

*Marcelo Esteban*

Consurmat viene preparando unos estudios monográficos en los que toca temas relacionados con la construcción. bajo la filosofía común de profundizar en el análisis de lo que puede suponer para el sector español el reto del 92. De su estudio nº 4, hemos tomado una parte en la que analiza la evolución del sector de la edificación en los últimos años y establece las previsiones para este año, que desgraciadamente se están cumpliendo

Por **l**os de **promoción** cabe señalar que la participación de viviendas de protección oficial de promoción privada han proseguido su descenso hasta reducir su participación al finalizar 1989 al 17% de las viviendas iniciadas y al 35,7% de las terminadas. Finalmente en 1989 se ha producido **así mismo** un espectacular descenso de la vivienda de promoción pública

El mantenimiento de la política de **restricción monetaria** durante 1990, que ha situado los créditos hipotecarios por encima del 18%, casi 4 puntos arriba sobre los vigentes en el primer semestre de 1989, tiene un efecto muy negativo sobre los nuevos proyectos que no cuentan con autofinanciación.

La inercia del mercado hace pensar que el número de viviendas terminadas en 1990 mantenga unas cifras relativamente elevadas en torno a las 230.000 viviendas. Sin embargo, donde el descenso se hará sentir con mayor intensidad es en la cifra de viviendas iniciadas, aue en 1990 experimentará un cambio de tendencia a la baja después de tres años consecutivos de incrementos.

Los fuertes descensos de viviendas de **Protección oficial**, iniciados en 1988 y 1989, permite predecir que el número de viviendas terminadas de este tipo de promoción continuará descendiendo de forma apreciable en 1990, con lo que se agudizarán las tensiones en el mercado de vivienda social.

Así, un reciente informe de la Asociación de Promotores Sociales, señala que España sólo dedica el 0,5% de PIB en ayudas para vivienda, y se sitúa a la cola de una serie de países europeos como Francia, Alemania, Gran Bretaña, Holanda y Dinamarca, que invierten cifras superiores al 2% del PIB.

Es urgente **pués** que dentro del sector de protección pública a la vivienda los diferentes niveles de la Administración coordinen y definan un nuevo marco financiero y fiscal capaz de dar respuesta a la demanda de vivienda a precios moderados.

La fiscalidad de la vivienda es otro de los instrumentos a revisar en profundidad, pues tal como pone de relieve un reciente estudio publicado por el Ministerio de Economía y Hacienda, "mientras los países de la CEE disponen de un modelo fiscal ensamblado a cada política de la vivienda. e. modelo español mantiene claras incoherencias que responden al mantenimiento de criterios estrictamente recaudatorios y a la escasa reflexión y apertura de la fiscalidad como instrumento de fomento de política de

*"mientras los países de la CEE disponen de un modelo fiscal ensamblado a cada política de la vivienda, el modelo español mantiene claras incoherencias que responden al mantenimiento de criterios estrictamente recaudatorios y a la escasa reflexión y apertura de la fiscalidad como instrumento de fomento de política de vivienda"*

vivienda" (Fiscalidad y vivienda en España y países de la CEE, pag 189).

La rehabilitación residencial mantiene cierta estabilidad, con un crecimiento en torno al 5%. a Desar de que no puede decirse que existe una verdadera política de estímulo a la rehaolitación, pues las ayudas públicas son muy modestas.

En el marco actual de restricción monetaria crédito caro es previsible que la demanda de créditos para la rehabilitación, en general de cuantía

más modesta, se mantenga, y que la actividad de rehabilitación residencial aumente su peso en relación a la vivienda nueva.

La restricción crediticia y el encarecimiento del dinero ha afectado asimismo con gran intensidad el mercado de vivienda asequendamo, lo que tiene una notable repercusión negativa en la demanda de vivienda nueva por parte de aquellas familias que quieren cambiar de vivienda.

El sector de promoción de viviendas desea que el Gobierno modifique sus prescripciones restrictivas, y que introduzca criterios más selectivos para frenar la expansión económica, de manera que las medidas monetarias no tengan una incidencia tan intensa en el consumo de bienes de primera necesidad entre ellos en el sector de la vivienda. Estas reivindicaciones no parece, sin embargo, que vayan a ser atendidas, al menos de forma inmediata.

Asimismo es necesario hacer un toque de atención sobre la urgencia de poner en marcha un plan realista y socialmente solidario pues, tal como se acaba de señalar la restricción de los recursos públicos destinados a la vivienda ha reducido en 1989 el número de VPO de promoción privada iniciadas con un modesto 16% sobre el total. A caballo con la expansión económica general, la edificación no residencial privada ha experimentado en 1989 uno de los años más expansivos de su historia. con un 10,6% de crecimiento estimado, centrado especialmente en la edificación industrial, oficinas y comercial.

Para 1990 se prevé que el ritmo de crecimiento se mantendrá en torno al 10%, con grandes expectativas en los mercados urbanos de Madrid, Barcelona, Sevilla San Sebastián y Valencia.

VIVIENDAS INICIADAS Y TERMINADAS EN LOS DISTINTOS SISTEMAS DE PROMOCION. AÑOS 1980-89

Años	Protegidas: Iniciativa			Libres	Total	Indice
	Pública	Privada	Total			
<b>A) Iniciadas</b>						
1980	26.637	104.922	131.569	118.729	250.298	100
1981	30.557	116.677	147.234	102.986	250.220	100
1982	19.430	117.227	136.657	90.964	227.621	91
1983	29.218	111.967	141.185	91.849	233.034	93
1984	14.029	105.682	119.711	80.171	199.882	80
1985	28.603	113.226	141.829	80.481	222.310	89
1986	13.150	109.253	122.403	92.231	214.634	86
1987	9.167	91.286	100.453	151.347	251.800	101
1988	9.747	65.275	75.022	194.102	269.124	108
1989	11.347	43.179	54.526	223.905	278.431	111
<b>B) Terminadas</b>						
1980	9.282	116.811	126.093	136.838	262.931	100
1981	10.182	110.094	120.276	115.942	236.218	90
1982	19.847	119.909	139.756	103.726	243.482	93
1983	27.484	114.872	142.356	91.711	234.067	89
1984	14.358	120.227	134.585	69.942	204.527	78
1985	15.903	112.708	128.611	62.838	191.449	73
1986	16.177	106.016	122.193	73.005	195.198	74
1987	13.496	102.727	116.223	86.354	202.577	77
1988	17.348	93.627	110.975	128.518	239.493	91
1989	12.444	71.334	83.778	151.092	234.870	89