

- España adoptará un índice de precios de vivienda que no incluye el suelo. (El País - 14.06.2004).
- La zona metropolitana Barcelona se satura de casas unifamiliares. (El Periódico - 14.06.2004).
- El Gobierno aplaza el “plan de choque” de la vivienda hasta pactar con las comunidades. (El País - 23.06.2004).
- La subida del precio de la VPO no será igual en todas las regiones. (Cinco Días - 23.06.2004).
- La Generalitat y la Diputación firman un convenio para impulsar vivienda protegida. (El Punt - 02.07.2004).
- El plan de choque de la vivienda aumenta el precio de venta de la VPO un 15%. (Avui - 03.07.2004).
- El Govern generaliza la obligación de destinar un 20% del suelo a vivienda protegida. (El Punt - 21.07.2004).
- La Generalitat da un impulso a la construcción de pisos protegidos. (El Periódico - 21.07.2004).
- El próximo reto de Clos. El alcalde tiene como objetivo que el Govern apruebe con cierta urgencia una ley metropolitana. (La Vanguardia - 23.07.2004).
- Vivienda dará también ayudas a las empresas que alquilen casas. (El País - 23.07.2004).
- Vivienda sube el precio de la VPO un 4%. (Cinco Días - 23.07.2004).
- Aprobado el plan de choque de vivienda para impulsar el alquiler. (El Mundo - 24.07.2004).
- El precio de la vivienda nueva crece un 16%, y el de la usada, casi el 19%. (El País - 28.07.2004).
- La vivienda supone el 83% de la riqueza de las familias. (El Periódico - 29.07.2004).

- La Generalitat modifica la ley de urbanismo de Cataluña para dar más competencias a los ayuntamientos. (El Punt - 29.04.2004).
 - La reforma de la ley de urbanismo de Cataluña agilizará la reserva de suelo para pisos protegidos. (Avui - 02.05.2004).
 - La ministra de Vivienda hará inventario del suelo estatal disponible para urbanizar. (Cinco Días - 04.05.2004).
 - Las empresas ven incapaz al Gobierno de frenar los precios. (Cinco Días - 05.05.2004).
 - BCN revisa el modelo de pisos de protección. (El Periódico - 05.05.2004).
 - Cataluña ha de construir 400.000 pisos. (El Periódico - 06.05.2004).
 - El Govern impulsará nuevas fórmulas de vivienda protegida para garantizar el control público. (El Punt - 05.05.2004).
 - Datos de un informe de FUNCAS desvelan que casi el 30% de la población de España será extranjera en 2015. (El Mundo - 09.05.2004).
 - El Govern confía en moderar el encarecimiento de la vivienda. (El Periódico - 13.05.2004).
 - La Agencia Pública garantizará a los propietarios el cobro del alquiler. (Cinco Días - 13.05.2004).
 - Barcelona invertirá 435 millones de euros en la promoción de vivienda protegida. (El País - 18.05.2004).
-
- El Estado promoverá vivienda social en régimen de cesión. (El Periódico - 20.05.2004).
 - La emancipación juvenil se ha reducido un 7% en sólo 4 años. (El Periódico - 21.05.2004).
 - El Estado busca suelo para pisos baratos. (El País - 06.06.2004).
 - La construcción de pisos cae un 15% en el Baix Llobregat y en el Vallès Occidental. (Avui - 15.06.2004).
 - El "boom" inmobiliario ha convertido en nuevos ricos 24.000 españoles. (El Periódico - 16.06.2004).
 - El "boom" de las casas unifamiliares dispara el gasto de los ayuntamientos. (El Periódico - 27.06.2004).
 - El importe de las hipotecas ha aumentado el 48,4% en un año. (El Periódico - 30.06.2004).
 - El plan de la vivienda subvenciona con 6.000 euros los alquileres. (El País - 01.07.2004).
 - El Govern cambiará las ayudas fiscales para comprar viviendas. (El Periódico - 20.07.2004).
 - El PP quiere un gobierno metropolitano dirigido por los ayuntamientos y con competencias sobre urbanismo. (El Punt - 27.05.2004).
 - Los promotores piden al Gobierno que el precio de la VPO suba un 25%. (El País - 27.05.2004).
 - Los promotores reclaman un aumento del 25% en el precio de las VPO. (Cinco Días - 27.05.2004).
 - Trujillo subirá el precio de la VPO para atraer a los promotores. (Cinco Días - 28.05.2004).
 - El abaratamiento del suelo centra las peticiones del sector inmobiliario. (Avui - 30.05.2004).
 - El sector inmobiliario detecta en mayo señales de desaceleración. (Cinco Días - 08.06.2004).

