

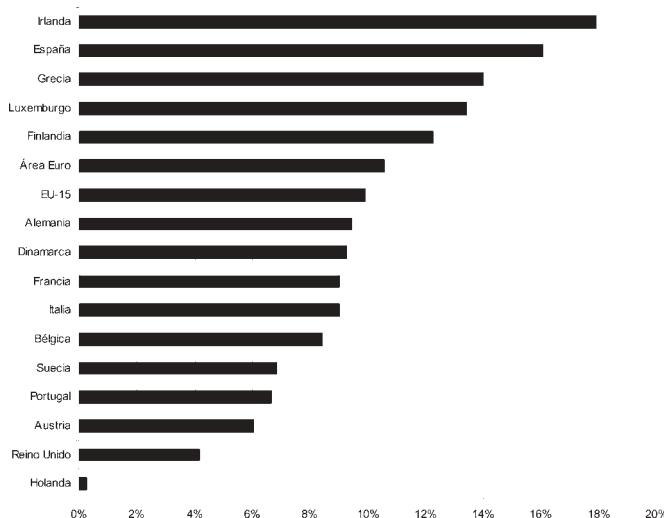
# Economía y mercado de vivienda en España

## La política de vivienda en España: instrumentos jurídicos, urbanísticos y sociales

**SUMARIO:** RELEVANCIA DEL ANÁLISIS ECONÓMICO DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA.—CARACTERIZACIÓN ECONÓMICA DE LA VIVIENDA.—PECULIARIDADES DEL MERCADO DE LA VIVIENDA.—POLÍTICA DE VIVIENDA EN ESPAÑA.

### RELEVANCIA DEL ANÁLISIS

*Porcentaje de la inversión en construcción respecto al PIB en 2004*



Fuente: AMECO, Comisión Europea.

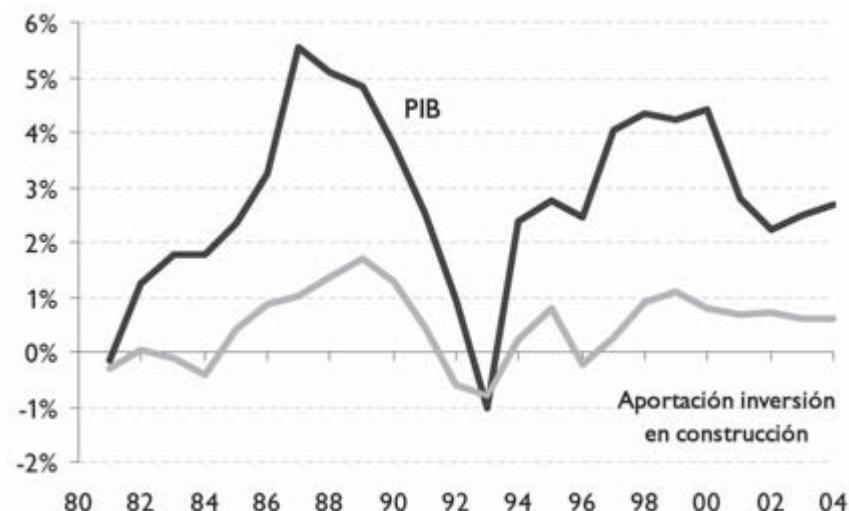
## EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN ESPAÑA Y LA UE

- \* En términos de PIB, España es, junto con Irlanda, el país donde el sector de la construcción representa un mayor peso. El número de viviendas en España en 2004 volvió a ser superior a la suma de las construidas en Alemania y Francia y el triple de las construidas en Gran Bretaña. En términos relativos de población, sólo Irlanda supera el número de viviendas nuevas por cada mil habitantes.

## EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN ESPAÑA: IMPACTO ECONÓMICO

- \* El sector de la construcción volvió a aportar seis décimas al crecimiento del PIB, más de un 20 por 100. La inversión en construcción alcanzó a finales de 2004 el mayor crecimiento trimestral desde el último trimestre de 2001.
- \* El sector de la construcción concentraba, a cierre de 2004, 2,3 millones de personas y aportó cerca de un 30 por 100 de la creación de empleos durante el último año.

*Aportación de la inversión en construcción al crecimiento del PIB*



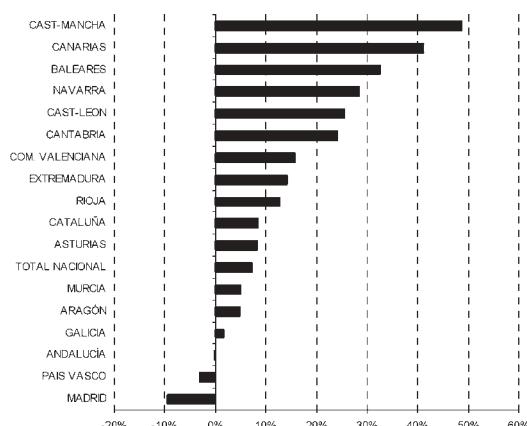
Fuente: AFI a partir de datos del INE.

## ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN ESPAÑA

- \* La construcción de viviendas alcanzó un *nuevo máximo* en 2004, aunque desde enero se inició una moderación del ritmo de crecimiento, que esperamos se intensifique en 2005.
- \* La pérdida de protagonismo de la *costa mediterránea* no se ve compensada por las intensas tasas de crecimiento del *interior*, dado su menor peso.

*Tasa interanual visados de dirección de obra*

Fuente: Ministerio de Fomento.

*Tasa interanual visados de dirección de obra por CCAA 2004*

Fuente: Ministerio de Fomento.

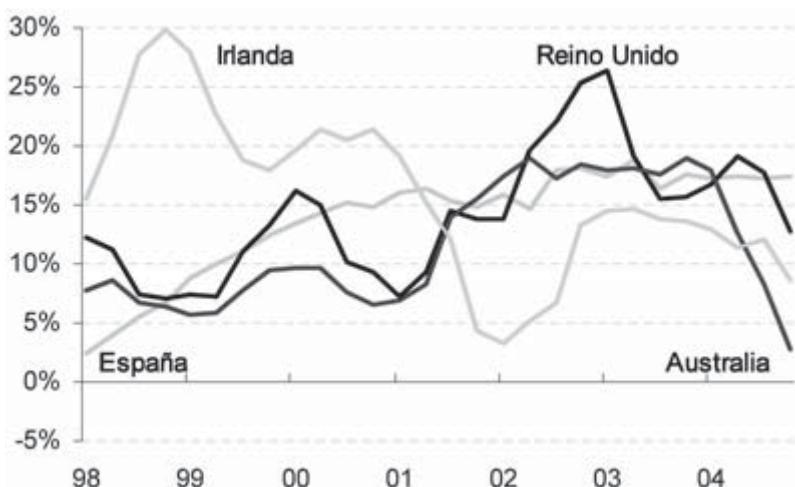
- \* El número de *viviendas unifamiliares* construidas en 2004 fue un 80 por 100 superior a las construidas en 1997. Este incremento en la construcción de viviendas unifamiliares es una de las causas de la intensa urbanización experimentada en la última década en España. Su incremento se vincula a zonas de vivienda secundaria así como a zonas con posibilidad de dotar de mayores espacios residenciales, dada la mayor disponibilidad de suelo y su menor coste.
  - \* En España se proyectaron en 2004, 17,6 *viviendas por mil habitantes*. Los ratios más elevados se observan en provincias costeras, por el peso de la vivienda secundaria, y en provincias del interior, por el crecimiento expansivo de zonas metropolitanas.

