

Al comienzo de 2004, la vivienda presenta en España una situación diferente a la de 1996, año de llegada al poder del Partido Popular. Por una parte, el número de viviendas iniciadas se aproximó en 2003 a las 630.000, frente a las 282.400 de 1996, según la estadística de visados de dirección de obra nueva de los Colegios de Arquitectos Técnicos. Por otro lado, los aumentos de precios de las viviendas han llevado a estos últimos a unos niveles espectacularmente elevados respecto de los salarios, resultando mayor el esfuerzo de acceso a la vivienda para los hogares de nueva creación. Junto a lo anterior, el auge de la construcción de viviendas ha reforzado la cuota de la construcción en la economía española, que ha coincidido con un debilitamiento de la inversión en capital productivo y con una reducción significativa de la participación de la industria en el PIB. La proximidad del vencimiento electoral acentúa el interés por las propuestas de política de vivienda, política que tiene una cierta complejidad por la pluralidad de administraciones públicas y de instrumentos que actúan sobre los dos lados del mercado inmobiliario residencial.

1. Vivienda y economía española, 1996 y 2003.

Los datos disponibles (ver cuadro adjunto) revelan que la edificación residencial y el conjunto del sector de la construcción han reforzado su participación en la actividad productiva y en el nivel de empleo en España entre 1996 y 2003. Del 11,7% de participación en el PIB de 1996 de la inversión en construcción se ha pasado al 14% en 2003. El valor de las tasaciones de viviendas realizadas en España ascendió en 1996 al 9,1% del PIB, mientras que esta proporción ha debido superar el 22% en 2003.

Los mayores aumentos de los precios de las viviendas en relación con los crecimientos de los salarios y de los precios de consumo han llevado a la relación precio de la vivienda /salario anual a un nivel de 7,3 veces en 2003, tres puntos por encima del valor de 4,2 alcanzado en 1996. Como consecuencia de lo anterior, y a pesar de los más bajos tipos de interés vigentes, el esfuerzo medio de acceso a la vivienda en España ha supuesto en 2003 el 41 % de los ingresos de la familia monosalarial frente al 36,6% de 1996.

El acceso a la vivienda resulta más complicado en 2004 que en 1996 por la persistencia de una proporción más que reducida de viviendas de alquiler, en las que reside sólo el 9,5% de los hogares españoles, y por la escasa presencia en los últimos años de las viviendas protegidas (VPO). En 1996 las 77.800 VPO terminadas suponían el 58,6% de los nuevos hogares creados en España, mientras que en 2003 dicha proporción ha retrocedido hasta el 14,3% de los nuevos hogares. Esto último implica una oferta reducida del único tipo de viviendas que resulta accesible por sus condiciones de precio a la gran mayoría de los hogares de nueva creación. Las VPO han desaparecido en las principales áreas metropolitanas. La vivienda y la construcción han sido motores del crecimiento entre 1998 y 2003. La intensa oferta de nuevas viviendas producida ha superado ampliamente al aumento neto del número de hogares en la etapa 1998-2003, pero esta evolución no ha hecho flexionar a la baja a los precios de venta de la vivienda, como lo revela el persis-

EL 'BOOM' INMOBILIARIO

Ideas para un programa de vivienda

JULIO RODRÍGUEZ LÓPEZ

El autor explica que el acceso a una vivienda es más complicado ahora que hace ocho años, y propone medidas para abaratar el suelo e impulsar los alquileres.

La vivienda en España

	2002	2003 (*)
1. Viviendas Iniciadas (**)	282.400	628.500
2. Precio medio de la vivienda / Salario Anual (***)	4,2	7,3
3. Esfuerzo de acceso sobre renta familiar(%) (***)	36,6	42,0
4. Viviendas protegidas terminadas sobre nuevos hogares creados (%)	58,6	14,3
5. Construcción (inversión) sobre PIB (%)	11,9	14,0
6. Industria (valor añadido) sobre PIB (%)	21,0	17,7

(*) Estimaciones con datos hasta el tercer trimestre y hasta octubre para las viviendas iniciadas
 (**) Visados de obras nueva de los Colegios de Arquitectos Técnicos.
 (***) Viviendas de 90 m² a precio medio de mercado. Salario medio: Coste Salarial, estimación INE

Fuente: INE, Banco de España y M^o de Fomento.

