

Demanda de Vivienda social en España y Suelo disponible para la promoción de nuevas viviendas sociales

INFORME EJECUTIVO

26 de septiembre de 2008



Este estudio ha sido realizado por la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) con la colaboración de la empresa consultora IKEI Research & Consultancy.

Por parte de la Federación Española de Municipios y Provincias (FEMP) han participado:

■ **ÁREA DE ESTUDIOS, ESTRATEGIAS Y FORMACIÓN:**

- Director Coordinador: Antonio Díaz Méndez

■ **ÁREA DE SERVICIOS JURÍDICOS Y POLÍTICAS LOCALES:**

- Director Coordinador: José Antonio Vázquez Hernández
- Directora Coordinadora Adjunta: Mónica Serrano García
- Directora de Desarrollo Sostenible: Gema Rodríguez López
- Técnico de Desarrollo Sostenible: Marta Rodríguez-Gironés Arbolí

Por parte de IKEI han participado:

- Director Coordinador del Proyecto: Rafael Doria
- Consultores Senior: Andoni Maiza, Mamen Garzo, Laura Gallo, Clara Izurieta
- Consultora: Silvia Chacón
- Trabajo de Campo: Beatriz San José

INDICE

PRESENTACIÓN	6
1. LA VIVIENDA EN ESPAÑA	8
1.1. MARCO COMPETENCIAL Y MARCO GENERAL DE ACTUACIÓN	8
1.2. OBJETO DEL ESTUDIO	8
1.3. OBJETIVOS Y EJECUCIÓN DEL PLAN 2005-2008.....	9
1.4. PRODUCCIÓN DE VIVIENDA EN EL PERIODO 2005-2007.....	10
1.5. INDICADORES DE OFERTA Y DE DEMANDA.....	14
2. EL SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA EN ESPAÑA	16
2.1. NORMATIVA Y POLÍTICAS PÚBLICAS.....	16
2.2. EL MERCADO DEL SUELO	20
3. EL NUEVO CONTEXTO DEMOGRÁFICO Y ECONÓMICO	25
3.1. SITUACIÓN ECONÓMICA GENERAL	25
3.2. PREVISIONES 2009	27
3.3. SITUACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO	29
3.4. CONTEXTO DEMOGRÁFICO.....	33
3.4.1. Proyecciones de población 2013	34
3.4.2. Proyección del número de hogares en España	38
4. NECESIDADES DE VIVIENDA SOCIAL EN ESPAÑA	42
4.1. CONSIDERACIONES METODOLÓGICAS	42
4.1.1. Consideraciones generales sobre la información recogida.....	42
4.1.2. Consideraciones metodológicas en las diferentes CC.AA.	43
4.2. RESULTADOS OBTENIDOS	47
5. PATRIMONIO DE SUELO DISPONIBLE EN ESPAÑA	52
5.1. CONSIDERACIONES METODOLÓGICAS	52
5.1.1. Consideraciones generales sobre la información recogida.....	52
5.1.2. Consideraciones metodológicas en las diferentes CC.AA.	53
5.2. RESULTADOS OBTENIDOS	55
5.3. SÍNTESIS DE SUELO EN CAPITALES Y GRANDES MUNICIPIOS POR CC.AA.	60
6. CONSIDERACIONES FINALES	66
6.1. DEMANDA DE VIVIENDA SOCIAL	66
6.2. SUELO DISPONIBLE	69

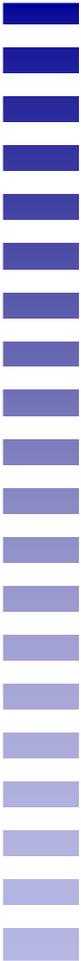


INDICE DE CUADROS

Tabla 1.1	Indicadores de oferta 2005-2008	14
Tabla 1.2	Indicadores de demanda 2006.....	14
Tabla 2.1	Porcentaje de reserva para vivienda protegida en la normativa de las Comunidades Autónomas	18
Tabla 2.2	Transacciones realizadas por CC.AA. (% total). 2007.....	21
Tabla 3.1	Principales Indicadores del Escenario Macroeconómico, 2007-2009	28
Tabla 3.2	Evolución de la población joven ocupada, 2001-2008.....	29
Tabla 3.3	Evolución de los indicadores de esfuerzo del mercado de la vivienda, 2005-2008	30
Tabla 3.4	Proyecciones de población 2009-2013.....	34
Tabla 3.5	Evolución del colectivo en edades propicias para la emancipación, 2001-2013.....	37
Tabla 3.6	Proyección del número de hogares de España, 1991-2013.....	39
Tabla 4.1	Estimación de las necesidades de vivienda social en España	45
Tabla 4.2	Necesidades de vivienda social en España.....	49
Tabla 5.1	Cuantificación de la disponibilidad de suelo para vivienda de protección pública en España	54
Tabla 5.2	Peso poblacional de las capitales de provincia que han suministrado información sobre suelo municipal disponible	56
Tabla 5.3	Peso poblacional de las CC.AA. que han suministrado información sobre suelo regional o autonómico disponible.....	56
Tabla 5.4	Patrimonio de suelo de los agentes públicos (realizable en 4 años).....	58
Tabla 5.5	Detalle del Patrimonio total de suelo en los municipios de España	60
Tabla 6.1	Escenario del Plan 2009-2012	69
Tabla 6.2	Evaluación de la disponibilidad de suelo para vivienda protegida.....	71

INDICE DE GRÁFICOS

Gráfico 1.1	Vivienda protegida nueva. Evolución de las solicitudes de calificación provisional y de las viviendas iniciadas, 1991-2007	10
Gráfico 1.2	Ratio de viviendas por mil habitantes por CC.AA. Promedio 2005-2007	12
Gráfico 1.3	Cuota de vivienda protegida sobre total viviendas libres iniciadas. 2005-2007	13
Gráfico 1.4	Número de viviendas libres iniciadas. 2000-2008	13
Gráfico 2.1	Número de transacciones de suelo en España (datos trimestrales)	21
Gráfico 2.2	Evolución del Precio del Suelo Urbano (Euros/m ²)	22
Gráfico 2.3	Precio del suelo urbano por CC.AA. Media 2007. (Euros/m ²).....	23
Gráfico 3.1	Evolución del PIB en España, la UE y los Estados Unidos, 2000-2008.....	25
Gráfico 3.2	Evolución de la tasa de paro, 2001-2008	26
Gráfico 3.3	Evolución del Índice de Precios de Consumo (IPC), 2000-2008.....	27
Gráfico 3.4	Evolución del Euribor a 1 año, 2003-2008.....	29
Gráfico 3.5	Evolución del importe medio de las hipotecas, 2003-2008	30
Gráfico 3.6	Evolución de las viviendas libres iniciadas, 2007-2008	31
Gráfico 3.7	Evolución de las transacciones inmobiliarias de viviendas, 2004-2008	31
Gráfico 3.8	Evolución Precio medio de la vivienda libre expresado en euros/m ² , 2002-2008	32
Gráfico 3.9.	Evolución parque de viviendas . 1991-2007.	32
Gráfico 3.10	Diferencia viviendas terminadas versus formación bruta de hogares	33
Gráfico 3.11	Hipótesis de entradas y salidas del extranjero, 2008-2012	35
Gráfico 3.12.	Proyección de la pirámide de población en España. 2001-2013.....	36
Gráfico 3.13	Proyección del colectivo de población en edades propicias para la emancipación*	38
Gráfico 3.14	Previsión de la evolución del ritmo de creación de hogares en España.	40
Gráfico 6.1	Evolución de la producción de vivienda libre y del euribor. 2000-2008.....	66
Gráfico 6.2	Previsión de la evolución del ritmo de creación de hogares en España.	67
Gráfico 6.3	Evolución del precio de la vivienda libre. 2002-2008.....	67
Gráfico 6.4	Grado de cumplimiento de los objetivos convenidos de construcción de vivienda protegida del Plan de Vivienda 2005-2008	68
Gráfico 6.5	Edificación de vivienda protegida y de vivienda libre en España. 2005 – 2007.	70

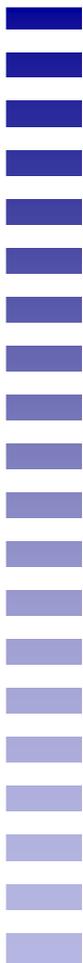


PRESENTACIÓN



PRESENTACIÓN

- En este documento se recoge un resumen de los resultados más relevantes y las principales conclusiones obtenidas en dos estudios elaborados por la Federación Española de Municipios y Provincias: el Estudio de Demanda de Vivienda Social en España y el Estudio sobre Suelo Disponible para la Promoción de Nuevas Viviendas Sociales.
- El primero, el Estudio de Demanda de Vivienda Social en España recoge los resultados de un intenso esfuerzo por tener un mayor conocimiento sobre la situación de la población española respecto a sus necesidades de vivienda y, en particular, por conocer más detalladamente cuál puede ser el volumen de personas con necesidad de ser atendidas por las políticas públicas de vivienda en España en el ámbito del próximo Plan de Vivienda 2009-2012.
- Complementariamente, el Estudio sobre Suelo Disponible para la Promoción de Nuevas Viviendas Sociales, trata de aportar más luz en relación con un tema frecuentemente aludido, pero raramente analizado, como es el de la disponibilidad de suelo para edificar vivienda protegida en España. Al igual que el anterior, este Estudio aborda específicamente la disponibilidad de suelo existente para construir vivienda protegida en el marco del próximo Plan de Vivienda, esto es, en el periodo 2009-2012.
- Ambos Estudios han sido planteados con un enfoque centrado en la realidad de los municipios y CC.AA. de España y, muy particularmente, en las capitales de provincia y en los municipios de mayor tamaño, ya que es en estos territorios donde se concentra una mayor parte de la población y de las necesidades de vivienda social en España.
- De tal forma, la Federación Española de Municipios y Provincias desea agradecer especialmente la colaboración en este esfuerzo a la Asociación de Promotores Públicos de Vivienda y Suelo (AVS) por la difusión entre sus miembros de los objetivos del estudio, y a los responsables de vivienda de los Ayuntamientos, gobiernos autonómicos y empresas públicas municipales y autonómicas que han colaborado en este Estudio.
- Los resultados obtenidos gracias a este esfuerzo conjunto contribuyen a tener una idea más clara sobre la demanda real de vivienda social y sobre la entidad de la restricción planteada por el recurso físico del suelo para la construcción de vivienda protegida en España. En este sentido, estos Estudios constituyen un nuevo ejemplo de las iniciativas desarrolladas por la FEMP para contribuir y colaborar con el Ministerio de Vivienda al objeto de obtener toda la información relevante posible para diseñar unas políticas públicas de vivienda adecuadas en el próximo periodo 2009-2012 y, en definitiva, para atender mejor las necesidades de vivienda social en España.



LA VIVIENDA EN ESPAÑA



1. LA VIVIENDA EN ESPAÑA

1.1. MARCO COMPETENCIAL Y MARCO GENERAL DE ACTUACIÓN

- Tras la descentralización de las competencias en materia de vivienda a las Comunidades Autónomas, iniciada en 1978, el marco competencial de los tres niveles administrativos, central, autonómico y local, quedó configurado como sigue:
 - **A la Administración Central le compete:**
 - Establecer el marco legislativo general donde desarrollar la política de suelo y vivienda.
 - Dictar medidas sobre financiación de la vivienda protegida y preparar y adoptar los Planes Estatales de Vivienda, es decir, los programas-marco financieros que conllevan una dotación de recursos económicos para garantizar los objetivos programados al efecto.
 - **A la Administración Autonómica:**
 - Le compete la gestión directa de la política de vivienda dictada desde la Administración Central, sin menoscabo de la toma de decisión sobre actuaciones complementarias en los mismos campos (legislativo y de financiación), siempre que no contradigan las decisiones adoptadas en el territorio nacional. Su intervención puede ser decisiva en la creación de un patrimonio de suelo y en la intervención directa en la producción de viviendas protegidas.
 - **A los Ayuntamientos:**
 - Los Ayuntamientos, por su parte, tienen responsabilidad directa en materia de ordenación del suelo, mediante la elaboración del planeamiento. Así mismo, cuentan con capacidad para intervenir en la consecución de un patrimonio público de suelo, en la edificación y gestión de viviendas municipales o en la adopción de medidas fiscales (locales) y de financiación, de acuerdo a un plan municipal previamente trazado.
- La excepción a este esquema general viene dada por la Comunidad Autónoma del País Vasco y la Comunidad Foral de Navarra que, en virtud de sus Estatutos de Autonomía, gozan de competencias exclusivas en materia de vivienda.

1.2. OBJETO DEL ESTUDIO

- El Estudio realizado pretende analizar la demanda de vivienda social o protegida, y conocer la disponibilidad de suelo para abordar la política de vivienda social en los próximos años.
- El término vivienda social, protegida o pública, se usa indistintamente, pero como también su tipología depende de las regulaciones autonómicas se considera para el presente Estudio que el artículo 2.9 del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008 define correctamente el término objeto de Estudio:

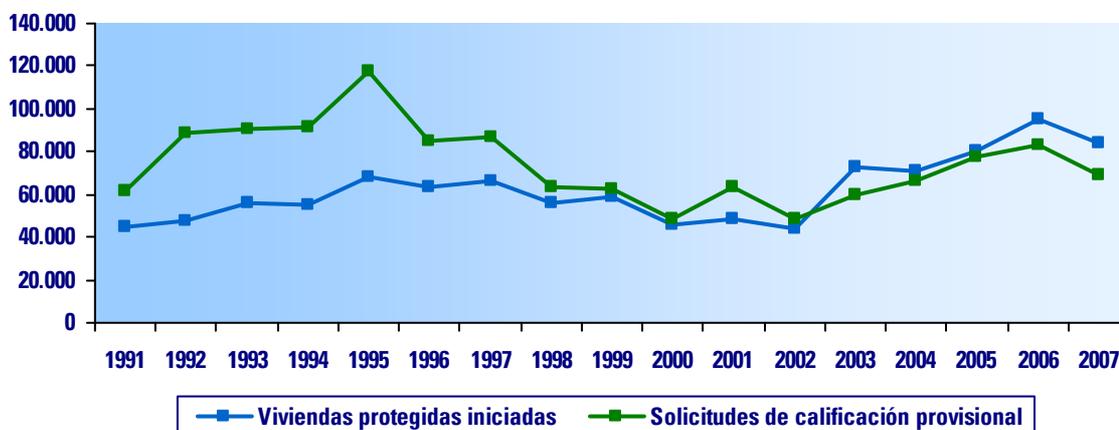
- “Se entenderá por viviendas de protección oficial o viviendas protegidas las así calificadas o declaradas por el órgano competente de las Comunidades Autónomas y de las Ciudades de Ceuta y Melilla que cumplan los requisitos establecidos en este Real Decreto. Las viviendas protegidas podrán destinarse a la venta o al arrendamiento, y han de constituir el **alojamiento habitual y permanente** de sus ocupantes. Con independencia de otra posible denominación, en cumplimiento de la normativa propia de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla, en ejercicio de sus competencias, las viviendas protegidas para venta podrán calificarse o declararse **en función de los ingresos de los solicitantes** (1,5-7,5 IPREM), **de régimen especial, de precio general y de precio concertado**. Igualmente, las viviendas protegidas para arrendamiento podrán calificarse o declararse de renta básica y de renta concertada”.

1.3. OBJETIVOS Y EJECUCIÓN DEL PLAN 2005-2008

- El marco general de actuación, hoy vigente, es el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, que fue aprobado por Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, y que ha sido objeto de modificación en enero de 2008 con la aprobación del Real Decreto 14/2008. La mejora de la accesibilidad a la vivienda por parte de la ciudadanía ha sido la preocupación principal de la política de vivienda en el Estado y el eje motor de las actuaciones recogidas en el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008.
- La aplicación y desarrollo del Plan Estatal de Vivienda, en cuanto a las relaciones con las Comunidades Autónomas y Ciudades Autónomas de Ceuta y Melilla, se efectúa mediante los convenios de colaboración firmados entre el Ministerio de Vivienda y aquéllas, convenios que tienen validez para toda la duración del Plan. En dichos convenios se recogen:
 - Los objetivos totales convenidos, distribuidos territorialmente y por programas anuales, traducidos en número de actuaciones protegidas de cada clase a financiar en el periodo de vigencia del Plan.
 - Las obligaciones de cada una de las Administraciones públicas firmantes de los acuerdos, tanto por lo que se refiere a los procesos de tramitación y en cuanto a las ayudas financieras respectivas.
 - Los métodos para el seguimiento y modificación, si fuera necesario, del cumplimiento de los objetivos del Plan en la Comunidad Autónoma o Ciudad.
- Los convenios firmados por el Ministerio de Vivienda y las Comunidades Autónomas para la ejecución del Plan 2005-2008 recogen un total de 544.232 actuaciones, de las cuales 468.784 (86%) corresponden a actuaciones de vivienda y las restantes 75.448 (14%) a actuaciones sobre suelo.
- Dentro de las primeras, la construcción de vivienda nueva protegida absorbe el grueso de los objetivos convenidos pretendiéndose alcanzar la cifra de 251.672 nuevas unidades en el cuatrienio de vigencia del Plan de Vivienda (casi 63 mil viviendas al año). La distribución de estas viviendas entre el régimen de venta y de alquiler es del 73% y 27% respectivamente.

- El número de viviendas nuevas efectivamente iniciadas con financiación del Ministerio de Vivienda en el periodo 2005-2007 ascendió a 204.955 unidades (68 mil viviendas por año) lo que representa un grado de cumplimiento del 111,30% respecto a los objetivos convenidos con las Comunidades Autónomas para dicho periodo (184.154).
- Madrid, Castilla-La Mancha, Castilla y León, Aragón y Cataluña fueron las Comunidades que alcanzaron el mayor grado de cumplimiento del programa estatal establecido para el trienio objeto de atención, siendo respectivamente del 286%, 144%, 132%, 130% y 108%.
- En cuanto a la evolución de las viviendas protegidas iniciadas y grado de ejecución de los objetivos convenidos, se constata una inflexión en el año 2007. En efecto, si el número de viviendas iniciadas había seguido una senda creciente en los últimos años, en 2007 se contrae originando el incumplimiento de los objetivos convenidos para dicho año que, sin embargo, se habían cubierto con creces en los dos años precedentes, explicando un balance positivo en el conjunto del trienio analizado.
- Aunque no cabe extrapolar directamente el resultado trimestral para estimar las realizaciones anuales, lo cierto es que los datos del primer trimestre arrojan una cifra de iniciaciones muy baja: 9.439 viviendas. Ello apunta a las dificultades de alcanzar el objetivo del Plan de iniciar 67.518 unidades en 2008.

Gráfico 1.1 Vivienda protegida nueva. Evolución de las solicitudes de calificación provisional y de las viviendas iniciadas, 1991-2007



Fuente: Ministerio de Vivienda

1.4. PRODUCCIÓN DE VIVIENDA EN EL PERIODO 2005-2007

- Considerando no sólo las viviendas protegidas nuevas financiadas en el marco del Plan Estatal sino también las derivadas de programas autonómicos se obtiene que la cifra total de vivienda protegida nueva iniciada en el trienio 2005-2007 se eleva a 259.541 unidades, lo que supone un promedio anual de alrededor de 86.515 viviendas. El grueso de las 54.586 viviendas protegidas

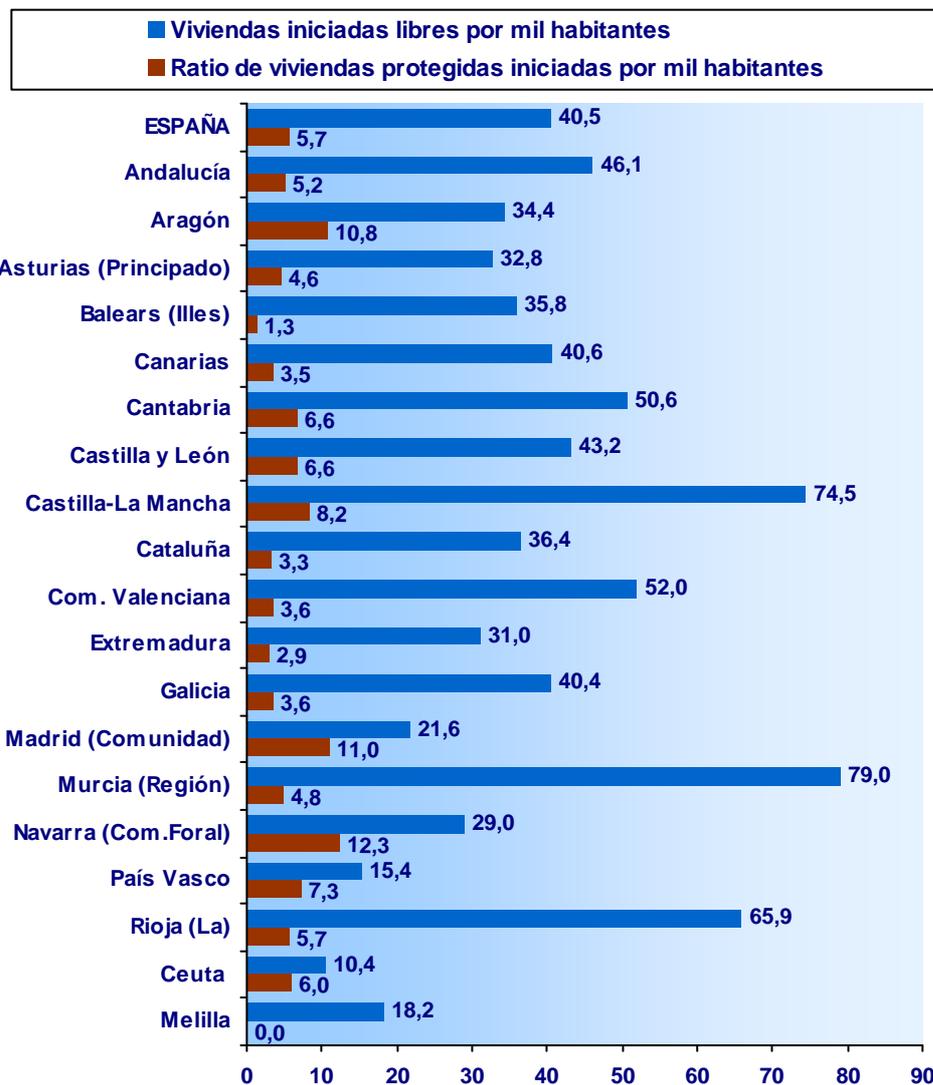


edificadas al margen del Plan Estatal corresponde al País Vasco (29%), seguido de las Comunidades de Madrid (22%), Navarra (14%), Castilla y León (11%) y Andalucía (10%).

