

Propuestas de la FRAVM en política de vivienda



Julio de 2008

I LA VIVIENDA EN LA COMUNIDAD DE MADRID, DATOS CUANTITATIVOS

CASI TRES MILLONES DE VIVIENDAS

A finales de 2006/inicios de 2007, según los datos del Ministerio de Vivienda, el parque inmobiliario residencial (PIR) de la Comunidad de Madrid ascendía a cerca de 2,78 millones de unidades, de forma que es muy probable que a lo largo de 2008 alcance los 3 millones. Representan sobre el total nacional un 11,7%, unos dos puntos porcentuales por debajo del peso demográfico.

RITMO ACOMPASADO DE CRECIMIENTO DEL PARQUE

De 2001 a 2006, el total de viviendas de la Comunidad de Madrid pasó de 2,48 millones a 2,78 millones, con un incremento relativo del 12%; mientras que el aumento de la población se situó por encima del 13%, según la información proporcionada por el Padrón de Habitantes. Se produce así un moderado paralelismo en el comportamiento de sendas variables.

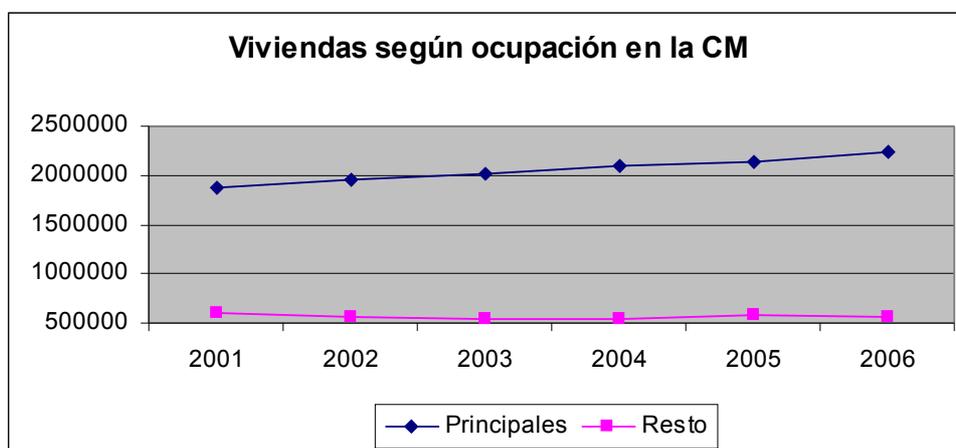


Fuente: Ministerio de Vivienda

En el mismo periodo, el parque nacional registró un crecimiento relativo del 13,4% y el aumento de la población se aproximaba al 10%. Se advierte una notable discrepancia en la evolución de una y otra serie, produciéndose un tirón del volumen del parque de viviendas que no se justifica por el empuje demográfico. Las comunidades autónomas que registran ritmos porcentuales más acentuados en el periodo son Andalucía, Comunidad Valenciana, Canarias y Murcia: las regiones costeras con un elevado componente turístico en la oferta de alojamientos. Algunos expertos han hablado acertadamente, para caracterizar el comportamiento del mercado inmobiliario en los últimos años, de “un *boom* de la construcción, no sólo de los precios”.

REDUCCIÓN DEL SEGMENTO DE VIVIENDAS NO PRINCIPALES

La información proporcionada por el Ministerio de Vivienda muestra que, en la Comunidad de Madrid, en el periodo 2001-2006, la progresión de la cifra de viviendas tuvo lugar en beneficio de las principales. Éstas pasaron de ser 1,87 millones a 2,23 millones, con un ascenso relativo del 18,9%. En cambio, las viviendas no principales (segundas residencias y vacías) disminuyeron en más de 50 mil unidades, hasta colocarse en poco más de un total de medio millón (553,8 mil). La tasa de ocupación subió hasta el 80%. Con todo, retenemos nuestra conocida denuncia: **en porcentaje y en cifras absolutas, la bolsa de viviendas no principales es excesiva y a todas luces representa un lujo socialmente reprobable en tanto no está satisfecho para un gran número de personas el derecho constitucional a una vivienda digna.**



Fuente: Ministerio de Vivienda

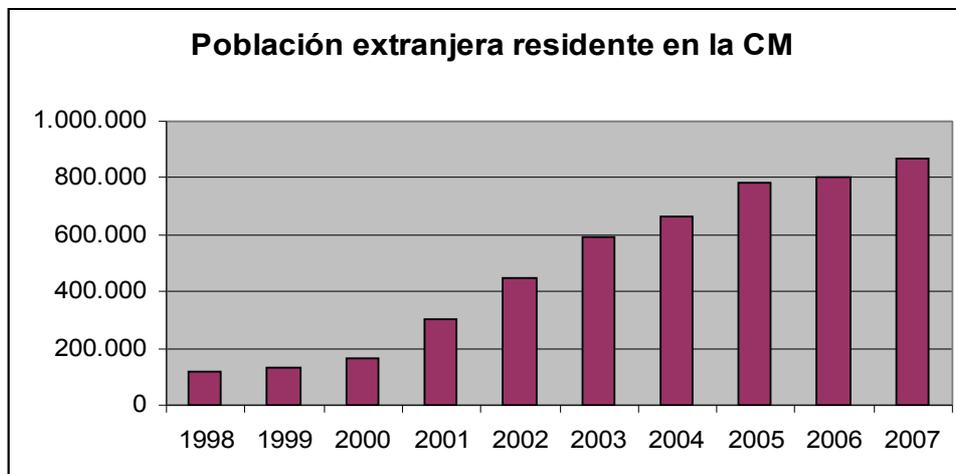
En el total nacional, la tasa de ocupación, en igual periodo, experimentó una ligera mejoría, colocándose, no obstante, en un pobre 68,5%. En España había, a inicios de 2007, más de 7,5 millones de viviendas no principales. En la actualidad, esa cifra habrá aumentado dado el gran número de viviendas terminadas desde entonces y que permanecen, a la espera de comprador, en los *stocks* de las promotoras. En torno a la mitad de los alojamientos no principales se concentran en tres comunidades: Andalucía, Cataluña y Comunidad Valenciana.

Según datos de Eurostat, **la proporción de viviendas vacías y secundarias** es de algo más de 70 por 1.000 habitantes en la Unión Europea (en Dinamarca y Holanda, incluso, no llega a las 20 por 1.000), pero **casi alcanza las 160 por 1.000 en España y las 91 por 1.000 en la Comunidad de Madrid.**

FUERTE EMPUJE DE LA INMIGRACIÓN EN LA DEMANDA DE VIVIENDA

El saldo neto de viviendas principales en la Comunidad de Madrid, entre 2001 y 2007, fue de 354,1 mil, a razón de 59 mil unidades/año. Éste es un ritmo desconocido en los decenios anteriores: en los 80 y los 90, caracterizados por la suspensión de los muy dinámicos crecimientos migratorio y vegetativo de los 70 y 60. Entre el Censo de la Vivienda de 1991 y el de 2001, p. ej., el total de viviendas principales aumentó en 36 mil /año.

En efecto, si atendemos a la pirámide de edades de la población residente en 2001, las necesidades de vivienda (nueva o no) derivadas del crecimiento de la cifra de hogares podía estimarse, siguiendo un método algo grosero de aproximación, en torno a las 34 mil/año; esto es, 25 mil menos de la cifra observada de incremento del parque ocupado. Tan acusada divergencia se esclarece si consideramos que entre 2001 y 2007 la población regional aumentó en 709,3 mil personas, mientras que entre 1981 y 2001 lo hizo en 685,4 mil: en el sexenio el total de habitantes creció más que en los veinte años precedentes. Gran parte de esa evolución es achacable a la inmigración extranjera, toda vez que, en 2001, los residentes extranjeros empadronados sumaban unos 365 mil efectivos y en 2007 superaban los 800 mil.



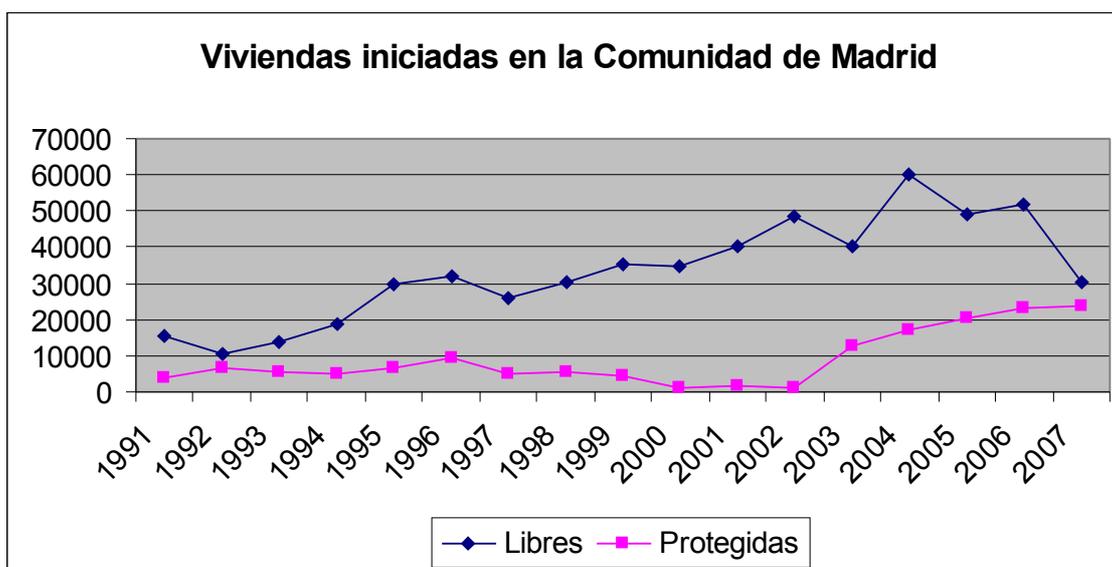
Fuente: Padrón de Habitantes, INE.

