El precio de la vivienda

El precio de la vivienda se ha encarecido tanto que se ha convertido en un problema social. Es necesario intentar reducirlo o al menos frenar su subida.

La subida del precio del suelo ha sido escandalosa y frenética. Hoy representa entre el 40 y el 80 por cien del precio final de la vivienda

JULIA GUISASOLA

Prueba de ello son, entre otros, los datos contenidos en un amplio estudio realizado por la inmobiliaria Bami, que muestran que en el tercer trimestre de 2002 el aumento interanual de los precios de las viviendas tasadas en España fue del 17,7 por ciento, casi tres puntos por encima del correspondiente a 2001. Este incremento fue, según el Gobierno, del 18 por ciento. Pero las cosas no paran ahí. Todas las previsiones apuntan a que la escalada de precios aún no ha tocado techo. Según la consultora inmobiliaria Aguirre Newman el precio de la vivienda nueva seguirá creciendo entre un 9 y un 11 por ciento en 2003.

Endeudamiento familiar

El mercado hipotecario y la financiación de la vivienda han registrado un cambio radical en los últimos veinte años. Según datos del Banco de España, el resultado ha sido un aumento exponencial de los créditos hipotecarios. Estos créditos han pasado de representar menos de un 10 por ciento de la renta bruta disponible de las familias en la primera mitad de los ochenta a un 50 por ciento en 2001. La Asociación Hipotecaria Española ha presentado un informe que pone de manifiesto que si en 1992 se necesitaban unos 12 años para pagar la hipoteca, que tenía un tipo de interés próximo al 15 por ciento, en la actualidad, con unos tipos inferiores al 5 por ciento, los altos precios de la vivienda conllevan préstamos de entre 20 y 25 años.

Razones de la subida de los precios

La subida del precio de la vivienda obedece a varias causas. El problema no podrá resolverse adoptando medidas aisladas, sino que es necesario un conjunto coherente y ordenado de ellas, que actúen con intensidad directamente proporcional a su importancia. Para ello es preciso analizar y cuantificar los diversos elementos que inciden en la determinación o fijación del precio de la vivienda, que pueden reducirse a cuatro: el coste de ejecución, el coste de documentación, el coste fiscal y el suelo.

El primero, el coste de ejecución, sigue las directrices del mercado. Sus subidas se corresponden con las del IPC, aunque en los últimos años la demanda ha presionado al alza y ha crecido desproporcionadamente. Apenas se puede actuar sobre este factor, que los constructores y promotores manejan conforme a las reglas de la demanda, y que podrá ser corregido por el propio mercado.

El coste de la documentación comprende los proyectos técnicos, las licencias y las autorizaciones administrativas, los seguros obligatorios y la documentación notarial y registral. Este coste se ha visto incrementado con el Seguro obligatorio, que ha tenido una repercusión en el precio de la vivienda de un 0,7 por ciento. Un seguro que es aceptado porque constituye una forma de garantía de futuro. Los demás elementos, especialmente el sistema de seguridad, escritura pública e inscripción en el Registro de la Propiedad, no han sufrido subidas de clase alguna, muy al contrario, el coste de la documentación pública ha sido sistemáticamente reducido en los últimos años, con descuentos que en algunos casos alcanzan el 50 por ciento de los honorarios notariales. En la actualidad su incidencia sobre el coste final ni es significativo ni merece ser considerado. Por el contrario, cualquier reducción ulterior incidirá en la eficacia de la seguridad jurídica preventiva y podría provocar costes futuros de mayor cuantificación.

El peso fiscal de la vivienda

A estos dos costes hay que sumar el fiscal. Sobre el sector de la vivienda inciden todo tipo de impuestos: del Estado, de las CC. AA. y de los Ayuntamientos, sin olvidar tasas por licencias de parcelación y de obras. En los últimos años esta partida se ha duplicado en casi todas las Comunidades Autónomas especialmente a causa del Impuesto de A.J.D. que ha pasado en casi todas ellas del 0,5 al 1 por ciento. Tanto es así que el actual panorama fiscal español en el sector inmobiliario puede definirse de caótico. Cada Administración maneja estos impuestos con total independencia de las demás y, en muchos casos, sin un criterio orientando al sector, sino solamente como medio de financiación propia.

La compra del suelo está sujeta al IVA, al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) y al de la "plusvalía" o Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU). Los ayuntamientos también recaudan por la ejecución de las obras mediante el Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO). Estos impuestos encarecen la vivienda en un 1 por ciento, aproximadamente.

