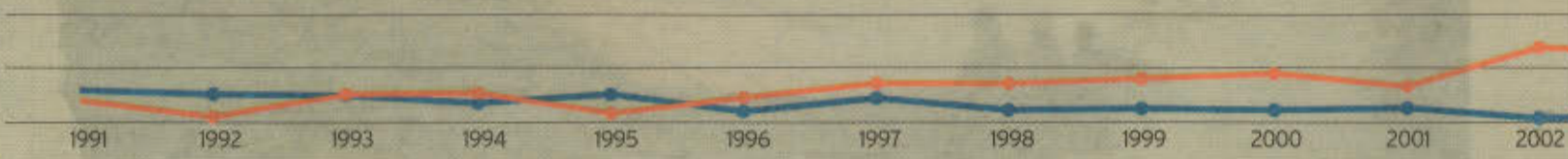


EL GRÁFICO

NÚMERO DE VIVIENDAS CONSTRUIDAS EVOLUCIÓN

La de los 90 fue una década equilibrada, se construyeron 10.399 VPO y 13.485 de renta libre. En los 2000 se desbocó, se hicieron 33.655 casas de precio libre y solo 7.898 de VPO.

p Vivienda protegida p Vivienda libre



La supresión de ayudas y el precio lleva a la extinción a la vivienda protegida

Hay cerca de 3.000 personas en el Registro de Demandantes de Vivienda sin que haya nuevas promociones públicas a la vista

MAITE MARTÍNEZ BLANCO / ALBACETE

Las viviendas sociales se han convertido en una especie habitacional casi en peligro de extinción. Hace 30 años la vivienda protegida dominaba el sector del ladrillo y hoy «está muerta», sentencia un constructor local.

En la década de los 90, por cada casa de precio libre que se edificaba en Albacete, se construía otra de precio regulado para facilitar el acceso a la viviendas de las familias con rentas bajas y medias.

El ritmo se frenó con el cambio de siglo y la tendencia se invirtió. Entre 2000 y 2010, se hacían cuatro casas de precio libre por cada VPO que se construía. Así las cosas, las 33.700 viviendas levantadas en Albacete en esa década, -frente a solo 7.900 casas con precio protegido-, calentaron el mercado. La burbuja estalló y dejó en la provincia un

stock de más de 5.000 casas por vender, según la estimación que hizo el Ministerio de Fomento en 2012.

Ante tanta casa vacía, el Gobierno de Rajoy impuso un vuelco en la política pública de vivienda y en su plan de 2013 suprimió las ayudas a la VPO en venta, llevando a la construcción de casas sociales a su cota más baja. Tanto que está al borde de desaparecer. Según los datos de Fomento, en 2016 en toda la provincia tan solo se calificó una vivienda como de protección oficial y en 2015 fueron tres casas en toda la provincia. El año pasado hubo algunas más, 95 para ser exactos, una cifra que queda muy lejos de esas 1.300 que se hicieron en el 2010.

«La VPO ha muerto», sentencia Artemio Pérez, promotor y entusiasta de la construcción de vivienda protegida, quien al frente de Compañías y Artemio ha construido du-

rante 35 años vivienda protegida en varias comunidades autónomas. El promotor, a su vez presidente de la Confederación de Empresarios, da mil y un razones para seguir incentivando su construcción.

«Sirve para cumplir con un derecho constitucional como es el acceso a una vivienda digna a esa parte de la sociedad que no puede llegar por medios propios y, además, regula y enfría el mercado», recalca Artemio Pérez, quien censura que se haya suprimido el Ministerio de la Vivienda, «estamos sin ministerio y sin política de vivienda, cuando es un derecho constitucional y una necesidad básica».

ADIÓS A LOS INCENTIVOS. Uno de los motivos por los que las viviendas protegidas viven sus horas más bajas hay que buscarlo en la supresión de las ayudas. La tradicional política pública de vivienda



Última promoción de VPO que realizó el Ayuntamiento de Albacete. / R. SERRALLÉ

de los distintos gobiernos se había basado en estimular la construcción de casas de protección oficial (VPO) para su venta, en régimen de propiedad. Hasta que el plan del 2013 se aprobó sin dedicar ni un solo euro a edificar más y apostó por subvencionar la rehabilitación y el alquiler. Un cambio de rumbo que se mantendrá.

