

INCIDENCIA DE LA NUEVA LEY DEL SUELO EN EL PRECIO DE LA VIVIENDA

Artículo publicado en diario EXPANSIÓN el día 1 de noviembre de 2.007

El precio de la vivienda ha subido el 5.3 % en tasa interanual y en 13 Comunidades Autónomas ha descendido, según los datos que ha hecho públicos el Ministerio de la Vivienda. Estos datos ponen de manifiesto la desaceleración de los precios, siendo varios los factores que están influyendo a ello. Quizás el principal es el aumento de los tipos de interés que da lugar a que la cuota mensual se eleve afectando negativamente a la capacidad de endeudamiento de los compradores, impidiéndoles pagar los precios a los que hasta ahora se venían ofertando los pisos. Además, ante la posibilidad de que el Banco Central Europeo siga subiendo los tipos de interés con el consiguiente alza del euríbor, tipo el que están referenciadas la mayoría de los préstamos hipotecarios, ha dado lugar a la contracción de la demanda en espera de que, ante tal expectativa, el precio de la vivienda descienda a niveles más asequibles, lo que provoca que en determinados casos los vendedores, ante la urgencia de vender el inmueble, lo rebajen hasta encontrar un comprador.

Otras de las causas que indudablemente están contribuyendo a la rebaja de los precios de la vivienda junto con las anteriormente expuestas, es el elevado número de viviendas que se han venido construyendo en los últimos años y que han sobrepasado a las que en los mismos períodos se han construido en Alemania y Francia juntas. En el informe del Ministerio de la Vivienda se indica que en los últimos 12 meses se han iniciado la construcción de 630.445 nuevas casas, lo que supone una disminución de un 5 % con respecto al año anterior, datos que ponen en evidencia un ritmo de construcción elevado que ha permitido aumentar considerablemente el parque de viviendas que teníamos hace diez años en España. La más elemental interpretación de la ley de la oferta y la demanda nos hace concluir que a mayor número de viviendas en el mercado el precio de las mismas será menor, por lo que dicho así, es favorable para el ciudadano que exista una amplia oferta de viviendas. No cabe la menor duda que según qué ideología política se puede estar o no conforme con dicha interpretación, pero la contundencia de los hechos nos indica que en estos momentos existe un importante número de viviendas nuevas que no encuentran comprador, lo que está contribuyendo –además de la subida de tipos- a un descenso de los precios. La desmesurada oferta de viviendas construidas desde el año 2.002 hasta el 2.006 ha sido absorbida sin problemas por la demanda, lo que explica un aumento

desorbitado de los precios y significa, por tanto, que existía una demanda insatisfecha. Sin embargo, en estos momentos parece ser que la demanda ha caído bruscamente: ¿por qué?. Si la causa está en que ya se han cubierto la necesidad de vivienda en España el problema no sería grave sino realmente beneficioso para la estabilización de los precios. Sin embargo, si la causa principal del estancamiento de las ventas es la subida del precio del dinero y, correlativamente, la expectativa en los compradores de una bajada del de la vivienda, nos encontraríamos con que durante el tiempo que dure la situación, habrá una demanda oculta, cada vez mayor, que aflorará en el momento en el que se prevea que los tipos de interés no seguirán subiendo. Esto último es lo que con mayor seguridad va a suceder y si a ello le añadimos el hecho de que España es el país de la Unión Europea que tiene la mayor tasa de inmigración, el 10 %, y que para el año 2.025 se prevé el asentamiento de 8 millones de nuevos residentes, debemos concluir que a medio-largo plazo la demanda de vivienda seguirá siendo consistente.

En la situación descrita nace la actual Ley 8/2.007, del Suelo, vigente desde el pasado 1 de julio y que con una marcada voluntad rupturista deroga la anterior de 1.998. La ley recién estrenada pretende parar la expansión de la ciudad para fomentar la rehabilitación y el uso de la ciudad ya hecha. Para ello establece un nuevo estatuto de la propiedad del suelo creando dos situaciones básicas en el que puede encontrarse: el suelo rural y el suelo urbanizado. La Ley del Suelo de 1.998 clasificaba el suelo en urbano, urbanizable y no urbanizable. El urbano, simplifícadamente, era la ciudad consolidada mientras que el no urbanizable era el suelo que se hacía merecedor de algún tipo de protección medioambiental, paisajística, etc., y que requería de una declaración expresa. El resto del suelo era urbanizable, por lo que podía ser sometido a un desarrollo urbanístico a través de distintos procedimientos más o menos complejos. Ahora, en la Ley vigente, ha desaparecido esta clase de suelo y el rural es el que tiene el protagonismo. Considera que el suelo es un recurso natural, escaso y no renovable y que debe realizarse una utilización responsable del mismo para atender las necesidades económicas y sociales, respondiendo a un desarrollo sostenible, y propone un modelo de ciudad compacta por el contrario a la urbanización dispersa. Para alcanzar este objetivo, establece las dos situaciones de suelo siendo rural *aquél que esté protegido, el que los instrumentos de ordenación permitan su paso a suelo urbanizado y todo aquel que no reúna los anteriores requisitos. El urbanizado será la ciudad.

La diferencia fundamental entre ambas leyes es que, mientras que en la de 1.998 la existencia de suelo urbanizable no dependía de la voluntad política de turno -ya que era todo aquel que no estaba protegido o que

no era urbano- ahora, en la vigente, todo el que no esté urbanizado será rural y para que se pueda urbanizar será preciso que así lo establezcan los instrumentos de ordenación quedando sujeto, por tanto, a la voluntad de cada ayuntamiento la posibilidad o no de transformar suelo rural en urbanizado, decisión que será discrecional ya que no se establecen criterios objetivos para ello. Teóricamente el sistema no tiene por qué ser perjudicial para el comprador final de la vivienda, pero si nos atenemos a los casos de corrupción urbanística que están aflorando en los dos últimos años mucho nos tememos que el precio de la vivienda se verá incrementado, bien porque el coste de producción del suelo apto para ser urbanizado va a ser mayor a consecuencia de mayores imposiciones de los ayuntamientos -legales o no-, bien porque terminará escaseando en aquellos municipios en los que no se haya tenido la previsión suficiente para establecer suelo para ser urbanizado.

Los efectos de las leyes del suelo no se ven de forma inmediata y es ahora, posiblemente, cuando estemos viendo los de la Ley de 1.998, que pretendió que pudiera construirse en la mayor superficie posible para que existiera una mayor oferta, efecto que ha conseguido, y, como la totalidad de las Leyes urbanísticas autonómicas están adaptadas a las misma, el efecto de la nueva Ley se empezará a notar por el adquirente final de la vivienda dentro de unos 10 años, apostando que consistirá en escasez de vivienda justo en el momento en el que será más necesaria a causa del crecimiento de la población y de la economía, con su consiguiente encarecimiento, perjudicando - ¿quién sabe?- al crecimiento económico.

Pedro Pablo Fernández Grau
ABOGADO