

| 984 | TLA BURBUJA INMOBILIARIA EN ESPAÑA, POLÍTICAS DE VIVIENDA Y LA FORMACION DEL PROCESO URBANO, 2005-2012

Beatriz del C. Martínez González, Leandro Medrano

Resumo

¿Exista una burbuja inmobiliaria en Brasil? El reciente crecimiento del sector de la construcción civil, en conjunto con el impresionante aumento de los precios de los inmuebles (132% entre 2008 y 2012, en ciudad de Sao Paulo), dividen especialistas en relación a la posibilidad de la existencia de una burbuja inmobiliaria en Brasil. Por otro lado, países como EEUU o España viven las consecuencias económicas, sociales y urbanas venideras de la formación artificial de un mercado inmobiliario prometedor. El objetivo de este artículo es identificar los procesos de formación de una burbuja inmobiliaria y sus implicaciones en la formación del territorio urbano. Por lo tanto, se estudiará el reciente caso español con la intención de verificar las correlaciones con la realidad actual de la ciudad de Sao Paulo. Su metodología se basa en el análisis de datos económicos y su relación con los procesos de urbanización de nuevos territorios o de la transformación de la malla urbana consolidada. Se pretende así ofrecer las herramientas necesarias y relevantes en el área socio-económica-arquitectónica y urbana en el área del mercado de bienes inmobiliarios, con el fin de fomentar discusiones sobre la actual situación de las ciudades brasileñas.

Introducción

En Sao Paulo el mercado inmobiliario ha aumentado, en estos últimos años, debido a diferentes factores socio-económicos como la mejoría del poder adquisitivo de gran parte de la población, nueva clase media emergente, una disminución de la tasa de interés, un aumento del crédito inmobiliario disponible ayudado a la vez por un nuevo marco regulador que da mayores garantías a compradores, productores y financiadores.

La falta de series históricas antiguas sobre los precios de los inmuebles y de los perfiles de los compradores, inversores o familias, dificultan la comprensión del escenario actual del mercado inmobiliario en Brasil.¹

España actualmente pasa por una época de recesión económica, atravesando por una de las mayores crisis financieras históricas, que tuvo inicio en otoño de 2008. Sabemos hoy que la crisis actual, en grand medida, fue consecuencia da la llamada “burbuja inmobiliaria”, iniciada en España entre 1997-2007² con la Nueva Ley del Suelo, Ley 2/2000, y con el estímulo de las operaciones financieras de ayuda al crédito inmobiliario. Hoy

¹ Mendoça y Sachsida. IPEA, 2012.

² Fenómeno que se produce en los mercados debido a la especulación, caracterizada por una subida anormal y prolongada del valor de los inmuebles, alejándose del valor real de dicho producto. Fuente: “La burbuja inmobiliaria: causas y responsabilidades”, Manuel Arellano y Samuel Bentolila., entre otras fuentes.

podemos comprender, por el estudio de los indicadores de la actividad constructora en España, que las políticas fiscales, que se llevaron a cabo en los años anteriores a la crisis inmobiliaria española, fueron caracterizadas por: (a) un uso del suelo para usos especulativos, (b) financiación a través de liquidez europea, (c) tributación sobre sobrepuestos para finanzas infraestructuras, (d) reducción de la tasa de interés para aumentar la demanda y (e) asignación de los valores de mercado a bienes ajenos al propio mercado inmobiliario.³

Veremos en este estudio que los indicadores fundamentales del precio de venta de los inmuebles en aumento, el creciente número de lanzamientos residenciales y el aumento del volumen de crédito inmobiliario junto con el descenso de los intereses pueden determinar la existencia de una burbuja inmobiliaria en Brasil.

En España estos indicadores: demografía, tipos de interés, crecimiento de la renta per capita, costes de la construcción o nivel de empleo, que podrían justificar el crecimiento de los precios de la vivienda, no argumentaron este aumento y sí las ayudas fiscales que ofrecían una rentabilidad superior al 60% de la inversión a compradores e inversores de activos del mercado inmobiliario español. (Montalvo, 2004).

Para el estudio de estos indicadores se interpretan los gráficos ofrecidos por los ministerios públicos de España, basándolos en dos etapas: un primer período pre-estallido de la burbuja inmobiliaria, entre 2005 y 2008, y un segundo período pos-estallido, entre 2009 y 2012.

Igualmente se describen las políticas públicas establecidas entre estos períodos a través del Plan de Viviendas de 2005-2008 y el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, que recogen los principales aspectos y objetivos para el fomento al desarrollo habitacional en España, a través de las ayudas al alquiler de vivienda.

Tanto en España como en Brasil, actualmente la vivienda es un producto de mercado característico de la ciudad neoliberal y de la economía del siglo XXI. La función principal del mercado inmobiliario consiste en equilibrar la relación entre la demanda y la oferta de inmuebles, que tanto influyen en la economía y en la generación de empleos, satisfaciendo a la vez el derecho constitucional de acceso a una vivienda digna y adecuada, común a los dos países (art. 47 de la Constitución Española de 1978 y art. 6 de la Constitución Brasileña de 1988).

³ Vergés, Ricardo. Observatório imobiliário y de la Construcción.



Imagen 1: Viviendas sin terminar, imagen del mercado inmobiliario español en la actualidad. Fuente: Principia Marsupia, Agencia EFE, publicado e 31 de Agosto de 2012.

Entretanto, el fenómeno de la “burbuja inmobiliaria” producida en España y en países como Irlanda, Australia e EUA, y el reciente crecimiento del mercado inmobiliario brasileño, motivan esta investigación. ¿Estaría Brasil, o la ciudad de São Paulo, en un proceso semejante al ocurrido en España? ¿Cuales son las consecuencias de esta forma abrupta de crecimiento, estimulada por el mercado financiero, en relación a la configuración urbana y arquitectónica de la ciudad?

Factores indicadores de la creación de una burbuja inmobiliaria

Los factores que definen la formación de una burbuja inmobiliaria son los índices de actividad de la construcción, la oferta y demanda de la vivienda, determinados por los indicadores de visados, certificados, transacciones y compraventas de viviendas; los valores de venta de los inmuebles en relación a la renta *per capita* y el valor del alquiler del mercado; la oferta de crédito inmobiliario en relación al PIB; así como los modelos de financiamiento y tasas de interés del mercado inmobiliario.

La oferta en relacion a la demanda de vivienda

En España, la oferta de vivienda se estima a través del proceso de inversión residencial, construcción-venta ⁴, el cual comprende (1) visados de proyectos, (2) visados de dirección de obra, (3) certificados de final de obra, (4) transacciones de vivienda y (5) compraventas registradas.

Los tres primeros indicadores, propios de la etapa de construcción, son emitidos por el MFOM e indican las obras iniciadas en un periodo determinado, (1) y (2), y obras acabadas (3). Los dos siguientes indicadores (4) y (5), propios del periodo de venta, son emitidos por el MVIV, ERI, INE y el BE, e determinan los valores brutos de los productos inmobiliarios.

Analizando la actividad constructiva en España a través de los visados emitidos, se observa que existía una actividad considerablemente homogénea durante los años previos al estallido de la burbuja. Observando el grafico 1 se obtiene que durante los años 2004 y 2005 se dio un gran aumento de esta actividad, sufriendo posteriormente una brusca caída, hasta su nivel mínimo de actividad en 2008. A partir de 2008, los visados han tenido un pequeño aumento en el primer trimestre 2011 pero vuelve a tener variación anual negativa en el primer trimestre de 2012.

