

CUADERNOS DE INFORMACION SINDICAL

Los problemas de acceso
a la vivienda en España
Algunas soluciones

Los problemas de acceso a la vivienda en España.

Algunas soluciones



Elaboración:
Miguel Ángel García Díaz
Luis Zarapuz Puertas

Gabinete Económico Confederal de CC.OO.
Madrid abril de 2003

ÍNDICE

1.	La vivienda incide en múltiples aspectos sociales y económicos.....	3
2.	Evolución de la vivienda en España	7
	Estructura del parque de viviendas, uso y régimen de tenencia	7
	Construcción de viviendas residenciales.....	13
	La vivienda en alquiler	17
3.	Precio y accesibilidad a la vivienda en España en el periodo 1987-2002 ...	20
	Evolución del precio de la compra de vivienda	20
	Evolución del precio medio de las viviendas según el tamaño de los municipios y áreas urbanas	22
	Precio medio de las viviendas según áreas geográficas homogéneas.....	23
	Precio medio de la vivienda y su evolución por Comunidades Autónomas..	28
	Evolución del precio de la vivienda según la situación geográfica (costas/interior).	30
	Los precios máximos de la vivienda protegida.....	30
	Coste vivienda en alquiler	33
4.	Breve aproximación al problema del suelo.....	35
5.	El esfuerzo para acceder a una vivienda.....	45
	Evolución del salario bruto	45
	Esfuerzo salarial destinado a la compra de una vivienda	46
	Esfuerzo salarial por Comunidades Autónomas	47
	Esfuerzo sobre salario neto para pagar los préstamos hipotecarios	49
6.	Tipos de interés y préstamos hipotecarios	56
7.	Políticas públicas de vivienda.....	60
8.	Conclusiones y propuestas	76

1. La vivienda incide en múltiples aspectos sociales y económicos

La construcción residencial tiene múltiples repercusiones sociales y económicas cuyo análisis puede realizarse desde diferentes perspectivas. Como elemento prioritario, el acceso de las personas a una residencia digna de manera estable constituye una premisa básica, al permitirles un proceso de integración en el medio social con la posibilidad de desarrollar una vida normal.

La trascendencia de estos fines convierte la vivienda en un bien básico y eleva a derecho de ciudadanía la garantía de acceso de todos los individuos a una vivienda digna. La Constitución Española hace hincapié en este criterio, añadiendo una responsabilidad especial de los poderes públicos en el cumplimiento del derecho de acceso a la vivienda, así como en la tutela del uso del suelo a favor del interés general.

Constitución Española

Artículo 47

Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo al interés general para impedir la especulación.

La capacidad de acceder a una vivienda es un elemento básico pero también lo es hacerlo en unas condiciones razonables. El coste de adquisición o alquiler de la misma afecta en el nivel de renta de las economías domésticas, limitando su capacidad de acceso a otros bienes de consumo o inversiones. Conviene recordar también, la conveniencia de dotar a las empresas mercantiles o individuales de lugares donde desarrollar su actividad a un precio suficientemente razonable, para no distorsionar en exceso la fijación de los precios de venta de los bienes y servicios producidos.

Con el paso del tiempo han aparecido en las sociedades más desarrolladas nuevas formas de demanda. La mejora en el nivel de riqueza creado por la economía española ha permitido, a un número de personas cada vez más amplio, la posibilidad de disfrutar de otras viviendas adicionales a la de uso habitual, con el fin de utilizarlas como segunda residencia. Este fenómeno ha ampliado la

demanda, en especial en zonas distintas a las grandes concentraciones urbanas.

La compra de una vivienda conlleva para la mayoría de los españoles la principal decisión inversora en su vida, a la que dedica una buena parte del total de sus ingresos. La evolución al alza de los precios en los últimos años ha aumentado este esfuerzo acaparando una parte mayor de las rentas obtenidas en su ciclo vital. Pero además, la aparición en los últimos años de una cierta inestabilidad económica, acompañada de una intensa caída en la rentabilidad de otros activos, ha trasladado al sector residencial flujos de dinero antes situados en las Bolsas de Valores. La compra de viviendas por este motivo se ha convertido también en una variable a tener en cuenta para explicar el proceso de formación de precios de la misma. Las circunstancias han consolidado a la vivienda como destino de un porcentaje muy significativo de la inversión realizada en la economía española.

Desde el punto de vista productivo, la construcción residencial constituye un segmento de actividad económica muy significativo como suma de su propia actividad y de las repercusiones en otras ramas productivas. Su efecto multiplicador se refleja especialmente en el empleo, entre otras cuestiones, por ser una actividad con uso muy intensivo de la mano de obra. La participación directa del sector constructor supera el 12% del total de ocupados en el estado español.

Por último, el uso del suelo y la construcción residencial tienen una estrecha relación con el urbanismo al ser piezas básicas del modelo de ciudad elegido, tanto en lo referido a los núcleos urbanos como al medio rural. El mejor ejemplo de su influencia, por nefasto, es el aplicado en España en las décadas de los sesenta y setenta, donde la ausencia de regulación o, la falta de control en el cumplimiento de las reglas existentes degeneró en verdaderas aberraciones en el volumen y tipo de construcciones. Las consecuencias son en un alto grado inmodificables, demostrando las especiales características de las variables tratadas en esta materia.

De tal modo, la Constitución Española incorpora principios muy claros de protección del medio ambiente y defensa del patrimonio cultural e histórico, otorgando un protagonismo especial a los poderes públicos en el ejercicio de su defensa.

Constitución Española. Artículo 45

1. Todos tienen derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado para el desarrollo de su persona, así como el deber de conservarlo.

2. Los poderes públicos velarán por la utilización racional de todos los recursos naturales, con el fin de proteger y mejorar la calidad de vida y defender y restaurar el medio ambiente, apoyándose en la indispensable solidaridad colectiva.

Artículo 46

Los poderes públicos garantizarán la conservación y promoverán el enriquecimiento del patrimonio histórico, cultural y artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y su titularidad. La ley penal sancionará los atentados contra ese patrimonio.

La situación ideal vendría dada por un aceptable cumplimiento de los diferentes objetivos mencionados. El punto adecuado podría situarse allí donde se conjuga la plena satisfacción de la demanda, al disponer de un suficiente y accesible parque de viviendas tanto en la vertiente residencial como en la de desarrollo de actividades económicas, mientras, se mantiene un ritmo de actividad suficiente para crear riqueza de forma sostenida y, con la misma, de empleo estable y de calidad.

Más allá de los pronunciamientos teóricos, la vivienda es un bien poco homogéneo con un funcionamiento muy lejano al marcado por las reglas de competencia perfecta, al conjugar múltiples intereses, no siempre respetables. La vivienda acumula características diferentes en dimensión, ubicación, calidad, edad, distribución de los ambientes, pero además, cada persona puede percibir de manera diferente unidades de vivienda iguales, lo que les lleva a realizar una valoración distinta. En algunas ocasiones, la distinta percepción proviene de la ausencia de información suficiente (asimetría de información de los distintos agentes), pero en otras viene marcada simplemente por las propias necesidades o gustos de cada persona. Así, el bien vivienda difiere sustancialmente de las reglas habitualmente establecidas en otros mercados, generando un campo de actuación distinto y, desde este punto, obligando a la adopción de medidas de gobierno también diferentes si se pretenden orientar los resultados hacia determinadas metas elegidas previamente.

Desafortunadamente, en la práctica, los múltiples y fuertes factores de influencia agrupados alrededor de la construcción residencial hacen difícil alcanzar el equilibrio entre actividad económica y demanda social, y los intereses de parte suelen jugar

un papel más influyente del debido, perjudicando en última instancia la defensa de derechos fundamentales, como es el acceso a una vivienda digna a un precio razonable. En la práctica, los desequilibrios entre demanda y oferta generan repercusiones negativas: falta de integración social del individuo, imposibilidad de los jóvenes para independizarse aunque encuentren trabajo, desarraigo social consecuencia de residir en ciudades dormitorio, sin olvidar las desventajas determinadas por los largos desplazamientos a los centros de trabajo.

El elevado precio de la vivienda tiene una influencia directa en la muy baja tasa de natalidad española, ya sea por el retraso en la formación de parejas como por la menor renta disponible de las personas para afrontar decisiones de tanta trascendencia.

Además, el alto precio para acceder a una vivienda incide en la inflación por la aparición de fáciles excedentes generados en un mercado inmobiliario especulativo o, de la traslación automática a los precios de los bienes y servicios soportados en la compra o arrendamiento. El precio de la vivienda influye directamente en la calidad de vida de los trabajadores, pero además, delimita su renta disponible, influyendo, por tanto, en las reivindicaciones salariales dentro de la negociación colectiva. Una negativa repercusión en el funcionamiento del mercado de trabajo ampliable a la escasa movilidad geográfica resultado, tanto del encarecimiento en el precio de la vivienda como del excesivo protagonismo de la vivienda en propiedad.

De la amplia e importante lista de variables enumeradas se obtiene una conclusión: conseguir precios asequibles de acceso a la vivienda es un objetivo deseable para satisfacer un derecho de los ciudadanos, pero además se convierte en factor de estabilidad económica al delimitar su influencia en la definición de los precios y en la correcta asignación de recursos y factores productivos.

2. Evolución de la vivienda en España

Estructura del parque de viviendas, uso y régimen de tenencia

El último Censo de viviendas elaborado por el Instituto Nacional de Estadística en 2001 recoge un parque de 20,8 millones de viviendas. Esta cifra implica un formidable crecimiento en la segunda mitad del siglo pasado hasta triplicar las existentes en 1950 (+211,4%). El crecimiento en el parque de viviendas es también muy elevado, el doble, si la comparación se realiza en relación con algún ejercicio más reciente como es 1970 (+95,4%).

Concentrando la atención en la evolución durante la última década (1991-2001), el número total de viviendas ha crecido en +3.602.969 (desde 17.220.400 hasta 20.823.369). **El aumento en el número de viviendas en este periodo (+20,9%) ha cuadruplicado la evolución de la población española en el mismo periodo (+5%).**

El número de hogares también ha crecido de forma significativa en los últimos cincuenta años, duplicándose desde 1950 al pasar desde 6,8 a 14,2 millones. Este hecho ha generado una intensa demanda de viviendas residenciales. No obstante, el distinto ritmo de crecimiento entre parque de viviendas (tres veces) y el número de hogares (dos veces) ha modificado la anterior distribución en el uso final de las viviendas disponibles. Así, si hace medio siglo la mayor parte de las mismas se utilizaban como residencia habitual, en 2001, el 29,9% del total del parque (6,5 millones de viviendas) tenían un uso distinto a la residencia principal de los hogares españoles. El 16,3% del total se tipifican como segunda residencia (3.323.127) y el 13,9% se consideran desocupadas (2.894.986).