GRAN DESEQUILIBRIO A FAVOR DE LA VIVIENDA LIBRE

La serie madrileña de viviendas iniciadas según el régimen de promoción muestra un muy abultado peso de las libres sobre las protegidas (entendiendo por ellas todas las que tienen algún grado de protección). En los años 2001-2007 (ambos inclusive) se iniciaron 320 mil libres por 99 mil protegidas, de modo que éstas representan sólo el 23,6% del total. Si tomamos la ratio del 50% como el umbral mínimo satisfactorio, resulta que **nos movemos en unas cuotas de**

participación de la promoción protegida francamente malas y no acordes, en modo alguno, con los previsibles grados de solvencia de la demanda potencial.

Para mayor detalle, observamos que, en la década de los 90, las viviendas protegidas iniciadas oscilaron alrededor de las 5 mil, cayendo a un ridículo 995 las iniciadas en 2002. Es verdad que, en el quinquenio 2003-2007, las iniciaciones experimentaron un aumento muy significativo, alcanzando los máximos de la serie: 23 mil en 2006 y en 2007. Aún así, las magnitudes de la vivienda protegida siguieron muy por debajo del umbral mínimo satisfactorio; excepción hecha, hasta cierto punto, del año 2007, en el cual ha tenido lugar una fuerte caída de la promoción libre, expresiva de la crisis económica. En la serie de 1991 a 2007 (ambos inclusive), únicamente en dos años (2006 y 2007) se ha superado la cifra que podríamos tomar como referente satisfactorio de 17 mil viviendas protegidas iniciadas al año¹. En realidad, la media de la serie apenas alcanza un raquítilo 8,9 mil/año. Con todo, la madrileña es, con diferencia, la comunidad autónoma que más viviendas protegidas ha construido en los últimos años.



Fuente: Ministerio de Vivienda.

El desequilibrio a favor de las viviendas libres es todavía mucho más pronunciado en el resto de España: la cuota nacional que alcanzan las protegidas en 2001-2007 apenas llega al 11%, menos de la mitad que la cuota madrileña. De 1998 en adelante tuvo lugar una acusada regresión del peso de las protegidas sobre el total de viviendas

¹ Esta cifra es igual a la mitad de nuestra estimación de necesidades de viviendas año derivadas de los procesos de creación de nuevos hogares. En dicha cifra no está considerado el impacto sobre el PIR de la inmigración habida en el periodo 2000-2007, cuya inclusión elevaría el referente a más de 25 mil viviendas año en el mencionado periodo.

iniciadas, que sólo en los últimos años ha iniciado una tímida recuperación. En el total nacional también se produce la caída en picado de la promoción libre en 2007.

La adición de las viviendas iniciadas libres y protegidas, por otra parte, muestra, en el caso de la Comunidad de Madrid, que la cifra se dispara en el trienio 2004-2006, superando con mucho la media de 59 mil unidades/año de incremento de las viviendas principales del periodo 2001-2007. El *boom* de la construcción, al que nos hemos referido antes, es mucho más notable en el total español, pues se inicia antes y es más intenso: de 1999 en adelante, todos los años se rebasa la cantidad de las 500 mil iniciaciones/año e incluso en 2005 y 2006 se superan las 700 mil. Ni en Alemania, con 82 millones de habitantes, se conocen estos ritmos constructivos.

Parece claro que **detrás de ese *boom* está el empuje de la demanda de viviendas en tanto que bien de inversión**, animado aquél, además, por las sucesivas rebajas de los tipos de interés, las desgravaciones fiscales, el ocultamiento de las bolsas de dinero negro, los vaivenes de las cotizaciones bursátiles, la evolución del turismo... **y, por supuesto, el calentamiento de los precios.**

TENENCIA EN COMPRA, MARGINALIDAD DEL ALQUILER

El régimen de tenencia de las viviendas principales de la Comunidad de Madrid es la propiedad: 83,4%. El alquiler alcanza un peso casi irrelevante: 15,1%. La estructura se repite machaconamente año tras año. La comparación con el resto de España muestra que en éste la propiedad está aún más acentuada: la media nacional de la tenencia en propiedad alcanza el 87%. Se deduce, pues, que el acceso de la población inmigrante a la vivienda también se produce mayoritariamente en compra, pasada la etapa inicial de asentamiento. La “Encuesta sobre la Vivienda en Alquiler de los Hogares Españoles 2006”, del Ministerio de Vivienda, estima en poco más de 237 mil las viviendas alquiladas por extranjeros, lo cual supone un 13,3% sobre el total de viviendas arrendadas.



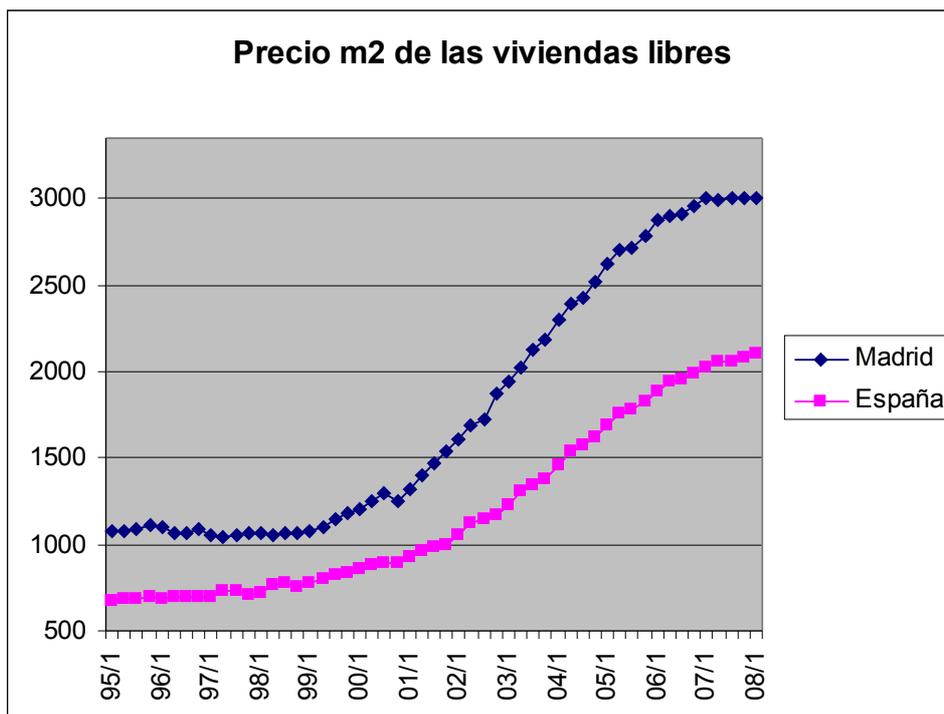
Fuente: Ministerio de Vivienda

CALENTAMIENTO DEL MERCADO

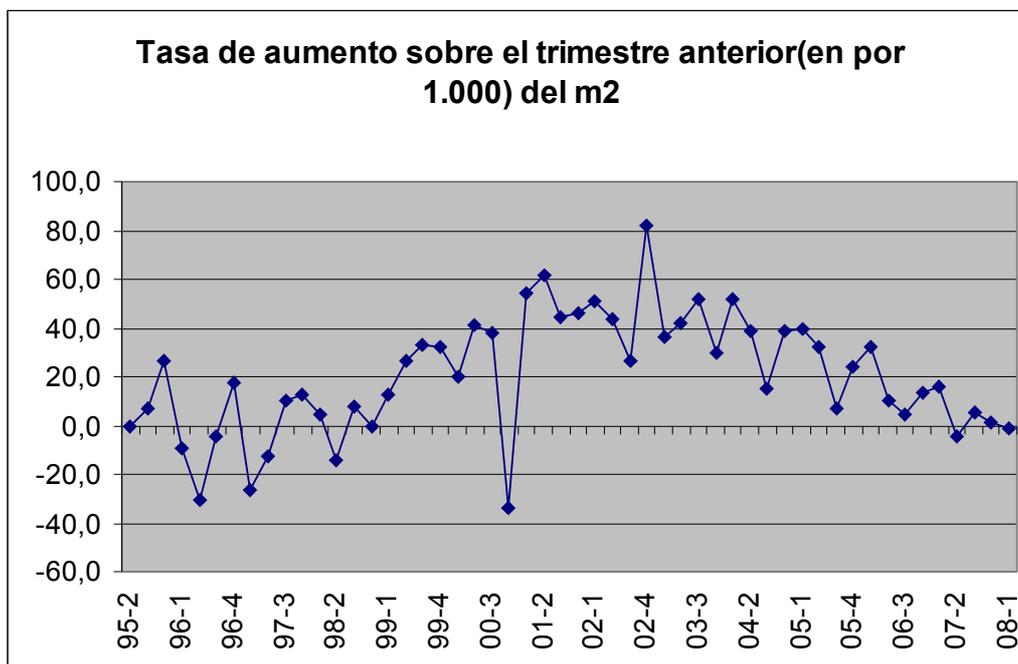
El precio de la vivienda libre (nueva o no) de la Comunidad de Madrid alcanzó, según la serie elaborada por el Ministerio de Vivienda, su valor máximo en el cuarto trimestre de 2007, cuando alcanzó los 3.007,4 €/m². El último dato disponible (primer trimestre de 2008) asciende a 3.004,8 €/m².

Entre el primer trimestre de 1995, cuando arranca la serie, y el primero de 2008, **el índice promedio se encareció un 178,6%, es decir, casi se triplicó en 13 años**. Más allá de la sorpresa que causa el dato en sí mismo, es la comparación con la evolución del coste de la vida la que nos proporciona una idea, si no exacta, sí más acabada de la enormidad del mismo: **de abril a abril, entre 1995 y 2008, el IPC general de la región fue un 45,9%**, de manera que **la tasa de crecimiento del precio del m² de vivienda libre casi cuadruplicó la tasa de elevación de la cesta de la compra**. No cabe duda alguna de que hemos asistido a un sobrecalentamiento descomunal del mercado inmobiliario.

