

POLITICAS Y REALIDADES DEL MERCADO INMOBILIARIO (LA FALTA DE PREVISION CAUSA DE LOS PROBLEMAS)

Joan M. Bermúdez i Prieto

La aportación del sector inmobiliario en la creación del Producto Interior Bruto (PIB), supera el 3%, por lo que decir que este sector es una de las mayores fuentes de captación de recursos por parte de los organismos públicos es tan solo exponer en voz alta una realidad que conocen sobradamente hace mucho tiempo las diferentes administraciones, desde las locales (ayuntamientos) hasta el Gobierno Central, pasando por las administraciones autonómicas.

Pero todo ello, ¿está comportando algún tipo de medidas para salvaguardar este sector y mantener el mercado a unos niveles aceptables de actividad?, Realmente parece que no, al menos esta es la percepción que los profesionales del sector mantienen. Es cierto que el producto final está soportando unos precios cada vez mas altos, difíciles de poder mantener y sobre todo cada vez mas alejados de las posibilidades de los futuros adquirentes, lo cual parece presentar una falta imagen de que la compra de una vivienda se está convirtiendo en un acto elitista, al que pocos van a poder acceder, aunque la responsabilidad de esta situación, no está en el mismo sector, por lo que no es a los diferentes colectivos que confluyen en su desarrollo, a quienes se ha de responsabilizar del nivel alcanzado tanto en precios, como en volumen de actividad.

El origen de esta escalada de precios, está en el suelo que se debe adquirir y este quien lo genera en gran medida es la administración, por lo tanto a ella debemos acudir en busca de respuesta, aunque ya sabemos por anticipado que existe una explicación que sirve prácticamente para casi todas las actuaciones que han realizado (o la falta de ellas en otras ocasiones) y es la necesidad de recaudación que tiene la administración para atender los servicios que ofrecen a la ciudadanía, pero también la mayor facilidad que tienen ante las transacciones o tenencias de producto que genera la actividad inmobiliaria. Esta aportación de recursos al PIB, permite además a los organismos públicos encargados de recaudar los diferentes impuestos una vía rápida de acceso (IRPF, IBI y Licencias de obras entre otros), por lo que la percepción de disponibilidad es más próxima.

El alto volumen de actividad tanto de construcción de nuevas viviendas, como de las transacciones que se realizan, (tan solo en los nueve primeros meses del año 2.006 fueron de 706.928 viviendas, según datos del Ministerio de la Vivienda, con una estimación a final de año en torno al millón de transacciones inmobiliarias efectuadas) viene dado no por una mayor oferta de producto, en todo caso esta es la consecuencia de la demanda provocada por la necesidad que existía y que todavía existe en muchas familias, de disponer de una vivienda. Esta carencia se ha visto traducida en oportunidad de compra gracias a la evolución de los tipos de interés que se han mantenido a la baja durante los últimos años, acompañada también de la excelente evolución económica en general y el alto nivel de ocupación. Ahora con un nuevo escenario de tipos de interés al alza, aunque entre los especialistas existe cierta cautela para no alarmar al mercado con avisos de nuevos aumentos, ya que parece ser que si bien esta tendencia se mantendrá, puede producirse a un ritmo y posiblemente a unos niveles inferiores a los que se apuntaban por algunos sectores financieros en el último trimestre del año, por ello debe converger la necesidad de las familias de acceder a una vivienda, con la menor capacidad adquisitiva (en términos comparativos) y plantea nuevamente la demanda de generar un parque de viviendas para atender las necesidades de los niveles de población con menos recursos.

Esta necesidad social y económicas, se ha encontrado hasta ahora con dificultades para su desarrollo, consecuencia de unas políticas aplicadas en la aportación de suelo de titularidad publica al mercado a través de la venta a precios libres lo que ha facilitado, cuando no potenciado, los precios actuales, en lugar de reservarlo para el desarrollo de vivienda protegida o concertadas, lo cual hubiera permitido además de ofrecer un volumen de viviendas necesarias para estos colectivos con ingresos bajos que tienen mayores dificultades para acceder a la compra, un efecto atemperador del incremento de los precios de la vivienda libre, como se ha podido constatar en poblaciones donde el Consistorio han desarrollado estas políticas.

