

**José A. Martínez y Daniel García (UNED, 2008).**

## **Y la crisis llegó al sector inmobiliario:**

Para entender esta crisis anunciada desde hace tiempo y que parecía que no iba a llegar, es importante conocer tres términos económicos. Estos tres términos son necesarios para poder analizar cómo ha estallado la burbuja inmobiliaria estadounidense y por ende en España:

“Subprime”: Hipotecas de alto riesgo concedidas en Estados Unidos a particulares que han tenido problemas en el pasado para hacer frente a sus créditos. Suelen concederlas entidades especializadas, como New Century, que se declaró en quiebra, Countrywide, Fremont General o Option One.

“CDO” (Collateralised Debt Obligation = Obligaciones de garantía de deuda): Es un producto creado para transferir el riesgo de impago a través de la titulización de la deuda. Muchos de ellos carecen de una estructura clara e incluyen activos con distintos niveles de riesgo. Sus principales compradores son hedge funds o fondos de cobertura.

“CLO” (Collateralised Loan Obligation = Obligación colateralizada del préstamo): Con las mismas características que los CDO pero con la diferencia de que, en este caso, la titulización se corresponde con créditos hipotecarios. Como reducen el riesgo, permiten disminuir las exigencias de capital de los bancos que han concedido las hipotecas.

### **MERCADO HIPOTECARIO AMERICANO.**

En el mes de julio de 2007, Bear Stearns, una entidad financiera americana, dio por amortizados dos hedge funds y la crisis de las hipotecas subprime o de alto riesgo saltó a los titulares de los medios informativos económicos.

El sistema financiero americano había empezado a tener serios problemas originados, en primera instancia, por la debilidad del mercado de la vivienda. Dos causas llevan a esta situación: una espiral bajista de los precios de la vivienda en los últimos años unida a una fuerte alza de los tipos de interés. Esto produjo un aumento importante de la morosidad en el pago de las hipotecas estimada entre el 13% y el 20% en algunos bancos. Los CLO que se habían emitido para respaldar esa deuda comenzaron a verse afectados contagiando de una manera rápida al mercado financiero.

La intranquilidad e inquietud se reflejaba en el mercado financiero internacional al publicarse el 30 de julio el dato de que en Estados Unidos las ejecuciones por impago de hipotecas habían crecido un 58% en los seis primeros meses del año 2007. En esta situación, entidades crediticias en EEUU presentan graves problemas financieros; así American Home Mortgage

(controlaba un 2,22% del mercado hipotecario) decreta la suspensión de pagos. Por el contrario, en la UE, el problema de las hipotecas de alto riesgo no tiene una relevancia tan importante como en EEUU, pero algunas entidades financieras alemanas (Comerzbank e Deutsche Industrielbank) reconocen que tienen que dotar provisiones por potenciales pérdidas vinculadas al mercado de las famosas subprime; a estos bancos se les unen algunas entidades francesas, holandesas y británicas (el Banco de Inglaterra tuvo que rescatar al banco Northern Rock debido al excesivo riesgo que había tomado) .

Ante el temor de una paralización del sistema bancario, el Banco Central Europeo, el 9 de agosto de 2007, inyectó 94.800 millones de Euros a un tipo fijo del 4% de forma repentina para que los bancos no dejaran de prestar dinero o lo hicieran a tipos muy altos. Son actuaciones llamadas "fine tuning" (ajuste fino) para inyectar o retirar liquidez cuando sea necesario. Esta acción fue acompañada por la Reserva Federal Americana que inyectó 24.000 millones de dólares a las reservas temporales del sistema financiero. Este hecho no fue único en el mes de agosto.

La Reserva Federal Americana, ante esta situación de crisis crediticia, un aumento de las tasas de paro en EEUU y un precio del barril de petróleo subiendo, se ve obligada finalmente, el 19 de septiembre de 2007, a rebajar el coste del dinero para impedir el colapso financiero del 5,25% al 4,75%. Esta bajada continúa a lo largo del tiempo, llegando en enero de 2008 al 3,5% y a 30 de abril de 2008 el tipo de interés se rebaja al 2%.

Así en 2008, los embargos de viviendas hipotecadas en Estados Unidos están cerca de la cifra récord de los tres millones, después de que se ejecutasen en el segundo trimestre de 2008 739.714, un 121% más que en el mismo periodo de 2007 y un 14% más respecto a los tres meses anteriores.

