

El mercado de la vivienda en 2005. Un año más de continuidad que de transición

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

Economista y Estadístico. Vocal del Consejo Superior de Estadística y del CES de la Comunidad de Madrid

«Las dificultades que encuentran los jóvenes para acceder a una vivienda tienen su origen en las evoluciones de fondo que afectan a la sociedad francesa. Ellos experimentan más que otros una doble crisis. En primer lugar está la relativa a la degradación del mercado de trabajo y al aumento de la precariedad... En segundo lugar los jóvenes sufren plenamente los efectos de la crisis de la vivienda, que se ha agravado desde hace algunos años y que se traduce por una escasez de oferta de vivienda a precio aceptable: cada vez más jóvenes se enfrentan a un mercado de vivienda selectivo y restringido. Para ellos el funcionamiento del mercado de la vivienda es un factor de exclusión.»

FONDATION ABBÉ PIERRE, *L'état du mal logement en France. Rapport annuel 2006.*

1. INTRODUCCIÓN-RESUMEN

1.1. La economía mundial volvió a registrar en 2005 un ritmo importante de crecimiento. La eurozona presentó de nuevo en 2005 un modesto crecimiento tanto del PIB (1,4%), como del empleo (0,7%). Los aumentos de los precios del petróleo arrojaron una notable incertidumbre sobre la situación económica general. En 2006 el crecimiento de dicha área puede llegar al 2,1% si se refuerza la expansión de la demanda interna.

1.2. En España tuvo lugar en 2005 un importante crecimiento del PIB (3,4%) y del empleo (3,3%), impulsados por el fuerte aumento de la demanda nacional (5,3%), donde el consumo familiar y la construcción mantuvieron el importante empuje de los últimos años. El elevado déficit exterior revela una situación de relativa dificultad para competir por parte de la economía española. En 2006 el PIB volverá a crecer por encima del 3%. El ritmo de crecimiento

de dicha economía dependerá bastante del comportamiento de los tipos de interés.

1.3. El Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 inició su implantación en 2005. 180.000 actuaciones protegidas (83.000 serán viviendas de nueva construcción) es el objetivo previsto en los cuatro ejercicios anuales incluidos. La financiación crediticia media anual es de 8.369 millones de euros. En 2005 se actualizaron las ayudas fiscales para las empresas que mantenga y promuevan viviendas para el alquiler.

1.4. Los indicadores de demanda de vivienda presentaron aumentos significativos en 2005, contrastando con lo anterior el nuevo descenso de la inversión extranjera en inmuebles por segundo año consecutivo. En cuanto a la oferta de nuevas viviendas, en enero-noviembre de 2005 el aumento de las viviendas iniciadas fue del 5,4% sobre 2004, situándose la previsión para las mismas en 2005 en unas 725.000. Las viviendas terminadas se aproximarán a las 550.000 en dicho año.

1.5. Los precios de las viviendas desaceleraron su crecimiento desde el 17,2% de 2004 hasta el 12,8% en el cuarto trimestre de 2005, según la estadística de precios del Ministerio de Vivienda. El aumento acumulado de los precios de la vivienda en los ocho años de expansión que van desde 1997 a 2005 fue del 159,6%, frente al 26,5% en los precios de consumo. Por autonomías, los aumentos acumulados extremos de los precios de la vivienda fueron de un máximo del 209,8% en Baleares y de un mínimo del 100,0% en Navarra.

1.6. El tipo medio de los préstamos a la vivienda fue del 3,28% TAE en 2005, ligeramente por debajo del correspondiente a 2004. En el último trimestre se reforzó el aumento del euríbor a doce meses, lo que provocó que subiese hasta el 3,404% el tipo de los préstamos-vivienda en diciembre. Los plazos crecientes de los préstamos en cuestión son una respuesta a los altos precios de venta de las viviendas. El saldo vivo del crédito inmobiliario aceleró el crecimiento en 2005 hasta el 28,5%, casi punto y medio más que en 2004, volviendo a registrar el crédito a promotor el más alto ritmo de aumento interanual de entre los componentes de dicha financiación (41,7%).

1.7. Los menores tipos de interés medios de 2005 y el crecimiento moderado de los salarios (algo menos del 3%) reforzaron en 2005 la capacidad de compra de vivienda de los hogares, de forma que el precio accesible (al que se accede con un esfuerzo no superior a la tercera parte de los ingresos familiares) aumentó en un 4%. Sin embargo, los precios medios de mercado de las viviendas crecieron en un 13,9% en 2005, lo que ha llevado a que en 2005 creciese la diferencia entre el precio de mercado y el precio accesible.

1.8. La previsión para 2006 es de persistencia en la desaceleración del aumento de los precios de la vivienda y de estabilización en el alto número de viviendas iniciadas alcanzado en 2005. Los tipos de interés pueden subir en este año hasta aproximarse en 2006 al 3,80%, lo que supondrá aumentos de la cuota de los préstamos en un intervalo del 5,5%-6%. Tal circunstancia podría frenar la demanda de vivienda por razones de inversión, estabilizando el nivel de iniciaciones, en especial en los mercados más afectados por

el cambio de expectativas. Todo apunta a que la actividad constructora mantendrá un volumen elevado en este año y que la vivienda protegida puede pasar a registrar ritmos de construcción sustancialmente más elevados que en los ejercicios precedentes.

2. COYUNTURA ECONÓMICA GENERAL Y DE ESPAÑA

2005 fue un año positivo para la economía mundial. El ritmo de crecimiento global superó al 4% y destacó el papel impulsor de las economías de Estados Unidos y de algunos países emergentes, como China e India (FIG. 1). En el verano del pasado año el precio del crudo de petróleo (barril de crudo del Mar del Norte, expresado en dólares de Estados Unidos) experimentó un aumento destacado, un 42,3% sobre 2004 (41,5% entre diciembre de 2005 y el mismo mes del año anterior).

En coherencia con el mayor crecimiento global, los precios de las materias primas no energéticas registraron asimismo un aumento significativo del 28,1% en diciembre de 2005 sobre el año anterior. La tasa de inflación, medida por la evolución de los índices de precios de consumo, se aceleró después del verano en todos los países industriales, aunque en los últimos meses de 2005 los precios de consumo moderaron el crecimiento, lo que implica que no hubo una "segunda vuelta" de dichas subidas, ante el comportamiento responsable de los agentes económicos. En todo caso la inflación real superó a la prevista al comienzo del año y fueron los componentes energéticos los responsables de dicho comportamiento.

Los mayores precios del petróleo acentuaron el déficit de balanza de pagos de algunos países industriales, generándose situaciones a todas luces opuestas entre los saldos exteriores de algunas economías de gran peso en la escena mundial. Los casos de China y de Estados Unidos son los más extremos en cuanto al signo de los saldos de balanza de pagos. Por otra parte, el elevado déficit de algunos países desarrollados, como es el caso de Estados Unidos y España, se están financiando en gran parte con ahorro barato procedente de los amplios superávits de países emergentes, cuyos sistemas financieros no facilitan que los

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

	2005	2006 ^(*)
1. PIB precios constantes		
Total OCDE	2,7	2,9
Estados Unidos	3,5	3,4
Zona Euro	1,4	2,1
2. Inflación. Deflactor PIB		
Total OCDE	2,1	1,9
Estados Unidos	2,7	2,5
Zona Euro	1,8	1,7
3. Desempleo (% Activos)		
Total OCDE	6,5	6,3
Estados Unidos	5,1	4,8
Zona Euro	8,7	8,4
4. Balanza P. C Corriente (% PIB)		
Total OCDE	-1,8	-2,0
Estados Unidos	-6,7	-6,0
Zona Euro	-0,2	-0,1
5. Tipos interés corto plazo		
Estados Unidos	3,5	4,8
Zona Euro	2,2	2,2
6. Comercio Mundial	7,3	9,1
7. PIB Mundial	4,3	4,3

(*) Previsión.

Fuente: OCDE, BCE y FMI.

correspondientes excedentes de balanza de pagos fluyan hacia el interior de sus respectivas economías.

A lo largo de 2005 la Reserva Federal de Estados Unidos mantuvo una actuación de constante elevación de los tipos de interés de intervención a corto plazo. Desde junio de 2004 hasta enero de 2006 el tipo de interés oficial de la autoridad monetaria estadounidense ha subido desde el 1% hasta el 4,5%. Las elevaciones de los tipos de intervención a corto plazo por parte de algunas autoridades monetarias nacionales no impidieron que los tipos de interés a largo plazo continuasen descendiendo en 2005, llegando a situarse en niveles equivalentes a los tipos de interés a corto vigentes en los mercados de capitales.

Frente al importante aumento del PIB de Estados Unidos en 2005 (3,5%), la economía de la eurozona volvió a registrar una decepcionante desaceleración de crecimiento del PIB en el pasado año (1,4%, frente al 1,8% de 2004) (FIGS. 1 bis y 2). En 2005 volvió a destacar la débil pulsación de la demanda interna en dicha área económica, derivada del bajo ritmo de crecimiento del

consumo privado (1,3%) y de la inversión en capital fijo (1,9%). La tasa de inflación se mantuvo controlada en la eurozona (2,2% fue el aumento del IPC en 2005, por debajo del 2,4% del año anterior). El empleo registró un aumento bastante mediocre (0,2%) en los tres primeros trimestres del año, situándose la tasa de desempleo en el 8,3% en noviembre de 2005. La balanza de pagos de la eurozona pasó a registrar un moderado déficit en 2005, que contrastó con los superávits de años anteriores, circunstancia en la que debe haber sido decisiva la elevación de los precios del petróleo.