Además, la compra de la vivienda está gravada con el 7 por ciento del IVA para las viviendas nuevas y el 4 por ciento para las VPO. El comprador habrá de pagar también el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (IAJD). Este impuesto, que subirá nuevamente en 2003, representa un 6'5 por ciento del precio final. También subirá el IVT ("plusvalía") en un 40 por ciento.

Las viviendas usadas también han visto incrementado su Impuesto, el de Transmisiones Patrimoniales, en casi todas las Autonomías, habiendo pasado del 6 al 7 por ciento.

Un elemento más que ha determinado el aumento de la demanda de viviendas y por consiguiente la subida de sus precios ha sido su alta y segura rentabilidad frente a otras formas de inversión.

Pero el factor más determinante del encarecimiento de la vivienda es, para la mayoría de los profesionales consultados, el suelo. De hecho la subida de su precio ha sido en los últimos años escandalosa y frenética. Tanto es así que hoy representa entre el 40 y el 80 por ciento del precio final de la vivienda.

En el periodo 1999-2001 el número de viviendas iniciadas al año superó el medio millón.

El mercado de la vivienda en España

Según un reciente informe del Banco de España sobre el mercado de la vivienda, en nuestro país más de un 80 por ciento de las familias viven en su propia vivienda. La inversión residencial representa un 7 por ciento del Producto Interior Bruto.

Desde 1997, el ritmo de construcción de nuevas viviendas se ha ido acelerando progresivamente.

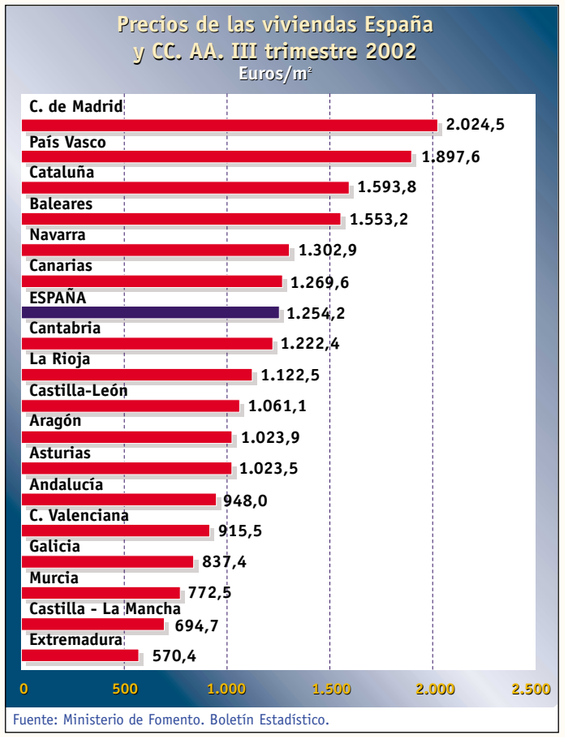
En cuanto a la fiscalidad, a lo largo del tiempo se han tendido a reducir, en general, las ventajas fiscales que incentivaban la adquisición de vivienda, tanto de las viviendas nuevas no habituales

La intervención notarial

La intervención notarial es requerida por los ciudadanos porque garantiza la seguridad jurídica del proceso. El coste de la escritura pública de compraventa representa aproximadamente un 0'33 por ciento del precio final, en el caso de vivienda libre, y un 0'25 si se trata de una VPP de más de 90 metros cuadrados[1].

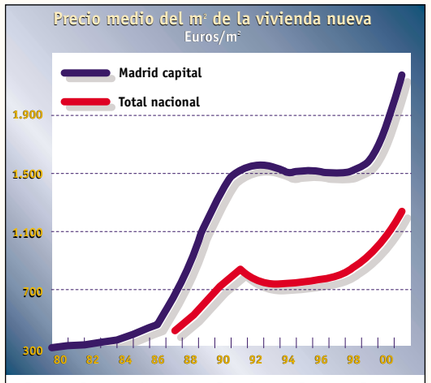
En los últimos años el coste notarial se ha reducido notablemente. Desde 1980 la intervención notarial en el proceso de compraventa de una VPP de menos de 90 metros cuadrados devenga unos honorarios fijos de 60'10 euros. Desde el año 2000 se aplican reducciones de los honorarios notariales de un 50 por ciento para las VPP de más de 90 metros cuadrados y de un 25 por ciento para la vivienda libre.

