

# Coyuntura inmobiliaria. Primer semestre de 2004. Los precios de la vivienda desaceleran ligeramente el crecimiento

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

Economista y Estadístico

*«Incluso en periodos de recesión y de elevados tipos de interés, los precios medios de las viviendas descendieron solo de forma moderada. Sin embargo, el empeoramiento de las variables “fundamentales” podría tener una incidencia mayor en las áreas en las que la oferta de nuevas viviendas se considera es inelástica y en las que los precios de las viviendas han sido mas volátiles, resultando mayor en tales áreas la apreciación de las viviendas. En el caso de tal debilitamiento, los precios de las viviendas en dichas áreas pueden caer, como lo han hecho en el pasado».*

J. MCCARTHY & R.W. PEACH (2004): *Are home price the next bubble?* Federal Reserve Bank, Nueva York.

## I. INTRODUCCIÓN

El ritmo de crecimiento de la economía mundial se ha acelerado en 2004. El mayor crecimiento en cuestión ha estado acompañado de aumentos más significativos en la tasa de inflación, destacando en especial la incidencia de los más altos precios del petróleo en la generación de un clima más inflacionista que en los últimos años. La economía española va a acelerar el ritmo de aumento del PIB desde el 2,4% de 2003 hasta el 2,9% en 2004. Dicho crecimiento va a continuar apoyándose en el consumo y en la construcción y también en la inversión en bienes de equipo. El aumento de los precios de consumo de la economía española se ha situado en el 3,5% en junio

de 2004, 1,1 puntos porcentuales por encima del correspondiente a la eurozona en el mismo periodo de tiempo.

La demanda de viviendas y los precios de las mismas han presentado en España algunos indicios de desaceleración en 2004. Las compras procedentes del resto del mundo han mostrado los indicios más claros de reducción. Los tipos de interés medios del primer semestre de 2004 volvieron a retroceder respecto de los del año anterior, aunque todo apunta a que esta evolución va a cambiar de signo en la segunda parte del año. Las posibles elevaciones que pueden tener lugar en dicha variable no van a ser lo suficientemente acusadas en 2004 como para dar lugar a descensos significativos en la demanda de vivienda. El proceso de creación de hogares ha continuado avanzando a un

ritmo próximo a los 300.000 nuevos hogares netos en el primer semestre del año.

El cambio de expectativas respecto de la evolución de los precios de las viviendas puede afectar en especial a las que se adquieren con fines de inversión, contribuyendo así a aflojar algo la presión de la demanda global de vivienda. En todo caso, los aumentos de los precios de las viviendas todavía han sido de dos dígitos en el primer semestre de 2004. El hecho de que los precios de las viviendas sigan aumentando a ritmos muy por encima de los correspondientes a las rentas salariales implica que el problema del difícil acceso a la vivienda por parte de los jóvenes seguirá ocupando un puesto importante entre las preocupaciones del nuevo gobierno.

## **2. EVOLUCIÓN GENERAL DE LA ECONOMÍA EN EL PRIMER SEMESTRE DE 2004. LOS TIPOS DE INTERÉS VAN A CRECER**

La economía mundial mantuvo en el primer semestre de 2004 el perfil de clara recuperación de la segunda mitad del año anterior. La economía de Estados Unidos creció en un 3,1% en 2003, por encima del 2,2% del año anterior, previéndose una aceleración del crecimiento de dicha economía hasta el 4,7% en 2004. Desde la primavera de este año ha aumentado el número de empleos en Estados Unidos de forma significativa. La tasa de paro de dicho país se ha aproximado al 5,5% de los activos al final del primer semestre de este año, casi medio punto por debajo de la tasa correspondiente al mismo periodo de 2003.

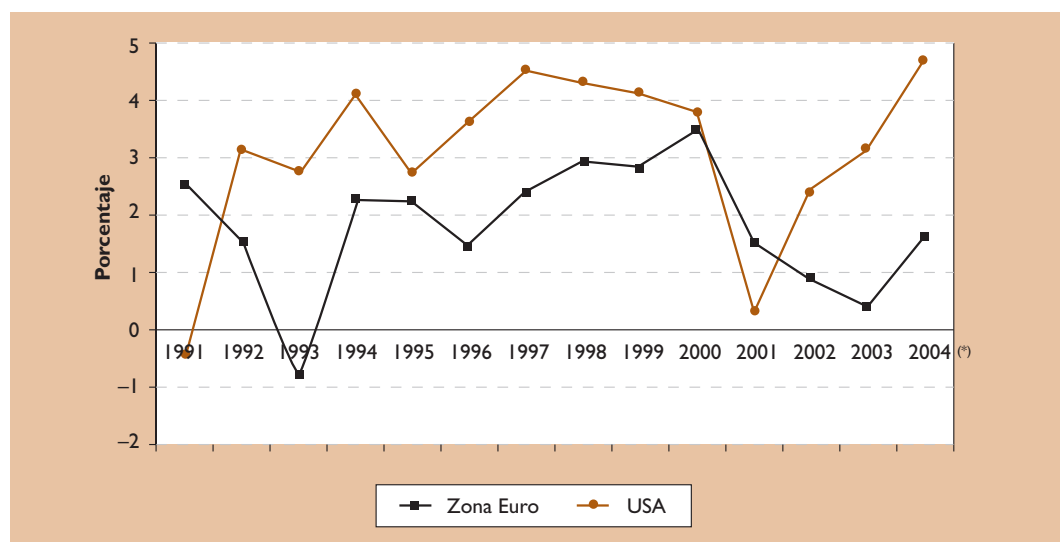
El logro de un ritmo más intenso de crecimiento ha estado acompañado de nuevos e importantes aumentos del déficit corriente de la balanza de pagos de la economía estadounidense, cuya cuantía puede superar el 5% del PIB en 2004, déficit que ha adquirido carácter de crónico. La repercusión de la aceleración registrada por la tasa de inflación de la economía norteamericana, que se ha situado en abril de 2004 en el 3,1% (1,7% en 2003), ha sido más relevante que las nuevas noticias relativas al empeoramiento del déficit externo. El clima de aumento moderado de la inflación se ha generalizado en 2004 a escala mundial, habiendo

desempeñado en dicho proceso un papel destacado el rápido crecimiento de la economía de China. La mayor inflación mundial se deriva, pues, de la mayor presión de la demanda, destacando el trascendente papel que en dicho «tirón» inflacionista vienen desempeñando los mayores precios del petróleo.

El importante aumento de los precios del petróleo en la primera mitad de 2004 ha arrojado asimismo algunas dudas acerca de si los más altos costes de la energía no acabarán afectando a la baja al propio ritmo de crecimiento de la economía alcanzado en la etapa de recuperación iniciada en 2003. Se ha reducido en Estados Unidos de forma acusada el diferencial negativo existente entre el PIB real y el potencial (*output gap*), lo que supone la presencia de un contexto en el cual los aumentos de la demanda pueden dar lugar con mayor facilidad a nuevas elevaciones de los precios.

La economía de Estados Unidos ha visto favorecido su ritmo de crecimiento como consecuencia del importante impulso que ha supuesto el elevado déficit público que ha pasado a registrar dicha economía a raíz de la política económica desarrollada por la administración Bush. El déficit público citado es consecuencia de la notable reducción de impuestos establecida en dicho país y también del importante aumento registrado por el gasto público, en especial en el componente correspondiente al gasto de defensa. Un segundo factor estimulante se ha derivado del carácter a todas luces expansivo de la política monetaria, como lo indica el hecho de que desde junio de 2003 el tipo de intervención monetaria de la Reserva Federal se ha mantenido en el 1% durante un año, el más reducido desde hace casi cincuenta años. En el último día de junio de 2004 la Reserva Federal ha procedido a elevar los tipos de interés en un cuarto de punto, hasta el 1,25%, lo que implica un cambio de signo, aunque muy moderado, en el perfil seguido por la política monetaria en Estados Unidos desde 2001.

Los bajos tipos de interés vigentes en Estados Unidos han contribuido a mantener entonado el mercado inmobiliario de dicho país, contribuyendo a elevar las transacciones de viviendas registradas y también a que los precios de las mismas experimentasen aumentos significativos



**FIG. 1. PIB. Crecimiento real anual. Zona Euro y Estados Unidos**

(\*) Previsión.

Fuente: OCDE y BCE

desde la segunda mitad de los años noventa. Los mayores precios de las viviendas han favorecido un crecimiento mayor del consumo privado, al permitir una mayor apelación al endeudamiento de los hogares, que han empleado la mayor garantía que permiten los más altos precios inmobiliarios para financiar gastos de consumo. Una vez confirmado el rebrote inflacionario general de la economía mundial, en la segunda mitad de 2004 la autoridad monetaria de Estados Unidos puede proceder a efectuar nuevas elevaciones del tipo de interés de intervención. Esta circunstancia no parece vaya a ejercer un efecto significativo a la baja sobre el ritmo de crecimiento de la economía, puesto que las elevaciones que se prevén para los citados tipos de interés van a ser moderadas y graduales.

La ligera mejoría del ritmo de crecimiento de la eurozona, que la OCDE ha previsto puede pasar desde el 0,5% de 2003 a crecer en un 1,6% en 2004, no va a impedir que en este año se acentúe el diferencial de crecimiento de dicha área económica con Estados Unidos (FIG. 1). La mayor aportación al crecimiento de dicha área económica

procederá de las exportaciones y del tono algo más expansivo de la demanda interna, lo que puede permitir que dicha economía crezca un punto porcentual más en 2004 que en el año precedente. El crecimiento económico de la Zona Euro en los últimos años se aproximaría más al de Estados Unidos si la comparación se efectuase excluyendo a Alemania del conjunto citado de países. La economía alemana arrastra una situación prolongada de bajo crecimiento y de pérdida acumulada de competitividad. Esta última se ha visto perjudicada por un conjunto de circunstancias adicionales, entre las que destaca la sobrevaloración de la paridad con la que el marco entró en el euro, el elevado coste de la reunificación y el carácter federal de dicho país, que dificulta la implantación de estrategias coherentes para superar la crisis<sup>1</sup>.

