

El mercado inmobiliario en los tres primeros trimestres de 2003

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

Doctor Economista

«Durante los 65 años que el gobierno de Estados Unidos ha subsidiado el acceso a la vivienda, ha realizado un conjunto de intentos encaminados a proporcionar un mejor alojamiento a las familias americanas con más bajos ingresos. El resultado ha sido una amplia relación de programas federales pasados y presentes, por no hablar de los programas estatales y locales existentes, la cual resulta difícil de entender incluso a los expertos»

«Trying to Understand Low-Income Housing Subsidies: Lessons from the United States», W.G. GRIGSBY & Steven C. BOURASSA, *Urban Studies* Vol 40, 5-6: 973-992, 2003.

I. INTRODUCCIÓN

Desde 1998 la economía española viene experimentando una intensa expansión del mercado inmobiliario, tras la etapa de estabilización que supuso el periodo 1992-97. Los indicadores correspondientes a la actividad constructora y a las transacciones efectuadas en materia de vivienda han alcanzado en la primera mitad de 2003 unos niveles absolutos próximos a los «récor» alcanzados en etapas en las que las necesidades de vivienda en España eran muy superiores y muy distintas a las del momento. En 2003 el número de viviendas iniciadas ha llegado a alcanzar en España durante

cinco años consecutivos más de 500.000 al año, lo que contrasta con el hecho de que la creación neta de hogares no ha debido alcanzar los 300.000 anuales durante el mismo periodo de tiempo. Se construyen viviendas, pues, muy por encima de lo que justifican las necesidades de alojamiento derivadas de la evolución demográfica de España.

El auge de la actividad constructora y de las ventas de viviendas ha estado acompañado de aumentos espectaculares en los precios de venta de estas últimas. Entre 1997 y 2003 el aumento de los precios de las viviendas en España fue del 105,3%, frente al 19,5% de aumento registrado por el índice de precios de consumo y por los salarios en el mismo periodo de tiempo. En el más reciente

auge inmobiliario destacan los bajos tipos de interés dominantes, absolutamente excepcionales en la historia económica de España y del resto del mundo.

El divorcio producido entre los precios de las viviendas y el resto de los precios de la economía española ya había alcanzado una amplitud significativa en el auge inmobiliario de 1986-1991. El fuerte aumento de los precios de venta de las viviendas ha provocado un aumento del esfuerzo de acceso a la vivienda para algunos grupos sociales, especialmente para los hogares de nueva creación. El coste de acceso a la vivienda se mide, no tanto por el precio de compra, sino por el alcance de los pagos periódicos que deben efectuarse para mantener la ocupación de la misma. Por otra parte, la escasez de viviendas de alquiler en España (el 11,5% del conjunto de viviendas principales, el más bajo de todos los países de la OCDE) obliga, en general, a los jóvenes hogares a acceder a la vivienda bajo la forma de la propiedad.

Entre 1986 y 1991 fueron los altos tipos de interés vigentes los que elevaron a niveles extraordinarios el esfuerzo de acceso a la vivienda. En dicho periodo no eran frecuentes los créditos-vivienda concedidos a plazos superiores a los diez años, mientras que en 2003 es corriente superar el plazo de 20 años. El descenso de los tipos de interés, exacerbado desde 2001 para evitar los descensos de las cotizaciones de bolsa y estimular unas economías muy quebrantadas por el «pinchazo» de la burbuja bursátil asociada con la introducción de las nuevas tecnologías de la información, ha reforzado la solvencia de los hogares pero también ha provocado unos aumentos intensos de los precios de las viviendas.

Después de 1997 los aumentos registrados por los precios de las viviendas han compensado las mejoras de la solvencia de los hogares derivadas de los menores tipos de interés. El esfuerzo de acceso a la vivienda ha vuelto a crecer después de 1998, alcanzando el 41,2% de la renta familiar monosalarial en el primer semestre de

2003, en el caso de la familia que perciba el salario medio. La proporción citada del esfuerzo de acceso oscila en España entre el 59% de la renta salarial en la Comunidad de Madrid y el 21,8% de Extremadura, en el caso de que el préstamo-vivienda se formalice a 20 años.

La relación precio de la vivienda/renta familiar ha alcanzado en 2003 el nivel más alto desde que se dispone de estadísticas sobre el particular. En el primer semestre de 2003 el precio medio de la vivienda en España equivalía a 7,2 veces el salario medio anual. Los bajos tipos de interés de 2003, unos diez puntos inferiores a los de 1990-91, explican el hecho de que el esfuerzo de acceso a la vivienda resulte menos elevado en 2003 que en 1991, a pesar del mayor nivel relativo de los precios de ventas de las viviendas en esta última etapa. Por otra parte, el elevado nivel de endeudamiento familiar alcanzado en España reduce los márgenes de maniobra de los hogares. Al financiarse la compra de la vivienda con créditos a interés variable, numerosos hogares podrían experimentar dificultades en el caso de que los tipos de interés subiesen, incluso si la subida de los mismos fuese moderada.

La construcción residencial, con su fuerte expansión, explica la mayor parte del diferencial positivo de crecimiento de España con el resto de la Zona Euro desde 2000. Dicho auge inmobiliario puede afectar negativamente al desarrollo de otras actividades empresariales, especialmente en el caso de determinadas agriculturas rentables y de algunos sectores industriales, especialmente el agroalimentario. Las rectificaciones de la calificación del suelo urbano, desde el destino para equipamiento y actividades empresariales hacia la condición de suelo edificable, pueden dar lugar a procesos de deslocalización y hasta de desaparición de empresas. El actual auge inmobiliario puede afectar en el futuro al comportamiento de la economía española en forma de reducción del potencial productivo de la misma, lo que se irá advirtiendo

conforme se vayan normalizando los volúmenes de obra construida en la construcción residencial. Los Censos de Población y de Viviendas de 2001 han revelado que el aumento del número de viviendas superó con mucho al de la población en el periodo 1991-2001. Según dichas fuentes estadísticas, se aproxima al 30% la proporción de viviendas secundarias y vacías existente en 2001 en España que, por otra parte, es el país de la UE con la mayor relación viviendas/hogares.

En síntesis, el actual auge inmobiliario ha facilitado un mayor crecimiento de la economía española, pero ha creado un amplio problema social para los hogares de nueva creación, al elevar sustancialmente el esfuerzo de acceso a la vivienda. Por otra parte, dicho auge inmobiliario puede afectar negativamente a la evolución de otras actividades productivas.

2. EL COMPORTAMIENTO DE LA ECONOMÍA ESPAÑOLA, 2002-03. PREVISIONES

A pesar del rápido final de la guerra de Irak, los problemas de la economía mundial han persistido en la segunda mitad de 2003. Las consecuencias de la burbuja inversora de la segunda mitad de los años ochenta no han desaparecido del todo en 2003. El Fondo Monetario Internacional ha señalado, en sus previsiones del otoño de 2003¹, que unas condiciones generales más normalizadas están dando lugar a un mejor comportamiento de la economía global en los dos últimos trimestres de este año. Las menores incertidumbres geopolíticas, la recuperación de los niveles de existencias, la persistencia del carácter acomodaticio de la política monetaria, son factores que han contribuido a que el ritmo de expansión de la economía mundial haya mejorado en el segundo semestre de 2003 respecto del correspondiente al semestre precedente.

Sin embargo, el comportamiento económico de la Zona Euro no ha podido

ser más decepcionante en 2003. A pesar del nuevo descenso en medio punto, hasta el 2%, del principal tipo de interés de referencia del Banco Central Europeo en junio de 2003, las previsiones de crecimiento del conjunto de países integrados en la eurozona apuntan a que el crecimiento del PIB no alcanzará el 0,5% en 2003. El ligero retroceso del PIB registrado en el segundo trimestre de este año en esta área económica ha destacado en especial, resultando tibias las expectativas de una mejoría clara de la evolución general para el resto del año. La espectacular apreciación del euro frente al dólar de 2003 no facilita que pueda tener lugar una expansión apoyada en el crecimiento de las exportaciones.

En el comportamiento económico citado destaca, sobre todo, la profunda debilidad de la formación de capital fijo, el bajo tono de las expectativas empresariales, el modesto crecimiento de las exportaciones. El estancamiento del volumen de empleo en el primer semestre de 2003 en la eurozona ha sido consecuencia de lo anterior. Los diferentes organismos internacionales apuntan la necesidad de acelerar el ritmo de las reformas estructurales para conseguir reanimar la economía de la eurozona, aunque la ausencia de los ajustes citados no impidió en el pasado unos comportamientos bastante más dinámicos de la correspondiente economía.

La economía española ha experimentado en 2003 (FIG. 1) un crecimiento más vivo de la demanda interna, estimulada por la recuperación de la inversión productiva empresarial. Las exportaciones han reforzado el ritmo de crecimiento en 2003 respecto del año precedente, aunque la notable expansión de las importaciones ha acentuado el perfil negativo de la aportación de las exportaciones netas al crecimiento de la economía en relación con 2002. El PIB de la economía española creció en un 2,2% en el primer semestre de 2003 respecto del mismo periodo del año anterior (serie bruta de la Contabilidad Nacional Trimestral) Es posible que la moderada aceleración del crecimiento en

¹ FMI, «World Economic Outlook», Septiembre 2003.

FIG. 1. España, principales macromagnitudes, 2002-2003
Tasas interanuales de crecimiento. Precios constantes

	2002	2003 Primer Sem.	2004 FMI Previsión	2004 PGE 2004
ESPAÑA				
1. PIB, precios mercado	2,0	2,2	2,8	3,0
2. Consumo Privado	1,9	3,1		3,1
3. Consumo Público	3,8	3,7		2,9
4. Formación Bruta de Capital fijo	1,4	3,2		3,9
4.1. Construcción	4,5	3,6		3,0
4.2. Resto FBCF	-2,5	2,8		5,0
5. Demanda interna	2,3	3,2		3,3
6. Exportaciones	1,4	6,3		6,3
7. Importaciones	2,2	9,1		7,0
8. Exportaciones netas (% PIB)	-0,3	-1,0		-0,4
9. Empleo, Ocupados (*)	2,0	1,7		1,9
Tasas de desempleo (% Activos)	11,4	11,4	11,0	
10. Índice de precios de consumo (**)	3,5	3,2	2,7	2,7
11. Balanza de Pagos. Cuenta Corriente (% PIB)	-2,2	-2,6	-2,7	-2,6
Crecimiento resto del mundo				
12. PIB, Estados Unidos	2,4	2,3	3,9	
13. PIB, Zona Euro	0,9	0,5	1,9	

(*) Datos de la Contabilidad Nacional, relativos a puestos de trabajo.

Fuente: INE. M.º de Hacienda, OCDE, FMI.

el segundo semestre de 2003 ocasione un aumento del PIB más próximo al 2,5% para el conjunto del año.

En 2003 el empleo está creciendo en España a un ritmo ligeramente inferior al 2%, lo que implica un aumento anual del número de empleos ligeramente superior a los 290.000. La tasa de desempleo se situó en el 11,1% en el segundo trimestre, equivalente a la del año precedente. La construcción ha vuelto a ser el sector con un ritmo más rápido de aumento del empleo, por encima del 4% interanual en el segundo trimestre del año.

El aumento de los precios de consumo parece acelerarse en España en el tercer trimestre de 2003, tras la acusada desaceleración registrada por dicho indicador entre febrero y julio de este año, situándose en el 3% la tasa interanual de agosto (3,1% en términos armonizados con la UE). Se ha mantenido el diferencial de inflación con el resto de la ZE en el entorno de un punto porcentual. Alimentación, Enseñanza y Hostelería han registrado aumentos interanuales iguales o

superiores al 4% en el periodo citado. El déficit de la balanza de pagos por cuenta corriente ascendió al 2,6% del PIB en los doce meses que terminaron en junio de 2003, cuantía equivalente a la del conjunto de 2002.

El crecimiento de la economía española se va a situar en 2003 en torno al 2,3%, mientras que la previsión correspondiente a la eurozona es del 0,4%, lo que implica que en este ejercicio se ha acentuado el diferencial de crecimiento de España respecto del área económica citada (FIG. 2) El comportamiento más dinámico de España se apoya sobre todo en la muy distinta actuación de la demanda interna, que ha crecido a un ritmo del 3,2% en el primer semestre de 2003, frente al 1,3% de la eurozona. La diferencia más trascendente se concentra en la muy distinta evolución del consumo privado y de la inversión en construcción, bastante más expansivos en el caso de España. Frente a un ritmo de aumento de la construcción próximo al 4% en España, dicha magnitud ha retrocedido en la



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

Fuente: OCDE.

Zona Euro casi en un 2% en el primer semestre de 2003.

Por otra parte, destaca la aparente contradicción que implica el hecho de que el consumo privado haya crecido en España por encima del 3% sobre 2002 en el transcurso del primer semestre de 2003 (datos de la Contabilidad Nacional Trimestral), mientras que los resultados de la Encuesta Continua de Presupuestos Familiares del INE indican que en el primer semestre de este año el aumento del gasto total de consumo de los hogares en España fue solo del 0,5% a precios constantes, correspondiendo un aumento del 1,8% al consumo en alimentos, bebidas y tabacos, mientras que el gasto en resto de bienes de consumo creció solo en un 0,1%. La contradicción citada en las tasas de crecimiento de dichas magnitudes también tuvo lugar en 2002, aunque se ha acentuado en el transcurso del presente año.