(1) Cálculos para viviendas de 120.000 euros



Fuente: Ministerio de Fomento. Boletín Estadístico.

El precio de la vivienda nueva seguirá creciendo entre un 9 y un 11 por ciento en 2003 según datos recientes de la consultora Aguirre Newman



Fuentes: Instituto Nacional de Estadística y Banco de España.

Seguridad jurídica en la compra de una vivienda

El sector de la vivienda no se encuentra al margen de engaños y fraudes. Prueba de ello han sido escándalos tan sonados como el caso PSV o más recientemente la presunta estafa cometida en la Comunidad de Madrid por la empresa Comercializadora Peninsular de Viviendas (CPV). Un cliente de una cooperativa que actuaba en el PAU de Sanchinarro descubrió que los planos que le habían mostrado correspondían a otra promoción; que el arquitecto que presuntamente firmaba el proyecto no tenía conocimiento de él y que el suelo sobre el que comercializaba dicha cooperativa no era de su propiedad. Según Miguel Oliver, de la Asociación de Promotores Constructores de España "el sector de la vivienda no se encuentra al margen de la picardía de algunos "profesionales" que se empeñan en vender lo que no existe. Por eso es conveniente adoptar todas las precauciones necesarias antes de firmar cualquier documento o de contraer cualquier compromiso.

El asesoramiento profesional debe pedirse antes de la firma de cualquier documento

Para esta Asociación es muy importante estar bien asesorado. Hay que informarse de si la vivienda tiene alguna carga, de a quién corresponde la titularidad del suelo y de si el contrato recoge las condiciones pactadas.

El sistema español actual, basado en la estrecha colaboración del notario y del registro de la propiedad, brinda la máxima seguridad jurídica. El asesoramiento debe pedirse antes de la firma de cualquier documento o recibo, e incluso antes de la entrega de cualquier dinero, aunque sea en forma de señal.

En las compraventas de vivienda es frecuente que, con carácter previo al otorgamiento de la escritura pública, se firme un contrato privado entre vendedor y comprador.

Si tenemos en cuenta que la Ley considera el documento privado como un modo perfectamente válido de otorgar un negocio, la persona que lo firme estará obligada jurídicamente en todo su contenido y deberá pasar por todos los pactos que contenga, siempre y cuando, claro está, éstos no sean contrarios al ordenamiento jurídico.

De ahí la importancia de asesorarse convenientemente antes de otorgar un documento de esta naturaleza. El notario no interviene en la formalización de los mismos, pero, antes de que lo firme, puede informar al interesado de su contenido y resolverle las dudas que pueda tener, y todo ello con carácter gratuito.

Aunque el documento privado es plenamente válido, no es suficiente para inscribir en el Registro de la Propiedad, ni tampoco para pedir una hipoteca al Banco. Para ello es imprescindible contar con un documento de efectos muy superiores, y que proporcione la seguridad suficiente exigida por el ordenamiento, como es la escritura pública.

La escritura pública

La escritura es un documento público otorgado ante notario. Tiene unos efectos poderosos, regulados específicamente por las Leyes, que superan con mucho lo que pueda producir el documento privado, y además la actuación profesional del notario dota de un plus de seguridad y eficacia al negocio que contiene la escritura.

El que quiere hacer valer un contrato, o unas manifestaciones, si están recogidas en documento notarial, no tiene más que presentar ese documento, sin necesidad de más prueba, porque está amparado en la fe del notario, a diferencia del documento privado, que no es fehaciente. Pero el notario no se limita a dar fe, sino que su actuación profesional proporciona seguridad jurídica en la compraventa, a través de diversas comprobaciones, como la petición de información registral previa y presentación inmediata de la escritura en el Registro de la Propiedad y la comprobación del pago o no de las cuotas de comunidad y de los datos catastrales, entre otras cuestiones.

El notario proporciona seguridad jurídica en la compraventa

Libre elección de notario

El ciudadano ha de informarse también de a quién corresponde el derecho a elegir notario. Si quien vende es un promotor inmobiliario, la parte compradora es quien tiene el derecho a elegir este profesional. Aunque cualquier notario es imparcial, en el sentido de que no hay notarios "de parte", la mayoría de los consumidores que deciden adquirir una vivienda desconocen que tienen el derecho de elegir el notario que deseen y que éste no puede imponérselo el banco o la promotora inmobiliaria.

como de las habituales. A pesar de estas modificaciones, la vivienda habitual en propiedad sigue siendo uno de los activos con mejor tratamiento en el sistema impositivo español.

