

Mercado inmobiliario español: señales dispares en la primera mitad de 2005

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

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

1. INTRODUCCIÓN

En 2005 el crecimiento de la economía mundial se ha desacelerado moderadamente respecto del año anterior, manteniendo Estados Unidos y China el mayor ritmo de crecimiento. En la eurozona, por el contrario, ha persistido la fuerte debilidad de la demanda, que ha conducido a una revisión a la baja de las iniciales previsiones de crecimiento para 2005. Dichas previsiones se han situado en el 1,6% de aumento del PIB en este año y su cumplimiento depende, sobre todo, de la persistencia del papel positivo desempeñado hasta ahora por las exportaciones de dicha área económica. Las importantes elevaciones de los precios del petróleo son el principal factor de riesgo que pueden impedir la consolidación de un ritmo de crecimiento significativo en la economía mundial.

La economía española parece haber fortalecido el ritmo de crecimiento en los primeros meses de 2005, con lo que el aumento real del PIB estará este año superior al 3%. El ritmo de creación de nuevos empleos ha resultado ser especialmente acusado en el primer trimestre de 2005, sobre todo, en la construcción y en algunos sectores de servicios, como hostelería, comercio y servicio doméstico. El mayor aumento del PIB y del empleo, apoyado en un crecimiento acusado de la demanda interna, ha estado acompañado de un ritmo anual de inflación que en abril de 2005 se ha situado en el 3,5%, en el que ha

sido trascendente la incidencia de los más altos precios del petróleo. El déficit de la balanza corriente de la economía española se situó en 2004 en el 5% del PIB, impulsado, sobre todo, por el fuerte aumento de las importaciones. Todo apunta a que en 2005 dicha magnitud puede alcanzar un nivel relativo aún más elevado.

La política de vivienda amplió su alcance en España en 2004 a través, sobre todo, del aumento del número de actuaciones protegidas, de la cuantía de la financiación crediticia y presupuestaria, así como de la inclusión de algunas nuevas actuaciones protegidas en el Plan de Choque de Vivienda aprobado en el mes de julio de 2004. La aplicación del Plan de Choque en cuestión ha tenido lugar en el transcurso del Programa 2004 del Plan de Vivienda 2002-2005. Se extendió la duración del ejercicio de 2004 hasta fines de marzo de 2005. En 2005 se ha prorrogado también el Programa 2004 del Plan 2002-2005 hasta la aparición del nuevo Plan de Vivienda plurianual anunciado por el gobierno.

Se ha disminuido hasta el 3,07% el tipo de interés de las actuaciones protegidas del Plan 2002-2005 (3,16% en 2004) y Plan de Choque a financiar por vía de los créditos convenidos en el ejercicio de 2005. El gobierno ha anunciado un nuevo Plan Plurianual de Vivienda a implantar a partir de 2005, respecto del cual se ha señalado el amplio proceso de consulta que para la elaboración del mismo se ha mantenido con los principales agentes sociales ligados a la vivienda social. Se ha

creado la Sociedad Pública para el Alquiler para impulsar una mayor oferta en dicho mercado de alquiler procedente de una parte significativa de las viviendas vacías existentes en España.

El mercado inmobiliario ha arrojado algunas señales contradictorias en los primeros meses de 2005, pero en general dominan los indicadores que señalan la persistencia de un volumen importante de demanda y de ventas de viviendas en dicho mercado. El ritmo de iniciaciones se ha situado en más de 730.000, a la vista de la evolución de los indicadores de dicha magnitud en los primeros meses del año. El aumento en un 2,9% del número de hogares en el primer trimestre de 2005 sitúa a dicha magnitud en un volumen de 435.000 en 2005. Los tipos de interés de los créditos para compra de vivienda han descendido en el primer trimestre de 2005 respecto del mismo período de 2004, aunque lo han hecho en una cuantía muy moderada. La previsión más ajustada apunta a que en 2005 se mantendrá el mismo tipo de interés medio de los préstamos-vivienda de 2004, el 3,30% nominal. Algunos indicadores han arrojado algunas inseguridades sobre dicho escenario, como son el descenso de las inversiones extranjeras en inmuebles y el retroceso de las tasaciones de viviendas en el primer trimestre de 2005 respecto de 2004.

En dicho trimestre de 2005 el aumento interanual de los precios de las viviendas se ha desacelerado hasta el 15,7% (17,4% en 2004), lo que todavía supone un ritmo importante de aumento tras siete años de intensas subidas. La evolución de los préstamos destinados a la promoción y compra de vivienda ha vuelto a ser muy intensa en los primeros meses de 2005, apoyados en unos tipos de interés que de hecho no han dejado de bajar, así como en el plazo cada vez más prolongado de dichos préstamos, concretamente de los destinados a comprador de vivienda. El moderado aumento previsto de las rentas salariales en 2005 (2,5%) y la previsión de unos aumentos de precios de las viviendas que pueden aproximarse al 15% volverá a dificultar en 2005 el acceso a la vivienda a los jóvenes hogares, lo que justifica la presencia de una política de vivienda de alcance significativo. Dicha política deberá apoyarse en la colaboración de las diferentes

administraciones públicas y tendrá que facilitar el acceso a la vivienda a un número importante de jóvenes hogares, en un contexto en el que todo apunta a que los precios de las viviendas en España volverán a registrar crecimientos significativos en 2005.

2. COYUNTURA ECONÓMICA GENERAL: EL CRECIMIENTO SE HA DESACELERADO EN 2005

Durante los primeros meses de 2005 el crecimiento de la economía mundial presentó indicios de desaceleración respecto del nivel alcanzado el año anterior, en línea con las previsiones efectuadas a fines de 2004. La expansión parece ser menos equilibrada en 2005 y se han ampliado los desequilibrios de balanza de pagos, según ha confirmado el Fondo Monetario Internacional en su informe de primavera sobre la situación de la economía mundial FMI (2005). La evolución de los precios del petróleo, que en abril de 2005 han superado en ocasiones con amplitud los 50 dólares por barril (un 50% más que en el mismo mes de 2004) constituye la principal fuente de incertidumbre en la evolución de la economía mundial.

La concentración de la oferta y de las reservas de petróleo en un número reducido de países y la creciente especulación sobre dicha mercancía son los aspectos más relevantes de la problemática actual de los suministros de dicha fuente energética. A los altos precios alcanzados por el petróleo se ha unido la cada vez mayor volatilidad de los mismos, circunstancia que complica la adopción de decisiones relevantes a nivel empresarial. Junto a las incertidumbres asociadas con los precios y el suministro de petróleo y de sus derivados, existen otros elementos de incertidumbre, como es el caso de los amplios diferenciales de crecimiento dentro de la economía mundial, situación que evidencian los muy diferentes ritmos de aumentos del PIB de las economías de Estados Unidos y de China, por una parte, y de la eurozona y de Japón por otra.

Se considera, asimismo, que un posible cambio significativo en la situación de los mercados inmobiliarios en algunos países puede generar un efecto de arrastre negativo en el consumo privado, en especial en los casos en los que los aumentos de precios de

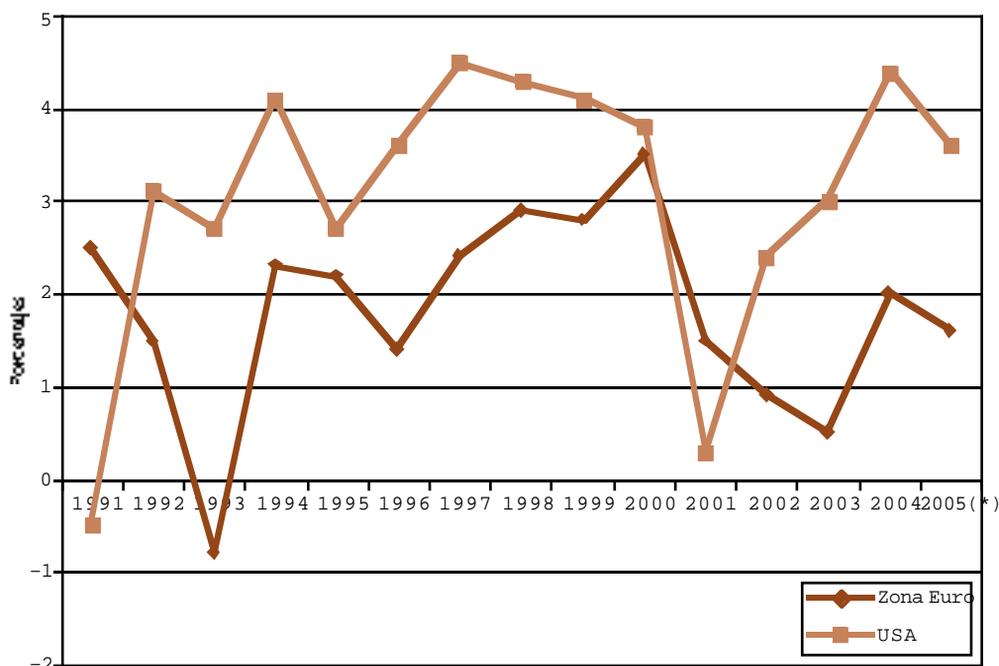


FIG. 1. PIB. Crecimiento real anual. Zona Euro y Estados Unidos

las viviendas han sido más especulativos y los hogares han «tirado» más de la riqueza inmobiliaria para favorecer el empuje del consumo familiar OCDE (2004).

Los responsables de la política económica de Estados Unidos atribuyen a la débil demanda del resto de las economías, en especial de las europeas, la amplitud del déficit exterior. Por otra parte, se considera que dicho déficit no puede continuar creciendo al ritmo de los últimos años sin plantear problemas de confianza en el dólar y de mayor dificultad de financiación del mismo. La financiación en cuestión descansa, sobre todo, en la todavía amplia disponibilidad de los bancos centrales, en especial de los asiáticos, a adquirir títulos de deuda pública norteamericana (*The Economist*, 2005).

El crecimiento de la economía estadounidense en el primer trimestre de 2005 fue del 3,1%, el menor en dos años. El consumo privado y la inversión en vivienda mantuvieron el dinamismo de los últimos años, desacelerándose la inversión empresarial respecto de trimestres precedentes. La aportación negativa al crecimiento por parte del resto del mundo volvió a situarse en torno a punto y medio del PIB de Estados Unidos en el primer

trimestre de 2005. La inflación norteamericana alcanzó un ritmo del 3,1% en marzo de 2005, mientras que la tasa de desempleo descendió hasta el 5,2%, medio punto porcentual por debajo de la tasa correspondiente al mismo mes de 2004.