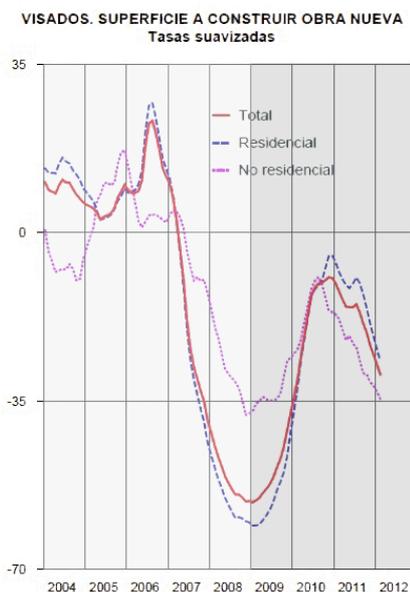
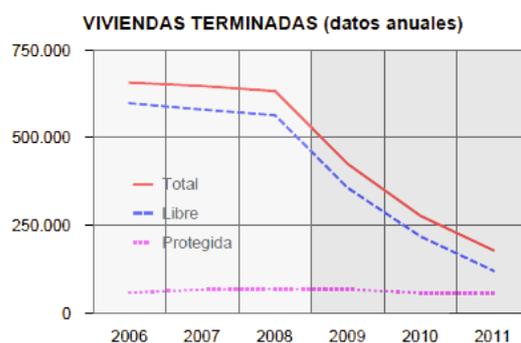


Grafico 1: Visados superficie a construir de obra nueva (tasas de variación anual en % suavizadas).

Fuente: MEH, en base a MFOM (Ministerio de Fomento), 2012.

⁴ Concepto original "Time to Build and Time to Sell. El mercado residencial en España" (submitted). Artículo planteado en la línea de Kydland y Prescott (1982), Prêmios Nobel de Economía 2004. Autor: Ricardo Vergés.

Las viviendas iniciadas y terminadas también forman parte de los indicadores de la actividad constructiva. En España el número de viviendas iniciadas (gráfica 2) decrece rápidamente entre los años 2006 y 2008, teniendo posteriormente una magnitud más uniforme, entre 2009 y 2011. La gráfica de viviendas terminadas (gráfica 3) tiene una característica opuesta: aparece una magnitud semejante entre los años 2006 y 2009, y una línea fuertemente descendente entre los años 2009 y 2011, reiterando este descenso de la actividad constructora en el período.



Gráficos 2, 3 : Viviendas Iniciadas e Terminadas: libres y protegidas. Fuente: Boletín Síntesis de Indicadores Económicos del MEH, 2012, en base a MFOM. Las estadísticas del MFOM calculan las viviendas iniciadas y terminadas a partir de los visados de proyectos de los Colegios Oficiales de Arquitectos (COA), para VL y VP a través de las calificaciones provisionales (inicio) y las definitivas (terminación).

Con estos gráficos obtenemos un diferencial de la actividad entre la VL y VP. Mientras la VL sufre las variaciones y disminución de la actividad en función de la crisis financiera internacional, la VP no se ve afectada por ella, manteniendo índices homogéneos a lo largo de todo el periodo pre y pos estallido de la burbuja inmobiliaria.

Con el número de transacciones inmobiliarias (gráfico 4) y el número de compraventas realizadas en un periodo determinado (gráfico 5) se puede determinar la demanda del mercado. Durante el primer periodo pre-estallido, hasta 2008, el número de transacciones inmobiliarias de VL es mayor que el número de transacciones de VP. A partir de 2008 hasta el primer trimestre de 2012, el número de transacciones de VP es mayor que el de VL. Con ello establecemos la evidencia de las políticas públicas utilizadas por el gobierno en sus planes de viviendas, en los diferentes periodos.

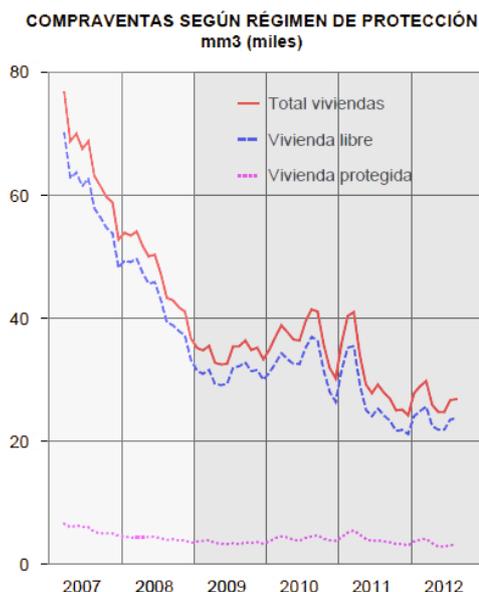
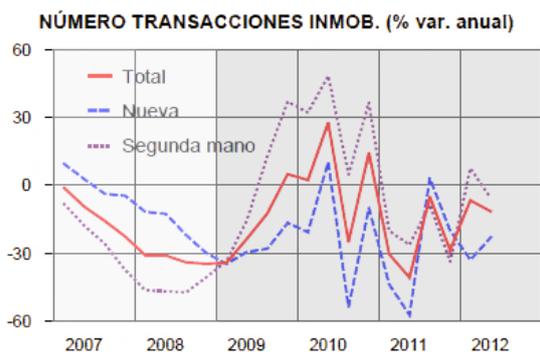


Grafico 4: Numero de transacciones inmobiliarias (%variación anual). Fuente: Boletín Síntesis de Indicadores Económicos del MEH, 2012.en base a BE y MFOM.

Grafico 5: Compraventas de Viviendas según régimen de protección. Fuente: Boletín Síntesis de Indicadores Económicos del MEH, 2012. en base a INE.

En Sao Paulo, analizando estos mismos indicadores, se observa que el mercado inmobiliario está pasando por un momento de estabilización, después de la enorme actividad existente entre 2010 y finales de 2011. Según datos del SECOVI-SP, las ventas de inmuebles en la ciudad han disminuido un 16,7%, y el numero de lanzamientos residenciales un 44%, variación interanual entre agosto de 2011 y 2012 (gráfico 6 y 7).

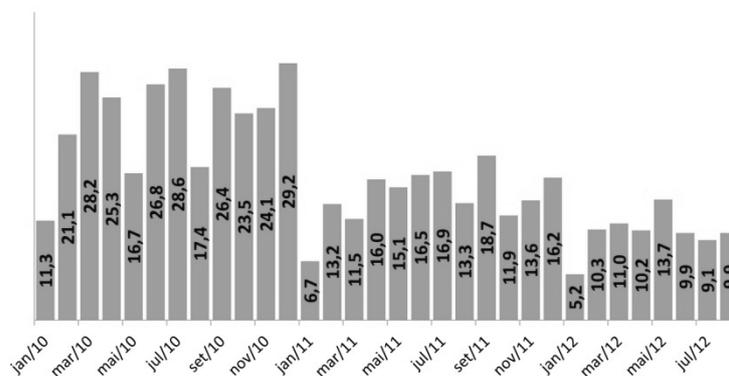


Gráfico 6: VSO-Venta Sobre Oferta de Inmuebles (en%) en la Ciudad de São Paulo, Fuente: Secovi-SP.