Además, el exceso de vivienda libre y nueva sin vender hizo caer los

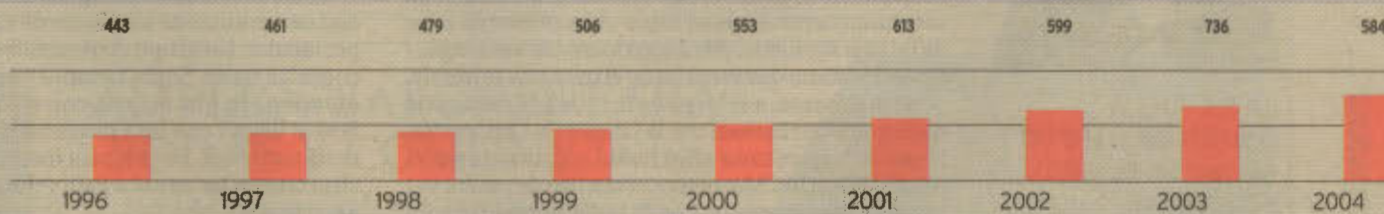
precios, tanto que en provincias como Ciudad Real o Guadalajara, se dio la paradoja de que costaba más una VPO que una casa de renta libre. En Albacete no se llegó a tanto, pero sí que en 2012 llegó a equipararse, según los datos de Fomento.

Con el mismo precio y sin ventajas como las que había antaño, -del tipo intereses subsidiados y subvenciones a la compra-, la vivienda protegida ha quedado limitada a ese

EL VALOR DE TASACIÓN EVOLUCIÓN EUROS/METRO 2

En 2012, al haber más de 5.000 viviendas libres y nuevas sin vender, el precio bajó y llegó a equipararse con el de las viviendas protegidas. En 2007, en pleno boom, en casa libre costaba un 30% que la VPO. Ahora están casi a la par. La administración no ha revisado los precios máximos de venta de la vivienda protegida, que están igual que hace nueve años.

p Vivienda protegida p Vivienda libre



MUNICIPAL

Los alcaldes hacen balance del trienio y anuncian sus retos

Empleo, entendimiento, sanidad y desarrollo tecnológico centran los mensajes de los regidores de Albacete, Hellín, Almansa y Villarrobledo DOMINGO 12

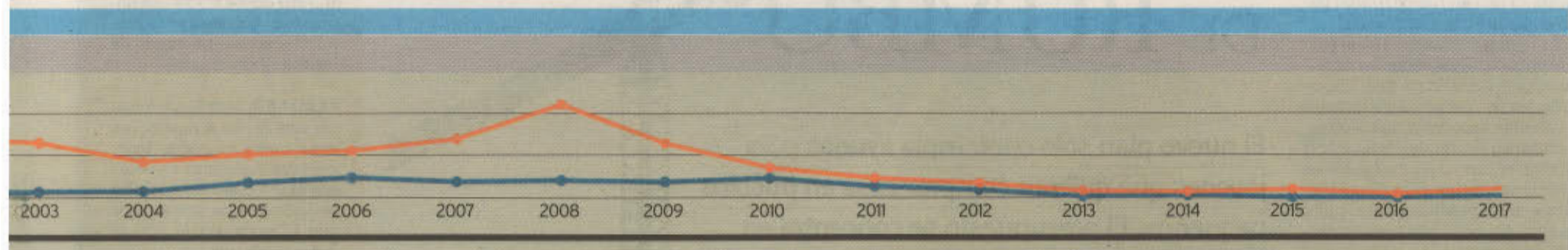


EXPOVICAMAN

Ovino y caballos reinan en la feria agrícola y ganadera de la región DOMINGO 16 y 17

SOLIDARIDAD

Cruz Roja celebró su muestra de grafitis DOMINGO 18



700

El presidente de FEDA estima que hacer 700 nuevas viviendas protegidas en la provincia supondría crear 2.500 empleos. Insiste en que crear empleo trae consigo aumentar los ingresos en la Seguridad Social, ahorrar en pago de prestaciones y recaudar más en impuestos.

que construya el consistorio será para ofertarla en alquiler, no a la venta, siguiendo el cambio de rumbo impuesto por la política gubernamental.

