

Master de Gestión Urbanística 2002/2004
“La exclusión del mercado inmobiliario, una realidad”
**“¿Los instrumentos de gestión y planeamiento
pueden luchar contra este problema?
tema de tesina**

- **Arq. Guillermo Muñoz Barduzal**
- **Universitat Politècnica de Catalunya-ETSAB**

“¿Los instrumentos de gestión y planeamiento pueden luchar contra este problema?”

1. Antecedentes:

. El encarecimiento de la vivienda en España durante los últimos años.

-Bajada de los índices hipotecarios y de los tipos de interés:

bajos tipos de interés y el aumento de los plazos

tipos de interés del 16% al 2,5%.

-Caída de los mercados bursátiles

-Refugio de dinero negro. La llegada del Euro
inversión y lavado.

-Expansión económica

Aumento de la renta disponible

Elevación de consumo interno.

Auge inmobiliario en España, 1998-2003

Incremento del PIB, auge de la economía productiva.

Bajada de los tipos.

Periodo de caída continuado de las acciones en bolsa
proporción elevada de ahorro sale de ella para desplazarse al mercado inmobiliario.

La renta interior bruta por habitante en España se situó en 2003 en 19.063€, representa ya el 91,14% de la media de Europa.

-Ley 40/90 del I.R.P.F.:

.deducción fiscal por adquisición de vivienda habitual (amortización más intereses hasta 1,5M Ptas. por titular y año).

.ganancia patrimonial: a la venta de la vivienda habitual si la ganancia es reinvertida en una nueva adquisición de vivienda habitual queda exenta de tributar.

-Ley 6/98 sobre régimen de suelo y valoraciones de 13.04.1998

Aumento de la oferta de suelo sin control.

2. Evolución del mercado inmobiliario:

El precio medio de la vivienda nueva libre se incrementó en un 17,31% en los últimos 12 meses y la vivienda usada aumentó un 16,94%.

La vivienda nueva se está desplazando desde el centro hacia zonas con precios más económicos, y por tanto más periféricas pero con iguales servicios que en el centro.

En los últimos 5 años, el precio medio de las viviendas usadas creció un 109,70%.

Aumento de adquisición de vivienda por parte de ciudadanos intracomunitarios y fuerte demanda interna de segunda residencia en la costa: un valor seguro de futuro.

Población extracomunitaria casi el 30% de la población será extranjera en 2015.

La salida al mercado de un paquete inmobiliario importante que aumente la oferta no supone que exista una bajada de precios significativa a corto o medio plazo ya que dicha oferta no es representativa con el total de *stock* inmobiliario.

Sustitutivo a los mercados bursátiles. La vivienda bien especulativo.

3. Comparación del incremento de los precios del mercado inmobiliario con el "incremento del coste de la vida" (I.P.C.), y por extensión con el incremento salarial. ¿Aumenta el esfuerzo económico medio que realiza una familia en la adquisición de una vivienda?

la vivienda se ha encarecido en un 189% entre el año 1991 y el primer trimestre del año 2004, los salarios han crecido sólo un 57%.

El esfuerzo de las familias españolas para acceder a una vivienda es 3,31 veces más elevado que hace escasamente 10 o 12 años.

la financiación de la vivienda ha crecido a un ritmo que ha triplicado el crecimiento de las rentas.

El esfuerzo financiero de las familias para comprar una vivienda se situara en el 60% de su renta media familiar al cierre del año 2003.

Como resultado la sobre valoración de los precios inmobiliarios.

Uno de los principales colectivos afectados por la dificultad de la adquisición de una vivienda son los jóvenes.

Un joven debe invertir 40 años en financiar la compra de un piso si destina a la amortización del crédito hipotecario hasta el 60% de su salario medio mensual.

Existe una necesidad real de vivienda para 438.176 jóvenes sólo en las 6 comunidades analizadas.

Casi el 30% de la población será extranjera en el año 2015.