Las previsiones para 2006 son de un crecimiento del PIB mundial equivalente al de 2005 (4,3%), pudiendo desacelerarse ligeramente la expansión de Estados Unidos. La economía de la eurozona puede crecer en un 2%, a la vista del mayor dinamismo de la demanda interna observado en dicha área a partir del tercer trimestre de 2005 y de las mejores previsiones que parecen apuntarse para la economía de Alemania. La política general de la UE debería ser más proclive al logro de una mayor expansión de la economía de la misma, aspirando, en general, a

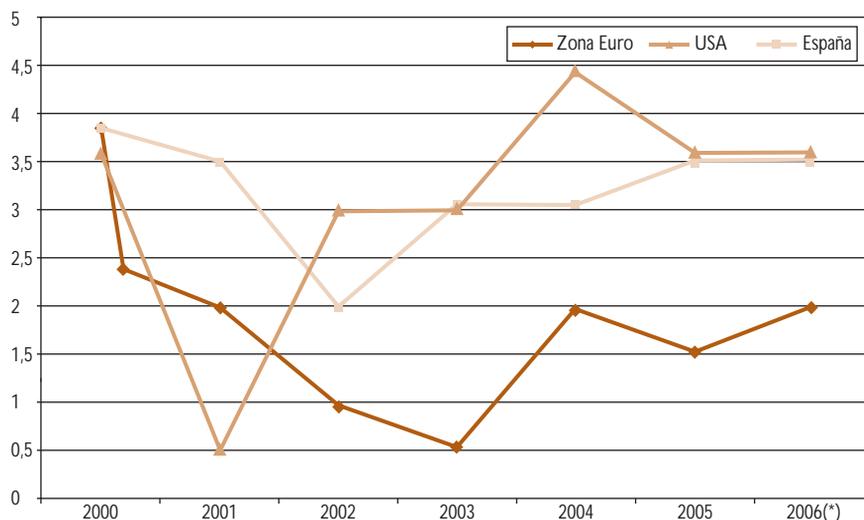


FIG. 1bis. PIB. Crecimiento real. USA, Eurozona y España
(*) Previsión.

Fuente: OCDE.

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	1,4	1,8
Consumo de los hogares	1,4	1,3	1,4
Consumo público	1,1	1,0	1,6
Formación de capital fijo	1,6	1,9	3,1
Exportaciones	6,1	4,0	5,9
Importaciones	6,1	3,7	6,0
<i>Supuestos</i>			
PIB extra Eurozona	5,5	4,9	4,8
Exportaciones extra Eurozona	8,7	7,2	7,1

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

Fuente: BCE, Boletín Mensual, diciembre 2005.

superar la consideración limitada de unión aduanera por la que parece evolucionar la misma en los últimos años.

En cuanto a la economía española, las estimaciones apuntan hacia un crecimiento del PIB del 3,4% en 2005 (FIGS. 3 y 4), que estuvo sobre todo impulsado por el potente aumento de la demanda interna (5,3%). Dentro de esta última destacó la fuerza del consumo privado (4,4%) y de la inversión en capital fijo (7,2%). Correspondió a la

construcción en 2005 el comportamiento más regular entre los componentes de la inversión en capital fijo, en línea con el prolongado papel impulsor de dicho componente de la demanda en los últimos años.

La tendencia de reestructuración de la actividad y del empleo de la economía española en favor del sector de la construcción persistió en 2005. El desarrollo inmobiliario fue especialmente destacado en toda la costa mediterránea y en amplias

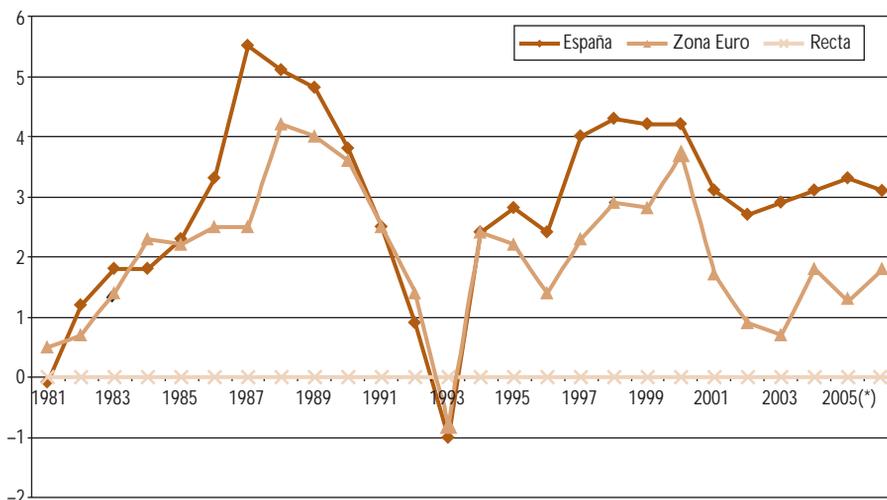


FIG. 3. PIB. Crecimiento real. España-Zona Euro. 1981-2004

(*) Previsión.

Fuente: INE.

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

España	Previsión 2005	Previsiones 2006	
		OCDE	Panel Funca
1. PIB, precios mercado	3,4	3,2	3,2
2. Consumo Privado	4,4	3,3	3,9
3. Consumo Público	4,7	4,6	4,7
4. Formación Bruta de Capital fijo	7,2	5,7	6,0
4.1. Construcción	6,1	5,5	5,1
4.2. Resto FBCF	8,7	6,0	7,2
5. Demanda Interna	5,3	4,1	4,5
6. Exportaciones	0,7	5,1	2,7
7. Importaciones	7,3	9,1	6,9
8. Exportaciones netas (% PIB)	-2,0	-1,2	-1,3
9. Empleo.Ocupados (*)	3,3	2,7	2,8
Tasas de desempleo (% Activos)	9,2	8,5	8,4
10. Índice de precios de consumo (**)	3,3	3,4	3,1
11. Deflactor del PIB	4,5	4,3	—
12. Salario por persona ocupada	3,3	3,3	—
13. Balanza de Pagos. Cuenta Corriente (% PIB)	-8,4	-8,9	-7,7
Crecimiento resto del mundo			
14. PIB, Estados Unidos	3,5	3,4	—
15. PIB, zona euro	1,4	2,1	—

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

(**) Aumentos medios anuales.

zonas del interior. El 33% del aumento del PIB y el 40% del incremento del empleo de la economía española en dicho año fueron explicados por el crecimiento de dicho sector, al que se le ha unido en los últimos años un potente subsector de “servicios inmobiliarios”.

El sector exterior detrajo casi dos puntos al ritmo de crecimiento de la economía, destacando sobre todo el débil crecimiento de las exportaciones (0,7% es la previsión), que no parecen estar aprovechando la mayor expansión de la economía mundial para abrirse paso en los mercados. El crecimiento de las importaciones (7,3%) refleja el intenso aumento de la demanda interna, acentuándose su incidencia deflacionista sobre el crecimiento de la economía al tener lugar dicha expansión de las compras al resto del mundo en un contexto de notable encarecimiento de los precios de la energía en 2005.

El aumento del empleo fue importante en España en 2005. De acuerdo con las estimaciones de la Contabilidad Nacional Trimestral, el empleo aumentó en un 3,3% en los tres primeros trimestres de 2005 sobre el mismo período de 2004, lo que supuso una variación neta de algo más de 600.000 puestos de trabajo, de los que 210.000 se crearon en el sector de la construcción. El desempleo se ha situado por debajo del 9% de la población activa, terminando 2005 en un nivel del 8,7%.

El empleo en la construcción aumentó en un 9%, casi tres veces el ritmo correspondiente al conjunto de la economía. En el último trimestre de 2005 creció el desempleo, tanto si este se mide por medio de la Encuesta de Población Activa como si se emplea el indicador correspondiente al paro registrado (las definiciones del desempleo difieren entre ambos indicadores), que ha mantenido una tónica de aumento moderado desde el final del verano de 2005. El aumento del empleo de los inmigrantes en España en 2005 fue más acusado (19,5%) que el de la población española (3,3%), según la Encuesta de Población Activa del INE. El empleo de extranjeros, más de 2,1 millones, suponía el 11,3% del empleo total en el cuarto trimestre de 2005.

Los precios de consumo aumentaron en España en 2005 en un 3,7% entre diciembre de este año y el mismo mes de 2004 y en un

3,4% si la comparación se establece entre los niveles medios anuales del indicador en cuestión en 2005 y 2004. Los productos energéticos (9,9%) y los alimentos sin elaborar (5,2%) fueron los principales responsables de dicha evolución. El diferencial de inflación con la eurozona fue de 1,5 puntos porcentuales, por encima del 0,9 de 2004. El comportamiento de los salarios fue bastante moderado en los tres primeros trimestres de 2005, quedando el aumento interanual de los mismos significativamente por debajo del 3% en los tres primeros trimestres, de acuerdo con la evolución del coste salarial estimado por el INE. Esto implica que no puede imputarse al componente de los costes salariales la responsabilidad de la aceleración de la inflación en 2005.

España fue el Estado miembro de la Unión Monetaria que presentó un mayor aumento de los precios de consumo en 2005. En el ámbito de la UE-25 (2,1% fue el aumento medio del IPC) solo Letonia (7,1%) registró una inflación más elevada que España en 2005. El comportamiento del deflactor del PIB de la economía española en 2005, con un aumento previsto del 4,5%, muy por encima del correspondiente a dicho indicador en la eurozona (1,8%), refleja mejor que el IPC la intensidad que el proceso inflacionista todavía presenta en España.

Junto a la mayor inflación, en 2005 se acentuó en España el desequilibrio correspondiente al déficit de balanza de pagos (FIG. 5). En los diez primeros meses de 2005 el déficit corriente de balanza de pagos creció en un 62% sobre el correspondiente al mismo período de 2004, lo que implica que dicho déficit ha debido aproximarse al 8% del PIB en 2005.

El importante crecimiento del déficit comercial (34%), la reducción del superávit de la balanza de servicios (-4,7%), el descenso del saldo neto de la balanza de turismo en un -4,2% y el paso desde una posición de superávit a otra de déficit en la balanza de transferencias explican el importante deterioro de la balanza corriente en 2005. El diferencial de inflación de España con la eurozona en 2005 en 1,5 puntos, el importante déficit exterior y el escaso aumento de la productividad en dicho año (FIG. 6) obligan a prestar atención a la competitividad de la economía española.