- Prospectivas de demanda de vivienda principal en Cataluña 2001-2011
Josep Roca Cladera y Carlos Marmolejo Duarte
Centro de Política de suelo y Valoraciones de la UPC.
- Análisis de la propuesta de Modificación del Plan General Metropolitano de 1976 por lo que se refiere a ciertos ámbitos en Cornellà de Llobregat, así como, más en general, de la problemática de proceder al despliegue en suelo urbanizable no programado de los terrenos calificados de equipamientos en el PGM.
Josep Roca Cladera
Director del Centro de Política de suelo y Valoraciones de la UPC.
- 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.
- 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.
- I y II jornadas de derecho urbanístico de Viladecans. Ejes fundamentales del urbanismo en Cataluña: nuevo marco de futuro. Mayo de 2002 - marzo de 2003. "Ayuntamiento de Viladecans-Vimed".

9. Recortes de prensa:

- El 97,6% de las hipotecas son a tipo de interés variable. (Europa Press - 05.08.2003).
- Crecimiento del precio de las viviendas y los salarios. (Europa Press - 20.10.2003).
- El cuarto mayor problema de los españoles. (Europa Press - 23.12.2003).
- Los jóvenes necesitan 11 años de salario para comprar una vivienda. (Europa Press - 29.12.2003).
- Precios y accesibilidad a la vivienda en España. Ignacio San Martín. BBVA. 2003.
- Sólo un 6,8% de las viviendas nuevas son protegidas. (El Mundo - 19.01.2004).
- Barcelona permitirá hacer viviendas más pequeñas. (El Mundo - 12.02.2004).
- El elevado precio del suelo aleja a la industria de la metrópoli barcelonesa. (La Vanguardia - 25.02.2004).
- Funcas advierte de que el precio de la vivienda puede bajar. (Europa Press - 08.03.2004).
- El Banco de España alerta del endeudamiento familiar. (Europa Press - 29.03.2004).
- El Govern fomentará pisos con precio entre el libre y el de protección oficial. (El Mundo - 13.04.2004).
- Se ha de fomentar la cultura del alquiler. (El Periódico - 28.04.2004).
- El Govern paraliza la entrada de peticiones para rehabilitar pisos. (La Vanguardia - 28.04.2004).
- El precio de la vivienda subió un 17,3% hasta marzo. (Europa Press - 28.04.2004).
- Los pisos nuevos suben un 17,3% en un año, y los usados, el 16,9%. (El Periódico - 29.04.2004).

mínimo establecido en 30 años y paso posterior a titularidad privada.

El 20% de suelo de nueva programación deberá utilizarse para vivienda de protección pública

La modificación de ley 2/2002 a demás de destinar el 20% para vivienda de protección, **en los municipios de más de 10.000 habitantes y en las capitales de comarca, los propietarios de suelo tendrán la obligación de ceder un 10% extra para vivienda concertada.**

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.

8. Bibliografía:

- Ley 6/98 sobre régimen de suelo y valoraciones.
- Ley 2/2002 de 14 de marzo de Urbanismo de Cataluña.
- Ley 40/90 de 10 de diciembre de 1998 del I.R.P.F.
- Criterios para una política territorial de la Región Metropolitana Barcelona Regional. Gabinete de estudios urbanísticos. Mayo 2001
- Los precios de la vivienda en la Región Metropolitana de Barcelona. Año 2002
- 1er trimestre 2003.
- Centro de Política de suelo y Valoraciones de la UPC.
- informe sobre el consumo y la economía familiar. Núm. 34 de 23 de enero de 2004
- Servicio de estudios de la Caixa Catalunya, con la colaboración del equipo de investigación del Departamento de Economía Aplicada de la UAB.
- Cuadernos de información económica. Crecimiento autonómico 2003: cambio de tercio (MARZO-ABRIL 2004 N° 179)
- En torno al primer auge inmobiliario del siglo XXI en España.- Julio Rodríguez López, economista.
- Endeudamiento y financiación de la vivienda en las regiones españolas.- Santiago Carbó Valverde, economista.
- Fundación de las cajas de ahorros (FUNCAS)
- La problemática del suelo en Cataluña (24 de octubre de 2003)
- “Federació de Municipis de Catalunya”
- Centro de Política de suelo y Valoraciones de la UPC.