El informe de una agencia especializada en el sector inmobiliario americano, recoge esta cifra, que abarca el total de avisos de incumplimiento de pagos, de ventas en subasta y de recuperaciones bancarias entre abril y junio. Según sus estadísticas, uno de cada 171 hogares en Estados Unidos recibió en ese período una notificación de ejecución hipotecaria.

El colapso del mercado hipotecario ha causado pérdidas de préstamos y depreciación de activos por más de 467.000 millones de dólares a las mayores firmas financieras de EE.UU desde mediados de 2006.

Ante el derrumbe del sector, el Congreso de Estados Unidos y el Gobierno estadounidense han llegado a un acuerdo en el mes de julio de 2008 para inyectar liquidez en Fannie Mae y Freddie Mac, las dos mayores empresas de hipotecas, las cuales tienen en sus manos casi la mitad de la deuda hipotecaria del país.

Se puede preguntar por qué los mecanismos de prevención de crisis no funcionaron; y la respuesta sería que la innovación financiera puede generar nuevos riesgos y que su regulación y control llegan posteriormente.

Lo que no se tuvo en cuenta, en el caso de estos fondos de titulización de las hipotecas subprime, fue que los riesgos que se generaban realmente no se diversificaban, sino que se transmitían al sistema financiero. Los fondos de titulización de las hipotecas subprime han mostrado cómo la diversificación puede convertirse en un peligroso mecanismo de difusión cuando los activos derivados que se titularizan no tienen la suficiente calidad crediticia.

La principal lección que deberíamos aprender de la crisis de las hipotecas de alto riesgo es la importancia de la severidad con que la banca ha de calcular los riesgos que asume al conceder créditos, incluso cuando los tipos de interés son bajos y el crecimiento del PIB muy positivo.

#### **SITUACIÓN INMOBILIARIA ESPAÑOLA.**

En el segundo semestre de 2007 se presenta la primera desaceleración de la actividad económica en cuatro años, siendo el PIB del 4%, una décima menos que en el primer trimestre. Se refleja, así, una suave desaceleración del consumo privado y de la construcción, los tipos de interés suben y las familias son los agentes económicos más afectados.

Aunque a algunos les cueste *admitirlo*, a principios del año 2008 la economía española se enfrenta a una situación de crisis, que tiene cuatro aspectos:

- Una crisis financiera, derivada de la crisis de las hipotecas subprime de EEUU como búsqueda de la diversificación del riesgo, sin información del origen de la operación que garantizaba el activo comercializado. Esta situación ha llevado efectos reales a la economía como son dificultades de acceso a la financiación y el encarecimiento de las condiciones financieras.
- Una crisis inmobiliaria, debido a una caída de la demanda de viviendas después de un decenio de un gran crecimiento, que lleva aparejada una caída en el resto de la economía a causa de su vínculo con ella.
- Una crisis en el modelo de crecimiento de la economía española que se viene arrastrando desde finales del siglo pasado y que no se ha podido o no se ha querido cambiar porque esto conllevaría tomar medidas económicas que afectarían a un amplio sector de la población y que en muchos casos no serían de gran aceptación.
- Una crisis petrolífera unida a un incremento de los precios de los alimentos. El aumento del precio del barril de petróleo es un handicap importante para una economía muy dependiente de esta fuente de energía. Ahora se le une una subida de los precios

alimenticios debido a que producciones de soja y maíz se desvían del mercado de alimentos para la producción de bio-combustibles.

Volviendo a la crisis inmobiliaria en España, la construcción daba síntomas de agotamiento a principios de 2007. Estos síntomas se han hecho evidentes a lo largo del año siendo una cuestión irrefutable a comienzos de 2008 con una ralentización tanto en las ventas de vivienda como en el incremento del precio que, en este segundo trimestre ha caído. Según el Ministerio de Vivienda, el precio descendió un 0,1% en el segundo trimestre del año respecto a los tres meses anteriores y se ha incrementado un 2,4% en los últimos 12 meses lo que, en términos reales, supone una bajada por segundo trimestre consecutivo.

El precio medio del metro cuadrado de la vivienda libre es de 2.095,7 euros, un 0,3% menos que en el primer trimestre. La tasa de variación interanual (últimos doce meses) refleja una variación del 2%.