La economía española ha acelerado el ritmo de crecimiento interanual del PIB en el primer trimestre de 2004 hasta el 2,9% sobre el mismo periodo del año anterior (FIG. 2). El crecimiento citado se derivó de la persistencia de la importante tasa de aumento interanual de la demanda interna de la economía, que creció en 4,3%, impulsada tanto por el consumo privado como por la inversión en capital fijo y en existencias. Según la Encuesta Continua de

<sup>1</sup> THE ECONOMIST (2004): *How to pep up Germany's economy*, 8 mayo.

**FIG. 2. España, Zona Euro. Principales magnitudes macroeconómicas. Tasas reales de crecimiento anual**

	España		Zona Euro	
	2003	2004 <sup>(*)</sup>	2003	2004 <sup>(*)</sup>
1. PIB, precios mercado	2,4	2,9	0,5	1,7
2. Demanda Interna	3,4	3,7	1,2	1,4
3. Consumo Privado	3,0	3,3	1,0	1,2
3.1 Consumo Público	4,6	4,3	2,0	1,4
3.2 Inversión Capital Fijo	3,0	4,0	-0,8	1,8
3.2.1 Construcción	3,7	3,5	-1,0	1,5
3.2.2 Resto FBCF	2,3	4,7	-0,3	2,7
4. Exportaciones	4,0	4,5	-0,2	4,6
5. Importaciones	6,7	7,6	1,4	4,5
6. Exportaciones <sup>(**)</sup>	-0,9	-1,1	-0,7	0,1
7. Precios. IPC	3,1	3,3	2,1	2,1
8. Precios. Deflactor PIB	4,2	3,5	2,1	1,7
9. Empleo	1,9	2,1	0,0	0,5
10. Tasa de desempleo <sup>(***)</sup>	11,3	10,9	8,8	
11. B.P. Corriente (%PIB)	-3,0	-3,3	0,4	0,5

(\*) Previsiones.

(\*\*) Aportación neta al crecimiento del PIB.

(\*\*\*) Porcentaje de activos.

Fuente: FOCDE, BCE. Las previsiones del BCE incluidas en el cuadro corresponden al punto medio del intervalo de previsión.

Presupuestos Familiares del INE, el consumo de los hogares creció en un 5,4% en el primer trimestre de 2004 sobre el mismo periodo del año anterior, aumento que fue aun más intenso en el componente de gastos no alimenticios de consumo. En la evolución de la economía española en el primer trimestre de 2004 destacó el tono mas entonado de la inversión en bienes de equipo, mientras que la construcción mantuvo un crecimiento interanual del 3,5%. El fuerte aumento de la demanda interna impulsó también el crecimiento de las importaciones, que crecieron en un 7,6%, ampliamente por encima del 3,6% de las exportaciones, por lo que la aportación negativa al crecimiento del saldo neto de exportaciones e importaciones fue de 1,5 puntos porcentuales.

El comportamiento alcista diferenciado de España respecto del resto de la eurozona se explica sobre todo por la muy distinta evolución de la demanda interna, dentro de la cual la diferencia mas espectacular se está produciendo en la evolución del consumo privado, cuyo crecimiento en España duplica

al correspondiente al área económica citada. La posición frente al resto del mundo está próxima al equilibrio en la eurozona, mientras que en España se ha reforzado sustancialmente en los últimos años el déficit corriente de balanza de pagos, reflejo tanto del muy diferente ritmo de crecimiento como de la relativa perdida de competitividad de la economía española.

En cuanto al empleo, el aumento del mismo fue del 2% en el primer trimestre de 2004 sobre el mismo periodo de 2003, alcanzando dicha magnitud un total de 17,1 millones de puestos de trabajo en dicho periodo de tiempo. La variación interanual más intensa correspondió al sector de los servicios de mercado, cuyo volumen de empleo aumentó en un 4,3%, seguido de la construcción (3,1%), resultando significativo el retroceso producido en industria y energía. El total de parados descendió en un -0,85% en el primer trimestre de 2004 respecto del mismo periodo del año anterior, situándose la tasa de desempleo en el 11,4% de los activos en dicho periodo.

El aumento de los precios de consumo se aceleró en el primer semestre de 2004. El aumento interanual del IPC, que había sido fue del 2,6% en diciembre de 2003, se situó en el 3,4% en mayo de 2004, destacando el fuerte impulso aportado a dicha variación por el conjunto de productos energéticos. La inflación subyacente, que se obtiene eliminando del IPC los productos energéticos y los alimentos no elaborados, creció en un 2,7% en mayo de 2004, dos décimas mas que en diciembre de 2003. El diferencial de inflación con la eurozona se elevó a 0,9 puntos porcentuales en mayo, situándose el aumento interanual del IPC en dicha área económica en el 2,5%. El avance de IPC publicado por el INE relativo al mes de junio de 2004 señala la presencia de una nueva aceleración de la tasa interanual hasta el 3,5% de dicho indicador respecto de junio de 2003. En cuanto al deflactor del PIB, dicho indicador creció en un 2,9% en el primer trimestre de 2004, desacelerando así su expansión respecto del 4,2% de 2003.

El déficit corriente de la balanza de pagos de la economía española creció en un 14,6% en el primer trimestre de 2004 respecto del mismo periodo de 2003, como consecuencia sobre todo del importante aumento del déficit comercial, que aumentó en un 20,8% en el trimestre citado, consecuencia del intenso aumento de las importaciones. Es posible que en 2004 el déficit corriente pueda superar el nivel del 3% del PIB, consecuencia asimismo del bajo nivel del ahorro de los hogares y del nuevo aumento de la necesidad de financiación de las empresas no financieras.

Al final del primer semestre de 2004, a la vista del moderado «rebrote» inflacionista aparecido en este año, la principal incógnita acerca de la evolución de la economía mundial radica en la posible intensidad que pueden alcanzar las elevaciones previstas de los tipos de interés en el segundo semestre del año y también en la incidencia negativa de dichas elevaciones sobre la evolución de la economía. Dicha posible incidencia tiene un alcance especial en el caso de países como USA y España, en los que los aumentos de los precios de las viviendas han sido más intensos y en los que el endeudamiento de los hogares ha alcanzado niveles relativos mas elevados.

### 3. LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN 2004. EXPECTATIVAS DE CAMBIOS

A través del RD 553/2004, de 17 de abril (BOE de 18.4.2004), artículo 17, se creó el nuevo Ministerio de la Vivienda, que ejercerá las competencias que, de acuerdo con el artículo 149º-1 de la Constitución de 1978, corresponden a la Administración General del Estado en materia de vivienda y de suelo. La entidad pública SEPES aparece ligada a dicho ministerio. Se trata de una medida que refleja el interés que el gobierno emanado de los resultados electorales del 14 de marzo de 2004 atribuye al problema de la vivienda en España. La ampliación del marco de actuaciones protegidas contemplado en el Programa 2002-05 hasta llegar a facilitar el acceso a la vivienda a unos 180.000 hogares cada año, el refuerzo de la oferta de viviendas protegidas de alquiler, la introducción de la figura de la ayuda directa al alquiler, la equiparación fiscal de la vivienda en propiedad con la vivienda en alquiler, la creación de una Agencia Pública de Alquiler, entre otros, son los aspectos mas destacados del programa electoral del partido ganador de las elecciones citadas en materia de política de vivienda.

En 2004 está vigente el Plan de Vivienda 2002-05, introducido mediante el RD 1/2002 (BOE 12.1.2002). Durante los dos primeros años de vigencia del Plan citado se ha autorizado la financiación de 119.117 y de 116.062 actuaciones protegidas en 2002 y 2003, respectivamente (FIG. 3), de las que 55.326 y 52.463 han correspondido en dichos años a la promoción de nuevas VPO destinadas al alquiler y a la venta. El 45,8% de las actuaciones financiadas corresponde, pues, a la promoción de nuevas VPO, correspondiendo el segundo lugar dentro del total de actuaciones protegidas a la rehabilitación de viviendas. El volumen de financiación convenida canalizado hacia la cobertura financiera de las actuaciones protegidas citadas, básicamente construcción y venta posterior de nuevas VPO, asciende a 4.267 millones de euros en 2004 (109.940 es el objetivo inicial en cuanto a actuaciones a financiar en este ejercicio), a los que corresponde unas ayudas (subvenciones del pago de entrada y subsidios de la cuota de los préstamos) cuyo alcance presupuestario se

FIG. 3. Plan de Vivienda 2002-2005. Ejecución programas, 2002-2003

Actuaciones	Autorizadas		Autorizadas	
	2002		2002	
1.VV protegidas. Nueva construcción	55.326		52.463	
1.1 Para la venta	48.377		46.413	
1.2 Para el alquiler	6.949		6.050	
2.Adquisición VV. Existentes	7.739		12.015	
3. Rehabilitación protegida de viviendas	37.370		40.413	
4. Urbanización suelo para viviendas protegidas	19.282		11.571	
<b>Total actuaciones protegidas España</b>	<b>119.117</b>		<b>116.062</b>	

CC. Autónomas	2002		2003	
	Actuaciones	%	Actuaciones	%
Andalucía	18.693	15,6	16.941	14,6
Aragón	6.412	5,4	10.114	8,7
Asturias	4.460	3,7	3.039	2,6
Baleares	2.566	2,1	2.595	2,2
Canarias	3.087	2,6	2.551	2,2
Cantabria	1.639	1,4	1.153	1,0
Castill y León	7.397	6,2	8.027	6,9
Castilla-La Mancha	2.911	2,4	5.375	4,6
Cataluña	17.513	14,6	15.122	13,0
Extremadura	3.826	3,2	4.041	3,5
Galicia	6.457	5,4	8.180	7,0
Madrid	21.943	18,3	17.823	15,4
Murcia	2.862	2,4	2.304	2,0
La Rioja	2.643	2,2	4.130	3,6
Comunidad Valenciana	16.889	14,1	14.640	12,6
Ceuta	18	—	24	—
Melilla	401	0,3	3	
<b>Total</b>	<b>119.117</b>	<b>100,0</b>	<b>116.062</b>	<b>100</b>

Nota: Se trata de autorizaciones para su financiación mediante créditos convenidos. Las nuevas viviendas pueden iniciarse en ejercicios diferentes al de la autorización.

