

# Vivienda. La expansión persistió en 2002

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

Doctor en CC. Económicas y Vocal del Consejo Superior de Estadística

*«Los precios de las viviendas rara vez están fuera de los titulares de las noticias en el Reino Unido y continúan siendo una obsesión nacional. Sin embargo, tratándose de un activo tan importante en las inversiones de los hogares, lamentablemente, los estándares del análisis económico resultan frecuentemente pobres, ignorándose la teoría económica más básica y la evidencia empírica.»*

*Geoff MEEN, "Can house prices remain so high?",  
Economic Outlook  
enero, 2003.*

## I. INTRODUCCIÓN

El crecimiento de la economía española se desaceleró en 2002, descendiendo el ritmo de crecimiento del PIB desde el 2,7% de 2001 hasta el 2%. La desaceleración del consumo privado, la aportación neta negativa al crecimiento por parte del resto del mundo, y el nuevo descenso de la inversión en bienes de equipo fueron los responsables más destacados de dicha desaceleración. La construcción volvió a ser el componente más dinámico de la demanda, impulsada sobre todo por la inversión en vivienda. Las iniciaciones de viviendas tomaron un nuevo impulso en 2002, uniéndose el mismo a la importante obra

en curso procedente de iniciaciones de años precedentes. Los precios de las viviendas aceleraron el crecimiento en 2002, especialmente en las zonas más urbanas, perdiendo fuerza dicho aumento en las autonomías con mayor peso del turismo en su actividad. El nuevo Plan Cuatrienal de Vivienda 2002-2005 empezó generando más expectativas de nuevas VPO que iniciaciones efectivas de dicho tipo de vivienda. El problema de la difícil accesibilidad a la vivienda se acentuó en 2002, conservando el subsector motor de la economía el carácter de subsector-problema por lo difícil del acceso a la vivienda para los hogares de nueva creación. La incertidumbre económica general del comienzo del año 2003 no

dejará de ejercer una clara influencia sobre el mercado inmobiliario en España en este año.

## **2. SITUACIÓN ECONÓMICA GENERAL. SE ACUMULA LA INCERTIDUMBRE**

2002 fue el segundo de los dos años de desaceleración económica que sucedieron al proceso de elevada expansión de la inversión en equipamiento asociado con la introducción de las nuevas tecnologías. Dicho proceso se desarrolló en la segunda mitad de la década de los años noventa y finalizó en 2000, apareciendo el brusco cambio de signo de las cotizaciones en los mercados bursátiles como el símbolo de la nueva etapa de la coyuntura mundial. La desaceleración resultó ser mas acusada en la Unión Europea que en Estados Unidos, país este último en el que, con un perfil irregular en su evolución trimestral, el PIB llegó a crecer en 2002 en un 2,4%, mientras que no superó el 0,8% en el conjunto de países de la Zona Euro.

La desaceleración económica de 2001-2002 estuvo estrechamente asociada en la economía mundial con el descenso de los beneficios empresariales, lo que originó descensos importantes de la inversión productiva en los países de la OCDE en dicho periodo. Las políticas económicas han tenido un claro perfil anticíclico en la etapa citada, destacando en especial el carácter particularmente expansivo de la política monetaria desarrollada, en la que los tipos de interés se han reducido abruptamente por parte de las autoridades monetarias en Estados Unidos y en Europa. Los nuevos tipos de interés alcanzados en 2002 son los más bajos en cuarenta años, situándose en Estados Unidos el tipo de intervención en el 1,25% desde noviembre de 2002 y en la Zona Euro en el 2,75% desde diciembre del mismo año.

A lo largo de 2002 han alternado los periodos de euforia, a la vista de una posible recuperación, con los de notable pesimismo, provocados por la escasa profundidad de los indicios de mayor crecimiento. A pesar del mayor crecimiento registrado en dicho año respecto de 2001 por parte de la economía norteamericana, el perfil coyuntural de

Europa Occidental se ha caracterizado por una mediocre evolución del crecimiento de la actividad productiva, en la que el segundo semestre del año tuvo un perfil algo más dinámico que durante los primeros meses del año. El perfil irregular de la evolución de las Bolsas de Valores y los nuevos descensos registrados por los correspondientes índices de cotización en 2002 reflejan en especial la presencia de un clima económico cargado de incertidumbres.

Los menores tipos de interés podían favorecer, en principio, la recuperación de la inversión productiva. Sin embargo, los retrocesos de los mercados de renta variable pueden reflejar un encarecimiento implícito de los costes del capital para las empresas. Las entidades de crédito han mantenido asimismo políticas más selectivas que en el inmediato pasado en materia de asunción de nuevos riesgos, en especial respecto de la inversión en capital fijo no residencial, actuación que no ha facilitado la recuperación de la citada inversión. La inminencia de una posible guerra con Irak no ha ayudado tampoco a la recuperación. Dicha situación ha acrecentado las incertidumbres en materia de aumento de cualquier tipo de riesgo empresarial. La incertidumbre citada, que se ve reforzada por el momentáneo repunte de los precios del petróleo ante una posible situación de guerra, se puede hacer mas profunda si se llegase a advertir que la guerra en cuestión es el primer paso en lo que se refiere a una posible intención de Estados Unidos de proceder a modificar todo el contexto político del área en la que se concentra una parte importante de la producción mundial de crudo de petróleo.

La política económica norteamericana reciente se caracteriza por la introducción de profundas reducciones en la fiscalidad relativa a los resultados empresariales. Dichas reducciones de impuestos, unidas al mayor gasto publico de carácter militar, han llevado al déficit público de dicho país a niveles del 3% del PIB, déficit este que se ha visto acompañado por un nuevo aumento del déficit corriente de balanza de pagos, que ha llegado a ser del 5% del PIB en 2002. Los mayores déficit públicos pueden provocar aumentos de los tipos de interés a largo plazo, puesto que la demanda de financiación procedente de

**FIG. 1. España-Zona Euro. Principales macromagnitudes  
Tasas interanuales de crecimiento. Precios constantes**

	2001	2002	2003
<b>ESPAÑA</b>			
<b>1. PIB, precios mercado</b>	<b>2,7</b>	<b>2,0</b>	<b>2,5</b>
2. Consumo Privado	2,5	1,9	2,6
3. Consumo Público	3,1	3,8	2,7
4. Formación Bruta de Capital fijo	3,2	1,4	3,2
<b>5. Demanda Interna</b>	<b>2,8</b>	<b>2,3</b>	<b>2,8</b>
6. Exportaciones	3,4	1,4	5,5
7. Importaciones	3,5	2,2	6,1
8. Empleo. Ocupados	3,7	2,0	2,0
9. Índice de Precios de Consumo	2,8	3,6	3,3
10. Balanza de Pagos. Cuenta Corriente (% PIB) (**)	-2,6	-2,2	-2,5
<b>ZONA EURO</b>			
I PIB , precios de mercado	1,5	0,9	1,6
II Consumo privado	1,9	0,6	1,6
III Consumo público	1,9	1,9	1,2
IV FBC Fijo	-0,4	-2,4	0,9
<b>V Demanda Interna</b>	<b>0,9</b>	<b>0,1</b>	<b>1,4</b>
VI Exportaciones	3,0	0,5	4,0
VI Importaciones	1,5	-1,1	4,3
VII Empleo. Ocupados	1,5	0,4	0,5
VIII Índice de precios de consumo	2,5	2,2	1,8
IX Balanza de Pagos. Cuenta Corriente (% PIB)	0,2	0,9	0,9

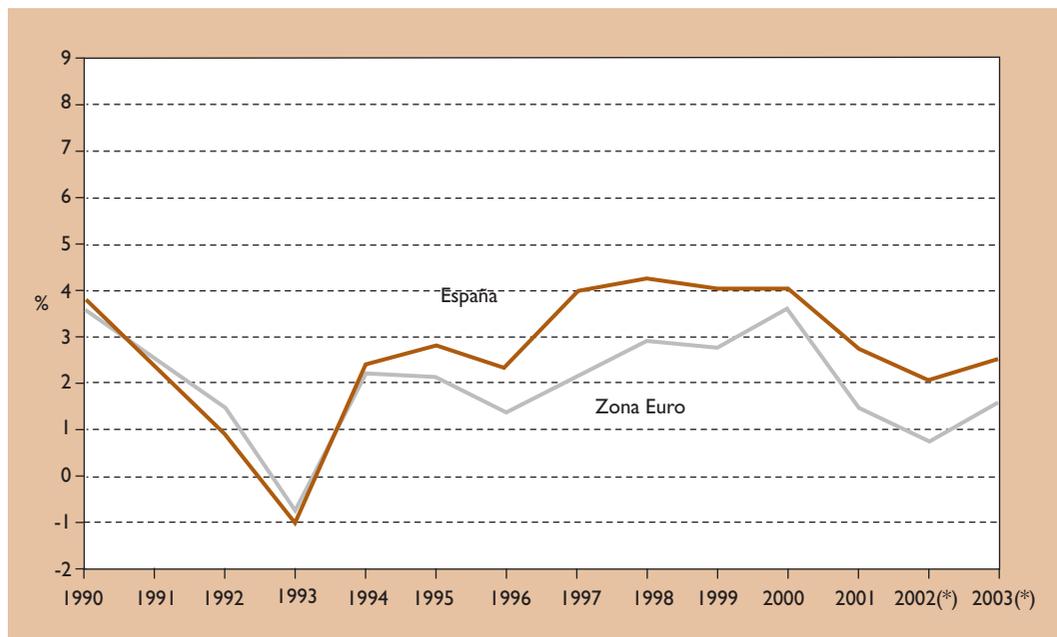
Nota: Las previsiones 2002-2003 de los principales agregados macroeconómicos de la Zona Euro proceden del BCE (Boletín Mensual , diciembre 2002) y representan el punto medio del intervalo previsto por dicha entidad.

