

## ACTUALIDAD

## Planes de Villavieja y Navarredonda

Los ayuntamientos de Navarredonda y San Mamés y Villavieja de Lozoya, dos municipios de la Sierra Norte, se han cansado de esperar a que la comunidad reactivara y tramitara sus planes generales de ordenación y han decidido revocar la delegación. Habían delegado esta competencia, en julio de 2001 y agosto de 2003, respectivamente, y no se había tomado iniciativa alguna. J. C. M.

## Tasaciones para invidentes

TecniTasa y el Grupo Fundosa, perteneciente a la Fundación Once, han firmado un convenio de colaboración para hacer tasaciones en braille e incorporarán a las tasaciones una valoración de la accesibilidad de



la vivienda. Con los datos, la tasadora realizará un observatorio de viviendas accesibles en determinadas ciudades. S. L. L.

## Rehabilitación integral

El Ayuntamiento de Madrid ha aprobado cuatro nuevas Áreas de Rehabilitación en el centro histórico: Conde Duque, Toledo, Salesas y Santo Domingo. Los cuatro ámbitos albergan casi 23.000 viviendas. Además de la mejora del entorno, unas 2.500 viviendas recibirán ayudas a la rehabilitación entre 2009 y 2012. Podrán percibir hasta el 75% del presupuesto protegido con un máximo de 21.000 euros por vivienda.

## Mil pisos en Tres Cantos

Seis meses después de iniciada la urbanización del sector único urbanizable de Tres Cantos, obras que se prolongarán hasta 2010, FCC ha presentado al Ayuntamiento un plan especial para ejecutar los mil pisos en alquiler con opción a compra ya adjudicados hace un año. A cambio de tramitar la gestión integrada del ámbito, que ocupa 3,3 millones de metros, la constructora obtiene el 35% de la edificabilidad, unos 420.000 metros, incluidos los 291.664 para vivienda protegida. J. C. M.

## Alquiler en Pozuelo

El Ayuntamiento ha puesto en marcha una Agencia Municipal de Alquiler que selecciona futuros inquilinos menores de 35 años y ofrece garantías y asesora a estos y a propietarios que alquilen sus viviendas vacías.

## Tormenta perfecta o dos años malos

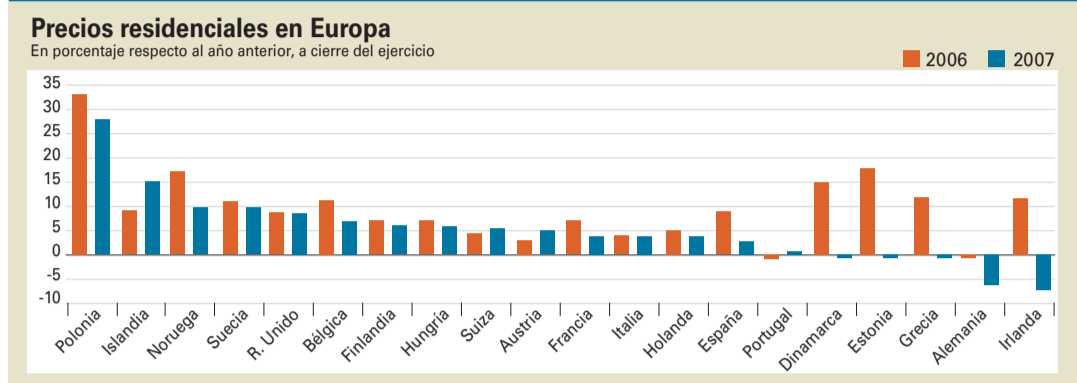
Entre 24 meses y al menos cinco años: no hay unanimidad sobre la profundidad de la crisis

INMACULADA DE LA VEGA

Dos años es lo que tardará en absorberse el *stock* de viviendas sin vender, aclararse el panorama financiero y recuperar la confianza. Ése será el tiempo del ajuste que vivimos para José Manuel Galindo, presidente de la patronal madrileña Asprima, que confía en una demanda de 450.000 viviendas anuales a diez años vista, según indicó en un encuentro de la Asociación de Periodistas Económicos (Apie). En ese mismo foro, el consultor José Barta habló de la tormenta perfecta, desencadenada por la confluencia de cuatro factores negativos, e indicó que la "vuelta a la racionalidad" se prolongará cuatro o cinco años, considerando que aflorarán todos los efectos de la crisis financiera y tomar las medidas fiscales y económicas necesarias requiere más de 24 meses.

Han confluído la subida de los tipos de interés, que se va a mantener a su juicio y contra lo que sostiene el ministro Solbes, quien, en vísperas electorales, ha declarado que el Euríbor lleva dos meses con descensos y "las expectativas apuntan a una estabilidad e incluso bajada de los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo". El segundo desencadenante al que alude Barta ha sido una ley del suelo "inoportuna", que ha venido a coincidir con la crisis financiera americana, que genera pérdida de confianza y restricciones crediticias y con que los elevados precios chocaron con un fuerte endeudamiento.