### Viviendas unifamiliares (% sobre total visados) 2004



## PRECIOS

- \* Los dos países (Reino Unido y Australia) cuyos bancos centrales han elevado tipos con mayor intensidad, han experimentado severas contracciones en el ritmo de crecimiento del precio de la vivienda, dejando «sola» a España entre los países que venían manteniendo tasas de crecimiento elevadas desde el inicio de la década.
- \* Otros países, como Francia o Italia, que en años anteriores estaban casi estancados en sus precios, han registrado notables repuntes de los precios de la vivienda.
- \* Si bien ello aporta a España «compañeros de viaje», no es menos cierto que aumenta la preocupación del Banco Central por la vivienda a nivel europeo, y con ello el riesgo de un posible repunte de tipos.

*Crecimiento interanual del precio de la vivienda*

Fuente: Banco de España, EcoWin.

*Tipos de interés y crecimiento del precio de la vivienda en el Reino Unido*

Fuente: EcoWin.

¿CAUSAS?

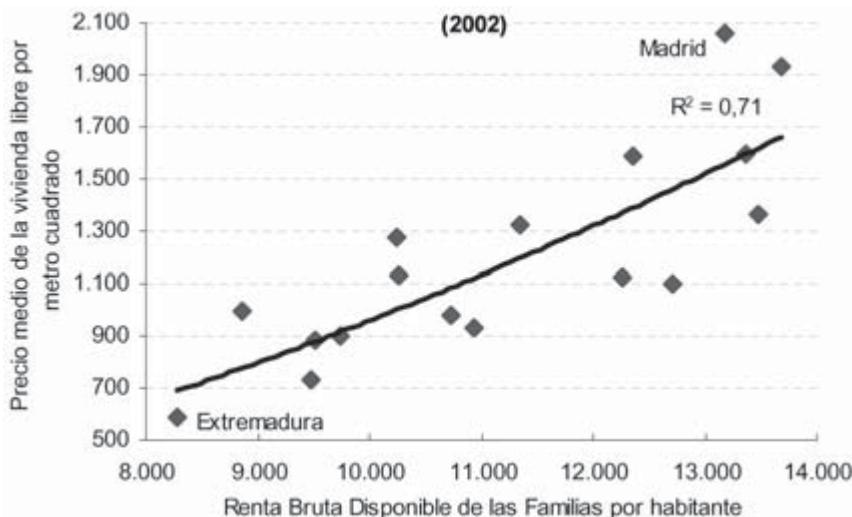
- ✓ Si bien en niveles se observan diferencias por factores específicos de oferta, en tasas de crecimiento más de un 80 por 100 ha venido explicado por factores comunes desde el lado de la *demand*a. Éstos han sido la reducción de los tipos de interés hasta niveles mínimos históricos, el crecimiento de la renta disponible de las familias, la dinámica demográfica (llegada de inmigrantes, reducción tamaño medio de hogar) y la menor rentabilidad de productos alternativos de inversión, tales como las acciones.

FACTORES CONDICIONANTES DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

Variación anual media (en %)	1997-2004	1991-1997
Precio de la vivienda	13,9	0,3
RDBF por habitante	4,9	5,6
Población	1,2	0,3
Euribor 12 m (1)	3,4	9,3
IBEX 35	3,3	18,6

(1) Valor promedio del período.

Fuente: AFI a partir de datos del Banco de España, OCDE, INE y EcoWin.

*Precio de la vivienda y RBD por habitante*

Fuente: AFI a partir de datos del INE y Ministerio de la Vivienda.

*¿Cuál es el papel del suelo en el incremento del precio de la vivienda?  
¿Es el suelo o es la edificación?*

Los factores de coste por el lado de la oferta son la construcción y el suelo. Mientras la evolución de los costes de construcción se ha producido en niveles similares al IPC y puede afirmarse que la edificación es competitiva, el suelo es monopolista y absorbe toda la renta económica que la demanda está dispuesta a pagar al oferente de edificación, que a su vez la paga al oferente de suelo.

*Capacidad explicativa de los costes de construcción  
(tasas de variación)*



Fuente: AFI a partir del Ministerio de la Vivienda.

#### ACCESIBILIDAD

- \* El esfuerzo financiero de las familias repuntó en el 2004 (1,1).
- \* Aunque en términos medios los niveles de esfuerzo no pueden considerarse elevados, la evolución del precio de la vivienda puede estar desplazando un segmento de la demanda, como los hogares monosalariales.
- \* Existen importantes diferencias regionales en términos de precio de la vivienda y renta por hogar que están resultando en distintos niveles de esfuerzo financiero.

	Precio medio vivienda (*)	Importe hipotecario medio	Ocupados por hogar	Ingresos familiares medios (**)	Tipo medio de interés	Cuota hipotecaria media (***)	Ratio de accesibilidad (*)/(**)	Esfuerzo financiero bruto por hogar (****)/(**)
Andalucía	133.331	104.474	1,35	22.061	3,35%	6.478	6,04	29,4%
Aragón	111.750	110.290	1,58	27.957	3,30%	6.664	4,00	23,8%
Asturias(Principado de)	111.698	93.518	1,43	25.687	3,25%	5.672	4,35	22,1%
Balears (Illes)	175.450	130.701	1,66	27.591	3,29%	7.836	6,36	28,4%
Canarias	121.810	99.379	1,67	25.025	3,18%	6.083	4,87	24,3%
Cantabria	134.616	100.553	1,63	27.341	3,12%	5.959	4,92	21,8%
Castilla y León	108.735	100.266	1,63	27.006	3,16%	6.109	4,03	22,6%
Castilla-La mancha	121.193	102.974	1,53	23.652	3,22%	6.100	5,12	25,8%
Cataluña	150.794	132.100	1,59	30.968	3,27%	7.605	4,87	24,6%
Comunidad Valenciana	124.024	96.597	1,54	24.918	3,24%	6.022	4,98	24,2%
Extremadura	90.450	73.854	1,46	21.336	3,25%	4.490	4,24	21,0%
Galicia	100.257	93.770	1,68	25.890	3,22%	5.506	3,87	21,3%
Madrid (Comunidad de)	219.537	169.362	1,62	35.500	3,17%	10.022	6,18	28,2%
Murcia (Región de)	128.650	90.868	1,58	23.930	3,19%	5.581	5,38	23,3%
Navarra (Com. Foral de)	137.068	117.900	1,72	35.141	3,01%	6.904	3,90	19,6%
País Vasco	179.473	139.426	1,62	33.919	3,03%	8.163	5,29	24,1%
Rioja (La)	124.051	99.624	1,55	25.540	3,21%	5.989	4,86	23,4%
Total Nacional	144.846	117.767	1,56	28.193	3,24%	6.945	5,14	24,6%

Fuente: Estimaciones AFI a partir del MVIV, INE y Colegio de Registradores de la Propiedad.

