

Políticas de vivienda en un contexto de exceso de oferta

Julio Rodríguez López
Doctor en Ciencias Económicas

El mercado de vivienda en España atravesó por una etapa de fuerte expansión entre 1997 y 2007. La crisis financiera iniciada en el verano de 2007 cambió el perfil de dicho mercado. En 2009, la situación se caracteriza por la presencia de un amplio excedente de vivienda en numerosos mercados locales.

A pesar del exceso de oferta, el acceso a la vivienda resulta difícil en España, en especial para los hogares de nueva creación. El problema de la vivienda es el de la intensidad de los pagos precisos para acceder a su disfrute.

La escasez de oferta de viviendas de alquiler dificulta la situación a los hogares que no pueden acceder a una vivienda en propiedad. El acceso depende así en gran parte de las condiciones de financiación crediticia (tipos de interés, plazo del préstamo, relación préstamo/valor, disponibilidad efectiva de financiación).

La política de vivienda resulta necesaria en España para conseguir que el esfuerzo de acceso a la vivienda no sea necesariamente excesivo. En los últimos años, los gobiernos de la Unión Europea la han limitado a facilitar el alquiler a los hogares con ingresos reducidos.

Sobre el mercado de vivienda influyen numerosos instrumentos de política económica. La política de vivienda resulta compleja en países con tres niveles de Administración pública, como es ahora el caso de España. Los instrumentos citados se pueden agrupar en los cinco componentes correspondientes a la vivienda protegida, la fiscalidad, la regulación de los alquileres, el urbanismo y la financiación crediticia.

La vivienda protegida es el instrumento de política de vivienda más desarrollado en España. El esquema básico del sistema procede de la etapa de intenso crecimiento pos-

terior al Plan de Estabilización de 1959. La vivienda protegida ha supuesto en 2008-09 el 10% de las ventas de viviendas y el 20% de las viviendas iniciadas en España.

El sistema descansa en los convenios firmados por la Administración central con los gobiernos autónomos y las entidades de crédito. Las autonomías tienen competencias exclusivas en política de vivienda y ejecutan la política de viviendas protegidas. En 2009 está vigente el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, en el que las actuaciones protegidas previstas se aproximan al millón de viviendas equivalentes.

La política de vivienda debe desarrollarse a través de las líneas siguientes:

- Se debe de atender sobre todo al objetivo de facilitar el acceso a la vivienda con un esfuerzo razonable para los hogares más vulnerables.
- Las políticas de vivienda deben integrarse dentro del marco de previsiones del mercado inmobiliario.
- Deben reforzarse las estadísticas de seguimiento de las políticas de vivienda, tanto de la estatal como de las desarrolladas por las comunidades autónomas.
- En la política estatal de vivienda, debe reducirse de forma gradual la presencia de las nuevas viviendas destinadas a la venta en favor de las ayudas al alquiler.
- La creación de un parque de viviendas sociales exige un mayor desarrollo de la promoción de viviendas protegidas de alquiler.
- Los registros públicos previstos en los planes de vivienda estatales deben implantarse con plena continuidad.
- La equiparación fiscal de las viviendas en propiedad y de alquiler debe ser una realidad estable. La fiscalidad no debe producir segmentos diferenciados en el mercado de vivienda.
- El Reglamento de la Ley de Suelo de 2007 resulta necesario para lograr su mayor aplicación y servir de apoyo a la implantación de un nuevo modelo productivo.
- La seguridad en el cobro del alquiler y en la recuperación prevista del inmueble resultan necesarias para fomentar una mayor oferta de viviendas de alquiler.