

Grupo Crein rentabiliza la función social de la vivienda

El grupo empresarial valenciano es pionero en promover apartamentos protegidos para alquiler. A principios de 2004 entregará su primera VPO de alquiler dirigida a jóvenes

La idea no es nueva. Desde los años veinte, los promotores españoles cuentan, amparados por la legislación, con la posibilidad de promover la construcción de viviendas destinadas al alquiler. Sin embargo, en pleno *boom* de la construcción y con las garantías de negocio que está ofreciendo el mercado, apostar por la construcción de Viviendas de Protección Oficial (VPO) de alquiler es un reto al que el valenciano Grupo Crein ha decidido enfrentarse.

El grupo empresarial está presente en el sector de la construcción desde hace cinco años y su actividad abarca todo el proceso constructivo, desde el diseño del proyecto hasta la venta del mismo terminado. Así el grupo está presente en el mercado a través del estudio arquitectónico Galiano & Frías asociados, de la promotora Naco 2000, de la inmobiliaria Urbimetro y de la constructora GIV.

Su diferenciación en el mercado es la filosofía de negocio que defiende su presidente, Juan José Galiano. "Queremos dar respuesta a la pregunta de si todo el mundo puede acceder a una vivien-



Juan José Galiano, presidente del Grupo Crein

da. Nosotras pensamos que sí, y nos hemos propuesto cumplir con ese objetivo de bienestar social, pero sin perder de vista la rentabilidad del negocio. Nuestros deseos de innovación nos han impulsado a ofrecer nuevas fórmulas de acceso a la vivienda, y una de ellas es la construcción de VPO en alquiler".

A principios de 2004, el Grupo Crein entregará su primera promoción de VPO

en alquiler, destinada al segmento de los jóvenes. Es un edificio de veinte viviendas en la avenida Peris y Valero de la ciudad de Valencia con apartamentos de 35 y 70 metros cuadrados y cuyos inquilinos abonarán precios de alquiler de 72 y 150 euros, respectivamente. Más de doscientas solicitudes ha recibido el servicio *Infovivienda Solidaria* de la Generalitat Valenciana para acceder

a esta primera promoción, ya que es la Dirección General de Viviendas y Proyectos Urbanos de la Conselleria de Territorio y Vivienda la que se encargará de gestionar la selección de los beneficiarios.

La estrategia de negocio del Grupo Crein no persigue rentabilizar la inversión a corto plazo, sino aumentar patrimonio y obtener beneficios a largo plazo. Para iniciar este proyecto, el grupo comenzó su actividad con promociones de renta libre en la ciudad de Valencia y, cuando tras un análisis exhaustivo del *Plan de Vivienda 2002-05*, se plantearon cambiar el objeto de una de las promociones y convertirla en VPO de alquiler al amparo del marco regulador, que incentiva la promoción de alojamientos declarados protegidos y destinados a arrendamientos justificados por razones sociales.

A lo largo del próximo año también está previsto el inicio de otras dos construcciones de VPO en régimen de alquiler. Una, en el Grao de Valencia, está destinada a ocupantes inmigrantes o mujeres que hayan sido objeto de malos tratos o familias monoparentales. En total, esta promoción constará de cuarenta viviendas. La otra está destinada al colectivo de la tercera edad. En este caso el Grupo Crein está considerando la posibilidad

de incorporar junto a la construcción un *Centro de Día*, que atienda no solo a los usuarios de las 64 viviendas, sino también a personas mayores de la zona.

En total, la inversión de las tres promociones asciende a nueve millones de euros. Sin embargo, Galiano matiza que *"esta inversión es la que corresponde a una VPO de venta porque ¿cómo evalúas el alquiler? ¿Con costes reales o con recursos propios?"*.

SORTEAR LOS ESCOLLOS

A pesar de que el marco regulador de todo el proyecto del **Grupo Crein** es el actual *Plan de Vivienda*, el camino burocrático y financiero no ha sido fácil.

"El proceso para pedir la calificación provisional para viviendas de protección oficial en alquiler no está claro", sostiene el presidente del grupo empresarial valenciano. *"Nos hemos encontrado con dificultades para viviendas de nueva planta a diez años, pero sobre todo para 25 y esto ha ocurrido porque la Administración no está preparada, ya que nunca se había encontrado con ningún promotor privado que solicitara calificación provisional a 25 años"*. Nor-



Fachada de la primera promoción de VPO en alquiler del Grupo Crein en el centro de Valencia

malmente, estas solicitudes llegan procedentes del Instituto Valenciano de la Vi-

tración y no se contempla desde el punto de vista de la empresa privada. Creemos

A lo largo del próximo año también está previsto el inicio de otras dos construcciones de VPO en régimen de alquiler destinadas a ocupantes inmigrantes o mujeres que hayan sido objeto de malos tratos y tercera edad

vienda (IVVSA), que es el organismo público que rehabilita y promueve viviendas de protección oficial.

"La legislación -prosigue Galiano- está orientada claramente para la Adminis-

tración y no se contempla desde el punto de vista de la empresa privada. Creemos que más que modificar es necesario adaptar la legislación para que al promotor privado le resulte atractiva. Para el capital privado, la vivienda de protección oficial en sus dos aspectos de

venta y alquiler debe ser un negocio, pero nunca un gran negocio si lleva aparejada su función social porque, en cuanto lo es, algo estamos haciendo mal".

Galiano también reconoce la existencia de trabas financieras a la hora de solicitar financiación para un tipo de actuación a 25 años, aunque lo cierto es que *"tiene su rentabilidad. Los créditos para VPO son más caros que para vivienda libre, lo que es una incongruencia, pero con este tipo de actuaciones puedes acceder a unas subvenciones de la cuota que permiten que el coste financiero anual sea menor que las rentas que obtienes anualmente de la explotación del inmueble. El 'cash flow' de los primeros cinco años no es positivo, pero poco a poco va arrojando mejores cifras"*

Para el responsable del Grupo Crein cada vez habrá más demanda por parte de una serie de colectivos como son los jóvenes, que no pueden independizarse, o los inmigrantes, que tienen en la fórmula de la VPO en alquiler una alternativa al problema de la vivienda.

Texto: M.M.
Imagen: E3