La observación de la curva de evolución del indicador muestra dos etapas bien definidas. En la segunda mitad de los 90, el precio medio se mantiene aproximadamente, alternándose pequeños aumentos y disminuciones de un trimestre a otro. Es a partir de 2000 que el valor del metro cuadrado inicia una carrera alcista muy pronunciada; especialmente hasta 2006, lo cual añade, si cabe, dramatismo a la caracterización que hemos apuntado del sobrecalentamiento del mercado inmobiliario: entre 1999/primer trimestre y 2008/primer trimestre, la tasa de aumento fue el 179,3%. La moderación y aun el frenazo en la carrera se precipitan en 2007-2008.



Fuente: Ministerio de Vivienda



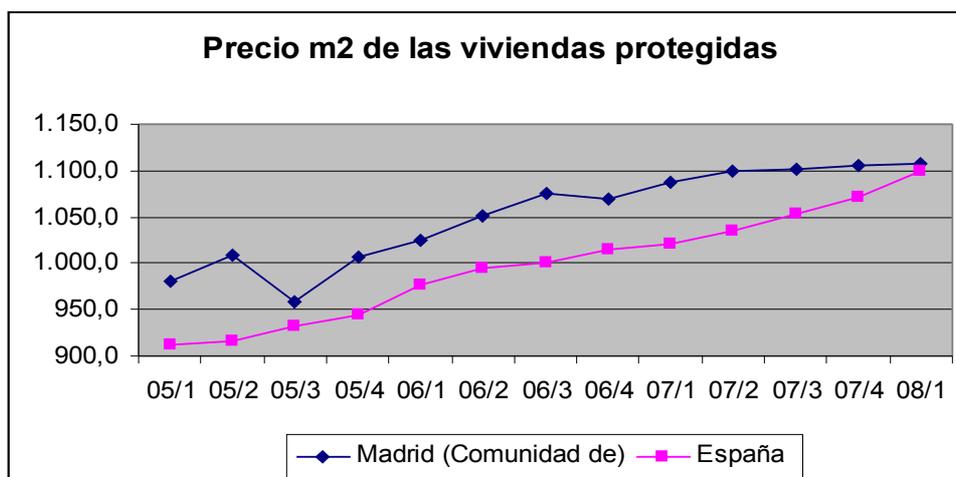
Fuente: elaboración propia. En el eje de abscisas aparece el segundo trimestre de la comparación

El precio medio de la vivienda libre madrileña es muy superior al precio medio nacional. Lo es en todos los años de la serie; incluso el valor absoluto de la diferencia se amplía de manera importante de 2000 para acá, como se puede apreciar en la gráfica adjunta. No obstante, la discrepancia relativa se ha ajustado a la baja entre 2002/cuarto trimestre y 2008/primer trimestre: en el primer punto, el

indicador de la Comunidad de Madrid superaba al español en un 60,5%, mientras que en el segundo punto lo hacía en un 43%. Ocurre que el aumento relativo de la media nacional de precios fue más intenso que el aumento del precio del m² de la región. En todo caso, en la Comunidad de Madrid y en el resto de España, los precios han registrado trayectorias que no cabe calificar en otros términos que los de exponenciales.

EL CALENTAMIENTO DEL MERCADO TAMBIÉN CONTAMINA EL PRECIO DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS

La evolución del precio del metro cuadrado de vivienda protegida en la Comunidad de Madrid, en el periodo 2005-2008, ha seguido una pauta cercana a la del precio del metro cuadrado de la vivienda libre: aumentó respectivamente entre sendos primeros trimestres un 12,9% y un 14,8%, frente al IPC general de la región de abril a abril, que lo hizo un 10,8%. Este es un mal dato, toda vez que muestra una pobre aportación de la vivienda protegida a la contención de la carrera inflacionista. En el total nacional, la comparación es todavía peor por cuanto los incrementos fueron, respectivamente 20,5% y 24,7%.



Fuente: Ministerio de Vivienda

En todo caso, **la vivienda protegida es notablemente más barata que la libre: el m² de ésta viene siendo igual a 2,7 veces el del m² de la protegida.** Por lo demás, observamos que la diferencia entre el indicador madrileño y el nacional tiende a desaparecer o, al menos, a estrecharse.

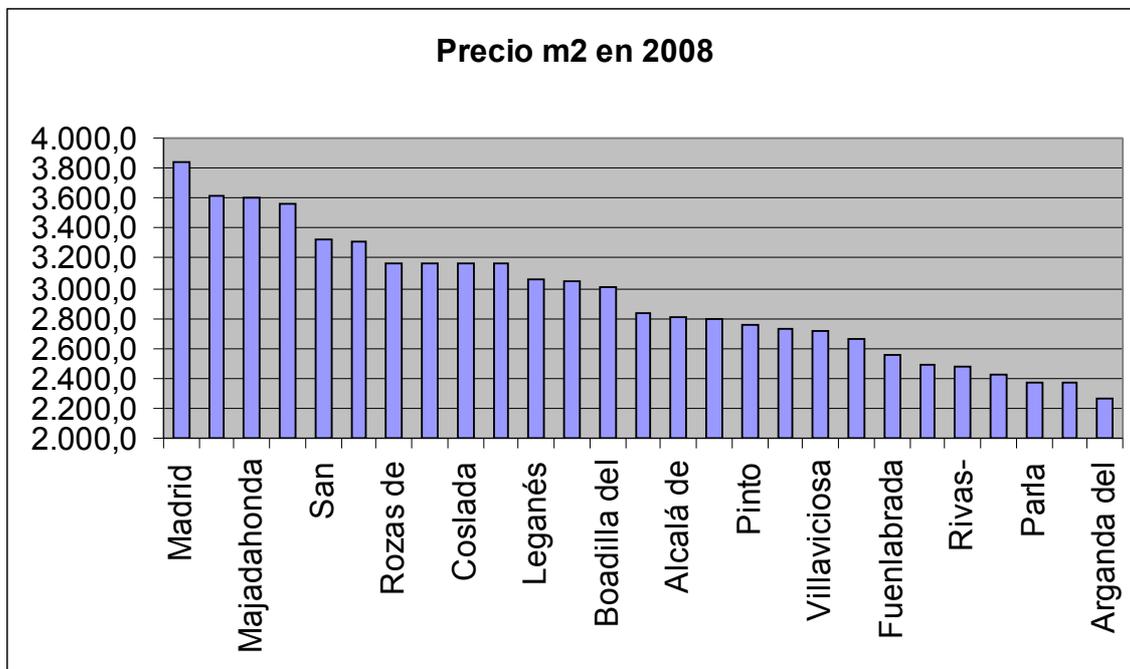
NI LOS MATERIALES NI LA MANO DE OBRA SON LOS RESPONSABLES DEL BOOM DE LOS PRECIOS

Entre el primer trimestre de 1995 y el segundo de 2007 el precio del m² de las viviendas libres aumentó un 177% en la Comunidad de Madrid y más de un 200% en España. Pues bien, de enero de 1995 a

julio de de 2007, según los índices elaborados por el INE, el precio de la mano de obra de la construcción creció un 36,1%, a la vez que el del cemento lo hacía un 42,9%, el de la cerámica un 58,8%, el de la madera un 31%, el del acero un 66,2%, el de la energía un 73,6%... Únicamente el precio de los ligantes alcanzó un aumento relativo comparable al de las viviendas: 192,3%. Detrás del crecimiento exponencial de los precios, en consecuencia, sólo pueden estar la evolución del valor del suelo edificable y/o la del margen de beneficios de las promotoras.

EL ÁREA METROPOLITANA DE MADRID A LA CABEZA DE LOS PRECIOS

San Sebastián es, en el primer trimestre de 2008, el municipio con un valor más alto del m² de vivienda libre (nueva o no), seguido por Guetxo. La ciudad de Madrid se sitúa en tercer lugar, con una media de 3.842,7 €/m², antes que Barcelona y Bilbao. **Entre los veinte municipios más caros de España figuran diez municipios madrileños:** además de Madrid, nos encontramos con Alcobendas, Majadahonda, Pozuelo de Alarcón, San Fernando de Henares, Las Rozas, Alcorcón, Coslada y Tres Cantos. Detrás vienen otros: Getafe, Leganés, Collado Villalba, Alcalá de Henares... En todos, el indicador rebasa la media nacional. Hasta cierto punto se cumple que, en los alrededores de Madrid, los precios se ordenan de más a menos en función de la mayor o menor proximidad y de la ubicación en la zona norte-oeste antes que en la zona sur-este.



Fuente: Ministerio de Vivienda

CLAROS SÍNTOMAS DE CRISIS

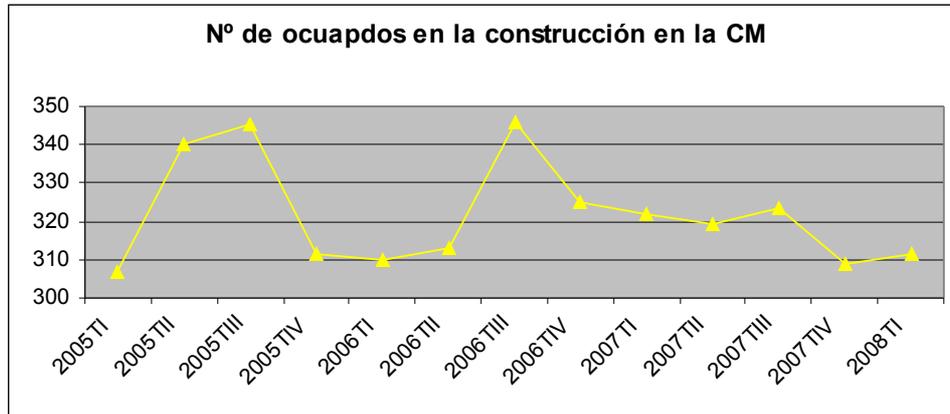
La burbuja inmobiliaria estalló, en España, en la segunda mitad de 2007, coincidiendo con la crisis, en EE. UU., de las hipotecas de alto riesgo, las llamadas hipotecas *subprime*. Los signos del final del *boom* son bastante elocuentes y se prestan a pocas interpretaciones. Así:

- Los pésimos resultados que arrojan las grandes, medianas y pequeñas inmobiliarias e, incluso, las quiebras de algunas tan conocidas como el Grupo Llanera dejan poco lugar a dudas. Redes de ventas muy extendidas como las de Tecnocasa o Fincas Corral se han visto obligadas a cerrar numerosas sucursales. El consejo de colegios territoriales de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria calcula que, **de las 80 mil oficinas de intermediación existentes, han cerrado alrededor de 40 mil.**
- Los precios han sufrido un severo correctivo en los últimos meses y el ajuste a la baja no ha cesado. Los datos del Ministerio de Vivienda, según hemos visto más arriba, apuntan un descenso del precio de la vivienda libre en la Comunidad de Madrid del 4º trimestre de 2007 al 1º de 2008. Los periódicos nos informan a diario de un mercado en franca regresión.
- Distintos expertos estiman que **en la actualidad**, mayo-junio de 2008, **hay entre 650 mil y 700 mil viviendas invendidas en los *stoks* de las promotoras** y calculan que **a finales de 2008 la cifra puede llegar al millón.** Las mismas fuentes sitúan en Madrid y sus alrededores (Toledo, Guadalajara...) un abultado paquete de ese *stok*.
- Las cifras previstas de nueva construcción de viviendas registran una fuerte caída desde mediados de 2007, según los visados de los colegios de aparejadores. La media de viviendas/mes visadas desde enero de 2001 asciende a 52 mil, mientras que en los tres últimos meses de la serie (diciembre de 2007 a febrero de 2008) se ha desplomado a poco más de 33 mil.