La falta de estadísticas fiables impiden conocer el motivo de la no utilización de las viviendas vacías, aunque parece factible pensar que una parte representativa de las mismas (1/3) no puede utilizarse como vivienda debido a su mala conservación o, por su ubicación en localidades con un escaso número de habitantes.

De esta forma, con las cifras oficiales **sólo el 68,5% del total del parque de viviendas se está utilizando como vivienda principal de los hogares españoles.**

Viviendas familiares en España

	1950	1960	1970	1981	1991	2001	2001/1950
número total	6.687.200	7.726.400	10.655.800	14.726.700	17.220.400	20.823.369	211,4%
<i>uso de la vivienda</i>							
principal	6.327.800	7.028.700	8.504.300	10.430.900	11.736.400	14.270.656	125,5%
secundarias	177.900	331.000	795.700	1.899.800	2.923.600	3.323.127	1768,0%
desocupadas	181.500	366.700	1.355.700	2.396.200	2.546.400	2.894.986	1495,0%
otras						334.600	
<i>viviendas principales</i>							
propiedad	2.970.400	3.558.500	5.394.300	7.629.700	9.166.100	11.550.278	288,8%
alquiler	3.259.900	2.988.200	2.555.100	2.168.700	1.757.500	1.615.911	-50,4%
otros	167.600	482.000	554.900	632.600	901.300	1.104.467	559,0%
<i>distribución en %</i>							
principal	94,6%	91,0%	79,8%	70,8%	68,2%	68,5%	-26,1%
secundarias	2,7%	4,3%	7,5%	12,9%	17,0%	16,0%	13,3%
desocupadas	2,7%	4,7%	12,7%	16,3%	14,8%	13,9%	11,2%
otras						1,6%	
<i>viviendas principales</i>							
propiedad	46,9%	50,6%	63,4%	73,1%	78,1%	80,9%	34,0%
alquiler	51,5%	42,5%	30,0%	20,8%	15,0%	11,3%	-40,2%
otros	2,6%	6,9%	6,5%	6,1%	7,7%	7,7%	5,1%

Fuente: INE, IEF y Ministerio de Fomento

Número de hogares (en millones)			
	1950	1980	2001
UE	82,2	125,4	152,2
España	6,8	10,6	14,2
Parque de viviendas			
UE			170,0
España			20,8

Fuente: TRILLA, Carmen "La política de vivienda en una perspectiva europea comparada" con datos de Euroconstruct. The prospective construction in Europe (2001) y Censo de viviendas del INE.

Las cifras demuestran un importante cambio en la estructura del parque de viviendas desde la perspectiva de uso, especialmente en las dos últimas décadas. El crecimiento de las viviendas principales ha sido muy intenso desde 1950 (+125% equivalente a +7.942.856), en especial desde 1970 (+5,7 millones), pero aún lo es más el aumento de viviendas dedicadas a segunda residencia (+1.768% desde 1950 por valor de +3,1 millones de nuevas unidades). Sorprende observar el crecimiento en las dos últimas décadas (+74,9%) de este tipo de viviendas con un aumento de casi un millón y medio. La misma conclusión cabe para el segmento de viviendas desocupadas (+1.495% desde 1950) con un

crecimiento de casi medio millón en las dos últimas décadas, +1,5 millones de unidades desde 1970.

La evolución en la última década 1991-2001 profundiza la dirección marcada en los años precedentes. El número de hogares principales ha crecido significativamente (+21,5%), bastante por encima de la evolución del total de población, probablemente al abrigo de la mejor situación económica y del fuerte aumento de la inmigración. El aumento de los procesos de separación y divorcio también ha colaborado al citado aumento en el número de hogares.

En la última década también han aumentado las viviendas denominadas secundarias (+13,6% desde 1991). La propiedad de este tipo de viviendas se concentra en un porcentaje ligeramente inferior de hogares respecto a su participación sobre el total de viviendas (13,4% de hogares frente a 16% del total de viviendas). El aumento de este tipo de viviendas reflejado en el nuevo censo del INE ha sido sin duda importante en términos nominales (+399.527 nuevas), pero la cifra disponible abre interrogantes, por escasa, al conocer el espectacular ritmo constructor sostenido en este tipo de viviendas, como mínimo en los últimos cuatro años (media anual superior a 200.000). En coherencia con esta información, el número de viviendas secundarias, en especial por la influencia de las situadas en el litoral mediterráneo, podría ser aún superior al recogido con efectos estadísticos.

La distribución territorial en el estado de las viviendas residenciales muestra una superior concentración en Andalucía (16,7% del total), Cataluña (15,8%), Comunidad Valenciana (12,1%) y Madrid (12%). Las viviendas ubicadas en estos cuatro territorios son casi el sesenta por ciento del total nacional. Este resultado es suma de la distribución de la población, los resultados para las viviendas principales son similares, pero también en algunos casos como consecuencia de la existencia de un número elevado de viviendas utilizadas como segunda residencia.

La Comunidad Valenciana acoge el mayor porcentaje de viviendas de este tipo sobre el total nacional (16,8%), seguida de Cataluña (15,2%) y Andalucía (14,6%). Las Comunidades Autónomas con presencia en el litoral mediterráneo aparecen como el lugar preferido para ubicar las segundas residencias.

El ranking cambia sensiblemente si se observa el peso de este tipo de vivienda dentro del total de viviendas en cada territorio. Así, Castilla-León (23,8%), Castilla la Mancha (22,8%) y La Rioja

(22,3%) ascienden a los primeros puestos. La clasificación cambia poco si la comparación se realiza con el número de viviendas principales de cada uno de los territorios, con la única excepción de la Comunidad Valenciana donde la presencia de las viviendas principales en su territorio representa el menor porcentaje dentro del estado (59,4% frente al 68,5% de media).

En el periodo marcado por la última década 1991-2001 también ha seguido creciendo el número de viviendas desocupadas (+14% desde 1991) en el conjunto del estado. En términos absolutos, los territorios con mayor número de kilómetros de costa en el Mar Mediterráneo recogen el mayor número de viviendas vacías: Andalucía (503.483 viviendas), Comunidad Valenciana (415.944 viviendas) y Cataluña (414.234 viviendas). Fuera de esta localización específica, la Comunidad de Madrid acumula el siguiente mayor volumen de viviendas desocupadas en volumen absoluto (292.445 viviendas).

Las cifras del último censo de viviendas permite observar una distribución territorial muy similar de las viviendas vacías en relación al total de viviendas en cada Comunidad Autónoma, alrededor del 14% de media. Las excepciones son Baleares con un mayor porcentaje (16%) y País Vasco (9,7% total), y Madrid (11,7%) en sentido contrario.

Los resultados cambian cuando la comparación se realiza respecto al número de viviendas principales. Bajo este prisma, las viviendas vacías aumentan hasta el 20,3% a nivel estatal, observando una mayor concentración en Extremadura (28,2%), Baleares (25,8%), Rioja (24,8%), y Murcia (22,3%). En el nivel inferior se mantienen el País Vasco (11,5%) y Madrid (15,5%).

Censo vivienda 2001. INE	Total Viviendas	Viviendas Principales	Viviendas Secundarias	Viviendas Vacías	Otro tipo de viviendas	% secundarias sobre principales	% vacías sobre principales
Total	20.823.369	14.270.656	3.323.127	2.894.986	334.600	23,3%	20,3%
Andalucía	3.482.229	2.431.805	485.789	503.483	61.152	20,0%	20,7%
Aragón	650.011	445.255	114.985	81.073	8.698	25,8%	18,2%
Asturias (Principado de)	518.735	391.645	52.904	66.873	7.313	13,5%	17,1%
Baleares (Illes)	495.079	308.625	94.350	79.572	12.532	30,6%	25,8%
Canarias	827.787	558.362	111.596	117.627	40.202	20,0%	21,1%
Cantabria	281.792	183.699	50.571	34.296	13.226	27,5%	18,7%
Castilla y León	1.469.463	892.912	349.798	206.047	20.706	39,2%	23,1%
Castilla-La Mancha	975.911	613.566	222.987	129.897	9.461	36,3%	21,2%
Cataluña	3.289.076	2.332.751	505.194	414.234	36.897	21,7%	17,8%
Comunidad Valenciana	2.525.659	1.499.711	557.913	415.944	52.091	37,2%	27,7%
Extremadura	586.689	368.072	107.001	103.760	7.856	29,1%	28,2%
Galicia	1.297.708	904.086	165.329	214.675	13.618	18,3%	23,7%
Madrid (Comunidad de)	2.497.300	1.885.817	290.800	292.445	28.238	15,4%	15,5%
Murcia (Región de)	571.604	379.778	98.595	84.596	8.635	26,0%	22,3%
Navarra (Comunidad Foral de)	257.565	189.632	29.804	33.487	4.642	15,7%	17,7%
País Vasco	886.733	745.144	47.762	86.285	7.542	6,4%	11,6%
Rioja (La)	165.659	101.877	36.946	25.243	1.593	36,3%	24,8%
Ceuta	22.490	19.571	423	2.389	107	2,2%	12,2%
Melilla	21.879	18.348	380	3.060	91	2,1%	16,7%
participación sobre total CCAA							
Total	100,0%	68,5%	16,0%	13,9%	1,6%		
Andalucía	100,0%	69,8%	14,0%	14,5%	1,8%		
Aragón	100,0%	68,5%	17,7%	12,5%	1,3%		
Asturias (Principado de)	100,0%	75,5%	10,2%	12,9%	1,4%		
Baleares (Illes)	100,0%	62,3%	19,1%	16,1%	2,5%		
Canarias	100,0%	67,5%	13,5%	14,2%	4,9%		
Cantabria	100,0%	65,2%	17,9%	12,2%	4,7%		
Castilla y León	100,0%	60,8%	23,8%	14,0%	1,4%		
Castilla-La Mancha	100,0%	62,9%	22,8%	13,3%	1,0%		
Cataluña	100,0%	70,9%	15,4%	12,6%	1,1%		
Comunidad Valenciana	100,0%	59,4%	22,1%	16,5%	2,1%		
Extremadura	100,0%	62,7%	18,2%	17,7%	1,3%		
Galicia	100,0%	69,7%	12,7%	16,5%	1,0%		
Madrid (Comunidad de)	100,0%	75,5%	11,6%	11,7%	1,1%		
Murcia (Región de)	100,0%	66,4%	17,2%	14,8%	1,5%		
Navarra (Comunidad Foral de)	100,0%	73,6%	11,6%	13,0%	1,8%		
País Vasco	100,0%	84,0%	5,4%	9,7%	0,9%		
Rioja (La)	100,0%	61,5%	22,3%	15,2%	1,0%		
Ceuta	100,0%	87,0%	1,9%	10,6%	0,5%		
Melilla	100,0%	83,9%	1,7%	14,0%	0,4%		
participación sobre clase de vivienda total nacional							
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%		
Andalucía	16,7%	17,0%	14,6%	17,4%	18,3%		
Aragón	3,1%	3,1%	3,5%	2,8%	2,6%		
Asturias (Principado de)	2,5%	2,7%	1,6%	2,3%	2,2%		
Baleares (Illes)	2,4%	2,2%	2,8%	2,7%	3,7%		
Canarias	4,0%	3,9%	3,4%	4,1%	12,0%		
Cantabria	1,4%	1,3%	1,5%	1,2%	4,0%		
Castilla y León	7,1%	6,3%	10,5%	7,1%	6,2%		
Castilla-La Mancha	4,7%	4,3%	6,7%	4,5%	2,8%		
Cataluña	15,8%	16,3%	15,2%	14,3%	11,0%		
Comunidad Valenciana	12,1%	10,5%	16,8%	14,4%	15,6%		
Extremadura	2,8%	2,6%	3,2%	3,6%	2,3%		
Galicia	6,2%	6,3%	5,0%	7,4%	4,1%		
Madrid (Comunidad de)	12,0%	13,2%	8,8%	10,1%	8,4%		
Murcia (Región de)	2,7%	2,7%	3,0%	2,9%	2,6%		
Navarra (Comunidad Foral de)	1,2%	1,3%	0,9%	1,2%	1,4%		
País Vasco	4,3%	5,2%	1,4%	3,0%	2,3%		
Rioja (La)	0,8%	0,7%	1,1%	0,9%	0,5%		
Ceuta	0,1%	0,1%	0,0%	0,1%	0,0%		
Melilla	0,1%	0,1%	0,0%	0,1%	0,0%		

