

Tendencias

Un grupo de expertos de distintas disciplinas analiza las tendencias de futuro del sector. Una visión analítica de constructores, arquitectos, administración, y agentes inmobiliarios.

Consensos imprescindibles

Begoña Alfaro García

A nadie se le escapa que el acceso a una vivienda digna a un precio asequible se ha puesto en lo más alto de la cúspide en las preocupaciones ciudadanas en los últimos tiempos, dejando fuera del mercado a miles y miles de navarros y navarras. Y repito lo de la falta de vivienda a precio asequible para no comprar determinados mensajes sobre la falta de vivienda. No, lo que falta es vivienda a precio asequible porque si usted tiene la fortuna de no padecer ninguna apretura económica, encontrará vivienda sin ningún tipo de problema. La situación es grave y en



el corto plazo, no tiene visos de que vaya a mejorar, desgraciadamente.

Pero podemos darle la vuelta a la tortilla en el medio y largo plazo. Y esa vuelta a la tortilla solo se podrá dar con la intervención firme y decidida de las administraciones públicas, tanto del Gobierno de Navarra al que represento como de las entidades locales que tienen un papel fundamental que jugar en la solución al problema actual, porque ese mantra al que estamos acostumbrados de que el mercado se regula solo es una falsedad manifiesta en materia de vivienda, y no solo no se ha regulado solo sino que ha expulsado del mismo mercado a decenas de miles de familias.

Pero no es solo una labor de las administraciones públicas, debe ser una labor conjunta basada en amplios consensos entre

todos aquellos que tienen algo que decir en materia de vivienda, desde las promotoras hasta las constructoras, pasando por los agentes inmobiliarios, los arquitectos y arquitectas y urbanistas, las cooperativas de vivienda social, las de vivienda colaborativa, las entidades del tercer sector y no dejando nunca en el olvido a los vecinos y vecinas. Es imprescindible, en este complicado camino que tenemos por delante, la participación a través del diálogo y del consenso de todos los actores mencionados teniendo muy claro el objetivo final, que no es otro que el recogido en la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 y en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, entre otros, de que todo ser humano tiene derecho a una vivienda adecuada.

Y tendremos que explorar todas las vías sin complejos ni prejuicios de antemano

por parte de todos los actores implicados. Todas las vías que nos lleven a ese objetivo final en el que, en principio, deberíamos coincidir todos. 'Ni casas sin gente, ni gente sin casa', es un lema que repetí muchas veces desde el activismo por el derecho a la vivienda que ejercí durante muchos años, y es un lema que sigo manteniendo hoy en día, aún con más fuerza si cabe. Como tampoco me duelen prendas reconocer el derecho al lucro legítimo que tienen las empresas privadas del sector, imprescindibles para lograr el objetivo final. Pero entre el lucro legítimo y la 'cultura del pelotazo' hay un largo trecho. Que sepan las primeras, la inmensísima mayoría, que aquí van a tener una mano tendida para llegar a acuerdos, y que sepa la ciudadanía que vamos a poner todo de nuestra parte para que acceder a un derecho básico y elemental no les suponga hipotecar sus vidas.

Begoña Alfaro García, Vicepresidenta tercera y Consejera de Vivienda, Juventud y Políticas Migratorias.

Objetivos clave para el futuro de la promoción inmobiliaria

Juan Las Navas Lacalle

La promoción inmobiliaria en Navarra se encuentra en un momento clave para su futuro. Desde hace más de un lustro, desde ACP Navarra, venimos defendido que nuestro sector debe avanzar hacia una transformación que lo haga más eficiente y sostenible, de manera que las empresas puedan mantener su competitividad. Para ello, la formación cualificada va a ser esencial para abordar el salto tecnológico que nos permita modificar procesos y modelos de trabajo, digitalizándolos para hacerlos más eficientes.



Somos una actividad tractora de empleo, muy transversal, y para trabajar activamente en la formación cualificada de la mano de obra, es fundamental que la Administración apoye a nuestro sector y con ello poder llevar a cabo un ambicioso plan formativo, a todos los niveles del sector, para transformarlo en el objetivo deseado.

De igual manera, llevamos años advirtiendo que el sector se ha quedado sin su materia prima básica: el suelo. A día de hoy, prácticamente no hay suelo finalista para la promoción y los plazos para el desarrollo de los nuevos planeamientos son excesivamente largos.

La coyuntura económica actual, la inestable situación laboral, el exagerado incremento de los precios y el crecimiento significativo del coste de financiación, asfixian el

acceso a una vivienda. Y precisamente, es por este motivo, por el que no debemos olvidarnos de que, además de obtener suelo, debemos obtenerlo a un precio adaptado al tipo de vivienda que queremos desarrollar, que no es otra que la vivienda asequible.