- Atendiendo al ratio de viviendas protegidas iniciadas por mil habitantes, y considerando tanto las vinculadas al Plan Estatal como a los planes autonómicos, se obtiene un promedio de 5,7 unidades en el periodo 2005-2007. Las tres Comunidades que lideran el ranking, superando las 10 viviendas protegidas por mil habitantes, son: Navarra (12,3), Madrid (11) y Aragón (10,8).
- En lo que respecta a la vivienda libre, la cifra de iniciaciones en el periodo 2005-2007 alcanza 1.832.649 viviendas, es decir, 610.883 viviendas/año. En términos de ratio por mil habitantes se alcanza las 40,5 unidades de promedio. Destacan por su elevado resultado las Comunidades de Murcia (79), Castilla-La Mancha (75) y La Rioja (66).
- La cuota de vivienda protegida iniciada sobre total viviendas libres es del 14,2%, siendo las Comunidades de Madrid, Navarra y País Vasco las que, unidas a la ciudad de Ceuta, obtienen los valores máximos para este indicador.



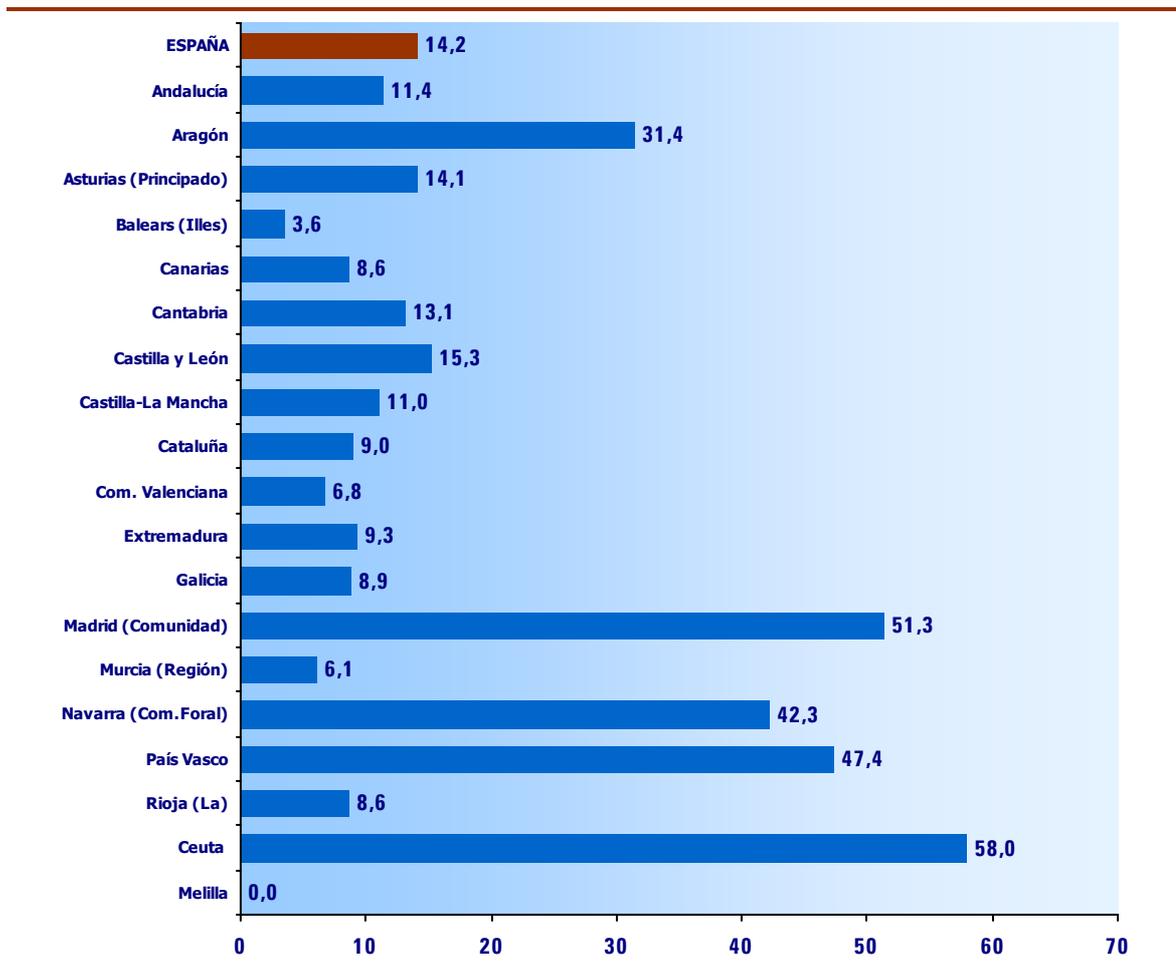
Gráfico 1.2 Ratio de viviendas por mil habitantes por CC.AA. Promedio 2005-2007



Fuente: Ministerio de Vivienda



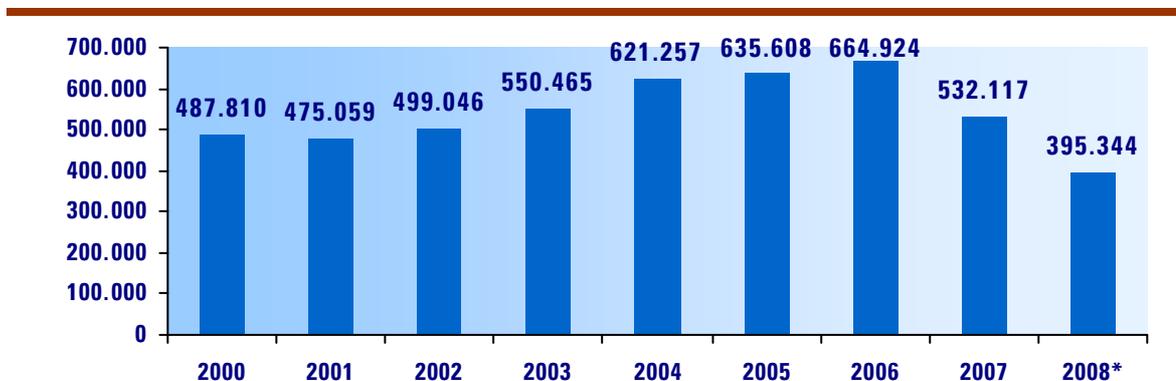
Gráfico 1.3 Cuota de vivienda protegida sobre total viviendas libres iniciadas. 2005-2007



Fuente: Ministerio de Vivienda

- Las iniciaciones de vivienda libre también han registrado un decremento en 2007 y en el primer trimestre de 2008 (98.836 unidades) es un 32% inferior a la cifra correspondiente al primer trimestre de 2007.

Gráfico 1.4 Número de viviendas libres iniciadas. 2000-2008



* Estimación a partir de datos disponibles de iniciaciones del primer trimestre del año 2008 (98.836).

Fuente: Ministerio de Vivienda



1.5. INDICADORES DE OFERTA Y DE DEMANDA

- En las tablas siguientes se recogen algunas cifras relevantes del análisis de la producción de vivienda en el periodo 2005-2008, y se incorporan indicadores de la demanda de compra de vivienda principal en España recogidos de la Encuesta de Demanda de Vivienda y Alquileres realizada por el Ministerio de Vivienda en octubre y noviembre de 2006 y publicada el 6 de mayo de 2008.

Tabla 1.1 Indicadores de oferta 2005-2008

INDICADORES DE OFERTA	
Objetivo de iniciación de viviendas protegidas Plan 2005-2008	63 mil/año
Objetivo de iniciación de viviendas protegidas Plan 2005-2008. Compra	46 mil/año
Objetivo de iniciación de viviendas protegidas Plan 2005-2008. Alquiler	17 mil/año
Viviendas protegidas iniciadas. 2005	65 mil/año
Viviendas protegidas iniciadas. 2006	76 mil/año
Viviendas protegidas iniciadas. 2007	64 mil/año
Viviendas protegidas iniciadas. 2008	
Viviendas protegidas iniciadas Plan Nacional + iniciativas CC.AA. 2005	80 mil/año
Viviendas protegidas iniciadas Plan Nacional + iniciativas CC.AA. 2006	95 mil/año
Viviendas protegidas iniciadas Plan Nacional + iniciativas CC.AA. 2007	84 mil/año
Viviendas protegidas iniciadas Plan Nacional + iniciativas CC.AA. 2008*	36 mil/año

* Estimación multiplicando por 4 las viviendas iniciadas en el primer trimestre

- Según la Encuesta de Demanda de 2006, de los 14.270.700 hogares principales existentes en España se estimaba que 208.600 buscan una vivienda principal en propiedad, lo que supone un índice general de demanda de vivienda del 1,5% sobre el total de hogares existentes.

Tabla 1.2 Indicadores de demanda 2006

INDICADORES DE DEMANDA 2006	
Viviendas principales buscadas para compra	209 mil
Demanda de compra de vivienda de los hogares sin vivienda en propiedad	159 mil
Demanda de compra de viviendas con un precio máximo a pagar inferior a 120 mil €	144 mil
Viviendas buscadas en el mercado de Protección Pública	77 mil
Viviendas buscadas en el mercado de Protección Pública a través del promotor público	50 mil



2



EL SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA EN ESPAÑA



2. EL SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA EN ESPAÑA

2.1. NORMATIVA Y POLÍTICAS PÚBLICAS

- La escasez de suelo y las dificultades de desarrollo de los suelos son dos factores tradicionalmente mencionados como barreras críticas que impiden una mayor construcción de vivienda protegida en España.
- Evidentemente, el suelo es un recurso natural limitado y el intenso ritmo de construcción de nuevas edificaciones registrado en España en los últimos años ha requerido grandes volúmenes de terreno, cuyo desarrollo no siempre se ha ajustado a los mejores criterios de urbanización responsable y eficiente. La reciente aprobación de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, ha venido, entre otras muchas razones, a tratar de impulsar este tipo de actuaciones, de forma que en el apartado b) de su artículo 10º sobre criterios básicos de utilización de suelo se establece que las Administraciones públicas, y en particular, las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística deberán:

“Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación y, como mínimo, comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social”.

- De tal forma, y dado que la reserva que prevén las normativas de las CC.AA. en algunos supuestos era inferior a la prevista por la nueva Ley, las CC.AA. han dispuesto de un año (hasta el 1 de julio de 2008), para adecuar su normativa de forma voluntaria, ya que desde esta fecha, en virtud de la Disposición Transitoria Primera, es de aplicación directa la reserva del 30%, si bien con las precisiones que dicha Disposición establece.

- Hay que destacar que uno de los principios que vertebran la Ley es el **Principio de vinculación del desarrollo del suelo al derecho a la vivienda**. En esta línea, la programación y el desarrollo del suelo destinado a uso residencial por la ordenación territorial y urbanística, se encuentra al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, en los términos que disponga la legislación en la materia. Para lo que, como se ha indicado, se establece grandes vinculaciones de suelo al desarrollo de la política de viviendas protegidas, la única que garantiza el acceso de todas las capas de ciudadanos a una vivienda digna y adecuada.
- Además, parece evidente que en esta nueva Ley, los nuevos procedimientos de aprobación de instrumentos de ordenación y de ejecución urbanísticas tienen una trascendencia capital, que desborda con mucho el plano estrictamente sectorial, por su incidencia en el crecimiento económico, en la protección del medio ambiente y en la calidad de vida.
- Otra iniciativa a reseñar es la aprobación del Texto Refundido de la Ley de Suelo por parte del Ministerio de Vivienda (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio), un texto que ha sido sometido a consulta de las Comunidades Autónomas, la FEMP y las organizaciones representativas del sector y que pretende potenciar la coherencia de la legislación estatal de suelo, reuniéndola en un solo cuerpo legal.

Tabla 2.1 Porcentaje de reserva para vivienda protegida en la normativa de las Comunidades Autónomas

PORCENTAJE DE RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA EN LA NORMATIVA DE LAS COMUNIDADES AUTÓNOMAS			
COMUNIDAD AUTÓNOMA	PORCENTAJE	OBSERVACIONES	NORMATIVA Y ARTICULADO
ANDALUCÍA	30%	Todos Municipios. Criterios de integración, no concentración.	Art. 10 1 A) Ley 7/2002 (LOUA).
ARAGÓN	40% 20% - 20%	Capitales de Provincia. Municipios + 5.000 hab. y relevancia. Restantes municipios previa fijación CC.AA.	Art. 35.2 f) Ley 5/1999, de 25 marzo, de urbanismo.
ASTURIAS	30%	Sector Urbanización Prioritaria.	Art. 62 TR de ordenación del territorio y urbanismo (DL 1/2004).
CANARIAS	20%	Del aprovechamiento conjunto de los suelos urbanos o urbanizables residenciales. No más del 33% promoción pública/alquiler.	Art. 32, 2º, A, 8 DL 1/2000 TR Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.
	25% 20%	25% Municipios declarados de localización preferente. 20% Resto de municipios.	Art. 27 Ley 2/2003 de viviendas de Canarias.
CANTABRIA	25%	Sectores objeto de Urbanización prioritaria. Al menos el 10% R. Especial.	Art. 48 Ley 2/2001 de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.
CASTILLA Y LEÓN	10% 20% 30%	Suelo Urbano no consolidado. Suelo urbanizable delimitado. Suelo urbanizable no delimitado	Art. 38 Ley 5/1999 de Urbanismo. Art. 86 Reglamento de Urbanismo.
CASTILLA-LA MANCHA	50%	Suelos urbanizables.	Art. 24 TRLOTAU
	%	Urbanos consolidados el que justificadamente se establezca.	
CATALUÑA	30%	Suelo residencial nueva implantación. 20% Regimen general y especial. 10% Viviendas precio concertado.	Art. 57 T. Refundido 2005.

COMUNIDAD AUTÓNOMA	PORCENTAJE	OBSERVACIONES	NORMATIVA Y ARTICULADO
EXTREMADURA	25%	Suelo Urbanizable y urbano sujeto a Actuaciones Urbanizadoras.	Art. 70 Ley del Suelo y Ordenación Territorial.
GALICIA	25%	Distrito o sector (SU - SUR)	Art. 55 y 64 Ley del Suelo de Galicia 9/2002.
LA RIOJA	30%	Excepción municipios -1.000 hab.	Art. 69 Ley de Ordenación del Territorio y Urbanismo de La Rioja.
MADRID	50 del 90%	Sobre el aprovechamiento susceptible de apropiación.	Art. 38.2 Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.
MURCIA	%	No fijado en Suelo Urbano en caso necesario por el plan general.	Arts. 99 y 101.3d) Texto Refundido 2005.
	10%	Suelo urbanizable.	
NAVARRA	50%	Nueva capacidad residencial. Excepciones: Municipios específicos y menores de 3.000 hab.	Art. 53 Ley Foral 35/2002.
VALENCIA	40%	Municipio de Valencia. Municipios de Alicante y Castellón. Municipios Singulares C Municipios Zona A Municipios Zona B y C Municipios en zona C con población entre 5.000 y 2.000 habitantes. Municipios en zona C con población inferior a 2.000 habitantes.	D.Transitoria 8ª Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística.
	30%		
	25%		
	25%		
	20%		
15%			
PAÍS VASCO	40%	Suelo urbano, incremento edificación	Art. 80 Ley del Suelo y Urbanismo.
	75%	Suelo urbanizable.	

Fuente: Boletín nº 89 de septiembre de 2007 de AVS, Promotores Públicos de Vivienda y Suelo.

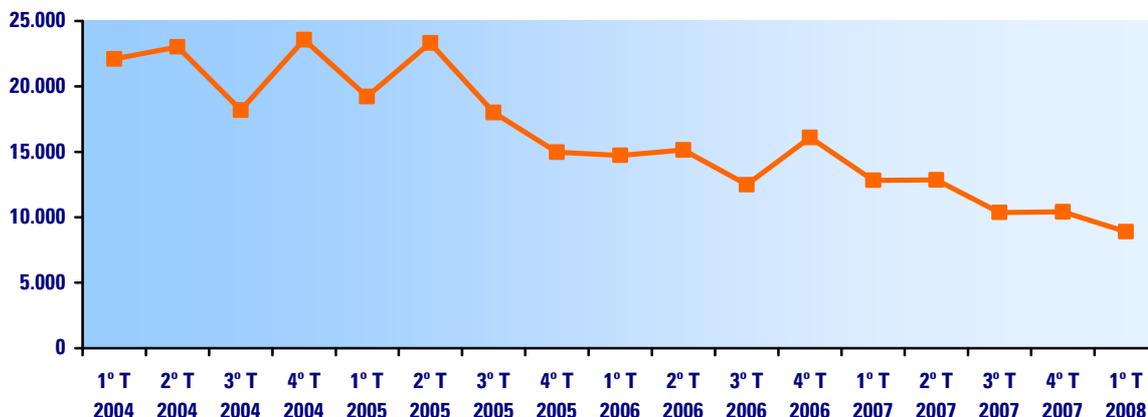


- En todo caso, las políticas públicas de suelo no pueden quedar restringidas al ámbito de la regulación normativa y deben contemplar todo tipo de actuaciones para lograr una gestión eficiente y sostenible de los suelos públicos, subordinada al interés general. Como resultado de este compromiso, el Estado tiene comprometidos casi 23 millones de metros cuadrados de suelo patrimonial para construir más de 73.000 viviendas protegidas, de las cuales aproximadamente un tercio son gestionadas por el Ministerio de Vivienda a través de la Entidad Pública Empresarial de Suelo SEPES.
- La colaboración de las Administraciones Públicas resulta otra cuestión fundamental para impulsar las políticas de suelo. A este respecto, hay que reseñar que en enero de 2008 se ha suscrito un convenio entre la FEMP y el Ministerio de Vivienda que fortalece la colaboración entre los Ayuntamientos y el Ministerio para actuar conjuntamente en la obtención y preparación de suelos para la edificación de vivienda protegida.
- Indudablemente, los Ayuntamientos desempeñan un papel muy relevante en las políticas públicas de vivienda y suelo, y por este motivo **hay que destacar el compromiso asumido por la FEMP para fomentar la imprescindible intervención de los Ayuntamientos en relación con la elaboración y ejecución de planes urbanísticos que integren Planes Locales de Vivienda, y con especial atención a los problemas de la vivienda asequible.**
- Igualmente, se ha de subrayar el firme compromiso de la FEMP con el impulso de medidas para la creación de vivienda protegida, de promoción pública o privada, y de su adecuada distribución en el territorio, en función de las necesidades de la ciudadanía.

2.2. EL MERCADO DEL SUELO

- Según los datos facilitados por el Ministerio de Vivienda, el número de transacciones de suelo urbano registra una senda descendente desde finales de 2005, de forma que en 2007 se registra una media de unas 12.000 transacciones trimestrales frente a las más de 20.000 transacciones que se producían en 2004 y a comienzos de 2005.
- En este sentido, resulta curioso observar que si el número de transacciones de vivienda comienza a descender a finales de 2006, la actividad de transacciones sobre suelo urbano refleja un descenso de forma anticipada.

