



SR. JOSÉ BLANCO LÓPEZ
MINISTRO DE FOMENTO DEL GOBIERNO DE ESPAÑA
PASEO DE LA CASTELLANA, NÚM. 67.
28071, MADRID

PETICIÓN AL MINISTERIO DE FOMENTO DEL **GOBIERNO DE ESPAÑA**

La **Plataforma por una Vivienda Digna**, con CIF núm. G84958636, inscrita en el Registro Nacional de Asociaciones dentro del grupo I, sección I, con el número 588.195, con sede social y domicilio a los efectos de notificaciones en la calle Villamanín, núm. 39P, de Madrid, código postal 28011, a través de su secretario general y representante legal D. Rubén Sánchez Benítez, identificado con NIF núm. 51089042Q, en ejercicio del derecho de petición reconocido en el artículo 29 de la Constitución española y en la Ley Orgánica 4/2001, de 12 de noviembre, comparece ante el Ministerio de Fomento del Gobierno de España, y como mejor proceda en Derecho,

EXPONE

Que por medio del presente escrito vengo a formular una **PETICIÓN** de información en relación con la política de vivienda que pretende realizar ese Ministerio y, en concreto, acerca de la intención de desarrollar un plan de concesiones de viviendas en alquiler, en régimen de colaboración público-privada, que facilite el acceso de muchos ciudadanos a pisos en alquiler a precios razonables.

La presente **PETICIÓN** se basa en los siguientes:

HECHOS

PRIMERO.— En su comparecencia ante la Comisión de Vivienda del Congreso de los Diputados del pasado 30 de noviembre de 2010 (véase documento adjunto número I), el Ministro de Fomento y máximo responsable de la Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas expuso, entre otras cuestiones dignas de mención, que “la política de vivienda, ahora en manos del Ministerio de Fomento, seguirá siendo una

prioridad para el Gobierno de España”; que “todas las administraciones, con competencias en la materia, tenemos la obligación de controlar que nunca más se vuelva a producir una burbuja inmobiliaria en nuestro país”; que “los tiempos en los que la vivienda y el suelo eran activos que podían ser retenidos, únicamente para especular, no van a volver”; que “la vivienda no debe verse como un activo financiero sino como un bien imprescindible para la vida de las personas”; y que “para que la vivienda sea asequible, debemos transitar hacia un mayor equilibrio entre precios y salarios. Un equilibrio razonable debe ser, de forma orientativa, que el porcentaje de renta dedicado a la compra o alquiler de vivienda no supere el 30% de los ingresos anuales”.

A estas consideraciones el Ministro añade: “La capacidad de la intervención pública para liberar el stock es limitada”; “el impulso a la construcción de nueva vivienda protegida es plenamente compatible con la situación actual porque, en general, cubre necesidades que no están solventadas con el stock de inmuebles sin vender”; o bien, sobre dar salida al stock actual: “El principal mecanismo para conseguirlo es un mecanismo propio del mercado, que consiste en ofrecer precios más competitivos en aquellas tipologías de vivienda y suelo en los que el exceso de oferta es más evidente”.

SEGUNDO.— El 9 de diciembre de 2010 varios medios de comunicación españoles informaron de la intención del Ministerio de Fomento de lanzar un plan de concesiones de viviendas en alquiler, en régimen de colaboración público-privada, para poner en el mercado decenas de miles de pisos en alquiler de entre 50 y 90 metros y por un precio máximo de 375 euros al mes. De acuerdo con la noticia publicada en el diario Expansión el pasado 9 de diciembre (véase documento adjunto número 2), “el análisis gubernamental de la medida partiría de la buena disposición de Blanco”; “los promotores no tendrían que comprar suelo, sino que construirían las viviendas y la Sociedad Pública de Alquiler (SPA) explotaría los arrendamientos durante un periodo de entre 10 y 25 años. A cambio, los promotores —concesionarios de esos alquileres— cobrarían un canon mensual”; “al vencer la concesión, los inmuebles volverían a manos de los propietarios, que podrían terminar de rentabilizar la inversión vendiéndolos o prorrogando los alquileres”; “de esta forma, la SPA sacaría un concurso para construir varios miles de viviendas (CiU lo cifra ahora en 25.000) que deberían estar listos 30 meses después de sus adjudicaciones”.

TERCERO.— Según Pere Macías, diputado de CIU y autor intelectual de esta medida: “Es una buena noticia que Fomento haya asumido la idea, que además ya cuenta con el estudio que hizo el Ministerio de Vivienda. Es la hora de pasar a la acción. La iniciativa público-privada se puede aplicar también a la vivienda, y no sólo a las infraestructuras. Y además beneficiando de paso a las entidades financieras”. De hecho, la idea seminal de esta iniciativa parece ser que se construyan estas viviendas sobre suelos de los bancos o de los promotores, “que no valen prácticamente nada hoy en día, porque no tienen expectativas”. Con esta reactivación “aumentarían su valoración”, subraya Pere Macías (véase documento adjunto número 2).

CUARTO.— La Plataforma por una Vivienda Digna ha defendido desde su fundación la necesidad de ampliar el parque público de viviendas en alquiler hasta alcanzar unos niveles acordes con la media europea. La extensión del parque público de viviendas facilitaría el acceso a la vivienda de las rentas más bajas y, además, permitiría introducir

una mayor competencia en el sector del alquiler inmobiliario, lo que contribuiría a reducir los precios y a mejorar la calidad de la oferta. De acuerdo con los datos aportados por el INE y el observatorio Housing Statistics in the European Union, España en los años 2001 y 2002 se situaba a la cola de los países europeos en el ranking de vivienda social de alquiler, con tan sólo un 2% de pisos en régimen de alquiler social.

Alquiler Social (% sobre el total de viviendas)

España	2%
Irlanda	11%
Grecia	0%
Portugal	4%
Italia	6%
Luxemburgo	2%
Bélgica	7%
Reino Unido	21%
Finlandia	14%
Francia	17%
Suecia	22%
Austria	23%
Dinamarca	19%
Holanda	35%
Alemania	10%

Fuente: INE y Housing Statistics in the European Union. Años 2001 y 2002.

QUINTO.— A pesar de lo anterior, las circunstancias actuales de stock de viviendas vacías o sin vender y la situación económica hacen poco lógico crear ese parque a través de la nueva construcción, a no ser que este nuevo modelo estuviera plenamente argumentado y justificado. En este sentido, la Plataforma por una Vivienda Digna considera que las administraciones públicas disponen de instrumentos y medios suficientes para implementar esta política de vivienda sin tener que recurrir necesariamente a nueva construcción. En cuanto a los instrumentos, pueden aplicar políticas fiscales que incentiven la salida al mercado del enorme número de viviendas desocupadas existentes en España, con la ventaja añadida de que no habría que esperar al año 2014 para facilitar el acceso a una vivienda a los sectores sociales más desfavorecidos por la actual crisis económica; y, por otra parte, pueden dar una nueva orientación a los desarrollos urbanísticos aún no finalizados y cuya salida al mercado resulta problemática. En cuanto a los medios, las administraciones públicas disponen de numerosos inmuebles que podrían ser reformados o rehabilitados para destinar a vivienda social.

SEXTO.— La información que se ha difundido sobre el plan de viviendas públicas en régimen de alquiler es totalmente insuficiente para valorar su aportación a las necesidades de vivienda de personas de rentas bajas, así como para evaluar su coste económico para las administraciones públicas. Además, hay una contradicción más que evidente entre las posturas sobre vivienda expresadas por el Ministro José Blanco en su discurso y las características del plan. En especial, destacan las siguientes:

- 1) Según el discurso del Ministro, “la vivienda no debe verse como un activo financiero”; sin embargo, como información importante sobre el plan, se comunica a la prensa un cálculo sobre la rentabilidad de estas futuras viviendas.

