

Ciudades, urbanismo, vivienda

El mercado y los precios de la vivienda están registrando en 2015 una nueva etapa de crecimiento en España y en la mayoría de los países de la eurozona. Las fluctuaciones del mercado de vivienda han provocado los ciclos más acentuados de la economía española en la etapa histórica comprendida entre la segunda mitad del pasado siglo y la primera década del siglo actual. En ese tiempo España ha sido escenario de cambios sustanciales en el diseño y en la estructura de las ciudades, en las formas de acometer el gobierno del suelo, en la financiación inmobiliaria y en los problemas que plantea el acceso a la vivienda.

Desde los años setenta del pasado siglo se han modificado los mecanismos que rigen la evolución de las ciudades. El mercado ha impuesto sus criterios en las decisiones más relevantes. Los mecanismos tradicionales de planificación y de ordenación del territorio, han perdido peso en favor de la lógica financiera. El bloque de intereses inmobiliarios ha determinado el diseño y el futuro de las ciudades, imponiendo sus objetivos a los de una política pública que atienda al interés general.

El paso desde la ciudad compacta a la ciudad dispersa ha sido una de las consecuencias más evidentes de esta situación. Dicha evolución ha tenido serias consecuencias económicas (la ciudad dispersa resulta más cara de gestionar y para vivir), medioambientales (el consumo de suelo ha sido a todas luces excesivo), y también sociales. Las ciudades han perdido bastante de su condición de comunidad mientras que las calles, más que un lugar de encuentro, se convierten en meras vías para el tráfico.

El urbanismo tiene en España un marco competencial complejo. Sobre el gobierno del suelo inciden normativas estatales y legislaciones autonómicas. Corresponde a los Ayuntamientos el desarrollo y la gestión de los planes de urbanismo, y la vigilancia de la disciplina urbanística. Se trata, pues, de una competencia muy descentralizada, donde con frecuencia unas débiles Administraciones Locales deben adoptar decisiones en las que confluyen potentes intereses.

El intenso crecimiento demográfico registrado en España en los años del salto del campo a la ciudad contemplaba la calificación masiva de suelo como urbanizable residencial, para la construcción ilimitada del máximo número de viviendas. En aquellos planes iniciales el alquiler era una opción dejada de lado por completo.

Con el desarrollo del crédito hipotecario, a partir de los años ochenta se pasó desde las letras de cambio a las hipotecas como forma de financiación de la compra de vivienda. La burbuja inmobiliaria de la etapa 1997-2007, fue más prolongada e intensa que las precedentes y estuvo alimentada desde los mercados



de capitales, produciéndose una sobredemanda de vivienda. La reacción de la oferta no se hizo esperar y se construyó alrededor de un millón de viviendas más que las que justificaba la demanda.

En los últimos años las ventas de viviendas de segunda mano han superado ampliamente a las de viviendas de nueva construcción. En la medida que actualmente la demanda de vivienda, atenuada por el menor crecimiento demográfico, se puede satisfacer en buena medida con el amplio parque de viviendas existente en España, e incluso con una creciente oferta de viviendas de alquiler, los planes locales de urbanismo deberán recurrir menos a la calificación masiva de suelo urbanizable. Consecuentemente, los Ayuntamientos deberán tener en cuenta no solo los ingresos derivados del planeamiento, sino los mayores costes que provoca un modelo de ciudad dispersa.

En la evolución del mercado de vivienda en España destacan los abundantes desahucios de viviendas registrados después de 2007, una vez "pinchada" la burbuja inmobiliaria. Según los datos del Banco de España y los del Poder Judicial, se puede estimar que más de doscientas mil viviendas habituales han sido entregadas a los Bancos entre 2008 y 2014.

Además del carácter socialmente regresivo de dicha evolución, lo sucedido simboliza el fracaso de la política de vivienda en España. Numerosos desahucios han afectado a familias que deberían de haber accedido a una vivienda de alquiler, y no a una vivienda adquirida con un préstamo hipotecario.

Del amplio conjunto de instrumentos que integran la política de vivienda (fiscalidad, regulación financiera, suelo, regulación del alquiler, viviendas protegidas, regulación de la ejecución hipotecaria), se puede decir que en España la figura de la vivienda protegida requiere de una actualización en profundidad. Dicha actuación ahora ayuda a acceder a la vivienda a

La política de vivienda que ahora se necesita debe ser menos un instrumento de desarrollo del parque de viviendas y bastante más un plan de actuaciones orientadas a posibilitar el acceso a la vivienda de los sectores sociales con menos ingresos.

hogares con recursos suficientes como para comprar una vivienda con los actuales precios del mercado.

El mecanismo de ejecución hipotecaria seguido en España se ha revelado como extremadamente riguroso. El deudor que no puede hacer frente al pago del préstamo no solo pierde la vivienda, sino que además continúa endeudado con el Banco que le concedió el préstamo. La política de vivienda tradicional ha visto complicada su actuación con la presencia de desahucios que proceden no solo del impago de préstamos hipotecarios, sino también del impago del alquiler de la vivienda arrendada.

El exceso de financiación aportado por Bancos y Cajas de Ahorros a promotores inmobiliarios en la última etapa de expansión del mercado de vivienda, al inundar los balances bancarios de préstamos de difícil cobro y de activos inmobiliarios sobrevalorados, afectó también al sistema financiero y, de forma especial, a las Cajas de Ahorros.

Estas entidades suponían el 50% del sistema crediticio español en 2008. Sin embargo en 2015 solo quedan dos Cajas de Ahorros minúsculas. La desaparición de las Cajas acabó con la "banca alternativa" en España, y ha ocasionado una mayor concentración del sistema crediticio; y fue sobre todo la última burbuja inmobiliaria la que se llevó por delante a dichas entidades de crédito.

El contexto de crisis ha dinamizado el mercado de alquiler. Esta evolución puede contribuir a adelantar la emancipación de los jóvenes, aumentando las posibilidades de oferta, permitiendo acceder a la vivienda a hogares y personas con ingresos reducidos, al tiempo que posibilita reforzar la movilidad laboral. En este sentido la normativa sobre alquileres se ha modificado recientemente de forma favorable al arrendador y se ha eliminado la discriminación en el tratamiento fiscal a la vivienda en propiedad y en alquiler.

La política económica y territorial que ahora se precisa debe atender, pues, a diversos objetivos. Destacan entre los mismos, la defensa de la ciudad compacta y de la calidad medioambiental. Los planes locales de urbanismo se deben apoyar menos en la calificación de nuevo suelo urbanizable. Una mayor coordinación competencial en materia de urbanismo resulta imprescindible, al tiempo que es preciso dotar al Estado de competencias en materia de planeamiento, debiendo recuperar una parte selectiva de las mismas. Todo lo cual debería también conectarse con la lucha contra las corrupciones vinculadas a las políticas urbanísticas.

Sigue pendiente la cuestión de la financiación local, que descansa en exceso sobre algunos tributos; lo que impulsa a los Ayuntamientos a desarrollar políticas urbanísticas proclives a la nueva construcción residencial.

La política de vivienda que se necesita en estos momentos debe de apoyarse en el alquiler y en la creación de parques de viviendas sociales. En consecuencia la política de construcción de nuevas viviendas de protección oficial debe reformularse. Dicha política debe de ser menos un instrumento de desarrollo del parque de viviendas y bastante más una actuación que favorezca a los hogares de rentas reducidas. Por último, el procedimiento de ejecución hipotecaria debe atender a crear una auténtica "segunda oportunidad" para quienes no han podido –ni pueden– hacer frente a los pagos precisos para acceder a la vivienda. **TEMAS**