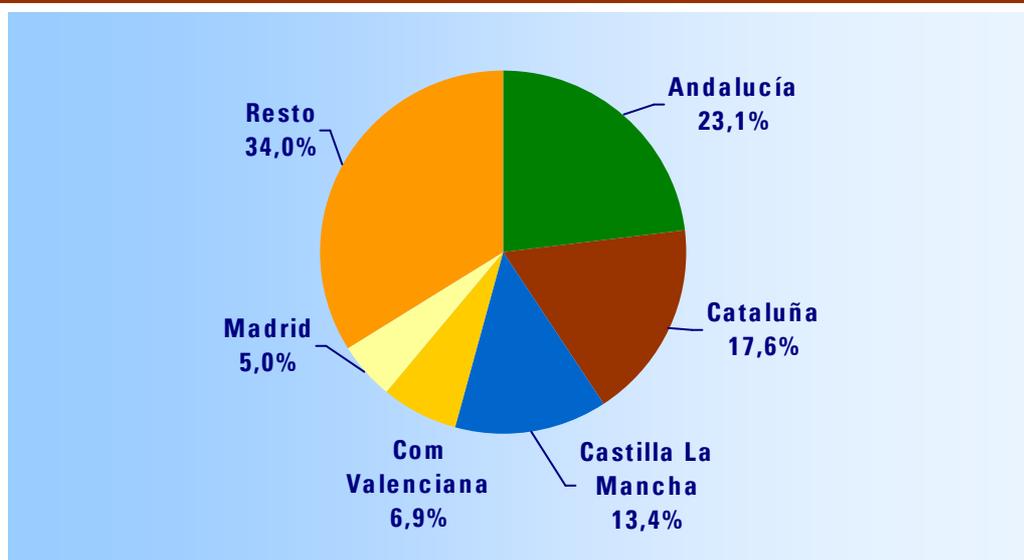
Gráfico 2.1 Número de transacciones de suelo en España (datos trimestrales)



Fuente: Ministerio de Vivienda. Estadística de Transacciones de Suelo Urbano. Elaboración propia.

- Los datos por Comunidades Autónomas reflejan que el descenso en el número de transacciones es extensible a todas las regiones. En todo caso, cabe destacar particularmente los descensos registrados en Cataluña, la Comunidad Valenciana y, en menor medida, Madrid. Por el contrario, el número de transacciones registra una disminución relativamente menor en Andalucía.

Tabla 2.2 Transacciones realizadas por CC.AA. (% total). 2007.



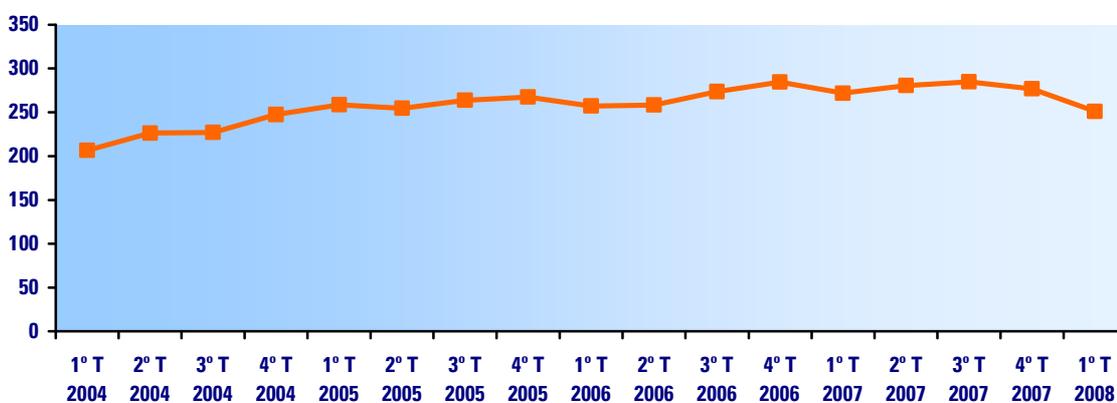
Fuente: Ministerio de Vivienda. Estadística de Transacciones de Suelo Urbano. Elaboración propia.

- Por su parte, los datos obtenidos según el tamaño de los municipios, muestran que en líneas generales el descenso en el número de transacciones de suelo urbano se ha producido con similar intensidad en todos los municipios, con independencia de su tamaño.



- Además, no sólo disminuye el número de transacciones, sino también el valor de las transacciones realizadas y la superficie de los suelos objeto de estas transacciones. En todo caso, hay que destacar que el descenso observado en el valor de las transacciones no es tan acusado como el correspondiente al número de transacciones ni a la superficie de los terrenos. En este sentido, esta evolución parece reflejar un incremento del valor por metro cuadrado de suelo.
- En efecto, la Estadística de Precios de Suelo Urbano elaborada por el propio Ministerio refleja que hasta comienzos de 2008 el precio del suelo urbano se ha mantenido en sus valores máximos (alrededor de 280 euros/metro cuadrado), y que únicamente en los últimos meses de 2007 y en el primer trimestre de 2008 se advierte un retroceso.

Gráfico 2.2 Evolución del Precio del Suelo Urbano (Euros/m²)

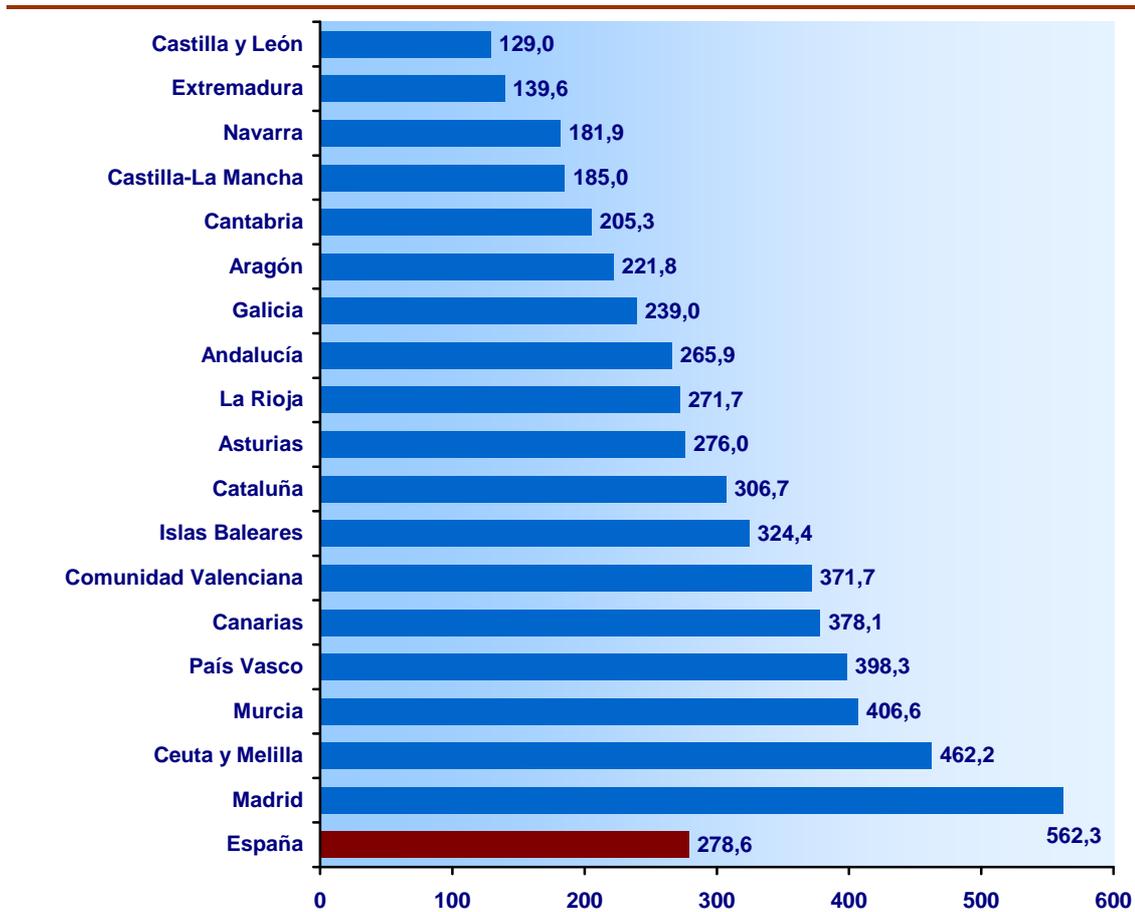


Fuente: Ministerio de Vivienda. Estadística de Precios de Suelo Urbano.

- Por otra parte, se aprecian importantes diferencias en los precios del suelo urbano por Comunidades Autónomas. Destaca el elevado precio del suelo en la Comunidad de Madrid (562,3 euros/m²), esto es, el doble de la media nacional (306,7 y 371,7 euros/m², respectivamente). Por su parte, Castilla y León y Extremadura son las Comunidades en las que el precio del suelo se sitúa en sus niveles más bajos (129 y 139,6 euros/m², respectivamente).



Gráfico 2.3 Precio del suelo urbano por CC.AA. Media 2007. (Euros/m²).



Fuente: Ministerio de Vivienda. Estadística de Precios de Suelo Urbano.





3



EL NUEVO CONTEXTO DEMOGRÁFICO Y ECONÓMICO

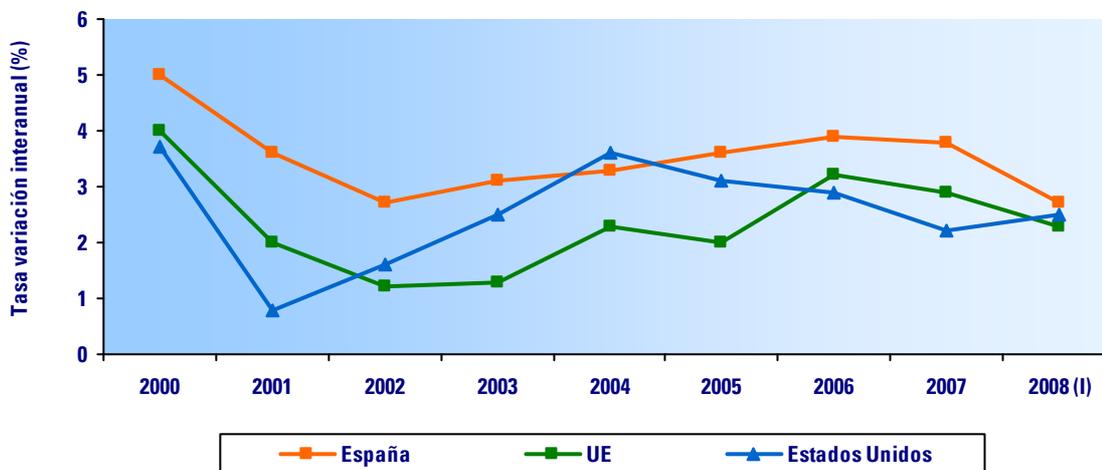


3. EL NUEVO CONTEXTO DEMOGRÁFICO Y ECONÓMICO

3.1. SITUACIÓN ECONÓMICA GENERAL

- La coyuntura económica actual se encuentra marcada por un deterioro del panorama económico internacional que arranca con la crisis de las hipotecas “sub-prime” en los Estados Unidos y que se consolida posteriormente con una ralentización de la actividad económica, la subida de los tipos de interés y la escalada de los precios del petróleo.
- La economía española se ha visto influenciada por este entorno y, tras cerrar el ejercicio de 2007 con unos resultados muy positivos en términos de crecimiento del PIB y del empleo, comienza a demostrar ciertos síntomas de ralentización. Se trata de una situación hasta cierto punto lógica dado el intenso proceso de crecimiento experimentado por la economía española durante los últimos ejercicios.
- Concretamente, el PIB español registra tasas de crecimiento entre el 3,3% y el 3,8% en el periodo 2004-2007, por encima de los alcanzados en la UE-27 y también en otras economías desarrolladas como los Estados Unidos y Japón.

Gráfico 3.1 Evolución del PIB en España, la UE y los Estados Unidos, 2000-2008

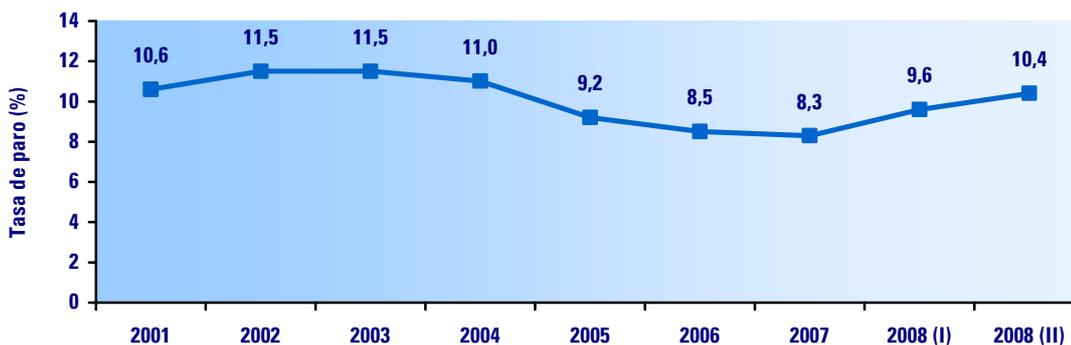


Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE). Contabilidad Nacional de España.

- Desde un punto de vista sectorial, el crecimiento económico de estos años se ha visto impulsado de forma muy destacada por el sector de la construcción (tasas de crecimiento por encima del 5%) y también por el sector servicios (tasas alrededor del 4%), mientras que la aportación de la industria ha mejorado sensiblemente en 2006 y 2007.

- En este sentido, hay que reseñar que la desaceleración de la economía española en el primer trimestre de 2008 (crecimiento del PIB del 2,7%) parece estrechamente vinculada a una ralentización de la actividad económica de la construcción, especialmente en su segmento residencial, y a los subsectores industriales más estrechamente ligados con la construcción.
- En lo que se refiere al empleo, hay que destacar el importante proceso de creación de empleo registrado durante los últimos años. Según los datos de la Encuesta de Población Activa (EPA) elaborada por el INE, entre 2004 y 2007 la cifra de ocupados en España se incrementa en casi 2,4 millones de personas. Así, los servicios tienen una contribución particularmente relevante a este incremento de la cifra de empleo (1,9 millones de personas), como la construcción, que aporta un buen número de nuevos empleos (casi 0,5 millones de personas más).
- En todo caso, esta positiva trayectoria no debe ocultar el repunte de la tasa de paro en 2008. Así, según los datos del segundo trimestre de 2008, la tasa de paro en España se sitúa en un 10,4%, esto es, 2,1 puntos porcentuales más que la tasa media registrada en 2007 (8,3%).

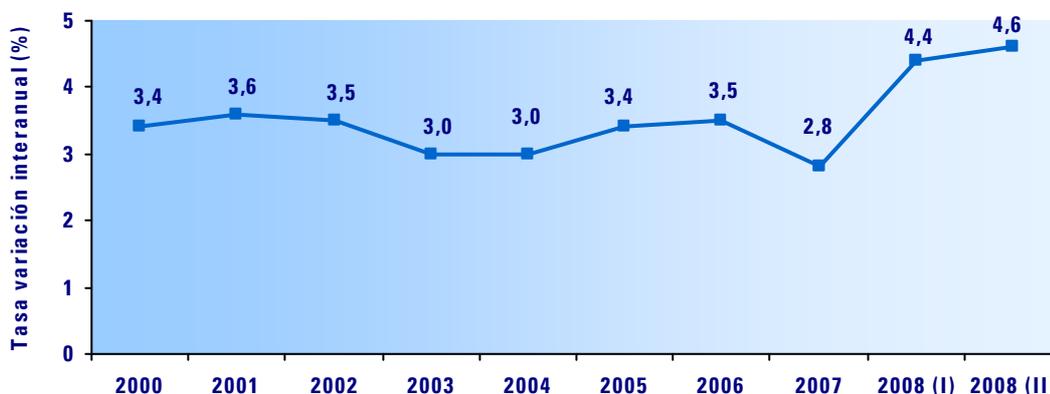
Gráfico 3.2 Evolución de la tasa de paro, 2001-2008



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE). Encuesta de Población Activa.

- El deterioro de la actividad económica internacional se encuentra asociado, en parte, al repunte en el aumento del petróleo y, más genéricamente, al repunte del coste de las materias primas. Lógicamente, esta evolución ha tenido una clara influencia sobre los precios del consumo, de forma que en los primeros meses de 2008 la tasa de variación interanual del IPC ha repuntado hasta alcanzar un valor del 4,6% en el segundo trimestre de 2008.

Gráfico 3.3 Evolución del Índice de Precios de Consumo (IPC), 2000-2008



Fuente: Ministerio de Economía y Hacienda e Instituto Nacional de Estadística (INE)

3.2. PREVISIONES 2009

- El crecimiento sostenido de la economía española en la última década ha posibilitado la reducción del desempleo en España y la mejora de la calidad de vida y, por otra, incrementar el atractivo de España como destino de los flujos migratorios, lo que ha permitido un mayor dinamismo de la población. En conjunto, estos factores han impulsado la demanda residencial.
- La evolución del mercado laboral es importante, ya que condiciona la mayor o menor presión puntual en el mercado inmobiliario y afecta a las expectativas de los agentes, lo que puede provocar cambios significativos en las condiciones de demanda.
- El marco actual sin embargo se caracteriza por:
 - Revisión a la baja de las previsiones de crecimiento económico (Ministerio de Economía, FMI, Bruselas, OCDE, etc.), reducción a la mitad en un año de los préstamos concedidos a las familias para la adquisición de viviendas, etc.
 - Pesimismo en cuanto a la facilidad para conseguir un empleo y sobre su estabilidad.
 - Dificultades en el acceso a la financiación, crecimiento de los tipos de interés.
 - Desconfianza de los inversores hacia la economía española (el diferencial de rentabilidad exigido a la deuda pública española en relación a la alemana ha ido aumentando significativamente desde 2007 y los expertos sugieren que esta situación no mejorará a corto plazo).

Tabla 3.1 Principales Indicadores del Escenario Macroeconómico, 2007-2009

Variación en % respecto al mismo periodo del año anterior	2007	2008	2009
PIB por componentes de demanda			
▪ Gasto en consumo final nacional privado	3,2	2,2	2,2
▪ Gasto en consumo final de las AA.PP	5,1	4,8	3,8
▪ Formación bruta de capital fijo	5,9	1,5	1,5
▪ Demanda Nacional	4,6	2,6	2,4
▪ Exportación de bienes y servicios	5,3	4,0	3,9
▪ Importación de bienes y servicios	6,6	4,1	3,7
▪ Saldo Exterior	-0,7	-0,3	-0,2
PIB real	3,8	2,3	2,3
PIB nominal	7,0	5,5	5,0
Precios			
▪ Deflactor del PIB	3,1	3,1	2,6
Costes laborales, empleo y paro			
▪ Empleo total	3,0	1,2	1,1
▪ Productividad por ocupado	0,8	1,0	1,2
▪ Coste laboral unitario	2,7	3,4	2,5
▪ Tasa paro (% de la población activa)	8,3	9,8	10,0
Sector Exterior (% del PIB)			
▪ Necesidad de financiación frente al resto del mundo	-9,5	-9,6	-9,8

Fuente: Ministerio de Economía y Hacienda e Instituto Nacional de Estadística (INE).

3.3. SITUACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO

- Las turbulencias financieras del entorno internacional han tenido una importante repercusión sobre los tipos de interés, variable clave en las decisiones de endeudamiento y, por ende, en la compra de vivienda de los hogares españoles.
- Durante los últimos años la gran mayoría de los préstamos concedidos para financiar la adquisición de una vivienda contempla un tipo de interés variable que depende de la evolución del Euríbor, con lo que la importante subida experimentada en 2007 y durante 2008 por este indicador tiene una importante repercusión en el esfuerzo financiero y en las posibilidades de endeudamiento de las familias.

Gráfico 3.4 Evolución del Euríbor a 1 año, 2003-2008



Fuente: Banco de España.

- Esta coyuntura coincide, además, con un deterioro de la situación económica general y una ralentización del ritmo de creación de empleo. Así, en el caso de la población joven, se unen dos factores: i) una reducción demográfica del colectivo de población en edades más propicias a la emancipación; y ii) unido a lo anterior, una disminución en el incremento de la población joven ocupada.