La dimensión media de los hogares españoles es de tres personas, cuando en 1950 era de cuatro. A pesar de la disminución en el tamaño de los hogares, la dimensión media del núcleo familiar español sigue siendo superior a la existente en los países de la Unión Europea (2,5 personas)¹.

En la práctica, la media actual de los hogares españoles es resultado de una distribución más irregular de los tamaños de los hogares, al haber aumentado de forma sensible los de una o dos personas, ya sea por la elevación de la esperanza de vida de la población, las familias monoparentales o la proliferación de parejas sin hijos. La evolución de las últimas décadas muestra un progresivo cambio desde el tipo de familia tradicional hacia otros diferentes. Una cuestión con influencia decisiva también en el tipo de necesidades de vivienda.

La superficie media de la vivienda en España es de 85,3 metros, algo inferior a la media comunitaria (87,1 metros) y muy lejos de la cifra más elevada (Dinamarca: 107 metros)². Conviene recordar que, por lo menos en España, la media esconde una distribución bastante irregular dependiendo de la ubicación de las viviendas en núcleos de población más o menos habitados.

La fórmula de acceso más usual de los hogares españoles a su vivienda habitual es la propiedad. Las cifras recogidas en el censo de 2001 publicadas recientemente por el Instituto Nacional de Estadística muestran que el 80,9% de los hogares españoles tiene vivienda en propiedad, el 11,3% utilizan la modalidad del alquiler y sólo el 7,7% utilizan una vivienda de cesión gratuita.

En las últimas décadas ha cambiado drásticamente la forma de acceso reflejando una pérdida de protagonismo del alquiler, tanto en número absoluto como en proporción dentro del total. La fórmula del alquiler ha caído un 50,4% en la estructura de la tenencia y disfrute de los hogares españoles, resultado de una disminución de 1,7 millones en el número total de viviendas bajo esta modalidad, cuando el número de viviendas principales totales ha aumentado en 7,2 millones.

¹ La población española en 2001 según el último censo era de 40.847.371 de personas. La cantidad alcanza casi los 42 millones según el último padrón municipal (2002).

² Fuente: Comisión Europea. Estadísticas de vivienda en la UE.

Construcción de viviendas residenciales

En las dos últimas décadas se ha producido la paradoja de disfrutar de un formidable ritmo de construcción de viviendas y, sin embargo, por la fuerte elevación de los precios de venta de las mismas, los ciudadanos no mejoran en su capacidad de acceso a la vivienda para uso habitual.

La evolución se puede diferenciar en dos periodos marcados, principalmente, por el partido de gobierno. Así, se analiza en primer lugar el periodo 1980-1995 aunque el Partido Socialista Obrero Español gobernó desde 1982, para posteriormente concentrar el análisis en el periodo 1996-2001 bajo gobierno del Partido Popular.

El periodo comprendido entre 1980 y 1995 mantuvo, con algunas oscilaciones, un intenso ritmo de construcción de viviendas residenciales (236,4 miles de viviendas iniciadas en media anual). El intenso ritmo constructor estuvo acompañado por un cambio en el tipo de viviendas iniciadas. En 1980, las viviendas iniciadas (250,2 miles) se repartían a partes casi iguales entre el segmento libre y protegidas (118,7 y 131,5 miles), con un leve protagonismo a favor de las segundas. En cambio, en 1995, se iniciaron cincuenta mil viviendas más que en 1980 pero las viviendas libres constituyeron las tres cuartas partes de las iniciadas.

A partir de 1987, las denominadas viviendas *libres* experimentaron un fuerte crecimiento hasta el punto que algunos años (1989) fueron casi el triple de las iniciadas en 1986. Mientras tanto, las Viviendas de Protección Oficial (VPO), más asequibles en precio y por tanto las únicas accesibles para las personas con menor nivel de ingresos, reducían su ritmo de construcción llegando a suponer en 1995 la mitad de las iniciadas en 1980 (75,5 frente a 131,5). Complementariamente, las viviendas de promoción pública, que nunca han alcanzado un porcentaje suficientemente importante, redujeron su presencia hasta cifras anecdóticas (de 26,6 a 4,7 miles).

En definitiva, el elevado número total de viviendas construidas, muestra de una magnífica salud en la actividad del sector constructor, oculta otros rasgos menos satisfactorios para la población. Durante el periodo 1986-1990, un porcentaje sustancial de las viviendas construidas, algunos años hasta la mitad, se localizaron en una estrecha franja localizada en el litoral siendo su

uso previsible el de segunda residencia ⁽³⁾. En segundo lugar, de las viviendas destinadas a uso habitual, un importante porcentaje se destinó a una franja de población con niveles de renta por encima de la media (*demanda solvente*) y, por aquellas rentas que utilizaron el sector inmobiliario como valor refugio que, en muchos casos, escapaban del control de la Hacienda Pública.

Las tendencias iniciadas en esta etapa se han profundizado de forma manifiesta en los años siguientes bajo los sucesivos gobiernos del Partido Popular. Durante la etapa 1996-2001 se ha hecho más intenso el ritmo de construcción de viviendas (desde 286,8 a 524,4 miles anuales), pero **el protagonismo de las viviendas de tipo libre ha aumentado su presencia hasta alcanzar el 90,6% del total en 2001**. Al mismo tiempo, las viviendas protegidas iniciadas han aumentado su trayectoria a la baja hasta alcanzar cantidades muy reducidas (desde 75,5 en 1995 a 49,2 miles al año en 2001).

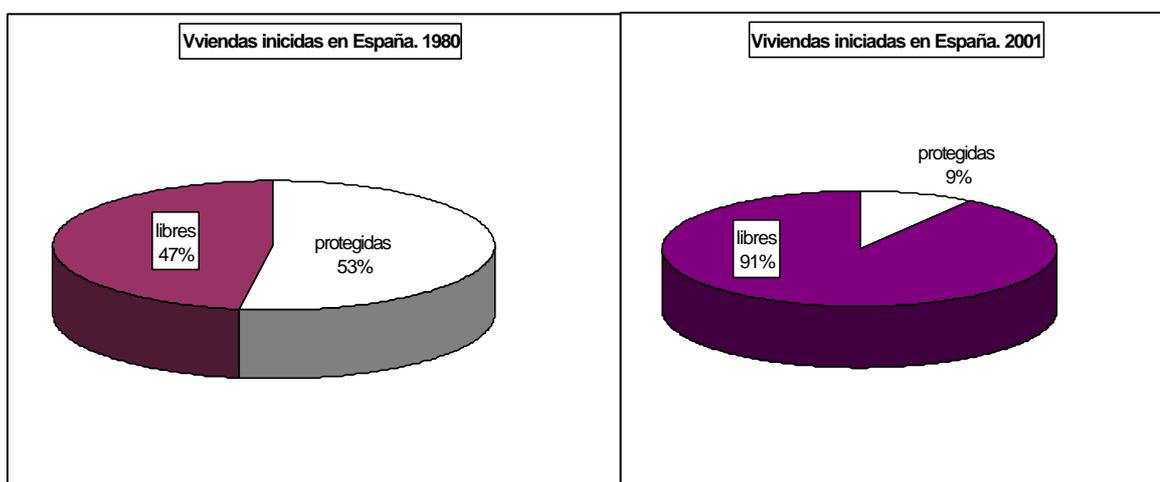
La intensa caída en el número de viviendas protegidas ha estado acompañada por la casi desaparición de aquellas con menor precio. Así, las viviendas de régimen especial dirigidas a las personas con menores ingresos han disminuido desde las 20.000 en 1996 a poco más de 7.000 en el último año, y las de promoción pública, si bien nunca alcanzaron cifras espectaculares, han caído en picado desde 1996 hasta llegar a una cifra cercana a la desaparición (1.800 en 2001).

Desde la llegada al gobierno de la nación del Partido Popular se ha visto incrementado el ritmo de construcción residencial, pero concentrado exclusivamente en el segmento de precio libre. Como elemento de interés, la mitad de las viviendas construidas en este periodo están localizadas en la costa turística, por lo que se podrían ubicar en el segmento de segundas residencias.

En consecuencia, los resultados son altamente satisfactorios desde una perspectiva de oferta al haber incentivado notablemente la actividad constructora, incluyendo el aumento del empleo. Pero las consecuencias son poco favorables desde la perspectiva de las personas que quieren comprar una vivienda, al haber estado acompañado el proceso, como se detalla en un capítulo posterior, de una muy fuerte elevación de los precios.