En mayo de 2005 la Reserva Federal de Estados Unidos ha vuelto a elevar por octava ocasión consecutiva en un cuarto de punto el tipo de interés de intervención a corto plazo hasta situarlo en el 3%, a pesar de lo cual se considera que la política monetaria en cuestión aún mantiene un perfil a todas luces expansivo en la economía citada. Los tipos de interés a largo han vuelto a descender en abril de 2005, a pesar del carácter creciente de los tipos de interés a corto plazo, cuya evolución depende de las decisiones de la autoridad monetaria correspondiente.

En 2005 ha vuelto a destacar la extremada debilidad de la economía del conjunto de la zona euro. Tras crecer en 2005 a un ritmo situado entre el 1,8% y el 2%, en el segundo semestre de 2004, dicho ritmo descendió hasta el 0,2%, en especial en las economías de mayor dimensión (Alemania, Francia, Italia, Holanda). Se ha revisado en este año a la baja la previsión de crecimiento en 2005 para dicha área económica, hasta situarla en un 1,6%,

casi medio punto inferior a lo que anunciaban durante el año anterior la mayor parte de las previsiones. El crecimiento de la eurozona se ha apoyado en los últimos años en la expansión de las exportaciones, debilitada por el menor dinamismo que en 2005 presenta la economía del resto del mundo y por la revalorización del euro frente al dólar.

La demanda interna ha mantenido una notable debilidad en la eurozona durante los primeros meses de 2005. La mejora experimentada por los beneficios empresariales no parece haber provocado precisamente un aumento significativo de las inversiones productivas correspondientes. El déficit público del conjunto de la eurozona se sitúa por debajo del 3%, aunque dicha proporción se ha superado en algunos estados miembros de peso específico significativo. Dicha situación ha impulsado una reforma del Pacto por la Estabilidad y el Crecimiento que, aunque no refuerza la búsqueda del equilibrio presupuestario por parte de las políticaz

económicas de los Estados miembros, sí que aumenta el margen de los mismos para desarrollar políticas económicas más proclives al logro de un mayor ritmo de crecimiento.

La política monetaria de la eurozona sigue presentando un carácter expansivo, como lo confirma el que el Banco Central Europeo no haya modificado el tipo de interés de intervención desde junio de 2003, a pesar de las continuas elevaciones de dicho tipo que viene realizando la Reserva Federal de Estados Unidos entre 2004 y 2005. La rentabilidad de los bonos públicos europeos ha descendido por debajo del 3% en el euromercado, debilidad que se deriva de factores tales como el pesimismo socioeconómico dominante en dicha área, el menor crecimiento de la economía global en 2005, el claro descenso que registra el mismo mercado en Estados Unidos y las incertidumbres adicionales que sobre el crecimiento en la eurozona y sobre el conjunto del proyecto europeo genera la

FIG. 2. Previsiones 2005. Estados Unidos, zona euro, España. Tasas interanuales de crecimiento

Macromagnitudes	Zona Euro	USA	España
1. Consumo privado	1,5	3,1	3,3
2. Consumo Público	1,2	1,6	4,8
3. F.B. de capital fijo	2,9	5,8	5,2
3.1. Inversión Pública	1,3	2,1	
3.2. Inversión en vivienda	1,9	0,6	
3.3. Inversión no residencial	2,7	9,9	
4. Demanda interior	1,7	3,4	4,0
5. Exportaciones netas(*)	-0,1	-0,3	-1,3
6. PIB, precios mercado	1,6	3,3	2,7
7. Empleo. Ocupados	0,9	1,5	2,0
8. Desempleo (% activos)	8,6	5,3	10,2
9. Precios. Deflactor PIB	1,7	1,8	3,7
10. B. Pagos C/C %PIB	0,6	-6,2	-5,3
11. Déficit AA Públicas	-2,6	-4,1	-0,1
	Crecimiento 2004-2005 (%)		
PIB, crecimiento real	2004	2005	
OCDE	3,6	2,9	
Estados Unidos	4,4	3,3	
Zona Euro	2,0	1,6	
España	2,7	2,7	

(*) Aportación al aumento del PIB.

Fuente: OCDE, Perspectivas económicas, noviembre de 2004, BCE, boletín mensual, diciembre de 2004.

posibilidad de que el referéndum constitucional registre en Francia un resultado negativo (CHUNG, 2005).

En cuanto a la evolución de la economía española en 2004-2005 (FIG. 2), en 2004 destacó la expansión de la demanda interna, que creció en un 4,4% en dicho año, mientras que el saldo de las exportaciones netas detrajó punto y medio al ritmo de crecimiento del PIB en dicho año (2,7%). El crecimiento de la economía española en 2005 volvió a ser claramente superior al de la eurozona (FIG. 3).

La inversión productiva empresarial (4,9%), la inversión en construcción (4,4%) y el consumo privado (3,5%) explicaron la fortaleza citada de la demanda interna en España en 2004, circunstancia que impulsó un aumento significativo de las importaciones, que crecieron en un 9% (un 9,9% fue el aumento de las importaciones de mercancías), el doble que las exportaciones (4,5%).

En 2004 el aumento de la productividad del empleo en España se situó por debajo del aumento medio anual de 1997-2000, etapa anterior a la de desaceleración del aumento del producto y del empleo 2001-2003 (FIG. 4).

Las previsiones para 2005 indican que en este año la economía española mantendrá la

fortaleza de la demanda interna, pareciendo reforzarse la posibilidad de un crecimiento más destacado de la inversión productiva empresarial respecto del resto de la demanda interna. Dichas previsiones de crecimiento de España, en 2005, oscilan entre el 2,7% y el 2,8%, aunque de la composición del PIB derivada de la nueva serie de Contabilidad Nacional a publicar por el INE puede resultar en 2005 un crecimiento aún más próximo al 3%.

La serie revisada de la encuesta de población activa, obtenida en 2005 básicamente a partir de los nuevos factores de elevación procedentes de las previsiones de población derivadas del Censo de 2001, ha arrojado un aumento medio mayor del empleo en el período 2001-2004 según los resultados revisados. De estos últimos se deriva un crecimiento medio anual del empleo del 3,8% en el período 2001-2004, frente al 2,7% obtenido con la antigua serie para el mismo período. La diferencia de ritmo medio de aumento de las dos series de empleo obtenidas con los diferentes factores de ponderación citados se hace aún más intensa en el caso de la construcción, donde la nueva serie arroja un crecimiento medio anual del 6,9% en 2001-2004, frente al 4,7%

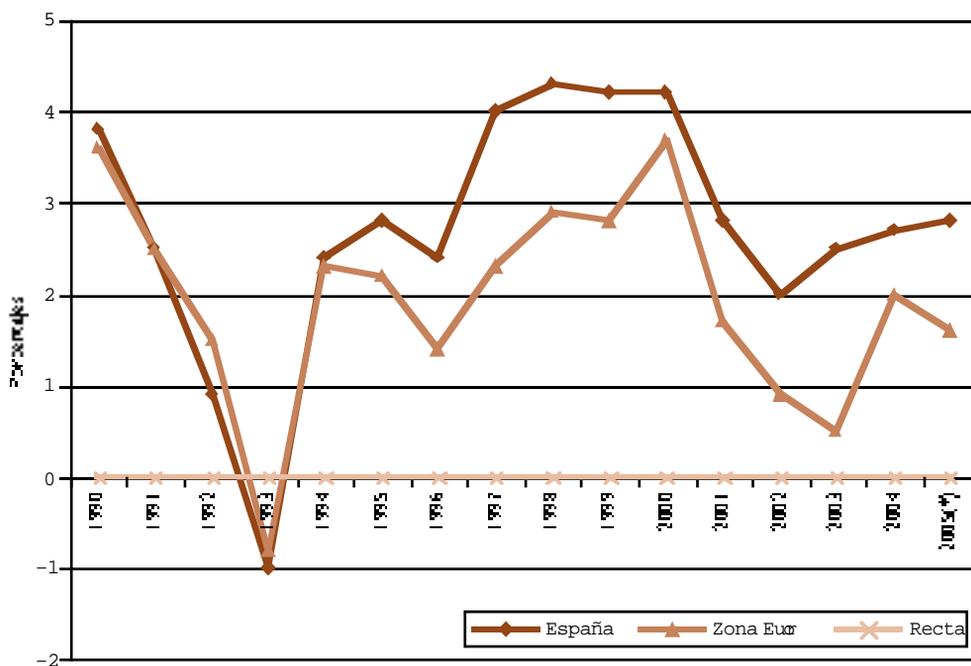


FIG. 3. PIB. Tasa reales de crecimiento. España y zona euro
(*) Previsión.

Fuente: OCDE.

524 Mercado inmobiliario español: señales dispares en la primera mitad de 2005

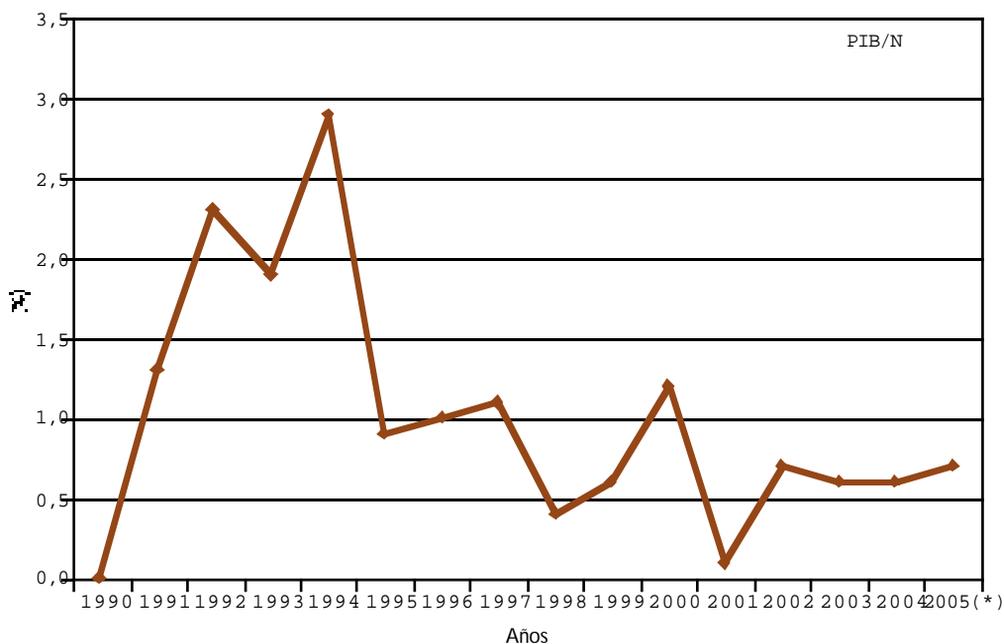


FIG. 4. Productividad del empleo. Variaciones anuales. España
(*) Estimación.

