

El fracaso de la vivienda pública protegida

La falta de rentabilidad de los proyectos y los recortes presupuestarios condenan a la VPO / Apenas se construyen ya pisos de este tipo

F. D. G. ALCANTE

Iba a ser la panacea al difícilísimo acceso a la vivienda digna. Una solución política costeada con recursos públicos, que tenía muy buena prensa y mejor acogida en la ciudadanía. La fórmula era simple: no todo el mundo puede comprarse una casa, pues que la Administración, en colaboración con el sector privado, construya inmuebles asequibles para dar respuesta a esta demanda de limitado poder adquisitivo. Pero se quedó en eso.

La antigua Vivienda de Protección Oficial, la famosa VPO, hoy conocida como VPP (Vivienda de Protección Pública), ha terminado en un fracaso. Apenas se construyen pisos de esta tipología en la Comunidad Valenciana. El mercado no da para ello. Las ventas de las ya edificadas son residuales. La falta de rentabilidad de estos proyectos, las trabas burocráticas, la rigidez de la legislación, la caída de los precios de la vivienda libre, la ausencia de financiación y los recortes de las políticas públicas han condenado a la VPO. Ha sucedido en toda España, y la Comunidad no es una excepción.

Las cifras que ofrece el Ministerio de Fomento al respecto son contundentes. El mercado de la vivienda protegida permanece en encefalograma plano en las tres provincias. En 2016 se ratificó la particular crisis del ladrillo protegido, y es lo que lleva ocurriendo desde mediados de 2014, cuando se paró definitivamente la VPO en la

región. El panorama es desolador. Según las cifras de Fomento, entre 2014 y 2016 (últimos datos disponibles), en la Comunidad Valenciana sólo se han terminado 338 viviendas de protección pública incluidas en los distintos planes impulsados por las administraciones central y autonómica. Son los pocos restos de los proyectos que quedaban pendientes de ejecutar y que sobrevivieron a los recortes. Es más, desde noviembre de 2015, que se finalizaron 23 pisos, no se ha finalizado ningún inmueble más, es decir, no ha habido más VPO que

haya obtenido la calificación definitiva por la cual se otorgan definitivamente los derechos y obligaciones derivados del régimen legal de protección, y que suponen que la edificación cumple con los requisitos técnicos y legales vigentes.

Aquí se incluyen las viviendas protegidas de nueva construcción sujetas a distintos regímenes de protección promovidas en el ámbito de planes estatales y autonómicos, ya sean de promotores públicos o privados.

Y si apenas se terminan viviendas protegidas, la construcción de nuevas no arranca. En 2016 se inició la edificación de 125 viviendas protegidas nuevas en toda la Comunidad Valenciana. Un año antes se comenzaron 145; en 2014, unas 126, y en 2013, otras 113. En los años del boom se iniciaban entre 4.000 y 8.000 viviendas cada ejercicio.

Si se comparan las cifras de viviendas libres iniciadas con las de pisos protegidos comenzados, el balance es revelador. En la Comunidad Valenciana, se inicia la construcción de una VPO por cada 40 viviendas libres que se empiezan a edificar. Con las ventas sucede algo similar: por cada venta de vivienda protegida que se produce, se co-

UN MERCADO EN DESPLOME

Los datos. La construcción de nuevas viviendas protegidas no arranca. En 2016 se inició la edificación de 125 viviendas protegidas nuevas en toda la Comunidad Valenciana. Un año antes se comenzaron 145; en 2014, unas 126, y en 2013, otras 113. En los años del boom se iniciaban entre 4.000 y 8.000 viviendas cada ejercicio.

Las claves. Las ayudas para este tipo de proyectos son mínimas, y los precios de la vivienda protegida y de la libre se han equiparado en los últimos años, con lo que las empresas se inclinan por la segunda opción (sobre todo después de la crisis), ya que los beneficios son mayores y las trabas administrativas son menores.

mercializan diez viviendas libres; esto se debe a las duras de condiciones de comercialización de este tipo inmuebles en el mercado.

