

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.

Dificultad de acceder a una vivienda digna

SUELO Y VIVIENDA EN EL SIGLO XXI

PEPA MARTÍN MORA

El precio de la vivienda continúa imparable en nuestro país. El suelo aparece como el principal responsable de un fenómeno que también se ha visto influido por factores ajenos al mercado inmobiliario y que, paradójicamente, no ha ocurrido igual en el resto de países desarrollados.

Hay que remontarse a 1986 para situar el inicio del espectacular incremento que han experimentado los precios en el mercado inmobiliario en nuestro país, un ascenso al que de momento no ha sido posible poner límite y que parece no tener fin. De hecho, durante 2002 se ha registrado una de las mayores subidas de los últimos 13 años: un 18,9 por ciento.

Pese a sus astronómicos precios los pisos se siguen vendiendo porque los bajos tipos de interés y la prolongación de la vida de las hipotecas permiten actualmente pagar las cuotas mensuales más cómodamente. Sin embargo, el esfuerzo financiero que hay que realizar hoy en día es mucho mayor que hace dos décadas, un momento en el que los créditos hipotecarios no ofrecían las facilidades actuales y mantenían unos intereses cercanos al 20 por ciento.

Según los datos que maneja la Asociación Hipotecaria Española, si en 1992 se necesitaban unos doce años para pagar la hipoteca con unos tipos de interés en torno al 15 por ciento, actualmente con unos tipos inferiores al 5 por ciento el préstamo puede tener una vigencia de 20 a 25 años para



Según la Asociación Hipotecaria Española hoy se necesitan entre 20 y 25 años para poder pagar un préstamo hipotecario

que las cuotas mensuales sean asequibles.

Así, aunque la cuota de una hipoteca es hoy el 80 por ciento de la que se pagaba en ese mismo año, el coste total es mucho mayor por-

NUESTRO PAÍS TIENE EL PARQUE DE VIVIENDAS DE ALQUILER MÁS BAJO DE LA UNIÓN EUROPEA. SÓLO UN 9,8 POR CIENTO DEL TOTAL SE DEDICA AL ARRENDAMIENTO

que son más los recibos a lo largo de la vida del crédito. El Banco de España calcula que el endeudamiento de las familias alcanzó el 80 por ciento de su renta disponible en 2002. Como ejemplo un dato: las familias dedican como media casi un 50 por ciento de sus rentas para comprar una vivienda en el mercado libre lo que equivale aproximadamente a seis años de salario bruto.

Esto ha provocado que los españoles dediquen un porcentaje cada vez más elevado de sus ingresos a financiar la inversión en vivienda. De hecho, la alta dependencia española de los créditos

hipotecarios hace que el Fondo Monetario Internacional nos sitúe entre los países con mayor riesgo de sufrir el impacto de una burbuja inmobiliaria. En similar apreciación coincide la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE) que

LAS FAMILIAS ESPAÑOLAS DEDICAN COMO MEDIA CASI UN 50 POR CIENTO DE SUS RENTAS A LA COMPRA DE UNA VIVIENDA

Vivir hipotecados

El pago de la hipoteca para la compra de una vivienda acapara ya el 47,4 por ciento del salario medio, una tasa que supera en más de 14 puntos porcentuales el 33 por ciento que las entidades financieras consideran como límite óptimo para que un comprador cumpla con el pago de una hipoteca. El porcentaje desciende hasta el 18,62 por ciento del salario medio cuando se trata de la adquisición de una vivienda de protección oficial.

urge a la aplicación en nuestro país de reformas que corrijan las distorsiones que afectan a la oferta de residencia que podrían atenuar el riesgo de una burbuja especulativa.

Los motivos que han provocado este encarecimiento son muy diversos, pero los expertos coinciden en señalar el encarecimiento del suelo –que es, precisamente, el elemento que mayor repercusión tiene en el coste final de la vivienda– como el factor que más ha ayudado a ello. Su precio se ha incrementado más de un 200 por ciento desde 1996, según la consultora Aguirre Newman.