Fuente: INE (visados de los colegios de aparejadores)

- Por último, la Encuesta de Población Activa (EPA) muestra cómo **la ocupación en el sector de la construcción ha perdido 93 mil empleos del tercer trimestre de 2007 al primero de 2008**. La curva del número de ocupados de la Comunidad de Madrid, a su vez, incide en lo mismo: el retroceso es muy pronunciado desde el tercer trimestre de 2006.



Fuente: INE (EPA)

GRAVES DIFICULTADES DE ACCESO A LA VIVIENDA: PRIMERA CONSECUENCIA DEL *BOOM*

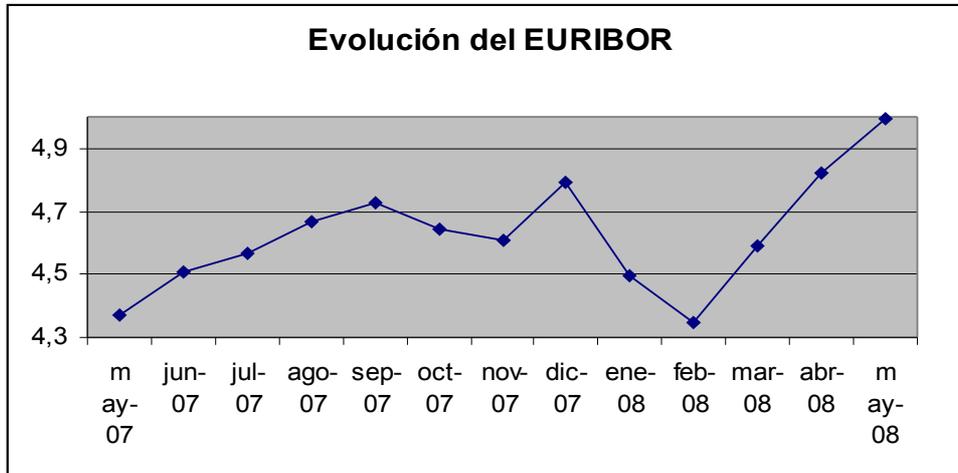
La Encuesta Trimestral de Coste Laboral (ETCL) del INE estima, para el cuarto trimestre de 2007, **el coste salarial bruto medio de los trabajadores madrileños en 2.117,53 €/mes** (del orden de 25.404 €/año, **alrededor de 3,2 veces el salario mínimo interprofesional para 2007**). **La vivienda libre promedio de 100 m² viene costando 300 mil €, unas 12 veces el salario medio**. Si consideramos que la ratio razonable debiera estar en torno a 5-6 veces, nos hacemos una idea más cabal de la pérdida de la noción de límite a que ha empujado la especulación al mercado inmobiliario. En todo caso, estos precios están fuera de la capacidad de compra de la mayoría de las familias, especialmente de las parejas jóvenes con hijos de corta edad.

Sirvan los siguientes cálculos como ilustración de la anterior conclusión. Supongamos una familia con un salario medio, esto es, con unos ingresos anuales netos de 20 mil € (unos 1.667 €/mes). Para una hipoteca igual al 100% del valor de la vivienda media, a 25 años, pago mensual y a un interés del 5,5%, tendría que soportar una tasa de esfuerzo del ¡105%! Aun alargando el plazo de amortización a 50 años, habría de soportar una tasa del 88%. Si consideramos que una tasa de esfuerzo razonable no debiera superar un tercio de los ingresos netos, entonces éstos habrían de elevarse, respectivamente, a 5,5 mil €/mes o a 4,4 mil €/mes: del orden de tres veces el salario medio y unas 10 veces el SMI. Ello exigiría que ambos componentes de la pareja obtuvieran un salario medio-alto.

LA CRISIS ECONÓMICA AGRAVA LA SITUACIÓN

Aunque los precios han dejado de subir e, incluso, están registrando tasas negativas si los examinamos en euros constantes, la posición de las familias es muy delicada. De un lado, se alzan las incertidumbres que está creando la evolución reciente de los indicadores de la economía española sobre las expectativas de las familias, tal como revelan los diferentes índices de confianza. La trayectoria de la tasa de paro alimenta los temores. De otro lado, el aumento de los tipos de interés está limitando el efecto de la tenue bajada de precios. Ese aumento, además, está ahogando la capacidad económica de miles y miles de familias. La progresión de la tasa de morosidad de los préstamos bancarios es muy ilustrativa: según datos de la Asociación Hipotecaria Española y del Banco de España, la tasa de morosidad de los préstamos para adquisición de vivienda viene incrementándose regularmente desde diciembre de 2005, cuando era igual a un 0,38%, hasta situarse en el 0,99% en marzo de 2008. Entre febrero y mayo de 2008, el EURIBOR registró un crecimiento de 645 puntos básicos, subiendo a un techo de 4,994%, el valor más alto observado en los últimos años. Para junio se prevé que la media mensual supere el 5,3%. Cabe esperar que la senda alcista se

mantenga, considerando que es probable que el Banco Central Europeo suba el tipo oficial al 4,25%.



Fuente: Banco de España

LA DINÁMICA DE LOS PRECIOS INDUCE DINÁMICAS DEMOGRÁFICAS EXTRAORDINARIAS

La muy alta cota que han alcanzado los precios de las viviendas en el área metropolitana de Madrid viene deparando, junto a otras causas, una suerte de efecto de expulsión de la población hacia los pequeños municipios externos e, incluso, hacia las provincias limítrofes. La evolución de la población residente, en términos porcentuales, entre 1996 y 2007, de acuerdo con los datos del Padrón de Habitantes, está liderada por Villanueva del Pardillo, Casarrubuelos, Serranillos del Valle y Arroyomolinos. El primer municipio metropolitano en el *ranking* es Rivas Vaciamadrid, en el lugar 16, seguido por Las Rozas de Madrid, ya en el lugar 62, y luego Pinto y Arganda, en el 80 y el 82. Los municipios de mayor tamaño aparecen muy atrás en la serie: Parla es el 117, Alcobendas es el 142, Madrid es el 151... El segundo municipio por tamaño, Móstoles, está en el puesto 176. Entre los municipios toledanos observamos cómo ocupan posiciones destacadas en el *ranking* algunos de los más próximos a la Comunidad de Madrid: Seseña (236% de crecimiento en el periodo), Illescas (78%) y Yuncos (131%). Lo mismo ocurre en la provincia de Guadalajara con Azuqueca de Henares (76%), Alovera (546%), Cabanillas del Campo (261%), El Casar (286%)... Las parejas jóvenes se van cada vez más lejos a buscar vivienda, poniendo largas distancias respecto de la localización del empleo y de las propias familias.

El impacto sobre el territorio de estas dinámicas es espectacular. Los cálculos de la Dirección General de Urbanismo de la Comunidad de Madrid, reflejados en el Anuario Estadístico 1985-2008, no dejan lugar a dudas. **Entre 1992 y 2003, el suelo urbano creció en un**

23,3%, pasando de 63,6 mil hectáreas a 70,1 mil, el urbanizable lo hacía en un 46,6%, de 25,2 mil ha. a 37 mil ha (más otras 218 mil ha de urbanizable no sectorizado). En esos 11 años, el territorio ocupado por los sistemas generales creció un 174%! La mancha urbana crece y crece.



Fuente: Dirección General de Urbanismo de la CM/Anuario Estadístico 1985-2008

II PROPUESTAS DE LA FRAVM EN POLÍTICA DE VIVIENDA A LA LUZ DE LOS DATOS

El somero repaso que hemos hecho en el apartado anterior de las principales magnitudes en que se desenvuelve el mercado de la vivienda en la región nos reafirma en una vieja conclusión que ya asentamos con motivo de la crítica a la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid. A saber, el llamado *problema de la vivienda* en la Comunidad de Madrid es, ante todo, un problema de acceso, esencialmente de primer acceso, que tiene unas consecuencias muy negativas sobre el bienestar de las familias: expulsión de población joven hacia la periferia de la corona metropolitana y hacia provincias limítrofes, aumento del hacinamiento, retraso de la edad de emancipación... No se explica por un déficit cuantitativo de viviendas, ni por unos bajos niveles de construcción, ni por una supuesta escasez de suelo urbanizable, sino por la inadecuación entre la oferta en términos de precios de venta y rentas de alquiler y la demanda en términos de solvencia económica. La dinámica infernal del mercado ha deparado una rígida segmentación de la demanda en solvente (la minoría) y semisolvente e insolvente (la mayoría). La quiebra de la promoción de viviendas objeto de algún grado de protección es responsable directa de la situación. Tras la inflación de precios y rentas se advierte la presencia de múltiples factores, entre los cuales destacan la debilidad de la intervención pública, que se observa, p ej., a propósito de la permisibilidad ante los incumplimientos de las determinaciones del planeamiento urbanístico por parte de los propietarios del suelo urbanizable; el funcionamiento de la vivienda y los inmuebles como bienes privilegiados de inversión; la fiscalidad favorable a la compra; la muy reducida magnitud y precariedad del mercado de alquiler; la existencia de un amplio parque de viviendas vacías; la terciarización de las residencias en la almendra central de la ciudad de Madrid y de los cascos urbanos; la lentitud de las actuaciones de rehabilitación; sin olvidar el hecho de que el negocio inmobiliario proporciona una importante fuente de ingresos a las arcas municipales por varios conceptos... Por otra parte, dada la ocurrencia de un parón —si no el pinchazo— de la burbuja inmobiliaria, la experiencia muestra que no es razonable esperar que contribuya a atenuar el problema de acceso, sino que, antes bien, es probable que incluso suponga un agravamiento, al que habría que sumar las consecuencias recesivas sobre el empleo y la actividad económica.