- 2) Según el discurso del Ministro, la construcción de nueva vivienda protegida sólo es compatible con la situación actual si satisface necesidades que no están solventadas con el stock actual. Sin embargo, al presentar el nuevo plan no se informa acerca de qué necesidades podría cubrir que no puedan satisfacerse con el stock actual.
- 3) Según el discurso del Ministro, el principal mecanismo para dar salida al stock es un mecanismo propio del mercado; sin embargo, este plan supone una intervención en el mercado que, además, a juzgar por la información difundida, da más importancia a las necesidades de las entidades financieras y los promotores que a las de los ciudadanos/as más necesitados de alojamiento.

SÉPTIMO.— Resultaría inadmisibles, sorprendente y atentaría contra lo previsto en el artículo 47 de la Constitución que el desarrollo de un parque público de viviendas en alquiler se llevase a cabo, bien mediante la cesión gratuita de suelo público a promotores inmobiliarios, bien facilitando la nueva construcción sobre suelo de titularidad privada con el fin de permitir su revaloración. Asimismo, atentaría contra lo dispuesto en el artículo 47 de la Constitución que, transcurridos unos años de destino al alquiler social, el parque de viviendas pasase a titularidad privada y se permitiera la enajenación de los inmuebles.

OCTAVO.— Si el Ministro de Fomento, tal y como expuso en su comparencia ante la Comisión de Vivienda del Congreso de los Diputados, considera que “todas las administraciones, con competencias en la materia, tenemos la obligación de controlar que nunca más se vuelva a producir una burbuja inmobiliaria en nuestro país”, sería inadmisibles que se encubriese bajo una máscara social un nuevo trato de favor a los sectores bancario e inmobiliario, ignorando así las conclusiones del último informe trimestral de la Comisión Europea sobre la zona euro, según el cual (véase documento adjunto número 3) el establecimiento de techos en el importe de las hipotecas en relación al valor de la vivienda y al nivel de ingresos del adquirente “habrían ayudado a evitar el excesivo crecimiento del crédito en España e Irlanda”. El Banco de España toleró durante la expansión inmobiliaria que bancos y cajas de ahorro concedieran hipotecas por un importe equivalente de hasta el 120% del valor de la vivienda. Asimismo, según se expone en el citado informe, otra de las medidas que habrían frenado el alza de los precios de los pisos y la burbuja inmobiliaria hubiera sido aumentar los costes de financiación por parte de los bancos y cajas, obligando a incrementar el nivel de capital propio para este tipo de créditos.

A lo anterior, el Ejecutivo comunitario añade que el Gobierno español debía haber suprimido antes la desgravación fiscal por la compra de vivienda.

NOVENO.— Las medidas recogidas en el informe de la Comisión Europea suponen un importante respaldo a las posturas que esta Plataforma lleva difundiendo desde antes de la crisis, en especial en lo relativo a la supresión de las desgravaciones por compra y a la limitación de hipotecas, recogidas en el documento de este colectivo “40 propuestas por una vivienda digna” (véase documento adjunto número 4). El informe de la Comisión Europea nos legitima así como una entidad cuya opinión debe ser tenida en cuenta en materia de política de vivienda.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.— Artículo 9.2 de la Constitución: “Corresponde a los poderes públicos promover las condiciones para que la libertad y la igualdad del individuo y de los grupos en que se integra sean reales y efectivas; remover los obstáculos que impidan o dificulten su plenitud y facilitar la participación de todos los ciudadanos en la vida política, económica, cultural y social.”

II.— Artículo 47 de la Constitución: “Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.”

III.— Artículo 33 de la Constitución: “1. Se reconoce el derecho a la propiedad privada y a la herencia. 2. La función social de estos derechos delimitará su contenido, de acuerdo con las Leyes.”

IV.— Artículo 128 de la Constitución: “1. Toda la riqueza del país en sus distintas formas y sea cual fuere su titularidad está subordinada al interés general. 2. Se reconoce la iniciativa pública en la actividad económica.”

V.— Artículo 131 de la Constitución: “1. El Estado, mediante Ley, podrá planificar la actividad económica general para atender a las necesidades colectivas, equilibrar y armonizar el desarrollo regional y sectorial y estimular el crecimiento de la renta y de la riqueza y su más justa distribución.”

VI.— Artículo 149.1.1 de la Constitución: “El Estado tiene competencia exclusiva sobre (...): La regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales.”

VII.— Artículo 149. 1. 13 de la Constitución: “El Estado tiene competencia exclusiva sobre (...): Bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.”

Por lo expuesto,

SOLICITO: Que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y, en su virtud, efectúe la pertinente respuesta y facilite información a esta asociación acerca de las políticas públicas de vivienda que pretende llevar a cabo ese Ministerio para paliar la prolongada y crítica situación social en materia de vivienda en España, y, en concreto, que nos facilite información detallada, por un lado, sobre los planes, plazos, precios y mecanismos de financiación de la iniciativa para desarrollar un parque público de viviendas en alquiler de carácter permanente que permita el acceso a la vivienda a las rentas más bajas, y por otro, sobre las políticas públicas previstas para dar un fin social al enorme número de viviendas desocupadas existentes en España.

En particular, solicitamos la mayor concreción posible sobre los siguientes puntos, por considerarlos de especial interés para los ciudadanos:

Dado que, según el Ministro, el porcentaje de renta dedicada a vivienda no debería superar el 30% de los ingresos anuales, y que éste es un dato que cambia cada año, ¿qué mecanismo se ha contemplado para fijar los precios de los alquileres del parque público en relación con los ingresos medios de las personas más necesitadas?

Dado que la información en prensa habla de dos tipologías pero pone como ejemplo un solo precio (375 euros al mes), ¿a qué precio se espera ofertar cada tipología?

Dado que ya hay un cálculo de precios de los alquileres de estos pisos, que la finalidad de estas viviendas es atender las necesidades de alojamiento de personas con rentas bajas, que el porcentaje de renta dedicada a vivienda no debería superar el 30% de los ingresos anuales, y que las viviendas no estarán disponibles hasta dentro de cuatro años, ¿qué perspectivas de rentas medias tiene el Ministerio para dentro de cuatro años, y qué informes han barajado en este sentido?

Teniendo en cuenta que los precios en el mercado del alquiler están actualmente a la baja y que estas viviendas deberían salir a precios inferiores a los de mercado, ¿qué previsión de precios del mercado del alquiler privado contemplan los estudios que se han barajado para la elaboración de este plan?

Dado que el partido político que ha presentado la iniciativa vela principalmente por los intereses de una comunidad autónoma concreta, que es un plan nacional y que las competencias en vivienda y suelo están transferidas a las comunidades autónomas, ¿qué contactos ha mantenido el Ministerio de Fomento con otras comunidades autónomas para conocer sus puntos de vista sobre el plan?

Dado que, en palabras del propio Ministro, "el impulso a la construcción de nueva vivienda protegida es plenamente compatible con la situación actual, porque en general cubre necesidades que no están solventadas con el stock de inmuebles sin vender", ¿qué necesidades cubrirán las viviendas del anunciado plan que no puedan cubrirse con el stock actual de viviendas sin vender?

Dado que las entidades financieras más perjudicadas por la crisis, las Cajas de Ahorros, han declarado beneficios de 3.694 millones de euros en el último ejercicio, ¿qué factores han determinado que se consideren los intereses de las entidades financieras a la hora de concebir o elaborar el plan?

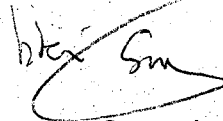
¿Qué coste económico con cargo a los Presupuestos Generales del Estado o a los presupuestos de otras entidades o administraciones públicas se ha calculado por la participación de la Administración en este plan?

Dado que las iniciativas relacionadas con la vivienda de los diferentes gobiernos de los últimos 15 años no han solucionado el problema de acceso a la vivienda, sino que objetiva y estadísticamente éste se ha agravado, ¿qué contactos han mantenido con colectivos dedicados a la defensa del derecho a la vivienda para conocer su punto de vista sobre el plan?