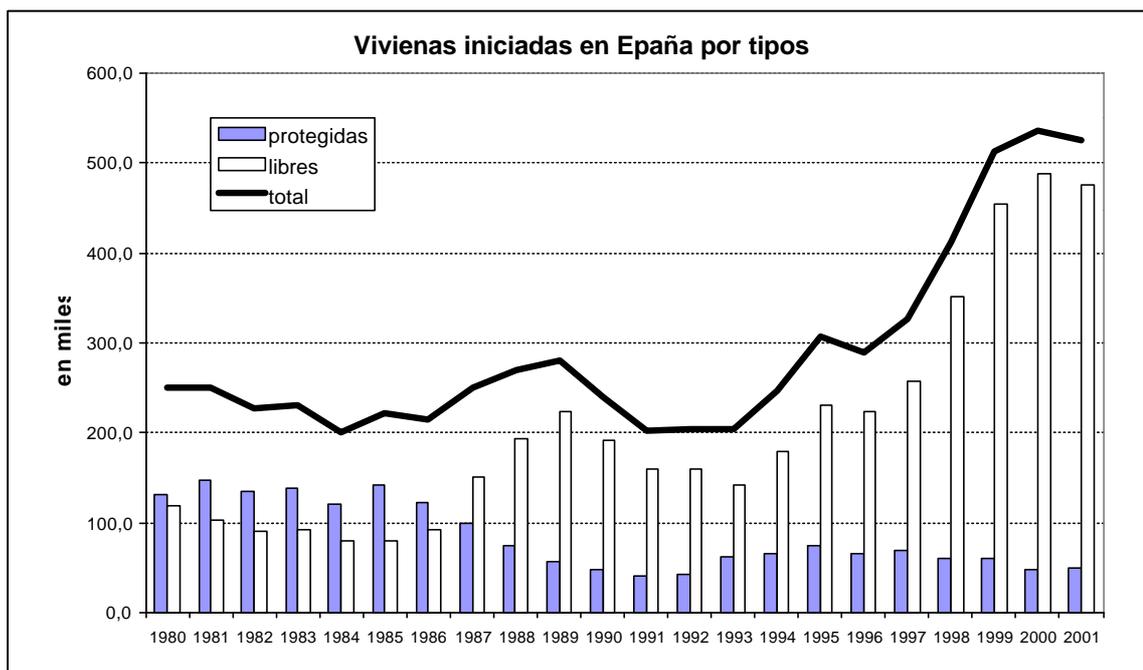
³ No es ajeno a este hecho la fórmula elegida para redactar la Ley de Costas, que en la práctica permitía un año para iniciar la construcción de viviendas en lugares que con posterioridad a esa fecha se impedía en la propia norma.

Como se mencionaba anteriormente, **en los últimos veinte años (1980-2001) se han construido 6.400.300 de viviendas, mientras que el número de hogares tan sólo se ha incrementado en 2.514.000, de lo que resulta una diferencia de 3.886.300 viviendas (60,7% del total) cuyo uso ha sido dirigido a renovar el parque, segunda residencia o permanecer desocupada.** Las cifras muestran, de forma bastante rotunda, la falta de prioridad concedida al acceso a la vivienda habitual en la política de construcción de vivienda aplicada en este amplio periodo de tiempo, primando su vertiente de actividad productiva. Se podría pensar que los sucesivos responsables creen firmemente en la sentencia francesa que afirma "Cuando la construcción funciona, todo funciona".



Construcción de viviendas en España.

	protegidas			libres			promoción pública		total		
	proyectos visados	viviendas iniciadas	viviendas terminadas	proyectos visados	viviendas iniciadas	viviendas terminadas	viviendas iniciadas	viviendas terminadas	viviendas iniciadas		
									protegidas	libres	total
1980	97,7	104,9	116,8	181,0	118,7	136,8	26,6	9,3	131,5	118,7	250,2
1981	115,4	116,9	108,7	155,7	103,0	115,9	30,6	10,2	147,5	103,0	250,5
1982	117,1	115,9	119,4	129,9	91,0	103,7	19,4	19,8	135,3	91,0	226,3
1983	119,5	109,0	111,2	129,3	91,8	91,7	29,2	27,5	138,2	91,8	230,0
1984	99,3	106,3	119,7	119,0	80,2	68,0	14,0	14,4	120,3	80,2	200,5
1985	119,0	113,2	112,7	114,6	80,5	62,8	28,6	15,9	141,8	80,5	222,3
1986	102,7	109,3	106,0	130,3	92,2	73,0	13,1	16,2	122,4	92,2	214,6
1987	105,2	91,3	102,7	241,2	151,3	86,4	8,5	11,7	99,8	151,3	251,1
1988	68,1	65,3	93,6	314,7	194,1	128,5	9,7	17,3	75,0	194,1	269,1
1989	53,7	45,3	71,3	327,7	223,9	151,1	11,3	12,4	56,6	223,9	280,5
1990	46,2	35,6	24,0	229,1	190,8	220,3	12,9	1,7	48,5	190,8	239,3
1991	42,8	33,0	38,3	205,6	160,6	227,2	8,3	8,1	41,3	160,6	201,9
1992	64,6	33,2	35,5	200,1	160,6	180,6	9,6	7,8	42,8	160,6	203,4
1993	63,6	54,0	52,8	170,4	142,8	170,4	7,7	9,5	61,7	142,8	204,5
1994	75,6	55,2	55,2	219,6	180,0	175,2	11,3	11,2	66,5	180,0	246,5
1995	86,4	70,8	66,0	250,8	231,6	156,0	4,7	7,1	75,5	231,6	307,1
1996	68,4	62,4	79,2	250,8	224,4	194,4	2,9	6,8	65,3	224,4	289,7
1997	72,0	64,8	74,4	330,0	258,0	224,4	4,4	3,8	69,2	258,0	327,2
1998	60,0	56,4	72,0	400,8	351,6	226,8	4,0	4,6	60,4	351,6	412,0
1999	58,8	57,6	60,0	502,8	453,6	296,4	2,2	3,2	59,8	453,6	513,4
2000	43,2	45,6	52,8	534,0	488,4	362,4	1,8	2,6	47,4	488,4	535,8
2001	37,2	49,2	52,8	511,2	475,2	452,4			49,2	475,2	524,4
Viviendas iniciadas 1980-2001									1.856,0	4.544,3	6.400,3
Variación número de hogares 1980-2001											2.514,0
Diferencia en 1980-2001											3.886,3



La vivienda en alquiler

Según un estudio realizado en 1990 por el entonces denominado Ministerio de Obras Públicas y Transportes titulado "*Situación de la vivienda en alquiler*" existían en ese momento 1.371.698 contratos de alquiler de vivienda, lo que suponía un 18% del total del parque de viviendas, cifra muy alejada del 60% de Alemania, el 56% de Holanda o el 38% en Francia. La baja implantación de esta modalidad en España, mostraba un retroceso importante a lo largo del tiempo, ya que esta alternativa alcanzaba en 1960 el 42,5% del total.

La situación del alquiler ha empeorado en la última década, habiéndose reducido el número de hogares que utilizan el alquiler como modalidad de vivienda hasta el 11,3% del total, según concluye el último censo del INE realizado en 2001. Las cifras en los principales países comunitarios presentan también una tendencia a la baja (del 50% en 1960 al 39% en 2000 de media en la UE), pero se mantienen porcentajes muy importantes de viviendas en alquiler dentro del total en buena parte de los países comunitarios (57% en Alemania, 52% en Holanda y 46% en Francia). En todo caso, la media triplica la situación en España.

El descenso de las viviendas en alquiler en España ha sido consecuencia de la falta de promoción de este tipo de viviendas desde 1960 y la abundante venta de las mismas a los inquilinos, al disminuir la rentabilidad de esta actividad. En el proceso ha influido, sin duda, una legislación poco acertada. Durante un número de años fue excesivamente desequilibrada a favor de los inquilinos penalizando los intereses de los propietarios, para posteriormente crear una norma en sentido totalmente contrario (RD 2/1985). El mantenimiento de una situación dual, muy favorable para algunos inquilinos y muy perjudicial para los nuevos arrendados y en sentido inverso para los propietarios, terminó por desalentar el uso de esta modalidad de acceso a la vivienda.

La legislación de arrendamientos urbanos de 1994, vigente en este momento, ha alcanzado un cierto equilibrio muy necesario en el sector, sobre todo a la vista de las desafortunadas decisiones adoptadas anteriormente. No obstante, a pesar de las mejoras que incluye periodos transitorios amplios de adaptación de las situaciones anteriores, subsisten en la actualidad distintos contratos afectados por diferentes normativas originales con influencia en las condiciones y precio de los alquileres, creando una sensible falta de armonía en el funcionamiento del mercado de alquileres.

Breve repaso a la evolución de la Legislación del alquiler en España

Hasta la aprobación de la Ley de Arrendamientos Urbanos (29/1994 de 24 de noviembre), el régimen jurídico de los arrendamientos estaba regulado por la Ley de 1964 (Texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos 4104/196) y un RD de 1985 (2/85). El contenido de ambas figuras era claramente contradictorio, implicando muy distintas condiciones para los afectados dependiendo de la fecha de formalización del contrato.

Los contratos anteriores a 1965 (25,5% del total del parque de alquiler), mantenían una situación bastante privilegiada en términos de estabilidad y, sobre todo, de la cuantía del precio del alquiler establecido en su inicio. Los contratos realizados entre 1965 y 1985 (54,5% del parque de viviendas en alquiler), sin alcanzar la situación de los anteriores, mantenían también una gran estabilidad, coexistiendo diferentes situaciones en cuanto a la cuantía pagada .

La publicación el 30 de Abril de 1985, de lo que se llamó coloquialmente Decreto Boyer, modificaba radicalmente la situación anterior. El RD tenía como objeto, según sus autores, potenciar el crecimiento estable y duradero de la economía española como condición necesaria para crear empleo, y para lograrlo incluía una serie de medidas diversas, dentro de las cuales se encontraban algunas relacionadas con el mercado del alquiler. En concreto, se suprimía la disposición que concedía al inquilino el derecho a utilizar la prórroga forzosa en los contratos de arrendamientos urbanos, disponiendo a partir de ese momento la duración por libre acuerdo entre las partes contratantes. A la vez, se liberalizaba el uso de la vivienda, lo que al permitir la transformación de viviendas residenciales en locales de negocio significaba una desregulación urbanística sin precedentes que entre otras repercusiones, legalizaba un segmento de actividad empresarial que bien se puede localizar dentro de la economía informal-sumergida.

Los propietarios que realizaron contratos de alquiler después de la publicación del Decreto Boyer disfrutaron de una posición privilegiada con elevados beneficios, al disponer de la capacidad unilateral de elevar la renta y establecer la duración del contrato. La teórica libertad entre las partes, se convertía gracias a la normativa y la escasa oferta, en posición hegemónica de una sola: el propietario. La situación se invertía para los arrendados que pasaron a sufrir una completa indefensión, tanto en lo que se refiere a la estabilidad como en la fijación de los precios del alquiler.

La aplicación de esta norma, que fue tomada según sus autores para potenciar una oferta escasa de viviendas y locales, si bien lo ha conseguido en algún segmento de los locales comerciales, no ha sido así en el de viviendas. Sin embargo, su puesta en práctica trajo como consecuencia un brutal incremento de los precios de todos los alquileres que, en caso de no suponer para los usuarios una barrera infranqueable, conllevaba el destino a este fin de un importante porcentaje de la renta percibida.