- \* Pese a presentar precios medios relativamente más bajos, la relación entre el precio de la vivienda y los ingresos en España está en línea con los países de nuestro entorno.
- \* El esfuerzo financiero de las familias es inferior como consecuencia de un menor precio del dinero.

#### CUOTA HIPOTECARIA BRUTA/INGRESOS SALARIALES (2003)

	<i>Ingresos anuales (EUR) (*)</i>	<i>Precio vivienda media (EUR)</i>	<i>Importe hipoteca 80% (LTV)</i>	<i>Tipo de interés</i>	<i>Cuota hipotecaria bruta</i>	<i>Cuota/Ingreso (**)</i>
Suecia	28.125	95.160	76.128	4,99%	5.396	19,2%
Belgica	30.601	149.352	119.482	4,97%	8.456	27,6%
España	19.481	125.966	100.773	3,84%	6.344	32,6%
Alemania	32.963	204.683	163.747	4,47%	11.005	33,4%
Francia	25.095	144.844	115.876	5,46%	8.605	34,3%
Italia	24.291	152.606	122.085	5,18%	8.821	36,3%
Gran Bretaña	34.063	224.689	179.751	4,94%	12.673	37,2%

(\*) Ingresos salariales calculados a partir del supuesto de ingreso familiar tipo: salario anual neto para familia de dos asalariados (un miembro al 100%, dos miembros al 33 por 100 del salario medio productivo —sin hijos—).

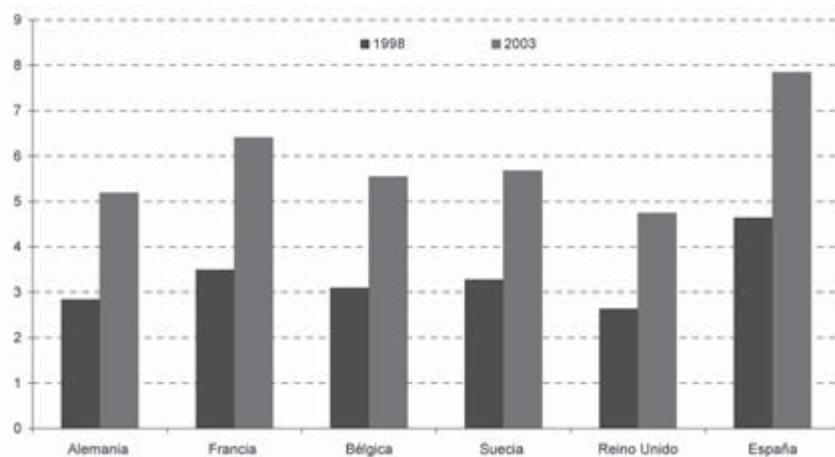
(\*\*) Cuota hipotecaria sin deducciones fiscales para supuesto de LTV, 80 por 100 plazo de amortización a 25 años a tipo hipotecario medio anual.

*Fuentes:* Estimaciones AFI a partir de OCDE, BCE y diversos institutos de estadística.

#### ACCESIBILIDAD DE LOS EXTRANJEROS EN ESPAÑA

- \* El precio de la vivienda en España representa una proporción relativamente moderada de los ingresos, para un volumen importante de familias europeas, incluso entre los segmentos con menores rentas como los mayores de 65 años.
- \* No obstante, el aumento en los niveles de esfuerzo para la compra de una vivienda ha tenido un mayor impacto entre los extranjeros debido al menor incremento de las rentas con respecto a España.

*Evolución ratio precio vivienda costa española/renta media hogar por nacionalidad*

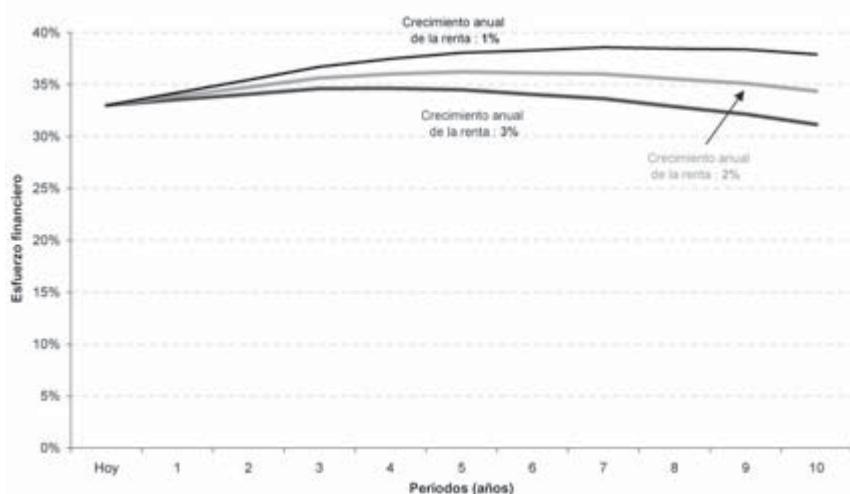


Fuente: Estimaciones AFI a partir de datos de MVIV y OCDE.

Nota: Precio medio de la vivienda calculado a partir de una vivienda de 90 m<sup>2</sup> en municipio costero de menos de 50.000 habitantes.

#### SOLVENCIA Y LIQUIDEZ DE LOS HOGARES

- \* Al cierre de 2004, el endeudamiento hipotecario alcanzó en 2004 el 73 por 100 del PIB, casi 10 puntos más que en 2003, con un crecimiento del 23 por 100.
- \* Mientras la liquidez de las familias se ha deteriorado de forma significativa, la solvencia se ha mantenido prácticamente constante.
- \* El ratio de servicio de la deuda sobre renta representa un 15,2 por 100 para la mediana de los hogares y un 32 por 100 para el 20 por 100 de los hogares con menos renta, según datos del Banco de España.
- \* El incremento de tipos previsto actualmente para los próximos 10 años elevaría el esfuerzo financiero de las familias como máximo a niveles entre el 34,5 por 100 y el 38,6 por 100 en función de la evolución de la renta familiar.

