

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

INFORME PRENSA

26 de septiembre de 2008



INDICE

| | |
|--|-----------|
| 1. INTRODUCCION | 4 |
| 2. LA EVALUACION DEL MERCADO DE LA VIVIENDA..... | 5 |
| 2.1. MERCADO DE VIVIENDA LIBRE | 5 |
| 2.2. MERCADO DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA | 6 |
| 2.3. DEMANDA DE VIVIENDA 2008 | 7 |
| 3. NUEVO CONTEXTO ECONÓMICO Y DEMOGRÁFICO..... | 9 |
| 3.1. CONTEXTO ECONÓMICO | 9 |
| 3.2. FACTORES DEMOGRÁFICOS | 10 |
| 3.3. EVOLUCION DEL MERCADO INMOBILIARIO | 11 |
| 4. DEMANDA DE VIVIENDA SOCIAL EN UN NUEVO ESCENARIO DEL PERIODO 2009-2012 | 13 |
| 4.1. DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA 2009-2012 | 13 |
| 4.2. OBJETIVO DEL PLAN DE VIVIENDA 2009-2012 | 14 |
| 4.3. ESCENARIO PLAN DE VIVIENDA 2009-2012 | 15 |
| 5. SUELO DISPONIBLE PARA LA PROMOCION DE NUEVAS VIVIENDAS SOCIALES..... | 16 |
| 5.1. EL SUELO PÚBLICO DISPONIBLE | 16 |
| 5.2. CONSIDERACIONES SOBRE EL SUELO | 17 |
| ANEXO A. DETALLE DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS..... | 20 |
| A.1. LAS ESTIMACIONES DE DEMANDA..... | 20 |
| A.2. EL SUELO PÚBLICO DETECTADO | 24 |

INDICE DE CUADROS

| | | |
|-----------|---|----|
| Tabla 2.1 | Evolución de la población en edad potencial de emancipación, 1991-2008 | 8 |
| Tabla 3.1 | Proyección del número de hogares de España, 1991-2013..... | 12 |
| Tabla 3.2 | Evolución del colectivo en edades propicias para la emancipación, 2001-2008..... | 12 |
| Tabla 4.1 | Escenario del Plan 2009-2012 | 15 |
| Tabla 5.1 | Evaluación de la disponibilidad de suelo para vivienda protegida..... | 18 |
| Tabla 5.2 | Estimación de demanda de vivienda social en España..... | 22 |
| Tabla 5.3 | Peso poblacional de los municipios con información sobre suelo municipal disponible | 25 |
| Tabla 5.4 | Patrimonio de suelo de los agentes públicos (realizable en 4 años)..... | 26 |

INDICE DE GRÁFICOS

| | | |
|--------------|--|----|
| Gráfico 2.1 | Evolución de la producción de vivienda libre y del euribor. 2000-2008..... | 5 |
| Gráfico 2.2 | Diferencia viviendas terminadas versus formación bruta de hogares | 6 |
| Gráfico 2.3 | Plan de Vivienda 2005-2008. Objetivos de producción de vivienda nueva y nº efectivo de viviendas iniciadas..... | 7 |
| Gráfico 2.4 | Vivienda protegida nueva. Evolución de las solicitudes de calificación provisional y de las viviendas iniciadas, 1991-2007 | 7 |
| Gráfico 2.5. | Evolución del peso de la población extranjera España, 1996-2008 | 8 |
| Gráfico 3.1 | Evolución del PIB en España, la UE y los Estados Unidos..... | 9 |
| Gráfico 3.2 | Evolución de la tasa de paro, 2001-2008 | 9 |
| Gráfico 3.3 | Evolución de las viviendas libres iniciadas, 2007-2008 | 10 |
| Gráfico 3.4 | Evolución de las transacciones inmobiliarias de viviendas, 2004-2008 | 10 |
| Gráfico 3.5 | Previsión de la evolución del ritmo de creación de hogares en España. | 11 |
| Gráfico 3.6 | Evolución del precio de la vivienda libre. 2002-2008..... | 11 |
| Gráfico 3.7 | Evolución del Índice de Precios de Consumo (IPC), 2000-2008..... | 12 |
| Gráfico 4.1 | Mapa de demanda de vivienda social por CC.AA. | 13 |
| Gráfico 4.2 | Grado de cumplimiento de los objetivos convenidos de construcción de vivienda protegida del Plan de Vivienda 2005-2008 | 14 |
| Gráfico 5.1 | Mapa de disponibilidad de suelo para vivienda protegida por CC.AA..... | 16 |
| Gráfico 5.2 | Edificación de vivienda protegida y de vivienda libre en España. 2005-2007 | 17 |

1. INTRODUCCION

- 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 las regiones 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 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 regionales 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.