El proyecto de Presupuestos Generales del Estado para 2004 incluye una previsión de aumento real del PIB en dicho año del 3%. El crecimiento citado, mas de medio punto porcentual superior al previsto para 2003, descansaría en una nueva aceleración del crecimiento de la demanda interna, que crecería en 2004 en un 3,1%, y en una menor aportación negativa del Resto del Mundo al crecimiento de la economía española (-0,4% frente al -1% de 2003) La aceleración del crecimiento de la inversión en capital productivo empresarial sería el componente más dinámico de la demanda interna en dicho año, según el citado proyecto de Presupuestos, con lo que dicha magnitud crecería por encima de la construcción. Los citados presupuestos contemplan una previsión de aumento del PIB nominal del 5,9% en 2004, superior a la del conjunto del gasto público consolidado del 4,3% para el conjunto del Estado y de la Seguridad Social,

manteniéndose una previsión de equilibrio presupuestario para el próximo ejercicio.

Las previsiones económicas de otoño de 2003 del Fondo Monetario Internacional para 2004 indican que el crecimiento de la economía española en dicho año sería del 2,8%, crecimiento más modesto que el de la previsión recogida en los presupuestos, persistiendo una tasa de desempleo en torno al 11% de la población activa, cuatro décimas menos que en la media de 2003. La aceleración del crecimiento de la economía estadounidense, desde el 2,3% de 2003 hasta el 3,9% en 2004, es lo más destacado de las previsiones del FMI, lo que implica que dicha economía continuaría siendo durante el próximo año el motor principal de la recuperación de la economía mundial.

3. LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN 2003

En 2002, primer ejercicio de vigencia del Plan Cuatrienal 2002-2005 (RD. 1/2002, BOE de 12.1.2002), se autorizó para su financiación, por parte del Ministerio de Fomento, un total de 119.117 actuaciones protegidas de política de vivienda, por encima de los objetivos inicialmente establecidos para dicho ejercicio (FIG. 3) Entre dichas actuaciones se incluye la construcción y compra de 63.065 viviendas protegidas y asimiladas. Las iniciaciones efectivas de viviendas protegidas en 2002 ascendieron a 44.014, casi un diez por ciento por debajo de las correspondientes al año precedente (FIGS. 4 y 5) Las iniciaciones efectivas de viviendas protegidas han quedado en los últimos años por debajo de las autorizaciones de

FIG. 3. Política de vivienda. Plan 2002-2005. Programas 2002 y 2003

Actuaciones	Autorizadas 2002	Objetivos 2003	Autoriz. Sebpre. 2003	
1. VV protegidas .Nueva construcción	55.326	53.100	25.179	
1.1. Para la venta	48.377	47.363	22.372	
1.2. Para el alquiler	6.949	5.737	2.807	
2.. Adquisición VV.Existentes	7.739	7.075	7.055	
3. Rehabilitación protegida de viviendas	37.370	34.494	22.117	
4. Urbanización suelo para viviendas protegidas	19.282	13.456	65	
Total actuaciones protegidas. España	119.117	113.125	54.416	
CC.Autonomas.Total actuaciones autorizadas	2002 Actuaciones	%	2003 Autoriz. a 30.9.03	%
Andalucía	18.693	15,6	8.036	14,8
Aragón	6.412	5,4	2.569	4,7
Asturias	4.460	3,7	1.877	3,4
Baleares	2.566	2,1	1.342	2,5
Canarias	3.087	2,6	987	1,8
Cantabria	1.639	1,4	703	1,3
Castilla y León	7.397	6,2	5.207	9,6
Castilla-La Mancha	2.911	2,4	2.702	5,0
Cataluña	17.513	14,6	8.031	14,8
Extremadura	3.826	3,2	1.646	3,0
Galicia	6.457	5,4	3.831	7,0
Madrid	21.943	18,3	5.775	10,6
Murcia	2.862	2,4	1.060	1,9
La Rioja	2.643	2,2	1.283	2,4
C.Valenciana	16.889	14,1	9.356	17,2
Ceuta	18	—	8	
Melilla	401	0,3	3	
Total	119.117	100,0	54.416	100

Fuente: M.º de Fomento.

FIG. 4. Viviendas afectadas por la política de vivienda

	2001	2002	2003	Variaciones 2002/01	2003/2002(*)
1. Viviendas iniciadas de protección oficial.Total	48.688	44.014	83.010	-9,9	88,6
1.1. VPO Promoción privada de Regimen General	39.190	34.573	76.269	-11,8	120,6
1.2. VPO Promoción pública	1.928	2.226	—	15,5	—
1.3. VPO Régimen Especial	7.570	7.215	6.741	-4,7	-6,6
2. VPO Terminadas	52.922	38.957	39.814	-26,2	2,2
3. V.V.Rehabilitadas Calificaciones Definitivas	54.114	47.249	26.013	-12,7	-45,0
4. Adquisición de Vivienda Existente(Visados)	12.367	11.603	43.182	-6,2	272,0
5. Viviendas Financiadas (**) (Incluye VPT y A.V. Existente)	56.544	63.065	—	11,5	—
6. VPO iniciadas sobre total	9,3%	8,8%	9,9%		

(*) Obtenidos con datos de enero-marzo

(**) Incluye las actuaciones correspondientes a VPO de nueva construcción y Adquisición de vivienda existente

Fuente: M.º de Fomento.

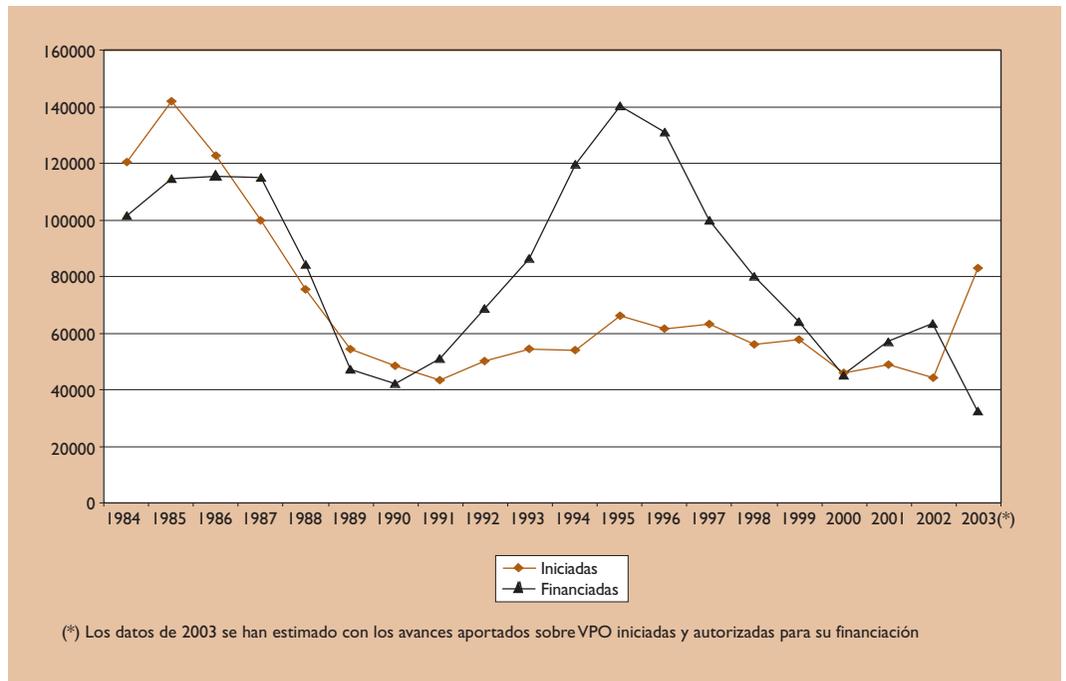


FIG. 5. Viviendas protegidas financiadas e iniciadas

Fuente: M.º de Fomento.

financiación, no llegando a alcanzar el 10 % del total de viviendas iniciadas en España en dicho periodo.

El objetivo de política de vivienda establecido para 2003 (OM de Fomento 508/2003, BOE 10.3.2003) supone un volumen de financiación de 4.050,8 millones de euros, mas de un 6% por encima del inicialmente previsto para 2002. El Ministerio de Fomento ha informado que hasta el 30 de septiembre de 2003 se ha autorizado en este ejercicio la financiación de un total de 54.416 actuaciones protegidas, el 48% de los objetivos totales para este año y el 60,1% de los objetivos territorializados, destacando la mas elevada cobertura de los objetivos en las actuaciones relativas a adquisición protegida de viviendas existentes (7.055 actuaciones, casi el 125% de los objetivos) y a rehabilitación protegida de viviendas (22.117 actuaciones, el 70%)

Las autonomías con mayor número de actuaciones protegidas autorizadas en 2003, hasta el 30 de septiembre, fueron las de Valencia (17,2% del total), Andalucía, Cataluña (14,8% del total en ambos casos) y Madrid (10,6%) La

Comunidad Valenciana es la que presenta en 2003 el mayor número de autorizaciones para la promoción de VPO destinadas a la venta y al alquiler, junto a las relativas a la adquisición de vivienda existente. Será preciso disponer de mayor información acerca de las VPO iniciadas en 2003 para valorar mejor lo sucedido en este año en cuanto a iniciaciones de esta clase de vivienda. En los tres primeros meses de 2003 las iniciaciones de viviendas protegidas superaron ampliamente a las de años anteriores en el mismo periodo de tiempo (FIGS. 4 y 5), pero la cobertura temporal de la información es limitada como para poder concluir que en 2003 ha habido un efectivo cambio de tendencia en la actividad constructora de viviendas protegidas. La persistencia de una variación negativa en el saldo de los créditos convenidos para la cobertura de la política de vivienda (FIG. 26) confirma la debilidad de la actividad promotora de este tipo de viviendas.

Los objetivos establecidos en el Plan 2002-05 (FIG. 6) implican que el número de VPO cuya financiación se va a financiar cada año del Plan no debe

FIG. 6. Política de vivienda. Plan 2002-2005. Distribución por Comunidades Autónomas de la Financiación territorializada máxima. Millones euros

Comunidades Autónomas	Objetivos Plan 2002-2005 (*) Actuaciones territorializadas		Distribución objetivos Plan 2002-2005 por actuaciones protegias	Porcentajes Plan	
	Plan 2002-05	Territorializado (*)		Plan 2002-05	Territorializado (*)
1. Andalucía	34.040	9,6	1. VV. Protegidas, nueva construcción	46,7	47,0
2. Aragón	20.010	5,7	1.1. Destinadas a la venta	—	42,0
3. Asturias	13.975	3,9	1.2. Destinadas al alquiler	—	5,0
4. Baleares	9.310	2,6	2. Cofinanciación promoción pública	3,1	0,2
5. Canarias	13.780	3,9	3. Adquisición vivienda existente	8,0	6,4
6. Cantabria	6.500	1,8	4. Rehabilitación	26,1	33,2
7. Castilla y León	26.900	7,6	5. Suelo (urbanización)	16,1	13,2
8. Castilla-La Mancha	15.175	4,3	6. Total viviendas	100,0	100,0
9. Cataluña	65.260	18,4	7. Total actuaciones protegidas	442.348	353.878
10. Extremadura	15.500	4,4	8. Media anual	110.600	88.500
11. Galicia	16.104	4,6	9. Viviendas a construir y adquirir	60.500	47.300
12. Madrid	56.745	16,0			
13. Murcia	14.515	4,1			
14. Rioja	7.435	2,1			
15. C.Valenciana	37.060	10,5			
16. Ceuta-Melilla	1.569	0,4			
Total territorializado	353.878	100,0			

(*) Datos obtenidos a partir de los Convenios firmados entre el MOFO, recogidos en el BOE

Fuente: BOE (10.3.2003) y MOFO.

superar el de 60.000. Los propios objetivos cuantitativos anuales del citado Plan no resultan ambiciosos en lo que se refiere a aportar un impulso fuerte a la construcción de nuevas VPO, incluyendo en dicho total las destinadas a la venta y al alquiler. El precio máximo autorizado medio de las viviendas protegidas en 2003 ascendió al 62,3% del precio de las viviendas libres en segundo trimestre de 2003 (FIG. 7), correspondiendo los precios autorizados de VPO máximos (en cuanto a relación con los precios de mercado) a las autonomías de Castilla-La Mancha y Galicia y los más reducidos a Cataluña y Madrid. El descenso de los tipos de interés de mercado en 2003 ha conducido a que desde el segundo trimestre de este año el tipo de interés de la financiación convenida en el ejercicio de 2003 (3,96% TAE) (FIG. 8) supere a los tipos de mercado.

En cuanto a la normativa aparecida en 2003 en materia de política de vivienda, junto a las relativas a la fijación de las condiciones básicas de la financiación convenida para este ejercicio (cuantía de los créditos a conceder, número de actuaciones a financiar, tipo de interés de los préstamos convenidos y precio básico de venta de las VPO) destacan las medidas que a continuación se resumen:

- Ley 51/2002, de 27.12.2002, de Reforma de las Haciendas Locales (BOE, 28.12.2003). En el artículo 17 establece la posibilidad de que los ayuntamientos puedan gravar a las viviendas que permanezcan desocupadas con carácter permanente, con un recargo del IBI de hasta el 50%.

FIG. 7. Precios máximos de ventas de las VPO

CC. Autónomas (*)	Precios VPO euros/m ² Útil 2003	Previos VPO euros/m ² Construido 2003 (**)	Precios de mercado euros/m ² Construido 2003.II	Relación de previos máximo/Precios de Mercado (%) 2003
Andalucía	873,2	727,7	1042,8	69,7
Aragón	992,5	827,1	1099,8	75,2
Asturias	1050,5	875,5	1055,9	82,9
Baleares	1317,1	1097,6	1698,9	64,6
Canarias	992,5	827,1	1296,9	63,8
cantabria	980,6	817,2	1349,6	60,6
Castilla y Leon	998,1	83,8	1068,3	77,9
Castilla- La Mancha	927,1	772,6	773,0	99,9
Cataluña	1118,2	93,8	1820,8	51,2
Extremadura	697	580,8	621,0	93,5
Galicia	991,2	826,0	838,9	98,3
C. de Madrid	1268,8	1057,3	2456,1	43,0
Murcia	815,9	679,9	848,9	80,1
La Rioja	1000,7	833,9	1432,2	58,2
C. Valenciana	868,2	723,5	1012,8	71,4
España	1008,1	840,1	1402,6	59,9

(*) Navarra y País Vasco no se incluyen por tener planes de vivienda al margen del Plan 2002-2005

(**) Cada autonomía puede fijar un precio máximo hasta 1,56 veces el precio básico nacional

(***) 1 m² útil = 1,20 m² construidos

Fuente: M.^o de Fomento..