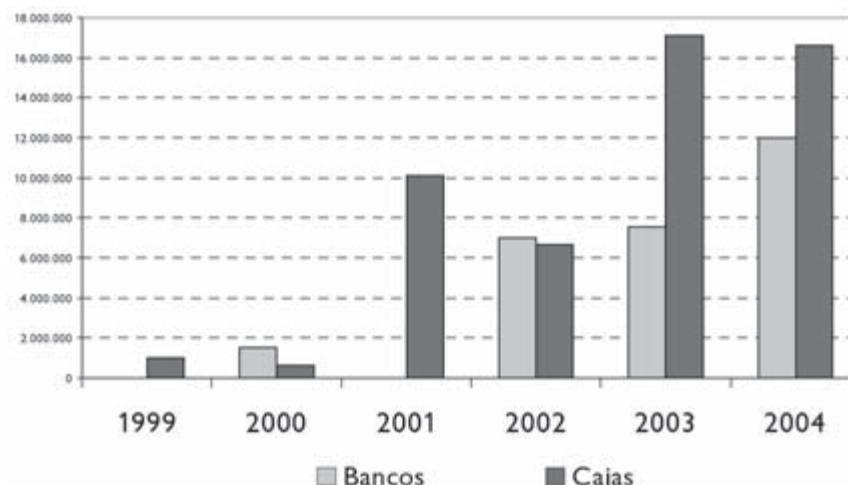


Fuente: Estimación AFI.

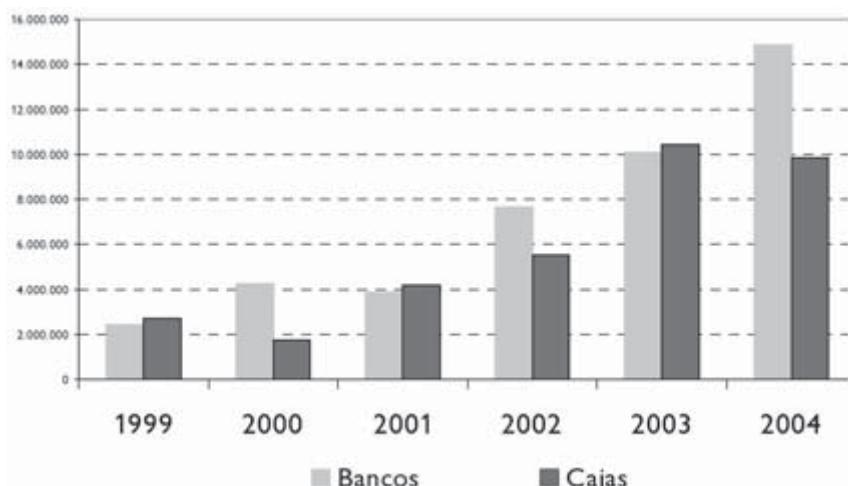
#### SOLVENCIA DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS

- \* Las entidades financieras españolas fueron de nuevo en 2004 las más activas de Europa en la concesión de crédito hipotecario, obligándolas, ante la insuficiencia del ahorro interno, a fuertes apelaciones a los mercados financieros internacionales.
- \* Esa apelación, vía cédu las y titulizaciones hipotecarias, ha permitido financiar más de la mitad de los préstamos hipotecarios concedidos en 2004, generando algunas situaciones de cercanía al techo de financiación en mercados mayoristas.
- \* El Banco de España, requiere de las entidades financieras el explícito reconocimiento de la concentración de riesgos que se asume en el sector inmobiliario.
- \* Las entidades financieras estarían comenzando a favorecer figuras financieras no hipotecarias, en detrimento de estas; el hecho de que, pese a ello, crezca mucho más la financiación hipotecaria es un síntoma de claro dominio de la demanda sobre la oferta.

*Cédulas. Emisión anual  
Miles de euros*



*Titulizaciones. Emisión anual  
Miles de euros*



## CARACTERIZACIÓN ECONÓMICA DE LA VIVIENDA

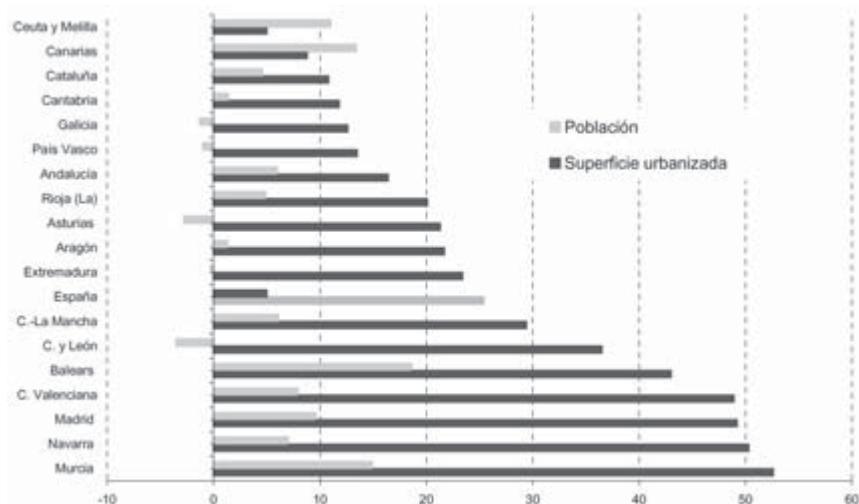
## ¿QUÉ FINALIDADES TIENE DESDE UN PUNTO DE VISTA ECONÓMICO?

- Como *actividad económica*: generación de VAB, PIB, empleo.
- Como *bien de uso básico*: endeudamiento, patrimonio y solvencia.
- Como *activo de inversión*: efecto en las Entidades financieras, rentabilidad comparada.
- Como *objeto de tributación*: efecto en el volumen de recaudación.

...QUE REQUIERE EN SU PRODUCCIÓN DE UN RECURSO NATURAL,  
LIMITADO Y NO RENOVABLE

- Entre 1990 y 2000 el *suelo urbanizado* aumentó en España un 10 por 100
  - el doble que el crecimiento de la población en ese periodo;
  - el doble que en Europa en la mitad de tiempo.

Supone un 24,45 por 100 de lo construido en toda la historia.



Fuente: AFI a partir del Proyecto Land Cover e INE.

- El 13,12 por 100 del primer km de *costa* está urbanizado, 34 por 100 de la mediterránea.
- Las *viviendas unifamiliares* supusieron en 2004 el 27,2 por 100 del total de viviendas de obra nueva, un 80 por 100 más que en 1997.

La vivienda es un *bien privado puro* (por oposición a bien público —no excluible y no rival—) porque cumple los siguientes requisitos:

- ✓ Es *excluible* (es posible excluir a una persona del uso de la vivienda) y
- ✓ Es *rival* (el uso de la vivienda por una persona no permite que otra persona utilice simultáneamente la misma).