Fuente: INE, OCDE, Banco de España y BCE.

los gobiernos aumenta la demanda de crédito y las mayores expectativas inflacionistas que dicha situación provoca estimulan, asimismo, el aumento de dichos tipos de interés. Unos tipos de interés a largo plazo significativamente mas elevados que los actuales afectarían a las palancas básicas del crecimiento mas reciente, que han sido el consumo privado y la construcción residencial.

La economía española ha crecido en 2002 en un 2%, por debajo del 2,7% de 2001 y un punto por encima del conjunto de países miembros de la Zona Euro (FIGS. 1 y 2). En la desaceleración del

crecimiento han influido, entre otros factores, el retroceso de la inversión productiva (-4,1% fue el descenso de la inversión en bienes de equipo), el menor empuje del consumo privado (1,9%) y la ausencia de impulso a la recuperación desde el lado de las exportaciones netas, cuya aportación resultó ser de tres décimas de punto negativas en 2002. La construcción aumentó en un 4,5% (5,8% en 2001). La persistencia de un crecimiento importante en la construcción de viviendas, en parte derivado de las iniciaciones de años anteriores y también de la propia reactivación de dichas iniciaciones de



**FIG. 2. Economía española y Zona Euro. Crecimiento real del PIB.**

(\*) Previsión

Fuente: OCDE.

viviendas en 2002, explicó el muy distinto comportamiento de la inversión en capital fijo en España respecto de la Zona Euro, en la que la vivienda ha evolucionado en los últimos años de forma bastante menos dinámica respecto de como lo está haciendo en España.

Las previsiones de la OCDE, Comisión Europea, FMI y gobierno apuntan hacia la presencia de un ritmo mayor de crecimiento de la economía española en 2003, en el entorno del 2,5%, impulsada por una recuperación del consumo privado y de la inversión productiva, lo que llevaría a un comportamiento más dinámico de la formación bruta de capital fijo. Las previsiones del BCE sobre la evolución de la Zona Euro, recogidas en el Boletín Mensual de dicha institución de diciembre de 2002, reducen la previsión de aumento del PIB para 2003 en dicha área a un 1,6%, previsión que aparece sensiblemente afectada por las incertidumbres asociadas con las perspectivas de la guerra de Irak y en las que la aportación del resto del mundo apenas ayudaría a conseguir un

mayor ritmo de crecimiento de la economía. La previsión de crecimiento de la economía española pueden verse afectadas a la baja como consecuencia del citado contexto «geopolítico» mundial.

El crecimiento del empleo en España dependerá en 2003 de la evolución cíclica de la economía, pareciendo difícil de lograr un aumento similar al de 2002 (2,0%), por lo que la tasa de desempleo media anual de este año estará ligeramente por encima de la del último trimestre de 2002 (11,45% de los activos). En el primer mes de 2003 ha persistido el aumento de los afiliados a la Seguridad Social, aunque existen dudas acerca del alcance real de este indicador, puesto que los continuos crecimientos que el mismo registra pueden reflejar más bien un comportamiento normalizador de situaciones respecto de la Seguridad Social que un verdadero indicador de la variación del empleo. La previsión de variación de esta última magnitud para 2003 en la Zona Euro es de un 0,5% (0,4% en 2002), lo que confirma el carácter poco optimista de las previsiones citadas del BCE.

**FIG. 3. Política de vivienda. Plan 2002-2005  
Programa 2002. Objetivos y ejecución**

Actuaciones	Objetivos 2002	Territorializados, 2002	Autorizado 17.12.2002	(*)
1.VV protegidas. Nueva construcción	50.159	40.127	34.885	69,60%
2.Adquisición VV. Existentes	7.056	5.645	4.204	59,60%
3. Rehabilitación protegida	38.700	30.960	30.813	79,60%
4. Urbanización suelo para VPO	18.843	15.074	6.557	34,80%
<b>Total actuaciones protegidas.</b>	<b>114.758</b>	<b>91.805</b>	<b>76.429</b>	<b>66,60%</b>

(\*) El nivel de ejecución se ha obtenido respecto de los objetivos globales del Programa 2002.  
El nivel de cobertura de los objetivos territorializados a 17.12.2002 era del 83,3%.

Fuente: M° de Fomento.

El índice de precios de consumo aumentó en España en 2002 en un 4% (diciembre/diciembre), lo que supuso un aumento medio del 3,6% en dicho año. Los grupos más destacados que crecieron por encima del índice general fueron los de alimentos no elaborados (7%), energía (5,7%), hostelería (5,8%), vestido-calzado (5,3%) y alquileres (4,3%). En 2002 se mantuvo el diferencial de inflación de España respecto de la Zona Euro (1,7 puntos porcentuales por encima en España). En esta última la energía fue el elemento más inflacionista y la alimentación desempeñó un papel más estabilizador en su comportamiento que en España. La moderación del crecimiento salarial está ayudando, no obstante, a mantener más moderada la tasa de inflación en España.

En cuanto al saldo de balanza de pagos de la economía española, en 2002 se ha reducido el alcance del déficit corriente en términos relativos (-2,0% del PIB), destacando la persistencia del superávit en la Zona Euro. Esto último revela la presencia en dicha área de una presencia especialmente elevada de las exportaciones de mercancías en el conjunto de su economía, situación que la hace más sensible que en el caso de España a las variaciones en la competitividad.

### 3. INFORMATIVA RECIENTE SOBRE VIVIENDA

Durante 2002 destacó, dentro de las normas que afectan al acceso a la vivienda,

la puesta en marcha del Plan Cuatrienal de Vivienda, 2002-2005, regulado por el RD 1/2002 (BOE de 12.1.2002). De las 442.348 actuaciones protegidas previstas en dicho Plan, correspondientes a 353.878 actuaciones territorializadas y convenidas con las autonomías (el 80% del total), en el primer año de vigencia del citado Plan se estableció el Programa 2002, que incluye un total de 114.758 actuaciones (91.805 territorializadas), y que ha implicado la firma de convenios entre el Ministerio de Fomento y las entidades de crédito por una cuantía de 3.804,6 millones de euros (632.033 millones de pesetas). El tipo de interés establecido para los créditos acogidos al Programa 2002 ha sido el 4,45%(TAE).

Hasta el 17.12.2002, el total de actuaciones autorizadas por el Ministerio citado fue de 76.429, el 66,6% de los objetivos previstos (83,3% de los territorializados). El grado de cumplimiento ha sido especialmente alto en materia de rehabilitaciones de viviendas (79,6%) y en viviendas protegidas de nueva construcción (69,6%) (FIG. 3). Por autonomías, destaca el alto grado de cobertura de los objetivos obtenido en 2002 por Andalucía y Valencia en materia de viviendas de nueva construcción, que es la actuación que requiere de un mayor volumen de financiación.

En 2002, con datos disponibles hasta septiembre, las viviendas protegidas iniciadas descendieron en un -40,3%, descenso que se concentró sobre todo en las viviendas de promoción pública y de

FIG. 4. Viviendas afectadas por la política de vivienda

	2000 Cifras absolutas	2001 Cifras absolutas	2002 Cifras absolutas (estimación) con datos hasta septiembre)	Variaciones	
				2001/2002	2002/2003
I. Viviendas iniciadas de protección oficial. Total	45.766	48.861	29.170	6,8	-40,3
I.1. VPO Promoción privada de Régimen General	36.779	39.363	23.815	7,0	-39,5
I.2. VPO Promoción pública	1.876	1.928	--	2,8	-100,0
I.3. VPO Régimen Especial	7.111	7.570	5.004	6,5	-33,9
2. V.V. Terminadas	52.853	52.782	39.270	-0,1	-25,6
3. V.V. Rehabilitadas. Calificaciones Definitivas	36.408	54.114	56.495	48,6	4,4
4. Adquisición de Vivienda Existente (Visados)	12.049	12.367	--	4,9	-42,5
5. Viviendas Financiadas. (*) (Objetivo)	44.848	56.544	57.215	26,0	
6. VPO iniciadas sobre total	8,6%	9,3%	5,2%	--	

(\*) Incluye las actuaciones protegidas correspondientes a Viviendas protegidas de nueva construcción y Adquisición de vivienda existente.