La empresa privada que asume el soterramiento ejecutará a su exclusivo cargo la construcción de los 23.480m² de techo resultante del suelo correspondiente al 10% de aprovechamiento urbanístico,

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. Cabe destacar la existencia de estos incentivos para que la iniciativa privada se hiciera cargo de costes urbanísticos que la administración pública era incapaz de asumir.

Gracias al **incremento de edificabilidad**, de gran valor en el mercado existe 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.

La Generalitat aprobó en fecha 20 de julio del 2004 un proyecto de ley que modifica la ley de Urbanismo, potenciar suelo para vivienda protegida. La ley actual ya prevé que un 20% del suelo de las nuevas promociones se reserve para vivienda pública, quedaba sometido a la aprobación de los nuevos planes urbanísticos municipales. **Ahora las reservas de suelo se podrán hacer efectivas de manera inmediata,** Con la aprobación definitiva de la modificación de ley estos **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 viviendas de protección oficial para que los municipios puedan ceder suelo a promotores públicos y entidades de carácter benéfico y social para facilitar su gestión.

. Registro municipal de solares sin edificar.

La fijación de plazos obligatorios para iniciar la edificación de los solares, impuesta por el planeamiento general o por el derivado, comporta la delimitación gráfica y escrita de sectores, polígonos o áreas concretas.

. 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

La modificación, pretendió que la zona de equipamientos existentes en el barrio de Sarriá, se trasladase al municipio de Sant Adrià del Besós y, a su vez, la zona verde existente en este último municipio, fue trasladada al de Montcada i Reixach, mientras que el techo residencial existente en este último se traslada de nuevo a Sarriá, en el centro de la ciudad. **Dicha centrifugación de usos conllevó un enriquecimiento conocido y consentido de los poderes públicos.** Los terrenos de Sarriá, fueron vendidos por 55 millones de euros, los terrenos adquiridos y destinados a zona verde, se adquirieron por 1,6 millones de euros. Equilibrio y cómputo de la extensión superficial de las calificaciones previas y posteriores a la modificación. 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.**

El segundo caso refleja **la inexistencia de una buena ley de financiación municipal que obliga a la gran mayoría de ayuntamientos a apostar por un incremento de edificabilidades** contando en este caso con la complicidad de las administraciones autonómicas con competencias en aprobación de planeamiento general. Estamos hablando de la **“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** que incluya los dos ámbitos de la modificación aprobada y el **sistema de actuación es el de compensación.** Se definen **dos unidades de aprovechamiento;** el derivado del soterramiento más el resto de aprovechamiento urbanístico privado del ámbito Norte y el aprovechamiento del ámbito Sur. En total 234.800m² de techo. El **10% de aprovechamiento medio de cesión** se reparte en **8580m² de techo residencial y 14.900m² de techo terciario.**

tiempo, pasado este periodo el ayuntamiento recupera el suelo más todo lo edificado sobre éste.

2ª Venta con carta de gracia, la administración la que se reserva durante un plazo de 30 años el derecho de recompra.

3º Alquiler con opción de compra. Destinada al colectivo de jóvenes.

4ª Titularidad compartida. En este caso la Administración y el usuario son copropietarios al 50% de la vivienda.

5ª Vivienda de integración. Para personas que rozan el límite de la exclusión social para facilitarles su reinserción.

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. Que pasa cuando la carestía o encarecimiento de la vivienda llega a tal punto que muchos de sus ciudadanos no pueden acceder a ese derecho.

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 que hoy habitan 2.800.000 personas, hay un 41% menos de residentes y en cambio hemos pasado de 11,06 m² de dotaciones de equipamientos a los 19,08 m² por persona.