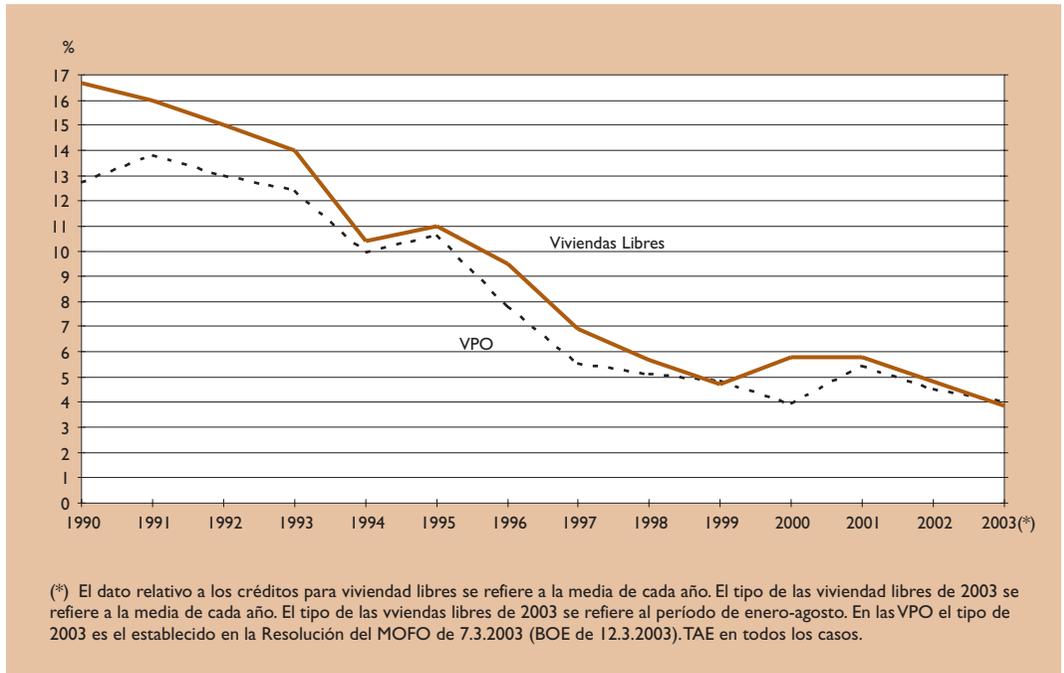


Fig. 8. Tipos de interés de los créditos-vivienda. Viviendas libres y VPO

Fuente: Banco de España y MOFO.

- Orden Ministerial de Economía 805/2003, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (BOE, 9.4.2003), que sustituye a la Orden Ministerial de 30.11.1994. Distingue esta norma entre los conceptos de Valor de Mercado y de Valor Hipotecario. Este último se considera como la base para la obtención del Valor de Tasación de los Bienes Inmuebles, a efectos de la obtención de financiación con garantía hipotecaria. El Valor Hipotecario es el Valor que, según la OM citada, permanece en el tiempo, mientras que el Valor de Mercado es el Valor del Inmueble en un momento dado. La citada OM entrará en vigor en octubre de 2003.
- Real Decreto-Ley 2/2003, de 25 de Abril, de Medidas de Reforma Económica (BOE, 26.4.2003), que extiende la ayuda fiscal a las empresas que destinen viviendas al

alquiler y reforma algunos preceptos de la Ley 2/1994, de Subrogación y Modificación de Créditos Hipotecarios. La norma en cuestión establece un régimen especial (Título II, artículo 3) en el Impuesto sobre Sociedades para las empresas cuyo destino exclusivo sea el de poner viviendas de alquiler en el mercado, reforzando los beneficios a las que ofrezcan viviendas de alquiler destinadas a hogares de nivel adquisitivo medio o bajo. Las empresas en cuestión deben ofrecer un mínimo de diez viviendas. Las citadas sociedades de nueva creación especializadas en la compra de viviendas para el alquiler pagarán solo un 5% en el impuesto sobre la renta de sociedades. Como requisitos, se establece que el número de viviendas ofrecidas no será inferior a diez. Las viviendas a alquilar no deberán tener una antigüedad superior a los tres años y la superficie de las mismas no

superará los 110 metros cuadrados (en el trámite parlamentario dicha superficie se ha elevado a 135 m²). Un tercio de las viviendas de alquiler ofrecidas deben de incorporar un contrato de opción de compra, ejercitable en dos años, a favor del arrendatario, que en las VPO será de seis meses después del plazo máximo de enajenación de dichas viviendas establecido en la normativa de la autonomía respectiva.

En el Título IV, capítulo V, artículos 17 a 19, del citado RD Ley 2/2003, se modifica la Ley 2/1994, de subrogación y modificación de los créditos hipotecarios. Se exige del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados a las escrituras de novación modificativa de los préstamos hipotecarios en materia de plazo (novedad) y tipo de interés. Se establece un tope máximo a la comisión a percibir por la entidad financiera en caso de aumento del plazo del crédito. En los créditos a interés variable con garantía hipotecaria, las entidades de crédito informarán a los prestatarios de la existencia de un instrumento, al menos, de cobertura del riesgo de tipo de interés, siendo desgravable en el IRPF el coste de la suscripción del mismo. Una disposición adicional única del citado Real Decreto establece un tope del 0,5% a la comisión por cancelación anticipada. El hecho de que en octubre de 2003 no se haya tramitado en las Cortes el Real Decreto en cuestión implica que no se conoce en dicha fecha el alcance efectivo de la medida en cuestión.

— Ley 10/2003, de 20 de mayo, de Medidas Urgentes de Liberalización del Sector Inmobiliario y Transportes (BOE 21.5.2003) que modifica la ley 6/1998, sobre régimen de suelo y valoraciones. Con la nueva norma se precisa más la definición de suelo no urbanizable (Artículo 1.1) y se introduce el concepto de silencio positivo (Artículo 1.3). La norma en cuestión establece que los criterios objetivos de carácter territorial establecidos en la normativa urbanística podrán emplearse a efectos de

delimitación de un suelo como no urbanizable. Será la normativa autonómica la que regulará los efectos derivados del derecho a consulta a las administraciones públicas competentes sobre los criterios y las previsiones de ordenación urbanística en los planes y proyectos sectoriales. La legislación citada deberá fijar los plazos de contestación a la referida consulta acerca del derecho a promover la transformación del suelo urbanizable. La Ley 10/2003 especifica el concepto de valor del suelo urbanizable, en cuya fijación resultan determinantes los valores incluidos en las ponencias correspondientes a los valores catastrales.

Los cambios normativos introducidos en 1998 y en 2003 han pretendido estimular la calificación de suelo como urbanizable para lograr un aumento de la oferta y un descenso del coste del suelo. La realidad es que se ha calificado suelo por los gobiernos locales como urbanizable en cantidades significativas. Dicho suelo está, por lo general, en manos privadas y su oferta sea administra por los propietarios especialmente en las etapas de auge inmobiliario. La clasificación de suelo como urbanizable no implica necesariamente un aumento de la oferta de suelo edificable. Los cambios normativos citados no han ocasionado hasta ahora descensos en el precio del suelo. Entre 1999 y 2002 el coste del suelo se ha duplicado, experimentando, pues, un crecimiento dos veces superior al de los precios de la vivienda en el mismo periodo de tiempo, según los datos de tasaciones publicados por el Banco de España en el Boletín Mensual de septiembre de 2003.

— Real Decreto 1042/2003, de 1º de agosto, (BOE 19.8.2003), que modifica el RD 1/2002, relativo al Plan 2002-20005, con el que se pretende facilitar la adquisición de viviendas existentes en municipios en los que los precios de mercado de las viviendas libre resultan desproporcionados respecto de los precios máximos de venta de las viviendas protegidas. Para ello se crea

una nueva modalidad de municipios singulares, el denominado «Grupo 0», en el que los precios de compra de las viviendas libres adquiridas en segunda o posterior transmisión, de hasta 120 metros cuadrados, podrán llegar a superar hasta en un 80% los precios máximos de venta de las viviendas protegidas. Las subvenciones de las cuotas de los préstamos calificados podrán llegar hasta el 32% de las mismas durante diez años en el caso de que se renuncie por el comprador a la ayuda económica de entrada.

El problema del acceso a la vivienda ha alcanzado un notable protagonismo en los debates electorales de 2003, insistiéndose en la conveniencia de que se construyan VPO en cuantías y volúmenes superiores a los de los últimos años. Desde el gobierno del Estado se han anticipado en las citadas campañas algunas propuestas en materia de política de vivienda, con vistas a su posible implantación en 2004. Se ha subrayado en particular la necesidad de incrementar el exiguo parque de viviendas de alquiler existente en España (11,5% de las viviendas principales, según el Censo de Viviendas de 2001, el 9,8% de los hogares según la Encuesta Continua de Presupuestos Familiares de 2001), el relativamente más reducido de todos los países integrantes de la UE y de la OCDE.

Entre las posibles medidas anunciadas en mayo de 2003², aparecen las relativas a la recuperación de la deducción por alquiler de vivienda habitual, concretamente el 20% de las cantidades satisfechas anualmente por este concepto, con un máximo de 840 euros (140.000 pesetas) La nueva deducción se aplicaría al tramo autonómico del impuesto sobre la renta de las personas físicas. Se desgravaría asimismo el 20% de las cantidades invertidas en la adquisición de viviendas de segunda mano destinadas a arrendamiento, con un límite máximo

anual de 900 euros y un periodo mínimo de alquiler de cinco años.

En Octubre de 2003 se ha conocido el contenido del Informe de Fiscalización del Tribunal de Cuentas sobre el cumplimiento del Plan 1998-2001. En el citado informe se subraya que solo se cumplieron las dos terceras partes de los objetivos establecidos en dicho Plan en cuanto a viviendas protegidas previstas³ (las previsiones del Plan citado suponían la financiación de 485.000 actuaciones protegidas durante el cuatrienio en cuestión). El Informe del citado Tribunal subraya que la falta de rentabilidad en la construcción privada de dicho tipo de viviendas es la razón fundamental del bajo nivel de cumplimiento de los objetivos citados. El bajo volumen de construcción de viviendas protegidas ha dado lugar a que se redujese el gasto público efectivamente realizado en ayudas directas a la construcción y compra de vivienda. Tampoco ha producido resultados significativos la figura de la ayuda económica de entrada introducida a partir de 2001. El Informe en cuestión recomienda, entre otros aspectos, aproximar el precio de venta de la vivienda protegida a los precios de mercado, ampliar los programas de vivienda protegida en régimen de alquiler y la conveniencia de consensuar un acuerdo entre las diferentes administraciones públicas, estatal, autonómica y local, para promover un mayor volumen de construcción de vivienda protegida.

El proyecto de Presupuestos Generales del Estado para 2004 presentado por el gobierno incluye una previsión de gasto público ligado a los objetivos de política de vivienda (subvenciones en la cuota de los préstamos cualificados para la promoción y compra de vivienda protegida) de 661,54 millones de euros, unos 110.000 millones de pesetas, un 2,5% de aumento sobre la previsión inicial para dicha partida en 2003. La cifra citada equivale al 0,08% del PIB. Las ayudas fiscales previstas en dicho

² *El País*, «Aznar culmina la campaña con una batería de medidas para abaratar la vivienda», 22.Mayo. 2003.

³ *El Mundo*, «Un tercio de las VPO previstas en el Plan de Vivienda 1998-2001 no se construyó», 7.Octubre. 2003.

proyecto de Presupuestos del Estado ascienden a 5.517,5 millones de euros, correspondientes a la desgravación por acceso a la vivienda habitual y por la aplicación de un tipo reducido del IVA (el 7% del precio de venta) en las transacciones de vivienda. El total de los tres componentes básicos de ayudas al acceso a la vivienda ascendería en 2004 a 6.179 millones de euros, el 0,78% del PIB. La partida con un mayor componente redistributivo, la relativa a las ayudas desarrolladas a través del gasto público, mantiene así un perfil relativo decreciente, que refleja la pérdida de trascendencia de las viviendas protegidas dentro del mercado inmobiliario.

4. MERCADO INMOBILIARIO. LA OFERTA REACCIONA A LAS MAYORES VENTAS DE 2002

En 2002 se tasaron en España 953.200 viviendas, un 21,4% más que en 2002, según los datos publicados por el Banco de España en el otoño de 2003⁴. El total de viviendas tasadas creció el pasado año más que el resto de las tasaciones de inmuebles (20,1%). Las tasaciones de edificios residenciales completos aumentaron en el pasado año en un 16,4%, destacando asimismo los aumentos correspondientes a las tasaciones de oficinas (18%), terrenos urbanos (16,3%) y locales comerciales (7,8%). El aumento interanual de las tasaciones de viviendas en 2002 fue el más intenso del periodo de expansión inmobiliaria, 1998-2002. El valor unitario de las tasaciones de vivienda creció en 2003 en un 15,3%, correspondiente a un valor medio de las tasaciones de viviendas en 2002 de 149.000 euros (24,8 millones de pesetas por vivienda)

El precio medio por metro cuadrado de las tasaciones de viviendas realizadas en 2002 ascendió a 1.163 euros/m² (193.507 pta/m²). En el pasado año el

citado precio por metro cuadrado de las tasaciones de vivienda aumentó en un 21,9%, por encima del registrado por el metro cuadrado de suelo urbano, que creció en el pasado año en un 10,6%, correspondiente a un valor por metro cuadrado de 1.158 euros/m² (20.632 ptas/m²). Entre 1999 y 2002 el precio del m² de las viviendas tasadas creció en un 38,8%, mientras que el aumento del precio del suelo urbano fue del 90,8%. La intensidad del aumento medio anual del coste del suelo urbano (24% de media anual) refleja las fuertes expectativas inflacionistas incorporadas al subsector inmobiliario residencial.