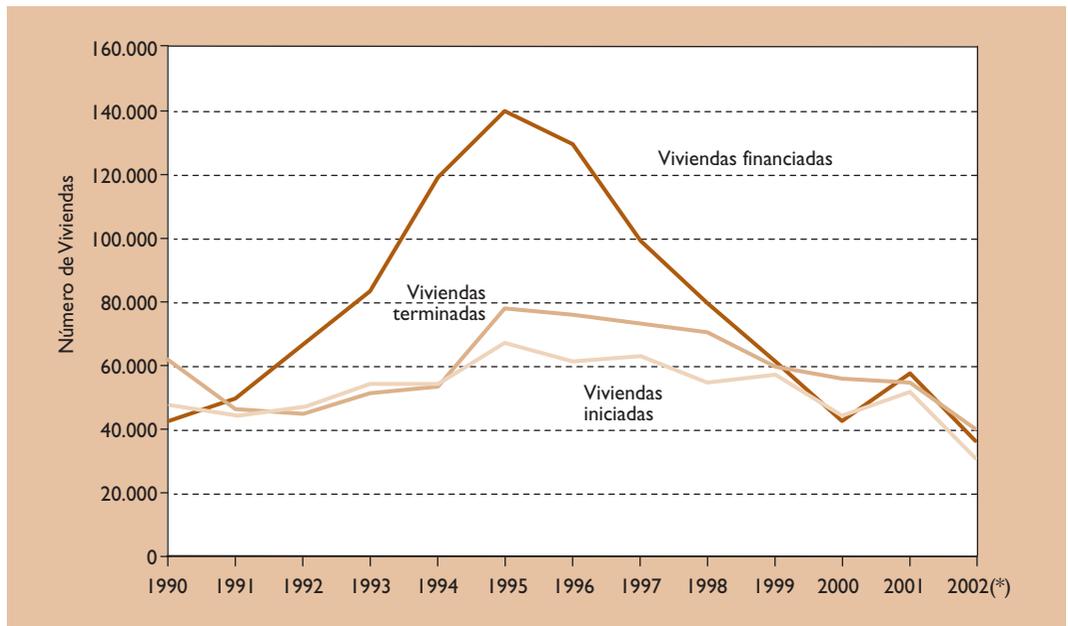
Fuente: M° de Fomento.

Régimen Especial. La puesta en marcha del nuevo Plan Cuatrienal en 2002 debió retrasar el inicio de nuevas viviendas de este tipo, aunque los visados de viviendas protegidas por parte de los Colegios de Arquitectos registraron un aumento significativo sobre el año anterior (15,3%), lo que permite anticipar una recuperación de este tipo de viviendas a partir de 2003, tras los bajos niveles de ejecución alcanzados en el reciente periodo de auge inmobiliario. (FIGS. 4 y 5). Las viviendas protegidas iniciadas en 2002, según los datos divulgados por el Ministerio de Fomento, supusieron hasta septiembre de dicho año solo el 5,2% del total de viviendas iniciadas, porcentaje inferior al de los dos años precedentes. Se ha confirmado, un año más, el carácter anticíclico de la promoción de VPO.

Entre la normativa más reciente posterior a la que puso en marcha en 2002 el Plan 2002-05, destaca la Orden Ministerial del Ministerio de Fomento de 30.12.2002 (BOE de 31.12.2003), que ha prolongado hasta el 15 de febrero de 2003 el plazo de calificación o de autorización de nuevas actuaciones protegidas a incluir en

el Programa 2002, modificando la Orden de 11.2.2002. En segundo lugar, la Resolución de 10.1.2003 (BOE del 16.1.03), emanada del citado Ministerio, ha establecido en 636,25 euros/m<sup>2</sup> útil el precio básico nacional de las viviendas protegidas a incluir en el próximo Programa 2003. Este último se iniciará una vez publicado el tipo de interés a aplicar a los préstamos a conceder dentro de dicho Programa al final del primer trimestre de 2003, e implica un aumento del 2% sobre el precio básico correspondiente al Programa 2002.

En tercer lugar, la Ley de Presupuestos Generales del Estado incluye ayudas directas para el acceso a la vivienda por una cuantía de 657,6 millones de euros (0,09% del PIB de 2003), mientras que las ayudas fiscales ascienden a 2.006,85 millones de euros en cuanto a minoración del IVA aplicable a las ventas de viviendas, y a 2.781,5 millones de euros en cuanto a deducción en la cuota del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. El conjunto de las ayudas fiscales citadas supone el 0,69% del PIB previsto para 2003. En cuarto lugar, la Ley 46/2002 (BOE 19.11.2002), de Reforma del IRPF, en su



**FIG. 5. Política de vivienda: viviendas financiadas, viviendas iniciadas y viviendas terminadas**

(\*) Estimadas con datos de enero-septiembre. Las viviendas financiadas incluyen las de nueva construcción y las adquisiciones de viviendas existentes, y cubren hasta el 17-12-2002.

Fuente: MOFO.

artículo undécimo, ha introducido una reducción del 50% del rendimiento neto de dicho tributo en el caso de que se destinen al alquiler viviendas por parte de particulares, además de ampliar sustancialmente el capítulo de gastos deducibles en el cálculo de dicho rendimiento.

Por último, la Ley 51/2002, de 27 de diciembre(BOE de 28.12.02), de Reforma de las Haciendas Locales, ha establecido, en el artículo decimoséptimo, la posibilidad que tienen los ayuntamientos de fijar un recargo de hasta el 50% a las viviendas desocupadas con carácter permanente, recargo exigible a los sujetos pasivos de dicho impuesto.

En numerosas autonomías se está aprovechando el margen que permite la cesión del IRPF para proceder a introducir desgravaciones a los arrendatarios de viviendas alquiladas. Asimismo, una propuesta del Congreso de los Diputados de 20.2.2003 ha instado al gobierno la rebaja del 7% al 4% del IVA en las viviendas calificadas

de protección oficial y la creación de un nuevo tipo reducido del Impuesto de Sociedades para las promotoras que destinen viviendas al alquiler.

#### 4. COYUNTURA INMOBILIARIA. LOS INDICADORES VOLVIERON A CRECER EN 2002

El amplio conjunto de indicadores disponible revela que en 2002 volvieron a experimentar un nuevo empuje tanto las iniciaciones de viviendas como la actividad constructora realizada en el sector. Así, en lo que se refiere a las **tasaciones** de viviendas, los datos procedentes de Tinsa registraron en 2002 un aumento superior al de años precedentes, destacando en especial el aumento de las tasaciones de viviendas usadas(40,7%) (FIG. 6). Los datos correspondientes a enero de 2003 confirman la fuerza de la tendencia citada, a la vista de que el crecimiento

**FIG. 6. Mercado inmobiliario. Principales indicadores**  
**Tasas de variación interanual (%)**

	2000/1999	2001/2000	2002/2001	Ultimo dato (*)
1. Tasaciones de vivienda.Tinsa				
1.1. Tasaciones de viviendas	-2,3	4,1	33,9	
1.2. VV.Nuevas	4,4	5,4	31,0	
1.3. VV.Usadas	-12,6	0,8	40,7	
2. Hipotecas Urbanas Registradas				
2.1. Número total	8,4	-6,8	9,6	Octubre
2.2. VV.proyectadas	11,8	-8,0	-0,2	
2.3. VV.construidas	6,3	-7,0	12,0	
3. Proyectos CC Arquitectos				
3.1. Total viviendas	-0,6	-5,5	3,5	
3.2. VPO	-24,0	-11,2	15,3	
3.3. VV.Libres	1,9	-5,0	2,6	
4. Visados dirección obra nueva. CC.Aparejadores				
4.1. Obra Nueva	3,9	1,4	3,8	Noviembre
4.2. Certificados fin de obra.Viviendas	14,2	-0,3	16,3	
5. Viviendas Iniciadas.Total				
5.1. VV.libres.	7,7	-2,6	-3,8	Septiembre
5.2. VV.protegidas	-19,4	6,1	-41,1	
6. Viviendas terminadas				
	16,7	21,5	3,1	Septiembre
7. Materiales de construcción				
7.1. Producción Industrial	4,9	1,2	2,7	
7.2. Precios industriales (diciembre/diciembre)	1,7	2,0	2,2	
8. Consumo aparente de cemento				
	11,0	9,7	4,6	
9. Encuesta coyuntural de la construcción				
9.1. Total construcción	6,9	7,8	7,2	2002.III
9.2. Edificación	7,3	6,7	8,4	
9.3. No Edificación	1,2	10,4	5,8	
9.4. Pro-Memoria.Viviendas familiares	8,5	7,9	9,7	
10. Encuesta de Población Activa				
10.1. Empleo. Ocupados. Construcción	8,8	7,8	4,2	2002.III
10.2. Hogares (IV/IV)	1,1	2,2	2,0	
11. Afiliados a la S. Social. Construcción				
	11,0	7,2	5,8	

(\*) Cuando no hay una fecha, la variación 2002/2001 cubre todo el año.

Fuente: INE, MOFO y TINSA.

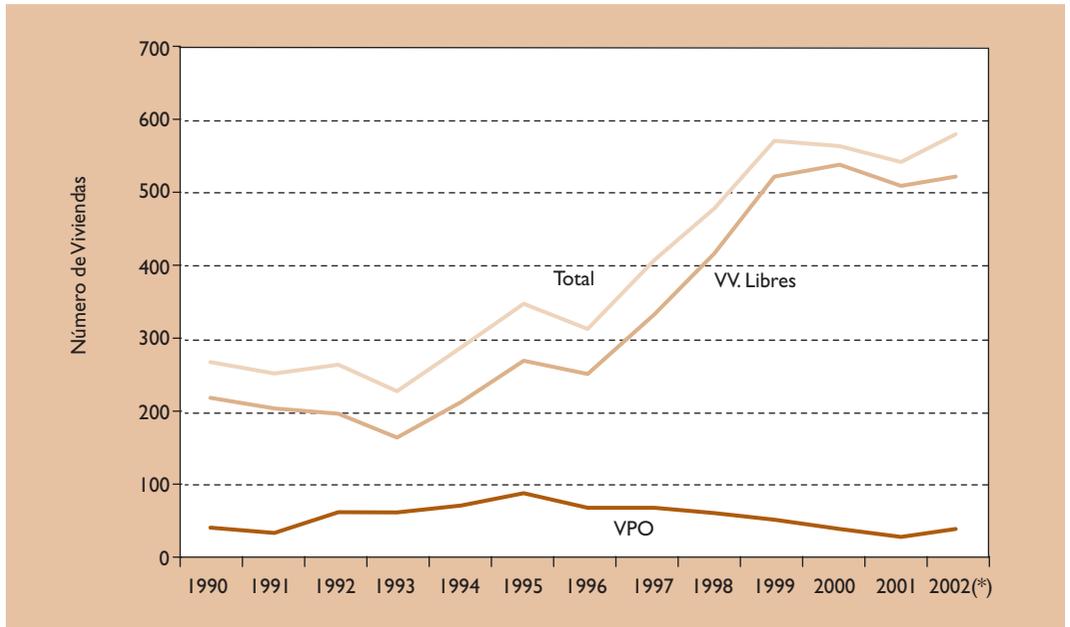


FIG. 6 bis. Viviendas: proyectos visados por los CC. de Arquitectos. Totales anuales

Fuente: ¿?