Para explicar el denominado *boom* inmobiliario debemos recurrir también a razones exógenas y hacer alusión al papel que éste ha jugado como factor de primer orden a la hora de hacer posible la inserción de la economía española en los circuitos financieros globales. La altísima rentabilidad de las inversiones inmobiliarias ha hecho de éstas, durante años, un fuerte polo de atracción de fondos especulativos y financieros de todo tipo (desde fondos de pensiones

norteamericanos a grandes sumas de dinero negro procedentes de diversas actividades ilegales) generando un círculo virtuoso que presionaba al alza sobre los precios de la vivienda. Tras este fenómeno se encuentra una apuesta política, que se ha ido concretando en una serie de decisiones en materia de política económica dirigidas a estimular el proceso (rebajas de los tipos de interés las desgravaciones fiscales). La conversión de la vivienda en un bien de inversión cada vez mas lejos del alcance de cada vez mas personas y el fuerte crecimiento económico experimentado en los últimos años en nuestro país, basado en la inyección de fuertes sumas capital financiero internacional a través del sector de la construcción son las dos caras de una misma moneda.

En buena medida, la burbuja inmobiliaria se asienta en un modelo de crecimiento económico desarticulado e inviable (incluso visto desde los patrones de la economía neoliberal), pues está fundado, de un lado, en los sectores inmobiliario y financiero, y, de otro lado, en los comportamientos especulativos y la búsqueda rápida y fácil de beneficios extraordinarios, así como en el llamado capitalismo político o *rentista*, en el que el éxito de los negocios depende, en mucho, de la acción del Estado. Ello contrasta con otros patrones de crecimiento posibles en los que priman los sectores productores de bienes y servicios, la aplicación de las modernas tecnologías, la gestión del conocimiento... y, sobre todo, la satisfacción de las necesidades de la gente. No es este el lugar apropiado para extendernos en la crítica del modelo español de los últimos años; baste apuntar, no obstante, que, para la FRAVM, es esencial la transformación de ese modelo y que este objetivo pasa, entre otros elementos, por re situar los sectores inmobiliario y financiero en su justa función, la de proveedores de instalaciones y capital, respectivamente.

Tomando en cuenta esta conclusión, nuestra propuesta se resume en las líneas que siguen.

OBJETIVOS

- **Llenar de contenido** el tantas veces citado **artículo 47 de la Constitución** Española, que dice: “Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos”.
- **Garantizar** a los y las demandantes **el acceso a una vivienda en su municipio, preferentemente en su ámbito de residencia actual, a fin de obstaculizar los procesos de desarraigo** y ruptura con los entornos propios y las redes de

solidaridad familiar, así como de favorecer el rejuvenecimiento de la estructura de edades de los barrios consolidados. Este objetivo es tanto más pertinente y significativo en los centros urbanos, donde la defensa y, mejor aún, la promoción de los usos residenciales debe ser una prioridad indiscutible. Ello no es óbice para apoyar, desde las asociaciones de vecinos, un modelo regional de asentamientos más equilibrado en el marco de un Plan de Estrategia Territorial basado en la sostenibilidad.

- **Rehabilitar y recuperar el parque inmobiliario deteriorado** manteniendo los usos residenciales y sin desplazar a las poblaciones residentes. La gestión del alojamiento ha de asentarse en las premisas de la austeridad y la salvaguarda. Por ello, la rehabilitación y, en su caso, la remodelación del patrimonio inmobiliario deben alcanzar un protagonismo mayor que la nueva construcción, especialmente en los cascos históricos y en los cascos urbanos. En paralelo, habrá de acometerse un plan sistemático de delimitación de bolsas de deterioro urbano y espacios objeto de reforma interior en los que la degradación y deterioro del caserío aconsejen acometer operaciones de cirugía y transformación en profundidad. La FRAVM no defiende la *conservación de lo viejo, por viejo*, sino su dignificación y devolución real de las condiciones mínimas de habitabilidad. Esta aseveración, en modo alguno, puede servir como coartada para encubrir operaciones especulativas o para legitimar actuaciones irrespetuosas y depredadoras del patrimonio histórico, artístico y cultural de las ciudades o para llevar a cabo operaciones, dictadas por criterios ajenos a una gestión urbanística racional, de sustitución de los llamados usos pobres del suelo (residencia modesta, industria, dotaciones...) por los usos ricos (oficinas, centros comerciales, residencia de alto *standing*...), que —en general— suelen ir parejas al desplazamiento de los residentes tradicionales. De ahí que, además, la rehabilitación y remodelación del parque de viviendas dentro de la ciudad consolidada deban, sobre todo en el caso de Madrid, ir acompañadas por la quiebra de los procesos de terciarización de los edificios residenciales y, en su lugar, por la recuperación de la función residencial. Este objetivo debe ir parejo, de un lado, a la aplicación de las cautelas necesarias para no perjudicar la actividad económica de la ciudad y, en consecuencia, para no poner en peligro el empleo y, de otro lado, a la puesta en marcha de medidas que favorezcan la difusión de la centralidad.
- **Favorecer la diversificación del alojamiento**, tanto del régimen de tenencia mediante el fomento y la promoción del alquiler como de las características del parque (superficie, número de dormitorios...). También es un objetivo el favorecer la rotación del alojamiento a lo largo del ciclo de vida de las personas, buscando la mayor adaptación entre las necesidades en cada

etapa vital de éstas y las características y funcionalidades de la vivienda. La mezcla de la población ha de ser otro principio inspirador de las políticas urbanísticas al objeto de combatir tanto la formación de guetos como los procesos de *elitización* (o de *gentrificación*)

- **Racionalizar la ocupación.** En términos de los intereses de la comunidad es un despilfarro y un tremendo agravio comparativo el hecho de que, simultáneamente a la existencia de una grave crisis de acceso, existan en la región más de medio millón de segundas residencias y de viviendas vacías. **Proponemos reducir la bolsa de las vacías en la Comunidad de Madrid en unas 100.000 unidades en un periodo de 10 años.** El objetivo, en este punto, no es únicamente combatir el escándalo que supone una bolsa tan abultada; sino que, asimismo, debe ser un objetivo prioritario de las Administraciones públicas preservar los terrenos no urbanizables. **Para la FRAVM, el crecimiento del suelo urbano y del urbanizable no es un signo de desarrollo. Al contrario, con frecuencia, ese crecimiento no es más que un síntoma de un urbanismo depredador y de prácticas especulativas** que se mueven a espaldas de todo enfoque centrado en la sostenibilidad.
- **Atender específicamente las necesidades de vivienda de la población inmigrante**, en orden tanto a resolver los problemas estrictos del alojamiento como a impedir que en torno a dichos problemas se vayan gestando malas soluciones que a corto y medio darán lugar a tremendas lacras sociales, tales como la proliferación de nuevos poblados chabolistas y otros asentamientos de infravivienda, la formación de guetos urbanos definidos por el origen étnico o nacional de los residentes, el hacinamiento...
- **Erradicar el chabolismo**, culminando en un plazo razonable, pero necesariamente corto, los programas de realojo. Para la FRAVM dichos programas además deben hacerse en altura y privilegiando las políticas de acompañamiento a fin de cortar de raíz los conflictos de convivencia que los realojos generan. La erradicación debe simultanearse con un equilibrio territorial en los repartos, no concentrándolos en unos muy determinados barrios.
- **Hacer ciudad**, esto es, acompañar la promoción de nuevas viviendas y la rehabilitación de las viviendas deterioradas de la ejecución de las infraestructuras, dotaciones y equipamientos necesarios para atender localmente las necesidades de la población.

Propuestas generales

- Regulación, por el Congreso de los Diputados —o Parlamento— y por la Asamblea de Madrid, en una ley específica, de la obligación de los poderes públicos de hacer efectivo el derecho a la vivienda: toda persona o unidad familiar demandante habría de recibir una oferta firme, por parte de la Administración, de alojamiento adecuado a sus necesidades en un plazo determinado y dentro de unos parámetros de esfuerzo asumibles, tanto para la unidad demandante como para el erario público². El retraso en la materialización de la oferta daría lugar a las consiguientes indemnizaciones a favor del demandante. El desarrollo consecuente de esta cuestión conduciría a largo plazo a la creación del quinto pilar del Estado de bienestar, el de la vivienda digna garantizada, junto a la educación obligatoria gratuita hasta los 16 años, la atención sanitaria universal, el sistema de pensiones y la atención a las personas dependientes.
- Regulación, en una ley específica, de la rehabilitación urbana (véase el epígrafe *Impulso de la rehabilitación*).
- Modificación de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid (Ley 9/2001) y de la Ley de Suelo (Ley 8/2007) de ámbito nacional al objeto, entre otros fines, de:
 - Garantizar una significativa participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas generadas gracias a la actuación de los poderes públicos. Proponemos que las cesiones obligatorias y gratuitas de suelo urbanizado a realizar por los propietarios a los ayuntamientos sean elevadas de manera que alberguen el 15% del aprovechamiento lucrativo correspondiente, en vez del actual 10%. Asimismo, consideramos que los coeficientes de ponderación de los diferentes usos y tipologías edificatorias que deberá establecer el planeamiento general a fin de calcular el aprovechamiento unitario deben guardar entre sí una relación “justificada” por referencia a los valores de mercado, siendo revisables periódicamente de acuerdo con las variaciones experimentadas en el mismo mercado.
 - Determinar que el 50% de las viviendas edificables en suelo urbanizable y en suelo urbano no consolidado, más el 100% de las viviendas edificables en los terrenos de

² Se ha de promover la salida de vivienda vacía al mercado, así como la realización del *stock* invendido. Ahora bien, los apoyos públicos sólo deben ser aplicados a cambio de que los propietarios y promotores acepten moverse dentro de los topes de precios de las viviendas protegidas. No somos partidarios de que se cree un tipo o tipos especiales para favorecer la venta de *stock*.

cesión obligatoria a los ayuntamientos, sean viviendas protegidas, entendiendo por tales la vivienda de protección oficial (VPO) y la vivienda de promoción pública (VPP), desechando así el abusivo y eufemístico “viviendas con algún grado de protección”.

