

MEMORIA SOBRE EL INFORME

“PROBLEMAS DE COMPETENCIA EN EL MERCADO DEL SUELO EN ESPAÑA”

EMITIDO POR LA COMISIÓN NACIONAL DE LA COMPETENCIA EN JULIO 2013

Agustí Jover, economista

Miquel Morell, economista

Marzo 2014

AGRADECIMIENTOS

Los dos autores de la presente Memoria estamos muy agradecidos a diferentes colegas y amigos por sus útiles comentarios, pero esto no comporta, evidentemente, ninguna responsabilidad por su parte respecto a la utilización que podamos hacer de sus observaciones.

Nuestro agradecimiento a:

Joan Angelet, Economista
Ramon Arandes, Ingeniero de Caminos Canales y Puertos
Manuel Casas, Ingeniero Industrial
Alicia Cobacho, Economista
Juli Esteban, Arquitecto urbanista
Hernán González, Economista
Sebastià Jornet, Arquitecto urbanista
Pere Leonart, Economista
Joaquim Margalef, Economista
Jordi Miró, Advocat
Ramon Morell, Economista
Joan Ràfols, Economista
Ignasi Ragàs, Economista
Antoni Sorolla, Arquitecto urbanista
Luis Torroglosa, Economista
Joan Trullén, Economista
Manuel Tuñí, Economista
Ricardo Vergés, Economista
Iñaki Villanueva, Economista

ÍNDICE

1. Objeto de la presente Memoria	4
2. Caracterización económica del suelo y del mercado del suelo en España	5
3. El suelo como activo financiero y efectos sobre el mecanismo de mercado	6
4. Otros factores estructurales de la inelasticidad del mercado del suelo	9
El error de interpretar la inelasticidad del suelo como causa de las tensiones del mercado inmobiliario	10
La inelasticidad del suelo va más allá de la intervención del planificador	13
5. Aspectos a mejorar para agilizar la respuesta del mercado del suelo.	14
Un marco legal acorde con la diversidad de problemas que padece el territorio	14
Coordinación y cooperación interadministrativa (Estado, CCAA y Ayuntamientos) en materia de suelo y urbanismo	17
Poner el acento en la productividad	17
Generar instrumentos que permitan contener el coste económico y financiero del tiempo	18
6. Bibliografía	20

1. Objeto de la presente Memoria

La recién extinguida Comisión Nacional de la Competencia¹ [en adelante CNC], ya fuera bajo esta personalidad jurídica u otra antecesora, ha venido insistiendo desde hace ya algún tiempo en la liberalización del mercado del suelo como receta a los aumentos de precios del inmobiliario y, más en concreto, de la vivienda en España.

Bajo el título *Remedios políticos que pueden favorecer la libre competencia en los servicios y atajar el daño causado por los monopolios*, el Tribunal de Defensa de la Competencia [en adelante TDC] publicaba el año 1993 un informe donde se recogía un estudio de la legislación sobre precios administrados, exclusividades, situaciones de monopolio y condicionamiento al ejercicio profesional, a fin de que pudieran ser identificados los costes del sistema de regulación de un amplio conjunto de sectores², entre los cuales ya se encontraba el mercado del suelo.

En este primer informe no se incluía ninguna recomendación concreta de modificación normativa, sino tan sólo se proponía la formación de una Comisión que fuera estudiando la revisión de la legislación para introducir más competencia en el sector, con arreglo, entre otros criterios, a la precisión de cuál había de ser el suelo no urbanizable, debiendo ser el resto de territorio, en principio, urbanizable, al estudio de los sistemas de financiación de los entes locales que les permitiesen financiarse sin necesidad de recurrir a concesiones monopólicas, a la permisividad de los particulares en decidir sobre el uso del suelo urbanizable siempre que se cumplieran unas reglas generales, a la utilización del suelo de conformidad con la iniciativa privada, siendo las negativas por parte de los poderes públicos justificadas y motivadas, y a la búsqueda de fórmulas que evitaran los privilegios de los poderes públicos en el derecho a construir en el suelo urbano³.

En el año 1995 el TDC publica el informe *La competencia en España: Balance y nuevas propuestas* resultado de la sugerencia por parte de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos de que el TDC elaborara periódicamente un informe en el que se evaluaran las novedades habidas en materia de competencia y se formularan nuevas recomendaciones⁴. En este informe sobre el mercado del suelo se incluye el análisis para evaluar cuales de las recomendaciones realizadas en el informe del año 1993 se habían llevado a cabo, verificándose únicamente la creación de la Comisión de expertos (Comisión que presentó un informe el año 1994 una vez concluidos sus trabajos) y subrayando el enfoque inadecuado, según el TDC, por el que había optado el Gobierno para la consecución de una mejora en el funcionamiento del mercado del suelo.

Estos dos anteriores pronunciamientos tenían, aparte de unas recomendaciones y un contenido propositivo, una motivación más ideológica que científica.

¹ La disposición adicional segunda de la Ley 3/2013, de 4 de junio, de creación de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (publicada en el BOE el día 5 de junio de 2013) extingue la Comisión Nacional de la Competencia, y sus funciones quedan integradas en la nueva Comisión de los Mercados y la Competencia que agrupa también a la Comisión Nacional de Energía, la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones, el Comité de Regulación Ferroviaria, la Comisión Nacional del Sector Postal, la Comisión de Regulación Económica Aeroportuaria y el Consejo Estatal de Medios Audiovisuales.

² TDC – Tribunal de Defensa de la Competencia (1993): *Remedios políticos que pueden favorecer la libre competencia en los servicios y atajar el daño causado por los monopolios*, Página 7.

³TDC – Tribunal de Defensa de la Competencia (1993): *Remedios políticos que pueden favorecer la libre competencia en los servicios y atajar el daño causado por los monopolios*, Página 154 - 155.

⁴TDC – Tribunal de Defensa de la Competencia (1995): *La competencia en España: Balance y nuevas propuestas*, Página 6.

El Informe de 2013, "*Problemas de competencia en el mercado del suelo en España*", se diferencia respecto a los dos anteriores en dos aspectos fundamentales: se trata de un informe monográfico dedicado al mercado del suelo, y se trata de un informe que incorpora un bloque de teoría económica, un bloque de análisis empírico y, finalmente, unas propuestas y/o recomendaciones. Es evidente pues que el Informe de 2013 merece por parte del mundo del conocimiento de la economía una reflexión seria sobre las bases económicas en las que se asienta el posicionamiento de la CNC.

Lo que más agradecerá la sociedad es que facilitemos información objetiva y científica acerca de la teoría económica que subyace en el funcionamiento del mercado del suelo, de la naturaleza del bien suelo y de su análisis empírico. Ofreciendo estas herramientas de conocimiento, todos estaremos en mejores condiciones para diagnosticar y, en función de la diversa realidad del mercado, de las distintas tradiciones urbanísticas y de las diferentes opciones políticas, poder formular estrategias y recomendaciones.

La presente Memoria tiene la voluntad de exponer una reflexión propia, desde la formación económica de sus autores, sobre la naturaleza del bien suelo, del funcionamiento del mercado del suelo en España y algunas recomendaciones para mejorar su eficiencia y función social. Con ello se pretende también abrir una reflexión amplia acerca de algunos postulados teóricos, análisis empíricos y recomendaciones contenidos en el Informe de la CNC.

Cuando en la presente Memoria se hacen referencias directas al Informe de la CNC se vinculan a la numeración correlativa de (1) a (188) de los párrafos de dicho Informe.

2. Caracterización económica del suelo y del mercado del suelo en España

El Informe, después de dedicar una primera parte al relato del marco jurídico del urbanismo y la regulación del suelo en España, dedica los párrafos (71) a (101) a los postulados de la doctrina económica en relación al mercado del suelo. Es la parte del Informe con mayor contenido económico y es obvio que, desde el ámbito de la economía, nos detengamos de manera especial en esta parcela del conocimiento.

Un elemento previo a la hora de incorporar postulados de la doctrina económica, es la correcta definición de la naturaleza del bien suelo.

