



VPO: la calidad empieza más allá de los Pirineos

ALEMANIA, HOLANDA Y FRANCIA TIENEN MODELOS DE CASAS SOCIALES EXPORTABLES A ESPAÑA

MARTA BELVER

Si la Unión Europea fuera una clase y el mercado inmobiliario de protección oficial la asignatura a impartir, el alumno español sería el que tendría que llevarse a casa el boletín con el temido *necesita mejorar*. Alemania, Francia y Países Bajos, que juntos han construido tantos hogares como España en los últimos años, superan notablemente en calidad al sector nacional de pisos financiados con dinero público.

La conclusión la recoge el libro *La vivienda social en Europa*, un proyecto dirigido por el catedrático de la Universidad Politécnica de Madrid (UPM) Luis

«En Europa la vivienda social se entiende como propiedad de la Administración»

De España se envidia la densidad de casas por hectárea, que permite que haya calles con vida

Moya. A su juicio, hay dos aspectos que colocan a España como *farolillo rojo* en esta materia: el régimen de tenencia y el sistema de construcción.

«En Europa, generalmente, la vivienda social se entiende como propiedad de la Administración, por lo que muchos países tienen un patrimonio residencial muy importante», explica el arquitecto, que subraya la importancia del sistema de cooperativas que edifican sin ánimo de lucro en estas naciones, algunas con más de 120 años de antigüedad.

Según explica Moya, se trata de «empresas privadas que gestionan eficientemente el dinero público estatal». Además, los hijos de los cooperativistas «pueden pa-

gar una pequeña cuota para adquirir el derecho a arrendar una de estas casas».

Por otro lado, en estos países «se construye mejor que en España», afirma con rotundidad el responsable de este proyecto de investigación. «En Alemania, por ejemplo, el coste de construcción supone un 50% del precio final [aquí es entre el 20% y el 25%], lo que reduce notablemente los costes de mantenimiento», expone.

Casas sin radiador

Y agrega: «Desde el punto de vista constructivo apuestan también muy fuerte por el medio ambiente y la contención del gasto energético. Son capaces de edificar casas sin un solo radiador, porque tienen un aislamiento total con un buen sistema de ventilación y cogen la energía solar por balcones invernaderos [los miradores españoles]».

Para poder aplicar estos modelos aquí se necesitaría, entre otras medidas, una «mayor reorganización administrativa en relación con la esfera privada no especulativa» y «una mejora en la calidad de la construcción para que sea más industrializada», según las recomendaciones que recoge *La vivienda social en Europa*.

Sin obviar el espinoso asunto de la cultura de la propiedad. De los más de 25 millones de viviendas que componen el parque residencial español apenas un 10% es en régimen de alquiler. De ese 10%, según los cálculos de expertos en el sector, sólo un 2% es propiedad de la Administración.

Luis Moya sostiene que una mentalidad proclive al alquiler podría conseguirse eliminando la desgravación en la declaración de la renta por compra de vivienda y modificando la Ley de Arrendamientos Urbanos, junto a otras medidas más peliagudas como expropiar las casas vacías (en Dinamarca se hace a los seis meses).



Casas sociales en Barcelona galardonadas con el premio FAD de arquitectura. / E. M.

En su opinión, los *peros* que se le pueden poner a buena parte de la construcción residencial en España durante los años del *boom* son «la falta de localizaciones adecuadas, de barrios con equipamientos y de tamaños apropiados para los tipos de demandantes y sus posibilidades económicas». «Si quieres ahorrar energía, no tienes más que hacer viviendas con espacios comunitarios y, sin embargo, en las que se han hecho hasta ahora siguen primando los criterios individuales», subraya también.

¿Y qué envidian en Europa de nuestro sector inmobiliario? La pregunta coge por sorpresa al catedrático de la UPM, pero en seguida destaca «la densidad de viviendas por hectárea, que permite que haya calles animadas,

con vida, aunque también se está perdiendo por la pérdida de peso de los pequeños locales comerciales frente a las grandes superficies».

Concursos de arquitectos

«También les llama la atención que la Administración convoque concursos de arquitectos para diseñar viviendas protegidas que muchas veces han ganado profesionales extranjeros de renombre», refiere Moya tras un par de segundos de reflexión. «Ojalá empleáramos nuestra espléndida capacidad de construcción mejor», concluye el responsable del estudio inmobiliario, en cuya realización ha empleado alrededor de un lustro más su bagaje acumulado durante años de atención a la vivienda.

La ampliación de las cuentas vivienda debe deducirse

I. P.

El presidente de la Asociación de Promotores Constructores de España (APCE), José Manuel Galindo, considera que hubiera sido preferible que la ampliación de dos años del plazo de las cuentas ahorro vivienda hubiera incluido una prolongación de las deducciones fiscales durante ese periodo.

Aunque reconoce que el efecto «inmediato» de esta medida puede ser «desincentivador», el portavoz de la patronal inmobiliaria considera «justo» que se ayude a los que han estado ahorrando y que ahora no pueden acceder a un inmueble porque las entidades de crédito no les conceden una hipoteca.

Los precios y la financiación desaniman la inversión

I. P.

Las expectativas sobre la evolución de los precios de la vivienda y el endurecimiento de las condiciones de las hipotecas «continúan desalentando la inversión residencial», según concluye el Banco de España en su último Boletín Económico.

En ese informe subraya que esta situación ha «desencadenado» el inicio «de un proceso de reestructuraciones de empresas inmobiliarias que añadió severidad al ajuste del sector». Además, señala que las menores inversiones en la compra de vivienda están propiciando también la «recuperación de la tasa de ahorro de las familias».