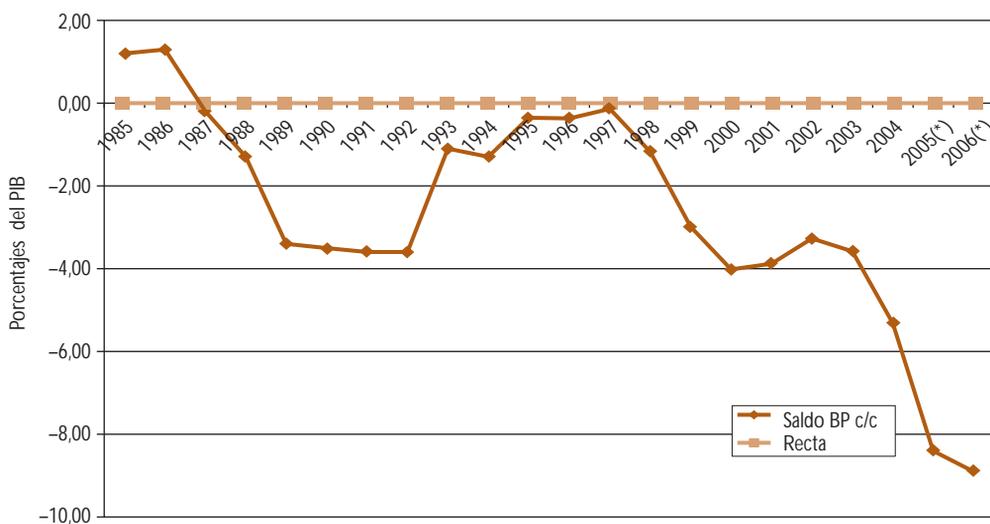


FIG. 5. Balanza de pagos. Deficits corrientes anuales. Porcentajes del PIB
 (*) Previsión.

Fuente: Banco de España.

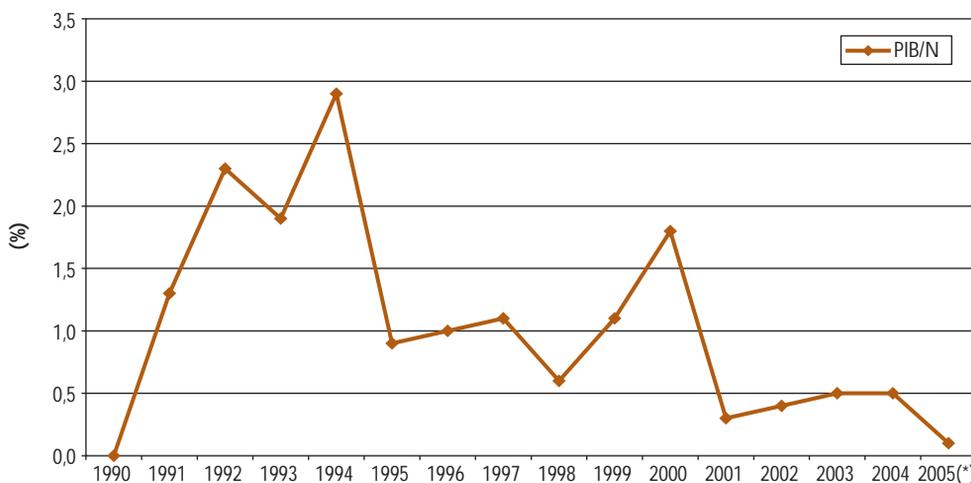


FIG. 6. Productividad del empleo. Variaciones anuales. España
 (*) Estimación.

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral.

El euro ha convertido en innecesarios los ajustes traumáticos del pasado para buscar el equilibrio de balanza de pagos, lo que no reduce la necesidad de una política de oferta en el ámbito nacional, coordinada con las autonomías, a la vista del alcance de los desequilibrios antes citados y de los problemas medioambientales que provoca un crecimiento tan dependiente de la

construcción residencial. Dicha política de oferta deberá introducir al urbanismo entre sus instrumentos, puesto que las decisiones de los ayuntamientos y autonomías sobre el destino del suelo inciden de forma destacada sobre la composición de la oferta productiva y no parecen favorecer el crecimiento sostenido, puesto que en tales decisiones el peso de los objetivos de corto plazo (construir

cuantas más viviendas mejor) parece ser dominante.

La previsión para 2006 es de un crecimiento del PIB de la economía española del 3,2%, resultante de una desaceleración moderada de la demanda interna (4,5%, inferior al 5,3% de 2005), previéndose asimismo un papel menos reductor del crecimiento por parte del sector exterior (FIG. 4). De forma paralela al crecimiento, el empleo podría moderar el ritmo de variación en 2006, que se situaría en el entorno del 2,75%, manteniéndose estabilizado el desempleo alrededor del 8,5%. Persistirá en 2006 un elevado déficit de balanza corriente, mientras que la inflación se moderaría ligeramente, en especial al final del año, siempre que no tengan lugar nuevas elevaciones de los ya altos precios del crudo de petróleo.

3. LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN 2005

La aprobación y puesta en marcha del Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 y los cambios fiscales favorables a la oferta de viviendas de alquiler fueron las piezas más destacadas de la política de vivienda en 2005. Las normas más relevantes a través de las que se ha desarrollado en 2005 la política de vivienda en 2005 se resumen a continuación.

- i) Resolución de la DG de Arquitectura y Vivienda del Ministerio de Vivienda (BOE de 23.4.2005) relativa al Acuerdo de Consejo de Ministros (ACM) que prorrogó la vigencia del Programa 2004 del Plan 2002-2005 hasta el día anterior al de la publicación en el BOE del Real Decreto por el que se aprobase el nuevo Plan de Vivienda (12 de julio de 2005).
- ii) Real Decreto 801/2005 relativo al Plan Estatal 2005-2008 (BOE, 13.7.2005). Dicho Plan se acompañó de una dotación presupuestaria de 6.822 millones de euros. Las condiciones de financiación y las ayudas del Plan 2002-2005 se extendieron a las actuaciones protegidas desarrolladas entre el 12 de julio y octubre de 2005, cuando se publicó el tipo de interés inicial de los créditos convenidos del nuevo Plan de Vivienda.
- iii) Orden/VIV/3106/2005, de 5 de octubre, sobre financiación de actuaciones protegidas del Plan 2005-2008 (BOE de 7.X.2005). Dicha Orden fijó en 33.473,8 millones de euros el volumen máximo de todos los créditos convenidos a conceder por las entidades de crédito colaboradoras para cubrir las actuaciones protegidas del Plan. Se asignó al Programa 2005 del nuevo Plan un volumen de créditos de 5.500 millones de euros.
- iv) Resolución de la Subsecretaría del Ministerio de Vivienda (BOE de 28.X.2005) sobre el ACM de 13.X.2005 que fijó en el 2,95% TAE (2,91% nominal) el tipo inicial aplicable a los "prestamos convenidos a conceder" en el marco del Plan Estatal 2005-2008. Los tipos aplicados en el Plan 2002-2005 oscilaron entre el 4,45% de 2002 y el 3,07% de 2005.
- v) Orden/VIV/3551/2005, de 13 de octubre (BOE de 16.11.2005), por el que, a efectos de cumplimiento de la Disposición Adicional 6.ª del RD 801/2005 sobre creación de un Registro de Viviendas Protegidas acogidas a dicho Plan, el Ministerio de Vivienda podrá integrar en dicho registro los datos suministrados por las entidades de crédito colaboradoras sobre prestatarios, beneficiarios de la AEDE, préstamos convenidos y ayudas económicas estatales directas.
- vi) Ley 23/2005 de 18 de noviembre de reformas en materia tributaria para el impulso a la productividad (BOE de 19.11.2005). Dicha ley ha creado un nuevo tipo de instituciones de inversión colectiva de carácter inmobiliario (Sociedades de Inversión Inmobiliaria y Fondos de Inversión Inmobiliaria), que podrán promover viviendas para arrendamiento y tributarán sólo el 1% en el impuesto de sociedades. Se modifica el régimen especial de entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas, manteniendo la bonificación del 85% en el impuesto de sociedades.
- vii) Los Presupuestos Generales del Estado para 2006 han reforzado la dotación presupuestaria del Ministerio de Vivienda, situándola en 1.045,3 millones de euros un 20% más que en 2005. Junto a la partida de gasto citada, el importe

total previsto de las desgravaciones por acceso a la vivienda en propiedad, dentro del IRPF, unidas a las correspondientes a la aplicación de un tipo reducido del 7% en el IVA que grava la venta de viviendas de nueva construcción, asciende a 6.878 millones de euros, un 14,2% sobre la previsión de 2005.

En 2006 está prevista la aprobación del proyecto de reforma de la ley estatal del suelo para su posterior debate y definitiva aprobación parlamentaria desarrollando las competencias estatales en materia de urbanismo. Se pretende favorecer la aportación de terrenos para la construcción de viviendas protegidas en los planes locales de ordenación urbana y reducir las expectativas inflacionistas que genera el sistema vigente de valoración del suelo.

La documentación de los Presupuestos Generales del Estado incluyó los objetivos del Programa 2006 del Plan de Vivienda 2005-2008 (FIG. 7), que ascienden a 180.000 actuaciones de política de vivienda. Dentro de dicho total se incluyen, como componentes más destacados, 83.000 viviendas de nueva construcción, 39.500 actuaciones de rehabilitación y 38.400 actuaciones de financiación de suelo.

Los objetivos específicos del Plan 2005-2008 para los dos primeros ejercicios anuales de implantación superan los objetivos del Plan 2002-2005 en las actuaciones relativas a promoción de nuevas viviendas para el alquiler, financiación de la generación de suelo y adquisición de viviendas existentes.

El hecho de que el euribor a doce meses haya sufrido alzas significativas entre octubre de 2005 y enero de 2006 anticipa unos tipos de interés de mercado más elevados en 2006, lo que puede reforzar el atractivo de los créditos convenidos para financiación de viviendas protegidas, cuyo tipo se ha fijado en el 2,95% para el ejercicio de 2006.

Las viviendas protegidas iniciadas crecieron en un 5% en los tres primeros trimestres de 2005, aproximándose a las 75.000 en este año, nivel que, aunque todavía insuficiente, resulta el más elevado en bastante tiempo (FIG. 8). Los altos precios de mercado de las viviendas y su elevado nivel respecto de los ingresos familiares y salariales de los jóvenes hogares subrayan la trascendencia que reviste el cumplimiento de los objetivos cuantitativos del Plan 2005-2008. A partir de la aprobación de dicho Plan es necesario garantizar un nivel elevado de consecución de los objetivos generales de política de vivienda establecidos en el mismo.