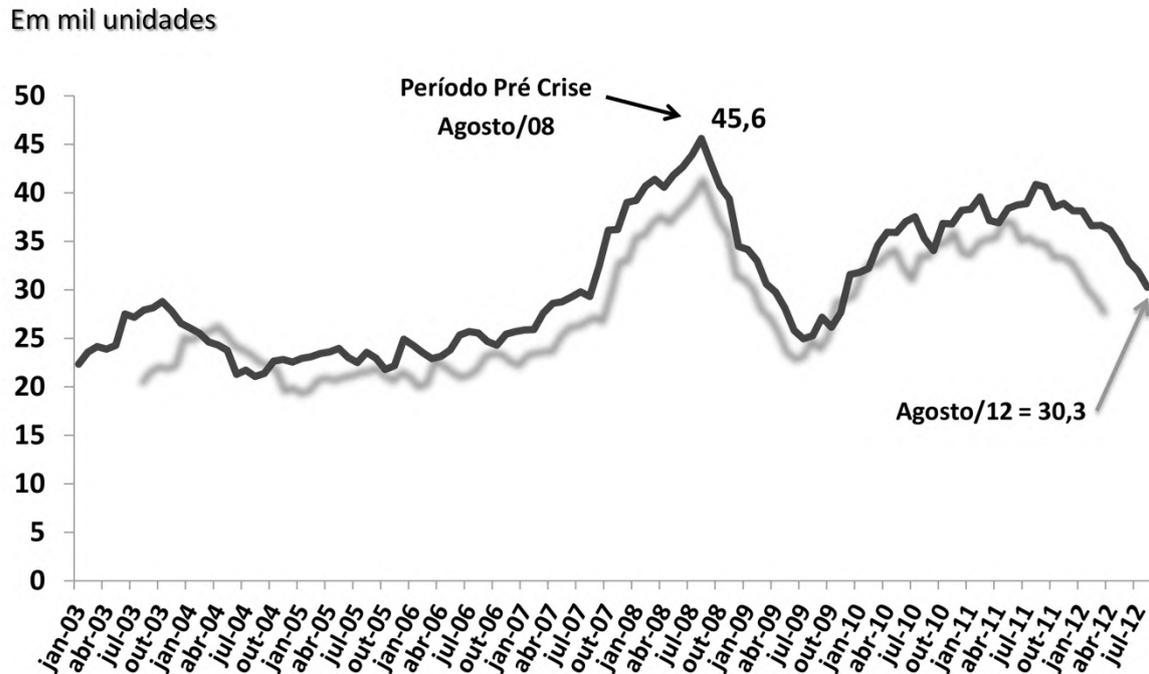


Gráfico 7: Lanzamientos residenciales/acumulado 12 meses, Municipio de São Paulo. Fuente: Secovi-SP, en base a Embraesp.

Este desequilibrio entre oferta y demanda en España, llevará a un gran stock acumulado de viviendas vacías y/o sin vender en España. MFOM, destaca que entre los años 2005 y 2008 se produjo una fuerte acumulación del stock de pisos alcanzando en 2009 su nivel más alto, con un parque total de 688.044 viviendas. En los últimos dos años 2010 y 2011, esa cifra se ha reducido paulatinamente hasta los 676.038, lo que representa un retroceso del 1,74% respecto a 2009, según el Informe sobre el stock de vivienda nueva, de MFOM, 2011. Según cálculos del Banco de España⁵ sumando la obra nueva a la de segunda mano disponible, la oferta asciende a 1,1 millones de viviendas. Si la demanda se mantiene con la atonía actual, la reducción de viviendas se estima en 20.000 unidades/año hasta 2015, muy por debajo de la oferta actual por año que se viene produciendo.

⁵ Malo de Molina, Director del Servicio de Estudios del Banco de España, 1 Junio 2011, El País, edición digital.

Según la misma fuente, la estimativa para este año 2012 es la de una producción de 115.000 viviendas nuevas, por lo que el stock se espera que se mantendrá constante en torno a las 800.000 viviendas.

Precio de los inmuebles en relación a la renta y el alquiler de viviendas.

Una fuerte subida de los precios de casas, apartamentos y terrenos, relacionada con la facilidad de acceso, en disconformidad con el resto de la economía da como resultado valores irrealistas, insostenibles e incompatibles con la oferta-demanda del mercado.

El precio de la vivienda libre en España, subió en este período de 1546 €/m² en el 1T 2004 hasta 2.101 €/m² 1T 2008, valor máximo alcanzado en la serie, siendo el incremento de un 35% en el periodo. Durante el segundo periodo de estudio, la variación anual del precio de la vivienda se mantuvo en niveles negativos, siempre por debajo del IPC (gráfico 7).

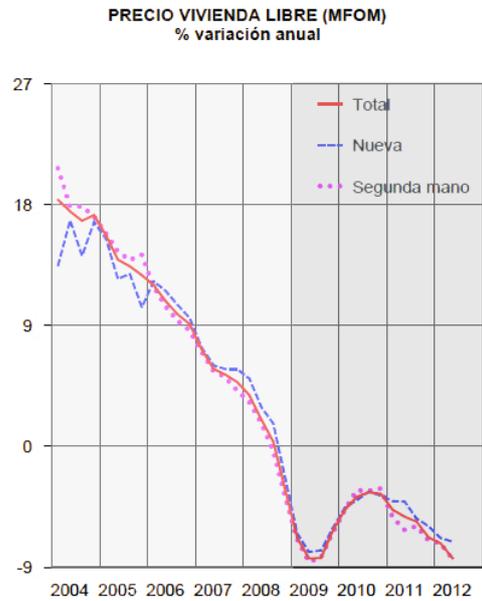
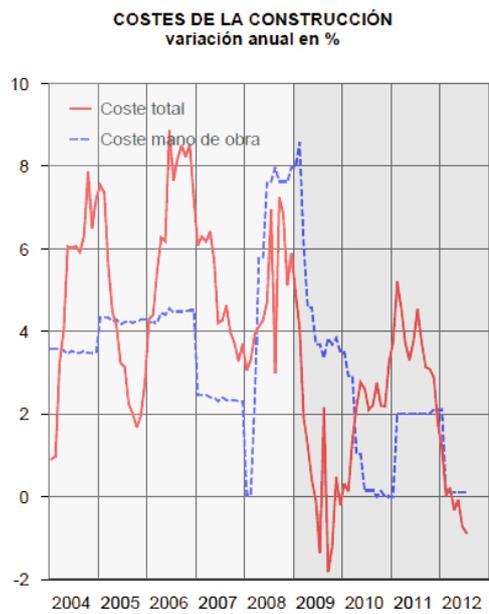
Así, el precio por m² de la vivienda libre, desde su máximo en el 1T de 2008 ha tenido una caída media de casi un 22%, de 2.101 €/m² hasta 1.640 €/m² en el 1T 2012, para la misma fuente.

El precio del suelo urbano, que supone entre el 40% y el 60% del valor total del inmueble, también se ha visto influenciado por el estallido de la burbuja inmobiliaria. Mientras que entre el 1T 2004 y 1T 2007 el precio del suelo fue en aumento con una variación de aproximadamente un 5,6%, de 265 €/m² para 280€/m², comparándolo con el 1T de 2008, con un precio de 251€/m², la variación fue de -5,3% respecto a 2004. Durante el periodo post-estallido el valor tuvo un descenso del 25,5%, pasando a valer de 239 €/m² en 1T de 2009 a 178 €/m², según indicadores del MFOM en 2012, con datos generales para todas las CCAA.

El coste de construcción en España influye también en el precio final del inmueble. Es un indicador que tiene grandes variaciones anuales a lo largo del periodo pre y pos estallido de la burbuja inmobiliaria. En el gráfico 8 se puede observar como a finales de 2008 y hasta la mitad de 2009 tuvo una variación anual de 7 para casi -2%, volviéndose a recuperar escasamente a comienzos de 2011.

Como se observa en el gráfico 9, referido a la vivienda libre, tanto la vivienda nueva como la de segunda mano, tienen, paralelamente, un acentuado descenso de la variación anual del precio hasta 2009. A partir de 2009 y hasta el 2011 la variación aumenta ligeramente, debido en parte al aumento de la actividad productiva y al coste de construcción, pero vuelve a tener la misma variación negativa a comienzos del 2012.

Gra
fico
8 :
Cos
te
de
la
Co
nstr
ucci
ón
(var
iaci



ón anual en %). Fuente MEH en base a MAAA y MFOM, 2012

Grafico 9: Precio vivienda libre (%variación anual). Fuente: MEH en base a MFOM, 2012.

De nuevo se observa en el grafico 10 la diferencia que existe entre los indicadores en función de la tipología de la vivienda. Mientras el precio de la VL continua disminuyendo, aunque cada vez en menor medida, el precio de la VP sigue incrementándose. En algunas CCAA el valor llega a equipararse. El precio de la vivienda protegida, en el mismo período desde el 1T 2008 hasta el 1T 2012, aumentó de 1.100 €/m² para 1.151 €/m², pero manteniendo una estabilidad bastante notoria.

Según datos del Sindicato UGT, en 2010 un 25% de los sorteados para adquirir VP renunciaron a la compra por la dificultad de financiación pues la entrada suponía un 20% del valor total, muy superior a sus posibilidades de acceso, confirmando que la accesibilidad a la vivienda protegida permanece como una dificultad social.