«NO HAY SUELO». La escasez de suelo es una de las razones que arguye el director provincial de Fomento, César López Ballesteros, para justificar que la administración autonómica no afronte nuevas promociones de vivienda protegida pública.

«Mientras el Ayuntamiento no dé paso a urbanizar zonas como el sector 10, el suelo disponible es escaso», declaró el director provincial, quien detalló que cuando se produzcan estos nuevos desarrollos urbanísticos la Junta podrá «transferir» la edificabilidad de las viviendas que se han demolido en las 600 -que son de su titularidad- y así tener la posibilidad de acometer nuevas construcciones.

Hay quien es de la opinión de que la administración está tardando en intervenir. «Hemos consumido el stock de casas vacías y sigue habiendo familias que necesitan una vivienda social, de promoción pública en alquiler o de promoción privada con ayudas para su compra», asevera Artemio Pérez, que advierte de que cuando se quiera reaccionar ya será tarde. «Legamos tarde, para entregar la primera vivienda, entre disponer el suelo y construirla, necesitamos tres años», detalla el promotor que insiste en que hay demanda de este tipo de vivienda social a la que no se está dando respuesta.

«Hay gente que gana 1.000 euros y que puede destinar 250 o 300 euros a pagar una hipoteca, pero no tenemos vivienda para ofrecerle, es el resultado de nueve años de abandono en política de vivienda», sentenció Artemio Pérez.

ble para entrar en este registro, donde es obligatorio figurar para llegar a acceder a una vivienda protegida.

Lo que nadie garantiza es cuándo. El propio ministro de Fomento, Íñigo Gómez de la Serna, señaló directamente a los ayuntamientos y las comunidades autónomas, «es su responsabilidad -dijo- construir más vivienda para conseguir regular los precios».

Pero lo cierto es que la Junta de Comunidades no tiene previsto construir ninguna promoción nueva a corto plazo. El Ayuntamiento de Albacete sí que avanza que trabaja ya en sendos proyectos, uno de viviendas unifamiliares en el barrio de La Estrella y otro para el que busca suelo en la ciudad, aunque por el momento no ofrecen muchos detalles en cuanto a número de viviendas o plazos de construcción. «Cuanto antes», responde el concejal de Urbanismo, Juan Francisco Jerez, que sí aclara que la vivienda

30% de edificabilidad que según la Ley del Suelo obligatoriamente tiene que destinarse a vivienda protegida en cada nuevo desarrollo urbanístico. Es en estos suelos donde ahora mismo algunos promotores privados están construyendo un puñado de viviendas protegidas, no les queda otra, porque el suelo está calificado para ello. Estas casas no pueden superar un precio máximo de venta y solo pueden ser compra-

das por personas que no superen determinados ingresos y no tengan vivienda en propiedad, pero ya no tendrán ningún tipo de ayuda. Sin estos estímulos, a los promotores ya no les es rentable construir la vivienda protegida en suelos libres y al comprador tampoco le interesa adquirirla si por el mismo precio encuentra otra casa que puede revender o alquilar libremente, sin restricciones legales.

Esto no significa que no haya demanda de vivienda protegida. En el Registro de Demandantes de Vivienda que gestiona la Consejería de Fomento hay 2.870 personas inscritas en Albacete. Son albacetenses que quieren acceder a una vivienda con protección pública, en venta o alquiler. Estos cerca de 3.000 demandantes de vivienda no tienen casa en propiedad, requisito imprescindible



VIVIENDA SOCIAL | LA VPO EN VENTA, AL BORDE DE LA DESAPARICIÓN

MAITE MARTÍNEZ BLANCO / ALBACETE

La escasez de vivienda tras la guerra civil desembocó en una política estatal de ayudas a la construcción. Tras décadas con este modelo se impone ahora un cambio de rumbo hacia el alquiler y la rehabilitación.