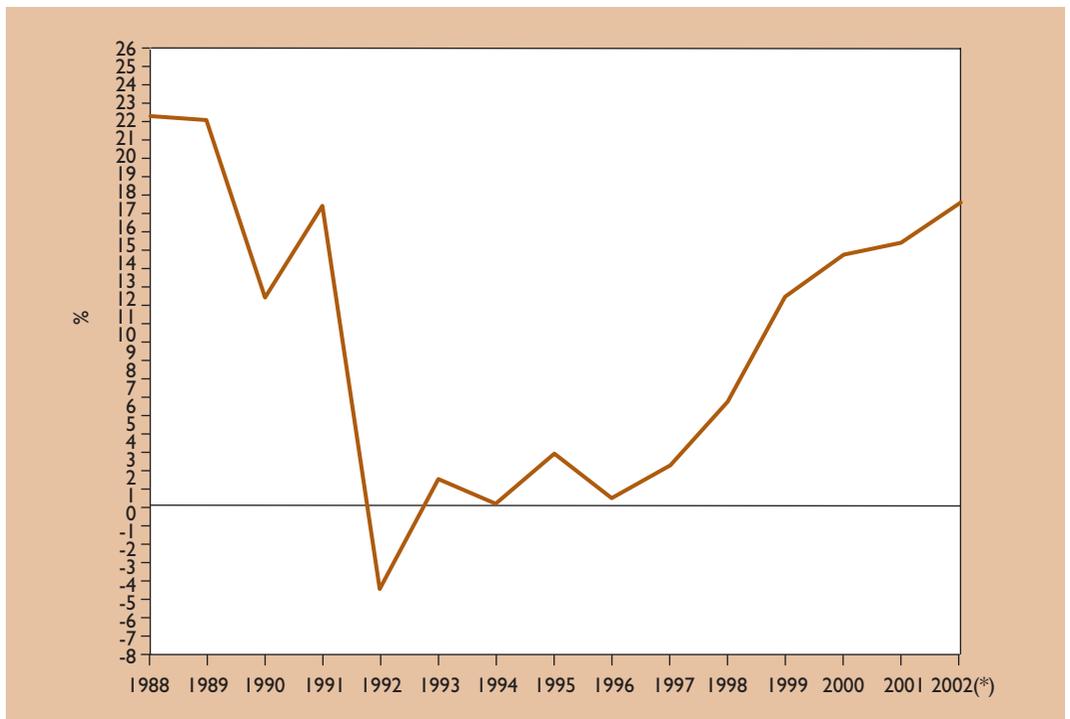


FIG. 7. Precios medios de la vivienda tasada en España (Euros/m<sup>2</sup>). Tasas de variación interanual. (IV trimestre)

Fuente: MOFO.

**FIG. 8. Precios de las viviendas**  
**España. CC. Autónomas**  
**Euros/m<sup>2</sup>, 2<sup>do</sup>/3<sup>er</sup> trimestre de 2002**

CC. Autónomas	Precios Euros/m <sup>2</sup>	Crecimientos 2002/2001 (*)	Crecimientos 2002/1997 (**)
1. C. de Madrid	2.024,5	23,4	88,1
2. País Vasco	1.897,6	12,3	104,4
3. Cataluña	1.593,8	15,9	93,0
4. Baleares	1.553,2	11,7	141,7
5. Navarra	1.302,9	15,3	76,4
6. Canarias	1.269,6	13,9	97,2
<b>ESPAÑA</b>	<b>1.254,2</b>	<b>17,7</b>	<b>82,7</b>
7. Cantabria	1.222,4	20,8	77,2
8. La Rioja	1.122,5	16,6	86,2
9. Castilla-León	1.061,1	15,1	69,2
10. Aragón	1.023,9	16,9	87,3
11. Asturias	1.023,5	13,6	59,5
12. Andalucía	948,0	20,9	76,0
13. C. Valenciana	915,5	19,5	82,6
14. Galicia	837,4	15,5	46,2
15. Murcia	772,5	21,3	82,7
16. Castilla-La Mancha	694,7	18,7	51,5
17. Extremadura	570,4	10,7	47,0

(\*) 3<sup>er</sup> trimestre de 2002 sobre el mismo periodo de 2001.

(\*\*) 3<sup>er</sup> trimestre de 2002 sobre el mismo periodo de 1997.

Fuente: M<sup>o</sup> de Fomento, Boletín Estadístico.

respecto del mismo mes de 2002 fue del 35,3% para el conjunto de tasaciones de viviendas.

Después del retroceso de 2001, en 2002 volvió a aumentar con fuerza el número de **hipotecas registradas** de fincas urbanas, que crecieron en un 9,6% en los diez primeros meses de 2002, destacando en especial el aumento de las hipotecas formalizadas sobre viviendas construidas (12,0%). En cuanto a la **actividad constructora**, destacan en especial los aumentos de los visados de viviendas y de dirección de obra de los CC. de Arquitectos y de Aparejadores. Los proyectos visados de viviendas aumentaron en 2002 en un 3,5% sobre el año anterior, recuperándose en el pasado año los relativos a VPO, que crecieron en un 15,3% (FIG. 6 bis),

alcanzando el 7,7% del total de proyectos visados, la primera recuperación anual después de 1994. Los visados de dirección de obra lo hicieron en un 3,8% en enero-noviembre de 2003 sobre el mismo periodo de 2002, experimentando un fuerte aumento las certificaciones de fin de obra (16,3%).

Los indicadores de actividad correspondientes a producción de materiales de construcción, consumo aparente de cemento, empleo en la construcción y valor deflactado de los trabajos realizados en la edificación de viviendas (Encuesta Coyuntural de la Industria de la Construcción) volvieron a registrar aumentos claramente positivos en 2002 sobre el año anterior. En especial, destaca el aumento del 2% registrado en el número de **hogares**

**FIG. 9. Viviendas: Precios en Capitales**  
**Viviendas de nueva construcción. Diciembre 2002**

CC. Autónomas	Variaciones (%)	2001/2000	2002/2001	2002/1997
	Euros/m <sup>2</sup>			
1. Madrid	2448	10,2	18,5	63,4
2. Cataluña	2276	9,8	9,7	61,1
3. País Vasco	2146	12,6	13,6	70,2
<b>ESPAÑA</b>	<b>1687</b>	<b>8,9</b>	<b>14,7</b>	<b>62,8</b>
4. Cantabria	1563	12,5	20,7	57,1
5. Asturias	1497	10,9	7,9	52,5
6. Navarra	1481	17,3	9,3	70,1
7. Aragón	1389	10,3	12,5	41,5
8. Castilla-León	1385	7,8	13,5	57,8
9. Canarias	1332	7,8	9,1	72,3
10. Baleares	1232	18,1	7,9	70,8
11. Andalucía	1183	9,5	19,5	68,7
12. Rioja	1180	7,6	13,1	56,2
13. Galicia	1133	8,5	11,4	42,2
14. Murcia	1126	9,7	17,0	66,4
15. Valencia	1089	7,2	15,0	51,8
16. Castilla-La Mancha	989	7,8	13,0	44,1
17. Extremadura	837	7,8	18,4	40,2

Fuente: Sociedad de Tasación.

entre el cuarto trimestre de 2002 y el mismo periodo de 2001 (2,2% en 2001 sobre el año anterior), lo que lleva el total de hogares a 13.860 miles, magnitud esta última que ha crecido a un ritmo importante en los últimos años, aunque inferior al de las viviendas iniciadas.

Los datos procedentes de los Colegios de Arquitectos y de Aparejadores revelan que en 2002 las iniciaciones de viviendas han debido superar las 500.000 (574.000 según los Arquitectos, 521.700 según Aparejadores), contrastando estos indicadores con el -6% de retroceso de las **iniciaciones de viviendas** estimadas por el Ministerio de Fomento hasta septiembre del pasado año, lo que situaría dicho total en 488.000 de mantenerse para todo el año la tasa citada. En todo caso, la proximidad la 500.000 viviendas iniciadas en 2002 resulta una cifra bastante elevada para tratarse del quinto año de expansión del

subsector inmobiliario y también a la vista de que en el pasado año el crecimiento neto de los hogares fue de 268.500, según la EPA.