OTROSÍ SOLICITO: Que de conformidad con lo que establece el artículo 11.1 de la Ley Orgánica 4/2001, de 12 de noviembre, reguladora del Derecho de Petición, una vez sea admitida a trámite esta petición, se conteste y se notifique la contestación en la dirección indicada a los efectos de notificaciones, en el plazo máximo de tres meses a contar desde la fecha de presentación de este escrito, con la advertencia de que, en el caso de no hacerlo, se formulará la pertinente queja ante el Defensor del Pueblo. Asimismo, en virtud de lo previsto en el citado artículo, se solicita la convocatoria de este petionario en audiencia especial.

En Madrid, a 20 de diciembre de 2010

Fdo.: Rubén Sánchez Benítez



Secretario General

Plataforma por una Vivienda Digna



D. Rubén Sánchez Benítez, identificado con NIF núm. 51089042Q, en calidad de secretario general y representante legal de la asociación **Plataforma por una Vivienda Digna**, con CIF núm. G84958636, inscrita en el Registro Nacional de Asociaciones dentro del grupo I sección I, con el número 588.195, con sede social y domicilio a los efectos de notificaciones en la calle Villamanín, núm. 39P, de Madrid, código postal 28011,

SOLICITA

Que de acuerdo con lo que establece el Real Decreto 522/2006, de 28 de abril, por el que se suprime la aportación de fotocopias de documentos de identidad en los procedimientos administrativos de la Administración General del Estado y de sus organismos públicos vinculados o dependientes (BOE número 110, de 9 de mayo), le autorizo a verificar mis datos de identidad a través del Sistema de Verificación de Datos de Identidad, así como a comprobar a través del Registro Nacional de Asociaciones la inscripción en ese Registro de la asociación **Plataforma por una Vivienda Digna** así como su Código de Identificación Fiscal.

En Madrid, a 20 de diciembre de 2010

Fdo.: Rubén Sánchez Benítez

Secretario General de la asociación
Plataforma por una Vivienda Digna

INTERVENCIÓN INICIAL DEL MINISTRO DE FOMENTO, JOSÉ BLANCO, SOBRE POLÍTICAS DE VIVIENDA

Comisión de Vivienda. Congreso de los Diputados. 30 de noviembre de 2010

Comparezco ante esta Comisión para explicar las prioridades del Ministerio de Fomento en materia de vivienda, una vez asumidas estas competencias en la última remodelación del Gobierno.

Quiero comenzar manifestando el honor y la responsabilidad que supone dirigir una política tan vital, para el bienestar de los ciudadanos.

La vivienda es un bien de primera necesidad, y como tal, debe ser tratado. El mercado de la vivienda tiene una incidencia económica relevante, en términos de producción, y especialmente en términos de empleo.

Y cuando hacemos política de vivienda y urbanismo, estamos determinando la manera en que nos relacionamos con nuestro entorno y la configuración urbana de las ciudades en las que vivimos.

Por todas estas razones, la política de vivienda ha venido ocupando y seguirá ocupando un lugar prioritario en la agenda del Gobierno de España.

Y debe ocupar también una posición destacada en la agenda de los gobiernos autonómicos, porque la competencia en materia de vivienda y ordenación del territorio es propia de su ámbito competencial.

Pero no es menos cierto, que el impacto del sector inmobiliario en nuestra economía, otorga plena facultad al Gobierno para actuar en este ámbito. Sería muy fácil para el Gobierno escudarse en el ámbito competencial para no hacer nada. Sería un camino cómodo no comprometernos con nuevas ideas, como el reequilibrio del sector, el impulso del alquiler y la rehabilitación o el desarrollo urbano sostenible.

Pero el Gobierno ha decidido que la vivienda es un tema demasiado importante para las familias y para el desarrollo económico, como para dejarlo todo como estaba.

La política de vivienda, ahora en manos del Ministerio de Fomento, seguirá siendo una prioridad para el Gobierno de España. Nuestro compromiso va más allá de las personas y del rango administrativo. Es un compromiso político que mantendré inalterable.

Como Ministro de Fomento me resulta cómodo abrazar esta nueva política, porque implantaré los mismos principios que he aplicado a la política de infraestructuras y transporte: reformas, austeridad, eficiencia, concertación, cohesión y sostenibilidad.

ESTADO DEL SECTOR INMOBILIARIO

Haré una breve referencia a la evolución del mercado inmobiliario, porque es precisamente lo que justifica y condiciona nuestra política.

La crisis financiera internacional ha precipitado el pinchazo de la burbuja inmobiliaria que se gestó a finales de los 90. Una burbuja promovida por diversos factores.

El factor determinante, por el lado de la demanda, ha sido el crecimiento de la concesión de crédito. En el año 2000, el crédito crecía a una tasa del 19%, cuando la tasa de crecimiento de la economía rondaba el 4%.

Esta fuerte demanda de crédito, fue alentada esencialmente por dos factores: los tipos de interés reales negativos, fruto de la entrada del euro, y el régimen fiscal que incentivaba la compra de viviendas.

Pero el crecimiento del crédito, por el lado de la oferta, también ha tenido una incidencia importante.

El crédito inmobiliario representaba en 2004 el 55,4% del crédito total al sector privado, frente al 40% en 1997.

Este proceso ha derivado a que las entidades financieras tengan activos potencialmente afectados por el sector inmobiliario, por valor de 181.000 millones de euros, según datos del Banco de España.

Pero no se puede explicar el crecimiento de esta burbuja, sin el componente principal y diferencial: la especulación. Una especulación que se ha incentivado con la Ley sobre régimen del suelo y valoraciones de 1998.

Esta legislación ha contribuido a que los precios del suelo crecieran por encima de los precios de la vivienda, presionando al alza a estos últimos. El metro cuadrado de suelo urbano subió un 467% desde 1998 hasta 2004.

Las consecuencias de la burbuja son de sobra conocidas por todos nosotros:

- El precio de la vivienda ha aumentado un 201% desde 1998 a 2007, último año de subida de precios.
- En 1998, el endeudamiento de los hogares alcanzaba el 47% del PIB. En 2004 ascendió hasta el 70% del PIB.
- Pero además, este proceso ha generado un modelo económico basado en el monocultivo de construcción residencial, que absorbió inversión de otras actividades más productivas. Inversiones que habrían impulsado más la competitividad de España.

Señorías, la burbuja inmobiliaria viene de atrás, pero sus consecuencias las estamos pagando ahora.

Se han dejado cientos de urbanizaciones vacías, que tan sólo tenían una demanda especulativa.

El incremento del coste de acceso de la vivienda, ha dificultado la emancipación y ha expandido el endeudamiento.

Pero la peor consecuencia de la burbuja es que ha perjudicado a elementos esenciales de nuestro sistema económico.

Más de la mitad de los empleos perdidos durante la crisis económica, están directa o indirectamente relacionados con el sector de la construcción.

Un millón cien mil trabajadores, que tienen la dificultad añadida de carecer de la formación necesaria para reinsertarse en otros sectores.

Y nuestro sector financiero español, por su elevada exposición al sector inmobiliario, también ha sufrido las consecuencias de este proceso.

Aunque podemos asegurar, que la regulación prudencial que ha desarrollado el Banco de España, ha evitado males mayores, como los que han sucedido en otros países europeos.

La burbuja inmobiliaria es el rasgo diferenciador de la crisis española. Y no me cuesta admitir que debíamos haber sido más severos, a la hora de atajar el problema.

El Gobierno trabajó en la pasada legislatura con una previsión de aterrizaje suave del sector para impulsar una progresiva normalización, tanto en precios, como en inversión.

Pero la crisis financiera lo ha acelerado todo. Y ha convertido lo que podía ser una transición tranquila, en un fuerte ajuste, con drásticas consecuencias en el empleo. Ahora todos debemos aprender la lección.

Todas las administraciones, con competencias en la materia, tenemos la obligación de controlar que nunca más, se vuelva a producir una burbuja inmobiliaria en nuestro país.

Desde 2004, el Gobierno ha trabajado por mejorar el funcionamiento del mercado inmobiliario y ampliar las posibilidades de acceso a la vivienda a los ciudadanos.