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral.

obtenido para dicho período con la serie estadística hasta ahora disponible.

El aumento del empleo (FIG. 4.bis) en el primer trimestre de 2005 respecto del mismo período de 2004 ha sido del 5,1% con la nueva serie estadística, en el que han destacado los

importantes aumentos experimentados en la construcción (5,1%) y en los servicios (6,4%), mientras que hubo descensos en agricultura-pesca (-1,4%) y un aumento por debajo de la media en industria (2,6%). El empleo de los extranjeros aumentó en un 25,5% en el primer



FIG. 4.bis. PIB y Empleo. España. Tasas interanuales, 1990-2005
(*) Previsión.

Fuente: INE, Ministerio de Vivienda.

trimestre sobre 2004, aumento cinco veces superior al del conjunto del empleo. La participación del empleo inmigrante alcanzaba al 10,3% del total de España en el primer trimestre de 2004, siempre según la EPA.

En cuanto a los precios, en 2005 destaca la moderada aceleración registrada hasta el mes de abril en el aumento anual del Índice de Precios de Consumo, que de un aumento del 3,2%, en 2004, ha pasado a registrar una tasa interanual del 3,5%, en abril de 2005, de acuerdo con el avance efectuado por el INE acerca del comportamiento de la inflación en este último mes. En marzo de 2005 el aumento interanual en cuestión fue del 3,4%, apareciendo como más inflacionistas los componentes de bebidas-tabaco (5,4%) y transporte (6,2%). En cuanto a los grupos especiales de productos, los relativos a carburantes y combustibles (10,5%) y alimentos sin elaborar (5,6%) presentaron los aumentos más significativos, situándose el aumento de los alquileres de viviendas (4,2% en marzo de 2005) claramente por encima de la tasa global de inflación.

El fuerte aumento de las importaciones, el desvío de ahorro y de suelo urbanizado hacia la construcción residencial a costa de la

estructura productiva preexistente y el diferencial de inflación creciente de España con el resto de países industrializados explica el importante aumento registrado en 2004 y primeros meses de 2005 en el déficit corriente de balanza de pagos de la economía española respecto de 2003 (FIG. 5).

Dicho déficit corriente de 2004 superó al de 2003 en un 89%, destacando, sobre todo, la profundización registrada en 2004 en los saldos negativos de las balanzas comercial y de rentas, así como el empeoramiento de los saldos positivos de las balanzas de servicios y de transferencias. El saldo negativo de la balanza corriente ascendió al -5% del PIB, el más elevado en los últimos 25 años.

En 2005 persiste la tendencia al empeoramiento del saldo negativo de dicha magnitud, a pesar de la mejoría registrada en los ingresos por turismo. Se advierte, pues, que el mayor crecimiento relativo de España respecto del resto de la eurozona en los últimos años, especialmente en 2004-2005, está acompañado de un fuerte desequilibrio de balanza de pagos y también de una profundización del diferencial de inflación con dichos países. Conviene distinguir entre crecer mucho y crecer bien, a la vista de que

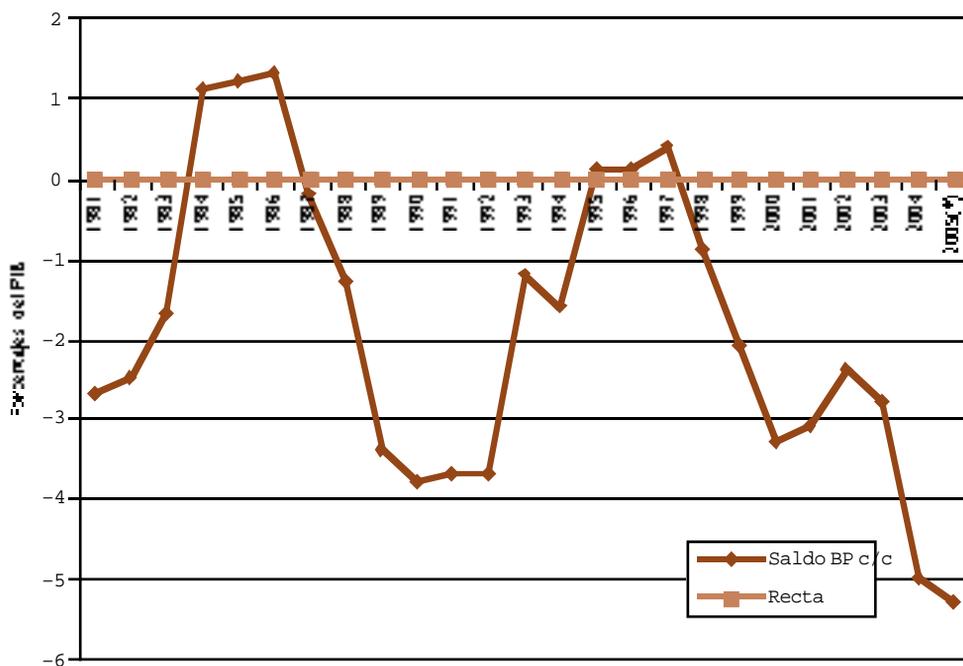


FIG. 5. España. Saldo Balanza Corriente. Porcentajes del PIB
(*) Previsión.

Fuente: OCDE.

el crecimiento económico de España parece concentrarse, por el lado de la oferta, en un número reducido de actividades, que no podrán desempeñar un papel central en el futuro de forma continuada, si la economía española va efectuar un serio esfuerzo de modernización a las duras condiciones de competitividad que la economía global plantea en 2005 (MCLEAN, 2005).

Los altos precios del petróleo, el temor a unas posibles subidas de tipos de interés y el estancamiento de las exportaciones han contribuido a empeorar las expectativas empresariales en la economía española en el transcurso del primer cuatrimestre de 2005, apareciendo, asimismo, los primeros indicios de exceso de oferta en el subsector de la construcción residencial. La contención global de costes, la consolidación de nuevos segmentos de negocio, el reforzamiento de la inversión productiva en nuevas tecnologías, el desarrollo por las comunidades autónomas de políticas de suelo urbanizable coherentes con la existencia de un tejido productivo diversificado y competitivo, son, pues, algunas de las vías a desarrollar en esta nueva prueba que se le presenta en España a la política de oferta (*Cinco Días*, 2005).

3. LA POLÍTICA DE VIVIENDA DE LA ADMINISTRACIÓN CENTRAL

En 2004 se aplicó el Plan de Choque de Política de Vivienda, aprobado por Acuerdo de Consejo de Ministros de 16 de julio de 2004. Dicho Plan supuso un aumento del 63% en el total de actuaciones protegidas objeto de protección, total que pasó desde las 110.000 actuaciones incluidas en el programa 2005 del Plan 2002-2005 hasta 180.000 actuaciones fijadas como objetivo de dicho Plan.

El Real Decreto 1721/2004 (*BOE*, de 28 de julio de 2004) corrigió el contenido del Plan 2002-2005 en algunos aspectos, introduciendo nuevas actuaciones protegidas encaminadas a favorecer el acceso a la vivienda en forma de alquiler y volvió a subir el precio básico nacional de las viviendas protegidas (módulo). La Orden del Ministerio de Vivienda recogida en el *BOE*, de 16 de agosto de 2004, aumentó en 2.383 millones de euros el alcance de la financiación convenida para las actuaciones a financiar en el ejercicio de 2004 del Plan 2002-2005, lo

que supuso un aumento del 56% en el volumen total de los créditos a conceder, que se situaron así en un total de 6.650 millones de euros (1,1 billones de antiguas pesetas).

En los presupuestos generales del Estado se reforzó en un 32% la cuantía total de los subsidios de la cuota y del pago de entrada de los préstamos convenidos destinados a adquirentes y arrendatarios de viviendas protegidas. Se puede decir que la política de vivienda implantada en 2005 supuso un aumento del alcance de las ayudas públicas destinadas a facilitar el acceso a la vivienda respecto del marco establecido por el anterior gobierno, manteniéndose la estructura básica del Plan 2002-2005.

En 2005 una Orden del Ministerio de Vivienda recogida en el *BOE*, de 8 de marzo de 2005, ha flexibilizado la ejecución de las actuaciones comprendidas en el ejercicio 2004 del Plan citado, extendiendo el plazo del mismo hasta 31 de marzo, a la vista de que los objetivos a cumplir, tras la ampliación que supuso el Plan de Choque de dicho plan plurianual, eran mayores que los inicialmente previstos. La Resolución de 7 de abril de 2005 (*BOE*, de 22 de abril de 2005) ha publicado el Acuerdo de Consejo de Ministros, de 1 de abril, por el que se modificó el tipo de interés de los préstamos convenidos (entidades de crédito-Ministerio de Vivienda y Ministerio de Fomento) del Plan 2002-2005, dejándolo en el 3,07% anual (3,027 nominal).

Los tipos de interés establecidos en los Programas de años anteriores del Plan 2002-2005 fueron el 4,45% para 2002, el 3,96% para 2003 y el 3,16% para 2004, destacando el perfil decreciente de los mismos, lo que ha dado lugar a que el tipo aplicar desde abril de 2005 sea inferior en casi 1,4 puntos porcentuales al de 2002. La resolución citada (artículo 3) ha prorrogado el ejercicio 2004 del Plan 2002-2005 en 2005 hasta que se publique en el *BOE* el contenido del nuevo plan de vivienda, del que se desconoce en este momento si va a tener o no carácter plurianual.

En el Plan de dinamización de la economía del Ministerio de Economía, de 1 de marzo de 2005, se ha incluido un proyecto de ley de reformas en materia tributaria para el impulso de la productividad, en el que se prevé crear nuevas instituciones de inversión colectiva de carácter inmobiliario. Estas últimas podrán promover viviendas para destinarlas al alquiler y sólo pagarán un 1%

en lo relativo al Impuesto sobre Sociedades. Dicho Real Decreto va a modificar el régimen especial de las empresas destinadas al arrendamiento de viviendas, bonificando en un 85% la cuota de las rentas procedentes del alquiler de las viviendas citadas. Se suprimirá asimismo el tipo del 4% de IVA aplicable a las viviendas adquiridas por las entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas, en línea con la modificación que se efectúa de este régimen especial en el Impuesto sobre Sociedades.

