



Vivienda pública promovida por Nasuvinsa en Erripagaina.

APUNTE

MARISTAS, 134 VPO EN EL CENTRO

●●● Primera vez en años. En 2021 comenzará a cristalizar uno de los proyectos más relevantes de VPO, más por su ubicación que por su volumen, de los últimos años. La construcción de vivienda protegida en el centro de Pamplona (134 en este caso, además de 56 libres) ha sido una especie de tabú en una ciudad que ha puesto en marcha proyectos tan relevantes como el de Salesianos (cero viviendas de VPO), donde se apostó por la vivienda libre y de lujo para financiar el traslado del colegio, en Iturrana Nuevo (con una representación testimonial de la vivienda protegida) o Txantrea Sur (15%). El proyecto de Maristas, que fue iniciado por UPN y paralizado posteriormente, fue retomado por el Ayuntamiento encabezado por Joseba Asirón (EH Bildu), quien redujo el número total de viviendas para poder adecuarlo a la trama del Ensanche y que dotará de actividad a un local que cumple ya más de una década sin uso y reforzará al Ensanche de Pamplona. -JA.Monreal

SOLO EL 15% DE LA VIVIENDA INICIADA EN NAVARRA EN LOS DOS ÚLTIMOS AÑOS TIENE CARÁCTER PROTEGIDO

● La caída de precios en la vivienda libre tras 2008 y la subida de costes reduce la construcción ● El Gobierno de Navarra apuesta por el alquiler protegido, que espera llegar a 2.100 viviendas en 2023

✎ Juan Ángel Monreal
✎ Patxi Cascante

PAMPLONA - El mercado libre ha afianzado su hegemonía en la promoción de vivienda en propiedad. Apenas el 14,6% de las casas cuya construcción ha arrancado desde enero de 2019 tiene carácter protegido, un porcentaje bajísimo en relación a la serie histórica y que dificulta la compra de una vivienda a ciudadanos que no pueden acceder a unos precios de mercado que en 2020 registraron su primer descenso después de tres años de subidas sensibles. En total, y según los datos que publica regularmente el Gobierno de Navarra, desde enero de 2019 se ha iniciado en Navarra la cons-

trucción de 6.523 viviendas, de las que 954 contaban con algún tipo de protección y 794 de ellas eran de régimen general (VPO). El resto, 5.569 eran libres.

Este 15% supone el porcentaje más reducido de los últimos años, a pesar de que en el primer cuatrimestre de 2021 parece haberse reavivado el interés por la compra de un tipo vivienda algo más asequible que la libre, pero que tampoco ofrece las ventajas de hace 15, 20 o 25 años. Entonces, la promoción de vivienda protegida fue la respuesta a la avalancha de nuevos compradores, generaciones del *baby boom* que llegaban a la treintena en años de crecimiento económico continuo.

La crisis de 2008, sin embargo, golpeó con intensidad el precio de la vivienda libre, con caídas muy intensas en los precios en determinadas zonas. "Hubo buenas oportunidades para comprar", reconoce Juan Las Navas, presidente de la Asociación de Constructores y Promotores. Los precios fueron bajando hasta 2015-2016 y a partir de ahí se fueron recuperando hasta el estallido de la pandemia de coronavirus.

La caída en los precios hizo perder atractivo a la vivienda protegida, que ha seguido vendiéndose, a precio de módulo, en la medida en la que antiguos adjudicatarios decidían cambiar de piso. Pero el número de nuevas promociones se se ha reducido además por otros factores. Y uno de los más importantes, argumentan los constructores, es que "no salen los números". El incremento de costes de los últimos años, agudizado en los últimos meses por el alza de la energía y algunas materias primas, y generado también por la escasa productividad del sector, impide que se promueva un tipo de vivienda en propiedad asequible.

Tampoco lo hace apenas Nasuvinsa.