Hemos incrementado el presupuesto destinado a políticas públicas de vivienda en un 130%.

Se han iniciado más de medio millón de viviendas protegidas en cinco años.

Esta política ha permitido iniciar desde 2004 unas 84.000 viviendas protegidas en media cada año, casi un 50% más que las que se iniciaban en años anteriores, en pleno ciclo alcista de los precios de la vivienda.

Además, hemos concentrado los esfuerzos, priorizando aquellas actuaciones que permitían corregir desequilibrios.

Por un lado, hemos racionalizado la política de suelo. La Ley de Suelo de 2007 introdujo criterios simples, pero hasta el momento inexistentes, de utilización de este bien.

Por primera vez en una legislación estatal de suelo se aborda el desarrollo territorial y urbano sostenible. Y además se introducen criterios de transparencia y participación ciudadana.

También hemos potenciado la política de vivienda destinada a impulsar la rehabilitación y el alquiler.

Se ha impulsado el alquiler, no sólo a través de los Planes Estatales de Vivienda, sino mediante reformas en la legislación para reforzar las garantías del propietario en sus relaciones contractuales.

Modificamos la fiscalidad del alquiler, y creamos la Renta Básica de Emancipación, reconociendo este derecho subjetivo de los jóvenes.

El Gobierno también ha apostado por la rehabilitación, como eje prioritario de su política de vivienda.

De hecho, destinamos a esta actividad la mitad de las actuaciones protegidas del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación, a la vez que mejoramos su fiscalidad.

PRÓXIMAS LÍNEAS DE ACTUACIÓN

La política del Ministerio de Fomento en materia de vivienda pivota sobre tres ejes: económico, social y sostenibilidad urbana.

Al igual que la política de infraestructuras y transporte, también ésta ha de estar al servicio de la política económica general.

Ya la anterior Ministra compareció ante esta Comisión para explicar las medidas de ajuste del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación, derivadas del plan de austeridad del Gobierno.

Medidas que se reflejarán en un Real Decreto de modificación del Plan que presentaré al Consejo de Ministros antes de que finalice el año.

La situación económica exige este ajuste. Cuando hay restricciones económicas, lo importante es priorizar. Y hemos decidido priorizar la rehabilitación y el alquiler.

EJE ECONÓMICO

Quiero referirme no sólo a la coyuntura, sino a la estructura de nuestra economía a medio plazo. Porque si es importante salir de la crisis, más importante es anticipar los cambios, para afrontar el futuro siendo más competitivos.

España necesita un sector de la construcción equilibrado, saneado y capaz de generar crecimiento y empleo estable y de calidad. Pero para conseguir esto, antes tenemos que hacer frente a dos retos.

1. Reactivar el empleo en el sector, para dar salida a parte de la bolsa de desempleados, que ha surgido por el hundimiento en la actividad de vivienda residencial de obra nueva.
2. Desde el ámbito económico tenemos que afrontar la digestión de viviendas y suelo que aún quedan en stock, en el mercado inmobiliario.

Incidiré en el primer reto económico: reactivar el empleo en el sector de la construcción.

La principal apuesta para reactivar el empleo, es orientar parte de la actividad del sector, muy volcada tradicionalmente a la edificación de obra nueva, a ramas con más futuro, como la rehabilitación.

La apuesta por la rehabilitación no es una medida de coyuntura, para dar salida a una situación crítica. Es una apuesta estructural.

A día de hoy, aún estamos quince puntos por detrás de la media europea en inversión en rehabilitación. Nuestro objetivo es que en 2020, el 35% de la actividad del sector de la construcción se destine a esta actividad.

La rehabilitación aporta valor añadido a la industria de la edificación. Es útil para dar salida a miles de trabajadores que han perdido el empleo en esta crisis, y es plenamente coherente con nuestra apuesta por un modelo de desarrollo urbano sostenible.

La inversión en obra civil es positiva. No sólo por la mejora de nuestro sistema de transporte, sino por la capacidad de generar empleo, en momentos de dificultad económica.

Pues bien, la rehabilitación de vivienda, es una palanca contra el desempleo aún más potente que la obra civil, al generar el doble de puestos de trabajo en relación a la inversión movilizada.

Por eso la política del Gobierno va dirigida a potenciar esta actividad:

En el Plan de Vivienda y Rehabilitación hemos planteado 470.000 actuaciones de rehabilitación.

Actuaciones que también hemos impulsado con el Plan E, destinando 110 millones de euros adicionales en 2009.

A través del Plan Renove se otorgan ayudas directas para la rehabilitación; hemos impulsado una plataforma para dinamizar los trámites y las ayudas; y en el marco de los acuerdos de Zurbano hemos introducido beneficios fiscales a esta actividad.

Los resultados de todas estas medidas nos muestran que vamos por el camino adecuado. El número de visados para reforma y restauración de edificios ha pasado de 27.258 en 2000 a 40.758 en 2009, es decir, un 50% más.

Y según los últimos datos disponibles de 2010 (nueve primeros meses) la rehabilitación está subiendo un 5,4% en relación con el año pasado.

Por tanto, la intención del gobierno es seguir apostando por esta línea que genera empleo, aporta valor añadido al sector, propicia un desarrollo urbano sostenible, y mejora de forma decisiva la calidad de vida de las familias.

Para ello, nos proponemos desarrollar una batería de iniciativas que complementan a las que ya están en marcha para impulsar aún más esta actividad.

En primer lugar, vamos a facilitar al máximo la financiación para la rehabilitación, de forma que se puedan obtener préstamos con un tipo de interés tan atractivo como la hipoteca, pero con una tramitación tan sencilla como un crédito personal.

Además vamos a impulsar medidas para agilizar los trámites administrativos necesarios para llevar a cabo la rehabilitación.

Y por último en este ámbito vamos a plantear una batería de actuaciones dirigidas a impulsar la actividad de la Empresas de Servicios Energéticos en el ámbito doméstico.

Nos proponemos hacer de la normativa europea que exige la calificación energética de edificios, una oportunidad para desarrollar la rehabilitación energética en nuestro país.

La apuesta por la rehabilitación energética permite desarrollar una actividad intensiva en empleo y dotada de gran valor añadido para el sector de la construcción.

Además permitirá reducir nuestras emisiones de CO₂ y garantiza un ahorro significativo a las familias.

Para que se hagan una idea de lo que puede ofrecer esta actividad, una rehabilitación energética en una vivienda media (90 m²) puede suponer un ahorro en la factura de la luz y gas de 482 euros al año y una reducción de CO₂ similar a que produce un automóvil que recorre 22.000 km.

Además del ámbito de la rehabilitación, vamos a seguir dando un impulso a la nueva vivienda protegida, para favorecer el acceso a las personas con mayores dificultades.

El impulso a la construcción de nueva vivienda protegida, es plenamente compatible con la situación actual, porque en general, cubre necesidades, que no está solventadas con el stock de inmuebles sin vender.

En esta tarea, consideramos que hay que dar salida a los cooperativistas que han constituido ya sociedades que tienen dificultades para acceder al crédito por lo que vamos a favorecer el acceso al crédito a estas organizaciones. Estamos hablando, aproximadamente, de al menos, 100.000 cooperativistas.

En este sentido, en el Real Decreto de Modificación del Plan Estatal que llevaremos a Consejo de Ministros antes de final del año, estableceremos unas condiciones más flexibles, para que las actuaciones promovidas por cooperativistas puedan seguir recibiendo las Ayudas Directas a la Entrada, siempre que cuenten con la calificación provisional antes del 31 de diciembre de 2010. Y, además, estamos estudiando medidas para poder favorecer el acceso al crédito de estas organizaciones a través de alguna línea ICO de financiación.

También quiero señalar, que en el ámbito de la vivienda protegida, la Entidad Estatal de Suelo, SEPES, finalizará, antes de que acabe el próximo año, 6 actuaciones que permitirán dar cabida a más de 4.000 viviendas, de las cuales más del 80% serán protegidas.