ESFUERZO DE ACCESO A LA VIVIENDA POR CCAA (*)

	%
Baleares	68,3
Madrid	63,4
País Vasco	61,7
Canarias	57,8
Cataluña	55,2
Navarra	47,4
Cantabria	44,2
Castilla-León	43,8
La Rioja	43,7
Andalucía	41,1
Asturias	39,6
Aragón	39,3
Valencia	38,6
Galicia	37,1
Murcia	35,7
Castilla-La Mancha	32,6
Extremadura	28,9
Media	47,4

(*) Porcentaje de la renta monosalarial familiar destinada a cubrir el servicio de un préstamo a tipo de interés de mercado a 15 años. Fuente: Revista 'Temas para el Debate'.



Impulsar el mercado de viviendas de alquiler se baraja como una posibilidad para frenar la escalada de precios.

SUELO Y VIVIENDA EN EL SIGLO XXI

Comparativa vivienda libre-VPO

● El número de viviendas libres ofertadas se ha incrementado de media un 98,5 por ciento.

1990-1995:

190.000 viviendas libres al año.

1996-2001:

377.949 viviendas libres al año.

● El número de viviendas de protección ofertadas se ha incrementado de media un 6 por ciento.

1990-1995:

52.847 VPO al año.

1996-2001:

56.008 VPO al año.

● La vivienda libre ha pasado de tener un peso relativo del 78,27 por ciento entre 1990 y 1995, a un peso del 87,09 por ciento entre 1996 y 2001.

● La VPO ha visto reducir su peso relativo desde el 21,73 por ciento al 12,91 por ciento de media anual en los últimos cinco años.

● La vivienda libre ha acumulado un incremento del 58,3 por ciento desde 1996 hasta 2001, un 23 por ciento más del experimentado en el periodo 1990-1995.

● El precio de la VPO ha registrado un incremento del 6,47 por ciento entre 1996 y 2001, frente a incrementos medios en el periodo 1990-1995 del 33,41 por ciento.

Fuente: Ministerio de Economía.



MERCADO DE ALQUILER. Impulsar el mercado de viviendas de alquiler se baraja también como una posibilidad para frenar la escalada de precios. España tiene el parque de viviendas de alquiler más bajo de la Unión Europea, sólo un 9,8 por ciento del total de viviendas en nuestro país se dedica al arrendamiento, unos dos millones de viviendas, frente a una media superior al 20 por ciento en el resto de Europa. Los porcentajes históricos esta-

ban en el 60 por ciento de propiedad y 40 por ciento de alquiler, y hoy son del 85 por ciento en propiedad y el 15 por ciento de alquiler.

La solución pasa por sacar al mercado los 2,22 millones de viviendas vacías que hay en todo el país, según los datos del Instituto Nacional de Estadística. En este sentido el Gobierno se ha planteado la penalización fiscal de quienes tengan viviendas desocupadas y no las coloquen en el mercado para venta o alquiler. De hecho, la nueva financiación local permite, siempre dejando la última palabra a los entes locales, gravar con un recargo de hasta el 50 por ciento en el IBI las viviendas desocupadas.

Una medida más directa es la que desde los ministerios de Economía y Hacienda se ha propuesto a los empresarios, y que consiste en la construcción de in-

ESPAÑA DEBE APLICAR EN EL SECTOR INMOBILIARIO REFORMAS URGENTES QUE ATENÚEN EL RIESGO DE SUFRIR UNA BURBUJA ESPECULATIVA, SEGÚN LA OCDE Y EL FMI

