

CUADERNOS DE INFORMACION SINDICAL

Una nueva cultura para
afrontar el creciente problema
de la vivienda en España

Una nueva cultura para afrontar el creciente problema de la vivienda en España



Edita: Confederación Sindical de Comisiones Obreras

© Madrid, junio 2005

Realiza: Paralelo Edición

Depósito legal: M-28281-2005

Impreso en papel reciclado



Elaboración:
Miguel Ángel García Díaz
Luis Zarapuz Puertas

Gabinete Económico Confederal de CC.OO.
Madrid junio de 2005

INDICE

GLOSARIO DE TÉRMINOS DE VIVIENDA PROTEGIDA	5
1. La vivienda como factor social y económico	10
2. Evolución de la vivienda en España.....	15
Estructura del parque de viviendas, uso y régimen de tenencia	15
Construcción de viviendas residenciales	22
La vivienda en alquiler	27
3. Precio y accesibilidad a la vivienda en España en el periodo 1987-2004	31
Evolución del precio de compra de vivienda	31
Evolución del precio medio de las viviendas según el tamaño de los municipios y áreas urbanas	34
Precio medio de las viviendas según áreas geográficas homogéneas.....	36
Precio medio de la vivienda y su evolución por Comunidades Autónomas ..	41
Evolución del precio de la vivienda según la situación geográfica (costas/interior).....	43
Los precios máximos de la vivienda protegida	44
Coste vivienda en alquiler	46
4. Breve aproximación al problema del suelo	49
5. El esfuerzo para acceder a una vivienda	61
Evolución del salario bruto	61
Esfuerzo salarial destinado a la compra de una vivienda	62
Esfuerzo salarial por Comunidades Autónomas.....	64
Esfuerzo sobre salario neto para pagar los préstamos hipotecarios.....	66
6. Tipos de interés y préstamos hipotecarios.....	74
7. Políticas públicas de vivienda	78
8. Conclusiones y propuestas	112

Nota de los autores

La evolución en el precio de la vivienda ha mantenido en las dos últimas décadas una tendencia muy preocupante que se ha profundizado en los últimos cinco años.

Los problemas asociados al elevado precio de la vivienda en propiedad y alquiler fue el motivo para realizar un estudio sobre esta materia recogido en un documento titulado "Los problemas de acceso a la vivienda en España. Algunas soluciones" presentado en abril de 2003.

La situación ha empeorado desde su presentación y sin mejorar en el apartado de alquiler, el precio de compra ha crecido como media en el conjunto del estado un 17% anual tanto en 2003 como en 2004, comportamiento que acumula en tan poco espacio de tiempo una subida nominal del 35% que sumar a unos precios de partida ya desmesurados.

En este periodo también se ha producido un cambio en el partido que sustenta el Gobierno de la Nación (abril de 2004) quien además de crear un Ministerio específico para la vivienda, ha adoptado algunas medidas en esta materia que merece la pena conocer con detalle.

La conjunción de factores ha indicado la conveniencia de corregir, actualizar y ampliar el documento presentado hace dos años con el propósito de adaptar su contenido a las actuales circunstancias.

GLOSARIO DE TÉRMINOS DE VIVIENDA PROTEGIDA

Actuación Protegida	Actuaciones que puedan ser objeto de ayudas o subvenciones, que pueden ser adquisición, alquiler o promoción de viviendas, o rehabilitación de áreas, edificios o viviendas o urbanización de suelo.
Amortización	Pago que se realiza para la devolución total o parcial del capital de un préstamo.
Anejo no residencial	Es una parte de la vivienda no habitable: garajes o trasteros. La superficie útil computable, con carácter general, es de 25 m ² para el del garaje y 8m ² para los trasteros.
Arrendamiento	Alquiler de una vivienda al arrendatario y las personas que con él convivan a cambio de un precio que se denomina renta.
Ayuda estatal directa a la entrada	Se trata de una subvención a fondo perdido para el primer acceso a vivienda, cuando el adquirente cumpla determinados requisitos. Su cuantía se determina en función de las circunstancias personales, familiares y económicas.
Cédula de habitabilidad	Documento administrativo que certifica que la finca es idónea para el uso que se le pretende dar, debe disponerse de la misma para la ocupación de una vivienda de nueva construcción.
Calificación Definitiva	Documento administrativo que recoge la confirmación de una actuación protegida calificada provisionalmente. Normalmente sustituye a la cédula de habitabilidad en los casos de Viviendas de Protección pública.
Calificación Provisional	Documento administrativo que reconoce como protegidas las actuaciones de promoción de viviendas, rehabilitación o promoción de suelos como protegidas y que da derecho a obtener ayudas y subvenciones, aunque están supeditadas al otorgamiento de la calificación definitiva.
Cancelación anticipada	Pagar todo o parte del capital pendiente de un préstamo antes de que finalice el plazo, a partir del 5º año en los préstamos cualificados.
Cancelación del préstamo	Extinción de la hipoteca por liquidación de la deuda pendiente.
Capital	Importe nominal del préstamo hipotecario. Total de la deuda pendiente, sin incluir los intereses.
Coefficiente multiplicativo	Coefficiente que determinarán las Comunidades Autónomas para determinar los ingresos familiares en función de las circunstancias personales, la relación entre el precio básico y precio máximo de venta vigente u otras circunstancias.
Comunidad de propietarios	Conjunto de cotitulares de un inmueble dividido en propiedad horizontal.
Cooperativa	Sociedad que agrupa a personas unidas para participar en el proyecto común de construir viviendas para el alojamiento de los socios. Tiene personalidad jurídica propia, (es decir, es titular de derechos y obligaciones) desde la inscripción de la Escritura Pública de Constitución en el correspondiente Registro

	<p>de Sociedades Cooperativas. Una vez constituida, poseerá plena capacidad de obrar, con aquellas limitaciones que se hayan establecido en sus Estatutos.</p>
Cuota del préstamo	<p>Importe a pagar, en el cual se engloba capital más intereses.</p>
Derecho de tanteo/ de adquisición preferente	<p>Preferencia del inquilino u otro para comprar la vivienda que tiene alquilada. Si la vivienda se vende a un tercero sin tener en cuenta el derecho preferente del inquilino u otro, éste puede comprarla ejerciendo el derecho de retracto.</p> <p>Derecho de adquisición de las Administraciones Públicas o de las sociedades públicas o entidades por ellas designadas para adquirir las viviendas de protección pública en segundas y sucesivas transmisiones, frente a tercero.</p>
Familias numerosas	<p>Aquellas familias constituidas por el cabeza de familia, su cónyuge, si lo hubiere, y tres o más hijos o dos siempre que uno de ellos presente minusvalía o esté incapacitado para el trabajo. Los hijos deberán ser solteros, convivir y depender económicamente del padre o la madre, ser menores de 21 años, excepto si es minusválido, o tener 25 si cursa estudios universitarios o formación profesional.</p>
Financiación Cualificada	<p>Préstamos cualificados y ayudas económicas directas (subsidiación de los préstamos cualificados, subvenciones y ayudas públicas directas a la entrada).</p>
Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP)	<p>Impuesto de Transmisiones patrimoniales: Grava las transmisiones de patrimonio que implican un intercambio de bienes, aplicable para viviendas de segunda mano.</p>
Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples	<p>El Real Decreto Ley 3/2004, de 25 de junio establece que a partir de su entrada en vigor, el 1 de julio de 2004 se desvincula el SMI de cualquiera otros efectos o finalidades distintas de la de ser una garantía salarial mínima de los trabajadores.</p> <p>La misma norma crea el IPREM, indicador público de renta de efectos múltiples, como indicador del nivel de renta que sustituirá al SMI para determinar el acceso a determinados beneficios, prestaciones o servicios públicos.</p> <p>Para el año 2005 las cuantías serán las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none">• IPREM diario: 15,66 euros• IPREM mensual: 469,80 euros• IPREM anual: 5.637,60 euros• IPREM anual (14 pagas): 6.577,20 euros
Ingresos familiares	<p>Los ingresos de la parte general y especial de la renta a efectos de IRPF correspondiente a la declaración (o declaraciones) presentada por cada uno de los miembros de la unidad familiar relativa al período impositivo anterior (con plazo de presentación vencido) a la solicitud de financiación cualificada. En el caso de que no se esté obligado a presentar declaración, deberá aportarse declaración responsable, sin perjuicio de la comprobación administrativa</p>
Ingresos familiares ponderados	<p>Se aplicará a los ingresos familiares declarados unos</p>

coeficientes. El resultado de estos ingresos, referenciados en nº de veces el IPREM, será determinantes del derecho de acceso a una vivienda protegida y a la financiación cualificada. Estos ingresos para acceder a la propiedad de viviendas protegidas no podrán exceder (sujeto a modificación por las Comunidades Autónomas) de: 6,5 veces el IPREM para viviendas concertadas; 5,5 veces el IPREM para viviendas de precio general, 2,5 veces el IPREM para viviendas de régimen especial.

Ingresos mensuales netos

Los ingresos brutos mensuales percibidos por la unidad familiar, menos las cantidades retenidas en concepto del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, y deducciones efectuadas en concepto de cotizaciones a la Seguridad Social, Mutualidades Generales y detracciones por derechos pasivos.

Minusválido (persona con discapacidad)

Toda persona cuyas posibilidades de integración educativa, laboral o social se hallen disminuidas como consecuencia de una deficiencia, previsiblemente permanente, de carácter congénito o no, en sus capacidades físicas, psíquicas o sensoriales.

El reconocimiento y declaración de la condición de minusválido, se obtendrá, cuando en las valoraciones efectuadas, se alcance un grado igual o superior al 33%.

Período de amortización

Plazo de tiempo en el que se devuelve el principal del préstamo y los intereses.

Periodo de Carencia

Periodo del préstamo cualificado, de una duración máxima de tres años, en el cual la cuota se compone de intereses. Finalizará, dando inicio al período de amortización, en la venta y adjudicación tras la expedición de la calificación o declaración definitiva y en el caso de promoción individual para uso propio o promoción para alquiler, en el otorgamiento de la calificación o declaración definitiva, o, en su caso, en la finalización de las obras.

Planes de Vivienda

Conjunto de medidas a través de las cuales se instrumenta la política de vivienda en España, dirigidos a favorecer el acceso a la vivienda de los ciudadanos. Establecen los requisitos que han de cumplir los beneficiarios de las ayudas (ingresos) y las características de las viviendas (precios máximos, superficies...) y los tipos de ayudas.

Préstamo convenido

Préstamos hipotecarios que serán concedidos por entidades de crédito que hayan suscrito convenios con el Ministerio de Vivienda con unas condiciones favorables, como por ejemplo que no se podrá aplicar comisión alguna por ningún concepto. La cuantía máxima es el 80% del precio máximo de venta o adjudicación para adquirentes y el mismo porcentaje en el caso de los promotores.

Precio básico nacional

Precio por m² de superficie útil que sirve como referencia para determinar los precios máximos de venta y renta de las viviendas acogidas a las medidas de financiación cualificada y que será fijado para cada año por el Consejo de Ministros.

Precios máximos de venta o adjudicación

Se fijarán por las Comunidades Autónomas en función del precio básico nacional y del régimen de calificación de la vivienda. Para el Régimen Especial 1,4 veces el precio básico, para las viviendas protegidas de precio general es 1,6 veces el

			precio básico y para las viviendas protegidas concertadas 1,8 veces el precio básico.
Prestatario			Persona titular de un préstamo, que asume todas las obligaciones y adquiere todos los derechos del contrato que firma con la entidad financiera prestamista.
Presupuesto rehabilitación	protegido	de	El coste real de las actuaciones de rehabilitación (con determinadas limitaciones) determinado por el precio total del contrato de ejecución de obra, los honorarios facultativos y de gestión y los tributos satisfechos por razón de las actuaciones, así como, en su caso, el precio de adquisición del edificio.
Promotor para uso propio			Personas físicas individualmente consideradas o agrupadas en cooperativas o en comunidades de propietarios, que promueven una o varias viviendas con el fin de destinarlas a su domicilio habitual.
Promotores para venta o arrendamiento			Personas físicas o jurídicas, públicas o privadas, que, individual o colectivamente, impulsen, programen y financien, con recursos propios o ajenos, la ejecución de las actuaciones protegidas a las que se refiere el Plan de vivienda.
Renta anual máxima inicial			El alquiler anual máximo a percibir en el primer año de vigencia del alquiler en una vivienda protegida de nueva construcción se determina sobre un porcentaje del precio máximo legal de referencia, variando en función de la tipología de la vivienda: viviendas de renta básica será el 3,5% calculado sobre el precio del 1,6 del precio básico a nivel nacional; vivienda de renta concertada el 5,5% calculado sobre el precio del 1,80 del precio básico a nivel nacional.
Subsidiación de la cuota			Abono a la entidad de crédito prestamista de un porcentaje de las cuotas de amortización de capital e intereses (o sólo de intereses, en el período de carencia, en préstamos a promotores). Es requisito indispensable el haber obtenido el préstamo cualificado.
Subvenciones			Son transferencias corrientes, a fondo perdido, que las administraciones públicas efectúan a personas físicas o jurídicas por determinadas actuaciones protegidas.
Suelo Urbanizado			Suelo que dispone de acceso rodado, abastecimiento de agua, red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica. Es decir, que se encuentra preparado para edificar en él.
Superficie útil			Superficie comprendida dentro de los muros exteriores de las viviendas que no podrá exceder de 90 m ² , con carácter general y 120 m ² , cuando se trate de familias numerosas para poder ser calificada como vivienda protegida. En el caso de actuaciones protegidas de rehabilitación, la superficie máxima computable por vivienda será de 120 m ² , con independencia de que su superficie real pudiera ser superior.
Tipo de interés			El tipo de interés efectivo anual a aplicar en los préstamos cualificados será, que será acordado por el Consejo de Ministros en el primer trimestre de cada uno de los años 2006 a 2008.
Unidad familiar			La compuesta por el titular de la vivienda, el cónyuge no separado legalmente o persona con quien conviva de forma permanente en análoga relación de afectividad, los hijos

menores de edad no emancipados y los hijos mayores de edad incapacitados judicialmente sujetos a patria potestad prorrogada o rehabilitada. Excepcionalmente, en el caso de ayudas al alquiler de viviendas de promoción pública, se considerará la compuesta por el adjudicatario de la vivienda y las personas que con él convivan.

Unidad familiar monoparental

Unidad familiar formada únicamente por el padre o la madre y los hijos.

Urbanización de suelo

Tendrán la consideración de actuaciones protegidas en materia de suelo las de urbanización del mismo, para su inmediata edificación, con destino predominante a la promoción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública.

Vivienda Promoción Pública

Viviendas de protección pública promovidas por las Administraciones Públicas o por otros promotores con los que aquella haya suscrito convenio.

Vivienda Protegida

Aquella vivienda calificada como tal por las administraciones autonómicas.

1. La vivienda como factor social y económico

La construcción residencial tiene muchas y variadas repercusiones sociales y económicas que permiten afrontar su análisis desde diferentes perspectivas. Como elemento prioritario, el acceso de las personas a una residencia digna con un precio razonable constituye una premisa básica al facilitar su integración social para desarrollar su vida en unas condiciones favorables.

La trascendencia de estos fines convierte la vivienda en un bien básico y eleva a derecho de ciudadanía la garantía de acceso de todos los individuos a una vivienda digna. La Constitución Española en su apartado declarativo hace hincapié en este criterio, añadiendo una responsabilidad especial de los poderes públicos en el cumplimiento del derecho de acceso a la vivienda, así como en la tutela del uso del suelo a favor del interés general.

Constitución Española.

Artículo 47

Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo al interés general para impedir la especulación.

La capacidad de acceder a una vivienda es un elemento básico pero también lo es poder hacerlo en unas condiciones razonables. El coste de adquisición o alquiler de la misma, incide en el nivel de renta disponible de las economías domésticas limitando su capacidad de acceso a otros bienes de consumo o, inversiones adicionales. Conviene recordar también la conveniencia de dotar a las empresas mercantiles o individuales, de lugares donde desarrollar su actividad a un precio suficientemente razonable para no distorsionar en exceso el proceso de fijación de los precios de venta de los bienes y servicios producidos.

Los factores de acceso una residencia tienen también una gran influencia en el mercado laboral tanto en la negociación

de los salarios como en la movilidad de los trabajadores en un determinado territorio.

Con el paso del tiempo han aparecido en las sociedades más desarrolladas nuevas formas de demanda de vivienda. La mejora en el nivel de riqueza creado por la economía española ha permitido a un número de personas cada vez más amplio, la posibilidad de disfrutar de otras viviendas adicionales a la de uso habitual con el fin de utilizarlas como segunda residencia. La entrada en la Unión Europea ha ampliado el universo de afectados y son muchos los ciudadanos comunitarios que han considerado España como un lugar adecuado donde tener una residencia propia, ya sea para vivir habitualmente como para pasar algunas temporadas. Este fenómeno ha ampliado la demanda en zonas distintas a las grandes concentraciones urbanas, en especial en el litoral.

La compra de una vivienda conlleva para la mayoría de los españoles la principal decisión inversora de su vida, a la que dedica una buena parte del total de sus ingresos. El desmesurado crecimiento de los precios en los últimos años ha aumentado la intensidad del esfuerzo hasta acaparar una parte mayor de las rentas obtenidas en su ciclo vital. Pero además, la desaceleración en el crecimiento económico mundial desde 2000 estuvo acompañada de una intensa caída en la rentabilidad de otros activos que provocó un traspaso al sector inmobiliario de elevados montantes de dinero antes situados en las Bolsas de Valores. La compra de viviendas como valor refugio, se ha convertido también en una variable a tener en cuenta para explicar el proceso de formación de precios.

Las circunstancias entre las que cumple un papel primordial los bajos tipos de interés, han consolidado a la vivienda como el primer destino de la inversión realizada en la economía española.

Desde el punto de vista productivo, la construcción residencial constituye un segmento de actividad económica muy significativo como suma de su propia actividad y de las repercusiones en otras ramas productivas. Su efecto multiplicador se refleja especialmente en el empleo, entre otras cuestiones por ser una actividad con uso muy intensivo

de la mano de obra. La participación directa del sector constructor supera el 12% del total de ocupados en el estado español.

Por último, el uso del suelo y la construcción residencial tiene una estrecha relación con el urbanismo al ser una pieza básica del modelo de ciudad elegido, tanto en los núcleos urbanos como en el medio rural. El mejor ejemplo de su influencia, por nefasto, es el aplicado en España en las décadas de los sesenta y setenta donde la ausencia de regulación o, la falta de control en el cumplimiento de las reglas existentes degeneraron en verdaderas aberraciones en el volumen y tipo de construcciones. Las consecuencias son en un alto grado inmodificables, demostrando las muy especiales características agrupadas alrededor de esta materia.

De tal modo, la Constitución Española incorpora principios muy claros de protección del medio ambiente y defensa del patrimonio cultural e histórico, otorgando un protagonismo especial a los poderes públicos en el ejercicio de su defensa.

Constitución Española. Artículo 45

1. Todos tienen derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de su persona, así como el deber de conservarlo.

2. Los poderes públicos velarán por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.

Artículo 46

Los poderes públicos garantizarán la conservación y promoverán el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su titularidad. La ley penal sancionará los atentados contra ese patrimonio.

La situación ideal vendría dada por un aceptable cumplimiento de los diferentes objetivos mencionados. El punto adecuado podría situarse allí donde se conjuga la plena satisfacción de la demanda al disponer de un suficiente y accesible parque de viviendas tanto en la vertiente residencial como en la de desarrollo de actividades económicas, mientras, se mantiene un ritmo de actividad productiva suficiente para crear riqueza de forma sostenida y, con la misma, de empleo estable y de calidad.

Más allá de los pronunciamientos teóricos, la vivienda es un bien poco homogéneo con un funcionamiento muy lejano al marcado por las reglas de competencia perfecta, que conjuga en la práctica múltiples intereses, no siempre respetables. La vivienda acumula un sin fin de características muy diferentes (dimensión, ubicación, calidad de los materiales, edad, distribución de los ambientes,...) pero además cada persona puede percibir de manera diferente la misma vivienda, lo que les lleva a realizar una valoración distinta. En algunas ocasiones, la distinta percepción proviene de la ausencia de información suficiente (asimetría de información de los distintos agentes), pero en otras viene marcada simplemente por las propias necesidades o gustos de cada persona. Así, el bien vivienda difiere sustancialmente de las reglas habitualmente establecidas en otros mercados, lo cual crea un campo de actuación distinto y, desde este punto, obliga a la adopción de medidas de gobierno también diferentes, si se pretende orientar los resultados hacia determinadas metas elegidas previamente.

Desafortunadamente, en la práctica los múltiples y fuertes factores de influencia agrupados alrededor de la construcción residencial hacen difícil alcanzar el equilibrio entre actividad económica y demanda social, y los intereses de parte suelen jugar un papel más influyente del debido, perjudicando en última instancia la defensa de derechos fundamentales, como es el acceso a una vivienda digna a un precio razonable. En la práctica, los desequilibrios entre demanda y oferta generan repercusiones negativas: falta de integración social del individuo, imposibilidad de los jóvenes para independizarse aunque encuentren trabajo, desarraigo social consecuencia de residir en ciudades dormitorio, sin olvidar las desventajas determinadas por los largos desplazamientos a los centros de trabajo.

El elevado precio de la vivienda tiene también una influencia directa en la muy baja tasa de natalidad española, ya sea por el retraso en la formación de parejas como por la menor renta disponible de las personas para afrontar decisiones de tanta trascendencia. Además, el elevado precio para acceder a una vivienda incide en la inflación por la

aparición de fáciles excedentes generados en un mercado inmobiliario especulativo o, de la traslación automática a los precios de los bienes y servicios soportados en la compra o arrendamiento. El precio de la vivienda influye directamente en la calidad de vida de los trabajadores, pero además delimita su renta disponible, influyendo por tanto, en las reivindicaciones salariales dentro de la negociación colectiva. Una negativa repercusión en el funcionamiento del mercado de trabajo ampliable a la escasa movilidad geográfica resultado, tanto del encarecimiento en el precio de la vivienda como del excesivo protagonismo de la vivienda en propiedad.

De la amplia e importante lista de variables enumeradas se obtiene una conclusión: conseguir precios asequibles de acceso a la vivienda es un objetivo deseable para satisfacer un derecho de los ciudadanos, pero además se convierte en factor de estabilidad económica al delimitar su influencia en la definición de los precios y en la correcta asignación de recursos y factores productivos.

2. Evolución de la vivienda en España

Estructura del parque de viviendas, uso y régimen de tenencia

El último Censo de viviendas elaborado por el Instituto Nacional de Estadística en 2001 recoge un parque de 20,8 millones de viviendas en el estado español. Esta cifra implica un formidable crecimiento en la segunda mitad del siglo pasado hasta triplicar las existentes en 1950 (+211,4%). El crecimiento en el parque de viviendas es también muy elevado, se ha duplicado, si la comparación se realiza en relación con algún ejercicio más reciente como es 1970 (+95,4%).

Concentrando la atención en la evolución durante la última década (1991-2001), el número total de viviendas ha crecido en 3.602.969 (desde 17.220.400 hasta 20.823.369). **El aumento en el número de viviendas en este periodo (+20,9%) ha cuadruplicado la evolución de la población española en el mismo periodo (+5%).**

El número de hogares también ha crecido de forma significativa en los últimos cincuenta años al duplicarse desde 1950 y pasar de 6,8 a 14,2 millones. Este hecho ha generado una intensa demanda de viviendas residenciales. El distinto ritmo de crecimiento entre parque de viviendas (tres veces) y el número de hogares (dos veces) ha modificado, no obstante, la anterior distribución en el uso final de las viviendas disponibles. Así, si hace medio siglo la mayor parte de las mismas se utilizaban como residencia habitual, en 2001, el 29,9% del total del parque (6,5 millones de viviendas) tenían un uso distinto a la residencia principal de los hogares españoles. El 16,3% del total se tipifican como segunda residencia (3.323.127) y el 13,9% se consideran desocupadas (2.894.986).

La falta de estadísticas fiables impide conocer el motivo de la no utilización de las viviendas vacías, aunque parece factible pensar que una parte representativa de las mismas

(un tercio) no puede utilizarse como vivienda debido a su mala conservación o, por su ubicación en localidades con un escaso número de habitantes. De ser cierta esta aseveración, el resto de las viviendas sí podrían ser objeto de utilización eficiente (1,9 millones).

Una primera conclusión a partir de los datos oficiales es considerar que **sólo el 68,5% del total del parque de viviendas se está utilizando como vivienda principal de los hogares españoles.**

Viviendas familiares en España							
	1950	1960	1970	1981	1991	2001	2001/1950
número total	6.687.200	7.726.400	10.655.800	14.726.700	17.220.400	20.823.369	211,4%
<i>uso de la vivienda</i>							
principal	6.327.800	7.028.700	8.504.300	10.430.900	11.736.400	14.270.656	125,5%
secundarias	177.900	331.000	795.700	1.899.800	2.923.600	3.323.127	1768,0%
desocupadas	181.500	366.700	1.355.700	2.396.200	2.546.400	2.894.986	1495,0%
otras						334.600	
<i>viviendas principales</i>							
propiedad	2.970.400	3.558.500	5.394.300	7.629.700	9.166.100	11.550.278	288,8%
alquiler	3.259.900	2.988.200	2.555.100	2.168.700	1.757.500	1.615.911	-50,4%
otros	167.600	482.000	554.900	632.600	901.300	1.104.467	559,0%
distribución en %	1950	1960	1970	1981	1991	2.001	2001/1950
principal	94,6%	91,0%	79,8%	70,8%	68,2%	68,5%	-26,1%
secundarias	2,7%	4,3%	7,5%	12,9%	17,0%	16,0%	13,3%
desocupadas	2,7%	4,7%	12,7%	16,3%	14,8%	13,9%	11,2%
otras						1,6%	
<i>viviendas principales</i>							
propiedad	46,9%	50,6%	63,4%	73,1%	78,1%	80,9%	34,0%
alquiler	51,5%	42,5%	30,0%	20,8%	15,0%	11,3%	-40,2%
otros	2,6%	6,9%	6,5%	6,1%	7,7%	7,7%	5,1%

Fuente: INE, IEF y Ministerio de Fomento

Número de hogares (en millones)			
	1950	1980	2001
UE	82,2	125,4	152,2
España	6,8	10,6	14,2
Parque de viviendas			
UE			170,0
España			20,8

Fuente: TRILLA, Carmen "La política de vivienda en una perspectiva europea comparada" con datos de Euroconstruct. The prospective construction in Europe (2001) y Censo de viviendas del INE.

Las cifras demuestran un importante cambio en la estructura del parque de viviendas desde la perspectiva de uso, especialmente en las dos últimas décadas. El crecimiento de las viviendas principales ha sido muy intenso desde 1950 (+125% equivalente a 7.942.856), en especial desde 1970 (+5,7 millones), pero aún lo es más el aumento de viviendas dedicadas a segunda residencia (+1.768% desde 1950 por valor de +3,1 millones de nuevas unidades). Sorprende observar el crecimiento en las dos últimas décadas (+74,9%) de este tipo de viviendas con un aumento de casi un millón y medio. La misma conclusión cabe para el segmento de viviendas desocupadas (+1.495% desde 1950) con un crecimiento de casi medio millón en las dos últimas décadas, +1,5 millones de unidades desde 1970.

La evolución en la última década 1991-2001 profundiza la dirección marcada en los años precedentes. El número de hogares principales ha crecido significativamente (+21,5%) bastante por encima de la evolución del total de población, probablemente al abrigo de la mejor situación económica y del fuerte aumento de la inmigración. El aumento de los procesos de separación y divorcio también ha colaborado al citado aumento en el número de hogares, al igual que el aumento de hogares unifamiliares.

En la última década también han aumentado las viviendas denominadas secundarias (+13,6% desde 1991). La propiedad de este tipo de viviendas se concentra en un porcentaje ligeramente inferior de hogares respecto a su participación sobre el total de viviendas (13,4% de hogares frente a 16% del total de viviendas). El aumento de este tipo de viviendas reflejado en el nuevo censo del INE ha sido sin duda importante en términos nominales (+399.527 nuevas), pero la cifra disponible abre interrogantes, por escasa, al conocer el espectacular ritmo constructor sostenido en este tipo de viviendas en los últimos cuatro años (media anual superior a 200.000). En coherencia con esta información, el número de viviendas secundarias, en especial por la influencia de las situadas en el litoral mediterráneo, podría ser aún superior al recogido con efectos estadísticos.

La distribución territorial de las viviendas residenciales muestra una superior concentración en Andalucía (16,7% del total), Cataluña (15,8%), Comunidad Valenciana (12,1%) y Madrid (12%). Las viviendas ubicadas en estos cuatro territorios son casi el sesenta por ciento del total nacional. Este resultado es suma de la distribución de la población ya que los resultados para las viviendas principales son similares, pero también en algunos casos de la existencia de un número elevado de viviendas utilizadas como segunda residencia.

La Comunidad Valenciana acoge el mayor porcentaje de viviendas de este tipo sobre el total nacional (16,8%), seguida de Cataluña (15,2%) y Andalucía (14,6%). Las Comunidades Autónomas con presencia en el litoral mediterráneo aparecen como el lugar preferido para ubicar las segundas residencias.

El ranking cambia sensiblemente si se observa el peso de este tipo de vivienda dentro del total de viviendas en cada territorio. Así, Castilla-León (23,8%), Castilla la Mancha (22,8%) y La Rioja (22,3%) ascienden a los primeros puestos. El orden cambia poco si la comparación se realiza con el número de viviendas principales de cada uno de los territorios, con la única excepción de la Comunidad Valenciana donde la presencia de las viviendas principales en su territorio representa el menor porcentaje dentro del estado (59,4% frente al 68,5% de media).

En el periodo marcado por la última década 1991-2001 también ha seguido creciendo el número de viviendas desocupadas (+14% desde 1991) en el conjunto del estado. En términos absolutos, los territorios con mayor número de kilómetros de costa en el Mar Mediterráneo recogen el mayor número de viviendas vacías: Andalucía (503.483 viviendas), Comunidad Valenciana (415.944 viviendas) y Cataluña (414.234 viviendas). Fuera de esta localización específica, la Comunidad de Madrid acumula el siguiente mayor volumen de viviendas desocupadas en volumen absoluto (292.445 viviendas).

Las cifras del último censo de viviendas permiten observar una distribución territorial muy similar de las viviendas vacías en relación al total de viviendas en cada

Comunidad Autónoma, alrededor del 14% de media. Las excepciones son Baleares con un mayor porcentaje (16%) y País Vasco (9,7% total) y Madrid (11,7%) en sentido contrario.

Los resultados cambian cuando la comparación se realiza respecto al número de viviendas principales. Bajo este prisma, la viviendas vacías aumentan hasta el 20,3% a nivel estatal, observando una mayor concentración en Extremadura (28,2%), Baleares (25,8%), Rioja (24,8%), y Murcia (22,3%). En el nivel inferior se mantienen el País Vasco (11,5%) y Madrid (15,5%).

La dimensión media de los hogares españoles también ha cambiado, en este momento es de tres personas cuando en 1950 era de cuatro. A pesar de la disminución en el tamaño de los hogares, la dimensión media del núcleo familiar español sigue siendo superior a la de los países de la Unión Europea (2,5 personas)¹.

En la práctica, la media actual de los hogares españoles es resultado de una distribución más irregular de los tamaños de los hogares al haber aumentado de forma sensible los de una o dos personas, ya sea por la elevación de la esperanza de vida de la población, las familias monoparentales o la proliferación de parejas sin hijos. La evolución de las últimas décadas muestra un progresivo cambio desde el tipo de familia tradicional hacia otros diferentes. Una cuestión con influencia decisiva también en el tipo de necesidades de vivienda.

La dimensión media de la vivienda en España es de 85,3 metros, algo inferior a la media comunitaria (87,1 metros) y muy lejos de la más elevada (Dinamarca: 107 metros)². Conviene recordar que, por lo menos en España, la media esconde una distribución bastante irregular dependiendo de la ubicación de las viviendas en núcleos de población más o menos habitados con perjuicio para las personas que viven en las grandes ciudades.

¹ La población española en 2001 según el último censo era de 40.847.371 de personas, cifra que aumenta hasta 43.970.000 según el avance del padrón municipal de 2005.

² Fuente: Comisión Europea. Estadísticas de vivienda en la UE.

La fórmula de acceso más usual de los hogares españoles a su vivienda habitual es la propiedad. Según las cifras del Censo de 2001 el 80,9% de los hogares españoles tiene vivienda en propiedad, el 11,3% utilizan la modalidad del alquiler y sólo el 7,7% utilizan una vivienda de cesión gratuita.

En las últimas décadas ha cambiado drásticamente la forma de acceso con muy fuerte pérdida de protagonismo del alquiler, tanto en número absoluto como en proporción dentro del total. La fórmula del alquiler ha caído un 50,4% en la estructura de la tenencia y disfrute de los hogares españoles resultado de una disminución de 1,7 millones en el número total de viviendas bajo esta modalidad cuando el número de viviendas principales totales ha aumentado en 7,2 millones.