Sería necesario que el 40% de nuevas promociones de vivienda contasen con algún tipo de protección pública sólo para el colectivo de jóvenes.

Durante el año 2004 persiste una prolongada situación de bajos tipos de interés.

La demanda de viviendas está directamente relacionada al proceso de creación de hogares y a un conjunto de variables económicas.

El número de hogares, la renta real de las familias, el empleo y el precio de la vivienda trascienden de manera fundamental sobre la demanda de la vivienda.

Cuanto mayor demanda de vivienda por inversión mayor es la especulación y la posibilidad de "burbuja" del mercado inmobiliario.

La oferta de nuevas viviendas depende del precio de venta y del precio de construcción.

Por cada 100 hogares nuevos que se crean se construyen 187 viviendas.

Los precios de la vivienda y del suelo son activos cuyo precio lo determina el mercado de capitales, evolucionan en función de la demanda de vivienda y de las condiciones de financiación, a demás a mayor precio de venta mayor precio de alquiler, la mayor demanda de vivienda para inversión incrementa los precios finales, los precios de las viviendas evolucionan al margen de las rentas.

Entre 1998-2003 se inició una media de 524.000 viviendas al año, mientras que la creación neta de hogares fue de 279.800.

4. ¿La bajada de los tipos de interés neutraliza el incremento del esfuerzo económico que realizan las familias para la adquisición de una vivienda?

El 97,65% de los préstamos hipotecarios estaba a tipos de interés variable a finales del 2002, El incremento del esfuerzo para la adquisición de una vivienda es de 3,31 veces mayor que hace 12 años.

El atractivo de los tipos de interés hipotecarios en comparación a los de un pasado próximo, han sido el detonante, La demanda de viviendas sigue muy fuerte.

5. Demanda de vivienda principal en Cataluña

la demanda de vivienda principal en Cataluña para el periodo 2001-2011:

La demanda de vivienda principal en simple desdoblamiento de población Catalana desciende considerable de las 400.000 viviendas del anterior decenio a las 250.000 viviendas para éste actual, es decir un descenso del 37%.

La creación de hogares de población autóctona se irá reduciendo.

El *baby boom* ya ha solucionado su problema de vivienda.

La demanda principal de vivienda no será sólo de la población autóctona catalana si no de la población extranjera.

La demanda de vivienda principal de población extranjera será de 124.854 a 319.738 viviendas, un porcentaje elevado de ellos posee una formación cualificada, este colectivo viene a suplir unas carencias reales de nuestro mercado de trabajo.

6. ¿Los instrumentos de gestión y planeamiento pueden luchar contra la exclusión del mercado inmobiliario?

El intento de los gobiernos del Partido Popular, de abaratar el acceso al mercado inmobiliario a través de contención de precios a base de colocar en el mercado cantidad ingente de suelo, ha ocasionado el efecto contrario especulativo.

Debería fortalecerse el régimen financiero de los ayuntamientos, el "boom" de viviendas unifamiliares dispara sus gastos, baja sostenibilidad de este modelo. Potenciar suelo para nuevas actividades productivas, la administración local debe gestionar la tributación de esta actividad.

Los cambios normativos así como la localización de manera ingente de suelo urbanizable residencial en el mercado, no han producido descenso de los precios.

La nueva normativa de urbanismo deberá calificar suelo para viviendas de protección oficial no inferiores al 25% o 30% del total del sector.

La política económica debería eliminar el proceso especulativo que supone un freno para el desarrollo económico futuro de nuestro país.

Incentivar el mercado de alquiler a precios asequibles y viviendas en renta con posterior opción de compra. Mercado de alquiler privado, seguridad legal de los arrendadores.

ADIGSA se transformará en la Agencia Catalana de la Vivienda para impulsar la creación de viviendas de alquiler.

Debe reconsiderarse los incentivos fiscales dirigidos a la compra de la vivienda principal. Cual es su grado de progresividad del IRPF. Aumento de las cuotas del Impuesto de Bienes Inmuebles para las viviendas desocupadas.