En cuanto a la evolución de los precios de venta de las viviendas, no se ha dispuesto de datos sobre precios de tasación del Ministerio de Fomento posteriores al tercer trimestre de 2002, periodo este en el que el aumento interanual de los mismos fue del 17,7% (FIG. 7), el mas elevado de los cinco años que alcanza la actual etapa de auge inmobiliario(1998-2002). En 2002 destacó el hecho de que la Comunidad de Madrid, que tiene los precios absolutos mas altos (2024,5 euros/m<sup>2</sup> construido), registrase asimismo el mayor aumento interanual (23,4%) entre las diferentes autonomías (FIG. 8), mientras que el menor aumento fue el del País Vasco (12,3%). A la vista de la evolución de la estadística citada, en los

**FIG. 10. Viviendas. Precios máximos de venta medios, por CC. Autónomas**  
**Relación precios máximos de las viviendas protegidas, precios de mercado. Euros/m<sup>2</sup>**

CC. Autónomas (*)	Precios medios VV. Protegidas		Precios de Mercado	Relación Precios
	Euros/m <sup>2</sup> útil 2002	Euros/m <sup>2</sup> construido 2002(**)	Euros/m <sup>2</sup> construido 2002.III	Máximos/Precios de Mercado. Porcentajes 2002
Andalucía	856,1	713,4	948,0	75,3
Aragón	973,1	810,9	1023,9	79,2
Asturias	1029,9	858,3	1023,5	83,9
Baleares	1291,3	1076,1	1553,2	69,3
Canarias	973,1	810,9	1269,6	63,9
Cantabria	961,4	801,1	1222,4	65,5
Castilla-León	978,6	814,5	1061,1	76,8
Castilla-La Mancha	927,1	772,6	694,7	111,2
Cataluña	1089,9	908,2	1593,8	57,0
Extremadura	683,3	569,8	570,4	99,9
Galicia	971,8	809,8	837,4	96,7
Madrid	1243,9	1036,6	2024,5	51,2
Murcia	803,1	669,2	772,5	86,0
La Rioja	981,1	817,6	1302,9	62,8
C. Valenciana	851,1	709,3	1122,5	63,2
Ceuta	1070,4	892	915,5	97,4
Melilla	781,6	651,3	1897,6	34,3
España	987,9	823,2	1254,2	65,6

(\*) No se incluye a Navarra y País Vasco por tener planes específicos de vivienda, independientes del Plan Plurianual del M° de Fomento.

(\*\*) Se emplea el supuesto de que 1 m<sup>2</sup> útil = 1,2 m<sup>2</sup> construidos.

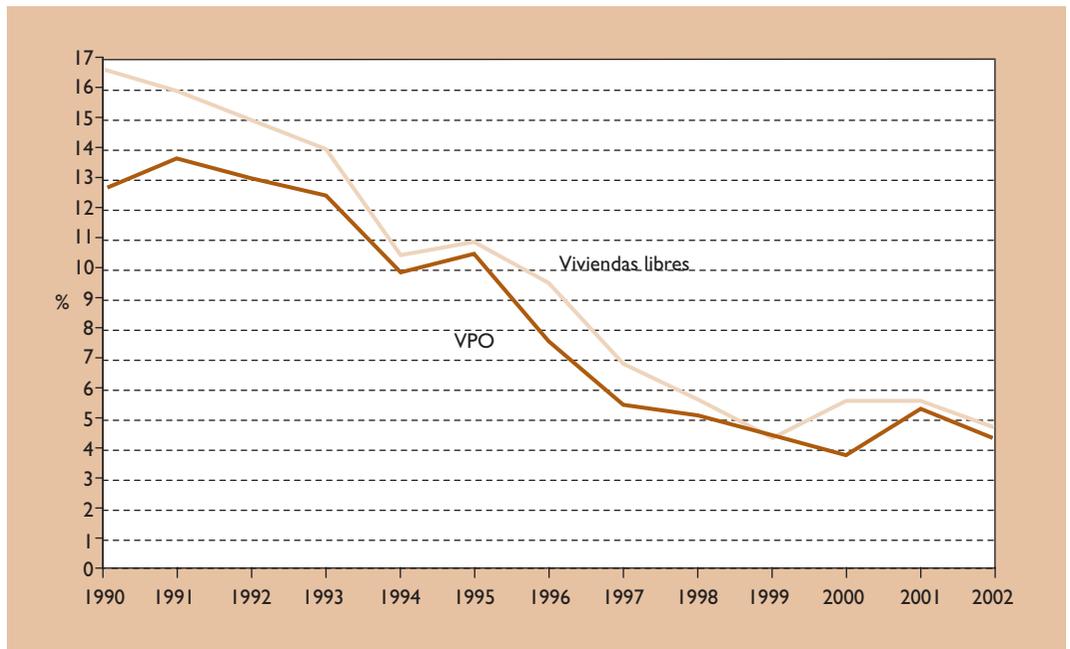
Fuente: M° de Fomento.

últimos años del «boom» reciente se han acelerado los aumentos de los precios de las viviendas en las Autonomías de Madrid, Cantabria, Andalucía y Murcia, mientras que han presentado desaceleraciones evidentes las de Baleares, Canarias, País Vasco y, sobre todo, Cataluña.

Se ha dispuesto desde enero de 2003 de los precios de las **viviendas de nueva construcción en capitales**, estimados por la Sociedad de Tasación, precios que alcanzaron un nivel medio de 1.687 euros/m<sup>2</sup> (280.700 pta/m<sup>2</sup> construido) en diciembre de 2002 y que registraron un aumento entre dicha fecha y el mismo mes de 2001 del 14,7%, lo que supuso una clara aceleración respecto del 8,9% correspondiente a 2001 (FIG. 9).

El aumento más intenso de 2002 fue el de las capitales de Andalucía (19,5%) y el más reducido correspondió a la capital de Baleares (7,9%). El nivel absoluto más alto de dichos precios en diciembre de 2002 es el de Madrid (2.448 euros/m<sup>2</sup>) y el más reducido es el de la media de las capitales extremeñas (837 euros/m<sup>2</sup>). En cuanto a los aumentos globales de los precios de las viviendas en capitales en 1998-02, el más acusado fue el del País Vasco (70,2%), y el menos elevado correspondió a las capitales extremeñas (40,2%).

Como también sucedió en la anterior etapa de auge, los crecimientos de precios del actual periodo 1998-2002 fueron en principio los de las autonomías con mayor implantación del turismo en su actividad



**FIG. 11. Tipos de interés de los créditos-vivienda  
Viviendas libres y VPO**

(\*) El dato relativo a los créditos para viviendas libres se refiere a la media de cada año. En las VPO el tipo de 2002 el tipo es el establecido en la Resolución del MOFO de 10.4.2002 (BOE, 18.4.02).

Fuente: Banco de España y MOFO.

productiva, mientras que en la etapa final los crecimientos están siendo mas acusados en Madrid, capital y Comunidad, y también en Murcia y la capital de Cantabria. En la medida que en los últimos años la demanda procedente de las compras de vivienda como valor refugio se han acentuado, las expectativas de mayor aumento resultan mas elevadas en as grandes concentraciones urbanas, lo que explicaría los mayores crecimientos experimentados en la mismas por los precios de venta así como de las iniciaciones de viviendas en dichas áreas, reforzando asimismo las transacciones de viviendas usadas. El menor aumento de los precios de las viviendas en Canarias y Baleares en 2001-2002 podría estar asociado con cierto agotamiento de los crecimientos de los ingresos por turismo en las mismas, especialmente en Baleares.

Si se comparan los precios de venta de las viviendas con los precios de venta máximos autorizados para las viviendas protegidas en

cada autonomía (FIG. 10) en el tercer trimestre de 2002, el precio medio de venta de las VPO equivalen al 65,6% en el conjunto de España, mientras que los precios de venta de las citadas viviendas resultarían especialmente altos en Castilla-La Mancha y quedarían muy por debajo de los precios de venta de mercado en la Comunidad de Madrid (51,2%) y en la ciudad de Melilla (34,3%).

## 5. FINANCIACIÓN A LA VIVIENDA. CONTINUA EL DESCENSO DE LOS TIPOS DE INTERÉS

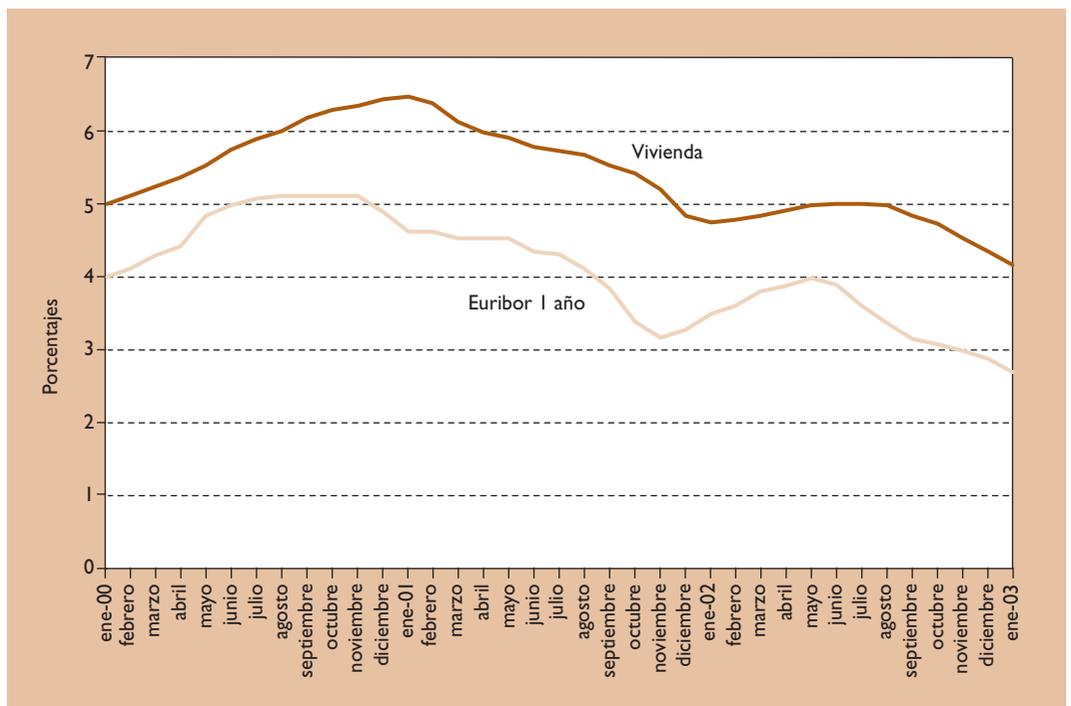
En 2002 los tipos de interés medios de los créditos destinados a la financiación inmobiliaria (a promotor y a comprador) descendieron en 0,86 puntos porcentuales respecto del año anterior (FIGS. 11 y 12), situándose en el 4,80% TAE. El tipo de interés medio citado de 2002 implicó un retroceso en los pagos a efectuar en