Es fundamental entender que el bien suelo es un recurso escaso, no sustituible y no homogéneo, no renovable y no reproducible, además de constituir un bien inmóvil. Esta caracterización del bien suelo condiciona absolutamente la capacidad de respuesta ante cambios en la demanda de suelo. Pero tan importante es la anterior caracterización de la naturaleza del bien suelo como la caracterización de la demanda de dicho bien, ya que los mercados que operan en regímenes de competencia imperfecta no solo derivan de factores de oferta (como se limita a apuntar el Informe de la CNC) sino que también debemos tener en cuenta factores determinantes de la demanda (más adelante abordamos la diferente distribución de la demanda en el territorio, la composición de la riqueza de las familias y el proceso de "financiarización" del suelo).

Por consiguiente, el desajuste entre demanda y oferta deviene estructural y determina el mercado del suelo como un mercado imperfecto que no puede actuar nunca en régimen de competencia perfecta. Jamás podrá esperarse de un mercado imperfecto que el mecanismo de libre mercado consiga el equilibrio entre oferta y demanda.

La problemática del suelo es distinta, no sólo ya entre países, sino también a lo largo del territorio español (existen diferencias evidentes entre Andalucía y Cataluña, con Castilla y León y Extremadura por citar un ejemplo) y las soluciones a implementar para intentar lograr un mejor funcionamiento del mercado deben ser también diferentes y en concordancia con la actividad económica correspondiente (agrícola, residencial, turística –litoral o interior – industrial, de protección de espacios medioambientales, de red de infraestructuras, etc.).

La demanda de vivienda y de suelo destinado a actividades económicas se concentra en los territorios con mayor población y demanda de bienes y servicios. Y precisamente es en estos territorios metropolitanos donde hay menos oferta de suelo, y donde lo público, con el objetivo de garantizar el estado del bienestar, necesita preservarse, ya sea para garantizar activos y servicios a la colectividad (zonas verdes, equipamientos, infraestructuras, espacios libres de edificación, etc.), ya sea para garantizar el equilibrio medio ambiental o para administrar con cautela y asegurar la sostenibilidad futura de este recurso escaso cuya oferta, en última instancia, podría llegar a considerarse fija e inalterable.

Las referencias al mecanismo de mercado como elemento clave para equilibrar demanda y oferta pueden ser válidas en bienes de consumo cuyos precios y el ámbito en donde se llevan a cabo los intercambios de los mismos (mercado) permiten lograr de manera eficiente el buscado equilibrio, pero no en bienes como el suelo (escaso, no sustituible, no homogéneo, no reproducible, no renovable e inamovible) donde existen fallos de mercado evidentes.

3. El suelo como activo financiero y efectos sobre el mecanismo de mercado

Un segundo elemento que condiciona el comportamiento del mecanismo de mercado como regulador del suelo es la naturaleza del suelo como activo y, durante la reciente burbuja inmobiliaria, el proceso creciente al que se ha visto sometido como activo financiero.

Hace prácticamente ya doscientos años el economista clásico inglés David Ricardo nos describía el funcionamiento de un bien como el suelo, cuya oferta es inelástica por definición y cuyo valor económico viene determinado por el valor económico del producto final. Paul A. Samuelson nos lo recuerda en su libro *Economía*:

"No es realmente cierto que el precio del trigo sea alto porque es alto el precio del trigal. En realidad, es más cierto lo contrario. El precio del trigal es alto porque lo es el del trigo. Como la oferta total de tierra es inelástica, ésta siempre trabajará por lo que se pague por ella en condiciones de competencia. Por esa razón, el valor de la tierra se deriva totalmente del valor del producto, y no viceversa."

Fuente: Samuelson, Paul A. y Nordhaus, William D. (1993), *Economía*. Macgraw-Hill/Interamericana de España, SA. Página 322.

La descripción realizada a principios del siglo XIX continúa siendo plenamente vigente para poder explicar el proceso de "financiarización" del activo suelo durante este último período de burbuja inmobiliaria, y como la expectativa ilimitada de crecimiento inexorable de precios del producto inmobiliario final acabó determinando el incremento exponencial de los valores del suelo en España. La deriva de un activo financiero en un contexto de burbuja conlleva a determinar su valor en función de la imparable afluencia de recursos financieros que demandan dicho activo. Esta deriva tiene una obligada componente de volumen de recursos financieros, pero también una componente psicológica de hacer creer y creerse uno mismo que existe un bien sujeto a tal presión de demanda que seguirá una tendencia alcista infinita de los precios. Sin esta perspectiva futura de precios acompañada del contagio social de ideas generalizado, tampoco hay burbuja⁵.

⁵ Para profundizar en los aspectos psicológicos y mentales que participaron en el proceso de formación de la burbuja inmobiliaria de la primera década del siglo XXI: Shiller, Robert J. (2009), *El estallido de la burbuja. Cómo se llegó a la crisis y cómo salir de ella*. Ediciones Gestión 2000. Planeta De Agostini Profesional y Formación, SL.

Naturalmente, esta espiral de precios y de valores del suelo no deriva ya del valor económico real que se pueda añadir al suelo (valor agrícola, valor industrial, valor terciario, valor comercial, valor residencial, etc.) como apuntaba Ricardo en su descripción, sino de una demanda del mercado de capitales que nada tiene que ver ya con la economía real y productiva. La burbuja expulsa del mercado aquellos proyectos de inversión productiva que no están basados en la espiral de precios.

La abundancia de recursos financieros que desde los principales mercados internacionales de capitales fluyeron hacia nuestra economía durante la primera década del 2000 se colocaron fundamentalmente en el sector inmobiliario, entrando de esta manera en la espiral de cantidades y precios alimentados por la abundante liquidez que fluía a través del sistema financiero, traduciéndose también en unos valores de suelo crecientes. Por citar una cifra, entre los años 1997 y 2008 la participación acumulada de los mercados en la formación de deuda hipotecaria en España sumaba un total de 7,7 billones de euros⁶.

El suelo, el bien exclusivo e inamovible, es de los pocos activos no sujetos a la competencia internacional, precisamente por su inmovilidad. La burbuja no se cebó, y no es casualidad, en ningún sector de producción sujeto a la competencia internacional.

Esta "*financiarización*" del bien suelo durante el proceso de formación de la burbuja inmobiliaria y durante los largos años que tardaremos en digerirla, fue la que causó una sobreoferta que nada tenía que ver con la demanda final de productos inmobiliarios, sino que respondía a la espiral de precios catapultados por un cojín inmenso de recursos financieros que fluían hacia el mercado español.

No consideramos acertado el mensaje, que en repetidas ocasiones esgrime el informe de CNC, de achacar la espiral de precios al intervencionismo administrativo al que está sujeto el suelo en España, ni al funcionamiento del mecanismo de mercado interno. Evidentemente, la burbuja en precios y cantidades fue como un tsunami que lo inundó todo (territorio, empresas, administraciones y familias), pero no podemos achacar la espiral de precios únicamente a la demanda interna y a la intervención del público (que se sumaron, indudablemente) sino también, y en mayor medida, al funcionamiento del mercado internacional de capitales y al deficiente funcionamiento del regulador de nuestro sistema financiero, al no intervenir cuando se estaban produciendo los excesos en riesgos.