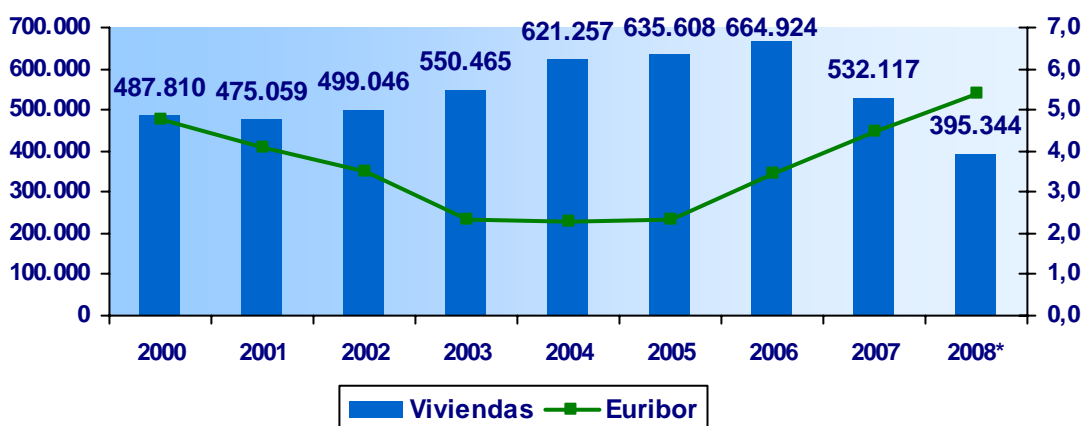
2. LA EVALUACION DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

2.1. MERCADO DE VIVIENDA LIBRE

Importante producción de vivienda libre en el período 2005-2008

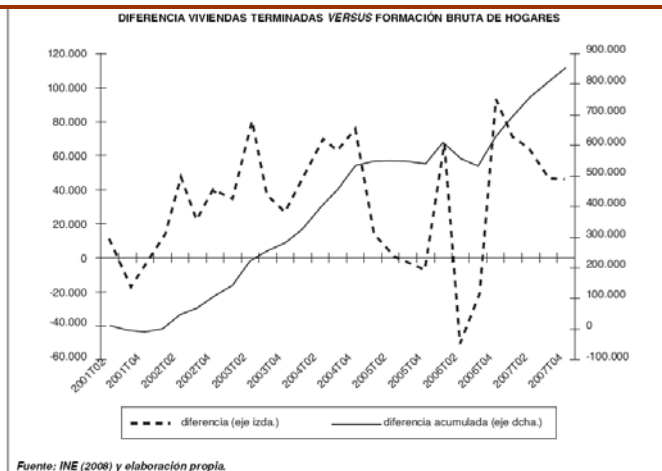
- La importante producción de vivienda libre en el periodo 2005-2008 se ha visto influida por la reducción de los tipos de interés y las facilidades crediticias que han facilitado el acceso a las viviendas.
- Pero también, se ha revalorizado la vivienda como depósito de valor, invirtiendo bien como garantía 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.

Gráfico 2.1 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.

Gráfico 2.2 Diferencia viviendas terminadas versus formación bruta de hogares



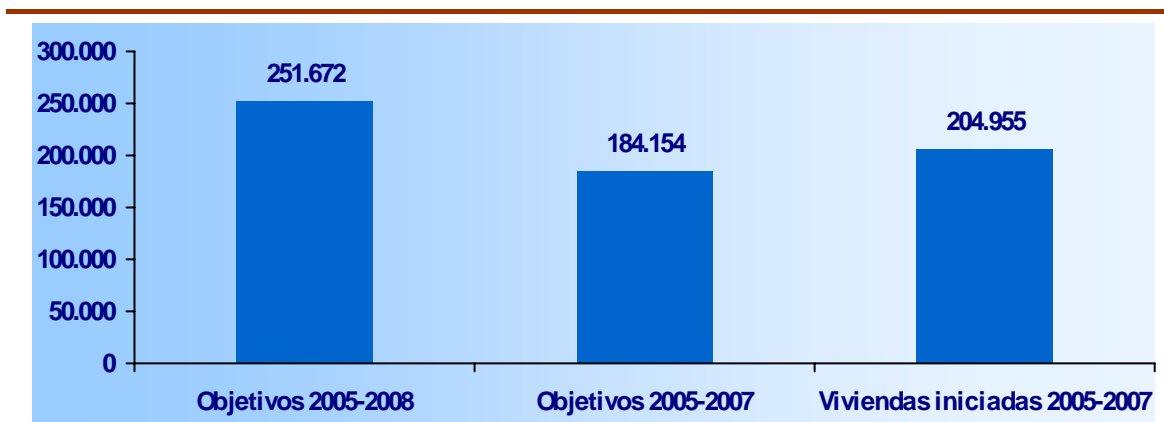
Fuente: Boletín Económico del ICE N° 2944. "Sobre el peso del sector de la construcción en la economía española". Jorge Bielsa Callau y Rosa Duarte Pac

