

Vivienda: la producción parece crecer más que la demanda

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

Economista y Estadístico. Vocal del Consejo Superior de Estadística

«Mr. Greenspan había anteriormente afirmado que una burbuja nacional en la vivienda era improbable, puesto que los propietarios tendrían que desplazarse para conseguirlo, lo cual tiene un coste. Pero ayer advirtió que ello no es así para las segundas viviendas, cuya cuota en el mercado de créditos hipotecarios se ha doblado desde el 7% de 2000 hasta niveles sin precedentes.»

Greg IP, «U.S., Spending faces balance due», *The Wall Street Journal*, 27 septiembre 2005.

1. INTRODUCCIÓN

El crecimiento de la economía mundial en 2005 se va a desacelerar respecto del año anterior, aunque el crecimiento previsto, el 4,3%, resulta satisfactorio. Los aumentos registrados en los precios del petróleo han sido el principal factor perturbador de la escena económica mundial en 2005. Mientras que la economía de Estados Unidos crecerá en 2005 en el entorno del 3,5%, la eurozona va a volver a registrar un crecimiento muy modesto, ante el débil aumento real de la demanda interior en dicha área económica.

La economía española ha acelerado el ritmo de crecimiento, previéndose un aumento del PIB en 2005 del 3,3%. El impulso más potente procede de la demanda interna, que está creciendo por encima del 5%, mientras que las exportaciones netas al resto del mundo traerán más de dos puntos al crecimiento citado del PIB. El notable impulso de la actividad productiva está acompañado de un aumento importante del empleo y de un descenso de la tasa de paro, que se ha aproximado en 2005 al 9% de los activos. Los precios de consumo han acelerado el aumento interanual en 2005 hasta el 3,7%

en septiembre (3,2% fue el aumento en 2004), impulsados sobre todo por los más altos precios de la energía.

El déficit exterior corriente de España, que se ha situado por encima del 7% del PIB, revela tanto la intensidad del aumento de la demanda interna como los más altos precios de la energía. Pero también simboliza la dificultad de competir de las exportaciones españolas y la necesidad de apelar con fuerza al ahorro externo para financiar el fuerte auge de la inversión en capital fijo, en especial en la compra de vivienda. Resulta evidente que dicha compra se destina en gran medida a la colocación del ahorro familiar con fines de inversión, a la vista del amplio diferencial existente entre las nuevas viviendas construidas y el número de hogares creados.

El mercado de la vivienda se ha visto favorecido, desde el lado de la demanda, con los nuevos descensos registrados en 2005 en los tipos de interés, descensos que, aunque modestos, hacen descartar cualquier expectativa de cambio en la tendencia a la baja de los tipos de interés. La oferta de nuevas viviendas vuelve a crecer con fuerza, a la vista de los intensos aumentos experimentados en 2005 en los indicadores de las viviendas iniciadas. Por el contrario,

los indicadores de demanda efectiva de vivienda parecen crecer a ritmos más moderados que los de oferta.

Se ha producido una desaceleración en los aumentos de precios de las viviendas de mercado (13,9% fue el aumento de los precios de las viviendas libres tasadas en el segundo trimestre de 2005), aunque todo apunta a que el aumento de los precios citados de la vivienda se situará en 2005 entre el 10% y el 15%, que es un ritmo considerable, a la vista del 141% de crecimiento acumulado de dichos precios en los ocho años transcurridos de auge inmobiliario en España.

En 2005 se ha mantenido un ritmo de crecimiento significativo por parte de la economía mundial, con tendencia a la desaceleración respecto del ritmo alcanzado en 2004. Las previsiones económicas del Fondo Monetario Internacional (FMI) de septiembre de 2005 señalan que el ritmo de crecimiento mundial puede pasar desde el 5,1% de 2004 hasta el 4,3% en 2005. El comercio mundial también desaceleraría el crecimiento desde el 10,3% de 2004 hasta el 7% en el presente ejercicio FONDO MONETARIO INTERNACIONAL (2004). (FIG. 1).

2. EL MARCO ECONÓMICO GENERAL. EL CRECIMIENTO SE DESACELERA EN 2005

Los rasgos más destacados de la evolución de la economía mundial, según el citado Informe del FMI, han sido el aumento de los desequilibrios globales (el déficit de Estados Unidos se ha acrecentado y ha crecido el superávit de las economías asiáticas), la persistencia de los amplios diferenciales de crecimiento entre las diferentes economías (destaca la debilidad de la eurozona frente al fuerte ritmo de China y resto de economías asiáticas distintas a Japón) y la apreciación modesta del dólar en los ocho primeros meses del año respecto de las divisas de las principales áreas económicas.

Los importantes aumentos experimentados por el precio del petróleo han sido el principal factor de riesgo en la evolución de 2005. El precio del crudo de petróleo alcanzó un nivel máximo de 65 dólares/barril a fines de agosto de 2005. Esto último ha supuesto una revalorización del precio medio de dicha materia prima en agosto de 2005 del 51,3% sobre agosto de 2004 y del 62% sobre diciembre del pasado

FIG. 1. OCDE, USA y Zona Euro. Principales agregados macroeconómicos. Tasas de crecimiento real

	Previsión 2004	Previsión 2005
1. PIB precios constantes		
Total OCDE	3,4	2,6
Estados Unidos	4,4	3,6
Zona Euro	2,1	1,3
2. Inflación. Deflactor PIB		
Total OCDE	2,0	1,9
Estados Unidos	2,1	2,4
Zona Euro	1,9	1,5
3. Desempleo(% Activos)		
Total OCDE	6,7	6,7
Estados Unidos	5,5	5,1
Zona Euro	8,9	9,0
4. Balanza P. C Corriente (% PIB)		
Total OCDE	-1,2	-1,7
Estados Unidos	-5,7	-6,4
Zona Euro	0,6	0,1
5. Tipos interés corto plazo		
Estados Unidos	1,6	3,4
Zona Euro	2,1	1,8
6. Comercio Mundial	9,4	7,4

(*) Previsión.

Fuente: OCDE, BCE.

año. Aunque la reacción a los aumentos del precio del crudo ha sido en general positiva, ante los importantes ajustes realizados en la mayor parte de las principales economías, un aumento de precio tan significativo afecta a la rentabilidad de numerosos sectores productivos, empeora el perfil de las expectativas de crecimiento y acrecienta la incertidumbre sobre la estabilidad de los fundamentos de la economía mundial.

La inflación se ha mantenido controlada, aunque a partir del verano de 2005 parece advertirse un leve repunte alcista de los índices de precios. Las políticas monetarias han mantenido el perfil expansivo general de los últimos años, aunque se han producido elevaciones de los tipos de interés por parte de los bancos centrales en algunos países (Reino Unido, Australia). Los tipos de interés a largo plazo se han mantenido bajos, a pesar de las elevaciones establecidas en los tipos de interés a corto plazo desde algunos bancos centrales.

Una de las explicaciones más extendidas de dicha continuidad de los tipos a corto a niveles reducidos se deriva de los excesos de ahorro generados en algunos países emergentes, derivadas de los superávits de balanza de pagos y de los amplios excedentes de los países exportadores de petróleo. Además, los elevados beneficios obtenidos por las empresas en los países industriales no se han traducido en aumentos significativos de la inversión productiva. Se habría generado, pues, un excedente global de ahorro que estaría detrás de la continuidad de los bajos tipos de interés a largo plazo y que también explicaría como el ahorro de los citados países emergentes estaría financiando el descenso del ahorro de numerosos países industriales, caso de Estados Unidos.

La economía de Estados Unidos ha seguido manteniendo un crecimiento "robusto" en 2005, aunque algo desacelerado respecto del correspondiente al ejercicio precedente (3,5% sería el aumento del PIB norteamericano en 2005 frente al 4,2% de 2004). La demanda interna de dicha economía se ha mantenido pujante, y el déficit exterior ha continuado situado por encima del 6% del PIB. El déficit público puede crecer adicionalmente tras los esfuerzos de reconstrucción derivados de los episodios correspondientes a los huracanes Katrina y Rita. La inflación, medida en

términos de índice de precios de consumo, se ha acelerado desde el 3,3% de 2004 hasta el 3,6% interanual de agosto de 2005.

En septiembre de 2005 la Reserva Federal ha vuelto a elevar el tipo de interés de intervención hasta el 3,75%, nivel al que se ha llegado tras once elevaciones del 0,25% después de junio de 2004. La Reserva Federal pretende así llegar a un tipo de interés neutral, que ni frene el crecimiento ni estimule la inflación, tras arrancar de unos niveles de dichos tipos de intervención a corto plazo extremadamente reducidos, que facilitaron la superación del "pinchazo" de la burbuja tecnológica entre 2001 y 2003.

En todo caso, las consecuencias del paso del huracán Katrina han puesto de manifiesto que la oferta de petróleo en el ámbito mundial carece de la necesaria elasticidad de oferta, lo que ha acentuado las incertidumbres asociadas con los precios y con el suministro de dicha materia prima. Dicha circunstancia se une a la expansión de la demanda impulsada en los últimos años desde los países emergentes.

2005 no será el año de la recuperación del crecimiento en la eurozona, donde el aumento del PIB no superará el aumento del 1,2% (alrededor del 2% en 2004). No ha tenido lugar la prevista expansión de la demanda interna, presentando tanto el consumo familiar como la inversión en capital fijo unos aumentos muy moderados (FIG. 2). El débil aumento de las exportaciones y la mayor desaceleración de las importaciones han permitido que la eurozona mantenga una posición de ligero superávit de balanza de pagos.

Numerosos países de la eurozona han mantenido déficits públicos significativos, circunstancia que no se ha corregido precisamente tras la modificación del Pacto por la Estabilidad y el Crecimiento en un sentido más permisivo con dichos déficits. Por otra parte, el Banco Central Europeo ha mantenido a lo largo de 2004 los tipos de interés a corto plazo en el 2%, lo que ha facilitado una importante expansión del crédito y de la masa monetaria, aunque esta circunstancia no ha reforzado el crecimiento global y ha contribuido a impulsar las compras y los precios de las viviendas en algunos países, caso de España, Francia e Irlanda.

FIG. 2. Zona Euro. Previsiones del BCE, 2004-06. Tasa de crecimiento interanuales(*). Precios constantes. Porcentajes

Magnitudes	Previsiones		
	2004	2005	2006
Índice precios de consumo armonizado	2,1	2,2	1,9
PIB real	1,8	1,3	1,8
Consumo de los hogares	1,3	1,3	1,3
Consumo público	1,4	1,1	1,6
Formación de capital fijo	1,4	1,2	2,9
Exportaciones	5,9	3,8	6,2
Importaciones	6,1	3,7	6,0
<i>Supuestos</i>			
PIB extra eurozona	5,5	4,8	4,6
Exportaciones extra eurozona	8,7	7,1	7,2

(*) Las tasas de variación corresponden al punto medio de los intervalos previstos para 2005 y 2006.

Fuente: BCE, Boletín Mensual, septiembre 2005.

La economía de la eurozona sigue presentando una sensible sensibilidad a los cambios en el entorno general, lo que la hace muy susceptible ante riesgos tales como nuevas elevaciones de los precios del petróleo, subidas de los tipos de interés, persistencia de nuevos aumentos de la elevada deuda de los hogares, creciente concentración de los préstamos de las entidades financieras, revalorizaciones del euro.

La falta de aprobación de los referéndum celebrados en Francia y Holanda sobre el proyecto de Constitución Europea no ha contribuido precisamente a mejorar las expectativas económicas en el conjunto de la UE, acentuándose el pesimismo económico general en toda Europa Occidental. El impacto de la globalización y de la competencia de los países emergentes en dicha área esta siendo muy significativo, difiriendo bastante el nivel de respuesta de los diferentes países integrantes ante dicha circunstancia.