Un Acuerdo de Consejo de Ministros, de 8 de abril de 2005, autorizó al Ministerio de Vivienda a crear la Sociedad para el Alquiler, con el fin de reducir los costes de transacción en la tramitación de los contratos de alquiler y de reforzar la seguridad jurídica de los arrendadores. Se trata de fomentar el alquiler del importante parque de viviendas vacías existente en España, en las que en numerosas ocasiones el arrendador no se anima a alquilar ante la inseguridad frente al arrendatario en cuanto al cobro del alquiler y al mantenimiento de la calidad de la vivienda objeto del alquiler. La sociedad citada no se plantea tenga una duración indefinida y se constituiría con un capital social de 20 millones de euros.

El Ministerio de Vivienda tiene el propósito de firmar, en principio con las comunidades autónomas, un Acuerdo por las Políticas sobre Suelo y Ciudades cuyos objetivos serían el logro de un desarrollo urbano sostenible, la agilización de los procedimientos urbanísticos, la modificación del régimen de valoración del suelo y la movilización de los suelos públicos, especialmente con el objetivo de fomentar la construcción de un volumen mayor de viviendas protegidas. El acuerdo sería revisable anualmente en conferencias sectoriales.

En cuanto a la evolución del mercado de la vivienda protegida y la ejecución de la política de vivienda, destaca el hecho de que en 2004 se iniciaron 68.527 viviendas (-4,5% respecto de 2003) y se terminaron 55.662 (un 27,6% por encima de 2003). En el ejercicio de 2004 se han financiado 80.971 actuaciones de construcción de nuevas viviendas protegidas y de adquisición de vivienda existente. Se advierte una cierta animación de la construcción y financiación de las viviendas protegidas en 2003-2004 (FIG. 6), aunque el volumen de nuevas viviendas construidas queda todavía lejos de las necesidades derivadas de la creación de nuevos hogares en España, cuyo total se ha elevado a unos 400.000 al año tras

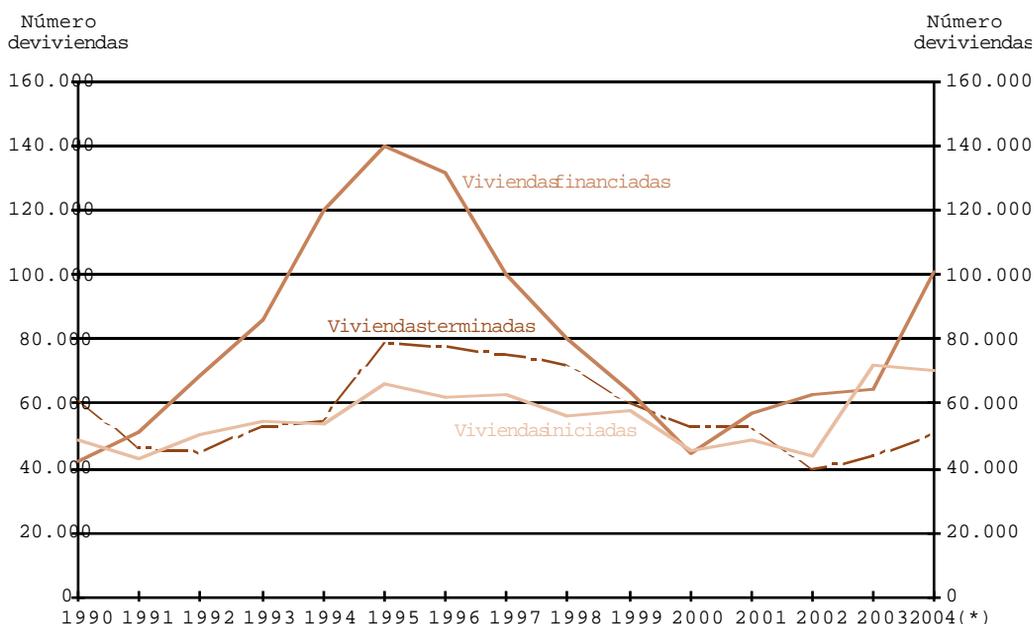


FIG. 6. Política de vivienda: viviendas financiadas, viviendas iniciadas y viviendas terminadas

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

Fuente: Ministerio de Vivienda.

la revisión de la Encuesta de Población Activa citada en el apartado anterior.

El total de actuaciones protegidas cuya financiación se autorizó en el ejercicio de 2004 (prorrogado hasta 31 de marzo de 2005, como ya se ha indicado) ascendió a 154.165, lo que supone un grado de ejecución del 85,4% del total de 180.488 actuaciones establecidas como objetivo del Plan de Choque (FIG. 7).

Las 64.899 viviendas protegidas de nueva construcción cuya construcción se ha autorizado suponen el 89,5% del objetivo correspondiente establecido en el Plan de Choque, consiguiéndose un nivel mayor de cumplimiento en las nuevas viviendas protegidas destinadas a la venta que en las destinadas al alquiler.

Se superaron en el ejercicio de 2004 los objetivos previstos en el Plan citado en las

FIG. 7. Plan de Vivienda 200-2005. Ejecución

Actuaciones autorizadas	2002	2003	2004			
1. Viviendas protegidas. Nueva construcción	55.326	52.463	64.899			
1.1. Para la venta	48.377	46.413	56.036			
1.2. Para el alquiler	6.949	6.050	8.863			
2. Adquisición viviendas existentes	7.739	12.015	16.072			
3. Rehabilitación protegida de viviendas	37.370	40.413	52.351			
4. Urbanización suelo para viviendas protegidas	19.282	11.571	17.349			
5. Ayudas a viviendas existentes para el alquiler			277			
6. Subvenciones a inquilinos			3.217			
Total autorizaciones España	119.117	116.062	154.165			
Créditos convenidos (millones de euros)	3.805	4.051	6.651			
Comunidades Autónomas Total actuaciones autorizadas	2002		2003		2004	
	Actuaciones	%	Actuaciones	%	Actuaciones	%
Andalucía	18.693	15,6	16.941	14,6	19.035	12,3
Aragón	6.412	5,4	10.114	8,7	7.784	5,0
Asturias	4.460	3,7	3.039	2,6	7.551	4,9
Baleares	2.566	2,1	2.595	2,2	2.993	1,9
Canarias	3.087	2,6	2.551	2,2	5.122	3,3
Cantabria	1.639	1,4	1.153	1,0	1.386	0,9
Castilla y León	7.397	6,2	8.027	6,9	15.318	9,9
Castilla-La Mancha	2.911	2,4	5.375	4,6	7.886	5,1
Cataluña	17.513	14,6	15.122	13,0	19.528	12,7
Extremadura	3.826	3,2	4.041	3,5	5.762	3,7
Galicia	6.457	5,4	8.180	7,0	12.185	7,9
Madrid	21.943	18,3	17.823	15,4	24.841	16,1
Murcia	2.862	2,4	2.304	2,0	2.581	1,7
La Rioja	2.643	2,2	4.130	3,6	3.101	2,0
C. Valenciana	16.889	14,1	14.640	12,6	18.819	12,2
Ceuta	18	—	24	—	69	—
Melilla	401	0,3	3	—	244	—
Total	119.117	100,0	116.062	100,0	154.165	100,0

Fuente: Ministerios de Fomento y de Vivienda, BOE.

actuaciones relativas a rehabilitación protegida de viviendas y a urbanización de suelo para viviendas protegidas. Se estuvo más lejos de los objetivos en las nuevas actuaciones introducidas en el Plan de Choque destinadas a favorecer el alquiler, especialmente en la correspondiente a las ayudas a los propietarios de viviendas dispuestos a arrendar. Sorprende el nulo desarrollo de la figura de las ayudas a los arrendatarios en la Comunidad de Madrid, en especial si se tienen en cuenta las más que notables dificultades de acceso a la vivienda en esta autonomía.

Madrid (24.841 actuaciones), Cataluña (19.528), Andalucía (19.035), Valencia (18.819), fueron las autonomías con mayor presencia en el conjunto de actuaciones protegidas autorizadas en el ejercicio de 2004, correspondiendo a Murcia (2.581) y a Cantabria (1.386) las cifras más reducidas. En cuanto a la actividad desarrollada por autonomías en materia de nuevas iniciaciones de viviendas protegidas (FIG. 8), la Comunidad de Madrid volvió a presentar la cifra absoluta más elevada de iniciaciones, creciendo en un 31,2% sobre el año anterior. Castilla-La Mancha registró en 2004 el aumento interanual más intenso (65,3%) en materia de viviendas protegidas iniciadas, correspondiendo a Aragón el descenso interanual más acusado (-48,7%).

4. EL MERCADO INMOBILIARIO EN ESPAÑA, 2004-2005

Los datos disponibles acerca de la evolución del mercado inmobiliario en los primeros meses de 2004 en España no permiten obtener una idea del todo definida sobre la situación de dicho mercado (FIG. 9).

Desde el lado de la demanda, algunos indicadores han presentado un comportamiento a todas luces expansivo sobre el año precedente. Así, las hipotecas de viviendas registradas crecieron a fuerte ritmo en enero de 2005 sobre el mismo mes del pasado año, destacando el fuerte aumento interanual del empleo que han revelado tanto la encuesta de población activa en el primer trimestre del año (5,1%) como la afiliación a la Seguridad Social, en este último caso en el período enero-abril (3,6%). El aumento interanual de un 2,9% del número de hogares en el primer trimestre implicó un ritmo anual próximo a los 440.000 nuevos hogares netos en 2005.

Sin embargo, el fuerte descenso de las inversiones extranjeras en inmuebles en el primer mes de 2005 sobre 2004 (-22,7%) y la disminución de las tasaciones de inmuebles en el primer trimestre de 2005 sobre el año precedente (-5,4%), de acuerdo con la nueva información aportada por el Ministerio de

FIG. 8. Política de Vivienda Viviendas protegidas iniciadas y terminadas, por CCAA

Comunidades Autónomas	Iniciadas		Terminadas	
	2004	2004/2003(%)	2004	2004/2003(%)
Andalucía	11.555	-12,8	11.476	-3,7
Aragón	1.434	-48,7	1.256	(*)
Asturias	887	-2,4	1.209	5,0
Baleares	430	-13,3	1.034	240,1
Canarias	1.237	-50,0	988	-19,3
Cantabria	345	-37,0	737	30,0
Castilla-La Mancha	5.018	65,3	1.839	(*)
Castilla y León	3.721	30,5	1.614	-25,7
Cataluña	6.390	16,4	5.887	37,7
C. Valenciana	7.195	-16,9	6.953	-23,4
Extremadura	909	-58,3	1.563	-34,8
Galicia	3.900	-19,3	3.276	84,9
C. de Madrid	16.840	31,2	11.628	(*)
Murcia	2.051	1,1	1.613	-6,8
Navarra	1.623	14,6	3.088	382,0
País Vasco	4.427	-38,2	3.647	-13,7
Rioja (La)	565	-25,3	556	-3,8
España	68.527	-4,5	55.662	27,6

(*) Se trata de aumentos porcentuales superiores a los tres dígitos.