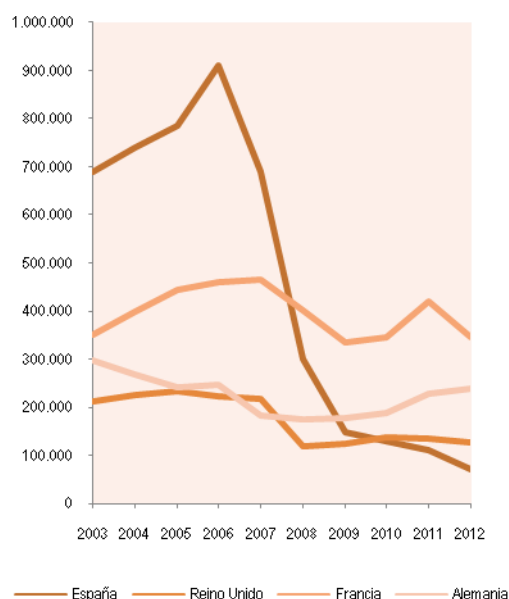
Es obvio que la Administración Pública se subió al carro de la dinámica especulativa: desde la dependencia de las haciendas locales a los ingresos derivados de la actividad inmobiliaria (ICIO, IBI, licencias urbanísticas, etc.), pasando por la facilidad como se solventaron, vía convenios, los déficits en equipamientos y servicios públicos, hasta escuchar las manifestaciones de nuestros máximos responsables políticos alardeando de que en España se construyeran tantas viviendas como en Francia y Alemania juntas, llegando a incluir en el grupo incluso también al Reino Unido en el año 2005. Pero la intervención de las AAPP no fue el motor que podía mantener la espiral de precios.

La apropiación del mercado del suelo por parte del mercado financiero está condicionando también la manera como se está produciendo la digestión de la burbuja: el ajuste posterior al pinchazo no se ha efectuado tanto en precios como en cantidades; los visados de obra nueva hace años que están bajo mínimos (900.000 viviendas iniciadas en el año 2006 frente a las 70.000 viviendas iniciadas en el año 2012), la mortalidad de empresas constructoras e inmobiliarias ha sido enorme mientras que el ajuste en precios todavía no ha tocado fondo. Justo al contrario de lo acontecido en otros mercados que

⁶ Fuente: Vergés, Ricardo (2009), *La factura de la burbuja*. Observatorio Inmobiliario y de la construcción – Tribuna de Opinión, febrero 2009.

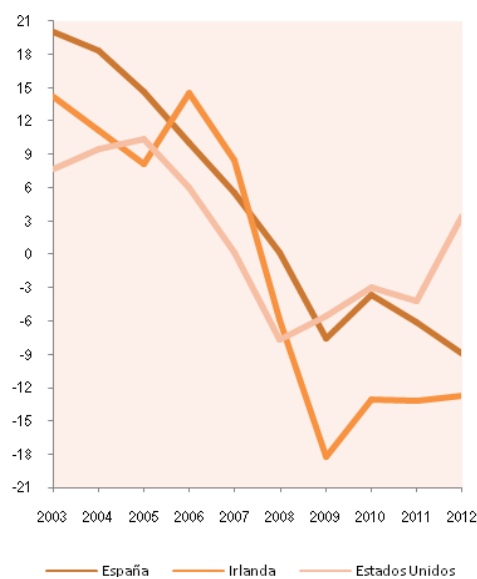
también padecieron la burbuja, como Estados Unidos e Irlanda donde el ajuste de precios se aceleró hasta el año 2008/2009, España no ha conseguido todavía el mismo ajuste porcentual en el año 2012.

Viviendas iniciadas en España y entornos europeos



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de Ministerio de Fomento, National House-Building Council (NHBC), INSEE y Statistisches Bundesamt

Var. precio de la vivienda [% respecto año anterior]



Fuente: OECD, Housingpricesdatabase

Estos comportamientos de precios y cantidades durante la primera década del 2000 en países que han sufrido la burbuja inmobiliaria tienen en común que, durante la fase alcista del ciclo, la elasticidad precio de la oferta⁷ es muy próxima a la unidad. Eso significa que, mientras la burbuja presionaba al alza los precios, se registraron semejantes aumentos en la oferta de viviendas. Elasticidad precio de la oferta perfecta durante el ciclo alcista de la burbuja. Esta elasticidad se traduce en que no hubo obstáculo a la generación de suelo suficiente para poner en el mercado una cantidad ingente de viviendas.

Por el contrario, cuando la burbuja revienta, España, a diferencia de los otros países, registra una lenta bajada de precios frente a una caída libre de la oferta de vivienda. En España, a diferencia de otros países, los precios se resisten al ajuste aunque la oferta haya desaparecido. Poca elasticidad precio de la oferta en España frente a una mayor elasticidad en los demás países. Este comportamiento de la elasticidad nos indica que los precios no se comportan únicamente en función de la cantidad de suelo que demanda el mercado, es decir, de la oferta, y que al análisis empírico del funcionamiento del mercado del suelo debe incluir también otras variables que ayuden a explicar el porqué de este comportamiento.

Hemos comentado el comportamiento de cantidades y precios (elasticidad) entre 2003 y 2012 (burbuja inmobiliaria) y no pretendemos, con ello, extrapolar a cualquier otro período temporal el resultado del análisis de la elasticidad.

⁷ Elasticidad precio de la oferta (*Price elasticity of supply*): Grado de respuesta o sensibilidad de la cantidad ofrecida de un producto ante variaciones en el precio de dicho bien. El cálculo se realiza mediante la división entre la variación porcentual de la cantidad ofrecida y la variación porcentual del precio del bien en cuestión [Fuente: Mochón, Francisco y Isidro, Rafael (1998), *Diccionario de términos financieros y de inversión*. Macgraw-Hill/Interamericana de España, SAU.

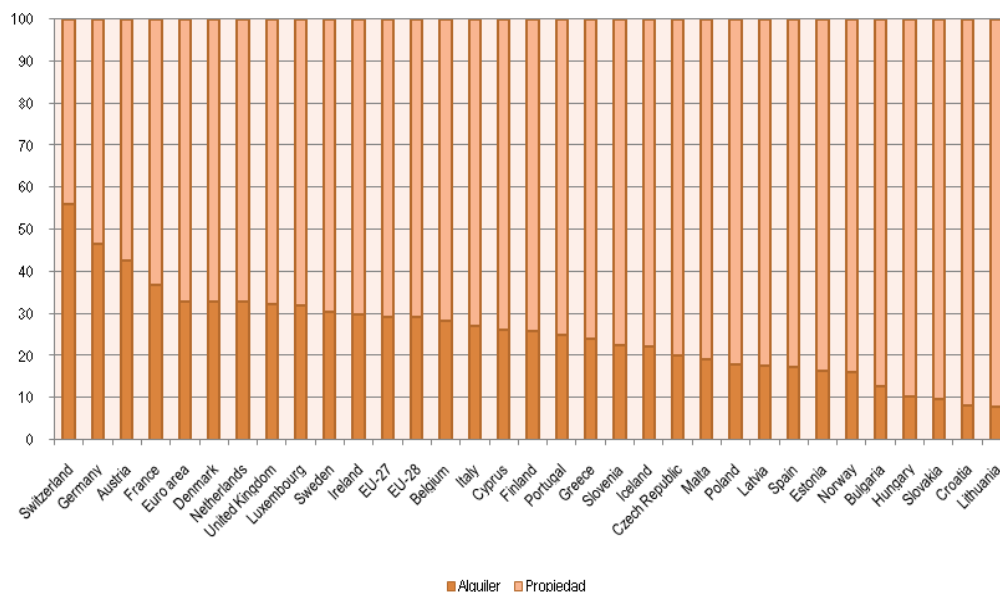
4. Otros factores estructurales de la inelasticidad del mercado del suelo

Comparando nuestro país con nuestros vecinos, observamos diferencias estructurales profundas que ayudan a explicar nuestra resistencia al ajuste de precios del inmobiliario y que nada tienen que ver con el planificador urbanístico y la intervención urbanística, ni tampoco de la oferta de suelo que entra en el mercado.

Nos referimos al peso del mercado de alquiler frente al de la compraventa, y a la composición de la riqueza de las familias en España.

Los países que explotan preferentemente sus activos inmobiliarios en régimen de alquiler deben controlar el escandallo de la transformación urbanística del territorio y de la edificación para garantizar que el nivel de precios que puede soportar la demanda final garantice la rentabilidad de la inversión efectuada en el largo plazo. En los países como el nuestro, donde la propiedad domina el mercado inmobiliario, podemos mantener precios de venta elevados (basados en expectativas de crecimiento de precios) y no acordes con los precios del alquiler de viviendas, lo que evidencia la resistencia de los precios de venta a situarse en el punto de equilibrio entre oferta y demanda. La presión por mantener precios de los productos inmobiliarios incoherentes con unos precios del alquiler más adaptados a la realidad de mercado tiene mayor recorrido en mercados como el nuestro (orientados a la compraventa) que en mercados más orientados a la tenencia en alquiler como Alemania, Francia, Dinamarca, Holanda, etc. (ver gráfico adjunto).