Censo vivienda 2001. INE	Total Viviendas	Viviendas Principales	Viviendas Secundarias	Viviendas Vacías	Otro tipo de viviendas	% secundarias sobre principales	% vacías sobre principales
Total	20.823.369	14.270.656	3.323.127	2.894.986	334.600	23,3%	20,3%
Andalucía	3.482.229	2.431.805	485.789	503.483	61.152	20,0%	20,7%
Aragón	650.011	445.255	114.985	81.073	8.698	25,8%	18,2%
Asturias (Principado de)	518.735	391.645	52.904	66.873	7.313	13,5%	17,1%
Baleares (Illes)	495.079	308.625	94.350	79.572	12.532	30,6%	25,8%
Canarias	827.787	558.362	111.596	117.627	40.202	20,0%	21,1%
Cantabria	281.792	183.699	50.571	34.296	13.226	27,5%	18,7%
Castilla y León	1.469.463	892.912	349.798	206.047	20.706	39,2%	23,1%
Castilla-La Mancha	975.911	613.566	222.987	129.897	9.461	36,3%	21,2%
Cataluña	3.289.076	2.332.751	505.194	414.234	36.897	21,7%	17,8%
Comunidad Valenciana	2.525.659	1.499.711	557.913	415.944	52.091	37,2%	27,7%
Extremadura	586.689	368.072	107.001	103.760	7.856	29,1%	28,2%
Galicia	1.297.708	904.086	165.329	214.675	13.618	18,3%	23,7%
Madrid (Comunidad de)	2.497.300	1.885.817	290.800	292.445	28.238	15,4%	15,5%
Murcia (Región de)	571.604	379.778	98.595	84.596	8.635	26,0%	22,3%
Navarra (Comunidad Foral de)	257.565	189.632	29.804	33.487	4.642	15,7%	17,7%
País Vasco	886.733	745.144	47.762	86.285	7.542	6,4%	11,6%
Rioja (La)	165.659	101.877	36.946	25.243	1.593	36,3%	24,8%
Ceuta	22.490	19.571	423	2.389	107	2,2%	12,2%
Melilla	21.879	18.348	380	3.060	91	2,1%	16,7%

Censo vivienda 2001. INE	participación sobre total Comunidades Autónomas				
	Total Viviendas	Viviendas Principales	Viviendas Secundarias	Viviendas Vacías	Otro tipo de viviendas
Total	100,0%	68,5%	16,0%	13,9%	1,6%
Andalucía	100,0%	69,8%	14,0%	14,5%	1,8%
Aragón	100,0%	68,5%	17,7%	12,5%	1,3%
Asturias (Principado de)	100,0%	75,5%	10,2%	12,9%	1,4%
Baleares	100,0%	62,3%	19,1%	16,1%	2,5%
Canarias	100,0%	67,5%	13,5%	14,2%	4,9%
Cantabria	100,0%	65,2%	17,9%	12,2%	4,7%
Castilla y León	100,0%	60,8%	23,8%	14,0%	1,4%
Castilla-La Mancha	100,0%	62,9%	22,8%	13,3%	1,0%
Cataluña	100,0%	70,9%	15,4%	12,6%	1,1%
Comunidad Valenciana	100,0%	59,4%	22,1%	16,5%	2,1%
Extremadura	100,0%	62,7%	18,2%	17,7%	1,3%
Galicia	100,0%	69,7%	12,7%	16,5%	1,0%
Madrid (Comunidad de)	100,0%	75,5%	11,6%	11,7%	1,1%
Murcia (Región de)	100,0%	66,4%	17,2%	14,8%	1,5%
Navarra (Comunidad Foral de)	100,0%	73,6%	11,6%	13,0%	1,8%
País Vasco	100,0%	84,0%	5,4%	9,7%	0,9%
Rioja (La)	100,0%	61,5%	22,3%	15,2%	1,0%
Ceuta	100,0%	87,0%	1,9%	10,6%	0,5%
Melilla	100,0%	83,9%	1,7%	14,0%	0,4%
participación sobre clase de vivienda total nacional					
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Andalucía	16,7%	17,0%	14,6%	17,4%	18,3%
Aragón	3,1%	3,1%	3,5%	2,8%	2,6%
Asturias (Principado de)	2,5%	2,7%	1,6%	2,3%	2,2%
Baleares	2,4%	2,2%	2,8%	2,7%	3,7%
Canarias	4,0%	3,9%	3,4%	4,1%	12,0%
Cantabria	1,4%	1,3%	1,5%	1,2%	4,0%
Castilla y León	7,1%	6,3%	10,5%	7,1%	6,2%
Castilla-La Mancha	4,7%	4,3%	6,7%	4,5%	2,8%
Cataluña	15,8%	16,3%	15,2%	14,3%	11,0%
Comunidad Valenciana	12,1%	10,5%	16,8%	14,4%	15,6%
Extremadura	2,8%	2,6%	3,2%	3,6%	2,3%
Galicia	6,2%	6,3%	5,0%	7,4%	4,1%
Madrid (Comunidad de)	12,0%	13,2%	8,8%	10,1%	8,4%
Murcia (Región de)	2,7%	2,7%	3,0%	2,9%	2,6%
Navarra (Comunidad Foral de)	1,2%	1,3%	0,9%	1,2%	1,4%
País Vasco	4,3%	5,2%	1,4%	3,0%	2,3%
Rioja (La)	0,8%	0,7%	1,1%	0,9%	0,5%
Ceuta	0,1%	0,1%	0,0%	0,1%	0,0%
Melilla	0,1%	0,1%	0,0%	0,1%	0,0%

Construcción de viviendas residenciales

En las dos últimas décadas se ha producido la paradoja de disfrutar de un formidable ritmo de construcción de viviendas y, sin embargo, por la fuerte elevación de los precios de venta de las mismas, los ciudadanos no han mejorado las condiciones de acceso a la vivienda para uso habitual.

La evolución se puede diferenciar en dos periodos marcados principalmente por el partido de gobierno. Así, se analiza en primer lugar el periodo 1980-1995 aunque el Partido Socialista Obrero Español gobernó desde 1982, para posteriormente concentrar el análisis en el periodo 1996-2003 bajo gobierno del Partido Popular.

El periodo comprendido entre 1980 y 1995 mantuvo, con algunas oscilaciones, un intenso ritmo de construcción de viviendas residenciales (236,4 miles de viviendas iniciadas en media anual). El intenso ritmo constructor estuvo acompañado por un cambio en el tipo de viviendas iniciadas. En 1980, las viviendas iniciadas (250,2 miles) se repartían a partes casi iguales entre el segmento libre y protegidas (118,7 y 131,5 miles), con un leve protagonismo a favor de las segundas. En cambio, en 1995, se iniciaron cincuenta mil viviendas más que en 1980 pero las viviendas libres constituyeron las tres cuartas partes de las iniciadas.

A partir de 1987 las denominadas viviendas *libres* experimentaron un fuerte crecimiento hasta el punto que algunos años (1989) fueron casi el triple de las iniciadas en 1986. Mientras tanto, las Viviendas de Protección Oficial (VPO), más asequibles en precio y por tanto las únicas accesibles para las personas con menor nivel de ingresos, reducían su ritmo de construcción llegando a suponer en 1995 la mitad de las iniciadas en 1980 (75,5 frente a 131,5). Complementariamente, las viviendas de promoción pública, que nunca han alcanzado un porcentaje suficientemente importante, redujeron su presencia hasta cifras anecdóticas (de 26,6 a 4,7 miles).

En definitiva, el elevado número total de viviendas construidas, muestra de una magnífica salud en la actividad del sector constructor, oculta otros rasgos menos satisfactorios para la población. Durante el periodo 1986-1990, un porcentaje sustancial de las viviendas construidas, algunos años hasta la mitad, se localizaron en una estrecha franja localizada en el litoral siendo su uso previsible el de segunda residencia ⁽³⁾. En segundo lugar, de las viviendas destinadas a uso habitual, un importante porcentaje se destinó a una franja de población con niveles de renta por encima de la media (*demanda solvente*) y, por aquellas rentas que utilizaron el sector inmobiliario como valor refugio que, en muchos casos, escapaban del control de la Hacienda Pública.

Las tendencias iniciadas en esta etapa se han profundizado de forma manifiesta en los años siguientes bajo los sucesivos gobiernos del Partido Popular. Durante la etapa 1996-2003 se ha hecho más intenso el ritmo de construcción de viviendas (desde 289,7 a 622,8 miles anuales), pero **el protagonismo de las viviendas de tipo libre han aumentado su presencia hasta alcanzar el 88,4% del total en 2003**. Al mismo tiempo, las viviendas protegidas iniciadas han profundizado su trayectoria a la baja (desde 75,5 en 1995 a 44,2 miles al año en 2002) si bien se han recuperado en el último año analizado (70,0 miles en 2003).

La intensa caída en el número de viviendas protegidas ha estado acompañada por la casi desaparición de aquellas con menor precio. Así, las viviendas de régimen especial dirigidas a las personas con menores ingresos han disminuido desde las 20.000 en 1996 a poco más de 7.000 en el último año y las de promoción pública, si bien nunca alcanzaron cifras espectaculares, han caído en picado desde 1996 hasta llegar a una cifra cercana a la desaparición (1.800 en 2003).

Desde la llegada al gobierno de la nación del Partido Popular se ha visto incrementado el ritmo de construcción residencial, pero concentrado exclusivamente en el segmento

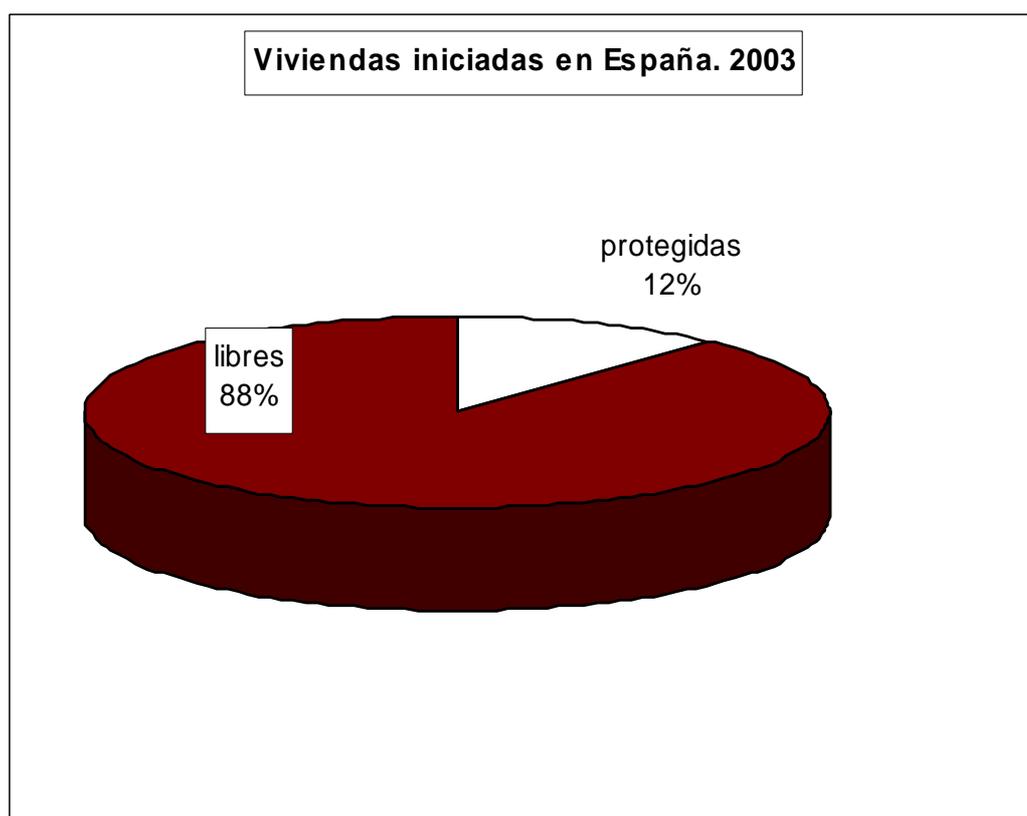
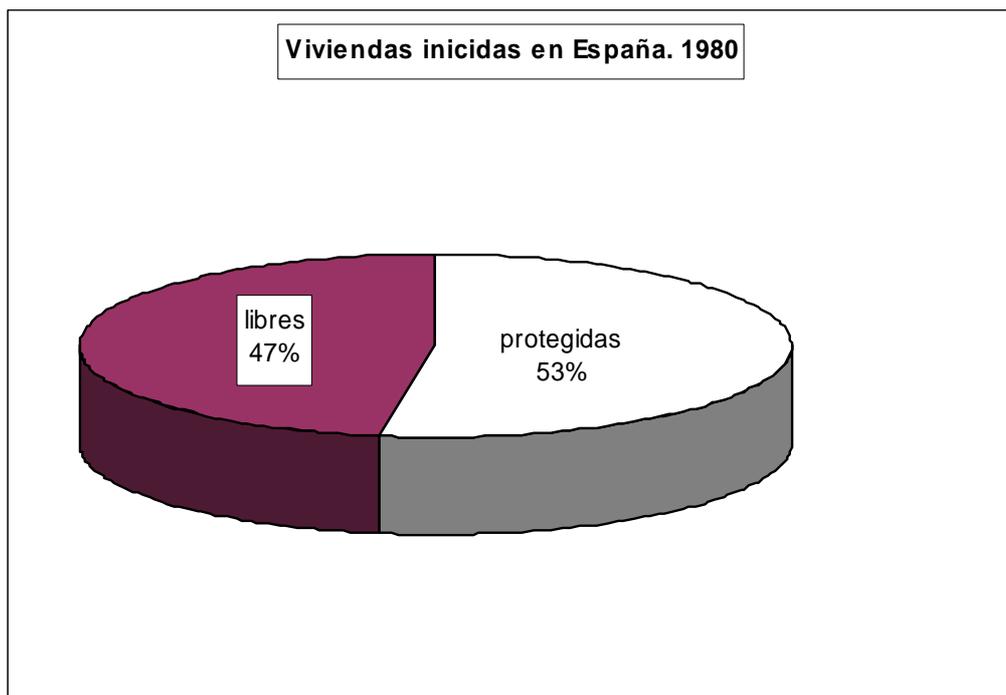
³ No es ajeno a este hecho la fórmula elegida para redactar la Ley de Costas, que en la práctica permitía un año para iniciar la construcción de viviendas en lugares que con posterioridad a esa fecha se impedía en la propia norma.

de precio libre. Como elemento de interés, la mitad de las viviendas construidas en este periodo están localizadas en la costa turística, por lo que se podrían ubicar en el segmento de segundas residencias.

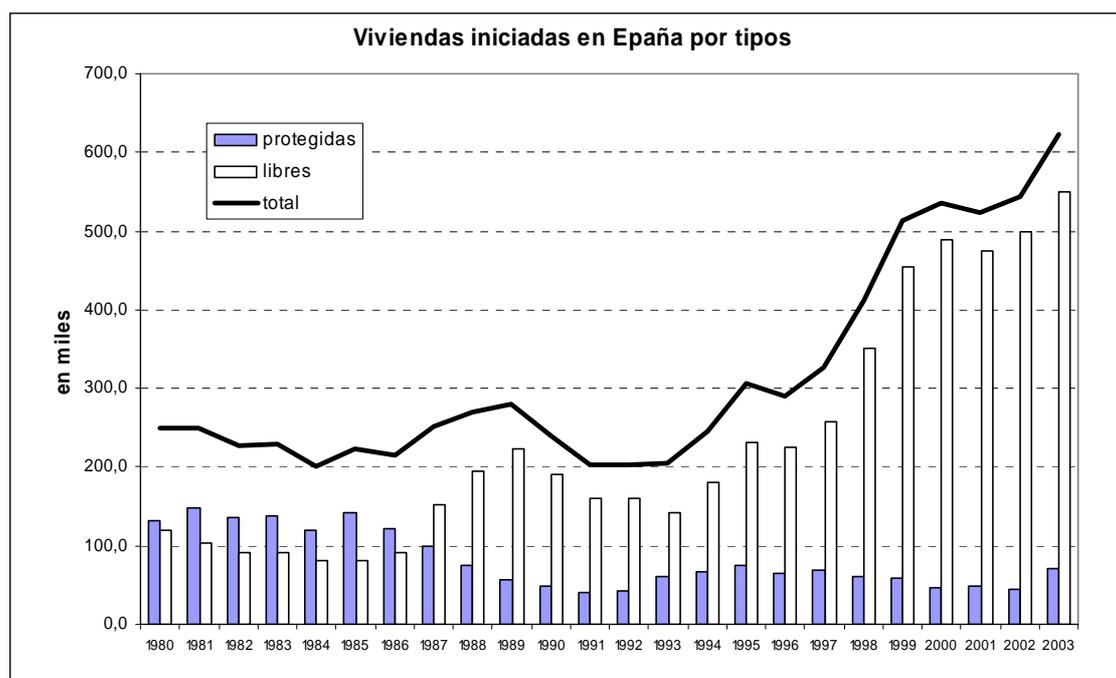
En consecuencia los resultados son altamente satisfactorios desde una perspectiva de oferta al haber incentivado notablemente la actividad constructora, incluyendo el aumento del empleo. Las consecuencias son, sin embargo, poco favorables desde la perspectiva de las personas que quieren comprar una vivienda al haber estado acompañado el proceso, como se detalla en un capítulo posterior, de una muy fuerte elevación de los precios.

Como se mencionaba anteriormente, **en los últimos veintitrés años (1980-2003) se han construido 7.566.700 de viviendas, mientras que el número de hogares tan sólo se ha incrementado en 2.750.000⁴, de lo que resulta una diferencia de 4.816.700 viviendas (63,6% del total) cuyo uso ha sido dirigido a renovar el parque, segunda residencia o permanecer desocupada.** Las cifras muestran de forma bastante rotunda, la falta de prioridad concedida al acceso a la vivienda habitual en la política de construcción de vivienda aplicada en este amplio periodo de tiempo, primando su vertiente de actividad productiva. Se podría pensar que los sucesivos responsables creen firmemente en la sentencia francesa que afirma "Cuando la construcción funciona, todo funciona".

⁴ Como el dato oficial llega a hasta 2001 se ha procedido a extrapolar la cantidad media anual de los anteriores veinte años a los dos ejercicios posteriores hasta llegar a 2003.



Construcción de viviendas en España											
	protegidas			libres			promoción pública		total		
	proyectos visados	viviendas iniciadas	viviendas terminadas	proyectos visados	viviendas iniciadas	viviendas terminadas	viviendas iniciadas	viviendas terminadas	viviendas iniciadas		
									protegidas	libres	total
1980	97,7	104,9	116,8	181,0	118,7	136,8	26,6	9,3	131,5	118,7	250,2
1981	115,4	116,9	108,7	155,7	103,0	115,9	30,6	10,2	147,5	103,0	250,5
1982	117,1	115,9	119,4	129,9	91,0	103,7	19,4	19,8	135,3	91,0	226,3
1983	119,5	109,0	111,2	129,3	91,8	91,7	29,2	27,5	138,2	91,8	230,0
1984	99,3	106,3	119,7	119,0	80,2	68,0	14,0	14,4	120,3	80,2	200,5
1985	119,0	113,2	112,7	114,6	80,5	62,8	28,6	15,9	141,8	80,5	222,3
1986	102,7	109,3	106,0	130,3	92,2	73,0	13,1	16,2	122,4	92,2	214,6
1987	105,2	91,3	102,7	241,2	151,3	86,4	8,5	11,7	99,8	151,3	251,1
1988	68,1	65,3	93,6	314,7	194,1	128,5	9,7	17,3	75,0	194,1	269,1
1989	53,7	45,3	71,3	327,7	223,9	151,1	11,3	12,4	56,6	223,9	280,5
1990	46,2	35,6	24,0	229,1	190,8	220,3	12,9	1,7	48,5	190,8	239,3
1991	42,8	33,0	38,3	205,6	160,6	227,2	8,3	8,1	41,3	160,6	201,9
1992	64,6	33,2	35,5	200,1	160,6	180,6	9,6	7,8	42,8	160,6	203,4
1993	63,6	54,0	52,8	170,4	142,8	170,4	7,7	9,5	61,7	142,8	204,5
1994	75,6	55,2	55,2	219,6	180,0	175,2	11,3	11,2	66,5	180,0	246,5
1995	86,4	70,8	66,0	250,8	231,6	156,0	4,7	7,1	75,5	231,6	307,1
1996	68,4	62,4	79,2	250,8	224,4	194,4	2,9	6,8	65,3	224,4	289,7
1997	72,0	64,8	74,4	330,0	258,0	224,4	4,4	3,8	69,2	258,0	327,2
1998	60,0	56,4	72,0	400,8	351,6	226,8	4,0	4,6	60,4	351,6	412,0
1999	58,8	57,6	60,0	502,8	453,6	296,4	2,2	3,2	59,8	453,6	513,4
2000	43,2	45,6	52,8	534,0	488,4	362,4	1,8	2,6	47,4	488,4	535,8
2001	37,2	49,2	52,8	511,2	475,2	452,4	0,0	0,0	49,2	475,2	524,4
2002	50,4	44,4	38,4	573,6	499,2	489,6	0,0	0,0	44,4	499,2	543,6
2003		70,0	40,6		550,8	463,2	2,0	2,6	72,0	550,8	622,8
2tr. 2004		34,7	24,0		294,6	250,8	0,1	0,5	34,8	294,6	329,4
Viviendas iniciadas 1980-2003									1.972,4	5.594,3	7.566,7
Variación número de hogares 1980-2003											2.750,0
Diferencia en 1980-2003											4.816,7



La vivienda en alquiler

Según un estudio realizado en 1990 por el entonces denominado Ministerio de Obras Públicas y Transportes titulado "*Situación de la vivienda en alquiler*" existían en ese momento 1.371.698 contratos de alquiler de vivienda, lo que suponía un 18% del total del parque de viviendas, cifra muy alejada del 60% de Alemania, el 56% de Holanda o el 38% en Francia. La baja implantación de esta modalidad en España, mostraba un retroceso importante a lo largo del tiempo, ya que esta alternativa alcanzaba en 1960 el 42,5% del total.

La situación del alquiler ha empeorado en la última década, habiéndose reducido el número de hogares que utilizan el alquiler como modalidad de vivienda hasta el 11,3% del total, según concluye el último censo del INE realizado en 2001. Las fuentes informales disponibles para los dos últimos años no muestran una tendencia de cambio, con excepción de la posible influencia que pueda tener la población inmigrante, un fenómeno todavía pendiente de evaluar.

Las cifras en los principales países comunitarios presentan también una tendencia a la baja (del 50% en 1960 al 39% en 2000 de media en la UE) pero se mantienen porcentajes muy importantes de viviendas en alquiler dentro del total en buena parte los países comunitarios (57% en Alemania, 52% en Holanda y 46% en Francia). En todo caso, la media triplica la situación en España.

El descenso de las viviendas en alquiler en España ha sido consecuencia de la falta de promoción de este tipo de viviendas desde 1960 y la abundante venta de las viviendas a los inquilinos al disminuir la rentabilidad de esta actividad. En el proceso ha influido, sin duda, una legislación poco acertada. Durante un número de años fue excesivamente desequilibrada a favor de los inquilinos penalizando los intereses de los propietarios, para posteriormente crear una norma en sentido totalmente contrario (RD 2/1985). El mantenimiento de una situación dual, muy favorable para algunos inquilinos y muy perjudicial para los nuevos arrendados y en sentido inverso

para los propietarios, terminó por desalentar el uso de esta modalidad de acceso a la vivienda.

La legislación de arrendamientos urbanos de 1994, vigente en este momento, ha alcanzado un cierto equilibrio en el sector, sobre todo a la vista de las desafortunadas decisiones adoptadas anteriormente. No obstante, a pesar de las mejoras que incluyen periodos transitorios amplios de adaptación de las situaciones anteriores, subsisten en la actualidad distintos contratos afectados por diferentes normativas originales con influencia en las condiciones y precio de los alquileres, creando una sensible falta de armonía en el funcionamiento del mercado de alquileres.

La decidida apuesta de las Administraciones Públicas de situar el bloque mayoritario de sus ayudas en la compra de vivienda ha sido y lo sigue siendo en la actualidad, un elemento básico de influencia negativa en el uso del alquiler como forma de acceso a la vivienda. El proyecto del Plan de Vivienda de 2005-2008 parece querer empezar a cambiar esta situación y apostar en mayor medida por el alquiler.

Tan escasa representación del alquiler en el mercado de vivienda español, se ve además penalizada por la anecdótica presencia de viviendas sociales en alquiler, segmento normalmente de propiedad pública (Comunidades Autónomas y Corporaciones Locales). Este tipo de viviendas que alcanza en Alemania el 10% del parque total, en el Reino Unido el 21%, a pesar de la reforma de los gobiernos conservadores, o el 35% en Holanda, tan sólo supone en España el 2% del parque de viviendas. Después de algún tiempo de caída en los países comunitarios, esta modalidad apunta hacia un ligero crecimiento dentro del parque total de viviendas, si bien se realiza con otras fórmulas de gestión. La experiencia acumulada en Europa ha desechado por lo menos en parte, el modelo de parques de tenencia pública al demostrarse como un procedimiento excesivamente costoso, tanto en términos de mantenimiento como de administración.

Breve repaso a la evolución de la Legislación del alquiler en España

Hasta la aprobación de la Ley de Arrendamientos Urbanos (29/1994 de 24 de noviembre), el régimen jurídico de los arrendamientos estaba regulado por la Ley de 1964 (Texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos 4104/196) y un RD de 1985 (2/85). El contenido de ambas figuras era claramente contradictorio, implicando muy distintas condiciones para los afectados dependiendo de la fecha de formalización del contrato.

Los contratos anteriores a 1965 (25,5% del total del parque de alquiler), mantenían una situación bastante privilegiada en términos de estabilidad y, sobre todo, de la cuantía del precio del alquiler establecido en su inicio. Los contratos realizados entre 1965 y 1985 (54,5% del parque de viviendas en alquiler), sin alcanzar la situación de los anteriores, mantenían también una gran estabilidad, coexistiendo diferentes situaciones en cuanto a la cuantía pagada ¹.

La publicación el 30 de Abril de 1985, de lo que se llamó coloquialmente Decreto Boyer, modificaba radicalmente la situación anterior. El RD tenía como objeto, según sus autores, potenciar el crecimiento estable y duradero de la economía española como condición necesaria para crear empleo, y para lograrlo incluía una serie de medidas diversas, dentro de las cuales se encontraban algunas relacionadas con el mercado del alquiler. En concreto, se suprimía la disposición que concedía al inquilino el derecho a utilizar la prórroga forzosa en los contratos de arrendamientos urbanos, disponiendo a partir de ese momento la duración por libre acuerdo entre las partes contratantes. A la vez, se liberalizaba el uso de la vivienda, lo que al permitir la transformación de viviendas residenciales en locales de negocio significaba una desregulación urbanística sin precedentes que entre otras repercusiones, legalizaba un segmento de actividad empresarial que bien se puede localizar dentro de la economía informal-sumergida.

Los propietarios que realizaron contratos de alquiler después de la publicación del Decreto Boyer disfrutaron de una posición privilegiada con elevados beneficios, al disponer de la capacidad unilateral de elevar la renta y establecer la duración del contrato. La teórica libertad entre las partes, se convertía gracias a la normativa y la escasa oferta, en posición hegemónica de una sola: el propietario. La situación se invertía para los arrendados que pasaron a sufrir una completa indefensión, tanto en lo que se refiere a la estabilidad como en la fijación de los precios del alquiler.

La aplicación de esta norma, que fue tomada según sus autores para potenciar una oferta escasa de viviendas y locales, si bien lo ha conseguido en algún segmento de los locales comerciales, no ha sido así en el de viviendas. Sin embargo, su puesta en práctica trajo como consecuencia un brutal incremento de los precios de todos los alquileres que, en caso de no suponer para los usuarios una barrera infranqueable, conllevaba el destino a este fin de un importante porcentaje de la renta percibida.

La publicación de la Ley 29/1994 introdujo novedades significativas, fundamentalmente en relación con la duración de los arrendamientos. En este sentido, el legislador optó por establecer un plazo mínimo de duración del contrato de cinco años, por entender que un plazo de estas características permite una cierta estabilidad para las unidades familiares que les posibilita contemplar al arrendamiento como alternativa válida a la propiedad. Al mismo tiempo, no es un plazo excesivo que pudiera constituir un freno para que tanto los propietarios privados como los promotores empresariales sitúen viviendas en este mercado.

En la nueva norma, este plazo mínimo de duración se articula a partir del libre pacto entre las partes sobre la duración inicial del contrato más un sistema de prórrogas anuales obligatorias hasta alcanzar el mínimo de cinco años de duración, con actualización del precio según el IPC, si el pacto inicial hubiera sido por un plazo inferior.

Se introduce también en la ley un mecanismo de prórroga tácita, transcurrido como mínimo el plazo de garantía de cinco años, que da lugar a un nuevo plazo articulado, asimismo, sobre períodos anuales, de tres años.

El reconocimiento de la existencia de situaciones que exigen plazos inferiores de duración ha hecho que la ley previera esta posibilidad, aunque vinculada en exclusiva a la necesidad, conocida al tiempo de la celebración del contrato, de recuperar el uso de la vivienda arrendada para domicilio del propio arrendador.

El establecimiento de un plazo de duración limitado permitía mitigar el impacto que el instituto de las subrogaciones pudiera tener sobre el equilibrio de las prestaciones. En la medida en que el derecho de las personas subrogadas a continuar en el uso de la vivienda arrendada sólo se mantiene hasta la terminación del plazo contractual, se mantiene dicho derecho en el ámbito "mortis causa" a favor de aquellas personas con vinculación directa con el arrendatario.

3. Precio y accesibilidad a la vivienda en España en el periodo 1987-2004

Un dato puede resumir el problema de acceso a la vivienda en España: **el precio medio se ha multiplicado por cinco en términos nominales en el periodo 1987-2004** (+130.3% deducida la inflación). Mientras tanto, los salarios en el periodo 1987-2004 sólo se han duplicado en euros nominales (+9,6% sin inflación). El precio de la vivienda en términos reales ha crecido trece veces y media más que los salarios de las personas que deberían acceder a esas viviendas.

Este mayor esfuerzo queda reflejado en el índice que relaciona el salario bruto con el precio medio de una vivienda. En 1987 adquirir una vivienda en propiedad de noventa metros cuadrados requería 3,4 veces el salario bruto medio. En el año 2004 era necesario destinar 8,2 veces el salario bruto medio para poder adquirirla.

Evolución del precio de compra de vivienda

Los precios de la vivienda están protagonizando su segundo ciclo expansivo de los últimos 20 años. En ambos casos (1986-1991 y 1999-2004) han ido asociados a periodos de intenso crecimiento económico. La anterior fase de subida de los precios de la vivienda coincidió con la incorporación de España a la Comunidad Económica Europea y la posterior entrada de la peseta en el Sistema Monetario Europeo. En ese periodo se duplicó con creces el precio medio del metro cuadrado construido. La más reciente ha coincidido con el proceso de acceso a la Unión Monetaria y con la plena puesta en circulación de la moneda única.

Ambos procesos de vital importancia en la integración española en el proyecto comunitario han estado acompañados del aflojamiento de unas cantidades nada despreciables de dinero negro.

La actual fase de crecimiento de los precios de la vivienda (1999-2004) se ha traducido en un encarecimiento del 107% nominal del precio del metro cuadrado construido, es decir el precio se ha duplicado en términos nominales en tan solo seis años. Esta subida es seis veces superior la registrada por los salarios (+16% nominal acumulado en los últimos seis años).

La experiencia reciente muestra que la evolución del precio de la vivienda va ligada, por lo menos en una parte significativa, a la del ciclo de la economía. Así, los periodos de mayor encarecimiento del precio de la vivienda coinciden con los de mayor crecimiento del Producto Interior Bruto. En sentido contrario, los descensos del precio de la vivienda medidos en términos reales van asociados a periodos de crisis económica, como ocurrió en 1992 y 1993.

En términos nominales, el incremento del precio de la vivienda fue más explosivo en el anterior periodo de crecimiento económico (1986-1991) que en actual. No obstante, en aquellos años, también las subidas de la inflación se situaban en niveles muy superiores a los actuales por lo que en la práctica deducida la inflación el impacto sobre el precio de venta de la vivienda ha sido ligeramente superior en 1997-2002 (+57,4%) que el soportado en 1987-1992 (+50,2%). Si el incremento de los precios se concentra en el periodo más reciente de 1999-2004, la subida real de los precios inmobiliarios (+75,8% real) ha sido muy superior al del ciclo expansivo anterior.

La "contaminación" de la demanda de vivienda

La demanda total de viviendas está compuesta por la suma de diversos tipos de "consumidores" a los que debe hacer frente una oferta de viviendas y un suelo urbanizado calificado como "escaso".

En la demanda total de vivienda se incluye a aquellas personas que pretenden garantizar un derecho fundamental básico como es el acceso a una vivienda digna, a las personas que cambian de una vivienda a otra y a aquellas que adquieren una segunda (o tercera) residencia con fines de ocio, aumentadas a su vez por la presión de la demanda extranjera de segundas residencias. A las mencionadas se añade la presión de las personas físicas (y jurídicas) que adquieren la vivienda como un bien de inversión, con el mero objetivo de obtener una plusvalía revendiéndola a un precio mayor, y la de aquellas otras que las adquieren con el fin de alquilarlas.

La demanda de viviendas se construye de esta suma de intereses, en ocasiones claramente contrapuestos, y que contribuyen a elevar la competencia por unos recursos escasos en beneficio de propietarios, constructoras y promotoras. En la mayor parte de estos casos son sectores de demanda independientes, que sin embargo provocan externalidades presionando al alza los precios para el conjunto de la demanda.

Las viviendas nuevas que se construyen son una minoría en comparación con el parque residencial existente (suponen un 3% del total existente). Sin embargo las viviendas nuevas construidas ejercen un efecto de arrastre y la evolución de su precio de venta es la que determina el precio de compraventa del resto de viviendas, que al ser bienes sustitutivos (vivienda nueva y usada) tienden a igualar sus precios, manteniendo un diferencial en función de la calidad y antigüedad de la vivienda, entre otros factores.

Evolución del precio medio de las viviendas según el tamaño de los municipios y áreas urbanas

España es un país poco densamente poblado en comparación con Europa, pero con una fuerte concentración territorial de sus habitantes. El 40,5% de la población (17,5 millones⁵), reside en municipios de más de 100.000 habitantes, y dentro de éstos, 7,4 millones (el 17% de la población total) lo hace en ciudades de más de medio millón de habitantes.

En España, según el padrón municipal de 2004, la densidad de población se sitúa en 85 habitantes por kilómetro cuadrado, una densidad muy reducida comparada con la de otros grandes países europeos como Alemania, Italia o Reino Unido. El problema es la desigual distribución de la población en el territorio que se traduce en una fuerte concentración de la población en las grandes ciudades y sus áreas metropolitanas y en la costa, despoblándose cada vez más amplias zonas del interior de España. La tendencia se ha acentuado en los últimos veinte años.