¿Es posible plantear modificaciones del Plan General Metropolitano del 76 recalificando suelo de equipamientos para generar un aprovechamiento suplementario?

La recalificación de equipamiento parece posible a la vista de procesos que ya se han llevado a cabo en modificaciones de PGM, existe una tendencia que considera a los sistemas y en concreto a los equipamientos como irreductibles en términos globales, cabe la posibilidad de compensación entre ámbitos aunque no sea contigua o incremento de aprovechamiento por compensación económica.

La modificación del plan general parece posible en SUNP, no por recalificar equipamientos, sino por reclasificación de suelo urbanizable no programado al no delimitado, debido al carácter orientador que tiene el plan en este tipo de suelo. La modificación de plan general en SUNP constituye el auténtico plan general, al igual que antes lo era el PAU anterior a la ley 2/2002. 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).

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

En Cataluña la Generalitat transformará la empresa pública ADIGSA en la Agencia Catalana de la Vivienda para potenciar la oferta de pisos de alquiler. Comprar los parques de viviendas que las cooperativas y promotores han de destinar a alquiler para gestionarlos en el mercado. En 1985, ADIGSA recibió el traspaso de competencias del Estado Español en lo referente a vivienda pública con 80.000 viviendas administradas. El objetivo de esta agencia es **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. Ayudas directas a grupos de población de rentas bajas en lugar de ayudas indiscriminadas con independencia de sus rentas, desgravaciones al alquiler en las deducciones del IRPF para las familias con menores rentas. También **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 e intensificar las ayudas a la compra de una vivienda para jóvenes, discapacitados e inmigrantes.

Salida al mercado de una parte de terrenos de RENFE, cuerpos de seguridad y defensa, destinándolos para la construcción de vivienda de protección oficial, poniendo en el mercado 180.000 viviendas al año, 90.000 de las cuales serían de nueva planta.

Bajada del IVA de promociones VPO del 7 al 4%, a demás incremento del precio del módulo legal de venta. Este debería ser de un 25% para que las operaciones fuesen rentables, aunque el **plan de choque** del Ministerio de Vivienda sólo acepta un aumento limitado parcialmente del 15%.

Subvención de 6.000€ en gastos de conservación y reparación de inmuebles de arrendamiento mínimo de cinco años. Inquilinos con salario no superior a 2,7 veces el salario mínimo interprofesional, podrán recibir ayudas, edad máxima 35 años. En ningún caso la ayuda superará el 40% de la renta anual ni los 2.880€ no superará los 24 meses. También **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.

El Ayuntamiento de Barcelona defiende actuar sobre el mercado libre para atemperar los precios. Debe facilitarse la construcción y rehabilitación de vivienda protegida para atemperar precios. **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. A partir de ahora el único condicionante respecto al número total de viviendas será que cumplan con los mínimos de habitabilidad, y que para obtener el número máximo de viviendas por promoción se divida 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:

1ª derecho de superficie, ceder en régimen de concesión un solar a un promotor privado para que construya y gestione durante un periodo largo de

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. Destaca la reducción del 15 al 10% de cesión obligatoria de aprovechamiento urbanístico hacia la administración. Falta de una política clara de financiación municipal Eliminación en la fiscalidad municipal de los ingresos generados por el IAE la Ley 6/1998 se modificaba la manera de valoración de suelo en relación a la expropiación, y se procedía a tasarlo acumulando las expectativas urbanísticas generadas por el nuevo planeamiento.

Debería fortalecerse el régimen financiero de los ayuntamientos, el “boom” en la producción de viviendas unifamiliares ha disparado los gastos de éstos debido a la **baja sostenibilidad** de este modelo. En los últimos diez años en Cataluña se han construido 50.000 viviendas unifamiliares de baja densidad, consumen once veces más suelo que un piso medio. Es necesaria una política de aumento de densidad de viviendas.

Debe potenciarse suelo para nuevas actividades productivas, la administración local debe ser la encargada de gestionar la tributación de esta actividad. En el Área Metropolitana de Barcelona, muchos propietarios del suelo especulan con él y generan plusvalías en lugar de desarrollar los polígonos previstos.

Los cambios normativos así como la localización de manera ingente de suelo urbanizable residencial en el mercado, no han producido descenso de los precios. Los escasos resultados conseguidos sobre el mercado de suelo y el interés de la adquisición de vivienda inversionista hacen necesario que la gestión urbanística de soluciones al problema del acceso a una vivienda digna.

La nueva normativa de urbanismo deberá calificar suelo para viviendas de protección oficial tanto en nuevas operaciones de suelo urbanizable como en suelo urbano no consolidado, cantidades **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, invirtiendo en investigación y desarrollo. Las economías domésticas su nivel de endeudamiento las pone en manos de un sistema económico de tipos de interés variables basado en una demanda interna del sistema inmobiliario local.

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, estableciendo un sistema público de avales, predisposición del propietario a ceder en alquiler una vivienda. La agencia pública de alquiler dará garantías al inquilino con contratos de hasta 5 años, sacando al mercado de alquiler 3,5 millones de viviendas desocupadas, la agencia intermediará para que del 9% de viviendas en alquiler, pasemos a un 20%. No interferirá en el libre mercado.

desde el año 1997. El incremento del esfuerzo para la adquisición de una vivienda es de 3,31 veces mayor que hace 12 años.

A partir del **año 1997 las familias** no tienen más remedio que **incrementar su endeudamiento de una manera constante** debido al incremento exponencial de la vivienda, llegándose a triplicar ese esfuerzo en la actualidad en comparación a los primeros años de los noventa.

La más que probable subida de tipos de interés en 0,5 puntos mínimo durante el final de este 2004, provocará un serio problema en muchos hogares.

El atractivo de los tipos de interés hipotecarios en comparación a los de un pasado próximo, han sido el **detonante** para que millones de hogares se endeudaran de manera nunca vista, mermando su capacidad de gasto y ahorro. Entre los años 1997 y 2001 el esfuerzo para la compra de un inmueble principal suponía 4,7 salarios anuales, mientras que en el año 2003 este esfuerzo era ya de 6,7 salarios anuales para adquirir una vivienda media.

La demanda de viviendas sigue muy fuerte, entre marzo del 2003 y marzo del 2004 el importe de los créditos prestados para hipotecas ha aumentado un 48,4% en el último año.

5. Demanda de vivienda principal en Cataluña

“Centre de Política de Sòl i Valoracions” de la UPC, **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**. Pasamos de las 400.000 viviendas del anterior decenio a las 250.000 viviendas para éste actual, es decir un descenso del 37%.

A los procesos de desdoblamiento de los núcleos familiares originales, por emancipación o por procesos de desintegración de la unidad familiar, se le une la destrucción de hogares por el decrecimiento vegetativo demográfico, envejecimiento, aumento de las rentas, nuevos hábitos de convivencia, incremento de las tasas de población activa, que determina a medio plazo el evolución de la demanda de vivienda principal, para la población autóctona.

La creación de hogares de población autóctona se irá reduciendo ya que la mayor parte de demanda provenía del colectivo de entre 25 y 30 años denominado **baby boom**, que **ya ha solucionado su problema de vivienda**. Además la aportación de inmuebles al mercado proveniente del desalojo del colectivo de avanzada edad.

Es muy probable que en un escenario económico sostenido o de recuperación, **la demanda principal de vivienda no venga sólo de la población autóctona catalana si no que la población extranjera** se transforme en la máxima solicitante.

La demanda de vivienda principal por parte de la población autóctona sea de unas 251.046 viviendas, mientras que la **población extranjera** podría ser **de 124.854 a 319.738 viviendas**. El acceso real del colectivo inmigrante a la vivienda principal dependerá de si se integran correctamente en el mercado laboral o no. A pesar de las formaciones bajas de los extranjeros incorporados al mercado laboral **un porcentaje elevado de ellos posee una formación cualificada**. La entrada masiva de inmigración **viene a suplir unas carencias reales de nuestro mercado de trabajo**.

recuperación económica de la eurozona impide la subida de los tipos de interés que frenaría la inversión especulativa en vivienda.