2.2. MERCADO DE VIVIENDA DE PROTECCIÓN PÚBLICA

Estancamiento de la producción en 2008

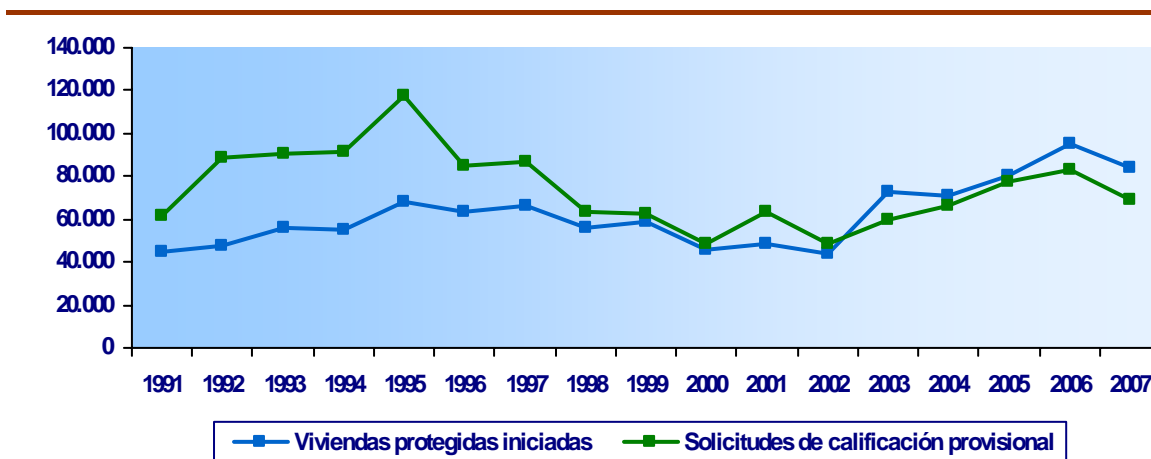
- El objetivo de vivienda de protección pública, del Plan 2005-2008 se ha ajustado a las estimaciones de búsqueda de vivienda en el mercado de protección pública. (una demanda estimada de 77.000 viviendas protegidas según la encuesta 2006, frente a una media anual de 86.000 viviendas protegidas iniciadas en los tres primeros años del periodo).
- De todas formas, los resultados de la Encuesta 2006 del Ministerio en algunas Comunidades de las que se disponen datos (Madrid, País Vasco y Navarra) apunta cifras excesivamente bajas. La demanda efectiva ha sido superior.
- Sin embargo, la reducción de viviendas iniciadas en 2007 y el importante descenso de 2008, hace imposible la consecución de los objetivos establecidos en el Plan de Vivienda 2005-2008.

Gráfico 2.3 Plan de Vivienda 2005-2008. Objetivos de producción de vivienda nueva y nº efectivo de viviendas iniciadas



Fuente: Ministerio de Vivienda

Gráfico 2.4 Vivienda protegida nueva. Evolución de las solicitudes de calificación provisional y de las viviendas iniciadas, 1991-2007



Fuente: Ministerio de Vivienda

2.3. DEMANDA DE VIVIENDA 2008

La creación de nuevos hogares continúa incrementando la demanda de vivienda

- La evolución de las variables demográficas apuntarían a una mayor demanda de vivienda en 2008 (frente a la Encuesta realizada en 2006).
- La creación de nuevos hogares sigue aumentando a través de la emancipación, y de la mejora de las condiciones de los inmigrantes, que en los primeros años forman hogares con un amplio número de miembros.
- Los estratos de población más proclives a la compra de vivienda, todavía mantienen su presencia, antes de iniciar su descenso en los próximos años.

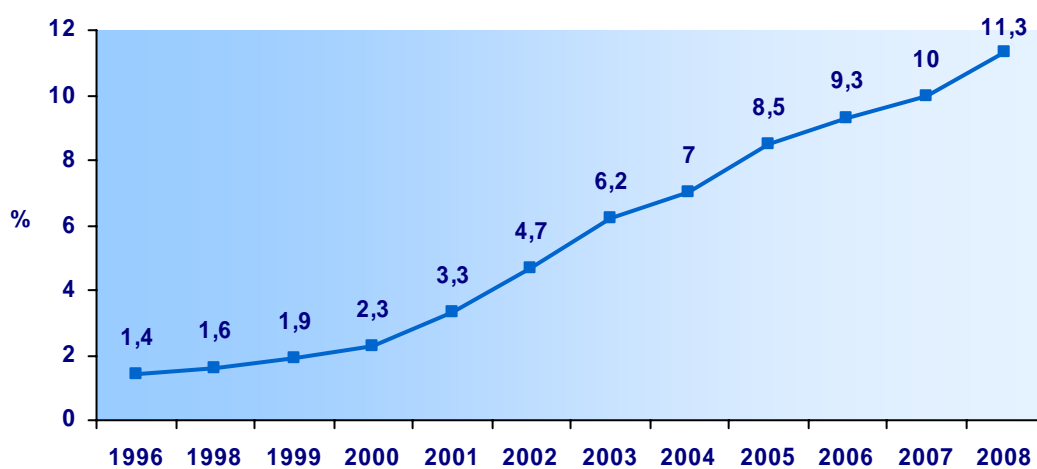


Tabla 2.1 Evolución de la población en edad potencial de emancipación, 1991-2008

| | 1991 | 2006 | 2008 | Variac 2006-2008 |
|--------------|------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 20-24 años | 3.237.363 | 2.891.027 | 2.785.246 | -3,7% |
| 25-29 años | 3.104.329 | 3.701.942 | 3.649.554 | -1,4% |
| 30-34 años | 2.862.506 | 3.826.159 | 4.038.981 | 5,6% |
| TOTAL | 9.204.198 | 10.419.128 | 10.473.781 | 0,5% |

