



Plaza de Santa Ana y vista parcial de la ciudad de Las Palmas de Gran Canaria

Suelo y vivienda

Intervención administrativa en el mercado inmobiliario

Carmelo Padrón
Jorge Cabrera
Salvador González

Suelo, población y biodiversidad en Canarias.

Las políticas de suelo y vivienda en Canarias no pueden diseñarse al margen del marco del sistema de planeamiento, ya sea de ordenación de los recursos naturales, territorial o urbanístico, si se tiene en cuenta que Canarias es un archipiélago de origen volcánico que alberga grandes valores naturales. La rica biodiversidad canaria y la fragilidad de los ecosistemas y hábitats insulares, por un lado, el elevado número de la población, residente o visitante, y la intensidad de las actividades humanas con alto impacto ambiental negativo, por otro, exigen que las políticas de suelo y vivienda deban proponerse no desde el mero estudio sectorial, sino desde una visión integradora de todos los intereses en presencia con la ponderación relativa correspondiente. Hacer compatible el desarrollo económico y social con la preservación de la biodiversidad canaria sigue siendo la asignatura pendiente, a la vista de los impactos que se han producido; especialmente, en los últimos 50 años. Las actividades humanas durante ese periodo han provocado una radical transformación de gran parte del territorio que ha aportado una mayor fragilidad a los ecosistemas.

Dentro de un proceso generalizado en Canarias de distanciamiento de los principios del desarrollo sostenible, los impactos negativos más agresivos tienen su origen en la ocupación del territorio, tanto por procesos reglados de urbanización y edificación como por la intensidad de las acciones ilegales en los usos del suelo. Es evidente que ésta no es precisamente la senda que conduce a la sostenibilidad ambiental y, por ende, a la sostenibilidad social y económica de Canarias.

De acuerdo con los datos aportados por el ISTAC, las islas y los islotes de Canarias apenas cuentan con una superficie de 7.492,36 km².

Sin duda, a efectos de afrontar la relación suelo, vivienda y sostenibilidad, se ha de tener en cuenta la población de la Comunidad Autónoma y de cada una de sus islas, así como la posible evolución en los próximos años. Como es sabido, Canarias ha visto que su población ha crecido de forma espectacular al duplicar prácticamente su población en los últimos 20 años hasta alcanzar actualmente casi los 2.000.000 de habitantes.

De acuerdo al avance de la revisión del padrón municipal a 1 de enero de 2006, la población de Canarias ascendía a 1.984.672 habitantes.

Si tenemos en cuenta el citado avance de la revisión del padrón municipal a 1 de enero de 2006, casi una cuarta parte de la población canaria no ha nacido en Canarias. Obviamente, hay una parte importante de los nacidos en Canarias cuyos padres no han nacido en Canarias.

En síntesis, el suelo es un recurso no renovable que en Canarias es extremadamente escaso, si se tiene en cuenta la biodiversidad que alberga y la intensidad de las actividades humanas a las que el mismo se ve sometido. Con carácter general, los precios de mercado influyen de forma determinante en el comportamiento de las personas y de las empresas. Pues bien, en Canarias no se está computando en los precios de mercado de los bienes y servicios los costes ambientales, lo que se traduce en que la producción y consumo de los mismos no se ajusten a las exigencias del desarrollo sostenible.

Es una evidencia, que debe ser referente en la acción de los poderes públicos y los particulares, el hecho de que Canarias tiene una superficie muy reducida, si se toma en consideración la biodiversidad que alberga, la carga de población y de turismo que soporta y los modos en que las actividades humanas se desarrollan en esa superficie reducida.

SUPERFICIES DE LAS ISLAS E ISLOTES DE LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS

Isla	Superficie	% del total
Tenerife	2.034,38 km²	27,15%
Fuerteventura	1.659,74 km²	22,15%
Gran Canaria	1.560,10 km²	20,82%
Lanzarote	845,94 km²	11,29%
La Palma	708,32 km²	9,45%
La Gomera	369,76 km²	4,94%
El Hierro	268,71 km²	3,59%
TOTAL	7.446,95 km²	99,39%

Archipiélago Chinijo e Isla de Lobos		
La Graciosa	29,05 km²	
Alegranza	10,3 km²	
Montaña Clara	1,48 km²	
Isla de Lobos	4,58 km²	
Roque del Este	64.500 m²	
Roque del Oeste	15.800 m²	
Roque del Salmor	33.400 m²	
TOTAL	45.41 km²	0,61%

TOTAL CANARIAS	7.492,36 km²	100%
-----------------------	---------------------	-------------

POBLACIÓN EN CANARIAS SEGÚN AVANCE DEL PADRÓN DE CANARIAS A 1-ENERO-2006 (INE)

Por sexo	
Total	1.984.672
Hombres	995.446
Mujeres	989.206

Por nacionalidad	
España	1.758.980
Resto de Europa	119.073
Extranjero	225.692

Por lugar de nacimiento	
Canarias	1.520.521
Resto de España	177.433
Resto de Europa	286.718

Casi una cuarta parte de la población canaria no ha nacido en Canarias.

Según el INE, en el año 2003 existían 14.407.000 hogares en España, un 25% más que en el año 1991.

El denominado efecto riqueza asociado al boom inmobiliario puede verse afectado por el pertinaz crecimiento de los tipos de interés y el proceso desacelerador de los precios de las viviendas. En definitiva, la percepción de un ciclo menos expansivo genera inquietud en todos los que de una forma u otra anudaron sus expectativas a la estabilidad del boom del ladrillo.

POBLACIÓN EN CANARIAS SEGÚN LA REVISIÓN DEL PADRÓN MUNICIPAL A 1 ENERO 2005 (INE)

Isla	Total	Hombres	Mujeres	% sobre total	Variación 2005-2004	% variación 2005-2004
Tenerife	838.877	417.321	421.556	42,6%	26.038	3,2%
Gran Canaria	802.247	401.168	401.079	40,8%	11.887	1,5%
Lanzarote	123.039	63.928	59.111	6,3%	6.257	5,4%
Fuerteventura	86.642	46.891	39.751	4,4%	6.656	8,3%
La Palma	85.252	42.553	42.699	4,3%	970	1,2%
La Gomera	21.746	11.069	10.677	1,1%	526	2,5%
El Hierro	10.477	5.300	5.177	0,5%	406	4,0%
TOTAL CANARIAS	1.968.280	988.230	980.050	100%	52.740	2,8%

El incremento del parque en 2005 fue de 586.874 viviendas.

Cada año se incorporan, en términos netos, más de 500.000 viviendas al parque de viviendas de España y más de 25.000, al parque de viviendas de Canarias.