3. ECONOMÍA ESPAÑOLA: EL CRECIMIENTO SE HA REFORZADO EN 2005

La economía española ha visto reforzarse el ritmo de crecimiento desde el 3,1% de 2004 hasta el 3,3% previsto para 2005, consecuencia de una nueva aceleración de la

demanda interna, con lo que el citado ritmo de crecimiento habrá superado en más de dos puntos porcentuales al de la eurozona (FIGS. 3 y 4). Durante los dos primeros trimestres de 2005 el crecimiento de la demanda interna fue del 5,7% (4,8% en 2004), destacando la aceleración del crecimiento interanual del consumo privado, de la inversión en capital fijo en bienes de equipo y de la construcción.

En el primer semestre de 2005 se debilitaron las exportaciones de mercancías y servicios, cuyo aumento real interanual fue negativo (-0,7%), mientras que las importaciones crecieron en un 6,2%, con lo que la detracción al crecimiento por parte del resto del mundo fue de casi dos puntos y medio porcentuales en dicho período. El aumento del empleo en el primer semestre de 2005 fue del 3,2% y la tasa de paro se ha situado ampliamente por debajo del 10%. La construcción (4,8%) y los servicios (6,9%) presentaron los mayores ritmos de aumento del empleo, que descendió en la agricultura y aumentó por debajo de la media en la industria.

El índice de precios de consumo aceleró ligeramente el crecimiento desde el 3,2% de 2004 hasta el 3,3% de agosto de 2005. La energía y los servicios crecieron por encima del índice general, mientras que los dos grupos básicos de los alimentos aumentaron por debajo del 3%. El deflactor del PIB

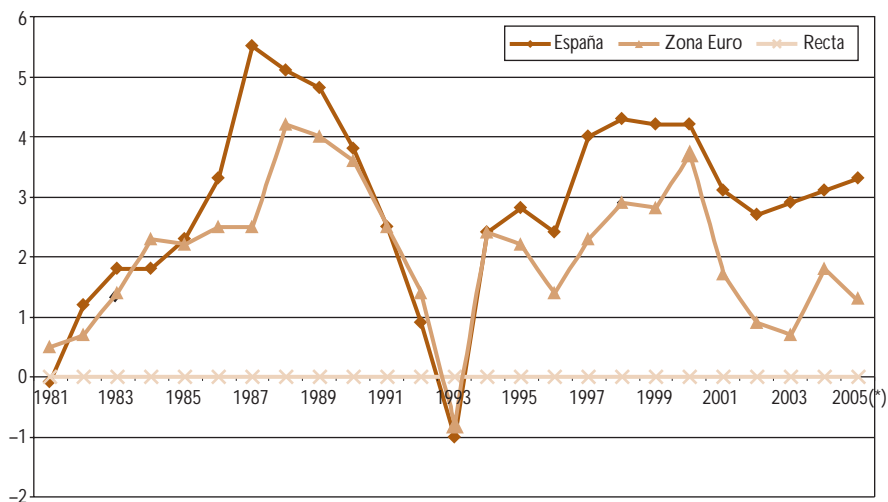


FIG. 3. PIB. Crecimiento real. España y zona euro. 1981-2004.
(*) Previsión.

Fuente: INE.

FIG. 4. España. Principales macromagnitudes. 2004-2005. Tasas interanuales de crecimiento. Precios constantes

España	Previsión 2004	Previsión 2005
1. PIB, precios mercado	3,1	3,3
2. Consumo Privado	4,4	4,4
3. Consumo Público	6,4	4,2
4. Formación Bruta de Capital fijo	4,4	6,6
4.1. Construcción	5,5	5,7
4.2. Resto FBCF	3,1	7,9
5. Demanda Interna	4,8	5,2
6. Exportaciones	2,8	1,2
7. Importaciones	8,1	7,1
8. Exportaciones netas(% PIB)	-1,6	-2,1
9. Empleo.Ocupados(*)	2,7	3,0
Tasas de desempleo	11,0	10,0
10. Índice de precios de consumo(**)	3,0	3,2
11. Deflactor del PIB	4,1	4,2
12. Salario por persona ocupada	2,8	2,7
13. Balanza de Pagos. Cuenta Corriente (% PIB)	-5,3	-7,0
Crecimiento resto del mundo		
14. PIB , Estados Unidos	4,4	3,6
15. PIB, zona euro	1,8	1,3

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

(**) Aumentos medios anuales.

Fuente: INE, Banco de España. FUNCAS. Panel de previsiones de la economía española, mayo 2005.

aumentó en un 4,3% en el primer semestre de 2005, dos décimas por encima del 4,1% del año anterior. El diferencial de crecimiento de la inflación con la de la eurozona era de 1,1 puntos porcentuales en agosto de 2005, mientras que el diferencial de aumento del deflactor del PIB con el de dicha área fue de casi dos puntos y medio porcentuales en el primer semestre.

El mayor desequilibrio de la economía española en 2005 es el correspondiente a la balanza de pagos, cuyo saldo negativo por cuenta corriente creció en un 68,5% en el primer semestre sobre el del mismo período de 2004, ascendiendo al 7% del PIB el déficit acumulado en los últimos doce meses que terminaron en junio de 2005 (FIG. 5). El aumento citado es el resultante del crecimiento del 41,2% en el déficit comercial del primer semestre, de un descenso del 8,2% en el superávit de la balanza de servicios (los ingresos por turismo y viajes descendieron en un -0,5% en dicho período) y de un mayor déficit en el saldo de la balanza de rentas, que creció en un 47,6%.

El proyecto de ley de Presupuestos Generales del Estado de 2006 incorpora una previsión de crecimiento de la economía en un 3,3% en dicho ejercicio (FIG. 4). La composición del crecimiento resultaría mas equilibrada que en 2005, al crecer la demanda interna en un 4,2%, mientras que

la detracción al crecimiento por parte de las exportaciones netas descendería hasta 1,1 puntos porcentuales.

El importante déficit corriente de la economía española es consecuencia especialmente del fuerte descenso en la situación de superávit de la cuenta de capital de los hogares, donde la relación ahorro-inversión se ha deteriorado sustancialmente en los últimos años, a la vez que ha crecido sustancialmente su nivel de endeudamiento. Esto último da lugar a que, tras el pago del servicio de los préstamos citados, el restante ahorro financiero de los hogares sea muy reducido.

El crecimiento reciente de la economía española se ha apoyado sustancialmente en el consumo y en la construcción, en especial en la residencial. Destaca el fuerte diferencial de crecimiento de ambas magnitudes en España respecto del correspondiente a las mismas en la eurozona, donde la construcción tuvo una tasa de crecimiento negativa en el primer trimestre de 2005 y donde el peso de dicho sector en la economía está muy por debajo del correspondiente a la economía española. La concentración del crecimiento en la construcción y en subsectores de servicios intensivos en mano de obra también da lugar a que los aumentos de la productividad del empleo en la economía española resulten muy reducidos (FIG. 6).

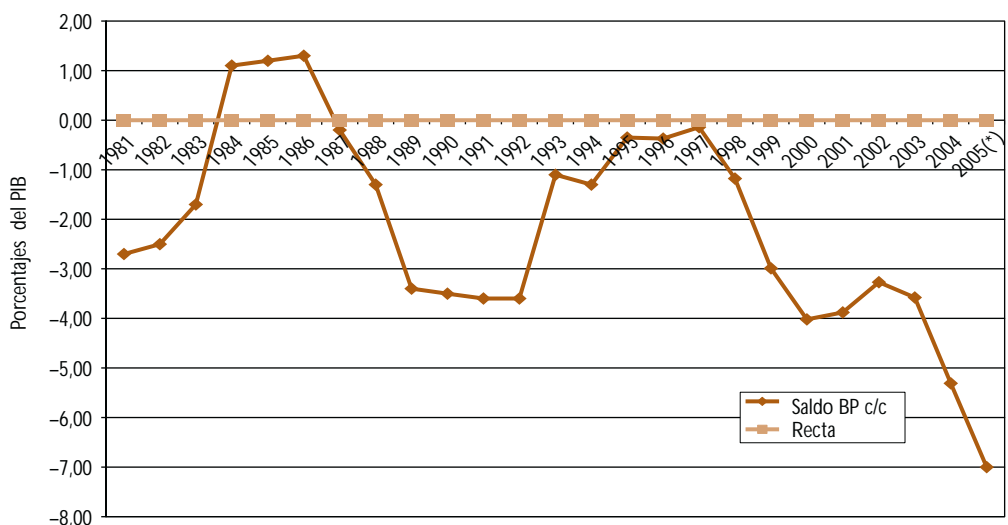


FIG. 5. España. Saldo Balanza Corriente. Porcentajes del PIB
(*) Previsión.

Fuente: OCDE.

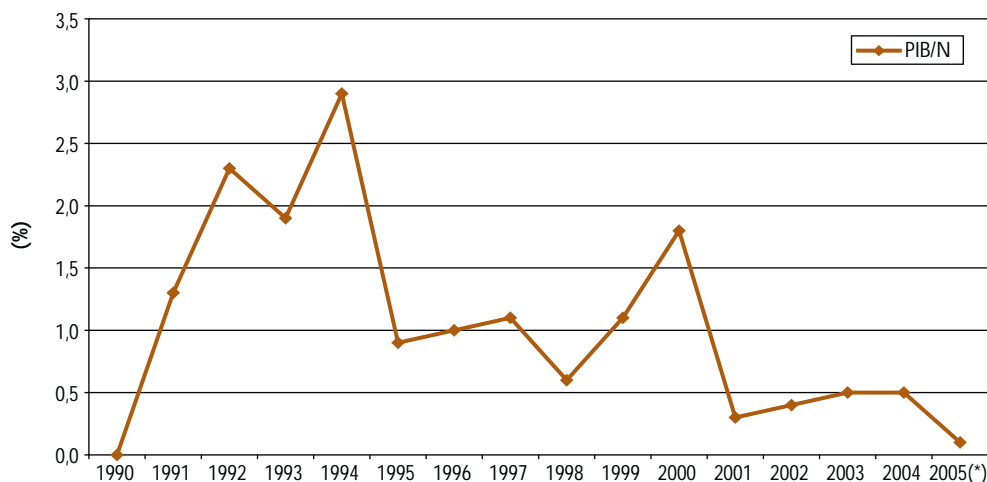


FIG. 6. Productividad del empleo. Variaciones anuales. España
(*) Estimación.

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral.

En todo caso, todo apunta a la necesidad de impulsar una mas que necesaria diversificación sectorial del patrón de crecimiento de la economía española en el futuro. Ante los posibles excesos de oferta de algunos mercados locales de la vivienda, parece difícil que la producción de nuevas viviendas siga manteniendo en el futuro un ritmo tan intenso como el de los últimos años. La política de oferta, estatal y autonómica, debe de tener en cuenta las políticas de suelo seguidas por los ayuntamientos, no demasiado favorables a la diversificación económica en los últimos años de auge inmobiliario.

Los estímulos a la diversificación del crecimiento y a la mayor competitividad de la administración central pueden resultar menos eficaces de lo deseable, en especial si continúan desarrollándose políticas locales de gobierno del suelo escasamente atentas al crecimiento sostenido, además de poco respetuosas con la calidad medioambiental y con la necesaria racionalización del consumo de agua.

4. LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN 2005

El total de actuaciones protegidas autorizadas en el ejercicio de 2004, prorrogado hasta la aparición en el BOE del Real Decreto que regularía el nuevo Plan de

Vivienda 2005-2008 (Resolución de 7 de abril de 2005 de la DG de Arquitectura y de Política de Vivienda, BOE de 22.4.2005), ascendió a 183.562. Ello ha supuesto una ejecución superior al 100% respecto de las 180.488 actuaciones establecidas como objetivo del Plan de Choque (FIG. 7), aunque la prolongada extensión del ejercicio de 2004 durante 2005 ha facilitado la consecución del objetivo citado. El total de viviendas protegidas de nueva construcción cuya financiación se ha autorizado en el ejercicio de 2004 ascendió a 82.465 (casi el 45% del total de actuaciones autorizadas), de las que 70.599 se destinarán a la venta y las restantes 11.866 lo harán al alquiler (FIG. 8).