Fuente: INE, Censo y Estimaciones de la población actual calculadas a partir del censo 2001

Gráfico 2.5. Evolución del peso de la población extranjera España, 1996-2008



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE), Padrones de población

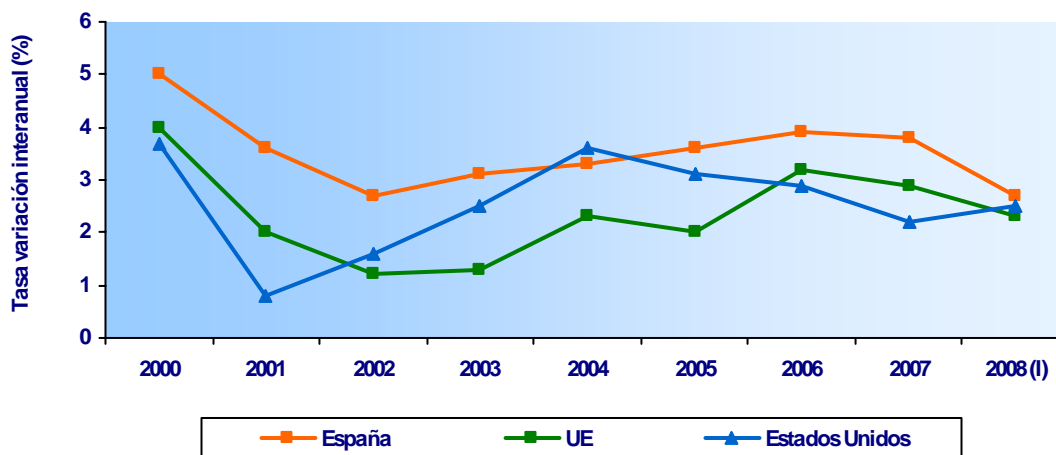
3. NUEVO CONTEXTO ECONÓMICO Y DEMOGRÁFICO

3.1. CONTEXTO ECONÓMICO

Crisis financiera y cambio de expectativas

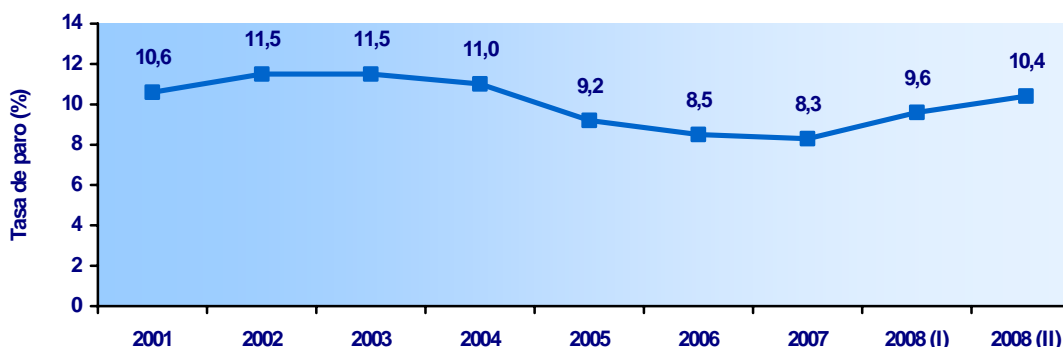
- Las variables económicas derivadas de la **crisis financiera del verano de 2007** han hecho reconsiderar las tasas de crecimiento económico y, por consiguiente, del empleo generado.
- A su vez, las restricciones crediticias ante la desconfianza generada en el sector financiero han endurecido las condiciones de acceso a la vivienda, observándose una caída espectacular en la iniciación y en las compraventas de viviendas.

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



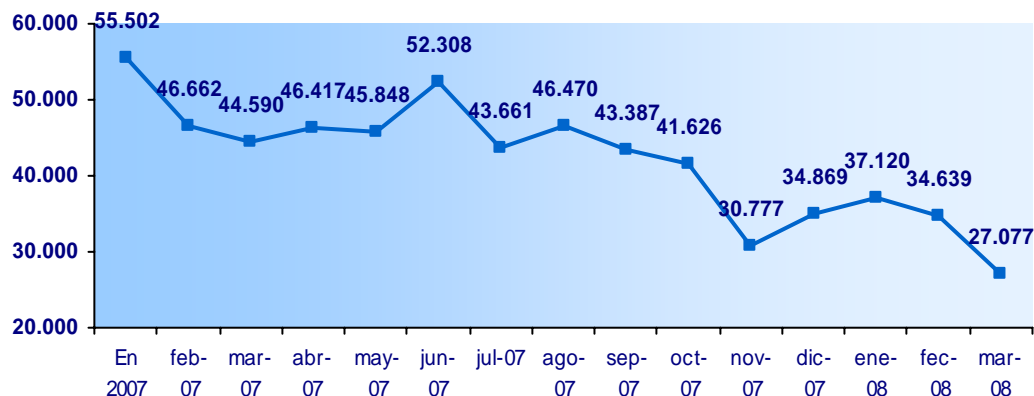
Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE). Contabilidad Nacional de España.