La publicación de la Ley 29/1994 introdujo novedades significativas, fundamentalmente en relación con la duración de los arrendamientos. En este sentido, el legislador optó por establecer un plazo mínimo de duración del contrato de cinco años, por entender que un plazo de estas características permite una cierta estabilidad para las unidades familiares que les posibilita contemplar al arrendamiento como alternativa válida a la propiedad. Al mismo tiempo, no es un plazo excesivo que pudiera constituir un freno para que tanto los propietarios privados como los promotores empresariales sitúen viviendas en este mercado.

En la nueva norma, este plazo mínimo de duración se articula a partir del libre pacto entre las partes sobre la duración inicial del contrato más un sistema de prórrogas anuales obligatorias hasta alcanzar el mínimo de cinco años de duración, con actualización del precio según el IPC, si el pacto inicial hubiera sido por un plazo inferior.

Se introduce también en la ley un mecanismo de prórroga tácita, transcurrido como mínimo el plazo de garantía de cinco años, que da lugar a un nuevo plazo articulado, asimismo, sobre períodos anuales, de tres años.

El reconocimiento de la existencia de situaciones que exigen plazos inferiores de duración ha hecho que la ley previera esta posibilidad, aunque vinculada en exclusiva a la necesidad, conocida al tiempo de la celebración del contrato, de recuperar el uso de la vivienda arrendada para domicilio del propio arrendador.

El establecimiento de un plazo de duración limitado permitía mitigar el impacto que el instituto de las subrogaciones pudiera tener sobre el equilibrio de las prestaciones. En la medida en que el derecho de las personas subrogadas a continuar en el uso de la vivienda arrendada sólo se mantiene hasta la terminación del plazo contractual, se mantiene dicho derecho en el ámbito "mortis causa" a favor de aquellas personas con vinculación directa con el arrendatario.

La decidida apuesta de las Administraciones Públicas de situar el bloque mayoritario de sus ayudas en la compra de vivienda ha sido, y lo sigue siendo en la actualidad, un elemento básico de influencia negativa en el uso del alquiler como forma de acceso a la vivienda.

Tan escasa representación del alquiler en el mercado de vivienda español, se ve además penalizada por la anecdótica presencia de viviendas sociales en alquiler, segmento normalmente de propiedad pública (Comunidades Autónomas y Corporaciones Locales). Este tipo de viviendas que alcanza en Alemania el 10% del parque total, en el Reino Unido el 21%, a pesar de la reforma de los gobiernos conservadores, o el 35% en Holanda, tan sólo supone en España el 2% del parque de viviendas. Después de algún tiempo de caída en los países comunitarios, esta modalidad apunta hacia un ligero crecimiento dentro del parque total de viviendas, si bien se realiza con otras fórmulas de gestión. La experiencia acumulada en Europa ha desechado por lo menos en parte, el modelo de parques de tenencia pública al demostrarse como un procedimiento excesivamente costoso, tanto en términos de mantenimiento como de administración.

3. Precio y accesibilidad a la vivienda en España en el periodo 1987-2002

Un dato resume el denominado problema de acceso a la vivienda en España: **el precio medio se ha multiplicado por cuatro en términos nominales en estos últimos 15 años** (+111,5% deducida la inflación). Mientras tanto, los salarios en el periodo 1987-2002 sólo se han duplicado en euros nominales (+8,83% sin inflación). El precio de la vivienda en términos reales ha crecido doce veces más que los salarios de las personas que deberían acceder a esas viviendas.

Este mayor esfuerzo queda reflejado en el índice que relaciona el salario bruto con el precio medio de una vivienda. En 1987 adquirir una vivienda en propiedad de noventa metros cuadrados requería 3,4 veces el salario bruto medio. En el año 2002 era necesario destinar algo más de 6,6 veces el salario bruto medio para poder adquirirla.

Evolución del precio de la compra de vivienda

Los precios de la vivienda están protagonizando su segundo ciclo expansivo de los últimos 20 años. En ambos casos (1986-1991 y 1999-2002) han ido asociados a periodos de intenso crecimiento económico. La anterior fase de subida de los precios de la vivienda coincidió con la incorporación de España a la Comunidad Económica Europea y la posterior entrada de la peseta en el Sistema Monetario Europeo. En ese periodo se duplicó con creces el precio medio del metro cuadrado construido. La más reciente ha coincidido con el proceso de acceso a la Unión Monetaria y con la plena puesta en circulación de la moneda única.

Ambos procesos, de vital importancia en la integración española en el proyecto comunitario, han estado acompañados del aflojamiento de unas cantidades nada despreciables de dinero negro.

La actual fase de crecimiento de los precios de la vivienda (1998-2002) se ha traducido en un encarecimiento en los últimos cuatro años del 70% nominal del precio del metro cuadrado construido. Esta subida multiplica por cinco la que han registrado el

índice de precios de consumo y los salarios (+12% nominal acumulado en los últimos cuatro años).

La experiencia reciente muestra que la evolución del precio de la vivienda va ligada a la del ciclo de la economía. Así, los periodos de mayor encarecimiento del precio de la vivienda coinciden con los de mayor crecimiento del PIB. En sentido contrario, los descensos del precio de la vivienda en términos reales van asociados a periodos de crisis económica, como ocurrió en 1992 y 1993.

En términos nominales, el incremento del precio de la vivienda fue más explosivo en el anterior periodo de crecimiento económico (1986-1991) que en el actual. No obstante, en aquellos años, también las subidas de la inflación se situaban en niveles muy superiores a los actuales, por lo que en la práctica, deducida la inflación, el impacto sobre el precio de venta de la vivienda ha sido ligeramente superior en 1997-2002 (+57,4%) que el soportado en 1987-1992 (+50,2%).

La "contaminación" de la demanda de vivienda

La demanda total de viviendas está compuesta por la suma de diversos tipos de "consumidores" a los que debe hacer frente una oferta de viviendas y un suelo urbanizado calificado como "escaso".

En la demanda total de vivienda se incluye a aquellas personas que pretenden garantizar un derecho fundamental básico como es el acceso a una vivienda digna, a las personas que cambian de una vivienda a otra y a aquellas que adquieren una segunda (o tercera) residencia con fines de ocio, aumentadas a su vez por la presión de la demanda extranjera de segundas residencias. A las mencionadas se añade la presión de las personas físicas (y jurídicas) que adquieren la vivienda como un bien de inversión, con el mero objetivo de obtener una plusvalía revendiéndola a un precio mayor, y la de aquellas otras que las adquieren con el fin de alquilarlas.

La demanda de viviendas se construye de esta suma de intereses, en ocasiones claramente contrapuestos, y que contribuyen a elevar la competencia por unos recursos escasos en beneficio de propietarios, constructoras y promotoras. En la mayor parte de estos casos son sectores de demanda independientes, que sin embargo, provocan externalidades presionando al alza los precios para el conjunto de la demanda.

Las viviendas nuevas que se construyen son una minoría en comparación con el parque residencial existente (suponen un 5% del total existente). Sin embargo, las viviendas nuevas construidas ejercen un efecto de arrastre y la evolución de su precio de venta es la que determina el precio de compraventa del resto de viviendas, que al ser bienes

sustitutivos (vivienda nueva y usada) tienden a igualar sus precios, manteniendo un diferencial en función de la calidad y antigüedad de la vivienda, entre otros factores.

Evolución del precio medio de las viviendas según el tamaño de los municipios y áreas urbanas

España es un país poco densamente poblado, en comparación con Europa, pero con una fuerte concentración territorial de sus habitantes. El 40% de la población (16,5 millones⁴), reside en municipios de más de 100.000 habitantes. El 17% de la población total lo hace en ciudades de más de medio millón de habitantes.

Según el avance del censo de población de 2001, en España, la densidad de población municipal se sitúa en 81 habitantes por kilómetro cuadrado, una densidad muy reducida comparada con la de otros grandes países europeos como Alemania, Italia o Reino Unido. El problema es la desigual distribución de la población en el territorio que se traduce en una fuerte concentración de la población en las grandes ciudades y sus áreas metropolitanas y en la costa, despoblándose cada vez más amplias zonas del interior de España. La tendencia se ha acentuado en los últimos veinte años.

Algo menos de la mitad de la población total del estado (18 millones de personas equivalente al 44% de la misma) reside en siete provincias con una fuerte concentración en grandes ciudades y áreas urbanas: Madrid, Barcelona, Valencia, Sevilla, Alicante, Málaga y Vizcaya. Estas provincias suponen la mayor parte de la actividad constructora de viviendas y, algunas de ellas (Madrid, Barcelona, Vizcaya) mantienen los precios inmobiliarios medios más elevados a nivel nacional. Un dato evidencia aun más la elevada concentración territorial de la población: dos provincias (Madrid y Barcelona) suponen una cuarta parte de los habitantes de España.

La evolución del precio de la vivienda a lo largo de los últimos quince años ha presentado diferencias acusadas en función del tamaño del municipio donde se ubica:

Los municipios de mayor tamaño y sus áreas de influencia han registrado incrementos en los precios de sus viviendas sensiblemente superiores a las subidas de los precios en los municipios más pequeños.

⁴ Censo de población 2001. INE

Actualmente, la ciudad de Madrid y su área de influencia es la zona que cuenta con un precio de la vivienda más elevado (un 60% superior a la media nacional). Los núcleos urbanos de Barcelona y Bilbao (con sus respectivas áreas de influencia) se sitúan igualmente muy por encima del precio medio de la vivienda, aunque por debajo del alcanzado en Madrid.

Estas tres zonas suponen la cuarta parte de la población española y soportan precios medios de la vivienda muy elevados⁵:

- Madrid y área de influencia: 2.178,89 euros por m².
- Barcelona y área de influencia: 1.955,06 euros por m².
- Bilbao y área de influencia: 2.023,12 euros por m².

Las ciudades de más de 100.000 habitantes (excluidas las tres áreas urbanas anteriores) presentan unos precios de la vivienda similares a la media nacional. Por el contrario, los municipios con una cifra inferior de población cuentan con unos precios del metro cuadrado menores, que disminuyen según lo hace el tamaño de la población.

En los últimos 15 años (1987-2002) el precio de la vivienda ha aumentado a unas tasas mayores en los municipios que contaban con más población, agrandando las diferencias de precios que existían con los municipios más pequeños.

La ciudad de Barcelona y su área de influencia es la zona donde más se ha encarecido la vivienda en estos años (se ha multiplicado por seis en términos nominales), de tal manera que mientras que en 1987 los precios por metro cuadrado construido en Barcelona eran similares a la media nacional, en 2002 son un 50 por 100 superiores a la mencionada media.

En los municipios de menos de 100.000 habitantes el precio de la vivienda ha aumentado desde 1987 en términos acumulados menos que la media.