Régimen de tenencia de la vivienda [año 2011]



Fuente: Eurostat (online data code: ilc_lvho02)

Por otro lado, la riqueza de las familias en España está concentrada en activos inmobiliarios (en régimen de propiedad) que ha sido el principal mercado de captación del ahorro del país. La confianza de cómo las familias españolas podrán cubrir la vejez descansa, en gran parte, en los ahorros aplicados en el inmobiliario. En los países de nuestro entorno europeo, el ahorro de las familias está colocado en otros mercados alternativos (asegurador, fondos de pensiones, mercado de capitales, depósitos, etc.) a la vez que disponen de un estado del bienestar con mayores y más extensas prestaciones que en España. No resulta pues nada extraño que nuestro tejido social sea mucho más resistente a la bajada de precios del mercado inmobiliario que otros países de nuestro entorno.

Distribución de la riqueza de los hogares (% del total)



Fuente: BBVA Research, Observatorio Económico 14 de septiembre 2011

Cuando todos estos condicionantes a los que hemos hecho referencia son pasados por alto en el Informe de la CNC, se entiende que su diagnóstico sobre la inelasticidad del suelo se aprecie como incompleto a la hora de describir empíricamente la realidad del sector de actividad económica al que pertenece en tanto que factor de producción de la cadena de valor de los activos inmobiliarios, y que sus recomendaciones no afronten los problemas estructurales que realmente atenazan al funcionamiento del mercado del suelo en España y que impiden un comportamiento más eficiente del mismo.

El error de interpretar la inelasticidad del suelo como causa de las tensiones del mercado inmobiliario

El Informe de la CNC vuelve a insistir sobre algo que la propia evolución de los precios del suelo a lo largo de la historia de España se ha encargado de negar una y otra vez. El Informe vuelve a incidir en que la rigidez de la oferta del suelo, vía planeamiento urbanístico, es una de las causas principales del encarecimiento del suelo en España y de las consecuentes tensiones de precios del mercado inmobiliario. La ley 7/1997, de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios profesionales, y la posterior Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones partieron de este mismo paradigma y levantaron las barreras que limitaban la afluencia al mercado de suelo urbanizable no programado, convencidos, los legisladores, que rompiendo la rigidez de los planes solucionarían de una vez por todas el problema de los precios del suelo. Los resultados de esta liberalización del suelo urbanizable fueron justo en la dirección contraria: pocos años después se iniciaba en España la burbuja inmobiliaria que tantas penurias está infringiendo en familias, empresas y sector público.

El Informe de la CNC aborda este argumento incorporando un apartado relativo a los indicadores de funcionamiento del mercado de suelo en España (párrafos 102 a 113). Se trata de la parte del Informe donde se aborda el análisis empírico. La mayor parte del análisis se centra en comparar la variación de oferta de vivienda nueva frente a variaciones en el precio de la vivienda (la elasticidad precio de la oferta anteriormente ya comentada). Este análisis se basa en el informe publicado por la OECD el año 2011 *Housing and the Economy: Policies for Renovation* donde se analiza la elasticidad de la oferta de vivienda ante incrementos de los precios de la vivienda para un período comprendido entre principios de los años 80 y mitad del primer decenio del siglo XXI.

El anterior análisis compara las variaciones en la producción de vivienda nueva ante variaciones de precios de la vivienda. El efecto que una variación de precios tiene sobre la oferta es lo que se denomina análisis de elasticidad precio de la oferta. La teoría económica relativa al funcionamiento del mercado establece que un mercado es eficiente cuando frente a aumentos de precios se producen iguales aumentos de oferta que devuelven el punto de equilibrio entre oferta y demanda al punto de origen.

La menor elasticidad detectada para España respecto otros países analizados (entre el 0,45 y el 0,58 en función del período estimado⁸) pone de relieve que la oferta de vivienda nueva no aumentó con la misma intensidad que lo hicieron los precios. El comportamiento más elástico lo muestra Estados Unidos donde la elasticidad de la oferta de la vivienda ante incrementos de precios es de 2. La CNC achaca la fuerte subida de los precios a la rigidez de la oferta de viviendas, que a su vez, supone que deriva de la rigidez de la oferta de suelo. Tal como se especifica en el párrafo 104 del Informe de la CNC:

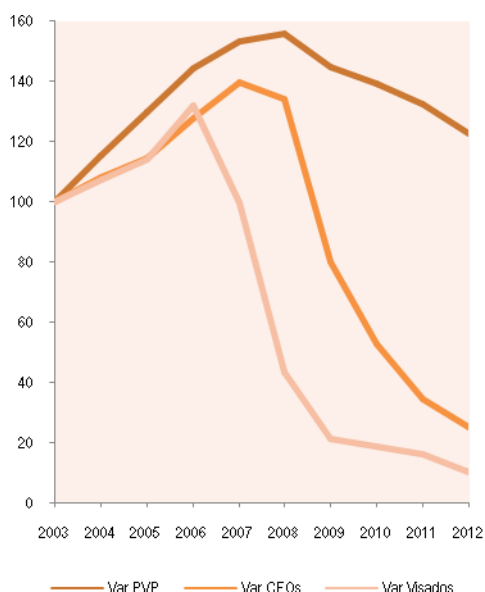
(104) La elasticidad de la oferta de vivienda mide en qué medida los aumentos de demanda, que pueden venir motivados por una mejor coyuntura económica, una mayor facilidad de acceso al crédito o un aumento de la población, se traducen en aumentos de precio o en aumentos de cantidades. Es decir, mide la respuesta de la oferta ante cambios en la demanda. Si la elasticidad es relativamente elevada, la oferta responderá en mayor medida ante aumentos en la demanda, y los precios tenderán a crecer menos que si la oferta es más inelástica. Una oferta elástica resulta de vital importancia para evitar cuellos de botella en el mercado, reducir la volatilidad y conseguir un entorno macroeconómico más estable.

Fuente: Informe CNC Problemas de competencia en el mercado del suelo en España, página 38.

Vayamos por partes. Por un lado, si estimamos la elasticidad precio de la oferta de vivienda durante los años 2003 y 2008 ante incrementos de la demanda que se traducían en incrementos de precios, la elasticidad de la oferta de vivienda durante esos años de burbuja inmobiliaria fue del 0,98 (es decir, prácticamente 1). Así pues, durante la época de burbuja inmobiliaria, incrementos porcentuales en los precios de la vivienda se tradujeron en prácticamente los mismos incrementos porcentuales en cantidades. Es decir, la capacidad de respuesta de la oferta de vivienda fue alta durante este período y en ningún caso se tradujo en una tendencia de los precios a crecer menos, sino que esta retroalimentación de la burbuja acabó estallando, y aún hoy arrastramos la crisis económica generada.

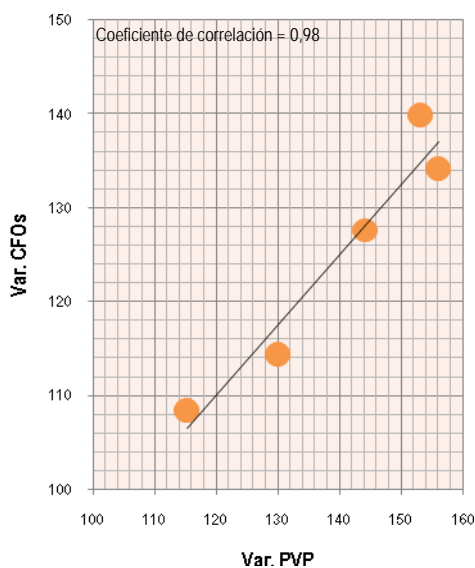
⁸ Fuente: OECD (2011), *Housing and the Economy: Policies for Renovation*. Economic Policy Reforms 2011. Going for growth.