Por Comunidades Autónomas, el mayor aumento del número de tasaciones en 2002 correspondió a Navarra (25,9%) y Castilla-La Mancha (25,5%), mientras que los aumentos menores fueron los de Asturias (14%) y Extremadura (10,5%). Cataluña alcanzó en 2002 la mayor cuota por autonomías en cuanto a número de tasaciones (21,3% del total), mientras que la cuota mayor en cuanto al valor de los bienes tasados fue la de la Comunidad de Madrid (21,3% del valor total)

El número de hipotecas registradas en el primer semestre de 2003 aumentó en un 11% sobre el mismo periodo de 2002, correspondiendo a las relativas a solares el mayor aumento interanual (18,3%), mientras que la menor variación fue la relativa a las hipotecas formalizadas sobre viviendas existentes (4,8%). La tasa de variación interanual del número de hipotecas sobre bienes urbanos superó ampliamente en la primera parte de 2003 a las de los años precedentes.

Las inversiones extranjeras en inmuebles efectuadas en España ascendieron en 2002 a 6.044 millones de euros (FIG. 9) Si todas las inversiones citadas se hubiesen destinado a adquirir viviendas al precio medio de mercado en dicho año, ello hubiese implicado la compra de unas 55.000 viviendas, más del 10% de las viviendas iniciadas en España en 2002 y el 5,8% del total de tasaciones de viviendas del mismo año. En el primer semestre de 2003 las inversiones citadas han crecido en un 30,7% sobre el mismo

⁴ «Las entidades de tasación: actividad en 2002». *Banco de España, Boletín Mensual*, Septiembre 2003.

FIG. 9. Mercado inmobiliario. Principales indicadores

	Tasas de variación interanual (%)			Ultimo dato
	2001/2000	2002/2001	2003/2002	
I. Hipotecas Urbanas Registradas				
1.1. Número total	-6,8	9,3	11,0	juni-03
1.2. V.V proyectadas	-8,0	0,3	10,8	
1.3. V.V construidas	-7,0	11,4	4,8	
1.4. Solares	29,1	-5,6	18,3	
2. Proyectos CC Arquitectos				
2.1. Total viviendas	-5,5	3,5	14,3	marz-03
2.2. VPO	-11,2	15,3	13,9	
2.3. VV.Libres	-5,0	2,6	18,7	
3. Visados dirección obra nueva. CC.Aparejadores				
3.1. Obra Nueva	1,4	4,3	22,4	mayo-03
3.2. Certificados fin de obra.Viviendas	-0,3	16,8	5,1	
4. Licencias municipales de obras.Viviendas a construir				
	5,1	2,6	21,7	abri-03
5. Viviendas Iniciadas.Total				
	-1,8	3,7	25,4	marz-03
5.1. VV.Libres.	-2,6	5,0	21,0	
5.2. VV.protegidas	6,1	-9,6	88,6	
6. Viviendas terminadas				
	21,5	2,9	0,3	marz-03
7. Índice del coste de la construcción.				
	2,5	3,2	1,1	mayo-03
7.1. Edificación	2,7	2,8	1,3	
7.2. Ingeniería Civil	1,4	4,4	0,2	
8. Consumo aparente de cemento				
	9,7	4,7	4,1	juni-03
9. Encuesta coyuntural de la construcción Valor de los trabajos realizados (Deflectado)				
9.1. Total construcción	7,8	5,6	3,5	marz-03
9.2. Edificación	6,7	7,4	4,4	
9.3 No Edificación	10,4	3,1	0,7	
10. Inversión Extranjera en Inmuebles Precios corrientes				
	21,7	27,7	30,7	juni-03
11. Encuesta de Población Activa				
11.1. Empleo.Ocupados.Construcción	7,8	3,4	2,6	2003.II
11.2. Hogares(IV/IV)	2,7	2,0	1,9	
12. Afiliados a la S.Social.Construcción				
	7,2	3,4	3,2	agos-03
13. Precios de las viviendas y alquileres				
13.1. Precio viviendas tasadas.MOFO	15,0	17,4	17,5	2003.II
13.2. Precios viviendas.Nuevas.Tinsa	17,8	12,8	15,3	2003.II
13.3. Precios Vvdas.nuevas capitales(ST)	8,9	14,7	18,8	2003.II
13.4. Alquileres .IPC	4,5	4,3	4,2	agos-03

Fuente: INE, MOFO, Tinsa, Sociedad de Tasación. Banco de España.

periodo de 2002, aumento superior al de los dos años anteriores y que podría permitir la adquisición de mas de 61.000 viviendas en este año, una vez descontado el crecimiento de los precios de las viviendas en 2003 del aumento nominal citado.

Las mayores ventas de viviendas que reflejan el aumento de las tasaciones de 2002, y la persistencia de dicha tendencia en el primer semestre de 2003, han debido influir en el comportamiento a todas luces alcista de los indicadores de la actividad

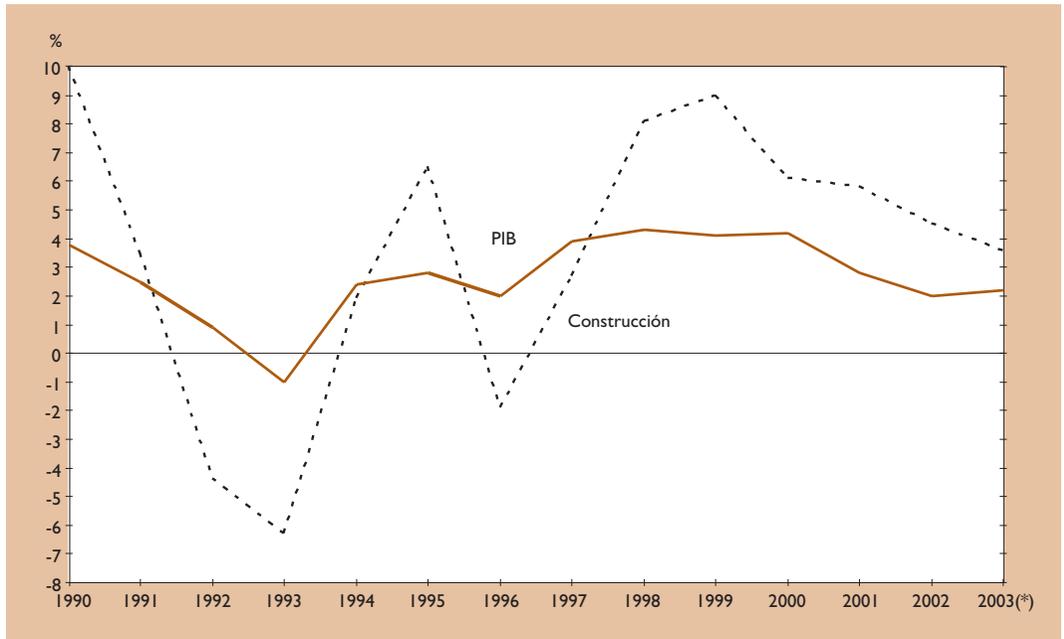


FIG. 10. Economía Española. PIB y Construcción. Crecimientos interanuales, a precios constantes

Nota: Las tasas de 2003 se refieren a las del 2.º trimestre del año sobre el mismo período de 2002

Fuente: INE.

constructora residencial en este año. Según la Contabilidad Nacional Trimestral, la inversión en construcción ha aumentado en el primer semestre de 2003 sobre el mismo periodo del año anterior en un 3,6%, por encima del 2,2% (FIG. 10) correspondiente al PIB en dicho periodo. Los aumentos interanuales registrados en la primera mitad de 2003 por los indicadores correspondientes a viviendas iniciadas (25,4%), visados de arquitectos (14,3%) y de dirección de obra de los aparejadores (22,4%), superaron ampliamente a los registrados en años anteriores (FIGS. 11 a 13). Destaca en especial el hecho de que la variación neta del número de hogares en 2003 no va a llegar al nivel de 270.000, mientras que las iniciaciones de viviendas pueden superar las 600.000 en este año. Los indicadores disponibles sobre la actividad en la construcción están aproximando los niveles de actividad en 2003 a los niveles «récores» alcanzados en el pasado por los mismos, circunstancia que destaca en el caso de

los proyectos de viviendas visados por los Colegios de Arquitectos.

La Encuesta Coyuntural de la Industria de la Construcción del Ministerio de Fomento presentó en el primer trimestre de 2003 un aumento interanual de los trabajos realizados en la edificación del 4,4% a precios constantes, por encima del componente de Obra Civil, que aumentó solo en un 0,7%, registrando los trabajos realizados en el conjunto del sector un aumento global del 3,5% a precios constantes (5,6% en 2002). Los indicadores de empleo en la construcción parecen reflejar una cierta desaceleración en 2003 respecto de los aumentos de años precedentes, a pesar de crecer por encima del empleo total de la economía. Los aumentos interanuales del número de empleos en el segundo trimestre de 2003 en la construcción fueron del 2,6% según la Encuesta de Población Activa y del 3,2% en la afiliación a la Seguridad Social en dicho sector. La ligera desaceleración del conjunto del sector de la construcción reflejada en los resultados de la Encuesta

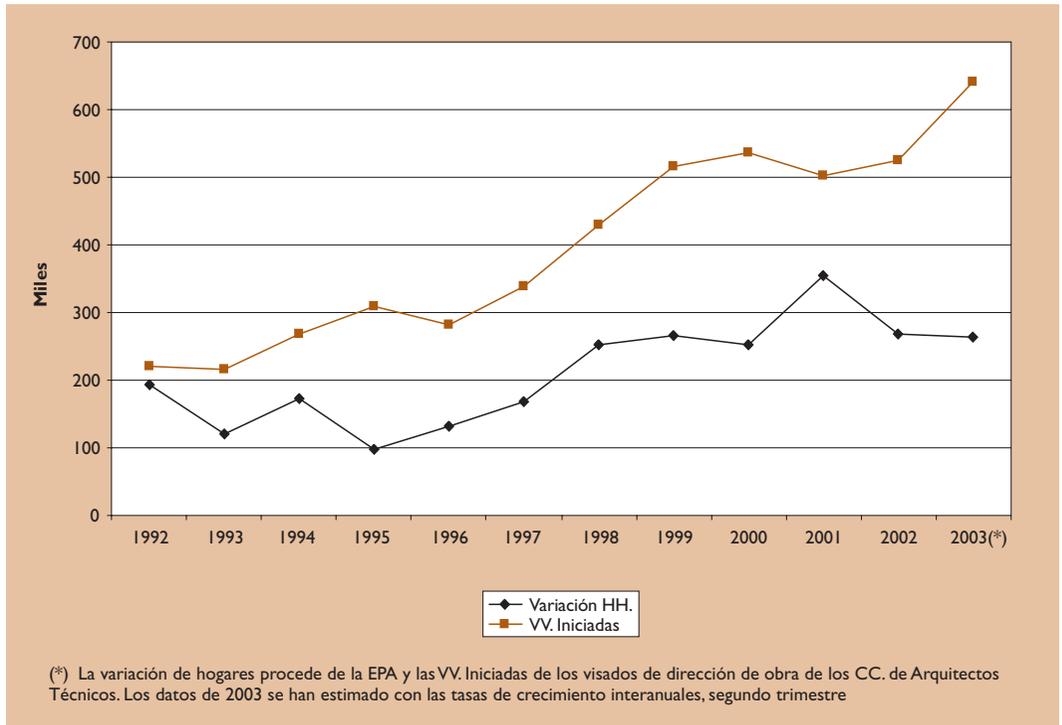


FIG. 11. Viviendas iniciadas y creación neta de nuevos hogares. Totales anuales

Fuente: INE. M.º de Fomento.

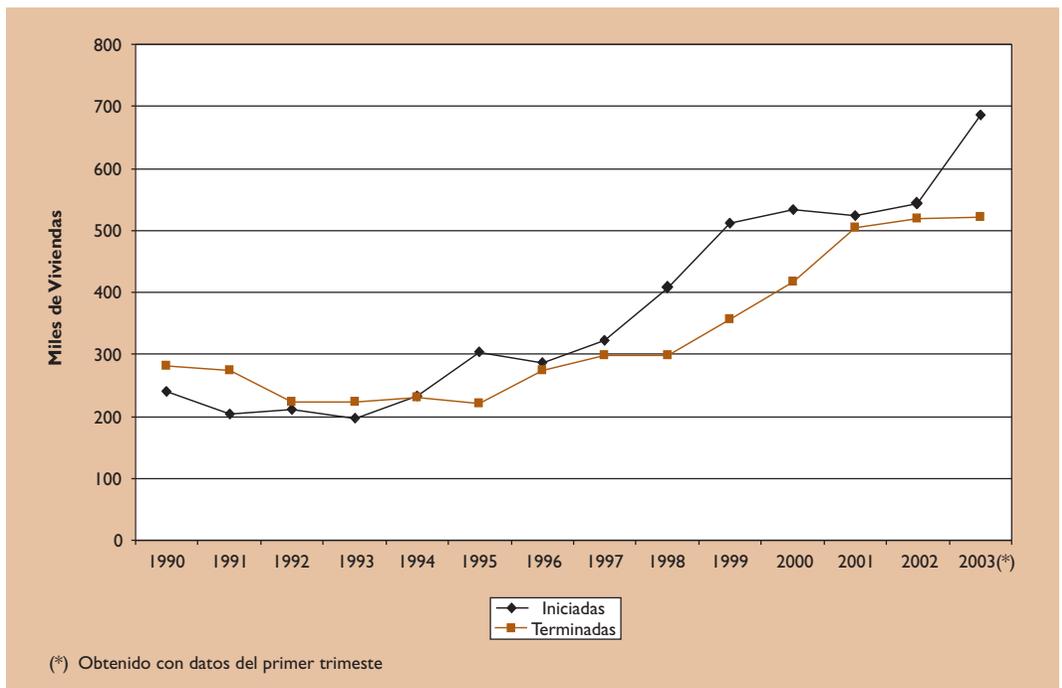


FIG. 12. España. Viviendas iniciadas y terminadas. Totales anuales

Fuente: M.º de Fomento.