Como consecuencia de lo mencionado anteriormente, debemos hacer mucho hincapié en agilizar los trámites administrativos, solucionando los cuellos de botella que afectan a la tramitación de expedientes y licencias.

Si no somos capaces de conseguirlo, la transformación puesta en marcha del sector, perderá todo su potencial. Así mismo, debemos trabajar en la actualización de los módulos y precios máximos de venta de la vivienda protegida, ya que, con los actuales resulta muy complejo poner en marcha una promoción de este tipo.

Si no somos capaces de alcanzar estos ob-

jetivos, la falta de suelo, el crecimiento acelerado de los costes de construcción y el crecimiento significativo del coste de financiación, nos van a llevar a introducirnos en un periodo "valle" de la actividad promotora.

La colaboración público privada es la clave para el futuro de todos. Debemos trabajar conjuntamente en la consecución de estos objetivos fundamentales para el desarrollo del sector.

A los nuevos titulares del Gobierno se les ha trasladado la necesidad de mantener una comunicación fluida y de confianza. Insistimos en que no se puede legislar sobre un sector económico de espaldas al mismo, como se ha venido haciendo muy a menudo. Juntos se pueden encontrar soluciones.

Juan Las Navas Lacalle, presidente de la Asociación de Constructores y Promotores de Navarra.

Nuevos conceptos de vivienda

Santiago Iribarren Santesteban

El acceso a la vivienda es una de las preocupaciones que tiene la ciudadanía. En la vieja Pamplona, encorsetada por las murallas, y sin posibilidades de edificación extramuros, la necesidad de nuevas viviendas se solucionó recreciendo los edificios. La altura de los edificios del Casco Antiguo es ahora una de sus señas de identidad. Los precios de los materiales de construcción siguen subiendo y hay carencia de mano de obra. El trabajo en la construcción es duro y los jóvenes prefieren otras opciones. Hay carencia de suelo a corto plazo. Por otro lado, los inte-



reses suben y el acceso a las hipotecas es cada vez más difícil. El módulo de las viviendas VPO está desfasado y los promotores no pueden asumir los costes inestables para construir viviendas protegidas. El concepto de vivienda sigue siendo muy conservador.

Se piensa en la vivienda como una inversión para toda la vida: salón, cocina, tres dormitorios, dos baños... y terraza. La normativa de habitabilidad es rígida y se ha quedado obsoleta. Desde el Colegio Oficial de Arquitectos en Navarra se lleva años intentando cambiar el marco legal sin ningún éxito. Los trámites burocráticos son cada vez más largos y complicados. Lejos de facilitar el desarrollo del parque residencial público, lo dificulta. Los estándares de la vivienda protegida se han equiparado a las calidades de la vivienda libre y se han ido adap-

tando a las exigencias de sostenibilidad y confort. En consecuencia, construir una vivienda es cada vez más caro y acceder a ella es más difícil. El panorama no es halagüeño y es difícil encontrar soluciones. El concepto de la vivienda debe cambiar. Los modelos de vivienda son inamovibles desde hace muchos años. Si la opción es el alquiler, hay que pensar en unidades de diferentes configuraciones que se adapten a la situación concreta de los usuarios, y que en función de los cambios y necesidades, exista la posibilidad de cambiar a viviendas con programas superiores. La ciudad se va vaciando, los comercios cierran, no hay demanda de oficinas... Es necesario posibilitar los cambios de uso de las edificaciones existente y optimizar las urbanizaciones ya consolidadas con nuevas actuaciones. El aumento de densidad en los barrios es una buena opción para mantener servicios y de alguna manera

transversalizar la pirámide poblacional muy uniforme en algunos de ellos. Los arquitectos somos, por competencia y formación, piezas imprescindibles para renovar el concepto de vivienda: viviendas más pequeñas y flexibles que sirvan de punto de partida en la emancipación de los jóvenes. No se trata de desvalorizar la calidad de la vivienda, pero sí de aportar sentido común, imaginación y tecnología. Es necesario que desde la Administración se modifique la normativa de habitabilidad, adaptándose a las demandas de la sociedad, y que las normativas urbanísticas posibiliten la reutilización del patrimonio edificado. Entre todos los agentes implicados se puede aumentar la oferta a corto plazo, lo cual ayudará, sin duda, a destensionar el mercado de alquiler, permitiendo establecer estrategias a largo plazo con serenidad y reflexión.

Santiago Iribarren Santesteban, Presidente de la Delegación Navarra del COAVN (Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro)