

Artículos Técnicos

LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

(REFLEXIONES URBANÍSTICAS y siempre ECONÓMICAS)

Artículos Técnicos

La situación actual de la vivienda en España puede valorarse desde diferentes puntos de vista. No podemos ignorar esa gran preocupación vinculada directamente al ámbito social y económico como son los desahucios, los embargos, el chabolismo, el desempleo, etc., pero en el presente artículo queremos centrar la atención en reflexionar sobre la incidencia que la normativa urbanística y los instrumentos de planeamiento urbanístico tienen y deben tener sobre la vivienda.



Luis Torroglosa Martínez
Economista. Técnico Urbanista.
Jefe de Servicio de Urbanismo. Diputación de Valladolid

Datos de partida

Para formular un breve diagnóstico sobre la situación actual de la vivienda en España y poder plantear determinadas propuestas que canalicen hacia una mejora del marco vigente, tanto normativo como instrumental, debemos tener presentes y analizar una serie de datos disponibles que nos ofrecen las principales fuentes estadísticas oficiales y de operadores del mercado.

Parque de viviendas en España

El primer dato a tener en cuenta para mirar al futuro, es conocer cuántas viviendas

tenemos actualmente en España, cuál ha sido su trayectoria de producción y cuál es la población existente en cada periodo (ver cuadro)

A nivel cuantitativo debemos destacar las dos décadas, de 1960 a 1981, con un crecimiento más que significativo en la construcción de viviendas (se dobla el parque existente al inicio del periodo), experimentando la población solamente un incremento del 25% aproximadamente. La ratio de habitantes por vivienda, en este espacio temporal, desciende de 4 a 2,5.

Este periodo responde a una incorporación masiva de la población a centros urbanos, como consecuencia de la oferta de empleo en los sectores industrial y terciario, abandonando sus orígenes rurales. Se construye la ciudad de forma rápida y con escasa planificación urbanística, generando barrios de ensanche del casco tradicional. Hoy es cuando la población urbana sufre la falta de rigor de esos años, no sólo en lo edificatorio, que también, sino en las propias dotaciones urbanísticas que configuran la estructura urbana (zonas verdes, equipamientos públicos, plazas, aparcamientos, etc.), convirtiéndose en la actualidad en espacios vulnerables y en ámbitos donde confluyen y se agravan múltiples conflictos de raíz social y económica.

Parque de viviendas en España

Año	Total viviendas	▲▼% (Intervalo anterior)	población	ratio: habitantes/vivienda
1950	6.687.197		27.976.755	4,18
1960	7.726.424	▲ 15,54% (10)	30.583.466	3,96
1970	10.655.785	▲ 37,91% (10)	33.956.376	3,19
1981	14.726.726	▲ 38,20% (11)	37.726.942	2,56
1991	17.220.399	▲ 16,93% (10)	39.433.942	2,29
2001	21.033.759	▲ 22,14% (10)	41.116.842	1,95
2003	22.059.220	▲ 4,88% (2)	42.717.064	1,94
2004	22.623.433	▲ 2,56% (1)	43.197.684	1,91
2005	23.210.317	▲ 2,59% (1)	44.108.530	1,90
2006	23.859.014	▲ 2,79% (1)	44.708.964	1,87
2007	24.495.844	▲ 2,67% (1)	45.200.737	1,84
2008	25.129.207	▲ 2,59% (1)	46.157.822	1,84
2009	25.557.237	▲ 1,70% (1)	46.745.807	1,83
2010	25.837.100	▲ 1,10% (1)	47.021.031	1,82

Fuente: Elaboración propia en base a información obtenida del Ministerio de Fomento e INE

El otro gran desajuste expresado en la serie se produce en la primera década del siglo XXI, en plena bonanza económica, construyéndose en España una media de 600.000 viviendas al año, con unos incrementos de los precios anuales desorbitados y con una significativa generosidad de financiación por parte de todos los agentes y entidades crediticias.

Si el incremento de la construcción de la vivienda en los siete primeros años del siglo supuso un 25%, el incremento de la población en España fue sólo del 11%, presentándose una ratio de 1,84 habitantes por vivienda.

En todo el territorio nacional se construye con excesiva alegría, pero es en las principales ciudades de interior y en los litorales marítimos, con mayor énfasis en la costa levantina, donde se experimenta un inadecuado crecimiento ordinario que hacía presagiar la grave crisis de la construcción en España que en la actualidad estamos padeciendo.

Hoy podemos estimar la existencia de una dualidad de uso en la vivienda en España: dos terceras partes de las mismas se pueden considerar como residencia principal –hogares– y una tercera parte, es decir

más de 8 millones de viviendas, se pueden considerar como vacacional (las denominadas segunda residencia, en playa y montaña, y tercera residencia, la casa en el pueblo).

Como consecuencia de la trayectoria de construcción de viviendas y para un aná-

En España, en la década dorada, se han construido más viviendas de las necesarias y con precios desorbitados.

lisis coherente de la situación, no podemos ignorar que en la actualidad existen en España un total de 12 millones de viviendas de más de 30 años, es decir la mitad de las existentes, y de éstas, cerca de 6 millones que cuentan con más de 50 años.

El stock de viviendas nuevas sin vender

Según estimaciones ofrecidas de carácter oficial y de observatorios fiables del sector inmobiliario, en España actualmente existe un stock de aproximadamente 700.000 viviendas de reciente construcción sin vender.

Esta elevada cifra, que ha disminuido en los dos últimos años en aproximadamente

un 23%, es el detonante de la situación trágica del sector inmobiliario y del arranque hacia una recuperación del mismo.

La localización de este stock en el territorio nos proporciona otro dato importante para la reflexión. La Comunidad Valenciana (el 23%), Andalucía y Castilla-La Mancha concentran aproximadamente el 50% de las viviendas nuevas sin vender. Le siguen con cifras significativas Murcia, Madrid y Galicia.

El caso excepcional de la Comunidad Valenciana conlleva una dosis analítica incoherente con la secuencia económica, ya que desde que comenzó la crisis hace cinco años, ha sido la única entre las



grandes Comunidades Autónomas cuyo stock de viviendas sin vender no ha dejado de aumentar.

El precio de la vivienda en España

Sin entrar en un análisis exhaustivo de los incrementos de precios anuales durante el boom de la construcción, podemos afirmar que la vivienda en España durante el ciclo de expansión económica (entre 1999-2007) experimentó un encarecimiento medio de los precios de aproximadamente un 155%.

La realidad actual de los precios de la vivienda en España, es que aun habiendo sufrido un descenso del 22% aproximado en los últimos cinco años, siguen estan-

do por encima de su “valor justo” y que según estimaciones oficiales y doctrinales tienen un margen de descenso para el próximo ejercicio económico de un 17% adicional. En ningún caso corregirá el fuerte incremento experimentado en la década dorada de desorbitadas rentabilidades de las transacciones de viviendas.

Es importante concluir esta sección afirmando, que cuanto antes se iguale el valor y el precio del producto inmobiliario y la vivienda entre unos precios razonables que inviten a la adquisición, antes se puede iniciar la recuperación del sector.

Debemos tener en cuenta a estos efectos tres variables fundamentales para el comportamiento a corto plazo. En primer lugar, el incremento del IVA para el año 2013; en segundo lugar, la desaparición de la desgravación fiscal en la adquisición de la vivienda; y en tercer lugar, la reforma financiera que culminará con la puesta en escena de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb), el conocido como “banco malo”.

A este respecto, sin lugar a dudas, la puesta en el mercado de activos de forma masiva y rápida implicará un significativo ajuste de los precios, pero debe apreciarse desde el punto de vista económico, que dada la inexistencia de demanda, la rebaja sustancial del precio de la vivienda no garantiza su venta.

La cultura del alquiler de viviendas en España

Como último detalle para establecer un diagnóstico que nos aproxime a la búsqueda de soluciones, es necesario detenernos en analizar una variable inmobiliaria, en la actualidad poco explotada aunque en las décadas de los años 50 y 60 por motivos de política interior de España tuvo mucho auge, y por la que apuestan muchos expertos, como es el alquiler.

Quizás, los motivos para que el alquiler no haya despegado en España son, además del arraigo de propiedad, que sigue pesando mucho, la tasa de rentabilidad económica que es muy inferior a otros productos inmobiliarios. El alquiler se suele concebir como un gasto y la adquisición de propiedad como una inversión.



El comportamiento de países del entorno territorial y económico próximos al nuestro, es completamente diferente. Si España actualmente ofrece una proporción 85% propiedad 15% alquiler, en países del norte de la Unión Europea la fracción se sitúa en un porcentaje próximo al 50%/50%, que los expertos consideran como muy operativo desde el punto de vista socio-económico.

El número de familias que vive en alquiler en España se ha incrementado en los últimos años en tres puntos, pero sigue siendo uno de los porcentajes más bajos de los países occidentales. No obstante, el contexto actual de crisis económica favorece el alquiler y le hace ganar terreno frente a la compra, pero no podemos ignorar que se alquila más por obligación que por decisión objetiva.

Normativa urbanística: incidencia en la vivienda

Toda la legislación urbanística, tanto estatal como autonómica, ha incorporado en su exposición de motivos que un principio básico de la misma es ofrecer a los ciudadanos una vivienda digna y adecuada, tal como recoge nuestra vigente Constitución Española de 1978 en su artículo 47, y que el precio de ésta se adecúe a las reales posibilidades económicas de los diferentes estratos de la población. No obstante este reiterado fundamento de derecho no ha respondido con eficacia a sus planteamientos filosóficos.

Tras la impactante Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 29 de marzo, donde se estableció que eran las

Comunidades Autónomas las competentes de toda la actividad urbanística, reservando al Estado 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, es de especial relevancia la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.

Esta Ley, que vio su luz en el momento del despegue de la burbuja inmobiliaria reciente, quizás contribuyó en exceso a su configuración. No en vano esta norma modificó radicalmente el modelo de clasificación del suelo hasta ese momento existente. En grandes líneas, dispuso que en el territorio nacional todos los suelos que no tuvieran la condición de suelo urbano, consolidado o no consolidado, o de suelos rústicos de especial protección de acuerdo a la legislación sectorial o de ordenación del territorio, deberían clasificarse como suelo urbanizable.

El principio que sustentaba ese cambio de modelo tenía un origen de calado económico y no territorial. De forma muy sencilla, cuanto más materia prima tengamos en el mercado (cuanto más suelo incorporemos al sistema) la producción de un bien o producto (la repercusión del suelo ordenado en la vivienda), por economía de escala, tiende a descender y el precio del bien disminuye (el precio de la vivienda baja).

Pues bien, como hemos analizado en la primera parte del artículo, en España ocurrió todo lo contrario, y no sería justo manifestar que esta Ley del Suelo fue la



principal causante de la burbuja inmobiliaria, pero creo que es razonable indicarla como un bastión importante de la situación causada.

La vigente Ley de Suelo (RDL 2/2008, de 20 de junio, Texto Refundido) entra en vigor en el año 2007, justo en el momento clave del inicio de la crisis financiera mundial y del estallido de la burbuja inmobiliaria española. Las loables propuestas que incorpora al modelo normativo, para el momento que se tuvo que poner en marcha no funcionaron, porque las necesidades eran otras.

La normativa de suelo y urbanística debe dirigirse a atender a la ciudad edificada y evitar nuevos consumos de suelo.

Estas dos últimas leyes del suelo analizadas tienen un claro denominador común. Ambas se dirigen hacia la transformación del suelo, al desarrollo de suelos urbanizables, a mirar al exterior de la ciudad, y abandonaron, aunque no impedían, las necesidades de las estructuras urbanas existentes. No miraban al interior de la ciudad.