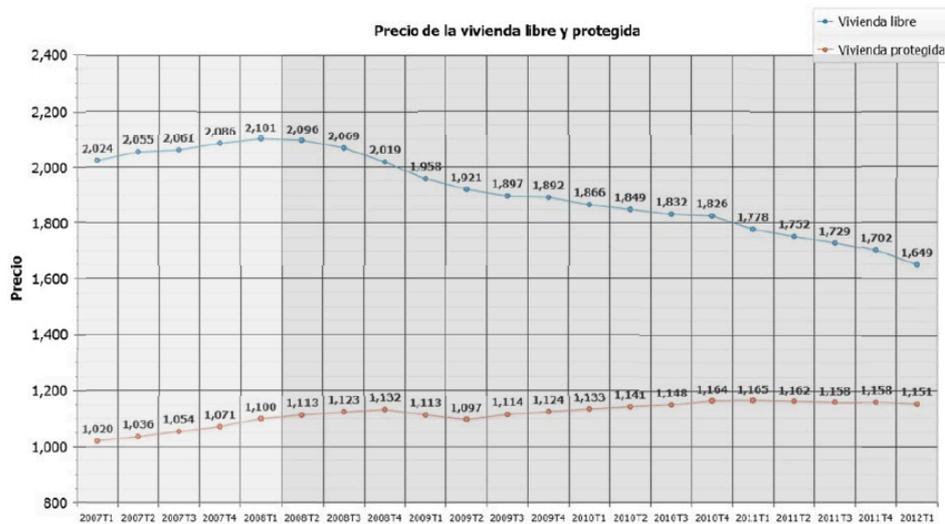


Grafico 10: precio de la vivienda en función de la topología. Fuente: MFOM, 2012.

La accesibilidad a la vivienda y el grado de esfuerzo de las familias son índices que también influyen en la creación de una burbuja inmobiliaria y son medidos a través del ratio del precio de los inmuebles en relación al nivel de renta y del ratio del precio de venta en relación al precio del alquiler.

Analizando este último factor en España en el gráfico inferior, se percibe que entre los años previos a la crisis, esta relación de valores se mantenía relativamente igual, mientras que, a partir de 2008, el precio de venta disminuye mientras el valor de alquiler aumenta, con lo que la diferencia entre los indicadores se acentúa.



Grafico 11: Comparativa entre los índices de precios de venta y alquiler de vivienda. Fuente: Observatorio de Vivienda y Suelo, MFOM, 2012.

En Sao Paulo los precios de los inmuebles han subido un 132% entre enero de 2008 y febrero de 2012, según el índice FipeZap. Este aumento de los precios, que puede suponer la presencia de una burbuja en el mercado inmobiliario brasileño, es debido a un exceso de demanda, promovido por factores como el aumento de la renta de las familias, mejoras en el acceso al crédito y la caída de los intereses. Como la oferta no satisface esta gran demanda, debido a la lentitud de la aprobación de los proyectos y lanzamientos, los precios suben, según investigadores del Centro de Macroeconomía Aplicada de FGV, Sao Paulo.

Sin embargo, según los autores del último informe de IPEA, aunque existe una alta subida de los valores desde 2008, la presión sobre los precios parece estar perdiendo fuerza, a partir de 2010, conforme aparece en el gráfico 12 que se refiere al comportamiento de la tasa de variación del precio del inmueble, en %.

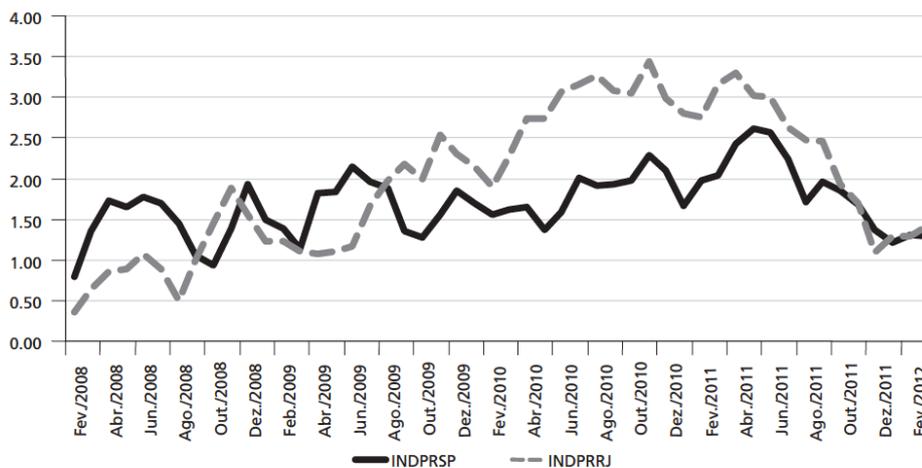


Gráfico 12: Mendonça e Sachsida. Ipea, 2012.

Además de los índices de precios se deben analizar juntamente otros índices como IPCA, INCC-DI, variación del alquiler en el IPCA, la renta del trabajador en proporción al alquiler, junto con el CDI (Certificado de Depósito Interbancario).

La oferta de crédito en relación al pib

En España, la oferta o volumen de crédito se vio incentivada por un exceso de liquidez, capital disponible, en el sistema financiero y que se debía rentabilizar. Estos recursos tenían un coste razonable, atractivos para utilizarlos en las operaciones de titulización, también conocida por securitización, por el cual las operaciones hipotecarias eran recolocadas. La utilización de crédito inmobiliario también se dio como una oportunidad para la limpieza de dinero que había quedado opaco al fisco⁶. En la actualidad, la falta de crédito en España hace que la demanda no suba.

En Brasil, gracias a los subsidios y financiaciones generados por los programas que incentivan la construcción de vivienda social como PMCMV (*Programa Minha Casa, Minha Vida*) así como con otros incentivos del gobierno federal, han supuesto un aumento del volumen crédito inmobiliario en el país. Sin embargo no llega al nivel de otros países de economías avanzadas, como los EEUU, en donde el crédito inmobiliario llegó a ser el 65% del PIB, cuando estalló la burbuja inmobiliaria, en otoño de 2008 y de 60% para España.⁷

La evolución del crédito inmobiliario en Brasil difiere en función de las distintas fuentes.

Así, según el diario *Folha de São Paulo* determina que el crédito en Brasil creció de 1,5% en 2007 a 5,5% del PIB hasta septiembre de 2012. El acceso al crédito en Sao Paulo es cada vez más barato debido a la baja del interés actual, fenómeno reciente en Brasil. La estimativa del SECOVI, con base en el Banco Central y de Abecip, es que de los actuales 4%, pasará a 11% en 2015.