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



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

Gráfico 3.3 Evolución de las viviendas libres iniciadas, 2007-2008



*Datos expresados en series mensuales
Fuente: Ministerio de Vivienda

Gráfico 3.4 Evolución de las transacciones inmobiliarias de viviendas, 2004-2008



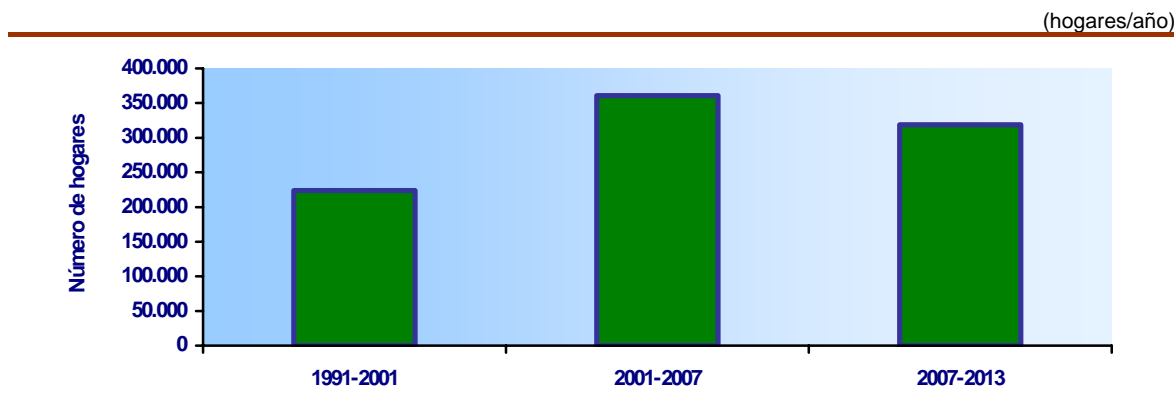
Fuente: Ministerio de Vivienda.

3.2. FACTORES DEMOGRÁFICOS

Previsible reducción en el ritmo de creación de hogares

- 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 3.5 Previsión de la evolución del ritmo de creación de hogares en España.



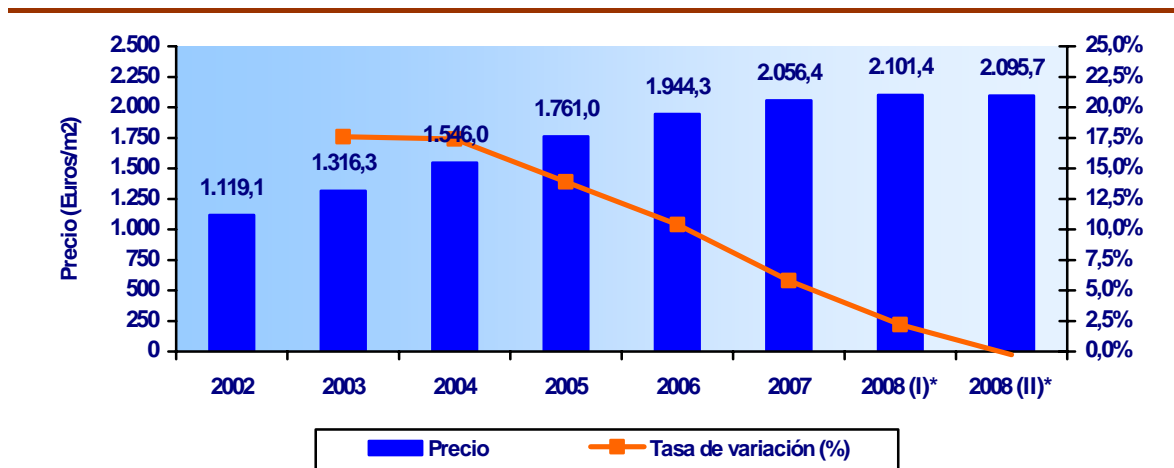
Fuente: Elaboración IKEI.

3.3. EVOLUCION DEL MERCADO INMOBILIARIO

Previsible alternancia en la producción de viviendas libres por viviendas protegidas.

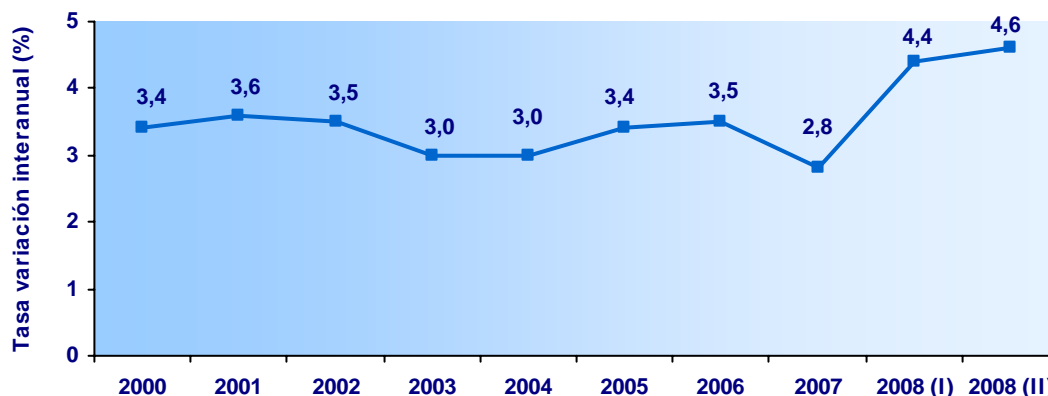
- Los dos primeros años, 2009 y 2010, del siguiente periodo del nuevo Plan, apuntan hacia una atonía del mercado inmobiliario de vivienda libre, con reducciones de precios reales vía incrementos del IPC, y un stock de vivienda libre al que paulatinamente se dará salida.
- El mercado de vivienda protegida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