Algo menos de la mitad de la población total del estado (20,6 millones de personas) reside en ocho provincias con una fuerte concentración de grandes ciudades y áreas urbanas: Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Alicante, Málaga, Murcia y Vizcaya. Estas provincias suponen la mayor parte de la actividad constructora de viviendas y, algunas de ellas (Madrid, Barcelona, Vizcaya) mantienen los precios inmobiliarios medios más elevados a nivel nacional. Un dato evidencia aun más la elevada concentración territorial de la población: dos provincias (Madrid y Barcelona) suponen una cuarta parte de los habitantes de España.

La evolución del precio de la vivienda desde 1987 ha presentado diferencias acusadas en función del tamaño del municipio donde se ubica:

⁵ Padrón municipal. INE. Cifras a 01/01/2004

Los municipios de mayor tamaño y sus áreas de influencia han registrado incrementos en los precios de sus viviendas sensiblemente superiores a las subidas de los precios en los municipios más pequeños.

Actualmente, la ciudad de Madrid y su área de influencia es la zona que cuenta con un precio de la vivienda más elevado (un 80% superior a la media nacional). Los núcleos urbanos de Barcelona y Bilbao (con sus respectivas áreas de influencia) se sitúan igualmente muy por encima del precio medio de la vivienda, aunque por debajo del alcanzado en Madrid.

Estas tres zonas suponen la cuarta parte de la población española y soportan precios medios de la vivienda muy elevados⁶:

- Madrid y área de influencia: 3.091,56 euros por m².
- Barcelona y área de influencia: 2.756,36 euros por m².
- Bilbao y área de influencia: 2.573,55 euros por m².

Las ciudades de más de 100.000 habitantes (excluidas las tres áreas urbanas anteriores) presentan unos precios de la vivienda ligeramente superiores a la media nacional. Por el contrario, los municipios con una cifra inferior de población cuentan con unos precios del metro cuadrado menores, que disminuyen según lo hace el tamaño de la población.

En estos últimos años (1987-2004) el precio de la vivienda ha aumentado a unas tasas mayores en los municipios que contaban con más población, agrandando las diferencias de precios que existían con los municipios más pequeños.

La ciudad de Barcelona y su área de influencia es la zona donde más se ha encarecido la vivienda en estos años (se ha multiplicado por ocho en términos nominales), de tal manera que mientras que en 1987 los precios por metro cuadrado construido en el área de Barcelona eran similares a la media nacional, en 2004 son un 60 por 100 superiores.

⁶ Datos del cuarto trimestre de 2004. Ministerio de Vivienda

Precio medio de las viviendas según áreas geográficas homogéneas.

A) Grandes ciudades (más de medio millón de habitantes)

- Ciudades de más de un millón de habitantes
- Ciudades de entre medio millón y un millón de habitantes

En España existen seis ciudades (sin incluir las áreas urbanas adyacentes) que superan el medio millón de habitantes. En ellas residen más de siete millones de personas, lo que equivale a una sexta parte de la población del país.

La situación y evolución del precio de la vivienda en estas grandes ciudades presenta grandes diferencias entre ellas:

- Madrid y Barcelona tienen un coste medio del metro cuadrado sensiblemente superior al resto.
- Sevilla, Zaragoza y Málaga presentan un precio superior a la media nacional.
- Valencia es la que cuenta con el menor coste de la vivienda, inferior a la media.

Tomando la evolución entre las grandes ciudades desde 1987, Barcelona es la que más ha incrementado sus precios inmobiliarios en términos acumulados. No obstante, desde 2001 los precios se han encarecido en mayor medida en Madrid, convirtiéndose en la gran ciudad con la vivienda más cara.

En Madrid y Barcelona parecen ralentizarse ligeramente las tasas de crecimiento del precio de la vivienda. Por el contrario, ciudades como Valencia, Málaga o Sevilla que se incorporaron con retraso al actual ciclo expansivo inmobiliario, han registrado incrementos de precios en los últimos cuatro años muy superiores a la media, especialmente Málaga.

Causa sorpresa el fuerte aumento de los precios inmobiliarios en Madrid, Barcelona o Bilbao, al haber coincidido con una importante reducción de la población de estas ciudades. Como recoge el último Censo de población, entre 1981 y 2001 Barcelona ha perdido 250.000 habitantes, Madrid 220.000 y Bilbao 83.000. La carestía de las viviendas, unido a

un deterioro de los centros históricos (al que se empieza a poner freno) y unos peores equipamientos pueden explicar estos descensos (expulsión) de población hacia la primera y segunda corona metropolitana de ambas ciudades. Pero precisamente con una demanda a la baja por la menor población son aun más significativas las acusadas alzas del precio de la vivienda. Valencia también ha registrado un leve descenso de su población en esos años.

Tanto en Madrid como en Barcelona ha aumentado la población residente en el conjunto de la provincia. Lo que se ha producido es un traslado de habitantes desde la ciudad principal hacia otros núcleos urbanos, reequilibrando la distribución de la población entre la ciudad principal y el resto.

En el caso de Madrid la población se ha asentado en la corona metropolitana y la ha desbordado siguiendo las principales vías de comunicación, expandiéndose por el conjunto del territorio, cada vez a mayor distancia de la capital. Municipios como Fuenlabrada, Las Rozas, Móstoles, Alcalá de Henares, Pozuelo de Alarcón o Rivas-Vaciamadrid son los que más han visto aumentar su población en estos últimos años. En términos relativos, el aumento de población ha sido mucho más significativo en decenas de pequeños municipios incorporados al "área de primera residencia de Madrid".

Siguiendo el modelo de urbanismo colonizador constante de nuevos territorios, la expansión del área urbana de Madrid ha saltado los límites de la comunidad autónoma, abarcando ya áreas de las provincias limítrofes (especialmente Toledo y Guadalajara) donde empiezan a fijar su residencia miles de personas que, huyendo de la carestía de Madrid, cada día madrugan para acudir a sus trabajos en Madrid para regresar a dormir tras cubrir distancias diarias totales que superan los 100 kilómetros. La construcción de nuevas infraestructuras viales (autopistas radiales de peaje, ferrocarril de alta velocidad) aparece como causa/consecuencia de este modelo extensivo de planificación y configuración urbana.

En la provincia de Barcelona, al margen del importante descenso de población de la capital, una parte importante de

los grandes municipios que la rodean han perdido igualmente habitantes de un modo significativo: Hospitalet de Llobregat, Santa Coloma de Gramanet, Badalona, Cornellà de Llobregat. La población se tiene que haber asentado en núcleos urbanos de tamaño medio y que ofrecen mejores opciones de crecimiento y de expansión urbanística (Castelldefels, San Cugat del Vallès,...)

A.1) Ciudades de más de un millón de habitantes ⁷

- MADRID. El precio medio del metro cuadrado ha superado los 3.531,46 euros, el más elevado de las grandes ciudades. Desde 1987 este precio ha crecido a una tasa superior a la del conjunto de España, especialmente en los periodos de expansión inmobiliaria.
- BARCELONA. El precio de la vivienda se ha situado en 3.298,38 euros, destacando los fuertes encarecimientos registrados durante las dos fases expansivas de los precios inmobiliarios que se han registrado en los últimos años. Entre 1987 y 1991 los precios prácticamente se triplicaron, impulsados adicionalmente por el efecto de los Juegos Olímpicos. En el actual periodo alcista, el crecimiento del precio de la vivienda está siendo superior a la media, aunque no de un modo tan acusado como en el anterior ciclo.

A.2) Ciudades entre medio millón y un millón de habitantes⁸

- VALENCIA. El precio de la vivienda se situó en 1.619.88 euros/m², el más reducido de las grandes ciudades e inferior al promedio nacional. Desde 1987 el coste de adquisición de la vivienda ha aumentado en la ciudad de Valencia a una tasa acumulada superior a la media, aunque sigue presentando precios un 50% inferior a los de Madrid o Barcelona. En los últimos años el precio de la vivienda ha disparado su encarecimiento en la ciudad,

⁷Datos cuarto trimestre de 2004. Ministerio de Vivienda

⁸ Datos cuarto trimestre de 2004. Ministerio de Vivienda

potenciado por la adjudicación de la Copa América de Vela y el proceso de transformación urbana asociado.

- SEVILLA. El precio medio de la vivienda es de 1.945,45 euros por m², superior al promedio del conjunto de España. Desde 1987 los precios inmobiliarios han aumentado en Sevilla más que la media. Entre 1987 y 1991 el precio de la vivienda se incrementó significativamente, ligado a la remodelación y renovación de la ciudad con motivo de la Exposición Universal de 1992 y las mejoras en las infraestructuras de transporte asociadas (tren de alta velocidad, nueva terminal del aeropuerto, autovías,...). Tras siete años sin aumentos reales del precio de la vivienda, éste ha empezado a repuntar con fuerza, especialmente a partir de 2000.

- ZARAGOZA. El precio de la vivienda se sitúa en 2.190,73 euros/m², muy superior a la media del conjunto de España, debido a que desde 1998 el incremento del precio del metro cuadrado en Zaragoza ha sido más intenso de la media. La mejora en las comunicaciones (como el tren de alta velocidad, entre otros) pueden estar detrás del mayor aumento del precio de las viviendas. Destaca el fuerte encarecimiento de la vivienda registrado en el último trimestre de 2004, coincidiendo con la asignación de la Exposición Internacional de 2008, que ha tenido una traslación automática a los precios inmobiliarios y que previsiblemente continuará en los próximos trimestres.

- MÁLAGA. De las grandes ciudades es la que menos ha incrementado en estos años sus precios inmobiliarios (similar a la subida media registrada en el conjunto de España) hasta situarlo en 1.931,11 euros/m², algo superior a la media nacional. El precio de la vivienda había aumentado en Málaga menos que en el conjunto de España hasta 1998. Desde ese año el repunte de los precios de la vivienda ha sido muy superior en Málaga a la media.

B) Ciudades entre 100.000 y medio millón de habitantes⁹

En las ciudades de este tamaño de población viven 10,1 millones de personas, cerca de una cuarta parte de la población de España. El precio medio de la vivienda en estos municipios (1.905,39 euros/m²) es algo superior a la media nacional. En los últimos años, el encarecimiento de la vivienda en estas ciudades ha sido inferior al del conjunto del país y al de las grandes ciudades.

Estas ciudades de tamaño medio (50 en toda España) se pueden encuadrar en dos tipos principales de municipios: a) la mayor parte de las capitales de provincia (29 ciudades), que suelen ser el principal foco urbano de su respectiva provincia; b) las ciudades englobadas en las áreas urbanas de una ciudad aún mayor (12 entre Madrid y Barcelona). Del resto de ciudades no incluidas en los dos grupos anteriores sobresalen los casos de Jerez de la Frontera, Gijón y Vigo, que constituyen los núcleos urbanos más poblados de sus respectivas provincias.

Desde 1987 el precio de la vivienda en las ciudades de tamaño medio ha subido más que la media nacional. En el último ciclo expansivo del precio de la vivienda, su encarecimiento ha sido en estas ciudades ligeramente inferior a la media. No obstante, existen importantes diferencias en la intensidad de esta subida de precios en función de la zona donde se ubiquen las ciudades.

C) Municipios con menos de 100.000 habitantes¹⁰

En los municipios con una población inferior a cien mil habitantes residen 25,7 millones de personas, lo que supone el 60% de la población española. El precio medio de la vivienda en estos municipios se sitúa en 1.398,74 euros por metro cuadrado, el más bajo de los grupos homogéneos de municipios analizados.

⁹ Datos del cuarto trimestre de 2004. Ministerio de Vivienda

¹⁰ Datos del cuarto trimestre de 2004. Ministerio de Vivienda

El coste medio de adquisición de una vivienda ha aumentado en estos municipios algo menos que el promedio nacional, aunque el ciclo de evolución del precio de la vivienda en estos municipios ha sido similar al del conjunto del país, con los periodos alcistas algo menos "explosivos".

Cada vez aumenta más la diferencia de precios de la vivienda entre las grandes/ medianas ciudades y los municipios de menos de 100.000 habitantes. Se podría hablar de una *dualización* de la situación de la vivienda, entre ambos tamaños de núcleos urbanos.

Precio medio de la vivienda y su evolución por Comunidades Autónomas

El precio medio de la vivienda presenta importantes diferencias en función de la Comunidad Autónoma en la que se ubique la construcción. En 1987, año de los primeros datos disponibles, ya existían diferencias considerables entre los precios inmobiliarios por Comunidades, que se han agudizado al incrementarse los precios con diferente intensidad en cada zona.

Esta evolución ha agrandado las diferencias de precios de la vivienda entre Comunidades Autónomas. En 1987, el precio en la comunidad con la vivienda más cara (Madrid) era el doble del la comunidad con la vivienda más asequible (Comunidad Valenciana). Al finalizar 2004, el coste de adquisición de la vivienda en la Comunidad Autónoma más cara (Madrid) es cuatro veces el de Extremadura, la comunidad con los precios más bajos. Es decir, por el precio medio de una vivienda en Madrid puedes comprar cuatro similares en Extremadura.

Tras Madrid, el País Vasco, Cataluña y Baleares son las otras comunidades con un coste de la vivienda claramente por encima de la media. Por su parte, tras Extremadura, Castilla-La Mancha, y Galicia son las Comunidades Autónomas donde todavía resulta algo más asequible comprar una vivienda en propiedad.

Al analizar la evolución del precio de la vivienda desde 1987 se aprecian las grandes diferencias existentes entre comunidades. Los precios inmobiliarios han aumentado más en las Comunidades Autónomas con un mayor nivel de riqueza y que ya contaban con los precios más elevados en 1987. Por el contrario, las comunidades donde menos se ha encarecido la adquisición de una vivienda registran un nivel de renta inferior a la media y contaban ya con unos precios de la vivienda por debajo del promedio nacional en 1987.

Variación acumulada del precio de la vivienda por CCAA			
Comunidad Autónoma	Precio de la vivienda (euros/m²)		Subida acumulada del precio de la vivienda (%)
	4º tr. 2004	1987	4º tr.2004-1987
Cataluña	2.273,81	315,60	620,47
Madrid	2.973,08	443,10	570,97
Baleares	2.065,59	321,90	541,69
Murcia	1.415,34	226,90	523,77
Comunidad Valenciana	1.392,49	223,80	522,20
Cantabria	1.723,48	290,00	494,30
Aragón	1.592,50	277,70	473,46
TOTAL NACIONAL	1.671,71	317,30	426,85
Andalucía	1.452,59	276,30	425,73
La Rioja	1.339,36	259,40	416,33
Navarra	1.551,58	302,90	412,24
Canarias	1.560,60	343,70	354,06
Castilla-La Mancha	1.030,87	244,50	321,62
País Vasco	2.473,97	(*) 589,20	319,89
Asturias	1.359,57	328,40	314,00
Castilla y León	1.173,36	318,70	268,17
Galicia	1.093,44	328,90	232,45
Extremadura	741,98	232,90	218,58

(*) El dato disponible corresponde a 1988 y el acumulado a 1988-4º tr. 2004

Fuente: Ministerio de Vivienda y elaboración propia. Los datos de 2004 y 1987 no son del todo comparables

No obstante, la explosión de la construcción residencial en el arco del Mediterráneo (especialmente en Murcia y la Comunidad Valenciana) ha trastocado en parte esa evolución. Ligado al fenómeno del turismo de sol y playa y las segundas residencias, los precios inmobiliarios en el Levante, hasta hace poco sensiblemente inferiores a la media nacional, se han disparado en los últimos años.

La Comunidad Autónoma de Cataluña es donde más se ha encarecido la vivienda desde 1987, seguida por Madrid y Baleares. La subida de los precios inmobiliarios en Cataluña casi ha triplicado el crecimiento acumulado en Extremadura o Galicia, las dos comunidades donde menos han crecido los precios de la vivienda en estos años.

En la actual fase expansiva de los precios de la vivienda, comunidades como Murcia, Andalucía o la Comunidad Valenciana, que hasta hace pocos años incrementaban sus precios por debajo de la media, han acelerado sus tasas de crecimiento y son actualmente las que impulsan el encarecimiento de la vivienda a nivel nacional. Por el contrario, la comunidad de Madrid, tras varios años de fuertes subidas del precio de la vivienda, parece que empieza a moderar su crecimiento.

Evolución del precio de la vivienda según la situación geográfica (costa/interior).

Los datos disponibles no reflejan diferencias en la evolución de los precios en función de la ubicación del factor interior/costa. Por lo tanto, o el efecto añadido de la demanda turística de segunda vivienda no tiene reflejo en los precios, o la incidencia de estos elementos no queda convenientemente recogido en la estadística que ofrece el Ministerio de Fomento. El encarecimiento de la vivienda en áreas urbanas comparables ha sido similar en el interior al de la costa.

Las nuevas viviendas en zonas costeras han supuesto en los últimos años la mitad del total de viviendas construidas a nivel nacional, según datos del Consejo Superior de Colegios de Arquitectos¹¹. Esta cifra pone de relieve el enorme peso de este segmento de demanda (segunda residencia) en la construcción de vivienda en España y evidencia que la cifra de viviendas construidas para primera residencia no es tan elevada.

¹¹ Diario Cinco Días, 14/03/2003

Los precios máximos de la vivienda protegida¹²

El precio básico a nivel nacional de la vivienda protegida ha quedado fijado en el proyecto de Plan de Vivienda 2005-2008 en 688,44 euros el metro cuadrado útil. Pero éste no es el precio real que pagan los compradores de una vivienda protegida. Según estimaciones del Ministerio de Vivienda, el precio medio ponderado se ha situado en el primer trimestre de 2005 en 912,60 euros por metro cuadrado de superficie útil.

A pesar de seguir siendo más baratas que las viviendas de precio libre (1.685,40 euros/m² en el primer trimestre de 2005), estos datos reflejan el encarecimiento de la vivienda protegida, que cada vez es menos asequible para las personas que legalmente pueden optar a ellas (de ingresos bajos y medios).

Una vivienda protegida de noventa metros cuadrados tenía en el primer trimestre de 2005 un precio medio a nivel nacional de 82.134 euros, sin incluir el coste de trasteros o garajes. Una cantidad que si bien es inferior al de una vivienda de precio libre, no deja de ser inaccesible para todas aquellas personas con bajos ingresos, que en muchas ocasiones son considerados como demanda no solvente por las entidades financieras, impidiéndoles el acceso a un crédito hipotecario para comprar su vivienda.

En los últimos dos años (2002-2004) el precio de la vivienda protegida se ha disparado, para atender a las demandas de constructores y promotores, que reivindicaban una subida de precios en la vivienda protegida para "hacer viable su construcción". Resultado: en el municipio de Madrid el precio del metro cuadrado de vivienda construida aumentó de 1.061,24 euros a 1.474,07 en 2004¹³, a pesar de lo cual, los promotores siguen considerando la subida insuficiente para hacer rentable y atractiva su construcción. Es evidente que otro modelo de gestión del urbanismo, el suelo y la vivienda es imprescindible.

¹² En este apartado se han utilizado los últimos datos disponibles correspondientes al primer trimestre de 2005, facilitados por el Ministerio de Vivienda y calculados ya con la nueva base 2005.

¹³ Suplemento inmobiliario Su vivienda, de El Mundo. 19/11/2004

Precios de la vivienda protegida y vivienda libre

Datos del primer trimestre de 2005. Unidad: euros/m²

Comunidad Autónoma	vivienda protegida	vivienda libre
Andalucía	836,0	1.391,2
Aragón	832,1	1.493,8
Asturias	934,9	1.424,1
Baleares	864,5	1.890,2
Canarias	834,8	1.526,5
Cantabria	1.023,6	1.623,3
Castilla y León	851,0	1.228,8
Castilla La Mancha	839,0	1.180,7
Cataluña	1.112,3	1.929,1
Comunidad Valenciana	866,1	1.349,8
Extremadura	767,6	836,3
Galicia	825,3	1.143,9
Madrid (Comunidad de)	981,6	2.617,4
Murcia (Región de)	887,0	1.241,8
Navarra	1.044,7	1.531,4
País Vasco	1.158,2	2.444,6
Rioja (La)	887,3	1.398,1
Ceuta y Melilla	865,4	1.228,7
España	912,6	1.685,4

Fuente: Ministerio de Vivienda. Base 2005

Con las condiciones normales que aplican las entidades financieras¹⁴ y suponiendo que se solicitase una hipoteca por el 100 por 100 del precio medio de una vivienda protegida (si se solicitase sólo por el 80 por 100 sería necesario haber ahorrado previamente el 20 por 100 restante) las viviendas protegidas solo son accesibles para personas con unos ingresos medios superiores a tres veces el Salario Mínimo Interprofesional (SMI)¹⁵. En el caso de parejas necesitan al menos dos salarios cuya cuantía supere conjuntamente el triple del SMI.

Los precios de la vivienda protegida presentan una fuerte disparidad en el conjunto del estado, dependiendo de la Comunidad Autónoma en la que se ubiquen.

¹⁴ No conceder préstamos por cuantías cuyos pagos mensuales superen el 30 por 100 de los ingresos del solicitante

¹⁵ Una hipoteca de 88.906 euros al 5% durante 20 años implica unos pagos mensuales de 587 euros, una cuantía muy superior al salario mínimo interprofesional. Si optásemos por periodos menores de amortización, el salario requerido para obtener el préstamo sería todavía mayor.

El precio de la vivienda protegida en las comunidades donde ésta supone un coste más elevado (País Vasco, Cataluña) es un 50% superior al de Extremadura, la comunidad donde más asequible resulta adquirir una vivienda protegida.

En general, las comunidades que presentan unos precios más elevados de la vivienda protegida son las que registran unos precios mayores en la vivienda libre. Esta carestía de la vivienda protegida viene determinada por parámetros autonómicos y municipales, que pretenden ajustarse al mayor coste de esas viviendas en su territorio, motivado especialmente por el coste del suelo (teóricamente no puede superar el 15% del precio de la vivienda protegida).

Con anterioridad, el Ministerio de Fomento (del que entonces dependían las estadísticas de vivienda) publicaba unos datos del precio de la vivienda protegida, recogidos en la anterior edición de este cuaderno sindical. Estos datos eran poco creíbles, mostraban que en algunas Comunidades los precios de la vivienda protegida eran superiores a los de la vivienda libre (presumiblemente por la infraestimación de estos últimos). Los actuales datos del Ministerio de Vivienda arrojan unos precios medios de la vivienda protegida en 2005 inferiores a los de 2002, sorprendentemente bajos en algunas Comunidades como Madrid. Sobre estos datos igualmente existen dudas al respecto de su fiabilidad, dudas que se mantienen al no estar disponible la metodología de elaboración de los precios de la vivienda protegida.

Coste vivienda en alquiler

La falta de atención de los poderes públicos al segmento de alquiler se extiende a la falta de estadísticas fiables sobre su situación en la práctica dificultando la obtención de conclusiones sobre precios y características de las viviendas y de sus usuarios. Las cifras manejadas por el Consejo Económico y Social de España¹⁶ actualizadas hasta 2002 cifran el precio medio de un alquiler para el conjunto del estado en

¹⁶ La emancipación de los jóvenes y la situación de la vivienda en España. Colección informes CES. 2002

629,26 euros al mes. **La cantidad a pagar mensualmente de media en el territorio del estado aumenta hasta 898,23 euros al mes si la vivienda es de nueva construcción.**

El pago medio mensual para acceder a un alquiler esconde una importante oscilación dependiendo del territorio donde se realice la operación (de 71,1 a 166,7 sobre índice 100 para la media), aunque en ningún caso es inferior a tres cuartas partes la media.

La Comunidad Autónoma de Extremadura con precios de alquiler de 447,41 y 641,55 euros al mes para la vivienda usada y nueva es la más asequible (71,1 sobre 100). En sentido contrario, los inquilinos de pisos en Madrid con precios de 1.048,80 y 1.499,56 euros/mes (166,9 sobre 100), y los del País Vasco con precios 930 y 1.273 euros al mes (141,7 sobre 100) son las Comunidades Autónomas con precios más elevados. Asturias (108,1), Cantabria (104,6) y Navarra (103,5) también superan la media estatal.

Vivienda en alquiler por Comunidades Autónomas						
2003	precio mes en euros		sobre media ponderada		% sobre salario neto	
	nueva	usada	nueva	usada	nueva	usada
Andalucía	737,51 €	524,40 €	82,1	83,3	73,5%	52,3%
Aragón	688,42 €	499,85 €	76,6	79,4	63,8%	46,3%
Asturias (Principado de)	970,70 €	690,65 €	108,1	109,8	89,6%	63,8%
Baleares (Illes)	787,72 €	496,51 €	87,7	78,9	80,4%	50,7%
Canarias	798,88 €	554,53 €	88,9	88,1	85,6%	59,4%
Cantabria	939,46 €	690,65 €	104,6	109,8	93,4%	68,6%
Castilla y León	827,88 €	620,36 €	92,2	98,6	81,0%	60,7%
Castilla-La Mancha	691,76 €	526,63 €	77,0	83,7	74,7%	56,8%
Cataluña	892,60 €	599,16 €	99,4	95,2	76,7%	51,5%
Extremadura	641,55 €	447,41 €	71,4	71,1	72,0%	50,2%
Galicia	743,09 €	562,34 €	82,7	89,4	77,4%	58,6%
Madrid (Comunidad de)	1.499,56 €	1.048,80 €	166,9	166,7	116,1%	81,2%
Murcia (Región de)	731,93 €	449,65 €	81,5	71,5	82,8%	50,8%
Navarra (C. Foral de)	929,42 €	644,90 €	103,5	102,5	77,3%	53,7%
Valencia (Comunidad)	710,73 €	458,57 €	79,1	72,9	72,8%	47,0%
País Vasco	1.273,07 €	930,53 €	141,7	147,9	101,8%	74,4%
Rioja (La)	777,68 €	623,70 €	86,6	99,1	77,9%	62,5%
media simple	861,29 €	609,92 €	95,9	96,9		
media ponderada población	898,33 €	629,26 €	100,0	100,0	79,5%	55,7%

Elaboración propia de la actualización precio con evolución IPC vivienda (media estatal) de los datos del informe del CES La emancipación de los jóvenes y la situación de la vivienda en España. El salario corresponde a la encuesta de salarios INE por CC.AA. deducido IRPF y cuota S. Social

La oscilación de precios afecta también a la dimensión del municipio donde se localice la vivienda aumentando el precio con el número de habitantes¹⁷. Dentro de las diferencias identificadas en las Comunidades Autónomas, el precio del alquiler en los municipios con más de medio millón de habitantes es un 50% superior a la media mostrando una tendencia al alza en la última década (116 en 1990). En sentido contrario, los municipios con una población inferior a diez mil habitantes tienen alquileres a mitad de precio de la media con una tendencia a la baja en la última década (72,3 en 1990). La concentración de población aparece como variable decisiva en la definición de los precios de la vivienda, tanto en propiedad como en alquiler.

¹⁷ Fuente: CES a partir de datos de la Dirección General de la Vivienda (2000).

4. Breve aproximación al problema del suelo

El suelo aparece de forma reiterada como el mayor componente del coste actual de la vivienda y el principal causante del espectacular incremento de su precio. A partir de esta constatación, diversas opiniones abogan por la liberalización y desregulación en grado máximo del suelo, para permitir que el mercado asigne eficientemente unos recursos en su opinión escasos.

El suelo urbano es cierto que ha registrado importantes aumentos de precio en los últimos años¹⁸ pero frente a la opinión que señala a su escasez como causa central en el proceso de incremento en su precio hay otra visión diferente de la relación entre *causas y consecuencias* en el proceso inmobiliario: el precio del suelo se determina en función del precio de venta de la vivienda que se construirá sobre él y del ritmo de venta de las mismas. Es decir, durante los últimos años, los elevados y crecientes precios a los que los promotores preveían que podían vender todas las nuevas viviendas construidas impulsaban al alza los precios que estaban dispuestos a pagar por hacerse con el suelo en el que edificarlas.

El orden de los factores se ha invertido en el procedimiento y con esta nueva forma de construir los precios una vez adquirido el suelo, la vivienda ya no puede venderse a un precio inferior a la previsión que se hizo al pujar por el suelo. En caso contrario, el promotor incurriría en pérdidas, tendría que reducir su margen de beneficios o, posponer la venta a la espera de precios mayores. El problema estallará en toda su magnitud cuando la burbuja inmobiliaria no pueda seguir creciendo y no exista demanda solvente suficiente que permita un crecimiento indefinido del precio final de venta. En

¹⁸ No existe un índice oficial de precios del suelo urbano. La estadística que se utiliza normalmente como referencia de la evolución del precio del suelo procede de la memoria anual que publica el Banco de España sobre la actividad de las entidades de tasación. En dicha memoria se incluye el dato del importe medio de las tasaciones de terrenos urbanos realizadas. Este dato puede servir como aproximación pero no como un indicador fiel del precio medio del metro cuadrado de suelo. Según los últimos datos disponibles, el importe medio de las tasaciones de terrenos urbanos habrían aumentado un 30% en 1999, un 36% en 2000 y un 46% en 2001.

ese instante, los últimos compradores de suelo no podrán amortizar los elevados precios pagados e incurrirán en pérdidas.

El principal problema del suelo es su elevado precio consecuencia principalmente de comportamientos oligopolistas que restringen la oferta y permiten procesos muy especulativos.

Teóricamente, la disminución en el precio del suelo implicaría el precio final de la vivienda al contener el principal componente de los costes de la vivienda. Pero dado que el precio de la vivienda no se construye en función de los costes e *inputs*, sino en función de las expectativas de venta del promotor, el proceso queda pervertido en origen. Así, un descenso del precio del suelo no tiene por qué implicar necesariamente reducciones de los precios de la vivienda y sí, posiblemente, un aumento del margen de beneficio de los promotores.

El suelo como espacio físico tiene valor por sí mismo, particular y colectivo, y no se debería concebir como un mero espacio potencial para la construcción. El suelo, además de ser factor principal de producción y de desarrollo urbanístico tiene la cualidad de ser irreproducible y contener diferencias respecto a cualquier otro factor inmerso en la política de vivienda y urbanismo.

Los complejos problemas que rodean el uso del suelo se pueden resumir en el conflicto del interés colectivo a partir de la función social del suelo con el mercado desde la propiedad privada. La Constitución Española junto con el derecho a la propiedad privada y la libertad de empresa recoge la primacía del interés social en la toma de decisiones sobre el suelo. Una posición coherente con su supeditación al conjunto de la riqueza del país, el derecho de los ciudadanos al acceso a una vivienda digna, el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado, el uso racional de los recursos naturales,

El acusado incremento del precio del suelo en los últimos años (1999-2004) y, en buena parte por inferencia del mismo, de la vivienda ha coincidido con la entrada en vigor de la Ley

6/1998, de 13 de abril sobre el Régimen del suelo y valoraciones. Esta ley derogaba la anterior de 1992 y pretendía liberalizar el intervenido mercado del suelo como forma de aumentar la oferta y así conseguir reducir su elevado precio. Para ello consideraba urbanizable todo el suelo donde no concurrieran razones para su preservación, reforzaba las prerrogativas del propietario y liberalizaba el precio del suelo que pasaba a depender de su valor de mercado. Cinco años después de su aprobación, el resultado no ha sido favorable, se ha producido un fuerte aumento del precio del suelo fruto de una especulación feroz y de una restricción de la oferta de suelo urbano, en medio de acusaciones cruzadas sobre la responsabilidad de este fracaso.

Analizar e identificar las causas del problema y plantear sus posibles soluciones dependen de definir el objetivo perseguido: primacía del interés social sobre el suelo, primacía del derecho de propiedad sobre el mismo o una combinación de ambos en diferentes grados. Ateniéndose al marco definido por la Constitución Española, la apuesta debería ser proteger el interés social sobre el suelo y el territorio frente al derecho de propiedad del suelo, permitiendo a éste último el ejercicio de sus prerrogativas de manera subordinada a su función social.

El objetivo debe ser abaratar el precio de la vivienda como mecanismo para garantizar el derecho de acceso a una vivienda digna. Y este objetivo se podrá conseguir, junto con otras medidas, conteniendo el precio del suelo.

La compra-venta de suelo es un gran negocio. En una estimación aproximada sólo en el año 2004, el negocio del suelo medido a través de su repercusión en el precio final de la vivienda ha supuesto un mínimo de 21.600 millones de euros¹⁹. La mayor parte de los cuales son plusvalías procedentes en gran medida de un proceso especulativo. Esta cifra pone en evidencia los enormes intereses económicos ligados al mercado del suelo. La discusión debería posicionarse

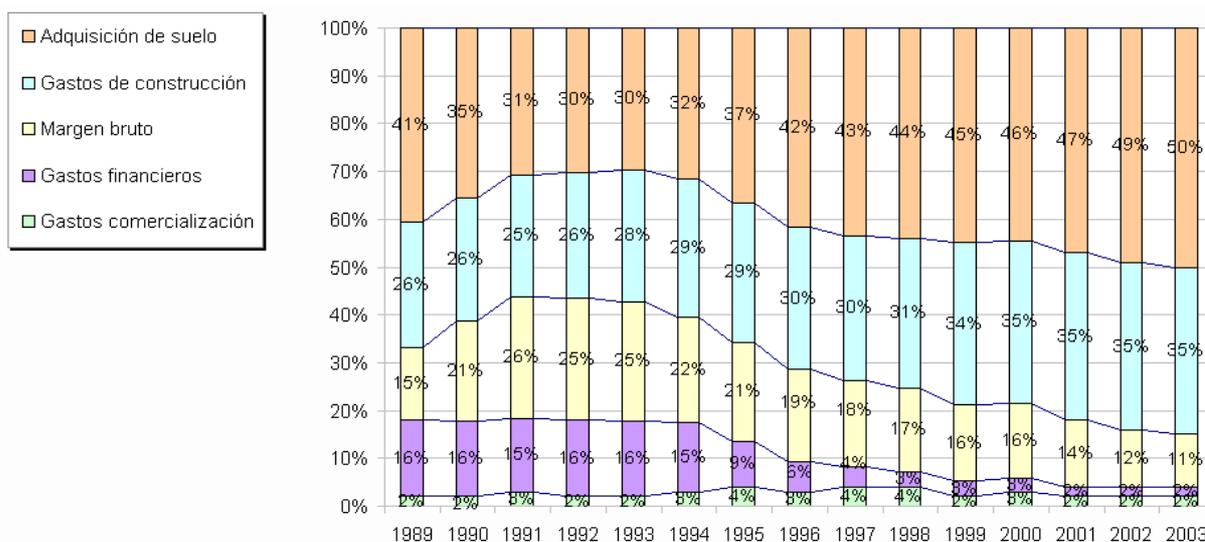
¹⁹ En 2004: (600.000 viviendas construidas) x (90 m² de superficie) x (1.600 euros/m²) x (25% del precio de venta del m² va destinado al suelo) = 21.600 millones de euros.

sobre la existencia o no de estas elevadas plusvalías en torno al suelo y, en su caso, sobre la distribución de las mismas.