VIVIENDA INICIADA

Año	Protegida	Libre
1995	2059	2723
1996	1344	2857
1997	1068	3549
1998	1569	3665
1999	1611	4554
2000	881	5458
2001	987	4128
2002	1217	5582
2003	2875	6627
2004	2924	6742
2005	3651	6577
2006	2986	7654
2007	842	5935
2008	2878	3148
2009	1465	1049
2010	1620	1250
2011	3378	1515
2012	924	886
2013	141	478
2014	406	626
2015	334	1070
2016	382	1425
2017	854	1767
2018	366	2185
2019	219	2684
2020	718	1961

sa. "A partir de 2015 -explican desde el Gobierno de Navarra- se ha priorizado casi exclusivamente la promoción de vivienda de alquiler. Durante la legislatura 2011-2015 no se promovió vivienda pública de alquiler y fue todo destinado a compraventa de VPO y VPO. Ahora, salvo una única promoción en Arrosadía, todas las promociones del plan Navarra Social Housing están destinadas al alquiler". Este plan, en una primera fase, comprende 500 viviendas, de las que 180 se encuentran ya terminadas y otras tantas están previstas para el final de la legislatura en régimen de promoción pública y de derecho de superficie.

El Gobierno defiende la apuesta por el alquiler habida cuenta del perfil de la demanda que recoge Nasuvinsa. "Siete de cada diez reclaman alquiler", explican desde el ejecutivo. En la actualidad, el parque público de vivienda contabiliza una 1.100 vivienda en el período 2015-2023 lo vamos a duplicar con otras 1.000. "Es decir, tantas viviendas públicas promovidas en ocho años como en las tres décadas anteriores. ●

Juan Las Navas Lacalle

PRESIDENTE DE LA ASOCIACIÓN DE CONSTRUCTORES Y PROMOTORES

“Industrializar la construcción permite reducir un 25% el coste de la vivienda”

Juan Las Navas repasa la actualidad de un sector que quiere transformarse y tiene ante sí el reto de ser capaz de ofrecer vivienda de calidad a un precio asequible

✎ **Juan Ángel Monreal**
 ✎ **Oskar Montero**

PAMPLONA – Con un peso del 6% en el PIB y una transformación en ciernes, el sector constructor de Navarra reclama tener un papel importante en el ciclo de crecimiento postpandemia que parece abrirse. Juan Las Navas Lacalle, nacido en San Sebastián hace 66 años, es el presidente de la Asociación de Constructores y Promotores de Navarra, que da voz a un tejido empresarial hoy “solvente”, más que diez años durante la crisis de 2008-2013 y que da empleo a cerca de 17.500 personas, unas 2.000 más que hace apenas tres años.

Las Navas, de 66 años, casado y con dos hijos, se ha convertido en el apóstol de la industrialización del sector, un cambio radical, que depende tanto de la tecnología como de la mentalidad de sus empresas y trabajadores y que debería permitir reducir en un 40% los tiempos de construcción y hasta un 25% los costes. Una rebaja clave para atender una demanda de vivienda asequible creciente y que no encuentra acomodo en las promociones que hoy en día salen a la venta. “Aunque la realidad es que, por lo que dicen las empresas, todo lo que sale a la venta se vende”, explica Las Navas. “Lezkairu y Erripagaina, por ejemplo, creo que se están completando con bastante velocidad. Incluso han venido promotores de fuera. Allí, lo que empezaron promotores locales lo están terminando otros”.

La construcción es uno de los sectores que ha logrado crear empleo durante la pandemia. ¿Cómo le ha ido a la actividad en este tiempo?

–En las cifras de empleo hay que tener en cuenta que hay mucha gente que es autónoma, empresas de un solo trabajador. Eso es indicativo de la rehabilitación que se está haciendo en viviendas, por ejemplo. El sector no ha notado la crisis en la producción, al tratarse de una actividad al aire libre se ha podido seguir sin problemas. Y en cuanto al comprador, la sensación que tenemos es que

tampoco lo ha notado excesivamente. Veremos qué sucede ahora, cuando se entregue aquello que se vendió antes de la pandemia, pero no parece que vaya a afectar. Lo que se pone a la venta se vende y el siguiente problema es que nos estamos sin suelo para construir y conviene empezar a hacer planeamientos. **¿Están notando la subida de precios en algunos materiales que afecta ya a otros sectores?**

–Sí. Y empieza a pasar factura, porque las empresas constructoras se lo están pensando más a la hora de presupuestar una obra o no pueden aguantar el presupuesto que dieron hace unos meses. Lo estamos viendo ya en el acero, el aluminio, el hormigón. Y eso es el principio. Por eso no podemos depender tanto de ello, porque si los números se aprietan tanto va a suponer un problema. Hay que meterse ya en la industrialización.