Fuente: Ministerio de Vivienda.

530 Mercado inmobiliario español: señales dispares en la primera mitad de 2005

FIG. 9. Mercado inmobiliario. Principales indicadores. Tasas de variación interanual (%)

	2003/2002	2004/2003	2005/2004	Último dato
Demanda				
1. Hipotecas Urbanas Registradas				
1.1. Número total	9,1	17,6	11,9	Ene.-05
1.2. Viviendas	8,4	11,3	11,8	
1.3. Solares	8,3	-2,4	5,8	
1.4. Otras urbanas	11,8	43,8	13,1	
2. Hogares (IV/IV)	3,0	2,8	2,9	2005.I
3. Empleo. Total				
3.1. Empleo, CNT, Puestos de Trabajo	1,9	2,1		
3.2. Empleo Seguridad Social	3,0	2,8	3,6	Abr.-05
4. Inversión Extranjera en Inmuebles Precios corrientes	18,8	-5,3	-22,7	Ene.-05
Oferta				
5. Proyectos CC Arquitectos (*)				
5.1. Total viviendas	6,7	11,2		
5.2. VPO	20,6	-4,4		
5.3. Viviendas libres	5,5	12,7		
6. Visados obra nueva Colegio de Aparejadores				
6.1. Obra Nueva	21,4	8,0	7,5	Feb.-05
6.2. Certificados fin de obra. Viviendas	7,1	8,1	2,9	
7. Licencias municipales de obras				
7.1. Viviendas a construir	15,1	11,2		Nov.-05
7.2. Superficie a construir (vvdas)	14,6	12,2		
8. Viviendas Iniciadas. Total	14,6	4,3		Sep.-04
8.1. Viviendas libres.	10,3	5,4		Sep.-04
8.2. Viviendas protegidas	62,9	-4,5		Dic.-04
9. Viviendas terminadas	-2,6	9,8		Sep.-04
10. Consumo aparente de cemento	4,7	3,6	1,9	Mar.-05
Encuesta construcción				
11. Valor trabajos realizados (deflactado)				
11.1. Total construcción	3,9	2,2		
11.2. Edificación	4,3	2,5		
11.3. No edificación	2,4	0,8		
12. Contratación, deflactada. Construcción	10,3	7,9		
13. Empleo construcción				
13.1. Puestos de trabajo. Construcción	3,7	3,9		
13.2. Afiliados a la Seguridad Social. Construcción	4,3	5,0	5,0	Mar.-05
Precios				
14. Precios viviendas y alquileres (IV/IV)				
14.1. Precio viviendas tasadas. MOFO	17,6	17,4	15,7	2005.I
14.2. Precios viviendas nuevas. Tinsa	18,5	17,0		
14.3. Precios Vvdas. nuevas capitales(ST)	15,8	12,5		
14.4. Alquileres. IPC (D/D)	4,3	4,1	4,2	Mar.-05
15. Índice del coste de la construcción	2,2	5,1	6,8	Feb.-05
15.1. Costes laborales	4,4	3,5	3,1	
15.2. Consumos intermedios	0,8	5,7	9,9	

(*) A falta de datos de Cataluña se ha trabajado con una estimación de los visados en esta autonomía para 2004.

Nota: D/D y IV/IV indican que la variación es la registrada sobre el mismo periodo del año anterior.

Fuente: Ministerio de Vivienda, Banco de España, INE, Sociedad de Tasación, Tinsa.

Vivienda, apuntaría hacia un menor dinamismo en las ventas de viviendas en los primeros meses de 2005. Esta evolución sería coherente con la moderada desaceleración aparecida en los aumentos interanuales de los precios de las viviendas (15,7% fue el crecimiento interanual de los precios de las viviendas libres en el primer trimestre de 2005).

El importante aumento interanual de los visados de dirección de obra de los Colegios de Arquitectos Técnicos en enero-febrero (7,5% sobre 2004) y el empuje del empleo en la construcción según la Encuesta de Población Activa no apuntan precisamente hacia un freno de la oferta, por lo que podría decirse que en el primer cuatrimestre de 2005 predominan los indicadores que todavía señalan que persiste el tono expansivo en el mercado inmobiliario en España, aunque es evidente que han aparecido diferencias significativas entre los diferentes mercados territoriales.

En 2005 todo apunta a que el PIB y el empleo total de la economía volverán a crecer significativamente por debajo de los ritmos correspondientes al sector de la construcción, aunque la diferencia puede reducirse algo, en la medida que la inversión en capital productivo mantenga la fortaleza que apuntó en 2004 (FIGS. 10 y 10.bis). La estadística de licencias municipales de obras (FIG. 11) se situó en 2004 en un nivel de casi 540.000 viviendas a iniciar al año, que es un auténtico «record» en el caso de dicha estadística, al que corresponde un volumen de construcción equivalente a 89 millones de metros cuadrados de nuevas viviendas.

Como se ha indicado anteriormente, los visados de dirección de obra de los Colegios de Aparejadores crecieron en un 7,5% en enero-febrero de 2005 sobre el mismo período de 2004 (739.000 iniciaciones de viviendas es el ritmo anual), por encima de la importante demanda que implica el ritmo anual de creación de empleos del primer trimestre de 2005 (440.000 nuevos hogares netos) (FIG. 12). El ritmo anual de viviendas terminadas debió aproximarse, en 2004, a las 600.000 (FIG. 13), lo que implica la presencia en el mercado de una adición sustancial a la oferta de nuevas viviendas, equivalente al 2,7% del parque existente de viviendas en España. Las certificaciones de fin de obra procedentes, asimismo, de los Colegios de Aparejadores (FIG. 14) crecieron en enero-febrero de 2005

en un 2,9%, lo que implica un ritmo anual en 2005 superior a las 510.000, otro «record» anual en el caso de dicho indicador.

Los precios de las viviendas libres aumentaron en el primer trimestre de 2005 en un 15,7% sobre el mismo período de 2004 (FIGS. 15 y 16), lo que ha supuesto una desaceleración sobre el 17,4% de aumento correspondiente al año anterior. Las metodologías empleadas en los cálculos subyacentes a las estimaciones de los precios de las viviendas en 2004 y 2005 no son idénticas, por lo que no puede precisarse el alcance real de la desaceleración en cuestión, que resulta más moderada de aplicarse a la serie estadística anterior a 2004 los coeficientes de enlace estimados en el Ministerio de Vivienda. El aumento citado del 15,7%, en 2005, fue algo superior en las viviendas con más de dos años de antigüedad, correspondiendo a la autonomía de Castilla-La Mancha el aumento interanual más intenso (23,6%) en el primer trimestre de 2005, seguida por las de Valencia (18,9%) y Andalucía (18,3%), mientras que los aumentos menos acusados fueron los de Asturias (9,8%) y Cantabria (11%).

La información estadística aportada en abril de 2005 por el Ministerio de Vivienda sobre los precios de las viviendas en el primer trimestre de este año incluye, asimismo, a las provincias, lo que implica un aumento sustancial de la cobertura de la citada estadística. La provincia de Madrid (2.617,4 euros/m²) presentó los precios medios más elevados en el primer trimestre de 2005 en cuanto a viviendas libres, seguida por las de Guipúzcoa (2.492,9), Vizcaya (2.445,1) y Álava (2.351,9). Destaca el más bajo nivel provincial de Jaén (799,5 euros/m²), muy lejos del nivel de los precios en la provincia andaluza con niveles medios más altos, que es la de Sevilla (1.909,2). Los precios de las viviendas son más elevados en las capitales, un 36,7% en las viviendas libres de nueva construcción y un 27,9% en las viviendas libres usadas, destacando, asimismo, el hecho de que en materia de precios de venta de las viviendas libres de nueva construcción es San Sebastián (3.780,9), la capital española con los precios más elevados, por encima de Madrid (3.632,4) y Barcelona (3.671,7).

El análisis de la coyuntura inmobiliaria sigue adoleciendo en España de una notable

532 Mercado inmobiliario español: señales dispares en la primera mitad de 2005

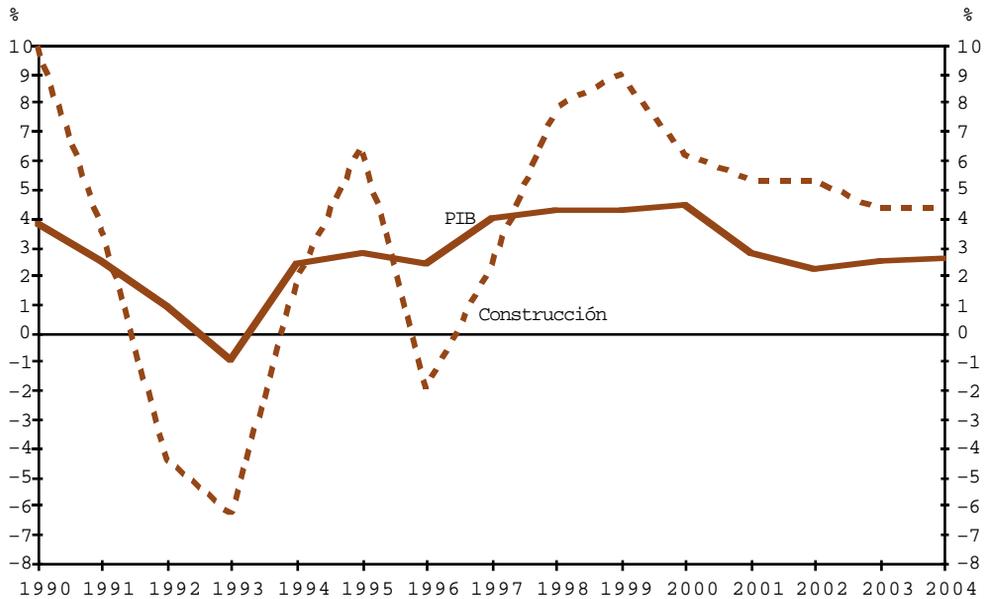


FIG. 10. Economía Española. PIB y Construcción Crecimientos interanuales, a precios constantes

Fuente: INE.