Gráfico 3.6 Evolución del precio de la vivienda libre. 2002-2008.



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

Gráfico 3.7 Evolución del Índice de Precios de Consumo (IPC), 2000-2008



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

Ajuste entre producción de viviendas y creación de hogares

- El ritmo previsible de creación de hogares de vivienda principal (demanda satisfecha), se estima próximo a los 320.000 hogares al año como valor medio del periodo 2007-2013.
- La demanda total se puede estimar en una producción de vivienda anual en torno a las 450.000-500.000 viviendas (si se añaden las viviendas secundarias, que previsiblemente sufrirán un importante descenso tras el fuerte ritmo productivo del periodo anterior) y otras viviendas.
- Esta cifra queda lejos de las 700.000-750.000 de los primeros años del periodo anterior.

Tabla 3.1 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

Tabla 3.2 Evolución del colectivo en edades propicias para la emancipación, 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 |

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

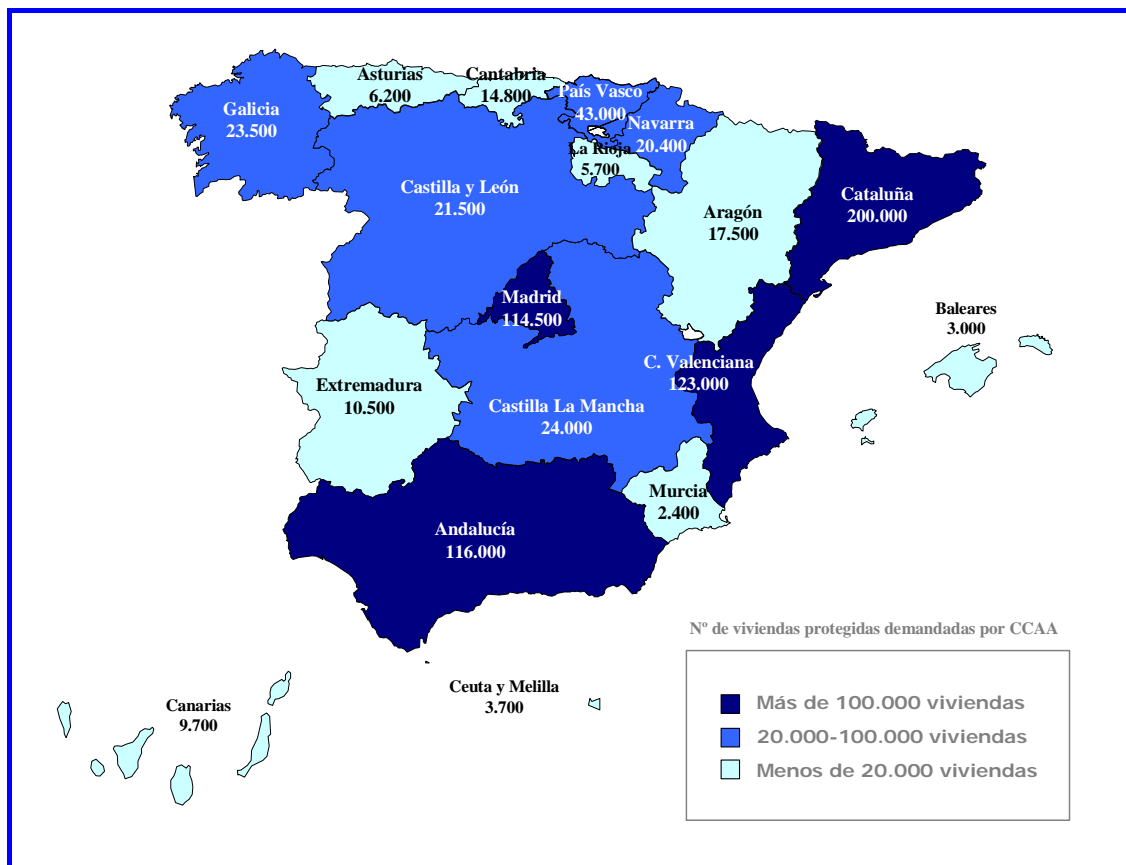
4. DEMANDA DE VIVIENDA SOCIAL EN UN NUEVO ESCENARIO DEL PERIODO 2009-2012

4.1. DEMANDA DE VIVIENDA PROTEGIDA 2009-2012

La demanda de vivienda protegida para los próximos cuatro años se cifra en 190.000 viviendas anuales