En el ejercicio citado alcanzaron una cifra elevada las autorizaciones relativas a rehabilitación de viviendas (54.020) y a urbanización de suelo para la construcción de nuevas viviendas protegidas. Por autonomías, Madrid (30.696 actuaciones), Valencia (22.975), Andalucía (22.066), y Cataluña (20.979), fueron las que tuvieron mayor participación en el conjunto de las actuaciones protegidas autorizadas en el ejercicio de 2004, correspondiendo a Baleares (3.358) y a Cantabria (2.329) las cifras mas reducidas. En Cataluña destacó la fuerte presencia de las rehabilitaciones protegidas (13.137) en el total de actuaciones autorizadas.

FIG. 7. Plan de Vivienda 2000-2005. Ejecución

Actuaciones autorizadas	2002	2003	2004			
1. Viviendas protegidas. Nueva construcción	55.326	52.463	82.465			
1.1. Para la venta	48.377	46.413	70.599			
1.2. Para el alquiler	6.949	6.050	11.866			
2. Adquisición viviendas existentes	7.739	12.015	20.161			
3. Rehabilitación protegida de viviendas	37.370	40.413	54.020			
4. Urbanización suelo para viviendas protegidas	19.282	11.571	19.270			
5. Ayudas a viviendas existentes para el alquiler			684			
6. Subvenciones a inquilinos			6.962			
Total autorizaciones España	119.117	116.062	183.562			
Créditos convenidos (millones de euros)	3.805	4.051	8.051			
Comunidades Autónomas Total actuaciones autorizadas	2002		2003		2004	
	Actuaciones	%	Actuaciones	%	Actuaciones	%
Andalucía	18.693	15,6	16.941	14,6	22.065	12,0
Aragón	6.412	5,4	10.114	8,7	8.818	4,8
Asturias	4.460	3,7	3.039	2,6	8.769	4,8
Baleares	2.566	2,1	2.595	2,2	3.358	1,8
Canarias	3.087	2,6	2.551	2,2	6.108	3,3
Cantabria	1.639	1,4	1.153	1,0	2.329	1,3
Castilla y León	7.397	6,2	8.027	6,9	16.772	9,1
Castilla-La Mancha	2.911	2,4	5.375	4,6	10.661	5,8
Cataluña	17.513	14,6	15.122	13,0	20.979	11,4
Extremadura	3.826	3,2	4.041	3,5	6.841	3,7
Galicia	6.457	5,4	8.180	7,0	15.793	8,6
Madrid	21.943	18,3	17.823	15,4	30.696	16,7
Murcia	2.862	2,4	2.304	2,0	3.370	1,8
La Rioja	2.643	2,2	4.130	3,6	3.664	2,0
C. Valenciana	16.889	14,1	14.640	12,6	22.975	12,5
Ceuta	18	—	24	—	69	—
Melilla	401	0,3	3	—	244	—
Total	119.117	100,0	116.062	100,0	183.562	100,0

Nota: La Resolución de 7-4-2005 de la DG de Arquitectura y Política de Vivienda (BOE de 22-4-2005) prorrogó el ejercicio 2004 del Plan 2002-05 hasta el día anterior de la publicación en el BOE (2-7-2005) del RD que regula nuevo Plan de Vivienda. de ahí que la duración del Programa 2004 haya resultado excepcionalmente mas prolongada que la de los dos Programas anuales precedentes.

Fuente: Ministerios de Fomento y de Vivienda, BOE.

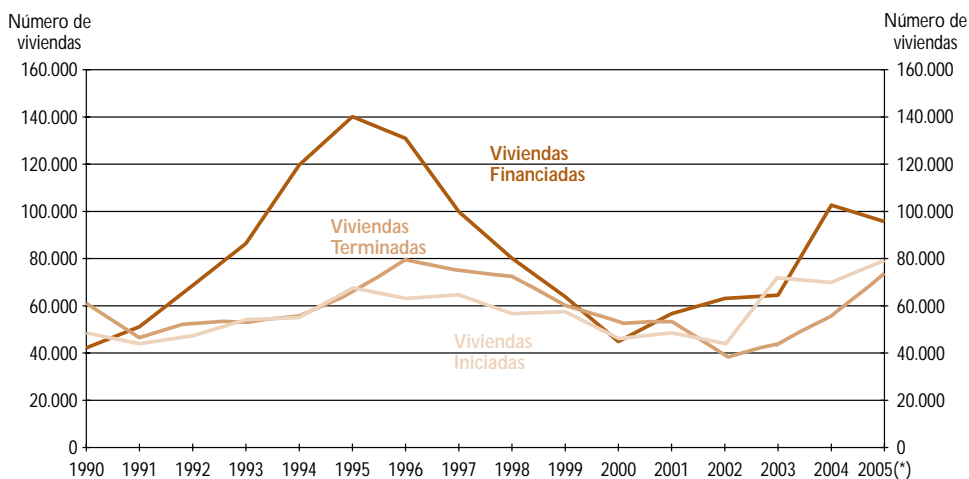


FIG. 8. Política de vivienda: viviendas financiadas, viviendas iniciadas y viviendas terminadas
Nota: las viviendas financiadas incluyen las de nueva construcción y las adquisiciones de viviendas existentes.

(*) Previsión.

Fuente: MVIV.

El Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, (BOE de 13.7.2005) ha establecido el nuevo Plan Estatal de Vivienda 2005-2008. Dicho Plan tiene como objetivos más destacados el aumento de la oferta de viviendas protegidas, el logro de una mayor oferta de viviendas de alquiler y el fomento de la oferta de suelo edificable destinado preferentemente a viviendas protegidas.

Entre los aspectos más importantes del contenido del nuevo Plan destacan los siguientes:

- Se mantiene el carácter plurianual del Plan de Vivienda, que en este caso se refiere al período cuatrienal 2005-2008 (art. 1.º del citado Real Decreto).
- Se establecen nueve actuaciones protegidas (art. 4), entre las que destacan las correspondientes a la promoción de nuevas viviendas protegidas para la venta y el arrendamiento, el apoyo a quienes pongan en arrendamiento viviendas propias y las ayudas directas a los inquilinos de las viviendas. El Plan incluye la creación de ventanillas únicas de vivienda para la gestión de las actuaciones protegidas, que podrán apoyar a los registros públicos de demandantes de viviendas.
- El carácter fijo de la subvención a compradores y arrendatarios,

por cada 10.000 euros de préstamo convenido, en lugar de hacerlo en una proporción de las cuotas a pagar, como se hacía en planes precedentes (art. 10).

- Se establece, con limitaciones, la creación de los registros de demandantes de viviendas protegidas. La venta de las viviendas acogidas al plan habrá de hacerse a los demandantes inscritos en dichos registros o en otros procedimientos establecidos en los convenios de colaboración con las autonomías (art. 13.7). La Disposición Transitoria Octava del Real Decreto establece que los registros públicos de demandantes o los procedimientos análogos citados deberán de ponerse en funcionamiento en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del Real Decreto en cuestión (hasta el 14 de enero de 2006).

Junto al registro de demandantes, el Real Decreto establece que el Ministerio de Vivienda regulará mediante Orden la creación de un registro de viviendas protegidas acogidas al Plan 2005-08. Dicho registro incluirá, al menos, a los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción y a los beneficiarios de las ayudas económicas directas estatales (Disposición adicional 6.ª).

- El nuevo Plan recupera el concepto de ingresos familiares ponderados (Art. 7), que se expresarán en términos de número de veces el IPREM (Indicador público de renta de efectos múltiples, Art. 2.7). Las ayudas públicas directas al acceso a la vivienda protegida en propiedad solo afectarán a familias con ingresos no superiores a 3,5 IPREM (23.020 euros al año en 2005). Los hogares que tengan ingresos superiores a dicha cuantía y no pasen de los 6,5 IPREM (42.752 euros/año) tendrán acceso solo a los prestamos convenidos, junto al privilegiado precio de venta de la vivienda protegida que pueden adquirir (art. 10 y 11).
- El estímulo a la oferta de viviendas de alquiler, visible en las actuaciones protegidas destinadas a apoyar el acceso a la vivienda bajo dicha forma de tenencia. Los plazos de arrendamiento de las viviendas protegidas de nueva construcción destinadas al alquiler serán de 10 o de 25 años, perdiendo la condición de viviendas protegidas las que se arrienden solo durante 10 años y tengan el carácter de renta concertada (el precio máximo de estas últimas puede llegar hasta 1,8 veces el precio básico nacional, mientras que en las de renta básica dicho máximo solo puede llegar hasta 1,6 veces dicho precio básico) (art. 32 y 33).

Un aspecto importante ante la posible creación de patrimonios privados empresariales de viviendas de alquiler radica en la posibilidad de los titulares de viviendas protegidas para alquilar de enajenarlas a nuevos titulares (art. 33.5). Los adquirentes deben ser sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, incluyendo sociedades o fondos de inversión inmobiliarias. La enajenación será por promociones completas y los precios de venta no se sujetarán a los topes establecidos en el artículo 32.1 (1,6 y 1,8 veces el precio básico nacional), previa autorización (no se especifica de que administración).
- El carácter permanente que se asigna a las viviendas protegidas (con la excepción de las viviendas de precio concertado, destinadas a familias con ingresos situados entre los 5,5 y 6,5 veces el IPREM) con el fin de reducir el posible fraude en la compraventa de dicho tipo de viviendas. El régimen de protección se extiende en un período de 30 años contados desde la calificación definitiva de la vivienda. Se deja a las autonomías la regulación del plazo de vigencia de la condición de vivienda protegida en el caso de las de precio concertado (art. 5 y 19).
- Se recupera la figura de las Áreas de Urbanización Prioritaria, dentro de las cuales puede incluirse la actuación correspondiente a la compra de suelo con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.
- Los Convenios entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades Autónomas son el marco de asignación territorial de los recursos financieros del Plan. El papel de las autonomías resulta reforzado respecto de planes anteriores, al permitir que los criterios bajo los cuales se definen o se establecen las actuaciones protegidas y las ayudas públicas conectadas puedan ser objeto de modificación, y no solo de desarrollo, por parte de dichas administraciones públicas (art. 78).
- El Ministerio de Vivienda ha anunciado que el objetivo básico del Plan consiste en desarrollar 720.000 actuaciones protegidas en los cuatro ejercicios de vigencia del Plan (FIG. 9). Ello implica una media de 180.000 actuaciones al año, un 63,6% más que las 110.000 establecidas como objetivo en el Plan anterior. El Ministerio citado establecerá el total de actuaciones territorializadas y no territorializadas, en el ámbito agregado y por autonomías (art. 83). De las 180.000 actuaciones establecidas como objetivo medio anual entre 2005 y 2008, 82.863 corresponden a viviendas protegidas de nueva construcción para la venta y para el alquiler (46% del total), 29.500 son actuaciones de urbanización de suelo expresadas en términos de las viviendas protegidas a que van a dar lugar (16,4%), y 39.875 son rehabilitaciones (22,2%).

FIG. 9. Plan 2005-2008. Objetivos

Actuaciones	2002	2003	2004
1. Viviendas protegidas de nueva construcción para la venta	226.400	56.600	31,4%
2. Viviendas Protegidas de nueva construcción para el alquiler	105.050	26.263	14,6%
3. Otras actuaciones para el alquiler	59.550	14.887	8,3%
3.1. Adquisición de viviendas para alquiler	6.525	1.631	—
3.2. Cofinanciación VPO para alquiler	325	81	—
3.3. Cesión en alquiler de viviendas libres	11.000	2.750	—
3.4. Ayudas a inquilinos	41.700	10.425	—
4. Adquisición viviendas existentes	51.500	12.875	7,1%
5. Rehabilitación	159.500	39.875	22,2%
6. Suelo	118.000	29.500	16,4%
Total Actuaciones	720.000	180.000	100,0%

Fuente: Ministerio de Vivienda.