Además, la vivienda es un *bien normal*, en el sentido que con incrementos de renta, la demanda de vivienda aumenta (a diferencia de lo que ocurre con los bienes inferiores).

Dadas estas condiciones, la teoría económica afirma que la libre interacción de los agentes que actúan racionalmente con el objetivo de maximizar la utilidad y los beneficios en régimen de *competencia perfecta*, maximiza el bienestar de todos los agentes con la obtención, como resultado, de precios y cantidades eficientes.

Cualquier tipo de intervención pública distorsionaría los términos de intercambio y la asignación eficiente de los recursos, reduciendo el excedente de los agentes que interactúan en el mercado.

## PECULIARIDADES DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

Sin embargo, debido a las características del bien vivienda, existen *fallos en su mercado*: el mercado de vivienda no es perfectamente competitivo.

- ❑ La vivienda es un *bien no plenamente comercializable*: no se puede transportar, sólo puede ser consumido donde se produce, de forma que una característica esencial es su localización geográfica. Como consecuencia, la vivienda *no es un bien homogéneo*.
- ❑ La vivienda requiere del bien suelo para su producción: las oscilaciones en la demanda de uno afectan al precio del otro.
- ❑ La actividad urbanística genera ciertas *externalidades negativas* a agentes no participantes en el mercado en caso de no disponer de regulaciones urbanísticas. La ineficiencia en la *provisión de servicios públicos* en una ciudad dispersa (ocupación en cinta, ocupación leap frog...) frente a una ciudad compacta que minimiza los gastos gracias a la concentración urbana.

- La necesidad de grandes inversiones iniciales en la actividad inmobiliaria, así como los elevados costes de transacción y la incertidumbre vinculada a la actividad fomenta la *concentración de la propiedad* del suelo en pocas manos que son capaces de apropiarse de rentas oligopolísticas.

La existencia de fallos de mercado no justifica por sí sola la intervención de la Administración.

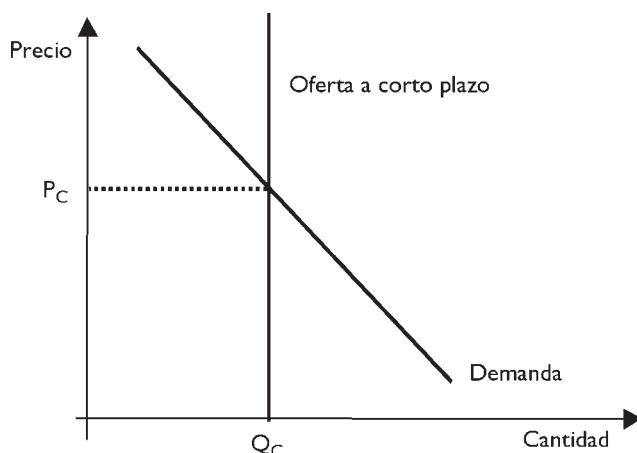
Así, en el caso del mercado de vivienda, la intervención de un agente adicional como es la administración pública puede tener también *consecuencias adversas* e introduce *incentivos perversos* en el comportamiento de los agentes privados, es lo que se denomina fallos de intervención. En concreto, vamos a comentar los siguientes:

- Formación de precios de la vivienda.
- Oferta inelástica.
- Costes de transacción.
- Búsqueda de rentas monopolísticas.
- Inconsistencia temporal.

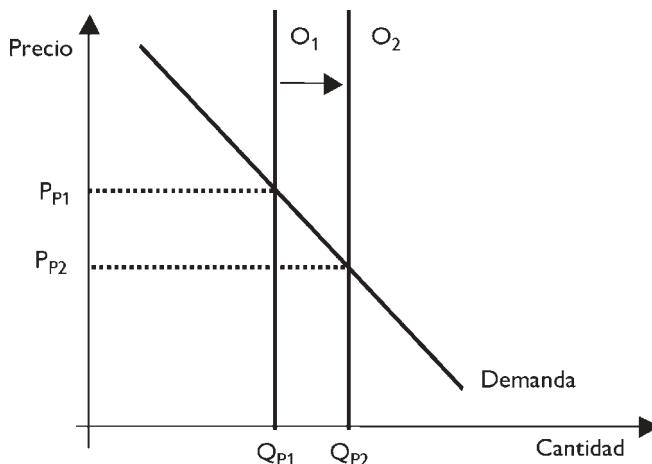
#### FORMACIÓN DE PRECIOS DE LA VIVIENDA

El precio de la vivienda y su demanda depende de sus características. La localización es una de las más relevantes.

*Mercado de la vivienda en el centro*



*Mercado de la vivienda en la periferia*



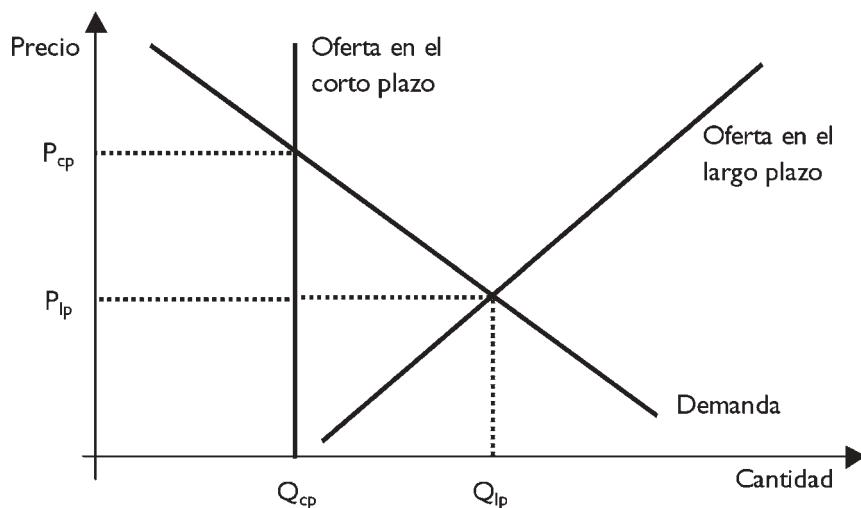
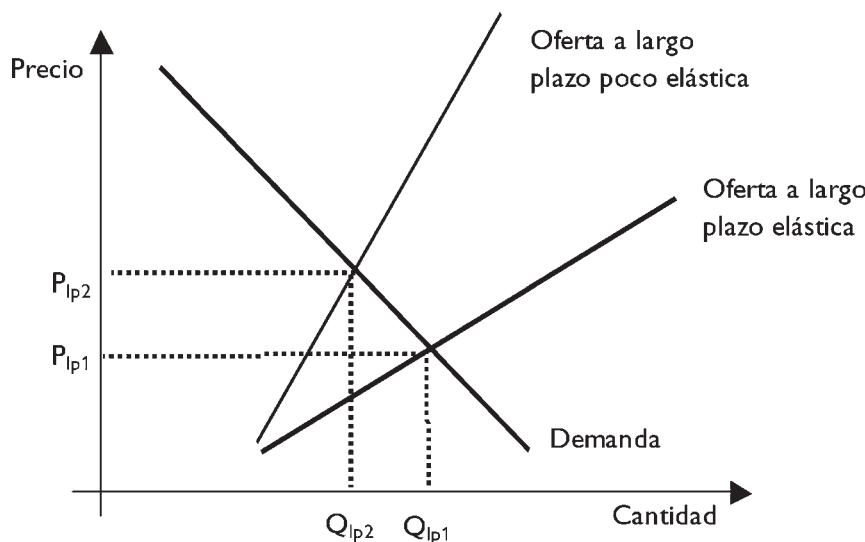
Una mayor oferta de vivienda en la periferia puede repercutir en un menor precio de la vivienda en la periferia, pero no necesariamente en el centro, la demanda para los dos tipos de suelo, *a priori*, es distinta, aunque con cierto grado de sustitución.