FIG. 7. Plan 2005-2008. Objetivos. Programas 2005-2006

Actuaciones autorizadas	Media anual	Distribución (%)	2005	2006	2005-06 (%)
1. VV. protegidas de nueva construcción	82.863	46,0	78.450	83.000	44,8
1.1. VV. Protegidas de nueva construcción para la venta	56.600	31,4	63.000	58.400	—
1.2. VV. Protegidas de nueva construcción para el alquiler	26.263	14,6	15.450	24.600	—
2. Otras adquisiciones para el alquiler	14.887	8,3	5.550	9.100	4,1
2.1. Adquisición de VV. para alquiler	1.631	—	25	500	—
2.2. Cofinanciación VPO para alquiler	81	—	25	100	—
2.3. Cesión de alquiler de VV. libres	2.750	—	500	2.500	—
2.4. Ayudas a inquilinos	10.425	—	5.000	6.000	—
3. Adquisición VV. existentes	12.875	—	5.000	10.000	4,2
4. Rehabilitación	39.875	7,1	49.000	39.500	24,6
5. Suelo	29.500	22,2	42.000	38.400	22,3
Total actuaciones	180.000	100,0	180.000	180.000	100,0
Créditos convenidos (millones de euros)	8.368	—	5.500	—	—

Nota: La Orden VIV/3106/2005, de 5 de octubre (BOE de 7.10.2005) fijó la cuantía total de los créditos del Plan 2005-08 y la del Programa 2005 (5.500 millones de euros).

Fuente: Ministerio de Vivienda.

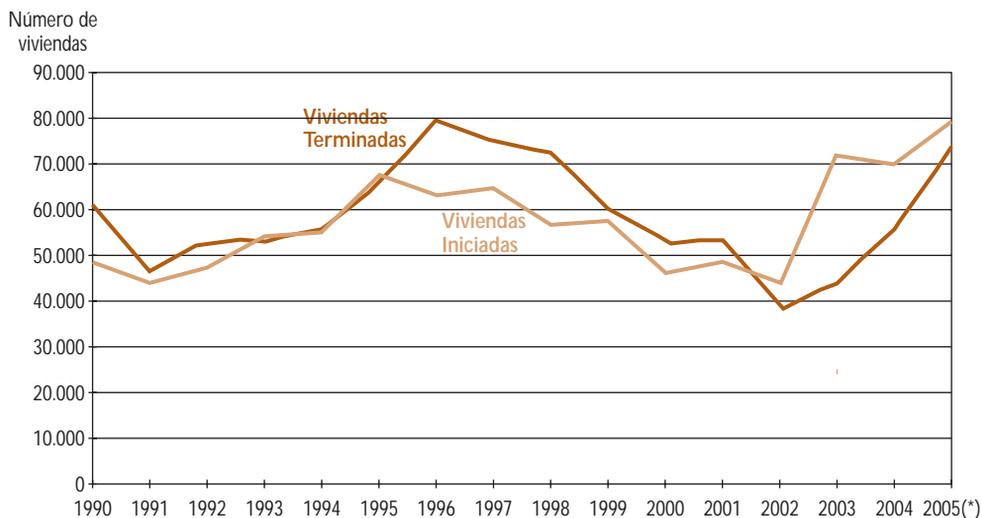


FIG. 8. Política de vivienda. Viviendas protegidas iniciadas y terminadas. Totales anuales, 1990-2005

Nota: previsión para el año 2005, con datos hasta septiembre.

Fuente: Ministerio de Vivienda.

Entre noviembre de 2005 y enero de 2006 se han firmado los acuerdos entre el Ministerio de Vivienda y las autonomías para la ejecución del Plan 2005-2008 (FIG. 9). Por medio de dichos convenios se asignan a las acogidas al Plan (País Vasco y Navarra no participan en el Plan de Vivienda estatal) las actuaciones protegidas previstas en el Plan, con lo que los convenios resumen las intenciones del gobierno del Estado y de cada autonomía. Las cuantías totales a distribuir para todo el período de vigencia del Plan son las relativas a las actuaciones protegidas (720.000), volumen de créditos a conceder (33.473 millones de euros) y al gasto público que, en forma de subsidios y subvenciones, contribuye a que los hogares con menos recursos puedan acceder a una vivienda en régimen de propiedad o de alquiler (6.822 millones de euros).

Las cuantías asignadas a las autonomías mediante los convenios vienen a cubrir entre el 75% y el 80% de las actuaciones (actuaciones territorializadas). Si se analiza la composición del gasto público asignada para cumplimiento de los objetivos del Plan destacan las cuantías correspondientes a Andalucía (19,6%), Cataluña (16,5%), Madrid (13,9%) y Comunidad Valenciana (9,4%).

4. EL MERCADO DE LA VIVIENDA. DEMANDA, OFERTA Y PRECIOS

En cuanto a la evolución de la demanda de vivienda en 2005, el fuerte aumento de los hogares en dicho año (3,6%, más de 500.000), favorecido por el importante incremento del empleo (3,3%), fue un revulsivo alcista de las compras de viviendas. Junto a lo anterior, la persistencia de un aumento todavía significativo de los precios de la vivienda en 2005 contribuyó a mantener elevada la demanda de vivienda por motivos de inversión en dicho año (FIG. 10).

En los tres primeros trimestres de 2005 las ventas de viviendas crecieron en un 6,3% sobre el mismo período de 2004, destacando sobre todo el comportamiento más dinámico de las ventas de viviendas de nueva construcción (14,3%) respecto de las de segunda mano (FIGS. 11 y 12). El mayor crecimiento sobre 2004 correspondió a las viviendas libres de nueva construcción (14,7%), mientras que descendió el total de ventas de viviendas protegidas (-1%). Los mayores aumentos de las ventas fueron los de Castilla-La Mancha (19,9%) y los menores los de Extremadura (-6,2%).

FIG. 9. Plan 2005-2008. Objetivos por CC. AA. Actuaciones protegidas, créditos a conceder y dotación presupuestaria. Totales a desarrollar en cuatro ejercicios anuales

Comunidades Autónomas	Convenio fecha firma	Número actuaciones	Créditos(*) (mill. euros)	Dotación(**) (mill. euros)
Andalucía	11-01-06	78.360	4.920	1.022,0
Aragón	30-11-05	22.000	1.408	210,0
Asturias	03-11-05	26.698	978	193,0
Baleares	20-12-05	12.865	445,7	115,5
Canarias	10-01-06	25.713	1.229	257,0
Cantabria	30-11-05	11.754	478	87,0
Castilla-La Mancha	29-12-05	24.823	1.159	213,2
Castilla y León	31-01-06	37.443	1.322	268,3
Cataluña	28-12-05	71.631	3.359	857,4
C. Valenciana	26-12-05	56.556	2.662	489,0
Extremadura	16-12-05	20.649	945	177,0
Galicia	17-01-06	32.396	1.230	304,0
Madrid	27-12-05	94.133	3.121	724,5
Murcia	23-01-06	18.006	963,2	190,9
La Rioja	24-01-06	9.571	493	86,0
Ceuta	09-01-06	815	—	6,5
Melilla	09-01-06	724	—	6,0
España		720.000	33.473,0	6.822,0

(*) Máximo de créditos a conceder por las entidades de crédito colaboradoras.

(**) Límite de recursos estatales asignados.

Nota: Navarra y País Vasco no participan en los Planes Estatales de Vivienda.

Fuente: Ministerios de Vivienda, BOE.

FIG. 10. Mercado de viviendas. Principales indicadores. Tasas de variación interanual (%)

	2004/2003	2005/2004	Último dato
Demanda			
1. Hipotecas Urbanas Registradas			
1.1. Número total	17,6	10,4	Oct. 05
1.2. Viviendas	11,3	10,6	
1.3. Solares	40,5	13,2	
1.4. Otras urbanas	43,8	9,6	
2. Hogares (IV/IV)	2,8	3,6	
3. Empleo. Puestos de trabajo CNT	2,7	3,3	2005.III
4. Inversión extranjera en inmuebles. Precios corrientes	-6,6	-15,6	Oct. 06
5. Ventas de vivienda. Estimaciones			
5.1. Tasaciones de viviendas			
Atasa más Sociedad de tasación		-0,8	
Banco de España. Total	11,9	3,0	2005.I
En bloques (pisos)		2,3	
Unifamiliares		5,4	
5.2. Notarios. Transacciones inmobiliarias			
Total viviendas		6,3	2005.III
Viviendas nuevas		14,3	
Viviendas usadas		2,0	

FIG. 10. Mercado de viviendas. Principales indicadores. Tasas de variación interanual (%). (Continuación)

	2004/2003	2005/2004	Último dato
Oferta			
6. Proyectos CC Arquitectos(*)			
6.1. Total viviendas	11,8	10,9	Jun. 05
6.2. VPO	-4,8	21,8	
6.3. VV. Libres	13,5	10,0	
7. Visados obra nueva CC. Aparejadores			
7.1. Obra Nueva	8,0	5,4	
7.2. Certificados fin de obra. Viviendas	8,1	5,8	
8. Licencias municipales de obras			
8.1. Viviendas a construir	15,1	15,8	Jul. 05
8.2. Superficie a construir (vvdas)	13,1	12,2	
9. Viviendas Iniciadas. Total	11,1	4,3	Jun. 05
9.1. VV. Libres.	12,9	-2,7	
9.2. VV. protegidas	-2,7	5,1	
10. Viviendas terminadas	11,5	11,3	
11. Consumo aparente de cemento	3,6	5,0	Oct. 05
Encuesta construcción			
12. Valor trabajos realizados (deflactado)			
12.1. Total construcción	2,1	2,1	2005.III
12.2. Edificación	2,5	2,8	
12.3. No Edificación	0,7	-0,3	
13. Contratación, deflactada. Construcción	7,9	11,6	
14. Empleo construcción			
14.1. Puestos de trabajo. Construcción	6,1	9,1	2005.III
14.2. Afiliados a la S. Social. Construcción	5,0	8,2	Oct. 05
Precios viviendas			
15. Precios VV. libres (IV/IV). M.º Vivienda			
Total viviendas	17,2	12,8	
Hasta 2 años		10,4	
Más de 2 años		14,3	
16. Precios VV. protegidas. M.º Vivienda		5,7	
17. Alquileres. IPC. (D/D)	4,1	4,1	2005.III
18. Precios vivienda. Registradores (IV/IV)	16,2	16,2	
19. Índice del coste de la construcción	5,1	5,2	Sep. 06
16.1. Costes laborales	3,5	1,5	
16.2. Consumos intermedios	5,7	7,3	

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

FIG. 11. Notarios. Transacciones Inmobiliarias

	2004 Totales	2005/2004 (%) (*)
Total viviendas	848.390	6,3
Viviendas nuevas	295.242	14,3
Nuevas libres	267.540	14,7
Nuevas VPO	27.702	10,5
Viviendas de segunda mano	553.148	2,0
Usadas libres	534.155	2,7
Usadas VPO	18.993	-16,9
Viviendas libres	801.695	6,7
Viviendas protegidas	46.695	-1,0
Valor medio de la vivienda (euros)	133.321	13,5

(*) Tres primeros trimestres.