**FIG. 12. Créditos hipotecarios a la vivienda libre**  
Cuota a pagar (\*) por cada millón de pesetas de préstamo (6.010 euros)

	TAE (%)	Tipo Nóminal (%)	Cifras absolutas (euros/mes)	Variaciones anuales de la cuota (%)
1990	16,72	15,56	86,4	9,6
1991	16,04	14,97	84,0	-2,8
1992	15,02	14,07	80,3	-4,4
1993	14,00	13,17	76,7	-4,5
1994	10,42	9,95	64,4	-16,1
1995	11,04	10,52	66,5	3,3
1996	9,45	9,06	61,2	-8,0
1997	6,91	6,70	53,0	-13,3
1998	5,65	5,51	49,1	-7,3
1999	4,72	4,62	46,4	-5,7
2000	5,76	5,59	49,4	6,6
2001	5,76	5,59	49,4	0,0
2002	4,86	4,69	46,9	-5,1
2003 (Enero)	4,25	4,17	45,2	-3,2

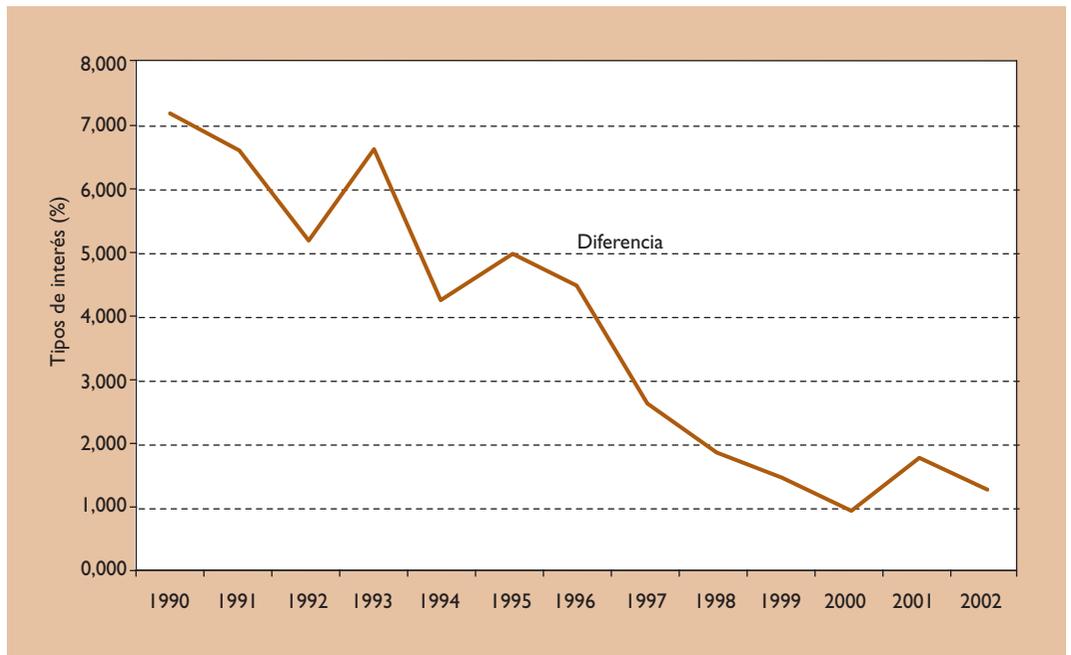
(\*) Incluye devolución del principal e intereses de un préstamo a 15 años. En 2003 se compara la cuota de un préstamo de enero 2003 sobre la correspondiente a un préstamo de enero 2002.

Fuente: Banco de España.



**FIG. 13. Tipos de interés. Euríbor (12 meses) y Préstamos-Vivienda**

Fuente: Banco de España.



**FIG. 14. Diferencial tipos de interés de los créditos hipotecarios a largo plazo y el euribor a doce meses**

Fuente: Banco de España y Boletín Estadístico.

concepto de devolución del principal y de intereses del  $-5,1\%$  respecto de la cuota correspondiente al tipo medio de 2001, en el caso de tratarse de créditos de la misma cuantía. Después de las elevaciones registradas en los tipos de interés en 2000, que se mantuvieron en 2001 en términos medios, en 2002 se dejó sentir en las condiciones de financiación a la vivienda la influencia de las políticas monetarias más «flexibles» desarrolladas por las autoridades monetarias de Estados Unidos, especialmente, y también por el BCE y por el resto de los principales bancos centrales de los países industriales.

En noviembre y diciembre de 2002 tuvieron lugar los nuevos ajustes a la baja de los tipos centrales practicados por las autoridades monetarias citadas, con lo que a fines de 2002 y enero de 2003 se acentuó la tendencia a la baja de los tipos de interés a largo plazo (FIG. 13). A la vista de la situación de incertidumbre «geopolítica» existente al comienzo de 2003, se han anunciado nuevos retrocesos en dichos tipos de interés centrales, lo que incidirá

de nuevo a la baja sobre los tipos de interés practicados en la financiación inmobiliaria. Dichos tipos de interés han retrocedido en dos puntos porcentuales entre enero de 2001 y diciembre de 2002. El diferencial existente entre los tipos de interés a largo plazo y los tipos de interés a doce meses del mercado mayorista de dinero descendió en promedio anual entre 2001 y 2003 (FIG. 14) desde 1,7 hasta 1,3 puntos porcentuales.

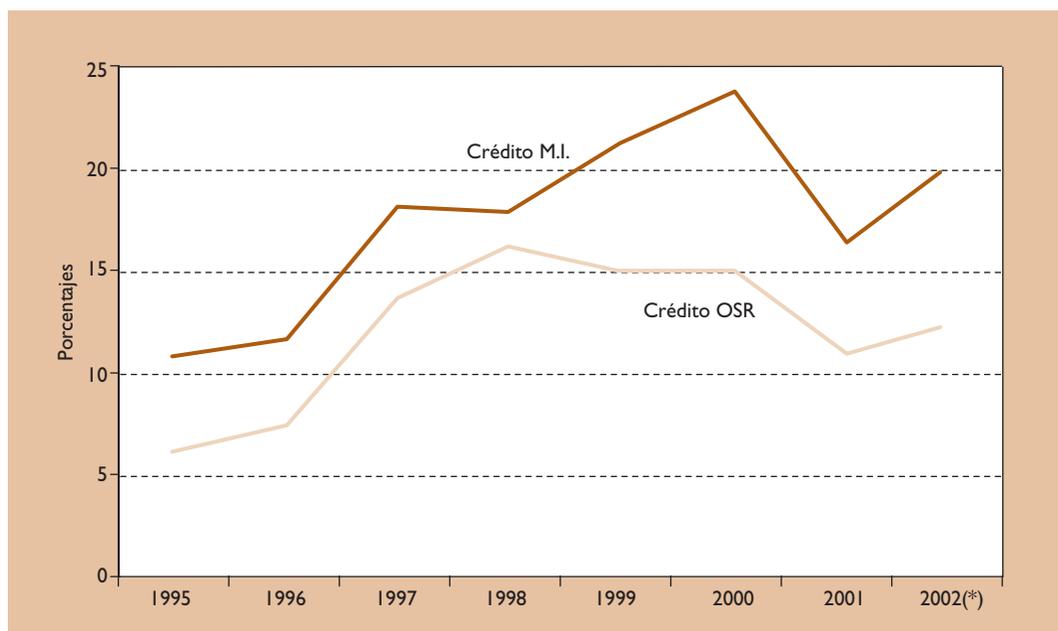
Sin embargo, la evolución registrada a lo largo de 2002 revela que el diferencial de tipos en cuestión ha ido creciendo ligeramente durante dicho año, de forma que ha retrocedido desde 1,260 puntos en enero de 2002 hasta 1,547 en enero de 2003. Esta evolución podría implicar que los descensos de los tipos de interés a corto plazo provocados por las autoridades monetarias no están dando lugar a disminuciones de la misma intensidad en los tipos de interés a largo plazo, como consecuencia de la falta de expectativas positivas sobre la evolución económica general. Por otra parte, la aparición de déficits públicos trascendentes

**FIG. 15. Crédito al Subsector Inmobiliario**  
Saldos, a 31.XII. Millones de euros

	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002(*)
1. Hogares. Adquisición y compra de vivienda	67.111	75.703	85.592	104.292	123.254	145.184	176.653	205.790	234.668
2. Construcción edificios	14.001	14.154	14.902	15.469	18.972	23.312	29.612	33.123	38.849
3. Instalación y acabado de edificios	2.210	2.615	2.675	2.969	3.436	4.205	4.261	4.520	5.367
4. Servicios. Actividades Inmobiliarias	12.457	13.738	15.507	17.549	19.698	26.089	43.697	43.697	51.298
<b>5. Créditos M. Inmobiliario (1 a 4)</b>	<b>95.779</b>	<b>106.210</b>	<b>118.676</b>	<b>140.279</b>	<b>165.360</b>	<b>198.790</b>	<b>245.913</b>	<b>287.130</b>	<b>330.182</b>
6. Crédito a otros sectores residentes (OSR)	273.022	289.828	311.374	354.346	413.854	476.996	559.407	624.854	680.806
<b>7. Participación del crédito inmobiliario sobre el crédito OSR (6/7*100) (%)</b>	<b>35,1</b>	<b>36,6</b>	<b>38,1</b>	<b>39,6</b>	<b>40,0</b>	<b>41,7</b>	<b>44,0</b>	<b>46,0</b>	<b>48,5</b>
8. Ritmo anual de aumento del crédito inmobiliario (%)	-	10,9	11,7	18,2	17,9	20,2	23,7	16,8	19,9

(\*) Datos a 30.9.2002.

