

**Transversal**
José García MontalvoCatedrático de
Economía (UPF)

Innovaciones inmobiliarias



La crisis inmobiliaria del 2008 ha producido una sostenida reducción de la producción de viviendas. *The Economist* informaba recientemente de que en un conjunto de 11 países desarrollados la construcción de viviendas cayó desde 6 viviendas por año por cada 1.000 habitantes en el 2008 a las 3 actuales. En el caso español se pasó de 14 viviendas por año por cada 1.000 habitantes, una aberración, a las 2 actuales. Después de mucho tiempo sin aceptar que el crecimiento del precio de la vivienda estaba relacionado con la falta de oferta de vivienda, ya es generalmente compartido que es necesario aumentar el volumen de construcción residencial. Hasta los partidos más anticrecimiento empiezan a aceptar que sin un volumen mayor de construcción será difícil satisfacer las necesidades de vivienda del creciente número de habitantes.

El problema es que este reconocimiento de la necesidad de más oferta se produce con mucho retraso sobre los síntomas de necesidad y, teniendo en cuenta que la construcción es un proceso largo, nos encontramos en una situación de enorme necesidad e imposibilidad de dar una solución rápida por el lado de la oferta. Por tanto, se recurre a políticas de demanda y regulación como soluciones de urgencia. El problema es que las acciones por el lado de la demanda (facilitar la concesión de créditos, subsidios, desgravaciones a la compra, etcétera) caldean adicionalmente un mercado que ya tiene una demanda muy fuerte, provocando aumentos adicionales de los precios. Otras acciones por el lado de la demanda tienen como objetivo desviar o desincentivar algunos demandantes de vivienda. Es el caso de la prohibición de comprar por parte de extranjeros en Canadá, Australia o Nueva Zelanda o los impuestos a la compra incrementados para compradores extranjeros. En el mercado del alquiler los desincentivos a la demanda también se han generalizado. En el caso de los Países Bajos se intenta reducir la demanda de vivienda en alquiler de los estudiantes extranjeros forzando a las universidades a reducir los cursos que ofrecen en inglés. No parece que dificultar la circulación de los estudiantes en la UE sea una buena opción para resolver el problema de la vivienda.

Una alternativa a la política de demanda es la regulación. Desafortunadamente muchos de los cambios regulatorios que se plantean tienen como objetivo atacar los síntomas en lugar de las causas. La cuestión es si realmente es imposible que la oferta de vivienda se pueda ajustar a las necesidades con más agilidad. Hay cuatro tipos de innovaciones que ayudarían: constructivas, urbanísticas, regulatorias e institucionales. Las innovaciones constructivas son quizás las más conocidas. La construcción industrializada permite reducir los tiempos sustancialmente y producir de forma más sostenible y con menos problemas posventa. En este punto habría que resolver el complejo problema de la financiación.

En segundo lugar, sería necesaria una gestión urbanística más eficiente y rápida. Los permisos digitales de construcción reducen sustancialmente el tiempo para la concesión de una licencia. Las herramientas BIM con inteligencia artificial se utilizan cada vez más para automatizar la verificación de códigos, detectar problemas de cumplimiento y gestionar los

requisitos normativos en tiempo real. Existen diversas plataformas que prevalecen los planos y automatizan las comprobaciones de cumplimiento, lo que reduce aún más los errores y el número de revisiones necesarias para su aprobación. En municipios donde ya se ha implementado se reduce el tiempo de concesión de licencias entre el 50 y el 70%. Existen muchos pilotos en marcha en ciudades como Viena o Málaga.

En tercer lugar, serían necesarias innovaciones en la regulación urbanística como actualizar los códigos de edificabilidad para facilitar la construcción prefabricada con estándares modulares simples y claros que permitan que las viviendas prefabricadas se certifiquen con agilidad y se instalen in situ rápidamente. También se podrían ajustar los códigos para posibilitar la construcción de viviendas más pequeñas o división de grandes unidades más ajustadas a los cambios demográficos y evitar la gran rigidez de los planes generales para convertirlos en planes estratégicos que el proyecto correspondiente acaba de definir. En este apartado tenemos ejemplos como los Proyectos de Interés Autonómico de Galicia. Este instrumento de ordenación urbanística permite planificar y proyectar dotaciones urbanísticas o creación de suelo destinado a viviendas protegidas cuando por sus características

tengan un interés supramunicipal cualificado.

**Países Bajos
Intentan rebajar
la demanda de
pisos en alquiler
de los alumnos
extranjeros
forzando a las
universidades
a reducir los
cursos en inglés**

Por último, hace falta ingeniería institucional. Recorde-mos que el problema básico es de economía política: los entes locales, encargados de la gestión del suelo y el urbanismo, no quieren construir más viviendas pues los alcaldes no quieren perder los votos de los propietarios de vivienda que temen que mayor oferta reduzca el valor de sus inmuebles. Sin embargo, los niveles administrativos regionales y estatales quieren que haya más construcción para poder acomodar a un número creciente de ciudadanos que quieren vivir en las ciudades. Una forma de resolver esta contradicción de objetivos entre diferentes niveles institucionales es que las competencias urbanísticas recaigan sobre niveles superiores de las administraciones o nuevas instituciones a las que se traspasen esas competencias como áreas metropolitanas. Otra forma innovadora de estimular la coordinación es la del Gobierno del País Vasco. Los alcaldes quieren limitaciones del precio del alquiler para satisfacer a sus votantes, pero como estas medidas tienen efectos negativos sobre la oferta, el Gobierno vasco negocia con cada Ayuntamiento, uno a uno, un intercambio. Para la declaración de zona tensionada tienen que ceder suelo en sus municipios a vivienda social, eliminar el impuesto a la construcción en las viviendas que el Gobierno financia, etcétera. Por este procedimiento se ha obtenido tanto suelo para construir vivienda social y asequible que la limitación en estos momentos es la capacidad de construir tantas viviendas. Incluso los municipios gobernados por Bildu, tradicionalmente opuesto a construir más vivienda, están cediendo grandes cantidades de suelo. Si la oferta es el problema, hay que actuar por la oferta. Y si se quiere, se puede. |

El problema

Las políticas de demanda solo caldean un mercado ya tensionado y encubren el verdadero problema: la falta de oferta