Fuente: Ministerio de Fomento.

sitúa en torno a los 660 millones de euros en 2004 (FIG. 4).

Las cuatro comunidades autónomas de Madrid, Andalucía, Cataluña y C. Valenciana obtuvieron en 2002-2003 más del 55% de la financiación autorizada para las actuaciones protegidas citadas, proporción que aun resulta mas significativa en materia de VPO de nueva construcción, donde la autonomías citadas concentran el 64% del total de

autorizaciones. Destaca en especial el hecho que Andalucía concentrase en 2003 el 23,5% del total correspondiente a la financiación autorizada para la construcción de nuevas VPO destinadas a la venta y al alquiler.

Las primeras declaraciones de la titular del Ministerio de Vivienda apuntan hacia una actualización en 2004 del vigente Plan de Vivienda 2002-05 y del establecimiento de un nuevo Plan 2005-08, a implantar a partir

**FIG. 4. Política de Vivienda. Plan 2002-2005. Distribución por Comunidades Autónomas de la Financiación territorializada máxima. Millones euros. Programa 2004**

Comunidades Autónomas	Millones Euros	Distribución (%)	Objetivos Plan 2002-2005 <sup>(*)</sup>		Distribución objetivos Plan 2002-2005 por actuaciones protegidas	Porcentajes	
			Actuaciones territorializadas			Plan 2002-05	Plan Territorializado <sup>(*)</sup>
1. Andalucía	317,2	9,3	34.040	9,6	1.VV.Protégidas, nueva construcción	46,7	47,0
2. Aragón	133,5	3,9	20.010	5,7	1.1 Destinadas a la venta	—	42,0
3. Asturias	92,2	2,7	13.975	3,9	1.2 Destinadas al alquiler	—	5,0
4. Baleares	74,7	2,2	9.310	2,6			
5. Canarias	164,6	4,8	13.780	3,9			
6. Cantabria	69,3	2,0	6.500	1,8	2. Cofinanciación promoción pública	3,1	0,2
7. Castilla y León	194,5	5,7	26.900	7,6			
8. Castilla-La Mancha	151,9	4,4	15.175	4,3	3. Adquisición vivienda existente	8,0	6,4
9. Cataluña	570,5	16,7	65.260	18,4			
10. Extremadura	115,5	3,4	15.500	4,4			
11. Galicia	145,1	4,3	16.104	4,6	4. Rehabilitación	26,1	33,2
12. Madrid	620,6	18,2	56.745	16,0			
13. Murcia	208,3	6,1	14.515	4,1	5. Suelo (urbanización)	16,1	13,2
14. La Rioja	76,8	2,2	7.435	2,1			
15. Comunidad Valenciana	455,6	13,3	37.060	10,5	6. Total viviendas	100,0	100,0
16. Ceuta-Melilla	21,3	0,7	1.569	0,4			
<b>Total territorializado</b>	<b>3.413,70</b>		<b>353.878</b>	<b>100,0</b>		<b>442.348</b>	<b>353.878</b>
<b>No territorializado</b>	<b>853,4</b>						
<b>Financiación 2003</b>	<b>2004</b>	<b>4.267,10</b>					

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

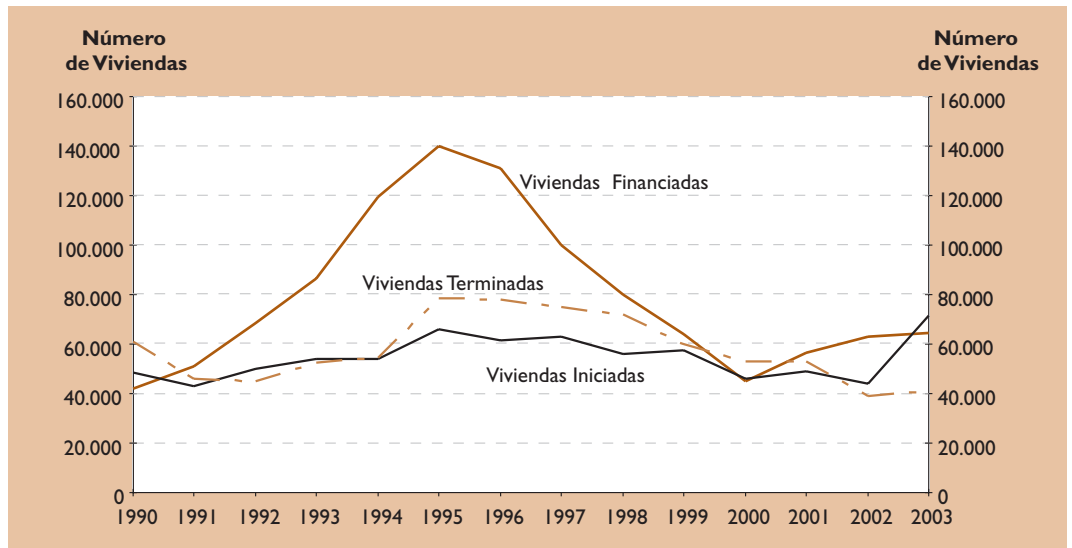
Fuente: BOE (10.3.2003) y MOFO (12.2.2004) y Ministerio de Fomento.

del ejercicio de 2005, confirmándose el objetivo de que 180.000 hogares accedan con ayudas públicas al disfrute de la vivienda en cada uno de los ejercicios del nuevo plan. El aumento interanual del 17,2% registrado en el primer trimestre de 2004 en los precios de las viviendas en España, junto con el nuevo empeoramiento de las condiciones de acceso a la vivienda que dicha evolución supone para los jóvenes hogares, acentúa la relevancia de la posible ampliación del marco de actuaciones protegidas comprendidas en el actual plan 2002-05.

En 2003 creció de forma significativa el número de viviendas protegidas iniciadas, que alcanzó el nivel de 71.700 viviendas, superior a las cifras alcanzadas en los años noventa y en la presente década (FIG. 5), lo que supuso un aumento del 62,9% sobre las 44.014 iniciadas en 2002. Las cifras absolutas

mas elevadas en cuanto a iniciaciones de VPO en 2003 por autonomías fueron las de Andalucía (13.256, el 18,5% del total) y las de la Comunidad de Madrid (12.839, el 17,9% del total citado de 2003). Las 71.720 VPO iniciadas en 2003 suponen el 25,1% de los nuevos hogares creados netamente en 2003, la proporción mas elevada desde 1997. El dato de iniciaciones de viviendas correspondiente al primer trimestre de 2004 señala la presencia de un nuevo y significativo retroceso en el total de VPO iniciadas en este año (-37,8% sobre el mismo periodo de 2003), lo que indica que el auge de 2003 no ha significado todavía un cambio de tendencia definitivo en el perfil deprimido de las iniciaciones de VPO en los últimos años.

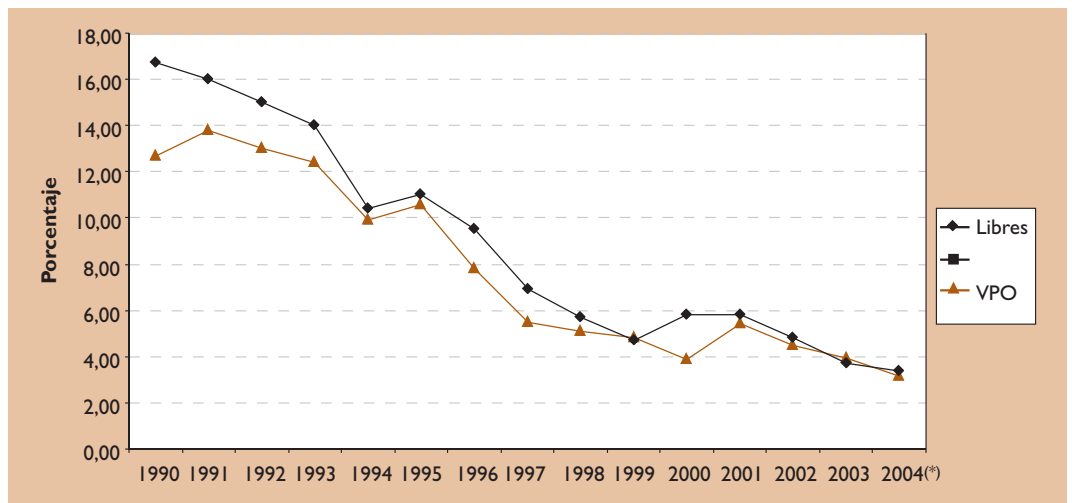
El nuevo tipo de interés de los préstamos convenidos para el ejercicio de 2004, el 3,16% (3,115% nominal) (FIG. 6) se ha mantenido



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

Nota: Las viviendas financiadas incluyen las de nueva construcción y las adquisiciones de viviendas existentes.

Fuente: MOFO.



**FIG. 6. Tipos de interés del crédito a la vivienda. Tipos de interés de mercado y de las VPO. Medias anuales**

(\*) Media de enero-mayo para los tipos de mercado. Tipos de interés efectivos.

Fuente: Banco de España y Ministerio de Fomento.

inferior, pero próximo, a los tipos de interés de mercado vigentes en el periodo enero-mayo de 2004. La diferencia entre los tipos de mercado y los de los créditos convenidos para VPO puede acentuarse en los próximos meses, si se confirman las previsiones acerca de la evolución de los tipos de mercado, lo que reforzará el atractivo de la VPO.