En el segundo trimestre de 2008, seis provincias reflejan caídas de precios de vivienda libre en tasa interanual, Álava (-1,2%), Cáceres (-1,1%), Zaragoza (-0,9%), Valladolid (-0,9%), Burgos (-0,7%) y Guadalajara (-0,5%).

Entre los factores que explicarían esta situación estarían:

- El incremento de los tipos de interés en los dos últimos años, ya que partíamos de tipos de intereses muy bajos (recordar que el tipo de interés que fija el BCE el día 3 de junio de 2003 es del 2%, no incrementándose en un cuarto de punto hasta el 6 de diciembre de 2005; durante 18 meses el valor del dinero fue del 2%) y la falta de liquidez en el mercado interbancario.
- El gran endeudamiento de las familias a lo largo del periodo expansivo de la vivienda. Sirvan como datos que las familias españolas destinaron el 46,2% de su renta bruta disponible a financiar la compra de vivienda en el primer trimestre de 2008, tres puntos más que en el mismo periodo del año anterior, aunque una décima menos que en el conjunto de 2007, según los últimos datos del Banco de España. Este porcentaje contrasta con el 36,4% de la renta bruta familiar que era necesario destinar a tal fin en 2005 y con el 35% que destinaban las familias a la compra de vivienda en 2004. Los datos de la autoridad monetaria indican que el endeudamiento de los hogares por la compra de vivienda se mantiene en niveles muy elevados tras las subidas registradas en el pasado ejercicio, cuando el esfuerzo familiar para la compra de una vivienda pasó de situarse en un 43,3% de la renta en los tres primeros meses de 2007, al 44,2% en el segundo trimestre, 45,4% en el tercero y 46,3% al cierre del año. Esto muestra que serán los problemas de financiación los que podrán límite al auge inmobiliario.
- El gran stock de vivienda existente en el mercado sin vender. Un exceso en la oferta que no ha podido ser absorbido por la demanda. En 2006 se alcanzó el récord de

viviendas construidas, más de 800.000 en España, cuando se levantaron más inmuebles que en Alemania, Francia y Reino Unido juntas. El ritmo constructor ha pisado el freno y ha caído un 19%, hasta 616.000, según el Ministerio de Vivienda en 2007.

- La falta de liquidez de las entidades financieras ha provocado un endurecimiento de las condiciones crediticias a partir del último trimestre de 2007, tanto a los compradores de vivienda como a las empresas inmobiliarias.
- El aumento de la tasa de paro que se sitúa en el 10,5% en el mes de julio de 2008 y con la previsión que continué creciendo durante este año y el próximo, debido a que la construcción residencial utilizaba de una forma intensiva gran cantidad de mano de obra, que ahora no es necesaria.

El problema en EEUU es que los bancos concedieron hipotecas a personas que no ofrecían las suficientes garantías para devolver el préstamo. Por el contrario las entidades financieras españolas, gracias al Banco de España, no se han visto afectadas por este tipo de hipotecas de alto riesgo. El sistema financiero español asegura carecer en su cartera de bonos hipotecarios de alto riesgo, pero sí que es inquietante el endeudamiento de las familias y la desaceleración económica. En el mercado hipotecario estadounidense las hipotecas de alto riesgo suponían el 14% mientras que en España era del 1,2% y la morosidad era de un 4% para aquellas frente al 0,4% para éstas según cifras citadas por el Banco de España. Las entidades financieras españolas dirigen a los fondos de titulización sus activos hipotecarios de mayor calidad y su objetivo es la generación de liquidez, nunca la transferencia del riesgo del activo derivado.

Así pues, los riesgos del sector financiero español parten de las importantes tensiones de liquidez y la falta de confianza en los fondos de titulización hipotecarios, unido a la ralentización de la actividad económica, el repunte de los tipos de interés de referencia y la morosidad crediticia que en estos momentos es baja aunque se prevé un importante incremento en el año 2008.

La caída del precio del suelo es reflejo de esta situación de crisis. Los problemas financieros del verano de 2007 obligaron a muchos promotores que tenían fuertes deudas y necesitaban liquidez a sacar suelo a la venta. Este exceso de oferta se unió a la restricción de crédito a los compradores. Consecuentemente, se ha llegado a una situación en la que solo se financia terreno finalista (el que tiene licencia para construir) y siempre y cuando el promotor presente un plan de viabilidad comercial con una precomercialización superior al 40% del total de la promoción, y, como mucho, se financia el 60% del valor del suelo. Con el boom inmobiliario, el valor de los terrenos aumentó en una proporción mayor que el precio de la vivienda - según el profesor de Economía de la Universidad de Barcelona, Gonzalo Bernardos- mientras que el

promotor tenía un margen de entre el 15% y el 30% en la construcción de vivienda, la venta del suelo podía superar, en algunos de los casos el 1.000%.