Precio medio de las viviendas según áreas geográficas homogéneas.

A) Grandes ciudades (más de medio millón de habitantes)

- Ciudades de más de un millón de habitantes.

⁵ Datos del cuarto trimestre de 2002. Ministerio de Fomento.

- o Ciudades de entre medio millón y un millón de habitantes

En España existen seis ciudades (sin incluir las áreas urbanas adyacentes) que superan el medio millón de habitantes. En ellas residen siete millones de personas, lo que equivale a una sexta parte de la población del país.

La situación y evolución del precio de la vivienda en estas grandes ciudades presenta grandes diferencias entre ellas:

- Madrid y Barcelona tienen un coste medio del metro cuadrado sensiblemente superior al resto.
- Sevilla, Zaragoza y Málaga presentan un precio similar, cercano al promedio nacional.
- Valencia es la que cuenta con el menor coste de la vivienda, sensiblemente inferior a la media.

Tomando la evolución de los últimos quince años, Barcelona es de las grandes ciudades la que más ha incrementado sus precios inmobiliarios, sensiblemente superior a la del resto de grandes ciudades. En los últimos años (de 1999 a 2001) Barcelona había desbancado a Madrid del puesto de gran ciudad con el precio medio de la vivienda más cara. En 2002 Madrid ha recuperado el primer puesto, debido al mayor encarecimiento de su vivienda.

En Barcelona parecen haberse estabilizado las tasas de crecimiento del precio de la vivienda. Por el contrario, en otras ciudades como Madrid, Valencia, Málaga o Sevilla que iniciaron con cierto retraso la actual fase alcista del coste de la vivienda, se está incrementando a tasas cada vez mayores el encarecimiento del precio del metro cuadrado.

Causa sorpresa el fuerte aumento de los precios inmobiliarios en ciudades como Madrid o Barcelona, dado que ha coincidido con una importante reducción de la población de ambas ciudades, tal y como recoge el último Censo de población: entre 1981 y 2001 Barcelona ha perdido 250.000 habitantes y Madrid 220.000. La carestía de las viviendas, unido a un deterioro de los centros históricos (al que se empieza a poner freno) y unos peores equipamientos pueden explicar estos descensos de población en beneficio de la primera y segunda corona metropolitana de ambas ciudades. Pero precisamente con una demanda a la baja por la menor población son aun más significativos las acusadas alzas del precio de la vivienda. Bilbao es otra de las ciudades que tiene un coste de la vivienda más elevado y que más habitantes ha perdido

en estos últimos veinte años: 83.000 personas. Valencia también ha registrado un leve descenso de su población en esos años.

Tanto en Madrid como en Barcelona ha aumentado la población residente en el conjunto de la provincia. Lo que se ha producido es un traslado de habitantes desde la ciudad principal hacia otros núcleos urbanos, reequilibrando la distribución de la población entre el núcleo principal y el resto.

Además, en el caso de Madrid, la población se ha asentado en la corona metropolitana y la ha desbordado siguiendo las principales vías de comunicación, expandiéndose por el conjunto del territorio, cada vez a mayor distancia de la capital. Municipios como Fuenlabrada, Las Rozas, Móstoles, Alcalá de Henares, Pozuelo de Alarcón o Rivas-Vaciamadrid son los que más han visto aumentar su población en estos últimos años.

En la provincia de Barcelona, al margen del importante descenso de población de la capital, una parte importante de los grandes municipios que la rodean han perdido igualmente habitantes de un modo significativo: Hospitalet de Llobregat, Santa Coloma de Gramenet, Badalona, Cornellà de Llobregat. La población se tiene que haber asentado en núcleos urbanos de tamaño medio y que ofrecen mejores opciones de crecimiento y de expansión urbanística (Castelldefels, San Cugat del Vallès, ...).

A.1) Ciudades de más de un millón de habitantes ⁶

- MADRID. El precio medio del metro cuadrado ha superado los 2.478,10 euros, el más elevado de las grandes ciudades. En los últimos quince años la vivienda ha incrementado su coste a una tasa superior a la del conjunto de España, especialmente en los periodos de mayor alza de los precios inmobiliarios.
- BARCELONA. El precio de la vivienda se ha situado en 2.331,05 euros. Barcelona ha presentado crecimientos muy intensos del coste de adquisición de la vivienda durante las dos fases expansivas de los precios inmobiliarios que se han registrado en los últimos quince años. Entre 1987 y 1991 los precios prácticamente se triplicaron, motivados seguramente por el efecto de los Juegos Olímpicos y lo que ello supuso para

⁶Datos cuarto trimestre de 2002. Ministerio de Fomento.

la ciudad condal. En el actual periodo alcista, el crecimiento del precio de la vivienda está siendo superior a la media, aunque no de un modo tan acusado como en el anterior ciclo.

A.2) Ciudades entre medio millón y un millón de habitantes⁷

- VALENCIA. El precio de la vivienda se situó en 1.096,33 euros/m², el más reducido de las grandes ciudades, y claramente inferior al promedio nacional. En los últimos quince años el coste de adquisición de la vivienda ha aumentado en la ciudad de Valencia a una tasa superior a la media, con la particularidad de que en ninguno de los años analizados dicho precio ha disminuido en esta ciudad, algo que sí ha ocurrido a nivel nacional y en el resto de grandes ciudades. En la actual fase alcista, los precios inmobiliarios están aumentando en Valencia a una tasa algo más moderada que la media, situación que ha cambiado en el año 2002 al situarse el incremento en esta ciudad por encima del promedio nacional.
- SEVILLA. El precio medio de la vivienda es de 1.318,08 euros por m², superior al promedio del conjunto de España. En estos últimos quince años los precios inmobiliarios han aumentado en Sevilla más que la media. Entre 1987 y 1991 el precio de la vivienda se incrementó significativamente, ligado a la remodelación y renovación de la ciudad con motivo de la Exposición Universal de 1992 y las mejoras en las infraestructuras de transporte (tren de alta velocidad, nueva terminal del aeropuerto, autovías,...). Tras siete años sin aumentos reales del precio de la vivienda, éste ha empezado a repuntar con fuerza, especialmente en 2001 y 2002.
- ZARAGOZA. El precio de la vivienda se sitúa en 1.354,25 euros/m², algo superior a la media del conjunto de España, debido a que en estos últimos años ha aumentado a una tasa ligeramente superior en esta ciudad que el promedio nacional. Desde 1998 el incremento del precio del metro cuadrado en Zaragoza ha sido más intenso de la media y es el que ha provocado que se sitúe por encima del precio medio a nivel nacional. Factores como la próxima llegada del tren de alta velocidad, entre otros, pueden estar detrás de este aumento del precio de las viviendas.

⁷ Datos cuarto trimestre de 2002. Ministerio de Fomento.

- MÁLAGA. De las grandes ciudades es la que menos ha incrementado en estos años el precio de la vivienda (por debajo de la subida media registrada en el conjunto de España) hasta situarlo en 1.291,86 euros/m², muy similar a la media nacional. El precio de la vivienda había aumentado en Málaga menos que en el conjunto de España en el periodo 1987-1998. Desde entonces (1999-2002) el coste de adquisición de una vivienda ha repuntado en esta ciudad con más fuerza que a nivel nacional.

B) Ciudades entre 100.000 y medio millón de habitantes⁸

En las ciudades de este tamaño de población viven 9,5 millones de personas, cerca de una cuarta parte de la población de España. El precio medio de la vivienda en estos municipios (1.411,36 euros/m²) es superior a la media nacional y al de las ciudades de un tamaño mayor, salvo Madrid y Barcelona.

Dentro de este grupo de ciudades medias (50 en el conjunto de España) habría dos tipos principales de municipios: por un lado la mayor parte de las capitales de provincia (29), que suelen ser el principal foco urbano de su respectiva provincia. Por otro lado, destacan las ciudades situadas en las áreas metropolitanas o en las cercanías de una ciudad aún mayor (12 en Madrid y Barcelona). El resto son ciudades, no incluidas en ninguno de los dos grupos anteriores, y que en algunos casos son el núcleo urbano más importante de la provincia (Jerez de la Frontera, Gijón, Vigo)

Desde 1987 el precio de la vivienda en estas ciudades de tamaño medio ha subido más que la media nacional y más que algunas de las grandes ciudades. A lo largo de estos últimos quince años el precio de la vivienda ha aumentado ininterrumpidamente en este grupo de ciudades. El último ciclo expansivo del precio de la vivienda parece estar empezando a ralentizar sus tasas de crecimiento en estos municipios, aunque siguen siendo claramente crecientes.

⁸ Datos del cuarto trimestre de 2002. Ministerio de Fomento.

C) Municipios con menos de 100.000 habitantes ⁹

En los municipios con una población inferior a cien mil habitantes residen 24,4 millones de personas, lo que supone el 60% de la población española. El precio medio de la vivienda en estos municipios se sitúa en 974,90 euros por metro cuadrado, el más bajo de los grupos homogéneos de municipios analizados.

El coste medio de adquisición de una vivienda ha aumentado en estos municipios menos que el promedio nacional, aunque los ciclos de evolución del precio de la vivienda han sido similares en estas poblaciones a los del conjunto del país, con los periodos alcistas algo más atenuados.

Cada vez aumenta más la diferencia de precios de la vivienda entre las grandes y medianas ciudades y los municipios de menos de 100.000 habitantes. Se podría hablar de una *dualización* de la situación de la vivienda, entre ambos tamaños de núcleos urbanos.

Precio medio de la vivienda y su evolución por Comunidades Autónomas

El precio medio de la vivienda presenta importantes diferencias en función de la Comunidad Autónoma en la que se ubique la construcción. Estas diferencias son fruto, en parte, de la evolución de los precios inmobiliarios en estos últimos quince años, que no han aumentado a la misma tasa en todas las zonas.

Este proceso ha provocado un agrandamiento de la brecha en estos años entre las Comunidades Autónomas en función del coste de adquisición de la vivienda. En 1987, el precio en la comunidad que cuenta con la vivienda más cara (Madrid) era un 98% superior al de la comunidad con la vivienda más asequible (Comunidad Valenciana). Quince años después, el coste de adquisición de la vivienda en la Comunidad Autónoma más cara (Madrid) supera en un 354% el de la comunidad con los precios más baratos (Extremadura). Es decir, una vivienda de idéntica superficie construida, cuesta 3,5 veces más en la Comunidad de Madrid que en Extremadura.

Tras Madrid, el País Vasco, Cataluña y Baleares son las otras comunidades con un coste de la vivienda claramente por encima de la media. Por su parte, tras Extremadura, Castilla-La Mancha,

⁹ Datos del cuarto trimestre de 2002. Ministerio de Fomento.

Murcia y Galicia son las Comunidades Autónomas donde más asequible resulta adquirir una vivienda en propiedad.