La influencia del precio de la vivienda en el precio del suelo. Sin duda, ha costado mucho que la doctrina científica asumiera que son los precios de venta de las viviendas los que arrastran los precios del suelo. Tímidamente empieza a aceptarse que en la actual configuración del mercado inmobiliario es el precio de la vivienda el que determina el precio del suelo y no al revés. Así, la primera conclusión del III del Congreso Nacional de Derecho Urbanístico, celebrado los días 25, 26 y 27 de mayo de 2005 en Pamplona, es literalmente la siguiente: “El precio del suelo no determina el precio final de la vivienda, sino que es el precio al que potencialmente puede adquirirse la vivienda, a la vista de

las condiciones de financiación y renta disponibles, el que determina la repercusión final del suelo en el precio de la vivienda”. Según los datos definitivos de los *Censos de Población y Vivienda 2001*, elaborados por el Instituto Nacional de Estadística (INE), en el año 2001, la población española ascendía a 40.847.371 personas y estaba estructurada en 14.187.169 hogares de modo que ocupaban 14.184.026 viviendas principales. Entonces, en el año 2001 el número de viviendas secundarias ascendía a 3.360.631 y el número de viviendas vacías era de 3.106.422 unidades. Asimismo, el precio medio de las viviendas de renta libre era de 1.046,91 €/m².

Viviendas principales		Viviendas no principales			Viviendas colectivas	Total viviendas
Convencionales	Alojamientos	Secundarias	Vacías	Otro tipo		
14.184.026	3143	3.360.631	3.106.422	292.332	11.446	20.958.000

Sin duda, la vivienda es la mayor inversión que afrontan la práctica totalidad de las familias españolas.

Las familias españolas han registrado una acumulación de riqueza atípica en los últimos años gracias a la expansión de los precios de los inmuebles.

CENSOS DE POBLACIÓN Y VIVIENDAS EN ESPAÑA 2001

Hogares españoles según el número de miembros											
Total	1	2	3	4	5	6	7	8	9	≥10	
14.187.169	2.876.572	3.582.177	3.004.375	3.048.274	1.099.963	366.248	120.310	47.874	19.871	21.505	

En el año 2005, la población española se situó en 42.935.001 habitantes y, según el Ministerio de la Vivienda, en ese año el parque ascendió a 23.209.842 viviendas, habiéndose incrementado en 586.874 viviendas, de las que 423.606 son viviendas principales y 163.268 son no principales. Del total de viviendas principales terminadas, el 14,5% fueron protegidas, frente al 12,1% del 2004, 10,78% del 2.003 y al 9,79% del 2002. Según esas mismas fuentes, al final del segundo trimestre de 2006, el precio medio de la vivienda libre en España se situó en 1.942,3 €/m² y el de la vivienda protegida en 995,6 €/m². A partir de los datos referenciados, se justifica el estudio de los epígrafes que siguen en aras de relacionar los precios del suelo con los precios de las viviendas.

Del dimensionado de los hogares.

Uno de los factores que están influyendo en el precio y número de viviendas que se construyen en España es el crecimiento del número de nuevos hogares. Sin embargo, el número de viviendas nuevas es superior al doble del número de nuevos hogares. Se parte de que hogar se define, a efectos censales, como un conjunto de personas (1 o varias) que residen habitualmente en la misma vivienda familiar, y familia, como grupo de personas (2 o más) que forman parte de un hogar y están vinculadas por

lazos de parentesco, ya sean de sangre o políticos, independientemente de su grado. Según datos del INE, entre 1991 y 2003, el número de hogares españoles aumentó un 20% frente a sólo un 5% de crecimiento poblacional. Según el INE, en el año 2003 existían 14.407.000 hogares en España, un 25% más que en el año 1991.

Del dimensionado de la oferta de viviendas.

El número de viviendas que se construyen anualmente en España es espectacularmente alto y, sin embargo, el resultado, en el mejor de los casos, es que el crecimiento de los precios de las mismas se modere. De acuerdo a las estadísticas publicadas por Ministerio de la Vivienda, la evolución del parque de viviendas en España y en Canarias en los últimos años es el siguiente:

Evolución del número de viviendas en Canarias				
2001	2002	2003	2004	2005
855.022	884.064	910.671	937.084	962.896

Evolución del número de viviendas en España				
2001	2002	2003	2004	2005
21.033.759	21.551.426	22.058.922	22.622.968	23.209.842

POBLACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL HOGAR EN EL PERÍODO 1991-2003

Año	Población	Miembros por hogar	Nº de hogares
1991	38.872.268	3.36	11.536.300
1992	39.137.979	3.31	11.706.900
1993	39.790.955	3.27	11.865.000
1994	40.229.598	3.23	12.008.100
1995	40.460.055	3.21	12.125.100
1996	39.669.394	3.19	12.274.100
1997	- - -	3.15	12.487.800
1998	39.852.651	3.11	12.709.000
1999	40.202.160	3.06	12.982.400
2000	40.499.791	3.01	13.291.900
2001	41.116.842	2.97	13.629.900
2002	41.837.894	2.93	14.006.900
2003	42.717.064	2.90	14.407.000

Por tanto, en España hay más de 23.000.000 de viviendas para casi 42.000.000 de habitantes, mientras que en Canarias hay cerca de 1.000.000 de viviendas para casi 2.000.000 de habitantes, lo que supone que en los 2 niveles territoriales señalados exista una vivienda por cada 2 habitantes.

El desglose del número de viviendas en función de su carácter principal o secundario es el siguiente:

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS 2001-2005

España			
Año	Totales	Principales	No principales
2001	21.033.759	14.184.026	6.849.733
2002	21.551.426	14.581.585	6.969.841
2003	22.058.922	15.000.923	7.057.999
2004	22.622.968	15.460.564	7.162.404
2005	23.209.842	15.884.170	7.325.672

Canarias			
Año	Totales	Principales	No principales
2001	855.022	552.351	302.671
2002	884.064	572.788	311.276
2003	910.671	604.272	306.399
2004	937.084	623.604	313.480
2005	962.896	638.518	324.378

En 2005, el parque de viviendas ascendía a 23.209.842 viviendas, de las que se estiman como principales 15.884.170 y como no principales 7.325.672. El incremento del parque durante ese año fue de 586.874 viviendas, de las que 423.606 son viviendas principales (el 72,18%) y 163.268 fueron viviendas no principales (el 27,82%). Los números 50, 51 y 52 (de abril a diciembre de 2005) de Coyuntura Económica de Canarias, que edita la Consejería de Hacienda del Gobierno de Canarias, aportan en su anexo estadístico la siguiente evolución del número de viviendas iniciadas en los últimos años.

Cada año se incorporan, en términos netos, más de 500.000 viviendas al parque de viviendas de España y más de 25.000 viviendas al parque de viviendas de Canarias, lo que representa que el 5% de las nuevas viviendas en España se construyen en Canarias, cuya población representa también casi el 5% de la población total española.