FIG. 12. Notarios. Transmisiones inmobiliarias, 2004-2005. Miles de transmisiones

Comunidades Autónomas	Totales 2004	Composición Transm./ (%)	1.000 HH	Variación(*) 2005/2004(%)
Andalucía	147,6	17,4	18,9	1,6
Aragón	22,9	2,7	18,1	14,8
Asturias	18,4	2,2	17,1	0,9
Baleares	18,3	2,2	18,7	16,3
Canarias	41,1	4,8	20,9	0,3
Cantabria	13,3	1,6	23,7	19,4
Castilla-La Mancha	33,5	3,9	17,7	19,9
Castilla y León	40,8	4,8	16,3	8,3
Cataluña	136,4	16,1	19,5	22,1
Comunidad Valenciana	149,8	17,7	32,1	0,7
Extremadura	15,2	1,8	14,1	-4,7
Galicia	31,2	3,7	11,3	16,9
Comunidad de Madrid	110,9	13,1	18,7	-2,5
Murcia	33,7	4,0	25,3	8,4
Navarra	5,6	0,7	9,4	-0,2
País Vasco	17,9	2,1	8,4	13,2
Rioja (La)	8,9	1,0	29,6	-2,8
Ceuta-Melilla	3,1	0,4	22,1	89,2
España total	848,4	100,0	19,3	6,3
Nuevas	295,2	34,8		14,3
Usadas	553,1	65,2		2,0

(*) Enero-septiembre de 2005 sobre el mismo período de 200.

Fuente: Ministerio de Vivienda.

Otros indicadores de demanda presentaron crecimientos destacados en

2005, como fue el caso de las hipotecas de viviendas, que se incrementaron en un 10,6%

en los diez primeros meses de 2005, mientras que las de solares lo hicieron en un 12,3%. Las tasaciones, estimadas por el Banco de España, mantuvieron un perfil expansivo en la primera parte de 2005 (FIG. 13), pudiendo elevarse en dicho año el total de viviendas tasadas a 1.325.000, destacando el carácter generalizado de los aumentos de las tasaciones de todo tipo de inmuebles en el

primer trimestre de 2005 sobre el mismo período de 2004.

El indicador que presentó un comportamiento más deprimido fue el de las inversiones extranjeras en inmuebles, cuyo valor retrocedió en un -15,6% en los diez primeros meses de 2005 sobre 2004 (FIG. 14), descenso interanual que tuvo lugar por segundo año consecutivo.

FIG. 13. Tasaciones de bienes inmuebles Variaciones interanuales

	Cifras absolutas (miles) 2004	Porcentajes de variación anual	
		2004/03	2005/04(*)
1. Bienes Inmuebles	1.610,8	16,0	5,9
2. Terrenos	65,2	27,8	11,0
2.1. Suelo urbano	42,5	33,1	22,0
2.2. Fincas rústicas	20,1	2,6	0,0
3. Edificios completos	76,7	-1,3	15,6
3.1. Residenciales	41,4	8,4	17,0
3.2. Terciarios	4,6	0,0	16,7
3.3. Industriales	24,4	-14,7	4,8
4. Elementos de edificios	1.458,4	16,3	5,0
4.1. Viviendas	1.282,3	11,9	3,0
4.1.1. Pisos	933,4		2,3
4.1.2. Unifamiliares	348,9		5,4
4.2. Oficinas	8,5	16,4	9,0
4.3. Locales comerciales	75,5	10,4	37,9
5. Edificaciones ligadas a una actividad económica	5,3	-1,9	-7,7

(*) Primer trimestre.

Fuente: Banco de España.

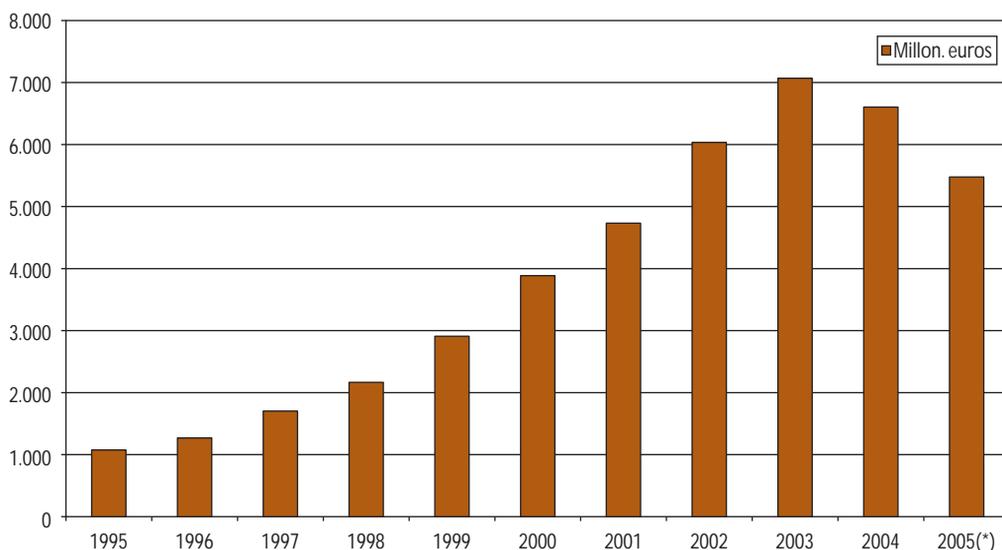


FIG. 14. Inversión extranjera en inmuebles. Precios constantes. Millones de euros

(*) Estimación.

Fuente: Banco de España.

En cuanto a la oferta de viviendas en 2005, predominó el signo positivo de la variación interanual de los indicadores. El PIB de la construcción volvió a crecer casi tres puntos por encima del PIB total en 2005 (FIG. 15). Las viviendas iniciadas, según los visados de obra nueva de los aparejadores, crecieron en un 5,5% sobre 2004 en enero-noviembre de 2005 (FIG. 16), destacando no sólo el importante aumento de los proyectos correspondientes a sociedades mercantiles,

sino también la recuperación observada en los proyectos de las administraciones públicas en el período citado (19%), lo que puede implicar una mayor implicación directa de las administraciones públicas en la construcción de viviendas de precio asequible (FIG. 17).

Dentro de las viviendas iniciadas, estimadas por el Ministerio de Vivienda, destacó en enero-septiembre de 2005 el impulso de las iniciaciones correspondientes

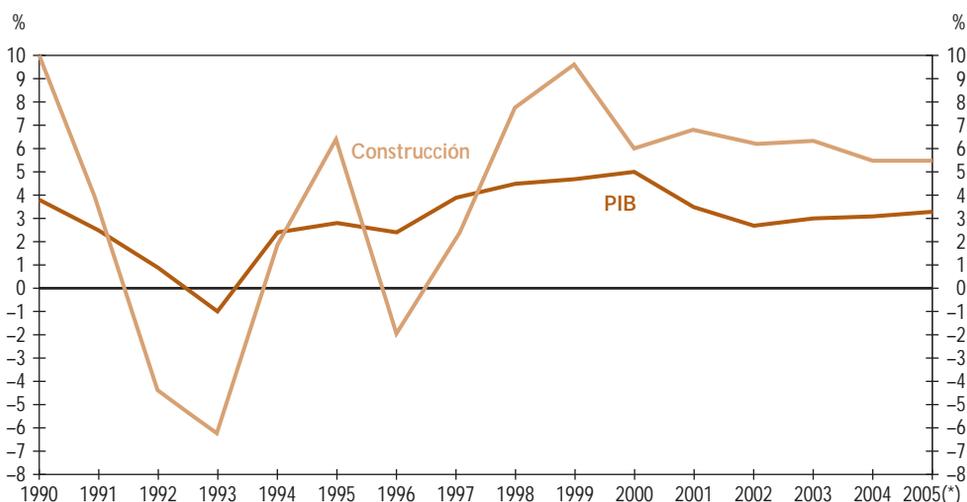


FIG. 15. Economía española. PIB y construcción. % crecimientos interanuales, a precios constantes

(*) Estimado con datos del 3.º trimestre.

Fuente: INE.

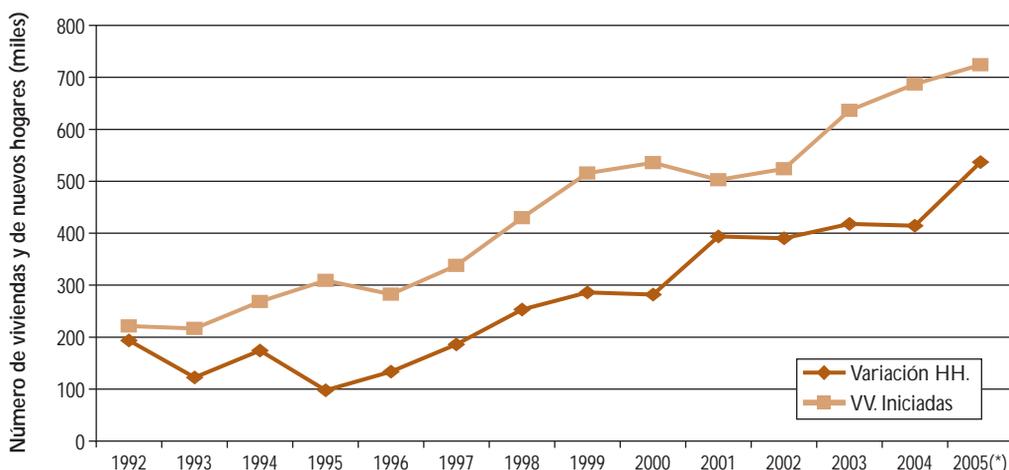


FIG. 16. Viviendas iniciadas y variación de hogares. Totales anuales

(*) Previsión. Hogares según nueva EPA, VV. II estimadas con datos hasta noviembre. INE y CC de Arquitectos Técnicos.