Tabla 3.2 Evolución de la población joven ocupada, 2001-2008

Miles de personas	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008 (I)	2008 (II)
De 20 a 24 años	1.553,0	1.536,5	1.543,2	1.540,6	1.622,5	1.646,4	1.600,5	1.502,1	1.510,4
De 25 a 29 años	2.435,2	2.496,9	2.607,2	2.697,1	2.776,1	2.830,7	2.852,3	2.773,3	2.740,9
De 30 a 34 años	2.443,6	2.537,6	2.643,6	2.776,4	2.933,0	3.058,3	3.193,6	3.245,1	3.222,6
De 35 a 39 años	2.338,4	2.418,3	2.511,3	2.612,4	2.736,3	2.871,3	2.965,8	3.014,7	3.000,3
Total 20-39 años	8.770,2	8.989,3	9.305,3	9.626,5	10.067,9	10.406,7	10.612,2	10.535,2	10.474,2

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE) – Encuesta de Población Activa.

- No sólo eso, el incremento registrado en años pasados en el precio de la vivienda libre ha situado el esfuerzo financiero en niveles tan elevados que, en las nuevas condiciones económicas, muchas familias no tienen posibilidad de hacer frente de forma solvente a los préstamos que deberían solicitar para poder adquirir una vivienda en el mercado libre.

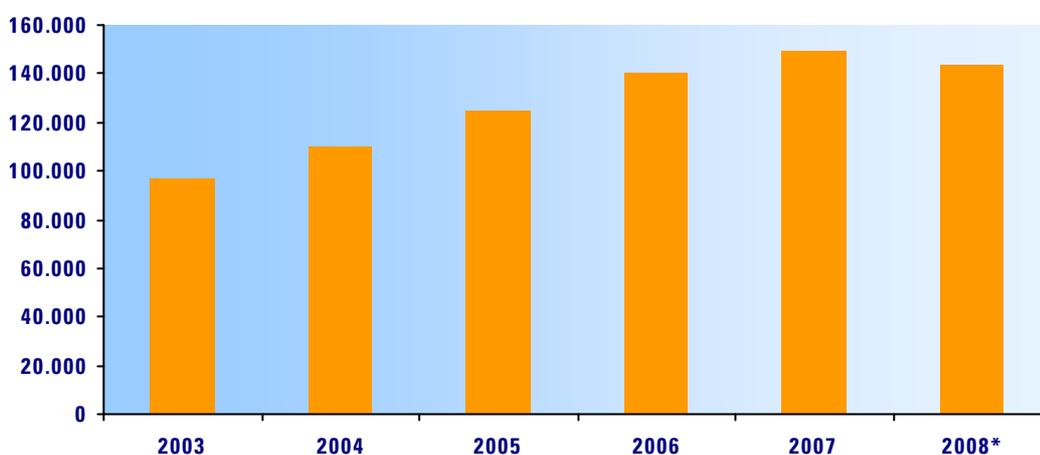
Tabla 3.3 Evolución de los indicadores de esfuerzo del mercado de la vivienda, 2005-2008

	2005	2006	2007	2008 (I)*	2008 (II)*
Precio de la vivienda/ RBD por hogar	6,7	7,0	7,0	7,0	7,0
Esfuerzo teórico anual sin deducciones	36,4	42,6	46,3	46,3	46,2

* Datos trimestrales.

Fuente: Banco de España

Gráfico 3.5 Evolución del importe medio de las hipotecas, 2003-2008

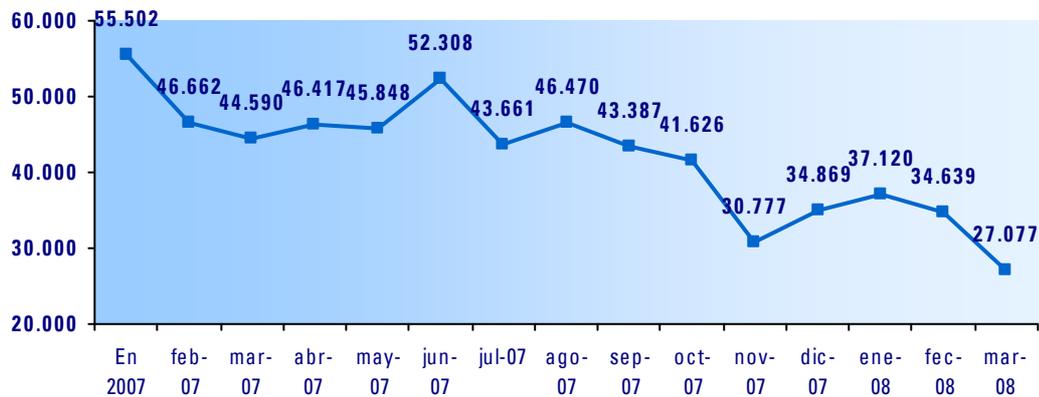


* Enero-abril 2008.

Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE). Estadística de Hipotecas.

- Por lo tanto, se observa que tanto los factores demográficos como económicos indican una disminución de la presión de demanda de vivienda que, paralelamente, se ven reflejados en numerosos indicadores que apuntan una ralentización e, incluso, un estancamiento del mercado inmobiliario.
- Resulta muy ilustrativo comprobar que el dato de viviendas libres iniciadas disminuye de aproximadamente 50.000 viviendas/mes hasta finales de 2007 a las 30.000 viviendas/mes de comienzos de 2008.

Gráfico 3.6 Evolución de las viviendas libres iniciadas, 2007-2008



*Datos expresados en series mensuales
Fuente: Ministerio de Vivienda

- Unido a lo anterior, el número de transacciones debidas a procesos de compraventa de viviendas (nuevas y usadas) ha registrado un pronunciado descenso durante los últimos meses. Más concretamente, este dato ha disminuido de una media trimestral de unas 230-250.000 transacciones mensuales a unas 160.000 transacciones durante los tres primeros meses de 2008.

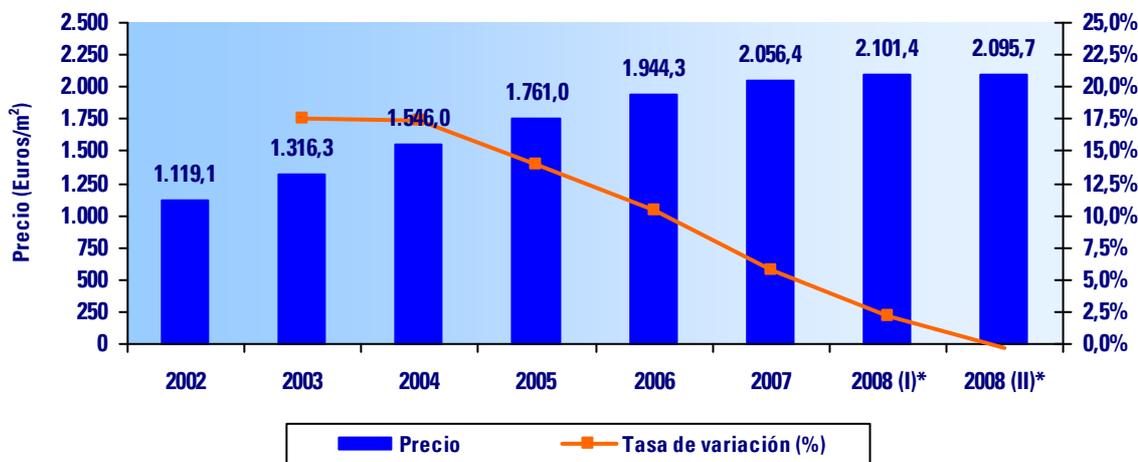
Gráfico 3.7 Evolución de las transacciones inmobiliarias de viviendas, 2004-2008



Fuente: Ministerio de Vivienda.

- No sólo eso, la menor presión de la demanda también tiene un claro reflejo en la evolución de los precios de la vivienda libre que, tras varios ejercicios con incrementos superiores a los dos dígitos (incluso por encima del 15%), registran un incremento mucho más moderado en 2007 y apuntan hacia una absoluta contención en 2008.

Gráfico 3.8 Evolución Precio medio de la vivienda libre expresado en euros/m², 2002-2008

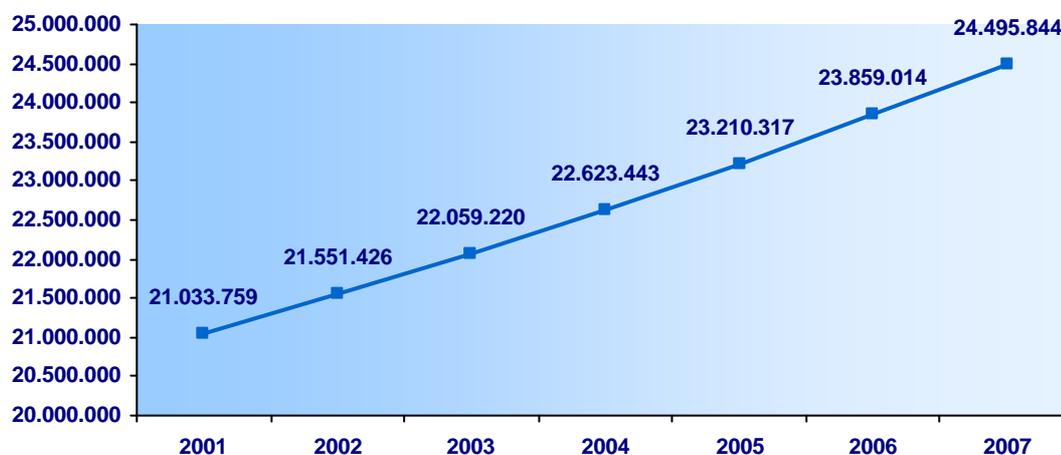


* Datos trimestrales. Tasa de variación trimestral.

Fuente: Ministerio de Vivienda

- En definitiva, los datos recogidos reflejan un escenario inmobiliario caracterizado por una acusada reducción en los niveles de actividad (construcción y compraventas), estrechamente relacionado con una menor presión de la demanda de vivienda y un deterioro de las condiciones económicas y financieras. Se trata, hasta cierto punto, de un escenario razonable dado el prolongado periodo de frenética actividad registrado por el sector desde finales de los 90 y que, aparentemente, puede conllevar asociado una reducción en los precios reales de las viviendas libres.
- En este contexto, hay que destacar los datos del propio Ministerio de Vivienda que sitúa la demanda real de vivienda en unos 450.000 nuevos hogares anuales frente a construcción global en el año 2007 de 650.000 viviendas, aludiendo así a un excesivo crecimiento del sector inmobiliario de los años precedentes.

Gráfico 3.9. Evolución parque de viviendas, 1991-2007.

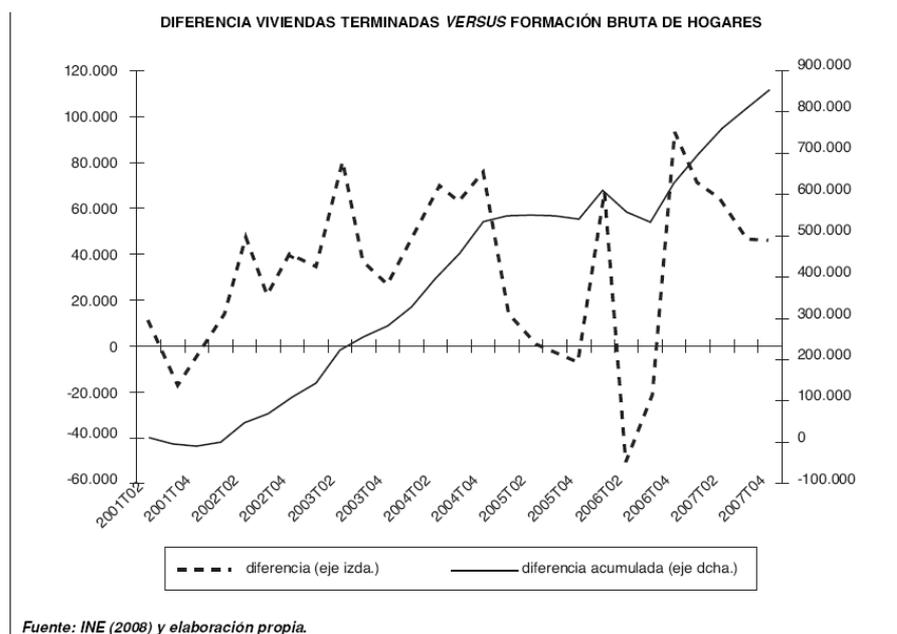


Fuente: Ministerio de Vivienda, Censo.



- En esta misma línea, es destacable el análisis realizado en un reciente Boletín Económico del ICE en el que compara la evolución de la diferencia anual entre las viviendas terminadas y la formación bruta de hogares, constatándose un incremento del exceso de oferta respecto de la demanda de primera vivienda. Es decir, este exceso de oferta está incrementado el stock de vivienda no principal, aumentando la proporción de viviendas vacías y segundas residencias respecto de la proporción observada en 2001.

Gráfico 3.10 Diferencia viviendas terminadas versus formación bruta de hogares



Fuente: Boletín Económico del ICE con datos del Instituto Nacional de Estadística, INE, 2008.

3.4. CONTEXTO DEMOGRÁFICO

- Este apartado pretende recoger las variaciones observadas en determinados factores demográficos con influencia en la demanda de vivienda. La estimación de demanda de la Encuesta de 2006 del Ministerio de Vivienda podría verse afectada por la variación de las variables demográficas.
- Así, se consideran tres variables a tener en cuenta:
 - la evolución de la población
 - el flujo de nuevos inmigrantes
 - la evolución de los nuevos hogares (la evolución social de los tipos de familia y su tamaño)



3.4.1. Proyecciones de población 2013

a) Evolución del número de habitantes

- Según las últimas proyecciones de población elaboradas por el Instituto Nacional de Estadística, **el número de habitantes de España continuará elevándose de forma sostenida durante los próximos ejercicios hasta alcanzar una cifra de algo más de 48,7 millones de habitantes en 2012** según el Escenario Central (casi 48,9 millones según el Escenario Alto y cerca de 48,6 millones según el Escenario Bajo).
- Considerando que la última población de estimación actual elaborada por el INE para enero de 2008 arroja una cifra de algo menos de 45,3 millones de habitantes, las proyecciones de población plantean un incremento poblacional de aproximadamente un 7,5% en el periodo 2008-2013.

Tabla 3.4 Proyecciones de población 2009-2013

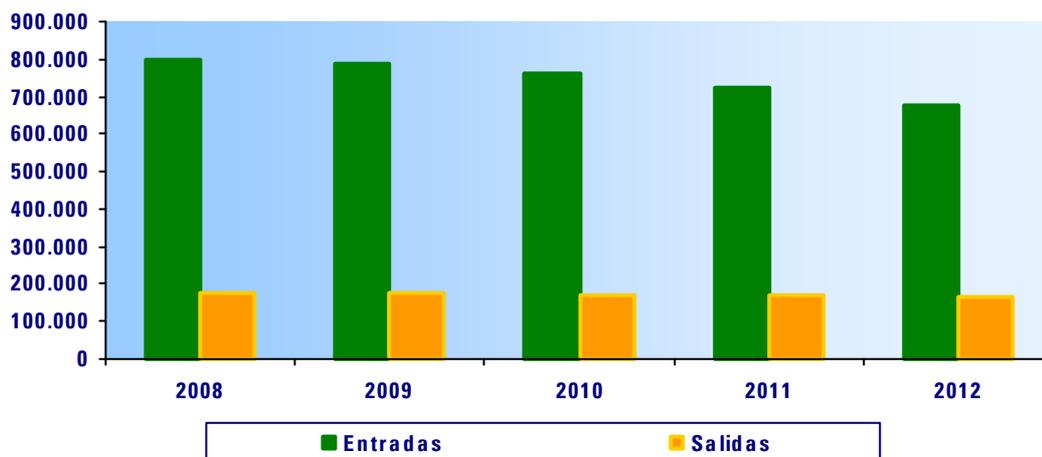
*	2009	2010	2011	2012	2013
Escenario Alto	45.990.250	46.745.315	47.486.683	48.205.254	48.891.145
Escenario Central	45.952.934	46.685.986	47.400.474	48.085.227	48.728.228
Escenario Bajo	45.915.393	46.627.094	47.315.054	47.965.936	48.565.724

* Datos a 1 de enero de cada año.

Fuente: INE. Proyecciones de Población a Corto Plazo. Enero 2008.

- En cuanto a los componentes de esta ganancia poblacional, cabe destacar que entre las hipótesis formuladas por el INE se recoge un ligero aumento de la esperanza de vida de las mujeres y los varones, un leve aumento en el número de hijos por mujer y un flujo neto de entradas de personas del extranjero de unas 600.000 personas en los primeros años de la proyección y de unas 450.000 personas en los últimos años.
- Otro aspecto a reseñar en relación con estas proyecciones es que la información elaborada por el INE se circunscribe únicamente a la totalidad del ámbito nacional y que, por lo tanto, no se encuentra disponible el detalle de información por Comunidades Autónomas.

Gráfico 3.11 Hipótesis de entradas y salidas del extranjero, 2008-2012



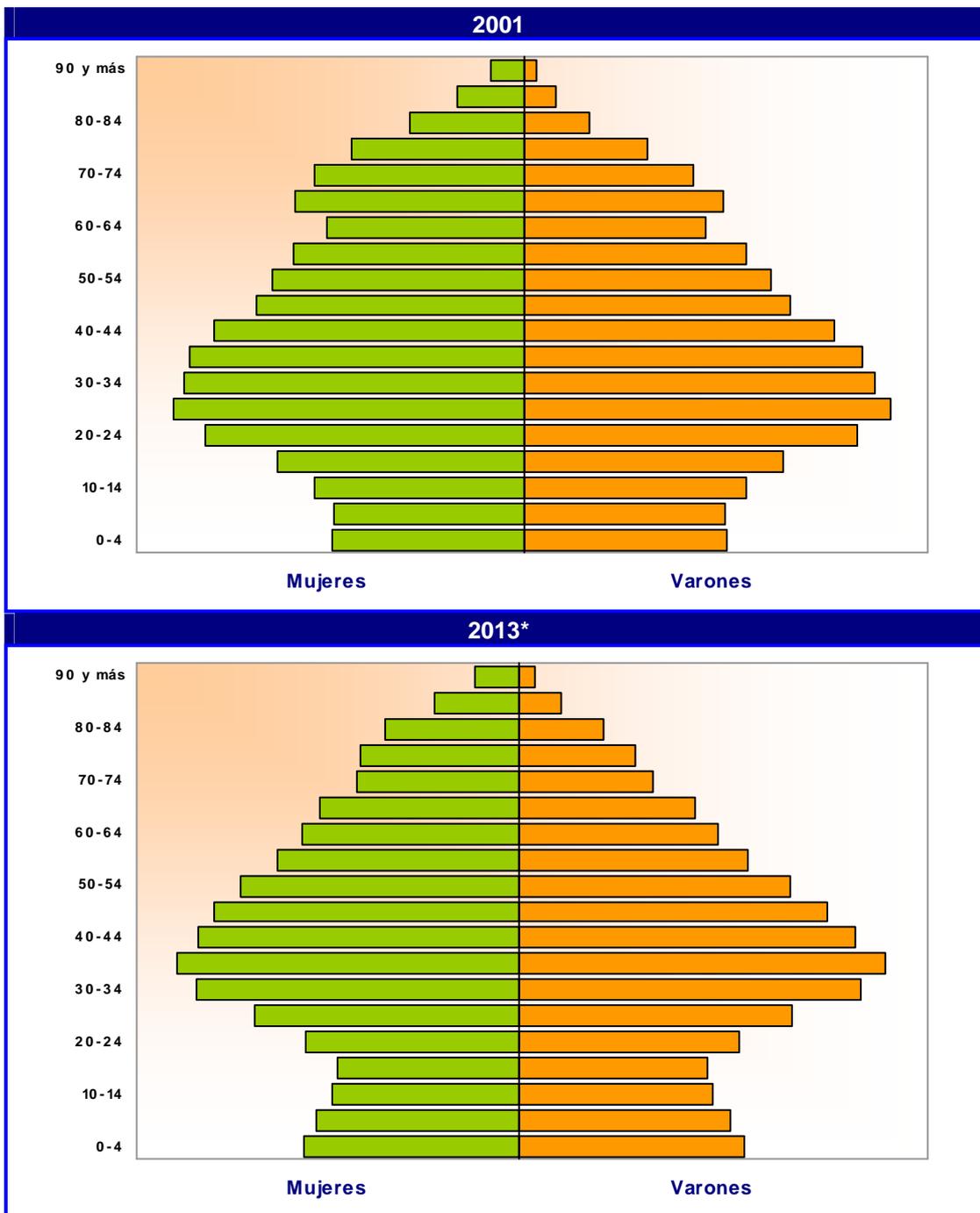
* Escenario Central.