Analizando los componentes del precio de una vivienda, se observa que la adquisición y desarrollo del suelo es uno de los más importantes, suponiendo un elevado porcentaje del coste de la vivienda.

Según datos de la Asociación de Promotores Constructores de España (APCE) el suelo finalista supone cerca del 24 por 100 del precio de venta del piso²⁰. En la Comunidad de Madrid, el coste de adquisición y desarrollo del suelo llega a suponer en torno al 50 por 100 del coste de la vivienda (y en algunas zonas este porcentaje es incluso superior) según datos de Asprima²¹ y del Grupo i²².

Evolución de la importancia de los componentes del coste de una vivienda en Madrid (Grupo i, V informe de suelo residencial 1996-2003)



Los gastos de construcción son el segundo gran componente del coste de la vivienda, representando en torno al 35 por 100. El margen del promotor (entre el 10 y 15 por 100) es el tercer gran componente del precio final. Los gastos financieros y de comercialización de la vivienda tienen un impacto muy reducido. En este desglose del precio de la

²⁰ Suplemento Su Vivienda, diario El Mundo, 31 de enero de 2003

²¹ Suplemento Su Vivienda, diario El Mundo, 10 de enero de 2003

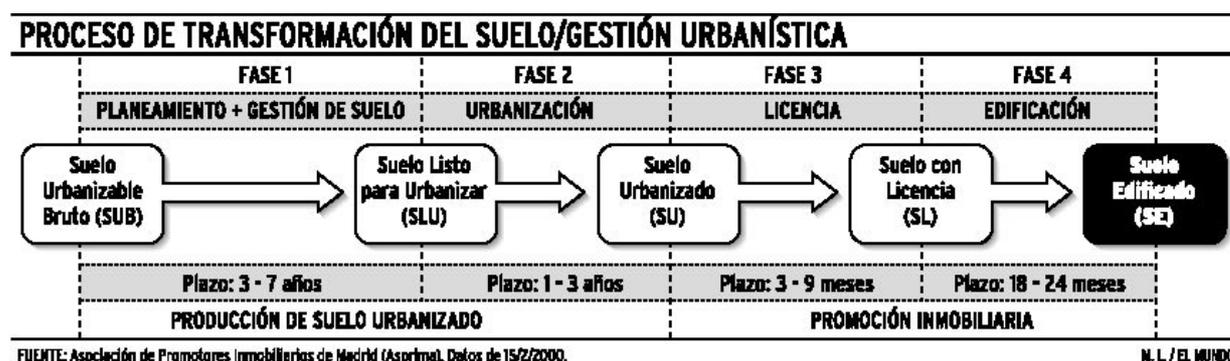
²² Grupo i. V informe de Suelo Residencial 1996-2003

vivienda no aparecen incluidos los diferentes impuestos y gastos en que incurre el comprador para formalizar la adquisición de la vivienda.

Durante el último ciclo inmobiliario expansivo, la adquisición de suelo y, en menor medida los gastos de construcción, han ido aumentando su peso en el precio total de la vivienda, en detrimento de los gastos financieros y del margen bruto del promotor. El suelo habría duplicado su precio desde 1996, habiéndose acelerado su encarecimiento en los últimos años. En el caso de la Comunidad de Madrid, la evolución creciente del precio del suelo queda reflejada en el siguiente gráfico²³:

Evolución precio medio del suelo en la Comunidad de Madrid				
precio suelo				
	euros	pesetas	índice	%
1996	540,00	89.900	100,0	
1997	570,00	95.300	106,0	6,0%
1998	630,00	105.200	117,0	10,4%
1999	710,00	117.700	130,9	11,9%
2000	800,00	132.300	147,2	12,4%
2001	920,00	152.300	169,4	15,1%
2002	1.090,00	181.100	201,4	18,9%
2003	1.194,00	198.600	220,9	9,7%

El proceso de transformación de suelo y de gestión urbanística (creación de suelo urbano y construcción de una vivienda) es el siguiente²⁴:



²³ Fuente: V informe de suelo residencial 1996-2003. Grupo i

²⁴ Fuente: Asociación de Promotores inmobiliarios de Madrid. Diario El mundo 10 de enero de 2003.

PRODUCCIÓN DE SUELO URBANIZADO (4-10 años)

Se parte de suelo urbanizable bruto una vez que ha sido incluido dentro del planeamiento urbanístico. Durante esta primera fase se realiza el planeamiento y gestión del suelo que puede durar entre 3 y 7 años. Como resultado se obtiene suelo listo para urbanizar.

En una segunda fase se realiza la urbanización del suelo, cuyo plazo puede ir de media de 1 a 3 años. Al finalizar este proceso tendríamos ya el suelo urbanizado, listo ya para edificar sobre él.

PROMOCIÓN INMOBILIARIA (2-4 años)

Una vez disponible el suelo urbanizado se inicia una tercera fase, la consecución de la licencia de edificación. Esta fase puede tener una duración de 3 a 9 meses.

Sobre el suelo con licencia comienza la última fase, la edificación, que en un plazo medio de 18-24 meses produce finalmente el suelo edificado. En resumen, el proceso puede durar de 6 a 13 años, en función de la celeridad y dificultades en cada una de las fases del proceso para llegar a la creación de suelo edificado y la construcción de la vivienda.

Uno de los graves problemas que arrastra la situación del suelo es el desconocimiento de la propiedad del mismo. El oscurantismo alrededor de la propiedad del suelo enmascara una gran parte del negocio.

Cuando se habla de la escalada del precio del suelo y su vinculación con el encarecimiento de la vivienda se suele señalar a las Administraciones Públicas (Ayuntamientos, Comunidades Autónomas, Ministerios y otros organismos del Estado) como las principales responsables y beneficiarias de la especulación del suelo. Pero si bien es cierto que las Administraciones Públicas se pueden lucrar con el encarecimiento del suelo y su posterior reventa, y en

ocasiones ellas mismas lo provocan, no se ajusta a la realidad presentarlas como las principales responsables de la especulación en torno al suelo, ni mucho menos las más beneficiadas²⁵. Hay otras entidades de carácter privado que utilizan este mecanismo para lograr elevados beneficios ejerciendo un oligopolio de facto. La administración de la generación de suelo urbano y su puesta en el mercado les permite controlar el precio final de las viviendas construidas, que aumenta con el tiempo. Un claro ejemplo en este sentido ha sido el proceso (aun en curso) de desarrollo y gestión de los nuevos barrios de Madrid a través de los Planes de Actuación Urbanística (PAU).

Según la Federación Española de Municipios y Provincias, “pese a las dificultades que existen para obtener datos sobre los titulares del suelo urbanizable en España, la opinión de los expertos es que la mayoría del suelo urbanizable vacante en España está en manos privadas (instituciones financieras, promotoras inmobiliarias incluidas grandes empresas de construcción, grandes compañías,...). El suelo de propiedad pública no es el mayoritario (...)”.

Existe un gran oscurantismo en torno a la propiedad del suelo, aunque algunas cifras pueden servir para vislumbrar (mínimamente) la gran acumulación de suelo en manos de promotoras inmobiliarias. Consultando las páginas en internet o los informes de gestión de cualquiera de estas promotoras y constructoras se pueden conocer las cifras que ofrecen de los millones de metros cuadrados de suelo urbano que disponen. Y eso es solo la pequeña parte pública y publicada de los grandes propietarios privados del suelo.

En general, salvo casos puntuales, hay un exceso de suelo urbanizable. El principal problema es la falta de suelo ya urbanizado a un precio asequible. **Como ejemplo, sólo en la Comunidad de Madrid existían más de 27 millones de**

²⁵ Las tan criticadas (desde algunos ámbitos) cesiones de suelo edificado a los ayuntamientos suponen solamente el 10% como norma general. Sin embargo, cuando se aduce que municipios especulan con esa superficie cedida, se olvida que el restante 90% del suelo edificado pertenece a otros propietarios (privados). Ellos son los que se lucran mayoritariamente de ese encarecimiento del que en muchas ocasiones no son ajenos, a través de la especulación y retención de suelo, sin ninguna intención de edificar en él.

metros cuadrados edificables²⁶. El problema estriba en la no transformación en suelo urbanizado sobre el que poder edificar. La cuestión es determinar si el grueso del suelo declarado urbanizable no se urbaniza por demoras y retrasos de las Administraciones o por los intereses de los promotores privados para provocar aumentos injustificados en su precio.

Dentro del esquema temporal del proceso inmobiliario descrito con anterioridad, la creación de suelo urbano funciona de la siguiente manera:

Los municipios, a través de los Planes de Ordenación Urbana y otras actuaciones, determinan cómo va a ser el desarrollo urbano futuro del municipio y a qué prioridades va a atender, fijando las zonas, volúmenes y fechas de edificación. Es decir, diseñan colectivamente y teóricamente en favor del interés general (y no sólo o principalmente de los propietarios del suelo) cómo va a ser su municipio. El suelo rural o agrícola (actualmente suelo urbanizable bruto) es aquel sobre el que no se ha previsto oficialmente ninguna actuación edificadora. Sobre ese suelo (especialmente en los términos municipales y aledaños de las grandes ciudades y las zonas costeras) empiezan a posicionarse un conjunto de entidades financieras, promotoras y empresas, a la espera de la ansiada (y en ocasiones previamente conocida) autorización que haga realidad la potencial edificabilidad de esos terrenos. Así se comienza a encarecer el precio del suelo (y de la futura vivienda) al amparo de las expectativas futuras de beneficios.

Ya con el suelo urbanizable incluido dentro de un planeamiento urbanístico, a un precio claramente superior a su valor de aprovechamiento agrario, comienza todo el proceso de planeamiento y gestión del suelo, que dará como resultado la generación de suelo listo para urbanizar. Durante este proceso se aceleran las compraventas especulativas del suelo que va cambiando de manos, elevando en cada transacción su precio, sin que se corresponda en su mayor parte a una modificación de las condiciones reales de utilización de ese suelo.

²⁶ Ignacio Pindado, consejero delegado del Grupo i. Diario ABC Inmobiliario, 21-12-2001

La situación de los Planes de Actuación Urbanística (PAU) en Madrid ha sido el caso extremo de un amplio desarrollo urbanístico gestionado y ejecutado totalmente por la iniciativa privada, claro ejemplo de las posturas desreguladoras del mercado del suelo y la vivienda. En lugar de generar un elevado número de viviendas que cubriera la demanda y presionara los precios a la baja, el resultado de los PAU ha sido un espectacular encarecimiento del precio del suelo (y las viviendas) y una larga dilatación del proceso en el tiempo, fruto de una descarada especulación y de la retención intencionada del suelo por parte de promotoras privadas que, en algunos casos, monopolizaban la práctica totalidad del suelo disponible.

Las compras de amplias parcelas de suelo sobre las que se desarrollará el planeamiento urbanístico y las tareas de urbanización queda concentrado en unas pocas manos privadas, aquellas que disponen de la capacidad económica suficiente para aportar los enormes recursos financieros exigidos por el largo proceso de gestión del suelo. Este oligopolio es el que de facto controla la creación de suelo urbano, sus ritmos de salida y con ello el tamaño de la oferta de vivienda y sus precios.

Y en este oligopolio han irrumpido con fuerza en los últimos tiempos las entidades financieras que han dejado de limitarse a la concesión de préstamos hipotecarios a las viviendas, para convertirse en promotoras al abrigo de los enormes beneficios que se obtienen con la gestión y desarrollo del suelo. La caída de la rentabilidad de otros activos de inversión alternativos, unido a la boyante marcha del mercado residencial ha propiciado su "desembarco" en la promoción inmobiliaria, lo que ha podido contribuir a elevar aun más los precios del suelo y ha desplazado a los tradicionales agentes del sector.

En resumen, al amparo de la normativa legal vigente y, en ocasiones al margen de ella, se están produciendo encadenamientos de compraventas del suelo, que van encareciendo su precio desmesuradamente. Solamente cuando ya no se considera posible revenderlo a un precio mayor, el

propietario en ese momento se ve *obligado* a acometer la construcción de las viviendas si quiere recuperar la cantidad invertida en el suelo.

Las promotoras inmobiliarias hacen negocio de una doble manera: con el margen que cargan en el precio de venta de la vivienda, aumentado de la primera fase de la promoción a las siguientes, y con la compraventa de suelo bruto sin desarrollar (esta última reservada casi en exclusiva a las grandes inmobiliarias). Actualmente las grandes promotoras (junto con las entidades financieras) se han concentrado en las compras masivas de suelo edificable. Se encargan de desarrollarlo y gestionarlo y, posteriormente, cuando ya es suelo finalista lo revenden a las pequeñas promotoras y cooperativas, que realizarán la edificación llevando ya incorporado como un coste el elevado precio del suelo.

Las inmobiliarias pequeñas, sin la capacidad financiera de las grandes, se ven obligadas a concentrarse exclusivamente en la promoción de viviendas en suelo finalista, listo ya para edificar y que deben comprar a precios muy elevados. Su beneficio procede del margen que aplican en el precio de venta, que suele aumentar con el recorrido de la promoción.

Claves para entender el espectacular aumento del precio de las viviendas

El Consejo Superior de los Colegios Arquitectos de España (CSCAE) ha realizado un amplio estudio²⁷ donde se recoge la variación del precio de la vivienda y de los diferentes componentes que lo conforman entre 1996 y 2004. Según este estudio, en 1996 el precio de una vivienda de tipo medio en España (120 metros cuadrados) podía alcanzar un precio de 91.350 euros, de los cuales 7.000 euros (7,7%) iban destinados a pagar el solar y 8.000 euros (8,7%) constituían el margen neto de la promotora. Los gastos de la obra (59.500 euros, el 65,1%) suponían la mayor parte de los gastos de construcción y venta de una nueva vivienda.

Los costes de construcción de una vivienda

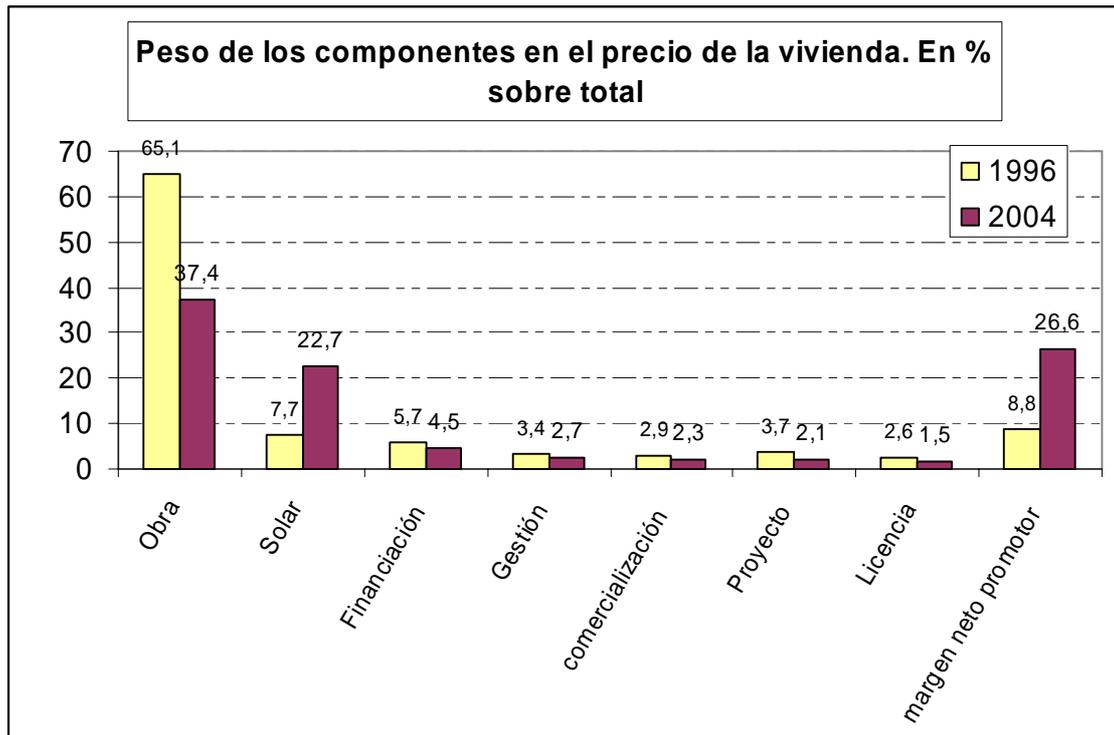
	coste (euros)		distribución porcentual		variación 2004/1996	
	1996	2004	1996	2004	euros	%
Obra	59.500	82.500	65,1	37,4	23.000	38,7
Solar	7.000	50.000	7,7	22,7	43.000	614,3
Financiación	5.250	10.000	5,7	4,5	4.750	90,5
Gestión	3.150	6.000	3,4	2,7	2.850	90,5
comercialización	2.650	5.000	2,9	2,3	2.350	88,7
Proyecto	3.400	4.700	3,7	2,1	1.300	38,2
Licencia	2.400	3.400	2,6	1,5	1.000	41,7
Subtotal	83.350	161.600	91,2	73,4	78.250	93,9
margen neto promotor	8.000	58.700	8,8	26,6	50.700	633,8
Total	91.350	220.300	100,0	100,0	128.950	141,2

fuente: Elaboración propia a partir de los datos del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España ofrecidos por el diario Cinco Días

En 2004, ocho años después, esa misma vivienda tiene un coste de 220.300 euros (un 141,2% más). Dos factores aparecen claramente responsables de este espectacular encarecimiento: en primer lugar el margen neto del promotor que se ha disparado hasta los 58.700 euros, con un aumento del 633,8% hasta suponer el 26,6% del precio final de venta de la vivienda; en segundo lugar, el solar ha elevado su coste hasta los 50.000 euros (+614,3%) y un 22,7% de repercusión en el precio final de la vivienda. El coste de la obra de la vivienda también ha aumentado, pero menos que el resto de factores, hasta 82.500 euros, reduciendo su repercusión hasta el 37,4% del precio final de la vivienda.

²⁷ Diario Cinco Días, 28 de febrero de 2005

Según este estudio, la primera causa del encarecimiento de la vivienda hay que atribuirlo al desorbitado aumento del margen neto del promotor inmobiliario, seguido de cerca por la subida del precio del terreno sobre el que se construirá la vivienda. Ambos factores son responsables de tres cuartas partes del incremento del precio de la vivienda. Es decir, los propietarios del suelo y las promotoras inmobiliarias (en muchos casos la misma persona jurídica) son los grandes responsables/beneficiarios del incremento desorbitado del precio de la vivienda en estos últimos ocho años.

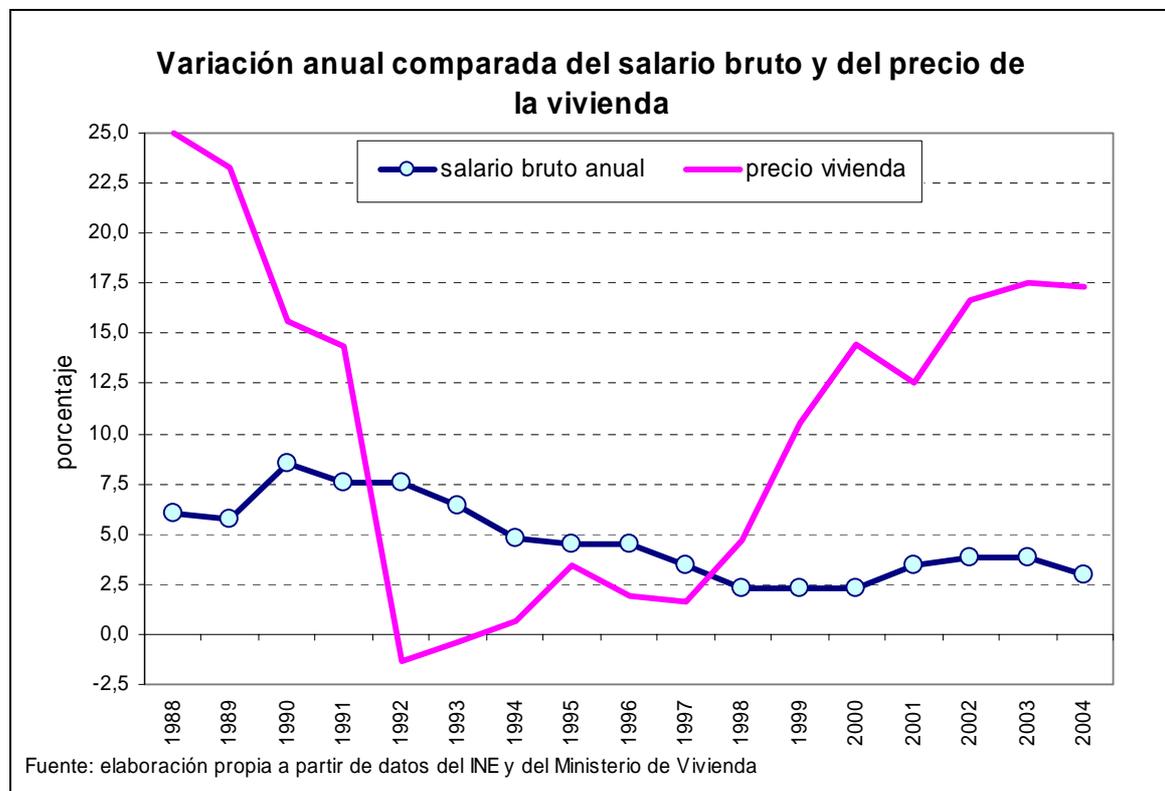


5. El esfuerzo para acceder a una vivienda

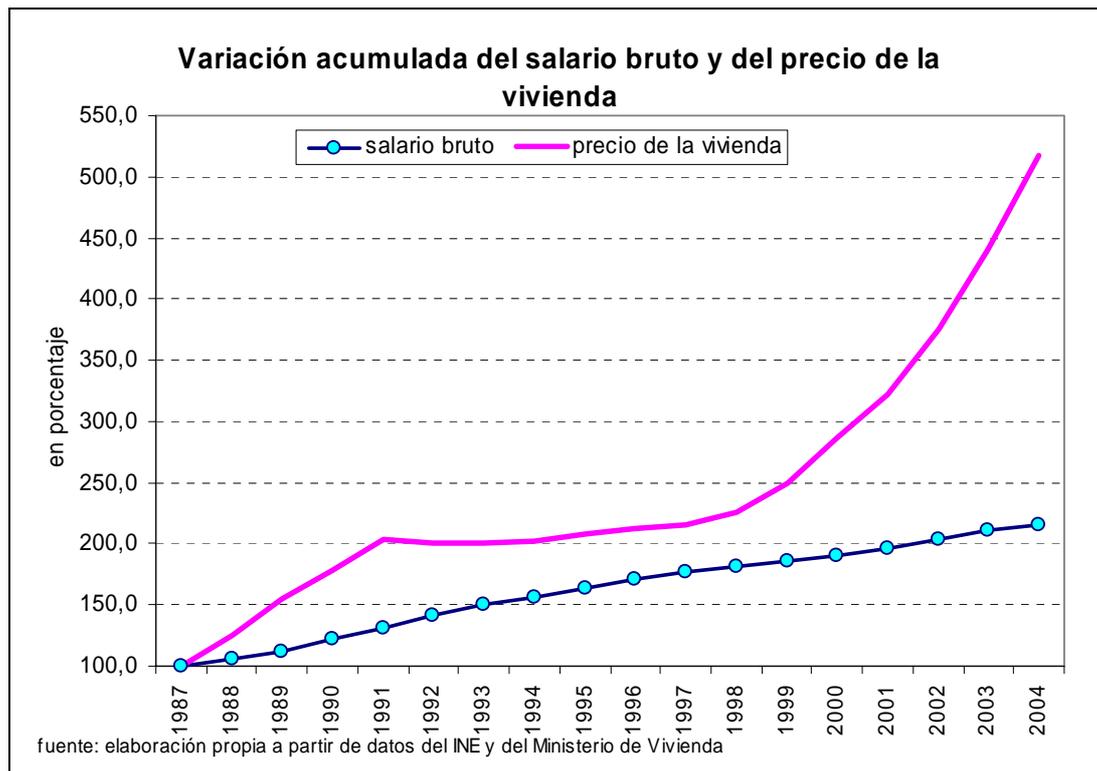
Evolución del salario bruto

El salario bruto medido en términos nominales muestra en el periodo estudiado una evolución mucho más suave lejos de las bruscas oscilaciones que presenta el precio de la vivienda. El ritmo de crecimiento de los salarios nominales presenta una desaceleración ligada al proceso de contención de la inflación registrado desde mediados de la década de los noventa del siglo pasado.

El precio de la vivienda a nivel nacional se ha multiplicado por más de cinco en términos nominales desde 1987. Un piso de 90 metros costaba 28.557 euros en 1987 y al cierre de 2004 su precio había aumentado a 156.549,60 euros. La comparación refleja la inmensa diferencia en los ritmos de crecimiento de ambas variables en contra de los intereses de la mayor parte de los ciudadanos españoles.



Las cifras enunciadas son un media de la evolución del precio de la vivienda en todo el estado español que encubren las profundas diferencias en los precios en los distintos territorios que lo componen. En todas las Comunidades Autónomas se han registrado fuertes aumentos pero son muy desiguales en intensidad y volumen.

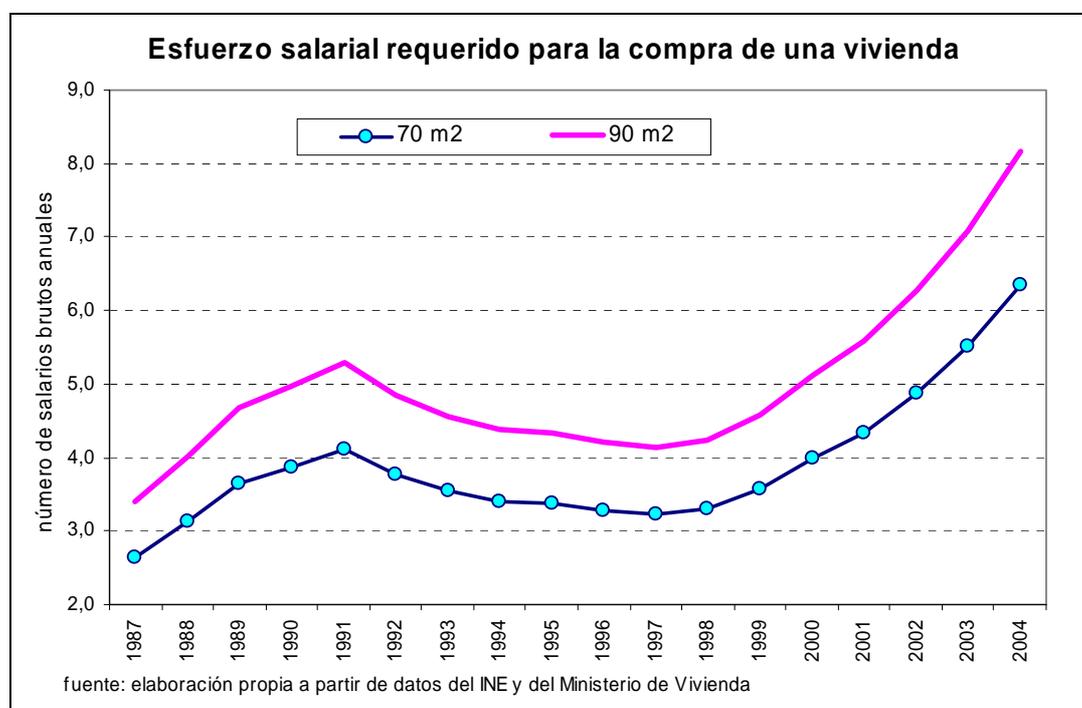


Esfuerzo salarial destinado a la compra de una vivienda

El esfuerzo que realizan los ciudadanos para adquirir una vivienda en propiedad ha alcanzado máximos históricos. Comprar un piso de 70 metros cuadrados implica destinar el equivalente al salario bruto medio de 6,3 años, cifra que asciende a 8,2 años para un piso de 90 metros cuadrados²⁸. Ambas cifras triplican con creces el esfuerzo salarial necesario en 1987, al inicio del periodo analizado en este estudio y casi duplican el esfuerzo requerido en 1996.

²⁸ Si tuviéramos en cuenta el efecto de considerar los salarios netos (descontando las cotizaciones y retenciones a cuenta del Impuesto de la Renta) y la ayuda fiscal a la compra incluida en el IRPF el esfuerzo necesario para adquirir una vivienda sería aun mayor.

El esfuerzo salarial actual para poder comprar una vivienda es muy superior al máximo alcanzado durante el anterior ciclo de crecimiento de los precios de la vivienda en 1991. (Ver gráfico).



EL ESFUERZO DE ACCESO A LA VIVIENDA EN ESPAÑA

periodo	salario anual bruto (1) (en euros)	precio vivienda por metro cuadrado (2) (en euros)	esfuerzo salarial compra de una vivienda (3)		variación anual (en porcentaje)			variación acumulada		
			70 m2	90 m2	salario bruto	precio vivienda	esfuerzo salarial	salario bruto	precio vivienda	esfuerzo salarial
1987	8.396,43	317,27	2,6	3,4	.	.	.	100,0	100,0	100,0
1990	10.216,95	565,37	3,9	5,0	8,6	15,6	6,5	121,7	178,2	146,4
1995	13.760,55	661,73	3,4	4,3	4,5	3,5	-1,0	163,9	208,6	127,3
1996	14.375,61	674,10	3,3	4,2	4,5	1,9	-2,5	171,2	212,5	124,1
1997	14.870,46	684,80	3,2	4,1	3,4	1,6	-1,8	177,1	215,8	121,9
1998	15.211,65	716,63	3,3	4,2	2,3	4,6	2,3	181,2	225,9	124,7
1999	15.558,84	792,29	3,6	4,6	2,3	10,6	8,1	185,3	249,7	134,8
2000	15.916,89	907,20	4,0	5,1	2,3	14,5	11,9	189,6	285,9	150,8
2001	16.468,50	1.020,61	4,3	5,6	3,5	12,5	8,7	196,1	321,7	164,0
2002	17.104,44	1.190,79	4,9	6,3	3,9	16,7	12,3	203,7	375,3	184,2
2003	17.762,01	1.399,62	5,5	7,1	3,8	17,5	13,2	211,5	441,1	208,5
2004	18.125,28	1.641,91	6,3	8,2	2,9	17,3	15,0	215,9	517,5	239,7

Fuente: Encuesta trimestral de coste laboral del INE, Ministerio de Vivienda y elaboración propia

(1) El salario bruto aparece en media anual, salvo para 2004 con media interanual (4º tr 2003- 3er tr 2004) tanto el dato como su variación

(2) La serie del precio de vivienda tiene un cambio de base en 2001, sin enlace que haga comparables los datos anteriores a 2001

El precio de la vivienda está calculado en media anual de los cuatro trimestres

(3) Mide el número de salarios anuales brutos necesarios para adquirir una vivienda de ese tamaño al precio medio del m2 construido

Esfuerzo salarial por Comunidades Autónomas

El esfuerzo necesario para acceder a una vivienda en propiedad varía enormemente de unas Comunidades Autónomas a otras. Los diferentes niveles de riqueza y desarrollo de cada territorio pueden ser comparados con dos indicadores: el salario bruto anual medio y el precio medio del metro cuadrado de la vivienda en cada comunidad.

Esfuerzo de acceso a la vivienda por CC. AA.

2004	esfuerzo salarial compra de una vivienda (1)		salario bruto mensual (2) (en euros)	precio de la vivienda por m ² (euros por m ²)
	70 m2	90 m2		
Madrid	9,1	11,7	1.823,00	2.839,12
Islas Baleares	8,3	10,7	1.385,65	1.974,75
País Vasco	7,9	10,2	1.747,52	2.373,77
Cataluña	7,6	9,8	1.624,47	2.118,97
Canarias	7,0	9,0	1.245,70	1.489,44
Cantabria	6,8	8,8	1.401,39	1.641,78
TOTAL	6,3	8,2	1.510,44	1.641,91
Murcia	6,0	7,7	1.259,78	1.288,95
Andalucía	5,8	7,5	1.362,36	1.363,36
Comunidad Valenciana	5,6	7,3	1.346,41	1.304,07
Aragón	5,6	7,2	1.470,93	1.412,93
La Rioja	5,4	6,9	1.371,70	1.270,35
Navarra	5,3	6,8	1.697,91	1.537,82
Asturias	5,1	6,6	1.495,11	1.316,29
Galicia	4,7	6,1	1.284,14	1.036,71
Castilla y León	4,7	6,0	1.381,40	1.114,00
Castilla-La Mancha	4,4	5,6	1.289,09	969,40
Extremadura	3,4	4,3	1.218,54	704,99

Fuente: Boletín Estadístico del Ministerio de Vivienda, Encuesta trimestral de coste laboral del INE y elaboración propia

(1) Número de salarios anuales brutos necesarios para adquirir una vivienda de ese tamaño al precio del metro cuadrado construido de cada Comunidad Autónoma

(2) Los datos del salario corresponden a la media anual desde el 4tr2003 al 3tr2004 (último disponible)

Residir en la Comunidad Autónoma de Madrid requiere del mayor esfuerzo salarial para adquirir una vivienda²⁹ al tener que destinar casi 12 salarios anuales brutos para comprar una vivienda de 90 metros cuadrados. El esfuerzo

²⁹ Al precio actual de la vivienda, si un trabajador de Madrid destinase todo su salario bruto mensual a la compra de una vivienda, de media, solo podría adquirir poco más de medio metro cuadrado por mes.

sigue siendo muy grande si la vivienda es de 70 metros cuadrados aunque disminuye a nueve años de salario bruto. A pesar de contar con uno de los salarios medios más altos de todo el país, el desorbitado precio de las viviendas en la Comunidad de Madrid obliga a sus ciudadanos a realizar sacrificios muy superiores a los de los ciudadanos de otras partes del estado para poder acceder a una vivienda en propiedad.

