

Economía

EL INCREMENTO DEL COSTE DE LOS MATERIALES ESTRANGULA LA PROMOCIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

● El Gobierno elevará el precio del módulo en línea con el alza del coste de la vida para reactivar el interés de los constructores ● Los pisos podrían encarecerse en torno a 15.000 euros

✎ Juan Ángel Monreal
 ✎ Javier Bergasa

PAMPLONA – El continuo incremento de costes se nota ya en el negocio del ladrillo, que ha pisado el freno en Navarra. Y ha estrangulado ya la construcción de vivienda protegida, en mínimo de los últimos años tras el empuje recibido entre 2019 y 2021. Los constructores entienden que las cuentas no salen, sobre todo en Pamplona, donde el precio del suelo sigue siendo alto y la inflación de los materiales hace ahora mismo "inviabile", según explican los promotores, edificar nuevos pisos protegidos.

De hecho, en los cuatro primeros meses del año, apenas se ha iniciado la construcción de 162 viviendas protegidas, frente a las 1.181 de todo 2021 y las 718 de 2020. Números que reflejan un parón confirmado por el sector, siempre tendente a lamentar la falta de atractivo de la VPO –con menores márgenes que la libre–, y que reconocen en el propio Gobierno de Navarra, El problema "es real", admiten, y afecta en algunos casos a la vivienda libre. Nadie sabe cuánto costará nada en seis meses.

De hecho, distintos proyectos de inspiración pública próximos a Pamplona acumulan retrasos por diferentes motivos y algunos incluso se han paralizado, una circunstancia muy poco frecuente. Ha sucedido, por ejemplo, con las 58 viviendas de VPO en Barañáin y las 38 de Mutilva, estas últimas de nuevo a licitación, adjudicadas a la UTE Murias Ibáñez, que atraviesa dificultades económicas.

Otras iniciativas que habían generado numerosas expectativas también se están retrasando. Quizá la más relevante es Maristas, con 48 viviendas libres y 108 protegidas, que sigue sin cristalizar. La promotora, en este caso el grupo Arrasate, afirmaba hace casi un año tener vendidas la mitad de las viviendas libres y solo ofrece ahora en su web áticos y primeras plantas. Pero no ha activado la adjudicación de las públicas, que representan dos terceras partes de un proyecto que por primera vez en mucho tiempo incrusta pisos assequibles en uno de los barrios más caros de la capital.

Lo más probable así es que la activación de esta promoción se retrase hasta 2023, cuando esté en vigor

El Post-it

● **Licencia municipal para las 93 VPO de Ripagalna.** El Ayuntamiento de Pamplona ha concedido finalmente licencia municipal para construir las 93 viviendas de alquiler protegido en Ripagalna, que fueron rechazadas en su momento por los vecinos. Su puesta en marcha es todavía una incógnita, debido a las reticencias de las constructoras, por lo que las adjudicaciones se pueden postergar hasta que se adapten los precios del módulo al incremento de los costes, que en las últimas semanas ha ofrecido en todo caso los primeros síntomas de cierta contención. El proyecto ha sido redimensionado por el Gobierno de Navarra para incluir más zonas verdes y reducir de forma significativa los costes de urbanización.



Obras paradas en las viviendas de VPO en Barañáin.

el nuevo precio del módulo, que se va a incrementar de manera apreciable con vistas al próximo curso. Los constructores han reclamado incrementos en línea con el alza de sus costes directos, que, según ACR, crecieron un 23,5% en 2021, si bien la subida será sensiblemente inferior. El Gobierno de Navarra, remiso a incrementar el precio de la vivienda, contempla ahora subidas similares a las aprobadas reciente-

mente en la CAV, donde la vivienda protegida de régimen general subirá en torno a un 10%, mientras que se mantendrá en el caso de la vivienda tasada. Actualmente en Navarra el módulo se sitúa en 1.723,42 euros por metro cuadrado, con lo que en el caso de una vivienda nueva de 90 metros, valorada ahora mismo en unos 155.000 euros, el incremento medio rondaría los 15.000 euros. ●

NÚMEROS Y CLAVES DE LA VIVIENDA

LA CIFRA

25,4%

CRECE EL PARQUE DE VIVIENDA.

El parque total de vivienda de Navarra asciende a 327.542, tras incrementarse más de un 25% (66.395 casas y pisos más) en los últimos 20 años. En el mismo tiempo, la población navarra a crecido en 107.000 personas, o que supone un aumento del 19,4%.

APUNTE

● Suelo público o suelo privado.

Las mayores dificultades para promover vivienda pública se concentran precisamente donde mayor es la demanda. Y la razón es clara: el suelo privado condicionando el precio final de los pisos, con lo que construir vivienda resulta mucho más sencillo en aquellas parcelas de suelo público que permanecen al margen de la especulación.

VIVIENDA INICIADA

Año	VPO	Libre	Total
2001	987	4128	5115
2002	1217	5582	6799
2003	2875	6627	9502
2004	2924	6742	9666
2005	3651	6577	10228
2006	2986	7654	10640
2007	842	5935	6777
2008	2878	3148	6026
2009	1465	1049	2514
2010	1620	1250	2870
2011	3378	1515	4893
2012	924	886	1810
2013	141	478	619
2014	406	626	1032
2015	334	1070	1404
2016	382	1425	1807
2017	854	1767	2621
2018	366	2185	2551
2019	219	2684	2903
2020	718	1951	2669
2021	1181	2432	3613
2022(*)	162	594	756

(*) Datos de 2022 correspondientes al primer cuatrimestre del año

APUNTE

APUESTA POR EL ALQUILER PÚBLICO

●●● **Crear un parque propio.** El Gobierno de Navarra mantiene a través de Nasuvinsa una apuesta a largo plazo, que tiene como objetivo construir un parque de vivienda de alquiler público que tenga una doble función: garantizar el acceso a la vivienda a miles de personas que no quieren (o no pueden) comprarla e introducir un elemento de freno en los precios del alquiler, que han subido a mucha mayor velocidad que el poder adquisitivo de los ciudadanos. Este parque se nutriría de vivienda nueva (un millar en los dos planes aprobados) y de vivienda, gestionada por Nasuvinsa. Esta bolsa se incrementado en un 75% en seis años. – *Diario de Noticias*