EL NOTARIADO DE LAS IDEAS

Ignacio Paz-Ares, coordinador general del VIII Congreso Notarial

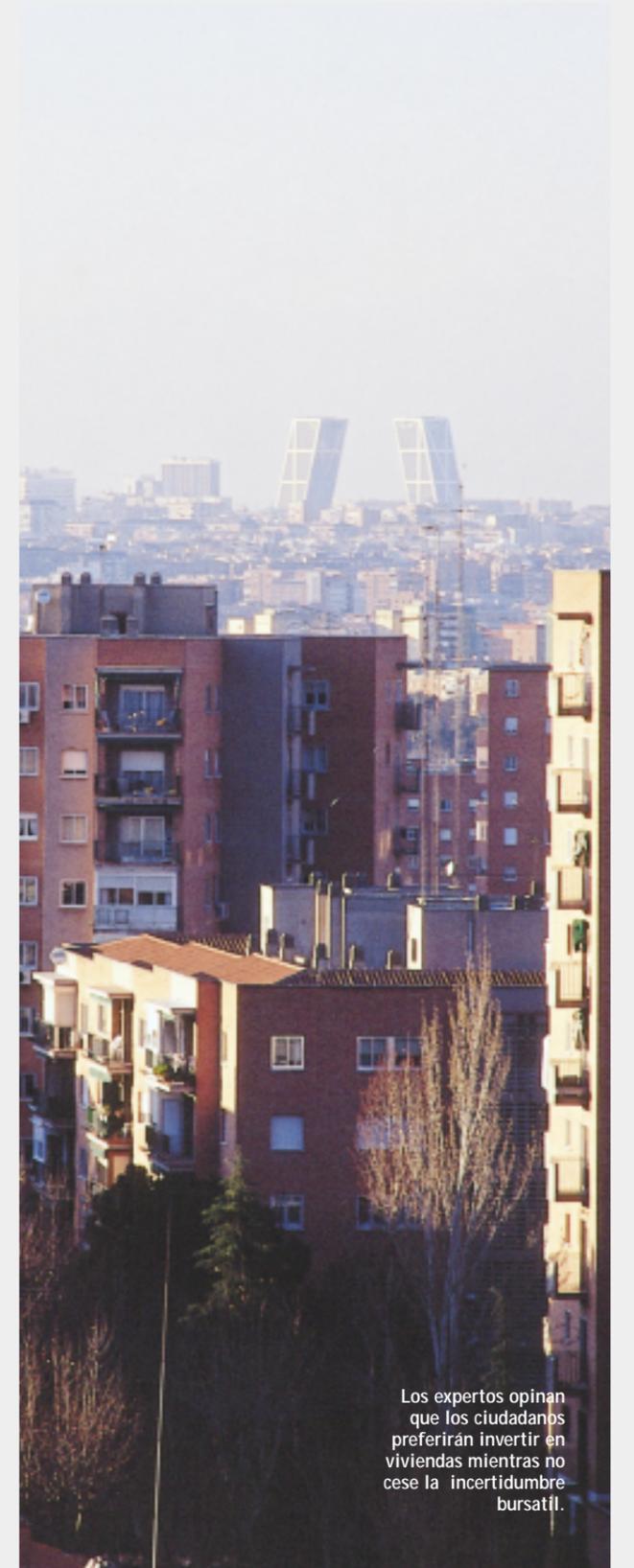


A partir de un análisis crítico de la realidad, queremos ofrecer soluciones, para facilitar la financiación, reducir el coste y aumentar la seguridad de la adquisición de viviendas. Siendo tantas las perspectivas, hemos convocado un Congreso abierto a todos los sectores sociales, en el que participarán los más cualificados representantes de la Administración, de las entidades de crédito, de los promotores y, cómo no, también los representantes de los consumidores.

Pero además el Congreso también es el cauce para que el notariado debata sobre su principal función, dar seguridad. Seguridad desde la imparcialidad y la independencia, sin sucumbir a las imposiciones del mercado.

Especialmente tenemos que ofrecer soluciones donde hoy solo hay disfunciones, como ocurre con la vivienda en construcción. Frente a los inversionistas del mercado de valores que cuentan con instituciones específicas dedicadas a su protección, el adquirente de una vivienda en construcción está huérfano, nadie controla que se cumplan las especificaciones y garantías que marca la ley. También hablaremos de costes. Y del sistema arancelario.