La industrialización es uno de los retos del sector desde hace ya años. Un futuro que se anuncia pero no termina de llegar.

–La industrialización es un punto al que tenemos que llegar, no uno en el que estemos, desde luego. Y necesitamos empezar por la formación. Partimos de una situación muy artesanal y queremos hacer ver a la gente joven que este va a ser uno de los sectores más disruptivos. Para llegar a ello la mano de obra de los trabajadores debe especializarse y la formación ha de ser como mínimo una FP. Porque los edificios son tecnológicamente cada vez más complejos y hay que entenderlos bien para después saber cómo ejecutarlos.

¿Qué supone industrializar el sector?

–Calculamos que se rebaja el tiempo de ejecución en una obra hasta en un 40%, así como un ahorro de costes del 25%. Y eso supone que si hacer una vivienda de unos 90 metros cuesta unos 116.000 euros, la rebajamos unos 85.000-86.000 euros, por lo que entras en unos parámetros más razonables. Al mismo tiempo supone entrar en un camino que abrió el sector del auto y en el que ahora están otros sectores industriales, como el agroalimentario, que es el de la mejora de costes continua para ser más competitivos. Si los coches se hicieran hoy como hace 50 años a lo mejor ahora íbamos todos en bici, porque no habría manera de pagarlos, sería carísimo. Pero la realidad es que tenemos coches por 9.000 euros. Y no se han perdido puestos de trabajo.

Pero si se vende aquello que se construye y no hay competidores amenazando, como en otros sectores, ¿qué incentivo tienen las empresas para industrializarse?

–El problema es quién va a comprar en un futuro, porque la gente no puede estar adquiriendo viviendas cada vez más caras. Hay una demanda importante de vivienda más asequible y lo vemos en el alquiler, al que muchas veces se recurre por la imposibilidad de acceder a una vivienda en propiedad. Además, hay un segmento muy importante de la población que no puede llegar a los precios de la vivienda libre. La gente de 40 años para arriba pueden llegar a comprar vivienda con más o menos esfuerzo, pero por debajo de esa edad en general es difícil. No han tenido capacidad de ahorro y además no se ha incentivado lo suficiente ese ahorro.

¿Están las empresas listas para cambiar esa forma de trabajar?

–Desde la asociación y la fundación laboral llevamos hablando de este tema desde 2012. Y lo cierto es que cuesta mucho, porque a las empresas les come el día a día. Y este cambio requiere de una formación específica para la que van a necesitar ayuda. Económicamente no pueden acometer un cambio tan importante que todo el mundo dice que es necesario.

¿Qué tipo de ayuda?

–Ayuda económica a la formación. Navarra suspende en competencias digitales y esto es algo fundamental para el futuro. Hay que hacer un diagnóstico en cada empresa y ver qué programa se desarrolla. La transformación digital es exponencial, mientras que nuestra manera de adquirir conocimiento es lineal. Por tanto, cuanto más tardemos en transformarnos más nos va a costar este cambio. Y llegará un momento en que será imposible para mucha gente. Por eso hay que empezar desde el inicio.

¿Han presentado las constructoras algún proyecto europeo para acceder a ayudas que sirvan para digitalizar el sector?

–Prácticamente no hay ninguno y es una lástima, falta que nos pongamos de acuerdo entre nosotros. Al final se trata de optimizar el trabajo a través de la tecnología digital y hacerlo de manera colaborativa. No es solo tecnología, son las personas las que tienen que cambiar de mentalidad. En Europa ya se está haciendo y están avanzando en la puesta en marcha de fábricas automatizadas.