Las siguientes Comunidades donde sus habitantes deben realizar un mayor esfuerzo para adquirir una vivienda son Baleares y el País Vasco, lugares donde hay que destinar íntegramente más de diez veces el salario bruto medio anual para poder comprar una vivienda de noventa metros cuadrados.

Las comunidades donde más caro resulta adquirir una vivienda, en relación al salario, son en general las que presentan un mayor nivel de renta por habitante (Madrid, Baleares, Cataluña, País Vasco), a las que se suma una cuya principal actividad económica procede del turismo de playa (Canarias) y Cantabria, destino de primera y segunda residencia de muchos ciudadanos del País Vasco.

El esfuerzo salarial necesario para comprar una vivienda en Madrid, Baleares o el País Vasco duplica el esfuerzo que tienen que realizar, de media, los residentes de Extremadura o Castilla-La Mancha. En estas Comunidades se requeriría para adquirir una vivienda de noventa metros menos del equivalente a seis años íntegros del salario bruto, o menos de cinco años en el caso de una vivienda de setenta metros.

En general, en las Comunidades Autónomas donde la compra de una vivienda supone un menor esfuerzo salarial son las que presentan un menor salario medio de sus trabajadores y un precio de la vivienda inferior a la media. Es decir, en las comunidades con un menor nivel de riqueza es donde los ciudadanos deben de realizar un menor esfuerzo para adquirir una vivienda en propiedad.

Esfuerzo sobre salario neto para pagar los préstamos hipotecarios

La capacidad de acceso a la vivienda de los trabajadores españoles puede medirse calculando el porcentaje de su salario mensual destinado a este fin. Para realizar los cálculos se ha utilizado el salario neto obtenido de la Encuesta de Costes Laborales armonizada con el resto de los países de la Unión Europea elaborada por el Instituto Nacional de Estadística. Para calcularlo se ha partido del salario medio mensual como suma de pagos ordinarios y extraordinarios percibidos por el trabajador para posteriormente deducir el porcentaje de IRPF correspondiente y el pago de la cuota a la Seguridad Social realizada por el trabajador. La cantidad resultante, el salario neto, constituye el dinero líquido disponible por el trabajador para asumir sus decisiones de consumo e inversión, dentro de la cual, la compra o alquiler de vivienda es, sin duda, la más voluminosa.

El precio de la vivienda es la otra variable utilizada. En este caso, es más complicado elegir una fuente que compendie las diferentes situaciones. El Ministerio de Fomento publica unas series trimestrales con información del precio de la vivienda nueva desagregada por Comunidades Autónomas, ciudades y tamaño de los municipios. La Sociedad de Tasación (TINSA) publica también datos de manera regular sobre el precio medio de la vivienda, incluyendo viviendas nuevas y usadas. Las cifras de esta última son superiores a los del Ministerio de Fomento y, de forma intuitiva, por lo menos para las grandes ciudades parecen más cercanos a la realidad.

La operación de compra de vivienda obliga, en la mayor parte de los casos, a solicitar un préstamo hipotecario a una entidad financiera. Hasta hace relativamente pocos años la cuantía solía ser el ochenta por ciento de la operación de compra y su duración mismo oscilaba entre diez y quince años. El alza en el precio de la vivienda y la drástica caída en los tipos de interés ha convertido en una situación más normal la solicitud de préstamos por una cantidad muy cercana al total del precio de la vivienda y ampliar la duración del préstamo hasta los treinta años.

La compra de una vivienda nueva o usada incluye una serie de gastos no computados en las estadísticas sobre su precio inicial: IVA para las de nueva construcción o Impuesto de transmisiones en las de segunda mano, gastos de escritura notarial y registro. A la vez, la compra de vivienda disfruta de una deducción en el IRPF. Los supuestos realizados en este trabajo no tienen en cuenta ninguno de los dos conceptos, al haberse comprobado el efecto compensador entre ambos en el cálculo del pago mensual. Así, con estas premisas se han realizado una serie de supuestos sobre el esfuerzo salarial a realizar por el trabajador para la compra de una vivienda cuyos resultados se recogen en las siguientes tablas.

A.- Compra de vivienda utilizando precio medio en el estado

La estadística del Ministerio de Vivienda para 2004 recoge un precio medio de compra de una vivienda de 90 m² de 147.771,90 euros cuando se utiliza como referencia el conjunto del territorio estatal. El pago mensual para hacer frente a un préstamo hipotecario por esa cantidad concedido al 3,15% oscila entre los 635,03 y los 830,67 euros dependiendo que el periodo de amortización sea de treinta o de veinte años. La cuota mensual se incrementa hasta los 793,27 y 975,22 (treinta y veinte años de duración del préstamo) si el tipo de interés aumenta hasta el 5% anual, un porcentaje nada disparatado en condiciones normales de la economía.

El esfuerzo salarial de un trabajador para hacer frente a estos pagos oscila entre el 52,5% y el 68,6% de su salario neto para un préstamo hipotecario por el total del importe citado con una duración de treinta o veinte años respectivamente y un tipo de interés del préstamo del 3,15%. El esfuerzo del trabajador sobre su salario neto se eleva hasta alcanzar la horquilla del 65,5% (treinta años) y el 80,6% del salario neto (veinte años), si se utiliza un tipo de interés más realista para una operación de larga duración (5%).

El esfuerzo neto mensual exigido a un trabajador para la compra de una vivienda con las condiciones actuales de muy reducidos tipos de interés ha crecido si el préstamo utilizado es

de veinte años y se mantienen en una proporción similar para el supuesto de ampliar el préstamo hasta los treinta años. El uso de un tipo de interés del 5% eliminaría la ventaja hasta exigir un esfuerzo mensual superior en diez puntos al existente en 1995 con un precio del dinero superior en más de cuatro puntos.

Compra vivienda España (media nacional) Precio facilitado por Ministerio de Fomento					
	precio vivienda 90 m2 media España	tipo interés	cuota mensual en euros		
			12 años 144	20 años 240	30 años 360
1995	59.553,00 €	9,136%	682,30 €	541,03 €	485,02 €
2004	147.771,00 €	3,150%	1.233,66 €	830,67 €	635,03 €
	147.771,00 €	5,000%	1.366,72 €	975,22 €	793,27 €
Evolución pago mensual respecto a 1995 (en %)					
2004	147.771,00 €	3,150%	80,8%	53,5%	30,9%
	147.771,00 €	5,000%	100,3%	80,3%	63,6%
coste total vivienda					
1995	59.553,00 €	9,136%	98.251,33 €	129.848,10 €	174.605,75 €
2004	147.771,00 €	3,150%	177.646,63 €	199.361,95 €	228.609,54 €
	147.771,00 €	5,000%	196.807,65 €	234.053,57 €	285.576,00 €
intereses pagados por compra vivienda					
1995	59.553,00 €	9,136%	38.698,33 €	70.295,10 €	115.052,75 €
2004	147.771,00 €	3,150%	29.875,63 €	51.590,95 €	80.838,54 €
	147.771,00 €	5,000%	49.036,65 €	86.282,57 €	137.805,00 €
% sobre salario neto					
	precio vivienda 90 m2 media España	tipo interés	12 años	20 años	30 años
			144	240	360
1995	59.553,00 €	9,136%	74,7%	59,2%	53,1%
2004	147.771,00 €	3,150%	101,9%	68,6%	52,5%
	147.771,00 €	5,000%	112,9%	80,6%	65,5%

La importante rebaja en el precio del dinero (de 9,136% en 1995 a 3,15% en 2004) ha disminuido el coste de los intereses incentivando la mayor duración de los mismos al tiempo que ha colaborado a mantener el esfuerzo mensual asumido por los compradores, pero para valorar su situación dentro de una perspectiva más amplia es conveniente observar cuál es el coste total pagado. El aumento del precio de la vivienda sufrido desde 1995 ha absorbido con creces la ventaja asociada a la rebaja del precio del dinero. Así, en 1995 el precio final pagado por un trabajador por una vivienda utilizando el precio medio en el estado y un préstamo a veinte años como suma de principal e intereses era de 129.848,10 euros. En 2004 el coste total con préstamo de la misma duración, oscila entre los 199.361,95 euros (tipo de interés del

3,75%) y los 234.053,57 euros (tipo del 5%). **El coste total de la vivienda se ha encarecido entre 1995 y 2004 un mínimo del 30,9%.**

Los resultados utilizando un préstamo a treinta años confirman el encarecimiento en el pago total por la compra de una vivienda aunque se paguen menos intereses. El coste total de la vivienda en 1995 con un tipo de interés del 9,15% era de 174.605,75 euros como suma del principal y los intereses y en 2004 el coste total era de 228.609,54 euros y 285.576,00 euros respectivamente para tipos de interés del 3,15% y 5% (+30,9% y +53,5% respectivamente).

Otra forma de aproximación al esfuerzo realizado por la compra de una vivienda es utilizar los datos de las hipotecas concedidas en el último año (2004). El importe medio fue de 125.000 euros con un plazo de amortización de veinticinco años, condiciones que generan una cuota mensual de 605,85 euros. **Esta cantidad es equivalente a la mitad del salario neto en ese año. Una elevación de los tipos de interés hasta el 4,75%, tipo de interés más coherente con un crecimiento más equilibrado de la economía³⁰, aumentaría la cuota mensual hasta los 752,74 euros, el 62,1% del salario neto, con un incremento del +24% sobre la actual situación.**

Las cifras utilizadas corresponden a los precios medios del estado, que con toda probabilidad se incrementan un mínimo del veinticinco por ciento en las grandes ciudades (62,5% del salario neto en la actualidad y el 77% con la hipótesis de tipos de interés a largo plazo), lugar donde se acumula un porcentaje muy elevado de la población española.

Las hipótesis utilizadas dan algunas diferencias en los resultados finales pero en todos los casos alcanzan un nivel de endeudamiento y esfuerzo sobre el salario neto bastante elevado. No es descabellado afirmar que acometer un proceso de compra es bastante difícil si no se dispone de más de un salario y, es fruto de una ocupación laboral con condiciones de

³⁰ La Asociación Hipotecaria Española considera normal alcanzar este tipo de interés en cuatro o seis años.

cualificación y estabilidad del puesto de trabajo no bajas. Una aseveración, la de su peso excesivo sobre los ingresos, confirmada también por el principio de prudencia utilizado por las entidades financieras cumpliendo las normas del Banco de España de no conceder préstamos hipotecarios cuya amortización mensual supere el 30% del salario bruto del beneficiario.

B.- Compra de vivienda en núcleos urbanos grandes.

Los resultados nada favorables utilizando los precios de compra de vivienda utilizando la media nacional, empeoran drásticamente cuando se analiza la situación devenida por la compra de una vivienda en las grandes ciudades.

Para realizar este supuesto se ha utilizado la información disponible para Madrid, Barcelona y Bilbao y, al igual que para la media estatal se han realizado dos cálculos utilizando como fuente los datos del Ministerio de Fomento y los de la Sociedad de Tasación.

Los datos del Ministerio de Fomento cuantifican en 239.798,25 euros el precio medio de una vivienda de 90 m² en estas ciudades, una cantidad un tanto cuestionable utilizando medios de aproximación indirectos. Por este motivo, los cálculos se realizan bajo el supuesto de solicitud de préstamo hipotecario por el total del precio. En el ejercicio se utiliza el salario medio de la Encuesta de salarios mencionada anteriormente para las Comunidades Autónomas de Madrid, Cataluña y País Vasco.

La cantidad total pagada por una vivienda de 90 m² con un precio medio en estas ciudades asciende a 323.518,46 euros como suma de principal (precio inicial sin impuestos ni gastos asociados obligatorios) e intereses de un préstamo hipotecario concedido a veinte años con un interés del 3,15%. La cuantía total aumenta todavía más, hasta los 379.814,96 euros si el tipo de interés es del 5% anual. El resultado negativo real para los bolsillos de los afectados se produce, aunque con el tipo de interés actual se paguen menos intereses que en 1995 consecuencia de la rebaja en el precio del dinero.

El coste total de una vivienda de 90 metros cuadrados en estas grandes ciudades se dispara hasta los 370.980,55 euros o 463.423,99 euros (3,15% y 5% respectivamente) si el crédito utilizado tiene treinta años de duración.

Compra vivienda en Madrid, Barcelona y Bilbao						
Precio facilitado por Ministerio de Fomento						
	precio vivienda 90 m2 media España	tipo interés	cuota mensual en euros			
			12 años 144	20 años 240	30 años 360	
1995	88.884,00 €	9,136%	1.018,35 €	807,50 €	723,90 €	
2004	239.798,25 €	3,150%	2.001,94 €	1.347,99 €	1.030,50 €	
	239.798,25 €	5,000%	2.217,87 €	1.582,56 €	1.287,29 €	
Evolución pago mensual respecto a 1995 (en %)						
2004	239.798,25 €	3,150%	96,6%	66,9%	42,4%	
	239.798,25 €	5,000%	117,8%	96,0%	77,8%	
coste total vivienda						
1995	88.884,00 €	9,136%	146.642,01 €	193.800,79 €	260.602,45 €	
2004	239.798,25 €	3,150%	288.279,50 €	323.518,46 €	370.980,55 €	
	239.798,25 €	5,000%	319.373,43 €	379.814,96 €	463.423,99 €	
intereses pagados por compra vivienda						
1995	88.884,00 €	9,136%	57.758,01 €	104.916,79 €	171.718,45 €	
2004	239.798,25 €	3,150%	48.481,25 €	83.720,21 €	131.182,30 €	
	239.798,25 €	5,000%	79.575,18 €	140.016,71 €	223.625,74 €	

	precio vivienda 90 m2 media España	tipo interés	% sobre salario neto		
			12 años 144	20 años 240	30 años 360
1995	88.884,00 €	9,136%	111,5%	88,4%	79,3%
2004	239.798,25 €	3,150%	148,8%	100,2%	76,6%
	239.798,25 €	5,000%	164,8%	117,6%	95,7%

Compra vivienda 90 m2 (media nacional) FUENTE: TINSA						
Supuesto préstamo hipotecario del 80% del valor total						
	80% precio vivienda 90 m2 media España	tipo interés	cuota mensual en euros			
			12 años 144	20 años 240	30 años 360	
2004	208.000,00 €	3,150%	1.736,48 €	1.169,24 €	893,85 €	
	208.000,00 €	5,000%	1.923,77 €	1.372,71 €	1.116,59 €	
% sobre salario neto						
2004	208.000,00 €	3,150%	129,0%	86,9%	66,4%	
	208.000,00 €	5,000%	143,0%	102,0%	83,0%	

La brutal subida en el precio de la vivienda ha absorbido sobradamente el potencial ahorro creado por la rebaja en los tipos de interés. **Como ejemplo, de haberse mantenido el precio de la vivienda de 1995, la rebaja de tipos hubiera abaratado el precio total de la vivienda en 73.884,79 euros, casi una cuarta parte de su actual precio final para el comprador. La cantidad final a pagar por el comprador de una vivienda en estas ciudades se ha**

incrementando en 2004 el 42,4% sobre la de 1995 (préstamo de 30 años y tipo de interés del 3,15%), un porcentaje que aumenta hasta el 77,8% (mismo plazo y 5% de interés) a incluso hasta el 96% (20 años y 5% de interés).

El aumento en el coste ha obligado a realizar un esfuerzo salarial superior al de la media estatal oscilando entre el 76,6% y el 100,2% dependiendo de la duración (treinta o veinte años) de un préstamo concedido al 3,15%. El esfuerzo sobre el salario neto para un comprador de una vivienda en Madrid, Barcelona o Bilbao aumenta hasta el 95,7% y 117,6% dependiendo de la duración (treinta o veinte años) si el tipo de interés del préstamo es del 5% anual.

Los resultados en términos de esfuerzo sobre el salario neto no difieren utilizando las cifras del precio de vivienda facilitadas por TINSA, solicitando un préstamo del 80% del valor total. El esfuerzo sobre el salario neto oscila entre el 66,4% y el 86,9% para un préstamo al 3,15% con una duración de treinta o veinte años, que aumenta hasta el 83,0% y 102,0% si el tipo de interés se eleva al 5% anual.

La última información disponible (noviembre de 2004) facilitada por el Instituto Nacional de Estadística sitúa en 125.578 euros la cuantía media de la hipoteca concedida que en caso de tener una duración de veinticinco años genera con el actual tipo de interés (3,3%) una cuota mensual de 615,28 euros. Sin olvidar que este volumen de endeudamiento es la media de los créditos concedidos, la cuota mensual mencionada es equivalente al 50,8% del salario neto medio español, un porcentaje superior al límite de prudencia manejado por las entidades financieras. Una hipoteca concedida con las condiciones enunciadas encarece (o rebaja) la amortización mensual en un 11,14% por cada punto de variación en el tipo de interés.

C. vivienda en alquiler

Las cantidades a pagar en concepto de alquiler implican un esfuerzo salarial demasiado importante para la mayoría de los trabajadores españoles. **El alquiler mensual de una**

vivienda usada es equivalente al 55,7% del salario neto medio³¹, considerando como tal el conjunto de pagos recibidos (ordinarios y pagas extras) deducido el pago al IRPF y la cuota del trabajador a la Seguridad Social. **El esfuerzo sobre el salario neto aumenta hasta el 79,5% si la vivienda es de nueva construcción.**

Las cantidades medias encubren también para este ratio una importante oscilación dependiendo del territorio analizado. El esfuerzo para un trabajador de Madrid se eleva hasta el 81,2% de su salario neto si se trata de una vivienda usada llegando a superar el salario para una vivienda nueva (116,1%). El esfuerzo salarial requerido para acceder a un alquiler de vivienda usada en el País Vasco es también muy elevado alcanzando el 74,4% del salario neto. Al igual que en Madrid, es imposible acceder a un alquiler de una vivienda de nueva construcción con un solo salario (101,8%). El menor esfuerzo relativo se realiza en Aragón (46,3% y 63,8% en vivienda usada y nueva) seguido de la Comunidad Valenciana (47% y 72% respectivamente).

³¹ Datos para 2003

6. Tipos de interés y préstamos hipotecarios

La compra y venta de viviendas tiene habitualmente amplias repercusiones a nivel macroeconómico, pero en los últimos años ha cobrado una influencia especial en el caso español. La construcción y rehabilitación de viviendas tiene una influencia decisiva en el crecimiento de la economía española y en su nivel de empleo. Pero en paralelo, el intenso aumento de los precios está creando un fuerte endeudamiento de la sociedad española que puede limitar su crecimiento económico futuro.

El conjunto de agentes privados de la economía española ha visto crecer fuertemente su endeudamiento en un periodo corto de tiempo (del 78% al 122% del PIB desde 1995 a 2001)³². Las economías domésticas están teniendo un papel predominante en este proceso al aumentar su deuda hasta el 63% del PIB en 2004 (99% de su renta disponible). En este proceso esta jugando un papel predominante los préstamos hipotecarios para compra de vivienda. El peso de los saldos vivos ha pasado de tan solo 18.487 millones en 1984 a 531.687 millones en 2004, casi doce veces más en términos reales después de deducir la inflación (+1.087%) en un periodo de veinte años. El fuerte aumento se ha producido de manera continuada pero se ha concentrado en especial en el periodo 1987-1991 y 1996-2004. En este último, el saldo vivo de crédito hipotecario se ha multiplicado casi por tres en términos reales (276,4%).

Las cajas de ahorro acumulan la mayor cantidad de los préstamos (54% del total) seguidas de los bancos (38,7% del total). Las cooperativas y otros organismos completan las fuentes de financiación.

La inferior evolución de los salarios en relación al precio de la vivienda se ha solucionado recurriendo en mayor medida al endeudamiento con terceros y ampliando los plazos de los préstamos. Una opción por otra parte, muy tentadora ante la

³² MAZA, A y RIO, A en Boletín económico del Banco de España. Mayo 2002

significativa rebaja del precio del dinero desde 1995. Mas si cabe cuando en los últimos años se ha mantenido una tasa de interés real negativa en España (alrededor de un punto y medio) resultado de la decisión del Banco Central Europeo de un tipo de interés de intervención reducido (2%) para incentivar la actividad económica en un momento de poco dinamismo de la economía comunitaria y el elevado aumento de los precios en España (4%, 2,7%, 4%, 2,8% y 3,2%).

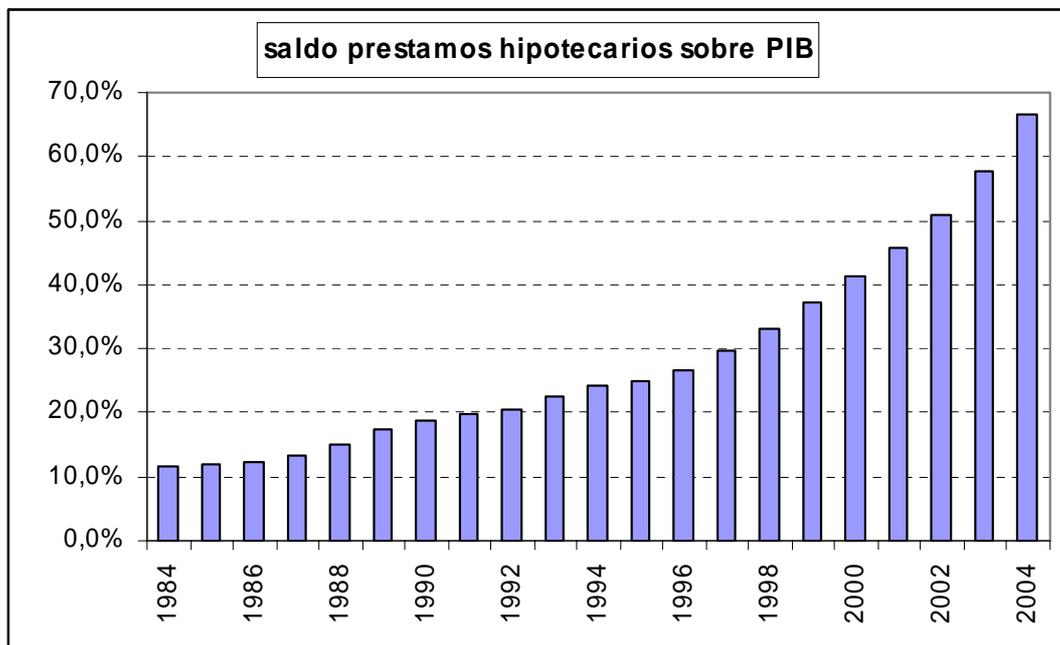
Tipos de interés en España (desde 1999 UEM)				
	Mibor	Euribor	bancos	cajas
1990	15,268		16,84	16,28
1995	9,136		11,157	10,803
1996	5,994		8,025	8,345
1997	4,623		6,196	6,328
1998	3,240		5,052	5,265
1999	3,806	3,826	4,876	5,016
2000	4,889	4,784	6,26	6,485
2001	4,077	4,084	5,597	5,926
2002	3,489	3,493	4,687	4,896
2003	2,341	2,323	3,627	3,791
2004	2,276	2,274	3,265	3,435

Fuente: Banco de España

La creación de un elevado número de empleos indefinidos ha actuado como variable impulsora del proceso en su doble vertiente de abrir expectativas a los compradores y convertirlos en *demanda solvente* para las entidades financieras. El saldo vivo en préstamos hipotecarios mantiene una tendencia imparable desde 1995 con crecimientos anuales superiores al +15% deducida la inflación. Un ritmo demasiado intenso para no crear repercusiones indirectas a medio plazo.

El crecimiento del número y cuantías de los préstamos hipotecarios ha dado como resultado un rápido y acentuado endeudamiento por este motivo, cuantificado en diciembre de 2004 en el 66,6% del PIB (11,7% en 1984 y 24,9% en 1995). Un nivel de endeudamiento a tener en cuenta, no solo por sus posible efectos limitando la capacidad de crecimiento futuro, sino también por la posibilidad de generar un nivel de morosidad significativo en caso de crisis económica con destrucción de empleo. Cada punto de aumento en los tipos de interés implica unos pagos adicionales de las economías domésticas por valor de 5.300 millones de euros (0,7% del PIB español de 2004).

Las personas y economías domésticas se endeudan para hacer frente a la compra de unas viviendas (activos) cuyo valor patrimonial puede caer en el futuro incluso por debajo del precio inicial. De alcanzarse esta situación, ya conocida en Japón, los propietarios no podrían cancelar sus deudas con terceros ni siquiera vendiendo la vivienda, encontrándose ante una situación de empobrecimiento real al hacer frente a sus obligaciones con las entidades financieras o, de aumento de la morosidad de las mismas.



Algunos autores muestran su creciente preocupación al relacionar el *boom* en la construcción, compra de vivienda y crecimiento de precios con la aparición de una montaña de deuda que amenaza la estabilidad de la economía. Hasta el punto de mencionar la posibilidad de haberse creado una burbuja de difícil control futuro. De ser cierta esta aseveración, los resultados negativos de un posible estallido aumentan a medida que crecen los precios de las viviendas y el saldo de los préstamos hipotecarios

Sin ninguna pretensión de dramatizar, el elevado endeudamiento de las economías domésticas españolas supone un riesgo en una situación expansiva como en una recesiva. Una aceleración en el ritmo de actividad económica

traería consigo una elevación de los tipos de interés con el consiguiente encarecimiento en las cuotas mensuales a pagar en concepto de amortización de los créditos hipotecarios. Una recesión con destrucción de empleo sería aún peor, al perder muchas familias una parte de los ingresos necesarios para hacer frente a sus pagos, en muchos casos asumidos en el límite de los recursos disponibles en el momento de solicitar el préstamo. La tercera posibilidad, la inflación con bajo crecimiento –estanflación- sería todavía más dañina.

Préstamos hipotecarios					
Saldos vivos en balance (en millones de euros)					
	bancos	Cajas	cooperativas	otros	total
1984	8.284	9.554	275	374	18.487
1985	9.540	10.455	369	571	20.935
1990	24.870	28.917	1.338	3.993	59.118
1995	42.202	57.511	5.028	4.382	109.123
1996	48.427	65.207	6.005	4.202	123.841
1997	57.817	77.308	7.844	3.998	146.967
1998	68.323	92.892	9.836	3.546	174.597
1999	84.041	109.890	12.278	3.441	209.650
2000	97.699	134.975	14.769	3.290	250.733
2001	115.215	160.302	17.967	3.708	297.192
2002	135.520	193.282	21.715	3.778	354.295
2003	167.869	231.827	26.093	5.112	430.901
2004	208.829	288.393	29.042	5.423	531.687
% anual real	bancos	cajas	cooperativas	otros	total
1985	6,4%	1,1%	24,0%	41,1%	4,7%
1995	5,2%	8,0%	16,1%	-8,8%	6,5%
2000	11,8%	18,1%	15,7%	-8,1%	15,0%
2001	14,8%	15,6%	18,5%	9,7%	15,4%
2002	13,1%	15,9%	16,2%	-2,0%	14,6%
2003	20,5%	16,7%	16,9%	31,6%	18,3%
2004	20,5%	20,5%	7,9%	2,8%	19,6%
2002/1984	940,6%	1146,0%	4259,4%	498,5%	1087,2%
2002/1995	282,3%	287,4%	346,3%	-4,4%	276,4%
En % del PIB	bancos	cajas	cooperativas	otros	total
1984	5,2%	6,0%	0,2%	0,2%	11,7%
1985	5,4%	6,0%	0,2%	0,3%	11,9%
1995	9,6%	13,1%	1,1%	1,0%	24,9%
2000	16,0%	22,2%	2,4%	0,5%	41,1%
2001	17,7%	24,6%	2,8%	0,6%	45,6%
2002	19,4%	27,7%	3,1%	0,5%	50,7%
2003	22,5%	31,1%	3,5%	0,7%	57,9%
2004	26,1%	36,1%	3,6%	0,7%	66,6%

Fuente: Asociación Hipotecaria de España

7. Políticas públicas de vivienda

La condición de bien básico para los ciudadanos convierte a la vivienda en destino de atención de las políticas públicas. En España, en coherencia con el marco político y administrativo marcado en la Constitución y desarrollado en los distintos Estatutos de Autonomía, las actuaciones se distribuyen entre la Administración Central, las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos. La delimitación de funciones, sin embargo, no está exenta en la práctica de conflictos entre las distintas administraciones, hasta el punto que parece lejana la confluencia de fuerzas y actuaciones para atajar las dificultades acumuladas alrededor del acceso a la vivienda.

El Estado tiene competencia exclusiva sobre la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales (artículo 149 de la CE). Las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias, a condición de incluirlas en su Estatuto de Autonomía, en ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. Por último, las Corporaciones Locales tienen amplias competencias en la definición y desarrollo de las políticas urbanísticas. La definición de la vivienda como sujeto urbano (Ley 7/1985) reconoce a los municipios competencias sobre generación de suelo urbanizable, planificación, promoción y gestión inmobiliaria.

Esta distribución de funciones no impide la colaboración entre administraciones, más al contrario la realidad lo exige cada vez más y la doctrina jurídica lo permite³³.

La iniciativa pública en cualquier materia se realiza mediante la elaboración de normas directrices que en muchos casos no necesitan de un soporte financiero, pero en otros su aplicación precisa disponer de recursos monetarios suficientes. En este sentido, el Estado dispone de un amplio abanico de tributos para su uso en los fines establecidos en los

³³ Sentencias del Tribunal Constitucional 13/1992 y 68/1996.

Presupuestos Generales de cada año. La financiación de las Comunidades Autónomas viene dada por el sistema aprobado en 2002 (Ley 21/2001 y Ley Orgánica 7/2001) siendo suma de los tributos bajo su competencia, exclusivos o compartidos con la Administración Central, la cesión territorializada de una parte de los impuestos sobre el consumo y un Fondo de Suficiencia cuando la autonomía fiscal de los Gobiernos Autonómicos no tenga capacidad de obtener los recursos necesarios para garantizar el nivel de prestaciones fijado inicialmente para todos los territorios. Las Corporaciones Locales cuentan con una nueva norma de financiación desde el inicio de 2003 en la que se incluyen los impuestos compartidos para las poblaciones con mayor dimensión no extensible a las pequeñas y medianas.

La experiencia hasta la fecha ha mostrado una clara insuficiencia de recursos de las Corporaciones Locales. Esta limitación esgrimida por los Ayuntamientos podría justificar la financiación adicional obtenida mediante operaciones urbanísticas. Está pendiente de comprobar los márgenes disponibles con la nueva legislación que les concede superior autonomía fiscal a las Administraciones Territoriales, en especial a las Comunidades Autónomas, aunque inicialmente apunta a que disponen de potentes instrumentos de recaudación si consideran oportuno utilizarlos.

La intensa descentralización de funciones y el complejo modelo de financiación no han estado acompañados de un sistema estadístico sólido y fiable que recoja las distintas actuaciones en el conjunto del estado. Consecuencia de esta limitación cuya solución debería ser objetivo de los responsables en la materia, el presente trabajo concentra su atención en las políticas desarrolladas por la Administración Central para las cuales se dispone de una información mínima, si bien incorpora una aproximación del gasto Autonómico en esta materia.

El gasto público estatal en políticas de vivienda ha oscilado en un rango del 0,6% al 1,1% del PIB en el periodo 1985-2003. La primera característica es su escasez en comparación con el realizado en los países comunitarios más avanzados (hasta 3% del PIB en Holanda). Escasa dimensión

acrecentada por el amplio problema acumulado en esta materia y por el método utilizado para contabilizar como gasto público los tipos reducidos de IVA aplicados en determinadas situaciones.

Las políticas financiadas por la Administración Central son de dos tipos: subvenciones sobre el precio de compra, en una doble vertiente de subvención directa y subsidiación de intereses, y las deducciones sobre impuestos. Como se puede apreciar en la tabla siguiente, el principal destino del gasto público ha sido históricamente las deducciones sobre impuestos, pero desde 1996 se ha acrecentado aún más (87,9% del total en 2003).

Los sucesivos gobiernos del Partido Popular en el periodo 1993-2004 consideraron que las deducciones sobre impuestos eran sustitutas de la falta de políticas directas. Esta opción amparada en un coste administrativo inferior en su aplicación, sin embargo, tiene importantes lagunas en términos de eficiencia y equidad. La partida más costosa para el Estado es la deducción en el IRPF por compra de vivienda (3.043,87 millones previstos para 2004) resultado de la deducción en cuota de un porcentaje variable según la distancia temporal con el año de la compra (del 25 al 15%) de una cantidad pagada en concepto de principal e intereses limitada en una cantidad máxima (9.015,18 euros)³⁴. El ahorro fiscal teórico para un contribuyente oscila entre un máximo de 1.803,02 euros al año (150 euros al mes) y 1.352,27 euros al año (112,68 al mes), siempre y cuando la suma de intereses y principal pagados alcancen los 9.015,18 euros anuales. En caso de pagar en concepto de compra de vivienda una cantidad superior, el contribuyente no obtiene ayuda fiscal por el exceso.

³⁴ El exceso de 4.507,59 siempre tiene una deducción del 15%. Cuando no hay financiación ajena el total tiene una deducción del 15%.