#### 4. EL MERCADO INMOBILIARIO EN EL PRIMER SEMESTRE DE 2004

Los datos de tasaciones de Tinsa señalan un aumento de las posibles ventas de viviendas en el primer trimestre de 2004, aumento que sería del 8% en el caso de las viviendas nuevas y del 11% para las



**FIG. 7. Mercado inmobiliario. principales indicadores. Tasas de variación interanual (%)**

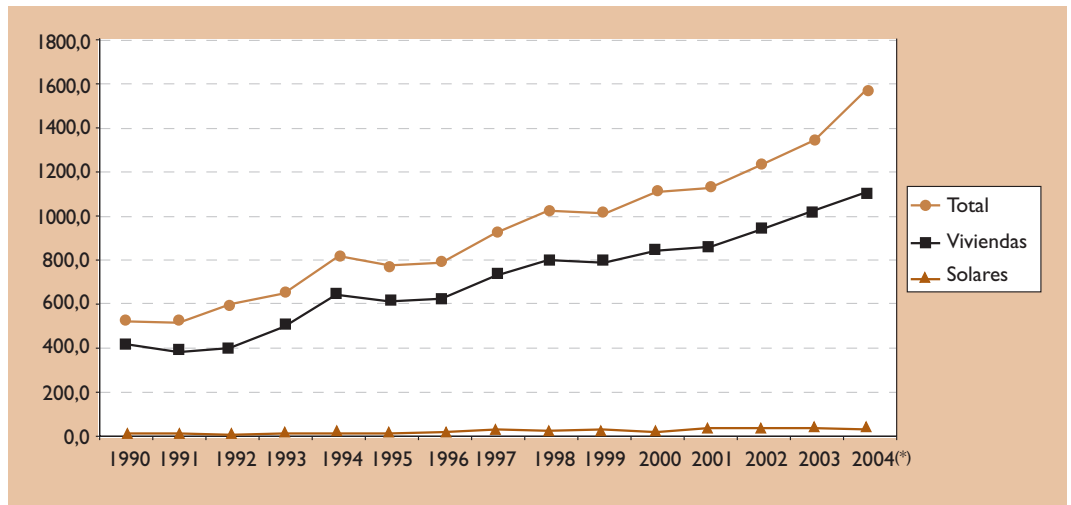
	2002/2001	2003/2002	2004/2003	Último dato
1. Hipotecas Urbanas Registradas				
1.1 Número total	9,2	9,1	16,8	marzo-04
1.2 Viviendas	9,7	8,4	8,3	
1.3 Solares	-5,6	8,3	-6,1	
1.4 Otras urbanas	1,9	11,8	55,9	
2. Proyectos CC Arquitectos				
2.1 Total viviendas	3,5	6,7		
2.2 VPO	15,3	20,6		
2.3 VV. Libres	2,6	5,5		
3. Visados obra nueva CC. Aparejadores				
3.1. Obra Nueva	4,3	21,4	1,1	marzo-04
3.2. Certificados fin de obra. Viviendas	16,8	7,1	10,2	
4. Licencias municipales de obras Viviendas a construir	2,6	15,1		
5. Viviendas Iniciadas. Total	3,7	14,6	14,7	marzo-04
5.1 VV. Libres.	5,0	10,3	18,9	
5.2 VV. protegidas	-9,6	62,9	-16,3	
6. Viviendas terminadas	2,9	-2,6	4,3	marzo-04
7. Índice del coste de la construcción (D/D)	3,1	2,2	2,3	abril-04
7.1 Edificación	2,8	2,2	2,4	
7.2 Ingeniería Civil	4,4	2,4	1,7	
8. Consumo aparente de cemento	4,7	4,7	2,4	mayo-04
9. Encuesta coyuntural de la construcción Valor de los trabajos realizados (Deflectado)				
9.1 Total construcción	5,6	3,9		
9.2 Edificación	7,4	4,3		
9.3 No Edificación	3,1	2,4		
10. Nueva contratación (deflectada)	16,6	10,3		
11. Inversión Extranjera en Inmuebles Precios corrientes	27,7	18,8	-7,9	marzo-04
12. Encuesta de Población Activa				
12.1 Empleo. Ocupados. Construcción	3,4	3,8	3,2	2004.I
12.2 Hogares (IV/IV)	2,0	2,1	2,1	
13. Afiliados a la S. Social. Construcción	5,8	4,3	4,2	mayo-04
14. Precios viviendas y alquileres (IV/IV)				
14.1 Precio viviendas tasadas. MOFO	18,1	17,6	17,2	2004.I
14.2 Precios viviendas. Nuevas. Tinsa	12,8	18,5	17,4	marzo-04
14.3 Precios VV. nuevas capitales (ST)	14,7	15,8		
14.4 Alquileres. IPC	4,3	4,3	4,1	mayo-04

Nota: Se trata de autorizaciones para su financiación mediante créditos convenidos. Las nuevas viviendas pueden iniciarse en ejercicios diferentes al de la autorización.

Fuente: Ministerio de Fomento.

viviendas usadas. Destacan asimismo las diferencias producidas en dicho periodo en el comportamiento de los mercados de vivienda de las diferentes autonomías, donde

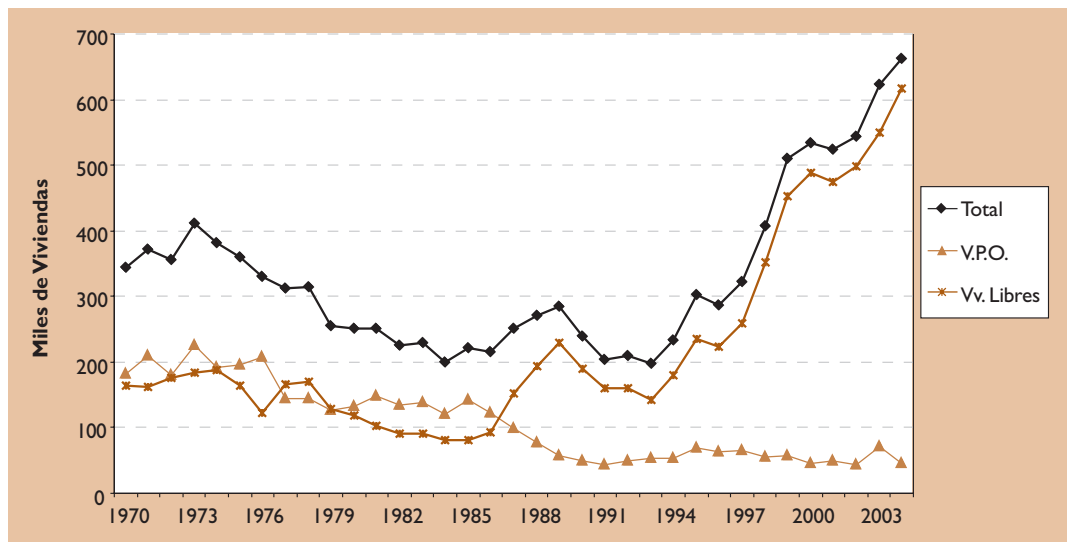
Andalucía, Castilla y León, Cantabria, Comunidad Valenciana y Murcia presentaron los aumentos mayores en materia de ventas de viviendas de nueva construcción. La



**FIG. 8. Hipotecas Urbanas Registradas. Totales anuales, 1990-2004**

(\*) Revisión con datos de enero-marzo.

Fuente: INE. Series antigua y nueva enlazadas.



**FIG. 9. Viviendas Iniciadas. España**

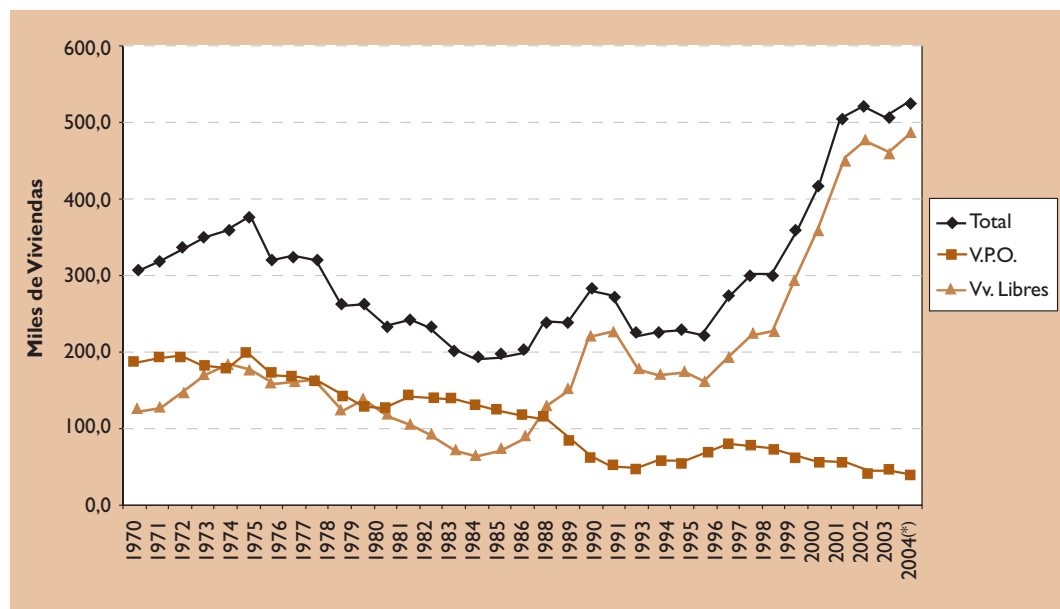
Fuente: Estimación del Ministerio de Fomento. MOFO.

información de Tinsa la confirma la evolución de las hipotecas registradas de fincas urbanas en el primer trimestre de 2004, periodo en el que el total de dichas hipotecas creció en un 16,8% sobre 2003, mientras que en el caso de las hipotecas correspondientes a viviendas el aumento interanual fue del 8%.

