

# ¿Alquiler, propiedad o VPO?

## El acceso a la vivienda en España

■ Pedro Martínez Collado • Presidente PRIMER GRUPO

mercado

nº 52  
junio

78

La mayor preocupación de los ciudadanos españoles en materia de vivienda es, sin duda, cómo acceder a ella. Esta problemática, adquiere especial relevancia en segmentos de la población como los jóvenes que quieren disponer de su primera vivienda o las familias con mayores dificultades económicas.

Hay una serie de condicionantes que determinan la capacidad de cada persona para acceder por primera vez en régimen de propiedad a una vivienda, fundamentalmente: el precio, el nivel de ingresos familiares, las condiciones de los créditos y las ayudas estatales o los apoyos fiscales.

### La problemática del mercado de alquiler

Este tema continúa manteniendo su máxima actualidad. El pasado mes de abril, se presentó al Consejo de Ministros la puesta en marcha de la Sociedad Pública de Alquiler como medida para facilitar la dinamización del mercado de alquiler a precios más asequibles ofreciendo un marco estable de relación entre las partes. Así, está previsto que la Sociedad Pública de Alquiler se ponga en marcha el próximo otoño con la intención de poner en el mercado de alquiler 25.000 viviendas en los próximos cuatro años.

Desde entonces, muchas voces se han pronunciado al respecto para debatir si la creación de esta Sociedad conseguirá introducir dinamismo en un mercado marcado por el importante número de viviendas desocupadas que hay en nuestro país. Muchos coinciden en que para que esta medida tenga éxito, serán necesarios otros instrumentos como la modificación de la Ley de Arrendamiento y de Enjuiciamiento Civil para facilitar los procesos de desahucio.

Nos encontramos ante un panorama en que el mercado de alquiler muestra un tamaño mínimo entre los de los países europeos, limitando una de las alternativas para garantizar el acceso a la vivienda contemplado en el artículo 47 de la CE.

Por otra parte, nuestra sociedad históricamente prefiere la propiedad frente al alquiler. Aunque los europeos de hoy se inclinan por el sistema de propiedad en detrimento del alquiler, no llegan al abultado porcentaje que existe en España, siendo el país de la Unión Europea con más viviendas en propiedad. En líneas generales, los responsables públicos de la vivienda buscan el equilibrio óptimo entre la propiedad y

■ **El tamaño de los inmuebles demandados ha decrecido en los últimos años hasta los 87 m<sup>2</sup> de media que disponemos en la actualidad y prevemos que el tamaño medio continuará bajando en los próximos años**

el alquiler con el objetivo de conseguir una mayor accesibilidad al bien primario que constituye la vivienda.

### VPO como medida para facilitar el acceso a la vivienda

Otra de las medidas tomadas por la administración con el objetivo de propiciar el acceso a la vivienda es la creación de viviendas de protección oficial (VPO). Este tipo de viviendas constituyen una alternativa para la adquisición de viviendas a un precio más económico, ya que el Gobierno pone a disposición de los ciudadanos determinadas viviendas con un precio inferior a la media y promueve la compra de las mismas mediante subvenciones.

### ■ **Mientras en 1997 los créditos de garantía hipotecaria suponían el 31% del P.I.B., en 2003 ha pasado a suponer el 63% del mismo**

Los requisitos que deben disponer los compradores para el acceso a las ayudas son las siguientes:

- Los ingresos familiares ponderados no podrán ser superiores a 6,5 veces el IPREM.
- La vivienda deberá ser destinada a domicilio habitual y permanente.
- El solicitante no podrá ser ni haber sido titular anteriormente de una vivienda.

En cuanto al precio de la vivienda de protección, quedan establecidos por los Planes de Vivienda que con duración trianual emiten cada una de las Comunidades Autónomas. Por ello los precios varían en función de la Comunidad Autónoma y en función del módulo. Habitualmente estos Planes de Acceso a las Viviendas establecen unas políticas de módulos, que permiten ajustar los precios de las viviendas protegidas aún más.

Las VPO tampoco está exenta de debate, sobre todo a raíz de la propuesta de modificación de la legislación sobre la Vivienda de Protección Oficial para

reducir su tamaño mínimo (actualmente fijado en 40 metros cuadrados).

En este debate es necesario tener en cuenta que el tamaño de los inmuebles demandados ha decrecido en los últimos años hasta los 87 m<sup>2</sup> de media que disponemos en la actualidad y prevemos que el tamaño medio continuará bajando en los próximos años.