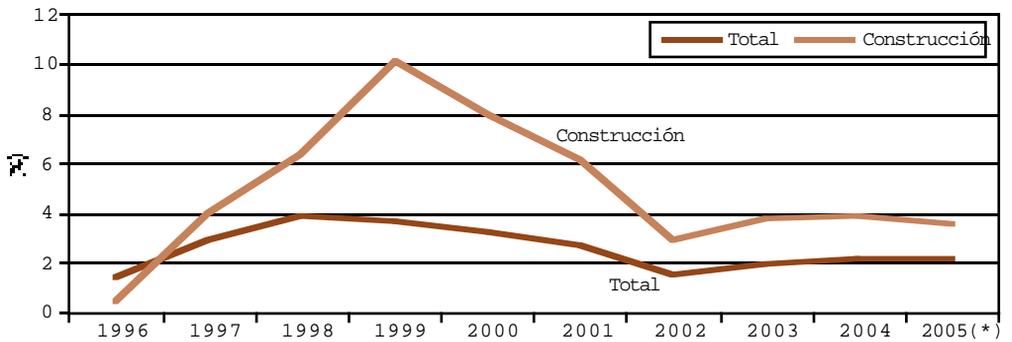


FIG. 10.bis. Empleo. España. Total y Construcción. Tasas interanuales

(*) Previsión.

Fuente: INE, C. Nacional.

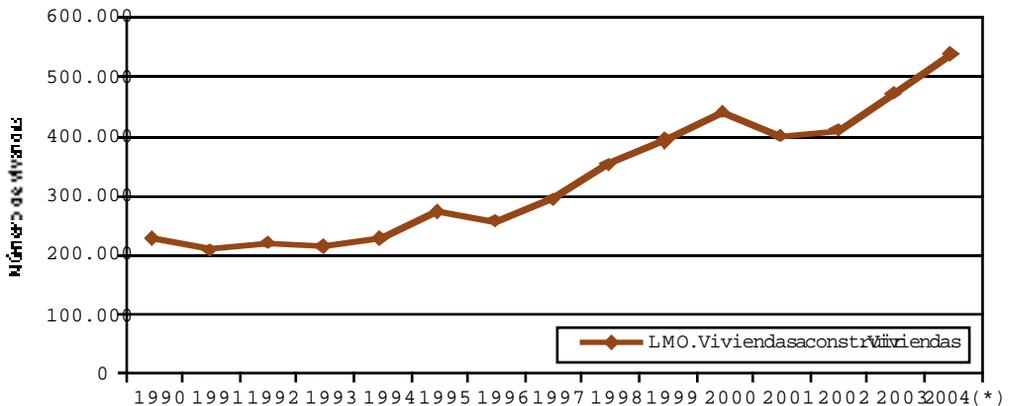


FIG. 11. Viviendas a construir, según las licencias municipales de obras (LMO). Totales anuales

(*) 2004 se ha estimado con datos hasta septiembre.

Fuente: Ministerio de Fomento.

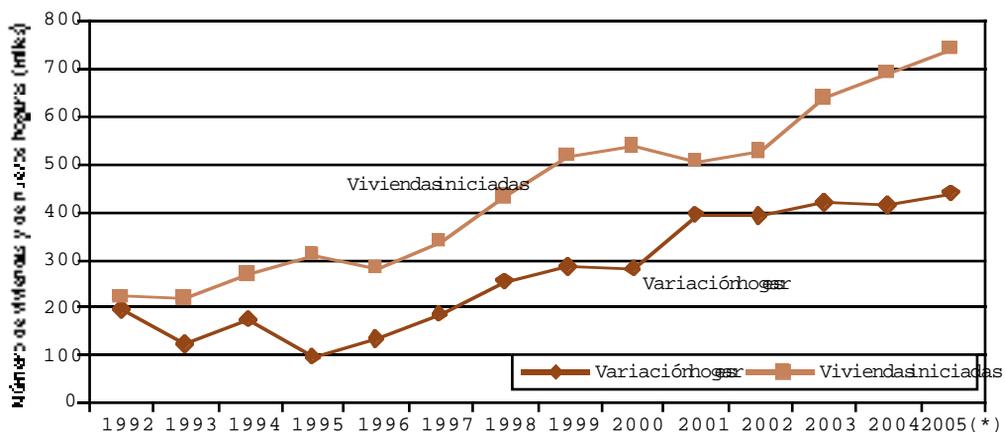


FIG. 12. Viviendas Iniciadas y Variación de Hogares. Totales anuales

(*) Prevision. Serie de hogares procede nueva EPA.

Fuente: INE y Colegio de Arquitectos Técnicos.

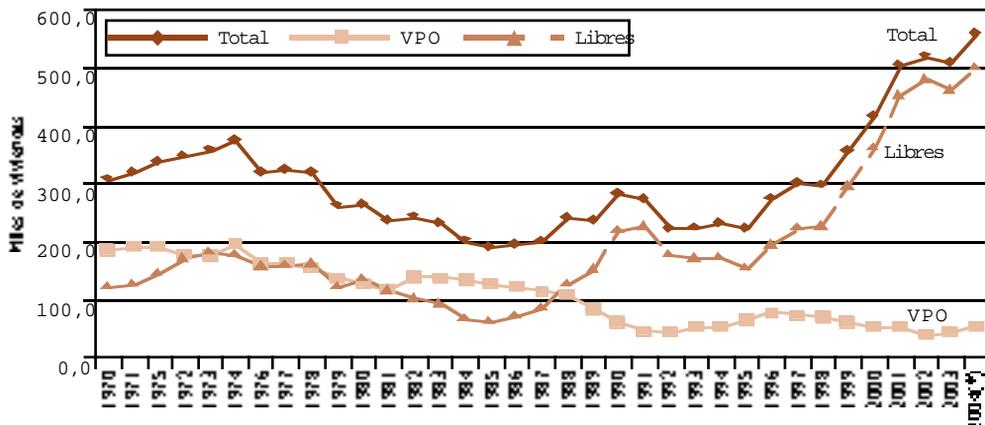


FIG. 13. Viviendas Terminadas. Totales anuales, 1970-2004

(*) Prevision 2004 con datos hasta septiembre para las viviendas libres y definitivo para las VPO.

Fuente: Ministerio de Vivienda.

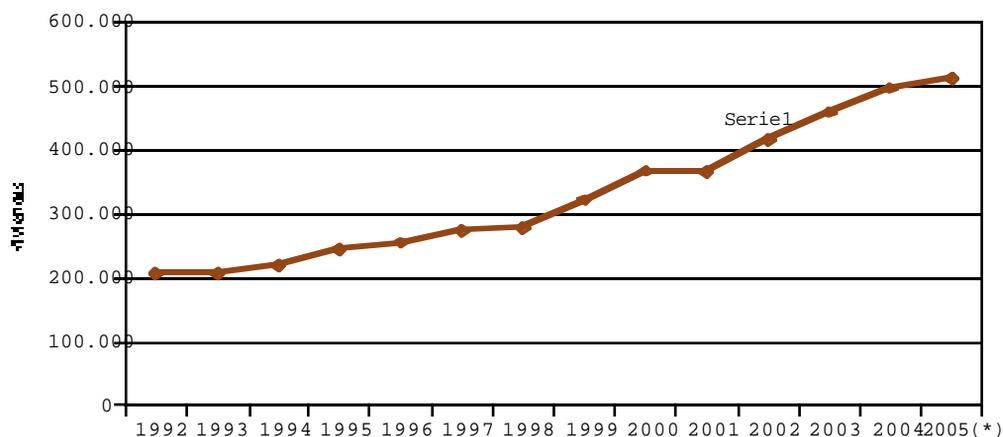


FIG. 14. Certificaciones Fin Obra (aparejadores). Totales anuales

(*) Prevision, con datos hasta febrero.

Fuente: Colegios Arquitectos Técnicos, Ministerio de Fomento.

534 Mercado inmobiliario español: señales dispares en la primera mitad de 2005

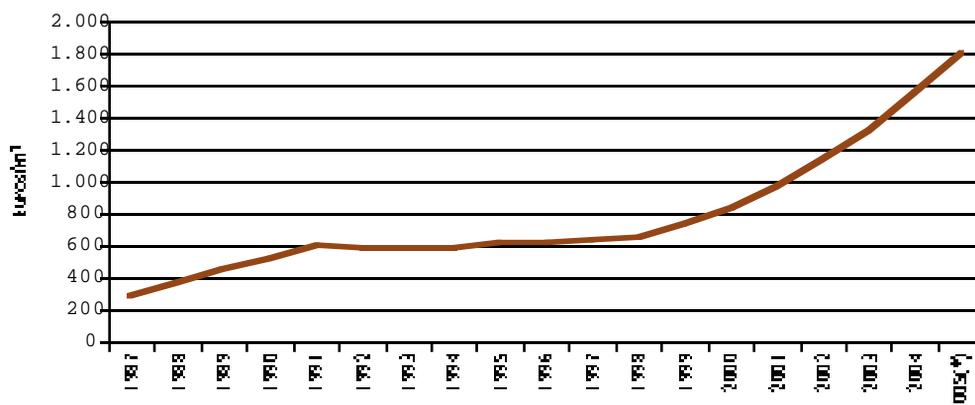


FIG. 15. Precios de las viviendas. Medias anuales. Series enlazadas con nueva estimación del Ministerio de Vivienda
(*) Previsión.

Fuente: Ministerio de Vivienda.

FIG. 16. precios de las viviendas libres (*) España. Comunidades Autónomas euros/m² primer trimestre de 2005

Comunidades Autónomas	Precios	Crecimientos	Crecimiento acumulado
	euros/m ²	2005/2004(**)	1995/1997(***)
1. C. de Madrid	2.617,4	13,8	169,8
2. País Vasco	2.444,6	14,7	194,6
3. Cataluña	1.925,5	15,5	168,7
4. Baleares	1.890,2	12,8	227,2
ESPAÑA	1.684,7	15,7	177,4
5. Cantabria	1.623,3	11,0	155,6
6. Navarra	1.531,4	12,4	131,7
7. Canarias	1.526,5	11,1	160,5
8. Aragón	1.493,8	13,8	208,0
9. Asturias	1.424,1	9,8	148,2
10. La Rioja	1.398,1	15,0	145,9
11. Andalucía	1.391,2	18,3	190,4
12. C.Valenciana	1.349,8	18,9	210,4
13. Murcia	1.241,8	16,9	241,6
14. Castilla y León	1.228,8	15,1	124,0
15. Galicia	1.143,9	14,0	124,0
16. Castilla-La Mancha	1.180,7	23,6	197,1
17. Extremadura	836,3	15,7	139,2

(*) Nuevas y de segunda mano.