Entre estas actuaciones cabe destacar las del Parque Central de Ingenieros de Villaverde en Madrid, cuyas obras de urbanización licitaremos en el primer trimestre de 2011 y que acogerá 1.700 viviendas.

Sobre el segundo reto en el ámbito económico: la reducción del stock, sé que este es un factor crítico para la reestructuración del sector, y también para la reactivación del crédito en la economía.

Por ello crearemos una Comisión en la que evaluaremos las reformas en marcha y compartiremos estrategias para la elaboración de paquetes de vivienda y suelo susceptibles de ser ofertados en el mercado nacional e internacional.

Esta Comisión, en la que voy a participar, y cuya primera reunión tendrá lugar en la primera quincena de enero, será de carácter permanente, y en ella participarán representantes del sector financiero y del sector inmobiliario.

Con la vista puesta en el mercado internacional, tomaremos medidas para reforzar la seguridad jurídica de quienes quieran comprar vivienda en nuestro país.

Una de las medidas será plantear que cuando se inicie un expediente por ilegalidad de la licencia, no perjudique al comprador, salvo que este expediente conste en el Registro por anotación preventiva.

Queremos con estas medidas y con otras que se están analizando, reducir el riesgo de los que adquieran una vivienda en nuestro país, garantizando que la propiedad "está en regla" cuando es vendida.

Con el fin de facilitar la compra de vivienda por parte de extranjeros, llevaremos a cabo una ronda informativa internacional para dinamizar la venta al tiempo que explicar estas nuevas medidas que aportan mayor seguridad jurídica.

Para facilitar la liberación de nuestro stock de vivienda y suelo, el Gobierno ha venido desarrollando una serie de medidas transitorias para la conversión de vivienda libre en protegida y que llevaremos, para su evaluación a la primera reunión de la citada Comisión Permanente.

No obstante tenemos que advertir, que la liberación del stock es un proceso delicado, que no se puede hacer de golpe, pero que tampoco puede eternizarse, porque lastraría la capacidad de recuperación de nuestra economía.

En este sentido quiero lanzar algún mensaje, que aunque pueda parecer obvio, considero que es importante.

La capacidad de la intervención pública para liberar el stock es limitada.

El principal mecanismo para conseguirlo, es un mecanismo propio del mercado, que consiste en ofrecer precios más competitivos en aquellas tipologías de vivienda y suelo en los que el exceso de oferta es más evidente.

Los tiempos en los que la vivienda y el suelo eran activos que podían ser retenidos, únicamente para especular, no van a volver.

Por ello puede ser un error retrasar decisiones de venta, pensando que la situación que está atravesando el mercado inmobiliario, es un mero bache en el camino.

Es cierto que hemos pasado el momento más duro del ajuste y que poco a poco la situación se irá normalizando.

Pero la normalización nunca consistirá en volver a producir el triple de vivienda, que las que el país necesita, o que los precios crezcan tres veces más que los salarios.

Esos tiempos no van a volver, ni deben volver, por el bien de nuestro futuro económico y social.

El futuro del sector radica en apostar por una industria de la edificación competitiva, que transcurra por una senda de racionalidad, que se equilibre con la demanda real y que pase a destacar por su calidad, en lugar de por la cantidad.

La construcción en España y sus sectores auxiliares pueden y deben transformarse en un sector de mayor valor añadido y más presente en los mercados internacionales.

Nuestro país seguirá necesitando una oferta de viviendas relevante. Una oferta para satisfacer una demanda que evolucione de la mano del número de hogares creados, y no para responder a una demanda especulativa.

EJE SOCIAL

La vivienda no debe verse como un activo financiero, sino como un bien imprescindible para la vida de las personas. En este sentido, es necesario seguir avanzando en facilitar el acceso a la vivienda, tanto en la modalidad de alquiler, como de propiedad.

Para que la vivienda sea asequible, debemos transitar hacia un mayor equilibrio entre precios y salarios. Un equilibrio razonable debe ser, de forma orientativa, que el porcentaje de renta dedicado a la compra o alquiler de vivienda no supere el 30% de los ingresos anuales.

La decisión entre alquilar y comprar debe de determinarse por las preferencias individuales, y no por los incentivos fiscales. Por ello vamos a establecer a partir del 1 de enero de 2011 la neutralidad fiscal entre las dos vías de acceso.

Alquilar o comprar debe ser una elección personal. El alquiler no ha de verse como

una opción de segunda.

El alquiler concede sobre todo más flexibilidad a las familias para desarrollar sus proyectos vitales, porque no es preciso endeudarse.

Además el alquiler favorece la movilidad laboral, y permite amoldar mejor las características de la vivienda al cambio de las circunstancias personales, en función del número de miembros, o de la trayectoria profesional.

Por todo ello consideramos que al igual que estamos haciendo con el equilibrio entre rehabilitación y obra nueva, el Gobierno ha de promover que se corrija el gran desequilibrio existente entre propiedad y alquiler.

Actualmente tan sólo el 13,5% de las familias vive en alquiler, mientras la media europea se sitúa en torno al 40%.

Tenemos que acercarnos a Europa en el mercado del alquiler. Para ello tenemos que seguir fomentando un mercado más dinámico, más profesionalizado y que garantice mayor seguridad jurídica.

Debemos seguir mejorando la oferta de vivienda en alquiler, tanto libre, como protegida. En este sentido, el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación prioriza la promoción para alquiler.

Asimismo estamos preparando la creación de una nueva Línea de financiación con fondos del Banco Europeo de Inversiones, articulada a través del ICO. Esta Línea financiará la promoción de vivienda protegida en régimen de alquiler a 25 años; un acuerdo que pretendo suscribir antes de que finalice 2010.

Además, la Renta Básica de Emancipación está suponiendo un apoyo esencial para la accesibilidad de los jóvenes en esta modalidad. Los más de 250.000 jóvenes que se han beneficiado de la ayuda, destinan al pago del alquiler el 24% de sus ingresos, mientras que sin la ayuda tendrían que pagar el 43% de su sueldo para vivir de alquiler.

Por otra parte la Sociedad Pública de Alquiler está trabajando para potenciar y profesionalizar este mercado, y para reforzar la seguridad jurídica de los contratos de arrendamiento.

Una sociedad que ha ido evolucionando y mejorando su gestión progresivamente, aprendiendo de las buenas y malas experiencias. Así, desde mediados de 2008 se le ha dado un nuevo impulso a la Sociedad, que está siendo valorado positivamente por los sectores implicados.

En este sentido, y en relación con el reto de la canalización del stock, quisiera destacar el papel que la Sociedad Pública de Alquiler puede jugar en este ámbito.

Más de 200 promotores han puesto sus viviendas a su disposición, para que la Sociedad Pública las evalúe y decida si las gestiona en alquiler, o en alquiler con opción a compra.

Además la Sociedad ha firmado un convenio marco con la CECA para contribuir a dar salida al stock de viviendas de las cajas de ahorros. Por el momento, se han

suscrito convenios con Bancaja, la Caixa, con la división inmobiliaria del Santander y con la Caja Mediterráneo y el próximo 16 de diciembre lo firmaremos con Caja Madrid.

La Sociedad Pública seguirá trabajando en esta línea, porque además de contribuir a un saneamiento más ágil del sector, permite aumentar una oferta de vivienda en alquiler de calidad y con un servicio profesional que ofrece las máximas garantías.

EJE SOSTENIBILIDAD URBANA

Por último, el tercer eje en el que quiero profundizar, es el de la sostenibilidad urbana.

En el Ministerio de Fomento sabemos muy bien que las grandes infraestructuras han demostrado ser elementos clave para la vertebración territorial, pero también para la configuración urbana y la evolución socioeconómica de nuestras ciudades.

La integración de la Alta Velocidad, las ampliaciones de Puertos, o las actuaciones en aeropuertos, son los elementos más decisivos en el cambio de la configuración de nuestro paisaje urbano en la actualidad.

Sabemos que ganamos en eficacia de gestión del territorio cuando lo entendemos, como un todo, bien articulado, y no como piezas de gestión aisladas.