Además, varias notas negativas hacen que la crisis actual se presente, a su juicio, más dura que las anteriores. Entre otras, el volumen del parque de viviendas en manos de los inversores, considerando que han podido absorber más del 30% de las ventas, mientras que en los noventa estaban en manos de usuarios y de promotores. Y también que el



Fuente: RICS

EL PAÍS



Los visados de obra nueva caen algo más del 30% en Madrid.

endeudamiento de las familias es a 20 y 25 años, mientras que a comienzo de los noventa era a 15 años. "El compromiso a largo plazo agrava la incertidumbre si se suma la precariedad laboral", según Barta. El alto endeudamiento dificulta también la capacidad de reacción a particulares y promotoras, que fijaban su inversión a seis o siete años y que se enfrentan a caídas en las ventas que, a su juicio, supera el 50% que se ha apuntado para rozar el 90%. Y tendrán que bajar más los precios.

Desde una perspectiva europea, la Reseña de la Vivienda en Europa 2008 de la asociación profesional Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) sostiene que la situación actual se presenta menos severa que la de

los noventa. Aunque detecta que los precios de la vivienda se han ralentizado en toda Europa y en algunos países como Alemania e Irlanda han disminuido, descar-

El ajuste será en Europa más suave que en los noventa, si bien puede ser más brusco en España, Irlanda y Polonia

ta que la caída sea tan acusada como en la década pasada o las anteriores situaciones en las que coincidió un aumento de la inflación con la subida de los tipos de

interés. Éstos son para RICS determinante de la ralentización del mercado y no la crisis crediticia. Aprecia la asociación mayor riesgo de caída del precio de la vivienda en Irlanda o España, con hipotecas a tipo variable y a largo plazo, que sufren directamente el impacto de la variación en los tipos de interés. A ellos les afectará de forma más negativa la tasa de inflación, que aumentó hasta el 3,1% en la zona euro, cuando la meta propuesta por el BCE es del 2%. También en Polonia aprecia que los precios han tocado techo y "los inversores intentan vender en un clima de escasa demanda".

Para España —donde la inversión residencial suponía el 8% del PIB en 2006—, el peligro es que arrastre al resto de la economía "causando estragos en su crecimiento en la confianza del consumidor. En este sentido, tras seis meses de caída, el indicador de confianza del consumidor que hace el Instituto de Crédito Oficial (ICO) muestra una ligera recuperación. En febrero subió seis puntos respecto a enero, aunque está 13 puntos por debajo del mismo mes de 2007. Se interpreta como ajuste tras la sobre-reacción por las hipotecas basura. Y hablando de reajuste, el de la oferta: durante 2007 descendió un 24,7% el número de visados de obra nueva en España y algo más del 30% en Madrid.

## Febrero frena algo el descenso de precios

Las casas usadas suben un 0,07%, aunque arrastran una caída del 4,21% interanual

SANDRA LÓPEZ LETÓN

Los precios de la vivienda usada en la capital madrileña se resisten a seguir bajando. De hecho, aunque insignificante, la capital ha experimentado en febrero un leve ascenso en el precio de un 0,07%. Aun así la evolución en los últimos doce meses arroja una caída del 4,21%. Es lo que se desprende del Preciómetro, índice de precios de Facilisimo.com. Comprar una casa usada en Madrid cuesta 4.068 euros por metro cuadrado.

Salamanca sigue siendo el distrito con el precio más alto, con 6.527 euros por metro. Febrero tampoco ha sido un mal

mes para los municipios de la Comunidad de Madrid, donde el precio de la usada ha bajado un 0,5%, según Fotocasa, y un 0,14%, según Facilisimo. El precio medio se sitúa así entre 3.445 y 3.632 euros por metro cuadrado y la región se mantiene como la tercera más cara, por detrás del País Vasco y Cataluña.

La localidad que más ha sufrido la rebaja de precios ha sido Alcobendas, que ha bajado un 2,56%, seguida de Arganda del Rey, con un 1,64%, y Valdemoro, con un 1,36%. Suben precios de entre el 0,91% y el 0,34% en San Fernando de Henares, San Sebastián de los Reyes y Pozuelo de Alarcón.

## En el sureste nadan contra corriente

La lentitud en la gestión pública y privada solaparía los escollos que han ido surgiendo

I. DE LA V.

Crisis económica y sentencias podrían retrasar más la edificación de viviendas en el sureste. O no porque, "con o sin ellas, hasta 2010 —ya con el proyecto de parcelación y con las obras de urbanización suficientemente avanzadas— no podría estar listo el suelo para ponernos a edificar", según Joaquín Gómez, gerente de Los Berrocales.

Aunque hay expertos que reclaman una revisión del Plan General de Ordenación Urbana de 1997 para zanjar el efecto de la sentencia que anulaba este y otros ámbitos, el Tribunal Superior de Justicia, el pasado enero, ha dejado claro, según Beatriz

Lobón, del Ayuntamiento de Madrid, que no es su función pronunciarse sobre la ejecución de la sentencia realizada por el Consistorio y ratificada por la Comunidad, por lo que los desarrollos pueden seguir adelante.

En el caso de Los Ahijones se ha solicitado el levantamiento de la suspensión de obras de urbanización y se está pendiente de la decisión judicial. En Los Berrocales, el juzgado denegó la petición de suspensión de las obras por parte de particulares. Éstos presentaron la solicitud de paralización de obras fuera de plazo en el caso de Valdebebas. Así que las máquinas pueden proseguir. Otra cosa distinta es la maquinaria administrativa.