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS INICIADAS

Año	Total	Libres	Protegidas
1998	28.499	27.244	1.255
1999	28.160	27.170	990
2000	27.781	26.713	1.068
2001	26.711	25.798	913
2002	25.514	25.398	116
2003	30.053	27.581	2.472
2004	29.802	27.836	1.966
2005	22.824	22.526	298

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS TERMINADAS

Año	Total	Libres	Protegidas
1993	6.265	5.043	1.222
1994	6.305	5.025	1.280
1995	7.123	5.724	1.399
1996	10.905	8.285	2.620
1997	13.995	9.600	4.395
1998	15.827	11.796	4.031
1999	18.953	18.615	338
2000	24.339	22.883	1.456
2001	27.424	25.521	1.903
2002	28.560	28.194	366
2003	26.077	24.852	1.225
2004	25.823	24.835	988
2005	25.036	23.213	1.823

Mediante Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, se aprobó el Plan Estatal 2005-2008 para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda. En el preámbulo del referido Real Decreto se hace eco de la evolución de la oferta de viviendas en los términos siguientes: "el incremento de la oferta no se ha visto acompañado de una mejora de las condiciones de acceso de los ciudadanos a la vivienda. Antes bien, el incremento de los precios ha generado tal desfase entre los precios de la vivienda y los salarios que el acceso a una vivienda digna y adecuada ha sido difícil y ha obligado a muchos ciudadanos a hacer un esfuerzo excesivo durante gran parte de su vida para acceder a una vivienda".

Según nota de prensa del Gobierno de España, de 21 de julio de 2006, el parque de viviendas en el año 2005 ascendía a 23.209.842 unidades, de las que se estiman como viviendas principales 15.884.170 y como viviendas no principales 7.325.672. Por el régimen de tenencia, respecto de las viviendas principales, en 2005 existían 12.992.650 viviendas en propiedad, 1.879.559 viviendas en alquiler, 398.107 en cesión y 613.854 en otras formas de tenencia. En el año 2005 el 11,83% de las viviendas principales estaban en alquiler. Según la referida nota de prensa, en el primer trimestre del año 2006 el número de transacciones inmobiliarias fue de 233.669 viviendas, de las que el 40,2% fueron de vivienda nueva (93.846 viviendas) y de segunda mano 139.809 viviendas, el 59,8%. El número de viviendas compradas por los residentes españoles fue de 200.428 viviendas (el 85,8%), mientras que los residentes extranjeros compraron 26.851 viviendas (el 11,5%), los no residentes, 4.491 (1,9%) y otros casos, 1.900 (0,8%). Debe destacarse que en ese año 2005 se incorporaron al mercado 586.874 nuevas viviendas, de las que 423.606 son viviendas principales y 163.268 son no principales.

Sin duda, el crecimiento del número de nuevos hogares, especialmente impulsado por la fuerte inmigración pero también por la reducción del número de miembros de esos hogares (el tamaño medio del hogar ha pasado de ser de 3,36 personas en el año 1991 a 2,9 personas en el año 2003), el incremento del número de trabajadores que encuentran trabajo, los bajos tipos de interés, etcétera han incidido en el mercado inmobiliario de modo que, según el informe semestral I/2006 de los Servicios de Estudios de la Caixa de Catalunya, con 764.000 nuevas viviendas en el año 2005 se habría alcanzado un nuevo récord en el número de viviendas iniciadas, con un aumento del 6,9%. Para el año 2007, según el referido informe se espera que se mantenga una elevada construcción de nuevas viviendas pero reduciendo su valor absoluto a 739.000, con una caída relativa de 3,3%.

Se destaca que el número de viviendas que anualmente se construyen en España es similar al total que se construyen en el conjunto de Reino Unido, Alemania y Francia, los grandes motores de la economía europea. Decíamos que uno de los factores que están influyendo en el precio y número de viviendas que se construyen en España es el crecimiento del número de nuevos hogares. Sin embargo, el dato más relevante es que el número de viviendas nuevas es superior al doble del número de nuevos hogares, lo que, sin duda, explica que el número total de viviendas que se inician cada año se justifica por otros factores.

Finalmente, un alto aumento de la oferta de viviendas, en tiempos en los que los tipos de interés están subiendo a un gran

El número de viviendas nuevas es superior al doble del número de nuevos hogares, por lo que el número total de viviendas que se inician cada año se justifica por otros factores.

Un alto aumento de la oferta de viviendas, cuando los tipos de interés están subiendo a un gran ritmo, puede propiciar un descenso de la demanda.

ritmo, puede propiciar un descenso de la demanda, lo que conduciría inexorablemente a una situación en la que no se podría absorber el exceso de viviendas puestas en el mercado, y que se traducirá, a medio plazo, en una disminución de la promoción residencial. Por otro lado, el horizonte de la aplicación íntegra de los documentos básicos del Código Técnico de la Edificación está acelerando, de forma artificiosa, el número de solicitudes de licencias de construcción, de modo que las viviendas a iniciar a partir del segundo semestre del año 2007 tenderán a disminuir de forma sensible.

De la riqueza inmobiliaria.

El inversor, en cualquier campo de inversión, busca seguridad, liquidez y rentabilidad. Los bienes inmuebles se han mostrado históricamente como soportes seguros para la colocación de capitales. En términos generales, tanto el suelo como la edificación experimentan una revalorización por encima de la inflación. El análisis de la inversión inmobiliaria depende de si se realiza como capital en existencia, para su posterior venta cuando las condiciones del mercado sean ventajosas, o bien como capital fijo, destinado a la producción de rentas.

Sin duda, la vivienda es la mayor inversión que afrontan la práctica totalidad de las familias españolas. De siempre se ha aceptado que la vivienda se configura, por excelencia, como la edificación que debe entenderse como *bien de uso*. Sin embargo, también durante los últimos años se ha extendido el concepto de vivienda como bien de inversión o, si se quiere, como *bien de cambio*.

A partir de la consideración de que la carga financiera es el importe de las cuotas de los préstamos que tienen pendientes las familias en relación a su renta disponible, el Banco de España viene elaborando la denominada Encuesta Financiera de las Familias (EFF) a efectos de conocer la distribución de los activos reales y financieros de los hogares, su endeudamiento y su relación con otras variables. Este tipo de encuestas se vienen llevando a cabo en otros países desde hace varios años. La EFF es un estudio estadístico que incorpora un sobremuestreo de los hogares con un mayor nivel de riqueza dado que, obviamente, hay muchos activos en poder de una pequeña fracción de la población y, por lo tanto, una muestra aleatoria estándar contendría insuficientes observaciones para muchos de los análisis relevantes. Como difícilmente podría ser de otra forma, el referente del trabajo de investigación es el Impuesto sobre el Patrimonio a partir de la colaboración del INE y la Agencia Tributaria.

En el informe I/2006 de los Servicios de Estudios de la Caixa de Catalunya, se sostiene que la riqueza de los hogares españoles aumentó un 85,5% entre 1998 y el 2003 debido a la revalorización del patrimonio inmobiliario en un 116% en ese mismo período. Textualmente se afirma en el informe que "las familias españolas han registrado una acumulación de riqueza atípica en los últimos años gracias a la expansión de los precios de los inmuebles", ello supone un aumento de la *riqueza* (patrimonio de las familias) más del doble del avance registrado por la *renta* familiar bruta disponible (ingresos anuales), por lo que la ratio de riqueza neta sobre renta se ha situado en el 9,3% en el período de referencia dado a conocer.