Gastos del Estado en política de vivienda (millones de euros)									
	Estado				IRPF			IVA	TOTAL Estado
	subsidios	subvenciones	otros	total	en cuota	en base	total		
1985	105,27	43,45	61,29	210,01	365,38	292,30	657,68	192,48	1.118,44
1990				533,00	668,90	720,00	1.388,90	735,00	2.656,90
1995				685,00	1.021,72	919,55	1.941,27	721,21	3.347,48
1996				675,00	1.578,14	1.029,08	2.607,22	912,00	4.194,22
1997				683,00	1.799,11	1.004,65	2.803,76	1.105,00	4.591,76
1998				679,00	2.053,02	1.179,22	3.232,24	1.225,30	5.136,54
1999				674,00	3.488,54	0,00	3.488,54	1.809,64	5.972,17
2000				658,10	3.484,63	0,00	3.484,63	1.986,98	6.129,71
2001	133,2	275,5	252,7	661,30	3.589,33	0,00	3.589,33	2.876,16	7.126,79
2002	159,3	356,4	141,7	657,40	3.850,66	0,00	3.850,66	2.193,43	6.701,49
2005 inicial	187,8	348,7	205,0	878,61	3.271,80	0,00	3.271,80	2.679,46	6.829,87
En % del PIB	Estado				IRPF			IVA	TOTAL Estado
	subsidios	subvenciones	otros	total	en cuota	en base	total		
1985	0,06%	0,02%	0,03%	0,12%	0,21%	0,17%	0,37%	0,11%	0,64%
1995				0,16%	0,23%	0,21%	0,44%	0,16%	0,76%
1996				0,15%	0,34%	0,22%	0,56%	0,20%	0,90%
1997				0,14%	0,36%	0,20%	0,57%	0,22%	0,93%
1998				0,13%	0,39%	0,22%	0,61%	0,23%	0,98%
1999				0,12%	0,62%	0,00%	0,62%	0,32%	1,06%
2000				0,11%	0,57%	0,00%	0,57%	0,33%	1,01%
2001	0,02%	0,04%	0,04%	0,10%	0,55%	0,00%	0,55%	0,44%	1,09%
2002	0,02%	0,05%	0,02%	0,09%	0,55%	0,00%	0,55%	0,31%	0,96%
2005 inicial	0,02%	0,04%	0,03%	0,11%	0,41%	0,00%	0,41%	0,34%	0,86%
% sobre total	Estado				IRPF			IVA	TOTAL Estado
	subsidios	subvenciones	otros	total	en cuota	en base	total		
1985	9,4%	3,9%	5,5%	18,8%	32,7%	26,1%	58,8%	17,2%	100,0%
1990				20,1%	25,2%	27,1%	52,3%	27,7%	100,0%
1995				20,5%	30,5%	27,5%	58,0%	21,5%	100,0%
1996				16,1%	37,6%	24,5%	62,2%	21,7%	100,0%
1997				14,9%	39,2%	21,9%	61,1%	24,1%	100,0%
1998				13,2%	40,0%	23,0%	62,9%	23,9%	100,0%
1999				11,3%	58,4%	0,0%	58,4%	30,3%	100,0%
2000				10,7%	56,8%	0,0%	56,8%	32,4%	100,0%
2001	1,9%	3,9%	3,5%	9,3%	50,4%	0,0%	50,4%	40,4%	100,0%
2002	2,4%	5,3%	2,1%	9,8%	57,5%	0,0%	57,5%	32,7%	100,0%
2005	2,7%	5,1%	3,0%	12,9%	47,9%	0,0%	47,9%	39,2%	100,0%

Fuente: Memoria Tributaria, PGE, Ministerio de Fomento.

La Memoria Tributaria con los datos referentes al ejercicio fiscal 2002, el último disponible, muestran que 4.634.748 contribuyentes utilizaron la deducción en concepto de compra de vivienda habitual con una cuantía media en concepto de deducción de 830,82 euros. Los contribuyentes con rentas más elevadas (superiores a 192.000 euros) recogen una deducción media superior (1.420,60 euros) al resto consecuencia de la mayor utilización de los márgenes disponibles.

El método de deducción autorizado desde la reforma de 1999 tiene mayor equidad que el anterior donde los intereses se deducían en la base imponible antes de aplicar la tarifa con un mayor beneficio a medida que se incrementaba el nivel de renta, y el principal amortizado se consideraba como deducción en cuota (15% del importe con un límite del 30% de la base imponible). Como elemento curioso cabría preguntar a los autores de la nueva norma el por qué la deducción en vivienda es el único gasto aplicado íntegramente sobre la cuota del impuesto sobre la renta, mientras el resto de las circunstancias personales, familiares y de fuente de la renta se han trasladado a la base imponible. Podría ser que el objetivo final del legislador no fuera solo la equidad sino también disminuir el gasto público en este apartado.

En el periodo 1991-1998 los inquilinos disfrutaron de una deducción en cuota del 15% de la renta anual pagada en concepto de alquiler (máximo de la deducción de 601 euros) arbitrada bajo una serie de condiciones (base imponible inferior a 21.035 o 30.000 euros al año en declaración individual o conjunta y que la renta pagada en concepto de alquiler fuera superior al diez por ciento de sus ingresos netos). El resultado de la medida fue una ayuda a las personas que utilizaban esta forma de tenencia (superior a 600.000 al año) concentrada en las rentas medias y bajas, acompañada de un control del fraude en el sector inmobiliario de alquiler.

La reforma del IRPF de 1999 eliminó la deducción por alquiler limitando las ayudas públicas a la compra de la vivienda de aquellas personas con ingresos suficientes para realizar declaración. La explicación utilizada fue la inclusión como gasto deducible en la base imponible del mínimo personal (3.305,57 euros) como representación del conjunto

de gastos a los que debe hacer frente un individuo para vivir. De hecho, con la reforma también desaparece la deducción en cuota por gastos de enfermedad. La causa argumentada puede ser entendible para el segundo caso si se limita a las prestaciones sanitarias cubiertas gratuitamente por los Servicios Públicos de salud pero no constituye una base sólida cuando el precio de un alquiler medio (7.548 € al año) más que duplica el importe establecido para el mínimo personal.

IRPF deducción alquiler		
	beneficiarios	millones
1992	399.910	104,98 €
1993	450.707	125,71 €
1994	604.330	180,46 €
1995	604.300	180,30 €
1996	677.738	239,04 €
1997	674.008	243,40 €
1998	661.937	244,16 €

La reforma aprobada para 2003 reintroduce ayudas para la vivienda en alquiler pero modificando el generador del derecho desde el inquilino hasta el propietario de la vivienda.

Artículo 21 b)

2 En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a la vivienda, el rendimiento neto calculado con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior se reducirá en un 50%.

1 Para la determinación del rendimiento neto se reducirán de los ingresos íntegros los gastos siguientes:

a) ... los intereses de capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora del bien... y demás gastos de financiación.

Los tributos y recargos no estatales así como las tasas y recargos estatales...

Los saldos de dudoso cobro en las condiciones que se establezcan reglamentariamente.

Las cantidades devengadas por terceros como consecuencia de servicios personales y los gastos de reparación y conservación.

b) Las cantidades destinadas a la amortización del inmueble y los demás bienes cedidos con el mismo ... si no excede del 3 por ciento del coste de adquisición satisfecho o el valor catastral sin incluir el valor del suelo.

La base argumental de los autores para aplicar esta medida se apoya en la necesidad de aumentar la oferta de viviendas en alquiler mediante un incentivo económico a los propietarios concretado en un inferior pago en el IRPF. La nueva medida recuperaría además una parte del control sobre

las rentas obtenidas a través del alquiler aunque sea a costa de perder una parte de la recaudación.

La medida provoca también críticas al perder el inquilino su capacidad de crear el derecho y, por tanto, no poder beneficiarse directamente de la deducción debiendo esperar a una posible decisión del propietario de trasladar al precio el ahorro recibido mediante el crédito fiscal. En este sentido algunos expertos aseguran que la antigua deducción al inquilino no se concretaba en una rebaja del precio en la práctica, al generar la deducción un incremento del alquiler de manera indirecta por la obligación del propietario de declarar una renta que antes era ocultada a la Hacienda y ser conocedor de las ventajas recibidas por el inquilino.

Dentro de la controversia parece correcto afirmar que cualquiera de las dos fórmulas es desequilibrada e insuficiente para rebajar el precio de la vivienda en alquiler. En el mejor de los casos se podría utilizar una deducción doble, propietario e inquilino, como medida de acompañamiento de otras que pudieran incidir en las causas más profundas: la desconfianza de los propietarios, la falta de solvencia de los posibles inquilinos y el mejor trato recibido por la vivienda en propiedad en las políticas públicas.

La partida adicional contabilizada como gasto fiscal es la diferencia entre el tipo normal en el IVA (16%) y el tipo de gravamen del 7% (tipo reducido) imputado a la compra-venta de vivienda nueva, equivalente al tipo vigente en el impuesto de transmisiones patrimoniales para las viviendas usadas. Este tratamiento tiene en 2003 según los autores de los PGE un gasto fiscal de 2.006,85 millones, bastante cercano al coste de la deducción el IRPF (2.781,54 millones).

Sin negar la opción elegida por la administración de considerar gasto fiscal en vivienda la diferencia entre el tipo reducido y normal en el IVA, parece lógico pensar que el impuesto sobre el consumo de un bien básico deba tener un tratamiento más beneficioso. La decisión del Ministerio de Hacienda parte de considerar todos los productos iguales y, por tanto, afectos a un tipo normal único. Dado que no es así y la normativa comunitaria solo considera transitorio la

utilización del tipo superreducido (3% en España), parece muy exagerado imputar como gasto esta partida aumentando de manera un tanto artificial el gasto público en materia de vivienda.

La incidencia para el ciudadano es inexistente siempre y cuando se mantenga el tipo reducido en la compra y venta de vivienda, pero la decisión tiene efectos estadísticos y de imagen. De no considerarse como gasto, **el total de la política estatal dirigida a vivienda se reduce en más de una tercera parte (del 0,75% al 0,47% del PIB).**

En el último ejercicio presupuestario del Gobierno del Partido Popular, las actuaciones directas públicas aprobadas por el Ministerio de Fomento en 2004 ascendieron a 661.54 millones, el 12,1% del total del gasto público previsto por la Administración Central para vivienda, equivalente al 0,08% del PIB español. Con esta cantidad dieron cobertura a las nuevas actuaciones y los pagos anteriores generados por la subsidiación de intereses.

La dotación de gasto en políticas de vivienda dentro de los Presupuestos Generales del Estado nunca ha sido demasiado elevada, un máximo del 0,17% del PIB en 1990, con una tendencia a la baja desde este ejercicio. El nuevo Gobierno de la Nación del PSOE adoptó la decisión de crear el Ministerio de Vivienda e incrementar en los PGE de 2005 la dotación dirigida a la política de vivienda hasta los 878,61 millones. El elevado aumento porcentual en los recursos (32,8% nominal) sólo sirve para mejorar el esfuerzo en dos centésimas del PIB (0,10%) dado el reducido punto de partida.

Las decisiones de los sucesivos Gobiernos de la Nación en el uso de sus competencias en esta materia se vienen recogiendo en planes cuatrienales. En los últimos años se han aprobado cuatro (1992-95, 1996-1999, 1998-2001 y 2002-2005). Estos planes contienen no solo las actuaciones concretas a desarrollar por la Administración Central sino también la política de intervención del conjunto de las Administraciones Públicas en materia de vivienda y suelo residencial. Las medidas de carácter general incluyen las calificaciones de las viviendas y las personas con capacidad de

acceder a las mismas. En líneas generales, los planes han mantenido dos tipos de viviendas objeto de intervención, las protegidas de régimen general dirigidas a los beneficiarios con ingresos inferiores a 5,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional y las de régimen especial cuyos destinatarios deben tener ingresos inferiores a 2,5 veces el SMI.

Los distintos planes recogían financiación cualificada desde el Estado para las actuaciones calificadas como protegidas agrupadas varios instrumentos:

- Subsidiación en los tipos de intereses de los préstamos hipotecarios. Esta modalidad era más necesaria en la década de los ochenta y mitad de los noventa cuando los tipos de interés superaban con creces el diez por ciento.
- Subvenciones a fondo perdido dirigidas al comparador de la vivienda habitualmente pagada de una sola vez.
- Préstamos con interés inferior al mercado en el mercado.
- Subvenciones y préstamos con bajo interés a los promotores de determinado tipo de viviendas.

La información parcial disponible del contenido de los Presupuestos Autonómicos reflejan para 2005 una dotación mínima de gasto en el epígrafe de vivienda y urbanismo de 2.603,07 millones. Esta cantidad compone un porcentaje muy reducido de los recursos disponibles (2,0% del total en media) a pesar de ser una política con mucha repercusión en los ciudadanos y disponer de la competencia exclusiva en su gestión. El gasto autonómico previsto equivale al 0,31% del PIB, un porcentaje que elevaría el gasto público en vivienda hasta el 1,17% del PIB, sin el posible gasto de las Corporaciones Locales.

La distribución por territorios se puede analizar en la tabla adjunta. La comunidad Autónoma de Valencia es la que cuenta con una dotación mayor en relación al total del gasto presupuestado (4,1% del total). Le sigue la Comunidad de Madrid (3,8% del total). La Comunidad de Murcia dispone de la menor dotación para el capítulo de Vivienda y Urbanismo en proporción al global de recursos presupuestados.

Presupuestos Comunidades Autónomas. En 2005			
Función 4.3 Vivienda y Urbanismo	millones euros	Sobre total presupuesto	% PIB
Andalucía	337,57	1,4%	0,04%
Aragón	65,04	1,5%	0,01%
Asturias	57,90	1,7%	0,01%
Baleares		0,0%	0,00%
Canarias	109,81	2,0%	0,01%
Cantabria	27,61	1,5%	0,00%
Castilla y León	123,19	1,4%	0,01%
Castilla Mancha	67,81	1,0%	0,01%
Cataluña	303,00	1,4%	0,04%
Extremadura	97,65	2,4%	0,01%
Galicia	199,62	2,2%	0,02%
Madrid	569,00	3,8%	0,07%
Murcia	29,67	0,9%	0,00%
Navarra		0,0%	0,00%
P Vasco	161,51	2,3%	0,02%
La Rioja	17,83	1,8%	0,00%
Valencia	435,86	4,1%	0,05%
Total	2.603,07	2,0%	0,31%

Elaboración propia a partir de Presupuestos Comunidades Autónomas.

La victoria en las Elecciones Generales del Partido Socialista en marzo de 2004 le otorgó la responsabilidad de formar gobierno a partir de esa fecha. Una de sus decisiones fue crear un Ministerio de Vivienda para desarrollar las tareas relacionadas con esta materia que hasta ese momento había sido responsabilidad del Ministerio de Fomento. El cambio de ubicación podía interpretarse como una señal por la que se concedía como mínimo igual importancia a la perspectiva social de la vivienda como bien básico para el ciudadano que el prestado hasta la fecha como componente de la actividad constructora.

El Gobierno aprobó en el Consejo de Ministros del 23 de julio de 2004 un Plan de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo. El citado Plan consta de once medidas con incidencia en los más diversos ámbitos desde el suelo a la compra o alquiler de vivienda que se agrupan en tres tipos (vivienda, suelo y genéricas).

1. *Modificación del real decreto 1/2002 de 11 de enero introduciendo nuevas ayudas y reforzando las actuales.*
2. *Ampliación del plan actual para facilitar el acceso a 180.000 viviendas en 2004*
3. *Creación de una Agencia Pública de Alquiler.*
4. *Comisión de expertos para el fomento del alquiler*
5. *Creación línea de crédito ICO para Administraciones Públicas*
6. *Comisión Interministerial de suelo*
7. *Generalización del concurso para la enajenación de los suelos públicos*
8. *Modificación Ley Régimen de suelo y valoraciones*
9. *Retirada de recursos de inconstitucionalidad de las Comunidades Autónomas*
10. *SEPES como operador público de suelo*
11. *Código ético del sector*

Los objetivos del Plan según sus autores son favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda y en especial el de los jóvenes y las familias con menores recursos fomentando la promoción de viviendas protegidas y dinamizando el mercado de alquiler frenando la escalada de precios en el mercado de la propiedad.

La publicidad del Plan recoge un aumento de 41.000 actuaciones en alquiler y 30.000 en propiedad en el año 2004 y 2005 con una aportación adicional de recursos de 1.031 millones de euros.

La puesta en práctica del plan se ha concretado hasta la fecha en la modificación del RD 1/2002 de 11 de enero con una nueva norma publicada en el Boletín Oficial del Estado el 28 de julio de 2004 (RD 1721/2004) con el título de medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005 y el Proyecto de Ley de reforma en materia tributaria para el impulso a la productividad presentado el 1 de marzo de 2005.

La exposición de motivos del RD 1721/2004 recoge una somera pero efectiva descripción de los problemas de la vivienda en el estado español resumida en la paradoja por la que simultáneamente se ha asistido a un fuerte dinamismo en la oferta de viviendas puestas en el mercado junto a un desmesurado aumento en el precio medio de las mismas. Esta conducta ha provocado que *“si bien la intensa actividad*

registrada en el subsector de la vivienda ha creado y sostenido unos positivos niveles de actividad y empleo sectorial y, por otra parte, ha contribuido a satisfacer las necesidades de vivienda de muchas familias, la continua elevación de los precios de las viviendas libres ha dado lugar a diversos efectos negativos desde un punto de vista social. Así, por una parte ha impedido que amplios sectores sociales con necesidades de vivienda y niveles medios y bajos de recursos hayan podido acceder en propiedad o alquiler a viviendas dignas adecuadas a sus necesidades”.

En este preocupante contexto social y económico, la exposición de motivos del RD afirma que el Gobierno considera necesario ampliar las cifras de objetivos del vigente plan de vivienda como respuesta a las necesidades que no están siendo atendidas por la dinámica del mercado libre. Para hacerlo se plantean como objetivos ampliar el número de actuaciones en la construcción de viviendas protegidas y ampliar el segmento de alquiler aumentando una cultura muy deteriorada en España.

La norma ya aprobada recoge las siguientes medidas:

1. Un aumento en el precio máximo fijado la venta de las Viviendas de Protección Oficial resultado de un incremento del 4% en el precio básico por m² (674,94 euros) y una elevación de los porcentajes máximos autorizados a algunos municipios, aplicable sobre la prerrogativa ya disponible por las Comunidades Autónomas de aumentar el precio básico hasta 1,53 veces. Los municipios singulares del grupo A aumentan su capacidad de incrementar la referencia desde el 40 al 55%. En este grupo están incluidos los municipios con mayor población. Los singulares del grupo 0 aumentan esa prerrogativa desde el 80 al 90%. Estos últimos, a diferencia de los anteriores con posibilidad de aplicar el recargo a cualquier operación de VPO, tienen acotado la posibilidad de uso³⁵. Los municipios singulares del grupo B y C mantienen la posibilidad de recargo en el 20 y 10% respectivamente.

³⁵ La adquisición en segunda o posterior transmisión de viviendas libres o sujetas a regímenes de protección pública.

precio de venta de viviendas protegidas (RD 1721/2004)	por m2	Metros cuadrados vivienda				
		60	70	80	90	
precio básico por metro cuadrado útil	674,94	40.496,40	47.245,80	53.995,20	60.744,60	
precio máximo disponible por la CC. AA. (hasta 1,56 precio básico)	1.052,90	63.174,38	73.703,45	84.232,51	94.761,58	
	Coeficiente adicional					
Municipios singulares A	55	básico 1.046,16 máximo 1.632,00	62.769,42 97.920,30	73.230,99 114.240,34	83.692,56 130.560,39	94.154,13 146.880,44
Municipios singulares B	20	básico 809,93 máximo 1.263,49	48.595,68 75.809,26	56.694,96 88.444,14	64.794,24 101.079,01	72.893,52 113.713,89
Municipios singulares C	10	básico 742,43 máximo 1.158,20	44.546,04 69.491,82	51.970,38 81.073,79	59.394,72 92.655,76	66.819,06 104.237,73

Las razones manejadas por las autoridades del Ministerio de Vivienda para autorizar un aumento en el precio del módulo de las Viviendas de Protección Oficial es el incentivo a los promotores hacia este tipo de viviendas, al haber recibido quejas sobre una posible insuficiencia en el anterior precio para hacer viable estos proyectos. La información disponible podría avalar parcialmente la queja, pero todo apunta que el principal problema que justifica el mínimo número de VPO construidas en los últimos años es la ausencia de suelo al precio adecuado para acometer este tipo de proyectos (15% del precio final). La medida adoptada no incidirá, por tanto, de forma significativa en una ampliación en el número de viviendas construidas con estas características si no va acompañada de otras que garanticen la disponibilidad de suelo suficientemente barato.

Con la nueva normativa, sin embargo, el precio máximo de una vivienda de protección oficial de 90 m² en una gran ciudad como Barcelona o Madrid se eleva hasta los 146.880,44 euros, un cuarenta por ciento superior al permitido en un municipio del grupo C. El precio máximo de venta de una vivienda con estas características situada en una gran ciudad es equivalente a 10,1 veces el salario medio anual neto de un trabajador y obliga a un esfuerzo mensual del sesenta por ciento del salario neto mensual para el obligado pago del préstamo hipotecario (25 años de duración con un tipo de interés del 3%).

Compra VPO: nº de veces salario medio neto anual		metros cuadrados				
salario neto anual medio en 2003	14.524,16 €	60	70	80	90	
singulares A	55	básico	4,3	5,0	5,8	6,5
		máximo	6,7	7,9	9,0	10,1
singulares B	20	básico	3,3	3,9	4,5	5,0
		máximo	5,2	6,1	7,0	7,8
singulares C	10	básico	3,1	3,6	4,1	4,6
		máximo	4,8	5,6	6,4	7,2

Elaboración propia

El precio máximo autorizado con la reciente norma permite todavía la compra de una vivienda con un precio inferior al de mercado (70% en el caso de una vivienda de 90 m² en una gran ciudad), pero las cantidades en los municipios más poblados alcanzan un nivel ya elevado, que en la práctica puede limitar el acceso a una parte de la población, la menos favorecida, incluso a esta opción más privilegiada.

2. Ampliación en el tipo de empresas con acceso a mejoras en la financiación por adquisición de viviendas ya existentes destinadas al arrendamiento. El acceso limitado anteriormente a las entidades sin ánimo de lucro se hace extensivo con la nueva norma a los organismos públicos y sociedades (privadas y públicas) que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas³⁶.

La subsidiación para los préstamos cualificados obtenidos por los adquirentes de las viviendas existentes que van a ser cedidas en arrendamiento oscila entre el 40% de la cuota a pagar durante los primeros cinco años cuando la duración del préstamo es de 25 años y el 16% cuando la duración es de 10 años.

Cabe recordar que las empresas gestoras de los Fondos de Inversión Inmobiliaria gozan ya de un gravamen especial en el Impuesto de Sociedades del 1%. Al igual, las personas físicas disponen de una exención en el IRPF del 50% sobre el alquiler recibido³⁷.

³⁶ Según artículo 2 de la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos.

³⁷ Artículo 20.2 del Real decreto Legislativo 3/2004 texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

3. Subvenciones al alquiler dirigidas a inquilinos preferentemente jóvenes con edad no superior a los 35 años cuyos ingresos familiares no excedan de 15.792 euros. Las cantidades podrán ser percibidos por los beneficiarios directos o los arrendatarios.

A las anteriores condiciones de acceso se añade que la renta del alquiler no sea inferior al dos por ciento ni superior al nueve por ciento del precio máximo aprobado para las viviendas de protección oficial. En la práctica, los precios máximos permitidos oscilan entre los 1.101,60 euros mensuales para una vivienda de 90 m² en Madrid y Barcelona (municipios singulares A) y los 334,10 euros para una vivienda de 60 m² en un municipio calificado dentro del grupo de singular C.

Las personas que cumplan estas condiciones podrán obtener una subvención máxima anual del 40% de la renta anual a satisfacer siempre que no supere los 2.880 euros (240 euros al mes). El tope máximo implica la subvención del 40% de un alquiler de 600 euros y, si bien la norma permite el arrendamiento por cantidades más elevadas, considera a cuenta del beneficiario el importe íntegro del resto del pago. Adicionalmente, la norma limita a dos años la subvención y marca un periodo de cinco años para volver a disfrutar de la misma.

Las Comunidades Autónomas podrán dentro de los límites mencionados establecer los objetivos de selección de los beneficiarios incluyendo su edad como la graduación de las cuantías que consideren convenientes para adaptarlas a las necesidades de sus territorios.

Como elemento de ayuda para obtener una valoración de la eficacia de la medida es interesante mostrar el todavía elevado esfuerzo exigido a los beneficiarios incluso después de recibir la ayuda establecida, más de la mitad del salario máximo neto fijado para la percepción de la subvención. En paralelo, conviene recordar la dificultad de encontrar en las grandes ciudades alquileres inferiores a 600 euros mensuales y la corta duración temporal de la medida. Todos

estos factores limitan seriamente alcanzar el objetivo principal explicitado de emancipación de los jóvenes.

Ayuda máxima al inquilino (mensual)

40% del precio máximo permitido		metros cuadrados			
		60	70	80	90
singulares A	básico	188,31	219,69	240,00	240,00
	máximo	240,00	240,00	240,00	240,00
singulares B	básico	145,79	170,08	194,38	218,68
	máximo	227,43	240,00	240,00	240,00
singulares C	básico	133,64	155,91	178,18	200,46
	máximo	208,48	240,00	240,00	240,00

diferencia alquiler a pagar después de recibir la ayuda

singulares A	básico	282,46	329,54	387,69	466,16
	máximo	494,40	616,80	739,20	861,60
singulares B	básico	218,68	255,13	291,57	328,02
	máximo	341,14	423,33	518,09	612,85
singulares C	básico	200,46	233,87	267,28	300,69
	máximo	312,71	368,05	454,92	541,78

Esfuerzo alquiler sobre salario neto después de recibir la ayuda pública

salario anual neto (máximo)		metros cuadrados			
salario mensual neto		60	70	80	90
singulares A	básico	23,8%	27,8%	32,7%	39,4%
	máximo	41,7%	52,1%	62,4%	72,7%
singulares B	básico	18,5%	21,5%	24,6%	27,7%
	máximo	28,8%	35,7%	43,7%	51,7%
singulares C	básico	16,9%	19,7%	22,6%	25,4%
	máximo	26,4%	31,1%	38,4%	45,7%

Elaboración propia

- Subvención de hasta 6.000 euros dirigida a los propietarios de viviendas libres ofrecidas en arrendamiento en un periodo mínimo de cinco años. La dimensión máxima de la vivienda será de 120 m² y la subvención se destinará a cubrir los gastos de rehabilitación previa a la cesión en arrendamiento que habrán de incluir los que se ocasionen para asegurar contra posibles impagos y desperfectos, salvo los originados por el desgaste fruto del uso ordinario de la misma.

La entrega de la subvención se realizará al propietario de la vivienda libre una vez presentados el contrato de arrendamiento y la documentación justificativa de las

reparaciones y seguros al órgano competente de la Comunidad Autónoma.

La renta máxima anual inicial a percibir por el titular de la vivienda libre será del siete por ciento del precio máximo fijado para una VPO con el límite de 90 m². Con la norma fijada, el precio máximo sería de 856,80 euros al mes.

Alquiler mensual máximo para acceso ayudas a los propietarios de viviendas libres destinadas a arrendamiento

Mínimo precio		metros cuadrados			
		60	70	80	90
singulares A	básico	366,15	427,18	488,21	549,23
	máximo	571,20	666,40	761,60	856,80
singulares B	básico	283,47	330,72	377,97	425,21
	máximo	442,22	515,92	589,63	663,33
singulares C	básico	259,85	303,16	346,47	389,78
	máximo	405,37	472,93	540,49	608,05

El Plan de Dinamización de la economía española presentado a finales de febrero de 2005 contiene varias medidas relacionadas con la vivienda. El Proyecto de Ley de reformas para el impulso de la competitividad (1 de marzo de 2005) propone dos medidas fiscales de rebaja en el pago al Impuesto de Sociedades para incentivar el arrendamiento de viviendas. Una primera es ampliar a los Fondos de Inversión Colectiva de carácter inmobiliario el tipo de gravamen reducido del 1% en el Impuesto de Sociedades ya disfrutado en su actividad normal de adquisición de viviendas, cuando se dediquen a la promoción de viviendas dirigidas al arrendamiento durante un periodo mínimo de siete años. La segunda es la concesión a las empresas que tengan como dedicación principal el arrendamiento de viviendas situadas en territorio español de una bonificación del 85 por ciento en la cuota íntegra de las rentas obtenidas en esta actividad. Para acceder a la rebaja el número de viviendas en el mercado será superior a diez, las viviendas no podrán tener una superficie superior a 135 m² y deben permanecer un mínimo de siete años arrendadas u ofrecidas en arrendamiento.

En el mismo plan se detalla que el Ministerio de Vivienda elevará al Gobierno antes del uno de abril de 2005 el proyecto para la constitución de una Sociedad Pública de Alquiler como

entidad prestadora de servicios para impulsar el mercado del alquiler de vivienda en España. Su objetivo, según los autores del Plan, será: "coadyuvar la promoción del mercado del alquiler ofreciendo mayores garantías a los arrendadores y arrendatarios aportando información y asesoramiento y facilitando la gestión de viviendas, bien sean libres o sujetas a algún régimen de protección con el fin de aumentar la seguridad jurídica y reducir costes de transacción para los arrendatarios particulares. La Sociedad desarrollará fórmulas de colaboración con las administraciones autonómica y local para realizar tareas relacionada con su objetivo de promoción del mercado de alquiler".

La importancia concedida por el Gobierno en sus declaraciones públicas al alquiler no se refleja en toda su amplitud en los Presupuestos Generales del Estado aprobados para el presente año 2005. La dotación dirigida a la Agencia Estatal de Alquiler es de 6 millones de euros, según se recoge en el capítulo de activos financieros (aportaciones patrimoniales), una cuantía un tanto raquítica para tan importantes y amplias funciones como se detalla en el Plan de Dinamización de la economía española. Las ayudas para promoción, alquiler y rehabilitación de viviendas disponen del 19% de los recursos (158,82 millones), mientras que las destinadas a la compra de vivienda en su dos componentes de ayudas a la entrada (348,72 millones) y subsidiación de intereses (187,77 millones) absorben entre ambas el 61% del total de recursos autorizados en política de vivienda.

Conviene recordar que el coste total de la política estatal de la vivienda incluye el los menores ingresos derivados de la deducción por compra de vivienda en el IRPF (inicial de 3.043,87 millones con muchas posibilidades de superar los 3.400 millones), el coste en el mismo impuesto de la reducción en los rendimientos obtenidos en los arrendamientos de viviendas (inicial de 195,35 millones) y el menor ingresos por el tipo reducido en el IVA (inicial de 2.679 millones). Como se puede apreciar las ayudas directas son una pequeña parte del coste total también con el nuevo Ejecutivo.

Las políticas amparadas y financiadas por la Administración Central, el Gobierno de la Nación, están

acompañadas de las desarrolladas por Comunidades Autónomas y Corporaciones Locales. La falta de un centro de recogida y agrupación de datos impide conocer las cifras estadísticas de las mismas. De esta forma, si bien es posible recopilar los distintos planes aprobados por las Comunidades Autónomas³⁸ y grandes ciudades, no se conoce ninguna publicación oficial donde se recojan el número de actuaciones, su destino y el coste las mismas. Esta laguna impide realizar una valoración del alcance y la eficiencia de las políticas desarrolladas por aquellas administraciones con una superior asignación de competencias en la materia dentro del marco legal del estado español. No obstante, la dispersa información disponible apunta hacia un insuficiente nivel de actuaciones consecuencia fundamentalmente de la utilización de un bajo nivel de recursos financieros.

La puesta en práctica de medidas públicas para mejorar la capacidad de acceso a la vivienda ha supuesto sin duda una ayuda para los beneficiarios, pero se puede cuestionar el nivel de eficacia en su conjunto. Las medidas se han concentrado casi en exclusividad en la vivienda en propiedad olvidando la opción del alquiler. Por otra parte, el número de viviendas protegidas construidas ha decaído con el paso del tiempo sin alcanzar el volumen necesario para hacer frente al problema, de hecho no ha servido para rebajar o, como mínimo, desacelerar el crecimiento en el precio de las viviendas.

Por otra parte, la aprobación de normas paralelas y la falta de control administrativo muestran la opción elegida como poco eficiente en el uso de los recursos públicos. Los menores plazos para descalificar las viviendas de protección oficial ha permitido la generación de elevadas plusvalías a personas que en su momento se beneficiaron de ayudas públicas. Con esta fórmula, no se puede dar continuidad, como sería lógico, a las inversiones realizadas con el esfuerzo del conjunto de la sociedad.

³⁸ Detalle en páginas 123-145 en el trabajo *La emancipación de los jóvenes y la situación de la vivienda en España*. CES

EL PLAN DE VIVIENDA 2005-2008

RESUMEN DE LOS PRINCIPALES ASPECTOS DEL PLAN DE VIVIENDA

El Plan de Vivienda recoge una serie de medidas de impulso de la vivienda protegida, tanto en régimen de propiedad como de arrendamiento, dirigidas tanto al lado de la oferta (promotores, constructores) como a los demandantes de viviendas protegidas.

El Plan incluye una serie de ayudas a la vivienda protegida o de "precio asequible", y específica las normas que deben cumplir promotores y demandantes de vivienda para acceder a dichas ayudas. Respecto a planes anteriores de vivienda, equilibra algo las ayudas concedidas al alquiler y a la compra, aunque se sigue primando esta última.

A continuación se resumen las principales medidas recogidas en el Plan de Vivienda 2005-2008 presentado por el Ministerio de Vivienda:

Tipos de ayudas concedidas

Ayudas no financieras:

- Establecimiento de precios máximos de venta y adjudicación de las viviendas protegidas
- Establecimiento de precios máximos de rentas de alquiler en las viviendas en régimen de arrendamiento.
- La generación de suelo edificable, con unos precios máximos de repercusión que permitan la promoción y existencia de viviendas protegidas de nueva construcción.

