



II Jornada del Observatorio de la Vivienda

Por una nueva regulación del mercado del suelo

MÁS de 200 representantes del empresariado español y de las distintas Administraciones Públicas asistieron a la II Jornada del Observatorio de la Vivienda, celebrada a finales de noviembre en Barcelona. Los participantes de este foro, creado por el Notariado y el despacho Garrigues, reclaman de las autoridades competentes una nueva regulación del mercado del suelo, para reducir su alto coste y su incidencia en el precio final de la vivienda.

J. M. C.

BAJO el título “El mercado del suelo como condicionante del mercado de la vivienda” se celebró esta segunda sesión de la plataforma de debate y denuncia sobre el sector inmobiliario. El acto fue inaugurado por José Félix Belloch, decano del Colegio Notarial de Catalunya quien abrió el debate proponiendo la siguiente cuestión: “¿Es el precio del suelo lo que encarece la vivienda?, o bien, ¿son los precios que están dispuestos a pagar los comprado-

res lo que encarece el precio del suelo?”

Para Julio Rodríguez, ex presidente del Banco Hipotecario de España y vocal del Consejo Superior de Estadística la respuesta es clara: el precio del suelo cada vez repercute más en el precio final de la vivienda. “La evolución anual del precio por metro cuadrado del suelo y de la vivienda revela que el coste del suelo fluctúa más al alza que el de la vivienda. Entre 1997 y 2003 el aumento total acumulado de los precios de las viviendas fue del 95,6% (una media anual del

11,8%) mientras que el aumento acumulado del coste del metro cuadrado de suelo en dicho periodo fue del 109,1% (una media anual del 13,1%)”. La participación del coste del suelo supera, como en el caso de la Comunidad de Madrid, el 50% del precio de venta final”, argumentó Rodríguez.

El arquitecto y profesor de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Dortmund, Enrique Bardají, señaló como una de las principales causas del incremento del precio del suelo su poco aprovechamiento: “la práctica de la ordenación urbanística genera

Los miembros del Observatorio denunciaron la rigidez del marco regulador estatal, autonómico y local en materia de planeamiento urbanístico



En los últimos cinco años el precio del suelo ha crecido un 14,5 por ciento más que el de la vivienda.



Próxima jornada del Observatorio de la Vivienda

EL jueves 27 de enero tendrá lugar la III Jornada del Observatorio de la Vivienda. El Colegio de Abogados de Valencia acogerá esta sesión que tendrá como título “El Mercado de la Vivienda y el equilibrio entre la Política Social y el Crecimiento Económico”. En esta ocasión se abordarán los efectos sobre los sectores económicos y sociales de las distintas políticas de vivienda, es decir, el equilibrio entre vivienda libre y V.P.O.; entre vivienda en propiedad y en alquiler libre o social; la aportación de las viviendas en régimen de cooperativa; la adopción de medidas sobre vivienda desocupada; así como la incidencia sobre el mercado laboral de la potenciación de unas u otras modalidades (movilidad geográfica y vivienda). Más información en www.notariado.org

densidades residenciales que provocan despilfarro de suelo e insostenibilidad ambiental. Se ha consolidado la práctica urbanística de manejar en los nuevos desarrollos urbanos aprovechamientos de suelo que fluctúan entre el 0,3 y el 0,45 m² construidos por cada m² de suelo”.

RIGIDEZ NORMATIVA

La rigidez del marco regulador estatal, autonómico y local a la hora de realizar el planeamiento urbanístico fue otra de las carencias puesta de manifiesto por los expertos. En este sentido, se pronunció Martín Bassols, Catedrático de derecho administrativo y presidente de la Asociación Española de Derecho Urbanístico quien apuntó que “las modificaciones introducidas en la década de los noventa en los instrumentos y documentos urbanísticos heredados de etapas anteriores son insuficientes para afrontar los nuevos retos sociales y económicos, así como los nuevos modelos de desarrollo urbano. Es necesario alterar y flexibilizar el instrumental del planeamiento urbanístico y, en especial, su régimen jurídico, material y procedimental”.