¿Y por qué no se construye VPO? Por varias razones, pero fuentes del sector inmobiliario coinciden en que no es rentable hacer vivienda protegida. Los promotores señalan que las ayudas públicas para este tipo de proyectos son mínimas, y se da la circunstancia de que los precios de la vivienda protegida y de la libre se han equiparado en los últimos años, con lo que las empresas se inclinan por la segunda opción (sobre todo después de la crisis), ya que los beneficios son mayores y las limitaciones y trabas administrativas para vender y alquilar a un determinado precio son menores; todo depende de la oferta y la demanda, lo que no sucede con la VPO. Todo esto provoca que se acumulen bolsas de suelo para VPO que se quedan sin construir.

El hecho de que una parte importante de las VPO construidas en el periodo 2008-2012 sigan vacías por la renuncia de los compradores (no consiguieron financiación) también frena los nuevos proyectos. Mejor no construir que fracasar y gastar un dinero que no sobra.



Algunas de las viviendas promocionadas por la Generalitat en la zona de Ciudad de la Luz, en Alicante. ROBERTO PÉREZ

Seguimos sumando

EMILI VILLAESCUSA

La Confederación de Cooperativas está a punto de ampliar su base social con la incorporación de la nueva Asociación de Cooperativas de Crédito de la Comunitat Valenciana (ACCv). De esta manera, las cajas rurales volverán a participar de la estructura representativa formal del cooperativismo valenciano, de la que han estado ausentes durante cinco años, desde que se disolviera su antigua federación como consecuencia de los profundos cambios experimentados

por el sector financiero en la última década.

Ha estado muy extendida la idea de que ya no quedan entidades financieras valencianas. Eso no es cierto: el cooperativismo de crédito nunca ha dejado de tener protagonismo en el panorama financiero autonómico. Y, aunque su estructura ha cambiado sensiblemente en estos diez años, ninguno de los movimientos que se produjeron en las cooperativas de crédito valencianas supuso escándalo ni carga alguna para las arcas públicas (como por desgracia sí que ocurrió con otra clase de entidades financieras). Aun así, el sector acabó «tocado» por ciertos desencuentros y cambios en las prioridades. Afortunadamente, hoy la situación ya se ha normalizado y las aguas han vuelto a un cauce de serenidad, consolidándose además la obtención de unos resultados económicos razonables y alineados con las expectativas, socialmente compatibles,

de las propias cooperativas de crédito.

Sin duda, es una buena noticia para la sociedad valenciana que trece entidades radicadas en nuestro territorio y con capital íntegramente valenciano hayan decidido unir nuevamente sus fuerzas para dar mayor visibilidad a su compromiso con la Comunitat. El siguiente paso, la integración formal de la ACCv en la Confederación, completa una operación que no solo está enfocada a conseguir más notoriedad para nuestras cajas rurales, sino también a recuperar una visión conjunta y un sentido de pertenencia que fortalecen tanto la identidad común del cooperativismo valenciano como las posibilidades de establecer relaciones de intercooperación dentro del mismo.

Así que en la Confederación de Cooperativas seguimos sumando, no solo voluntades sino también organizaciones. Esto nos satisface, porque nuestra vocación es integra-

dora. Pero, aun siendo más, todavía no estamos todos: echamos de menos a importantes cooperativas de servicios, a algunas eléctricas y a una parte de las de crédito. Nosotros continuaremos defendiéndolas a todas, como siempre hemos hecho y como legalmente nos corresponde, tanto si están dentro de la estructura formal como si no, porque nuestra representación está orientada, más que a unas empresas, a un modelo económico que día a día trabaja para el progreso de la Comunitat. Por eso, nuestras puertas permanecen abiertas: conseguir que todo el cooperativismo valenciano forme parte de la Confederación será, más que un ejercicio de suma, de multiplicación. Y, cuando sumamos, ganamos todos.

Emili Villaescusa es presidente de la Confederación de Cooperativas de la Comunitat Valenciana.