Var. PVP viviendas ≤ 2 años de antigüedad, CFOs* y Visados [03 – 12]



*CFO: Certificados Final de Obra
Fuente: Elaboración propia a partir de datos Ministerio de Fomento

Var. PVP y Var. CFOs* [03 – 08]



*CFO: Certificados Final de Obra
Fuente: Elaboración propia a partir de datos Ministerio de Fomento

Por otro lado, la espiral de precios de la vivienda durante los años de la burbuja derivó, no tanto de las supuestas ingentes necesidades de alojamiento de la población española, sino de la abundancia y abaratamiento de los recursos financieros canalizados por las entidades financieras españolas hacia el sector inmobiliario. La fotografía actual no puede ser más explícita de lo que sucedió. Esta tremenda presión especulativa sobre el inmobiliario llegó al extremo de iniciarse 900.000 viviendas el año 2006 y terminar 640.000 viviendas al año siguiente (como ya hemos dicho anteriormente, tantas como Francia, Alemania y Reino Unido juntos). Sostenere que la oferta no reaccionó con la suficiente abundancia como para diluir la espiral de precios es lo mismo que afirmar que España hubiera tenido que superar la elasticidad positiva cuasi perfecta lograda durante la burbuja inmobiliaria, y ser capaz de ofertar en el mercado una cantidad todavía superior a la lograda durante esos años. La oferta existió y todavía disponemos en España, trascurridos 6 años de crisis, de un stock edificatorio importante sin vender y de esqueletos periurbanos sin concluir, que nos describen un paisaje para la reflexión.

Resulta imposible resolver la inelasticidad del mercado del suelo únicamente desde la cantidad de la oferta cuando, repetimos, el mercado del suelo no funciona bajo régimen de competencia perfecta. Los aumentos de precios bajo la burbuja requerían no una mayor liberalización del suelo, no una mayor oferta de la que hubo, sino un mayor control del sistema financiero que vehiculó excesivas cantidades de recursos financieros hacia el sector inmobiliario.

Cuando analizamos el mercado del suelo, no sirve aplicar razonamientos de mercado concurrente, de mercado de competencia perfecta, ya que cuando se ha querido incidir sobre la formación de los precios del suelo vía aumento de su oferta, lo que ha sucedido es todo lo contrario de lo que se esperaba.

El régimen de competencia monopolística y oligopolístico que caracteriza el mercado del suelo tiene como resultado que, en última instancia, cada parcela acaba monopolizando su propio precio, comportando la aparición de rentas diferenciales que acaban rompiendo la ley del mercado concurrente que dice que, a mayor oferta del bien, su precio de compra baja. Como el funcionamiento del mercado del suelo es imperfecto (afirmación que el Informe de la CNC corrobora), lo que realmente sucede es

que la mayor oferta de suelo no logra hacer desaparecer las distintas rentas de situación que son las que, entre otras muchas componentes, acaban también incidiendo sobre el precio del suelo.

En las páginas que siguen, trataremos de extendernos en el diagnóstico y apuntar algunos de los retos que plantea el mercado del suelo para, en la medida de lo posible, proponer medidas de mejora.

La inelasticidad del suelo va más allá de la intervención del planificador

La CNC se fija únicamente en la intervención de la Administración Pública en la regulación del mercado del suelo para, una vez constatada la inelasticidad precio de la oferta, considerarla como el factor causante de la falta de oferta suficiente (párrafos 91 a 94). Bajo esta premisa, el informe relata un listado de restricciones o dificultades a las que se enfrenta el planificador (autoridad urbanística) con el riesgo de generar ineficiencias (párrafo 91). Dada la posibilidad teórica y, luego, listadas y detectadas algunas ineficiencias, se eleva a categoría la relación de causa-efecto achancando la inelasticidad precio de la oferta al planificador.

Tal y como ya hemos abordado en las páginas anteriores, existen además de otras variables de tipo más estructural, los condicionantes propios de la oferta y demanda de suelo también comentados anteriormente.

La observación acerca del diferente comportamiento de la elasticidad en el corto y el largo plazo no da lugar a dudas. Lo erróneo, desde nuestro punto de vista, es la conclusión, fundamentalmente por dos razones:

- la inelasticidad no deriva de la clasificación del suelo (como se plasma en el Informe de la CNC) sino de la oferta de suelo realmente urbanizado (oferta real), lo cual es absolutamente distinto. El problema de la inelasticidad no deriva de la limitación a construir en cualquier lugar sino de atraer inversión para poder ofrecer suelo urbanizado que pueda ser edificado, y de respuesta efectiva a la demanda. Es decir, la inelasticidad de la oferta de suelo urbanizado ante variaciones de precio reside en la cantidad ingente de recursos económicos que necesita cualquier proceso de urbanización y el tiempo necesario para que esta inversión económica pueda llegar a constituir suelo urbanizado. En definitiva, la inelasticidad a corto plazo de la oferta de suelo es inherente a las variables tiempo y monto de recursos económicos que residen en los proyectos de inversión relativos a actuaciones de transformación de suelo. Y, evidentemente, la intervención del público en este proceso también es determinante y no es neutra.
- en los entornos metropolitanos (donde se fijan los mayores precios del suelo) la oferta de suelo siempre será inelástica en el corto y el largo plazo, simplemente por tratarse, en muchos casos, de entornos agotados. Sin entender la diversidad de territorios y de mercados de suelo, es decir, si solamente se atiende a principios generales de comportamiento de mercado, es imposible formular conclusiones ni recomendaciones realmente eficaces.

5. Aspectos a mejorar para agilizar la respuesta del mercado del suelo.

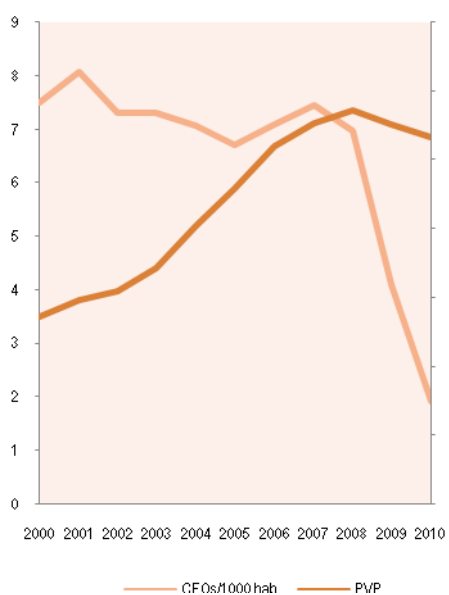
Un marco legal acorde con la diversidad de problemas que padece el territorio

El territorio físico presenta características y disparidades diversas, y a la vez contrapuestas. Tenemos ámbitos metropolitanos en los que la burbuja se manifestó en precios y cantidades (Madrid, por ejemplo) frente a otros ámbitos donde los precios siguieron la espiral pero no así las cantidades de viviendas terminadas (provincia de Barcelona, por ejemplo – ver gráfico adjunto). Y lo mismo podemos decir de zonas no metropolitanas: zonas turísticas donde la burbuja se cebó en cantidades y precios (costa del Mediterráneo, por ejemplo provincia de Tarragona – ver gráfico adjunto), frente a zonas sin este atractivo donde las cantidades no se alteraron de manera tan agudizada pero sí los precios. Las distintas tradiciones urbanísticas de las CCAA han dado como resultado territorios donde, en el pasado reciente, se ha producido una enorme concentración de actividad inmobiliaria frente a otros territorios donde las cantidades no han sido tan excesivas. Los gráficos adjuntos son un ejemplo de esta diversidad incluso para una división administrativa menor que el de CCAA (provincias de Catalunya).

De lo anterior se deduce que los retos actuales del urbanismo son tan diferentes como lo es el mosaico de nuestro territorio y el comportamiento poliédrico de los distintos mercados.

