



**MANUEL RAÑO** PRESIDENTE DEL COLEGIO OFICIAL DE LA ARQUITECTURA TÉCNICA DE PONTEVEDRA

► La falta de suelo urbanizable y, sobre todo, el gran déficit de profesionales en el sector ladrillo impiden al portavoz de los arquitectos técnicos de Pontevedra ser optimista cuando le preguntan sobre el futuro residencial. En su horizonte hay pocas promociones y precios que seguirán al alza

# "El problema de la vivienda no tiene solución a corto plazo"

TEXTO: **MARÍA BOULLOSA**  
**PRESIDENTE** del Colegio Oficial de la Arquitectura Técnica de Pontevedra y actual líder del Consello Galego de la Arquitectura Técnica, Manuel Raño, analiza para este periódico el problema de la vivienda que sacude a familias enteras. Según los últimos datos publicados por la organización colegial que preside, tanto Pontevedra como su área de influencia mantuvieron en el primer semestre de 2024 el volumen de obra del año pasado, con más de 470 proyectos autorizados. La cuestión es: ¿el nivel de obra que estamos teniendo es suficiente para resolver a corto o a medio plazo el problema de acceso a la vivienda?

No, el problema de la vivienda no tiene solución a corto plazo. Por muy rápido que avances una obra, no hay empresas suficientes para ejecutar muchos nuevos proyectos y, además, está el tema de los precios, inaccesibles para gran parte de la población.

**¿Qué haría falta entonces para resolver el problema?**

Se tendría que construir más, pero volvemos a lo mismo: para eso hace falta más suelo y más empresas que puedan desarrollar esas promociones. Sin embargo, en estos momentos todas las empresas del sector están muy justas a nivel de personal y, si ya no hay capacidad para abordar las obras que se están realizando en este momento, es imposible asumir muchas más.

**En la balanza de obstáculos que frenan el desarrollo de nuevas promociones, ¿qué pesa más? ¿La falta de suelo o la falta de profesionales?**

Yo creo que la falta de personal. Faltan profesionales en todas las categorías, porque muchos trabajadores se están jubilando y no hay incorporaciones. Suelo hay más del que parece, lo que ocurre es que muchos tienen un coste demasiado alto y hacen que la promoción resulte inviable. Ahora hay varias iniciativas para desarrollar más superficie en la que poder construir pero, aún así, desde que se obtienen los derechos hasta que se termina una obra pasan fácilmente tres años, no es algo inmediato.

**Del total de proyectos autorizados entre enero y junio en Pontevedra, un 69% fueron para rehabilitaciones de viviendas y un 31% para obra nueva. En comparación al**



Raño en la delegación del Colegio de Arquitectura Técnica de Pontevedra

Por muy rápido que avances una obra, no hay empresas suficientes para ejecutar muchos nuevos proyectos"

año pasado, la reforma ha subido ligeramente. ¿Por qué?

Principalmente por los fondos europeos, porque están haciendo que muchos edificios que tienen muchos años se pongan al día. Y

en nuestra área hay muchos más edificios a rehabilitar que viviendas nuevas a ejecutar.

**De esas viviendas que se rehabilitan o que se construyen de cero, ¿se sabe cuántas se destinan al alquiler?**

No, pero la mayoría de las promociones de vivienda protegida que está impulsando la Xunta están siendo destinadas al alquiler social, porque es la forma más rápida de darle solución a los problemas de mucha gente. Los precios de venta son inviables para la mayoría de la población.

**Aproximadamente más del 80% de la vivienda que está ahora mismo en construcción o que está a punto de arrancar en el área de Pontevedra ya está vendida. ¿Está cuantificado en cuánto debería crecer el parque residencial para dar respuesta a la demanda que hay en estos momentos?**

A nivel provincial no, pero a nivel nacional se calcula que haría falta construir 600.000 viviendas. En los últimos años se está construyendo un promedio de unas 100.000 anuales, pero el problema es que la población está creciendo, por lo que se va tapando el agujero, pero el hueco sigue siendo muy grande.

**Los precios de compra y de alquiler se mueven en cifras de récord.**

**¿Qué perspectivas maneja? ¿Se tocará techo en algún momento?**

Salvo que ocurra alguna desgracia de estas que tenemos últimamente, la previsión es que la actividad siga aumentando.

**¿La actividad y los precios?**

Sí, porque hay mucha demanda y una oferta insuficiente. Pensar en estos momentos que los precios puedan bajar... lo veo poco probable.

**Sobre las zonas tensionadas**

## "El propietario quiere ganar lo máximo posible y el que alquila pagar lo menos que pueda"

**La declaración de zonas tensionadas ha suscitado opiniones dispares. ¿Usted qué opina? ¿Cree que la limitación de alquileres puede afectar al desarrollo de promociones?**

No lo sé, pero sí he visto que en

otros países donde se han aplicado políticas parecidas no ha funcionado del todo bien. Es un tema delicado, porque no es fácil encontrar una solución que llegue al punto medio entre los derechos de

unos y otros. El propietario quiere ganar lo máximo posible y el que alquila quiere pagar lo menos que pueda.

**La acotación de alquileres afecta sobre todo a las viviendas que llevan cinco años o más vacías y a los grandes tenedores que poseen diez o más viviendas. ¿es un perfil frecuente en el área de Pontevedra?**

Creo que no. Aquí lo más habitual entre los que tienen más de una propiedad, es poseer una segunda residencia en una zona de veraneo o un piso heredado que se pone en alquiler.