Fuente: MVIV.

FIG. 17. Proyectos de viviendas visados por los Colegios de Aparejadores

	2004		2005/2004(*)
	Viviendas	(%)	(%)
1. Total proyectos	739.658	100,0	5,5
1.1. Personas físicas y CC. de propietarios	121.961	16,5	-0,2
1.2. Sociedades mercantiles	582.703	78,8	6,8
1.3. Cooperativas	17.064	2,3	-8,8
1.4. Otros PP. privados	9.985	1,3	4,6
1.5. AA. públicas	7.945	1,1	19,0

(*) Enero-noviembre.

Fuente: Ministerio de Fomento.

a las viviendas protegidas (5,1%). Las viviendas terminadas (FIG. 18) crecieron en un 0,7% en el período citado sobre 2004, con lo que la cifra absoluta de dicha magnitud se habrá aproximado a las 570.000 en 2005 (unas 525.000, según las certificaciones de fin de obra de los Colegios de Aparejadores).

En cuanto a los precios de las viviendas, en 2005 destacó la desaceleración del aumento de los correspondientes a las viviendas libres, que crecieron en un 12,8%, frente al 17,2% de 2004. El aumento medio anual fue del 13,9% (17,4% en 2004) (FIG. 19). El crecimiento de los precios de las viviendas

fue 3,5 veces superior en 2005 al de los precios de consumo y cinco veces superior al de los salarios. La desaceleración de los aumentos de los precios de las viviendas ha sido un hecho en 2005, pero los crecimientos registrados han sido todavía muy importantes, sobre todo si se tiene en cuenta que 2005 fue el octavo año de un período prolongado de subidas generales en los precios inmobiliarios. En dicho período 1997-2005 el aumento acumulado de los precios fue del 159,6% y las excepcionales condiciones de financiación han sido el auténtico motor de dichas elevaciones,

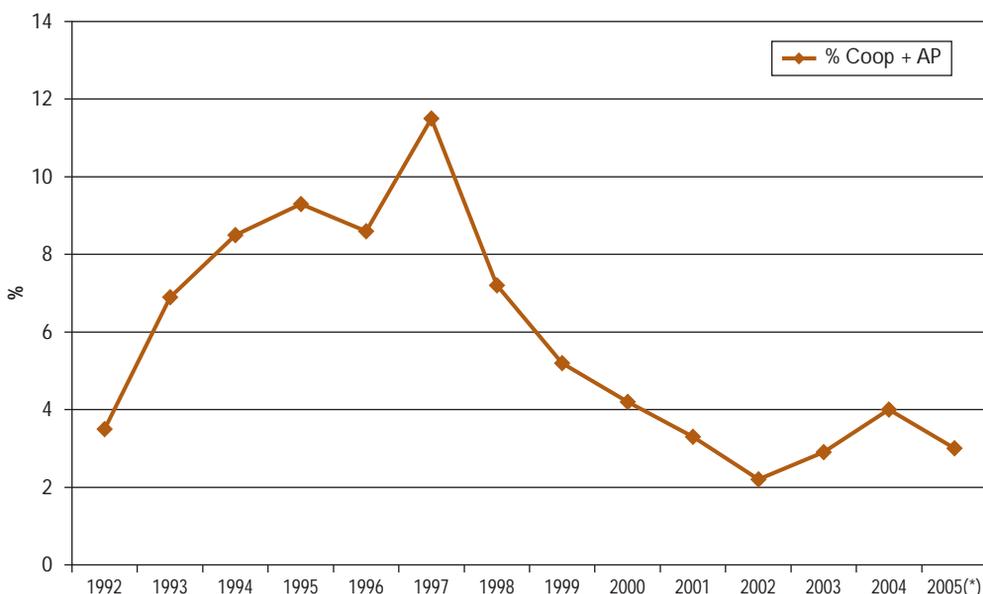


FIG. 18. Viviendas promovidas por cooperativas y empresas públicas. Proporción sobre el total, 1992-2005

Fuente: Ministerio de Fomento, Colegios de Aparejadores.

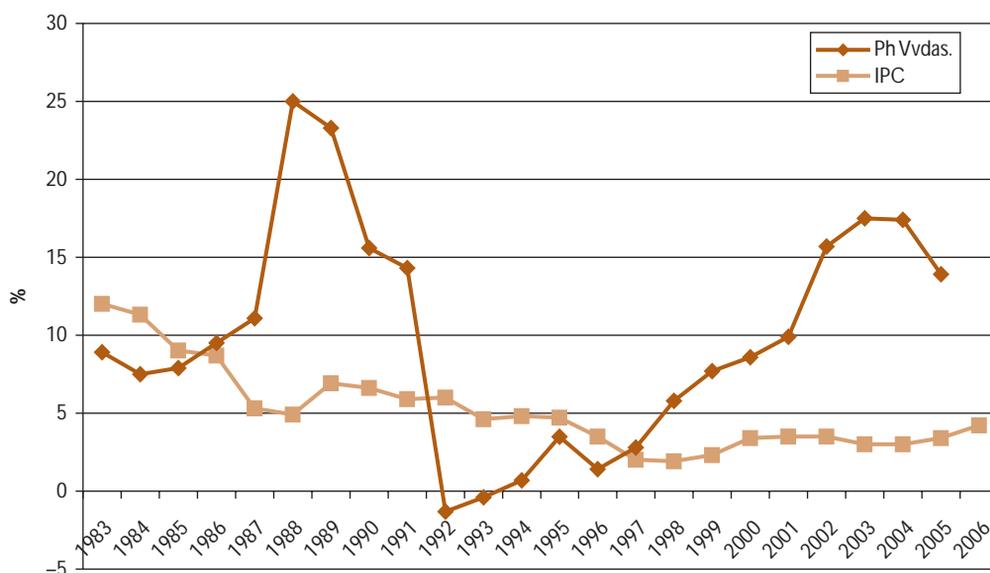


FIG. 19. Precios de las viviendas e índice de precios de consumo. Variaciones medias anuales, 1983-2005

Fuente: Ministerio de Vivienda e INE.

FIG. 20. Precios de tasación de las viviendas libres(*) España. CC. Autónomas euros/m²

Comunidades Autónomas	Precios euros/m ²	Aumentos 2005/2004(**)	Aumentos 2005/1997(***)
Comunidad de Madrid	2.784,8	10,6	161,4
País Vasco	2.585,7	8,9	167,8
Cataluña	2.092,1	8,8	160,6
Baleares	2.003,6	10,5	209,8
ESPAÑA	1.824,3	12,8	159,6
Cantabria	1.729,8	6,6	129,2
Aragón	1.661,7	13,0	180,1
Canarias	1.599,1	9,7	133,9
Navarra	1.596,3	11,4	100,0
Andalucía	1.529,6	12,3	190,2
Asturias	1505,5	10,1	123,9
Comunidad Valenciana	1.490,2	16,5	185,3
La Rioja	1.457,5	13,3	138,0
Murcia	1.392,0	11,6	203,8
Castilla y León	1.321,0	7,5	102,4
Castilla-La Mancha	1.278,9	7,5	138,5
Galicia	1.282,2	15,1	103,8
Extremadura	898,8	12,1	121,0

(*) Nuevas y de segunda mano.

(**) Trimestre 3.º de 2005 sobre el mismo periodo de 2004.

(***) Trimestre 3.º de 2005 sobre el mismo periodo de 1997.

El ritmo medio anual de aumento en este periodo fue del 12,7%.

Fuente: Ministerio de Vivienda.

unidas a unas expectativas alcistas profundamente arraigadas.

La Comunidad Valenciana experimentó en 2005 el mayor aumento de los precios de las comunidades autónomas (16,5%), mientras que el aumento menor fue el de Cantabria (6,6%) (FIG. 20). El amplio desarrollo de la figura del “agente urbanizador” en Valencia no parece haya contribuido a frenar el aumento de los precios de las viviendas en dicha autonomía, a pesar del intenso aumento del suelo urbanizable que ha tenido lugar en la misma. Los aumentos del suelo calificado como urbanizable no ejercen la misma influencia que los aumentos de oferta generan en la producción de bienes, puesto que se trata de un activo en el que los precios dependen sobre todo de las expectativas de precios de venta de las viviendas que sobre el mismo se pueden edificar.

Los precios de mercado más elevados en el 4.º trimestre de 2005 fueron los de Madrid-autonomía, que superaron a los de la media de España en un 53%, mientras que los más reducidos volvieron a corresponder a

Extremadura, un 50,7% por debajo de dicha media. Los precios más altos corresponden a las zonas urbanas más pobladas, como lo confirma el hecho de que los precios de venta de las viviendas de nueva construcción en la ciudad de Madrid ascendieron a 4.014 euros, un 44% por encima de los precios de venta medios de dicha autonomía.

Los precios de venta de las viviendas protegidas (VPO) crecieron en un 5,5% en 2005 (FIG. 21), equivaliendo el precio de venta medio de las mismas, 945 euros/m² en el cuarto trimestre de 2005, al 51,8% del precio de mercado en dicho período de tiempo. Los precios de venta de las VPO más próximos al mercado fueron los de Extremadura (85,7%), mientras que los más alejados fueron los de la Comunidad de Madrid (36,1%).