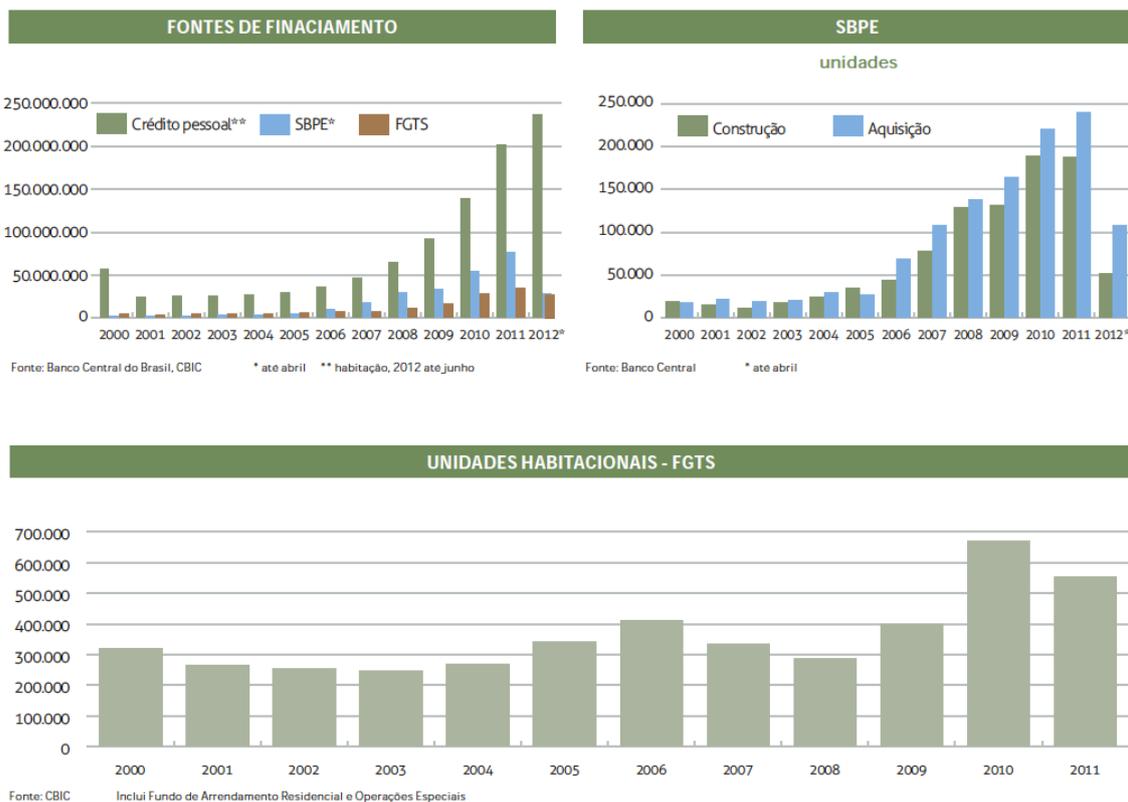
Una característica particular del mercado brasileño es que el ritmo de crecimiento de este crédito inmobiliario es ahora mayoritariamente cedido por bancos públicos, bancos cuyo capital es aportado por el Estado, y es mayor que el crecimiento de otros créditos destinado a otros sectores, como a la industria, rural, comercial o préstamos directos a personas físicas, que era anteriormente cedido principalmente por bancos privados, bancos cuyo capital es aportado por accionistas particulares. Esto ha supuesto, en Brasil, que los bancos públicos entren por primera vez a la escena del proceso de inversión inmobiliario.

El tamaño de crédito llega al 5,4% del PIB, en mayo de 2012, para la Revista *Conjuntura da Construção*, con base en el Banco do Brasil. En los gráficos siguientes se determina, sin embargo, que el volumen de contratación efectiva por el SBPE, se mantuvo

⁶ Salvador Arancibia, *El País digital*, 1986 y Juan Miguel del Cid Gomez, Mayo 2012.

⁷ Ricardo Amorin, publicado en ISTOE, en línea, en febrero 2012.

prácticamente estable, sin variaciones significativas en los cinco primeros meses de este año 2012, en comparación al mismo período de 2011. La financiación a la vivienda registró, para el mismo período, una retracción del 31%.



Gráficos 13, 14 y 15: Fuente: Revista *Conjuntura da Construção*, 2012, en base a datos del Banco Central do Brasil y CBIC.

Tipo de financiación y aprovechamiento de las hipotecas

La crisis en EEUU tuvo su inicio en el tipo de financiación llamado *subprime*, en el cual se financiaban el 100% del valor del inmueble, sin ningún tipo de fianza por parte del tomador de la hipoteca, a la vez que podía existir la refinanciación del 100% del valor, una operación de alto riesgo.

En España, el tipo de hipotecas que se ofrecieron en el mayor momento de expansión del mercado inmobiliario, ofrecían también grandes ventajas financieras y un bajo tipo de interés, debido a que existía una gran demanda de financiaciones, llegando a ofrecer hipotecas de hasta 110% del valor de la vivienda, en las cuales, además del valor del inmueble, se añadían la financiación para amueblar, materiales de construcción y cualquier

otro tipo de ayudas para la adquisición de la vivienda. De esta manera, entre 1996 y 2002, cuando hubo en España el mayor crecimiento económico ligado a la construcción civil, las familias se endeudaron cuando la parcela de la hipoteca pasó a suponer de un 30% al 80% de su renta bruta. (Montalvo, 2004)

Después de la crisis, el modelo de financiación fue más conservador. Los bancos financian el 70% o 80% del valor del inmueble, cuando el inmueble no pertenece al propio stock del banco, y financian el 100% para inmuebles que pertenecen a su propio parque de viviendas. Con esta media los bancos incentivan la venta de su propio stock. En términos generales, la Confederación de la UGT estima que el total de ejecuciones hipotecarias realizadas hasta 2010 fueron de 278.000 viviendas, estimando que el número para 2011 disminuya relativamente, el total será de 340.000 viviendas.

En Brasil, la financiación actualmente es más conservadora. Esta operación de refinanciación no es practicada y es poco usado la financiación del 100% del valor, siendo más comunes los valores de 80% para hipotecas inmobiliarias. Cabe destacar también que el valor de la parcela de la hipoteca no puede pasar del 30% de la renta comprobada del tomador del crédito. Según datos del Banco Central de Brasil, entre 2007 y agosto de 2012, 36 mil familias accedieron a un crédito por valor medio de R\$ 416 mil (166.400€) mil para financiar un inmueble de R\$ 500 mil (200.000 €), siendo el valor del crédito de aproximadamente 83,2% del valor del inmueble.

Vivienda y políticas públicas en España, antes y después del estallido de la burbuja inmobiliaria

Introducción a la política de vivienda en España

La relación entre políticas públicas y vivienda en España viene dada por la tri-relación entre (1) políticas de urbanismo, (2) políticas fiscales y (3) políticas de viviendas protegidas, ayudas directas a las VPO, frente al mercado de VL.

1. Las Políticas de Urbanismo tienen como objeto la ordenación del espacio para la creación de la ciudad, con los distintos instrumentos de planeamiento urbano, gestión urbanística y organización urbana, de las instituciones públicas en las diferentes escalas: administración central, con marco legislativo general, Comunidades Autónomas, con competencias

transferidas y políticas propias, y Ayuntamientos, cuya competencia es el diseño y ejecución de las ciudades, a través de los Planes Generales de Ordenación Urbana (PGOU).

2. Las Políticas Fiscales incentivan y/o penalizan la vivienda distinguiendo entre vivienda en régimen jurídico de propiedad y vivienda en régimen de alquiler.

España se ha caracterizado por tener una cultura de propiedad. Esto es, el gobierno siempre ha incentivado y promovido la compra de vivienda propia, a través de diferentes políticas fiscales como desgravaciones en el IRPF y el IVA, impuestos de transmisiones, impuestos sobre el Patrimonio, y otros tributos locales.

3. Las VP se clasifican entre VPT, Viviendas de Precio Tasado, y VPO, Viviendas de Protección Oficial.

Las VPO son viviendas de precio limitado e parcialmente subvencionadas por la administración española. En la actualidad, su regulación es competencia de las CCAA y deben cumplir los requisitos del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación, 2009-2012. Se dividen entre VPO de Régimen Especial, para rentas hasta 2,5 IPREM, y VPO de régimen general, hasta 4,5 IPREM, y régimen concertado, hasta 6,5 IPREM.

Las VPT tienen las mismas características constructivas y normativas edificatorias, que las VPO. Sin embargo, están sujetas a un precio límite de venta, 1,7 veces que las VPO, y los ingresos máximos de los solicitantes no pueden ser mayores a 45.500 euros, estando reguladas por la nueva Ley del Suelo 2/2006.

Tanto las VPO como las VPT son viviendas protegidas cuyo valor, hasta el momento, es inferior a las viviendas libres del mercado, pero con normativas de uso, requisitos para adquisición y venta especiales.

Plan de vivienda 2005-2008

CONTEXTO: el Plan fue creado dentro de un marco económico de prosperidad y crecimiento, en donde la población joven y la inmigrante estaba en aumento, con lo cual se estimaba una demanda de entre 240.000 y 250.000 viviendas por año, junto con un aumento de las viviendas protegidas.