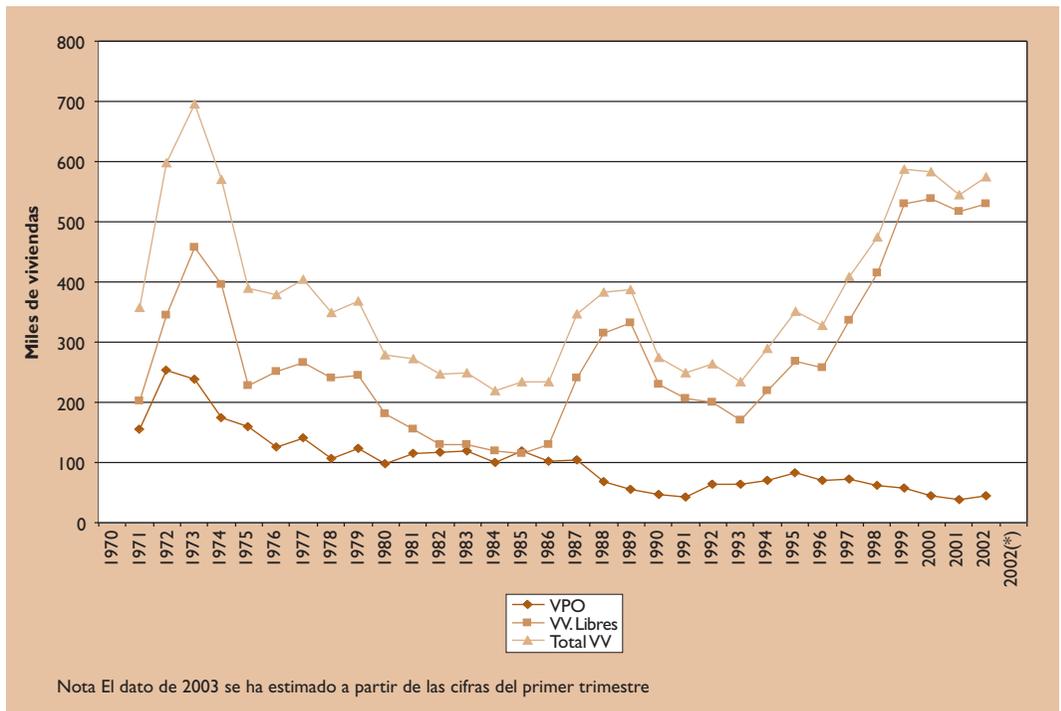


FIG. 13. Viviendas. Proyectos visados por los colegios de Arquitectos. Totales anuales

Fuente: INE. M.^o de Fomento.

del Ministerio de Fomento y en el empleo del sector se ha apreciado también en la evolución del consumo aparente de cemento, que en el primer semestre de 2003 ha crecido por debajo del ritmo de los dos años precedentes.

El ritmo interanual de aumento de los precios de las viviendas en el segundo trimestre de 2003 fue del 17,5% (FIGS. 9, 14 y 15), aumento equivalente al de 2002 (17,4%), según la estadística de valores de tasación de las viviendas del Ministerio de Fomento. El aumento interanual citado resultó superior al estimado por Tinsa (15,3%), mientras que la estadística de precios de las viviendas de nueva construcción en capitales de la Sociedad de Tasación estimó un aumento mayor, el 18,8% entre junio de 2003 y el mismo mes del año precedente. El aumento de los alquileres, estimado dentro del índice de precios de consumo, fue del 4,2% entre agosto de 2003 y el mismo mes de 2002, lo que implica una desaceleración de dicha variable en 2003 respecto de años

anteriores y un comportamiento un tanto dispar al de los precios de venta de las viviendas en los dos últimos años.

Los mayores aumentos interanuales de los precios de las viviendas registrados en el segundo trimestre de 2003 correspondieron a las autonomías de Madrid (30,5%) y La Rioja (20,3%), resultando los más moderados los de Castilla-León (5,1%) y Galicia (5,0%). Los precios de venta de las viviendas en el segundo trimestre de 2003 reflejan una diferencia al alza mayor que en periodos anteriores entre los comportamientos extremos, acentuándose el aumento de los mismos en las zonas más urbanas, y apareciendo indicios de desaceleración en los aumentos de las zonas menos urbanas, especialmente en los de menos de 50.000 habitantes.

El aumento acumulado de los precios de las viviendas durante los seis años correspondientes al periodo transcurrido entre el segundo trimestre de 1997, periodo próximo al comienzo del auge inmobiliario actual, y el segundo trimestre de 2003 fue

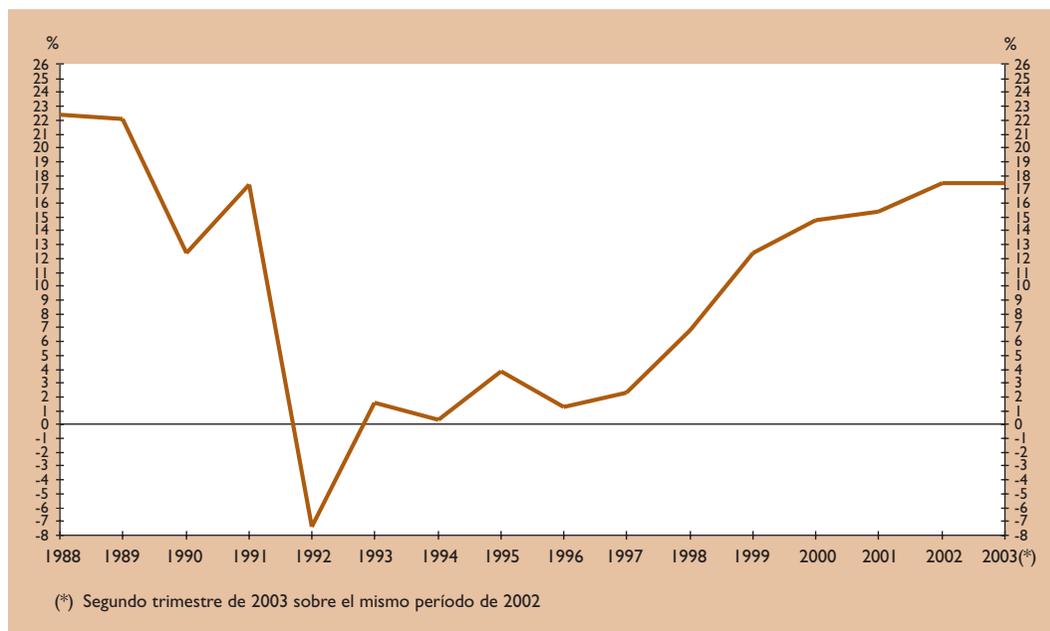


FIG. 14. Precios medios de las viviendas tasadas en España (euros/m²). Tasas de variación interanual (IV trimestre de cada año)

Fuente: Ministerio de Fomento.

FIG. 15. Precios de las viviendas España. CC. Segundo trimestre 2002

CC. Autónomas (*)	Precios euros/m ²	Crecimientos 2003/2002 (*)	Crecimientos 2002/2001 (**)	Crecimientos 2003/1997 (***)
C. de Madrid	2.456,1	30,5	25,4	127,9
País Vasco	2.107,0	20,8	14,4	126,6
Cataluña	1.820,8	19,3	16,3	121,7
Baleares	1.698,9	14,2	10,9	165,6
Navarra	1.432,2	14,7	21,1	98,4
ESPAÑA	1.402,6	17,5	17,4	105,3
Cantabria	1.349,6	18,5	10,1	121,7
Canarias	1.296,9	6,4	17,0	102,1
La Rioja	1.198,8	13,6	21,8	97,2
Aragón	1.099,8	8,2	11,6	101,7
Castilla y León	1.068,3	5,1	14,3	69,1
Asturias	1.055,9	7,3	8,9	65,5
Andalucía	1.043,8	15,3	19,3	96,4
C. Valenciana	1.012,8	17,5	17,2	106,8
Murcia	848,9	17,3	14,3	99,0
Galicia	838,9	5,0	24,4	48,3
Castilla-La Mancha	773,0	11,3	16,8	70,8
Extremadura	621,0	8,5	8,0	57,8

(*) Segundo trimestre de 2003 sobre el mismo período de 2002

(**) 4.º trimestre de 2002 sobre el mismo período de 2001

(***) Segundo trimestre de 2003 sobre el segundo trimestre de 1997

Fuente: M.º de Fomento. Boletín Estadístico.

del 105,3%. Los crecimientos más intensos experimentados durante el periodo citado de auge han sido el de Baleares (165,6 %) y el de la Comunidad de Madrid (127,9%) Los crecimientos menos intensos fueron los de Galicia (48,3%) y Extremadura (57,8%) (FIG. 16) En el segundo trimestre de 2003 los precios absolutos medios mas elevados por Comunidades Autónomas eran los de la Comunidad de Madrid (2.456,1 euros/m², equivalente a 36,8 millones de pesetas en el caso de una vivienda de 90 m² construidos), mientras que los mas reducidos eran los de Extremadura (621 euros/m², unos 9,3 millones de pesetas para un piso de la dimensión citada) (FIG. 17)

Los datos publicados por la Sociedad de Tasación correspondientes a junio de 2003 indican que el precio medio de venta de las viviendas de nueva construcción en capitales de provincia ascendió a 1.802 euros/m² construido en dicha fecha, un 18,8% por encima de los precios del mismo mes de 2002 (FIG. 18) El crecimiento interanual citado de junio de 2003 superó

ampliamente al 14,7% correspondiente a diciembre de 2002 y al 8,9% de diciembre de 2001. Los precios mas elevados, por capitales, fueron los de Barcelona (2.726 euros/m²) y Madrid (2.644 euros/m²). Los precios mas reducidos en junio de 2003, por capitales, fueron los de Lugo (912 euros/m²) y Badajoz (902 euros/m²). El aumento de precios de las viviendas de nueva construcción entre junio de 2003 y diciembre de 2002 fue del 10,8% (22,8% de ritmo anual) en las ciudades de mas de 100.000 habitantes, superior al registrado en el mismo periodo por las ciudades de 50.000 a 100.000 habitantes, el 8,7% (18,2% anualizado), y por las de población inferior a 50.000 habitantes, en las que el crecimiento referido se elevó al 9,6% (20,1% anualizado)

5. EVOLUCIÓN DEL CRÉDITO INMOBILIARIO

Desde julio de 2002 los tipos de interés de los créditos con garantía

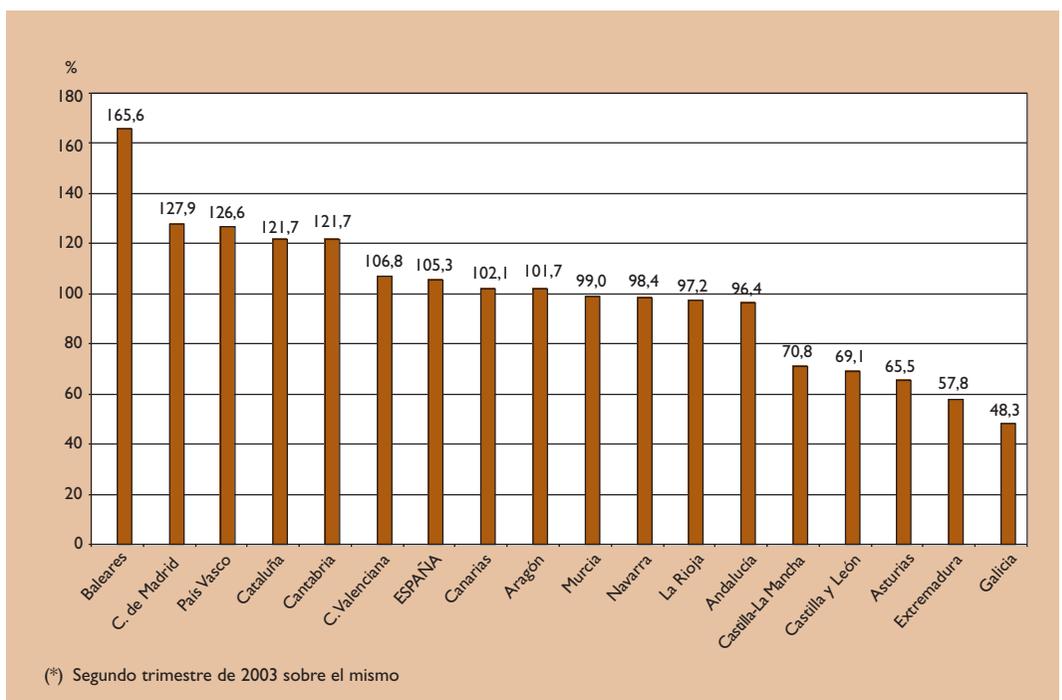


FIG. 16. Precios de las Viviendas. Crecimiento por CC.Autónomas 1997-2003

Fuente: Ministerio de Fomento.