De la misma forma, *la disponibilidad de suelo urbanizado es una condición necesaria, pero no suficiente* para la moderación del precio del suelo. Es decir, la eliminación de la frontera urbanística no es una condición suficiente para la moderación de los precios.

#### OFERTA INELÁSTICA

La cantidad del suelo urbanizable disponible requiere la revisión de las decisiones de la administración pública (modificación de los planes de ordenación urbana) que pueden dilatarse en el tiempo.

En el corto plazo, ante un incremento de la demanda, la oferta de suelo (y vivienda) está limitada. En el medio/largo plazo depende de la velocidad de gestión de la administración pública correspondiente y el período de construcción: la puesta en el mercado de una vivienda requiere de un plazo de producción (18 meses).

*Mercado del suelo en el corto y el largo plazo**Mercado del suelo en el largo plazo*

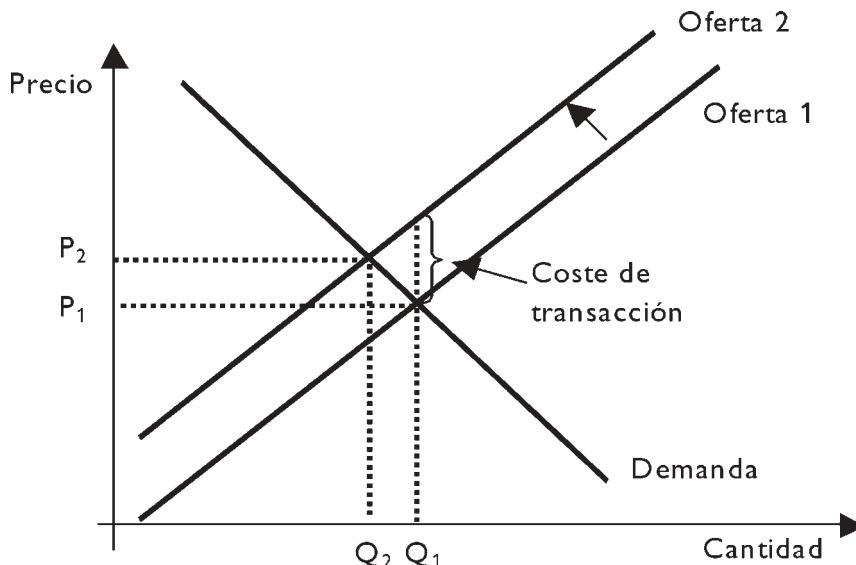
## COSTES DE TRANSACCIÓN

El proceso de urbanización de un terreno está sujeto a elevados costes de transacción a los que tiene que hacer frente el promotor:

- Pago de precios monopolísticos* a los propietarios de las últimas parcelas disponibles (*planning delay* y *rent seeking*).
- Elevados costes financieros* por el desembolso para la compra de suelo, mientras los rendimientos de inversión se obtienen en un plazo largo de tiempo.
- Elevado riesgo asociado a la incertidumbre* acerca de los plazos y los resultados de las decisiones administrativas.

Estos factores contribuyen a *incrementar el coste fijo* del suelo fomentando la concentración de la propiedad con lo que se produce una situación de *monopolio* en la que el suelo se concentra en pocas manos.

*Mercado del suelo con costes de transacción*



## BÚSQUEDA DE RENTAS MONOPOLÍSTICAS

La *incertidumbre* en los tiempos asociados a la resolución de las distintas fases de la producción de vivienda suponen un importante *riesgo* que sólo

grandes empresas, con el apoyo o vinculadas a grupos financieros, son capaces de asumir, generando situaciones de *oligopolio* e introduciendo incentivos a la *búsqueda de rentas* monopolísticas que tratan de obtener resoluciones favorables de las decisiones de la administración.

- Cuando la propiedad del suelo está repartida en un elevado número de pequeños propietarios, se requiere de la constitución de *instituciones de gestión urbanística* que tienen que alcanzar *acuerdos entre los propietarios* para iniciar el proceso de urbanización. Surgen incentivos para comportamientos oportunistas (*free-rider*) ralentizando y encareciendo el proceso.
- La retención de suelo/vivienda es una práctica especulativa que realiza el propietario del suelo con el objetivo de obtener la *máxima rentabilidad*. Esta práctica responde a una *gestión de cartera* del propietario del suelo/vivienda.

#### INCONSISTENCIA TEMPORAL: PLANES VINCULANTES VS NO VINCULANTES

¿Deben ser los planes urbanísticos vinculantes?

- Los *planes no vinculantes* estarían sujetos a un elevado nivel de discrecionalidad en la actividad urbanística.
- En los *planes vinculantes* la licencia es meramente declarativa, los derechos y deberes existen desde el momento de creación del plan. Sin embargo, dado el entorno cambiante en el que operan requieren flexibilidad a potenciales modificaciones.

Sin embargo, la posibilidad de cambiar paulatinamente el plan urbanístico inicial introduce incentivos a incorporar expectativas de cambios de clasificación del terreno en el precio del suelo, búsqueda de rentas y retención de suelo.

#### POLÍTICA DE VIVIENDA EN ESPAÑA

El artículo 47 de la Constitución Española da a los poderes públicos un triple mandato:

1. Asegurar a todos los españoles el derecho al *acceso a una vivienda digna* y adecuada.
2. *Evitar la especulación del suelo y la vivienda.*
3. *Recuperar para la sociedad parte de las plusvalías* producidas en el proceso urbanizador.