Entre otros indicadores de precios de venta de las viviendas, destacaron los obtenidos por los Registradores de la Propiedad a partir de los precios de venta declarados en las transmisiones de viviendas registradas, que en el tercer trimestre de 2005 habían aumentado en un 16,2% sobre el mismo

FIG. 21 Viviendas de protección oficial Precios de tasación. 4.º trimestre de 2005

Comunidades Autónomas	Euros/m ²	Aumento (%) 2005/2004(*)	Relación VPO/VV. Libres (%) (**)
Andalucía	874,9	5,0	57,2
Aragón	895,5	8,7	53,9
Asturias	960,9	6,5	63,8
Baleares	1.011,9	8,0	50,0
Canarias	899,4	10,0	55,2
Cantabria	1.037,4	-4,8	60,0
Castilla-La Mancha	857,2	1,8	67,0
Castilla y León	929,2	10,4	70,3
Cataluña	1.127,9	3,3	53,9
Comunidad Valenciana	925,1	9,4	62,1
Extremadura	770,2	0,5	85,7
Galicia	884,9	8,0	69,0
Comunidad de Madrid	1.006,2	8,8	36,1
Murcia	909,9	4,4	65,4
Navarra	1.074,4	6,8	67,3
País Vasco	1.161,7	11,3	44,9
La Rioja	941,0	8,0	64,6
Ceuta-Melilla	868,4	0,3	65,3
España	945,0	5,5	51,8

Fuente: Ministerio de Vivienda.

período de 2004. El componente “alquileres” del índice de precios de consumo aumentó en un 4,1% en 2005, crecimiento idéntico al de 2004. El que los contratos de alquiler se actualicen cada año del período máximo de vigencia del contrato (cinco años) en un porcentaje idéntico al del IPC del año anterior explica el que dichos alquileres crezcan en unas proporciones próximas al del índice de precios de consumo en el año precedente.

El aumento de los costes de construcción (salarios y materiales) fue del 5,2% en 2005 (septiembre/septiembre), muy inferior al de los precios de venta de las viviendas, destacando en dicho indicador el aumento significativamente mayor de los precios de los consumos intermedios (7,3%) de la construcción respecto de los costes salariales (1,5%) en septiembre de 2005 sobre el mismo mes de 2004.

5. LA FINANCIACIÓN A LA VIVIENDA EN 2005

En 2005 los tipos de interés de los créditos para compra de vivienda descendieron

durante los tres primeros trimestres, de forma paralela a la evolución del euribor a doce meses. Sin embargo, este último indicador pasó a registrar aumentos significativos en el cuarto trimestre, puesto que los mercados mayoristas de dinero descontaron los anuncios del gobernador del BCE acerca de posibles elevaciones del tipo de interés oficial de dicha institución, que es la autoridad monetaria de la eurozona. En diciembre de 2005 el tipo de interés citado se modificó al alza en un cuarto de punto, situándose en el 2,25%, elevación que fue la primera desde 2000.

De este modo, el tipo de interés medio de los créditos-vivienda fue inferior en 2005 (3,29%) al de 2004 (3,36%), pero dicho tipo de interés superó en diciembre de 2006 (3,404%) al del mismo mes de 2004 (3,359%). El descenso medio de los tipos de interés en 2005 facilitó tuviesen lugar nuevos aumentos de la demanda de vivienda, puesto que, a precio constante, el descenso medio citado implicó un retroceso de la cuota del préstamo en un 0,8%, en el caso de un plazo de amortización de 25 años (FIG. 22).

La constante elevación del euribor a doce

FIG. 22. Créditos hipotecarios a la vivienda libre. Cuota a pagar (*) por cada 1.000 euros de préstamo, a 20 años de plazo

	TAE (%)	Tipo nominal (%)	Cifras absolutas (e/mes)		Variaciones anuales de la cuota (%)	
			20 años	25 años	(20 años)	(25 años)
1990	16,72	15,56	13,58		10,2	
1991	16,04	14,97	13,14		-3,2	
1992	15,02	14,07	12,49		-4,9	
1993	14,00	13,17	11,84		-5,2	
1994	10,42	9,95	9,62		-18,7	
1995	11,04	10,52	10,00		4,0	
1996	9,45	9,06	9,04		-9,6	
1997	6,91	6,70	7,57	6,88	-16,3	
1998	5,65	5,51	6,88	6,15	-9,1	-10,6
1999	4,72	4,62	6,39	5,63	-7,1	-8,5
2000	5,76	5,62	6,95	6,21	8,8	10,3
2001	5,76	5,61	6,94	6,21	-0,1	0,0
2002	4,80	4,69	6,43	5,67	-7,3	-8,7
2003	3,71	3,64	5,87	5,08	-8,7	-10,4
2004	3,36	3,30	5,70	4,90	-2,9	-3,5
2005	3,28	3,23	5,66	4,86	-0,7	-0,8

Fuente: Banco de España.

meses, que es el tipo de interés de referencia más empleado en los préstamos para compra de vivienda a interés variable, que fue de 0,6 puntos porcentuales entre septiembre de 2005 y enero de 2006, provocó aumentos posteriores en los tipos de los préstamos, sobre todo en diciembre de 2005. Son, pues, previsible elevaciones de los tipos de las nuevas operaciones de crédito en 2006, que pueden superar el 3,80% en la segunda parte del año. El BCE ha vuelto a anunciar nuevas elevaciones del tipo oficial de interés (2,25% desde diciembre de 2005), lo que puede dar lugar a nuevos aumentos en los tipos del interbancario y en los de las nuevas operaciones de crédito.

Unas elevaciones de tipos del orden de las citadas como previsible pueden originar aumentos del 5,5% al 6% en las cuotas a pagar (devolución de principal e intereses) en los préstamos vivos y en las nuevas operaciones. Esta circunstancia pesará asimismo sobre los hogares con vivienda ya adquirida, lo que puede incidir sobre el ritmo de aumento del consumo o sobre la tasa de ahorro familiar.

De confirmarse la evolución alcista de los tipos de interés en 2006, ello puede ocasionar una diferenciación más acusada que en los últimos años entre los tipos de interés de

mercado (3,40% en diciembre de 2005) y los de la financiación convenida para la compra de viviendas protegidas (2,95% para los nuevos créditos a conceder en 2006) (FIG. 23). El alargamiento de los plazos de los préstamos, que en 2005 han crecido hasta situarse por encima de los 25 años de media (las ofertas de 40 años de plazo son muy corrientes), es una reacción de las condiciones de financiación ante la realidad de unas viviendas crecientemente encarecidas y de unos ingresos familiares cuyos aumentos siguen estando por debajo de las alzas de los precios de venta de las viviendas.

Junto a unos tipos de interés todavía reducidos y a unos plazos crecientes de los préstamos para la compra de vivienda, el aumento de la financiación a la vivienda volvió a ser espectacular en 2005. El conjunto del crédito inmobiliario (promoción, compra y construcción de viviendas) creció en un 28,1% entre septiembre de 2005 y el mismo mes de 2004. El crecimiento mayor por componentes volvió a corresponder a los créditos a servicios inmobiliarios (promotor, básicamente), que aumentaron en un 42,1% en el período citado, destacando asimismo la aceleración registrada en 2005 en los créditos para construcción de viviendas (29,4%) (FIGS. 24 y 25).

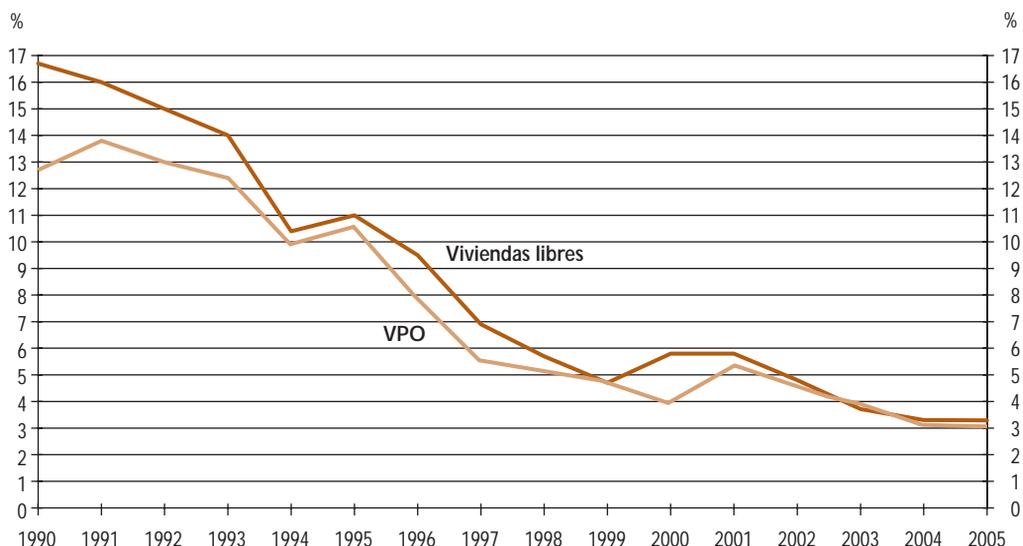


FIG. 23. Tipos de interés de los créditos-vivienda. Viviendas libres y VPO

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 BOE.

Fig. 24. Crédito al Subsector Inmobiliario Saldos, a 31.XII (millones de euros)

	2003	2004	2005.III
1. Hogares. Adquisición y rehabilitación de viviendas (incluye los titulizados)	308.195	381.050	447.953
2. Construcción edificios	46.299	56.904	71.932
3. Instalación y acabado de edificios	7.532	9.136	10.257
4. Servicios. Actividades inmobiliarias	79.792	114.410	148.247
5. Créditos M. inmobiliario (1 a 4)	441.818	561.500	678.389
6. Crédito a otros sectores residentes (OSR)	802.213	945.697	1.125.369
7. Fondos de titulización. Total (*)	51.888	71.476	43.411
8. Crédito a OSR, incluidos los titulizados	854.101	1.017.173	1.168.780
9. Participación del crédito inmobiliario sobre el crédito OSR (5/8*100) (incluidos los créditos titulizados)	51,7	55,2	58,0
10. Ritmo anual de aumento del crédito inmobiliario (%)	23,5	27,1	28,5
11. Crédito inmobiliario/PIB	56,6	67,1	79,8

(*) Incluye los relativos a créditos a hogares y a empresas no financieras.