Programa de rehabilitación y recuperación de los cascos históricos de las ciudades para elevar la oferta de vivienda.

Salida al mercado de una parte de terrenos de RENFE, cuerpos de seguridad y defensa.

Bajada del IVA de promociones VPO del 7 al 4%, a demás incremento del precio del módulo legal de venta.

Subvención de 6.000€ en gastos de conservación y reparación de inmuebles de arrendamiento mínimo de cinco años.

Vivienda subvencionará al organismo público o empresa que adquiera viviendas existentes para su cesión en arrendamiento.

En el año 1996 se edificaron un total de 79.428 VPO, 30% del total del mercado, en 2003 sólo 43.619 calificadas, 8,5% de la oferta global.

Actuación sobre núcleos urbanos consolidados, para limitar el consumo de suelo.

En Barcelona se ha aprobado una modificación que permitirá reducir el tamaño de los pisos de nueva construcción hasta los 40 m² útiles. Permitirá un 25% más de viviendas en oferta. El número máximo de viviendas por promoción se obtiene dividiendo la superficie disponible entre 80m², un 20% menos de manera que la superficie mínima por vivienda pueda llegar a los 40m².

cinco medidas comunes para la protección oficial:

- 1^a derecho de superficie
- 2^a Venta con carta de gracia
- 3^o Alquiler con opción de compra
- 4^a Titularidad compartida
- 5^a Vivienda de integración

Evitar que el gasto público realizado en una vivienda social se convierta en especulación una vez hecha la primera operación de compraventa.

INSTRUMENTOS DE POLÍTICA DE SUELO Y VIVIENDA:

Plan General de Ordenación Metropolitano de Barcelona, Que pasa cuando el suelo urbano o urbanizable delimitado o programado disponible se agota
El PGM del 76 calificó 5.200 Ha de equipamientos colectivos para una población prevista de 4.700.000 habitantes para el ámbito que hoy forma el plan donde habitan 2.800.000 personas.

La recalificación de equipamiento parece posible a la vista de procesos que ya se han llevado a cabo en modificaciones de PGM

La modificación del plan general parece posible en SUNP, no por recalificar equipamientos, sino por reclasificación de suelo urbanizable no programado al no delimitado.

En SUNP el plan general establece incompatibilidades de uso, la calificación 7b) no es apropiada en SUNP por no participar en crear la estructura general y orgánica del territorio en este tipo de suelo. La clave 7c) no puede entenderse como definitiva sino como indicativa por destinar a uso públicos de carácter general, estos espacios calificados como 7c).

“Modificación del Plan General Metropolitano en los terrenos del RCD Espanyol en la Av. Sarriá de Barcelona, el antiguo campo de tiro de Montcada i Reixach y al sector Verneda-Can Pidas de Sant Adrià del Besós”.

La centrifugación de usos conllevó un enriquecimiento conocido y consentido de los poderes públicos.

La macro transferencia de aprovechamientos urbanísticos, se realizó desde una modificación de planeamiento y no, como es habitual en estas técnicas, desde el proceso de gestión urbanística.

Dicha operación debería ser planteada con coeficientes correctores o ponderadores. La equidistribución se hubiese equilibrado con estos correctores entre las extensiones dedicadas a zonas verdes, equipamientos y terrenos edificables, la operación “cumplía” en lo que se refiere a superficies, pero el valor del m² de Montcada y de Sarriá no es el mismo. Se han respetado formalmente los “standards” urbanísticos exigidos por la Ley y por el Plan General Metropolitano.

Si esta operación se hubiese llevado a cabo con fines sociales, dotando suelo para vivienda de protección donde es más coherente que exista, la aparición de las plusvalías de las que hemos hablado hubiesen sido plenamente justificadas para la comunidad.