En EEUU, donde la crisis inmobiliaria nos llevaba ventaja, es importante resaltar que, si la vivienda está cayendo un 20%, el suelo lo hace entorno al 80%. En España este dato del valor del suelo es difícil de determinar por dos motivos: el primero, porque prácticamente no se están realizando operaciones y segundo, por los factores determinantes del terreno como son el tipo y su ubicación. Sí que es verdad que el suelo urbano finalista mantiene mejor el precio a causa de la lentitud administrativa española, lo que provoca escasez en este tipo de suelo.

En el verano de 2008, el Gobierno está intentando impulsar la construcción de vivienda protegida apoyando a los bancos con una línea de avales de 5.000 millones de euros, el suelo para VPO es el más demandado, señalando que en Madrid y alrededores el precio de los solares para la vivienda protegida de precio limitado, la más cara en su tipología, se ha equiparado al de vivienda libre con revalorizaciones del 25%.

Ante esta situación, la receta de los bancos y cajas de ahorro es sencilla: hacen más estrictas las condiciones para conceder préstamos, reservan dinero para las posibles pérdidas e intentan que los prestatarios con problemas no dejen de pagar los préstamos.

La caída de los precios de la vivienda se esperaba como final a diez años de incrementos continuados de subidas y la posibilidad de acceso a ella por parte de un sector de la población. Este descenso serviría para reactivar el sector inmobiliario y hacer menos severa la crisis, pero se observa como desde diciembre de 2005 el tipo de interés fijado por el Banco Central Europeo no ha parado de subir, llegando en el mes de julio de 2008 al 4,25% e incluso se espera que pudiera aumentar un cuarto de punto más antes del cierre de 2008. Esto se refleja en el Euribor, que se acerca al 5,40%, lo que ha encarecido las hipotecas a interés variable, mayoritarias en nuestro sector inmobiliario. Como consecuencia, la compraventa de vivienda disminuyó en marzo de 2008 respecto al mismo mes de 2007 en un 38,6 % tras intercambiarse un total de 46.074 inmuebles. Esta situación obligará a una recuperación lenta del mercado. Algunos analistas aseguran que el ajuste del sector inmobiliario se producirá en un período de dos años y el precio de la vivienda caerá un 20%, la demanda no se reactivará debido al alza de los tipos de interés y las dificultades que pondrán los bancos a prestar dinero en este período. Para estos analistas, la normalidad en el sector estaría en la construcción de un volumen de 500.000 viviendas anuales ya que sobrepasar esta cifra no sería explicado por la demanda demográfica y debería ser considerada como construcción de vivienda especulativa.

En 2007 echaron el cierre alrededor de 32.000 oficinas de intermediación inmobiliaria, el 40% del total. Pero las previsiones para este año son aún peores. Los expertos creen que el 75% de las 60.000 agencias inmobiliarias que trabajan en España desaparecerán a medio plazo.

## LA SITUACIÓN DEL SECTOR INMOBILIARIO EMPRESARIAL.

La situación del sector inmobiliario es complicada y difícil. En EEUU llevan tomando medidas y no acaban de encarrilar la situación.

Entrando en el mundo de las empresas inmobiliarias españolas, más de una decena de éstas, como Llanera en 2007, Lábaro, Grupo Sánchez, Cosmani inmobiliaria en 2008, están en concurso de acreedores (antigua suspensión de pagos).

Pero el sector inmobiliario en julio de 2008 ha visto caer en concurso de acreedores a su mayor empresa, Martinsa Fadesa, en la mayor suspensión de pagos de la historia de España. Una situación de falta de tesorería le impidió hacer frente a los pagos más inminentes. El alcance de la quiebra de Martinsa Fadesa se extiende a la bolsa española, y no sólo al sector inmobiliario. Doce entidades financieras concentran 3.390 millones de euros de los 5.200 millones a los que asciende la deuda de Martinsa Fadesa en concurso de acreedores. Banco popular, Caja Madrid y La Caixa han tenido que dotar provisiones de 542 millones por el concurso de acreedores de Martinsa Fadesa. De esta cantidad, 100 millones corresponden a Popular, 250 millones, a Caja Madrid, y 192 millones a La Caixa.