El inicio del Plan coincidirá con la publicación en el *BOE* del Acuerdo de Consejo de Ministros por el que se determine, por primera vez para el Plan 2005-2008, el tipo de interés efectivo anual de los préstamos convenidos con entidades de crédito (Disposición Transitoria 1.^a). El gasto público asignado a la cobertura de las subvenciones y ayudas directas comprendidas en el Plan es de 6.822 millones de euros, a gastar en un período máximo de 28 años (el plazo de los préstamos se ha extendido desde 20 a 25 años). La suma de los créditos convenidos a movilizar es de 33.000 millones de euros, una media anual de 8.250 millones.

El nuevo precio básico nacional (referencia para la fijación de los precios máximos de venta, adjudicación y renta, art. 2.11) a aplicar, se supone que en el transcurso del ejercicio de 2005 del Plan 2005-08, se establece en 695,19 euros por metro cuadrado (115.670 antiguas pesetas) de superficie útil. Este nivel supone un aumento del 3% sobre el establecido en el RD 1721/2004 (Disposición Adicional Primera del RD 801/2005), respecto del cual el Real Decreto establece un amplio margen para una actualización definitiva por parte de las autonomías.

El artículo 20 del Real Decreto establece que el precio máximo de venta de las viviendas protegidas, en segundas y posteriores transmisiones, se fijará por las autonomías en un límite de hasta 2 veces el precio de venta inicial de la vivienda, una vez actualizado mediante la aplicación de la

variación porcentual del Índice de Precios de Consumo, Índice General. Esta variación sería la registrada desde la fecha de la primera transmisión hasta la de la segunda o ulterior transmisión de que se trate.

Junto a la aparición del Real Decreto que regula el Plan de Vivienda 2005-2008, el gobierno ha anunciado el propósito de tramitar en el segundo semestre de 2005 el proyecto de ley sobre régimen del suelo y derecho a la vivienda. La nueva norma sustituiría a la contenida, en especial, en el RD 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones. Se trataría, pues, de actualizar la normativa estatal en materia de suelo, en la que el campo competencial del Estado es bastante reducido. La nueva ley contemplaría aspectos relativos a las situaciones básicas y de transformación del suelo, participación de la comunidad en las plusvalías y el establecimiento de valores reales, no expectantes, para impedir la especulación.

5. MERCADO INMOBILIARIO. FUERTES AUMENTOS DE LA NUEVA OFERTA DE VIVIENDA

La FIG. 10 resume los principales indicadores disponibles sobre el mercado de la vivienda en España, donde destaca la escasez de indicadores de demanda de viviendas. La nueva estadística de las transmisiones inmobiliarias intervenidas por los notarios cubre parte del hueco existente en cuanto a datos de ventas de viviendas,

FIG. 10. 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	9,2	May.-05
1.2. Viviendas	8,4	11,3	10,3	
1.3. Solares	8,3	-2,4	3,4	
1.4. Otras urbanas	11,8	43,8	6,2	
2. Hogares (IV/IV)	3,0	2,8	3,1	2005.II
3. Empleo. Total				
3.1. Empleo, CNT, Puestos de Trabajo	2,5	2,7	3,2	2005.II
3.2. Empleo S. Social	3,0	2,9	4,1	Jul.-05
4. Inversión extranjera en inmuebles. Precios corrientes	17,2	-6,6	-17,2	Jun.-05
5. Ventas				
5.1. Tasaciones de Viviendas			-0,3	2005.II
5.2. Notarios. Transacciones inmobiliarias.			2,0	2005.I
Oferta				
6. Proyectos CC Arquitectos(*)				
6.1. Total viviendas	6,7	11,2	12,5	2005.I
6.2. VPO	20,6	-4,4	-5,0	
6.3. VV. Libres	5,5	12,7	14,1	
7. Visados obra nueva CC. Aparejadores				
7.1. Obra Nueva	21,4	8,0	6,4	Mayo-05
7.2. Certificados fin de obra. Viviendas	7,1	8,1	2,7	
8. Licencias municipales de obras				
8.1. Viviendas a construir	15,1	15,1	14,8	Feb.-05
8.2. Superficie a construir (vvdas)	14,6	13,1	6,0	
9. Viviendas Iniciadas. Total	14,6	11,1	8,9	Mar.-05
9.1. VV. Libres.	10,3	12,9	8,3	
9.2. VV. protegidas	62,9	-2,7	13,9	
10. Viviendas terminadas	-2,6	11,5	9,1	Mar.-95
11. Consumo aparente de cemento	4,7	3,6	5,4	Jun.-05
Encuesta construcción				
12. Valor trabajos realizados (deflactado)				
12.1. Total construcción	3,9	2,1	0,3	2005.I
12.2. Edificación	4,3	2,5	0,2	
12.3. No Edificación	2,4	0,7	-0,4	
13. Contratación, deflactada. Construcción	10,3	7,9	0,1	
14. Empleo construcción				
14.1. Puestos de trabajo. Construcción	6,1	6,0	9,2	2005.II
14.2. Afiliados a la S.Social. Construcción	4,3	5,0	5,4	Abr.-05
Precios				
15. Precios viviendas y alquileres (IV/IV)				
15.1. Precios VV. Libres tasadas. MVIV	18,6	17,2	13,9	2005.II
15.2. Precios VPO tasadas. M.º Vivienda			7,2	2005.II
15.4. Alquileres. IPC. (D/D)	4,3	4,1	4,3	Ago.-05
16. Índice del coste de la construcción	2,2	5,1	5,5	Jun.-05
16.1. Costes laborales	4,4	3,5	1,5	
16.2. Consumos intermedios	0,8	5,7	7,9	

(*) 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: M.º de Vivienda, Banco de España, INE, Sociedad de Tasación, Tinsa.

aunque dichas transmisiones, al menos las de viviendas de nueva construcción, tienen un cierto retraso respecto del momento en que el comprador adoptó la decisión de adquirir la vivienda.

En cuanto a los indicadores de demanda de vivienda, las hipotecas registradas de fincas urbanas crecieron en un 9,2% en enero-mayo de 2005 respecto del año anterior, correspondiendo a las viviendas un aumento del 10,3%, superior al del resto de activos inmuebles hipotecados. El empleo y el número de hogares crecieron por encima del 3% en el segundo trimestre de 2005 sobre el mismo periodo del año anterior, según la Encuesta de Población Activa y la Contabilidad Nacional Trimestral, respectivamente.

Las transmisiones de inmuebles intervenidas por los Notarios (FIG. 11), que

ascendieron a más de 848.000 en 2004 (el 35,8% eran nuevas viviendas y el resto fueron viviendas usadas), aumentaron en un 2% en el primer trimestre de 2005 sobre el año anterior, creciendo ligeramente más las transmisiones de viviendas usadas (2,2%) que las de viviendas nuevas (1,9%).

Andalucía, Valencia, Cataluña y Madrid concentraron el 64,3% del conjunto de transmisiones de viviendas en 2004. Cantabria fue la autonomía que registró el mayor crecimiento interanual (26,2%) en los tres primeros meses de 2005, mientras que las autonomías de Madrid y Murcia registraron los mayores retrocesos (11,3%) en la magnitud analizada.

Las inversiones extranjeras en inmuebles descendieron en un -17% en el primer semestre de 2005 sobre el mismo periodo de 2004, descenso que ha sido más significativo

FIG. 11. Notarios. Transmisiones inmobiliarias, 2004-2005. Miles de transmisiones

CC. AA.	Totales 2004	Composición (%)	Variación(*) 2005/2006
Andalucía	147,6	17,4	-4,5
Aragón	22,9	2,7	14,1
Asturias	18,4	2,2	7,1
Baleares	18,3	2,2	11,8
Canarias	41,1	4,8	2,0
Cantabria	13,3	1,6	26,2
Castilla- La Mancha	33,5	3,9	5,6
Castilla y León	40,8	4,8	9,1
Cataluña	136,4	16,1	23,0
C. Valenciana	149,8	17,7	-3,5
Extremadura	15,2	1,8	-5,1
Galicia	31,2	3,7	15,6
C. de Madrid	110,9	13,1	-11,3
Murcia	33,7	4,0	-11,3
Navarra	5,6	0,7	-5,2
País Vasco	17,9	2,1	-3,4
Rioja	8,9	1,0	5,4
Ceuta-Melilla	3,1	0,4	-24,0
España. Total	848,3	100,0	2,0
Nuevas	295,2	34,8	1,9
Usadas	553,1	65,2	2,1

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

Fuente: Ministerio de Vivienda.

que el experimentado en 2004 (-6,6%) (FIG. 12). El conjunto de las tasaciones inmobiliarias de las empresas tasadoras integradas en Atasa descendió en un -0,3% en el primer semestre de 2005 sobre el mismo periodo de 2004, correspondiendo entre todas las autonomías a Rioja el aumento interanual mayor de las tasaciones en dicho

período, mientras que el total de viviendas tasadas retrocedió asimismo con cierta intensidad (FIG. 13).

La estadística de sociedades de tasación del Banco de España (FIG. 13 bis) revela que en 2004 se tasaron en España 1.622.400 bienes inmuebles, un 15,8% más que en el año anterior. De dicho total, 1.289.600

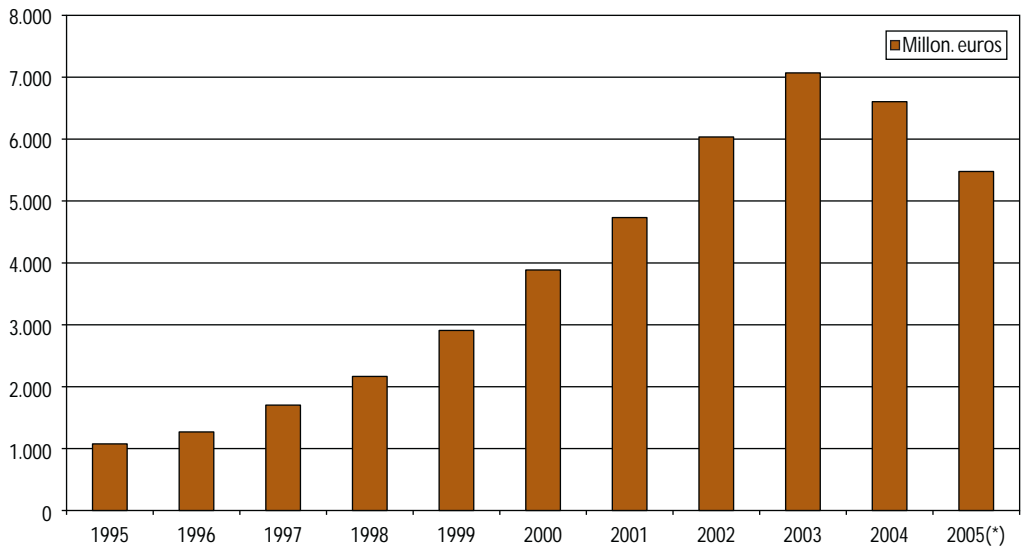


FIG. 12. Inversión extranjera en inmuebles. Precios constantes. Millones de euros

(*) Estimación.

Fuente: Banco de España.