En este contexto conviene recordar la estructura de la riqueza de las familias españolas en términos netos. La riqueza bruta de las familias asciende actualmente a casi 6 billones y medio de euros desglosado en 5 billones en bienes inmuebles y apenas un billón y medio en activos financieros (depósitos, participaciones en fondos y sociedades de inversión, acciones y otras participaciones, seguros y otros activos). La deuda de las familias asciende a poco más de los setecientos mil millones de euros. La riqueza total inmobiliaria representa casi el 600% del PIB.

Del endeudamiento de los hogares.

En 1994 una familia media española necesitaba el 30% de sus ingresos para la adquisición de la vivienda. Actualmente, según informes del Banco de España, INE y Ministerio de Fomento, se precisa el 45% de los ingresos, aunque este porcentaje se dispara por encima del 50% en Baleares, País Vasco, Madrid, Cataluña y Canarias, quedando el resto en torno al 40%. Esta cuestión es más preocupante si se observa que en 1994 el interés hipotecario era muy superior al actual. La disminución del interés hipotecario ha sido minimizado por el espectacular incremento del precio en venta de la vivienda.

El informe *Situación Inmobiliaria* del Servicio de Estudios Económicos del BBVA, de julio de 2006, sostiene que "el ritmo de aumento de los precios de la vivienda y las subidas de los tipos de interés que se están produciendo en los mercados monetarios, están provocando un deterioro de los ratios de accesibilidad a la vivienda, el más intenso de los últimos 11 años. En este sentido, los datos de 2006 ponen de manifiesto que un hogar con ingresos medios necesitará el equivalente a los ingresos brutos de 5,6 años para la adquisición de una vivienda media frente a los 5,2 años necesarios en 2005". El cuadro indicadores de accesibilidad del referido informe tiene el contenido siguiente:

INDICADORES DE ACCESIBILIDAD

Año	Salarios	Ocupados por hogar	Renta familiar	Vivienda 90 m ²	Precio/salarios	Tipo interés préstamo	Plazo (años) préstamo	Cuota préstamo/renta familiar	Vivienda adquirible*	Indicador BBVA
Promedio 95-99	14.574,6	1,36	19.916	65.710€	3,30	7,7%	18	27,5%	86.493€	1,3
2000	15.776,4	1,51	23.835	79.220€	3,32	5,8%	22	21,4%	123.426€	1,6
2001	16.248,2	1,54	25.038	87.030€	3,48	5,8%	23	22,2%	130.467€	1,5
2002	16.855,4	1,58	26.548	100.719€	3,79	4,9%	23	21,9%	153.130€	1,5
2003	17.538,9	1,58	27.740	118.465€	4,27	3,7%	24	21,9%	180.374€	1,5
2004	18.076,2	1,59	28.801	139.136€	4,83	3,4%	24	23,6%	196.751€	1,4
2005	18.549,8	1,63	30.325	158.490€	5,23	3,4%	25	24,6%	214.851€	1,4
2006	19.043,3	1,64	31.268	175.080€	5,60	4,2%	27	28,0%	208.738€	1,2
2007	19.548,0	1,64	32.096	186.425€	5,81	4,9%	28	30,5%	203.433€	1,1

*Se estima la vivienda a la que se podría aspirar si se dedica un tercio de la renta salarial a pagar la cuota de un préstamo por el 80% del valor de la vivienda en las condiciones de mercado de cada momento Fuente: BBVA

Con frecuencia, tanto el Banco de España como la Comisión Europea dan voces de alarma sobre los niveles de endeudamiento de las familias españolas. Sin duda, el endeudamiento de las familias es un factor económico de especial relevancia dado que un endeudamiento excesivo aporta un mayor riesgo para la actividad económica al exponerse, en mayor medida, a un impacto inesperado como precios del petróleo, precio del dinero, etcétera.

Como es sabido, el mayor endeudamiento de las familias españolas se produce con la finalidad de invertir en el sector inmobiliario. Al inicio del *boom* expansivo en 1998, el endeudamiento de los hogares españoles se encontraba situado en el 75,2% de su renta disponible, con un nivel muy inferior al de Canadá (112,0%), Alemania (109,0%), Japón (132,6%), Reino Unido (107,5%) o EE.UU. (97,0%). A partir de ese momento, los españoles estamos cada vez más endeudados, sin que ello sea necesariamente un factor negativo. Nuestro nivel de endeudamiento ha alcanzado en el año 2005 la cifra de 120,4%. En el informe I/2006 de la Caixa de Catalunya se afirma que “el nivel de endeudamiento de los hogares españoles ha alcanzado valores del orden de países más endeudados y avanzados del mundo como Reino Unido y Estados Unidos de América del Norte. El incremento espectacular del crédito a los hogares puede alcanzar que en el año 2007 el endeudamiento de los hogares españoles pueda suponer el 140% de la renta disponible. En términos de su renta disponible, se situaba en el 120% en 2005 (desde el 76% de 1998), una cifra que, en términos comparativos internacionales, comienza a ser bastante elevada, muy cerca del 127,6% de Canadá, aunque lejos del 132% de EE.UU. o de las cifras, de 2004, de Reino Unido (155%) o de Japón (132%) y muy por encima los registros (de 2004 todos ellos) de Alemania (108%), Italia (55%) o de Francia (91% en 2005). De hecho, tan importante como su valor absoluto es el elevado ritmo de avance, como se analiza en detalle en el recuadro”.

Además, y de acuerdo con las previsiones de Caixa Catalunya, esta ratio no dejará de aumentar en 2006 y 2007, considerando las expectativas de crecimiento del crédito total en los hogares y los del avance nominal de la renta disponible: para 2006 se espera que se sitúe en el 132% y en el 142% en 2007, de modo que son consideradas “cifras de una magnitud excesiva a nivel internacional” en opinión de los redactores del informe semestral I/2006.

