

La crisis acecha también al ladrillo protegido

En época de crisis ni siquiera la vivienda protegida está ya al alcance de todos. La delicada situación económica de las familias y de los jóvenes aragoneses, principales demandantes de vivienda protegida, y las dificultades de financiación que existen por parte de las entidades bancarias están limitando el acceso a la VPO a muchos demandantes y, al mismo tiempo, están frenando el desarrollo de nuevos sectores residenciales donde gran parte de las promociones serán protegidas.



Arcosur es el mayor desarrollo urbanístico residencial y de vivienda protegida que existe en la actualidad en España.
Fotos: Víctor Lax.



La delicada situación económica de los demandantes están dificultando el acceso de las familias a las VPO en Aragón.

■ **ALICIA REVUELTA**

Está claro que la crisis ha hecho mella en las economías domésticas y muchos adjudicatarios que esperaban su vivienda de protección oficial han tenido que renunciar a ella. Así, cerca del 57,43% de adjudicatarios de una VPO en Aragón ha renunciado a ella en lo que va de año (hasta el 30 de abril), si bien no todo este porcentaje alegó que se debiera a motivos económicos.

Basta decir que si en 2008 se produjeron 1.785 renunciaciones sobre 4.085 adjudicatarios provisionales, tan solo en los cuatro primeros meses de este año se han producido 877 renunciaciones sobre 1.527 adjudicatarios, y un 13,57% alegó motivos económicos.

Pero además, el mercado de la vivienda protegida en sí mismo está en una situación difícil. No hay que olvidar que forma parte del sector de la construcción, y la crisis también se deja notar entre los promo-

tores, constructores y gestores de cooperativas que no consiguen sacar toda la vivienda existente y, por otra parte, se encuentran también con problemas para obtener créditos y préstamos con los que iniciar nuevos proyectos y evitar así un

"parón" en la construcción de VPO en Aragón.

Evitar el parón

En esta situación se encuentra el mayor desarrollo urbanístico re-

REQUISITOS DE ACCESO AL REGISTRO ÚNICO DE VPO EN ARAGÓN (TOC-TOC)

Ser **mayor de edad** (18 años) o emancipado y no encontrarse incapacitado judicialmente para obligarse contractualmente.

Tener necesidad de vivienda. Esto es cuando alguno de los miembros de la unidad de convivencia no tenga a su disposición una vivienda apropiada en propiedad, derecho de superficie o usufructo, desde la fecha de solicitud de la inscripción en el Registro hasta su adjudicación.

Estar **empadronado** alguno de los miembros de la unidad de convivencia en un Municipio de la Comunidad Autónoma de Aragón

Cumplir los **límites de ingresos máximos y mínimos** establecidos en cada caso.
 VPA Régimen Especial: No podrán superar 2,5 veces el I.P.R.E.M.
 VPA Precio General: No podrán superar 4,5 veces el I.P.R.E.M.
 VPA Precio Tasado: No podrán superar 6,5 veces el I.P.R.E.M



El Gobierno de Aragón ha comenzado a dar ayudas para que las familias puedan hacer frente a los pagos de una VPO.

sidencial y de vivienda protegida que existe en la actualidad en España. Se trata del sector 89/3, conocido como **Arcosur**, ubicado en los terrenos que quedan entre Valdespartera, la Feria de Muestras y Montecanal en Zaragoza. Allí, se levantarán más de 22.000 viviendas de las que unas 13.000 serán protegidas.

Este proyecto, que acumula años de retrasos administrativos, se ha

zación de este nuevo barrio, que tiene un coste de unos 230 millones de euros, la Junta de Compensación de Arcosur había solicitado un crédito a cinco entidades bancarias (IberCaja, la Caixa, Banco Santander, BBVA, y Caja Madrid) por un valor total de 60 millones de euros. De momento, dichas entidades no han dado respuesta y sólo IberCaja ha asegurado que asumirá un crédito de 20 millones de euros,

ción también se dan a menor escala entre promotores y cooperativas. Así, por ejemplo existen cooperativas constituidas para promover viviendas en Arcosur a las que ahora los bancos niegan los préstamos a promotor para iniciar las obras o acabar de pagar los terrenos y que se han visto obligadas a buscar alternativas como la solicitud de préstamos personales a sus cooperativistas, lo que ha levantado recelos entre los mismos.