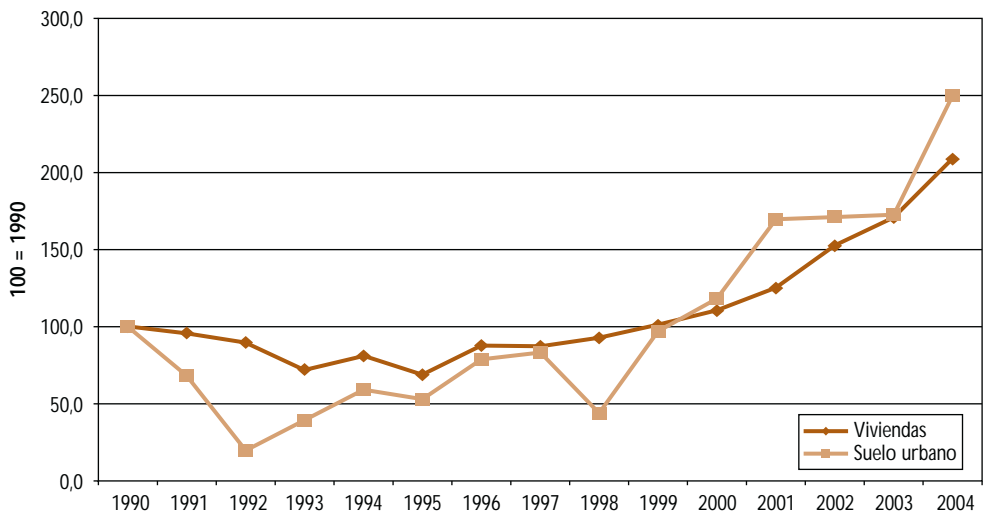


FIG. 13. Precios medios anuales por m² de las tasaciones de suelo urbano de vivienda. 100 = media 1990

Fuente: BdE.

tasaciones correspondieron a viviendas, un 12% más que en 2004. Las tasaciones de edificios completos destinados a vivienda (42.100 en 2004) descendieron en un -2%, mientras que las de terrenos urbanos (42.500) crecieron en un 33,3%. El mayor aumento del número de tasaciones de inmuebles en 2004 correspondió a Navarra (23,8%), mientras que el crecimiento mayor del valor de dichas tasaciones tuvo lugar en la autonomía de Murcia (67%).

En 2005 ha descendido el diferencial de crecimiento entre la construcción y el PIB (FIG. 14), pese a lo cual destaca la persistencia de un crecimiento elevado de dicho sector (5,7% fue el aumento interanual de la construcción en el primer semestre de 2005, frente al 3,3% del PIB). Las viviendas visadas por los Colegios de Arquitectos (FIG. 15) aumentaron en un 12,5% en el primer trimestre de 2005, correspondiendo una variación del 14,1% a las viviendas libres y un

FIG. 13 bis. Tasaciones de bienes inmuebles. Variaciones interanuales. Cifras. Porcentajes de variación anual. Absolutas (miles)

	2004	2002/2001	2003/2002	2004/2003
Bienes Inmuebles	1.622,4	20,1	17,7	15,8
1. FF. Rústicas	20,2	10,0	7,0	2,7
2. Terrenos urbanos	42,5	12,4	22,1	33,3
3. Edificios completos	77,7	12,0	11,7	-6,5
3.1. Residenciales	42,1	16,4	8,2	-2,0
3.2. Terciarios	4,7	-7,1	43,8	0,5
3.3. Industriales	24,6	3,6	16,1	-15,2
4. Elementos de edificios	1.468,2	21,0	18,4	15,5
4.1. Viviendas	1.289,6	21,4	20,8	12,0
4.2. Oficinas	8,5	18,0	-23,2	16,2
4.3. LL. comerciales	76,3	7,8	7,7	10,0
5. Edificaciones ligadas a una actividad económica	5,3	15,1	0,4	-3,1
6. Otros BB. inmuebles	5,3	11,1	-61,9	76,2

Fuente: Banco de España.

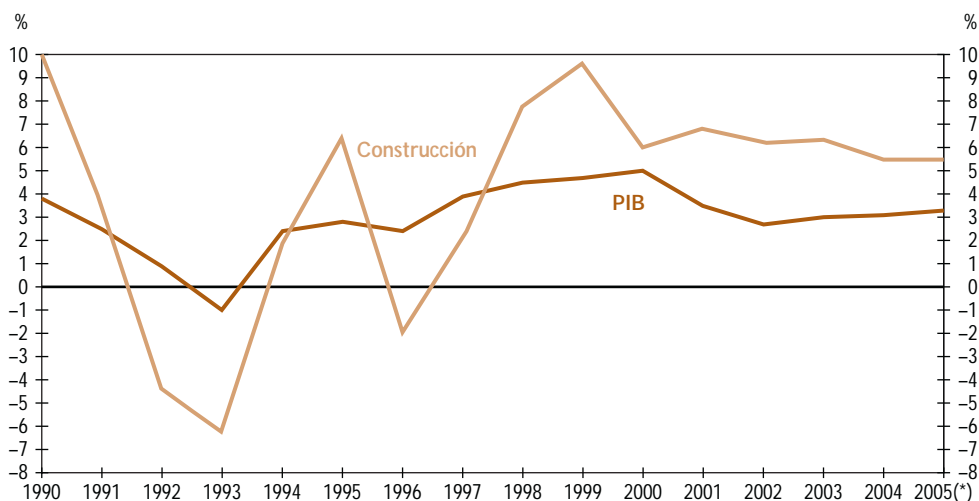


FIG. 14. Economía española. PIB y construcción

(*) Estimado con datos del 2.º trimestre.

Fuente: INE.

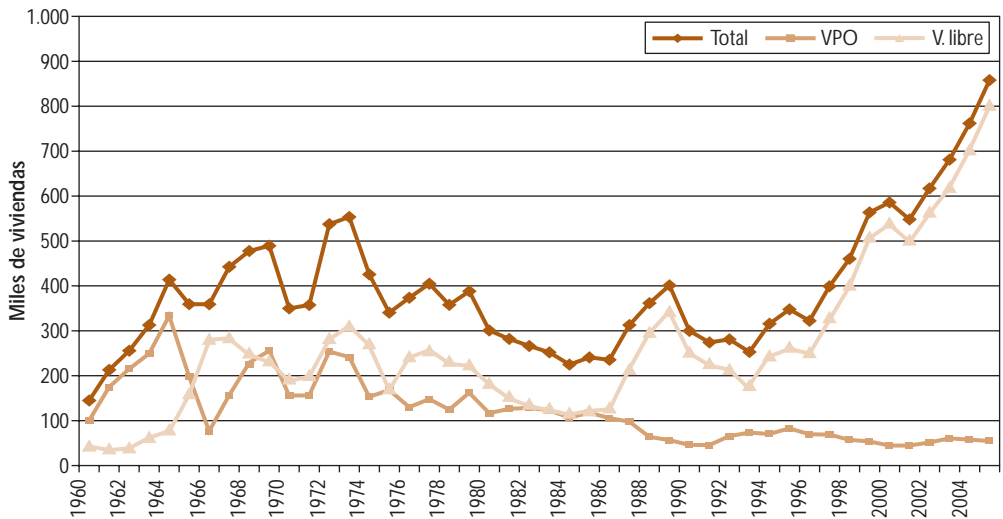


FIG. 15. Viviendas: proyectos visados por CC. de Arquitectos. Totales anuales, 1960-2005

(*) Estimación con datos hasta marzo.

Fuente: CSCAE.

descenso del -5% a las viviendas protegidas en el mismo período de tiempo. Las viviendas iniciadas crecieron en un $8,9\%$ en el primer trimestre de 2005 sobre el mismo período de 2004, lo que implica una cifra absoluta de casi 753.000 iniciaciones en 2005 de mantenerse el ritmo citado (FIG. 16) en todo el año.

Crecimientos interanuales, a precios constantes Las viviendas terminadas (FIG. 17) aumentaron en un $9,1\%$ en los tres primeros meses del año, lo que supone un

total de 616.000 viviendas terminadas en el presente ejercicio, de mantenerse el crecimiento citado en el conjunto del año. Como puede apreciarse, los indicadores de oferta de nuevas viviendas aumentaron en la primera parte de 2005 a ritmos superiores a la demanda, aunque es preciso disponer de información más actualizada para aproximarse con más rigor a la evolución efectiva del mercado de la vivienda en la primera mitad de 2005.

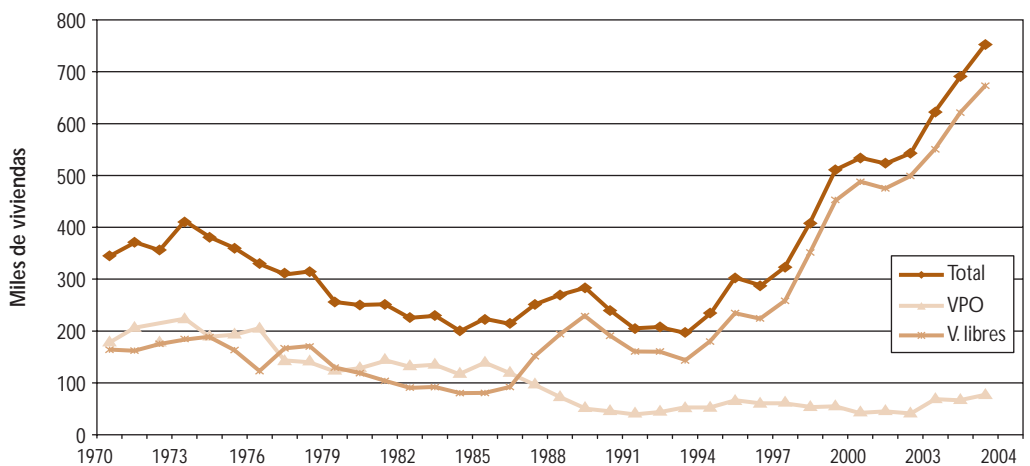


FIG. 16. Viviendas iniciadas. Españ. Estimación del M.º de Vivienda. 1970-2005

(*) Previsión para 2005 con datos hasta marzo.

Fuente: MVIV.

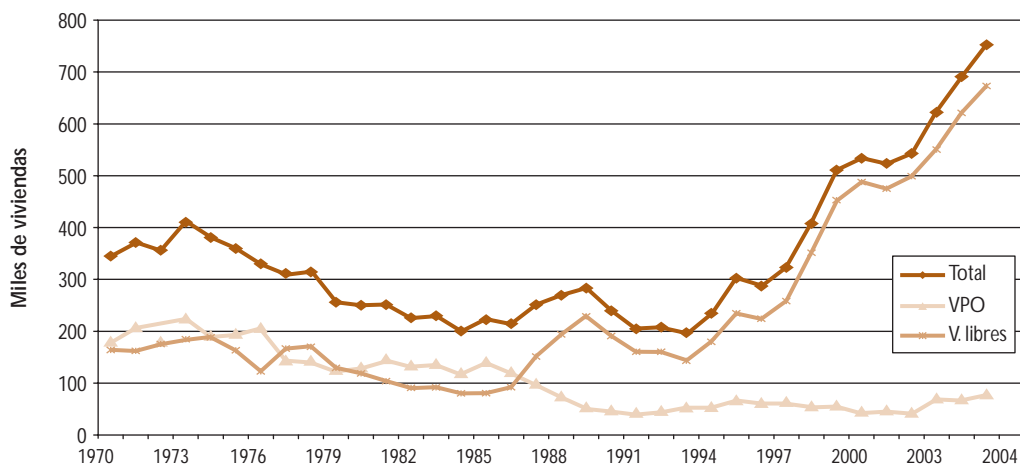


FIG. 17. Viviendas terminadas. Totales anuales, 1970-2004

(*) Estimación para 2005 con datos hasta marzo.

Fuente: M.º de Vivienda.

Los precios de las viviendas libres tasadas (FIG. 18) aumentaron en el segundo trimestre de 2005 en un 13,9% sobre el mismo período de 2004. Dicha evolución supuso una desaceleración significativa sobre el aumento del 17,2% registrado en 2004. El mayor aumento interanual correspondió a Castilla-La Mancha (21,7%), registrando Rioja el menor crecimiento (10,9%) (FIG. 19). Los precios de las viviendas mas elevados en

segundo trimestre de 2005 fueron los de la autonomía de Madrid (2.701,2 euros/m²), y los mas reducidos los Extremadura (862,2 euros/m²). En los ocho años transcurridos de auge inmobiliario el aumento de los precios en España ha sido del 141,0%, experimentando Baleares el mayor aumento acumulado (203,8%), mientras que el crecimiento del 89% en Galicia resultó ser el más moderado.