Esta es la relación de los principales acreedores de la inmobiliaria:

<b>Caja Madrid:</b> 900 millones de euros,	<b>Santander:</b> 175 millones,
<b>La Caixa:</b> 700 millones,	<b>CAM:</b> 150 millones,
<b>Banco Popular:</b> 400 millones,	<b>Bancaja:</b> 100 millones,
<b>Caixa Catalunya:</b> 300 millones,	<b>Unicaja:</b> 100 millones,
<b>Caixa Galicia:</b> 300 millones,	<b>Ibercaja:</b> 100 millones
<b>BBVA:</b> 225 millones,	<b>CCM:</b> 90 millones.

Esto explica la importancia del sector financiero en las empresas inmobiliarias.

Martinsa Fadesa confía en que el estancamiento que sufre el segmento residencial y de suelo en España, en el que opera la empresa, no se prolongue más de dos o tres años. En caso contrario, teme verse abocada a la liquidación.

Pese al concurso de acreedores, Martinsa Fadesa no es la más endeudada de las inmobiliarias cotizadas, e incluso su ratio de endeudamiento sobre el valor de su cartera activos (40%) no es, en absoluto, disparatado, al menos que se compare con inmobiliarias como Metrovacesa (55,1%), Colonial (73,7%), Reyal Urbis (57%), Renta Corporación (55%) o Vallehermoso (47%).

Con un valor de activos valorados en 10.800 millones de euros, la inmobiliaria cuenta con una cartera de 12.578 viviendas prevendidas y pendientes de ejecutar y entregar, según datos de cierre del primer trimestre del año. Esta cartera de preventas de viviendas equivale a un importe de 2.060 millones de euros.

Asimismo, y según el informe de resultados remitido por la inmobiliaria al supervisor del mercado de valores, a la conclusión de marzo, la compañía contaba con una cartera de suelo de 28,67 millones de metros cuadrados de terreno. De ellos, un 43% son suelos preurbanizables; otro 29%, urbanizables, y el 28% restante, suelos finalistas y de obra en curso.

Sin embargo, estos activos, particularmente la cartera de suelo, se han transformado en productos ilíquidos en un mercado estrangulado por la falta de crédito y la crisis inmobiliaria. El mercado está a la espera de que las empresas actualicen el valor de sus activos cuando, a partir de finales de julio, presenten la cuenta de resultados del segundo trimestre del año.

Los expertos se temen significativas caídas en estos parámetros con el consiguiente impacto en las cláusulas de los créditos sindicados, que endurecen automáticamente las condiciones del pago de la deuda al descender el valor de los activos o subir el ratio de endeudamiento. La única inmobiliaria que voluntariamente actualizó el valor de sus activos en el primer trimestre fue Colonial, sufriendo entre enero y marzo una depreciación del 4,5% en su cartera de inmuebles.

#### **MEDIDAS PARA PALIAR LA CRISIS DESDE EL GOBIERNO**

El Gobierno español ha puesto en marcha una serie de medidas para reactivar el castigado mercado inmobiliario y evitar que la crisis se agudice. La principal apuesta del Ejecutivo ha sido incentivar el alquiler frente a la compra y la vivienda protegida.

Fomento del alquiler: El Gobierno presentó a finales de la pasada legislatura el Plan de Ayuda a la Emancipación y Fomento del Alquiler. El Estado ha comenzado a conceder 210 euros al mes durante un máximo de cuatro años a los jóvenes de entre 22 y 30 años con trabajo e ingresos inferiores a los 22.000 euros brutos anuales. Además, se entrega un préstamo de 600 euros para pagar la fianza y un aval de seis meses.

Plan de 'choque': El Gobierno ha diseñado un paquete de medidas que suponen una inyección de 10.000 millones de euros para la economía. Varias de las medidas aprobadas están dirigidas a aliviar la difícil situación que atraviesan el sector inmobiliario y las familias endeudadas.