Es necesario que la Administración en su intervención facilite un *reparto más equilibrado* de las plusvalías de la promoción de vivienda (incluida la gestión del suelo), incorporando a los adquirentes de vivienda, fomentando situaciones no monopolísticas.

#### PLANEAMIENTO Y GESTIÓN DE SUELO

*¿Es la vivienda o es el suelo? ¿Responde el encarecimiento del suelo a su escasez? ¿Qué tipo de escasez: física, administrativa, por comportamiento ineficiente del mercado...?*

En función de la razón que se considere, se plantean básicamente dos opciones:

1. *Abolir la frontera urbanística*, instaurada en la Ley del Suelo desde 1956.
2. Intentar *flexibilizar dicha frontera*. Bajo el argumento de que hay suficiente suelo urbanizable, y que la escasez se produce en suelo finalista por problemas de gestión, se intenta flexibilizar esta frontera, eliminando pasos o aumentando la agilidad o la discrecionalidad en su aplicación.

*Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana*, mediante el *Real Decreto Legislativo 1/1992*, de 26 de junio.

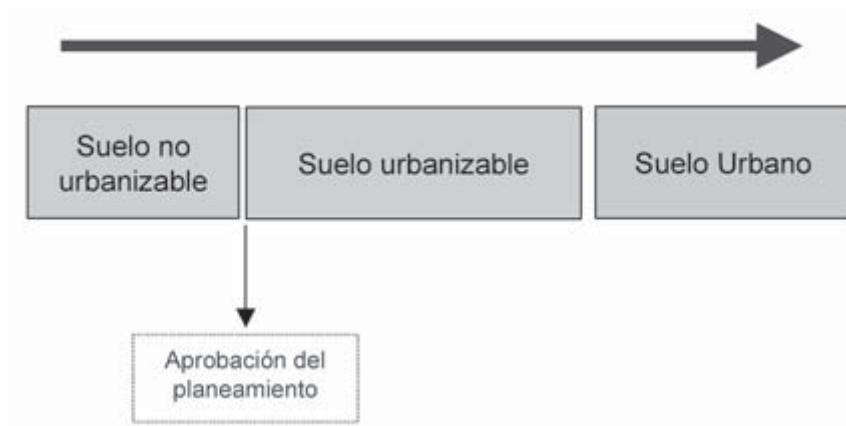
- ✓ El Tribunal de Defensa de la Competencia publicó dos informes (1993 y 1995).
- ✓ Comisión de Expertos sobre Urbanismo, 1993.

*Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen de Suelo y Valoraciones.*

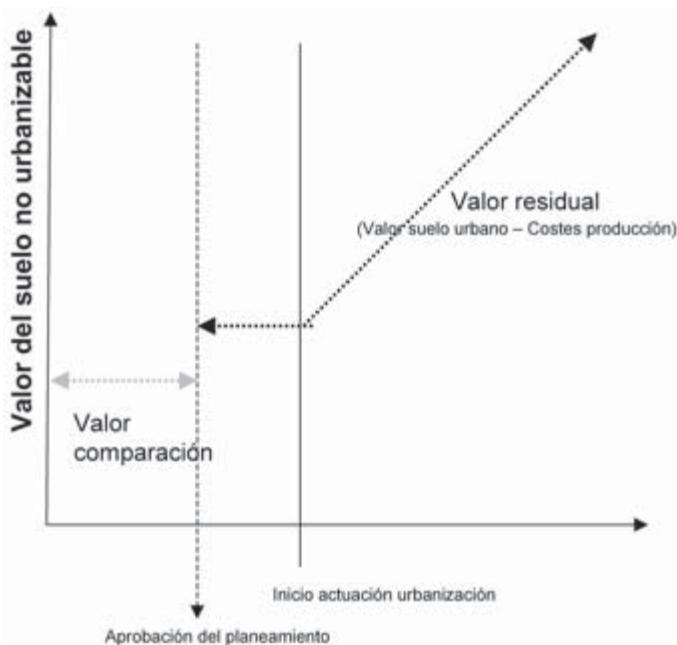
Se planteó como objetivo aumentar la oferta de suelo y para ello, destacaron dos medidas.

- ❑ Se definió el suelo urbanizable como residual. Esto supone una apuesta por un modelo desarrollista: ya no es suelo urbanizable el que en base a las previsiones de demanda se considere necesario, sino todo, es una apuesta clara por la liberalización del mercado de suelo, por un *modelo de oferta*.
- ❑ Se limitaron las cesiones obligatorias al 10 por 100 del aprovechamiento, para reducir los elevados costes de transacciones.

Permite *inclusión de plusvalías* —derivadas de la asignación de edificabilidad y usos— incluso *antes de haberse iniciado su urbanización e independientemente de su situación real*.



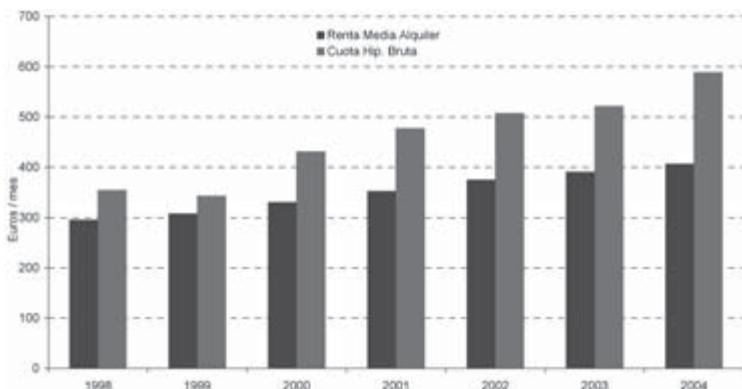
*Criterios de valoración Ley 6/1998*



*Grado de avance, planeamiento y urbanización*

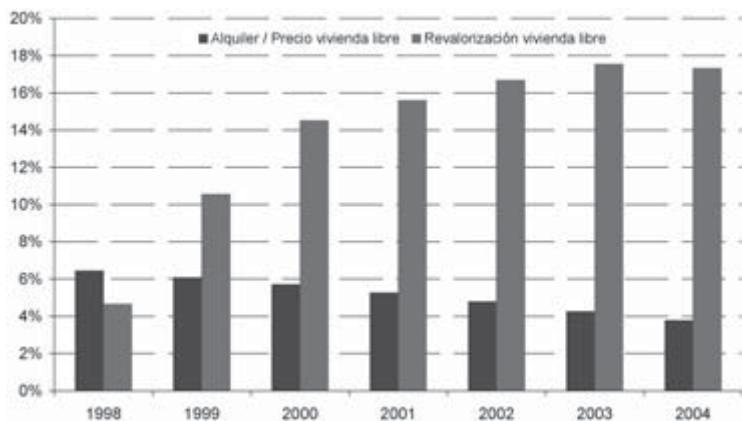
## REGULACIÓN DEL ALQUILER

- \* La revalorización actual de la vivienda resta atractivo al *alquiler de vivienda* tanto por el lado de la demanda como por el lado de la oferta.
- \* Se desarrollan opciones de opción a compra o cesión de suelo.