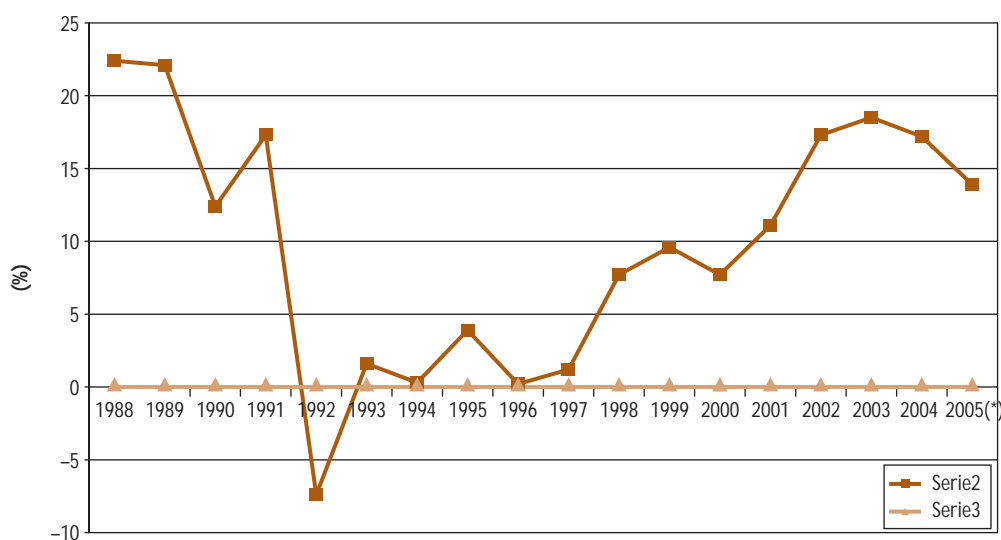


FIG. 18. Precio de las viviendas. Tasas interanuales de crecimiento, 1988-2005

(*) Segundo trimestre de 2005.

Fuente: M.º de Vivienda (1995-2005) y M.º de Fomento (1988-1995).

FIG. 19. Precios de las viviendas libres (*) España. Comunidades Autónomas euros/m². 2.º trimestre de 2005

Comunidades Autónomas	Precios	Aumentos	Aumentos acumulados
	euros/m ²	2005/2004(**)	2005/1997(***)
1. C. de Madrid	2.701,2	13,2	159,3
2. País Vasco	2.486,2	11,9	163,5
3. Cataluña	1.992,8	11,4	151,3
4. Baleares	1.969,6	15,1	203,8
ESPAÑA	1.752,8	13,9	141,0
5. Cantabria	1.707,7	18,6	121,5
6. Aragón	1.604,3	16,7	176,1
7. Canarias	1.570,8	18,6	121,5
8. Navarra	1.539,1	11,9	93,6
9. Andalucía	1.463,5	16,0	186,6
10. Asturias	1.435,5	10,3	109,6
11. C.Valenciana	1.428,1	20,1	174,8
12. La Rioja	1.392,5	10,9	127,9
13. Murcia	1.326,2	18,9	200
14. Castilla-León	1.291,5	12,3	99,1
15. Castilla-La Mancha	1.218,5	21,7	132,4
16. Galicia	1.175,9	14,3	89,0
17. Extremadura	862,2	16,6	107,0

(*) Nuevas y de segunda mano.

(**) 2.º trimestre de 2005 sobre el mismo período de 2004.

(***) 2.º trimestre de 2005 sobre el mismo período de 1997.

Fuente: Ministerio de Vivienda.

La estadística de tasaciones del Banco de España presentó un aumento anual del 22,2% en el metro cuadrado de las viviendas tasadas en 2004, experimentado los precios del suelo urbano tasado un aumento superior, el 44,2% (FIG. 19 bis). El precio medio del metro

cuadrado de los edificios residenciales tasados creció en un 16,4% en el mismo año. Desde el inicio del auge inmobiliario los precios del suelo han subido en un 200%, ampliamente por encima del 139,1% correspondiente a los precios de las viviendas.

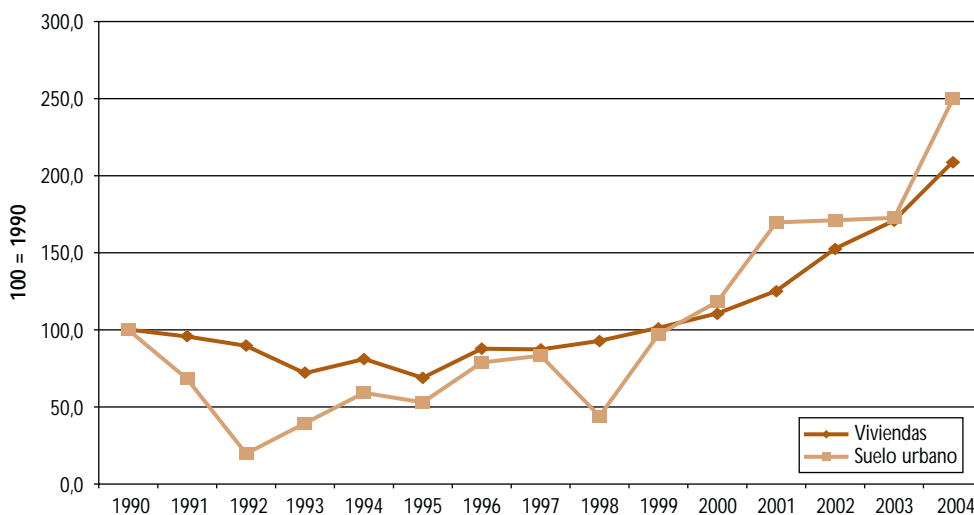


FIG. 13. Precios medios anuales por m² de las tasaciones de suelo urbano de vivienda. 100 = media 1990

Fuente: BdE.

Unos aumentos muy significativos de la oferta de nuevas viviendas, concentrada especialmente en la costa mediterránea y en el entorno de la Comunidad de Madrid, unos crecimientos mas moderados en los indicadores de demanda de vivienda y una desaceleración del aumento de los precios de la vivienda, que todavía se aproximó al 14% en el segundo trimestre, fueron los rasgos mas destacados del comportamiento del mercado inmobiliario en España en el primer semestre de 2005.

6. FINANCIACIÓN A LA VIVIENDA. LOS TIPOS DE INTERÉS HAN SEGUIDO BAJANDO EN 2005

El tipo de interés de los créditos a largo plazo para compra de vivienda se situó en agosto de 2005 en el 3,19%, dieciséis centésimas de punto por debajo del nivel de diciembre de 2004 y más de veinte centésimas de punto menos que en el mismo mes de 2004 (FIG. 20). El diferencial de los tipos de interés entre los préstamos a la vivienda y el tipo de interés del mercado interbancario a doce meses descendió ligeramente en 2005. El prolongado proceso de descenso de los tipos de interés ha

continuado en 2005 (FIG. 20 bis), aunque los retrocesos han sido muy moderados en este ejercicio. La evolución de los tipos de interés en los ocho primeros meses de 2005 rompe todas las previsiones acerca de un hipotético cambio de tendencia en el prolongado comportamiento a la baja de los tipos de interés.

Los menores tipos de interés en el conjunto de los ocho primeros meses de 2005 respecto del mismo periodo del ejercicio precedente han ocasionado un descenso de un -0,5% en la cuota de los prestamos a 20 años con destino a la compra de vivienda (FIG. 21) para un mismo precio de venta. La evolución de los tipos de interés de los prestamos a la vivienda está siguiendo una evolución equivalente a la de los rendimientos de los bonos a largo plazo, que han descendido en algo menos de medio punto porcentual en los siete primeros meses de 2005 (FIG. 22).

Los aumentos establecidos en los tipos de interés a corto plazo por parte de las autoridades monetarias de algunos países occidentales no han impedido que persista la tendencia a la baja de los tipos de interés a largo plazo, evolución que se considera es la resultante del posible "saving glut" o exceso de ahorro que parece dominar la escena económica mundial HUBBARD (2005).

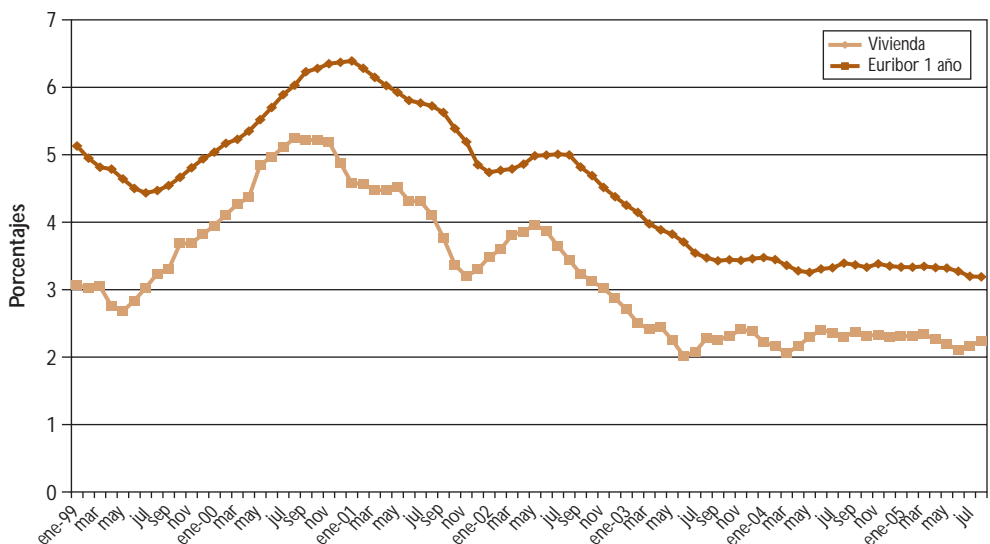


FIG. 20. Tipos de interés. C.H. Vivienda y euribor 12 meses

Fuente: Banco de España y BOE.

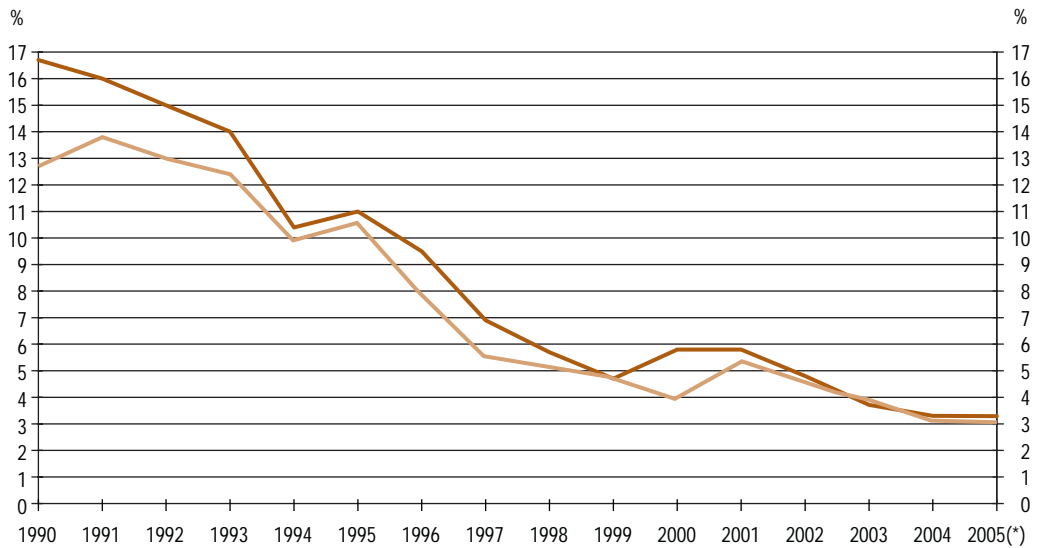


FIG. 20 bis. Tipos de interés de los créditos-vivienda. Viviendas libres y VPO

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

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 BOE.