Pacto sobre el suelo

Diez comunidades autónomas firmaron el acuerdo sobre suelo y vivienda propuesto por el Ministerio de Fomento en la última conferencia sectorial. El objetivo de este plan es frenar la escalada de precios y unificar las políticas urbanísticas. El documento fue rechazado por las comunidades autónomas gobernadas por el PSOE y por el País Vasco. El acuerdo firmado contempla introducir algunas enmiendas en el proyecto de ley actualmente en trámite parlamentario procedente del Real Decreto Ley 4/2000 con el fin de limitar la especulación, agilizar los procesos de transformación del suelo, acortar los plazos de los trámites administrativos referentes a la calificación del suelo y a la aprobación de los planteamientos urbanísticos e incrementar la seguridad jurídica en los arrendamientos de vivienda. Sobre los suelos patrimoniales de las administraciones públicas, las comunidades firmantes han acordado utilizar con carácter general el procedimiento de concurso público, con precio fijo, para la enajenación de los suelos citados. Para ello se establecerá un precio tipo de acuerdo con una valoración prudente, determinada en función del aprovechamiento fijado por el planeamiento municipal y sin considerar expectativas que no ofrezcan garantías de mantenerse a medio plazo. Además se dará prioridad en el otorgamiento a las ofertas que comprometan un mayor porcentaje de viviendas protegidas, especialmente de las destinadas a alquiler y un menor precio de venta de las viviendas libres.

El PSOE quiere sancionar económicamente a aquellos propietarios que dejen sus terrenos sin urbanizar a la espera de que se revaloricen

Posturas enfrentadas

El partido socialista no ha querido sumarse al pacto por el suelo promovido por el Ministerio de Fomento. Frente a la postura liberalizadora del Ministerio de Fomento el PSOE apuesta por otra mucho más intervencionista. Así se extrae de la proposición de ley presentada recientemente por este partido, que tiene dos finalidades básicas: combatir la especulación y favorecer la existencia de suelo destinado a vivienda protegida. Para alcanzarlos consideran

necesario dejar de cuantificar el precio del suelo en función de revalorizaciones futuras y mantener los terrenos de titularidad pública. Como medida coactiva los socialistas quieren sancionar económicamente a aquellos propietarios que dejen sus terrenos congelados, sin urbanizar, a la espera de que se revaloricen. ■

Sobre el sector de la vivienda inciden todo tipo de impuestos.

Medidas para aumentar el suelo disponible

Según diversos notarios consultados, para actuar sobre el precio de la vivienda es necesario aumentar drásticamente el suelo urbanizado. Sería necesario promover la aprobación rápida de los programas y planes urbanísticos, y regular unas reparcelaciones ágiles y eficaces que, garantizando la justa valoración de los terrenos afectados y de las obras de urbanización y la adecuada equidistribución de cargas y beneficios, consigan poner con urgencia en el mercado suelo urbanizado capaz de cubrir la demanda presente y futura. Asimismo habría que impulsar la intervención de agentes urbanizadores profesionales, fijar un control simplificado y a ser posible único por parte de los organismos públicos, y diseñar una política activa de Ayuntamientos y Comunidades Autónomas que permita crear suelo de patrimonio público para la promoción de viviendas protegidas. Tanta importancia tiene este asunto para el notariado que su próximo Congreso Nacional, que se celebrará del 8 al 10 de mayo en el Palacio de Congresos de Madrid, tratará con carácter monográfico estos temas.

El actual panorama fiscal español en el sector inmobiliario es caótico

Círculo de Empresarios

Liberalizar y excluir las restricciones a la oferta de suelo

Para Vicente Boceta Álvarez Secretario General del Circulo de Empresarios, la oferta de suelo es extremadamente rígida, ya que depende de la paulatina transformación de suelo no urbano en urbano, según las necesidades recaudatorias de los ayuntamientos y comunidades autónomas. Por otra parte, la transformación de suelo no urbano a urbanizable está sujeto a una profusa maraña regulatoria que retrasa todo el proceso y frena la flexibilidad que el mercado necesita. La solución no pasa por crear nuevas y costosas restricciones en los mercados, sino por aplicar algunos principios elementales de economía, tales como liberalizar y excluir radicalmente la utilización de restricciones a la oferta de suelo, así como limitar la regulación a establecer un marco de actuación, unas exigencias urbanísticas y unas reglas del juego claras, no sujetas a la arbitrariedad política.