- Recolocación de parados: El plan prevé abarcar hasta 500.000 desempleados, especialmente del sector de la construcción. 1.500 orientadores profesionales se encargarán de realizar itinerarios personalizados de inserción laboral para cada parado, reforzando los mecanismos de acceso al empleo y facilitando el trasvase de trabajadores a actividades más dinámicas en la creación de puestos de trabajo. Además, se dará una ayuda de 350 euros mensuales durante un máximo de tres meses a los parados con “graves problemas de recolocación”.
- Acelerar la licitación de obra pública: El objetivo es garantizar la actividad del sector de la construcción y compensar la pérdida de empleos en el segmento residencial. Pero se debe tener en cuenta que la intensidad en mano de obra es menos de la mitad que en el caso de la residencial.
- Potenciar la VPO: Construcción de 150.000 viviendas de protección oficial al año, de las cuales el 40% estará destinado al mercado de alquiler. Por otro lado, se amplía la línea de avales del ICO para la titulización de préstamos hipotecarios destinados a adquirir VPO
- Ampliar gratis el plazo de la hipoteca: Todas las familias hipotecadas podrán ampliar de forma gratuita el plazo de amortización de su préstamo a partir del mes de mayo de 2008. La medida tiene una vigencia de dos años.
- Reducción de la carga fiscal para la rehabilitación de edificios: Las obras en un edificio se considerarán rehabilitación cuando su coste supere el 25% del precio de compra, sin incluir, como hasta ahora, el precio del suelo, con lo que se amplía el número de obras que se beneficiarán de una fiscalidad más ventajosa, ya que podrán recuperar el IVA soportado.
- Mejora de la financiación para la construcción de promociones de viviendas destinadas al alquiler.
- Se han flexibilizado las condiciones que debían cumplir los propietarios de viviendas vacías que decidieran ponerlas en arrendamiento.
- Se ha dotado a las CCAA de mayor flexibilidad para acordar la transformación en vivienda protegida de aquellas viviendas libres terminadas y no vendidas un año después su construcción.
- Se ha instaurado la figura del alquiler con opción a compra, que algunas Comunidades Autónomas ya incorporan en sus respectivos planes de vivienda.
- La ampliación hasta 5.000 millones de euros de la línea de avales del ICO para titulaciones de préstamos hipotecarios destinados a la adquisición de vivienda protegida. Ante el éxito de esta última medida, se ha anunciado la próxima disponibilidad para vivienda protegida de nuevas líneas de avales ICO en 2009 y 2010, por importe de 10.000 millones de euros más.

Entre las Medidas que el Gobierno está elaborando destacamos:

El apoyo a la construcción de vivienda protegida se verá de nuevo reflejado en el Plan Estatal

de Vivienda 2009-2012 que, como anticipaba el Ministerio, se encuentra ya redactado en coordinación con las Comunidades Autónomas.

Se regulará la figura del alquiler con opción a compra como forma de acceso diferido a la vivienda en propiedad, incluida ya en el vigente Plan de Vivienda desde enero de este año, y que algunas CCAA ya incorporan a sus respectivos Planes.

El Gobierno quiere incentivar el alquiler tanto de vivienda protegida como de vivienda libre. El impulso a la vivienda protegida en régimen de alquiler tiene un objetivo complementario a medio plazo, que se inserta dentro de las medidas estructurales con las que el Gobierno quiere cimentar el mercado inmobiliario: la constitución de un parque estable de viviendas en alquiler, a disposición de las Administraciones Públicas, que garantice el derecho a la vivienda.

Se proporcionaran alojamientos destinados a colectivos específicos, como son los jóvenes, los universitarios, las mujeres víctimas de violencia de género, los investigadores y científicos o las personas mayores. Serán edificios con servicios comunes adaptados a las necesidades de los inquilinos, que podrán estar por ello situadas en suelo dotacional, destinado a equipamiento público, siempre de acuerdo con la normativa y las prioridades del municipio de que se trate.

Además, y para mejorar las posibilidades de financiación de los edificios construidos en régimen de cesión de suelos públicos en derecho de superficie, se adaptara la normativa necesaria para permitir la titulación de las hipotecas constituidas sobre este tipo de edificaciones; con la intención de potenciar la entrada de sociedades y fondos de inversión inmobiliaria, españolas e internacionales, en la financiación de viviendas protegidas destinadas al arrendamiento sobre este tipo de suelos.

También se quiere incentivar el alquiler de vivienda libre, a través de la mejora de su marco jurídico. El objetivo es lograr que el alquiler sea para el ciudadano una opción de acceso a la vivienda equiparable a la compra, e impulsar la puesta a disposición del mercado de un número suficiente de viviendas vacías.

