

Economía

Alberto Bayona ha cumplido dos años al frente de Nasuvinsa, una de las empresas públicas de Navarra que más ha crecido en los últimos años

PAMPLONA – Con 150 profesionales en nómina, Nasuvinsa es la empresa pública que se encarga de la promoción de vivienda protegida, del desarrollo de polígonos industriales y de una parte del planeamiento de Navarra. Fue también una de las grandes apuestas del Gobierno de Navarra que surgió de las elecciones de 2015 y también del actual. Su gran objetivo es crear un banco de vivienda pública en alquiler relevante y duradero, que permita satisfacer una demanda que ha crecido de forma exponencial en la última década y dar respuesta a una sociedad más líquida, con vínculos laborales frágiles, y donde, sobre todo los más jóvenes, la capacidad de ahorro no permite a veces afrontar la compra.

Nacido en Logroño en 1974, casado y con dos hijos, Alberto Bayona dirige la empresa desde finales de 2019. Entró a trabajar en Vinsa – una de las sociedades públicas que dio forma a Nasuvinsa – en 2009, tras acumular casi una década de experiencia como arquitecto en el sector privado. “Tuve mi propio estudio, donde sobre todo redactaba proyectos de edificación. Fueron años con muchísimo trabajo”, dice en referencia a una época, la del boom del ladrillo, que ha dejado enseñanzas. “Fueron siete años con una actividad frenética, consecuencia del baby boom, de unas rentabilidades altísimas, de una prosperidad económica importante. Y aquello que no era normal se fue normalizando y todos empezamos a dar como consolidado. Pero la crisis de 2008 centró la situación, nos demostró que tiene que haber un uso eficiente de los recursos y del suelo. Y los precios no pueden seguir creciendo exponencialmente. Y aquello nos enseñó también que de una economía lineal hay que ir pasado a una economía circular. Aprendimos mucho de aquella crisis, sobre todo que en cuanto se distorsionan algunos valores hay que estar alerta”.

Una de las actividades principales de Nasuvinsa y desde luego una de las más conocidas, es la promoción de vivienda pública. ¿Cómo ve ahora mismo al sector?

–Ahora estamos con unos precios de construcción disparados, con la energía también muy alta y tenemos que ser prudentes y hacer las cosas bien dentro de unos índices normales de productividad.

En línea con las directrices del Gobierno, Nasuvinsa ha centrado su política de vivienda en el alquiler protegido, con unas 600 viviendas proyectadas en la pasada legislatura y otras tantas en la actual. ¿No resulta un tanto contracultural en una sociedad que siempre

Alberto Bayona López

DIRECTOR GERENTE DE NASUVINSA

“Sigue siendo rentable hacer VPO, pero los márgenes se han estrechado muchísimo”

Una entrevista de Juan Ángel Monreal
Fotografía Oskar Montero

ha buscado la vivienda en propiedad? De hecho, en los últimos meses ha crecido la demanda de vivienda asequible en propiedad...

–Los conceptos no son excluyentes. Nuestra cultura tiende hacia la compra, parece que si no tienes una vivienda en propiedad te sitúas fuera de lo normal. Pero las cosas han cambiado. La gente joven no sabe dónde va a estar trabajando en tres, cinco o diez años. Pero la necesidad de contar con una vivienda digna sigue ahí y el formato de una vivienda el alquiler asequible cumple con esas necesidades. A futuro, quienes quieran y puedan seguramente tengan una vivienda en propiedad, pero la sociedad poco a poco cambia. Y nos aproximamos más al modelo europeo.

¿A qué se refiere?

–En muchas ciudades de Europa lo normal es vivir del alquiler, porque los ciudadanos lo tienen interiorizado y porque es la opción más factible para consolidarse y tener una familia. Hasta 2016, de las 7.000 viviendas que había construido Nasuvinsa el 80% era para compraventa y el 20% con destino a alquiler. Desde entonces, el Gobierno de Navarra ha decidido atender la necesidad que había en Navarra y los números se invierte: un 80% al alquiler. Y en realidad lo único que

se ha hecho es atender la demanda real de la sociedad navarra. Había 10.000 solicitantes de vivienda en alquiler. El Gobierno apuesta por crear un patrimonio de vivienda pública en alquiler que permita garantizar a los ciudadanos que esa vivienda estará siempre en alquiler con un precio ajustado.

¿Con qué parque de vivienda pública cuenta Nasuvinsa?