Fuente: Banco de España, Boletín Estadístico.

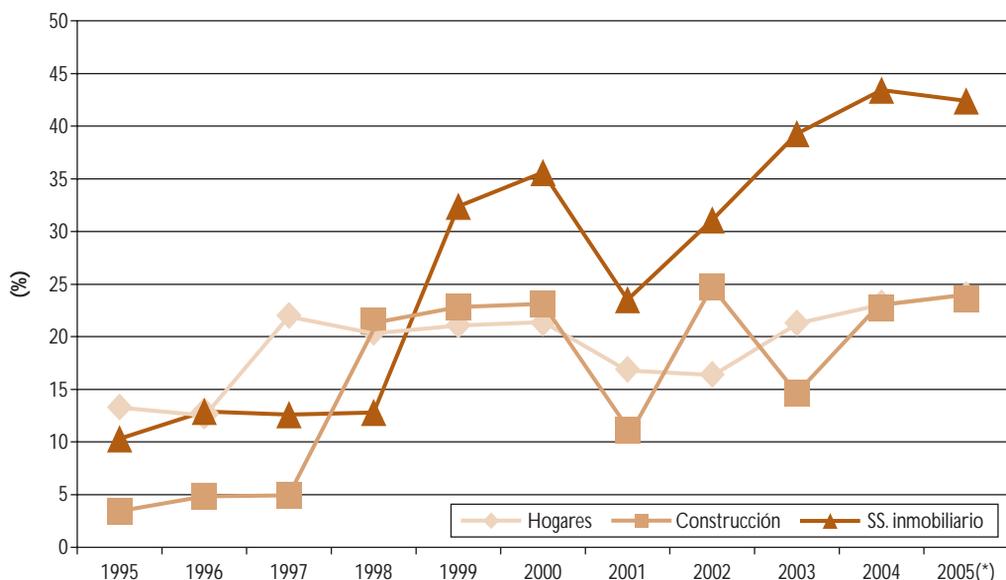


FIG. 25. Crédito inmobiliario. Hogares, construcción y servicios inmobiliarios. Tasas anuales de crecimiento (diciembre/diciembre)

(*) Tercer trimestre.

Fuente: Banco de España.

El crédito inmobiliario creció en 2005 por encima del conjunto del crédito a otros sectores residentes (aproximación al crédito a hogares y a empresas no financieras), con lo que su participación en dicho total ascendió

al 58% en septiembre de 2005, casi un punto y medio más que en diciembre de 2004. La relación crédito inmobiliario/PIB se aproximó al 80% en 2005, proporción sensiblemente superior al 28,4% de 1997, año este

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

	2003	2004	2005
1. Nuevas operaciones. Tipos de interés			
1.1. TAE sin comisiones	3,61	3,24	3,22
1.2. TAE créditos formalizados	3,75	3,41	3,37
1.3. Millones euros	103.196	122.552	154.015
1.4. Con actualización anual (% del total)	79%	88,7%	95,3%
1.5. Variación anual		18,8%	25,7%
2. Saldo vivo (**). Tipos de interés			
2.1. TAE sin comisiones. Saldo créditos vivos	31.XII.2003	31.XII.2004	31.X.2005
2.2. Millones de euros	3,88	3,47	3,33
2.3. Variación interanual del saldo vivo. Total	277.170	335.127	447.302
		21,0%	33,5%
Bancos		21,4%	33,9%
Cajas de ahorros		19,2%	33,4%

(*) Tipos medios ponderados, en porcentaje.

(**) Valores a fin de mes.

Fuente: Banco de España.

inmediatamente anterior al inicio del auge inmobiliario más reciente de la historia económica de España.

El conjunto de los nuevos créditos a comprador de vivienda concedidos en 2005 ascendió en 2005 a 154.015 millones de euros (unos 25,6 billones de antiguas pesetas), el 17% del PIB (FIG. 26). Dicho volumen supuso un aumento del 25,7% sobre 2004, año en el que dicho volumen supuso el 14,6% del PIB. El 95,8% de las nuevas operaciones de crédito a comprador de vivienda en 2005 se formalizaron a tipo de interés variable con actualización anual, más de 6,5 puntos porcentuales por encima de la proporción de 2004. Dicha cifra implica riesgo para el comprador en el caso de que tuviesen lugar elevaciones destacadas en los tipos de interés en los mercados de capitales.

Estos últimos inciden de forma relevante sobre la cuantía y coste de la financiación hipotecaria en España, puesto que la incapacidad de los depósitos de las entidades de crédito para cubrir las demandas de financiación ha llevado a dichas entidades a colocar cantidades crecientes de emisiones en dichos mercados de capitales, lo que ha acentuado la reacción entre los mismos y el crédito hipotecario para compra de vivienda en España.

6. ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA

En 2005 los precios medios de mercado de las viviendas crecieron en un 13,9% sobre

2004, mientras que los aumentos salariales fueron inferiores al 3%¹. Dicha evolución supuso un nuevo aumento de la relación precio de la vivienda/salario medio anual en España, que se situó en 8,45 como media anual. Al tipo de interés medio de mercado de 2005 (3,23% nominal) y con un plazo de 25 años para los prestamos-vivienda que cubren el 80% de los precios de la vivienda, el esfuerzo medio de acceso se situó en el 39,4% de la teórica renta familiar en 2005, 3,5 puntos porcentuales por encima del esfuerzo correspondiente a 2004 (FIG. 27).

La estimación del esfuerzo de acceso a la vivienda aquí realizada vale sobre todo para los hogares que acceden a la vivienda por primera vez, puesto que si el análisis se extendiese a la media del conjunto de los hogares habría que utilizar la renta disponible de los hogares estimada a partir de la Contabilidad Nacional, concepto que se refiere a un colectivo a todas luces más amplio y del que no se dispone de estimaciones trimestrales.

La estimación aquí recogida es relevante sobre todo para el segmento de hogares que busca vivienda por primera vez. Dicho esfuerzo de acceso, con ser importante, no ha alcanzado en el auge 1997-2005 los niveles de 1990-1991, fechas en las que se alcanzaron los niveles máximos de construcción y de subidas de precios del episodio similar precedente, y

¹ En el momento de redactar este texto no se dispone de información sobre los costes salariales posterior al tercer trimestre de 2005.

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

	Precio medio vivienda (75 m ²) euros(*)	Renta familiar anual (monosalarial) (euros) (**)	Tipo interés Préstamo (%) (**)	Precio/Renta familiar	Esfuerzo bruto(***) 20 años %	25 años
	(1)	(2)	(3)	(4) = (1)/(2)	(5)	
1990	52.515	10.217	15,56	5,14	67,0	
1991	60.039	10.989	14,97	5,46	68,9	
1992	59.229	11.817	14,08	5,01	60,1	
1993	58.995	12.569	13,17	4,69	53,4	
1994	59.400	13.166	9,95	4,51	41,7	
1995	61.470	13.761	10,52	4,47	42,9	
1996	62.307	14.376	9,06	4,33	37,6	
1997	64.053	14.871	6,70	4,30	31,3	28,4
1998	67.770	15.211	5,51	4,46	29,4	26,3
1999	72.963	15.559	4,62	4,69	28,8	25,3
2000	79.218	15.917	5,62	4,98	33,2	29,7
2001	87.021	16.469	5,61	5,28	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	139.140	18.252	3,30	7,62	41,7	35,9
2005(P)	158.480	18.754	3,23	8,45	45,92	39,4

(*) 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.

(P) Previsiones: salarios, crecen en un 3%, precios de las viviendas aumentan en un 14,3%, los tipos de interés se han previsto con datos.

Fuente: Estimaciones propias, INE, Ministerio de Vivienda y BdE.

en las que los tipos de interés superaron a los de 2005 en más de 12 puntos porcentuales.

En el tercer trimestre de 2005 la mayor relación préstamo/valor por autonomías correspondió a la Comunidad de Madrid (11,4), en la que el esfuerzo de acceso se aproximó al 53% de la renta familiar, seguida por Baleares y el País Vasco. La autonomía con la citada relación más reducida fue Extremadura (5,3), en la que el esfuerzo de acceso fue del 24,7% en 2005 (FIG. 28).

De lo anterior se deriva que el acceso a la vivienda por parte de los jóvenes sigue siendo complicado en España, situación cuyo alcance

se acentúa por la escasez de viviendas de alquiler, puesto que en 2003 sólo el 10,64% de los hogares residía en España en viviendas de alquiler (el máximo correspondía a Baleares, con el 19,73% y el mínimo al País Vasco, con el 3,80%), la menor proporción entre los países de la OCDE. La situación justifica la trascendencia que presenta que el Plan 2005-2008 sea objeto de un cumplimiento elevado, lo que exige de una tensión permanente por parte de las autonomías, a las que corresponde el máximo protagonismo en los resultados definitivos del Plan en cuestión.

FIG. 28. Accesibilidad vivienda. Comunidades Autónomas, 2005, tercer 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	133.722	16.134	3,15	7,5	38,4
Aragón	145.647	17.214	3,15	8,5	39,2
Asturias	133.677	17.910	3,15	7,5	34,5
Baleares	180.324	17.013	3,15	10,6	49,0
Canarias	141.093	15.305	3,15	9,2	42,7
Cantabria	148.140	17.222	3,15	8,6	39,8
Castilla-La Mancha	112.959	15.572	3,15	7,3	33,6
Castilla-León	116.784	16.644	3,15	7,0	32,5
Cataluña	183.339	18.602	3,15	9,9	45,6
Comunidad Valenciana	130.833	15.843	3,15	8,3	38,2
Extremadura	77.778	14.558	3,15	5,3	24,7
Galicia	111.492	15.644	3,15	7,1	33,0
Madrid	244.755	21.397	3,15	11,4	52,9
Murcia	121.041	15.279	3,15	7,9	36,7
Navarra	140.166	20.310	3,15	6,9	31,9
País Vasco	228.375	22.164	3,15	10,3	47,7
Rioja (La)	128.484	15.904	3,15	8,1	37,4
España	160.335	17.877	3,15	9,0	41,5

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.