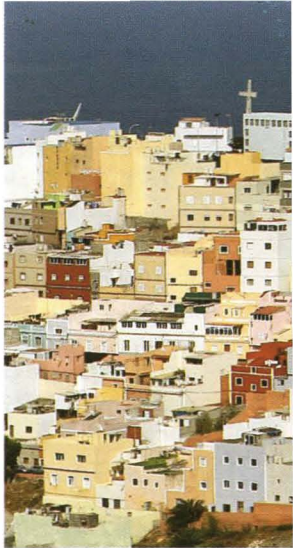
Efectivamente, el denominado efecto riqueza asociado al *boom* inmobiliario puede verse afectado por el pertinaz crecimiento de los tipos de interés y el proceso desacelerador de los precios de las viviendas. En esa situación, el elevado endeudamiento de los hogares españoles puede tener consecuencias negativas para las familias, dado que los que adquirieron las viviendas como bien de uso con crédito hipotecario tendrán que dedicar un mayor porcentaje de su renta al pago de la deuda. Asimismo, quienes adquirieron las viviendas como inversión con crédito hipotecario, alentados por una incesante revalorización de la inversión y con tipos de interés bajo, observan con inquietud cómo se minoran sus perspectivas de beneficios al tener que afrontar una mayor deuda con ingresos más bajos que los pre-

vistos, y con una bolsa que resplandece como nunca. En definitiva, la percepción de un ciclo menos expansivo genera inquietud en todos los que de una forma u otra anudaron sus expectativas a la estabilidad del *boom* del ladrillo. La vulnerabilidad ante un cambio de ciclo, que suponga un crecimiento de los tipos de interés y reducción del nivel de crecimiento de los precios de las viviendas, inquieta a todas las familias. El 80% de los hogares españoles posee una vivienda en propiedad, pero también el 40% de las familias están endeudadas. Por tanto, somos propietarios, aunque endeudados.

El comportamiento futuro de las familias españolas va a depender de la evolución de su renta (ingresos anuales), de su riqueza, tanto la materializada en bienes inmuebles como la financiera, del nivel del empleo y la calidad del mismo, de la inmigración, etcétera. En la última década el inversor ha preferido el ladrillo antes que la bolsa. Sin embargo, es previsible que ante un panorama caracterizado por el incremento de los tipos de interés y moderación en el crecimiento de los precios de las viviendas, la inversión se oriente con mayor intensidad a los valores bursátiles en la medida que en las últimas semanas la Bolsa española alcanza máximos históricos coincidiendo con el protagonismo de las grandes empresas inmobiliarias. En realidad, desde que el IBEX, el 27 de septiembre de 2006, alcanzara la cota de 12.950 puntos, es decir, la misma alcanzada en marzo de 2000, la Bolsa ha tenido una evolución muy satisfactoria para alcanzar la cota de 13.454,5 el 13 de octubre de 2006. No obstante, la inversión en ladrillo seguirá manteniendo interés en la medida en que, en las familias españolas, está muy consolidada la idea de que la Bolsa es un mercado en el que las *bajonas* se pueden presentar sin apenas síntomas de preaviso.

Para los que en adelante tengan que afrontar el acceso a la vivienda como bien de uso (especialmente los jóvenes con menor capacidad adquisitiva), la moderación en el crecimiento de los precios de las viviendas se ve neutralizada con el aumento de los tipos de interés. Para estos adquirentes lo decisivo es el porcentaje de ingresos que tienen que destinar a la financiación de las mismas. Las entidades financieras de forma excepcional conceden créditos hipotecarios si la cuota que han de abonar es superior al 40% de la renta familiar disponible. Ello no ha representado inconveniente cuando se trata de hogares donde al menos 2 de sus miembros tienen ingresos estables. En términos medios, cada hogar español tiene que destinar actualmente casi 7 años de sus ingresos netos para poder adquirir una vivienda.

El EURIBOR es calculado por la Federación Bancaria Europea con los datos de las principales entidades de la zona del euro y consiste en el tipo de interés medio de contado para las operaciones de depósito de euros a plazo de 1 año. El índice EURIBOR, que es utilizado como principal referencia para fijar el tipo de interés de los préstamos hipotecarios concedidos por las entidades de crédito españolas, aumentó en abril hasta el 4,253%. Tomando como referencia los últimos 12 meses, el índice registra un ascenso de 1,032 puntos. Este índice de referencia para el mercado hipotecario es válido a partir de su publicación en el BOE, lo que normalmente se produce unos días después de su difusión por el Banco de España.



Detalle de risco en Las Palmas de Gran Canaria

EVOLUCIÓN DEL EURIBOR

2007	1.4	1.3	1.2	1.1	2006	1.12	1.11	1.10	1.9	1.8	1.7	1.6	1.5	1.4	1.3	1.2	1.1	2005	1.12	1.11	1.10	1.9
	4.253	4.106	4.094	4.064		3.921	3.864	3.799	3.715	3.615	3.539	3.4	3.308	3.221	3.105	2.91	2.833		2.78	2.68	2.41	2.22

Del precio de venta de las viviendas.

Estamos ante hechos ciertos sobre los cuales debemos discutir: espectacular escalada de los precios de las viviendas en España, reducción de la construcción de viviendas protegidas, escaso número de viviendas en régimen de alquiler, etcétera.

En los últimos años es frecuente la presencia en los medios de comunicación —especialmente en los escritos— de noticias relativas al incremento del precio de las viviendas. Adelantemos de entrada que los datos relativos al precio del suelo, de las viviendas, oficinas, locales comerciales, etcétera, no son del todo fiables. Como argumento de autoridad se suele aportar los informes periódicos que formulan las distintas sociedades de tasación, que disfrutaban de una excelente publicidad gratuita cuando difunden sus informes. Con base en esos informes de las sociedades de tasación, el Ministerio de Fomento elabora sus documentos también muy bien publicitados. El mercado inmobiliario es de una especial opacidad que parece convenir a casi todos los agentes.

Salvo el año 1993, en España el incremento de los precios de venta de las viviendas es una constante en los últimos 25 años. Estamos, pues, ante una constante y no en un mero fenómeno de coyuntura. El incremento del precio de venta de las viviendas viene asociado no tanto en el incremento de costos de la construcción con todo lo que conlleva el mismo, sino que se apoya en otros motivos no tan sólidos. Los promotores aseguran que en los 3 últimos años el m² construido se ha encarecido desde 44.000 a 65.000 pesetas, siendo los causantes de este aumento el precio de los materiales y de la mano de obra. Los fabricantes niegan que sus productos hayan registrado aumentos tan significativos, y los sindicatos rechazan que los salarios hayan desestabilizado los costes de construcción. Sea quien sea el responsable del aumento, lo cierto es que el coste de la construcción se ha incrementado en los 3 últimos años en un 47%.

El Banco de España ha llamado a la prudencia, solicitando a quienes decidan comprar una vivienda por los bajos tipos de interés que tomen en consideración sus reales posibilidades de pago ante un eventual repunte de los tipos de interés. El análisis de mercado realizado por el Servicio de Estudios del Banco de España prevé un cambio de tendencia en los factores que han fomentado la demanda y, por tanto, el incremento del precio de la vivienda.

Asimismo, en el documento se descarta que la “sobreevaluación de la vivienda observada en los últimos años” responda a un efecto de *burbuja* dado que, en su opinión, es “compatible con la evolución de las causas que lo explican y con la respuesta que la evolución del precio de la vivienda ha dado históricamente a dichos factores”.

Para el Banco de España, la *relajación* de las autorizaciones de crédito explica una *parte importante* del crecimiento del precio de la vivienda, “una de las mayores tasas acumuladas de entre los países de la Organización para la Cooperación y el Desarrollo (OCDE)” y, por ello, considera que “tendrá importantes implicaciones en la dinámica futura de los mismos”.