La realidad es que el actual parque público de viviendas no da respuesta a la demanda actual. No hay casas vacías que ofrecer a quienes no puedan acceder al mercado inmobiliario privado, donde las rentas de alquiler han vuelto a subir. De las 1.700 viviendas que tienen las administraciones públicas para alquilar en Albacete, casi todas están ocupadas. «Hay muy poco y las viviendas que quedan libres se cubren con solicitudes de colectivos que están priorizados, derivadas por el Instituto de la Mujer o los servicios sociales», admite el director provincial de Fomento, César López Ballesteros.

La Junta de Comunidades dispone en la provincia de 727 viviendas para alquilar. Según los datos facilitados por la Consejería de Fomento hace unos días, en estos momentos solo hay dos viviendas vacías listas para adjudicar. Otras 38 están libres, pero tienen desperfectos tan grandes que antes de asignárselas a nadie tendrán que ser rehabilitadas. Hay otras cinco que han sido 'okupadas' por inquilinos a los que no les correspondía vivir en ellas y tendrán que ser liberadas.

El Ayuntamiento de Albacete gestiona un parque de 927 viviendas en alquiler, una buena parte -cerca de 500- se sitúan en el barrio de La Milagrosa y La Estrella. Todas, excepto seis, tenían inquilinos según la información facilitada por el consistorio en fechas recientes. Esas seis se iban a adjudicar de forma inmediata una vez fuesen arregladas.

Junto al parque de viviendas en alquiler, el Ayuntamiento de Albacete tiene otra serie de programas dirigidos a «favorecer el acceso y la permanencia en la vivienda» de familias con problemas económicos para cubrir sus necesidades básicas.

Hace unos días finalizó el plazo para pedir las ayudas al Fondo Social de Alquiler, para que las familias con menos ingresos y que vivan de alquiler puedan pagar la renta mensual sin tener que destinar más del 30% de lo que ganan. El año pasado dieron 125 ayudas de entre 150 y 2.400 euros. A través de la Tarifa Social, otro programa, se dieron 178 ayudas a familias con dificultades para hacer frente al recibo de alquiler o hipoteca y mediante el plan Albacete Integra se facilitó que 23 familias que iban a ser desahuciadas pudieran seguir en sus hogares.

EL NUEVO PLAN, EN BREVE. Sin nuevas promociones públicas para comprar a la vista y sin casas vacías que alquilar, a quienes no puedan acceder a una casa a precio de mercado solo les queda esperar a que algún particular quiera vender su VPO o que lleguen las ayudas previstas en el plan 2018-2021.

En marzo, el Gobierno aprobó dicho plan y ya se ha negociado con Castilla-La Mancha la cuantía que se

CAMBIO DE RUMBO

El nuevo plan sólo contempla ayudas para jóvenes que quieran comprar casa en pueblos pequeños. El presupuesto se concentra en fomentar el alquiler, pero el actual parque residencial público para rentar es insuficiente. Las 1.700 pisos que ofrece están ocupados.



Uno de los bloques de viviendas que se construye actualmente en la zona del Paseo de la Cuba. / RUBÉN SERRALLÉ

destinará a la comunidad autónoma, serán 57,72 millones los que aporte el Ministerio de Fomento y 17,31 los que ponga sobre la mesa la Junta de Comunidades. La mayor parte, más de 25 millones, se destinarán a subvencionar el alquiler y otro pellizco considerable, casi 17 millones, se ofrecerán en ayudas a jóvenes menores de 35 años que se quieran comprar una casa en pueblos de menos de 5.000 habitantes.

El plan no convence a todo el mundo. Artemio Pérez, presidente de la Confederación de Empresarios y buen conocedor del sector, como

constructor que es, lo considera una «chapuza» por dos razones.

La primera que se subvencione únicamente la compra en pequeños pueblos, «la demanda de vivienda está sobre todo en la ciudad y en pueblos grandes», recalca. Si nos fijamos en los datos del Registro de Demandantes de Vivienda Pública, de los 2.870 inscritos, más de 2.000 se concentran en la capital y el resto se distribuyen entre Hellín (215), Almansa (147), Villarrobledo (124), Caudete (86), Madrigueras (50) y Alcalá del Júcar (20).