La inversión extranjera en inmuebles retrocedió en un -7,9% en el transcurso del primer trimestre de 2004, lo que puede

afectar a la baja a las ventas de viviendas situadas en zonas turísticas.

En cuanto a la actividad en la construcción residencial, los visados de dirección de obra de los Colegios de Arquitectos Técnicos crecieron en un 1,1% en el primer trimestre de 2004, destacando el crecimiento de las estimaciones disponibles de viviendas iniciadas, que aumentaron en el primer trimestre de 2004 en un 14,7%, aumento



**FIG. 10. Viviendas Terminadas.Totales anuales, 1970-2004**

(\*) Previsión 2004 con datos hasta marzo.

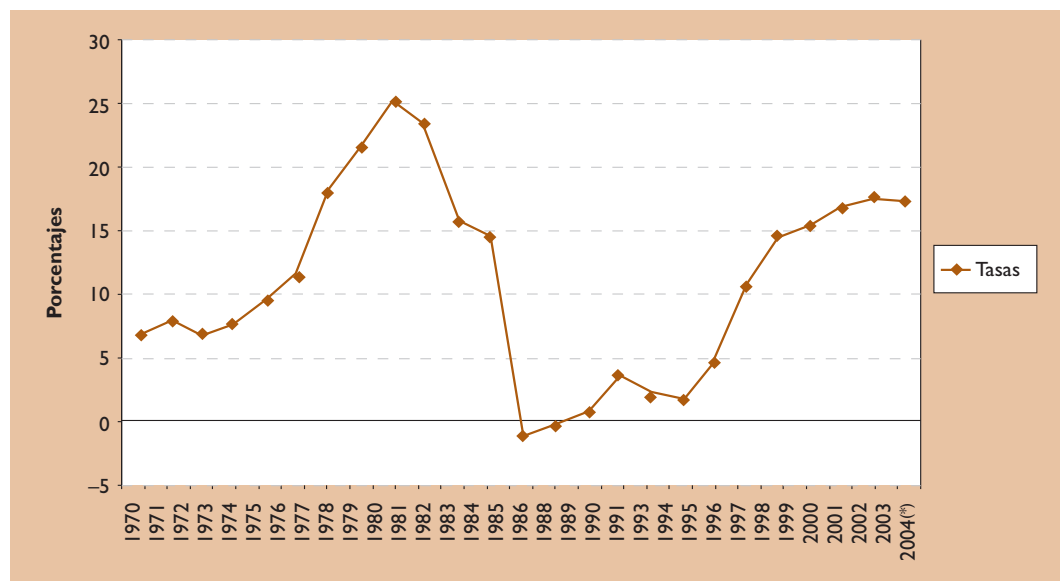
Fuente: Ministerio de Fomento.

concentrado en las viviendas libres. El nivel alcanzado por las iniciaciones de viviendas libre en el primer trimestre de 2004 implicaría, de mantenerse dicha evolución en el resto del año, que en 2004 se iniciaría en España un volumen anual aproximado de 715.000 viviendas. Las viviendas protegidas volvieron a retroceder sobre el nivel alcanzado en el año anterior en el transcurso del primer trimestre de 2004 (FIG. 9). Las viviendas terminadas crecieron en un 4,3% en el primer trimestre, situándose en un nivel anual en 2004 de 526.400 viviendas, lo que implica un nivel anual de terminaciones superior al de cualquiera de los años precedentes de la etapa de auge inmobiliario 1998-2004 (FIG. 10).

De acuerdo con los datos de la Contabilidad Nacional de España, en el primer trimestre de 2004 la inversión bruta en construcción a precios constantes aumentó en un 3,5% sobre 2003, lo que ha supuesto una ligera desaceleración respecto del 3,7% alcanzado el año anterior. El aumento del empleo en la construcción, según la misma fuente, fue del 3,1%, inferior al experimentado en los dos años anteriores. El aumento medio anual de la afiliación a la Seguridad Social en el régimen general

correspondiente a la construcción fue del 4,2% en el promedio del periodo enero-mayo de 2004, que está muy próximo al del año precedente.

Los precios medios de las viviendas en España, aproximados a partir de las tasaciones y publicados por el Ministerio de Vivienda, presentaron una ligera desaceleración en el transcurso del primer trimestre de 2004 respecto del aumento del año anterior, a pesar de lo cual los aumentos registrados en este año han vuelto a ser especialmente intensos. Los precios de tasación medios alcanzaron un nivel medio en España de 1.541,9 €/m<sup>2</sup> en el promedio de los tres primeros meses de 2004 (23,1 millones de pesetas para una vivienda de 90 m<sup>2</sup>), un 17,2% por encima del nivel alcanzado en el mismo periodo de 2003, lo que implica una ligera desaceleración respecto del aumento del 17,8% alcanzado en el año 2003 (FIGS. 11 y 12). El aumento interanual mas intenso correspondió a la Comunidad Valenciana (21,4%) y el más moderado fue el de La Rioja (7,0%). En el transcurso del periodo de siete años transcurrido entre el primer trimestre de 2004 y el mismo periodo de 1997 el aumento de los precios de las viviendas en España fue del 133,8%,



**FIG. 11. Precios de las viviendas. Tasas de variación media anual 1980-2004**

(\*) Previsión.

Fuente: Tecnigrama, Ministerio de Vivienda.

**FIG. 12. Precios de las viviendas. España. CC. Autónomas. Euros/m<sup>2</sup>. Primer trimestre de 2004**

CC. Autónomas	Precios Euros/m <sup>2</sup>	Crecimientos 2004/2003 <sup>(*)</sup>	Crecimientos 2003/2002 <sup>(**)</sup>	Crecimientos 2004/1997 <sup>(***)</sup>
1. C. de Madrid	2.693,2	20,3	25,0	160,3
2. País Vasco	2.263,1	10,8	11,9	145,2
3. Cataluña	1.960,1	17,2	19,4	152,6
4. Baleares	1.849,6	13,1	11,0	196,0
<b>ESPAÑA</b>	<b>1.541,9</b>	<b>17,2</b>	<b>17,6</b>	<b>133,8</b>
5. Navarra	1.482,7	9,6	5,2	118,7
6. Cantabria	1.586,2	19,4	9,6	152,6
7. Canarias	1.440,0	10,3	8,7	122,8
8. Aragón	1.334,7	16,6	12,9	137,6
9. Asturias	1.287,0	14,6	11,7	86,3
10. La Rioja	1.211,3	7,0	8,7	106,4
11. Castilla-León	1.041,1	10,0	12,2	83,9
12. Andalucía	1.259,2	19,9	17,6	133,5
13. C. Valenciana	1.218,4	21,4	18,2	136,2
14. Murcia	1.188,3	18,1	23,5	165,2
15. Galicia	985,4	11,9	10,6	67,0
16. Castilla-La Mancha	909,8	20,0	17,2	93,6
17. Extremadura	663,0	10,5	9,7	67,3

(\*) Primer trimestre de 2004 sobre el mismo periodo de 2003.

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

(\*\*\*) Primer trimestre de 2004 sobre el mismo periodo de 1997.

Fuente: Ministerio de Fomento, Boletín Estadístico.

experimentando el mayor aumento la autonomía de Islas Baleares (196%) y el menor correspondió a Galicia (67%). Los precios mas elevados en el primer trimestre de 2004 eran los de la Comunidad de Madrid (40,3 millones de pesetas era el valor de una vivienda de 90 m<sup>2</sup> en esta autonomía en dicho periodo) y los mas reducidos fueron los de Extremadura (9,9 millones de pesetas). Los datos de Tinsa para el primer trimestre de 2004 indican la presencia de un crecimiento interanual del 17,3% en los tres primeros meses de 2004 por parte de los precios de las viviendas de nueva construcción y del 16,9% en las viviendas usadas.

La evolución de la demanda y de los precios de las viviendas en los primeros meses de 2004 revelan la presencia de unos ritmos importantes de ventas que parecen ser algo menos intensos en su aumento que los de años precedentes, mientras que los aumentos de precios apuntan hacia unos ritmos que, aun siendo notables, son algo inferiores a los de los años precedentes. Llama la atención el elevado ritmo alcanzado por las iniciaciones de nuevas viviendas en 2004 (por encima de las 700.000 anuales), evolución esta última que no deja de sorprender si se tiene en cuenta que ello sucede tras de siete años consecutivos de producción de un volumen intenso de nuevas viviendas.

### 5. FINANCIACIÓN A LA VIVIENDA

Después del mes de julio de 2002, en el que alcanzó un nivel del 5,009%, el tipo de interés de los préstamos destinados a la compra de vivienda ha descendido de forma casi continuada hasta situarse en el 3,255% en mayo de 2004 (FIG. 13). Dicha evolución ha supuesto que la cuota media anual derivada de los préstamos citados haya descendido en un -5,8% en los cinco primeros meses de 2004 respecto de la cuota correspondiente a los préstamos concedidos en el mismo periodo de 2003 (FIG. 14), si se considera un plazo de dichos préstamos de 20 años. Como puede apreciarse en la FIG. 6, el proceso de descenso de los tipos de interés de mercado de los créditos-vivienda ha sido especialmente intenso durante toda la década de los años noventa y primeros años del nuevo siglo, correspondiendo a los créditos concedidos en el primer semestre de 2004 un retroceso en la cuota del 57% respecto de los créditos concedidos en 1990.