Por eso vamos a aprovechar el hecho de que ambas políticas, infraestructuras y vivienda, se unen bajo una misma dirección, para lograr sinergias en la coordinación de la planificación del transporte, con la ordenación territorial y el planeamiento urbanístico.

El impulso de esta sinergia lo hemos trasladado al nombre compuesto de la nueva Secretaría de Estado de Vivienda y Actuaciones Urbanas.

El objetivo es que las unidades administrativas ligadas a políticas de vivienda y urbanismo puedan aportar sus conocimientos, en el mejor desarrollo urbano de las integraciones de infraestructuras en las ciudades, así como su experiencia, a la hora de valorar las operaciones financieras basadas en aprovechamientos urbanísticos.

La Ley de Suelo de 2007 introduce el principio de urbanismo sostenible, y alude a que la utilización del suelo debe atender a criterios estrictos de necesidad, suficiencia y conveniencia.

Siempre he defendido que tenemos que sacar más rendimiento a las infraestructuras que tenemos, antes de plantearnos construir más. Pues bien, lo mismo es aplicable al urbanismo.

Hemos de repensar la ciudad ya creada, enfatizar las actuaciones en la ciudad existente, en lugar de hacer un uso extensivo del suelo. En esta línea se enmarcará el Proyecto de Ley de Calidad y Sostenibilidad del Medio Urbano que presentaremos en el próximo mes de febrero.

Los ciudadanos tienen derecho a que el medio urbano esté suficientemente dotado por las infraestructuras y servicios que favorezcan la calidad de vida y la cohesión social. Las ciudades, a su vez, requieren de una planificación que favorezcan la movilidad sostenible.

El Proyecto de Ley de Economía Sostenible incorpora ya medidas en esta línea, para el fomento de la sostenibilidad urbana, la rehabilitación y la movilidad

sostenible. No obstante, parece oportuno reforzar estas políticas.

Con la Ley de Calidad y Sostenibilidad del Medio Urbano vamos a favorecer la viabilidad y eficacia de las actuaciones de rehabilitación de edificios y viviendas, de regeneración urbana integrada, suprimiendo trabas que la dificulten.

Además estableceremos pautas de ordenación que favorezcan la movilidad sostenible en las ciudades. También, con esta Ley promoveremos la eficiencia energética y la accesibilidad universal.

Para el Gobierno es una prioridad la política de accesibilidad y movilidad de las personas discapacitadas. Por ello, hemos definido una hoja de ruta que blinda, tanto normativa como presupuestariamente, la ejecución de las actuaciones encaminadas a este fin.

Por un lado, a través de la Ley de Economía sostenible, se establece un marco normativo sólido en materia de accesibilidad a comunidades de viviendas.

Y por otro, se fijan y subvencionan, a través del Plan de Estatal de Rehabilitación y Vivienda 2009-2012, las inversiones necesarias para eliminar las barreras arquitectónicas, de una forma equilibrada y racional.

Y por último, termino aludiendo al papel que en el ámbito urbanístico juega SEPES, que ejecuta actuaciones estratégicas tanto de carácter logístico e industrial como residencial. SEPES tiene actualmente en marcha 46 actuaciones de suelo industrial y logístico con una inversión superior a 1.400 millones de euros.

Desde 2004, se han construido o comprometido para su desarrollo 113.580 viviendas sobre suelo patrimonial del Estado, de las cuales 77.774 son protegidas (66% del total).

Son datos que avalan el buen hacer de SEPES durante los últimos años. Y precisamente por ser un instrumento que se ha mostrado tan válido en la política de vivienda y desarrollo industrial, debemos de ampliar su potencial para que asuma nuevos retos.

SEPES apoyará decididamente la actividad industrial y comercial con parques empresariales en enclaves estratégicos, en colaboración con el Ministerio de Industria, con Defensa y con las Comunidades Autónomas.

Impulsará la regeneración urbana mediante la recuperación de suelos obsoletos, para la promoción de vivienda protegida.

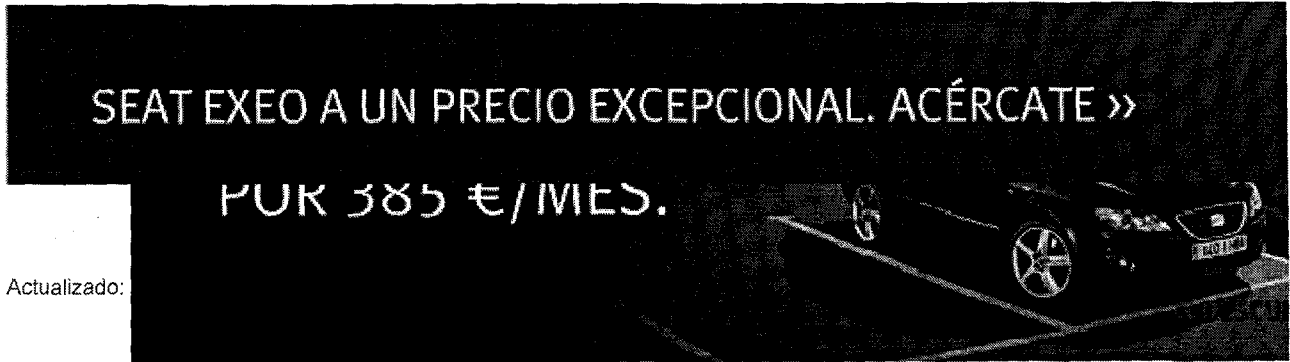
Contribuirá a la competitividad, innovación y a la internacionalización de la actividad empresarial española, a través de su participación en el desarrollo de nudos logísticos intermodales de última generación, parques empresariales orientados a sectores científico-tecnológicos y otros sectores basados en intangibles.

Y SEPES también trabajará junto a otros organismos y entidades por la recuperación de actuaciones residenciales, logísticas o industriales que hayan interrumpido su desarrollo por el contexto de crisis global, y que sean útiles para la recuperación económica del entorno en el que se encuentran.

Quiero trabajar de manera intensa y siendo siempre consciente de que sólo con una actitud constructiva, realista y abierta, a través del diálogo y la concertación, las políticas perduran en el tiempo. En materia de vivienda pretendo continuar con la misma línea, buscando la máxima colaboración de todas las administraciones, buscando la máxima concertación y el acuerdo también en esta Cámara.

La política de vivienda ha de contribuir al objetivo económico de España, al objetivo económico del Gobierno: incrementar el empleo de calidad y la competitividad de nuestra economía, en el marco de un crecimiento sostenible. Haremos una política de vivienda austera, pero pretendemos que sea eficaz.

Trabajaremos desde nuestro ámbito competencial para que las ciudades sean más habitables y más sostenibles. Todo ello con el mismo objetivo, el gran reto de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos. Y en este reto quiero contar con su colaboración.



Actualizado:

INMOBILIARIO

Portada Bolsas Mi dinero **Empresas** Economía y Política Sociedad Opinión

Banca TMT Energía Inmobiliario y Construcc. Transporte y Turismo Automoción e Industria Distribución D

Blanco estudia lanzar un plan de concesiones de viviendas en alquiler

Menéame

0

Recomendar

80 personas recomiendan esto.

¿Te parece interesante esta noticia?

- +

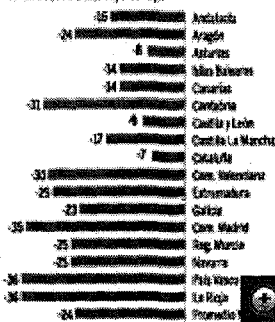
09.12.2010 MADRID J. M. Lamet 38

El ministro de Fomento, José Blanco, cree firmemente en las bondades de la colaboración público-privada. Prueba es que ya ha iniciado un plan de concesiones de infraestructuras por valor de 17.000 millones de euros.