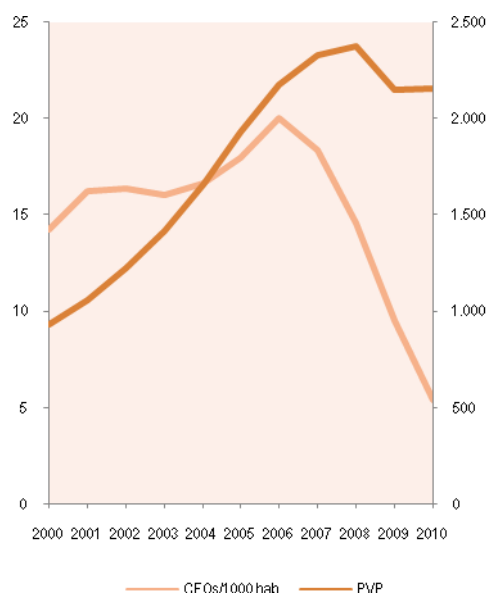
Frente a esta diversidad, tenemos retos en varios frentes que intentaremos abordar en los siguientes apartados: la programación territorial y urbanística, la legislación urbanística y la enorme complejidad y lentitud de los procesos de tramitación urbanística⁹.

Prov. Barcelona,
CFOs/1000 hab. y PVP viviendas ≤ 2 años de antigüedad



Fuente: Elaboración propia a partir de datos Ministerio de Fomento y Gencat

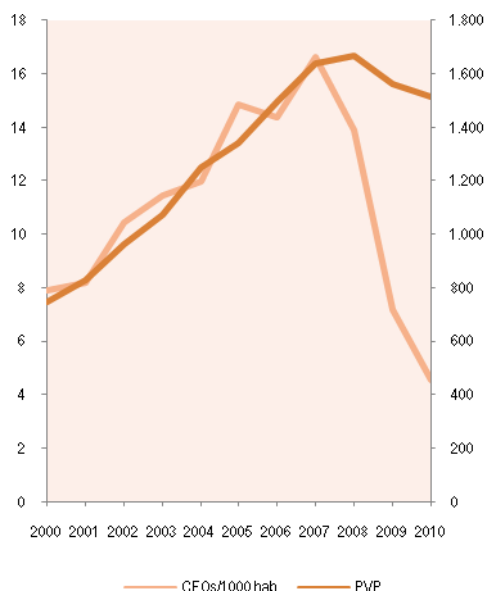
Prov. Girona,
CFOs/1000 hab. y PVP viviendas ≤ 2 años de antigüedad



Fuente: Elaboración propia a partir de datos Ministerio de Fomento y Gencat

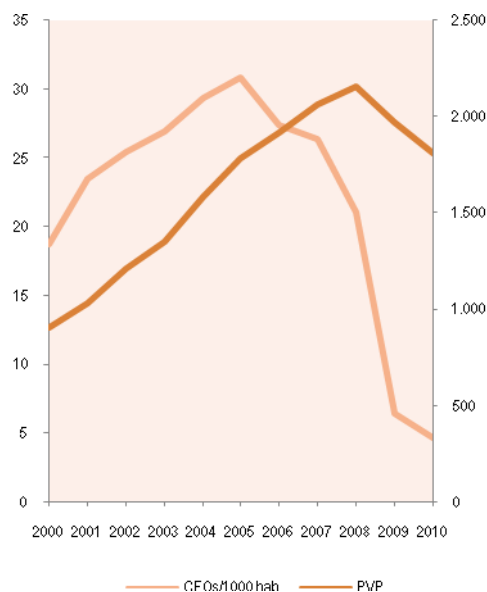
⁹ Los retos relativos al binomio sistema financiero-mercado del suelo ultrapasan el objetivo de la presente memoria, que tiene por objeto centrarse en el ámbito exclusivamente urbanístico del mercado del suelo. Eso no significa, en ningún caso, que el ámbito financiero vinculado al mercado del suelo no necesite una revisión profunda y un análisis pormenorizado.

Prov. Lleida,
CFOs/1000 hab. y PVP viviendas ≤ 2 años de antigüedad



Fuente: Elaboración propia a partir de datos Ministerio de Fomento y Gencat

Prov. Tarragona,
CFOs/1000 hab. y PVP viviendas ≤ 2 años de antigüedad



Fuente: Elaboración propia a partir de datos Ministerio de Fomento y Gencat

Fortalecer y agilizar la prospectiva urbanística

Debemos reforzar la prospectiva vinculada al análisis del territorio y a los procesos de transformación del mismo que permitan, aún con incertidumbres no parametrizables, realizar previsiones de demanda que a su vez permitan definir una programación urbanística que defina los ámbitos y la capacidad de regeneración urbana, de crecimiento en suelo urbanizable y de reservas para el crecimiento de generaciones venideras junto a la protección de los espacios naturales que son parte de nuestro ecosistema.

La programación urbanística y su seguimiento y prospectiva es sinónimo de transparencia y de seguridad jurídica. Caminar sin prospectiva y los instrumentos que la hagan posible (p.e. bases estadísticas que reflejen la realidad de mercado de nuestro entorno, etc.) ayuda a no ver el riesgo en períodos en que el mercado inmobiliario entra en un proceso de elevada volatilidad y a realizar análisis empíricos con intervalos de confianza débiles. Desde luego, el sistema financiero no tuvo activado ningún semáforo para parar la acumulación de riesgos y necesitamos tener los instrumentos propios para detectar momentos y zonas de riesgo.

Evidentemente no estamos abogando en favor de instrumentos que conllevan más desgaste que utilidades, sino una combinación de determinaciones territoriales, instrumentos supramunicipales, criterios y espacios para la buena gobernanza del urbanismo y uso eficiente de los avances tecnológicos que ya hoy nos permiten aflorar información mediante seguimiento periódico y permiten realizar prospectivas detalladas. Ponemos el acento en la estrategia y la adaptabilidad más que en la foto estática que pierde color a las 24 h. de estar expuesta.

Modificar la actual normativa básica y normativa autonómica de talla única a un marco legal adaptable a la diversidad de los retos territoriales

Por lo que se refiere al marco legislativo, la herencia que tenemos proviene de una legislación básica del Estado en materia de suelo que ha tratado de establecer unas reglas comunes iguales para todo el

territorio cuando el territorio es diverso. Y a otra escala, las CCAA han actuado, en general, con igual rigidez estableciendo idénticos instrumentos de planeamiento, idénticos estándares urbanísticos para gestionar un suelo con retos muy distintos.

La suma de todo ello genera un urbanismo excesivamente estandarizado que no es capaz de discriminar territorios de tallas muy diversas. Tanto la legislación básica estatal como la legislación autonómica han de incorporar de manera conjunta criterios que permitan facilitar marcos abiertos y adaptables para dar cabida a la diversidad de respuestas que demanda la muy diversa problemática territorial y urbanística. Los problemas que afloran en la transformación urbanística de nuestro territorio son y serán cada vez más complejos y, por consiguiente, las soluciones también deben ser también complejas y diversas.

Cuando afirmamos esto estamos cuestionando el trato igualitario que tanto la legislación básica del Estado como la legislación urbanística de las CCAA otorgan a los derechos y obligaciones de la propiedad y a la aplicación de reservas y estándares tanto para el suelo clasificado como suelo urbano como para el suelo clasificado como urbanizable. La herencia que tenemos es que el urbanismo trata por igual un suelo urbano o urbanizable, un suelo en un municipio rural que en un municipio metropolitano, un suelo con vocación turística que un suelo con vocación de residencia permanente, etc. La prolífica promulgación de leyes base y de legislación urbanística durante el último decenio nos ha dejado como legado un cúmulo de interferencias que acaban configurando el urbanismo como una jungla normativa y de gestión, unas obligaciones igualitarias y estandarizadas para cualquier actuación urbanística sólo asumibles con precios elevados de mercado y demanda ilimitada, propios de la burbuja. La nueva normalidad, hace inasumible este marco legal.