Fuente: INE. Proyecciones de Población a Corto Plazo. Enero 2008.

b) Proyección de la estructura de la Población

- En función de las proyecciones de población elaboradas por el INE y por la natural evolución de la actual pirámide de población, no se observan cambios de gran entidad en la estructura de la población española, aunque sí hay algunas cuestiones que conviene mencionar:
 - Se prevé un ensanchamiento de la base de la pirámide como consecuencia del esperado aumento en la tasa de natalidad.
 - Como consecuencia del descenso de la tasa de natalidad registrado desde comienzos de los 80, se prevé una leve reducción del colectivo de población joven.
 - En 2013 las numerosas generaciones nacidas en los 60 y en los 70 llegarán a la mediana edad (entre 40 y 54 años), con lo que se producirá un aumento de población en estos tramos de edad.
 - Aumentará el colectivo de población en los grupos de edad más avanzada (75 y más años), un incremento ligero en términos relativos (del 7,4% al 8,5% del total poblacional), pero más sustancial en cifras absolutas (920.000 personas)

Gráfico 3.12. Proyección de la pirámide de población en España, 2001-2013.



* Escenario Central.

Fuente: INE. Censo de Población (2001). Proyecciones de Población a Corto Plazo. Enero 2008.



c) Previsión de la evolución del colectivo joven en edad potencial de acceso a una vivienda

- El análisis del colectivo de población en edades más propicias para la emancipación aporta una información muy relevante desde el punto de vista de la evolución de las necesidades de vivienda, ya que a igualdad del resto de condiciones, cabe esperar que las necesidades evolucionen al alza cuando este colectivo crece y, viceversa, a la baja cuando su tamaño disminuye.
- En este sentido, según las estimaciones de población actual y las proyecciones de población a corto plazo del INE, el colectivo de población potencialmente demandante de una vivienda para primer acceso se encuentra en máximos en el presente (2007-2008), y se prevé que el tamaño de este colectivo se reduzca paulatinamente hasta 2013.
- Concretamente, según la estimación de población de 2007 hay un total de 10,44 millones de jóvenes de entre 20 y 34 años, cifra significativamente superior a la registrada en 2007 (un 3,7% más) y todavía más respecto a los 9,96 millones previstos para 2013.

Tabla 3.5 Evolución del colectivo en edades propicias para la emancipación, 2001-2013

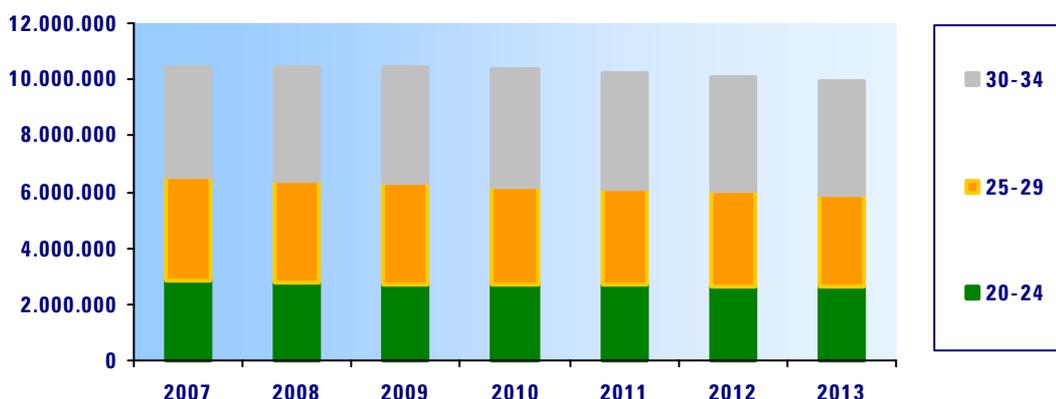
Edad	2001		2007		2013	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
TOTAL	10.063.510	100,0	10.441.155	100,0	9.957.474	100,0
20-24	3.184.683	31,6	2.825.477	27,1	2.638.408	26,5
25-29	3.500.248	34,8	3.679.617	35,2	3.275.763	32,9
30-34	3.378.579	33,6	3.936.061	37,7	4.043.303	40,6

* Escenario central.

Fuente: INE. Censo de Población (2001). Proyecciones de Población a Corto Plazo. Enero 2008.

- Como se aprecia en las cifras de población proyectadas a 2013, el colectivo que más se reduce es el de entre 20 y 24 años (como consecuencia de la reducción de la natalidad), mientras que por el contrario, aumenta el grupo de población entre 30 y 34 años.
- En definitiva, a la luz de estos datos, **parece previsible una paulatina y suave reducción de las necesidades de vivienda derivadas de la presión demográfica del colectivo joven con necesidad de acceder a su primera vivienda.**

Gráfico 3.13 Proyección del colectivo de población en edades propicias para la emancipación*



* Escenario Central.

Fuente: INE. Proyecciones de Población a Corto Plazo. Enero 2008.

3.4.2. Proyección del número de hogares en España

a) Consideraciones metodológicas

- En este apartado se presentan los resultados de un ejercicio de estimación de la evolución del número total de hogares en España y de su incremento/decremento con base en la traslación y las hipótesis de las Tasas de Jefatura sobre una proyección de la pirámide poblacional futura.
- Más concretamente, se han aplicado las tasas de jefatura de familia estimadas a cada una de las cohortes de sexo y edad. De esta forma, se ha obtenido una estimación del número de hogares y, a continuación, mediante diferencias entre el número de hogares en las distintas fechas de referencia se ha calculado la variación en el número de hogares. Se trata por tanto de cifras netas de variación en el número de hogares y no de cifras brutas de creación de hogares.
- Como se puede observar, este método requiere la formulación de múltiples hipótesis, con lo cual la estimación elaborada se ajustará en mayor o menor medida a la evolución real en función del grado de cumplimiento de las hipótesis planteadas.
- Por una parte, se encuentran todas las hipótesis relacionadas con las proyecciones de población. En este documento se han empleado las cifras elaboradas por el INE y que han sido analizadas anteriormente. Estas proyecciones plantean hipótesis sobre dos apartados fundamentales, el movimiento natural de la población y los movimientos migratorios:
 - El impacto de las posibles desviaciones en la evolución natural de la población es limitado ya que la natalidad no tiene relevancia a efectos de la creación de hogares en el horizonte temporal considerado y tampoco parece probable que haya errores considerables en la estimación de la tasa de mortalidad.

- Por el contrario, los posibles errores en la estimación de los movimientos migratorios podrían tener una incidencia importante, al tratarse de colectivos en edades propicias a la creación de un hogar.
- Por otra parte, se encuentran las hipótesis planteadas en torno a la previsible evolución de las tasas de jefatura de familia. A este respecto, se ha de reseñar que si las tasas evolucionan de forma sustancialmente diferente de lo previsto en las hipótesis planteadas, se podrían producir desviaciones significativas respecto a los resultados presentados.
- En este sentido, prever la evolución de estas tasas resulta una labor complicada, ya que depende de muchos y diversos factores (evolución del empleo, los tipos de interés, los precios de la vivienda, las políticas públicas de vivienda, etc.). En este caso concreto, se ha optado por plantear un **escenario constante**, esto es, por mantener las tasas de referencia por sexo y edad del Censo de 2001 a lo largo de toda la proyección.
- Los resultados de este escenario son interesantes ya que permiten evaluar el impacto de los cambios demográficos en el número de hogares, aislando estos efectos de los producidos por el cambio en el tamaño de los hogares.
- En definitiva, se ha de tener en consideración que, en el contexto de este informe, **las cifras presentadas recogen una aproximación que, sobre todo, pretenden establecer una tendencia en la previsible evolución del número de hogares en España.**

b) Resultados de la proyección

- Según los resultados de la proyección, atendiendo a los factores demográficos y sociológicos, y bajo el supuesto de unas condiciones económicas similares a las de los últimos años, **es previsible que el número de hogares en España continúe elevándose durante los próximos ejercicios, de modo que se alcanzará una cifra aproximada de 17.900.000 hogares en 2013.**

Tabla 3.6 Proyección del número de hogares de España, 1991-2013

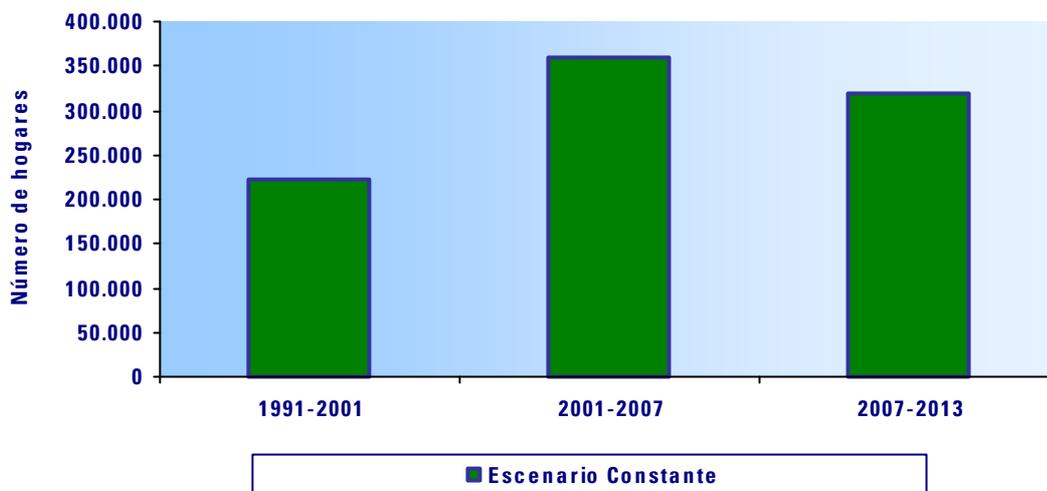
Año	Escenario Constante
1991*	11.839.904
2001*	14.187.165
2007	15.990.031
2013	17.902.691

* Datos de los Censos de Población y Viviendas de 1991 y 2001 (INE). Dato de 1991 a 1 de marzo, 2001 a 1 de noviembre, y 2007 y 2013 a 1 de enero.

Fuente: Elaboración IKEI

- No obstante, según los resultados de esta proyección, **también parece previsible que el ritmo de creación de nuevos hogares disminuya de forma paulatina** durante los próximos años. Así, se prevé un incremento neto anual de 318.000 hogares entre 2007 y 2013, frente a los aproximadamente 360.000 hogares del periodo 2001-2007.

Gráfico 3.14 Previsión de la evolución del ritmo de creación de hogares en España.



Fuente: Elaboración IKEI.





4



NECESIDADES DE VIVIENDA SOCIAL EN ESPAÑA



4. NECESIDADES DE VIVIENDA SOCIAL EN ESPAÑA

4.1. CONSIDERACIONES METODOLÓGICAS

4.1.1. Consideraciones generales sobre la información recogida

- En este apartado se presentan los resultados de una estimación de demanda de vivienda social elaborada tras un **intenso proceso de consultas** a empresas públicas de vivienda y suelo, Municipios y Comunidades Autónomas de España, y tras una exhaustiva búsqueda de otra información existente sobre la materia.
- Como paso previo al análisis de los datos, el primer aspecto relevante a tener en cuenta, consiste en las diferentes fuentes que pueden ser utilizadas para ofrecer datos sobre la demanda de vivienda protegida. El dato de demandantes de vivienda protegida puede proceder, principalmente, de dos vías diferentes:
 - Estudios específicos de necesidades y demanda de vivienda que, a su vez, pueden utilizar diferentes metodologías:
 - a) Estudios basados en la realización de Encuestas sobre necesidades y demanda de vivienda.
 - b) Estudios basados en proyecciones demográficas y análisis de otras variables económicas.
 - Registros de solicitantes de vivienda.
- En concreto, y en lo que respecta a la información recogida, se comprueba que algunas regiones como Andalucía, Comunidad Valenciana, Navarra, Cataluña y País Vasco disponen de estudios de necesidades y demanda que han sido encargados por los agentes públicos para el conocimiento detallado del volumen de necesidades de su región y que, en la medida de lo posible, han sido contrastados por los propios agentes públicos.
- En otros casos, los datos utilizados en la estimación proceden de los registros de demandantes de vivienda de protección pública. Muchos Ayuntamientos y Comunidades disponen de registros que contienen una información muy interesante sobre la demanda de protección pública en su región (Castilla-La-Mancha, Castilla y León, Aragón, Cantabria, Extremadura, etc.).
- Sin embargo, la experiencia de los Registros de demandantes de vivienda protegida más antiguos (como el País Vasco y Navarra) ha permitido comprobar que la cifra de personas inscritas es un dato “inflado” por varios motivos:

- En primer lugar, la inscripción en el registro de las parejas de manera individualizada incrementa las posibilidades de acceso a una vivienda protegida, por lo que éste es un procedimiento habitual entre las parejas jóvenes que aún no han formalizado su situación a través del matrimonio o pareja de hecho, y que, por otro lado, son el grueso de los demandantes de vivienda protegida. Así mismo, es preciso tener en cuenta que la suma de los ingresos en una única solicitud dejaría fuera de la protección pública a muchas de estas parejas.
- Un segundo aspecto clave de los registros de solicitantes, es la inscripción en el sistema en cuanto se cumple con el requisito de edad mínima, sin tener una necesidad real, ni intención de independizarse del hogar familiar. Un hecho a tener presente es que un volumen importante de estos jóvenes no han realizado ellos mismos la solicitud sino que han sido inscritos en el registro por sus padres/madres.
- Finalmente, hay que señalar que en algunos de estos Registros, no se comprueban los requisitos imprescindibles para poder optar a una vivienda de protección pública (ingresos máximos y mínimos, no propiedad de vivienda,...) en el momento de la inscripción, realizándose la comprobación pertinente en el momento de la adjudicación.
- Por los motivos expuestos, al tratar la información se ha procedido a introducir factores correctores (basados en la experiencia del País Vasco y Navarra y en informaciones obtenidas de otras regiones), para intentar convertir estos “censos de potenciales demandantes”, en una cifra más aproximada al colectivo de personas que efectivamente puede demandar una vivienda protegida durante los próximos cuatro años.
- Finalmente, hay que indicar que en algunos casos también se han utilizado las estimaciones existentes sobre la creación de hogares en base a criterios demográficos y sociológicos (por ejemplo, la Comunidad de Madrid), de forma que estos datos han sido corregidos en función de la proporción aproximada de hogares potenciales con niveles de ingresos “protegibles”.

4.1.2. Consideraciones metodológicas en las diferentes CC.AA.

- En este apartado se ofrece una explicación de la procedencia de los diferentes datos en las distintas Comunidades Autónomas, así como la metodología utilizada en cada caso para la estimación de la demanda de vivienda de protección pública para los próximos cuatro años (ver Tabla 4.2).
- Se puede comprobar que en el caso de algunas Comunidades Autónomas el dato base para la estimación procede de Estudios de necesidades y demanda de vivienda realizados en la Comunidad. En el caso de Andalucía, Cataluña y Galicia, los Estudios están basados en proyecciones demográficas y análisis de otros factores sociológicos y económicos. En cuanto a la Comunidad Valenciana, la Comunidad Foral de Navarra y el País Vasco, los Estudios se han basado en la realización de una Encuesta específica de necesidades y demanda de vivienda, si bien, para este último además se ha tenido en cuenta la información del Registro de demandantes de vivienda protegida.

- Por otro lado, las Comunidades Autónomas de Aragón, Asturias, Baleares, Cantabria, Castilla-La Mancha, Castilla y León, Extremadura, Murcia, La Rioja y Ceuta y Melilla, disponen de Registro de demandantes de vivienda protegida, y ésta ha sido la fuente utilizada para la estimación de la demanda de vivienda protegida.
- Finalmente, hay algunos casos en que la información no procede exactamente de ninguno de estos dos tipos de fuentes. Así, por ejemplo, en Canarias, los datos se corresponden con los solicitantes inscritos en un período de tiempo para adjudicaciones concretas de viviendas; no se trata de un registro vivo. En cuanto a Madrid, no se dispone de un estudio específico de demanda, ni de un registro de demandantes de vivienda protegida, pero las estimaciones realizadas por el Instituto de Estadística de la Comunidad permiten realizar una estimación de la demanda real de vivienda protegida.



Tabla 4.1 Estimación de la demanda de vivienda social en España

CC.AA.	FUENTE UTILIZADA	METODOLOGÍA DE ESTIMACIÓN
FUENTE: ESTUDIOS DE DEMANDA DE VIVIENDA		
ANDALUCÍA	Estudio de demanda de vivienda realizado por el IESA , por encargo de la Junta de Andalucía .	El Estudio del IESA analiza conjuntamente variables demográficas y económicas para llegar a la conclusión de que los municipios de Andalucía necesitan 290.281 nuevas viviendas de protección pública para los próximos 10 años . Para el presente Estudio se parte de este dato, ya que incluso algunos municipios importantes (p.ej. Sevilla) disponiendo de Registro de demandantes consideran como válido el resultado del Estudio del IESA y lo utilizan para cumplimentar la FICHA del municipio. Para la estimación se ha calculado la demanda a 4 años, cuantificándose en 116.112 viviendas .
CATALUÑA	Estudio de demanda realizado por la Generalitat de Cataluña en el marco del Pacto Nacional por la Vivienda	Según el análisis de necesidades de vivienda incluido en el Pacto Nacional para la Vivienda de Cataluña el saldo de necesidades de vivienda se cifra en 200.000 viviendas. El estudio realiza estimaciones de demanda a partir de proyecciones demográficas. Se toma este dato del citado análisis para este estudio, considerando que la demanda de vivienda protegida a cuatro años para el conjunto de Cataluña asciende a 200.000 viviendas .
COMUNIDAD VALENCIANA	Estudio de Necesidades y Demanda de Vivienda en la Comunidad Valenciana 2008-2011. Observatorio Valenciano de la Vivienda, 2008.	El Observatorio Valenciano de la Vivienda ha facilitado los datos del Estudio de Necesidades y Demanda de Vivienda en la Comunidad Valenciana realizado en 2008. Este Estudio tiene como base la realización de una Encuesta entre la población para la identificación de las necesidades de vivienda. A partir de los resultados de esta Encuesta se efectúa una Estimación de la demanda de vivienda protegida, cifrándose en 123.109 viviendas para el conjunto de la Comunidad Autónoma . Este es el dato que se ha tomado como demanda de vivienda a cuatro años para el presente Estudio.
GALICIA	Estudio sobre la necesidad de vivienda protegida	Según un Estudio realizado en el marco del Plan Sectorial de suelo residencial de la Comunidad Gallega, el volumen de demandantes de vivienda asciende a 47.000 personas en Galicia. Este Estudio se ha basado en proyecciones demográficas. La estimación realizada en el presente Estudio, sitúa la demanda a cuatro años en 23.500 viviendas protegidas .
COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA	Estudio de necesidades y demanda de vivienda realizado por el Gobierno de Navarra.	En el marco del Pacto Social por la Vivienda de Navarra, el Gobierno de Navarra ha realizado un Estudio sobre las necesidades de vivienda protegida en la Comunidad Foral de Navarra. El Gobierno ha suministrado información sobre este Estudio (basado en la realización de una Encuesta entre la población), que estima la demanda de vivienda protegida a cuatro años en 20.400 viviendas .
PAÍS VASCO	Estudio de necesidades y demanda de vivienda y Registro de demandantes de vivienda protegida	A partir de la información facilitada por el Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco, se comprueba que el País Vasco cuenta con un Registro de demandantes de vivienda protegida, cuyo último dato conocido arroja la cifra de 86.305 personas inscritas . No obstante, el Gobierno Vasco realiza anualmente un Estudio sobre las necesidades de vivienda de la Comunidad Autónoma, estimando la demanda de vivienda protegida en aproximadamente la mitad de la cifra ofrecida por el Registro de solicitantes en el mismo período. Así que se estima que la demanda de vivienda protegida a cuatro años en el País Vasco asciende a 43.153 viviendas .
CC.AA.	FUENTE UTILIZADA	METODOLOGÍA DE ESTIMACIÓN
FUENTE: REGISTROS DE DEMANDANTES DE VIVIENDA PROTEGIDA		
ARAGÓN	Registro de vivienda protegida de Aragón: TOC TOC	Los Ayuntamientos remiten al TOC TOC como fuente para conocer el volumen de demandantes de vivienda protegida. En la web del TOC TOC se comprueba que el número de demandantes asciende a 35.000 en el conjunto de Aragón . Para la estimación de la demanda real en este caso se recurre a la experiencia contrastada de Comunidades como el País Vasco, que disponen de Registro y Estudio de demanda, utilizando la misma ratio obtenida en ese caso. Por tanto, se estima que la demanda a cuatro años de vivienda de protección pública en Aragón es de 17.500 viviendas .
BALEARES	Registro público de demandantes de viviendas protegidas del Gobierno Balear.	Según la Exposición de Motivos de la Ley 5/2008, de 14 de mayo, de actuaciones urgentes destinadas a la obtención de suelo para viviendas de protección pública, existen en las Islas Baleares aproximadamente 3.000 demandantes de vivienda protegida registrados . Para la estimación realizada en este Estudio se toma este dato como la demanda de vivienda protegida a 4 años: 3.000 viviendas .