–Ahora mismo tenemos unas 1.000 viviendas en alquiler y 800 de propietarios que las han puesto en nuestra bolsa. Vamos a añadir 1.200, pero este es un proyecto de largo recorrido, que comenzó en 2016 y que creemos que debe continuar. Estaríamos hablando de un parque de 3.000 viviendas y de que tenemos 10.000 solicitantes de vivienda en alquiler.

Pese a ello, seguiremos estando muy por debajo de la media de la OCDE en vivienda pública...

–Desde luego si nos comparamos con Viena pues estamos por debajo, pero la realidad es que estamos mucho mejor que hace unos años.

¿Servirá este parque de vivienda para controlar los precios del alquiler?

–Creemos que sí. Porque ha tenido una subida importante estos años. ¿Ha entendido el sector esta apues-

“Navarra está creando un patrimonio de vivienda pública para el alquiler que antes no existía”

“La sociedad ha cambiado y la demanda de vivienda en alquiler es clara, hay 10.000 solicitantes”

“El ‘boom’ del ladrillo nos enseñó que tiene que haber un uso mucho más eficiente de los recursos y el suelo”



Alberto Bayona, junto a la sede de Nasuvinsa en el barrio de San Jorge.



ta por el alquiler?

—Creo que sí. Podemos hablar de escalas de precios, de distribución en el territorio, pero esto es algo que ha venido para quedarse, porque la demanda es muy alta. Entendemos que es un cambio positivo y la gente nos muestra su agradecimiento. De hecho estamos construyendo a un ritmo elevado y sigue habiendo demanda.

¿Hay problemas para encontrar quien quiera construir?

—El modelo también está cambiando. Anteriormente la mayor parte de los promotores prefería la compra venta porque el retorno es más rápido, pero cada vez hay mas fondos y empresas interesadas en invertir en el alquiler, donde la rentabilidad está más diferida en el tiempo. **Es rentable construir bajo criterios de casi nulo?**

—Nasuvinsa mide la rentabilidad de sus promociones en términos de rentabilidad económica, sociales y de bienestar de los ciudadanos. ¿Es rentable el confort de una vivienda? Sin duda. Hoy los requisitos del código técnico de edificación se han igualado mucho en el standar *passivhaus*. Así que la decisión de Navarra de construir con estos esquemas fue buena porque sirvió de tracción para el sector privado. De este modo se lucha contra la pobreza energética y nos hemos convertido en referentes.

En ocasiones la ubicación de la vivienda protegida genera fricciones con otros vecinos que han comprado en el mercado libre. ¿Cómo lo gestionan desde Nasuvinsa?

—Cuando hacemos vivienda de alquiler protegido lo hacemos atendiendo a una demanda que existe y acompañamos a nuestros inquilinos con un equipo de educadores sociales que se preocupa de que la integración sea la mejor posible y que esa promoción se integre de la mejor manera en el entorno. A mi me gusta hablar no tanto de alquiler social sino de alquiler de vivienda protegida de personas que, como todos nosotros, quiere una vivienda digna para poder vivir y desarrollar su proyecto familiar.

Por tanto el criterio es que se ubiquen en todos los barrios de Pamplona y otras localidades.

—Primero hay que ver dónde están esas parcelas, atender el censo y dónde hay una demanda efectiva. E ir poco a poco construyendo tratando de diversificar, haciéndolo de una manera ordenada y diseminada. De hecho, Nasuvinsa entregó en 2018 120 viviendas protegidas en Lezkairu, un edificio fantástico y perfectamente integrado en la trama urbana. Ahora vamos a entregar en Arrosadia. Hemos hecho en Mutilva, en Barañáin, en Buztintxuri, en Rochepea, en Erripagaina. En cualquier barrio de la ciudad puede haber vivienda protegida.

¿Sale rentable a las empresas construir vivienda protegida?

—Es difícil contestar. Yo diría que sí, pero los márgenes se han estrechado mucho. Acabamos de entregar

76 viviendas en Arrosadia, tenemos 52 en construcción y otras 50 proyectadas que van a comenzar ya. Pero la realidad es que los costes se han elevado y hay mucha incertidumbre. No sabemos si hemos tocado techo, si el precio va a seguir subiendo, hay una falta de mano de obra que es evidente...Debe haber un cambio en el sistema constructivo porque, si no, no va a ser sostenible... ¿Es rentable? Sí. Nosotros estamos construyendo vivienda sobre todo en alquiler, pero en compra venta hay beneficio a pesar de los altos requisitos energéticos. Es un momento difícil para hacer vivienda protegida en compraventa y en general papara la compraventa. Porque el presupuesto que te dan hoy dura un mes.