Dado que el territorio es diverso y que las necesidades también lo son, deberíamos olvidarnos de gobernar el urbanismo con parámetros fijos y unívocos. Debemos garantizar unos mínimos generales estableciendo a su vez mecanismos de ajuste y de adaptabilidad en función del interés público que presente cada actuación, y en función de la capacidad económica y financiera de aguante de cada actuación.

La cesión de aprovechamiento urbanístico, las reservas de techo para vivienda protegida o los estándares de sistemas de equipamientos y zonas verdes deberían poder modularse en función del reto prioritario de cada operación (resolver la falta de infraestructuras, conseguir reservas de techo para vivienda social en territorios con fuerte demanda, esponjar un centro urbano muy denso, reformar un polígono de actividad económica, etc.). Es absurdo pedir lo mismo en todas partes cuando el interés público es distinto. Por ejemplo, no es lo mismo establecer un mínimo de zonas verdes y espacios libres públicos en un ámbito metropolitano que en uno de los muchos municipios rurales de menos de 1.000 habitantes (en Castilla y León, 1.981 municipios de los 2.248 municipios existentes tienen menos de 1.000 habitantes) donde probablemente carecerán de sentido y suponen un coste de oportunidad altísimo para una maltrecha hacienda local que necesita optimizar sus escasos recursos económicos. Este mismo ejemplo lo podríamos trasladar al ámbito de los equipamientos públicos (problemas de economías de escala) y, desde luego, a la reserva de determinados sistemas en polígonos de actividad económica, por citar unos ejemplos.

En el pasado, los precios del inmobiliario han aguantado la carga igualitaria. Pero que hayan aguantado la carga igualitaria tampoco significa que el suelo se haya utilizado de manera eficiente para maximizar su respuesta a las necesidades concretas detectadas en cada territorio.

Necesitamos que las normas base del Estado se abran a una regulación menos encorsetada y más plural y adaptable¹⁰ tanto en el espacio como en el tiempo y, desde luego, la legislación urbanística autonómica debe hacer lo propio. No se trata, en ningún caso, de renunciar al Estado del Bienestar conseguido a lo largo de los últimos lustros sino de priorizar las prestaciones y hacerlas posible.

Respecto a la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, nos hartamos de hablar a favor de la necesidad de revitalizar, renovar, rehabilitar, reutilizar, etc. pero arrastramos unos costes de transformación de la ciudad construida superiores a los costes de crecimiento en extensión. Mientras no ajustemos el escandallo de transformar la ciudad y hacerla competitiva con el crecimiento en extensión, difícilmente tendremos un modelo urbano sostenible económicamente, ni tampoco podremos dar impulso a un sector de la construcción actualmente en proceso de inanición. Este reequilibrio entre los dos escandallos pasa inevitablemente por la formulación modulable de estándares, de derechos y obligaciones; reequilibrio que requiere modificar tanto la normativa básica como la autonómica.

Por lo que respecta a la capacidad de adaptación del marco legal en el tiempo, hemos de profundizar en la capacidad del planeamiento urbanístico general para poder dar respuesta a una demanda cada vez más difusa y cambiante a lo largo del tiempo (tanto la demanda de usos residenciales como la demanda de suelo para actividad económica), que permita adaptarse a las necesidades de la demanda que seguramente poco o nada tendrán que ver quince o veinte años después del período de vigencia del planeamiento municipal. En este punto, coincidimos con el Informe de la CNC en que hay un camino por recorrer relativo a la necesidad de trabajar una normativa urbanística y una definición de usos urbanísticos menos compleja y menos detallada que permita trabajar la planificación urbanística bajo criterios de oportunidad futura y adaptabilidad en el tiempo.

Coordinación y cooperación interadministrativa (Estado, CCAA y Ayuntamientos) en materia de suelo y urbanismo

A pesar de que la situación de la economía real (la que viven familias y empresas) continúe en un contexto de crisis profunda, la diversidad de retos en el territorio permite que coexistan zonas con sobreoferta de producto inmobiliario que difícilmente encontrarán mercado de demanda a corto-medio plazo, y algunos ámbitos metropolitanos que ya empiezan hoy a detectar la escasez de oferta y necesitan la generación de producto inmobiliario. Por consiguiente, los nuevos paradigmas del mercado de suelo necesitan:

- respuesta inmediata adaptando la legislación básica del Estado y las legislaciones urbanísticas de las CCAA.
- pacto de respeto, transparencia y cooperación interadministrativa entre Estado, CCAA y Ayuntamientos en materia de suelo, urbanismo y edificación.

Poner el acento en la productividad

La nueva normalidad del inmobiliario ha dejado atrás aquello de que todo se vende. En el nuevo ciclo, el reto es ofrecer un producto asequible para una demanda con recursos económicos escasos (familias) y para una demanda de actividad económica que debe poner el acento en el incremento de su productividad y su competitividad. Ambas realidades obligan al planificador y a los operadores de suelo a poner la máxima atención en la contención del escandallo de costes de transformación del

¹⁰Ya ha habido tímidos pasos en esta dirección en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

suelo y en el escandallo de la edificación. Durante los años de la burbuja, proliferaron las normativas de calidad con normativas superpuestas y contradictorias que requieren poner cierto orden. Ahora que ya gozamos de niveles normativos más que aceptables de calidad, es perentorio poner orden en la proliferación desordenada de normativas de calidad en las obras de urbanización y edificación de manera que podamos mejorar la productividad en la transformación del suelo y en la edificación.

La dimensión arquitectónica y medioambiental de la ciudad es condición necesaria para garantizar la sostenibilidad de la ciudad, pero no suficiente. O incluimos la óptica de la preservación y mejora del tejido social y económico que reside y convive en la ciudad, y que es ciudad, o difícilmente lograremos una sostenibilidad urbana eficiente y completa.

Generar instrumentos que permitan contener el coste económico y financiero del tiempo

Las actuaciones de transformación urbanística que todo lo aguantaban (incluso procesos de transformación de largo recorrido en el tiempo) pertenecen al pasado. No es el presente ni el futuro. La demanda de vivienda se mantendrá débil a medio plazo y la capacidad de absorción del mercado de los productos inmobiliarios requerirá plazos más dilatados de tiempo. Los costes de construcción, sin embargo, se mantienen más estables en comparación con los precios de los productos inmobiliarios. Bajo estos condicionantes, el factor suelo debe vaciarse de su cotización como activo financiero porque sin este ajuste, no habrá equilibrio posible para acometer operaciones de transformación de suelo. También es verdad que este ajuste actualmente ya se está produciendo, pero también se teme que el sector financiero pronto presione al alza los precios del suelo para mejorar sus estados financieros y balances de situación.

Ahora bien, más importante que el coste del suelo, en operaciones de transformación de suelo que suelen requerir bastantes años de maduración y de ejecución, es el impacto económico del tiempo, o lo que es lo mismo, la traducción del coste del tiempo en dinero. El adelgazamiento del escandallo de costes de transformación urbanística dependerá en buena parte del coste del tiempo, lo cual conlleva a acortar plazos y a tener operadores con estructuras de capital configuradas de manera específica para poder soportar mejor el coste del tiempo implícito en cualquier proyecto de inversión vinculado a la transformación del territorio. Para acortar plazos es necesario encontrar instrumentos de planeamiento y de gestión que permitan acompasar la inversión con su recuperación y, previa a las propuestas, la voluntad política de agilizar y hacer más transparente la intervención pública en el urbanismo.

A menudo, se oye decir que las legislaciones sobre urbanismo ya son lo suficientemente flexibles como para posibilitar una estrecha secuencia entre inversión y retorno. La realidad es mucho más terca dado que las dimensiones de los sectores se determinan en función del encaje territorial y la división en polígonos o en unidades de actuación está sujeta al equilibrio de cargas y beneficios. Cuánto más pequeños son los polígonos o las unidades de actuación más difícil es mantener el equilibrio. Cuanto más diversos son los usos, también más difícil mantener el equilibrio. El concepto de equilibrio en la división en polígonos o unidades de actuación debiera revisarse y ello no supone demoler ninguna quintaesencia del urbanismo, cuando además, resulta que los sectores urbanísticos no tienen por qué estar equilibrados entre sí.