Para ello, es necesario lograr un aumento de la oferta del alquiler y una reducción de los precios. La reforma normativa de las leyes que afectan a estos ámbitos resulta imprescindible, por lo que el Gobierno presentará próximamente los anteproyectos de reforma de la Ley de Enjuiciamiento Civil y de la Ley de Arrendamientos Urbanos. De esta manera se reforzará la seguridad jurídica de los propietarios para que se animen a poner en el mercado sus viviendas vacías. El objetivo es establecer medidas de carácter procesal para agilizar los desahucios y la reclamación de rentas impagadas, y que acorten significativamente la resolución de los conflictos arrendaticios, sin menoscabo de la seguridad jurídica del inquilino.

En este sentido, es destacable la experiencia piloto puesta en marcha recientemente en Murcia. En esta región se ha creado una unidad de desahucios, como refuerzo de los servicios comunes de los juzgados, que se encarga de las diligencias de comunicación y ejecución de las resoluciones judiciales dictadas en los procesos de desahucio, tratando de evitar tiempos muertos, de acelerar las diligencias y procurar su resultado positivo, coordinando además la actuación de las diversas instituciones involucradas en el proceso. Los resultados de esta experiencia, que ha logrado reducir el tiempo del lanzamiento a tres o cuatro meses, aconsejan extenderla a otras regiones.

Por su parte, con la modificación de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el propietario de la vivienda podrá recuperarla cuando la necesite para sí o para sus descendientes o ascendientes de primer grado.

Sin embargo, para poder acometer cualquier política pública en materia de vivienda, es necesario disponer, en cantidad suficiente, de una materia prima básica: el suelo. El suelo es un bien imprescindible, no sólo en cuanto que es el soporte de la construcción, sino por su condición de recurso natural limitado.

El Estado, dentro de las competencias que le corresponden en esta materia, ha asentado las bases de una nueva regulación y gestión del suelo que las CCAA están ya desarrollando a través de la Ley del Suelo que entró en vigor en julio del año 2007, y a su recientemente aprobado Texto Refundido. Esta norma codifica toda la legislación estatal vigente sobre esta materia. Actualmente se está trabajando en la redacción del Reglamento de desarrollo de la Ley del Suelo, que dará más claridad a los aspectos de la Ley que son competencia exclusiva del Estado.

El objetivo de la normativa estatal sobre el suelo se centra en garantizar, dentro de su marco competencial, la utilización de aquél de acuerdo con el interés general, para impedir la especulación y hacer efectivo el derecho a la vivienda. Para ello se establecieron en la Ley una serie de medidas estructurales, con especial incidencia en la sostenibilidad, en la transparencia y participación ciudadana. De ello podemos citar tres ejemplos:

- la obligación de someter a información pública todos los convenios urbanísticos antes de ser aprobados por los Ayuntamientos.
- la necesaria identificación de los propietarios de las fincas en los cinco últimos años en todas las recalificaciones puntuales que conlleven plusvalías para los propietarios.
- y la exigencia de informe sobre disponibilidad de agua para la aprobación de los planes urbanísticos que proyecten nuevas urbanizaciones.

Destaca también la reserva en las actuaciones urbanísticas de un mínimo del 30% del techo residencial para vivienda protegida y el establecimiento de un sistema de valoraciones justo.

Ahora bien, el principal escollo para la construcción de viviendas protegidas es, y en ello coinciden Administraciones Públicas y empresarios, la escasez de suelo urbanizado a precios asequibles para ello. Pero con el suelo público no basta.

Se intentara poner más suelo para vivienda protegida en el mercado, transformado y a precios compatibles con ello.

Con este fin, además de las medidas contempladas en el plan de vivienda, el Ministerio de Vivienda va a poner en marcha una línea de actuación que se desarrollará en los próximos 4 años, y que comenzará en el mes de octubre con una primera oferta pública de compra de suelo. Esta actuación, será desarrollada a través de la entidad pública SEPES, que se encargará de la compra, y urbanización del suelo adquirido, con una oferta inicial por valor de 300 millones de euros. Esta oferta está destinada a agilizar la urbanización de suelo para el desarrollo de vivienda protegida. Con ella, se persigue intensificar y acelerar los esfuerzos que el Estado, las Comunidades Autónomas y los Ayuntamientos realizan conjuntamente para facilitar el acceso a la vivienda.