EL PANORAMA INMOBILIARIO

Alquiler por comunidades

Variación 2008-2009, en porcentaje



Y ahora estudia tomar una iniciativa similar, pero referida al sector inmobiliario, para poner el mercado decenas de miles de pisos en alquiler de entre 50 y 90 metros y por un precio máximo de 375 euros al mes. Según fuentes parlamentarias, el análisis gubernamental de medida partiría de la buena disposición de Blanco.

En concreto, Fomento ve con buenos ojos una propuesta de CiU que el extinto Ministerio de Vivienda dejó en remojo hace meses y de la que el actual ministro ha "tomado nota", como mismo ha reconocido. Se trata de la construcción privada de un parque de viviendas en alquiler que gestionaría el Estado.

Los promotores no tendrían que comprar suelo, sino que construirían las viviendas y la Sociedad Pública de Alquiler (SPA) explotaría los arrendamientos durante un periodo de entre 10 y 25 años. A cambio, los promotores –concesionarios de esos alquileres– cobrarían un canon mensual.

La rentabilidad, según CiU, podría llegar al 6,5%. Al vencer la concesión, los inmuebles volverían a manos de los propietarios, que podrían terminar de rentabilizar la inversión vendiéndolos o prorrogando los alquileres.

De esta forma, la SPA sacaría un concurso para construir varios miles de viviendas (CiU lo cifra ahora en 25.000) que deberían estar listos 30 meses después de sus adjudicaciones. "Esto puede ayudar mucho a la recuperación sin aplicar recursos del Estado inmediatamente", asegura Pere Macías, diputado de CiU y autor intelectual de la medida.

Este plan ya se plasmó en una proposición de ley aprobada por el Congreso de los Diputados el 15 de septiembre de 2010. La SPA estudió la medida pero no llegó a materializarla. Ahora Fomento estaría dispuesta a retomarla –no en vano, el PS

EXPANSIÓN PRO EN ORBYT

Más intervención en el alquiler

votó a favor de la medida—. CiU volvió a plantearlo el martes y Blanco se lo apuntó y le afeó al PP que no propusiera medidas tan atractivas —a su juicio— como las de CiU.

Titulizar

“A las empresas les vendría muy bien, porque al tener garantizado el pago de alguien tan solvente como el Estado, podré titulizar los créditos, gracias a los ingresos por alquiler que les daría la SPA, en lugar de tener que recurrir al crédito hipotecario, cuyo grifo está más cerrado”, agrega Macías. Verbigracia: “El plan sería financiable”.

“Es una buena noticia que Fomento haya asumido la idea, que además ya cuenta con el estudio que hizo el Ministerio de Vivienda. Es la hora de pasar a la acción. La iniciativa público-privada se puede aplicar también a la vivienda, y no sólo a infraestructuras. Y además beneficiando de paso a las entidades financieras”, enfatiza Macías.

De hecho, la idea seminal es que estas viviendas se construyan sobre suelos de los bancos o de los promotores, “que no valen prácticamente nada hoy en día, porque no tienen expectativas”. Con esta reactivación “aumentarían su valoración”, subraya.

¿Se podrían incluir los pisos del stock de promotores y bancos? “Sí, pero lo principal sería dar empleo, dar negocio y dar en alquiler, protegidos o no”. Además, según CiU, si la SPA gestiona bien las concesiones, el modelo se podría extender a otros operadores solventes (organismos públicos o grandes empresas).

Una de las principales bazas que jugarían a favor de Fomento es que este plan aplazaría su posible impacto en el déficit público. La preparación del programa de concesiones y de sus respectivos pliegos necesitaría varios meses. Además, el periodo de construcción y puesta en servicio de las viviendas se establecería en 30 meses. Así, los alquileres no serían una realidad antes de 2014.

Noticias Relacionadas

Más intervención en el alquiler

Blanco: "Los propietarios deben bajar los precios"

Alquiler y rehabilitación: Los objetivos del Gobierno

Anuncios Google

Pisos madrid

Venta y alquiler. Directorio de Inmobiliarias en Madrid

PaginasAmarillas.es/Inmobiliarias

Pisos nuevos Plaça Europa

Al lado Gran Vía 2. Grandes vistas. 30% descuento, Ultimos pisos.

www.promocomapa.com/Barcelona

Lofts 1 y 2 dormitorios

En San Sebastián de los Reyes Desde 136.000€

www.aloysius.snappages.com/

Comentarios: 38 »

1 2 3

#31 luisza 10.Dic.2010 | 12:25

- + -2 2 vi

A mi tambien me parece una buena idea

#32 salcasilla 10.Dic.2010 | 12:54

- + +2 2 vi



Economía

Imprimir

INFORME CRÍTICO EUROPEO

Bruselas dice que el Banco de España falló en el control de la burbuja inmobiliaria

La Comisión Europea enumera las medidas que debían haberse adoptado y que el supervisor no aplicó. El Ejecutivo comunitario señala que el Gobierno debía haber suprimido antes la desgravación fiscal por la compra de vivienda.

Martes, 14 de diciembre - 17:26h.

BRUSELAS

El Banco de España no adoptó ninguna de las medidas adecuadas que habrían frenado la burbuja inmobiliaria española y que habrían amortiguado la gravedad de la crisis económica y financiera actual del país, según detalla hoy un informe de la Comisión Europea.

El establecimiento de techos en el importe de las hipotecas en relación al valor de la vivienda y al nivel de ingresos del adquirente "habrían ayudado a evitar el excesivo crecimiento del crédito en España e Irlanda", advierte el informe trimestral sobre la zona euro en un apartado específico dedicado las burbujas inmobiliarias. El Banco de España toleró durante la expansión inmobiliaria que bancos y cajas de ahorro dieran hipotecas por importe equivalente hasta el 120% del valor de la vivienda.

Otra de las medidas que habrían frenado el alza de los precios de los pisos y la burbuja inmobiliaria hubiera sido aumentar los costes de financiación por parte de los bancos y cajas obligando a incrementar el nivel de capital propio para este tipo de créditos, precisa el citado informe.

Efecto negativo de la desgravación fiscal

La pasividad del Banco de España permitió una espiral especulativa en la que los precios de la vivienda se alejaron cada vez más de la realidad económica del país, según el análisis que efectúa la Comisión Europea, aunque evita señalar directamente al supervisor español.

El Gobierno español, según el informe europeo, también contribuyó a mantener viva la burbuja inmobiliaria al no haber eliminado antes la desgravación fiscal por la compra de vivienda. El Ejecutivo comunitario señala que la reducción de las desgravaciones fiscales en las hipotecas constituye una medida efectiva para contener la especulación inmobiliaria y el alza de los precios.



**SUMARIO DE PROPUESTAS DE REFORMA EN TORNO
A POLÍTICA DE VIVIENDA Y URBANISMO
DE LA PLATAFORMA POR UNA VIVIENDA DIGNA
(Aprobadas: 16/01/2008)**

1.- POLÍTICA PRESUPUESTARIA, FISCALIDAD Y REFORMAS HIPOTECARIAS

- Incremento de las partidas presupuestarias -tanto a nivel Estatal como a nivel autonómico- destinadas a políticas de acceso a la vivienda hasta alcanzar en el conjunto y con el horizonte de dos legislaturas, cotas similares al esfuerzo medio de los principales países europeos (2% del PIB).
- Eliminación progresiva y no retroactiva de las desgravaciones y otras figuras fiscales o financieras que incentiven la inversión o el acceso a la vivienda a través de la compra para nuevos demandantes. Los presupuestos aplicados a estas figuras se orientarán a iniciativas que faciliten directamente el alojamiento sin fomentar el crecimiento de precios y garantizando en todo momento el fin social de los fondos.
- Desarrollo de un marco normativo que defina en qué casos se considerará que una vivienda está vacía y creación de un registro de viviendas vacías en cada municipio.
- Establecimiento de gravámenes fiscales significativos para las viviendas vacías. Habrán de ser progresivos en función del número de viviendas atesoradas por cada propietario y tiempo de desocupación de los inmuebles.
- Reforma de la Ley Hipotecaria que limite en las nuevas hipotecas tanto el porcentaje máximo del endeudamiento: 25% del salario, como el número máximo de años de amortización de la deuda: 20 años.
- Ampliación de la información previa que las entidades financieras deben suministrar a la firma de una hipoteca. Al menos, ha de existir la obligación de mostrar al cliente la posible evolución de las cuotas mensuales según diferentes tipos de interés, el montante total que corresponderá a intereses al final del préstamo y series históricas de los tipos de interés.
- Incremento significativo de la asignación de recursos en la Agencia Tributaria destinados a combatir el fraude fiscal que incide en el sector inmobiliario.
- Eliminación de ayudas directas a propietarios y promotores. Uso de los fondos en otras iniciativas que faciliten el acceso a la vivienda y que garanticen su disfrute por parte de los colectivos sociales más necesitados.



