses del 2019 han sido para vivienda libre, una tendencia que contrasta con anteriores ejercicios en los que el peso de las VPO era mucho más importante: en el 2009, por ejemplo, representaron el 80% del total de licencias y en el 2010 el 70%. Lógicamente, también han caído los visados para pisos libres. En el 2006, por ejemplo, que fue un año récord, el consistorio concedió 8.940 licencias (la mitad para VPO), mientras que el pasado ejercicio se otorgaron 1.271.

El director del Grupo de Análisis del Mercado Inmobiliario de la Universidad de Zaragoza, Luis Alberto Fabra, destaca que si las VPO han perdido su atractivo es



► Las VPO construidas frente al pabellón Príncipe Felipe, en una imagen tomada en julio del 2016.



El Gobierno de Aragón dice que estudiará en esta legislatura bajar el precio del módulo

► Fuentes del departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda de la DGA indicaron a este diario que a lo largo de esta legislatura se «estudiará» bajar el precio del módulo de VPO. «El precio tasado de estas viviendas es básico para moderar también el de las libres», señalaron las citadas fuentes. Un cambio en este sentido no sería bien recibido por los promotores, ya que indican que los márgenes ya están «muy reducidos». «Si se bajan más los módulos

no se construirán más VPO en la comunidad y ya está», asevera el presidente de la Asociación de Constructores de Zaragoza, Juan Carlos Bandrés. De hecho, el representante patronal asegura que el precio del módulo de la comunidad es «de los más bajos de todo el país». «Aquí se sitúa en torno a los 153.000 euros, mientras que en Valencia ronda los 185.000 y en Madrid se alcanzan hasta los 250.000», señala Bandrés, que también es director del Grupo Lobe.

por el fin de las ayudas y el mantenimiento del precio del módulo (aunque muchas promociones, sobre todo en Arcosur, han tenido que abaratar más sus pisos para darles salida). «Una vivienda protegida de 90 metros con garaje y trastero en Arcosur ronda los 160.000 euros, mientras que una libre en Miralbuena o Parque Venecia no cuesta mucho más», indica Fabra, que apunta, no obstante, que si se están construyendo menos pisos de protección oficial también es porque «los recursos públicos son escasos».

Aunque se han flexibilizado los techos de ingresos, muchas de las restricciones para acceder a una VPO se han mantenido, como por ejemplo los límites de tiempo pa-

ra poder vender en el mercado libre. «En los últimos años la administración ha sido flexible y nos ha dejado vender pisos protegidos a gente que ya tenía una vivienda en Zaragoza, pero ya nos han dicho que se volverá a la situación anterior y no se permitirá», explica Bandrés, que apuesta por «desregularizar» la VPO.

Fuentes del departamento de Vertebración del Territorio, Movilidad y Vivienda de la DGA recuerdan que las viviendas protegidas «están pensadas desde un punto de vista social» y apuntan que los requisitos impiden que se den «elementos especulativos» con las operaciones de compra. «Sirven para garantizar el derecho de igualdad y el requisito de ingresos, por ejemplo, es lo suficiente amplio como para que acceda buena parte de la sociedad», añaden las citadas fuentes.

Por todo ello, desde el departamento se indica que es «necesario» seguir impulsando terrenos para este tipo de viviendas: «La VPO es un modelo que se seguirá aplicando y existen terrenos incluidos en los planes de ordenación urbana para este fin».

APUESTA POR EL ALQUILER // Con todo, la consejería va a centrar sus esfuerzos en fomentar el alquiler ante el aumento de la demanda por parte sobre todo de los jóvenes. «Impulsar estas políticas tiene más sentido porque con menos recursos se puede llegar a más gente», subraya Fabra.

En esta misma línea se manifiesta el presidente del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (API) de Aragón, Fernando Baena: «Mucha gente joven no puede comprarse una vivienda con los sueldos actuales, así que hay que impulsar alquileres de renta limitada».

Además, la DGA también va a trabajar para fomentar la rehabilitación como la mejor forma de apostar por los cascos urbanos consolidados.

La diferencia de precios entre la vivienda libre y la protegida se ha reducido a marchas forzadas en la comunidad desde el inicio de la crisis. Si en el 2007 la distancia media era de casi 1.000 euros por metro cuadrado, al cierre del 2013 se estrechó hasta menos de 60 y ahora ronda los 200, según el Ministerio de Fomento. ≡