En Navarra tenemos Viguetas, que es única en todo el Estado. En Alemania hay más de 300 como ella.

Durante el anterior ciclo de crecimiento del sector, la solución para muchos jóvenes fue la vivienda protegida, que hoy apenas se está haciendo. ¿Por qué?

–Los costes no hacen viables las promociones de vivienda protegida de régimen general. Con la VPT aún te defiendes algo, pero en la VPO al promotor privado no le salen los números. Puedes subir el módulo, pero también de ese modo dejas gente fuera. De hecho Nasuvinsa tampoco promueve porque las adjudicaciones que hace sobrepasan con mucho el precio de venta. La realidad es que los costes nos están superando. Debido en parte a la mano de obra, a la propia organización de las empresas y a otros factores.

Hay 10.400 personas apuntadas al alquiler protegido. Parece un síntoma claro de que hay un problema...

–La demanda de vivienda asequible está claro que la hay, ya no sé si de alquiler o de compra. Habría que dar una vuelta al tema del censo, porque el segmento de población que gana entre 20.000 y 30.000 euros al año, con el volumen de vivienda en alquiler que se hace, no puede acceder nunca y se ve abocado al mercado libre, que se come un 40% del salario.

¿Qué proponen?

–Aquí todo se ha basado en una política de alquiler social, que a mí me parece perfecta, pero hay que hablar también de alquiler asequible, que podría solucionar la situación de esa gente que gana entre 20.000 y 30.000 euros. Esa figura la acaba de sacar el Gobierno Vasco en un borrador que quiere poner en marcha y en el que lleva trabajando más de un año. Aquí no se está hablando de este tema y es una de las propuestas que queremos hacer al consejero para que se incluya en la nueva Ley de Vivienda.

¿Tampoco salen las cuentas para el alquiler social? Es la apuesta del Gobierno, que quiere aprovechar para eso los solares públicos...

–El problema está en el coste que tiene hacer esas viviendas. Para una iniciativa privada no es rentable. Va a ser difícil que encuentre quien se lo haga. Hablamos de alquiler social permanente. No lo que había hasta ahora, que a los 15 años pasaba al mercado libre y pasaba lo que pasó con el fondo. Si quieres hacer alquiler permanente con los costes que tenemos no salen los números. ●

“Hay un segmento muy importante de la población que no puede llegar a los precios del mercado libre”

“Construir VPO hoy en día no sale rentable. Se podría subir el módulo pero dejaríamos fuera gente”

“Va a ser difícil que el Gobierno encuentre quien le haga las viviendas de alquiler permanente que quiere”

“Si industrializamos el sector dejaríamos en unos 85.000 euros el coste de hacer una vivienda”



Juan Las Navas, en la sede de la ACP en Azpilagaña.

“Si buscamos una ciudad compacta, lo lógico sería activar Etxabakoitz”

PAMPLONA – Cerca ya de colmarse los barrios de Lezkairu y Erripagaina, las dos grandes urbanizaciones de la última década en los alrededores de Pamplona, la Asociación de Constructores y Promotores advierte de que comienza a haber problemas de suelo. “No estamos quedando sin él”, dice Las Navas. No lo ve así el Gobierno de Navarra, cuyo consejero José Mari Airerdi, explicaba hace unos días que existe suelo suficiente y planificado para hacer unas 17.000 viviendas en la comarca de Pamplona. La clave es el dónde. Mientras los constructores y promotores apuestan por activar Etxabakoitz, donde habría que resolver antes la llegada del TAV (es una de las ubicaciones que se contempla) o el traslado de la planta de Huntsman (la antigua Inquinas), a quien habría que compensar económicamente, el Gobierno apuesta por desarrollos menos complejos.

¿Hay o no hay suelo?

–El consejero dijo en una comparación reciente que había suelo para unas 17.000 viviendas y yo no lo dudo. Pero probablemente ese suelo esté en zonas donde no haya demanda.