El documento atribuye también un *papel preponderante* en el encarecimiento de la vivienda a la renta disponible y a la caída de los tipos de interés, si bien reconoce “que la rentabilidad de las acciones ha tenido también cierta influencia”.

A pesar de la elevada oferta anual de viviendas —más de 500.000—, sigue incrementándose el precio de venta de las

mismas. El informe del Servicio de Estudios del Banco de España responsabiliza el encarecimiento del precio en venta de las viviendas al régimen jurídico del suelo —ordenación urbanística—, a la fiscalidad, a la evolución demográfica y los cambios en los hábitos sociales y a la actual favorable coyuntura económica, con el consiguiente aumento de la renta disponible y el crecimiento del empleo.

En relación con el suelo, el informe del Servicio de Estudios del Banco de España advierte que, a pesar de las recientes modificaciones legislativas, la normativa urbanística contiene aún elementos que restringen la disponibilidad de suelo urbanizable en el mercado. Además, denuncia el “lento, complejo e incierto” proceso que requiere la disponibilidad de suelo edificable. En cuanto a la fiscalidad, señala que la vivienda habitual en propiedad sigue siendo “uno de los activos con mejor tratamiento en el sistema impositivo español” y sigue incentivando la compra en detrimento del alquiler.

Según el Secretario de Estado de Economía, Luis de Guindos, no se puede decir que exista una *burbuja inmobiliaria* en España; por contra, asegura que el precio de la vivienda se irá “estabilizando en los próximos meses hacia cifras más razonables”. De Guindos considera que el encarecimiento de la vivienda responde a la existencia de una “intensa demanda, impulsada por tipos de interés reducidos y la creación de empleo”. “No hay que olvidar que la decisión de comprar una vivienda depende de la confianza y si se adquieren viviendas es porque, evidentemente, la sociedad española tiene confianza en sus perspectivas porque supone un presupuesto importante del ahorro personal”, explicó.

Los expertos descartan que la desaceleración de la economía española vaya a originar un significativo impacto sobre la morosidad o que lleve a un pinchazo de la *burbuja* inmobiliaria. En opinión del Secretario de Estado de Economía, el sector asistirá, en contraste, a “una paulatina corrección a la baja de la demanda y de los precios en un contexto de ajuste de la oferta que ya se está produciendo”.

Hasta ahora, el sector inmobiliario español ha registrado una fuerte expansión favorecida por el abaratamiento de los préstamos, con la caída de los tipos de interés y la mayor disponibilidad de ingresos de los españoles. A este *boom* también ha contribuido la demanda de inmuebles por parte de los no residentes, que aprovechan que los precios de la vivienda española se sitúan aún por debajo de países como Reino Unido o Francia, a pesar de la subida registrada en los últimos años.

De acuerdo a los últimos datos de precios de las viviendas aportados por el Ministerio de la Vivienda, del primer trimestre del año 2007, el precio medio de la vivienda libre en España se ha situado en 2.024,2 €/m² lo que supone un crecimiento interanual del 7,2%, con una disminución de 1,9 puntos respecto del trimestre anterior, configurándose como el menor incremento desde 1998, año en el que se disparó el *boom inmobiliario*. En Las Palmas de Gran Canaria a finales del año 2000, el precio medio de la vivienda libre ascendió a 2.049,3 €/m², para las viviendas de una antigüedad inferior a 2 años, y a 1.789,2 €/m², para las de una antigüedad superior a 2 años, mientras que el precio medio de la vivienda libre en Santa Cruz de Tenerife ascendió a 1.720,9 €/m², para las de una antigüedad inferior a 2 años, y a 1.710,4 €/m², para las de una antigüedad superior a 2 años. El Ministerio reitera que estamos en el camino de la

El incremento del precio de venta de las viviendas viene asociado no tanto en el incremento de costos de la construcción, con todo lo que conlleva el mismo, sino que se apoya en otros motivos no tan sólidos.

La intervención de las Administraciones públicas en la construcción de vivienda protegida de promoción pública debe ser más intensa en los años de crecimiento de la economía y bajos tipos de interés, dado que en esos años los promotores privados se limitan casi exclusivamente al mercado de la vivienda libre.

desaceleración de los precios de las viviendas con el argumento de que el precio de la vivienda se incrementa en un 7,2%, por lo que se reduce en más de un 60% desde la creación del Ministerio de Vivienda en abril de 2004 cuando subían los precios al 18,4%. Por otro lado, en el primer trimestre de 2004 el precio de la vivienda subía 8.4 veces el IPC y ahora lo hace 2.8 veces, produciéndose un progresivo acercamiento de ambos índices. Asimismo, de acuerdo a los últimos datos de precios de las viviendas aportados por el Ministerio de la Vivienda, del primer trimestre del año 2007, el precio de la vivienda protegida en España ascendió hasta 1.020,3 €/m², lo que supone un crecimiento interanual del 4,4%, a 1.008,4 €/m² en Canarias, a 1.025,9 €/m² en la provincia de Las Palmas, lo que representa un crecimiento anual del 9,5%, y a 994,9 €/m² en la provincia de Santa Cruz de Tenerife, lo que significa un crecimiento anual del 7,9%.

Del fracaso de las políticas legislativas tendentes a reducir el precio de venta de las viviendas.

Con frecuencia, en relación con los precios de venta de las viviendas, los discursos de políticos y profesionales del sector inmobiliario se refieren a que los mismos son altos porque el suelo es caro. Con esa visión, bastante generalizada, es frecuente que las políticas que afrontan el problema de la carestía de las viviendas se centren en el régimen jurídico del suelo. Así, en la legislación promovida por gobiernos del Partido Socialista durante el período 1990-1992 se puso especial énfasis en que las plusvalías del suelo se anudaran a los esfuerzos de los propietarios de suelo en el cumplimiento de deberes urbanísticos en el proceso urbanizador —ordenar urbanísticamente, equidistribuir beneficios y cargas, ceder gratuitamente a la Administración pública suelo para dotaciones y sistemas generales, ceder gratuitamente a la Administración pública terrenos para materializar el 15% de los aprovechamientos lucrativos no atribuidos a los promotores, urbanizar y edificar—. La exposición de motivos de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo (LRSV), se inicia aludiendo al precio de las viviendas en los términos siguientes: “el fuerte incremento del precio del suelo, que excede de cualquier límite razonable en muchos lugares, y su repercusión en los precios finales de las viviendas y en general, en los costes de implantación de actividades económicas”.