(**) Primer trimestre de 2005 sobre el mismo periodo de 2004.

(***) Media de 2005 sobre media de 1997, supuesto que en 2005 se creciera al ritmo interanual del primer trimestre.

Fuente: Ministerio de Vivienda.

carencia de estadísticas de demanda de viviendas. En este sentido se están dando algunos avances positivos, aunque aun resultan insuficientes. Así, se dispone de datos mensuales de transacciones de viviendas en España procedentes del Consejo Superior del Notariado, cuyo total ascendió a algo más de 857.000, en 2004, destacando en dicha serie (FIG. 17) el que las transmisiones de viviendas legalizadas en España por los

notarios crecieron a un ritmo anual del 4,5% en el segundo semestre de 2004 sobre el período inmediatamente precedente, lo que subraya la fortaleza de la demanda de vivienda a lo largo de 2004.

El Ministerio de Vivienda ha publicado las cifras absolutas de tasaciones de viviendas, correspondientes a las entidades tasadoras integradas en Atasa (más del 75% del total de tasaciones realizadas en España). El total de

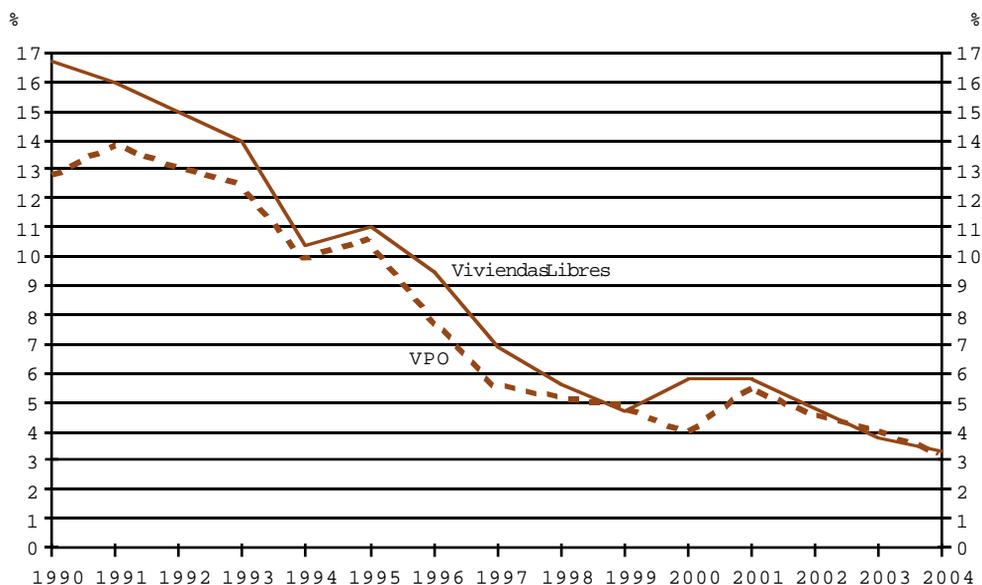


FIG. 17. Tipos de interés de los créditos-vivienda Viviendas libres y VPO

Nota: El dato relativo a los créditos para viviendas libres se refiere a la media de cada año. TAE en todos los casos.

Fuente: Banco de España y Ministerio de Fomento.

tasaciones del primer trimestre de 2005, 214.616 (FIG. 18) implica un descenso del -5,4% sobre el total correspondiente al mismo periodo de 2004. Destacó en el primer trimestre de 2005 la disparidad registrada

FIG. 18. Tasaciones de viviendas 2005. Primer trimestre

Comunidades Autónomas	2005 1.º trimestre	Crecimientos 2005/2004 (*)
Andalucía	43.111	-0,7
Aragón	4.991	-16,2
Asturias	3.460	-5,0
Baleares	4.987	-2,1
Canarias	12.014	11,4
Cantabria	2.364	-14,1
Castilla y León	9.842	7,3
Castilla-La Mancha	8.524	-7,1
Cataluña	40.140	0,3
Comunidad Valenciana	26.238	-22,3
Extremadura	3.825	-3,6
Galicia	6.559	-7,5
Madrid	31.581	-4,4
Murcia	7.158	-16,1
Navarra	1.988	10,6
País Vasco	5.989	-14,0
Rioja (La)	1.467	7,8
Ceuta	188	-13,2
Melilla	186	-13,0
España	214.616	-5,4

(*) Primer trimestre de 2005 Porcentajes sobre el mismo periodo de 2004.

Fuente: Ministerio de Vivienda.

entre el fuerte aumento interanual de las tasaciones registradas en Canarias (11,4%) y los importantes retrocesos experimentados por dicha magnitud en la autonomías de Valencia (-22,3%) y Aragón (-16,2%). En todo caso, la escasa experiencia disponible sobre la estadística en cuestión y el que las tasaciones no se correspondan necesariamente con ventas efectivas de viviendas obliga a manejar el dato citado con todo tipo de precauciones.

5. FINANCIACIÓN A LA VIVIENDA

En los primeros meses de 2005 el ritmo y las condiciones de financiación a la vivienda han mantenido el tono expansivo de 2004. En el primer trimestre el tipo de interés medio de los préstamos-vivienda fue el 3,34% TAE, menos de una décima por debajo de la media del mismo trimestre de 2004 (FIG. 19).

Dicha evolución ha supuesto que por un crédito de la misma cuantía la cuota a pagar, a 25 años, ha sido, en 2005, inferior a la de 2004 en un -0,8%. En 2004-2005 los tipos de interés medios mensuales citados han evolucionado de forma irregular dentro de un intervalo comprendido entre el 3,25% y el 3,50%, de forma paralela al euribor a un año, cuyo intervalo de evolución ha sido del 2,20-

536 Mercado inmobiliario español: señales dispares en la primera mitad de 2005

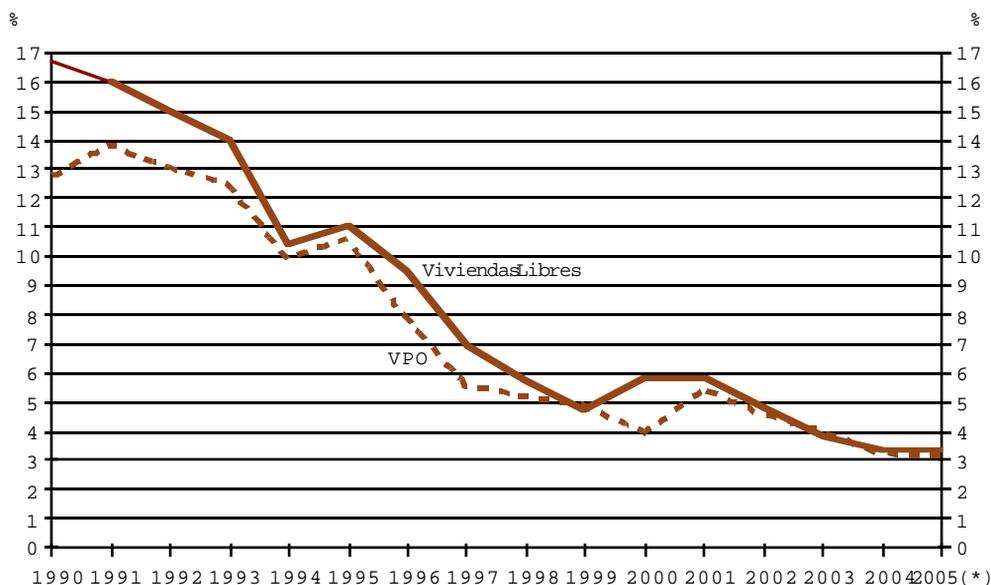


FIG. 19. Tipos de interés de los créditos-vivienda. Viviendas libres y VPO

Nota: El dato relativo a los créditos para viviendas libres se refiere a la media de cada año. TAE en todos los casos.

(*) Para los tipos de interés de mercado el dato de 2005 es la media de enero-marzo de 2005.

Fuente: Banco de España y BOE.

2,50%, evolución que refleja un ajustado margen de los tipos de interés de los préstamos citados respecto del coste del dinero en los mercados mayoristas.

El crecimiento interanual del saldo vivo crédito inmobiliario frente a las entidades de

crédito en diciembre de 2004 fue del 27,1%, superior al 23,3% de 2003. Dentro de los tres componentes básicos de dicha magnitud (constructor, comprador y promotor) (FIGS. 20 y 21), el mayor aumento interanual de 2004 correspondió a los «Servicios

FIG. 20. Crédito al subsector inmobiliario Saldos a 31 de diciembre (millones de euros)

	1994	1997	2000	2003	2004
1. Hogares. Adquisición y rehabilitación de viviendas (incluye los créditos titulizados)	67.583	105.309	184.578	304.751	376.615
2. Construcción edificios	14.001	15.469	29.612	46.299	56.897
3. Instalación y acabado de edificios	2.210	2.969	4.261	7.532	9.135
4. Servicios. Actividades inmobiliarias	12.457	17.549	35.387	79.792	114.382
5. Créditos M. Inmobiliario (1 a 4)	96.251	141.296	253.838	438.374	557.029
6. Crédito a otros sectores residentes (OSR)	273.022	354.346	559.407	802.213	945.697
7. Fondos de titulización. Total			10.345	56.280	79.866
8. Crédito a OSR, incluidos los titulizados			569.752	858.493	1.025.563
9. Participación del crédito inmobiliario sobre el crédito OSR (5/8*100) (incluidos los créditos titulizados)	35,3	39,9	44,6	51,1	54,3
10. Ritmo anual de aumento del crédito inmobiliario (%)	—	18,4	23,3	23,3	27,1
12. Crédito Inmobiliario/PIB	23,6	28,4	43,4	58,9	69,7

Fuente: Banco de España, Boletín Estadístico.