Pero la construcción de vivienda protegida no se puede parar. El inicio de Arcosur es algo esperado y necesario pues cerca de 3.000 familias pagan ya una vivienda en este barrio, pero es también esencial por ser una importante fuente de creación de empleo. Según ha explicado el presidente de la Junta de Compensación, **Alberto Ferraz**, a principios de 2010 podrían empezar a edificarse las primeras 3.000 viviendas de este barrio que generarán 9.000 empleos, una cifra

EN ARCOSUR SE VAN A LEVANTAR MÁS DE 22.000 VIVIENDAS, DE LAS QUE 13.000 SERÁN VPO

encontrado con un último escollo antes de convertirse en realidad y los promotores han tenido que buscar alternativas creativas para su financiación ante la presión social y la proximidad de la fecha del 21 de junio, día marcado como límite para el inicio de las obras.

Así, para el inicio de la urbani-

cantidad con la que la Junta de Compensación decidió el 15 de junio firmar el contrato de urbanización y comenzar con las obras, a la espera de una respuesta positiva de los bancos pero avanzando que en caso de que no llegue, ellos harían frente a los pagos.

Dichos problemas de financia-

NÚMERO Y REPARTO DE SOLICITANTES DE VPO EN ARAGÓN

	ZARAGOZA	HUESCA	TERUEL	TOTAL
Solicitan Propiedad	27.606	5.976	2.682	36.210
Solicitan Alquiler	5.280	164	121	5.565
Propiedad y alquiler	10.931	1.232	346	12.509
				54.284

nada desdeñable ante las estadísticas de paro actual, y podría llegar a emplear a más de 30.000 personas cuando esté en pleno desarrollo.

Batería de ayudas

Ante este panorama que acecha a ciudadanos de a pie y empresarios el Gobierno de Aragón aprobó hace algo más de un mes un nuevo Plan de Vivienda que trata de "suavizar" estas dos situaciones. Por una parte, para los demandantes y adjudicatarios de vivienda se incrementan las ayudas, se bajan los límites de ingresos para acceder a esas ayudas y bajan los tipos de interés de los préstamos hipotecarios. Incluso el Gobierno de Aragón avalará en un 10% a quienes no puedan hacer frente al aporte inicial, una medida para la que se hará una reserva de 90 millones de euros para responder a estos avales en los próximos dos años, según informan fuentes del departamento de Urbanismo, Obras Públicas y Transportes del Ejecutivo autonómico.

Además, en este plan se ha desarrollado la vivienda protegida de alquiler y la de alquiler con opción a compra. De esta forma, el Director General de Vivienda del Gobierno de Aragón, **José Luis Castellano**, indica que para las familias con ingresos inferiores a 1,5 veces IPREM se fomenta el mercado de VPO alquiler que tendrá las mismas ayudas que la VPO de compra.

Y el Estado también ha tomado "medidas extraordinarias". Y es que, "la peor hipoteca es la que no se da". Así piensa la ministra de Vivienda, **Beatriz Corredor**, quien a finales de mayo anunció "la creación de una línea de garantías" por la que el Ministerio de Vivienda compartirá el riesgo de los nuevos préstamos para la compra de vivienda protegida.