«La participación del coste del suelo supera en ocasiones, como en el caso de la Comunidad de Madrid, el 50 por ciento del precio de venta final»



JULIO RODRÍGUEZ, ex presidente del Banco Hipotecario de España.

«La administración debe instar al mundo jurídico y técnico a afrontar el debate sobre la vivienda desde una perspectiva objetiva y desideologizada»



SALVADOR MILÁ, conseller de Medio Ambiente y Vivienda de la Generalitat de Catalunya.

«La práctica de la ordenación urbanística genera densidades residenciales que provocan despilfarro de suelo»



ENRIQUE BARDAJÍ, profesor de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Dortmund.



De izquierda a derecha, Antonio Garrigues, presidente del Observatorio de la Vivienda; Salvador Milá, conseller de Medio Ambiente y Vivienda de la Generalitat de Catalunya, y José Félix Belloch, decano del Colegio Notarial de Cataluña, en la II Jornada de este foro, celebrada en Barcelona.

Diversos representantes institucionales de Cataluña expusieron las iniciativas que, en materia de urbanismo, debe abordar la administración. Carme Trillo, directora general de vivienda de la Generalitat, propuso como línea maestra de actuación una adecuada política de concesión de viviendas protegidas y adelantó dos medidas concretas que entrarán en vigor en las próximas fechas en su Comunidad: “el nuevo decreto de desarrollo del Plan de derecho a la vivienda obligará a que la calificación de VPO dure 90 años en lugar de los 20 actuales; así se evitará su incorporación al mercado libre y que sus propietarios se beneficien de grandes revalorizaciones. Asimismo, los receptores de VPO no podrán vender sus viviendas libremente, sino que la Administración tendrá un derecho de tanteo por ley”.

Por su parte, Salvador Milá, conseller de Medio Ambiente y Vivienda de la Generalitat de Catalunya, destacó que el proyecto del Gobierno catalán para atenuar los precios de las viviendas pasa por “no intervenir directamente en el mercado inmobiliario del suelo libre, sino por impulsar un mercado secundario de vivienda protegida lo suficientemente amplio para facilitar este derecho constitucional a aquellos sectores con los niveles de renta más bajos”.

Por último, el notario Javier Micó, presidente de la Comisión de Urbanismo del Colegio Notarial de Catalunya, resaltó la labor de este profesional a la hora de garantizar la seguridad jurídica en la compraventa de la vivienda y propuso, con el fin de incrementar las garantías del adquirente

de vivienda, una nueva redacción de las escrituras públicas haciendo especial hincapié en la descripción de las fincas. Entre las medidas concretas destacó que en las escrituras debe “unificarse de los criterios sobre los cómputos de superficie, obligando a que no se confundan las superficies perimetrales, con las construidas, útiles, etc.; así como la incorporación de planos en todas las escrituras, en especial en las de obra nueva. Asimismo, resaltó la necesidad de que los notarios dispongan en todo momento prácticamente en tiempo real y en línea de la información registral, municipal, catastral y autonómica.

EL SECTOR INMOBILIARIO, OPTIMISTA

El foro reunió a diversas personalidades del sector de la construcción inmobiliaria, quienes aportaron su punto de vista sobre el mercado del suelo. El consejero delegado de Inmobiliaria Colonial, Juan José Brugera, manifestó que los precios de la vivienda tenderán a estabilizarse a corto plazo. “Deberían hacerlo, porque una parte de la demanda ya está abastecida, no hay amenaza de subida de tipos de interés y el empleo sigue creciendo”, destacó Brugera”.

El director general de Sacresa, Mario Sanz, manifestó que el suelo condiciona en exceso la labor de las inmobiliarias: “hemos de predecir a qué precio vendemos en el futuro las viviendas y no sabemos si habrá una demanda para ellas. Otra inseguridad viene marcada por este larguísimo sistema de planeamiento que supone que la puesta en marcha de proyectos se pueda diferir hasta tres años”. ■



«Para garantizar la seguridad jurídica en la compraventa de la vivienda es necesario que los notarios dispongamos 'on line' y en tiempo real de la información registral, municipal, catastral y autonómica»



JAVIER MICÓ, notario y presidente de la Comisión de Urbanismo del Colegio Notarial de Catalunya.