Pero sin duda, un factor que puede contribuir extraordinariamente a la mejora del acceso a la vivienda en España es la normalización de los precios que se producirá en los próximos años.

Para analizar el sector inmobiliario español hay que tener en cuenta que atraviesa diferentes escenarios económicos impulsados por las fuerzas del mercado, la oferta y la demanda, con características propias del sector:

- por una parte la oferta es rígida, es decir, no puede aumentar rápidamente porque depende de multitud de condicionantes que pueden actuar como frenos, tales como: disponibilidad de suelo, materiales, mano de obra, burocratización de licencias, construcción, etc.
- por otra, la demanda es una compra vinculada al endeudamiento y responde ante variables que fomentan la propensión marginal al consumo como los tipos de interés.

Así, el sector inmobiliario ha ido generando una importante acumulación de demanda desde la crisis de 1993 ya que no se podía realizar la adquisición de un inmueble debido a que la política fiscal del estado se apoyaba en el fomento del ahorro mediante el incremento de los tipos de interés. Esta política provocó que el sector tuviese (por la falta de demanda), una evolución más

### ■ **A pesar de la tendencia española a la propiedad, el endeudamiento hipotecario de los hogares en nuestro país es bastante bajo en comparación con la media europea**

ralentizada que la que hubie-  
ra tomado naturalmente.

El cambio en la política hacia  
la activación del consumo a  
través de constantes bajadas  
de tipos de interés provocó  
que la demanda, que hasta  
entonces no pudo acceder al mercado, se sumase  
a la propia que correspondía al sector.

Así, este incremento de la demanda ha provocado  
que el sector inmobiliario haya experimentado cons-  
tantes aumentos de precio en los últimos años hasta  
equipararse con las evoluciones experimentadas en  
otros países europeos.

Sin embargo, en los últimos años la economía espa-  
ñola ha mejorado susceptiblemente en muchas de  
sus variables macroeconómicas. Esta característica  
redunda en que cualquier reducción de la demanda  
no sea tan drástica como las ocurridas en períodos  
anteriores, ya que la incorporación de nuevos  
demandantes al mercado se realizará desde las  
mejores capacidades de endeudamiento.

Como dato que refrenda lo comentado, decir que  
mientras en 1997 los créditos de garantía hipoteca-  
ria suponían el 31% del P.I.B., en 2003 ha pasado a  
suponer el 63% del mismo.

También es necesario resaltar que a pesar de la tenden-  
cia española a la propiedad, el endeudamiento hipote-  
cario de los hogares en nuestro país  
es bastante bajo en comparación  
con la media europea. Para ello,  
contamos con los créditos hipoteca-  
rios más competitivos de Europa.

En conclusión, en los próximos  
años se espera una reducción de la  
demanda motivada, principalmen-  
te, por el agotamiento de la  
demanda dormida que se ha  
comentado anteriormente así  
como por el traslado de parte de la  
demanda de inversión que antes  
adquiría ladrillos a otras fuentes  
como por ejemplo, la Bolsa.

■ **Si bien en los próximos años se pueden  
producir aumentos de los tipos de interés  
y reducciones de la demanda, estos nunca  
serán lo suficientemente importante  
como para provocar fuertes descensos  
en los precios de los inmuebles**

Así, se podría deducir que el precio de los inmuebles  
va a bajar, sin embargo, sólo provocará que los incre-  
mentos de los precios pasen de cifras de dos dígitos  
a aumentos de un solo dígito.

El motivo fundamental de esta moderación en el  
aumento de los precios radica en todas las medi-  
das que se establecerán dentro del sector como la  
liberalización del suelo. Ello repercutirá en una ten-  
dencia de la demanda hacia la horizontalidad.  
Además, la horizontalidad de la oferta va acompa-  
ñada de un desplazamiento lateral hacia la dere-  
cha. Es decir, a iguales precios se producirá menos  
oferta como consecuencia de la reducción que el  
sector experimentará para ajustarse ante una  
reducción de la demanda.

Finalmente, si bien en los próximos años se pueden  
producir aumentos de los tipos de interés y reduc-  
ciones de la demanda, estos nunca serán lo suficien-  
tamente importante como para provocar fuertes des-  
censos en los precios de los inmuebles. Es más, pro-  
vocarán que los incrementos de los precios se reduz-  
can hasta valores más propios del sector, concluyen-  
do en su normalización.