Corredor manifestó ser consciente de que en estos momentos "la mayor dificultad de acceso a la vivienda es el acceso al crédito". Por ello el Ministerio negociará con las entidades financieras y garantizará la compra de VPO a 100.000 familias españolas "solventes y responsables". Esta garantía, que



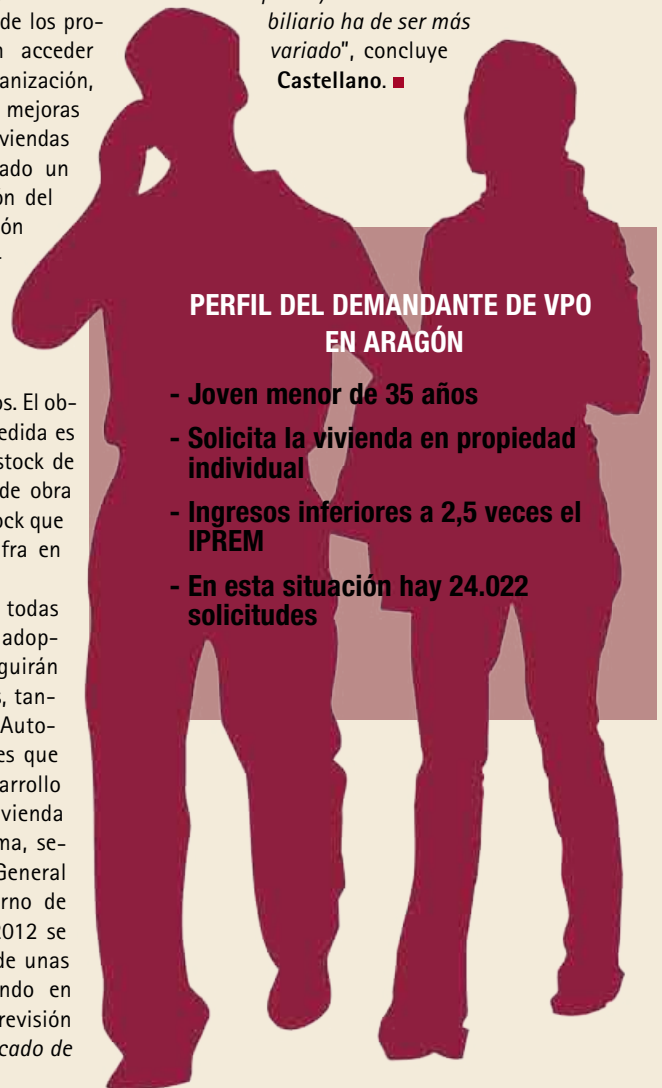
La Asociación de Vecinos de Arcosur ha protagonizado ya algunas movilizaciones para que comiencen a construir sus viviendas.

se gestionará a través del Instituto de Crédito Oficial (ICO), cubrirá el 50% del importe de los préstamos que se concedan para una VPO, estará operativa desde julio y tendrá vigencia durante 2009 y 2010.

Mientras, en el caso de los promotores éstos pueden acceder a ayudas para la urbanización, a ayudas para realizar mejoras energéticas en sus viviendas e incluso se ha aprobado un decreto de Dinamización del Sector de la Construcción que permitirá reconverter viviendas libres en protegidas, en este caso se llamarán garantizadas, cumpliendo una serie de requisitos. El objetivo de esta última medida es tratar de dar salida al stock de viviendas libres vacías de obra nueva que existe. Un stock que sólo en Zaragoza se cifra en unas 4.000 viviendas.

Sin embargo, pese a todas las medidas que se han adoptado y que seguro seguirán llegando, los Gobiernos, tanto el Central como el Autonómico, son conscientes que la crisis afectará al desarrollo del mercado de la vivienda protegida. De esta forma, según indica el Director General de Vivienda del Gobierno de Aragón entre 2009 y 2012 se prevé la construcción de unas 10.000 viviendas, cuando en el plan anterior la previsión fue de 13.000. "El mercado de

la vivienda, y en ella se incluye la protegida, ha sufrido una conmoción brutal y se ha de replantear por completo. Debe haber una mejor gestión de la vivienda de alquiler y el mercado inmobiliario ha de ser más variado", concluye **Castellano**. ■



PERFIL DEL DEMANDANTE DE VPO EN ARAGÓN

- Joven menor de 35 años
- Solicita la vivienda en propiedad individual
- Ingresos inferiores a 2,5 veces el IPREM
- En esta situación hay 24.022 solicitudes



Después de construidos, algunos pisos en Valdespartera están vacíos porque los propietarios no pueden hacerse cargo de ellos.