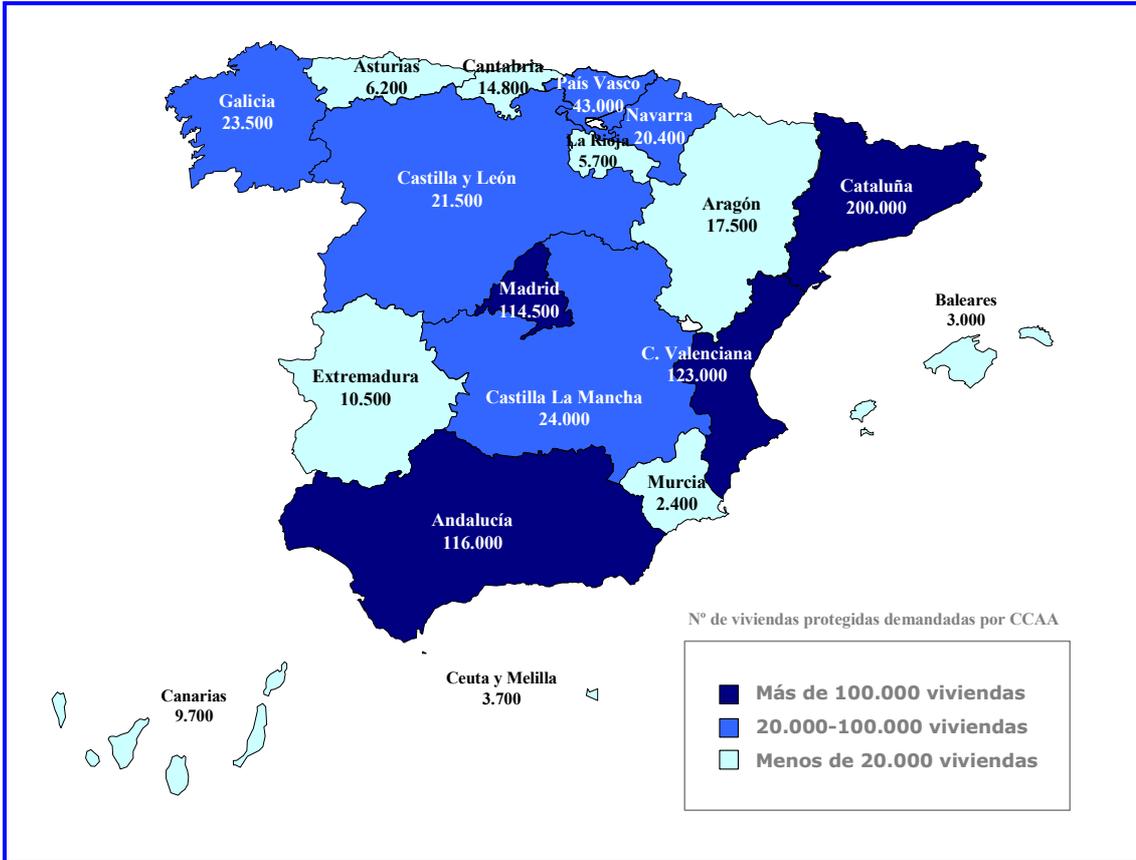
CC.AA.	FUENTE UTILIZADA	METODOLOGÍA DE ESTIMACIÓN
CANTABRIA	Registro público de demandantes de vivienda de Cantabria.	Tanto el Gobierno de Cantabria, como la Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander, ofrecen datos de sus registros de demandantes de vivienda protegida. En ambos casos, el dato ofrecido para Santander es similar. No obstante, el Gobierno de Cantabria considera que el Registro no refleja la demanda real ("dato inflado"), y por este motivo ha encargado un estudio a la Universidad de Cantabria para estimar la demanda real (aún no disponible). El dato de demandantes inscritos en el Registro asciende a 29.763 en el conjunto de Cantabria. Para este estudio, se estima que la demanda a cuatro años es de 14.882 viviendas .
CASTILLA-LA MANCHA	Registro de demandantes de vivienda con protección pública de Castilla-La Mancha	Según la información publicada en el Pacto por la Vivienda en Castilla-La Mancha, firmado en mayo de 2008, el Registro de demandantes de vivienda protegida de Castilla-La Mancha cuenta con 47.844 personas inscritas . Asimismo, el Ayuntamiento de Albacete ha facilitado información sobre los demandantes inscritos de su municipio, cifrándose en 6.989 personas. Como en los casos anteriores, para la estimación de la demanda real, se aplica la misma ratio estimando que la demanda de vivienda protegida a cuatro años en Castilla-La Mancha asciende a 23.922 viviendas .
CASTILLA Y LEÓN	Registro de demandantes de vivienda protegida de Castilla y León	La Dirección General de Vivienda y Arquitectura de la Junta de Castilla y León ha facilitado información sobre el volumen de demandantes de vivienda protegida inscritos en su Registro público (43.032 demandantes). Por otro lado el Patronato Municipal de la Vivienda de Salamanca (611 demandantes) y la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Segovia (132 demandantes) han suministrado información sobre la demanda en su municipio. En cuanto a la información de las capitales corresponde a solicitudes presentadas para adjudicaciones concretas, que en el caso de Segovia se corresponde únicamente con viviendas en alquiler. La demanda real a cuatro años estimada para Castilla y León se cifra en 21.516 viviendas .
EXTREMADURA	Registro de demandantes de vivienda protegida de Extremadura.	La Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura ha suministrado datos sobre su Registro de demandantes de vivienda protegida, cuantificándose la demanda en 21.024 solicitantes para el conjunto de Extremadura. La demanda a cuatro años estimada en el presente Estudio a partir de este dato se cifra en 10.512 viviendas .
REGIÓN DE MURCIA	Registro de demandantes de viviendas protegidas de la Región de Murcia	La Dirección General de Vivienda y Arquitectura de la Región de Murcia ha facilitado información sobre su registro de demandantes de vivienda protegida. El total de solicitantes inscrito en el Registro asciende a 4.815 personas . Se estima que la demanda de vivienda protegida a cuatro años asciende a 2.408 viviendas .
LA RIOJA	Registro de demandantes de vivienda protegida del Instituto de la Vivienda de La Rioja	El Instituto de la Vivienda de La Rioja suministra información sobre su Registro de demandantes de vivienda protegida, cifrándose el total de inscritos en 11.492 personas . Se estima la demanda de vivienda protegida a cuatro años en La Rioja en 5.746 viviendas .
CEUTA Y MELILLA	Registro de demandantes de vivienda protegida	La Empresa Municipal de la Vivienda de Ceuta y la Empresa Municipal de la Vivienda y Suelo de Melilla suministran información sobre sus registros de demandantes de vivienda protegida, cifrándose en 5.000 y 2.410 solicitantes respectivamente. La Estimación realizada cifra la demanda a cuatro años en 2.500 viviendas para Ceuta y 1.205 viviendas para Melilla .
ASTURIAS	Registro de demandantes de vivienda protegida.	Partiendo de la información disponible sobre los solicitantes inscritos en el año 2003/2004 (8.296 inscritos) se ha aplicado un incremento de las necesidades de magnitud similar a la observada en otras CC.AA. y se ha estimado la demanda actual a partir de este dato. Así, se estima que la demanda actual de vivienda protegida en Asturias asciende a 6.222 viviendas .
CC.AA.	FUENTE UTILIZADA	METODOLOGÍA DE ESTIMACIÓN
FUENTE: OTRAS FUENTES		
CANARIAS	Solicitudes admitidas en procesos de adjudicación de viviendas protegidas.	El Plan de Vivienda de Canarias 2005-2008 refleja el dato de personas que han solicitado vivienda protegida en los tres años inmediatamente anteriores al Plan. Esta cifra asciende a 9.729 solicitantes en el conjunto de la Comunidad Canaria .
MADRID	Estudio sobre la creación de hogares de la Comunidad de Madrid	El Instituto de Estadística de la Comunidad de Madrid ha realizado unas estimaciones sobre la creación de hogares en base a criterios demográficos y sociológicos. Estos datos han sido corregidos en función de la proporción aproximada de hogares potenciales con niveles de ingresos "protegibles". De esta manera, la estimación de demanda de vivienda protegida a cuatro años en la Comunidad de Madrid se cifra en 114.590 viviendas .



4.2. RESULTADOS OBTENIDOS

- Antes de comenzar a analizar los resultados, se ha de reseñar que los resultados sobre demanda de vivienda protegida analizados en este capítulo son fruto de una estimación elaborada de acuerdo con las consideraciones metodológicas detalladas en el apartado anterior de este informe (apartado 4.1).
- De tal forma, a partir de la información obtenida de los registros de demandantes y de los estudios de necesidad y demanda de vivienda social de los Municipios, Provincias y Comunidades Autónomas **se estima que en la actualidad existe un demanda de vivienda social para los próximos 4 años en España de, aproximadamente, un total de 760.000 viviendas.**
- Según esta estimación, **la demanda efectiva podría rondar las 190.000 viviendas sociales al año**, con una presión relativamente más intensa de la demanda en los grandes núcleos urbanos que han estado inmersos en un rápido proceso de expansión durante estos últimos años y en los que los precios de la vivienda libre han alcanzado los valores más elevados.
- Además, se ha de reseñar que la información de detalle suministrada por los agentes públicos refleja que un porcentaje significativo de la población podría ver satisfecha su necesidad de acceso a una vivienda a través del régimen de alquiler (aproximadamente un 25-35% de la población española).
- Evidentemente, se ha de tener en cuenta que estas cifras son el resultado de un cálculo aproximativo, en el que se han considerado, con inevitables limitaciones, las diferencias en la política de vivienda protegida de las Comunidades Autónomas, unas diferencias que afectan a cuestiones tan fundamentales como la de la definición del colectivo destinatario de las viviendas de protección pública (según sus niveles de ingresos, etc.).
- En todo caso, y a pesar de estas limitaciones, los resultados obtenidos confirman la existencia de un colectivo muy importante de personas que han de ser atendidas por las políticas públicas para que puedan materializar su necesidad básica de acceso a una vivienda.

Mapa 4.1. Mapa de demanda de vivienda social por CC.AA.



Fuente: Elaboración IKEI.

Tabla 4.2 Estimación de demanda de vivienda social en España

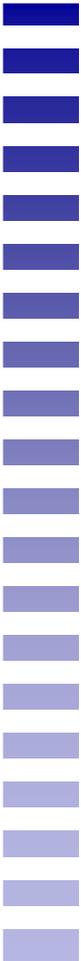
	Demanda a 4 años
Almería	2.838
Cádiz	1.894
Córdoba	4.519
Granada	3.474
Huelva	2.242
Jaén	1.676
Málaga	8.354
Sevilla	10.202
Resto Municipios	80.913
Total Andalucía	116.112
Huesca	840
Teruel	578
Zaragoza	11.040
Resto Municipios	5.042
Total Aragón	17.500
Oviedo	731
Resto Municipios	5.492
Total Asturias	6.222
Palma de Mallorca	1.673
Resto Municipios	1.327
Total Baleares	3.000
Las Palmas Gran Canaria	2.300
Santa Cruz de Tenerife	1.469
Resto Municipios	5.960
Total Canarias	9.729
Santander	10.489
Resto Municipios	4.393
Total Cantabria	14.882
Albacete	4.345
Ciudad Real	1.422
Cuenca	1.734
Guadalajara	4.484
Toledo	3.069
Resto Municipios	8.870
Total Castilla-La Mancha	23.922
Ávila	1.055
Burgos	3.445
León	929
Palencia	732
Salamanca	696
Segovia	779
Soria	885
Valladolid	3.951
Zamora	340
Resto Municipios	8.706
Total Castilla y León	21.516



	Demanda a 4 años
Barcelona	43.750
Gerona	2.500
Lérida	2.081
Tarragona	3.668
Resto Municipios	148.001
Total Cataluña	200.000
Alicante	7.917
Castellón	6.759
Valencia	17.681
Resto Municipios	90.752
Total Comunidad Valenciana	123.109
Badajoz	2.722
Cáceres	3.236
Resto Municipios	4.554
Total Extremadura	10.512
A Coruña	6.350
Lugo	1.500
Orense	2.500
Pontevedra	1.500
Resto Municipios	11.650
Total Galicia	23.500
Madrid	40.754
Resto Municipios	73.836
Total Madrid	114.590
Murcia	1.397
Resto Municipios	1.011
Total Murcia	2.408
Pamplona	9.500
Resto Municipios	10.900
Total Navarra	20.400
Vitoria-Gasteiz	7.344
Donostia-San Sebastián	5.728
Bilbao	6.493
Resto Municipios	23.588
Total País Vasco	43.153
Logroño	4.702
Resto Municipios	1.044
Total La Rioja	5.746
Ceuta	2.500
Total Ceuta	2.500
Melilla	1.205
Total Melilla	1.205
TOTAL ESPAÑA	760.005

Fuente: Elaboración IKEI.





5



**PATRIMONIO DE SUELO
DISPONIBLE**



5. PATRIMONIO DE SUELO DISPONIBLE EN ESPAÑA

5.1. CONSIDERACIONES METODOLÓGICAS

5.1.1. Consideraciones generales sobre la información recogida

- Los resultados reflejados en este apartado proceden directamente de las informaciones facilitadas por los Ayuntamientos y empresas públicas municipales, y por los Gobiernos y empresas públicas regionales sobre la disponibilidad de suelo para la construcción de vivienda de protección pública.
- Se ha solicitado a los agentes públicos dos datos diferentes:
 - el patrimonio total de suelo disponible para la edificación de vivienda de protección pública (independientemente del plazo previsto de construcción);
 - y el patrimonio de los suelos en los que previsiblemente, y dado su grado de preparación actual, se edificará vivienda de protección pública durante los próximos 4 años.
- También se ha de mencionar que se ha solicitado la cuantificación de este patrimonio de suelo a través del número de viviendas protegidas que se prevé edificar en el mismo. Se ha optado por este dato frente a la superficie del suelo (hectáreas), para evitar los errores en los que se podría haber incurrido en los complicados procesos de cálculo que hubieran sido necesarios para convertir estas superficies en viviendas (según tipología de la edificación, edificabilidades previstas, etc.).
- Respecto a las características y tipología de las viviendas protegidas a edificar en estos suelos, se ha de considerar que la mayoría son viviendas protegidas que se adaptan a una tipología básica, según el modelo habitual de edificación de este tipo de viviendas en España (viviendas colectivas, de 2-3 habitaciones, etc.).
- En cuanto a los resultados del trabajo de campo, hay que indicar que la tasa de respuesta obtenida ha sido ligeramente inferior que en lo referente a las necesidades y demanda de vivienda social. A diferencia de lo que sucede con la demanda de vivienda, en muchos casos no existe un registro centralizado que contenga esta información y los datos sobre el suelo disponible se encuentran muy dispersos entre los agentes municipales y regionales.
- A todo ello hay que sumar la dificultad añadida derivada del limitado número de estudios e informaciones con datos significativos sobre esta materia. Así, se ha de subrayar que los datos presentados han sido facilitados por una muestra de relevantes agentes de cada región, en lo que constituye un valioso y pionero esfuerzo por recopilar un conjunto ordenado de datos sobre esta materia.

5.1.2. Consideraciones metodológicas en las diferentes CC.AA.

- El objetivo de la intensa labor de investigación realizada para la elaboración del presente Informe, ha consistido en recabar información sobre el **suelo que los agentes públicos tienen en propiedad y con edificabilidad prevista en los próximos cuatro años (2009-2012)**. Un aspecto que conviene aclarar antes de proceder al análisis de las disponibilidades de suelo, es la gran dificultad que entraña, no sólo conocer el dato de suelo disponible, sino saber con exactitud cuál es el significado exacto de este dato.
- Se ha comprobado que el acceso a esta información resulta complicado, y que en muchas ocasiones los propios técnicos tienen dificultades para poder atender la solicitud de información. Aunque la casuística es muy amplia, a modo de ejemplo se pueden mencionar situaciones en las que se conocen datos sobre parcelas, pero no se conoce ni el volumen de viviendas que van a ser edificadas, ni mucho menos cuántas corresponderán con la modalidad de protección pública y por supuesto, se desconoce el período en el que previsiblemente ese suelo será edificado.
- En consecuencia, en no pocas ocasiones los agentes consultados han remitido la solicitud a la información contenida en los Planes de Vivienda y Suelo, ya que estos documentos a menudo incluyen previsiones de suelo para diferentes períodos que, en mayor o menor medida, se ajustarán a la realidad.
- Así, a menudo, los datos de suelo recogidos en las previsiones de los Planes responden más a un “objetivo deseable” para cubrir la demanda estimada, que a una realidad de suelo disponible.
- En la siguiente tabla, se presenta de forma resumida la procedencia de la información reflejada en la Tabla resumen de Resultados Obtenidos y que constituye la base de la cuantificación del patrimonio de suelo disponible por agentes públicos locales y regionales para la edificación de vivienda de protección pública en el período 2009-2012 en España.

Tabla 5.1 Cuantificación de la disponibilidad de suelo para vivienda de protección pública en España

CC.AA.	SUELO MUNICIPAL
Todas las CC.AA.	Los datos reflejados en la columna de “Ayuntamientos y Empresas Municipales” de la Tabla 5.4 proceden directamente de la información suministrada por los propios Ayuntamientos y Empresas Municipales sobre el suelo municipal disponible para su edificación en los próximos cuatro años
CC.AA.	AGENTES REGIONALES
ANDALUCÍA	Los datos incluidos proceden del suelo disponible por: Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA) y, las Empresas Provinciales de Suelo de Granada, Málaga y Córdoba . Además se dispone de las previsiones del Pacto Concertado de Vivienda y Suelo de Andalucía, pero no se incluyen en la estimación.
ARAGÓN	Únicamente se dispone de información sobre suelo municipal. Se dispone de la previsión de edificación del Gobierno de Aragón, pero no se incluye el dato en la estimación.
ASTURIAS	Suelo propiedad de SOGEPSA (Sociedad Mixta de Gestión y Promoción de Suelo del Principado de Asturias) .
BALEARES	Sólo se dispone de información sobre suelo municipal. La Previsión del Plan de Vivienda Balear no se incluye en la estimación.
CANARIAS	Sólo se dispone de información sobre suelo municipal.
CANTABRIA	La información incluida procede del Patrimonio de Suelo del Gobierno de Cantabria .
CASTILLA-LA MANCHA	Sólo se dispone de información sobre suelo municipal. El Pacto por la Vivienda de Castilla-La Mancha realiza algunas previsiones que no se incluyen en la estimación.
CASTILLA Y LEÓN	Los datos corresponden al Patrimonio de Suelo de la Junta de Castilla y León .
CATALUÑA	El suelo disponible por agentes regionales procede de dos fuentes diferentes: Suelo propiedad del INCASOL (Instituto Catalán de Suelo) . Suelo propiedad del Instituto Metropolitano de Promoción de Suelo y Gestión Patrimonial de Barcelona .
COMUNIDAD VALENCIANA	Toda la información disponible sobre la Comunidad Valenciana corresponde a suelo municipal.
EXTREMADURA	Incluye el Patrimonio de Suelo propiedad de la Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura .
GALICIA	Únicamente se dispone de información sobre suelo municipal. El Plan Sectorial Gallego de Suelo Residencial de la Xunta de Galicia realiza una previsión de edificación que no se incluye en la presente estimación.
MADRID	Únicamente se dispone de información sobre suelo municipal.
REGIÓN DE MURCIA	Se incluye el Patrimonio de Suelo del Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia .
COMUNIDAD FORAL DE NAVARRA	Se incluye el Suelo propiedad de la Comunidad Foral de Navarra (Banco Foral de Suelo) .
PAÍS VASCO	Se incluye el Patrimonio de Suelo del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco .
LA RIOJA	Únicamente se dispone de información sobre suelo municipal.

Fuente: Elaboración IKEI.