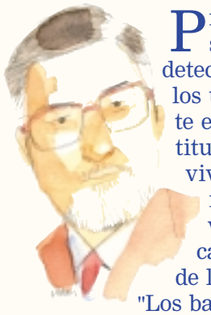
Asociación de Promotores Constructores de España (APCE)

Clasificar como urbanizable todo el suelo que por razones objetivas deba serlo

Para la APCE el precio del suelo es el principal culpable de encarecimiento de las viviendas y hay que contenerlo. Hay que lograr que entre en el mercado una mayor oferta de suelo disponible, para que compita con el suelo hasta ahora existente. Pero eso no basta. También hace falta que no haya dudas acerca del uso que se puede dar a cada suelo. Eso exige delimitar polígonos o unidades de actuación, señalar sus condicionantes y agilizar la gestión. En su opinión lo que hay que hacer es cumplir las previsiones de la Ley 6/98: clasificar como urbanizable todo el suelo que por razones objetivas (es decir, justificadas) no deba ser clasificado como no urbanizable.

Juan José López Burniol

De la inquietud social al problema político



Primero fue la inquietud social. No resultaba difícil detectarla en la prensa, durante los últimos meses. Era frecuente encontrar en los periódicos titulares como estos: "La vivienda bate todos los records"; "Nunca se habían vendido tantos pisos y tan caros, en España. El esfuerzo de las familias roza el límite"; "Los bajos tipos de interés y el desvío de la inversión bursátil hacia el sector de la construcción mantienen fuerte la demanda y aprietan al alza los precios"; "Para afrontar las nuevas hipotecas se necesita casi la mitad de la renta media de un hogar". Y así, todos los textos que se quieran.

El paso siguiente fue la aparición en los medios de comunicación de las primeras aproximaciones críticas a esta realidad emergente. Por ejemplo: "Las VPO en caída libre: en la primera mitad de los años 80, las VPO representaban casi el 60 por ciento del total de viviendas iniciadas en España, mientras que en el primer trimestre de 2002, sólo 7 de cada 100 pisos iniciados era de protección oficial"; "El Banco de España advierte que el endeudamiento del comprador roza el límite". En desarrollo de esta idea, pronto se alertó en los periódicos acerca del peligro de las hipotecas, es decir, sobre el crecimiento alarmante del crédito hipotecario, ya que, durante el tercer trimestre de 2002, la financiación a las personas físicas para la adquisición y rehabilitación de vivienda aumentó un 18'1 %, con referencia al mismo período del año anterior, en el marco de una economía como la española, cuyo valor añadido está aumentando un 2 por ciento anual.

> *[..]*
>
> *Se impone un examen crítico de la situación de la vivienda haciendo hincapié en la escasez de solares, limitada en ocasiones por la Ley del Suelo.*
>
> *[..]*

Resulta evidente que este estado de opinión se fue generando lentamente. Está también claro que fueron los medios de comunicación los que acertaron a reflejar la inquietud social que generaba. Y es obvio, por último, que la dimensión de esta inquietud ha provocado un auténtico problema político. Un problema que, por asombroso que parezca, no fue previsto por los políticos, en sus auténticos términos, tanto desde la función de gobierno como desde la responsabilidad de la oposición. Sea como fuere, la cuestión está ahí. Hay una enorme carestía de vivienda, que incide ya directamente en los planes de vida de los jóvenes; y se da un aumento incontrolado de la financiación hipotecaria, normalmente a tipos de interés variable, lo que añade un factor de incertidumbre muy serio en el supuesto de que una crisis económica hiciera aumentar el número de parados.

Así las cosas, se impone con urgencia un examen crítico de la situación. Éste ha de incidir, en primer término, sobre el porque de la limitación de la oferta inmobiliaria, haciendo hincapié en la escasez de solares, limitada en ocasiones por la Ley del Suelo, así como por la práctica de los ayuntamientos que subastan terrenos artificialmente encarecidos. Debería seguir la revisión del mercado hipotecario, obsesionado por atar para siempre a sus clientes con unos imprevisibles créditos a interés variable, salpicados de minas en forma de comisiones ... hasta para cancelar. Y debería concluir con una revisión de todos los servicios de mediación, en aras no sólo de la eficacia, sino también de la eficiencia.

***Juan José López Burniol** es notario.*