Los criterios de selección, como no puede ser de otra manera, se van a consensuar con cada una de las Comunidades Autónomas y con la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) a lo largo del mes de septiembre, para que los suelos que se adquieran, contribuyan de manera eficiente a la planificación realizada en cada territorio.

Se primarán los terrenos situados en las poblaciones con más demanda de suelo según los criterios del plan de vivienda y de los registros de demandantes de vivienda protegida.

En lo que respecta al precio de compra, vendrá determinado por la oferta que realicen los vendedores del suelo en cada actuación, en relación a los módulos de vivienda protegida.

También constituirá una línea prioritaria del Gobierno, la renovación de nuestras ciudades y pueblos.

La renovación del patrimonio inmobiliario español se presenta como necesaria desde muy diversos puntos de vista. En primer lugar, es imprescindible cambiar el modelo de construcción extensiva predominante hasta ahora en España. Y, además, el derecho constitucional a una vivienda reclama que ésta sea digna y adecuada, lo que implica su ubicación en un entorno de calidad. La rehabilitación abre un campo de soluciones económicas, empresariales y sociales. Y lo hace en tres ámbitos bien diferenciados: la eficiencia energética y accesibilidad; la mejora

estructural de edificios deteriorados; y la renovación urbana de barrios degradados.

Una de las principales herramientas para conseguir estos objetivos será el Plan Renove del Ministerio de Vivienda que será presentado a finales de este año al Consejo de Ministros y se ha anunciado que estará dotado con 2.000 millones de euros anuales, a través del ICO, para que se rehabiliten 500.000 viviendas a lo largo de la legislatura.

Actualmente existe en España un parque edificado de 25 millones de viviendas. De ellas, más de la mitad supera los 30 años de antigüedad, y cerca de 6 millones superan los 50.

Pero al hablar de rehabilitación, no solo se refiere exclusivamente al medio urbano. La renovación en el ámbito rural es también una prioridad del Ministerio de Vivienda, sobre todo teniendo en cuenta su importancia en el conjunto del Estado: el 90% del territorio nacional es rural, y en él vive el 40% de la población, que equivale a más de 18 millones de personas.

Ante esta diversidad, eficiencia energética, rehabilitación integral y renovación urbana; el Ministerio de Vivienda considera imprescindible recopilar en un solo texto la normativa dispersa en la actualidad sobre políticas urbanas, rehabilitación de viviendas y desarrollo sostenible.

#### **DATOS DE LA VIVIENDA EN 2008**

El Ministerio de la Vivienda nos ofrece los siguientes datos con los que deducir una visión de la situación crítica del sector: así, en el primer trimestre del año, se vendieron 157.000 viviendas, lo que supone una disminución interanual del 32%; de las ventas totales, las ventas de viviendas de nueva construcción retrocedieron hasta las 89.000 unidades, casi un 13% menos, mientras que en el caso de la vivienda usada el descenso alcanzó el 47%, con 68.000 unidades vendidas.

En términos intertrimestrales (es decir, comparando el primer trimestre de 2008 respecto al último trimestre de 2007), la venta de viviendas cae un 18%, con un descenso del 16% para la obra nueva y del 20% para las viviendas usadas.

En términos interanuales, sin embargo, aún no se refleja la gravedad del frenazo de los últimos meses, ya que el número de transacciones inmobiliarias de viviendas se situó en 763.000, lo que supone una reducción cercana al 9%.

Del total de transacciones realizadas, casi 400.000 correspondieron a obra nueva, un 3% menos, y las 363.000 restantes a vivienda usada.

Como se puede colegir de los datos anteriores, los resultados no son halagüeños y en estos días la publicación de cualquier dato económico que concierne al mercado inmobiliario viene a confirmar los problemas por los que camina el sector. El *optimismo* por sí solo no volverá hacer que el motor de la economía española de los últimos años vuelva a funcionar; se necesitará, además, el trabajo, la imaginación y el buen hacer de las empresas para que vuelvan a llevar al sector a un sendero de normalidad. El intervencionismo por parte del Gobierno en empresas inmobiliarias de cualquier tipo, no llevará a una solución rápida al problema de la vivienda y de su accesibilidad por parte de los ciudadanos en la situación de crisis en la que nos encontramos.