OBJETIVO: equilibrar la venta y el alquiler movilizandando las viviendas vacías, junto con la garantía de mantener un parque de viviendas suficiente y estable para los jóvenes, con nuevos tipo de vivienda protegida.

PRINCIPIOS: alcance universal; acceso a una vivienda, principio que no implica propiedad sino alquiler como alternativa, asequible, adecuada, de calidad y sostenible; desarrollo integral y sostenible de las ciudades.

El Plan de Vivienda ofreció ayudas económicas para 720.000 familias con ingresos de hasta 6,5 IPREM.

Determinó las modalidades de VPO, financiación y ayudas, así creó condiciones para el cálculo del precio de venta.

Impulsó la entrada de vivienda vacía al mercado de alquiler con subvenciones para los propietarios, ayudas a la rehabilitación, ayudando a los jóvenes, en caso de quieran comprar o alquilar una vivienda.

Plan estatal de vivienda y rehabilitación 2009-2012

CONTEXTO : dentro de un entorno económico negativo y una crisis financiera aguda dentro del territorio europeo y en especial en España, el plan parte de la premisa de la necesidad de crear un modelo sostenible de construcción, en el cual no se construya tanta vivienda nueva, la cual consume suelo y si se invierte en el parque de viviendas actual, que genere empleo y actividad en industrias auxiliares, absorbiendo parte del desempleo dentro del sector de la construcción. Se parte, por tanto, de antecedentes de alto stock de viviendas libres, desempleo e inactividad de empresas en relación a la construcción, y una baja demanda debido a la falta de financiamiento.

OBJETIVO: facilitar el acceso a la vivienda a ciudadanos de baja y media renta, a la vez que facilitar la producción sobrante de VL para incorporarlas dentro del parque de VP.

PRINCIPIOS:

- Garantizar el acceso a la vivienda a los ciudadanos, en diferentes modelos según sus características y circunstancias, a la vez que se establece el alquiler como mejor medida para este acceso.
- Lograr que el esfuerzo de las familias no supere la tercera parte de los ingresos.
- Facilitar la VP con nueva promoción o rehabilitación, o VL vacías.

- Conseguir que el 40% de la VP, incluyendo las viviendas que procedan de la rehabilitación, se destinen al régimen de alquiler. Para ello se establecen ayudas con subvenciones para la rehabilitación
- Establecer los ingresos máximos de las familias en función de las diferentes VPO, y el precio máximo de referencia.
- Las VP, para alquiler a 10 años, pueden optar por la compra, reduciéndose, al menos, el 30% de la suma de los alquileres pagados hasta el momento, al valor de venta, el cual no puede superar 1,7 veces el precio máximo de referencia.⁸
- Conseguir un régimen jurídico de la protección de la vivienda de larga duración, siendo permanente en casos de suelos públicos o de reserva obligatoria para VPO, determinados en la Ley del Suelo y leyes propias de las CCAA.
- Mejorar en general el parque de viviendas existente a través de programas de rehabilitación.
- Orientar intervenciones de mejora energética y de accesibilidad para VP y en actuaciones de rehabilitación

A pesar de que la intención de los planos es la de potenciar el alquiler sobre la compra, las últimas medidas tomadas, como una prolongada reducción del IVA, recuperación de las deducciones fiscales del IRPF para la compra de vivienda, reducción del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, además de la intención del Gobierno de retirar la ayuda de Renta Básica de Emancipación, continúan induciendo a la compra de la vivienda.

Vivienda y políticas públicas en brasil.

La creación del *Ministerio das Cidades* (MC), en 2003, confirma el deseo de la sociedad por dar prioridad a las viviendas de interés social (HIS, *Habitação de Interesse Social*), su urbanización y la relación que tienen con la ciudades brasileñas. En 2007, con la creación del Programa de Aceleración al Crecimiento (PAC), las inversiones destinados al MC se ampliaron considerablemente, llegando a R\$ 619 billones en 2010, aproximadamente 237,5 billones €.

⁸ Precio máximo establecido en el PEVH, con carácter teórico, para determinar las rentas máximas y los precios máximos de venta para las VPO destinadas al alquiler, en función del IPREM y el MBE.

Solamente en la área de vivienda pública, se contrataron inversiones por valores de R\$ 235,5 billones, 90,3 billones €.

Este proceso adquiere relevancia en tiempo de crecimiento económico significativo, estabilidad política y optimismo, escenario opuesto al preocupante panorama internacional.

El avance en este tipo de programas, como el *Programa Minha Casa Minha Vida*, con perspectiva de intensificarse, mueve diversos sectores de la sociedad, a veces sin los mismos intereses sociales.

Por un lado, el propio mercado inmobiliario, empresas promotoras y constructoras, demuestran un alto interés por las posibilidades económicas de estas inversiones. Por otro, sectores del mundo académico, entidades de clase y organizaciones de la sociedad civil, demuestran una preocupación por este brote desarrollista organizado, en relación a la arquitectura y al urbanismo, sin un lastre metodológico o teórico sólido y consistente.

Si el período de desarrollismo brasileño de los años 1970 generó, como en el periodo pos guerra europeo, grandes equivocaciones en las ciudades, las consecuencias urbanas y ambientales de este proceso contemporáneo son impredecibles.

Una agenda de iniciativas que evalúen los impactos de las soluciones adoptadas, como también que organice mecanismos de actuación e innovación de las prácticas existentes, es fundamental para el deseado suceso de los planes urbanos y políticas vigentes.

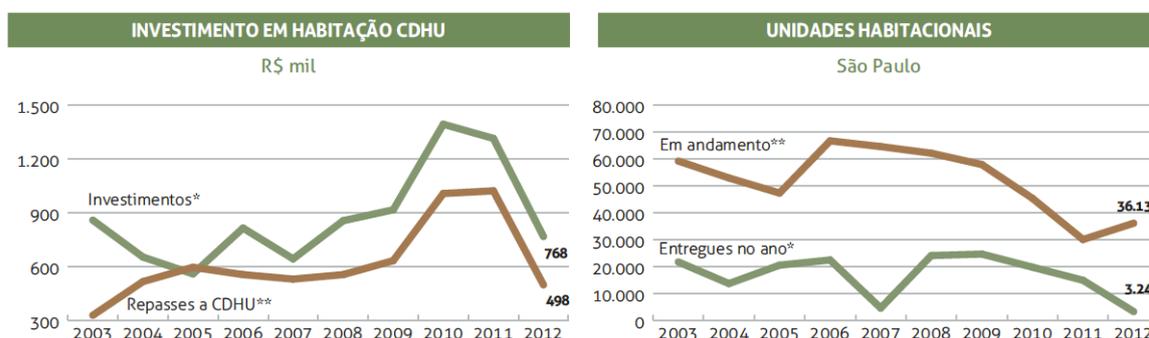


Gráfico 16 y 17: Magnitud de las inversiones en vivienda social y unidades. Fuente: Revista *Conjuntura da Construção*, 2012 en base a datos de la Secretaría da Fazenda de SP y CDHU.

*Investimento**: hasta abril de 2012

*Repases a CDHU***: hasta noviembre de 2011.

*Entregues no ano**: de Janeiro a maio de 2012.

*Em andamento ***: ultimo mes de cada año 2012, mayo.

A pesar de los avances en las políticas públicas relacionadas a la vivienda de interés social, principal problema de la vivienda brasileña, y en las mejorías en los procesos de financiación de las viviendas “de mercado”, investigaciones recientes apuntan importantes problemas estructurales: (a) la posibilidad de que los mecanismos de financiación propicien la creación de una burbuja inmobiliaria, en los moldes de los ocurrido en España y EEUU; (b) el hecho de que este gran crecimiento urbano sucede prácticamente sin un “diseño urbano” previo disponiendo incluso, en la actualidad, todos los mecanismos jurídicos, apoyo social e instrumentos necesarios para que esto ocurra, resultando en una expansión descontrolada de los territorios urbanizados , en donde ni el mercado o el Estado tienen el control de la calidad urbana resultante del proceso urbanizador (Imagen 2) y en el excesivo aumento de la densidad de las áreas urbanizadas (Imagen 3).