La otra razón que no convence al

empresario es que se destine más dinero a rehabilitar que a construir, «la gente prefiere una casa nueva a un precio asequible que gastarse casi lo mismo en rehabilitar una vivienda vieja, solo aquel que quiere quedarse en una casa por razones sentimentales prefiere la rehabilitación».

El anterior plan, aún vigente, también se centró en la rehabilitación y el alquiler. En 2017, la Consejería de Fomento concedió en Castilla-La Mancha más de 1,6 millones de euros en ayudas al alquiler de vivienda y casi tres millones en subvenciones a la rehabilitación.

EL PLAN QUE VIENE...

Unos 75 millones en cuatro años

El Plan de Vivienda 2018-2021 fue aprobado en marzo por el Gobierno, se está a la espera de la firma del convenio para su aplicación en Castilla-La Mancha donde tendrá una dotación de 75 millones de euros (57,7 los pone el Ministerio de Fomento y 17,3 la Junta).

ALQUILER. Habrá 25,6 millones para ayudas al alquiler. Los beneficiarios no podrán tener ingresos superiores a 3 veces el IPREM y el alquiler no podrá ser superior a los 600 euros al mes. La ayuda será del 40% de la renta como máximo.

DESAHUCIADOS. Las personas que hayan sido desahuciadas y estén en una situación vulnerable recibirán una ayuda de hasta 400 euros al mes si así lo acuerdan los servicios sociales.

PARQUE DE VIVIENDAS. Se quiere aumentar el parque de viviendas, nuevas o rehabilitadas, destinadas a alquiler o cedidas en uso durante un plazo mínimo de 25 años. Se habla tanto de vivienda pública como privada. Para ello se darán ayudas a personas, administraciones, fundaciones o cooperativas de autoconstrucción, que alquilen o cedan viviendas. Recibirán 36.750 euros por vivienda, con un límite del 50% de la inversión, si el precio del alquiler no excede los 5,5 euros por metro cuadrado de vivienda. Para esta línea hay solo 0,6 millones de euros.

REHABILITACIÓN. Habrá 27 millones de euros para ayudas dedicadas a mejorar la eficiencia energética de las viviendas y también para mejorar su conservación y accesibilidad. Se darán tanto a viviendas unifamiliares como a pisos. Tendrán preferencia las casas con más de 22 años. Las ayudas tendrán un límite del 40% de la inversión. Para eficiencia energética habrá ayudas de entre 12.000 euros (unifamiliares) y 8.000 (pisos); hasta 3.000 euros para conservación y hasta 8.000 para accesibilidad. La cuantía aumenta para personas con discapacidad, edificios que sean BIC o jóvenes menores de 35 años que rehabiliten la vivienda en pueblos de menos de 5.000 habitantes.

COMPRA DE VIVIENDA. Solo los jóvenes menores de 35 años que se compren una vivienda en municipios menores de 5.000 habitantes podrán acceder a ayuda directa a la compra de vivienda, siempre que la casa no cueste más de 100.000 euros. La ayuda máxima para la adquisición de la casa será de 10.800 euros. Para esta línea de ayuda hay 16,95 millones de euros.

VIVIENDA SOCIAL | LA VPO EN VENTA, AL BORDE DE LA DESAPARICIÓN

LOS ÚLTIMOS AGRACIADOS

Los dueños de las últimas 134 viviendas protegidas que construyó el Ayuntamiento capitalino relatan la oportunidad que supuso para poder acceder a un hogar. Tras años de parón, el Consistorio construirá dos nuevas promociones, pero de casas en alquiler



Maite, Miguel Ángel y Samuel

SIN DINERO AHORRADO, alquilar era la única opción que en el año 2010 tenían Raquel y Julio para salir de casa de sus padres y emprender una vida juntos. «Nos fastidiaba porque era como tirar el dinero, pero la vivienda estaba muy cara y no podíamos pagar ni la entrada». Comprar estaba por las nubes y alquilar también, «solo encontramos zulos, lo único que nos convenció era un piso con opción a compra por la carretera de las Peñas que no salía por 800 euros».