Por lo expuesto, la LRUV sostenía que es el fuerte incremento del precio del suelo el que incide en los precios finales de las viviendas. La respuesta al problema fue la conocida *propiedad motorizada* que debía “contribuir a la disminución de las tensiones especulativas y facilitar una mayor intervención administrativa en el mercado de suelo, [a cuyos efectos] el planeamiento confiere sólo una aptitud inicial para la edificación de un terreno, pero el derecho consolidado se alcanza sólo en una parte (la restante corresponde a la colectividad) y tras cubrir unas determinadas fases, que tienden a garantizar la efectividad del principio redistributivo, el cumplimiento de las cargas de cesión, la realización de la obra urbanizadora precisa y la sujeción del ejercicio del mismo a la verificación de su conformidad plena con la ordenación urbanística mediante la exigencia de licencia municipal [...]. Resulta, por ello, obligado diferenciar las diversas facultades que gradualmente se van incorporando, en correspondencia con el proceso de ejecución del planeamiento, definiéndolas, fijando los requisitos para su adquisición y las

causas de extinción y estableciendo los criterios para la valoración de los terrenos en cada una de ellas”.

La legislación promovida por gobiernos del Partido Popular, durante el período 1996-2004, puso el acento en el incremento de la oferta de suelo mediante la denominada *liberalización del suelo*, de modo que la exposición de motivos de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV), sostiene: “[...] la presente Ley pretende facilitar el aumento de la oferta de suelo, haciendo posible que todo el suelo que todavía no ha sido incorporado al proceso urbano, en el que no concurren razones para su preservación pueda considerarse como susceptible de ser urbanizado. Y ello de acuerdo con el planeamiento y la legislación territorial o sectorial, en razón de sus valores ambientales, paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos o culturales, de su riqueza agrícola, forestal, ganadera o de otra índole, o de su justificada inadecuación para el desarrollo urbano.

“Hay que tener presente, asimismo, que la reforma del mercado del suelo en el sentido de una mayor liberalización que incrementa su oferta, forma parte de la necesaria reforma estructural de la economía española, para la que el legislador estatal tiene las competencias que le atribuye el artículo 149.1.13ª de la Constitución Española.

“En ese amplio suelo urbanizable que, siguiendo este criterio, delimiten los planes, podrán, por lo tanto, promoverse actuaciones urbanísticas en los términos que precise la legislación urbanística en cada caso aplicable, y siempre, naturalmente, de conformidad con las previsiones de la ordenación urbanística y de los planes y proyectos sectoriales, asegurándose por su promotor la ejecución, a su costa, de las infraestructuras de conexión con los sistemas generales que la naturaleza e intensidad de dichas actuaciones demande en cada caso e, incluso, el reforzamiento y mejora de dichos sistemas generales cuando ello resulte necesario, exigencias mínimas éstas que por su carácter de tales contribuyen a delimitar las condiciones básicas del ejercicio del derecho de propiedad”.

La vigente legislación estatal sobre régimen del suelo y valoraciones, inspirada en la liberalización del suelo, se propuso aportar flexibilidad favorecedora de una mayor capacidad de adaptación de las políticas urbanísticas a una coyuntura económica cambiante con ciclos de expansión a los que suceden ciclos de recesión que se compadece poco con la rigidez de los sistemas de planeamiento al uso.

La consolidación de la democracia española y la inherente alternancia política propicia que se produzcan situaciones de fuerzas políticas que recorran el ciclo completo oposición-gobierno-oposición-gobierno que favorecen que desde unas mismas posiciones ideológicas evolucionen, incluso radicalmente, las políticas de suelo y vivienda. El último ejemplo, la nueva Ley de Suelo aprobada por Congreso el 10 de mayo de 2007, que recoge en su preámbulo: “En tercer y último lugar, la del urbanismo español contemporáneo es una historia desarrollista, volcada sobre todo en la creación de nueva ciudad. Sin duda, el crecimiento urbano sigue siendo necesario, pero hoy parece asimismo claro que el urbanismo debe responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible, minimizando el impacto de aquel crecimiento y apostando por la regeneración de la ciudad existente”. Si de lo que se trata es de propiciar el acceso de los ciudadanos a una vivienda digna, a efectos de dar satisfacción a un derecho

recogido en el artículo 47 de la Constitución, no es temerario afirmar que las políticas de los distintos gobiernos han sido un rotundo fracaso. En España, se incorpora anualmente al mercado inmobiliario un elevadísimo número de viviendas, pero a las mismas no pueden acceder las familias con rentas más bajas.

De la necesidad de conocer datos básicos del sector inmobiliario.

Una de las características del mercado inmobiliario es su gran opacidad. Opacidad en la que están positivamente interesados tanto los vendedores como los compradores. A pesar del intervencionismo formal-notarial y registral, el mercado inmobiliario no ofrece apenas transparencia en los aspectos económicos. Ello es así, en la medida en que las operaciones de compraventa de bienes inmobiliarios refleja una capacidad contributiva en el marco de impuestos como el de Rendimiento de las Personas Físicas, el de Patrimonio, el de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, Bienes Inmuebles y el de Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Pues bien, unos y otros están interesados en exteriorizar lo menos que se pueda esa capacidad contributiva. Por otro lado, lamentablemente, el sector inmobiliario es, con frecuencia, objeto de localización de *dinero negro* que se blanquea sin apenas dificultades. Todo ello —elusión fiscal y blanqueo de dinero negro— hace que el mercado inmobiliario no vea reflejado el contenido real de las transacciones efectuadas. La Administración Pública, perfectamente conocedora de la situación, está intentando paliar esa falta de transparencia con medidas que van desde la revisión y mejora de los catastros hasta la puesta en vigor de disposiciones normativas que incorporan medidas como la de tanteo y retracto, las cuales favorecerán que las operaciones se documenten con la realidad económica de la transacción inmobiliaria.

Conclusiones.

Tal como hemos venido explicando, la última década española ha sido de bonanza económica que ha favorecido, por ejemplo, que se haya construido más de 500.000 viviendas como media anual en España y 25.000 en Canarias. Pero esas viviendas no han podido ser adquiridas por las familias con menor capacidad adquisitiva. En realidad, buena parte de las nuevas viviendas construidas han sido adquiridas como inversión (en Canarias incentivada con la RIC) y para su uso como segunda residencia. En tiempos de bonanza económica es lógico, en términos de beneficio económico, que se dispare el número de viviendas de renta libre y se reduzca el número de vivienda protegida. Pero en modo alguno se justifica que se reduzca el número de vivienda protegida de promoción pública. En los últimos 15 años (período 1991-2005) se han terminado en Canarias un total de 256.058 viviendas de las cuales 233.452 fueron viviendas libres, es decir el 91,17%, y 22.606 vivienda protegida, es decir, el 8.73%. Lo expuesto, posibilita afirmar que en Canarias el mercado es el suministrador de la práctica totalidad de la demanda, dado que incluso dentro del 8.73% de las vivienda protegida el mayor dimensionado se corresponde con vivienda protegida de promoción privada, que estructura un mercado de acceso restringido a las familias con ingresos inferiores a topes legalmente establecidos. Mediante Resolución, de 18 de enero de 2006, de la Subsecretaría del Ministerio de la Vivienda, se dio publicidad al Conve-