El Congreso será una ventana abierta donde tendrán cabida las ideas de todos: Estamos ante el notariado de las ideas. Todos quedan convocados para esta aportación común. ■



Los expertos opinan que los ciudadanos preferirán invertir en viviendas mientras no cese la incertidumbre bursátil.



SUELO Y VIVIENDA EN EL SIGLO XXI

muebles destinados a arrendamientos durante diez años con un tratamiento fiscal muy favorable a la hora de realizar su venta. Las condiciones son que la renta se mantenga congelada durante los diez años y que los beneficios se reinviertan en el negocio promotor.

TENDENCIA A LA MODERACIÓN. Mientras llegan las soluciones los expertos hacen sus vaticinios. Teniendo en cuenta la evolución que han experimentado los precios en el último trimestre de 2002, que ha sido de estabilidad, todo apunta a una moderación en la tendencia de subida que podría no superar el 10 por ciento durante 2003, aunque igual pronóstico se hizo para 2002 y quedó muy lejos de cumplirse.

Según los estudios realizados por la inmobiliaria Bami, la presencia en el mercado de un mayor volumen de viviendas terminadas puede provocar un retroceso en la demanda que contribuya a frenar el incremento de los precios. La verdad es que se está construyendo a un ritmo muy fuerte y por encima de lo que el mercado demanda: si la producción anual debe situarse

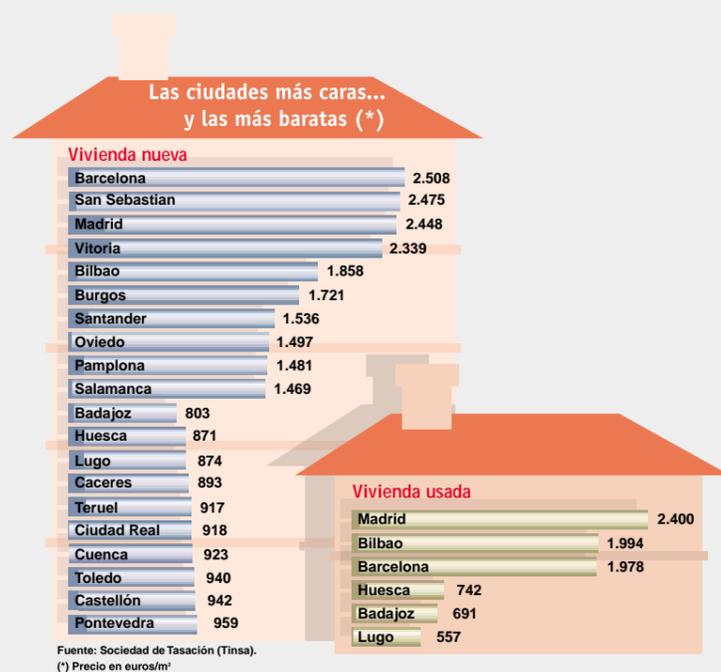
LA OCDE HA INDICADO QUE ES URGENTE QUE ESPAÑA ADOpte REFORMAS QUE CORRIJAN LA SITUACIÓN DEL MERCADO DE LA VIVIENDA



MEDIA ANUAL DE CRECIMIENTO DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA EN LA UNIÓN EUROPEA

Países	Variación en porcentaje
Alemania (1980-2001)	0,5
Austria (1987-1999)	3,5
Bélgica (1981-2001)	1,2
Dinamarca (1980-2001)	1,0
España (1987-2001)	4,2
Finlandia (1981-2001)	1,9
Francia (1980-2001)	1,4
Grecia (1994-2001)	3,5
Holanda (1980-2000)	2,3
Irlanda (1980-2001)	3,7
Italia (1980-2001)	1,2
Luxemburgo (1990-2000)	2,6
Portugal (1988-2001)	0,4
Reino Unido (1980-2001)	3,0
Suecia (1980-2001)	-0,2