El economista **Julio Rodríguez López** plantea **Los factores que, intervienen en el proceso de formación del precio de la vivienda. Los factores que desencadenaron el boom inmobiliario iniciado en el año 1997 comparándolo con el anterior periodo expansivo del 1985 y 1990**, la segunda etapa con una fase alcista más sostenida en el tiempo, nivel relativo de precios más elevado, mayor aceleración respecto la formación de hogares, enorme incremento de la inmigración y menor esfuerzo de acceso a la vivienda, debido a los bajísimos 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 depende de la dimensión de la población y de su composición por hogares. En la mitad del siglo XX la población española creció en un 46% mientras que los hogares lo hicieron en un 125,5%. En los años 90 la población aumentó en un 5,1% y el número de hogares en un 21,7%. **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.

Otros factores vinculantes son los relativos al tamaño de la vivienda, la edad de emancipación de los jóvenes, la edad de autonomía de la 3ª edad, los flujos migratorios o el aumento de las separaciones matrimoniales. **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. Los costes laborales y materiales están sometidos a la competencia de mercado. Los costes de suelo se generan en función de las expectativas, eso da al precio final de venta un valor especulativo muy importante.

El número total de hogares en el año 2001 era de 14,3 millones, un 21,7% más que diez años antes, lo que supuso un incremento de la demanda. En los seis últimos años **por cada 100 hogares nuevos que se crean se construyen 187 viviendas**, casi el doble de las denominadas viviendas habituales.

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 solamente la mitad de viviendas construidas servirán para albergar nuevos hogares y que el resto formarán parte de procesos especulativos.

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 tamaño de estos préstamos se han triplicado

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, en comparación, los salarios han crecido un 57% en el mismo periodo. Ello implica que el esfuerzo para acceder a una vivienda en propiedad es 3,31 veces más elevado que hace escasamente 12 años.

En estos últimos años, **la financiación de la vivienda ha crecido a un ritmo que ha triplicado el crecimiento de las rentas**, existe un desequilibrio entre rentas y valores inmobiliarios.

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, supera en 27 puntos porcentuales a la del 33% que las entidades financieras consideran como óptima para garantizar el pago del crédito.

El esfuerzo de las familias para acceder a la vivienda se haya en un 60% de su renta, **nos acercamos al 68% que era el nivel al que se llegó en el periodo 1990-1992**, al final del anterior boom inmobiliario de los años 80.

El Banco de España considera “preocupante” el proceso de endeudamiento exponencial en los últimos años, pone en grave riesgo la sostenibilidad del gasto interno, y por tanto del crecimiento de la economía a medio plazo.

La sobre valoración de los precios inmobiliarios sigue producida por un “importante elemento de resistencia” en la capacidad de respuesta de la oferta a corto plazo cuando se acumula una fuerte presión de demanda, caso que se produce actualmente.

Uno de los principales colectivos afectados por la dificultad de la adquisición de una vivienda son los jóvenes, necesitan dedicar 11 años de su salario íntegro para financiar la compra de una vivienda libre, esto se eleva hasta los 18 años de sueldo en el caso de Madrid.

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. El “alto precio que registra la vivienda” es el principal escollo en la adquisición de ésta, solamente el 2,8% entre los 18 y los 24 años de edad viven en un piso en propiedad.

Existe una necesidad real de vivienda para 438.176 jóvenes sólo en las comunidades analizadas. De este casi medio millón real de jóvenes, 34.670 son inmigrantes y otros 72.011 presentan algún tipo de minusvalía. **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. Actualmente sólo el 7% de las 500.000 viviendas que se construyen al año en nuestro país son protegidas.

Desde final del 2002 hasta final del 2003 la vivienda se ha constituido como el tercero de los mayores problemas de los españoles.

Durante el año 2004 persiste una prolongada situación de bajos tipos de interés. Sigue animando la demanda por inversión en el mercado inmobiliario, unido a la revalorización del euro frente al dólar y a una débil

.deducción fiscal por adquisición de vivienda habitual (amortización más intereses hasta 1,5M Ptas. por titular y año). Equivalentes como máximo al 15% de las cantidades satisfechas.

. Artículo 55. Ley 40/90 Deducciones

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

. Artículo 55. Ley 40/90 Deducciones

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

Aumento de la oferta de suelo sin control en la cual se modificaba la manera de valoración de suelo en relación a la expropiación, y se procedía a tasarlo acumulando las expectativas urbanísticas generadas por el nuevo planeamiento.

