

SÒL: PRESUMPTE CULPABLE

JOSÉ GARCÍA MONTALVO
PROFESSOR DEL DEPARTAMENT D'ECONOMIA I EMPRESA.
UNIVERSITAT POMPEU FABRA

La intervenció de les diferents administracions públiques en el mercat de la vivenda és molt intensa. Per una part es dicten mesures pressupostàries que tenen impacte en el sector en forma d'ajudes directes (plans de vivenda) o incidència impositiva (desgravacions en l'impost sobre la renda, IBI, impost sobre construccions instal·lacions i obres, etcètera). Per una altra part les administracions públiques tenen una intensa activitat reguladora que es plasma fonamentalment en lleis d'arrendaments urbans, plans urbanístics i lleis del sòl.

Dues característiques d'aquest intervencionisme, almenys en el cas espanyol, són la falta de coherència entre les diferents mesures i la seva ineficàcia per aconseguir els objectius pretesos. Les lleis del sòl són un clar exemple de com fracassa una política pública encaminada a contenir el preu de la vivenda a partir de la regulació del sòl. El denominador comú de totes elles (1956, 1976, 1990, refós dels anys 1992 i 1998) és la hipòtesi que el problema fonamental és l'escassetat d'oferta de sòl. De fet la llei del 1998 va portar aquesta teoria a l'extrem, i va qualificar com a sòl urbanitzable tot aquell que no era ni urbà ni estava específicament protegit. Per desgràcia per als reguladors la seva hipòtesi fonamental és incorrecta: el preu del sòl es fixa a partir del preu de la vivenda, especialment en les fases expansives del cicle, i no al revés. Per això molts estudis mostren que no existeix relació entre la quantitat de sòl urbanitzable disponible en un municipi i el preu de les seves vivendes.

Una llei del sòl té tres elements fonamentals: el règim jurídic del sòl, la seva valoració i les normes sobre cessió d'aprofitament urbanístic a les administracions públiques i la reserva per a vivenda protegida.

L'avantprojecte de la nova llei del sòl que prepara el Ministeri de la Vivenda contempla dues classes de sòl: rústic i urbà. La valoració del sòl rústic era, inicialment, independent de la seva localització geogràfica. Sembla que el nou esborrany accepta que el preu depengui de la seva proximitat a zones urbanes. Aquesta classe de valoració contrasta amb la visió de la llei del 1998 que acceptava que el mercat fixés el valor real de cada classe de sòl per evitar "fórmules artificioses". El nou text sembla que tornarà a les "fórmules artificioses" en un intent, que fracassarà, d'evitar que els terrenys rústics incorporin les expectatives de requalificació sense que s'hi realitzi cap inversió.



L'avantprojecte del Ministeri fixa la reserva per VPO en el 25%, encara que la llei del sòl de Madrid l'ha situat en el 50% i la del País Basc en el 70%. Finalment, sembla que la nova llei fixarà la cessió d'aprofitament obligatòria entre el 10 i el 15% (l'anterior llei el situava en el 10%). Els promotors es queixen que les cessions i les reserves per a VPO fan que els compradors de vivenda lliure paguin preus més elevats com a compensació.

Amb tot, el mecanisme de cessions i reserves no és adequat. Consolida que la redistribució de la renda a Espanya es produeix bàsicament a partir de sortejos: en uns casos és la loteria i en aquest cas és que et toqui un pis de VPO. El baix nombre de vivendes de VPO, els requisits de renda per accedir al sorteig (n'hi ha prou de recordar que els empresaris i professionals declaren a Hisenda un nivell de renda mitjà inferior als treballadors) i la injustícia del sistema (dos veïns poden viure en el mateix edifici però un haver pagat el doble que l'altre pel seu pis simplement perquè la seva renda supera en 1 euro el límit mínim) debiliten la seva credibilitat. Per una altra part les cessions es converteixen, en nombroses ocasions, en sòl molt més car en el futur després de ser "retingut" pels ajuntaments, quan no en focus de corrupcions.

L'intervencionisme de l'Administració pública hauria d'evitar continuar basant-se en hipòtesis com *més sòl*, *preu inferior*, *preu inferior del sòl*, *preu inferior de la vivenda*, que s'han demostrat falses. L'acció pública s'hauria de centrar en la millora de la gestió del sòl i facilitar una ràpida transformació del sòl urbanitzable en sòl urbà, i l'impuls decidit, i sense mesures contradictòries, del lloguer davant la compra.

EL MECANISME DE CESSIONS I RESERVES NO ÉS ADEQUAT. CONSOLIDA QUE LA REDISTRIBUCIÓ DE LA RENDA ES PRODUÏX BÀSICAMENT A PARTIR DE SORTEJOS: EN UNS CASOS ÉS LA LOTERIA I EN AQUEST ÉS QUE ET TOQUI UN PIS PROTEGIT.

L'ACCIÓ PÚBLICA S'HAURIA DE CENTRAR EN LA MILLORA DE LA GESTIÓ DEL SÒL PER FACILITAR UNA RÀPIDA TRANSFORMACIÓ DEL SÒL URBANITZABLE EN SÒL URBÀ, I L'IMPULS DEL LLOGUER.