Fuentes: Datos nacionales, cálculos del BCE (Informe "Factores estructurales en el mercado de la vivienda de la UE", marzo 2003).
Nota: Se ha descontado la inflación



Fuente: Sociedad de Tasación (Tinsa).
(*) Precio en euros/m²

LUIS DE GUINDOS,
SECRETARIO DE ESTADO
DE ECONOMÍA



SOBRE EL MERCADO DE LA VIVIENDA

LA conceptualización de la vivienda como bien preferente en nuestra Carta Magna, hace que el comportamiento de este mercado revista una relevancia específica, a lo que cabe también añadir otros factores como la marcada preferencia de los españoles por la vivienda de propiedad, junto al hecho de que su compra constituya el gasto en inversión más importante de las economías domésticas.

Desde el punto de vista de la oferta del mercado, la inversión en construcción residencial ha sido en el presente ciclo uno de los componentes más expansivos, tanto dentro la Formación Bruta de Capital Fijo como de la Demanda Agregada, a juzgar por sus tasas de crecimiento. Si se toma un horizonte temporal más amplio, el dinamismo de la oferta queda manifestado en los datos de avance del Censo de Viviendas de 2001, donde en comparación con el previo de 1991, se advierte un incremento del 21,6% en el número de viviendas principales y del 13,67% en la modalidad de secundarias.

En un mercado con un comportamiento claramente procíclico, este impulso refleja una notable progresión de la demanda de vivienda, en cuyo comportamiento han influido factores demográficos como el aumento del número de hogares, o bien, el fuerte proceso de creación de empleo, del que se han visto beneficiados especialmente los trabajadores más jóvenes y las mujeres y que se ha traducido en un incremento del número de ocupados por hogar. Todo ello, sin olvidar la mejora del acceso de las familias al mercado hipotecario, no sólo por la importante caída de los tipos de interés (6,1 puntos porcentuales de reducción en los tipos medios de los

préstamos hipotecarios) intrínseca a nuestra participación en la tercera fase de la Unión Económica y Monetaria, sino también por la flexibilización de los pagos y plazos asociados a éstos.

Ciertamente, ha habido un crecimiento importante en la oferta de viviendas, pero en un mercado en el que ésta se adapta de forma inevitable con retraso a las variaciones de la demanda, el ajuste en el corto plazo se ha realizado vía precios. Esto se ha sentido fundamentalmente en los tres últimos ejercicios, en los que el incremento medio anual del metro cuadrado de la vivienda con menos de un

LA VIVIENDA CONSTITUYE UNA DE LAS CUATRO POLÍTICAS DE GASTO MÁS IMPORTANTES DENTRO DE LOS BENEFICIOS FISCALES PARA 2003

año de antigüedad fue de 15,4%, en un contexto en el que los activos inmobiliarios vieron reforzada su faceta de depósito de valor. Evidentemente, un hecho de estas características ha supuesto toda una revalorización de los activos inmobiliarios de los hogares y un aumento nada desdeñable de su riqueza total. Sin embargo, de ello han podido derivarse también pérdidas de bienestar, sobre todo en los segmentos de la población con más dificultades de acceso al mercado. De ahí que para materializar el contenido del derecho constitucional a una vivienda digna, el Gobierno haya desarrollado de forma decidida un conjunto de actuaciones que posibiliten un nivel razonable de consumo de este bien preferente.

Así, desde 1996 se han tomado medidas en un triple ámbito. El primero, a través de una política de vivienda protegida que dé oportunidades especialmente a aquellos sectores más vulnerables, como por ejemplo, a los jóvenes que acuden por primera vez a adquirir un inmueble. El segundo, por medio de medidas fiscales y regulatorias como las contenidas en la última reforma del IRPF o en la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, que favorezcan la oferta de alquiler y reduzcan el peso fiscal sobre la vivienda y finalmente, vía acuerdos con las Comunidades Autónomas que permitan flexibilizar la oferta de suelo, eviten comportamientos especulativos y posibiliten un abaratamiento del mismo.