Hay propuestas en Arre y Orkoien...

–Ahí están, pero creemos que es mucho más lógico desarrollar antes Etxabakoitz. Arre y Orkoien son zonas que no tienen el tirón de Etxabakoitz o Donapea y si estamos hablando de una ciudad consolidada, compacta, lo que no podemos es extenderla todavía más. Queremos hacer un sector y unas construcciones sostenibles. No ir a urbanizaciones disgregadas que no tienen sentido. Desarrollarlo no quiere decir construir, pero al menos está preparado por si hace falta. Y se suponía que el AVE lo íbamos a ver en 2010, pero aún estamos esperando. Pero yo creo que es importante acometerlo porque luego los procesos son largos y tampoco tiene sentido llevar a vivir a la gente donde en realidad no quiere ir.

En el Ayuntamiento de Pamplona ha habido polémica con el emplazamiento de la avenida de Zaragoza. UPN y PSN han apostado por desarrollo comercial, mientras que EH Bildu proponía viviendas..

–Bueno, también es necesario que haya superficies comerciales. En cualquier caso creo que habría que mirarlo de un modo más global y no punto por punto. Hay zonas como la de SuperSer que también están ahí pero tienen una vocación más comercial...

El urbanismo de los últimos 30 años, con bajas densidades de población, y vías de varios carriles atravesándolos, como sucede por ejemplo en Lezkairu, no parece encajar muy bien con los actuales criterios de sostenibilidad. ¿Cómo ven las futuras promociones?

–La ciudad sostenible nos pide den-

sidades altas. Por poner un ejemplo, en Sarriguren estamos entre 40 y 70 viviendas por hectárea, algo más en Erripagaina, por ejemplo, y la ciudad sostenible demanda densidades de 150 viviendas por hectárea, con zonas muy peatonales. Barrios de unas 8.000 personas, de tal manera que tengan vida propia y no sean una ciudad dormitorio donde existe el comercio mínimo. Esa es una idea en la que Vitoria por ejemplo ya está trabajando y nosotros hicimos unas jornadas sobre ello. Y al Gobierno lo que le demandamos es más agilidad a la hora de tomar decisiones.

Han comenzado las obras en Salesianos. ¿Cómo van las ventas?

–En Salesianos se está vendiendo todo lo que se pone a la venta. Parece que hemos dado con el ritmo que demanda la sociedad.

Es un proyecto que ha generado polémica, al romper con la trama de manzanas del ensanche...

–Bueno, el resultado estético la gente lo verá. Yo soy más partidario de actuaciones de renovación urbana que de rehabilitación, porque al final no consigues los objetivos de descarbonización. No logras la misma eficiencia que en un objetivo nuevo. Es complicado gestionar la ciudad consolidada, pero intentar mejorar edificios de hace tantos años es muy complicado. A veces es más fácil tirar y hacer nuevo.

¿No le convence la apuesta por la rehabilitación?

“La rehabilitación no sirve para descarbonizar la ciudad, a veces es mejor tirar y hacer nuevo”

–Las envolventes térmicas tienen su sentido si el objetivo que se busca se consigue, con una calificación energética A o B. Pero creo que no se logra. **¿Parece que Europa va a apoyar este tipo de actuaciones...**

–El dinero de Europa va a ser para proyectos que miran a la economía del futuro. Para mí, no entra la rehabilitación, porque eso es un Plan E de Zapatero a lo bestia. No sirve para desarrollar la economía del futuro. **Pero con cuatro millones de parados todos miran a la construcción para crear empleo...**

–Vamos a ver. Lo que no puede ser es que todo el mundo que no tenga un oficio vaya a la construcción, sino que precisamente queremos mano de obra cualificada. Cuando se habla de este tema no sé en qué tipo de construcción se está pensando. Es mucho más fácil aprender a coger espárragos que ser albañil. Y mira lo que está haciendo el sector alimentario, el salto que ha pegado gracias entre otras cosas al CNTA y a las empresas importantes que están ahí. Esa transformación la deberíamos hacer también nosotros. –J.A.M.