Los tipos de interés del euribor a doce meses han iniciado una etapa de alza moderada a partir del mes de abril de 2004, lo que implica que, de acuerdo con la evolución paralela seguida en el pasado por dichos tipos de interés (euribor a un año y préstamos de mercado para la

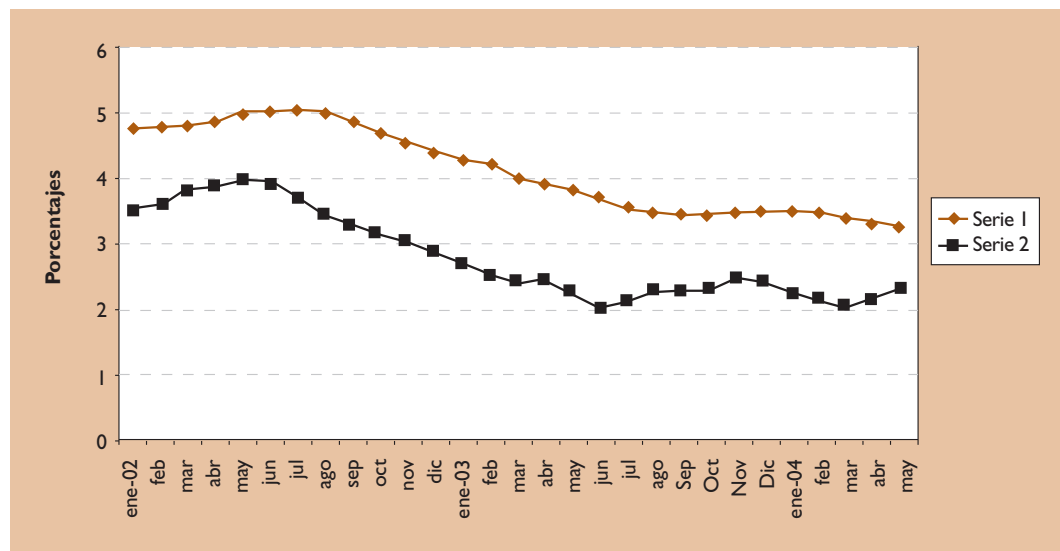
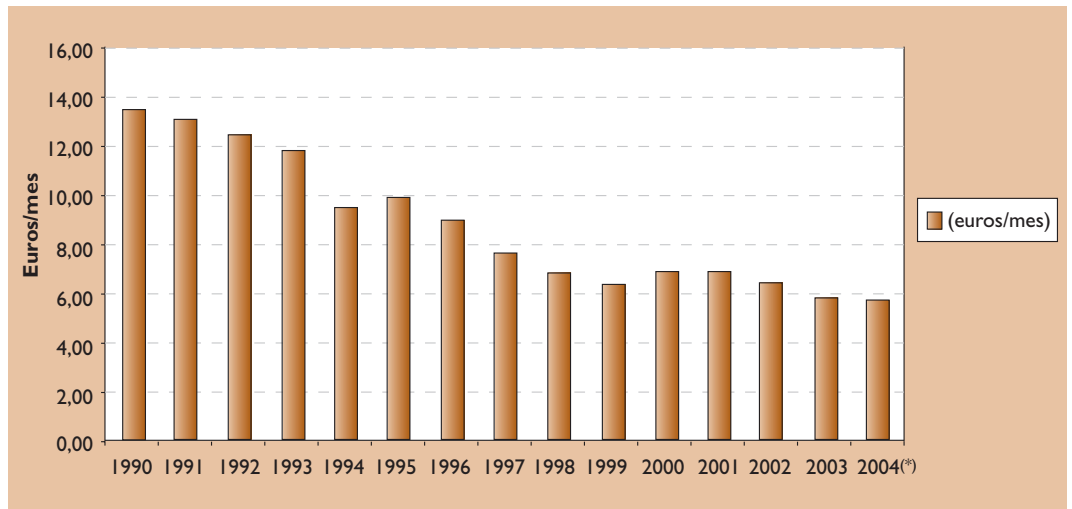


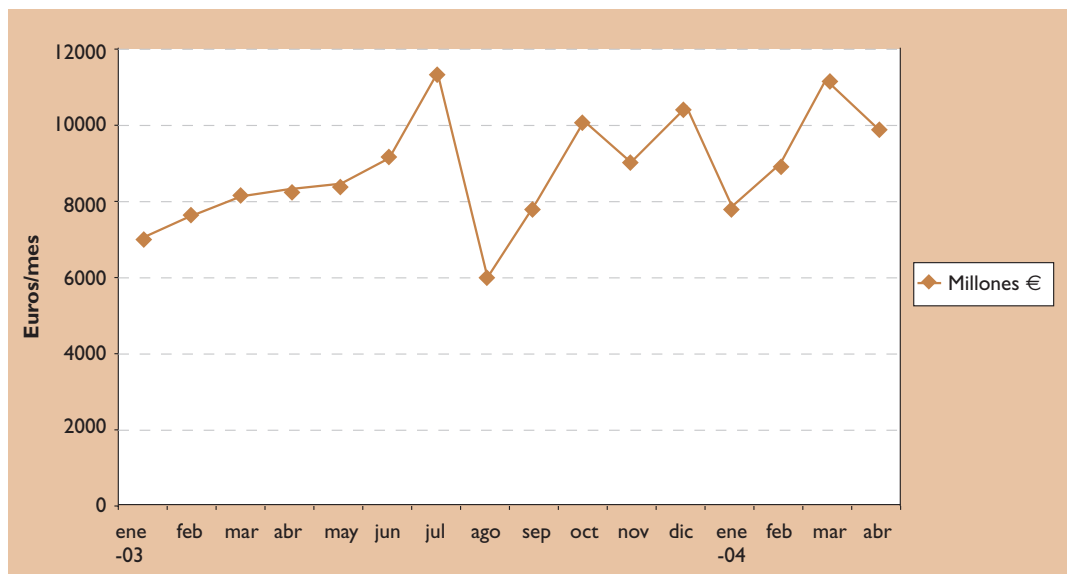
FIG. 13. Tipos de interés. Euribor a 12 meses y créditos-vivienda. Datos mensuales. 2002-2004

Fuente: Banco de España.



**FIG. 14. Cuota a pagar por cada mil euros de préstamo a veinte años, al tipo medio anual de mercado de los préstamos para compra de vivienda, 1990-2004**

Fuente: Banco de España y estimación propia.



**FIG. 15. España. Créditos a hogares para compra de vivienda. Cuantía mensual de las nuevas operaciones. Total entidades de crédito**

Fuente: Banco de España.

compra de vivienda), los tipos de interés de los préstamos-vivienda crecerán a partir de los meses de verano. La evolución del euríbor ha recogido la tendencia previsible de los tipos de interés a la vista de la marcha de la inflación y de los mercados de renta fija, donde ya se ha descontado desde

hace algún tiempo la actuación desarrollada por la Reserva Federal el último día de junio de 2004. Todo indica que dicha evolución al alza será moderada y que los tipos de interés en cuestión no subirán por encima de medio punto en el transcurso de este año.

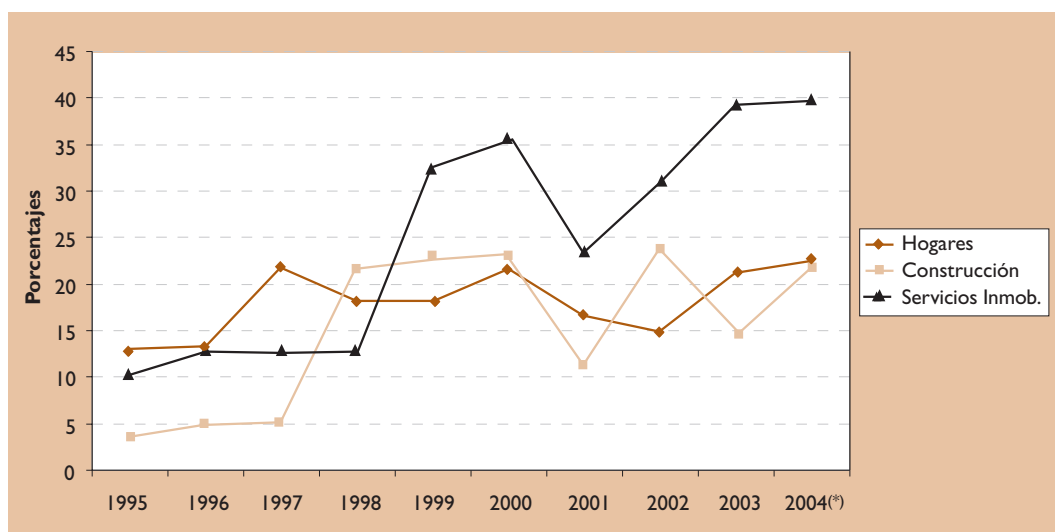
**FIG. 16. Crédito al Subsector Inmobiliario. Saldos, a 31.XII. Millones de euros**

	1997	2002	2003	2004 <sup>(*)</sup>
1. Hogares. Adquisición y compra de vivienda	104.292	235.086	275.958	288.736
1. bis. Incluidos los créditos titulizados	251.195	304.729	319.914	
2. Construcción edificios	15.469	41.068	46.299	49.579
3. Instalación y acabado de edificios	2.969	5.891	7.532	7.786
4 Servicios. Actividades Inmobiliarias	17.549	57.295	79.792	87.073
5. Créditos M. Inmobiliario (1 a 4)	140.279	339.340	409.581	433.174
5. bis. Incluidos titulizados	355.499	438.352	464.352	
6. Crédito a otros sectores residentes (OSR)	354.346	702.006	802.213	832.734
6 .bis. Incluidos titulizados	740.995	859.062	891.585	
7. Participación del crédito inmobiliario sobre el crédito OSR (6/7* 100) (%)	39,6	48,3	50,4	52,0
7. bis. Incluidos los créditos titulizados	48,0	51,0	52,1	
8. Ritmo anual de aumento del crédito inmobiliario (%)	18,2	18,2	20,8	22,4
8. bis. Incluidos los créditos titulizados	19,6	23,7	25,4	

<sup>(\*)</sup> A 31.3.2004.

Nota: los datos del cuadro se inician en 1997, por ser este el año inmediatamente anterior al presente episodio de auge inmobiliario.

Fuente: Banco de España, Boletín Estadístico.