Ayudas financieras:

- El acceso a los préstamos de las entidades de crédito colaboradoras en mejores condiciones por parte de compradores y promotores de actuaciones protegidas.
- Las ayudas económicas estatales directas en forma de subsidios de préstamos, subvenciones y ayudas.

Cómputo de los ingresos familiares

Para poder acceder a las actuaciones del Plan de Vivienda se fijan unos tramos de ingresos referenciados al Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM, 6.577,20 euros en 2005), que sustituye al Salario Mínimo Interprofesional. Los ingresos familiares se refieren a la unidad familiar³⁹, se computan según los criterios del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y la cuantía resultante se convierte en número de veces el IPREM.

³⁹ En el Plan de Vivienda se considera unidad familiar tanto el matrimonio como la pareja de hecho.

El número de veces el IPREM podrá ser ponderado por un coeficiente⁴⁰ multiplicativo entre 0,62 y 1 por parte de las Comunidades Autónomas atendiendo al número de componentes de la unidad familiar, el precio de la vivienda en la Comunidad en cuestión y otros factores relevantes.

Clasificación de las viviendas protegidas en función de los ingresos de los solicitantes

1. De régimen especial, para compradores con ingresos familiares no superiores a 2,5 veces el IPREM (16.443,0 euros en 2005).
2. De precio general, para compradores con ingresos familiares hasta 5,5 veces el IPREM (36.174,60 euros en 2005).
3. De precio concertado, para compradores con ingresos familiares de hasta 6,5 veces el IPREM (42.751,80 euros en 2005).

Actuaciones protegidas sujetas a ayudas incluidas en el Plan de Vivienda:

1. La promoción de viviendas protegidas de nueva construcción destinadas a la venta, el arrendamiento o el uso propio (excepto las viviendas protegidas de promoción pública).
2. La promoción, en régimen de cofinanciación, de viviendas protegidas de promoción pública para alquiler.
3. La compra de viviendas protegidas de nueva construcción (o usadas) para su tenencia en propiedad.
4. El apoyo a quienes pongan en arrendamiento viviendas usadas y libres, propias, o quienes las adquieran para tal fin.
5. El apoyo económico a los inquilinos de viviendas arrendadas sin opción de compra.
6. La rehabilitación de áreas en proceso de degradación y de centros históricos; y la rehabilitación aislada de edificios y viviendas, incluyendo los parques residenciales propiedad de las diferentes administraciones.
7. La urbanización (y adquisición) de suelo destinado preferentemente a la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción.
8. La promoción de la mejora de la calidad y de la sostenibilidad de la edificación y del parque residencial existente.
9. La creación y mantenimiento de ventanillas únicas de vivienda para la gestión de las actuaciones protegidas de vivienda y suelo, y de los sistemas de prevención del fraude, incluyendo registros de oferentes y demandantes de viviendas acogidos a este Real Decreto.

Duración del régimen de protección de las viviendas protegidas

El régimen de protección de las viviendas protegidas se extiende a toda su vida útil, sin posibilidad de descalificación voluntaria. Los precios de venta en las siguientes transmisiones de las viviendas protegidas se limitarán durante toda su vida útil a los precios máximos establecidos. La única excepción son las viviendas protegidas de nueva

⁴⁰ Este coeficiente permite que accedan a las viviendas unidades familiares con ingresos superiores a los límites establecidos. En el caso extremo de ponderar por 0,62 se podría acceder a las viviendas de régimen especial con ingresos hasta 4 veces el IPREM (26.520,97 euros en 2005), a las de precio general con ingresos de casi 9 veces el IPREM (58.346,13 euros en 2005) y a las viviendas de precio concertado se podría acceder con ingresos de hasta 10,5 veces el IPREM (68.954,51 euros en 2005).

construcción para arrendamiento de renta concertada, que a los 10 años pasan a ser viviendas libres.

Los compradores de viviendas acogidas al Plan de Vivienda no podrán transmitir las viviendas ni cederlas antes de 10 años desde la compraventa. La venta y adjudicación de las viviendas acogidas al Plan de Vivienda habrá de efectuarse a demandantes inscritos en los registros públicos establecidos.

Determinación del precio básico y de los precios máximos de venta.

El Plan de Vivienda fija el precio básico a nivel nacional en 688,44 euros por metro cuadrado de superficie útil. En los ámbitos territoriales declarados de precio máximo superior, el precio máximo de venta de las viviendas protegidas podrá incrementarse, en relación con los precios máximos establecidos en el mismo con carácter general, en los siguientes porcentajes:

- A. Grupo A: hasta un 60% de incremento para las viviendas protegidas de nueva construcción. (Hasta un 90% para las viviendas libres existentes adquiridas en segunda o posterior transmisión).
- B. Grupo B: hasta un 30% de incremento.
- C. Grupo C: hasta un 15% de incremento.

Para poder beneficiarse de las medidas recogidas en este Plan, las viviendas deben ajustarse a los requisitos de la vivienda protegida: calificación, precios máximos, tamaño de la vivienda (entre 90 m² y 120 m²).

AYUDAS A LOS DEMANDANTES DE VIVIENDA ASEQUIBLE

Acceso de los ciudadanos a las viviendas en arrendamiento

De acuerdo con el Plan de Vivienda tendrán preferencia para obtener subvenciones al alquiler las personas que formalicen un contrato de arrendamiento de vivienda sin opción de compra, y además sean: menores de 35 años, víctima de la violencia de género o del terrorismo, o pertenezca a otros grupos de protección preferente fijados por las Comunidades Autónomas.

Los ingresos familiares de los beneficiarios (ocupantes de la vivienda) no excederán de 2,5 veces el IPREM, y la renta anual a satisfacer ha de oscilar entre el 2% y el 9% del precio máximo (1,6 veces el precio básico)⁴¹.

⁴¹El alquiler máximo subvencionable dentro del Plan de Vivienda corresponde a los municipios incluidos en el grupo A (los de precio más elevado) y se obtiene de aplicar el porcentaje máximo del 9% al producto de 688,44 x 1,60 x 1,60 = 1.762,41 euros por m² útil y año. El resultado es que el Plan de Vivienda no subsidiará alquileres que superen los 158,62 euros anuales por metro cuadrado útil. Es decir, para un piso de 90 metros útiles –el máximo subvencionable- ubicado en un municipio del grupo A, el alquiler no podría superar 1.189,62 euros al mes.

La cuantía máxima anual de la subvención no excederá del 40% de la renta anual a satisfacer, con un tope de 2.880 euros. La duración máxima de esta subvención será de 24 meses.

Acceso de los ciudadanos a viviendas protegidas en propiedad

Para poder acceder a la compra de una vivienda protegida, el Ministerio establece que los demandantes no podrán ser propietarios de otra vivienda, protegida o no (con alguna excepción) y los niveles máximos de renta serán:

- Vivienda protegida de precio concertado: 6,5 veces el IPREM
- Vivienda protegida de precio general o vivienda usada: 5,5 veces IPREM
- Vivienda protegida de régimen especial: 2,5 veces IPREM

Condiciones para acceder a la financiación:

- Para acceder a préstamos convenidos los ingresos familiares no pueden exceder de 6,5 veces el IPREM.
- Para beneficiarse de ayudas estatales financieras directas y acogerse a la financiación concertada para el primer acceso a la vivienda en propiedad, los ingresos familiares no excederán de 3,5 veces el IPREM.

Viviendas protegidas de nueva construcción en compraventa

Los precios máximos (con independencia del incremento adicional derivado de su ubicación en una zona de precio máximo superior) serán:

- Viviendas de protección oficial de régimen especial. Su precio no puede superar 1,4 veces el precio básico a nivel nacional.
- Viviendas protegidas de precio general: su precio máximo de venta no puede exceder de 1,6 veces el precio básico a nivel nacional.
- Viviendas protegidas de precio concertado. Su precio máximo no excederá de 1,8 veces el precio básico a nivel nacional. No podrán superar el 35% del número de viviendas de precio general de la misma promoción.
- El precio de garajes y trasteros anejos a la vivienda no podrá exceder del 60% del precio máximo de venta por metro cuadrado útil de la vivienda. Las superficies máximas computables serán 8 m² útiles (trasteros) y 25 m² útiles (garajes).

El precio máximo de venta, por metro cuadrado útil, en segundas y posteriores transmisiones será igual a una de las dos alternativas siguientes (incrementado en su caso por las mejoras realizadas en la vivienda):

- El precio de venta por m² útil de la vivienda protegida nueva o usada de mayor precio máximo de venta en la misma localidad.
- El precio de venta escriturado, correspondiente a la transacción que se efectuó en el marco del Plan 2005-2008, actualizado según la evolución del IPC. (Único criterio válido para las viviendas de régimen especial).

Préstamos convenidos para compradores

- La cuantía máxima computable del préstamo para las ayudas estatales directas, será el 80% del precio escriturado (incluyendo también garaje y/o trastero, y el suelo en el caso de promotores para uso propio).
- El préstamo tendrá un plazo de amortización de 20 años (con un máximo de tres años de carencia para los promotores para uso propio).
- El Gobierno fijará el tipo de interés efectivo anual inicial convenido de los préstamos, al aplicar cada año un coeficiente reductor (0,9175) a la media de los tres últimos meses disponibles del tipo hipotecario de referencia elaborado por el Banco de España.

Subsidiación de préstamos convenidos para compradores de vivienda protegida de nueva construcción de régimen especial y de precio general:

- 82 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo durante un máximo de 10 años, si los ingresos familiares no exceden de 2,5 veces el IPREM. (50 euros más los primeros 5 años si es familia numerosa).
- 48 euros al año por cada 10.000 euros de préstamo durante un máximo de 5 años, si los ingresos familiares se sitúan entre 2,5 y 3,5 veces el IPREM. (30 euros más durante 5 años si es familia numerosa).

Ayudas estatales directas a la entrada

La ayuda estatal directa a la entrada consiste en un pago único en función del nivel de renta y las circunstancias familiares. Según el Plan de Vivienda esta ayuda está reservada a personas con ingresos familiares no superiores a 3,5 veces el IPREM. Además deben tener un préstamo convenido de una cuantía superior al 60% del precio total de la vivienda y no podrán amortizarlo, total o parcialmente, durante los primeros 5 años.

- 7.000 euros si los ingresos familiares no exceden de 2,5 veces el IPREM. (10.000, 10.600 u 11.200 euros si son familias numerosas con 3, 4 ó 5 o más hijos respectivamente).
- 4.000 euros si los ingresos familiares se sitúan entre 2,5 veces y 3,5 veces el IPREM. (7.000, 7.600 u 8.200 euros si son familias numerosas con 3,4 ó 5 o más hijos respectivamente).
- Las ayudas se sitúan en 7.900 euros (hasta 2,5 veces el IPREM) y 4.900 euros (hasta 3,5 veces el IPREM) en los casos de unidades familiares formadas: sólo por el padre o la madre y los hijos; o con algún miembro con discapacidad, o mayor de 65 años o víctima de la violencia de género, del terrorismo o incluido en otros grupos de protección especial.

Cuando la vivienda esté situada en un ámbito territorial de precio máximo superior, las cuantías básica y especial de la ayuda estatal directa a la entrada se incrementarán en el mismo porcentaje.

Por último, como ayuda adicional se fijan unas tarifas reducidas de notaría y registro para las primeras inscripciones de viviendas protegidas.

Compraventa de viviendas usadas

Las ayudas serán similares a las destinadas a la vivienda protegida de nueva construcción, con algunas diferencias.

El precio máximo de venta de las viviendas usadas por m² útil será de 1,60 veces el precio básico a nivel nacional, con independencia del incremento adicional por su ubicación en un ámbito territorial de precio máximo superior.

Los préstamos convenidos a los compradores de viviendas usadas tendrán las mismas características que los correspondientes a viviendas protegidas de nueva construcción.

La subsidiación de los préstamos convenidos a compradores de vivienda usada "protegida" será la misma que en el caso de las viviendas protegidas de nueva construcción de precio general, salvo cuando se trate de un ámbito territorial de precio máximo superior del grupo A, donde serán:

- Si los ingresos familiares no exceden de 2,5 veces el IPREM, 69 euros anuales por cada 10.000 euros de préstamo durante un máximo de 10 años. (Las familias numerosas tendrán 50 euros anuales más por cada 10.000 euros de préstamo durante los cinco primeros años).
- Si los ingresos familiares superan 2,5 veces el IPREM y no exceden de 3,5 veces el IPREM, 40 euros al año por cada 10.000 euros de préstamo durante 5 años. (30 euros anuales más por cada 10.000 euros de préstamo durante 5 años en el caso de familias numerosas).

La ayuda estatal directa a la entrada será la misma que corresponda a compradores de viviendas protegidas de nueva construcción de precio general.

MEDIDAS PARA IMPULSAR LA OFERTA DE VIVIENDAS ASEQUIBLES

Viviendas en arrendamiento

Para estimular la oferta de viviendas en arrendamiento, protegidas y libres, pero con rentas limitadas dirigidas a ciudadanos con ingresos medios y bajos, el Plan presentado establece las siguientes líneas de actuación:

- La promoción de viviendas protegidas de nueva construcción para arrendar y la cofinanciación de la vivienda de protección oficial de promoción pública.
- La movilización del parque residencial, mediante apoyo a quienes pongan en alquiler viviendas usadas y libres, propias, o las adquieran para tal finalidad.

Podrán ser calificadas o declaradas como protegidas, para alquilarlas:

- Viviendas protegidas para arrendar de renta básica y nueva construcción, cuyo precio máximo legal no supere 1,6 veces el precio básico nacional, con

independencia del incremento adicional derivado de su ubicación en un nivel territorial declarado de precio singular.

- Viviendas protegidas para arrendar de renta concertada y nueva construcción, cuyo precio máximo legal de referencia no exceda de 1,8 veces el precio básico a nivel nacional, con independencia del incremento adicional por su ubicación en un nivel territorial de precio singular. La cifra de viviendas de renta concertada no superará el 35% de las viviendas para arrendar de renta básica de la misma promoción.

Las viviendas protegidas de nueva construcción o rehabilitadas para su cesión en arrendamiento, deberán estarlo durante un período mínimo de 10 ó de 25 años. Una vez se cumplan los plazos indicados, las viviendas seguirán siendo protegidas, salvo las de renta concertada a 10 años, y el arrendador podrá mantenerlas en alquiler o venderlas a precio protegido. En el caso de las viviendas a 25 años, el arrendador podrá vender hasta un 50% de las viviendas, una vez transcurridos 10 años, al precio máximo legal de referencia.

Sólo podrán acceder a las viviendas protegidas de nueva construcción para arrendamiento los ciudadanos con ingresos familiares que no excedan de 5,5 veces el IPREM (viviendas protegidas para arrendar de renta básica) ó 6,5 veces el IPREM (viviendas protegidas para arrendar de renta concertada).

Las rentas anuales máximas de las viviendas protegidas de nueva construcción o rehabilitadas financiadas con destino a arrendamiento podrán actualizarse por el incremento anual del IPC y serán:

- En los arrendamientos de viviendas de renta básica el 3,5% del precio máximo legal total de referencia (como máximo 1,6 veces el precio básico a nivel nacional) por metro cuadrado útil: 38,56 euros al año/m² útil en 2005.
- En los arrendamientos de viviendas de renta concertada el 5,5% del precio máximo legal total de referencia, que será como máximo 1,8 veces el precio básico a nivel nacional: 68,16 euros al año/m² útil en 2005.

Además de las ayudas en forma de suelo ya urbanizado, o destinadas a este propósito, los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción para arrendamiento podrán obtener préstamos convenidos, subsidiación para los mismos y subvenciones.

Préstamos convenidos a promotores

Los préstamos convenidos, además de las características generales de los préstamos a promotores de viviendas para arrendamiento, se configuran conforme a los siguientes elementos:

- La cuantía máxima computable del préstamo para las ayudas económicas directas será el 80% del precio máximo legal total de referencia.
- El plazo de amortización de los préstamos será de 10 ó 25 años, precedido de un período máximo de carencia de 3 (ó 4) años.

Subsidiación anual de préstamos convenidos a promotores

Viviendas de renta básica

Período de amortización en años	10		25	
Subsidiación anual euros año/10.000 euros de préstamo	295,00	177,00	263,00	205,00
Duración de la subsidiación calculada en años	1º a 5º	6º a 10º	1º a 5º	6º al 20º

Viviendas de renta concertada

Período de amortización en años	10		25	
Subsidiación anual euros año/10.000 euros de préstamo	70,00	35,00	100,00	70,00
Duración de la subsidiación calculada en años	1º a 5º	6º a 10º	1º a 5º	6º al 20º

Subvención a promotores

El Ministerio de Vivienda subvencionará a los promotores de viviendas protegidas para arrendar, de renta básica, cuya superficie útil no exceda de 70 metros cuadrados. Las cuantías de las subvenciones serán las siguientes:

- o 8.000 euros si la amortización es en 10 años.
- o 11.000 euros si la amortización es en 25 años.

Si la vivienda está situada en un ámbito territorial de precio máximo superior, la subvención aumentará en el mismo porcentaje que corresponda a los precios máximos de venta de las viviendas en la localidad que se ubique.

Cofinanciación de los costes de promoción

El Ministerio de Vivienda cofinanciará el coste de promoción de viviendas protegidas de promoción pública, siempre que vayan a permanecer en arrendamiento 10 ó más años y su superficie útil de las viviendas no supere los 70 m² (90 metros cuando la unidad conste de cuatro o más miembros).

La cuantía máxima de la cofinanciación estatal será del 30% del coste de la promoción, que no podrá computarse a estos efectos por más de 1,10 veces el precio básico a nivel nacional vigente al inicio de la promoción.

Medidas para fomentar el arrendamiento del parque residencial desocupado

Las entidades sin ánimo de lucro, los organismos públicos y las sociedades dedicadas al alquiler de viviendas podrán adquirir con financiación concertada viviendas existentes para arrendarlas a inquilinos cuyos ingresos familiares no excedan de 5,5 veces el IPREM, ateniéndose a los plazos y rentas máximas de las viviendas protegidas para arrendar de renta básica.

Estas entidades, organismos públicos y sociedades de alquiler podrán obtener cualquiera de las siguientes ayudas:

- o Un préstamo convenido cuya cuantía máxima será del 80% del precio total de la vivienda, sin período de carencia.

- o La misma subsidiación que las viviendas protegidas para arrendar, de renta básica, salvo cuando la vivienda se ubique en una zona del grupo A, en cuyo caso la subsidiación anual será la siguiente:

Período de amortización en años	10		25	
Subsidiación anual euros año/10.000 euros de préstamo	248,00	149,00	221,00	173,00
Duración de la subsidiación calculada en años	1º a 5º	6º a 10º	1º al 5º	6º al 20º

Ayudas a propietarios de viviendas libres para arrendarlas

- o Podrán obtener una subvención los propietarios de viviendas libres que no excedan de 120 m² y las arrienden un mínimo de 5 años mediante arrendamiento directo, cesión a la Comunidad Autónoma o a través de agencias o sociedades públicas de alquiler.
- o La subvención será de 6.000 euros y se destinará en parte a cubrir los gastos de aseguramiento de posibles impagos y desperfectos, aunque el propietario podrá renunciar a formalizar dichos aseguramientos.
- o La renta máxima anual inicial será del 5,5% del precio máximo legal de referencia aplicable a las viviendas protegidas de nueva construcción para arrendamiento de renta concertada, con una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados.

Viviendas de nueva construcción en propiedad

Préstamos convenidos a promotores de viviendas protegidas de nueva construcción para venta.

La cuantía máxima computable será el 80% del precio máximo de venta y el préstamo tendrá un plazo de amortización de 20 años y un período de carencia máximo de 3 (ó 4) años.

MEDIDAS PARA IMPULSAR LA URBANIZACIÓN DE SUELO PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

Tendrán la consideración de actuaciones protegidas en materia de suelo las de urbanización (y adquisición onerosa) del mismo para su inmediata edificación, con destino predominante a la promoción de viviendas protegidas. Al menos el 50% del ámbito de urbanización deberá destinarse a dicho uso.

Se entenderán como áreas de urbanización prioritaria de suelo aquellas en las que se destine al menos el 75% de la edificabilidad resultante a la promoción inmediata de viviendas protegidas. En dichas áreas, la actuación protegida podrá incluir la adquisición onerosa del suelo a urbanizar, siempre que la totalidad de las viviendas a edificar sean protegidas.

Cuando el suelo objeto de urbanización derive de patrimonios públicos de suelo, se considerará que dicho suelo constituye un ámbito de urbanización, siempre que al

menos el 75% de la edificabilidad residencial total se destine a viviendas protegidas para arrendamiento, o a viviendas de régimen especial o de promoción pública.

Cuando cumplan los requisitos fijados, los promotores podrán acceder a financiación concertada. En un plazo máximo de tres años deberá iniciarse la construcción de al menos el 50% de las viviendas protegidas previstas.

Subvenciones

El Ministerio de Vivienda subvencionará al promotor, por cada vivienda protegida a construir en el ámbito de urbanización, con una cuantía fija en metálico, en función del porcentaje de viviendas protegidas previstas sobre el total a construir y de las características de las viviendas protegidas.

% de edificabilidad para viviendas protegidas sobre total edificabilidad	Cuantía de la subvención (euros por cada vivienda protegida a construir)			
	Cuantía general (euros/VP)	Cuantías adicionales (euros por VP)		
		Vivienda protegida en arrendamiento: subvenciones alternativas		VP =< 70 m ²
		General	Para jóvenes	
≥ 50 < 75	1.300	150	200	500
Áreas de urbanización prioritaria (>=75)				
- sin adquisición del suelo	2.500	150	200	500
- con adquisición del suelo	2.800	150	200	500

El operador público de suelo: la Entidad Pública Empresarial de Suelo SEPES

Para fomentar la urbanización de suelo para vivienda protegida, SEPES ejecutará los siguientes cometidos:

- La promoción de suelo urbano para uso urbano, industrial o de servicios.
- La adquisición de terrenos destinados a la formación de reservas de suelo, preparación de solares o finalidad análoga.
- La ejecución de planes y proyectos de urbanización, la creación de infraestructuras urbanísticas y las actuaciones protegidas en materia de vivienda encomendadas por las Administraciones.

MEDIDAS PARA IMPULSAR LA REHABILITACIÓN

Según el Plan de Vivienda las actuaciones protegidas en materia de rehabilitación deberán estar incluidas en uno de los ámbitos siguientes:

1. Áreas de rehabilitación integral.
2. Áreas de rehabilitación de centros históricos.
3. Actuaciones aisladas de rehabilitación de edificios y viviendas que tengan por objeto mejoras de accesibilidad y eliminación de barreras arquitectónicas, reducir el consumo energético y garantizar la seguridad estructural y la estanqueidad frente a la lluvia.

Las viviendas o edificios objeto de actuaciones de rehabilitación protegidas deberán tener una antigüedad mayor de 15 años, salvo excepciones o que la Comunidad Autónoma establezca otra superior.

Los promotores deberán cumplir alguna de las condiciones siguientes:

- Dedicar la vivienda o edificio rehabilitados a su residencia habitual y permanente al menos 5 años desde el fin de las obras.
- Dedicar la vivienda o edificio rehabilitados al alquiler durante al menos 10 años desde la finalización de las obras.

Se considera presupuesto protegible de las actuaciones de rehabilitación el coste real de las obras: el coste de ejecución de las obras, los honorarios facultativos y de gestión y los tributos satisfechos por razón de las actuaciones.

La cuantía máxima del presupuesto protegido, por metro cuadrado de superficie útil computable, será del 70% del precio básico a nivel nacional vigente en el momento de la calificación de la rehabilitación como protegida. La superficie máxima computable por vivienda a efectos de subvención serán 120 m² útiles.

Ayudas económicas para las áreas de rehabilitación integral, que consistirán en subvenciones para los promotores:

- Una subvención por un máximo del 40% del presupuesto de la rehabilitación, y un tope medio por vivienda subvencionada de 4.500 euros.
- Una subvención destinada a obras de urbanización y reurbanización en el área de rehabilitación por un máximo del 20% de su presupuesto, con un límite del 20% de la subvención recogida en el párrafo anterior.
- En los casos de eliminación de infravivienda en el área de rehabilitación, y en determinados casos, el porcentaje máximo anterior podrá elevarse al 50% y la cuantía media de la subvención por vivienda a 5.500 euros.

Ayudas económicas para las áreas de rehabilitación de centros históricos, consistentes en subvenciones para los promotores:

- La cuantía media por actuación subvencionada en vivienda será de 6.000 euros, con un máximo del 50% del presupuesto protegido de la rehabilitación.
- La cuantía máxima de la financiación para las obras de urbanización y reurbanización será el 30% del presupuesto protegido, con un límite del 30% del importe total de las ayudas referidas en el párrafo anterior.

Medidas para impulsar la rehabilitación aislada de edificios y viviendas:

- Préstamos convenidos a la rehabilitación de edificios. La subsidiación anual serán 127 euros por cada 10.000 euros de préstamo, cuando el titular del préstamo sea el arrendatario o el propietario de una o varias viviendas en el edificio a rehabilitar y sus ingresos familiares no excedan de 6,5 veces el IPREM. Cuando el titular del préstamo tuviera una o varias viviendas arrendadas con contrato de "renta antigua", la subsidiación será de 159 euros anuales por cada 10.000 de préstamo y no se limitará en función de los ingresos familiares.

- Subvenciones a la rehabilitación de viviendas para uso propio, a titulares con ingresos familiares que no excedan de 3,5 veces el IPREM. La cuantía máxima por actuación subvencionada en vivienda será del 25% del presupuesto protegido de la rehabilitación, con un tope general de 2.280 euros, más 820 euros cuando los titulares tengan más de 65 años o una discapacidad y las obras vayan destinadas a eliminar barreras y adaptar la vivienda. Además un máximo de 200 euros para adecuación de la eficiencia energética.
- Financiación específica de la rehabilitación de viviendas destinadas a alquiler. El titular de una vivienda y promotor de su rehabilitación, que vaya a ser destinada a alquiler un mínimo de 5 años en condiciones de vivienda protegida podrá obtener una subvención de 6.000 euros, más un máximo de 200 euros para adecuar la eficiencia energética de la vivienda.
- Subvenciones a la rehabilitación de edificios para uso propio. Será una subvención lineal por un máximo del 10% del presupuesto protegido y un límite de 1.040 euros por vivienda. Adicionalmente podrá obtenerse un máximo de 200 euros por los costes de adecuación a la eficiencia energética. Finalmente podrán obtener otra subvención complementaria los titulares de las viviendas a rehabilitar cuyos ingresos no excedan de 3,5 veces el IPREM. La cuantía máxima de la subvención será del 15% del presupuesto protegido, con un tope de 1.500 euros (2.500 euros si tienen más de 65 años o padecen una discapacidad).

PROGRAMA DE VIVIENDA PARA JÓVENES

Engloba un reducido conjunto de medidas que no pueden considerarse que constituyan un programa como tal y que, a falta de ver el alcance real de algunas medidas poco definidas, básicamente establece una ayuda directa a la entrada de mayor cuantía en los casos de jóvenes que sean sustentadores principales de la unidad familiar.

Vivienda joven en alquiler

Para poder acogerse a las ayudas los ocupantes deben ser unidades familiares formadas por un máximo de dos personas. Se excluye el arrendamiento con opción de compra. Las superficies útiles de las viviendas a alquilar no pueden superar los 70 m², incluida la superficie correspondiente a los servicios comunes.

La renta anual máxima inicial será el 3,5% del precio máximo legal total de referencia, que no podrá ser superior a 1,6 veces el precio básico nacional: 38,50 euros anuales por m² útil en 2005.

Ayudas a la compra de vivienda.

- Las cuantías de las ayudas estatales directas a la entrada, cuando los solicitantes sean jóvenes que aporten más de la mitad de los ingresos familiares, serán de 10.000 euros si los ingresos del solicitante no exceden de 2,5 veces el IPREM y 7.000 euros si se sitúan entre 2,5 y 3,5 veces el IPREM.
- Se facilitará el acceso de los jóvenes a viviendas protegidas más grandes por incremento del número de miembros de la unidad familiar, así como el tránsito de una vivienda en alquiler a otra en propiedad.

Subvenciones a los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción para arrendar:

Período de amortización	Cuantía subvención (en euros)
10 años	10.000
25 años	13.000

VALORACIONES DEL PLAN DE VIVIENDA 2005-2008

La valoración y descripción del Plan de Vivienda 2005-2008 están realizadas a partir del proyecto de Real Decreto remitido por el Ministerio de Vivienda a la Confederación Sindical de Comisiones Obreras en mayo de 2005, proyecto que todavía no ha sido aprobado, por lo que pudiera sufrir algún cambio en su tramitación que modificara sus medidas y, por tanto, nuestro análisis y opinión del mismo.

En general, el Plan de Vivienda 2005-2008 recoge una serie de medidas acertadas y que van en el sentido adecuado para garantizar, a nuestro juicio, el acceso a una vivienda digna a un coste asumible. No obstante, la valoración definitiva del Plan queda condicionada por la inexistencia de una memoria económica que indique los recursos disponibles, y de una memoria de actividades que cuantifique las actuaciones y el alcance de las mismas. Sin un aumento de los recursos destinados a la política de vivienda, este plan difícilmente podrá contribuir a hacer realidad el derecho de acceso a una vivienda digna a un número significativo de ciudadanos.

El Plan de Vivienda incluye varias medidas dirigidas a favorecer la creación y mantenimiento de un parque de vivienda protegida (calificación de por vida de la vivienda como protegida) y a limitar el fraude y la especulación con estas viviendas (precio máximo de venta de la vivienda protegida, registro de demandantes, "incompatibilidad" con otra vivienda).

Estas son algunas de las medidas más importantes y positivas que incorpora el actual Plan de Vivienda, pero existen fuertes presiones por parte de diversos agentes para evitar su entrada en vigor. Si finalmente fueran eliminadas del Plan definitivo, éste perdería sus principales mejoras y se vería en gran medida vaciado de contenido el alcance de sus planteamientos.

Una de las principales apuestas de este Plan es incentivar la vivienda en alquiler, con ayudas y ventajas tanto para los inquilinos como para los promotores que construyan y los propietarios que alquilen. Desde el punto de vista de los demandantes de una vivienda, este Plan de Vivienda sigue primando en sus ayudas la compra frente al alquiler, pero es un claro avance respecto a situaciones anteriores.

Otra de las novedades de este Plan de Vivienda es la aparición de la vivienda protegida de precio concertado, a medio camino entre la vivienda protegida tradicional y la vivienda libre. Hasta un 35% de las viviendas protegidas podrán ser de precio

concertado. La utilidad real de la vivienda de precio concertado dependerá de si consigue impulsar las cifras de construcción de vivienda protegida de años anteriores. Si no, únicamente habrá servido para encarecer el acceso a una vivienda protegida.

En el apartado de las dudas que suscita este Plan de Vivienda, la primera y principal es el desconocimiento actual del alcance del mismo. No se sabe cual será su presupuesto ni el número de actuaciones a financiar. Sobre el papel plantea unas líneas adecuadas de actuación en materia de vivienda, pero no es lo mismo hablar de 1 que de 100.000.

Según el Plan de Vivienda sólo se financiarán las viviendas protegidas que se ajusten a las características fijadas por el Ministerio, excluyendo por ejemplo el arrendamiento con opción de compra. Algunas Comunidades Autónomas ya han mostrado su oposición a esta restricción y ello puede lastrar el éxito del Plan, ya que las Comunidades tienen la competencia en gestión de vivienda.

Respecto al alquiler, el Plan recoge un amplio abanico de medidas, aunque rodeadas de bastante incertidumbre. No está nada claro que surjan propietarios y promotores que arrienden viviendas al precio protegido, ni que con las medidas planteadas se consiga movilizar el amplio parque de viviendas desocupadas, tras los pobres resultados en este aspecto del "Plan de Choque".

El precio básico nacional de la vivienda protegida apenas se ha incrementado con respecto al anterior Plan de Vivienda, pero sí lo han hecho significativamente los márgenes de incremento del precio básico, al aumentar la subida asociada a zonas de precios singulares y el porcentaje de incremento de las Comunidades. Esto tal vez permita que se construyan más viviendas protegidas, pero con un precio de venta/alquiler sensiblemente superior, que no servirá para favorecer el acceso a la vivienda a los sectores de la población menos favorecidos.

Este Plan de Vivienda ha clarificado la cuantía de las subvenciones y subsidios al expresarlas en euros, frente a la referencia a porcentajes del Plan anterior. Sin embargo, los procedimientos de cálculo de los precios de las viviendas protegidas, ya sea para venta o para arrendamiento, son poco claros e interpretables a la hora de calcularlos, lo que no ayuda a clarificar las cifras a las que realmente hace referencia.

Uno de los apartados del Plan se presenta como "programa de vivienda joven", una denominación demasiado ampulosa para el escaso contenido real de las actuaciones que recoge, que no obstante suponen una mejora de las ayudas a los jóvenes para el acceso a la vivienda.

No queda claro si las diferentes ayudas y subsidios recogidos en el Plan de Vivienda, por ejemplo en el caso de demandantes de vivienda en propiedad subsidios de préstamos y ayudas directas a la entrada, son compatibles y acumulables entre si o no.

Estimación del Plan de Vivienda 2005-2008

Se acompaña una estimación aproximada del coste de algunas de las medidas recogidas en el Plan de Vivienda 2005-2008 para compararlo con la dotación presupuestaria de la política de vivienda. Dadas las restricciones presupuestarias derivadas del techo del gasto público estatal aprobado para el presupuesto de 2006 y el complicado marco financiero fruto de la reducción del saldo neto de los fondos procedentes de la Unión Europea, no se prevé un aumento del gasto directo asignado a vivienda, lo que limitará aun más el margen de gasto del Gobierno Central y de las Comunidades Autónomas.