5.2. RESULTADOS OBTENIDOS

- Antes de comenzar a analizar los resultados, se ha de reseñar que los resultados sobre disponibilidad de vivienda protegida analizados en este capítulo han sido obtenidos de acuerdo con las consideraciones metodológicas detalladas en el apartado anterior de este informe (apartado 5.1).
- De tal forma, los datos obtenidos sobre el patrimonio de suelo disponible en las empresas públicas municipales y regionales, y en los Ayuntamientos, Diputaciones y Comunidades Autónomas permiten estimar que en la actualidad estos agentes públicos disponen de un **patrimonio de suelo para la edificación de un volumen de aproximadamente 225.000 viviendas de protección pública durante los próximos 4 años, donde los Ayuntamientos y agentes municipales disponen de suelo para aproximadamente 150.000 viviendas protegidas y los agentes regionales para otras 75.000 viviendas protegidas adicionales.**
- Hay que tener en cuenta que esta cifra hace referencia exclusivamente a un “suelo realizable”, esto es, unos **terrenos que dada su situación o grado de desarrollo podrían ser susceptibles de acoger la edificación de viviendas de protección pública durante los próximos 4 años.** En este sentido, hay que tener en cuenta que el patrimonio de suelo total disponible supera claramente la cifra señalada, y que una aceleración en el proceso de tramitación de los suelos, o la prospección de nuevos suelos, puede permitir que en la práctica la cifra de suelos realizables se sitúe en un valor considerablemente más elevado.
- En este sentido, hay que destacar que, en general, **según las previsiones y los planes de vivienda y suelo elaborados por los Ayuntamientos y las Comunidades Autónomas se contempla la obtención de suelos para la edificación de vivienda de protección pública en número muy superior a las 225.000 viviendas referidas anteriormente, de modo que se alcanzaría unas reservas de suelo para, al menos, 400.000 viviendas protegidas.**
- Igualmente, se ha de considerar que esta cifra se ha obtenido en base a las respuestas facilitadas por una muestra de agentes públicos municipales y regionales que actúan en la adquisición y preparación de suelos para la edificación de vivienda protegida. Es decir, las cifras reseñadas no incluyen el patrimonio de suelo disponible por parte de los agentes públicos estatales dedicados a este tipo de tareas.
- En cuanto a la representatividad de la información obtenida, cabe destacar que **se ha recabado información sobre suelo municipal de 45 de las 50 capitales de provincia españolas.** La población de estas 45 capitales asciende en conjunto a más de 14 millones de habitantes lo que representa el 97% del conjunto de la población residente en las capitales de provincia de España.
- Asimismo, se ha realizado un importante esfuerzo para obtener la información de los Municipios más importantes de las **áreas metropolitanas de Madrid y Barcelona.** En cuanto a Madrid, 10 de los 12 municipios con más de 40.000 habitantes han facilitado información sobre el suelo disponible en sus municipios para la edificación de vivienda protegida en los próximos cuatro años. En términos de población residente en estos Municipios, los Ayuntamientos informantes representan un peso poblacional del 88% respecto del total de municipios.

- Por su parte, el **Instituto Metropolitano de Promoción de Suelo y Gestión Patrimonial de Barcelona** ha suministrado información sobre el suelo que tienen en propiedad en los municipios del área metropolitana de Barcelona.

Tabla 5.2 Peso poblacional de las capitales de provincia que han suministrado información sobre suelo municipal disponible

Capitales de Provincia	CAPITALES con información		CAPITALES sin información		TOTAL	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Número de capitales	45	90,0	5	10,0	50	100,0
Población	14.300.033	97,2	404.632	2,8	14.704.665	100,0

Fuente: Elaboración IKEI.

- En lo que respecta a la información sobre el suelo disponible propiedad de organismos regionales o autonómicos, se han conseguido datos sobre el suelo de los municipios de 11 Comunidades Autónomas que engloban en conjunto el 55% de la población total de España.

Tabla 5.3 Peso poblacional de las CC.AA. que han suministrado información sobre suelo regional o autonómico disponible

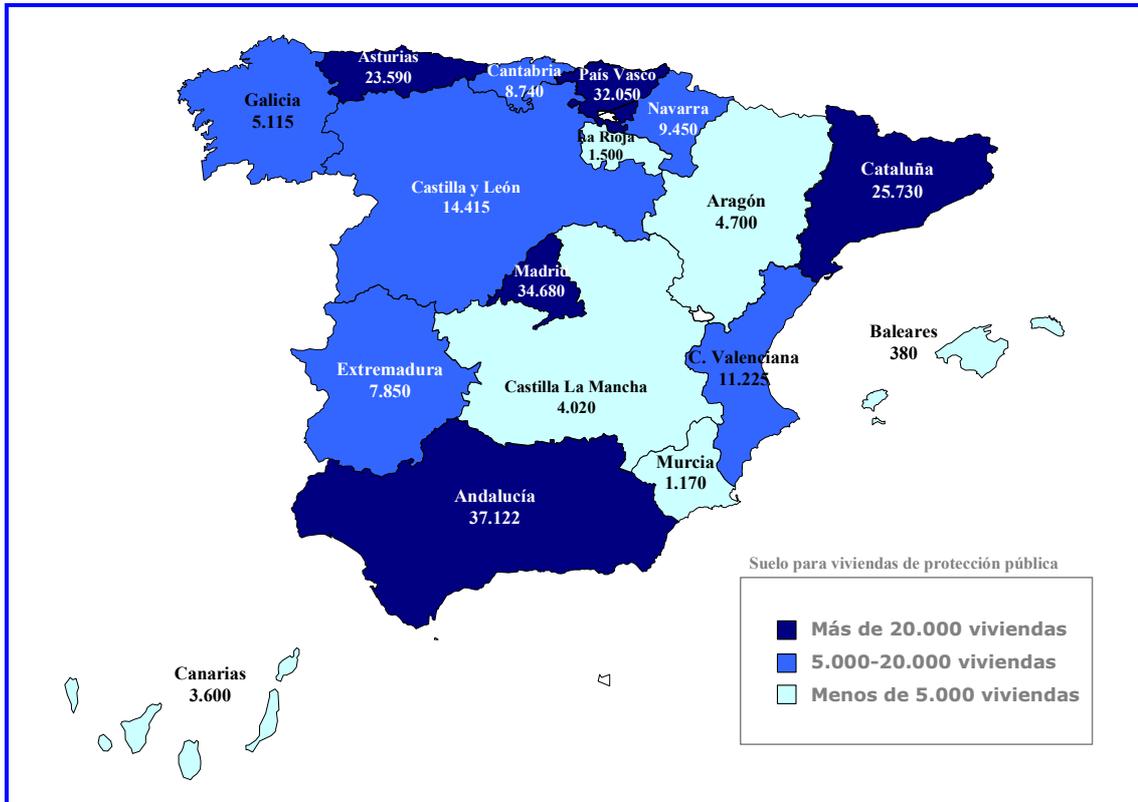
CC.AA.	CC.AA. con información		CC.AA. sin información		TOTAL	
	Nº	%	Nº	%	Nº	%
Número de CC.AA.*	11	57,9	8	42,1	19	100,0
Población	24.821.958	54,9	20.378.779	45,1	45.200.737	100,0

* Son 17 CC.AA. y las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla.

Fuente: Elaboración IKEI.

- Finalmente, se procede al análisis de la representatividad en términos de población de los Municipios de los que se dispone de información respecto del total de población residente en los municipios de España. Atendiendo al conjunto de Ayuntamientos que han remitido información sobre suelo disponible en su municipio, más la información municipal facilitada por Comunidades Autónomas o Empresas Provinciales, se puede decir que existe información sobre Municipios que en conjunto suman el 83% de la población total residente en España.

Mapa 5.1. Mapa de disponibilidad de suelo para vivienda protegida por CC.AA.



Fuente: Elaboración IKEI.

Tabla 5.4 Patrimonio de suelo de los agentes públicos (realizable en 4 años)

	Ayuntamientos y Empresas Municipales	Agentes Regionales
Almería	630	37
Cádiz	793	--
Córdoba	4.268	959
Granada	1.235	956
Huelva	--	581
Jaén	96	28
Málaga	1.404	161
Sevilla	10.097	1.611
Resto Municipios	--	14.266
Total Andalucía	37.122	18.599
Huesca	850	--
Teruel	350	--
Zaragoza	3.500	--
Resto Municipios	--	--
Total Aragón	4.700	--
Oviedo	10.343	2.046
Resto Municipios	5.957	5.246
Total Asturias	23.592	7.292
Palma de Mallorca	378	--
Resto Municipios	--	--
Total Baleares	378	--
Las Palmas Gran Canaria	2.075	--
Santa Cruz de Tenerife	1.525	--
Resto Municipios	--	--
Total Canarias	3.600	--
Santander	5.201	230
Resto Municipios	--	3.312
Total Cantabria	8.743	3.542
Albacete	200	--
Ciudad Real	--	--
Cuenca	2.226	--
Guadalajara	1.004	--
Toledo	403	--
Resto Municipios	187	--
Total Castilla-La Mancha	4.020	--
Ávila	386	--
Burgos	800	219
León	--	--
Palencia	2.695	465
Salamanca	661	3.026
Segovia	288	180
Soria	150	--
Valladolid	2.400	11
Zamora	--	16
Resto Municipios	1.481	1.638
Total Castilla y León	14.416	5.555

	Ayuntamientos y Empresas Municipales	Agentes Regionales
Barcelona	6.102	--
Gerona	600	--
Lleida	2.601	1.534
Tarragona	900	--
Resto Municipios	3.288	10.708
Total Cataluña	25.733	12.242
Alicante	268	--
Castellón	3.936	--
Valencia	0	--
Resto Municipios	7.022	--
Total Comunidad Valenciana	11.226	--
Badajoz	1.700	--
Cáceres	--	1.367
Resto Municipios	--	4.784
Total Extremadura	7.851	6.151
A Coruña	3.634	--
Lugo	343	--
Orense	--	--
Pontevedra	500	--
Resto Municipios	640	--
Total Galicia	1.483	--
Madrid	1.952	--
Resto Municipios	32.727	--
Total Madrid	34.679	--
Murcia	175	--
Resto Municipios	262	732
Total Murcia	1.169	732
Pamplona	2.407	672
Resto Municipios	5.693	684
Total Navarra	9.456	1.356
Vitoria-Gasteiz	2.052	1.790
Donostia-San Sebastián	387	4.327
Bilbao	--	2.760
Resto Municipios	8.670	12.069
Total País Vasco	32.055	20.946
Logroño	1.500	--
Resto municipios	--	--
Total La Rioja	1.500	--
Ceuta	180	--
Melilla	150	--
Total Ceuta y Melilla	330	--
TOTAL ESPAÑA	225.583	76.415

Fuente: Elaboración IKEI.

5.3. SÍNTESIS DE SUELO EN CAPITALES Y GRANDES MUNICIPIOS POR CC.AA.

Tabla 5.5 Detalle del Patrimonio total de suelo en los municipios de España

Patrimonio de suelo Nº de Viviendas Protegidas a edificar. Capita- les de provincia y principales municipios	Suelo disponi- ble actualmente para edificar próximos cua- tro años	Previsión de suelo próxi- mos cuatro años	Fuente
Andalucía			
▪ Almería capital	630	1.000	FICHA: Empresa Municipal Almería XXI. Ayuntamiento de Almería. Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA)
▪ El Ejido (Almería)	37		Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA)
▪ Cádiz capital	167		FICHA: Promoción y Gestión de Vivienda de Cádiz
▪ Córdoba capital	793		FICHA: VIMCORSA. Viviendas municipales de Córdoba Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA)
▪ Municipios de Córdoba	4.268	553	FICHA: PROVICOSA
▪ Granada capital	959		FICHA: Empresa Provincial de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Granada Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA).
▪ Municipios del Área Metropolitana de Granada	399		FICHA: Empresa Provincial de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Granada
▪ Resto de municipios de Granada	640		FICHA: Empresa Provincial de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Granada
▪ Huelva capital	316		Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA).
▪ Jaén capital	1.600		FICHA: Sociedad Municipal de Vivienda de Jaén. Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA)
▪ Linares (Jaén)	96		Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA)
▪ Málaga capital	28		FICHA: Empresa Pública Provincial para la Vivienda de Málaga, S.A.U.
▪ Sevilla capital	198		FICHA: Empresa Municipal de la Vivienda de Sevilla. Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA)
▪ Jerez de la Frontera	1.097		Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA).
▪ Otros municipios de Andalucía	1.611		Empresa Pública de Suelo de Andalucía (EPSA) y otras fuentes.
▪ 29 municipios de menos de 20.000 habitantes de la provincia de Cádiz	1.114	7.588	Protocolo firmado entre la Diputación Provincial de Cádiz y 29 municipios gaditanos.
▪ Antequera (Málaga)	9.828	1.500	Protocolos firmados por la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos malagueños para la aportación de suelo para la construcción de viviendas protegidas
▪ Benalmádena (Málaga)		1.746	Protocolos firmados por la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos malagueños para la aportación de suelo para la construcción de viviendas protegidas
▪ Coín (Málaga)		761	Protocolos firmados por la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos malagueños para la aportación de suelo para la construcción de viviendas protegidas
▪ Isla Cristina (Huelva)		600	Protocolos firmados por la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos para la aportación de suelo para la construcción de viviendas protegidas
▪ Aljaraque, Almonte, Ayamonte y Punta Umbría		3.096	Protocolos firmados por la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos para la aportación de suelo para la construcción de viviendas protegidas
▪ Estepona (Málaga)		2.248	Protocolos firmados por la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos malagueños para la aportación de suelo para la construcción de viviendas protegidas
▪ Mijas (Málaga)		2.076	Protocolos firmados por la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos malagueños para la aportación de suelo para la construcción de viviendas protegidas
▪ Rincón de la Victoria (Málaga)		1.181	Protocolos firmados por la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos malagueños para la aportación de suelo para la construcción de viviendas protegidas

Patrimonio de suelo Nº de Viviendas Protegidas a edificar. Capitales de provincia y principales municipios	Suelo disponible actualmente para edificar próximos cuatro años	Previsión de suelo próximos cuatro años	Fuente
Aragón			
▪ Huesca capital	850		FICHA: Ayuntamiento de Huesca
▪ Teruel capital	350		FICHA: Ayuntamiento de Teruel
▪ Zaragoza capital	3.500		FICHA: Sociedad Municipal de rehabilitación urbana y promoción de la Edificación de Zaragoza.
Principado de Asturias			
▪ Gijón	5.957		Ficha Ayuntamiento de Gijón
	3.033		Informe anual 2007 de SOGEPSA (Sociedad Mixta de Gestión y Patrimonio de Suelo de Asturias)
▪ Avilés	756		Informe anual 2007 de SOGEPSA (Sociedad Mixta de Gestión y Patrimonio de Suelo de Asturias)
▪ Oviedo	2.046		Informe anual 2007 de SOGEPSA (Sociedad Mixta de Gestión y Patrimonio de Suelo de Asturias)
	10.343		FICHA: Ayuntamiento de Oviedo
▪ Otros municipios de Asturias	1.457		Informe anual 2007 de SOGEPSA (Sociedad Mixta de Gestión y Patrimonio de Suelo de Asturias)
Islas Baleares			
▪ Palma de Mallorca	378		FICHA: Patronat Municipal de l'habitatge de Palma
Canarias			
▪ Santa Cruz de Tenerife	1.525		FICHA: Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife
▪ Las Palmas de Gran Canaria	2.075		FICHA: Ayuntamiento de Las Palmas de Gran Canaria
Cantabria			
▪ Santander	5.201		FICHA: Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander
	230		FICHA: Gobierno de Cantabria
▪ Otros municipios de Cantabria	3.312		FICHA: Gobierno de Cantabria
Castilla-La Mancha			
▪ Albacete capital	200	995	FICHA: Instituto municipal de la vivienda de Albacete
▪ Cuenca capital	2.226		Ficha Empresa Municipal de Suelo Ayuntamiento de Cuenca
▪ Guadalajara capital	1.004		FICHA: Ayuntamiento de Guadalajara.
▪ Toledo capital	403	477	FICHA: Dato enviado por la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo.
▪ Otros municipios de Castilla-La Mancha	187		Convenios firmados con Ayuntamientos
Castilla y León			
▪ Ávila capital	386		FICHA: Ayuntamiento de Ávila
▪ Burgos capital	800		FICHA: Ayuntamiento de Burgos
	219		FICHA: Junta de Castilla y León
▪ León capital			FICHA: Junta de Castilla y León
▪ Palencia capital	2.695		FICHA: Ayuntamiento de Palencia
	465		FICHA: Junta de Castilla y León
▪ Salamanca capital	661		FICHA: Patronato municipal de la vivienda y urbanismo de Salamanca
	3.026		FICHA: Junta de Castilla y León
▪ Segovia capital	288		FICHA: Empresa municipal de suelo y vivienda de Segovia
	180		FICHA: Junta de Castilla y León

Patrimonio de suelo Nº de Viviendas Protegidas a edificar. Capitales de provincia y principales municipios	Suelo disponible actualmente para edificar próximos cuatro años	Previsión de suelo próximos cuatro años	Fuente
▪ Soria capital	150		FICHA: Información remitida por e-mail por el Ayuntamiento de Soria
▪ Valladolid capital	2.400		FICHA: Sociedad municipal de suelo y vivienda de Valladolid
▪ Zamora capital	11		FICHA: Junta de Castilla y León
▪ Otros municipios de Castilla y León	16		FICHA: Junta de Castilla y León
	1.638		FICHA: Junta de Castilla y León
	1.481		Acuerdo para la promoción de vivienda protegida en el medio rural de la Junta de Castilla y León
Cataluña			
▪ Barcelona capital	6.102		FICHA: Instituto municipal de Urbanismo. Ayuntamiento de Barcelona
▪ Municipios del área metropolitana de Barcelona	4.432		FICHA: Instituto metropolitano de Promoción de Suelo y Gestión Patrimonial
▪ Sant Boi de Llobregat	489		Patrimonio de suelo del Instituto Catalán de Suelo (INCASOL)
▪ Viladecans	887		Patrimonio de suelo del Instituto Catalán de Suelo (INCASOL)
▪ Girona capital	600		FICHA: Ayuntamiento de Girona
▪ Lleida capital	2.601	7.316	FICHA: Empresa municipal de Urbanismo de Lleida
▪ Figueras	1.534		Patrimonio de suelo del Instituto Catalán de Suelo (INCASOL)
▪ Tarragona capital	329		Patrimonio de suelo del Instituto Catalán de Suelo (INCASOL)
▪ Otros municipios de Cataluña	900		FICHA: Servicio municipal de vivienda de Tarragona
	3.288		Convenios entre la Secretaría de Vivienda los Ayuntamientos
	4.571		Patrimonio de suelo del Instituto Catalán de Suelo (INCASOL)
Comunidad Valenciana			
▪ Alicante capital	268		FICHA: Observatorio Valenciano de la Vivienda, información sobre suelo municipal registrado para vivienda protegida. Generalitat de Valencia.
▪ Castellón capital	3.936		FICHA: Oficina municipal de vivienda de Castellón.
▪ Otros municipios de la Comunidad Valenciana	7.022		FICHA: Observatorio Valenciano de la Vivienda, información sobre suelo municipal registrado para vivienda protegida. Generalitat de Valencia.
▪ Valencia capital		4.667	Noticia de prensa publicada en www.lasprovincias.es sobre la Revisión del PGOU de Valencia. Suelo disponible para la construcción de vivienda de protección pública en los próximos 12 años (14.000 en 12 años).
Extremadura			
▪ Badajoz	1.700		FICHA: Inmobiliaria municipal de Badajoz
▪ Cáceres	1.367		FICHA: Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura
▪ Otros municipios de Extremadura	4.784		FICHA: Consejería de Fomento de la Junta de Extremadura
Galicia			
▪ A Coruña	3.634		FICHA: Ayuntamiento de A Coruña
▪ Santiago de Compostela	640		FICHA: Empresa municipal de vivienda y suelo de Santiago de Compostela.
▪ Lugo	343		FICHA: Oficina municipal de vivienda y suelo de Lugo
▪ Orense			ND
▪ Pontevedra	500		FICHA: Ayuntamiento de Pontevedra

Patrimonio de suelo Nº de Viviendas Protegidas a edificar. Capitales de provincia y principales municipios	Suelo disponible actualmente para edificar próximos cuatro años	Previsión de suelo próximos cuatro años	Fuente
Comunidad de Madrid			
▪ Getafe	10.374		FICHA: Ayuntamiento de Getafe
▪ Leganés	2.888		FICHA: Empresa municipal de suelo de Leganés
▪ Madrid	1.952		FICHA: Empresa municipal de la vivienda y suelo de Madrid
▪ Pozuelo de Alarcón	1.800		FICHA: Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón
▪ Las Rozas	1.104		FICHA: Empresa municipal de suelo
▪ Rivas- Vaciamadrid	1.631		FICHA: Ayuntamiento de Rivas-Vaciamadrid
▪ San Sebastián de los Reyes	1.792		FICHA: Ayuntamiento de San Sebastián de los Reyes
▪ San Fernando de Henares	742		FICHA: Empresa municipal de suelo de San Fernando de Henares
▪ Pinto	0		FICHA: Ayuntamiento de Pinto
▪ Torrejón de Ardoz	1.936		FICHA: Ayuntamiento de Torrejón de Ardoz.
▪ Alcobendas		3.000	Información publicada en la página web del Ayuntamiento de Alcobendas
▪ Alcorcón	10.110	26.000	FICHA: Ayuntamiento de Alcorcón Noticia con información sobre un acuerdo entre la Comunidad de Madrid y el Ayuntamiento de Alcorcón. www.burburja.info en junio 2007
▪ Coslada	350	4.000	FICHA: Ayuntamiento de Coslada Noticia ofrecida por la empresa municipal de la vivienda de Coslada. Publicada en la página del Ayuntamiento.
Región de Murcia			
▪ Municipios del área metropolitana de Murcia	175	375	FICHA: Urbanizadora Municipal de Murcia.
▪ Cartagena	80		Convenio firmado entre el IVS de Murcia y el Ayuntamiento de Cartagena
▪ Otros municipios de la Región de Murcia	732		FICHA: Instituto de Vivienda y Suelo de la Región de Murcia
	182		Convenios firmados entre el IVS de Murcia y los Ayuntamientos
C. Foral de Navarra			
▪ Capital Pamplona	2.407		FICHA: Suelo municipal. Gobierno de Navarra Plan de Vivienda de Navarra 2008-2011
	672	2.800	FICHA: Banco Foral de Suelo. Gobierno de Navarra Previsión de edificación del Pacto social por la vivienda de Navarra
▪ Orcoyen	929		FICHA: Suelo municipal. Gobierno de Navarra.
▪ Burlada	652		FICHA: Suelo municipal. Gobierno de Navarra.
	4.112		FICHA: Suelo municipal. Gobierno de Navarra.
▪ Otros municipios de Navarra	684	12.200	FICHA: Banco Foral de Suelo. Gobierno de Navarra Previsión de edificación del Pacto social por la vivienda de Navarra.