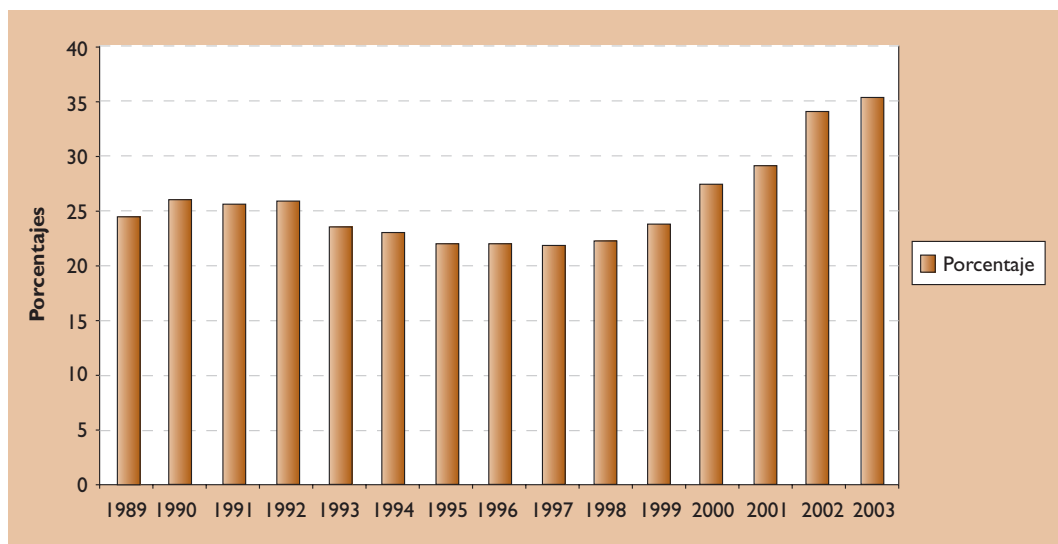


**FIG. 17. Crédito Inmobiliario. Hogares, construcción y servicios inmobiliarios. Tasas anuales de crecimiento**

Fuente: Banco de España, Metrovacesa.

La estadística de nuevas operaciones de financiación a la vivienda revela que el tipo medio de interés de los préstamos a los hogares para adquisición de vivienda fue del 3,44% (TAE) en el periodo enero-abril de 2004, ascendiendo el volumen de dichos préstamos a 37.784 millones de euros en el primer cuatrimestre de 2004, un 21,9% por encima del mismo periodo de 2003. El 85,2% de los

nuevos préstamos a los hogares para compra de vivienda se formalizó a tipo variable, con actualización anual de las condiciones, de acuerdo con la evolución del tipo de referencia, en una proporción significativa el euribor a doce meses. El aumento interanual del saldo vivo de los créditos citados a los hogares aumentó en un 18% en abril de 2004 respecto del mismo mes del año anterior (FIG. 15).



**FIG. 18. Endeudamiento de los hogares: préstamos sobre activos financieros, 1989-2003**

Fuente: Banco de España.

El saldo vivo del crédito inmobiliario (promoción, construcción y venta de viviendas) creció en marzo de 2004 en un 25,4% sobre el mismo mes de 2003, lo que supuso una aceleración respecto del año anterior, en el que dicha magnitud aumentó en un 23,7% (FIG. 16). El componente con mayor aumento interanual fue el de «servicios inmobiliarios» (promoción), que aumentó en un 39,9%, muy por encima del 22,6% correspondiente al crédito a hogares (FIG. 17). El aumento del crédito inmobiliario superó en tres puntos porcentuales al conjunto del crédito al sector privado de la economía (22,4% fue la tasa interanual de esta última magnitud). El crédito inmobiliario, incluidos los créditos titulizados, suponía a 31.3.2004 el 52,1% del conjunto del crédito al sector privado de las entidades de crédito en España, unos tres puntos por encima de la participación del año anterior.

En 2003 volvió a crecer el crédito hipotecario a los hogares muy por encima de la renta disponible de las familias, por lo que la relación crédito a los hogares/renta disponible superó el 92% a fines de 2003, por encima del nivel medio de la eurozona. El conjunto de los préstamos a los hogares equivalía, a fines de 2003, al 35,5% de los activos financieros correspondientes, casi un punto y medio por encima del nivel alcanzado

un año antes (FIG. 18). La presencia de unos tipos de interés reducidos, que volvieron a descender en 2003, permitió que el peso de la carga financiera sobre la renta disponible se mantuviese situado entorno al 13%, no experimentando apenas subidas dicha carga relativa respecto de años anteriores.

## 6. ACCESIBILIDAD Y POLÍTICA DE VIVIENDA

La evidente desaceleración que está teniendo lugar en el primer trimestre de 2004 en la evolución de los precios de la vivienda no impide que los aumentos efectivos registrados superen ampliamente los crecimientos correspondientes a las rentas salariales, lo que implica que el problema de la accesibilidad a la vivienda persiste en 2004 en España con toda su fuerza y con las consecuencias sociales consiguientes. En el primer trimestre de 2004 se ha corregido la estadística de precios medios de las viviendas para cada uno de los cuatro trimestres de los años 2001 a 2003 y se ha publicado el resultado del primer trimestre de 2004 con la nueva metodología. La nueva versión de la estadística de precios de tasación de las viviendas ha cambiado los factores de ponderación. Se ha procedido a emplear como coeficiente de ponderación el número de



FIG. 19. Accesibilidad (esfuerzo de acceso) de la vivienda en España

	Precio medio vivienda (75 m <sup>2</sup> ) (1) euros <sup>(*)</sup>	Renta familiar anual (monosalarial) (2) (euros) <sup>(**)</sup>	Tipo interés préstamo (%) (3) <sup>(**)</sup>	Precio/renta familiar (4) = (1)/(2)	Esfuerzo bruto 20 años (%) (5) <sup>(***)</sup>
1990	49.608	10.217	15,56	4,85	63,3
1991	56.709	10.989	14,97	5,16	65,1
1992	55.953	11.817	14,08	4,73	56,8
1993	56.601	12.569	13,17	4,50	51,2
1994	56.124	13.166	9,95	4,26	39,4
1995	58.059	13.761	10,52	4,22	40,7
1996	59.148	14.376	9,06	4,11	35,7
1997	60.084	14.871	6,70	4,04	29,4
1998	62.865	15.211	5,51	4,13	27,3
1999	69.516	15.559	4,62	4,47	27,4
2000	79.596	15.917	5,62	5,00	31,7
2001	91.854	16.469	5,61	5,58	37,2
2002	107.172	17.104	4,69	6,27	38,7
2003	125.964	17.797	3,64	7,08	40,0
2004 (P)	147.600	18.366	3,50	8,04	44,7

(\*) Vivienda de 90 m<sup>2</sup> construidos. El precio corresponde a la media de España de la Estadística de Precios de la Vivienda del Ministerio de Fomento.

(\*\*) 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. (P) Previsión. Se han enlazado las dos series de precios de viviendas publicadas por los Ministerios de Fomento y de Vivienda.

Fuente: Ministerio de Vivienda, INE y Banco de España.

viviendas en lugar de la población, que era el factor empleado en el sistema precedente.

El análisis de la evolución de los precios de la vivienda resulta más riguroso si se emplean series largas de precios anuales, por lo que se ha procedido a enlazar la nueva serie 2001-2003 con la anteriormente disponible para el periodo 1987-2000. (FIG. 11). Con la nueva serie enlazada 1990-2003 se ha vuelto a calcular el esfuerzo medio anual de acceso a la vivienda, efectuándose también una previsión para 2004 a la vista de la posible evolución en este año de las variables que inciden en el cálculo correspondiente, como es el caso de los precios de las viviendas, los tipos de interés, las rentas salariales (FIG. 19). De dicha previsión se deriva que con unos aumentos medios de precios de las viviendas que en 2004 pueden aproximarse al 17%, un crecimiento salarial interanual del 3,2% y con un tipo de interés medio de los préstamos para la compra de vivienda del 3,5% en 2004

(3,64% en 2003) la relación precio de la vivienda/salario anual medio se situaría en 2004 en el valor de 8,04 (en 2003 fue de 7,08) y el esfuerzo de acceso ascendería hasta el 44,7% de la renta anual de la familia monosalarial.

En el primer trimestre de 2004 el esfuerzo medio de acceso a la vivienda, obtenido con datos efectivos y empleando la nueva serie de precios de vivienda publicada por el Ministerio de la Vivienda, ascendió al 43,7% de la renta familiar citada, oscilando este último valor entre el máximo por autonomías del 61,6% de la Comunidad de Madrid y el mínimo del 23,1% de Extremadura (FIG. 20). Baleares (56,8%) y País Vasco (56,2%) siguen a Madrid en cuanto a intensidad del esfuerzo de acceso citado, que en el conjunto de España ha superado en tres puntos porcentuales al correspondiente al primer trimestre de 2003.

Todo hace prever, pues, que en 2004 la desaceleración de los precios de la vivienda

FIG. 20. Accesibilidad Vivienda. CC. Autónomas. 2004. Primer Trimestre

Comunidad Autónoma	Precio vivienda (euros)	Renta familiar anual (euros)	Tipo de interés (%) nominal	Relación precio/renta familiar	Esfuerzo bruto de acceso (%) renta familiar
Andalucía	113.331	15.747	3,37	7,2	39,6
Aragón	120.119	16.408	3,37	7,3	40,3
Asturias	115.832	17.149	3,37	6,8	37,2
Baleares	166.467	16.112	3,37	10,3	56,8
Canarias	125.598	14.675	3,37	8,6	47,1
Cantabria	142.759	16.211	3,37	8,8	48,4
Castilla-La Mancha	81.881	14.488	3,37	5,7	31,1
Castilla y León	93.703	15.749	3,37	5,9	32,7
Cataluña	166.583	18.677	3,37	8,9	49,1
C.Valenciana	109.653	15.535	3,37	7,1	38,8
Extremadura	59.673	14.216	3,37	4,2	23,1
Galicia	88.686	14.929	3,37	5,9	32,7
Madrid	242.388	21.641	3,37	11,2	61,6
Murcia	106.950	14.227	3,37	7,5	41,4
Navarra	133.446	18.993	3,37	7,0	38,6
País Vasco	203.681	19.940	3,37	10,2	56,2
La Rioja	109.016	15.161	3,37	7,2	39,6
España	138.767	17.487	3,37	7,9	43,7

Nota: la renta familiar corresponde a la de una familia monosalarial que percibe el salario medio, estimado a partir del coste salarial. El plazo del crédito es de 20 años.

