

# Nuevos usos residenciales y adecuar la habitabilidad

**Los promotores abogan por recalificar solares "terciarios" de Lezkairu y Ardoi para construir nuevas viviendas**

C. L. / D. D. M.  
Pamplona

El mercado residencial, que desde 2014 ha venido alimentando la recuperación del sector, lleva meses lanzando señales de agotamiento. Se firman menos operaciones y el aumento de los precios se ha frenando. Eso es lo que dicen las estadísticas, algo distorsionadas por

impactos como la nueva ley hipotecaria, la inestabilidad política o la propia desaceleración de la economía. Pero la realidad es mucho más compleja e incorpora aspectos como el de una normativa obsoleta que debe adaptarse a las nuevas necesidades del sector y la propia sociedad o el agotamiento del suelo. De ello hablaron ayer los cinco especialistas que participaron en el Foro DN en Vivo sobre vivienda en el que se abordaron los principales retos a los que deberá hacer frente el sector en el corto y medio plazo. Al vicepresidente y consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda, Paisaje y Proyectos Estratégicos del Gobierno

de Navarra, José María Aierdi, le tocó romper el fuego de las intervenciones. Lo hizo apelando a la prudencia ante las señales de alarma que acechan sobre un sector influido, como muchos otros, por la economía: "La actividad inmobiliaria no tiene por qué pararse", remarcó. A renglón seguido, el concejal delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona, Juan José Echeverría Iriarte, centró el problema asegurando que el descenso en el número de licencias tiene una explicación clara: "el agotamiento del suelo". Urgió a revisar normativas que se han quedado obsoletas, como la ley de vivienda que establece un porcenta-

je del 70% para VPO o el decreto de habitabilidad, para, por ejemplo, abrir la puerta a rehabilitaciones y proyectos que hoy se están frenando. Aierdi recibió el guante y se apresuró en adelantar que ya están trabajando en la modificación de algunas de esas normativas -en su primera comparecencia parlamentaria anunció que están trabajando en un nuevo decreto de habitabilidad- para, entre otros aspectos, evitar que en edificios preexistentes no se puedan hacer viviendas de protección oficial. Revisiones de normativa que arquitectos, promotores y agentes inmobiliarios ven con buenos ojos, pero que no evitan otras actuaciones para que, en el corto plazo, se pueda seguir construyendo vivienda. Entre ellas, los "cambios de usos en polígonos industriales que no son necesarios como terciarios", en áreas como Lezkairu y Ardoi, que reclamó el presidente de la Asociación de Constructores y Promotores, Juan las Navas.



Asistentes al foro sobre vivienda que se celebró ayer en Diario de Navarra. En la primera fila, por la izquierda, Javier Etayo y Eneko Larrarte. J. A. GOÑI

## El ajuste del precio en 2ª mano, tarea pendiente

**Las excesivamente altas expectativas de los propietarios de pisos usados no encuentran demanda en el mercado**

D.D.M./C.L. Pamplona

Existe el consenso general entre las Administraciones y los distintos actores en el mercado inmobiliario de que en Navarra el precio de la vivienda nueva está ajustada a la realidad, según expusieron ayer los invitados a participar en el foro Vivienda DN organizado por Diario de Nava-

rra. "El ajuste se ha producido en mayor medida que en el resto del Estado. En Navarra, una vivienda libre de 80 metros cuadrados se vende a 23.000 euros menos que en España", expuso el vicepresidente y consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda, José María Aierdi. Un análisis que fue secundado por el presidente de la Asociación de Promotores y Constructores de Navarra, Juan las Navas, quien añadió que actualmente se ofertan "viviendas de calidad a un precio razonable".

Por el contrario, muchos vendedores particulares de pisos de segunda mano siguen reclamando cantidades que los dejan fuera

del mercado basándose en la expectativa futura de que el precio de la vivienda subirá en años venideros, tal como expuso el presidente de la Asociación de Inmobiliarias de Navarra, Fernando Flores. "Quien desee vender, que ajuste el precio de forma que el comprador no plantee una rebaja", aconsejó este experto en el sector, que destacó que los compradores cada vez exigen mayores descuentos sobre la tarifa propuesta por los propietarios. Muchos de esos potenciales compradores se topan, según Flores, con el problema de que los bancos no están dispuestos a prestar las cantidades que antes del esta-

lido de la burbuja inmobiliaria se aprobaban sin problemas, lo que limita su capacidad de compra. No obstante, matizó que las entidades financieras no han restringido el crédito, sino que son más exigentes que antes con los requisitos y ciñen los préstamos al 80% del valor de tasación.

El propio concejal delegado de Urbanismo del Ayuntamiento de Pamplona, Juan José Echeverría, expresó la misma idea con distintas palabras: "Cada ciudad tiene su milla de oro, cuyos precios son muy altos, pero no debe ser así en el resto. El comprador tiene que ser consciente del precio de compra que puede digerir y el vendedor tiene que asumir que su piso no está en la milla de oro". Por otra parte, Yoana Urralburu, del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro, aconsejó a los compradores que busquen viviendas que puedan adaptarse "al cambio de necesidades en las distintas etapas de la vida".

### FRASES

**José M<sup>a</sup> Aierdi**

CONSEJERO DE VIVIENDA

"No entendemos que en edificios existentes no podamos hacer vivienda social y lo vamos a cambiar"

**Juan J. Echeverría**

CONCEJAL DE URBANISMO

"Preparar suelo lleva mucho tiempo. Dentro de poco en Pamplona no se va poder hacer vivienda nueva"

**Juan las Navas**

ASOCIACIÓN CONSTRUCTORES

"La vivienda sigue una línea horizontal. La actividad inmobiliaria no tiene por qué pararse"

**Yoana Urralburu**

COLEGIO DE ARQUITECTOS

"Hay mucha vivienda vacía y hay que revisar normativa para abrir nuevos caminos"

**Fernando Flores**

ASOCIACIÓN INMOBILIARIAS

"Hay zonas de Pamplona con más compradores que oferta"

### FRASES

**Fernando Flores**

ASOCIACIÓN INMOBILIARIAS

"Quien desee vender, que ajuste el precio de forma que el comprador no plantee una rebaja"

**José María Aierdi**

CONSEJERO DE VIVIENDA

"Una vivienda nueva de 80 m<sup>2</sup> cuesta en Navarra 23.000 euros menos que en el resto del Estado"

**Juan J. Echeverría**

CONCEJAL DE URBANISMO

"Los vendedores tienen que ser conscientes de que su piso no está en la milla de oro"

**Juan las Navas**

ASOCIACIÓN CONSTRUCTORES

"La vivienda nueva está ajustada y ofrece calidad a un precio razonable"

**Yoana Urralburu**

COLEGIO DE ARQUITECTOS

"Hay que buscar viviendas que puedan adaptarse a las necesidades cambiantes en la vida"