Sería necesario la modificación de la Ley estatal 6/98 en lo que respecta a expropiaciones. **La valoración final en una expropiación se hace a precio real de mercado, sin tener en cuenta si en esa unidad de actuación se ejecuta vivienda de protección oficial o libre.**

la inexistencia de una buena ley de financiación municipal que obliga a la gran mayoría de ayuntamientos a apostar por un incremento de edificabilidades.

“Modificación Puntual del Plan General Metropolitano del sector del término municipal de Esplugues de Llobregat afectado por el soterramiento de las líneas eléctricas de alta tensión de FECSA”.

El objetivo de esta modificación era doble: por una parte realizar el soterramiento de estas líneas de alta tensión y por otra parte impulsar el desarrollo urbanístico de este sector una vez esté realizado el soterramiento. El desarrollo de este sector quedaba condicionado a la previa actuación técnica de soterramiento.

El sistema de gestión determina **un solo ámbito territorial** sistema de actuación por **compensación**. Se definen dos unidades de aprovechamiento.

El 10% de aprovechamiento medio de cesión se reparte en 8580m² de techo residencial y 14.900m² de techo terciario.

La recalificación urbanística de sistemas ha generado, importantes incrementos de aprovechamiento sin que se haya producido ningún tipo de compensación urbanística aunque si se haya obtenido en términos financieros.

El **incremento de edificabilidad**, de gran valor en el mercado da la **posibilidad de tener vivienda social sin coste alguno para el municipio**. A demás de la explotación de los 14.900 m² de techo terciario servirá para inversiones sociales tanto de espacios equipacionales como para vivienda social.

Otras de las medidas útiles para construir vivienda social serían:

. **Reserva de suelo para la construcción de viviendas de protección oficial de venta y alquiler.** 20 de julio del 2004 proyecto de ley que modifica la 2/2002:

Potenciar suelo para vivienda protegida. 20-30% de suelo para VPO. Antes quedaba sometido a la aprobación de los nuevos **planes urbanísticos municipales**.

Ahora de manera inmediata, **Los planes de rango inferior o planeamiento derivado contendrán también la cuota del 20% de suelo para vivienda protegida.**

La Agencia Catalana de la Vivienda, construirá **42.000 pisos protegidos durante esta legislatura, la mitad en régimen de alquiler.**

La nueva ley marca que el planeamiento urbanístico de los ayuntamientos tendrá que **fijar** obligatoriamente los **plazos de inicio y finalización de las viviendas de protección pública**. También **dota a los ayuntamientos de competencias para aprobar definitivamente, planeamientos derivados de los planes urbanísticos municipales** que se encuentren adaptados a la nueva ley.

. Constitución de entidades urbanísticas colaboradoras en la gestión del suelo y edificación de vivienda social.

Desbloquear la construcción de VPO.

. Registro municipal de solares sin edificar.

La fijación de plazos obligatorios para iniciar la edificación de los solares.

. Usos del suelo urbanizable.

-Utilización de los P.A.U.M. sobre S.U.N.D. para realizar vivienda de titularidad pública de alquiler durante un plazo mínimo establecido en 30 años y paso posterior a titularidad privada.

Modificación ley 2/2002 20% suelo de nueva programación para VPO, en municipios de más de 10.000 habitantes y en las capitales de comarca, cesión extra del 10% para VPO.

7. Conclusiones:

Si bien el urbanismo nos dota de medios para controlar el desarrollo especulativo sobre el territorio, el mercado es tan potente que puede presentarse como dominador por necesidad.

Cuando un individuo se convierte en propietario es el primero que lo último que desearía sería ver su inversión depreciada por causa de la puesta en el mercado de un stock importante de vivienda social. La carencia de vivienda se convierte en un factor de preocupación general que afecta a un gran número de integrantes de un mismo colectivo.

Es necesario dotar a las administraciones locales de una buena ley de financiación para evitar que se dejen dominar por la especulación al tener que recalificar suelo por necesidad para autofinanciarse y sanear así las cuentas públicas municipales.