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

no impedirá que dichos precios aumenten muy por encima del IPC y de las rentas salariales, con lo que el esfuerzo de acceso medio superará ampliamente el 40% de la renta familiar de los hogares de nueva creación. Dicho esfuerzo seguirá siendo especialmente elevado en las zonas más urbanas y en las principales aglomeraciones poblacionales, en las que los precios han crecido ampliamente por encima del resto del territorio nacional. De lo anterior se deriva la conveniencia de que la política de vivienda actué con decisión en este año para hacer posible, al menos, que una proporción mayor de hogares que en los últimos años será objeto de ayudas al acceso a la vivienda.

Entre 1998 y 2003 ha tenido lugar, pues, uno de los periódicos episodios de auge inmobiliario que han caracterizado la evolución de la economía española durante la segunda mitad del siglo veinte. En los seis años transcurridos entre el último trimestre

de 1997 y el mismo periodo de 2003, los precios de las viviendas aumentaron en España en un 118,4%. Este crecimiento equivale a seis veces el registrado por los salarios y por los precios de consumo en el mismo periodo de tiempo. La evolución al alza de los precios y de la actividad constructora residencial ha persistido en el primer semestre de 2004.

Un conjunto de factores ha dado lugar al aumento de la demanda de vivienda origen de las elevaciones citadas de los precios y de la construcción de nuevas viviendas. Los tipos de interés de los préstamos-vivienda descendieron desde el 9,5% medio de 1997 hasta el 3,3% en el primer trimestre de 2004. El plazo de los préstamos, por otra parte, aumentó sensiblemente: unos 23 años es el plazo medio de los préstamos en los últimos meses.

La creación de nuevos hogares se aceleró desde una media de 139.000 al año entre

1992 y 1997 hasta unos 280.000 entre 1998 y 2003, impulsada por los nuevos hábitos sociales y por la intensidad de la inmigración. La introducción del euro ha estimulado la compra de viviendas por parte de no residentes. La mayor demanda ha llevado a que se construyan entre 1998 y 2003 más de tres millones de viviendas (el total de hogares ha crecido en torno a 1,7 millones en el mismo periodo), además de presionar al alza a los precios de las viviendas.

Los bajos tipos de interés han provocado que una parte notable del ahorro de las familias se desvíe hacia la adquisición de viviendas como inversión, unas 100.000 al año. Los precios de las viviendas se determinan, pues, a partir de las condiciones del mercado de capitales, como son los tipos de interés, la fiscalidad, las expectativas de subidas de los precios. Los precios de venta de las viviendas y, por supuesto, los alquileres, pueden alcanzar niveles por completo desconectados de los ingresos de las familias.

El clima de expectativas inflacionistas generado por la intensa demanda de vivienda se traslada al coste del suelo. Los precios del suelo reflejan las expectativas de los propietarios del mismo respecto de los precios de venta previstos para las nuevas viviendas. También dependen dichos precios del volumen de edificación que permite la calificación urbanística de la correspondiente parcela. El mayor coste del suelo derivado de los altos precios previstos para las viviendas se traslada después a los precios efectivos de venta de las viviendas. La inflación de precios de la vivienda es, pues, una inflación de demanda, exacerbada por las intensas expectativas de nuevas elevaciones, que se reflejan de inmediato en los altos costes del suelo urbanizado.

La calificación de suelo urbanizable ha sido espectacular en los últimos años, aunque el suelo efectivamente urbanizado haya crecido a menor ritmo. El que en seis años se hayan construido en España más de tres millones de viviendas, y el que el ritmo de construcción se haya acelerado hasta las 630.000 anuales en 2003 revela que la oferta de vivienda no ha sido tan rígida. Son las expectativas de nuevas subidas de los precios de las viviendas las que alimentan el prolongado auge de los precios y de la demanda, más que una insuficiente oferta de suelo.

Los bajos tipos de interés de la segunda mitad de la década de los años noventa provocaron en principio que el esfuerzo de acceso a la vivienda disminuyese hasta alcanzar unos niveles reducidos en 1998 y 1999. Después de este periodo, los intensos y prolongados aumentos de los precios de las viviendas han compensado ampliamente los efectos de los menores tipos de interés. La relación entre el precio de venta y el salario medio anual alcanzó en 2003 el más alto nivel desde que se dispone de las correspondientes estadísticas, 7,24 veces en el caso de una vivienda de 90 m<sup>2</sup>. El esfuerzo medio de acceso a la vivienda se aproximó el pasado año al 41% de la renta familiar. La evolución prevista para 2004 de los precios de la vivienda, salarios y tipos de interés apunta, como se ha indicado anteriormente, a que la relación citada superará este año el nivel de 8,0, con lo que el esfuerzo de acceso medio se aproximará al 45% de la renta familiar, esfuerzo que en la Comunidad de Madrid estará en torno al 65%.

Ante esta situación, la política de vivienda desarrollada en el periodo 1996-2004 se orientó sobre todo a estimular la calificación de suelo urbanizable. En esta etapa se modificaron también los artículos de la ley del Suelo en los que se regula la valoración del mismo. La política de liberalización del mercado del suelo, implantada entre 1996 y 1998, ha favorecido una política de patrimonialización «ex ante» de las plusvalías. La política citada no solo no ha frenado el aumento del coste del suelo y de los precios de la vivienda, sino que ha provocado más especulación y ha reducido las posibilidades de las administraciones locales para intervenir en el mercado de suelo.

El segundo componente de la política de vivienda desarrollada entre 1996 y 2004 lo han sido los planes cuatrienales de vivienda. En 2004 está en vigor el Plan 2002-05. Los dos planes establecidos en el periodo analizado han introducido escasas novedades, cambiando poco más que los nombres de los elementos básicos (precio básico por módulo, viviendas de protección pública por VPO) y se han caracterizado por su menor alcance respecto de los planes precedentes. Entre 1992 y 1997 las viviendas protegidas iniciadas alcanzaron el 42,5% de

los nuevos hogares creados en España, mientras que entre 1998 y 2003 la cobertura en cuestión fue solo del 19,5%.

La promoción y venta de nuevas viviendas protegidas viene a ser un instrumento tradicional de política de vivienda necesitado de profundas reformas, en especial en lo que se refiere a garantizar que se respeten los precios máximos legales de venta, tanto en la primera como en las ulteriores ventas. En 2003 se alcanzó una cifra algo más significativa de VPO iniciadas que en los cinco años precedentes, 71.700. El coste de la política citada para el Estado asciende a unos 600 millones de euros al año, en concepto de subvenciones a adquirentes y promotores, y requiere de un volumen anual de concesión de nuevos créditos por parte de las entidades financieras colaboradoras por una cuantía de 4.300 millones de euros.

El tercer pilar de la política de vivienda de la etapa de gobierno citada ha sido la fiscalidad. En 1998 se eliminó la desgravación introducida en la anterior etapa de gobierno para los arrendatarios en el impuesto sobre la renta de las personas físicas. Las ayudas fiscales en dicho impuesto para los adquirentes de vivienda por medio de financiación ajena se redujeron en la citada reforma de dicho impuesto en 1998, a pesar de lo cual todavía persiste en España la discriminación fiscal entre el acceso a la vivienda en propiedad y en alquiler. La reducción de ingresos que esta ayuda supone asciende a unos 3.500 millones de euros al año, según las estimaciones incluidas en el «libro amarillo» de la Ley de Presupuestos de 2004.

La política de vivienda, en las presentes circunstancias, más que frenar el aumento de los precios de la vivienda, debe procurar que el acceso a la vivienda resulte posible para los grupos sociales con más dificultades, especialmente los jóvenes. Una proporción elevada de los nuevos hogares que se crean en España tienen serias dificultades de

acceso a la vivienda. Puesto que se crean al año unos 300.000 nuevos hogares, al menos el 60% de dicho total, 180.000, requiere de algún tipo de ayuda para acceder a la vivienda con un esfuerzo razonable. La política de vivienda puede apoyar el acceso a la vivienda a dichos hogares por medio de nuevas viviendas protegidas, de viviendas existentes y a través de ayudas directas al alquiler. La construcción de nuevas viviendas protegidas requiere de suelo en condiciones de coste coherentes con los precios de venta de las mismas. Dicho suelo puede proceder del cedido por los promotores a los ayuntamientos, del calificado para VPO y del suelo público disponible.

El fomento del alquiler exige aumentar la seguridad del arrendador, por medio de avales o de seguros negociados. También conviene acabar con la discriminación existente entre el tratamiento fiscal de la vivienda en propiedad y el correspondiente al alquiler. Se deben respetar los derechos de los compradores de vivienda que ya disfrutan de la ayuda fiscal en el impuesto sobre la renta de las personas físicas.

El nuevo Ministerio de la Vivienda tiene por delante una tarea difícil, pero no imposible, y puede contribuir con su creación y mediante el diálogo y la concertación, con los agentes sociales y con autonomías y ayuntamientos, lograr una mayor coordinación de los diferentes instrumentos que integran lo que se denomina como «política de vivienda». La cuestión radica en no perder de vista el objetivo real de la política correspondiente, que no es otro que el de hacer asequible el acceso a la vivienda. Se trata también de no confundir los fines con los medios. Hacer VPO a toda costa no es el fin último de dicha política de vivienda, que es el lograr que dichas viviendas protegidas, si se venden sin superarse el precio máximo legal fijado, contribuyan a lograr el objetivo de acceso antes comentado.