*Evolución de la renta por alquiler y cuota hipotecaria bruta*

Fuente: AFI a partir de ECPF y Ministerio de la Vivienda.

Nota: Alquiler medio 2003 y 2004 estimado a partir de las tasas de crecimiento observadas en el componente del alquiler del IPC.

*Evolución rentabilidad alquiler y venta de vivienda libre*

Fuente: AFI a partir de datos del Ministerio de la Vivienda y ECPF.

## AYUDAS INDIRECTAS: MEDIDAS FISCALES (IRPF, IVA)

## LA FISCALIDAD DIRECTA SOBRE LOS BIENES INMUEBLES

	Administración Central	Administración Autonómica	Administración Local
La <i>tenencia</i> (en todo el proceso)	IRPF IP	AJD sobre préstamo hipotecario (al inicio y al final)	IBI
La <i>transmisión</i> (onerosa, lucrativa o <i>mortis causa</i> )	IRPF o IS sobre la plusvalía creada IVA (si primera transmisión)	ITP (si no se devenga IVA) AJD (si se devenga IVA) ISD (si lucrativa)	IIVTNU
El <i>proceso de transformación</i> (urbanización, promoción, construcción y rehabilitación)	IS de todas las empresas que intervienen en el proceso IVA (si primera transmisión) IRPF de trabajadores asalariados y profesionales	AJD (por declaración obra nueva y división horizontal) AJD (si préstamo hipotecario) Operaciones societarias Parte transferida del IRPF	ICIO Tasas Cesiones IAE de promotores, constructores y demás empresarios o profesionales
La <i>explotación económica</i> (arrendamiento, promoción, construcción y rehabilitación)	IVA (si primera transmisión) IS o IRPF sobre la renta neta	ITP AJD	IAE

IBI: Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

IP: Impuesto sobre el Patrimonio.

IIVTNU: Impuesto sobre Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana.

ITP: Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.

IVA: Impuesto sobre Valor Añadido.

AJD: Actos Jurídicos Documentados.

IS: Impuesto sobre Sociedades.

IRPF: Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

IAE: Impuesto sobre Actividades Económicas.

ICIO: Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras.

ISD: Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones.

Fuente: AFI.

*¿Afecta la fiscalidad al precio de la vivienda?*

- \* La deducción fiscal a la compra de vivienda habitual en el IRPF supone una devolución parcial de sus aportaciones.
- \* Sin embargo, es cuestionable considerar que las deducciones fiscales en el IRPF se trasladen automáticamente al precio, sin embargo, sí puede inferirse que la fiscalidad introduce incentivos para financiar la compra de vivienda habitual mediante financiación ajena y ajustar sus pagos para maximizar la deducción fiscal.
- \* El efecto neutral de las ayudas a la compra de vivienda (igual deducción para la misma aportación) y el hecho de estar concentradas en los menores niveles de renta han sido argumentos planteados para mantener el esquema actual en el anteproyecto del nuevo IRPF presentado recientemente.
- \* En comparación al alquiler, hay que considerar que la compra de vivienda está sujeta a otros gravámenes que pueden compensar su trato favorable en IRPF, atenuado también por las deducciones al alquiler sobre todo en jóvenes introducidas por algunas Comunidades Autónomas. Su fomento debería producirse vía mejora de la gestión del alquiler.

## AYUDAS DIRECTAS PARA EL ACCESO A LA VIVIENDA: VIVIENDA PROTEGIDA

- ✓ El Estado, a través del Plan Nacional de Vivienda, y las Comunidades Autónomas con sus propios planes de vivienda que, en ocasiones, se coordinan con el Estado a través de la firma de convenios, definen el ámbito de protección y el acceso a las ayudas.
- ✓ Los planes nacionales tienen carácter cuatrienal y su desarrollo requiere la firma de convenios con entidades financieras en los que se definen condiciones de financiación ventajosas para el acceso a estas viviendas y, por otro lado, con las CCAA.
- ✓ Si los beneficiarios de las viviendas cumplen las condiciones definidas en el plan nacional, pueden acogerse a estas ayudas, siempre que su Comunidad Autónoma haya firmado convenio con el MVIV, existan actuaciones previstas en ese ámbito y no se haya excedido en ese territorio la cuantía convenida.
- ✓ Por su parte las CCAA, además de entrar a firmar convenios con el MVIV, pueden definir tanto ayudas complementarias a las definidas por el MVIV, como actuaciones al margen del plan nacional. Las actuaciones al margen del plan nacional pueden definirse desarrollando tipos distintos de ayudas o de viviendas protegidas y la Comunidad Autónoma asume en ese caso, de forma exclusiva, el coste de las medidas.

*Problemas de equidad horizontal, vertical e ineficiencia (fraude)*

*Plan de vivienda 2005-2008, aprobado el 1 de julio de 2005*

- ✓ *Incrementar la oferta* de vivienda protegida a 180.000 anuales. Supone multiplicar por tres la oferta promedio de los últimos cuatro años.
- ✓ Reorientar la oferta de vivienda protegida hacia el *alquiler* un 24,4 por 100 de las 720.000 viviendas que se prevé poner a disposición de los hogares, aunque finalmente se incluye la posibilidad de dar opción a compra.
- ✓ El Plan prevé un nuevo tipo de *vivienda joven en arrendamiento* que puede oscilar entre los 30 y los 45 m<sup>2</sup> útiles.
- ✓ El plan apuesta también por la *rehabilitación*, dando un giro al modelo desarrollista de los últimos años, mediante el impulso a la rehabilitación de ciudades y barrios, lo que puede permitir optimizar el uso de los recursos existentes.
- ✓ Permitir el acceso a *viviendas de precio concertado* a hogares con un nivel de ingresos de 42.752 euros de ingresos al año (si bien una vez ponderado en la práctica puede situarse por encima).
- ✓ Se *actualizan las condiciones financieras*, que habían quedado claramente desfasadas respecto a las condiciones de mercado. Se amplía el plazo de los préstamos a 25 años —anteriormente fijado en 20— y se flexibiliza la fijación del tipo de interés.

*Medidas contra el fraude*

- ✓ Facilita la transacción de viviendas protegidas a partir de los diez años de su adquisición, pero a precio tasado y siempre que se realicen a través de un *registro de demandantes*, aunque finalmente se permiten mecanismos de control similares a definir por cada Comunidad Autónoma.
- ✓ Amplía el *período de calificación* de las viviendas a 30 años, frente a otras propuestas más agresivas, aunque las Comunidades podrán ampliarlo.

LARA DE MESA  
Socia Grupo Analistas