Imagen 2: Rua Cardeal Arcoverde, Pinheiros, São Paulo, 2012(Fuente: autor)



Imagen 3: Condominio residencial. Agua Branca, São Paulo, 2012 (Fuente: autor)

Consideraciones finales

Con el objetivo de identificar si los factores que determinan la actividad constructiva y factores macroeconómicos son, por si mismos garantía de la existencia de una burbuja inmobiliaria, se estudia el caso de España y se pone en relación con los datos de Brasil. Estos factores son: índices de oferta en relación a la demanda, valores de venta en relación al alquiler y renta *per capita*, la oferta de crédito disponible en relación al PIB así como los modelos y condiciones de los sistemas de financiamiento de la vivienda.

En el caso de España, estos factores indicaron una burbuja pero no se pudo evitar su posterior estallido, lo cual ha llevado a la economía española a una recesión duradera, agravada por la crisis internacional.

Las consecuencias de esta crisis inmobiliaria han sido un gran parque de viviendas vacías sin vender, debido a una inexistente demanda juvenil y de inmigrantes, y a unos incentivos fiscales que potenciaban la utilización de la vivienda como activo económico y de inversiones, sobre todo para la adquisición de la segunda residencia. De esta manera de evidencia el peligro que supone, para la formación urbana, la utilización de la vivienda como

mero producto del mercado capitalista. La vivienda ha pasado de ser un bien social, dentro del “Estado de Bienestar Español”, a ser un producto de mercado, en la ciudad liberal.

Las políticas públicas que se han ido adoptando desde entonces en España pasan por aumentar el número de VP, agregando en este grupo aquellas VL que entran dentro de los parámetros tipológicos de las VP, con el fin de poderlas sacar al mercado de ventas, a un precio inferior al de las VL, o al mercado de alquiler, beneficiándose de las ayudas y subvenciones del Gobierno para estos fines. A través de los indicadores de la actividad de producción analizados se concluye que la VP ha permanecido fuera de la tensión del mercado inmobiliario en España, y por tanto no se ha visto afectada por la crisis en términos descenso en su actividad productiva, manifestando una actividad homogénea durante los dos periodos analizados en este estudio, pré y pos estallido de la burbuja inmobiliaria española.

Otras políticas públicas que desde el Banco de España se aconsejan, es fomentar el alquiler de viviendas públicas, un mercado aún reducido en comparación con el resto de Europa. Sin embargo, las políticas efectivamente adoptadas estimulan la compra y no al alquiler.

En cuanto las implicaciones que una burbuja inmobiliaria puede tener dentro de los procesos de formación del territorio urbano, independientemente de los mecanismos de especulación financiera, al menos las grandes ciudades españolas, como Madrid y Barcelona, crecieron, dentro del período estudiado, de acuerdo con Planes Urbanos que buscaban estructurar el aumento de la mancha urbanizada dentro de una lógica tipológica y de infraestructura, con objetivos planeados previamente. Son ejemplos el plano 22@ de Barcelona (Imagen 4) y los P.A.U.s de Madrid (Imagen 5). A pesar de las críticas existentes a estos proyectos urbanos, como la baja densidad y el exceso de espacios destinadas a los automóviles, es evidente la relación entre crecimiento y proyecto de diseño urbano.

Imagen 4: Maqueta del Plano 22@, Barcelona. (Fuente: autor)



Imagen 5: PAU de Vallecas, Madrid, 2012.
(Fuente: autor)

En São Paulo, la mayor y más rica metrópoli brasileña, el crecimiento urbano reciente ocurre prácticamente sin una planificación conceptual, entendiendo esta como el “diseño urbano” en los parámetros clásicos de la disciplina. Las “operaciones urbanas”, como *Nova Luz* o la *Operação Urbana Água Branca*, según informaciones disponibles⁹ ocurren en función de los intereses inmobiliarios de las empresas involucradas. Barrios como *Pinheiros*, se transforman rápidamente, sin cualquier previsión sobre las consecuencias de estos crecimientos abruptos¹⁰.

¿Cuales serán las consecuencias de esta verticalización y densificación en términos de sostenibilidad de la infraestructura y espacios urbanos? ¿Hasta que punto será sostenible la ciudad de Sao Paulo, llevando en consideración que el crecimiento actual de la población, la demanda, se ha estabilizado en las ultimas dos décadas mientras la oferta y producción de viviendas continua en alta? (Gráfico 18)

⁹ <http://raquelrolnik.wordpress.com/2012/04/17/operacao-urbana-agua-branca-mais-predios-com-mais-garagens-e-mais-carros/> y <http://www.lares.org.br/2012/images/667-906-2-RV.pdf>

¹⁰ <http://www1.folha.uol.com.br/saopaulo/1064567-moradores-protestam-contraverticalizacao-de-pinheiros.shtml>

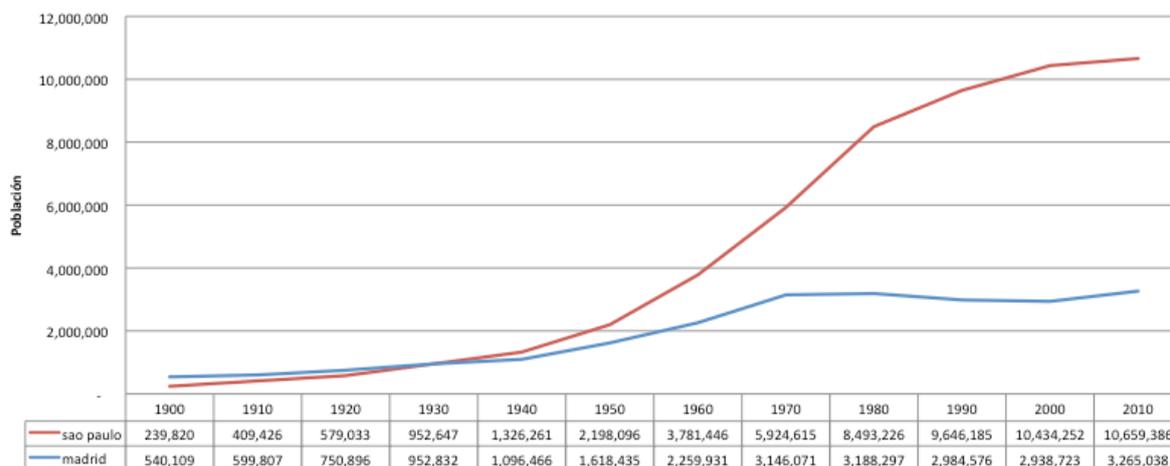


Grafico 18: Comparación del crecimiento población de la ciudad de Sao Paulo y Madrid, desde 1950 hasta 2010. (Fuente: elaboración propia en base a las fuentes de IBGE y INE¹¹)

Nota: no se encontraron datos relacionados a las décadas de 1910 y 1930 en Sao Paulo, por lo que se realizó un calculo medio de los datos de las décadas anteriores.

En el sector de la vivienda de interés social (HIS), las políticas orientadas a la integración de esta producción a las áreas centrales de la ciudad están prácticamente abandonadas (NOBRE, 2005), mientras que las iniciativas recientes establecidas para los asentamientos precarios (favelas), aún no revelan evidencias que comprueben una real inserción de estas áreas a la estructura urbana y social de la ciudad.

De este modo, lo que podría ser una oportunidad de estructuración de la caótica malla urbana de São Paulo, parece intensificar sus problemas urbanos esenciales (como el tráfico, las inundaciones, la violencia, la falta espacios públicos etc.)