- Enlazando con el punto anterior, generación de una definición rigurosa de los grados de protección, lejos del galimatías al que nos han abocado las diferentes Administraciones. La vieja clasificación en VPO (para unidades familiares con ingresos ponderados inferiores a 5,5 veces el SMI) y VPP (para unidades familiares con ingresos ponderados inferiores a 2,5 veces el SMI, hoy IPREM) nos parece la menos confusa.
- Apoyamos la solicitud de la Fiscalía de Medio Ambiente y Urbanismo al Ministerio de Justicia para que incluya un nuevo apartado en el Código Penal al siguiente tenor: "La Autoridad o funcionario que diere al suelo [...] destinados a satisfacer fines de primera necesidad o relacionados con la sostenibilidad, una aplicación distinta a la que le corresponda, incurrirá en las penas de prisión de uno a tres años e inhabilitación especial para empleo o cargo público por tiempo de tres a seis años".
- Revisión en profundidad de la financiación de los ayuntamientos, reduciendo el peso que en ella tienen los ingresos provenientes de la actividad inmobiliaria y sin menoscabo de que, a medio plazo, alcancen una participación del 25% sobre el total de ingresos de las Administraciones públicas.
- Creación de un banco público de suelo, dependiente del Ministerio de Vivienda, en el que se integren los terrenos sin usos o que soportan usos obsoletos propiedad de los ministerios y otros organismos de la Administración central: cuarteles, suelos de ADIF/ RENFE... Los mismos habrán de destinarse, previa suscripción de los correspondientes convenios con los ayuntamientos concernidos, a la cobertura de los déficit existentes en materia de zonas verdes y equipamientos, así como a la construcción de *viviendas 100 por 100 protegidas*. La operación suscrita por el Ministerio del Interior y el Ayuntamiento de Madrid para el desarrollo urbanístico de los terrenos de la cárcel de Carabanchel es un ejemplo—como las operaciones Chamartín o Campamento—de lo que no se debe hacer: las administraciones públicas apuntándose al negocio del ladrillo como si de una inmobiliaria cualesquiera se tratara. En paralelo a la constitución del citado banco de suelo sería preciso la elaboración de un censo-mapa de terrenos disponibles.
- Incentivación fiscal del alquiler en el IRPF con preferencia a los incentivos que recibe la compra.

- Retirada de la limitación de las alturas a tres plantas más ático introducida en el artículo 39 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid por el Proyecto de Ley 1/2007 de Medidas Urgentes de Modernización del Gobierno y la Administración de la Comunidad de Madrid.

Participación activa de las Administraciones públicas

- En el pasado *boom* inmobiliario, igual que en otros anteriores, las Administraciones públicas han evidenciado una manifiesta pasividad y dejación de funciones, arropadas por un buenista discurso acerca de las bondades del mercado y de la iniciativa privada. De ahí que, desde la FRAVM, sea muy oportuna, una vez más, la exigencia de la utilización efectiva por los poderes públicos de los instrumentos de incidencia en el mercado inmobiliario previstos en la legislación (o, en su caso, a incorporar en la necesaria modificación de las leyes de suelo nacional y autonómica). Así, defendemos, dicho sea a modo de ejemplo y no de forma exhaustiva:
 - La cesión del derecho de superficie a entidades sin ánimo de lucro para la edificación de equipamientos, obras de interés general y viviendas de protección pública (no para viviendas con *alguna* protección pública).
 - La constitución de patrimonios públicos de suelo por la Administración regional y los ayuntamientos. A tal fin habrán de destinar anualmente al menos un 2% del capítulo de ingresos —salvo los ayuntamientos pequeños, que destinarían un 1%—. Tales suelos únicamente podrían dedicarse a la edificación de equipamientos, obras de interés general y viviendas de protección pública. La enajenación de los mismos sólo podría efectuarse por el procedimiento de concurso (prohibiéndose de la subasta).
 - El planeamiento regional y el general de los municipios o, en su caso, mediante planeamiento especial deberán establecer reservas de terreno para la posible adquisición destinada a la ampliación del patrimonio público de suelo.
 - Igualmente el planeamiento regional y el general de los municipios o, en su caso, mediante planeamiento especial deberán delimitar espacios dentro de los cuales y por un tiempo cierto todas las ventas de terrenos e inmuebles estarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto. Por definición, sin necesidad de delimitación previa y por tiempo indefinido estarán sujetas a dicho derecho todas las transmisiones de viviendas protegidas y públicas mientras no obtengan la desclasificación, las ventas de terrenos y elementos contenidos en el suelo no

urbanizable (SNU) y en las reservas de terrenos, así como los terrenos y elementos contenidos en los suelos urbanizables en los que todavía no esté aprobado el plan parcial. La Administración regional y los ayuntamientos constituirán un fondo a fin de ejercer efectivamente el derecho, dotado anualmente con un 1% del capítulo de ingresos de las arcas regional y de los ayuntamientos de los municipios mayores de 15.000 habitantes.

- La *normalización* de los sistemas públicos de gestión: expropiación, cooperación y ejecución forzosa. La elección del sistema es y debe ser una facultad de la Administración actuante, que no puede estar condicionada a la iniciativa de los particulares, aun sean los propietarios; sino que aquélla habrá de decidir en cada momento el sistema más adecuado en función de los intereses generales y de otras consideraciones relativas a la política urbanística de la mayoría de gobierno, la capacidad y medios de la propia Administración, los objetivos de la operación...
- El ejercicio riguroso de las competencias sancionadoras en materia de demora en el desarrollo del planeamiento urbanístico por parte de los particulares en cuanto a las maniobras dilatorias u obstruccionistas orientadas a crear una escasez artificial de suelos edificables y desencadenar así una fuerte inflación de precios.

Planes de vivienda plurianuales

- Aprobación de sendos planes plurianuales de vivienda protegida (nacional y autonómico) dirigidos a facilitar el acceso de la población demandante con ingresos ponderados inferiores a 5,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM), primando de forma especial al colectivo con ingresos ponderados por debajo de 3,5 veces el IPREM. En la elaboración de los planes se habría de contar con la participación de los ayuntamientos y de los agentes sociales. Los elementos a considerar en ambos planes serían:
 - Primar el alquiler sobre la compra.
 - Toda la promoción pública directa (del IVIMA y de las EMV, EMS o ayuntamientos) debe ser destinada al alquiler, excepción hecha de las operaciones de realojo derivadas de los procesos expropiatorios.
 - Apoyar el acceso tanto a la vivienda de nueva construcción como a la de segunda mano.
 - Priorizar la vivienda no superior a los 70 m² útiles.
 - Favorecer el acceso a la vivienda de jóvenes, personas divorciadas o separadas, familias monoparentales, situaciones de emergencia (desahucios, víctimas de la violencia de género, personas con discapacidad física,

- erradicación de la infravivienda...), unidades familiares numerosas...
- Contemplar situaciones *atípicas* (apartamentos para la tercera edad, personas que comparten la vivienda con otras: estudiantes, personas que viven solas...).
 - Incremento del precio del módulo no superior al IPC.
- El número de actuaciones protegidas (considerando tanto la compra como el alquiler y la vivienda nueva como la de segunda mano), en los próximos años, lo situamos en una media de 25 mil viviendas/año, en la Comunidad de Madrid: alrededor del 75% del incremento anual neto de la cifra de hogares³.
 - Las ayudas deberán consistir en subvenciones a fondo perdido y subsidiación de intereses a los promotores y/o unidades demandantes. Propugnamos que en la financiación convenida por las Administraciones con las entidades financieras se recupere la posibilidad de que los adquirientes puedan amortizar los préstamos mediante un sistema de cuotas crecientes. Éste permite rebajar la cuantía de los importes satisfechos al principio, cuando los ingresos de las familias son previsiblemente inferiores, al tiempo que permite acompasar la evolución de los desembolsos a la evolución de la inflación⁴.
 - De ese total de actuaciones, del orden de las 9 mil/año deben ser promovidas por el IVIMA y las EMV, EMS/ayuntamientos.
 - Un objetivo prioritario de la promoción pública directa debe ser la constitución de un parque público de viviendas en alquiler. Éstas estarían destinadas a arrendamiento durante toda su vida útil o, al menos, durante un tiempo superior, pongamos por caso, a los 35 años. En tal sentido, abogamos por la suscripción de un gran pacto entre los partidos políticos comprometiéndose a no sacarlas a la venta. Proponemos el objetivo de constituir, en la Comunidad de Madrid, en los próximos 10 años un parque de 100 mil viviendas en alquiler gestionadas por las Administraciones local y regional (las de nueva construcción, las obtenidas por recuperación, la vivienda usada gestionada por las sociedades públicas de alquiler...).

³ Estimamos que el total neto de hogares en la región aumentará en torno a 34 mil/año, suponiendo un saldo migratorio próximo a cero (en consonancia con las últimas tendencias observadas).

⁴ Así, p. ej., la cuota de un préstamo de 100.000 € (a 25 años, con un interés del 5,5%) sería de 614 €/mes. En cambio, la resultante de un préstamo del mismo importe (a 25 años, con un interés del 5,5%), aplicando un sistema de cuotas crecientes al 3% anual, sería de 462 €/mes. A la larga, el prestatario paga algo más de intereses, pero ese algo más es de sobra compensado por la pérdida de poder adquisitivo del dinero a causa de la inflación.