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS TERMINADAS 1991-2006

Año	España	Canarias	Las Palmas de Gran Canaria	Santa Cruz de Tenerife
1991	46.373	1.564	782	782
1992	43.325	1.205	116	1.089
1993	53.181	2.553	904	1.649
1994	55.514	590	135	455
1995	65.350	638	129	509
1996	65.350	2.467	611	1.856
1997	79.428	3.173	909	2.264
1998	74.726	2.549	596	1.953
1999	72.179	269	189	80
2000	60.116	1.625	479	1.146
2001	52.922	1.116	298	818
2002	38.957	237	0	237
2003	45.243	1.225	549	676
2004	55.640	988	327	661
2005	62.204	2.407	1.058	1.349
2006	61.012	975	332	643
TOTAL	931.520	23.581	7.414	16.167

nio de Colaboración, de 10 de enero de 2006, suscrito entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma de Canarias, para aplicación del Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda. De la mera consulta del Plan Estatal 2005-2008, en relación con la Comunidad Autónoma de Canarias se deduce que de un total de 100.000 viviendas nuevas, el número de viviendas con algún régimen de protección no alcanza el 25%. Por otro lado, la promoción de viviendas prevista en régimen de alquiler para las familias de rentas bajas asciende a 2.636, que no llega ni al 3% del total de viviendas nuevas lo que reafirma que en Canarias el mercado es el suministrador de la práctica totalidad de la demanda. En la sanidad, la educación y, en general, en la protección social, la presencia del Estado ha sido asumida prácticamente por todos, de modo que los 2 grandes bloques ideológicos en presencia en España se diferencian en relación con la intensidad de esa presencia. El Estado, en una economía de mercado como la nuestra, está más habituado, por un lado, a producir servicios no de mercado para satisfacer las necesidades de la sociedad en las materias mencionadas y, por otro, a redistribuir las rentas producidas por el funcionamiento del mercado. Sin embargo, las funciones del Estado en su conjunto no ha tenido en relación con la vivienda la misma evolución que ha tenido, por ejemplo, con la sanidad o la educación. En términos generales, las viviendas son suministradas por el mercado y pagadas con las rentas familiares de modo que las de menor renta deben acudir a las viviendas protegidas de promoción pública que le son adjudicadas después de años de espera. La intervención de las Administraciones públicas en la construcción de vivienda protegida de promoción pública debe ser más intensa en los años de crecimiento de la economía y bajos tipos de interés, dado que en esos años los promotores privados se limitan casi exclusivamente al mercado de la vivienda libre.

En tiempos de bonanza económica es lógico, en términos de beneficio económico, que se dispare el número de viviendas de renta libre y se reduzca el número de vivienda protegida.

EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE VIVIENDAS TERMINADAS EN EL PERÍODO 1991-2005

Año	Viviendas libres				Viviendas protegidas		
	España	Canarias	Las Palmas de Gran Canaria	Santa Cruz de Tenerife	Canarias	Las Palmas de Gran Canaria	Santa Cruz de Tenerife
1991	46.373	12.962	6.517	6.445	1.564	782	782
1992	43.325	6.239	2.817	3.422	1.205	116	1.089
1993	53.181	5.708	2.766	2.942	2.553	904	1.649
1994	55.514	5.025	2.131	2.894	590	135	455
1995	65.350	5.724	3.457	2.267	638	129	509
1996	65.350	8.285	4.408	3.877	2.467	611	1.856
1997	79.428	9.600	5.229	4.371	3.173	909	2.264
1998	74.726	11.796	6.953	4.843	2.549	596	1.953
1999	72.179	18.615	10.821	7.794	269	189	80
2000	60.116	22.883	12.650	10.233	1.625	479	1.146
2001	52.922	25.521	14.403	11.118	1.116	298	818
2002	38.957	28.194	13.506	14.688	237	0	237
2003	45.243	24.852	12.029	12.823	1.225	549	676
2004	55.640	24.835	13.474	11.361	988	327	661
2005	62.204	23.213	12.139	11.074	2.407	1.058	1.349
TOTAL	870.508	233.452	123.300	110.152	22.606	7.082	15.524

ANEXO I PLAN ESTATAL 2005-2008 COMUNIDAD AUTÓNOMA DE CANARIAS

Tipos de actuaciones		Años y objetivos. Actuaciones a financiar de cada clase de viviendas				
		Total	2005	2006	2007	2008
1	Viviendas protegidas de nueva construcción	13.675	2.839	3.476	3.670	3.690
1.A	Vivienda protegida de nueva construcción en venta	11.039	2.291	2.866	2.941	2.941
1.A.1	Vivienda Protegida de precio general	7.500	1.500	2.000	2.000	2.000
1.A.2	Vivienda Protegida de precio concertado	2.487	528	603	678	678
1.A.3	Régimen especial	1.052	263	263	263	263
1.B	Vivienda protegida de nueva construcción en alquiler	2.636	548	610	729	749
1.B.1	Renta básica	2.198	503	475	600	620
1.B.1.1	A 10 años	1.885	503	402	480	500
1.B.1.2	A 25 años	313	0	73	120	120
1.B.2	Renta concertada	438	45	135	129	129
1.B.2.1	A 10 años	300	0	100	100	100
1.B.2.2	A 25 años	138	45	35	29	29
2	Adquisición viviendas usadas para alquiler	263	0	38	75	150
3	Ayudas a propietarios de viviendas libres para alquilar	1.124	281	281	281	281
4	Ayudas a inquilinos	4.876	1.219	1.219	1.219	1.219
5	Adquisición de vivienda usada y rural	1.000	250	250	250	250
6	Rehabilitación.	2.910	638	695	815	762
6.1	Áreas de rehabilitación integral	1.000	150	200	300	350
6.2	Áreas de rehabilitación de centros históricos y urbanos	210	38	45	65	62
6.3	Rehabilitación aislada para accesibilidad y sostenibilidad	1.700	450	450	450	350
7	Suelo	1.940	280	548	547	565
7.1	Áreas prioritarias	1.710	210	500	500	500
7.2	Resto	230	70	48	47	65
TOTALES						
1	Total viviendas	23.848	5.227	5.959	6.310	6.352
2	Total suelo (en número de viviendas protegidas)	1.940	280	548	547	565
3	Total viviendas + suelo	25.788	5.507	6.507	6.857	6.917

Carmelo Padrón.
Licenciado en
Arquitectura por
la ETSA de Las
Palmas en 1976 y
en Derecho por la
Universidad de Las
Palmas de Gran
Canaria en 1986,
se doctoró en la
misma Universidad.
Actualmente es
Catedrático de la
Universidad de Las
Palmas de Gran
Canaria y director
del Departamento
de Construcción
Arquitectónica de
la Universidad de
Las Palmas de
Gran Canaria, labor
docente que com-
pagina con la de
director del Master
Universitario en
Derecho Urbanís-
tico en Canarias,
que imparte en la
Universidad de Las
Palmas de Gran
Canaria.

*Jorge Cabrera y
Salvador González.*
Abogados.

Versión extendida y actualizada de este artículo en www.basa.es