Si analizamos la evolución del precio de la vivienda durante los últimos quince años se aprecian las grandes diferencias existentes entre comunidades. Como rasgo principal destacar que los precios inmobiliarios han aumentado más en las Comunidades Autónomas que presentan un mayor nivel de riqueza y que ya contaban con los precios más elevados en 1987. Por el contrario, las comunidades en las que menos se ha encarecido la adquisición de una vivienda registran un nivel de renta inferior a la media y contaban ya con unos precios de la vivienda por debajo del promedio nacional en 1987.

Comunidad Autónoma	precio de la vivienda (euros/m ²)		subida acumulada del precio de la vivienda (%)
	2002	1987	2002-1987
Madrid	1.973,78	443,10	345,4
País Vasco	1.900,44	(*) 589,20	(*) 222,5
Cataluña	1.553,95	315,60	392,4
Baleares	1.525,95	321,90	374,1
Navarra	1.290,22	302,90	325,9
Canarias	1.218,04	343,70	254,3
TOTAL NACIONAL	1.220,93	317,30	284,8
Cantabria	1.183,22	290,00	308,0
La Rioja	1.061,41	259,40	309,2
Castilla y León	1.012,56	318,70	217,7
Aragón	1.013,62	277,70	265,1
Asturias	985,89	328,40	200,2
Andalucía	914,97	276,30	231,2
Comunidad Valenciana	877,26	223,80	292,0
Galicia	800,08	328,90	143,3
Murcia	747,40	226,90	229,4
Castilla-La Mancha	681,00	244,50	178,6
Extremadura	557,25	232,90	139,3

(*) El dato disponible corresponde a 1988 y el acumulado a 1988-2002
Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia

La Comunidad Autónoma de Cataluña es en la que más se ha encarecido la vivienda desde 1987, seguida por Baleares y Madrid. La subida de los precios inmobiliarios en Cataluña ha casi triplicado el crecimiento acumulado en Extremadura y Galicia, las dos comunidades donde menos se han elevado los precios de la vivienda en estos últimos quince años.

En la actual fase expansiva de los precios de la vivienda, comunidades como Madrid o Andalucía, que habían estado elevando sus precios inmobiliarios por debajo de la media hasta hace poco, han acelerado sus tasas de crecimiento y son actualmente las que impulsan el encarecimiento de la vivienda a nivel nacional. Por el

contrario, Cataluña, Baleares o el País Vasco, que habían liderado inicialmente la expansión de los precios de la vivienda, están moderando su ritmo de crecimiento, incrementándolos por debajo de la media.

Evolución del precio de la vivienda según la situación geográfica (costa/interior)

Los datos disponibles no permiten establecer distinciones entre la situación de los municipios costeros frente a los del interior. Los datos disponibles no reflejan diferencias en la evolución de los precios en función de la ubicación del factor interior/costa. Por lo tanto, o el efecto añadido de la demanda turística de segunda vivienda no tiene reflejo en los precios, o la incidencia de estos elementos no queda convenientemente recogida en la estadística que ofrece el Ministerio de Fomento.

Las nuevas viviendas en zonas costeras han supuesto en los últimos años la mitad del total de viviendas construidas a nivel nacional, según datos del Consejo Superior de Colegios de Arquitectos¹⁰. Esta cifra pone de relieve el enorme peso de este segmento de demanda (segunda residencia) en la construcción de vivienda en España y lo no tan elevado de los datos de nuevas edificaciones destinadas a vivienda principal.

Los precios máximos de la vivienda protegida

El precio básico a nivel nacional de la vivienda protegida se ha fijado en el año 2002 en 623,77 euros el metro cuadrado útil. Pero éste no es el precio real que pagan los compradores de una vivienda protegida. Según estimaciones del Ministerio de Fomento, el precio medio ponderado se situó en 2002 en 987,85 euros/m², con un aumento medio del 12% respecto al año anterior, cuatro veces superior a la actualización registrada por el precio básico nacional (3,27%).

A pesar de seguir siendo más baratas que las viviendas de precio libre (1.220,89 euros/m²), estos datos reflejan el encarecimiento de la vivienda protegida, que cada vez es menos asequible para las personas (de ingresos bajos y medios) que legalmente pueden optar a ellas.

¹⁰ Diario Cinco Días, 14/03/2003.

Una vivienda protegida de noventa metros cuadrados tenía en el año 2002 un precio medio a nivel nacional de 88.906,50 euros (casi 15 millones de pesetas). Una cantidad que si bien es inferior al de una vivienda de precio libre, no deja de ser inaccesible para todas aquellas personas con bajos ingresos, que en muchas ocasiones son considerados como demanda no solvente por las entidades financieras, impidiéndoles el acceso a un crédito hipotecario para comprar su vivienda.

Con las condiciones normales que aplican las entidades financieras¹¹ y suponiendo que se solicitase una hipoteca por el 100 por 100 del precio medio de una vivienda protegida (si se solicitase sólo por el 80 por 100 sería necesario haber ahorrado previamente el 20 por 100 restante), las viviendas protegidas sólo son accesibles para personas con unos ingresos medios superiores a tres veces el salario mínimo interprofesional (SMI)¹². En el caso de parejas necesitan al menos dos salarios cuya cuantía supere conjuntamente el triple del SMI.

Los precios de la vivienda protegida presentan una fuerte disparidad en el conjunto del estado, dependiendo de la Comunidad Autónoma en la que se ubiquen.

El importe de la vivienda protegida en las comunidades donde ésta supone un coste más elevado (Baleares, Madrid) duplica prácticamente el de Extremadura, la comunidad donde más asequible resulta adquirirla.

En las Comunidades de Madrid y Baleares el precio de la vivienda protegida se sitúa incluso en el precio medio de la vivienda de precio libre en el conjunto de España.

Con la entrada en vigor del nuevo Plan de vivienda en el año 2002 los precios de la vivienda protegida han registrado aumentos y actualizaciones de sus cifras espectaculares en algunas Comunidades Autónomas, destacando especialmente los fuertes ascensos de Castilla-La Mancha, Baleares y Canarias.

En general, las comunidades que presentan unos precios más elevados de la vivienda protegida son las que registran unos precios

¹¹ No conceder préstamos por cuantías cuyos pagos mensuales superen el 30 por 100 de los ingresos del solicitante

¹² Una hipoteca de 88.906 euros al 5% durante 20 años implica unos pagos mensuales de 587 euros, una cuantía muy superior al salario mínimo interprofesional. Si optásemos por periodos menores de amortización, el salario requerido para obtener el préstamos sería todavía mayor.

mayores en la vivienda de precio libre. Este mayor precio de la vivienda protegida está determinado por parámetros autonómicos y municipales, que pretenden ajustarse al mayor coste de esas viviendas, especialmente por el coste del suelo que, teóricamente, no puede superar el 15% del módulo.

PRECIOS MÁXIMOS DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN (2001-2002) (a)			
Ámbito territorial	PRECIOS MÁXIMOS 2001 (b)	PRECIOS MÁXIMOS 2002	VARIACIÓN INTERANUAL (%)
	(€/ m2 útil)	(€/ m2 útil)	(€/ m2 útil)
Nacional (Precio Básico)	604,02	623,77	3,27
Andalucía	(c) 732,86	856,09	16,81
Aragón	868,28	973,08	12,07
Asturias	940,84	1.029,94	9,47
Baleares	943,78	1.291,28	36,82
Canarias	(c) 755,02	973,08	28,88
Cantabria	936,23	961,37	2,69
Castilla y León	923,40	978,57	5,97
Castilla-La Mancha	(c) 627,73	927,06	47,68
Cataluña	1.006,90	1.089,85	8,24
Extremadura	(c) 597,45	683,31	14,37
Galicia	931,51	971,78	4,32
Madrid	(d) 1.173,13	1.243,91	6,03
Murcia	723,38	803,07	11,02
La Rioja	943,78	981,06	3,95
Comunidad Valenciana	767,16	851,14	10,95
Ceuta	943,78	1.070,39	13,42
Melilla	755,02	781,58	3,52
Media Ponderada	882,45	987,85	11,94

Fuente: Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo

(a) Precios máximos ponderados según la distribución territorial de actividad 1998-2001.

(b) En aquellas CCAA que financiaron tipología A y B, se toman los precios de la tipología B.

(c) No tuvieron grupo B.

(d) Los precios máximos de Madrid están referidos al plan autonómico 2001-2004.

Administración competente en la fijación de estos precios.

- Precio básico nacional: Ministerio de Fomento.
- Ceuta y Melilla: Ciudad Autónoma.
- Resto de territorios: Comunidad Autónoma.

Nota metodológica:

El precio básico nacional 2002 es el fijado por el Real Decreto 1/2002.

Para realizar el cuadro anterior, se ha partido de los precios máximos establecidos por cada Comunidad Autónoma según su propia normativa, teniendo en cuenta los municipios singulares existentes en 2001 y 2002. Los precios máximos así establecidos se han ponderado teniendo en cuenta la distribución territorial de la actividad en cada Comunidad Autónoma por zonas, medida por el número de viviendas protegidas de nueva construcción financiadas durante el Plan de vivienda 1998-2001.

En cuanto a los precios máximos, en aquellas Comunidades donde se financiaron actuaciones de tipología A y B se ha considerado los precios de tipología B.

En las comunidades donde solo se financiaron actuaciones de tipología A, el precio tomado ha sido el de dicha tipología.

No se han tenido en cuenta, a efectos de cálculo de precios máximos, los correspondientes a VPO de régimen especial.

Más información en la página web: www.mfom.es/vivienda/plan/documentos/precios20022005.pdf

Resulta llamativo que según los datos facilitados por el propio Ministerio de Fomento en ambos casos, el precio del metro cuadrado de la vivienda protegida sea superior al de la vivienda de precio libre, como ocurre en Extremadura, Castilla-La Mancha, Murcia, Asturias y Galicia. En otras comunidades (Andalucía, Aragón, Castilla y León, Comunidad Valenciana) los precios de la vivienda protegida son prácticamente idénticos a los de la vivienda de precio libre.

A pesar del aumento del precio oficial de las viviendas protegidas y del elevado sobrecoste en dinero negro que se suele pedir a los adjudicatarios de viviendas protegidas de las zonas de las grandes ciudades, no parecen muy lógicos los datos que sitúan en algunas comunidades el precio de la vivienda protegida por encima del de las viviendas libres. Simplemente mirando los escaparates de cualquier inmobiliaria, la publicidad de nuevas promociones o los anuncios de los suplementos inmobiliarios de los periódicos se puede observar que los precios reales de la vivienda libre se sitúan muy por encima de los datos publicados por el Ministerio de Fomento. Sería conveniente que se mejorasen las estadísticas oficiales, con el fin de corregir estos desajustes que cuestionan la validez de los datos ofrecidos y que impiden disponer de una situación real del mercado de la vivienda.