En relación a la “burbuja inmobiliaria”, en Sao Paulo, teniendo en cuenta los indicadores económicos disponibles hasta el momento, no es posible afirmar su existencia. Para buscar esta existencia es necesario una mayor investigación histórica de los indicadores en este estudio analizados, pues cuando se analizan índices de precios de venta/alquiler, indican la existencia de una burbuja en un 99%, comenzando ésta en 2010 ¹². Sin embargo,

¹¹http://sempla.prefeitura.sp.gov.br/historico/tabelas/pop_brasil.php(http://es.wikipedia.org/wiki/Demograf%C3%ADa_de_Madrid) (accesados el día 1 de marzo de 2013)

¹² Estudio realizado por investigadores Del Cemap, FGV en 2012, aplicando los indicadores AL test desarrollado por Peter Phillips, econometrista norteamericano, que estudió la burbuja durante la crisis de subprime en los EEUU. Noticia publicada por El Valor Económico, El 15 de Octubre de 2012.

cuando se añaden al análisis la variación de la renta y el alta del CDI, Certificado de Depósito Interbancario, no existe la evidencia de este fenómeno en el mercado brasileño.

La alta y rápida subida del precio del inmueble, en un tiempo determinado, respecto la inflación, en general, no tiene notabilidad en relación a la existencia o no de una burbuja, confirmándose que es difícil observar estos valores e indicadores de una manera introspectiva, apenas perceptible una vez que aparece el estallido de la burbuja, o sea, la caída brusca de estos precios.

Como dato general se puede considerar algunas diferencias entre los casos de Brasil y España. Mientras en España tuvo un aumento de la producción de viviendas con el propósito de segunda residencia, en Brasil existe actualmente una demanda debido a su peculiar momento demográfico que potencia esta demanda.

Aunque la oferta de crédito en Brasil no ha llegado a los niveles que tenía España cuando estalló la burbuja inmobiliaria, hay que considerar que ésta aumenta rápidamente. Las políticas fiscales del gobierno brasileño continúan estimulando el aumento del crédito inmobiliario, pudiéndose apenas considerar que, mientras se mantengan las tasas de intereses bajos y un modelo de financiamiento con estos intereses pos-fijados, no habrá un estallido de la actual burbuja. No obstante, desde que el Gobierno se vea obligado a aumentar estos intereses, el impacto en el sector inmobiliario puede ocasionar esta explosión, como ocurrió en los EEUU¹³. Para evitar este impacto, se sugiere tomar medidas que fomenten la vivienda pública y el alquiler de estas viviendas, como los modelos implantados en España, cuyo desafío actual es la de crear nuevos sistemas financieros y económicos, junto con políticas públicas que levanten, de facto, los indicadores de actividad constructiva aquí estudiados, sin perjudicar, con ello, un desarrollo urbano sostenible.

Con todo, la visible falta de articulación entre crecimiento urbano y proyecto urbano, con vistas al aumento de densidad sin perjuicio de la cualidad de los espacios urbanos (áreas libres, áreas verdes, movilidad urbana, paseos públicos, etc.), podría dar evidencia de una “burbuja urbana”. Es decir, un colapso urbano en las áreas donde se están construyendo nuevos productos de mercado inmobiliario residencial en Sao Paulo, podría ocasionar una disminución del valor real de estas viviendas, en relación a su valor de mercado actual.

Abreviaturas

¹³ Mendoza y Sachsida, 2012.

CCAA: Comunidades Autónomas
MFOM: Ministerio de Fomento
MVIV: Ministerio de Vivienda
MEH: Ministerio de Economía y Hacienda
ERI: Estadística Registral Inmobiliaria
IEN: Instituto Estadístico Nacional
BE: Banco de España
PGOU: Plan General de Ordenación Urbana
VL: Vivienda Libre
VP: Vivienda protegida
VPT: Vivienda de Precio Tasado
VPO: Vivienda de Protección oficial
IVA: Impuestos sobre la Renta de Personas Físicas y Impuestos de Valores Agregado
PEVR: Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación
IPREM: Índice Público de Rentas de Efectos Múltiples.
MBE: Módulo Básico Estatal.
SBPE: *Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo*
FGTS: *Fundo de Garantia do Tempo de Serviço*

Referencias Bibliográficas

Mendoça, Mário Jorge; Sachsida, Adolfo, 2012. "Existe bolha no mercado imobiliário brasileiro? (En línea). Disponible en:
http://www.ipea.gov.br/sites/000/2/publicacoes/tds/td_1762.pdf (consultado 1 julio 2012).

Arellano, Manuel; Bentolila, Samuel, 2009. "La burbuja inmobiliaria: causas y responsabilidades".(En línea). Disponible en:
<http://www.slideshare.net/Hobbiton/burbuja-inmobiliaria-casus-y-responsables> (consultado 14 agosto 2012)

Ministério de Fomento. Gobierno de España. "Plan de Viviendas 2005-2008" (En línea). Disponible en:
http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/DIRECCIONES_GENERALES/ARQ_VIVIENDA/_INFORMACION/NORMATIVA/PlanVIV2005-2008.htm
(consultado en 17 julio 2012)

_____ . “Plan Estatal de Vivienda 2009-2012” (en línea)
Disponible en:
http://www.fomento.gob.es/MFOM/LANG_CASTELLANO/_ESPECIALES/A_YUDAS_PEVR0912/PEVR0912/ (consultado en 17 agosto 2012)

_____ . “Observatorio de Vivienda y Suelo”. Boletín num.1, 2012. (en línea)
Disponible en: http://www.fomento.gob.es/NR/rdonlyres/812C5A91-A584-4E9D-BF7A-E8D60786FAB0/112486/ObservatorioViviendaSuelo1_2012.pdf (consultado en 18 agosto 2012)

_____ . “Informe sobre el stock de viviendas nuevas, 2011”. (en línea). Disponible en: http://www.fomento.gob.es/NR/rdonlyres/3525DAE3-79D1-469A-B7BC-5DFAF028D7DC/112289/SVN_11.pdf (consultado en 20 agosto 2012)

Ministerio de Vivienda, Gobierno de España. “Informe sobre la Situación del Sector de la Vivienda en España”, Abril 2010. (en línea) Disponible en:
<http://www.cepcos.es/Uploads/docs/20100505%20Ministerio%20de%20Vivienda%202010%20%283%29.pdf> (consultado en 18 agosto 2012)

Ministerio de Economía y Hacienda , Gobierno de España. “Síntesis de Indicadores Económicos. Tablas e Gráficos”, 2012. (en línea). Disponible en:
http://serviciosweb.meh.es/apps/dgpe/TEXTOS/pdf/completos/sie_total.pdf (consultado en 10 agosto 2012)

Caixa de Catalunya. “Informe sobre el sector inmobiliario residencial en España”. Mayo 2011. (en línea) Disponible en:
https://www.catalunyacaixa.com/docsdlv/Portal/Ficheros/Pdf/es/inmobiliario_mayo11.pdf (consultado 20 agosto 2012)

_____ . Enero 2012. (en línea) Disponible en:
http://www.catalunyacaixa.com/docsdlv/Portal/Ficheros/Documentos/Inmobiliario_enero_2012.pdf (consultado 20 agosto 2012)

Secretaría de Política Social UGT. “Situación de la vivienda en España”, Informe 3T 2010. (en línea) Disponible en:
<http://www.ugt.es/actualidad/2011/febrero/Informe%20Vivienda%203%20trimestre%202010.pdf> (consultado 22 agosto 2012)

_____ . “Situación de la vivienda en España”, Informe 3T 2010. (en línea) Disponible en:

<http://www.ugt.es/actualidad/2012/enero/informe%20Vivienda%203%20trimestre%202011.pdf> (consultado 22 agosto 2012)

VERGÉS, Ricardo. "Auge y crisis inmobiliaria según las estadísticas de trámites". Observatorio Inmobiliario y de la Construcción, 2009. (en línea). Disponible en:

<http://www.ricardoverges.com/pdf/Tramite.pdf> (consultado 10 agosto 2012)

Sindicato da Construção de São Paulo. "Conjuntura da Construção", Revista Ano X, nº3, setembro 2012. (en línea). Disponible en:

<http://www.sindusconsp.com.br/downloads/imprensa/conjunturaconstrucao/set2012.pdf> (consultado en 10 septiembre 2012)