- Creación de una oficina pública de tasación de vivienda que asegure tasaciones imparciales y ajustadas a la realidad catastral y del mercado.
- Obligatoriedad de incluir en las tasaciones la información de qué parte de la tasación hace referencia al suelo y qué parte a la vivienda.
- Todas las viviendas en régimen de vivienda libre que reciban algún tipo de subvención pública deberán estar sujetas a algún límite en las plusvalías o beneficios que se generen por su venta o alquiler.
- Reforma de la legislación de las cuentas ahorro-vivienda de forma que lo ahorrado pueda destinarse al alquiler.
- Inclusión del coste de la vivienda también en régimen de compra en el Índice de Precios de Consumo, de manera que se tenga una medida real de la inflación soportada por la ciudadanía también por el coste de la vivienda en propiedad.

2.- VIVIENDA PROTEGIDA Y FOMENTO DEL ALQUILER

- Primacía de la vivienda protegida en régimen de alquiler. Al menos un 80% de la nueva vivienda protegida ha de ser en régimen de alquiler vitalicio con revisiones quinquenales de la situación familiar y con el objetivo de alcanzar en dos legislaturas, un parque protegido de viviendas en alquiler económico del orden del 10% del parque total de viviendas.
- Creación de un registro único de demandantes de vivienda protegida en cada municipio por el que se adjudique el conjunto de vivienda protegida de promoción pública y privada.
- Prohibición del sorteo como método de adjudicación y diseño de baremos equitativos que den prioridad progresiva a los más necesitados. Medidas paliativas especiales destinadas a los colectivos con más urgencia social.
- Congelación de los módulos de referencia en la vivienda de protección oficial y prohibición de las tipologías de viviendas protegidas para rentas altas. El precio del módulo de las viviendas de protección pública ha de estar directamente relacionado con los costes de construcción. A estos costes se les añadirá un margen empresarial tasado razonable en el caso de la promoción privada de vivienda protegida.
- Las viviendas con algún tipo de protección pública nunca dejarán de serlo. Las administraciones públicas estarán obligadas a ejercer el derecho de tanteo y retracto para las viviendas de protección oficial no sujetas a estas nuevas leyes.
- Desarrollo de planes de la administración para ejercitar actuaciones alternativas (compra de inmuebles, rehabilitación con fines sociales, etc.) para poner vivienda protegida en el mercado sin tener que pasar necesariamente por la nueva construcción.



3.- GESTIÓN DEL SUELO Y PLANIFICACIÓN URBANA

- Los patrimonios públicos de suelo no se podrán monetarizar nunca por parte de las administraciones públicas. En especial se han de prohibir taxativamente todas aquellas figuras legales -como el convenio urbanístico- con las que las administraciones públicas puedan utilizar la planificación urbanística como vía significativa de obtención de ingresos o de generación de servicios a la colectividad.
- Al menos el 50% de los nuevos desarrollos urbanísticos han de destinarse a vivienda protegida.
- El porcentaje de las reservas de terrenos de vivienda de protección oficial en los nuevos desarrollos deberá hacerse en función de los registros de demandantes, sin límite superior y discriminando positivamente a los demandantes de primera vivienda.
- Se han de condicionar las licencias de construcción de vivienda libre al estado de los desarrollos de vivienda protegida.
- Se han de impedir desarrollos urbanísticos nuevos en los municipios en los que el porcentaje de vivienda vacía y desocupada sea significativo.
- Se han de regular detalladamente los casos e impedir los usos no sociales de los porcentajes de suelo de cesión.
- Eliminación de la subasta como método de valoración y asignación de suelo público y de cualquier método que ayude al incremento artificial de los precios del suelo.
- Creación de órganos de participación ciudadana con influencia directa en la gestión del suelo. Ampliación de los mecanismos de información pública para los nuevos desarrollos urbanísticos.
- Modificación de las leyes del suelo autonómicas para eliminar los resquicios legales por los cuales un ayuntamiento puede cambiar el uso de un suelo protegido por su valor medioambiental, a suelo que se convierta finalmente en urbanizable.
- Ampliación de los supuestos en los que se puede pedir ante un órgano judicial la paralización de una urbanización basándose en perjuicios medioambientales.

4.- INFORMACIÓN ESTADÍSTICA Y PROTECCIÓN DEL CONSUMIDOR

- Potenciación del crecimiento y difusión de la oficina de estadística de vivienda de ámbito nacional y establecimiento de mecanismos para garantizar su independencia. Esta oficina debe arrojar información exacta sobre la situación del mercado inmobiliario y el desarrollo de las políticas de vivienda a tres niveles: estatal, autonómico y local. Las series de datos han de extraerse de fuentes fidedignas (catastro, registro de la propiedad, etc.) y nunca de entidades privadas con posibles intereses en el sector.



- Creación de un estudio integral de necesidad sobre demandantes de vivienda de protección oficial y de vivienda libre, sesgado por demanda de vivienda habitual, segundas y terceras residencias, población y otras categorías que muestren el grado de necesidad de los colectivos demandantes a lo largo del territorio nacional.
- Apertura de oficinas de inspección inmobiliaria en las principales ciudades, que se encarguen de controlar el fraude y velar por la calidad y seguridad del mercado inmobiliario en su conjunto (vivienda protegida especialmente, alquiler y compraventa de vivienda libre). Estas oficinas también deberán servir como canal de denuncia e información de los derechos del consumidor relativos a lo inmobiliario.
- Creación de un fondo de compensación para afectados por irregularidades y fraudes relacionados con el urbanismo.
- Creación de mecanismos para la definición inequívoca de la infravivienda, su catálogo y planes de erradicación.

5.- REFORMAS LEGISLATIVAS, JURÍDICAS Y DE NIVEL COMPETENCIAL

- Reforma de la Ley de Financiación de partidos políticos que asegure la absoluta transparencia y la desvinculación total con el sector inmobiliario.
- Nueva ley de Haciendas locales que impida a las administraciones públicas financiarse a través de los patrimonios públicos de suelo o convenios urbanísticos y que por lo tanto, articule medios de financiación alternativos.
- Redefinición de las competencias del estado y las autonomías, de forma que se garantice la igualdad en el derecho a la vivienda de todos los ciudadanos y de forma que las competencias en supervisión pública del mercado inmobiliario, políticas de vivienda y políticas fiscales estén perfectamente delimitadas y coordinadas.
- Ampliación de medios y personal de la Fiscalía anticorrupción y de la Fiscalía de delitos urbanísticos, donde se crearán sedes autonómicas y provinciales.
- Establecimiento de un programa de sanciones ejemplares para los cargos públicos cuyas decisiones incumplan las leyes relacionadas con la vivienda y el urbanismo.
- Creación de un órgano de supervisión de cuentas públicas (cámara o tribunal de cuentas) en las CCAA que no lo tengan. Este órgano tendrá secciones destinadas a la supervisión de cuentas municipales, con inspecciones en diferentes ayuntamientos de la Comunidad Autónoma. Tanto la fiscalía anticorrupción como los tribunales de cuentas deberán ser objeto de una revisión permanente de su funcionamiento y de la elección de sus miembros para garantizar el cumplimiento de sus objetivos y su independencia.

Plataforma por una Vivienda Digna
Comité Interterritorial
<http://www.viviendadigna.org>
info[arroba]viviendadigna.org