EL PAÍS

tente aumento de los mismos durante el periodo en cuestión, y el que todavía en 2003 hayan crecido cerca del 17,0% en media anual.

Por otra parte, la menor presencia de la industria registrada en España entre 1996 y 2003 se sitúa dentro de una tendencia general reforzada con la globalización. Sin embargo, existen abundantes ejemplos que revelan que la abundante calificación de suelo como urbanizable residencial por parte de los ayuntamientos se ejerce con frecuencia en detri-

Resulta imprescindible la colaboración entre administraciones para que no se retenga suelo

mento de la generación de suelo industrial. En numerosas ocasiones tiene lugar el desplazamiento o incluso el cierre de empresas significativas, especialmente si el solar resultante resulta adecuado para fines de construcción de nuevas viviendas. En ocasiones se resuelven los problemas de financiación local a costa de las actividades productivas desarrolladas en el municipio, afectando negativamente al propio desarrollo empresarial.

2. Ideas de política de vivienda.

Los objetivos de política de vivienda desde el punto de vista de la Administración del Estado deberían consistir, en primer lugar, en conseguir aumentar la oferta de viviendas de precio asequible, en propiedad o en alquiler, especialmente para los jóvenes hogares. En segundo lugar, la política económica general debería tratar de frenar el proceso de especulación inmobiliaria existente, que afecta negativamente a

la capacidad de competir de la economía española. Dicho proceso ha generado en poco tiempo un nivel de endeudamiento considerable en numerosos hogares, endeudamiento en su inmensa mayoría ajustable cada año a las variaciones del tipo de interés. El que el mayor crecimiento económico derivado del auge inmobiliario atenúe las inquietudes por la situación económica real no elimina la cuestión acerca de qué futuro sucederá a la actual etapa de auge inmobiliario.

El mercado de la vivienda se ve afectado, tanto en el lado de la oferta como en el de la demanda, por la actuación de las administraciones públicas estatal, autonómica y local. Asimismo, sobre la situación de dicho mercado inciden políticas de diferente carácter, destacando las relativas a las ayudas directas a través de créditos convenidos (VPO), la fiscalidad, la normativa sobre alquileres, el urbanismo y las condiciones de financiación. Resulta difícil, pues, lograr la coherencia tanto entre las administraciones citadas como entre las diferentes políticas desarrolladas, lo que explica en gran medida la dificultad de solucionar la cuestión del acceso a la vivienda. Conseguir una mayor oferta de VPO, aumentar la oferta de vivienda de alquiler y mejorar la actitud social ante el alquiler vienen a ser las líneas estratégicas de la política a desarrollar.

Ciñéndose al marco competencial del Estado, en cuanto a las ayudas directas incorporadas a los créditos convenidos, parece conveniente reforzar el ámbito de los actuales planes plurianuales de vivienda, incluyendo nuevas actuaciones protegidas, como la ayuda directa al alquiler, y ampliar el número de nuevas VPO iniciadas, desde la media de unas 45.000 al año durante el periodo 1998-2003 hasta unas

100.000, destinables a la propiedad o al alquiler. Conviene desconfiar en este caso tanto de la penuria presente como de los excesos que se anuncian en materia de construcción de nuevas VPO. Debe impedirse el desvío de estas últimas hacia fines que no sean los de servir como residencia habitual. También tiene que procurarse que dichas viviendas no se vendan por encima de los precios máximos legales previstos, impidiendo la reventa por parte de los compradores a precios de mercado. De poco serviría llenar el mercado de viviendas protegidas que no sean adquiridas por los hogares con menos recursos. En la VPO destinada a la propiedad debe de impedirse cualquier ganancia de capital que no sea la derivada de la actualización legal de los precios máximos de venta.