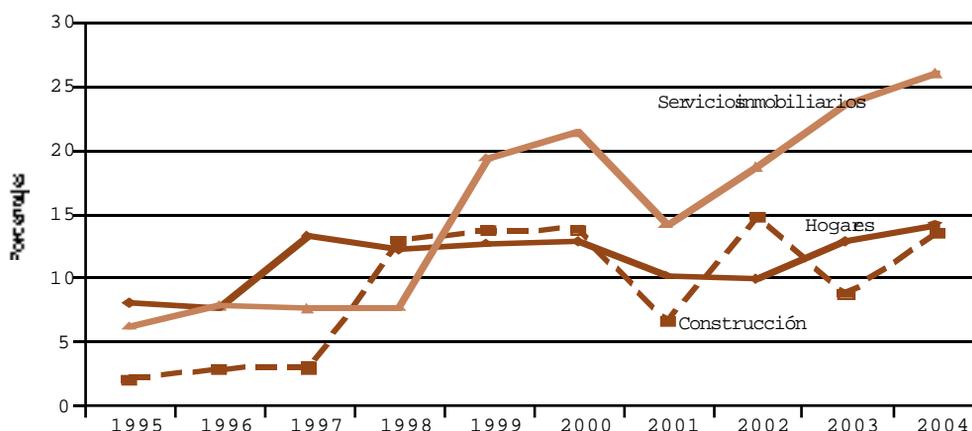


FIG. 21. Crédito Inmobiliario. Hogares, construcción y servicios inmobiliarios. Tasas anuales de crecimiento

Fuente: Banco de España.

Inmobiliarios», que incluye los préstamos a promotor, cuyo aumento fue del 43,3%, cuatro puntos superior al crecimiento del año anterior. Los préstamos a promotor suponían al comienzo de la etapa de auge inmobiliario (cuarto trimestre de 1997) el 12,4% del total de préstamos inmobiliarios, mientras que dicha cuota era del 20,5% en el mismo período de 2004. En febrero de 2005 la tasa interanual de los préstamos a comprador, incluidos los titulizados, se había acelerado desde el 23,6% de diciembre de 2004 hasta el 24%. Los créditos titulizados suponían el

10,8% del total en de préstamos-vivienda a comprador a 28 de febrero de 2005.

En cuanto a la evolución del flujo de nuevas operaciones de créditos a comprador de vivienda, en enero-febrero de 2005, el total de nuevos créditos formalizados ascendió a 19.771 millones de euros (FIG. 22), un 18,5% más que en el mismo período de 2004. El saldo vivo de los préstamos a comprador de vivienda (esta magnitud no incluye los titulizados) aumentó en un 22,2% en febrero de 2005 sobre la misma fecha de 2004, correspondiendo a las cajas de ahorros un

FIG. 22. Créditos a hogares para compra de vivienda. Tipos de interés (*) y volúmenes

	2003	2004	2005 (enero-febrero)
1. Nuevas operaciones			
1.1. TAE sin comisiones	3,61	3,24	3,27
1.2. TAE	3,75	3,41	3,44
1.3. Millones euros	103.196	122.552	19.771(**)
1.4. Con actualización anual (% del total)	79%	88,7%	93,2%
1.5. Variación anual		18,8%	18,5%
2. Saldo vivo (***)			
	31.12.2003	31.12.2004	28.2.2005
2.1. TAE sin comisiones	3,88	3,47	3,44
2.2. Millones de euros	277.170	335.243	347.240
2.3. Variación interanual del saldo vivo. Total		21,0%	22,2%
Bancos		21,4%	22,2%
Cajas de Ahorros		19,2%	23,4%

(*) Tipos medios ponderados, en porcentaje.

(**) Enero y febrero de 2005.

(***) Valores a fin de mes.

Fuente: Banco de España.

crecimiento del 23,4% en el mismo período de tiempo. El tipo de interés medio TAE de dichas formalizaciones fue del 3,44%, por debajo del 3,52% correspondiente al mismo período de 2004.

Unos tipos de interés aún más reducidos que los de 2004, un ritmo acelerado de aumento de los saldos crediticios y un persistente mayor aumento del crédito a promotor sobre el crédito a comprador fueron los rasgos dominantes de la evolución de la financiación a la vivienda en España en el transcurso del primer cuatrimestre de 2005. Dicha evolución revela, pues, que la financiación en cuestión está manteniendo en 2005 el carácter expansivo de los años anteriores, a la vez que las nuevas operaciones se han ido formalizando a plazos más largos, con una creciente hegemonía de los préstamos a tipo variable con actualización anual de las condiciones de tipo de interés de los mismos.

6. ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA

En 2004 el importante aumento de los precios de venta de las viviendas (17,3% fue la variación medial anual sobre el año anterior) compensó las mejorías producidas en la accesibilidad a la vivienda derivadas tanto del incremento de las rentas salariales (2,8%) como del descenso en la cuota de los préstamos a la vivienda a 25 años asociadas con el moderado retroceso de los tipos de interés en dicho año (-3,5%). El esfuerzo de acceso creció desde el 32,6% de 2004 al 35,8% de la renta familiar monosalarial en 2005 (FIG. 23).

Se ha empleado para este cálculo la serie histórica 1990-2004 revisada de precios de venta de las viviendas, tras la publicación por el Ministerio de Vivienda de los nuevos valores de dichos precios en 2004 y primer trimestre de 2005.

En 2005, bajo los supuestos

FIG. 23. Accesibilidad (esfuerzo de acceso) 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 años (%)	25 años
1990	46.602	10.217	15,56	4,56	59,2	
1991	53.280	10.989	14,97	4,85	60,9	
1992	52.560	11.817	14,08	4,45	53,3	
1993	52.353	12.569	13,17	4,16	47,2	
1994	52.772	13.166	9,95	4,01	37,0	
1995	54.549	13.761	10,52	3,96	38,1	
1996	55.566	14.376	9,06	3,87	33,5	
1997	56.448	14.871	6,70	3,80	27,5	25,1
1998	58.806	15.211	5,51	3,87	25,5	22,6
1999	65.304	15.559	4,62	4,20	25,7	22,7
2000	74.781	15.917	5,62	4,70	31,1	27,9
2001	86.436	16.469	5,61	5,25	34,8	31,2
2002	100.859	17.104	4,69	5,90	36,3	32,1
2003	118.539	17.760	3,64	6,67	37,5	32,6
2004	139.041	18.252	3,30	7,62	41,7	35,8
2005(P)	160.866	18.708	3,30	8,60	47,1	40,4

(*) Vivienda de 90 metros cuadrados construidos. El precio corresponde a la media de España de la estadística de precios de vivienda publicada por el Ministerio de Vivienda.

(**) 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 supone que los tipos de interés medios no cambian, que los precios medios de las viviendas suben un 10% y que los salarios crecen en un 2,5%.

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

correspondientes a un crecimiento de los precios medios de la vivienda del 15%, unos tipos de interés similares en promedio a los del año anterior (3,30% nominales), un plazo medio de 25 años en los préstamos-vivienda y un aumento del 2,5% en las rentas salariales, el esfuerzo de acceso crecería desde el 35,8% de la renta familiar hasta el 40,4%. Dicho esfuerzo de acceso sería significativamente más elevado en el caso de que el plazo de los préstamos fuese de 20 años (47,1%).

En cuanto a la distribución territorial del esfuerzo de acceso, según autonomías, en el último trimestre de 2004 dicho esfuerzo medio, que fue del 34,7% de los ingresos familiares en el conjunto de España en dicho periodo, osciló entre el extremo máximo del 45,3% de dichos ingresos en el caso de la Comunidad de Madrid y el 43,9% del País Vasco, por una parte, y el 21,5% de Extremadura y el 26,7% de Navarra, en el lado de las autonomías con menor esfuerzo de acceso (FIG. 24).

Como puede apreciarse en los datos hasta aquí comentados, el aumento del

plazo medio de los préstamos a la vivienda hasta 25 años en la etapa de auge inmobiliario 1998-2005 ha supuesto un crecimiento considerable de la potencialidad de acceso a la vivienda para los hogares con los mismos ingresos. Dicha mayor potencialidad, que contribuyó a reforzar sustancialmente la demanda de vivienda entre 1998 y 2001, ha impulsado después de forma manifiesta los fuertes aumentos de los precios de venta.

Las óptimas condiciones de financiación, visibles tanto en los bajos tipos de interés de los préstamos, situados por debajo de la tasa de inflación, como en unos plazos medios que se sitúan alrededor de los 25 años, unidas al aumento sustancial que en el ritmo de creación de nuevos hogares ha ocasionado la inmigración, aparecen una vez más como las variables fundamentales que explican el persistente proceso de alza de los precios del inmobiliario residencial después de 1997 en España, proceso que va a continuar en 2005, a la vista del carácter expansivo que volverá a registrar la política monetaria en este año.

FIG. 24. Accesibilidad Vivienda. Comunidades Autónomas. Tercer trimestre 2004

Comunidad Autónoma	Precio vivienda euros	Renta familiar anual (euros)	Tipo de interés (%) nominal	Relación Precio/Renta familiar	Renta familiar (%) de acceso
Andalucía	126.246	16.196	3,23	7,4	40,4
Aragón	127.019	18.472	3,23	6,7	36,4
Asturias	118.242	18.193	3,23	6,4	35,1
Baleares	182.064	16.284	3,23	10,8	59,6
Canarias	134.267	14.771	3,23	8,9	48,5
Cantabria	150.605	16.577	3,23	8,6	36,7
Castilla-La Mancha	87.209	15.858	3,23	5,4	29,2
Castilla y León	103.217	16.676	3,23	5,9	32,1
Cataluña	194.684	20.314	3,23	9,2	50,0
C. Valenciana	119.750	16.344	3,23	7,0	38,1
Extremadura	64.793	14.465	3,23	4,2	23,5
Galicia	94.153	15.025	3,23	6,1	33,3
Madrid	259.310	22.033	3,23	11,5	62,3
Murcia	117.877	15.334	3,23	7,3	39,6
Navarra	139.642	20.815	3,23	6,6	35,9
País Vasco	216.812	20.234	3,23	10,5	56,8
Rioja (La)	115.329	17.467	3,23	6,4	35,0
España	150.454	18.287	3,23	8,0	43,2

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, Ministerio de Vivienda, Banco de España y elaboración propia.

BIBLIOGRAFÍA

CHUNG, J. (2005): «Eurozone in Low-Yield Swamp»,
Financial Times, 29 de abril.

CINCO DÍAS (2005): «Las empresas frenan su optimismo»,
*Resultados del Barómetro Empresarial Cinco Días-
Metroscopia*, 4 de mayo.

FMI (2005): *World Economic Outlook*, marzo.

OCDE (2004): *Economic Outlook*, diciembre.

RENWICK MCLEAN (2005): «Can Spain sustain economic
success?», *International Herald Tribune*, 1 de abril.

THE ECONOMIST (2005): «The american economy. Wise
men at ease», 4 de mayo.



Internacional