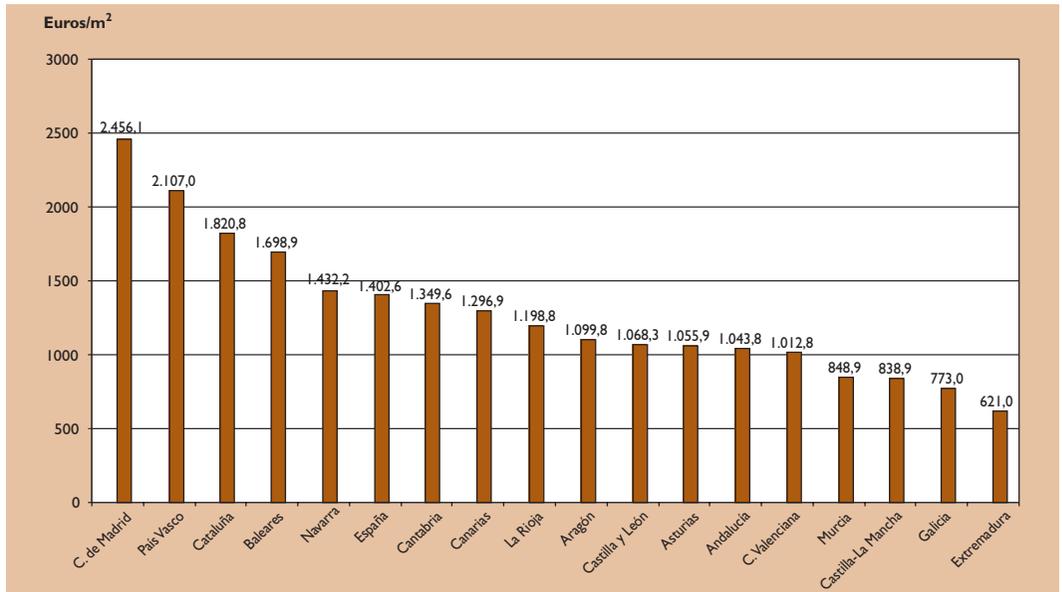


FIG. 17. Precios de las Viviendas. CC. Autónomas. Segundo trimestre 2003. Euros/m²

Fuente: Ministerio de Fomento.

FIG. 18. Viviendas: Precios en Capitales. Viviendas de nueva construcción 2003

CC. Autónomas	Euros/m ²	Variaciones (%)		
		2003/2002 (*)	2002/2001 (**)	2003/1997 (***)
Madrid	2.644	22,2	18,5	63,4
Cataluña	2.478	14,1	9,7	61,1
País Vasco	2.255	14,3	13,6	70,2
ESPAÑA	1.802	18,8	14,7	62,8
Asturias	1.694	17,9	7,9	52,5
Navarra	1.623	14,7	9,3	70,1
Cantabria	1.612	19,5	20,7	57,1
Aragón	1.566	24,9	12,5	41,5
Castilla y León	1.468	17,0	13,5	57,8
Canarias	1.414	11,0	9,1	72,3
Baleares	1.393	26,9	7,9	70,8
Rioja	1.308	22,1	13,1	56,2
Andalucía	1.280	23,3	19,5	68,7
Galicia	1.175	10,0	11,4	42,2
Valencia (Comunidad)	1.158	17,0	15,0	51,8
Murcia	1.147	15,3	17,0	66,4
Castilla-La Mancha	1.091	19,3	13,0	44,1
Extremadura	931	26,9	18,4	40,2

(*) Jnio 2003/Junio 2002

(**) Diciembre/diciembre. En el caso de 2002/1997, la comparación se efectúa entre los correspondientes meses de diciembre

Nota: en las autonomías pluriprovinciales, los precios y las tasas se refieren a la media de las correspondientes capitales de provincia

Fuente: Sociedad de Tasación.

hipotecaria destinados a financiar la construcción y compra de viviendas han retrocedido de forma continua, en una cuantía acumulada superior al punto y medio hasta entre dicho mes y agosto de 2003. El tipo medio de interés de dichos créditos fue del 4,80% TAE en 2002, 0,86 puntos porcentuales por debajo del tipo medio correspondiente a 2001. En el periodo enero-agosto de 2003 el tipo medio de dichos préstamos ha sido el 3,85 % TAE. El retroceso de los tipos de interés en 2003 ha implicado una disminución del -6,5% en la cuota a pagar por el servicio de un préstamo de la misma cuantía respecto de 2002 (FIGS. 19 y 20).

El diferencial practicado por las entidades de crédito entre los tipos de interés de los préstamos hipotecarios a largo plazo concedidos y los tipos del interbancario a doce meses ha retrocedido desde los 1,6 puntos porcentuales de septiembre de 2002 y los 1,2 puntos de agosto de 2003 (FIG. 21).

Los diferenciales citados alcanzaron un mínimo anual medio de 1,0 puntos en 2000, situándose en 1,5 puntos porcentuales en la media de enero-agosto de 2003 (FIG. 22). La amplia disponibilidad de crédito aportada desde las entidades de depósito ha hecho frente a las demandas de financiación procedentes de promotores y de compradores de vivienda, junto a una creciente demanda de crédito hipotecario efectuada con fines distintos a la compra de vivienda. El alto precio de las viviendas ha aumentado la riqueza inmobiliaria de las familias. Dicha circunstancia, unida a los bajos tipos de interés vigentes, ha contribuido a acrecentar el nivel de endeudamiento familiar y a que el crédito hipotecario esté creciendo a un ritmo muy superior al del conjunto del crédito al sector privado en 2003.

El crédito inmobiliario al sector privado creció en junio de 2003 sobre el mismo mes del año anterior en un

FIG. 19. Créditos hipotecarios a la vivienda libre. Cuota a pagar (*) por cada millón de pesetas de préstamo (6.1010 euros)

Euros/m ²	TAE (%)	Tipo Nominal (%)	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	4,80	4,69	46,9	-5,1
2003	3,85	3,78	43,8	-6,5
(Enero-agosto)	3,85	3,78	43,8	-6,5

(*) Incluye devolución del principal e intereses de un préstamo a 15 años. En 2003 se compara la cuota de un préstamo al tipo medio de enero-julio con la de un préstamo al tipo medio del mismo periodo de 2002. Fuente: Sociedad de Tasación

Fuente: Banco de España.

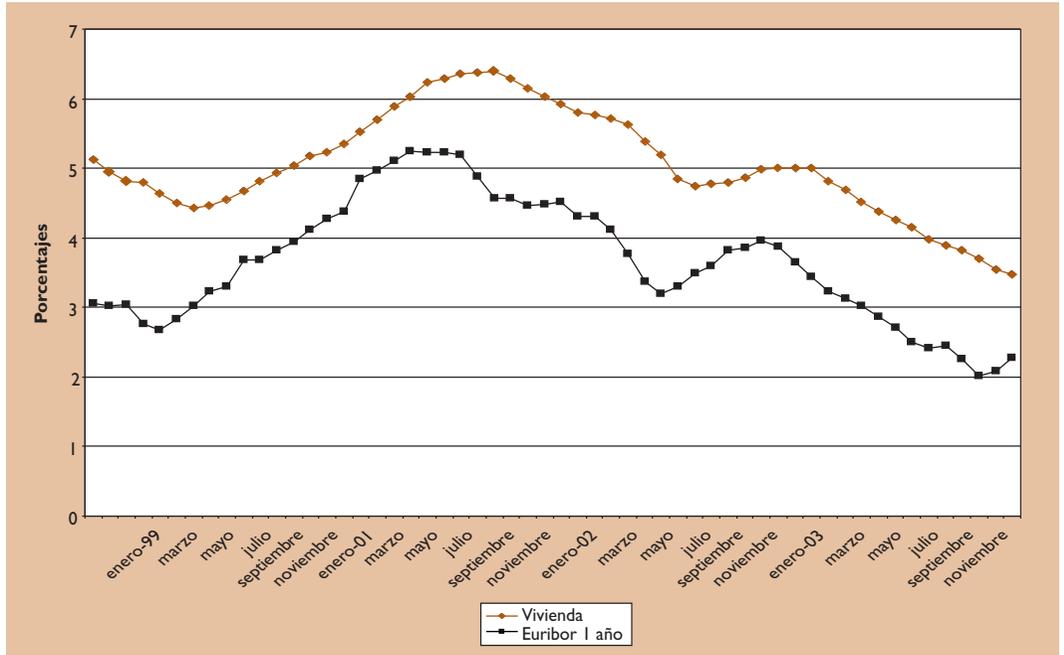


FIG. 20. Tipos de interés. Euribor (12 meses) y Préstamos-Vivienda. Datos mensuales

Fuente: Banco de España.

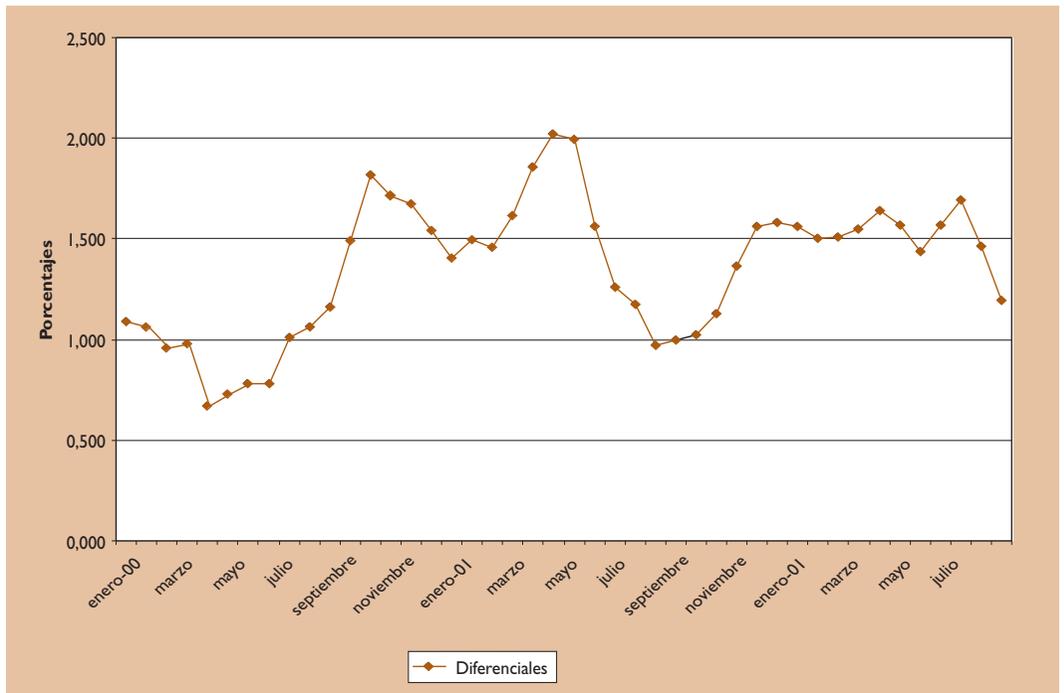


FIG. 21. Diferenciales tipos de interés vivienda de conjunto de entidades con euribor a doce meses. Serie mensual

Fuente: Banco de España.

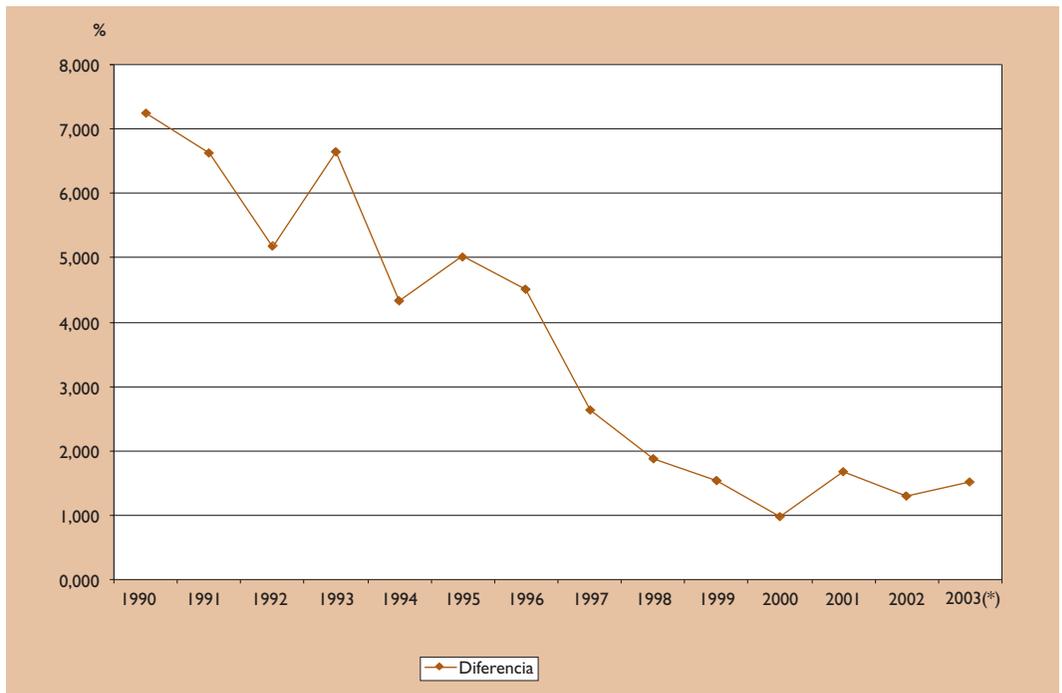


FIG. 22. Diferencial de los tipos de interés de los créditos-vivienda con el euríbor a doce meses. Medias anuales

Fuente: Banco de España

17,8%, casi un punto y medio por debajo del 19,2% correspondiente a diciembre de 2002, aunque todavía por encima del 16,8% de 2001 (FIG. 23) El aumento citado superó en más de cuatro puntos al del crédito al sector privado, diferencia sensiblemente recortada respecto de los años inmediatamente anteriores (FIG. 24) Entre los tres componentes básicos del crédito inmobiliario (a comprador de vivienda, a la construcción residencial y a los servicios inmobiliarios), el mayor aumento en marzo de 2003 ha correspondido a los servicios inmobiliarios (39,5%), por encima del crédito ligado a la construcción residencial (15,7%) y del crédito destinado a los hogares para compra y rehabilitación de vivienda (13,5%) (FIG. 25)

El crédito inmobiliario suponía, en junio de 2003, el 49,4 % del crédito al sector privado de las entidades de crédito, casi diez puntos porcentuales

por encima de la cuota de diciembre de 1997. La participación citada supera en 2003 al 60% en el caso de las cajas de ahorros. El crédito a los hogares para la compra de vivienda equivalía al 75% del conjunto del crédito «vivo» a las familias en marzo de 2003, tres puntos por encima de la participación existente en diciembre de 1997.