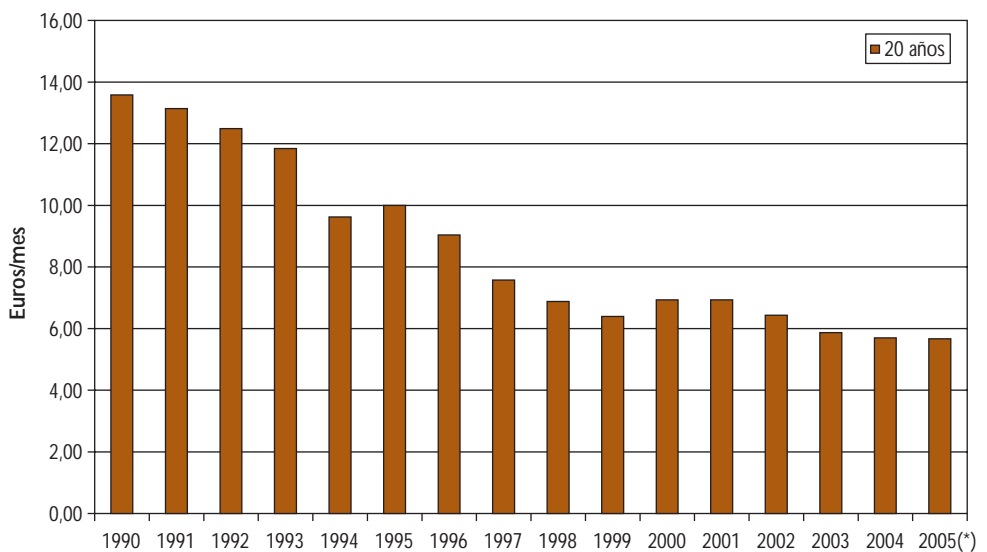


FIG. 21. Cuota a pagar por cada mil euros de préstamo a veinte años, al tipo medio anual de mercado de los préstamos para compra de vivienda, 1990-2004

(*) Media de enero-junio.

Fuente: Banco de España y estimación propia.

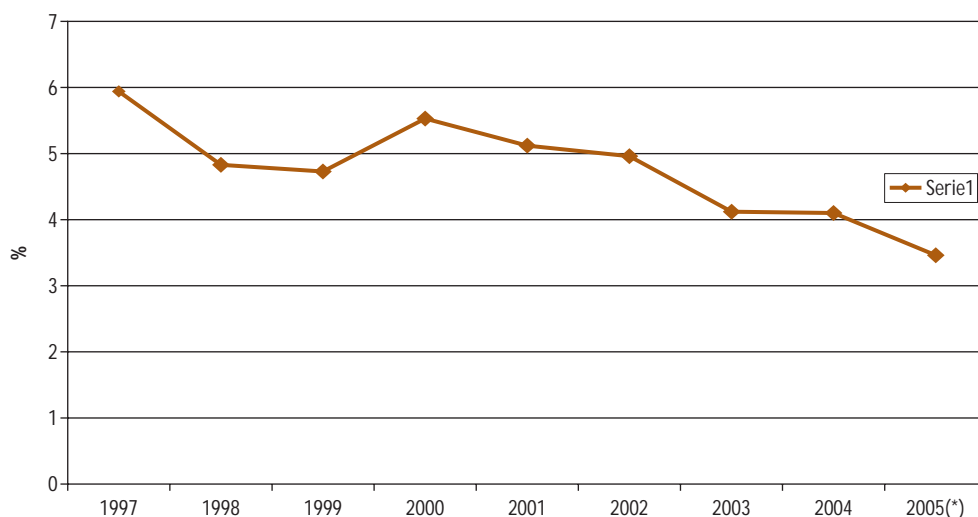


FIG. 22. Rendimientos bonos públicos a 10 años. España. Medias anuales, 1997-2005

(*) Media de enero-junio.

Fuente: Banco de España.

El crédito inmobiliario aumentó en un 27,4% entre marzo de 2005 y el mismo mes del año anterior, elevándose así la participación del mismo al 55,5% del crédito al sector privado de la economía (FIGS. 23 y 24). En 2005 se redujo el diferencial positivo de crecimiento del crédito inmobiliario con esta última magnitud. En

cuanto a los componentes del crédito inmobiliario, en 2005 se ha acelerado el ritmo de aumento del crédito a los hogares (24%) y a la construcción (23,6%), mientras que se ha desacelerado en un punto el crecimiento del crédito a promotor, aunque el ritmo en cuestión continúa siendo intenso (42,4%) (FIG. 25).

FIG. 23. Crédito al subsector inmobiliario. Saldos a 31 de diciembre (millones de euros)

	1994	1997	2003	2004	2005.I
1. Hogares. Adquisición y rehabilitación de viviendas (incluye los créditos titulizados)	67.583	105.309	304.729	375.460	396.551
2. Construcción edificios	14.001	15.469	46.299	56.904	61.383
3. Instalación y acabado de edificios	2.210	2.969	7.532	9.136	9.514
4. Servicios. Actividades inmobiliarias	12.457	17.549	79.792	114.410	123.982
5. Créditos M. Inmobiliario (1 a 4)	96.251	141.296	438.352	559.910	591.430
6. Crédito a otros sectores residentes (OSR)	273.022	354.346	802.213	945.697	989.196
7. Fondos de titulización. Total			55.970	79.059	76.582
8. Crédito a OSR, incluidos los titulizados			858.183	1.023.756	1.065.778
9. Participación del crédito inmobiliario sobre el crédito OSR (5/8*100) (incluidos los créditos titulizados)	35,3	39,9	51,1	54,7	55,5
10. Ritmo anual de aumento del crédito inmobiliario (%)	—	18,4	23,3	27,7	27,4
12. Crédito Inmobiliario/PIB	23,6	28,4	56,2	66,9	—

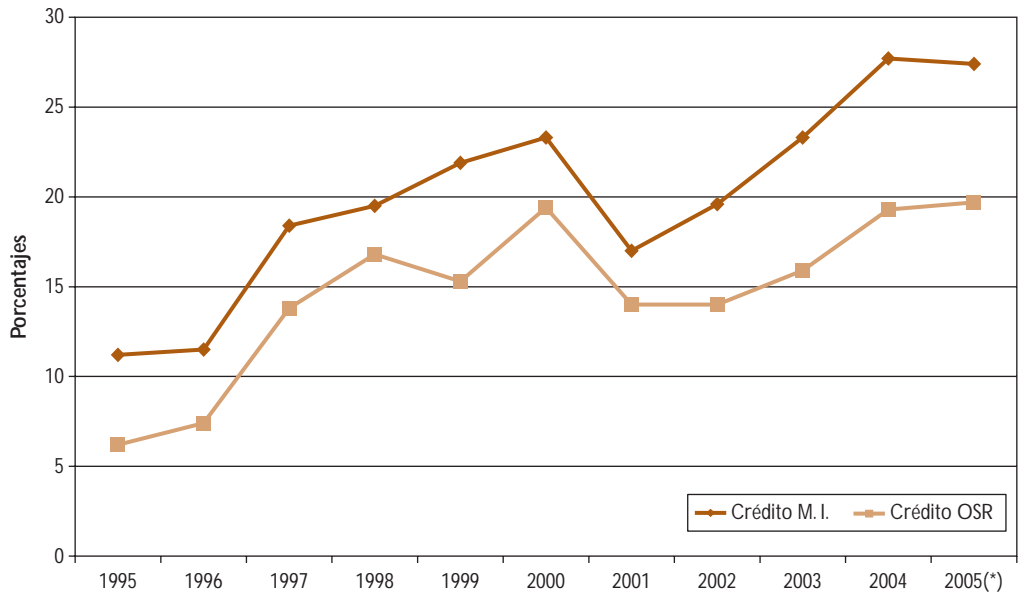


FIG. 24. Crédito mercado inmobiliario y crédito al sector privado. Tasas interanuales

(*) Marzo. El crédito al mercado inmobiliario incluye los créditos a la compra de vivienda por los hogares y los destinados a la construcción y a los servicios inmobiliarios. Incluyen los créditos titulizados.

Fuente: Banco de España

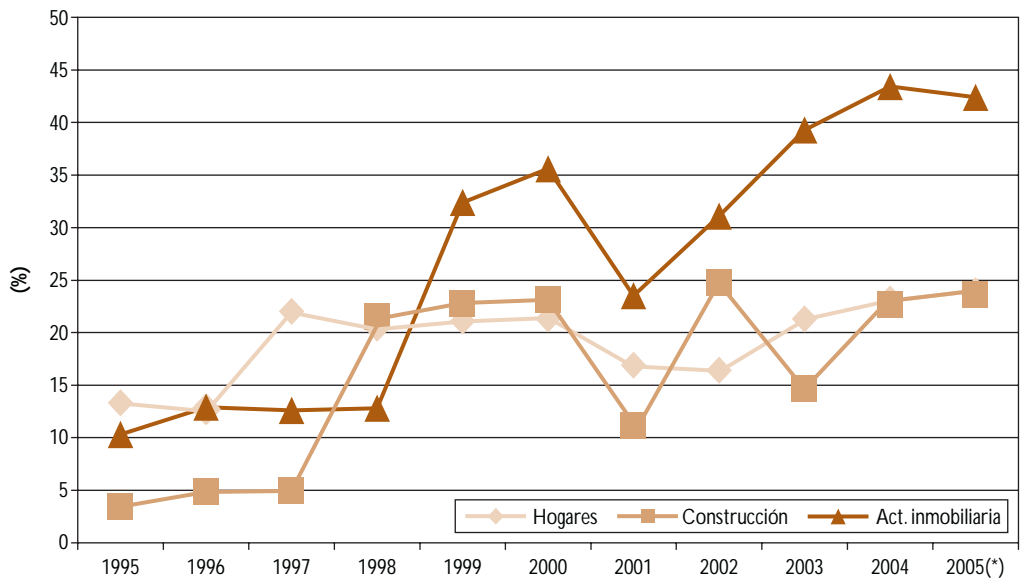


FIG. 25. Crédito inmobiliario. Hogares, construcción y servicios inmobiliarios. Tasas anuales de crecimiento

(*) Primer trimestre.

Fuente: Banco de España.

En los siete primeros meses de 2005 los nuevos créditos a la vivienda formalizados por las entidades de crédito crecieron en un 21,6% sobre el mismo período de 2004, aumento superior al del año anterior, lo que llevaría a que el total de créditos formalizados en 2005, de mantenerse el ritmo de aumento citado en el conjunto del ejercicio, ascendiese a 149.000 millones de euros. El tipo de interés medio TAE de los

créditos formalizados en cuestión fue del 3,39%, ligeramente inferior al correspondiente a 2004 (FIG. 26). El 93,3% de los créditos formalizados lo fue a interés variable y con actualización anual de los tipos de interés. El saldo vivo de los préstamos a la vivienda a los hogares aumentó en un 30,6% en julio de 2005, lo que supuso una aceleración sustancial respecto del aumento del 21% de diciembre de 2004.