La oportunidad de comprar una vivienda protegida, con una serie de ayudas públicas, les facilitó independizarse y formar su propia familia en un barrio también de reciente creación, el cierre norte del Paseo de la Cuba. «Al principio no nos gustaba, aquí, al lado de las vías del tren y con vistas al cementerio, pero ahora estamos encantados, estas a 15 minutos del centro, el barrio está lleno de gente joven, tiene unos parques que están muy bien y viene mucha gente a pasear», relatan.



Javi y Raquel, Mateo y Lola

MAITE MARTÍNEZ BLANCO / ALBACETE

Con el precio de la vivienda desbocado, a las administraciones no les quedó otra que construir casas sociales para evitar que colectivos, como parejas jóvenes, se quedasen sin techo. Eran los años de los minipisos de 30 metros y las VPO se tenían que adjudicar en sorteos que se vivían con más ilusión que el Gordo de Navidad, aunque aquí el premio fuese una hipoteca para casi toda la vida.

Aquello es historia. La burbuja se pinchó y los bancos cerraron el grifo. Llegaban los impagos y los desahucios. El paro. Sí, la vivienda seguía siendo necesaria, pero pocos podían pagarla. «Nuestras casas las sortea-

ron en 2010 y dos años después, al entregárnoslas, hubo gente que no pudo escriturar porque se había quedado en el paro», relatan Raquel y Javi, una joven pareja que residen junto a su pequeño Mateo y su perra Lola en una promoción pública de 134 viviendas de protección oficial. Fue la última que realizó el Ayuntamiento de Albacete, a través de la empresa municipal Urviol. Ahora, tras ocho años de parálisis, proyectan dos nuevas promociones, una en el barrio de La Estrella y otra en una ubicación por decidir, pero serán de alquiler.

Estas 134 casas, situadas en el cierre norte del Paseo de la Cuba, se sortearon en abril del 2010. Hubo solo 1.229 aspirantes, pocos para los que solían presentarse en pleno boom del ladrillo. Estábamos ya en pleno estallido de la crisis, la recesión solo había hecho que empezar. El precio de la vivienda aún no había bajado, pero los bancos no daban crédito y el desempleo acuciaba.

Raquel y Javi estuvieron entre los afortunados. Con respaldo familiar y ahorro, afrontaron los 10.000 euros de la entrada y 24 mensualidades, hasta que en 2012 les entregaron las llaves de un piso de 90 metros cuadrados, «con muy buenas calidades», aseguran, que costaba unos 150.000 euros. «No es que fuese muy barato, pero luego nos dieron ayudas», relata la joven pareja, «el Ministerio de Fomento nos dio 9.000 euros, la Junta otros 4.500 euros, otros 450 euros fueron para el pago de aranceles y durante los primeros cinco años recibíamos otros 155 euros al mes para afrontar la cuota de la hipoteca».

Estas ayudas, que son las que permitieron que Raquel y Julio tener una casa, son las que ahora se han suprimido. «No es oro todo lo que reluce, porque luego de estas ayudas tienes que dar parte a Hacienda, pero sin ellas no podríamos haber comprado la casa», admite esta joven pareja.

En esta misma promoción residen Maite y Miguel Ángel, junto a su pequeño Samuel. Su piso, también de 90 metros, les costó unos 156.000 euros, con trastero y plaza de garaje, pero con las ayudas calcula Maite que se les quedó en 124.000 euros, «está muy bien», opina. Más aún cuando recuerda que llegó a pagar 500 euros de alquiler por un piso de 70 metros y sin amueblar. Las subvenciones variaban según la situación económica y familiar, «a mi me dieron 18.000 euros, pero hubo gente que recibió hasta 36.000 euros».

Si bien también a ellos les han llegado los recortes. Los primeros cinco años recibieron 155 euros de ayuda para el pago de la cuota, se supone que los cinco siguientes les darían 100 euros, pero el año pasado la Junta de Comunidades les comunicó que no habría más ayudas, «todos los vecinos hemos recurrido, pero no hemos conseguido nada».

Tener estos beneficios en la compra de la vivienda trae consigo una serie de limitaciones. Aunque sean propietarios de la casa, no pueden venderla libremente. Si quisieran desprenderse de ella tendrían que ofrecérsela primero a la administración, venderla a un precio estipulado y devolver las ayudas recibidas.