El carácter prioritario de esta política gubernamental, se pone de manifiesto en el hecho de que constituye una de las cuatro políticas de gasto más importantes dentro de los beneficios fiscales para 2003, junto a otros como la revisión en curso de la Ley de Enjuiciamiento Civil para proporcionar una mayor seguridad jurídica a la oferta de alquileres, o bien, el objetivo de extender el Pacto del Suelo a los municipios.

El sector de la construcción se ha visto desbordado por la demanda.



EL ESTADO ESPAÑOL
ACUMULA LAS MAYORES
SUBIDAS DEL PRECIO DE LA
VIVIENDA DEL MUNDO
DESARROLLADO DESDE
1980, SEGÚN UN ESTUDIO
DE LA FUNDACIÓN ENCuentRO

ESPECIAL
VIII
CONGRESO
NOTARIAL

entre 350.000 y 425.000 en los últimos años se han construido más de medio millón por ejercicio.

En cualquier caso la incertidumbre es total ya que el merca-

SUELO Y VIVIENDA EN EL SIGLO XXI

do inmobiliario depende de la coyuntura económica general, que en estos momentos se está viendo afectada por la situación en Irak y que está provocando un alza de los precios del petróleo. A su vez esto influye en otros parámetros económicos como el Producto Interior Bruto, el empleo, los tipos de interés y la inflación, factores que, sin duda alguna, terminarán por afectar al mercado inmobiliario. ■



En España hay 2,22 millones de viviendas vacías.

PROCESO INMOBILIARIO MÁS EFICAZ Y SEGURO

Manuel Ángel Rueda, ponente general del VIII Congreso Notarial

LA sensibilidad notarial no podía ser ajena a cuestiones tan preocupantes para la sociedad como es la del suelo y la vivienda. No nos vamos a entretener en elucubraciones doctrinales, sino en el examen de nuestra actividad, en la medida en que ésta afecte al proceso inmobiliario y con el espíritu constructivo de analizar cuáles son los aspectos en los que nuestra actuación puede y debe colaborar, para que el resultado final de ese proceso inmobiliario sea más eficaz, rápido, barato y seguro para el consumidor final que es el adquiren-



te de vivienda. La aceleración de los trámites urbanísticos y nuestra participación en ellos; la aplicación al mercado hipotecario de las últimas técnicas informáticas como primer campo de actuación de nuestra firma electrónica avanzada lo que, además, puede

favorecer principios tan fundamentales como el de imparcialidad, independencia y libertad de elección; el examen crítico del costo de la seguridad jurídica; la posibilidad de proporcionar nuevos mecanismos de seguridad jurídica al adquirente de vivienda en construcción con un costo muy poco significativo. Éstas son las materias de mayor interés sobre las que vamos a dialogar y a discurrir juntos en la confianza de que nuestra discusión interna y las aportaciones exteriores nos llevarán a resultados acertados para la sociedad. ■

MIGUEL HERRERO DE MIÑÓN,
LETRADO
DEL CONSEJO DE ESTADO



CONSTITUCIÓN, VIVIENDA, FE PÚBLICA

EL derecho "a una vivienda digna" está reconocido formalmente en la Constitución -art. 47- y el Tribunal Constitucional que, siguiendo la literalidad de la propia norma fundamental -art. 53-, ha subrayado el carácter vinculante para todos los poderes públicos de los Principios Rectores de la Política Económica y Social ha insistido, expresamente, en el carácter de mandato o directriz constitucional de este "derecho a la vivienda" (S. 152/1988 de 20 de julio FJ2). Se trata, por lo tanto, de un valor, constitucionalmente consagrado que ya ha dado lugar a amplia doctrina y jurisprudencia tanto constitucional como ordinaria.