¿Cómo van las negociaciones con el Ayuntamiento de Pamplona respecto a los solares?

—Estamos trabajando para que se produzca la cesión y la compra de parcelas para alquiler y compraventa. Tenemos muy buena relación con ellos, pero les pedimos una mayor agilidad porque las únicas promo-

“Nuestro criterio es hacer vivienda protegida de forma ordenada, según la demanda, en cualquier barrio”

“Confiamos en que con las ayudas europeas logremos rehabilitar unas 1.900 viviendas hasta 2024”

“El centro nacional de la industrialización se ubicará en el entorno de las universidades”

ciones del primer *Navarra Social Housing* que no tienen todavía la licencias son las del Ayuntamiento. Como Gobierno de Navarra estamos encantados, pero hay que seguir consensuando algún término y que no se dilaten demasiado los proyectos en el tiempo, porque también está afectando a la viabilidad económica de los proyectos.

¿Hay alguna discrepancia de fondo para que esto no se concrete?

—No hay ninguna discrepancia. Hemos acordado los solares y que 159 viviendas serían para alquiler y 79 para compraventa. Los matices están en los plazos de ejecución y en el faseado, para que la sociedad pública no se ahogue.

¿Ha cambiado la pandemia el modo en que Nasuvinsa planea la nueva vivienda protegida?

—Lo ha cambiado todo en el sector público y en el privado. Nasuvinsa, de hecho, tenía unas parcelas desde hace años en Etxauri y Zubiri para vivienda unifamiliar que no generaban interés. Pero a raíz de la pandemia se han vendido. El tipo de vivienda que demanda el inquilino o propietario ha cambiado y ahora se demanda una terraza. En nuestros proyectos ahora valoramos la existencia de unas terrazas prudentes.

Industrializar los sistemas constructivos sigue siendo un reto pendiente. ¿Qué papel va a tener Nasuvinsa en todo ello?

—Está claro que el sector de la construcción ha cambiado muy poco y ahora mismo es una necesidad que se ha agudizado. Se ha conseguido que en Navarra se instale el centro nacional de industrialización y robotización de la arquitectura en colaboración con el gobierno central. Esto va a hacer más eficiente el proceso productivo, porque el sector se encuentra con que no hay mano de obra. Mucha de la que salió durante la crisis anterior ya no ha vuelto, en parte por esta cierta inestabilidad.

¿Qué objetivos tiene el centro?

Dar formación, sobre todo FP, además de Master. Que la gente joven vea la construcción como un destino de referencia para desarrollar sus carrera. También impulsará la investigación, centrándose en nuevas técnicas constructivas. Y junto a todo ello, los casos reales. Nasuvinsa, y ya hay promotoras que nos han mostrado su interés, va a construir edificios bajo criterios de industrialización. Ahí aplicaremos lo que el propio centro cree. Debemos ser capaces de que el sector construya de forma más eficiente y sostenible, que sea más inclusivo. En un sector más industrializado esto va a ser más fácil, porque se construirá en hangares y naves, para después ensamblar en la obra. Es un cambio muy fuerte, que no se va a producir en dos días, pero estamos dando los pasos. Todo el sector debe estar incluido.

¿Hay ya una ubicación decidida?

—Nos gustaría que estuviera vinculada al ámbito de las universidades. Para que los alumnos se vayan impregnando de estas materias.

La rehabilitación va a disponer de más dinero que nunca. ¿Qué van a hacer desde Nasuvinsa?

—Nuestro papel es doble. En nuestro parque de viviendas tenemos calendarizado actuar en tres promociones al año, lo que supone una inversión de unos cuatro o cinco millones de euros al año para convertirlos en edificios de consumo casi nulo. En diez años nuestro parque debería estar rehabilitado. Y en general, Nasuvinsa, con un equipo de 18 técnicos, debe potenciar la inversión de 40 millones de euros hasta abril de 2024. Nuestra función es asesorar a las comunidades de vecinos para que decidan hacer la inversión las ayudas del Gobierno de Navarra y se active la inversión.

¿Se va a gastar todo el dinero?

—Sí, vamos muy avanzados en el objetivo y esperamos movilizar ese dinero.

¿Cuántas viviendas se podrían rehabilitar?

—Son unas 1.900 viviendas que se beneficiarán de esta inversión.

¿A qué ayudas podrían optar los propietarios?

—El proyecto cuenta con fondos europeos y se puede optar a ayudas de hasta 14.000 o 20.000 euros por vivienda. ●