Si consideramos la hipótesis de un gasto en vivienda para 2006 similar al presupuestado en 2005, la política de vivienda dispondrá de unos 800 millones de euros que destinar a transferencias a Comunidades Autónomas para promoción y rehabilitación de viviendas (248 millones presupuestados en 2005), transferencias a los ciudadanos en forma de subsidiación de intereses (187 millones en 2005) y ayuda directa a la adquisición de vivienda (348 millones en 2005).

Como los planes de vivienda incorporan ayudas y subsidios plurianuales (algunos llegan hasta los 20 años) la capacidad real de disposición del presupuesto asignado a vivienda es muy reducida, ya que la mayor parte del mismo está ya comprometido y destinado a pagar las ayudas vigentes concedidas en años anteriores. Por tanto, la capacidad real de implementación del Plan de Vivienda 2005-2008 vendrá derivada del margen presupuestario que ofrezcan las actuaciones que finalizan su periodo de ayuda en 2005, más los hipotéticos fondos adicionales que doten la política de vivienda.

En los Presupuestos de 2005, el gasto asignado a la política de vivienda aumentó en unos 200 millones de euros ligados al "Plan de choque". Suponiendo que el Ministerio dispusiera de esa misma cantidad para empezar a aplicar su Plan de Vivienda, nos permitiría realizar una simulación de cuáles y cuántas actuaciones se podrían llevar a cabo en materia de vivienda.

Estos 200 millones de euros permitirían conceder para el año 2006, por ejemplo, una de las siguientes opciones:

- 69.000 ayudas de 2.880 euros a inquilinos de arrendamientos protegidos (al ser plurianual comprometería recursos para siguientes presupuestos)
- 244.000 subsidios de 820 euros a compradores de viviendas protegidas nuevas con préstamos convenidos de 100.000 euros (al ser plurianual comprometería recursos para los siguientes presupuestos)
- 28.500 ayudas directas a la entrada de 7.000 euros a compradores de viviendas protegidas
- 33.300 subvenciones de 6.000 euros a propietarios para que pongan en alquiler sus viviendas.

Los ejemplos incorporados son excluyentes: la actual dotación no es suficiente para ejecutar todas las líneas de actuación recogidas en el Plan de Vivienda.

8. Conclusiones y propuestas

El precio de la vivienda en España ha crecido de forma espectacular en los periodos 1987-1991 y 1998-2004 hasta acumular una subida que ha triplicado su valor real como media estatal. El elevado precio de la compra y del alquiler se ha convertido en demasiadas ocasiones en una barrera infranqueable para muchas personas, con efectos negativos especialmente visibles para los jóvenes y las personas con menores ingresos, entre los cuales se incluye el numeroso colectivo de inmigrantes.

Las personas que consiguen superar el elevado listón de entrada, asumen como mal menor, una cuota hipotecaria o un alquiler que les reduce sensiblemente durante muchos años su poder adquisitivo para afrontar otras decisiones de consumo o inversión. **En las grandes ciudades, para desarrollar una vida normal y pagar una vivienda es preciso disponer de dos salarios, con independencia de la fórmula de acceso utilizada.**

Las actividades comerciales también sufren las consecuencias negativas y los elevados precios de la vivienda, al aumentar sus costes hasta el punto de hacer inviable determinados proyectos y, en el caso de su puesta en marcha, condicionar los precios de venta de los productos, con las consiguientes repercusiones inflacionistas. El efecto negativo es extensible a la negociación colectiva de los salarios y limita también la movilidad geográfica de los trabajadores. Por otra parte, el excesivo incentivo de la construcción residencial como base de la política de vivienda obliga a una ampliación indefinida de los núcleos urbanos, que deja en un segundo plano los criterios urbanísticos y el uso racional de los recursos ya disponibles.

El brutal aumento en el precio de la vivienda tiene perdedores y ganadores. El fuerte ritmo constructor ha influido positivamente en la riqueza creada, incluida la creación de empleo, pero este loable objetivo se podría haber logrado sin incurrir en tantos efectos negativos. La elevación del precio ha

perjudicado a todos los ciudadanos sin vivienda que han visto incrementado su esfuerzo para poder acceder a este bien básico. Las personas poseedoras de una vivienda para uso habitual han aumentado su patrimonio, pero para la mayor parte se trata de "una ilusión monetaria", ya que no pueden venderla sin buscar otra, y en ese caso, la plusvalía obtenida queda absorbida por el mayor precio de la nueva adquisición. Tan sólo en el supuesto de recibir una herencia pueden los herederos participar de un incremento real en su patrimonio o en su nivel de renta.

Los trabajadores han visto aumentado el esfuerzo exigido sobre su salario neto. **El precio medio para el conjunto del estado de una vivienda de 70 m² ha pasado de 2,6 a 6,3 veces el salario anual en el periodo de tiempo delimitado por 1987 y 2004. El esfuerzo se ha más que duplicado en este breve espacio de tiempo. El incremento del esfuerzo ha pasado de 3,4 a 8,2 veces cuando la vivienda es de 90 m², casi triplicándose en el periodo mencionado.** La situación empeora todavía más si la vivienda está ubicada en una gran ciudad donde los precios se incrementan un 50% sobre las cantidades aportadas, según los datos del actual Ministerio de Vivienda (11 veces el salario anual de un trabajador con ingresos medios para acceder a una casa de 90 m²).

El esfuerzo realizado por los trabajadores sobre su salario neto ha llegado a niveles no justificados y difícilmente sostenibles a medio plazo. La compra de una vivienda con el precio medio para el conjunto del estado exige destinar un mínimo del 55% de su salario neto si se concierta un préstamo hipotecario a veinte años con el actual tipo de interés (3,2% anual). Un esfuerzo ampliado hasta el 67% del salario neto cuando la compra se realiza en una gran ciudad. Si se utiliza un tipo de interés de equilibrio a largo plazo, el coherente con la ampliación en el periodo de amortización de los préstamos hipotecarios, el esfuerzo medido sobre el salario neto para pagar la cuota mensual generada por la compra de una vivienda de 90 m², aumenta hasta el 80% para la media del estado y hasta el 96% del salario neto cuando la compra se realiza en las grandes ciudades.

Conviene recordar que cada punto de subida en el tipo de interés incrementa un 11% la cuota mensual, un porcentaje nada despreciable cuando el esfuerzo exigido es tan elevado como el actual y el endeudamiento ha llegado a un nivel tan preocupante.

El esfuerzo no disminuye cuando la elección es el alquiler, tanto de vivienda usada como nueva (de 55% a 79% del salario neto en media estatal y del 81% al 116% en grandes ciudades).

El escenario macroeconómico también se resiente con el proceso sufrido. El elevado esfuerzo individual está acompañado de un fuerte endeudamiento global de las economías domésticas (supera el 100% de su renta disponible) hasta convertir esta situación en un factor de inestabilidad ante cualquier tendencia de la economía. Si la economía va bien aumentarán los tipos de interés con el consiguiente encarecimiento en la amortización de la deuda, y si va mal, se perderá empleo y aumentará la morosidad de los endeudados. Hay motivos serios para pensar que **la sociedad española ha tomado decisiones por encima de sus posibilidades que pueden limitar su capacidad de crecimiento futuro.**

Los ganadores en el proceso, sin duda, han sido los propietarios de suelo urbanizado o de varias viviendas, quienes han visto aumentar su valor patrimonial en términos reales de forma desmesurada. Estas personas han tenido la capacidad de enajenar su propiedad obteniendo las correspondientes plusvalías que, por otra parte, gozan de un tratamiento fiscal privilegiado (tipo único del 15%). **El crecimiento del precio de la vivienda acumulado en España en las dos últimas décadas, ha supuesto por tanto, una acumulación de renta y patrimonio en los tramos de renta mejor situados de la sociedad.**

Las causas del desmesurado crecimiento de los precios son diversas. En un análisis de corte temporal, el aumento ha coincidido con etapas de fuerte crecimiento de la economía española aunque en los dos últimos ciclos positivos el ritmo del precio de la vivienda ha superado con creces el de la actividad

productiva y, sobre todo, la evolución de los salarios. El afloramiento de dinero negro al abrigo de la puesta en circulación del euro ha sido también un factor de influencia, sin duda animado por la débil, por no decir ausente, política de lucha contra el fraude fiscal puesta en práctica por los sucesivos gobiernos del Partido Popular desde 1996.

La significativa rebaja en el precio del dinero disfrutada desde 1995 ha permitido acceder a los compradores a préstamos hipotecarios con tipos de interés más asequibles pero para su desgracia, el fuerte aumento en el precio inicial de la vivienda y el alargamiento en el periodo de amortización del préstamo determina un incremento notable en su precio final pagado. En definitiva, las ventajas de las rebajas en los tipos de interés han sido más que absorbidas por el precio de la vivienda y en la práctica se ha producido un desplazamiento de renta a favor de los promotores, quienes han incrementado sustancialmente su protagonismo en el precio de la vivienda.

La desaceleración económica iniciada en 2001 acompañada de una disminución de la rentabilidad en las Bolsas de Valores impulsó el traslado de inversiones hacia el mercado inmobiliario, con los consiguientes trastornos en los precios derivados de ese aumento de la demanda.

Las políticas públicas de las últimas cinco décadas apoyadas en la casi exclusiva subsidiación de la propiedad no son ajenas tampoco a la evolución de los precios. Durante la dictadura franquista se pusieron en práctica múltiples medidas que potenciaban la construcción de viviendas que, aunque en muchos casos no reunían las características adecuadas en calidad y dimensión, se pusieron a la venta a bajo precio. Posteriormente, **la concentración de las políticas públicas en la modalidad de ayuda a la piedra y, la ausencia de iniciativas tendentes a incentivar el arrendamiento, tanto de propiedad pública como privada, han ayudado a configurar la actual situación.** Por último, la combinación de una legislación excesivamente proteccionista con el inquilino hasta 1985 y el fuerte aumento de las rentas de alquiler producido por la aplicación del Decreto Boyer a partir de esa fecha, tampoco colaboró a dirigir las preferencias de los ciudadanos hacia este modelo de residencia. La posterior

reforma de 1994 mejoró la situación pero no ha podido enderezar una situación muy difícil.

La elección de la propiedad como fórmula de acceso a la vivienda se ha convertido en una opción mayoritaria dentro de la sociedad española como resultado de la acumulación de unas políticas públicas nada neutrales: deducciones fiscales concentradas en la compra de vivienda y escasas actuaciones y ayudas dirigidas a la vivienda en alquiler en el sector privado.

Estas causas han influido en la evolución de los precios pero la mayoría de los estudiosos de la materia apuntan al suelo como factor básico dentro de una política apoyada exclusivamente en la compra de vivienda y, en especial en la obra nueva. En un contexto donde se ha aprovechado de manera muy poco eficiente el parque disponible de viviendas desocupadas, el hasta ahora imparable crecimiento en el precio del suelo ha disparado el precio final de las nuevas viviendas, contaminando a la vez el precio de las usadas y del alquiler.

Alrededor del uso del suelo se manejan habitualmente dos teorías. Una defendida por los responsables del anterior Gobierno de la Nación y organizaciones de promotores constructores⁴², señala a la insuficiencia de oferta como origen del problema. Desde su punto de vista, las limitaciones impuestas por los Ayuntamientos en un afán planificador desmedido limitan el suelo disponible y, por tanto, encarecen el existente. La solución al problema según estas opiniones es liberalizar el uso del suelo dejando en manos del propietario su utilización final, salvo para los espacios especiales protegidos. Siguiendo su razonamiento, la mayor oferta lograda con esta medida incidiría en un mejor uso del mismo y en la rebaja del precio final de la vivienda.

La experiencia reciente no parece avalar esta teoría. Desde 1996, los sucesivos gobiernos han aprobado diversas normas en la línea liberalizadora (Decreto 5/96, Ley 7/1997, Ley 6/1998 y RD Ley 4/2000). El contenido de estas normas

⁴² El problema del precio del suelo y la vivienda. MARTI FERRER, Manuel. Diario Cincodías. 22 enero 2003

ampliaba el poder del propietario en el proceso de transformación del suelo incluyendo la fijación de precios legales sobre el mismo que anticipaban un determinado volumen de plusvalía. Las normas también apostaban por una reclasificación muy amplia de los suelos con destino a su posterior urbanización. Con estas medidas se ha incentivado el proceso de construcción de viviendas pero mucho más su precio, hasta el punto que el problema actual no proviene de la falta de viviendas sino del desajuste entre el precio de oferta y la capacidad económica de quienes la demandan que se maquilla gracias a los muy bajos tipos de interés y el alargamiento en la duración de los préstamos hipotecarios.

La otra corriente de opinión se apoya en la necesidad de dotar a los poderes públicos de la capacidad para diseñar el urbanismo. El objetivo de crear y ordenar los espacios rurales y urbanos necesita de mecanismos que combinen la defensa del derecho a la propiedad del propietario con la tutela de un uso social correcto de la propiedad. Este planteamiento considera el suelo como un recurso natural escaso e insustituible cuya utilización debe ser racional y conveniente al servicio del interés general.

Los defensores de este modelo consideran que la total liberalización en el uso del suelo es perjudicial para los ciudadanos por la ausencia en el control del urbanismo, sin percibir que esa libre disposición se haya demostrado eficiente ni siquiera en el control del precio de la vivienda. Citan como ejemplo las decisiones adoptadas en la ciudad de Madrid donde las autoridades han aumentado el suelo urbanizable en una cuantía equivalente a 800.000 nuevas viviendas y, sin embargo el precio de las mismas se ha disparado con desmesura al permitirse prácticas oligopólicas de fijación de precios⁴³. La política de liberalización de suelo no ayuda a la rebaja de los precios cuando las zonas pendientes de calificar alrededor de las ciudades pertenecen a unos pocos propietarios. Una situación que aunque difícil de probar parece cierta, por lo menos en los alrededores de los grandes núcleos urbanos.

⁴³ Suelo, tópicos y evidencias. NARBONA, Cristina. 5 días.30 enero de 2003.

Como se desprende del contenido de este trabajo es muy complicado articular una política de vivienda con capacidad de mejorar la situación de la mayoría de la población afectada. El objetivo prioritario de una política de vivienda progresista debe ser el cumplimiento del derecho contemplado en la Constitución Española por el que se obliga a los poderes públicos a garantizar el acceso de todos los españoles a una vivienda digna. Cabría añadir que este derecho debe ser cubierto con un nivel de esfuerzo razonable medido en términos de renta. Junto a este objetivo, es deseable mantener un ritmo de actividad en un sector como el de construcción residencial, intensivo en la utilización del factor trabajo y consumidor en buena parte de productos nacionales compatible con una política urbanística que busque la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos utilizando racionalmente los recursos disponibles.

El conjunto de políticas aplicadas deben perseguir ambos objetivos pero sin prevalecer, como ha sido hasta la fecha, los intereses de la oferta sobre las necesidades de la demanda de un bien de primera necesidad, que cumple con una importante función de integración social.

Las características particulares que rodean la vivienda le convierten en un bien donde destacan más las deficiencias inherentes del sistema de libre mercado. La diversidad del producto, la falta de transparencia e información, y las situaciones de oligopolio en la oferta hacen difícil pensar en una futura rebaja de los actuales precios por el mero funcionamiento de las fuerzas del mercado. Más al contrario, la liberalización en el uso del suelo reivindicada desde los sectores más radicales, no parece capacitada para disminuir los precios y, sin embargo, implica un serio riesgo para el desarrollo de un urbanismo con diseño racional que pueda defender los intereses de la mayoría. Con la ampliación de la permisividad en el uso del suelo, el problema actual de acceso se vería profundizado por una todavía mayor desestructuración de las ciudades y una superior agresión al medio ambiente rural.

En la búsqueda de combinar acceso razonable y sostenimiento de la actividad productiva, la política de vivienda

debe incentivar una oferta de viviendas suficiente, en cantidad, localización y diversidad, con un precio tal que permita acceder a la misma a todos los ciudadanos, utilizando en este fin una parte razonable de sus ingresos. Se trata de conseguir un acceso generalizado a una vivienda sin perder la capacidad de atender otras necesidades básicas.

Los expertos en la materia asignan a la propiedad de la vivienda una serie de ventajas: cohesión social y conservación de los inmuebles. No obstante, estas ventajas pueden desaparecer cuando los precios de las mismas se convierten en una barrera de entrada o una limitación severa para poder realizar otras actividades. La tenencia en los países de la Unión Europea muestra una pérdida de protagonismo del alquiler a favor de la propiedad, aunque la modalidad de arrendamiento mantiene unos ratios todavía significativos en el total del parque (39%). En el caso español, se ha seguido la tendencia europea de potenciar la propiedad como fórmula de acceso, pero con una intensidad y un ritmo muy superior, hasta el punto de reducir la presencia del alquiler a valores anecdóticos (11,2% del total frente al 39% en la Unión Europea).

La preferencia por la propiedad de los ciudadanos españoles, recordada por los promotores privados cuando intentan justificar alguna situación favorable a sus intereses, puede no venir dada por el amor innato a la inversión en ese bien sino más bien a la insuficiente oferta y elevado precio de los alquileres y la situación ventajosa en términos fiscales dispensada por el sector público a la compra de vivienda. El comportamiento de la sociedad española, se modificaría sustancialmente si existiera una oferta amplia y suficiente de alquileres que permitiera el acceso al mismo con una tercera parte del salario mensual medio.

La política de vivienda debe tener en cuenta también la nueva estructura de la sociedad española. Desde hace algunos años está cambiando el tipo de familia dentro de un proceso de aumento de los hogares unipersonales. Además, se desconoce si el actual alargamiento de la estancia de los hijos en el hogar familiar es una decisión propia o, simplemente refleja su imposibilidad económica para independizarse. Por otra parte, la afluencia de un superior flujo de emigrantes ha

profundizado un problema que limita sus posibilidades de integración. En paralelo, la política de vivienda tiene que evitar segmentos de segregación (guetos) que se producirían si se agrupan a las personas por niveles de renta o condiciones étnicas. Todas estas nuevas situaciones necesitan de nuevas respuestas y una de las áreas de actuación es la política de vivienda.

Complementariamente, se debe plantear cuál es el modelo más adecuado de gasto público en materia de vivienda. La experiencia demuestra que la ayuda pública asociada casi en exclusiva a la vivienda en propiedad como estímulo de la oferta productiva (*ayuda a la piedra*), es una opción cara y poco eficiente. En este momento en el que con buen criterio se recuerda la necesidad de encontrar el mejor uso de los recursos públicos, no parece la opción más eficiente limitar la política a subsidiar compras de viviendas que en muchas ocasiones pierden rápidamente su calificación⁴⁴ permitiendo ejecutar plusvalías a personas, que en el momento de la venta no cumplirían con los criterios para ser beneficiarios de las ayudas públicas.

Profundizar en esta vía de gasto público implica destinar de forma permanente elevadas dotaciones de recursos públicos sin incidir significativamente en el precio de la vivienda y sin crear un patrimonio colectivo para satisfacer las necesidades de los ciudadanos con unas determinadas condiciones familiares y de renta. **Un paso previo sería especificar una política de vivienda global que, sin olvidar criterios de ordenación del territorio, definiera por lo menos de forma aproximada, las funciones que deben cumplir los distintos regímenes de vivienda y el papel que deben jugar las aportaciones públicas.**

Se puede configurar un modelo en el que la vivienda en propiedad tenga un protagonismo inferior al actual, haciendo más atractivo el alquiler para que a partir de un coste menor para el usuario pudiera

⁴⁴ Si finalmente se aprueba el proyecto de Plan de Vivienda 2005-2008 presentado, teóricamente se adoptarán los mecanismos necesarios para evitar la especulación con la vivienda protegida y garantizar a medio plazo la conformación de un parque de vivienda protegida.

desempeñar, como mínimo, el papel de etapa previa a una posible compra posterior. Esta opción permite más alternativas a los jóvenes, normalmente con ingresos menores o sin consolidar y, a los colectivos que renuncian a realizar elevadas inversiones por preferir el uso de sus ingresos en otras actividades alternativas. El mismo razonamiento, aunque con algunas variantes, puede ser trasladable para los locales de comercio.

Desde este planteamiento, potenciar la vivienda en alquiler parece una alternativa deseable y necesaria. Para lograr este objetivo existe una opinión coincidente en señalar como condición imprescindible la creación de una oferta suficientemente amplia en cantidad, calidad y precio, distribuida adecuadamente a nivel territorial. Su existencia garantizaría precios razonables y la suficiente estabilidad para los inquilinos, de manera que se convirtiera en una fórmula alternativa al régimen de propiedad.

En la búsqueda de los propósitos enunciados, se detallan a continuación algunas propuestas, suma de actuaciones en el sector privado y en el público, que pretenden un mayor equilibrio entre la satisfacción de la demanda social y el mantenimiento de un volumen suficiente en el ritmo de actividad del sector constructor en su apartado residencial:

1. Ampliar el número de viviendas en régimen de alquiler con el objetivo de aumentar el atractivo de esta fórmula frente a la compra. Esta política puede realizarse bajo fórmulas alternativas o una combinación de las posibles:
 - ✓ **Configuración de un amplio parque de viviendas en régimen de alquiler** con precios inferiores a los actuales para los inquilinos. Este parque podría ser de carácter privado o mixto, sumando esfuerzos con los fondos de inversión inmobiliaria, cooperativas y sociedades de intermediación.
 - ✓ **Subvención directa a los inquilinos de un porcentaje del precio del alquiler** fijando una cuantía máxima de éste último. La ayuda para acceder a alquileres con un precio máximo, dependería de las

circunstancias familiares y del nivel de ingresos del beneficiario. El derecho sería generado por el inquilino pero la ayuda sería recibida directamente por el arrendatario. Este sistema permitiría una reducción del precio del alquiler para el inquilino y un aumento de la solvencia de la demanda que aumenta la seguridad del propietario en la percepción de como mínimo una parte del alquiler. Además, incentivaría la puesta en mercado de parte de las viviendas de los núcleos urbanos ahora deshabitadas, evitando las segregaciones por niveles de renta o etnia de los residentes.

Una propuesta de estas características garantiza a la mayor parte de los ciudadanos el acceso a una vivienda en alquiler con un precio medio, con un esfuerzo razonable sobre su salario neto. El caso tipo de una familia con un hijo y una sola renta salarial dedicaría al pago del alquiler el 35% de su salario neto.

Una propuesta de estas características dirigida a 500.000 beneficiarios tendría un coste anual de 1.040 millones al año que puede ser compartido por las tres administraciones públicas.

cuantía máxima alquiler subvencionado		800,00 €				
subvención en % de la cuantía						
ingresos año	sin cargas	cónyuge	un hijo	dos hijos	tres hijos	
hasta 10.000	30,0	32,5	35,0	37,5	40,0	
10.001-12.000	27,5	30,0	32,5	35,0	37,5	
12.001-14.000	25,0	27,5	30,0	32,5	35,0	
14.001-16.000	22,5	25,0	27,5	30,0	32,5	
16.001-18.000	20,0	22,5	25,0	27,5	30,0	
18.001-20.000	17,5	20,0	22,5	25,0	27,5	
20.001-22.000	15,0	17,5	20,0	22,5	25,0	
22.001-24.000	12,5	15,0	17,5	20,0	22,5	
24.001-26.000	10,0	12,5	15,0	17,5	20,0	
26.001-30.000	7,5	10,0	12,5	15,0	17,5	
más de 30.000	5,0	7,5	10,0	12,5	15,0	

Subvención media	27,5	% sobre precio		
Alquiler medio	630,00 €	en euros	coste alquiler al mes	
coste medio subvención	2.079,00 €	al año	con subvención	
actuaciones año	500.000		% sobre salario neto 2002	
coste en millones de euros	1.040	al año	456,75 €	
			40,4%	

Estas ayudas deben estar acompañadas de programas específicos dirigidos a los grupos con mayores problemas de acceso: jóvenes, mujeres con cargas familiares e inmigrantes.

- ✓ **Promover el desarrollo de empresas de servicios para la gestión de parques inmobiliarios dirigidos al alquiler.** Estas empresas, de titularidad pública o privada, deberían ayudar a eliminar los problemas de falta de información, inconvenientes derivados de la gestión del alquiler o simplemente prejuicios respecto al alquiler, de los propietarios de viviendas potencialmente utilizables para este uso.

Las Agencias Públicas de Alquiler pueden jugar ese papel encauzando una política de subvenciones como la mencionada en el anterior apartado, siempre y cuando dispongan de los recursos financieros suficientes.

- ✓ Establecer un impuesto no testimonial sobre las viviendas desocupadas ubicadas en núcleos urbanos con necesidades sin cubrir comprobadas de manera fehaciente.

2. **Fomentar como fórmula complementaria la construcción de Viviendas de Protección Oficial** en régimen de propiedad promovidas por las cooperativas.

- ✓ Dotar a los promotores de los medios necesarios, especialmente de suelo a precio tasado.
- ✓ Establecer y, garantizar el cumplimiento, de un porcentaje máximo de esfuerzo para el comprador calculado en función de su renta (30% de sus ingresos). Para lo cual es preciso eliminar la posición decisoria de carácter dominante dentro del proceso que actualmente mantienen las entidades financieras.
- ✓ Aumentar los periodos para la descalificación de la vivienda estableciendo controles efectivos sobre su cumplimiento, incluyendo la aplicación del derecho a

tanteo y retracto por la Administración correspondiente.

3. Creación de un **observatorio inmobiliario** con participación de todas las partes implicadas, con posibilidades reales de actuar como intermediario competente en la fijación de precios razonables cuando finalizan los contratos de arrendamientos.
4. Modificación de la **política fiscal** en materia de vivienda, iniciando un progresivo traspaso hacia el gasto público directo de una parte del actual gasto en deducciones existentes en el IRPF **con una distribución equilibrada del coste entre la compra y el alquiler**. Complementariamente a los recursos traspasados desde los gastos fiscales, se debe incrementar el presupuesto de las tres administraciones en materia de vivienda para disponer de los recursos financieros necesarios para constituir el citado parque de viviendas. Las Corporaciones Locales deben disponer de una **financiación suficiente** para no acudir a la venta de suelo para cubrir sus necesidades de recursos.
5. Limitar las deducciones fiscales de los Fondos de Inversión Inmobiliarios tan sólo a las operaciones dedicadas a la constitución y gestión de parques de vivienda en alquiler.
6. Desde el criterio de considerar el suelo como algo más que un valor de mercado es preciso mejorar su uso evitando la especulación. Como elemento fundamental se debe romper la actual situación donde el propietario ha consolidado expectativas infinitas de revalorización del valor del suelo. Con este objetivo se debería:
 - Considerar el conjunto del territorio como **no urbanizable**, salvo que expresamente se apruebe y justifique lo contrario. El suelo es un bien insustituible a proteger y su utilización debe ir supeditada al interés colectivo, aplicando criterios de sostenibilidad y conservación. El precio del suelo no puede fijarse en términos de mercado, ni permitirse las compraventas

privadas de suelo urbanizable / urbanizado que no persigan la edificación directa de los mismos.

- Plantear un modelo de desarrollo urbano no depredador del suelo ni expansivo, sino un modelo de **desarrollo cualitativo** de la ciudad, que permita recuperar los centros históricos degradados y desocupados. En ese sentido, poner en marcha un amplio programa de rehabilitación de los centros urbanos históricos, de sus espacios públicos, dotacionales y sus viviendas, con importantes ayudas a la rehabilitación de viviendas vinculadas a su puesta en el mercado a precios tasados. Apostar por la **rehabilitación** frente a la constante expansión inmobiliaria. La edificación de nuevas áreas urbanas no debe ser prioritaria frente a la recuperación de los espacios ya consolidados.
- Los Ayuntamientos, en colaboración con las Comunidades Autónomas, deben definir **el concepto de ciudad** y territorio que quieren impulsar a través de los planeamientos urbanísticos, fijando el desarrollo futuro del municipio que responda al interés general de sus habitantes. La gestión y desarrollo del suelo urbano se puede afrontar de diversas maneras, en función de la asunción o no de esta tarea por los poderes públicos. Se debería dotar a los poderes públicos de una mayor capacidad de urbanización y actuación, en atención a la función social del suelo, introduciendo para ello las modificaciones legales necesarias

En el caso de que las Administraciones Públicas decidan no asumir directamente el desarrollo de un planeamiento urbano se puede introducir la figura del **agente urbanizador** privado bajo supervisión pública, incorporada por primera vez en 1994 por la Comunidad Valenciana en su ley del suelo⁴⁵. Esta figura se encargaría de agilizar y promover la efectiva urbanización del suelo incluido en el planeamiento

⁴⁵ Ley 6/1994, de 15 de noviembre, reguladora de la actividad urbanística

urbanístico del municipio. Posteriormente, según se han ido elaborando, otras leyes del suelo regionales (Extremadura, Castilla-La Mancha, Andalucía) han incorporado el agente urbanizador, corrigiendo algunos los excesos y defectos que su aplicación ha originado en la Comunidad Valenciana. El objetivo no es que las Administraciones renuncien a la expropiación pública con fines colectivos para favorecer “una expropiación privada sin control ejercida por el agente urbanizador”.

- Los propietarios de suelo urbanizable tienen el derecho de urbanización y desarrollo del mismo dentro de los plazos acordados a tal efecto. Si el propietario renuncia a ese derecho o no lo realiza en los plazos fijados deberá vender el terreno por un precio ligado al valor catastral del mismo (o al de su aprovechamiento agropecuario).
- Los propietarios de suelo urbanizable sólo podrán venderlo a un precio máximo ligado al valor catastral. Los compradores de suelo urbanizado sólo podrán adquirirlo con un compromiso firme de edificación, acotado en el tiempo (por ejemplo, un año para iniciar las obras y dos más para concluir las). En caso de incumplimiento, deberán revender el terreno por un precio que cubra el valor catastral más los gastos de urbanización, para que se pueda acometer definitivamente la construcción.
- La figura del **consorcio público** se basa en la expropiación convenida de los suelos por parte de la Administración. Se encarga de urbanizar el suelo y lo entrega listo para edificar a un precio fijado. La adjudicación del suelo a las promotoras de viviendas se realiza mediante concurso público, evitando la concentración del suelo en unas pocas empresas. En caso de no acometer la construcción de las viviendas, pueden revender el suelo por el mismo precio y con la autorización del consorcio.
- Otra opción son las **empresas municipales de la vivienda**. Partiendo de suelo de propiedad pública

(adquisiciones, expropiaciones y cesiones) se encargan del desarrollo y gestión del suelo, si fuera necesario, y de la posterior construcción de las viviendas. Garantizarían un precio mucho más reducido de las viviendas, en cuanto se asegurase un menor precio del suelo y la no absorción de esta rebaja en el margen del promotor.

- Reintroducir la figura de **precio tasado** en las viviendas (no confiscatorio para el propietario del suelo) como un mecanismo que permita que los esfuerzos por reducir el coste del suelo y la vivienda no se vean neutralizados por el afán de obtención de beneficios extra por los promotores.
- Garantizar la concurrencia de **ofertas competitivas** por el suelo urbanizado, como forma de asegurar que los esfuerzos por reducir el precio del suelo no sean neutralizados por el control de la oferta.
- Potenciar las **cesiones de suelo** a los Ayuntamientos, destinadas principalmente a la promoción de equipamientos sociales y vivienda protegida, tanto en propiedad como en alquiler. Cumplimiento estricto de la imposibilidad de reventa de esos terrenos con el fin de obtener nuevos ingresos.
- Potenciar los **patrimonios municipales** y públicos de suelo, en los términos que recoge la ley. Son una forma de regular el funcionamiento del mercado del suelo y garantizar su correcto funcionamiento, ante distorsiones introducidas por comportamientos monopolísticas de la oferta.
- En las ventas de suelo público que los Ayuntamientos realicen al no acometer directamente la urbanización y edificación, eliminar la figura de las subastas como mecanismo de asignación. En su lugar, vincularlo a las propuestas de edificación de viviendas protegidas, y al precio y calidad de las mismas.

7. Coordinación de las actuaciones de las distintas Administraciones alrededor de una política de vivienda de carácter global e integrador, ya que las competencias directas en esta materia pertenecen a las Comunidades Autónomas y Corporaciones Locales. Este hecho no impide que el Gobierno de la Nación además de las necesarias tareas de coordinación pueda y deba desarrollar acciones normativas y actuaciones directas en política de vivienda.

BIBLIOGRAFÍA

Círculo de empresarios (2001). Liberalización del suelo: una asignatura pendiente.

Consejo Económico y Social (2002). *La emancipación de los jóvenes y la situación de la vivienda en España*.

García Díaz, Miguel Ángel (1995). Algunas reflexiones sobre la vivienda en España. El necesario equilibrio entre la satisfacción de la demanda social y los efectos multiplicadores en la oferta productiva. Gabinete Técnico Confederal de CC.OO.

Grupo i (2003). V Informe de suelo residencial.

Instituto Nacional de Estadística (INE). Censo de población y viviendas de 2001 (marzo 2003). www.ine.es

Ministerio de Fomento. www.mfom.es

Ministerio de Vivienda www.mviv.es

Partido Socialista Obrero Español. *Suelo y ciudadanía: proposición de Ley de valoración del suelo para favorecer el acceso a la vivienda y combatir la especulación*. 2003. Cuadernos Socialistas número 12.

Sánchez Martínez, María Teresa (2002). *La política de vivienda en España. Análisis de sus efectos redistributivos*. Editorial Universidad de Granada

Servicio de Estudios BBVA. Boletín de situación inmobiliaria. <http://ws3.grupobbva.com/BBVA/dat/me/tlwwsituinmoactual.pdf>

Tasaciones Inmobiliarias S.A. www.tinsa.es

Trilla, Carme (2001). *La política de vivienda en una perspectiva europea comparada*. Fundación La Caixa colección estudios sociales número 9.

LEGISLACIÓN

Ley 6/1998 de 13 de abril. Suelo. Régimen del suelo y valoraciones.

Ley 6/1994 de 15 de noviembre, reguladora de la actividad urbanística. Comunidad Valenciana.

Plan de vivienda 2002-2005. RD 1/2002 de 11 de enero sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005.

RD 1721/2004) con el título de medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005.

Proyecto de Ley de reforma en materia tributaria para el impulso a la productividad presentado el 1 de marzo de 2005.