Fuente: Banco de España, Boletín Estadístico.



**FIG. 16. Crédito Mercado Inmobiliario y Crédito al sector privado. Tasas interanuales**

Nota: el crédito inmobiliario incluye los créditos a la compra de vivienda y a la construcción y a los servicios inmobiliarios. El dato de 2002 se refiere a la tasa interanual de septiembre.

Fuente: Banco de España y Boletín Estadístico.

FIG. 17. Créditos hipotecarios. Saldos

	Tasas interanuales (%)			
	2000/1999 (D/D)	2001/2000 (D/D)	2002/2001 (D/D)	
<b>I. Créditos hipotecarios</b>				
<b>I.1. Total</b>	<b>19,6</b>	<b>18,5</b>	<b>20,0</b>	<b>Noviembre</b>
I.2. Bancos	16,0	17,9	18,1	
I.3. Cajas de Ahorros	22,9	18,8	20,3	
I.4. Cajas Rurales	20,3	21,7	20,3	
I.5. Establecimientos Financieros de Crédito	-4,4	12,7	-4,9	
<b>3. Financiación convenida a (*)</b>				
<b>3.1. Total</b>	<b>-2,5</b>	<b>-4,3</b>	<b>-3,6</b>	<b>Septiembre</b>
3.2. Bancos	-3,2	-8,2	-8,8	
3.3. Cajas de Ahorros	-2,3	-2,3	-1,2	
3.4. Cajas Rurales	3,2	0,6	3,5	

(\*) Se refiere a los préstamos calificados para financiación de la política de vivienda. En septiembre de 2002 suponían el 5,6% de los créditos hipotecarios gestionados.

Fuente: Asociación Hipotecaria Española.

en Estados Unidos, tras los importantes cambios fiscales introducidos por la administración Bush, puede inducir alzas en los tipos de interés a largo plazo, a la vista de la mayor demanda de financiación que dicha evolución deficitaria de la administración norteamericana puede dar lugar. Esta evolución puede resultar compensada a corto plazo por una menor demanda de financiación por parte del sector privado en tanto no se despeja la actual situación de incertidumbre.

En 2002 volvió a acelerarse el ritmo de aumento del saldo de los créditos inmobiliarios hasta un 19,9% entre septiembre de dicho año y el mismo mes de 2001 (FIGS. 15 y 16), elevándose la participación de dicho crédito sobre el conjunto del crédito al sector privado de la economía hasta el 48,5%, proporción que en el caso de las cajas de ahorros supera el 60%, puesto que el resto del crédito al sector privado aumentó a ritmos sensiblemente inferiores a los del crédito asociado con la construcción y compra de vivienda. Dentro de este último, una parte creciente de la financiación recibida por los hogares se está destinando en realidad al gasto en consumo privado. Las cuantías de los créditos

hipotecarios suelen superar la necesidad de financiación requerida para la compra de la vivienda, a la vista de que las condiciones de dichos préstamos hipotecarios a largo plazo resultan sensiblemente menos gravosas que las correspondientes a la financiación del consumo de las familias.

El conjunto del crédito hipotecario había crecido en un 19,4% entre noviembre de 2002 y el mismo mes de 2001 (FIG. 17), destacando los mayores ritmos de aumento alcanzados por cajas de ahorros y cooperativas de crédito frente a los bancos.

El crédito convenido con destino a las operaciones de política de vivienda volvió a disminuir en 2002 (-3,6% fue la tasa interanual hasta septiembre), destacando la intensidad de dicho retroceso en los bancos (-8,8%), en lo que ha podido incidir la tardanza de la puesta en marcha del Plan Cuatrienal 2002-2005 en el pasado año.

## 6. AVUELTAS CON LA ACCESIBILIDAD

No se dispone de datos sobre salarios y precios de tasación de viviendas para el último trimestre de 2002, por lo que no se

FIG. 18. Accesibilidad de la vivienda en España

	Precio medio Vivienda(75M <sup>2</sup> ) (1)Euros(*)	Renta Familiar Anual (monosalarial) (2) (Euros) (**)	Tipo interes Préstamo (%) (3) (**)	Precio/Renta Familiar (4)=(1)/(2)	Esfuerzo Bruto(***)	
					20 años (5)	15 años
1990	50.883	10.217	15,56	4,98	65,6	68,8
1991	58.172	10.989	14,97	5,29	67,5	73,1
1992	57.391	11.817	14,08	4,86	59,7	62,3
1993	57.156	12.569	13,17	4,55	52,3	55,7
1994	57.559	13.166	9,95	4,37	40,0	45,0
1995	59.578	13.761	10,52	4,33	42,1	45,9
1996	60.684	14.376	9,06	4,22	37,2	41,3
1997	61.628	14.871	6,70	4,14	30,6	35,1
1998	64.495	15.211	5,51	4,24	28,4	33,3
1999	71.304	15.559	4,62	4,58	28,5	33,9
2000	81.623	15.917	5,62	5,13	34,7	40,5
2001	94.221	16.469	5,61	5,70	38,6	45,9
2002 (*)	109.616	17.103	4,69	6,41	39,6	47,7

(\*) Vivienda de 75 metros cuadrados.(90 construidos). Precio medio tomado de la Estadística de Precios de la Vivienda MOFO.

(\*\*) INE. Índice Costes Laborales. Se utiliza como salario anual la serie de costes salariales enlazada por el INE.

(\*\*\*) Supuesto: el préstamo cubre el 80% del precio de venta. El esfuerzo se refiere al porcentaje de la renta familiar.

El tipo de interés es la media de las préstamos-vivienda del conjunto de entidades financieras. El tipo de interés recogido en el Cuadro es el tipo nominal.

Fuentes: INE, B de E, MOFO.

puede afirmar con precisión lo sucedido con la evolución de la accesibilidad a la vivienda en el pasado año. Sin embargo, con los datos disponibles para los tres primeros trimestres respecto de las dos magnitudes citadas y con la información relativa al conjunto de 2002 para los tipos de interés de los préstamos-vivienda, se puede efectuar una aproximación a la marcha del esfuerzo relativo de acceso a la vivienda en dicho año.

En 2002 el coeficiente precio de la vivienda / renta disponible familiar alcanzó el nivel más elevado desde que se dispone de las estadísticas necesarias para su cálculo en España, estimándose un nivel del mismo de 6,41 en media anual, bastante por encima del nivel de 5,29 alcanzado en 1991, punto máximo de la etapa precedente de auge inmobiliario. (FIG. 18). Los intensos aumentos de los precios de las viviendas de 2002 (17,7% entre el último trimestre sobre el mismo periodo del año precedente y 16,3% en términos de precios medios anuales) han

compensado el descenso de casi un punto porcentual registrado por el tipo de interés medio de los préstamos-vivienda del pasado año, así como los mayores plazos que se están practicando en los citados préstamos. De este modo, el esfuerzo medio de acceso se ha elevado hasta el 39,6% de la renta disponible en 2002 en el caso de financiarse la compra de vivienda con un préstamo a veinte años y hasta el 47,7% si el préstamo citado se hubiese formalizado a un plazo de quince años.

Los citados niveles del esfuerzo de acceso de 2002 (47,7% de los ingresos familiares en el caso de los créditos a quince años), con ser muy superiores al 33,3% de la renta familiar, proporción que se considera como el tope máximo deseable de la carga financiera familiar en cuanto a compra de vivienda se refiere, resultan ser todavía inferiores a los alcanzados en 1991, (73,1% de la renta familiar). La fuerte diferencia existente entre los tipos de interés de 1991 y los de 2002 explican básicamente dicha observación. Los datos

**FIG. 19. Accesibilidad vivienda por comunidades autónomas  
3<sup>er</sup> Trimestre de 2002**

Comunidad Autónoma	Precio medio Vivienda Euros (1) (*)	Renta Familiar Anual Euros (2) (**)	Tipos de Interés (%) (nominal) (3) (***)	Relación Precio/Renta Familiar (4)=(1)/(2)	Esfuerzo bruto de acceso (%) Renta Familiar (5)
Andalucía	85.320	15.389,3	4,83	6,19	41,6
Aragón	92.147	15.866,2	4,83	5,81	43,6
Asturias	92.114	16.607,8	4,83	5,55	41,6
Baleares	139.786	15.131,0	4,83	9,24	69,4
Canarias	114.262	14.296,4	4,83	7,99	60,0
Cantabria	110.013	15.538,8	4,83	7,08	53,2
Castilla-La Mancha	62.519	14.017,8	4,83	4,46	33,5
Castilla y León	95.948	15.775,9	4,83	6,08	45,7
Cataluña	143.440	17.440,2	4,83	8,22	61,7
C.Valenciana	82.391	14.692,4	4,83	5,61	42,1
Extremadura	51.335	13.507,4	4,83	3,80	28,5
Galicia	75.362	14.828,5	4,83	5,08	38,2
Madrid	182.204	19.827,0	4,83	9,19	69,0
Murcia	69.525	13.441,4	4,83	5,17	38,8
Navarra	117.257	18.113,3	4,83	6,47	48,6
País Vasco	170.880	19.953,6	4,83	8,56	64,3
Rioja	101.027	14.751,6	4,83	6,85	51,4
<b>España</b>	<b>112.881</b>	<b>16.653</b>	<b>4,83</b>	<b>6,78</b>	<b>50,9</b>

(\*) Vivienda de 75 metros cuadrados útiles (90 construidos). Fuente: MOFO.