Patrimonio de suelo Nº de Viviendas Protegidas a edificar. Capitales de provincia y principales municipios	Suelo disponible actualmente para edificar próximos cuatro años	Previsión de suelo próximos cuatro años	Fuente
País Vasco			
▪ Vitoria-Gasteiz	1.790		FICHA: Patrimonio de suelo del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco.
	2.052		FICHA: Suelo municipal. Gobierno Vasco
▪ Bilbao	2.760		FICHA: Patrimonio de suelo del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco.
▪ Donostia-San Sebastián	4.327		FICHA: Patrimonio de suelo del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco
	387		FICHA: Suelo municipal. Gobierno Vasco
▪ Getxo (Vizcaya)	1.599		FICHA: Patrimonio de suelo del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco
▪ Baracaldo (Vizcaya)	271		FICHA: Patrimonio de suelo del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco.
▪ Portugalete (Vizcaya)	162		FICHA: Patrimonio de suelo del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco
▪ Irún (Guipúzcoa)	100		FICHA: Patrimonio de suelo del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco.
▪ Otros municipios del País Vasco	9.937		FICHA: Patrimonio de suelo del Departamento de Vivienda del Gobierno Vasco.
	8.670		FICHA: Suelo municipal. Gobierno Vasco.
La Rioja			
▪ Logroño	1.500	5.000	FICHA: Ayuntamiento de Logroño.
Ceuta y Melilla			
▪ Ceuta	180		FICHA: Empresa municipal de vivienda de Ceuta.
▪ Melilla	150		FICHA: Empresa municipal de vivienda y suelo de Melilla

Fuente: Elaboración IKEI.



6

CONSIDERACIONES FINALES



6. CONSIDERACIONES FINALES

6.1. DEMANDA DE VIVIENDA SOCIAL

- La importante **producción de vivienda libre en el periodo 2005-2008** se ha visto influida por la reducción de los tipos de interés y las facilidades crediticias que han facilitado el acceso a las viviendas. Pero también, se ha revalorizado la vivienda como depósito de valor, invirtiendo bien como garantía para futuros gastos, bien como vehículo de obtención de beneficios a corto plazo, ante la escalada de precios y de demanda. El importante stock de segunda residencia y de vivienda vacía parecen mostrar un exceso de oferta en 2007.
- Sin embargo, las variables económicas derivadas de la **crisis financiera del verano de 2007** han hecho reconsiderar las tasas de crecimiento económico y, por consiguiente, del empleo generado. A su vez, las restricciones crediticias ante la desconfianza generada en el sector financiero han endurecido las condiciones de acceso a la vivienda, observándose una caída espectacular en la iniciación y en las compraventas de viviendas.

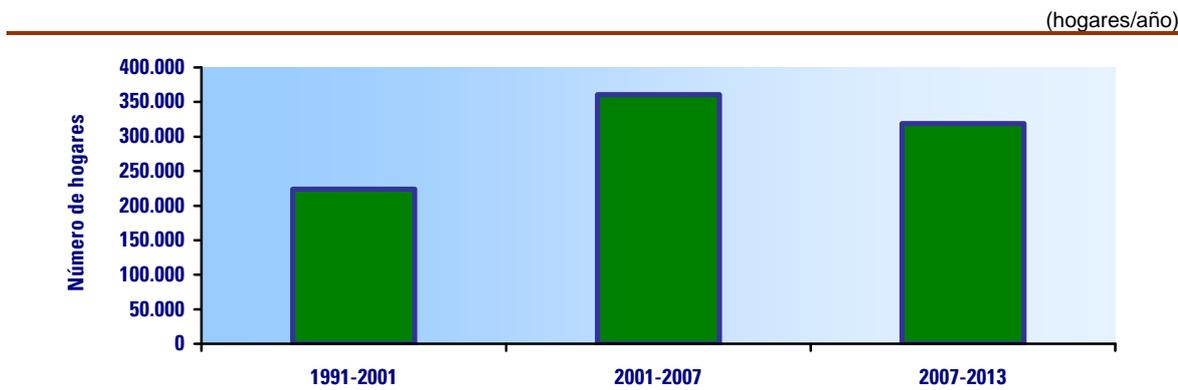
Gráfico 6.1 Evolución de la producción de vivienda libre y del euribor. 2000-2008.



* Estimación a partir de datos disponibles de iniciaciones del primer trimestre de 2008. Euribor a julio de 2008.
Fuente: Ministerio de Vivienda y Banco de España. Elaboración propia.

- Además de los reseñados efectos del entorno económico y financiero, los **factores demográficos apuntan hacia una reducción en el ritmo de creación de hogares**: el ritmo previsible de creación de hogares (demanda satisfecha), se estima próximo a los 320.000 hogares al año como valor medio del periodo 2007-2013, frente a los 360.000 hogares del periodo 2001-2007.

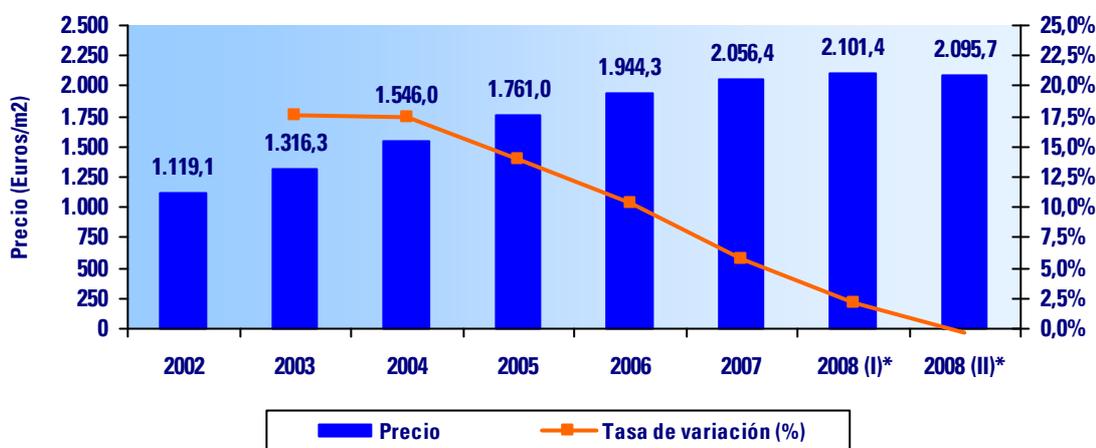
Gráfico 6.2 Previsión de la evolución del ritmo de creación de hogares en España.



Fuente: Elaboración IKEI.

- En este contexto, los dos primeros años, 2009 y 2010, del siguiente periodo del nuevo Plan, apuntan hacia una atonía del mercado inmobiliario de vivienda libre, con reducciones de precios reales vía incrementos del IPC, y un stock de vivienda libre al que paulatinamente se dará salida. Sin embargo, el mercado de vivienda protegida puede verse dinamizado por el interés de los promotores en mantener su actividad empresarial.

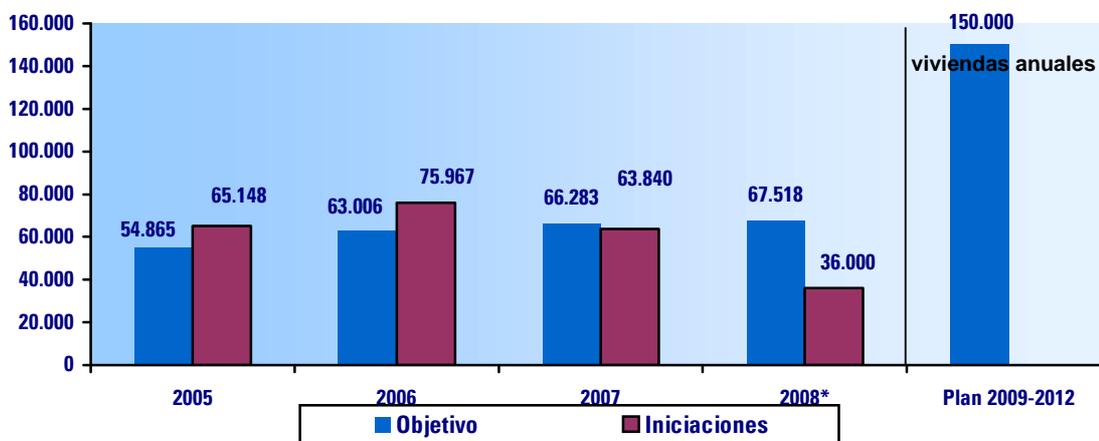
Gráfico 6.3 Evolución del precio de la vivienda libre. 2002-2008.



* Datos trimestrales. Tasa de variación trimestral.
Fuente: Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

- Aún y todo, es necesario señalar que **en 2009 y 2010 la demanda de vivienda protegida nueva se verá claramente insatisfecha** debido al bajo ritmo de iniciación de viviendas protegidas desde mediados de 2007. Las iniciadas en 2009 no se adjudicarán hasta 2011. Si las iniciadas después del verano de 2007 se ofertaran en 2009, las iniciadas en 2008 en 2010, y manteniéndose ese desfase en años sucesivos, la oferta de vivienda nueva debería complementarse con otras medidas, bien activando el stock de vivienda vacía, bien a través de acuerdos con promotores con vivienda libre disponible.

Gráfico 6.4 Grado de cumplimiento de los objetivos convenidos de construcción de vivienda protegida del Plan de Vivienda 2005-2008



*Datos 2008 estimados a partir de las iniciaciones del primer trimestre del año (9.000 viviendas iniciadas).
Fuente: Ministerio de Vivienda. Elaboración propia.

- De tal forma, a partir de la información obtenida de los registros de demandantes y de los estudios de necesidad y demanda de vivienda social de los Municipios, Provincias y Comunidades Autónomas **se estima que en la actualidad existe un demanda de vivienda social para los próximos 4 años en España de, aproximadamente, un total de 760.000 viviendas.**
- Según esta estimación, **la demanda efectiva podría rondar las 190.000 viviendas sociales al año**, con una presión relativamente más intensa de la demanda en los grandes núcleos urbanos que han estado inmersos en un rápido proceso de expansión durante estos últimos años y en los que los precios de la vivienda libre han alcanzado los valores más elevados.
- **La cifra de 150.000 nuevas viviendas/año en régimen de protección pública es una referencia de demanda que se justifica** teniendo en cuenta la capacidad adquisitiva de los que buscan viviendas, aunque es necesario ser conscientes de que supone casi duplicar el mejor ritmo de los últimos años de producción de vivienda pública en España (en torno a 87.000 viviendas al año en el periodo 2005-2007). Sin duda es una cifra alcanzable teniendo en cuenta el interés de los promotores ante un descenso del mercado libre en los próximos años. Sólo las limitaciones de suelo disponible y la evolución de las condiciones económicas y financieras, pueden limitar este objetivo.
- Si se cumple el objetivo de promoción de 150.000 nuevas viviendas protegidas al año, y en el caso de que se alcanzara el ambicioso objetivo de **satisfacer un 29% de la demanda a través de medidas sobre el parque de vivienda construido** (se ha utilizado el % observado en la encuesta 2006 del Ministerio de aquellos que buscaban una vivienda principal usada), **la demanda insatisfecha al final del periodo sería de aproximadamente 160.000 personas** (frente a las 760.000 actuales). A partir de esa fecha, 2013, se estima que la presión demográfica será menor y, de hacerse efectivas las medidas de agilización y de reservas de suelo, se estará en unas condiciones idóneas para iniciar el siguiente Plan.

Tabla 6.1 Escenario del Plan 2009-2012

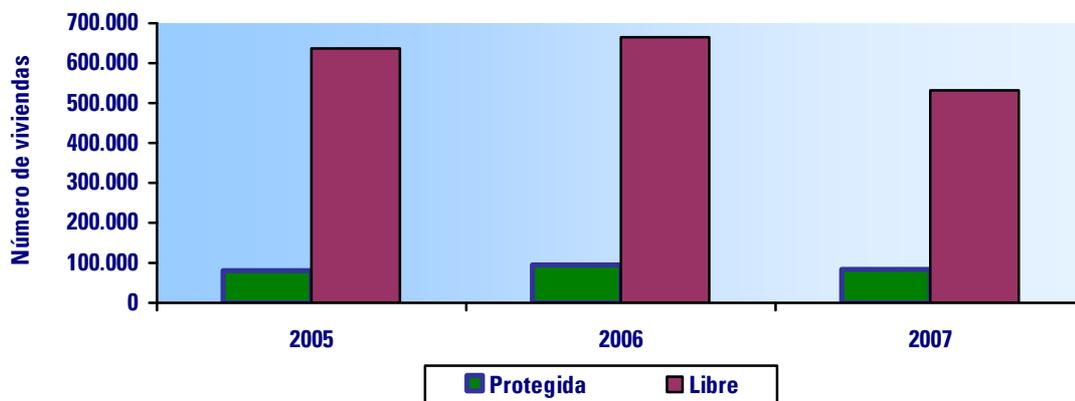
Años	Demanda de vivienda protegida (1)	Iniciación de nuevas viviendas protegidas (2)	Oferta de nuevas viviendas protegidas (dos años después de iniciarse) (3)	Demanda satisfecha con vivienda usada (29% de la demanda) (4)	Demanda-Oferta (5= 1-3-4)	Demanda insatisfecha acumulada
2009	190.000	150.000	40.000	55.000	95.000	95.000
2010	190.000	150.000	40.000	55.000	95.000	190.000
2011	190.000	150.000	150.000	55.000	-15.000	175.000
2012	190.000	150.000	150.000	55.000	-15.000	160.000

Fuente: Elaboración IKEI.

6.2. SUELO DISPONIBLE

- El suelo disponible para la edificación de vivienda de protección pública, depende de las reservas de suelo que se hayan realizado, ya que el 30% obligatorio sólo tiene efectos a partir del 1 de julio de 2008. En este informe se ha recogido el suelo disponible y realizable en el periodo 2009-2012 por Ayuntamientos y Comunidades Autónomas, y por empresas públicas municipales y regionales. Aún conociendo las reservas para ofrecer esta información, **se constata la disponibilidad de suelo para al menos 225.000 viviendas protegidas, donde los Ayuntamientos y agentes municipales disponen de suelo para aproximadamente 150.000 viviendas protegidas y los agentes regionales para otras 75.000 viviendas protegidas adicionales. Además, se constata la voluntad expresada en los planes de vivienda municipales y regionales de obtener suelo para el doble, 400.000 viviendas protegidas.**
- Las políticas públicas de vivienda y suelo deben **fomentar un desarrollo más sostenible de la construcción**. El suelo es un recurso natural limitado y, en calidad de tal, las políticas públicas han de tratar de optimizar el aprovechamiento de este recurso. El adecuado planeamiento y ordenación de los usos del suelo representa un aspecto de importancia estratégica para mejorar la calidad de vida de la ciudadanía a medio y largo plazo y, en particular, para dar respuesta a las necesidades de vivienda de la población. En esta línea, parece necesario cambiar el modelo de construcción extensiva que hasta ahora ha prevalecido por un nuevo modelo en el que la rehabilitación y la renovación del patrimonio inmobiliario adquieran un mayor protagonismo.
- El ciclo fuertemente expansivo registrado durante casi una década por el sector de la construcción se ha caracterizado por la construcción de un elevadísimo número de viviendas y, por consiguiente, por el consumo de una gran superficie de suelo. El hecho de que una parte significativa de estas viviendas hayan sido edificadas con el fin de atender necesidades de “segunda vivienda” o siguiendo objetivos de inversión o especulativos indica que los agentes económicos no se han guiado por criterios de sostenibilidad social y medioambiental, sino que han tratado de maximizar la rentabilidad económica. Es recomendable **que durante los próximos años el suelo disponible se oriente prioritariamente a la construcción de vivienda protegida**, y en esta línea la aprobación de la nueva Ley del Suelo de 2007 atiende al objetivo de frenar la especulación y hacer efectivo el derecho a la vivienda.

Gráfico 6.5 Edificación de vivienda protegida y de vivienda libre en España. 2005 – 2007.



Fuente: Ministerio de Vivienda. Elaboración IKEI.

- El sector de la construcción se encuentra inmerso ahora en un nuevo ciclo, en el que se ha moderado la demanda de vivienda y, sobre todo, ha desaparecido en gran medida el atractivo de la vivienda como inversión. Esta ralentización ha provocado que exista un gran número de viviendas libres edificadas o en proceso de edificación con difícil salida al mercado. Esta nueva coyuntura plantea una **oportunidad para que las políticas públicas traten de “socializar” el destino de las viviendas libres terminadas**, de forma que, a través de las medidas adecuadas (garantías a los préstamos hipotecarios, etc.), se dirijan hacia los colectivos de población con mayor necesidad de acceder a una vivienda. De tal forma, se conseguirá que el suelo consumido se vea rentabilizado desde un punto de vista social.
- Coherentemente con lo anterior, también es importante **fomentar las medidas dirigidas a potenciar el arrendamiento del voluminoso stock de vivienda libre vacía**. Desde su puesta en marcha la Sociedad Pública de Alquiler de Vivienda ha conseguido poner en el mercado más de 8.000 viviendas que se encontraban vacías, de forma que ahora se encuentran ocupadas por personas con necesidad de vivienda. Se trata de una iniciativa que, pese a las reticencias iniciales, está obteniendo positivos resultados. Sin embargo, esta línea de actuación ha de ser complementada a través de otras medidas ya anunciadas, sobre todo en el plano de la regulación normativa, que incentiven a los propietarios a incorporar su vivienda al mercado del alquiler.
- Complementariamente, se han de **fortalecer las medidas para potenciar la construcción de nuevas viviendas protegidas**. En este estudio se ha **detectado que los Ayuntamientos y agentes municipales, y los agentes públicos regionales tienen una disponibilidad de suelo para edificar al menos 225.000 viviendas protegidas en el periodo 2009-2012**. Además, se constata que las **previsiones y los planes municipales apuntan una disponibilidad de suelo que podría rondar las 400.000 viviendas protegidas**. Este volumen de suelo cubre una parte relevante del suelo que sería necesario de acuerdo con el objetivo planteado por el Ministerio de Vivienda de construir 150.000 viviendas protegidas anuales.

Tabla 6.2 Evaluación de la disponibilidad de suelo para vivienda protegida

	Nº Viviendas Protegidas
Objetivo Edificación Plan 2009-2012 (suelo total necesario) (1)	600.000
Suelo Disponible (agentes públicos municipales y regionales) (2)	225.000
Suelo Planeado (agentes públicos municipales y regionales) (3)	400.000
Déficit aparente de suelo* (4 = 1- 3)	200.000

* Diferencia entre el suelo total necesario y el suelo planificado por los Ayuntamientos y los agentes públicos municipales y regionales. No se incluye la disponibilidad de suelo público de los agentes estatales, ni el suelo en manos de agentes privados que se destinará a edificar vivienda protegida.

Fuente: Elaboración IKEI.

- Además, desde el punto de vista de la disponibilidad total de suelo para edificar vivienda protegida en el Plan 2009-2012, se ha de considerar que los agentes públicos del Estado también disponen de un importante volumen de suelo (al menos para 73.000 viviendas protegidas), y que también los promotores privados tienen un importante volumen de suelo susceptible de acoger la edificación de vivienda protegida.
- De tal forma, en lo que se refiere al suelo, puede que el principal reto del Plan de Vivienda 2009-2012 no sea tanto el de captar nuevos terrenos, sino el de procurar que todos los agentes, públicos y privados, participen activamente para agilizar la edificación de los suelos ya disponibles. **El nuevo escenario del sector de la construcción parece propicio para que, a través de las políticas públicas adecuadas, los promotores y constructores privados se impliquen en mayor medida en la edificación de vivienda protegida.**