«Los precios tenderán a estabilizarse a corto plazo: parte de la demanda ya está abastecida, no hay amenaza de subida de tipos de interés y el empleo sigue creciendo»



JUAN JOSÉ BRUGERA, consejero delegado de Inmobiliaria Colonial.



Mariano Gimeno La escasez de suelo



UNA de las cuestiones que se plantean cuando tratamos del coste de adquisición de una vivienda, es el de la repercusión del precio del suelo en el precio final de aquella.

Recientes estudios han calculado que el precio del suelo representa, en la actualidad, el 60 por ciento del coste total de la promoción de una vivienda.

Dejando al margen el estudio de las causas que han provocado esta situación, siendo la principal la de la escasez de suelo urbanizable y las complejidades administrativas para su desarrollo, lo cierto es que ello nos lleva a analizar el fenómeno de la arquitectura vertical.

Es en la Roma clásica donde aparecen las primeras casas edificadas verticalmente, unas sobre otras, pero no es hasta la segunda mitad del siglo XIX cuando aparecen los primeros rascacielos, en las ciudades de Chicago y Nueva York, pues es en éstas donde se comienza a sentir la necesidad de optimizar al máximo el precio del suelo, disparado fundamentalmente a causa de las aglomeraciones provocadas en estas ciudades, como consecuencia de la fuerte inmigración procedente de Europa, unida a las pocas expectativas de la economía rural. Ello, conjuntamente con la aparición del acero como elemento constructivo, permitió desarrollar las nuevas edificaciones en altura.

Desde ese momento, arquitectos, urbanistas, economistas y administración, a la que se han sumado recientemente psicólogos y psiquiatras, han analizado las ventajas y los inconvenientes de los dos modelos básicos de las ciudades: el extensivo de construcción horizontal, y el intensivo de la edificación vertical.

Es también en Estados Unidos donde se inicia el desarrollo de las urbanizaciones creadas en los cinturones de las metrópolis, donde el precio del suelo

es más asequible, basadas en una expansión ilimitada del área suburbana, ligada al desarrollo de la automoción y la popularización del vehículo particular, que permite los rápidos desplazamientos.

Uno y otro modelo tienen sus ventajas e inconvenientes, entre los que está, desde luego, el de la repercusión del coste del suelo. Eloy Celaya, uno de los creadores de la “Torre Biónica” española, nos recuerda el ahorro de consumo energético que representan las ciudades verticales, frente a las grandes urbes de desarrollo horizontal, como Los Ángeles o México D.F., así como el ahorro de tiempo, también computable en términos económicos, derivado de los incesantes desplazamientos y congestión de tráfico. Frente a ello, la ciudad horizontal representa la cara más humana y solidaria de la convivencia ciudadana, al facilitar las relaciones de vecindad.

Han intentado conciliar ambos aspectos los nuevos proyectos de edificios biónicos, grandes rascacielos que, a diferencia de las torres monofuncionales, estarán dotados de todos los servicios y usos, viviendas, zonas deportivas, locales comerciales, oficinas, hoteles e, incluso, en las cubiertas y azoteas, los correspondientes jardines comunitarios. El arquitecto japonés Kisho Kurokawa es un gran defensor de estos proyectos, a los que añade las múltiples conexiones entre varias edificaciones de esta clase, mediante un sistema de puentes a distintas alturas.

Hay propuestas como la de la “Ciudad Vertical” de Hong Kong, con forma de cohete y una altura de 1,2 kilómetros, donde podrían vivir cómodamente 200.000 personas, y que dispondrían en ella de todos los servicios.

No obstante, las trágicas consecuencias del atentado contra las Torres Gemelas de Nueva York y las sospechas sobre acciones terroristas contra edificaciones similares, han puesto en tela de juicio estos proyectos. Sin embargo, agen-

tes que intervienen en los procesos urbanísticos deben seguir buscando fórmulas que permitan compaginar las necesidades de los ciudadanos con la limitación espacial de las grandes ciudades.

Mariano Gimeno es notario.

[..]
Los agentes que intervienen en los procesos urbanísticos deben seguir buscando fórmulas que permitan compaginar las necesidades de los ciudadanos con la limitación espacial de las grandes ciudades
[..]