FIG. 26. Créditos a hogares para compra de vivienda. Tipos de interés (*) y volúmenes

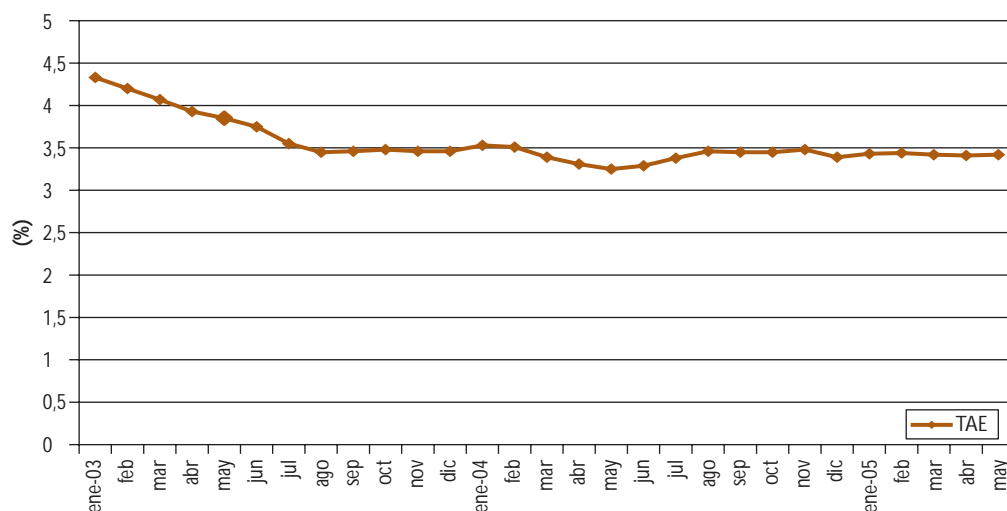
	2003	2004	2005 (enero-febrero)
1. Nuevas operaciones			
1.1. TAE sin comisiones	3,61	3,24	3,27
1.2. TAE	3,75	3,41	3,44
1.3. Millones euros	103.196	122.552	19.771(**)
1.4. Con actualización anual (% del total)	79%	88,7%	93,2%
1.5. Variación anual		18,8%	18,5%
2. Saldo vivo (***)			
2.1. TAE sin comisiones	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.

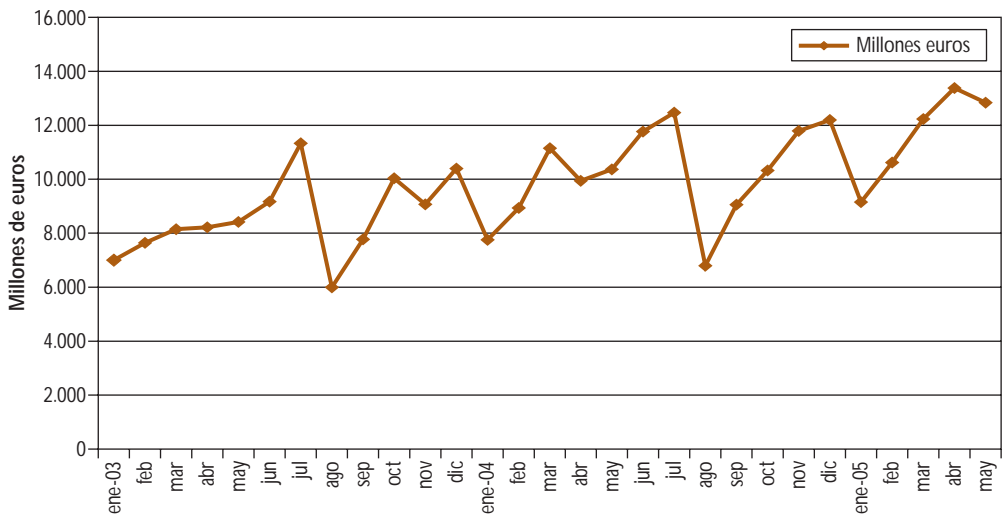
(**) Enero y febrero de 2005.

(***) Valores a fin de mes.

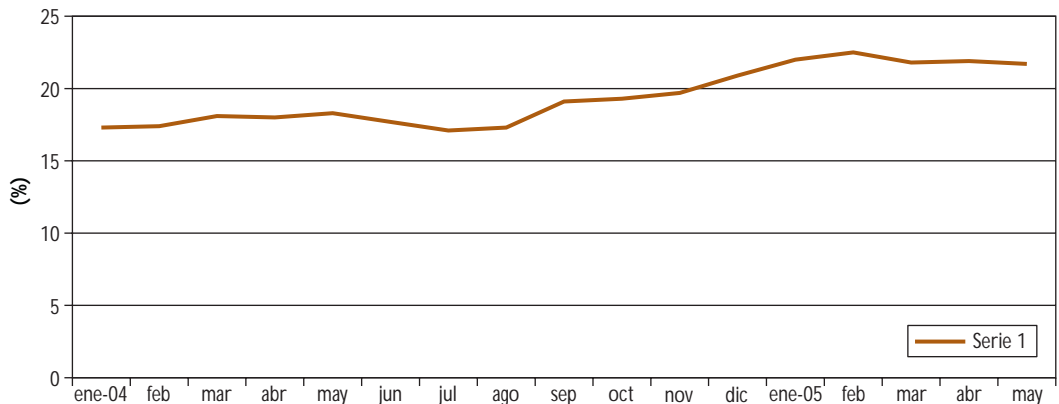
Fuente: Banco de España.



España. Créditos a hogares para compra de vivienda. Tipos de interés. TAE. Total entidades de crédito



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



Créditos a hogares para compra de vivienda. Entidades de crédito. Saldos vivos. Tasas interanuales

Un nuevo descenso moderado de los tipos de interés de los préstamos a la vivienda, una evolución mundial de los tipos de interés a largo plazo claramente a la baja, y un persistente alto ritmo de aumento de los créditos ligados al segmento inmobiliario de la economía fueron los rasgos dominantes de la financiación a la vivienda en los tres primeros trimestres de 2005.

7. ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA

Bajo el supuesto de un aumento medio de los precios de las viviendas en

un 14% en 2005, de un crecimiento de las rentas salariales de un 2,5% y de unos tipos de interés medios ligeramente inferiores a los de 2004, en 2005 la relación entre el precio medio de la vivienda de 90 metros cuadrados construidos y el salario medio anual se situará en 8,5 veces. El esfuerzo de acceso a la vivienda, por parte de un hogar de nueva creación, pasará al 46,3% para un préstamo a 20 años, mientras que dicho esfuerzo estaría en el entorno del 40% en el caso de un préstamo a 25 años (FIGS. 27 y 28).

FIG. 27. Accesibilidad a la vivienda. España, primer acceso, 1990-2005

	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 (%) (5)	25 años
1990	52.487	10.217	15,56	5,14	67,0	
1991	62.579	10.989	14,97	5,69	71,9	
1992	59.193	11.817	14,08	5,01	67,7	
1993	58.963	12.569	13,17	4,69	53,3	
1994	59.374	13.166	9,95	4,51	41,6	
1995	61.434	13.761	10,52	4,46	42,9	
1996	62.343	14.376	9,06	4,34	37,6	
1997	64.008	14.871	6,70	4,30	31,3	29,6
1998	67.806	15.211	5,51	4,46	29,4	26,3
1999	72.963	15.559	4,62	4,69	28,8	25,3
2000	79.182	15.917	5,62	4,97	33,2	29,7
2001	87.066	16.469	5,61	5,29	35,2	31,5
2002	100.719	17.104	4,69	5,89	36,3	32,1
2003	118.467	17.760	3,64	6,67	37,6	32,5
2004	139.135	18.252	3,30	7,62	41,7	35,9
2005(P)	158.613	18.708	3,29	8,48	46,3	39,8

(*) 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 BE.

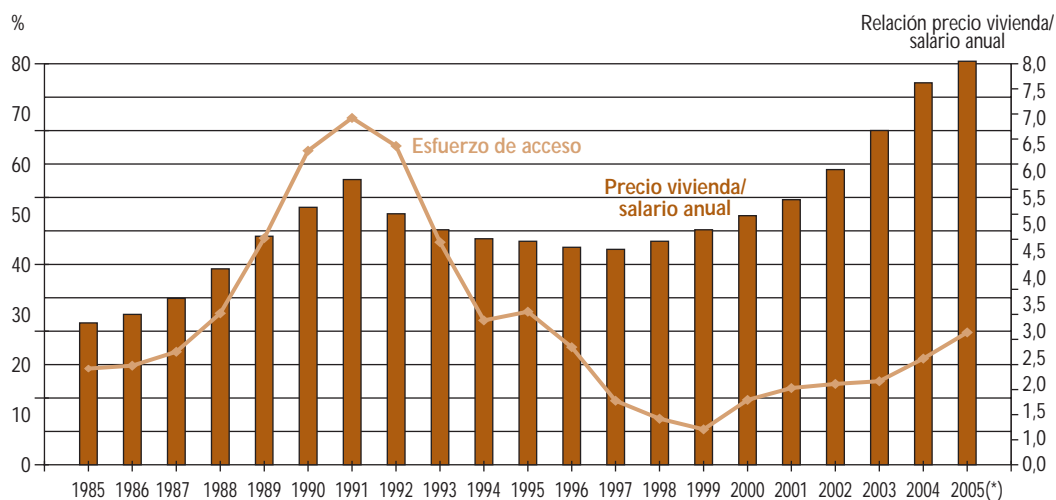


FIG. 28. Accesibilidad a la vivienda. Primer acceso

(*) Previsión.

Esfuerzo de acceso: proporción renta familiar para acceder a una vivienda de 90 m² construidos, con un préstamo a 20 años. Desde 1997 a 2005, se emplea un plazo de 25 años.

Fuente: Banco de España.

Por autonomías (FIG. 29), la relación precio de la vivienda/salario medio anual alcanzó el nivel más elevado en País Vasco (10,7) y Madrid (10,6), mientras que el nivel más reducido de dicha relación fue el de Extremadura (5,2). Si la vivienda se financia con un préstamo a 25 años, el mayor esfuerzo de acceso a la vivienda por parte de los jóvenes hogares en el primer trimestre de 2005 correspondió al País Vasco (50,4% de la renta

disponible) y el menor esfuerzo a Extremadura (24,3%).

Los continuados e importantes aumentos de los precios de venta de las viviendas, muy superiores a los de las rentas salariales, compensan ampliamente a las mejoras en la accesibilidad que generan los descensos de los tipos de interés. Ello implica la persistencia de la situación de difícil acceso a la vivienda en España por parte de los jóvenes hogares en las vigentes condiciones del mercado.

FIG. 29. Accesibilidad Vivienda. CC. Autónomas. Primer acceso 2005. 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 25 años
Andalucía	125.208	15.900	3,29	7,9	37,0
Aragón	134.442	16.882	3,29	8,0	37,4
Asturias	128.169	17.666	3,29	7,3	34,1
Baleares	170.118	16.682	3,29	10,2	47,9
Canarias	137.385	15.161	3,29	9,1	42,5
Cantabria	146.097	16.634	3,29	8,8	41,2
Castilla-La Mancha	106.263	15.194	3,29	7,0	32,8
Castilla-León	110.592	16.314	3,29	6,8	31,8
Cataluña	173.619	19.028	3,29	9,1	42,8
C. Valenciana	121.482	16.040	3,29	7,6	39,1
Extremadura	75.267	14.790	3,29	5,2	24,3
Galicia	102.951	15.122	3,29	6,8	32,0
Madrid	235.566	22.326	3,29	10,6	49,5
Murcia	111.762	14.802	3,29	7,6	35,4
Navarra	137.826	19.625	3,29	7,0	33,0
País Vasco	220.014	20.513	3,29	10,7	50,4
La Rioja	125.829	15.946	3,29	7,9	37,0
España	151.686	17.926	3,29	8,5	39,7

Nota: La renta familiar corresponde a la de una familia monosalarial que percibe el salario medio, estimado a partir del coste salarial.

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

BIBLIOGRAFÍA

Fondo Monetario Internacional (2004): «Economic Prospects and Policy Issues». *World Economic Outlook*, cap. 1, september.

HUBBARD, R. G. (2005): «The global saving glut», *The Wall Street Journal*, 23 june.