El crédito-inmobiliario ha registrado una importante desaceleración en 2002-2003 sí se le deflacta con el aumento anual de los precios de la vivienda. Dicho crecimiento deflactado resulta negativo en 2003 en el crédito a los hogares para compra de vivienda y en el crédito destinado a la construcción residencial, mientras que no presenta indicios de agotamiento en el caso de los préstamos destinados a los servicios inmobiliarios. Esta evolución puede reflejar un aumento mayor de la financiación a la promoción que la destinada a la compra de vivienda en 2002-2003. La integración creciente del

FIG. 23. Crédito al Subsector Inmobiliario. Saldos, a 31-XII

	Millones de euros									
	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003.II
1. Hogares. Adquisición y compra de vivienda	67.111	75.703	85.592	104.292	123.254	145.184	176.653	205.790	240.139	255.986
2. Construcción edificios	14.001	14.154	14.902	15.469	18.972	23.312	29.612	33.123	40.725	43.356
3. Instalación y acabado de edificios	2.210	2.615	2.675	2.969	3.436	4.205	4.261	4.520	5.874	5.814
4. Servicios. Actividades Inmobiliarias.	12.457	13.738	15.507	17.549	19.698	26.089	43.697	43.697	55.475	67.744
5. Créditos M. Inmobiliario (1 a 4)	95.779	106.210	118.676	140.279	165.360	198.790	245.913	287.130	342.213	372.900
6. Crédito a otros sectores residentes (OSR)	273.022	289.828	311.374	354.346	413.854	476.996	559.407	624.854	701.663	754.872
7. Participación del crédito inmobiliario sobre el crédito OSR(6/7*100)(%)	35,1	36,6	38,1	39,6	40,0	41,7	44,0	46,0	48,8	49,4
8. Ritmo anual de aumento del crédito inmobiliario(%)	—	10,9	11,7	18,2	17,9	20,2	23,7	16,8	19,2	17,8 ^(*)

(*) Variación sobre el segundo trimestre de 2002

Fuente: Banco de España, Boletín Estadístico.

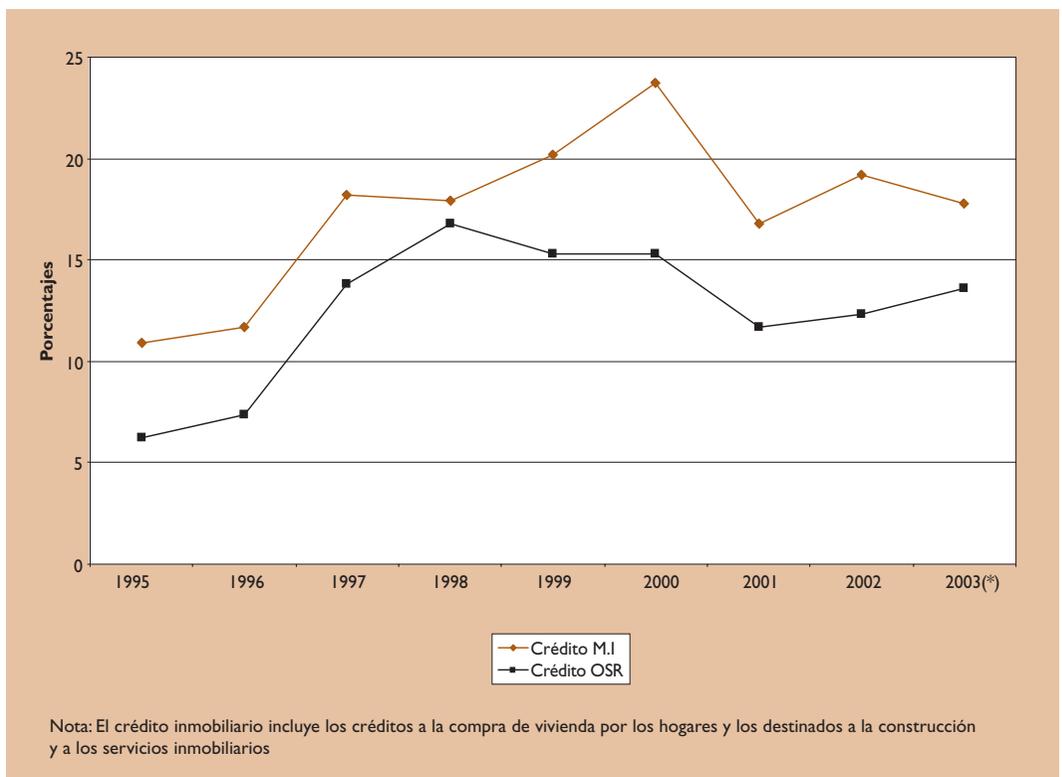


FIG. 24. Crédito Mercado Inmobiliario y Crédito al sector privado. Tasas interanuales

Fuente: Banco de España. B. Estadístico.

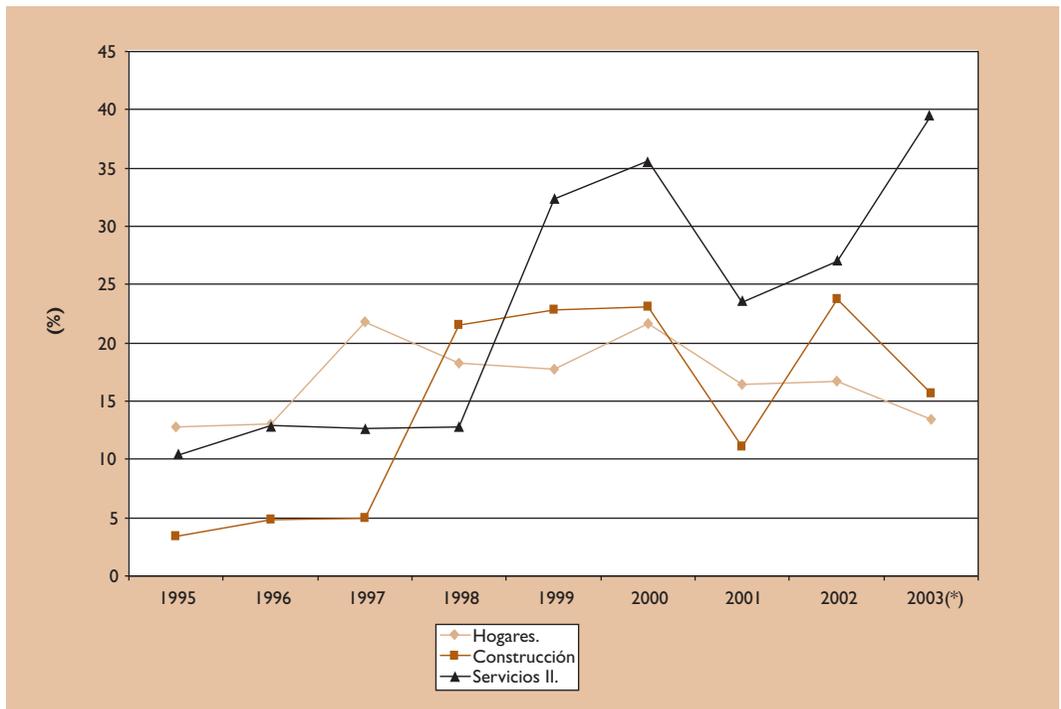


FIG. 25. Crédito Inmobiliario. Hogares, construcción y servicios inmobiliarios. Tasas anuales de crecimiento

Fuente: Banco de España.

mercado del crédito hipotecario con el resto del sistema financiero ha reforzado la competencia en el mismo, y ha facilitado el fuerte aumento de los precios de las viviendas y del endeudamiento familiar para la compra de bienes de consumo

El crecimiento interanual del crédito hipotecario se ha acelerado a lo largo de 2003, alcanzando un ritmo de aumento del 21,2% en agosto de 2003 (FIG. 26). En dicha evolución destacó el más fuerte aumento del crédito procedente de los bancos (22,4%). El saldo del crédito destinado a la financiación convenida de las actuaciones de política de vivienda había descendido en un -6,8% en marzo de 2003 respecto del mismo mes de 2002. Como se indicó anteriormente, la evolución decreciente del saldo de los créditos convenidos para la construcción y compra de vivienda protegida confirma la debilidad de la construcción efectiva de viviendas protegidas en los últimos años, debilidad que explica el contraste

entre la evolución del número de autorizaciones de financiación de viviendas protegidas y el bajo nivel de las iniciaciones efectivas de VPO entre 2000 y 2002.

El fuerte aumento de los créditos hipotecarios destinados a la compra de vivienda por parte de las familias ha dado lugar a que el nivel total de endeudamiento de estos últimos respecto de la renta disponible familiar haya crecido desde el 40% en que se situaba al comienzo de los años noventa⁵ hasta el 83,5%, seis puntos porcentuales mas que en 2001. El importante aumento registrado durante 2002 en los créditos-vivienda por parte de los hogares, y el crecimiento significativo del crédito a las familias destinado a consumo corriente no ha dado lugar a un nuevo aumento de la carga financiera (recursos destinados

⁵ DEL RÍO Ana, «El endeudamiento de los hogares españoles», *Banco de España, Boletín Económico*, Noviembre 2002.

FIG. 26. Créditos hipotecarios. Saldos

	Tasas Interanuales (%)		
	2001/2000 (D/D)	2002/2001 (D/D)	2003/2002 (Agosto)
I. Créditos hipotecarios.			
I.1. Total	18,5	19,3	21,2
I.2. Bancos	17,9	17,6	22,4
I.3. Cajas de Ahorros	18,8	20,6	20,9
I.4. Cajas Rurales	21,7	20,9	21,2
I.5. Establecimientos Financieros de Crédito	12,7	8,3	-9,6
3. Financiación convenida (*)			
3.1. Total	-4,3	-3,6	-6,8
3.2. Bancos	-8,2	-8,8	-11,1
3.3. Cajas de Ahorros	-2,3	-1,2	-4,7
3.4. Cajas Rurales	0,6	3,5	-4,6

(*) Se refiere a los préstamos calificados para financiación de la política de vivienda. En diciembre de 2002 suponían el 5,0% del total de los créditos hipotecarios gestionados.

Las tasas de 2003 del crédito convenido se refieren a Marzo 2003/Marzo 2002

Fuente: Asociación Hipotecaria Española.

al pago de intereses y amortización de capital) de las familias en dicho año. La carga financiera citada, se elevó desde el 11,3% de la renta bruta disponible hasta por debajo del 13,3% en 2001⁶, descendiendo en 2002 por debajo del 13%, ante los nuevos descensos registrados en los tipos de interés y el aumento de los plazos de los créditos hipotecarios para compra de vivienda.

6. ACCESIBILIDAD. DESCIENDEN LOS TIPOS, SUBEN LOS PRECIOS

Un reciente trabajo del Banco Central Europeo⁷ ha puesto de manifiesto que en 2002 España fue el país de la citada Zona Euro que registró el mayor aumento real de los precios de las viviendas, el 12,5% en términos reales, frente al 4,3% correspondiente al conjunto de países de la zona en cuestión. La situación española difiere de la correspondiente a la media de los

países de la eurozona, en parte por el elevado peso de Alemania en la misma (más del 30% del PIB) y el distinto comportamiento que este país viene registrando en cuanto se refiere a la evolución de precios de las viviendas. En Alemania los precios reales de las viviendas han descendido desde 1998. En España, por el contrario, el aumento de los precios de venta de las viviendas ha sido intenso en el mismo periodo, aunque el bajo nivel de los tipos de interés ha dado lugar a que después de 1999 haya crecido dicho esfuerzo de acceso, pero este queda todavía por debajo de los altos niveles alcanzados en 1990-91.

En el primer semestre de 2003 los precios de las viviendas crecieron en un 17,5% sobre el mismo periodo de 2002 y los salarios aumentaron en un 4,5%. Los tipos de interés de los préstamos retrocedieron hasta el 3,89% nominal en el promedio de enero-junio. Como consecuencia de la evolución de las variables citadas, el esfuerzo medio de

⁶ MAZA Luis A. & Ana DEL RÍO, «Una estimación de la carga financiera de los hogares españoles», *Banco de España, Boletín Económico*, Mayo 2002.

⁷ «Tendencias recientes de los precios de los inmuebles residenciales en la zona del euro», *Boletín Mensual del BCE*, mayo 2003.