- Según las estimaciones derivadas de la información recogida en Ayuntamientos y Gobiernos regionales, podría alcanzarse un importante colectivo de demandantes de vivienda protegida actualmente insatisfecha, en torno a 760.000 viviendas protegidas en los próximos 4 años.
- Es decir, se necesitan 190.000 viviendas protegidas por año, bien sean en régimen de alquiler o de compra, bien sean nuevas o usadas.
- Ahora bien, su satisfacción a través de la construcción de vivienda nueva puede representar una cifra menor dependiendo de las políticas de reactivación del alquiler de viviendas vacías, o de los acuerdos alcanzados para incorporar viviendas libres al mercado protegido.
- En la encuesta del Ministerio de 2006 casi un 35% de los que buscan vivienda no saben si la quieren nueva o usada.

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



Fuente: Elaboración IKEI.

Demanda acumulada y necesidad de un despegue productivo

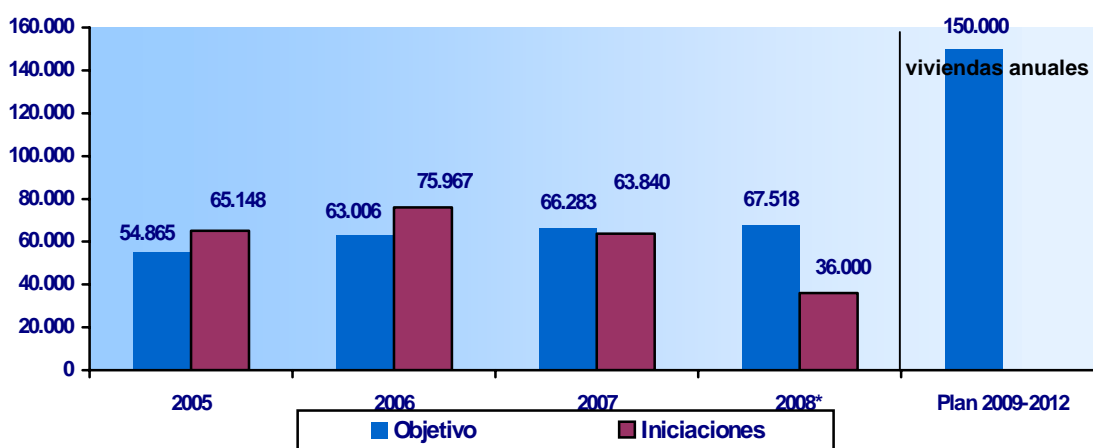
- Es necesario señalar que debido al bajo ritmo de iniciación de viviendas protegidas desde mediados de 2007, **en 2009 y 2010 la demanda de vivienda protegida nueva se verá claramente insatisfecha.** Las iniciadas después del verano de 2007 se ofertaran en 2009, y las iniciadas en 2008 en 2010.
- Manteniéndose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

4.2. OBJETIVO DEL PLAN DE VIVIENDA 2009-2012

Un objetivo ambicioso pero realizable

- **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. Solo las limitaciones de suelo disponible y la evolución de las condiciones económicas y financieras, pueden limitar este objetivo.

Gráfico 4.2 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.

4.3. ESCENARIO PLAN DE VIVIENDA 2009-2012

La demanda a satisfacer en el periodo 2009-2012

- 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 4.1 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.

