



Imagen de viviendas en construcción en Txantrea Sur con la imagen de la Catedral al fondo. Foto: Javier Bergasa

# VIVIENDA SE PROPONE IMPULSAR EN NAVARRA 5.000 PISOS DE 'ALQUILER ASEQUIBLE' EN 15 AÑOS

● La consejera Begoña Alfaro defiende una fórmula "novedosa" para potenciar el parque público con "beneficios y pérdidas al 50%" ● 500 pisos (ni VPO ni libre y con baremo) se prevén en los próximos 4 años

✎ Ana Ibarra  
✎ Javier Bergasa

**PAMPLONA** - El departamento de Vivienda del Gobierno de Navarra tiene entre manos uno de los retos más importantes de esta legislatura: impulsar vivienda de alquiler "permanentemente asequible" poniendo en práctica un instrumento "novedoso" como es la creación un nueva sociedad público privada. Una empresa de capital mixto que básicamente asuma a medias "beneficios y pérdidas". "Se trata de establecer un compromiso entre un socio público y socios privados en el que los dos ganen en función de lo que ponen, compartan el riesgo y no sea la Administración la que termine aportando los recursos y el beneficio se lo lleve el sector privado; que sean relaciones simbióticas y no parasitarias", explica la consejera de Vivienda Begoña Alfaro. La participación del accionariado será al 50% y "el objetivo compartido será la puesta en el mercado de más vivienda en alquiler asequible". Vivienda asequible pero siempre pública, con un baremo para adjudicar y el cobro los nuevos alquileres se haría desde la empresa mixta.

Esta fórmula mixta con respaldo de la administración permite, expone Alfaro, desarrollar un mayor volumen de operaciones, "en plazos más reducidos y con menor necesidad de inversión exclusivamente pública". Además, admite que el sector privado está acogiendo "con mucho interés la iniciativa". "Es un camino largo pero es clave marcar tendencias y tener un horizonte claro", precisa.

"Tenemos que hacer una licitación para que haya una inversor, y en este sentido, tenemos clara la deseable participación de los operadores locales. Alfaro defiende al respecto que en Navarra el sector privado tiene "un fuerte arraigo a la tierra, una alta capacidad tecnológica y un conocimiento del territorio. No tenemos un sector que haya participado de la cultura del pelotazo como se ha visto en otras comunidades".

El socio público, integrado por el Gobierno de Navarra, Nasuvinsa y CPEN (Corporación Pública Empresarial de Navarra), se encargará así de "poner el suelo, el derecho de superficie de forma gratuita, lo que implica conservar siempre la propiedad pública del suelo, tendrá la mitad del capi-

tal social y respaldará la mitad del endeudamiento". El socio privado por su parte aportará la mitad de capital social, la mitad del endeudamiento y asumirá los equipos de gestión. La norma principal es que ese suelo "va a ser siempre público y ese alquiler siempre asequible". "Nada que ver con esos contratos que se firmaban con los gobiernos de UPN en los que la administración ponía todos los medios para hacer vivienda de alquiler y el promotor privado, al cabo de unos años, vendía los pisos a precio de mercado", indica.

**NO ES LO MISMO VIVIENDA ASEQUIBLE QUE VIVIENDA SOCIAL** Entre vivienda social y vivienda asequible se puede hablar de diferentes tipologías. "Los nuevos planes van a requerir de modificaciones normativas y es parte del trabajo a desarrollar. Una de ellas será la de contemplar legalmente esta categoría, el alquiler asequible, similar a lo que hemos conocido como el precio tasado. Un alquiler por debajo del precio de mercado pero que no se beneficia de las subvenciones del alquiler social, por lo tanto estaríamos hablando de un precio de coste muy alejado del de mercado y asequible para la ciudadanía", resalta Alfaro.

**"Ese suelo va a ser siempre público y el alquiler muy por debajo del precio de mercado, sin ser una VPO"**

**BEGOÑA ALFARO**  
Consejera de Vivienda

"No vamos a dejar de hacer alquiler social porque es imprescindible ya que, por desgracia, hay muchos sectores de la población que no pueden acceder con sus recursos a otro rango de precios, pero es verdad que tenemos muchas familias trabajadoras, muchos jóvenes en nuestra comunidad que tienen sus trabajos y economías familiares que les permiten llevar una vida digna, y se quedan fuera de ese alquiler social pero podrían entrar en esta nueva tipología", explica.

Los referentes a los que mira el Gobierno foral son ciudades como **Viena, Amsterdam, Berlín, Helsinki y Barcelona**. "Hemos conocido esta semana el trabajo de la sociedad pública de Viena en la línea de conseguir europeizar las políticas de vivienda navarra. Hablamos de estándares de eficiencia energética y sostenibilidad en los procesos constructivos pero también estamos hablando de que es clave que tendamos a ese porcentaje de vivienda pública que ellos tienen". Y es que el gobierno de Viena dispone de más de la mitad del parque inmobiliario -en Navarra entorno al 2,3%- lo que les permite "controlar" el mercado y "las condiciones de acceso a la vivienda porque eres el mayor casero".

**OBJETIVOS Y PLAZOS** El Gobierno foral también sigue trabajando también de la mano con ayuntamientos para lograr cesiones de suelo en diferentes municipios. "En estos momentos no tenemos falta de suelo. El Gobierno es titular de suelos perfectamente identificados en los que se puede entrar ya a trabajar y construir", alerta. De hecho, el objetivo de esta empresa es poner en

el mercado **500 viviendas de alquiler asequible** en los próximos cuatro años y **5.000** en quince sólo a través de la nueva empresa mixta, según el cronograma de la consejera. Es decir, seguirá habiendo promociones públicas a través de Nasuvinsa y privadas para alquiler asequible, "y seguirá existiendo esa necesaria colaboración con ayuntamientos que disponen de suelo".

Respecto a la nueva empresa mixta asegura que antes del verano "nos gustaría lanzar la licitación introduciendo además elementos de industrialización en el proceso constructivo". La idea es tener las primeras viviendas para finales del 2027. "A la hora de licitar tendremos que trabajar con mucho detalle esos precios para que sean asequibles y que también esa sociedad también sea viable", remarca.

**COMARCA DE PAMPLONA** En una primera fase se prevé levantar 258 viviendas en suelos ya disponibles por el Gobierno en Valle de Egués (Sarriguren), Zizur y Berián, en una segunda fase otras 250 localizadas en Berrioplano, Noáin y Berriozar. Y habría suelo para una tercera y cuarta fase "pero eso dependería de los PSIS en marcha" como Donapea, en colaboración con el Ayuntamiento de Pamplona, y Etxabakoitx.

Una sola herramienta -incide- no va a dar con la solución mágica para paliar el problema de la vivienda, "hay que desplegar todo el abanico". "Una medida importante es establecer zonas tensionadas para poder regular el precio del alquiler. Y otra clave es ampliar el parque público porque ahí garantizas el derecho a la vivienda de las personas que compran o alquilan la vivienda pública pero, además, estás incidendo en el precio del mercado libre", asume. Alfaro ha pasado de estar al otro lado de la barricada -desde su militancia en la PAH- a negociar con el sector privado como consejera: "El cambio es radical en el sentido de la perspectiva en la que afrontas la pelea. El objetivo en realidad es el mismo, que los navarros y navarras tengan una vivienda a precio asequible y que puedan desarrollar su vida en una condiciones dignas que queremos para todos y todas". ●