2. Evolución del mercado inmobiliario:

El precio medio de la vivienda nueva libre se situó en 1.682,10 €/m² construido a **31 de marzo de 2004**, ha supuesto un **incremento del 17,31% en los últimos 12 meses**. A demás el precio medio de **la vivienda usada aumentó un 16,94%** en el mismo periodo. Para el segundo trimestre del 2004, el aumento anual se situara en un 16,5% para la vivienda nueva y en un 18,85% para la usada.

La vivienda nueva se está desplazando desde el centro hacia zonas más económicas y más periféricas. Ello provoca que la demanda de vivienda usada en el centro se acelere y suba su valor al reducirse la oferta de obra nueva. La periferia ofrece muchas mejoras en comparación con respecto a hace 10 años y atrae a la demanda.

El dato es más preocupante si constatamos que en las capitales de provincia el precio medio de la vivienda nueva libre alcanzó a finales de marzo los 2.240,8 €/m², un 18,47% de incremento en un año. **En los últimos 5 años, el precio medio de las viviendas usadas creció un 109,70%**.

La adquisición de vivienda por parte de ciudadanos intracomunitarios supone uno de los motores económicos de crecimiento, buscan residencia permanente en lugares de la costa mediterránea. También existe una **fuerte demanda interna de segunda residencia en la costa**. Búsqueda de ocio y de un valor seguro de futuro.

En breve entrará de una manera muy potente en el mercado inmobiliario población extracomunitaria. **Casi el 30% de la población será extranjera en 2015**.

La subida de precios en el mercado inmobiliario ha sido generalizada en los países de nuestro entorno, el nuestro se sitúa en la parte superior del ranking. El mercado se rige por unos principios básicos, como es el hecho de que 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. A demás **las políticas de suelo o relativas al mundo de la construcción no tienen su repercusión en este mercado hasta pasados muchos años**. Otro factor el de **sustitutivo a los mercados bursátiles**, la vivienda como bien especulativo.

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

1. Antecedentes:

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

Factores:

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

El retroceso de los tipos de interés los situó en 1997 diez puntos porcentuales por debajo de 1990. La convergencia con Europa contribuyó a ello. Los **bajos tipos de interés y el aumento de los plazos** redujo el problema del acceso a la vivienda entre 1990 y 1999.

Paso de **tipos de interés del 16% en 1991 al 2,5** actual. Todo ello a causa del déficit cero, la baja inflación y la austeridad presupuestaria.

-Caída de los mercados bursátiles:

La **caída de los mercados bursátiles** ocasionada por la quiebra de valores o empresas destacadas produjo la búsqueda de otros mercados o inversiones refugio fuera de la bolsa.

-Refugio de dinero negro. La llegada del Euro:

La **próxima llegada del euro hizo aflorar una bolsa de dinero negro** en busca de opciones de **inversión y de lavado del mismo**. Se optó en gran medida por la compra de inmuebles, ya que ofrecía la posibilidad de dar cierta cantidad en dinero negro.

-Expansión económica:

Aumento de la renta disponible de las familias por la continua creación de empleo. **Elevación de consumo interno**, construcción y condiciones financieras holgadas.

El proceso de **auge inmobiliario en España, 1998-2003**, se inició en los últimos meses de 1997. La economía había registrado un crecimiento medio moderado de PIB entre 1994 y 1996 (2,5%). En 1997, se produjo un **incremento del PIB** de un 4% impulsada sobre todo por el **auge de la economía productiva**, que apoyado por la **bajada de los tipos** creó inversión de este tipo de manera sostenida y aumentando en cada periodo.

Después de 1997 se duplicó el ritmo de creación de nuevos hogares respecto de la etapa de auge anterior de la década de los 80, unido a un **periodo de caída continuado en las acciones** que cotizan en Bolsa desde el año 2000 al 2003, **originó que una proporción elevada del ahorro salió de ella para desplazarse al mercado inmobiliario**, que unido a la **implantación del euro** y las óptimas condiciones de financiación impulsó un **incremento generalizado de la demanda de vivienda**.

La **renta interior bruta por habitante de España**, que 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.:

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

RESUMEN

Arq. Guillermo Muñoz Barduzal
Universitat Politècnica de Catalunya-ETSAB

“La exclusión del mercado inmobiliario, una realidad”