Planeamiento urbanístico: incidencia en la vivienda

Según datos ofrecidos de forma científica y doctrinal, y por los mismos operadores del sector, existe actualmente suelo clasificado como urbanizable por los respectivos planeamientos urbanísticos, para construir dos millones y medio de viviendas nuevas y dar cabida a unos 6 millones de ciudadanos. Según informes del Ministerio de Fomento (Sistema de Información Urbana y Estudio de sectores residenciales en España 2011) existe actualmente suelo capaz de acoger nuevos

crecimientos urbanísticos para los próximos 45 años.

De acuerdo a las estimaciones del Instituto Nacional de Estadística, el año 2012 marcará un punto de inflexión de la demografía en España. Las proyecciones de este organismo oficial destacan que este año se bajará de los 47 millones de ciudadanos y que la tendencia es a la baja en los próximos 40 años.

Los instrumentos de planeamiento urbanístico general elaborados por los Ayuntamientos deben ser adaptados a la legislación, a la situación actual y a las variables endógenas y exógenas que incidan en su territorio, entre otras, las recogidas en los párrafos anteriores.

Los Ayuntamientos que competencialmente deben planificar estratégicamente su municipio, tienen que resolver las necesidades reales de sus ciudadanos. Tienen que dar respuestas a las infraestructuras y dotaciones urbanísticas públicas, a la prestación de servicios sociales, culturales, deportivos y de ocio, y deben replantearse el crecimiento periférico del suelo urbano.

El Planeamiento urbanístico, acorde a la normativa de suelo y urbanística, debe prestar especial atención y tener como objetivo prioritario a corto y medio plazo, el establecimiento de políticas estratégicas a favor de la regeneración y renovación urbana, así como apoyar directa y/o indirectamente la rehabilitación edificatoria.

A modo de conclusión y propuestas

En los años de bonanza económica en España (1998-2007) se construyeron cerca de 5 millones de viviendas, muy por encima de las necesidades de la población. Los precios en este periodo se incrementa-

ron en un 155% y en los 5 años de crisis económico-financiera sólo descendieron un 22%, teniendo un margen de descenso de un 17% adicional. En la actualidad hay un stock de cerca de 700.000 viviendas de nueva construcción sin vender. En España hay actualmente 8 millones de viviendas no dedicadas a vivienda principal.

¿Es el alquiler de vivienda un recurso necesario para estabilizar el sector? ¿Deben implicarse las Administraciones Públicas, de forma directa e indirecta? ¿Va a contribuir el “banco malo” (Sareb) a regular el mercado inmobiliario o se va a favorecer que los activos estén en manos de unos pocos y éstos los incorporen al mercado

las necesidades demandadas por los actuales barrios y de los espacios urbanos ya transformados. Deben dirigirse a atender a la ciudad edificada y evitar nuevos consumos de suelo.

Los municipios tienen mucho suelo clasificado como urbanizable y posiblemente no sea necesario a corto y medio plazo incorporar más suelo ordenado al sistema urbanístico. Existe una clara tendencia al descenso de la población por cuestiones de la ratio migratoria y por la propia caída vegetativa de población.

Los Ayuntamientos, en el escenario actual, tienen un reto importante en su



en tiempos y territorios estratégicamente diseñados por ellos?

Se tarda mucho en redactar una Ley y muchas veces entran en vigor a “pie cambiado”, cuando las necesidades de la sociedad han cambiado.

En la actualidad están sobre la mesa borradores de ajuste normativo que pretenden adaptar la vigente Ley de Suelo y la legislación urbanística, en manos de las Comunidades Autónomas. Estas Leyes deben ser puestas en el mercado de forma rápida, transparente y adaptada a la realidad social y económica, resolviendo

competencia de planificación estratégica: atender los barrios y los espacios urbanos más vulnerables y, en cierta manera, abandonados en los últimos años. La atención debe realizarse desde el punto de vista urbanístico, económico, social y ecológico.

Es un buen momento para planificar la ciudad por parte de los Ayuntamientos, ya que no existen tensiones económicas ni prisas, vividas recientemente, para acelerar las acciones de transformación, rehabilitación, conservación, regeneración, renovación y consolidación urbanística.