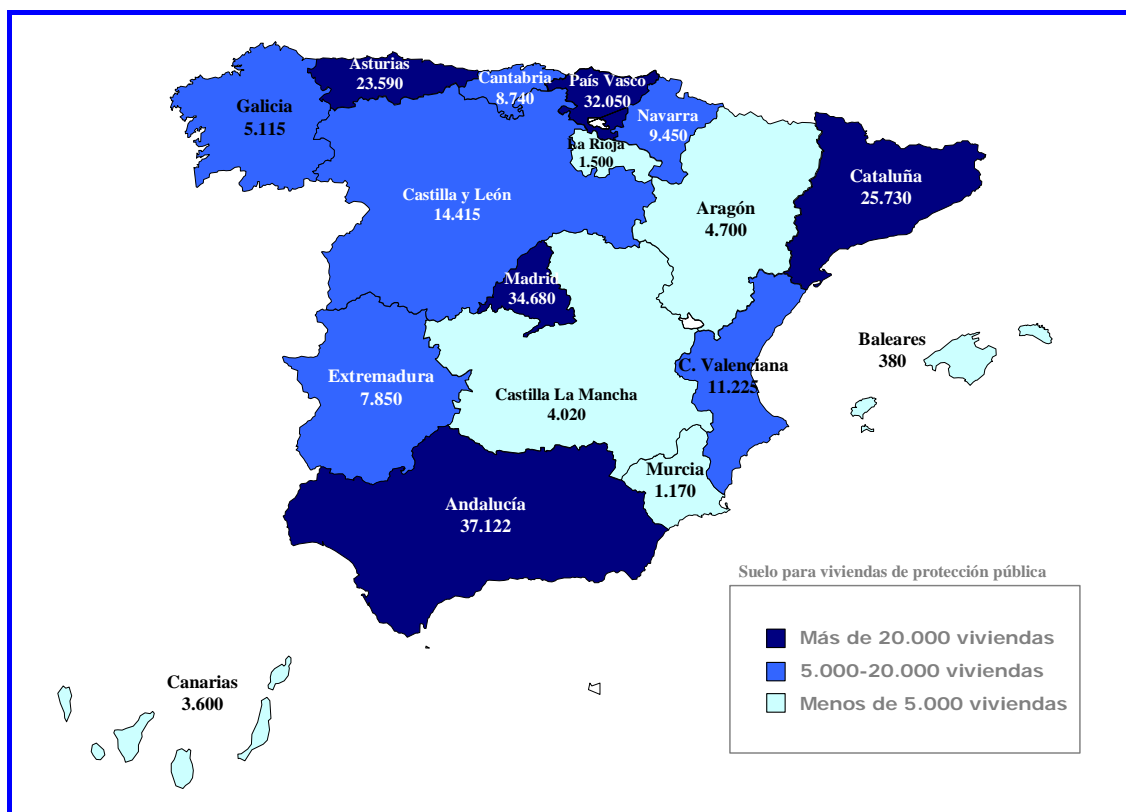
5. SUELO DISPONIBLE PARA LA PROMOCION DE NUEVAS VIVIENDAS SOCIALES

5.1. EL SUELO PÚBLICO DISPONIBLE

Los Ayuntamientos y Gobiernos regionales disponen de suelo como para iniciar entre 225.000 y 400.000 viviendas.

- 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 viviendas municipales y regionales de obtener suelo para el doble, 400.000 viviendas protegidas.

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



Fuente: Elaboración IKEI.

5.2. CONSIDERACIONES SOBRE EL SUELO

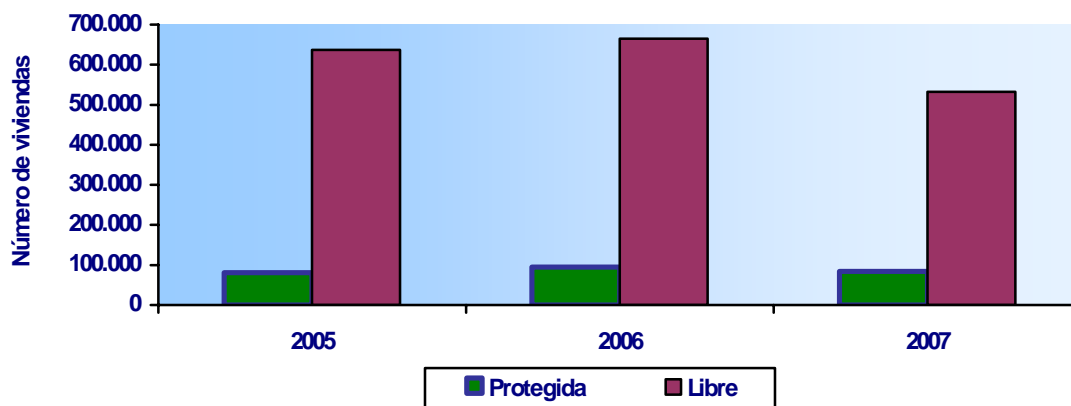
Uso intensivo de suelo, frente a uso sostenible

- 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.

Prioridad en el uso del suelo para la vivienda protegida

- 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 5.2 Edificación de vivienda protegida y de vivienda libre en España. 2005–2007



Fuente: Ministerio de Vivienda. Elaboración IKEI.

Nuevo ciclo, nueva oportunidad para las políticas públicas

- 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.

La movilización del parque de viviendas vacías

- 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.

No falta suelo, sino disponibilidad a tiempo del mismo

- 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 5.1 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.**



Anexo A. Detalle de los resultados obtenidos

A.1. Las estimaciones de demanda

- En este apartado se presentan los resultados de una estimación de demanda de vivienda social elaborada tras un **intenso proceso de consultas** a sociedades 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 (por ejemplo, Sevilla), 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”.
- 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 el 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.

Tabla 5.2 **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 | 7.344 |
| 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.

A.2. El Suelo Público detectado

- 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)**.
- 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**
- 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.).
- 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.
- Pese a ello la información recogida abarca a los municipios en los que residen el 84% de la población española.

Tabla 5.3 **Peso poblacional de los municipios con información sobre suelo municipal disponible**

| | Población Total | Población municipios con información | % sobre el total |
|--|-------------------|--------------------------------------|------------------|
| Capitales de provincia | 14.704.665 | ≈ 14.300.000 | ≈ 97 % |
| Municipios áreas metropolitanas Madrid y Barcelona | 2.967.101 | ≈ 2.700.000 | ≈ 91 % |
| Resto de municipios | 27.528.971 | ≈ 21.000.000 | ≈ 76 % |
| TOTAL | 45.200.737 | ≈ 38.000.000 | ≈ 84 % |

Fuente: Elaboración IKEI.

- 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. 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 metropolitano de Barcelona.
- 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 podría ser susceptible 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**.

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.