El derecho a la vivienda y todo su entorno ha afectado muy mucho al derecho de propiedad. Así lo puso de relieve el propio Tribunal Constitucional con relación a los derechos de los arrendatarios de vivienda y aún de local de negocios (STC 89/1994 de 17 de Marzo FJ 5) y es de todo punto claro si se atiende a lo que los imperativos constitucionales sobre el urbanismo (art. 47) o la defensa del medio ambiente (art. 45,1) suponen con relación a la concepción clásica de la propiedad. Se trata de las concretas y principales actualizaciones, a la altura de nuestro tiempo, de la "función social" de la propiedad que desde hace tantos años viene afirmándose y que consagra el propio art. 33 CE.

Ahora bien, si el derecho a la "vivienda digna" reconocido en el

art. 47 CE debilita, por una parte, el derecho de propiedad, por otro lado, no deja de fortalecerlo al darle una finalidad -la vivienda-, que se conecta con otros valores constitucionales, desde el derecho a la intimidad (art. 18) hasta la protección de la familia (art. 39.1). La jurisprudencia ha reconocido reite-

radamente tales conexiones y sobre ellas en la normativa vigente. Lo que Stefano Rodota denominó "el derecho terrible" -la propiedad- se hace, en el caso de la vivienda, un "derecho entrañable". Y otro tanto cabe afirmar de algunos otros derechos reales sobre inmuebles.

Por otra parte, sabemos que la Fe Pública y su administración a través del sistema de notariado latino, goza en España de relieve constitucional. Así creo haberlo demostrado suficientemente en mi libro "El valor de la Constitución" (Barcelona, Critica, 2003), glosando el art. 149,1,8ª CE. Este relieve consiste no solo en que el vigente sistema de Fe Pública goce de una "garantía institucional", sino en que la justificación de dicha garantía es que el notariado tutela determinados valores constitucionales de suma importancia como son la intimidad, la autonomía de la voluntad, la propiedad, su transmisión hereditaria, la seguridad jurídica que ampara todo ello, etc. La doctrina, así lo viene señalando

**PARECE LÓGICO QUE
SEA EL NOTARIADO EL
ENCARGADO DE
TUTELAR, CON
RELACIÓN A LA VIVIENDA,
IMPORTANTES VALORES
CONSTITUCIONALES**

desde los civilistas del siglo XIX a los iuspublicistas de nuestros días. Porque es una institución que se enraíza en el servicio y tutela de tan importantes valores, es por lo que la Constitución instrumenta en su favor una garantía, que no la congela o petrifica, pero sí protege su "imagen social".

Parece, en consecuencia, lógico que sea el notariado, como administrador de la Fe Pública, el encargado de tutelar, con relación a la vivienda, una serie de valores tan conectados con su función y que cristalizan en gran medida en el derecho a que se refiere el art. 47 CE. La importancia de la intervención notarial en la articulación de la propiedad urbanística es de sobra conocido y las magnas "Instituciones de Derecho privado" que coordina Delgado de Miguel, en vías de publicación, contienen brillantes páginas al respecto. Como el constituyente dejó claro en la propia literalidad del art. 47, el urbanismo encuentra en el derecho a la vivienda su razón de ser. Podría decirse, parafraseando la, por otra parte no muy afortunada expresión de Le Corbusier, que se trata de "un derecho para vivir".

Por otra parte, el adquirente de vivienda es consumidor de dos productos. Uno final, la propia vivienda; otro instrumental de naturaleza financiera y al que suelen ir anejos derechos reales de garantía. Como consumidor, sus derechos están reconocidos en la Constitución (art. 51) y a su tutela no puede ser ajeno el Notario administrador de la fe pública, que da seguridad, es decir, certeza, a una autonomía de la voluntad potencialmente lesiva, dejada a sí misma, para el consumidor más débil o peor informado.

De ahí que nada más lógico y conveniente que el Notariado español, en su VIII Congreso, dedique especial atención a la vivienda. Es en la Constitución donde encuentra los fundamentos y la justificación de tan importante preocupación. ■