FIG. 27. Accesibilidad de la vivienda en España

	Precio medio Vivienda (75 m ²) (1) Euros (*)	Renta Familiar Anual (monosalarial) (2) (Euros) (**)	Tipo interés Préstamo (%) (3) (**)	Precio/Renta Familiar (4) = (1)/(2)	Esfuerzo Bruto (***) ,20 (5) años
1990	50.883	10.217	15,56	4,98	64,9
1991	58.172	10.989	14,97	5,29	66,8
1992	57.391	11.817	14,08	4,86	58,2
1993	57.156	12.569	13,17	4,55	51,7
1994	57.559	13.166	9,95	4,37	40,4
1995	59.578	13.761	10,52	4,33	41,6
1996	60.684	14.376	9,06	4,22	36,6
1997	61.628	14.871	6,70	4,14	30,1
1998	64.495	15.211	5,51	4,24	28,0
1999	71.304	15.559	4,62	4,58	28,1
2000	81.623	15.917	5,62	5,13	34,2
2001	94.221	16.469	5,61	5,70	38,1
2002	109.884	17.104	4,69	6,42	39,7
Semestre 1º					
2002	105.385	16.592	4,75	6,35	39,4
2003	123.825	17.346	3,89	7,14	41,1

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

(**) INE.Índice de costes laborales. Como salario anual se emplea la serie de coste salarial

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

El tipo de interés, nominal, es la media anual correspondiente al conjunto de entidades, préstamos hipotecarios para compra de vivienda.

Fuente: INE, BdeE, Mº de Fomento.

acceso a la vivienda de 90 metros cuadrados construidos fue del 41,1% de la renta familiar en el dicho semestre, casi dos puntos más que en el mismo periodo de 2002. El origen del aumento de dicho esfuerzo radica exclusivamente en el fuerte crecimiento de los precios de venta de las viviendas (FIG. 27)

Por Comunidades Autónomas, en el segundo trimestre de 2003, el esfuerzo mayor para acceder a una vivienda correspondió a Madrid (59,3% de la renta familiar) y Baleares (56%), mientras que los menores esfuerzos fueron los de Castilla-La Mancha (25,8%) y Extremadura (22,2%) (FIG. 28) En esta última autonomía la relación entre las viviendas iniciadas y la creación de hogares es la más elevada de España en los últimos años, resultando mas importante en la misma el peso de la construcción de viviendas protegidas en el correspondiente total de

iniciaciones de viviendas que en el conjunto de España.

La evolución conjunta de los precios de las viviendas, de las rentas salariales y de los tipos de interés en la primera mitad de 2003 indica que la vivienda accesible para un hogar monosalarial que destinase a la cobertura del préstamo en cuestión la tercera parte de sus ingresos, supone el 81,1% del precio medio de mercado en este año (FIG. 29) Esta evolución refleja la tendencia a la baja de las posibilidades de acceso a la vivienda para dicho hogar medio después de 1999, que fue el último ejercicio en el que, con el esfuerzo citado, se podía cubrir mas del 100% del precio de venta de mercado de una vivienda de 90 m² construidos. El problema se está paliando, en parte, formalizando préstamos a tipo variable a plazos superiores a 20 años, situación que también permite que los precios de

FIG. 28. Accesibilidad de la vivienda. CC. Autónomas. Segundo trimestre de 2003

Comunidad Autónoma	Precio Vivienda Euros	Renta Familiar Anual (euros)	Tipo de interés (%) Nominal	Relación Precio/Renta de acceso (%) Familiar	Esfuerzo Bruto de acceso (%) Renta familiar (20 años)
Andalucía	93.945	15.599	3,74	5,87	33,4
Aragón	98.981	18.093	3,74	5,47	31,1
Asturias	95.032	17.682	3,74	5,37	30,5
Baleares	152.898	15.515	3,74	9,85	56,0
Canarias	116.725	14.475	3,74	8,06	45,8
Cantabria	121.467	15.778	3,74	7,70	43,8
Castilla-La Mancha	69.574	15.318	3,74	4,54	25,8
Castilla y León	96.150	16.467	3,74	5,84	33,2
Cataluña	163.869	19.444	3,74	8,43	47,9
C.Valenciana	91.149	15.887	3,74	5,74	32,6
Extremadura	55.887	14.301	3,74	3,91	22,2
Galicia	75.497	14.818	3,74	5,09	29,0
Madrid	221.051	21.171	3,74	10,44	59,3
Murcia	76.405	14.533	3,74	5,26	29,9
Navarra	128.901	19.992	3,74	6,45	36,6
Pais Vasco	189.627	19.719	3,74	9,62	54,7
Rioja	107.891	17.291	3,74	6,24	35,5
España	126.231	17.743	3,74	7,11	40,4

Nota: la renta familiar corresponde al coste salarial anual de cada comunidad autónoma

Fuente: INE, Banco de España, Ministerio de Fomento y elaboración propia.

venta de las viviendas dispongan todavía de una cierta posibilidad de recorrido alcista adicional.

7. IDEAS PARA LA POLÍTICA DE VIVIENDA

Ante la situación del esfuerzo de acceso a la vivienda en España el objetivo de la política de vivienda debería ser necesariamente el de conseguir que dicho acceso a la vivienda no suponga un sacrificio excesivo para los hogares en España. Ello implica apoyar a los grupos sociales más vulnerables para lograr dicho objetivo. Los hogares de nueva creación constituyen el componente más destacado de dichos grupos, pero no el único. La construcción de nuevas viviendas aparece con demasiada frecuencia como el objetivo perseguido, cuando ni es el instrumento

exclusivo para lograr el objetivo citado ni tampoco su expansión provoca descensos en los precios de las viviendas. El encarecimiento inmobiliario general «expulsa» la construcción de viviendas protegidas, como lo revela la reducida presencia de las viviendas de protección oficial en los episodios de auge inmobiliario.

La previsión de creación neta de nuevos hogares en España se sitúa en torno a los 275.000 cada año. Teniendo en cuenta los altos precios de las viviendas, debería procurarse que, al menos, el 50% de los hogares en cuestión recibiese alguna clase de ayuda para acceder a la vivienda sin un sacrificio excesivo. De ahí la conveniencia de que el objetivo de la política de vivienda se desplace desde el número de viviendas a construir o a rehabilitar hacia el objetivo consistente en ayudar a un determinado número de hogares al acceso a la vivienda. Entre las actuaciones a desarrollar,

FIG. 29. Vivienda. Precio máximo accesible

	Renta Familiar Anual Monosalarial) Euros (*)	Tipo interés Préstamo-Vivienda (***)	Precio Máximo Accesible (****)	Precio medio Vivienda (*****)	Relación Precio Máximo Accesible/Precio real (%)
1990	10.217	16,72	26.097	50.883	51,3
1991	10.989	16,04	28.987	58.172	49,8
1992	11.817	15,02	32.818	57.391	57,2
1993	12.569	14,00	36.823	57.156	64,4
1994	13.166	10,42	47.474	57.559	82,5
1995	13.761	11,04	47.733	59.578	80,1
1996	14.375	9,45	55.158	60.684	90,9
1997	14.890	6,91	65.870	61.628	106,9
1998	15.211	5,65	76.691	64.495	118,9
1999	15.559	4,72	84.461	71.304	118,5
2000	15.917	5,76	79.442	81.623	97,3
2001	16.469	5,76	82.315	94.182	87,4
2002	17.104	4,80	92.270	109.884	83,9
2003(*)	17.347	3,89	100.377	123.825	81,1

(*) Primer semestre de 2003

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

(***) Precio de la Vivienda accesible bajo el supuesto de que la familia media destina al 33,3% de los ingresos al servicio del préstamo que cubre el 80% del precio de venta. La vivienda tiene 90 m² construidos

(****) Precio de venta de la vivienda de 90 m² construidos vendida al precio medio de tasación

Fuente: INE, BE, M^o de Fomento.

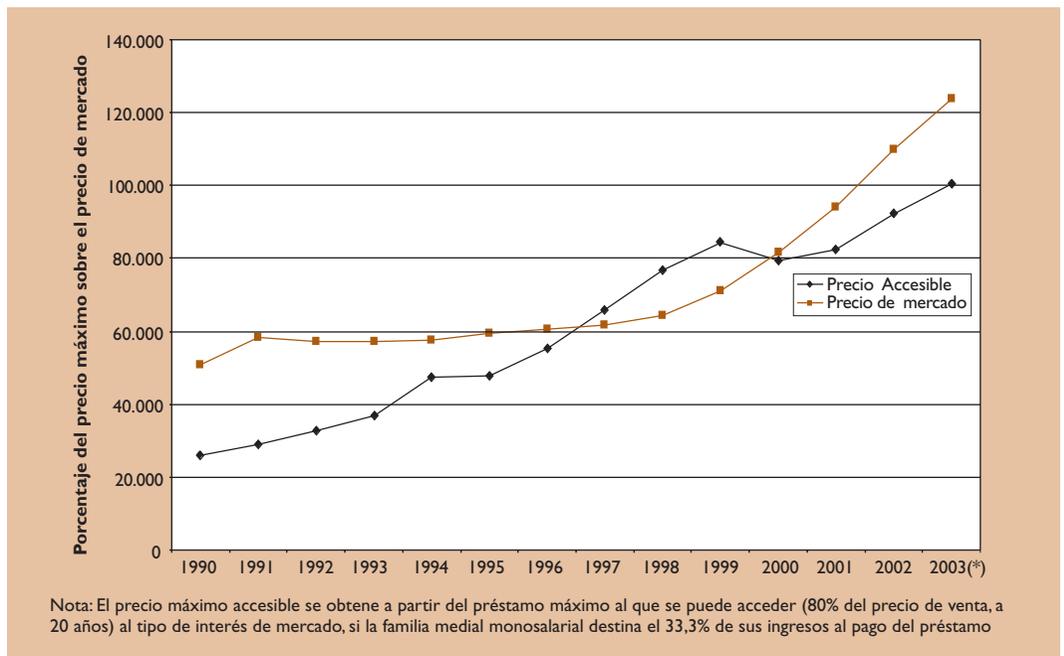


FIG. 30. Vivienda. Precio de Mercado y Precio Máximo Accesible

Fuente: INE, BE, M^o de Fomento.

destacan las que a continuación se resumen.

(1) Ampliación de los objetivos y de las actuaciones incluidas en los planes de viviendas plurianuales del Ministerio de Fomento, con el fin de aumentar la oferta de viviendas de precio asequible. El conjunto de las actuaciones incluidas en los planes debería superar las 125.000 actuaciones anuales, resultando conveniente introducir de nuevo la figura de la adquisición de suelo con destino a la construcción de nuevas viviendas protegidas (VPO) entre las actuaciones protegidas. El éxito de los planes plurianuales de vivienda parece depender cada vez más de la colaboración de las administraciones territoriales, especialmente de los ayuntamientos, que deben priorizar entre sus objetivos al facilitar el acceso a la vivienda a los hogares de nueva creación, por lo que deben calificar suelo con destino a VPO en función de las necesidades de vivienda accesible existentes en cada municipio.

La partida de los Presupuestos Generales del Estado correspondiente a las subvenciones asociadas con las actuaciones de política de vivienda debería experimentar un aumento sustancial respecto del reducido importe actual, de forma paralela al aumento de las actuaciones protegidas. El gasto público de las autonomías en materia de ayudas a la vivienda casi triplica al del Estado, pero viene presentando una evolución decreciente después de 2000. El conjunto de las ayudas a la vivienda de todas las administraciones públicas en España en 2001 supuso el 1,2% del PIB, frente al 1,4% de 1999, justo cuando mayor es la necesidad de establecer actuaciones que faciliten al acceso a la vivienda a los grupos sociales más vulnerables.

(2) La incidencia sobre los precios del suelo y de vivienda de la normativa urbanística básica posterior a 1996 (Ley 6/1998 de régimen de suelo y valoraciones, modificada por el Real Decreto-Ley 4/2000 y por la Ley 10/2003) no parece haber sido significativa. En concreto, se debe de cambiar el sistema de valoración del suelo en los procesos expropiatorios establecido en las mismas,

con lo que se reduciría la retención de suelo urbanizable. En el caso del suelo urbano y urbanizable el precio podría determinarse a través del valor de la última transmisión actualizada o por el correspondiente al impuesto de bienes inmuebles.

(3) El fomento del alquiler como forma de tenencia de la vivienda (en 2001 sólo el 9,3% de los hogares españoles ocupaba viviendas de alquiler, según la Encuesta Continua de Presupuestos Familiares del INE) debe procurarse a partir de un conjunto de actuaciones. Así, deberían introducirse correcciones en la Ley de Enjuiciamiento Civil para reforzar la seguridad de arrendadores e inquilinos. Se trataría de estimular la puesta en alquiler de numerosas viviendas vacías, cuyos propietarios desconfían de circunstancias tales como la falta de pago del alquiler y el posible deterioro de la vivienda que pueden producir algunos arrendatarios. En la misma línea, se debe de restablecer la desgravación fiscal a los arrendatarios en la normativa estatal, con el propósito de equiparar el tratamiento fiscal de la vivienda en propiedad y en alquiler. La creación de parques públicos municipales de viviendas de alquiler es una actuación que se está revelando como necesaria para reforzar la oferta de viviendas de alquiler.

(4) Fiscalidad de la vivienda: debería de avanzarse en el establecimiento definitivo de un tipo reducido del IVA para las transacciones de VPO, junto a la recuperación antes citada de las ayudas fiscales a los arrendatarios.

Estimular una mayor oferta de viviendas protegidas desde las administraciones normativa estatal y autonómica, equiparar fiscalmente el acceso a la vivienda en las formas de la propiedad y del alquiler, reducir algo la fiscalidad indirecta que afecta al comprador de viviendas de precio asequible y, sobre todo, incitar a los ayuntamientos a participar en la tarea de reducir el esfuerzo de acceso a la vivienda a los jóvenes por numerosas vías posibles, son algunas de las piezas principales de una estrategia general destinada a atenuar el problema actual que implica el difícil acceso a la vivienda.