La esperanza de tener una VPO

Todas las situaciones que se dan en torno a la vivienda protegida y que son fruto de la crisis cobran protagonismo, forma y emociones cuando se convierten en casos reales. **Pilar Bellido** tiene 35 años y lleva desde 2005 pagando una vivienda protegida en Valdespartera a través de una cooperativa que entregará las llaves sobre el mes de julio de este año. Sin embargo, a tan solo unos meses de recibir su esperado piso, Pilar pensó seriamente que debería renunciar a él. *"A finales de 2008 nos avisaron que en breve tendríamos que preparar los papeles para la hipoteca y, como estaba en paro, pensé que no me la iban a dar y tendría que renunciar al piso"*. Un duro golpe tras años de ilusión y espera, y después de haber pagado ya cerca de 35.000 euros.

Sin embargo, Pilar consiguió que el banco le diera la hipoteca y encontró trabajo, por lo que no ha tenido que renunciar a su vivienda, aunque asegura que no sabe cuándo podrá irse a vivir allí porque con su sueldo tendrá que pagar la hipoteca de 400 euros que le ha quedado, las facturas de su nuevo piso y hacer frente a un crédito que tendrá que pedir para pagar la segunda plaza de garaje que en su día le obligaron a coger.

Y aunque Pilar no ha tenido que renunciar a su vivienda, otros muchos sí que se han visto en esta tesitura. Y es que las renunciaciones a viviendas de protección oficial se han incrementado. Por ello, el Gobierno de Aragón introdujo varios cambios en el sistema de adjudicación de viviendas protegidas a finales del año pasado eliminando los listados de reserva en los nuevos sorteos y estableciendo el criterio de antigüedad y creó la denominada *"adjudicación directa"*.

Hay, por ejemplo, promociones de **Valdespartera** entregadas o a punto de entregarse que aún no están completas debido a las renunciaciones. Algunas de ellas se sortearon en 2006 ó 2007 y aún disponen de listas de reservas. En otros casos los listados se han acabado y

las promotoras han solicitado hacer uso de la adjudicación directa. En este caso cualquier persona inscrita en el **Toc-Toc** que cumpliera las condiciones para dicha promoción, podría obtener la vivienda.

Pero no todo resulta tan sencillo. Cuando uno coge el teléfono y se pone a llamar a las promotoras o cooperativas que obtuvieron suelo en **Valdespartera** para ver si tienen pisos libres fruto de las renunciaciones, la cosa cambia. *"Aún tenemos lista de espera, pero déjanos tu nombre y te avisaremos"* o *"sí, nos quedan unos 20 pisos vacíos pero ahora la adjudicación directa la va a llevar otra empresa"*. Estas son las respuestas con las que se encontró una joven pareja que tras años de 4 años en el Toc-Toc, decidió emprender la búsqueda activa de una VPO. Y cuando llamaron a esa *"otra empresa"* descubrieron que era una gestora de cooperativas y que los pisos libres los iba a adjudicar entre la gente que tenía en su propia lista de espera. Aún así no desfallecieron y tras varios meses de búsqueda encontraron un piso en Valdespartera del que están a la espera de ser adjudicatarios.

Un caso completamente distinto a los dos anteriores es el de **Eva y Roberto**, otra pareja que espera una VPO, esta vez en **Arcosur**. Ellos llevan ya año y medio pagando su piso, un piso que no se ha empezado a edificar porque hasta ahora ni siquiera había empezado la urbanización del barrio. Pero lejos de renunciar a él decidieron luchar y forman parte de la Asociación de Vecinos Arqueros. Mientras, viven con sus padres y en el camino han conocido a otros que han desistido y que han acabado comprando una vivienda de segunda mano más pequeña, u otras nuevas pero más alejadas de Zaragoza. *"Por mucho que digan que la vivienda ha bajado nosotros no podemos permitirnos pagar una vivienda libre"*, explican, por lo que esperarán hasta tener su vivienda protegida en Arcosur, hacia finales de 2011.