- En el desarrollo de los planes de vivienda, además de la actividad de los operadores públicos, se deberá fomentar la participación de aquellas promotoras sin ánimo de lucro, que, además de la solvencia económica y técnica, acrediten que cuentan con una demanda estructurada y asuman voluntariamente una serie de reglas relativas a la transparencia en la información, aseguramiento de las cantidades percibidas de los demandantes, alejamiento de las prácticas especulativas, sostenibilidad medioambiental, desarrollo de la responsabilidad social corporativa... La materialización del fomento de las promotoras sin ánimo de lucro se concretaría, p. ej., en la baremación de los concursos públicos de suelo y en la cesión del derecho de superficie para la construcción de VPP en compra o alquiler.
- Continuación de la experiencia piloto de cooperativas de gestión de viviendas públicas en alquiler. Los socios son los propios inquilinos, encargándose las cooperativas del cobro y liquidación de las rentas, el mantenimiento y conservación del edificio, la explotación de los servicios y locales comunes... Los beneficios derivados de la actividad de la cooperativa, si los hubiera, se habrían de reinvertir en los edificios o en la actividad, siendo irrepartibles entre los socios incluso en caso de disolución.
- Los planes de vivienda y los planes de urbanismo deben trazarse el objetivo de favorecer la mezcla de promociones de VL, VPO y VPP, tanto en los nuevos desarrollos en suelo urbanizable y urbano no consolidado como en las operaciones en suelo urbano, y considerando, además, las ayudas a la adquisición o arrendamiento de viviendas de segunda mano. La construcción de una ciudad sostenible, racional, democrática... pide a gritos la mezcla de las poblaciones al objeto de evitar/erradicar los guetos y, también, los espacios elitistas, las urbanizaciones de alto *standing*.

Actividad inspectora de las Administraciones

- Las Administraciones públicas están obligadas a ejercer una función de tutela de los derechos de los compradores de vivienda y deberán asumir la responsabilidad y ser activas en la persecución de los fraudes y abusos, dotándose de los medios humanos, materiales y legales necesarios para actuar con eficacia tanto de oficio como a instancia de parte. En tal sentido, se deberán ajustar las leyes y normativas de manera que sean eliminadas las ambigüedades y triquiñuelas y se deberá crear un cuerpo de inspectores especializados con capacidad sancionadora.
- En el caso de la venta de viviendas protegidas se hará hincapié en la vigilancia y penalización de prácticas por parte de los promotores como la venta o el cobro de cantidades antes de la

posesión efectiva del suelo, la publicidad engañosa, la dilatación injustificada de los plazos de construcción, los sobrepuestos encubiertos y las revisiones de precio sobre el precio de la calificación provisional.

- La Comunidad de Madrid deberá crear una oficina de atención al público, que informe acerca de los derechos y deberes de los promotores y adjudicatarios de viviendas protegidas y que gestione un registro —de libre acceso— de todas las promociones de vivienda protegida existentes en cada momento en la región. En el registro se hará constar toda la información relevante sobre las promociones (localización, características de las viviendas, cronograma de la actuación, incidencias significativas...).
- Las Administraciones públicas deberán ejercer el derecho de tanteo y retracto en todas las segundas transmisiones de viviendas protegidas o rehabilitadas con fondos públicos.

Reducción del número de viviendas vacías

- Regulación, por el Parlamento, en el marco de la revisión de la financiación de la Administración local, de la competencia de los ayuntamientos para establecer un impuesto sobre las viviendas desocupadas⁵. Éste tendría, en la Comunidad de Madrid, carácter de exacción obligatoria en los municipios del área metropolitana y en los de, p. ej., más de 20.000 habitantes y carácter de exacción voluntaria en el resto de municipios.
- Constitución en los ayuntamientos que deben aplicar el citado impuesto del Registro de Viviendas Desocupadas.
- Estarían eximidas del impuesto y de la inclusión en el Registro:
 - Las viviendas cuyo uso exclusivo sea el esparcimiento o recreo durante determinados periodos de cada año por quien no sea residente en la localidad donde la vivienda esté ubicada.
 - Las viviendas que hayan sido construidas por entidades mercantiles dedicadas a la construcción o venta de las mismas, en tanto no se haya efectuado su primera transmisión.
 - Las viviendas arrendadas que dispongan de contrato.
 - Todas las viviendas cuya titularidad corresponda a las Administraciones públicas.

⁵ Para la determinación de qué viviendas son clasificables como vacías se podría utilizar, entre otros instrumentos, la relación de los consumos (de agua, electricidad, gas natural...) en un periodo de, p. ej., los últimos 12 meses.

- Las viviendas cuyos titulares sean funcionarios públicos que desempeñen sus funciones fuera de la localidad donde se halla la vivienda.
 - Las viviendas cuyos titulares sean trabajadores desplazados temporalmente a poblaciones distintas de la de su residencia habitual por razones de la actividad empresarial, o cuando se trate de trabajadores sujetos a movilidad geográfica.
 - Las viviendas de protección oficial construidas en régimen de cooperativa y/o comunidad de propietarios durante el plazo legal establecido para la ocupación de las mismas.
- Establecer como base imponible del nuevo impuesto la vigente para la exacción del Impuesto de Bienes Inmuebles.
 - Impulso, en los municipios grandes y medianos, de las agencias públicas de alquiler (dependientes de los ayuntamientos o de la Comunidad de Madrid), que, tal como ya vienen funcionando, hagan de mediadoras entre los arrendadores y los arrendatarios. Cabe esperar que la combinación de medidas de penalización de la vivienda vacía y de medidas incentivadoras de la puesta en el mercado de alquiler, en un cuadro bien equilibrado, dé lugar a una amplia movilización de las renuencias y reservas de los propietarios.
 - Por otra parte, en ámbitos concretos y en tanto la combinación anterior (*la política del palo y la zanahoria*) no obtenga los resultados esperados, propugnamos la regulación, por el Parlamento y/o la Asamblea de Madrid, de una figura del tipo de la *expropiación temporal del usufructo*. La vivienda sería incorporada al patrimonio gestionado por las agencias públicas de alquiler en las condiciones de las viviendas puestas a disposición de aquéllas. En nuestra opinión, esta medida cabe en la Constitución Española, legitimándose por apelación a la función social de la propiedad. Dicha expropiación consistiría en una medida extrema sujeta a una serie de determinantes:
 - Sólo se podrá acudir a la figura de la expropiación temporal del usufructo en espacios bien delimitados en los que se produzca un acusado desequilibrio entre la oferta y la demanda de alojamientos y siempre que exista un número abultado de viviendas vacías.
 - El órgano expropiatorio únicamente podrá tomar la decisión dentro de un plazo bien acotado, que no será superior al tiempo que dure la situación de fuerte desequilibrio.
 - La evaluación acerca de la oportunidad de la medida, así como la delimitación de los ámbitos territorial y temporal

de aplicación de la figura, será acordada por la Asamblea de Madrid en sesión plenaria.

- El acuerdo de la Asamblea determinará, asimismo, cuál sea el órgano expropiatorio, condición que sólo podrá recaer en la consejería competente en materia de vivienda o en el ayuntamiento correspondiente y, en este supuesto, siempre que acredite una suficiente capacidad de gestión del patrimonio del que se haría cargo.
- Todo acto expropiatorio constará del preceptivo expediente administrativo, en el que constará, entre otros, la documentación demostrativa de que la Administración se ha dirigido infructuosamente repetidas veces al propietario solicitándole la entrega voluntaria de la vivienda a la agencia de alquiler.

Impulso de la rehabilitación

- La experiencia habida en el desarrollo de las áreas de rehabilitación integral (ARI), zonas de rehabilitación integrada (ZRI) y áreas de rehabilitación del centro histórico o urbano (ARCH) en diversos barrios, poblados, colonias y municipios de la región aconseja la elaboración de una Ley de la Rehabilitación de la Comunidad de Madrid o, en su lugar, que la eventual modificación de la Ley del Suelo regional supere las numerosas y significativas lagunas que presenta en estas materias. En efecto, la vigente Ley 9/2001, se ha mostrado como una herramienta insuficiente y timorata en cuanto a la regulación de:
 - Los deberes de los propietarios de los edificios de conservarlos en las debidas condiciones de habitabilidad y uso y de realizar, para ello, las oportunas obras de mantenimiento, conservación y, en su caso, rehabilitación.
 - Los instrumentos coercitivos de que dispone la Administración para obligar a los propietarios a cumplir con sus deberes o, en su defecto, para intervenir mediante las órdenes de ejecución, la ejecución sustitutoria y, llegado el caso, la expropiación por incumplimiento del fin social de la propiedad.
 - Las obligaciones de la propia Administración: ésta —tanto los ayuntamientos como las instituciones autonómicas— debiera ser más proactiva, esto es, debiera, de un lado, ser más sistemática, ágil y eficaz en el despliegue de la actividad inspectora y sancionadora y, de otro lado, sobre todo, debiera estar más presente en los procesos de conservación y reparación del caserío mediante la aplicación de medidas de estímulo y el desarrollo de programas de animación y facilitadores.