(\*\*) Ingresos anuales de una familia monosalarial que percibiese el salario medio (coste salarial) de la respectiva autonomía. Fuente: INE.

(\*\*\*) Tipo de interés medio anual del conjunto de entidades de crédito. El préstamo supone el 80% del precio de venta de la vivienda, a un plazo de 15 años. Tipo nominal.

Fuente: Banco de España.

relativos al tercer trimestre de 2002 revelan que, con un préstamo a 15 años, el citado esfuerzo de acceso resultó ser del 50,9% de la renta familiar, correspondiendo los niveles mayores de esfuerzo a las autonomías de Baleares (69,4%) y Comunidad de Madrid (69%), mientras que los niveles mas reducidos fueron los de Extremadura (28,5%) y Castilla La Mancha (33,5%) (FIG. 19).

El descenso de los tipos de interés y los aumentos nominales de los salarios en 2002 permitieron elevar en un 10,3% sobre el año anterior el precio de la vivienda accesible si se destina al servicio del préstamo la tercera parte de la renta familiar (FIG. 20). El precio de la vivienda de 90 metros cuadrados construidos accesible al nivel medio salarial

sería de 12,7 millones de pesetas, mientras que el precio medio de mercado ascendería a 18,2 millones en ambos casos en 2002. El precio accesible supuso el 69,8% del precio de mercado en 2002 (FIG. 21), siempre bajo el supuesto que la familia media citada encontrase financiación adicional para el 20% del precio de venta de la vivienda no cubierto por el préstamo-vivienda.

La evolución del esfuerzo de acceso a la vivienda dependerá en el futuro de la evolución del mercado inmobiliario, especialmente de la marcha de los precios de venta de las viviendas. No cabe esperar en los próximos años aumentos elevados de los salarios nominales, a la vista de que se están practicando aumentos salariales asociados a la baja con la tasa de inflación, con el fin de

FIG. 20. Vivienda. Precio máximo accesible

	Renta Familiar Anual. Hogar Monosalarial Euros	Tipos de Interés Préstamos-Vivienda (**)	Precio Máximo Accesible (***)	Precio medio Vivienda (****)	Relación Precio Máximo Accesible / Precio (%)
1990	10.217	16,72	24.645	50.883	48,4
1991	10.989	16,04	27.266	58.172	46,9
1992	11.817	15,02	30.658	57.391	53,4
1993	12.569	14,00	34.199	57.156	59,8
1994	13.166	10,42	42.602	57.559	74,0
1995	13.761	11,04	43.158	59.578	72,4
1996	14.375	9,45	48.982	60.684	80,7
1997	14.890	6,91	58.612	61.628	95,1
1998	15.211	5,65	64.560	64.495	100,1
1999	15.559	4,72	70.070	71.304	98,3
2000	15.917	5,76	67.147	81.623	82,3
2001	16.469	5,76	69.412	94.182	73,7
2002	17.103	4,80	76.550	109.616	69,8

(\*) Salario Medio por persona ocupada. La serie empleada es la de coste salarial por persona ocupada.

Se ha obtenido a partir de las tasas de variación del primer semestre de 2002 sobre el mismo periodo de 2001.

(\*\*) Tipo de interés de los créditos a largo plazo destinados a la compra de vivienda. El plazo es de 15 años.

(\*\*\*) Precio de la Vivienda accesible bajo el supuesto de que la familia media destina el 33,3% de los ingresos al servicio del préstamo prestamo que cubre el 80% del precio de venta de la vivienda. La vivienda tiene 75m<sup>2</sup> útiles y 90 m<sup>2</sup> construidos. El tipo de interés es el de mercado, TAE

(\*\*\*\*) Precio de venta de la vivienda de 90m<sup>2</sup> construidos vendida al precio medio de tasación.

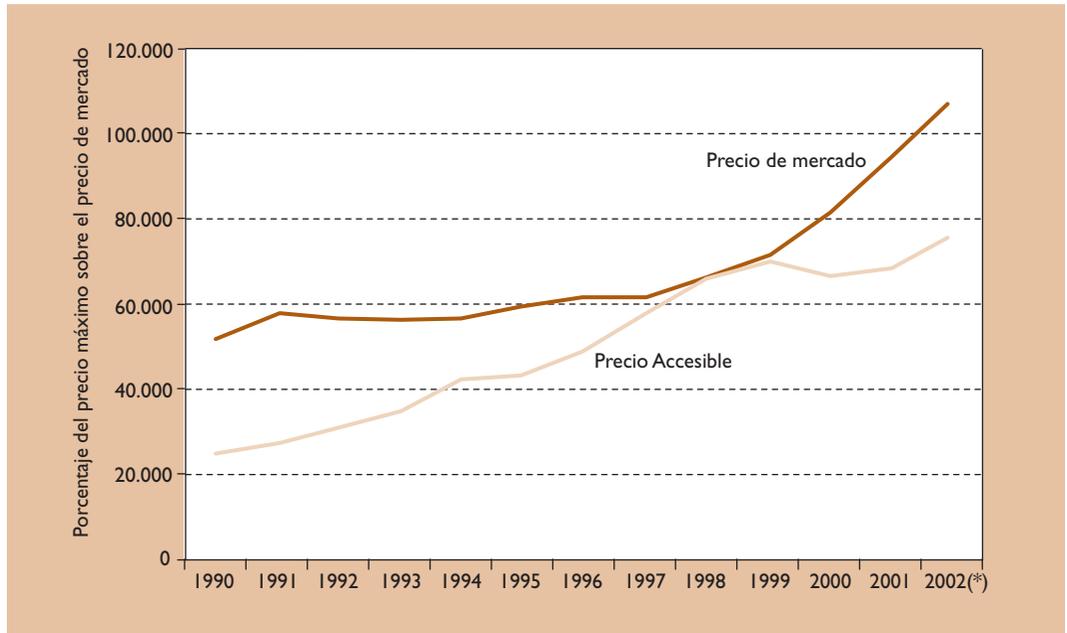
Fuente: INE, BE, MOFO.

evitar nuevos ajustes «flexibilizadores» en el mercado de trabajo. Las incertidumbres del momento no facilitan precisamente mayores reivindicaciones laborales. La situación económica general puede afectar a la baja a la demanda de vivienda en los componentes relativos a la reposición de la vivienda usada por otra de mejor calidad y también reducirá la compra de segundas viviendas por parte de no residentes.

En 2003 persistirá la fuerza de la demanda de vivienda asociada con la creación de nuevos hogares, con el alojamiento de inmigrantes y, con menor intensidad, la incertidumbre dominante estimulará la venta de viviendas como valor refugio, a la vista de que los mercados bursátiles no resultan atractivos por el momento. La reciente experiencia del Reino Unido revela que un cambio agudo en la coyuntura económica general podría dar lugar a descensos en los precios nominales

de venta de las viviendas, aunque dicha eventualidad todavía no resulta inmediata en España. 2003 es año de elecciones municipales, y es en las elecciones locales donde se tratan con mayor intensidad los temas asociados con la carestía de la vivienda y con el esfuerzo de acceso a la misma. La situación actual del mercado inmobiliario y los primeros avances de ofertas electorales sitúan a la vivienda como un tema trascendente en dicha campaña electoral.

Todo apunta a que, a la vista de las primeras ofertas electorales, en los próximos años puede recuperarse la oferta de nuevas viviendas protegidas, actuación esta que no vendría mal, siempre que dichas viviendas se destinen a residencia habitual y se vendan a los precios máximos autorizados, en las ciudades en las que mas difícil resulta acceder a una vivienda. Sin embargo, parece más razonable, en línea con la composición



**FIG. 21. Vivienda. Precio de Mercado y Precio Máximo Accesible**

Nota: El precio máximo accesible se obtiene a partir del préstamo máximo al que se puede acceder (80% del precio de venta) al tipo de interés de mercado, si la familia media monosalarial destina el 33,3% de sus ingresos al pago del préstamo.

Fuente: ¿?.

de la política de vivienda en el resto de países de la Unión europea, que se trate de resolver el problema de acceso a la vivienda no solo por medio de la construcción de nuevas viviendas, sino también por medio de ayudas que impliquen un mayor uso del parque de viviendas existente, extendiendo dichas ayudas a los grupos sociales más

vulnerables al problema citado, especialmente a los hogares de nueva creación. Los objetivos deberían de enfocarse mas hacia los hogares a ayudar al acceso que al número de viviendas a construir, aunque esta actuación resulte imprescindible en el caso de las viviendas protegidas y asimiladas.

## BIBLIOGRAFÍA

ALTMAN, D. (2003): «War fears and deficit dilute Fed' medicine», IHT, 25.2.2003.

SILBER, W. (2003): «America must tame inflation before it roars», *Financial Times*, 20.2.2003.