Esta falta de previsión y actuación, en la aplicación de medidas para generar suelo a precios mas bajos y evitar la espiral de precios en las viviendas o generar un stock de viviendas protegidas, ha comportado la actual situación, en la que año tras año el precio de la vivienda se ha visto incrementado en niveles muy superiores al que se reflejaba en el IPC, situación que no parecía preocupar excesivamente porque todos los intervinientes, incluidos los adquirentes de viviendas, se sentían cómodos, los promotores y agentes intermediarios porque su actividad se veía en cierta manera asegurada, la economía porque generaba una balanza muy positiva y los compradores porque una vez adquirido el piso, se sentían satisfechos de su compra, ya que el valor del patrimonio familiar crecía año tras año. Es ahora cuando el problema aflora, (aunque ya existía desde el principio) y es que con la revisión anual de los tipos de interés el pago mensual de la hipoteca se hace cada vez más difícil y amenaza tanto al sector inmobiliario, con un riesgo de menor actividad, pero también y en gran medida al sector financiero que ve con cierta preocupación el posible incremento de la morosidad en sus hipotecas y la propia administración que a tenor de lo apuntado al inicio, la riqueza nacional puede resentirse.

Lo cierto es que el suelo en manos de agentes externos a los promotores, comporta cada vez un mayor porcentaje del coste del producto final. Se ha pasado de un 15% de repercusión del suelo sobre el precio de la vivienda, como esquema óptimo, a niveles en los que esta ratio ronda el 50%, sin mencionar las situaciones extremas en ciudades con alta densidad y bajo volumen de suelo disponible en los que se supera el 65%. Ha llegado el momento, este es el mensaje de los organismos públicos con capacidad para incidir en este sector, de tomas medidas y comenzar a actuar.

En este sentido tanto desde las CC.AA, como Ayuntamientos, al margen de las propias políticas de la administración central, se han desarrollado planes, actuaciones y normativas para generar suelo urbano que permita la construcción de viviendas acogidas a planes concretos de desarrollo atendiendo al objetivo de ofrecer una vivienda al mercado a precios mas bajos que los actuales. Estas medidas, tienen una dificultad temporal y es que antes de poder disponer de un suelo urbano que permita un proyecto de construcción de viviendas, requiere de un proceso largo y laborioso que comporta tiempo, años realmente, antes que esté disponible para generar el producto (viviendas de bajo precio), con lo que estas medidas, necesarias en cualquier caso, no comenzarán a visualizarse hasta dentro de tres o cuatro años. La situación pues no parece tener una solución a corto plazo.

Algunas medidas, como las anunciadas por el Ministerio de la Viviendas, inicialmente con la oferta de viviendas de 35 m², ahora con la propuesta de viviendas de alquiler para estudiantes de dimensiones parecidas. Ello parece que puede atemperar en algo el problema del precio de la vivienda, aunque realmente no es así, lo cierto es que acentúa el problema, ya que en la medida que se generan viviendas de menos metros, lógicamente el precio final es comparativamente menor que con viviendas de más metros, Aunque no es siempre así, cuando la comparación se hace en función de la repercusión de precio por m².

De alguna manera, estas medidas mantienen el problema, aunque lo enmascaran con la presentación de pisos de menor precio final. Este es un sector estratégico y por lo tanto no puede estar a tenor de medidas puntuales o actuaciones políticamente convenientes, requiere de una reflexión con detenimiento y apostar por el desarrollo de suelo urbano en condiciones que permita la planificación y posteriores actuaciones de proyectos de viviendas protegidas, concertadas o cualquier otra modalidad que facilite el acceso a los sectores de población con dificultades, pero también ha de generar el escenario conveniente para que el precio de la vivienda libre, recordemos que el parque de viviendas es mayoritariamente libre, pueda desarrollarse también en unos entornos económicos que no generen una carrera por comprar antes de la próxima subida de precios.

La vivienda es un bien permanente para una familia y necesario muchas veces para que esta exista (veamos la situación actual de los jóvenes), por ello cualquier medida que no se contemple a largo plazo (el prorrogar el plazo de vigencia de la calificación de una vivienda protegida, no es una medida que aporte nada) no podrá alcanzar sus objetivos y finalmente recordar, que no se ha de recurrir a la ciudadanía o al libre mercado cada vez que exista un problema para que esta lo resuelva, como ahora se apuntan en algunas CC.AA. con la necesidad de generar un parque de viviendas de alquiler a través de penalizar la propiedad, con un afán más recaudatorio que social. Es la administración en colaboración con todos los agentes sociales y económicos quien ha liderar un proceso amplio en su contenido, ambicioso en el tiempo y coherente en sus objetivos.

Joan M. Bermúdez i Prieto

Outsourcing Ibáñez & Almenara Abogados y Economistas

info@ialmenara.com