En materia de urbanismo, deben de eliminarse de la normativa sobre el precio del suelo los cambios legales que han contribuido a encarecer el precio de los mismos después de 1996 y que han dificultado las adquisiciones públicas de suelo con fines de interés general. La normativa estatal debe incorporar la obligación de calificar suelo con destino a vivienda protegida en los nuevos desarrollos urbanos y en el suelo urbano no consolidado, y ello con un mínimo que no debe de bajar del 25%. Resulta imprescindible la colaboración entre las diferentes administraciones públicas para impedir la retención del suelo urbano. La situación financiera de los ayuntamientos debería de fortalecerse, debiendo reducirse su dependencia respecto de los ingresos derivados de los procesos de calificación de suelo urbanizable residencial.

En cuanto al alquiler, se debe reforzar la seguridad legal de los arrendadores, estableciendo un sistema público de avales que aumente la disponibilidad a alquilar por parte de los propietarios, para lo cual podría servir la fórmula de una Agencia Pública de Alquiler que actuase de forma coordinada con autonomías y con ayuntamientos. El fomento del alquiler entre los potenciales arrendatarios exige desarrollar la figura de la ayuda directa al alquiler

y también se debe equiparar fiscalmente la propiedad y el alquiler, a la vista de la discriminación actual que sufre esta última forma de tenencia. Una parte de las nuevas VPO debería servir para crear parques públicos o sociales de viviendas de alquiler, aumentando de forma directa la oferta de dichas viviendas.

El proyecto avanzado desde la presidencia de la Comunidad de Madrid de desgravar las donaciones de padres a hijos para la compra de viviendas por parte de estos últimos penaliza de nuevo al alquiler, considera la tenencia en propiedad como el estado "natural" en cuanto al disfrute de la vivienda, y puede contribuir a mantener viva la llama especulativa. En tiempo de subida de los activos de renta variable posiblemente resulte más útil regalar a

Se debe reforzar la seguridad legal de los arrendatarios con un sistema público de avales

los hijos acciones que pueden subir de precio, constituyendo así una ayuda de mayor alcance para la compra de vivienda que la cuantía máxima prevista de donación.

Como puede apreciarse, el diagnóstico del problema del difícil acceso a la vivienda y de sus causas no resulta complicado. Sin embargo, la instrumentación y desarrollo de una política global que logre coordinar los instrumentos políticos disponibles y las actuaciones de las distintas administraciones públicas resulta bastante más difícil. Al rigor técnico resulta imprescindible añadir la claridad en el objetivo esencial a conseguir, que es el de abaratar el acceso a la vivienda y, sobre todo, conviene aportar unas dosis más que elevadas de voluntad política de actuar, por supuesto mucho más allá del momento electoral.

Julio Rodríguez López es economista. Fue presidente del Banco Hipotecario de España.

Damos 100.000 ordenadores ¿QUIERES UNO?

LLAMA AL 806 505000 SIN SORTEO

Responde a unas sencillas preguntas sobre fútbol y consigue un fantástico Intel Celeron. Así de fácil.



Windows XP Familiar / Paquete Ofimático Works / Módem / Altavoces / Teléfono con Auricular integrado y Función Manos Libres 3 puertos USB independientes

Entregaremos 100.000 ordenadores ¡No esperes más!

Bases del Concurso depositadas ante el Notario de Barcelona D. Ricardo Monllor González. Coste: R.F: 1'09 €/m. R.M.: 1'51 €/m.

Sus datos personales serán incluidos en el fichero de datos de la empresa y podrá ejercer sus derechos según lo dispuesto en la LOPD 15/99, de 13 de diciembre a: Promopremio SL, Aragón 25 Bjos. Barcelona.