Esta concatenación de la inversión con su retorno se plantea, no para volver a resultados especulativos propios de la burbuja sino para garantizar la consecución de márgenes industriales en la transformación urbanística. En este nuevo escenario urbanístico, la viabilidad económica y financiera de la transformación de suelo urbano o urbanizable no dependerá únicamente de sus parámetros físicos (edificabilidades, densidades, ocupaciones de suelo, etc.) sino también (nos atreveríamos a decir "fundamentalmente") de hacer posible la cadencia entre inversiones y retornos.

En este sentido, la tramitación del planeamiento y la gestión urbanística tienen también un papel determinante y la intervención del público en esta fase del proceso de transformación urbanística es clave. Resulta asombroso el período de años que requiere la tramitación de cualquier proyecto urbanístico (no digamos ya los planes generales urbanísticos que no suelen resolverse en una legislatura). El tiempo de espera afecta a las familias, desalienta al emprendedor, genera inseguridad jurídica e incertidumbre, y penaliza los resultados de las empresas, tanto públicas como privadas.

Evidentemente, tanto los problemas aquí apuntados como las propuestas estratégicas constituyen condiciones para que la oferta pueda responder con la máxima rapidez a las fluctuaciones de la demanda. El Informe de la CNC plantea su preocupación por la inelasticidad precio de la oferta de suelo a corto y medio plazo en el mercado del suelo en España. Ahora bien, las recomendaciones y propuestas parten de un análisis empírico univariable a partir de las restricciones de oferta y el binomio precio-oferta, cuando el análisis empírico del mercado del suelo es multivariable e influyen otros factores que se desprenden de las restricciones de la demanda, como hemos intentado explicar en esta Memoria. De ahí que surjan diferencias en el diagnóstico y en las propuestas de futuro.

La presente Memoria ha incidido de manera especial en relatar los problemas de nuestro mercado del suelo y de la actividad urbanística en la nueva normalidad que, a día de hoy, ya deberíamos también dejar de considerarla "nueva". Y, a partir de ahí, proponer los ejes de la reforma que permitan una respuesta más ágil del suelo frente a alteraciones de la demanda.

Agustí Jover, economista
Miquel Morell, economista
Marzo 2014

6. Bibliografía

BBVA Research (2011), *Observatorio Económico 14 de septiembre 2011*.

http://www.google.es/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&ved=0CDMQFjAB&url=http%3A%2F%2Fwww.bbva.com%2F%2Fobservatorio_economico_140911_tcm346-268694.pdf%3Fts%3D1792011&ei=ZtwFU8vfFYT50qW8toCgAw&usq=AFQjCNFhL0h_XX2Rdmo4NoG4oZf1sYhPvg&bvm=bv.61725948.d.bGQ

CNC – Comisión Nacional de la Competencia (2013), *Problemas de competencia en el mercado del suelo en España*.

http://www.google.es/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=2&cad=rja&ved=0CDIOFjAB&url=http%3A%2F%2Ffiscalizacion.es%2Ffiles%2F2013%2F09%2FCNC.pdf&ei=0NwFU_eVFPKY0QWKnoDwBQ&usq=AFQjCNFqYTiSHZJARUwur_ba5hivByjISQ&bvm=bv.61725948.d.bGQ

Generalitat de Catalunya, Departament de Territori i Sostenibilitat. Generalitat de Catalunya (2014), *Indicadors i estadístiques d'habitatge: Estadístiques de construcció i mercat immobiliari*,

<http://www20.gencat.cat/portal/site/territori/menuitem.dbf7b17bb47cda345f13ae92b0c0e1a0/?vgnextoid=a984be5fd0b95310VgnVCM1000008d0c1e0aRCRD&vgnnextchannel=a984be5fd0b95310VgnVCM1000008d0c1e0aRCRD&vgnnextfmt=default>

Eurostat (2014), *Living conditions and social protection – Housing / online data code: ilc_lvho02*,

http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php/Housing_conditions

Ley 7/1997, de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios profesionales (BOE el día 15 de abril de 1997)

<https://www.boe.es/boe/dias/1997/04/15/pdfs/A11773-11775.pdf>

Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones (BOE el día 14 de abril de 1998)

<http://www.boe.es/boe/dias/1998/04/14/pdfs/A12296-12304.pdf>

Ley 3/2013, de 4 de junio, de creación de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (BOE el día 5 de junio de 2013).

<https://www.boe.es/boe/dias/2013/06/05/pdfs/BOE-A-2013-5940.pdf>

Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas

<https://www.boe.es/boe/dias/2013/06/27/pdfs/BOE-A-2013-6938.pdf>

Institut national de la statistique et des études économiques (2014), *Bases de données*,

<http://www.insee.fr/en/bases-de-donnees/>

Ministerio de Fomento, información estadística(2014),

<http://www.fomento.gob.es/BE2/?nivel=2&orden=32000000>

Mochón, Francisco y Isidro, Rafael (1998), *Diccionario de términos financieros y de inversión*. Macgraw-Hill/Interamericana de España, SAU.

OECD (2011), *Housing and the economy: Policies for Renovation*. Economic Policy Reforms 2011. Goingforgrowth.

<http://www.google.es/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CCwOFiAA&url=http%3A%2F%2Fwww.oecd.org%2Fnewsroom%2F46917384.pdf&ei=Wd8FU8OrJOGl7AaLxYG4BQ&usq=AFQjCNHhQ83SrEp4iaaQoyilnLV4ck6WbQ&bvm=bv.61725948.d.Yms>

OECD (2014), *Economics StatExtracts, Key tables from OECD, Housing prices database*, <http://stats.oecd.org>

Samuelson, Paul A. y Nordhaus, William D. (1993), *Economía*. Macgraw-Hill/Interamericana de España, SA.

Statistisches Bundesamt (2014), *Facts& Figures – EconomicSectors – Construction*,

<https://www.destatis.de/EN/FactsFigures/EconomicSectors/Construction/Construction.html>

Shiller, Robert J. (2009), *El estallido de la burbuja. Cómo se llegó a la crisis y cómo salir de ella*. Ediciones Gestión 2000. Planeta De Agostini Profesional y Formación, SL.

Schiller J., Robert (2012), *Las finanzas en una sociedad justa. Dejemos de condenar el sistema financiero y, por el bien común, recuperémoslo*. Ediciones Deusto.

TDC – Tribunal de Defensa de la Competencia (1993), *Remedios políticos que pueden favorecer la libre competencia en los servicios y atajar el daño causado por los monopolios*.

http://www.google.es/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&ved=0CC4QFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.cncompetencia.es%2FInicio%2FgestionDocumental%2Ftabid%2F76%2FDefault.aspx%3FEntryId%3D34760%26Command%3DCore_Download%26Method%3Dattachment&ei=Jl0FU7WmAeWO7AbL0IGAaq&usq=AFOjCNHPXzxS7HOQug-3FBVjU0qoRHKYq&bvm=bv.61725948.d.ZGU

TDC – Tribunal de Defensa de la Competencia (1995), *La Competencia en España: Balance y Nuevas Propuestas*.

http://www.google.es/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&ved=0CCwQFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.cncompetencia.es%2FInicio%2FgestionDocumental%2Ftabid%2F76%2FDefault.aspx%3FEntryId%3D34758%26Command%3DCore_Download%26Method%3Dattachment&ei=Wl0FU783sN8zH7AatzYGoAg&usq=AFOjCNHZGFafCSypYCgDpSW8XjiPWADeJg&bvm=bv.61725948.d.Yms

Vergés, Ricardo (2009), *La factura de la burbuja*. Observatorio Inmobiliario y de la construcción – Tribuna de Opinión, febrero 2009.

<http://www.google.es/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=0CCwQFjAA&url=http%3A%2F%2Fwww.ricardoverges.com%2Fpdf%2FFactura.pdf&ei=fd0FU7fpNs6w7AbrijoHICQ&usq=AFOjCNE8t0wuAS1-9jlv97UiuVbR7OjxAg&bvm=bv.61725948.d.Yms>