- El deber de los propietarios de conservar y rehabilitar es el núcleo de la función social de la propiedad. Correlativamente es un deber de las Administraciones —sobre todo de los ayuntamientos— asegurar que los propietarios cumplen de manera diligente con sus obligaciones al respecto y, en su defecto, es el deber de aquéllas actuar en un doble plano: en el de la disciplina urbanística, sancionando los incumplimientos y en el de la ejecución, asumiendo la realización subsidiaria de las obras por cuenta de los propietarios. La expropiación-sanción es una herramienta muy útil en los supuestos en que los propietarios simplemente *dejan morir* el edificio, para así ganar un solar. La intervención de los ayuntamientos debe ser, además, preventiva, de manera que se anticipe a la inminencia de la ruina, cuando ya no es posible salvar el edificio.
- Modificación de la Ley 35/2006, del IRPF a fin de incluir las subvenciones a la rehabilitación en la relación de supuestos del artículo 33.4 de la misma Ley, que declara exentas, p. ej., las ganancias puestas de manifiesto con ocasión de la transmisión de la vivienda habitual por personas mayores de 65 años. El gravamen de las subvenciones como ganancia patrimonial, en este caso, está causando un importante perjuicio a las familias receptoras. Muchas de ellas perciben pensiones inferiores al salario mínimo interprofesional.
- Modificación, con el mismo objetivo, de la Ley 38/2003 General de Subvenciones.
- Los planes de actuación de las Administraciones (central, autonómica y regional) deben priorizar:
 - La rehabilitación estructural de los edificios.
 - La supresión de barreras arquitectónicas.
 - La incorporación de mediadas de ahorro energético.
 - La erradicación del chabolismo vertical⁶.
 - La remodelación de edificaciones en estado ruinoso o en muy mal estado de conservación.
- Delimitación y declaración del Área de Rehabilitación Concertada (ARC) del centro histórico de la ciudad de Madrid (ámbito del APE 00.01) de acuerdo con las determinaciones del artículo 131 y siguientes de la Ley 9/2001 del Suelo, pues se basa en la concertación y en los esfuerzos mancomunados entre las tres Administraciones: local, regional y estatal, a las que otorga

⁶ Por chabolismo vertical o infraviviendas entendemos los alojamientos que incurren en alguno de los siguientes déficit: tienen menos de 25 m², carecen de aseo, son interiores (no disponen de luz y ventilación naturales).

facultades especiales en materia de tanteo y retracto, ocupación a efectos de expropiación forzosa, etc.

- Programación de las actuaciones protegidas en materia de rehabilitación de manera que permitan un flujo de inclusión de, al menos, 9.000 viviendas/año en las áreas de rehabilitación del centro histórico (ARCH) o de los centros urbanos, áreas de rehabilitación integral (ARI) y zonas de rehabilitación integrada (ZRI) de la Comunidad de Madrid.
- Incremento de las ayudas públicas a la rehabilitación en los ámbitos declarados de actuación integral o integrada, de forma que la suma máxima de las subvenciones concedidas por la Administración central y regional alcance, al menos, los 15.000 € por vivienda para unidades familiares beneficiarias cuyos ingresos brutos sean inferiores a 5,5 veces el IPREM y sean a la vez ocupantes de la vivienda a rehabilitar. En el caso de las unidades familiares con ingresos brutos anuales por debajo de 2,5 veces el IPREM, las ayudas podrían alcanzar hasta el 100%. En el resto de los supuestos, se mantendría la ordenación vigente de las ayudas.

Incremento de los porcentajes subvencionables del presupuesto protegido, de modo que se fomente y facilite la percepción de los importes máximos fijados.

Las ayudas estatales y regionales a la rehabilitación del caserío y del equipamiento comunitario primario serán complementarias y compatibles con las que puedan otorgar, por su parte, los ayuntamientos, así como con las específicas para instalación de ascensores y eliminación de barreras arquitectónicas.

- En los supuestos de remodelación de las edificaciones en estado ruinoso o en muy mal, las ayudas públicas alcanzarán, al menos, los 25.000-30.000 euros en función de los ingresos de las unidades familiares y siempre que éstas ocupen la vivienda con carácter habitual.
- La venta de las viviendas rehabilitadas con ayudas públicas debe estar sujeta a una regulación específica de precios máximos durante un plazo de, p. ej., 10 años. En el supuesto de que el propietario vendedor quiera vender por encima de los máximos, deberá devolver las ayudas a la Administración concedente.
- Los propietarios no residentes de viviendas alquiladas podrán optar a las ayudas a la rehabilitación o la remodelación siempre que prolonguen la duración del arrendamiento. No tendrán derecho a las ayudas públicas los propietarios de viviendas vacías, salvo si se obligan a ponerlas a disposición de la agencia pública de alquiler o a venderlas a un demandante que la quiera para

residencia habitual.

- Apoyo en el capítulo de la rehabilitación dispersa de, al menos, 2.000 viviendas año en la Comunidad de Madrid, otorgando carácter preferente a las actuaciones sobre edificios que hayan obtenido informe desfavorable en la Inspección Técnica de Edificios (ITE).
- Desarrollo por los todos los ayuntamientos de la región (entre ellos, especialmente, los pertenecientes al área metropolitana y los de más de 15.000 habitantes) de una política específica de apoyo a la rehabilitación, que incluiría:
 - Ayudas directas, en los ámbitos declarados de rehabilitación integral, a las unidades familiares con ingresos inferiores a 5,5 veces el IPREM, complementarias y compatibles con las concedidas por la Administración central y la autonómica. En este caso se ha de evitar el trato discriminatorio entre unos ámbitos y otros, de forma que la cuantía de las ayudas sea gradual en función de los ingresos de las unidades receptoras.
 - Subvenciones directas a las familias con menores ingresos para afrontar las obras derivadas de los informes desfavorables de la ITE, y bonificaciones en la cuota del ICIO.
 - Rehabilitación de los espacios públicos.
 - Impulso de la llamada *pata social* de la rehabilitación integrada.
 - Programas específicos de supresión de barreras arquitectónicas (con particular atención a la instalación de ascensores en edificios de más de 3 alturas, incluyendo la baja, que carecen de él) y de incorporación de elementos orientados al ahorro energético.
 - Complemento de la ayuda autonómica a la instalación de ascensores en edificios de más de 3 alturas, pudiendo llegar hasta el 100% en el caso de familias con bajos ingresos en las cuales, además, algún componente sufra alguna discapacidad motora o es mayor de 70 años.
 - Ayudas indirectas mediante bonificaciones en el impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO) que podían alcanzar, en el caso de la rehabilitación integral, hasta el 90 %.
- Regulación por ley, en el Congreso de los Diputados, y cuando existan ayudas públicas, de la instalación de ascensor en los edificios de propietario único en los supuestos de que la mayoría de los inquilinos lo soliciten.

Erradicación del chabolismo

- Programación de la eliminación, antes de mayo de 2011, de los poblados chabolistas existentes en la Comunidad de Madrid, garantizando los derechos ciudadanos de los afectados, con particular atención a los poblados de tipología especial auspiciados por las propias Administraciones.
- Algunos elementos de comunes del conjunto de actuaciones deben ser:
 - Realojo en altura para evitar que los nuevos poblados se transformen en guetos y reproduzcan el problema que se pretendió atajar.
 - La distribución territorial de los realojos debe ser lo más equitativa posible, evitando concentraciones en determinados edificios, barrios o distritos.
 - Los realojos precisan de un seguimiento social, educativo, convivencial, laboral, etc. por parte de los organismos competentes.
 - Es indispensable establecer mecanismos de control para aquellas familias que creen graves e irresolubles problemas de convivencia en el edificio de acogida, pudiéndoles ser aplicables medidas administrativas, legales o judiciales que hagan, en su caso, posible el cambio o traslado de alojamiento e incluso la expulsión.
- Formación de un consorcio especial, integrado por la Delegación del Gobierno, la Comunidad de Madrid y los ayuntamientos de Coslada, San Fernando de Henares, Madrid, Rivas Vaciamadrid y Getafe, para dar una solución definitiva, en un plazo razonable, al asentamiento de la Cañada Real. Las premisas de la actuación, a nuestro juicio, son:
 - Entre tanto se consensúa la salida, se deben paralizar los desalojos.
 - También, durante ese periodo, las Administraciones tomarán las medidas precisas para que la población residente en el ámbito disponga de los equipamientos y servicios básicos: escolarización de los niños y niñas, atención sanitaria, instalaciones deportivas elementales, servicios sociales, vigilancia policial, infraestructuras de saneamiento, de agua y electricidad, transporte público colectivo...
 - Participación de los afectados y representación en el consorcio de las entidades o colectivos de que se doten.
 - Elaboración de un censo de residentes.
 - Eliminación de las chabolas e infraviviendas con el subsiguiente realojo de la población censada en viviendas dignas, sea en compra, sea en arrendamiento.

- Fortalecimiento del tejido social organizado y apoyo a las organizaciones sin ánimo de lucro que despliegan (o pudieran desplegar) un trabajo social con las familias y personas en situaciones más vulnerables.
- Represión policial y judicial de algunas prácticas delictivas que se aprovechan de los más débiles y/o de la marginalidad de la zona, tales como el proxenetismo, el tráfico de drogas, la traída de inmigrantes *sin papeles* para la ocupación laboral en condiciones infames...

Nuevos barrios equipados

- En la ciudad Madrid y en e las grandes ciudades del área metropolitana, seguimos viendo cómo se construyen nuevos barrios sin escuelas, sin centros de salud, sin instalaciones deportivas, con malos e insuficientes accesos y comunicaciones con el resto del municipio... La experiencia acumulada en los llamados PAUs de Madrid es bien ilustrativa de lo que no debiera ocurrir.
- En los nuevos barrios habría de asegurarse la existencia de un equipamiento básico una vez las primeras viviendas estuvieran listas para ser habitadas o, mejor aún, habría de asegurarse una progresión conjunta de los ritmos edificatorios de las viviendas y de la provisión de las dotaciones esenciales (plazas escolares públicas, atención sanitaria primaria, parques...). En este punto, reclamamos:
 - La celebración de plenos monográficos en la Asamblea de Madrid y en el ayuntamiento de Madrid con objeto de debatir la situación.
 - El estudio, por las Administraciones públicas, de qué medidas sería necesario establecer para garantizar la citada progresión conjunta. En tal sentido, apuntamos, a título de ejemplo, una idea, cuya concreción llevaría a la necesaria modificación de la Ley del Suelo: en cada nuevo desarrollo urbanístico (nuevo barrio), el ayuntamiento correspondiente condicionaría la anticipación de la construcción del uso residencial — que se simultánea con la ejecución de las obras de urbanización— a que dicha anticipación no rompa significativamente el equilibrio entre la evolución de la cifra de viviendas y el equipamiento básico; a su vez, los perjudicados tendrían derecho a reclamar las oportunas indemnizaciones a la administración incumplidora los daños y perjuicios en que hubieran incurrido.