Coste vivienda en alquiler

La falta de atención de los poderes públicos al segmento de alquiler se extiende a la falta de estadísticas fiables sobre su situación en la práctica, dificultando la obtención de conclusiones sobre precios y características de las viviendas y de sus usuarios.

Las cifras manejadas por el Consejo Económico y Social de España¹³ actualizadas hasta 2002 cifran el precio medio de un alquiler para el conjunto del estado en 629,26 euros al mes. **La cantidad a pagar mensualmente de media en el territorio del estado aumenta hasta 898,23 euros al mes si la vivienda es de nueva construcción.**

El pago medio mensual para acceder a un alquiler esconde una importante oscilación dependiendo del territorio donde se realice la operación (de 71,1 a 166,7 sobre índice 100 para la media), aunque en ningún caso es inferior a tres cuartas partes la

¹³ La emancipación de los jóvenes y la situación de la vivienda en España. Colección informes CES. 2002

media. La Comunidad Autónoma de Extremadura con precios de alquiler de 447,41 y 641,55 euros al mes para la vivienda usada y nueva es la más asequible (71,1 sobre 100). En sentido contrario, los inquilinos de pisos en Madrid con precios de 1.048,80 y 1.499,56 euros/mes (166,9 sobre 100), y los del País Vasco con precios 930 y 1.273 euros al mes (141,7 sobre 100) son las Comunidades Autónomas con precios más elevados. Asturias (108,1), Cantabria (104,6) y Navarra (103,5) también superan la media estatal.

Vivienda en alquiler por CC.AA.

2003	precio mes en euros		sobre media ponderada		% sobre salario neto	
	nueva	usada	nueva	usada	nueva	usada
Andalucía	737,51 €	524,40 €	82,1	83,3	73,5%	52,3%
Aragón	688,42 €	499,85 €	76,6	79,4	63,8%	46,3%
Asturias (Principado de)	970,70 €	690,65 €	108,1	109,8	89,6%	63,8%
Baleares (Illes)	787,72 €	496,51 €	87,7	78,9	80,4%	50,7%
Canarias	798,88 €	554,53 €	88,9	88,1	85,6%	59,4%
Cantabria	939,46 €	690,65 €	104,6	109,8	93,4%	68,6%
Castilla y León	827,88 €	620,36 €	92,2	98,6	81,0%	60,7%
Castilla-La Mancha	691,76 €	526,63 €	77,0	83,7	74,7%	56,8%
Cataluña	892,60 €	599,16 €	99,4	95,2	76,7%	51,5%
Extremadura	641,55 €	447,41 €	71,4	71,1	72,0%	50,2%
Galicia	743,09 €	562,34 €	82,7	89,4	77,4%	58,6%
Madrid (Comunidad de)	1.499,56 €	1.048,80 €	166,9	166,7	116,1%	81,2%
Murcia (Región de)	731,93 €	449,65 €	81,5	71,5	82,8%	50,8%
Navarra (C. Foral de)	929,42 €	644,90 €	103,5	102,5	77,3%	53,7%
Valencia (Comunidad)	710,73 €	458,57 €	79,1	72,9	72,8%	47,0%
País Vasco	1.273,07 €	930,53 €	141,7	147,9	101,8%	74,4%
Rioja (La)	777,68 €	623,70 €	86,6	99,1	77,9%	62,5%
media simple	861,29 €	609,92 €	95,9	96,9		
media ponderada poblacion	898,33 €	629,26 €	100,0	100,0	79,5%	55,7%

Elaboración propia de la actualización precio con evolución IPC vivienda (media estatal)

de los datos del informe del CES La emancipación de los jóvenes y la situación de la vivienda en España

El salario corresponde a la encuesta de salarios INE por CC.AA. deducido IRPF y cuota S. Social

La oscilación de precios afecta también a la dimensión del municipio donde se localice la vivienda aumentando el precio con el número de habitantes¹⁴. Dentro de las diferencias identificadas en las Comunidades Autónomas, el precio del alquiler en los municipios con más de medio millón de habitantes es un 50% superior a la media, mostrando una tendencia al alza en la última década (116 en 1990). En sentido contrario, los municipios con una población inferior a diez mil habitantes tienen alquileres a mitad de precio de la media, con una tendencia a la baja en la última década (72,3 en 1990). La concentración de población aparece como variable decisiva en la definición de los precios de la vivienda, tanto en propiedad como en alquiler.

¹⁴ Fuente: CES a partir de datos de la Dirección General de la Vivienda (2000).

4. Breve aproximación al problema del suelo

Diferentes estudios sitúan el suelo como el mayor componente del coste actual de la vivienda y el principal causante del espectacular incremento del precio de la misma. Siguiendo ese razonamiento, diversas opiniones abogan por la liberalización y desregulación en grado máximo del suelo, para permitir que la “mano invisible” del mercado asigne eficientemente unos recursos en su opinión escasos (suelo).

El suelo urbano ha registrado importantes aumentos de precio en los últimos años¹⁵. Frente a la opinión de que “el elevado precio del suelo escaso es el que provoca el elevado precio de venta de las viviendas” existe otra visión diferente de la relación *causas-consecuencias* del proceso inmobiliario: el precio del suelo se determina en función del precio de venta de la vivienda que se construirá sobre él y del ritmo de venta de las mismas. Es decir, durante estos últimos años, los elevados y crecientes precios a los que los promotores preveían que podían vender todas las nuevas viviendas construidas impulsaban al alza los precios que estaban dispuestos a pagar por hacerse con el suelo en el que edificarlas.

Una vez adquirido el suelo, la vivienda ya no “puede” venderse a un precio inferior a la previsión que se hizo al pujar por el suelo. En caso contrario, el promotor incurriría en pérdidas, tendría que reducir su margen de beneficios o posponer la venta a la espera de precios mayores. El problema estallará cuando la burbuja inmobiliaria no se pueda seguir manteniendo, cuando la demanda ya no se sostenga y los precios de la vivienda no puedan seguir subiendo y no compensen los elevados precios pagados por el suelo.

En el ámbito del suelo, el principal problema es el elevado precio que alcanza, fruto principalmente de comportamientos oligopolistas que restringen la oferta de suelo y permiten procesos especulativos.

¹⁵ No existe un índice oficial de precios del suelo urbano. La estadística que se utiliza normalmente como referencia de la evolución del precio del suelo procede de la memoria anual que publica el Banco de España sobre la actividad de las entidades de tasación. En dicha memoria se incluye el dato del importe medio de las tasaciones de terrenos urbanos realizadas. Este dato puede servir como aproximación pero no como un indicador fiel del precio medio del metro cuadrado de suelo. Según los últimos datos disponibles, el importe medio de las tasaciones de terrenos urbanos habrían aumentado un 30% en 1999, un 36% en 2000 y un 46% en 2001.

Teóricamente, disminuyendo el precio del suelo se reduciría el precio final de la vivienda, al contener el principal componente de los costes de la misma. Sin embargo, el precio de la vivienda, en primera instancia, no se construye en función de los costes e *inputs*, sino en función de las expectativas de venta del promotor. Por tanto, un descenso del precio del suelo no tiene porque implicar necesariamente reducciones de los precios de la vivienda y sí, posiblemente, un aumento del margen de beneficio de los promotores.

El suelo, el espacio físico tiene valor por si mismo, y no se puede concebir como un mero espacio potencial para la construcción. El suelo, además de ser factor principal de producción y de desarrollo urbanístico tiene la cualidad de ser irreproducible y contener diferencias respecto a cualquier otro factor de política de vivienda y urbanismo.

Los complejos problemas que rodean el uso del suelo se pueden resumir en el conflicto del interés colectivo como función social del suelo con la propiedad privada. La primacía del interés social en la toma de decisiones y en coherencia con la supeditación a aquel del conjunto de la riqueza del país, el derecho del acceso a una vivienda digna, el evitar la especulación sobre el suelo, el derecho a disfrutar de un medio ambiente adecuado, el uso racional de los recursos naturales, (...) aparecen todos ellos recogidos en la Constitución Española, al igual que el derecho de propiedad privada y la libertad de empresa.

El acusado incremento en los últimos años (1999-2002) del precio del suelo y, en buena parte por inferencia del mismo, de la vivienda, ha coincidido con la entrada en vigor de la Ley 6/1998, de 13 de abril sobre el Régimen del suelo y valoraciones. Esta ley derogaba la anterior de 1992 y pretendía liberalizar el intervenido mercado del suelo como forma de aumentar la oferta y así conseguir reducir su elevado precio. Para ello, consideraba urbanizable todo el suelo donde no concurrieran razones para su preservación, reforzaba las prerrogativas del propietario y liberalizaba el precio del suelo que pasaba a depender de su valor de mercado. Cinco años después de su aprobación, el resultado no ha sido favorable: se ha producido un fuerte aumento del precio del suelo fruto de una especulación feroz y de una restricción de la oferta de suelo urbano, en medio de acusaciones cruzadas sobre la responsabilidad de este fracaso.

Analizar e identificar las causas del problema y plantear sus posibles soluciones dependen de definir el objetivo perseguido: primacía absoluta del interés social sobre el suelo, primacía total del derecho de propiedad sobre el mismo o una combinación de ambos en diferentes grados.

En este análisis, y ateniéndose al marco definido por la Constitución Española, se apuesta por primar en mayor medida el interés social sobre el suelo y el territorio frente al derecho de propiedad del suelo, permitiendo este último y el ejercicio de sus prerrogativas, pero siempre subordinado en última instancia a su función social.

El objetivo debe ser abaratar el precio de la vivienda como mecanismo para garantizar el derecho de acceso a una vivienda digna. Y este objetivo se podrá conseguir, junto con otras medidas, conteniendo el precio del suelo.

La compra-venta de suelo es un gran negocio. En una estimación aproximada ha supuesto en los últimos años unos ingresos de 15.000 millones de euros anuales¹⁶ sólo en su uso para vivienda. La mayor parte de los cuales son plusvalías procedentes en gran medida de un proceso especulativo. Esto pone en evidencia los enormes intereses económicos ligados al mercado del suelo. La discusión debería posicionarse sobre la existencia o no de estas elevadas plusvalías en torno al suelo y, en su caso, sobre la distribución de las mismas.

La construcción de viviendas para uso residencial y del resto de edificaciones depende inicialmente del proceso de creación y transformación del suelo. Así, partiendo de una situación de suelo rústico se transforma en urbanizado sobre el cual se edifica. Este proceso puede prolongarse durante un número elevado de años.

Analizando los componentes del precio de una vivienda, se observa que la adquisición y desarrollo del suelo es uno de los más importantes, suponiendo un elevado porcentaje del coste de la vivienda.

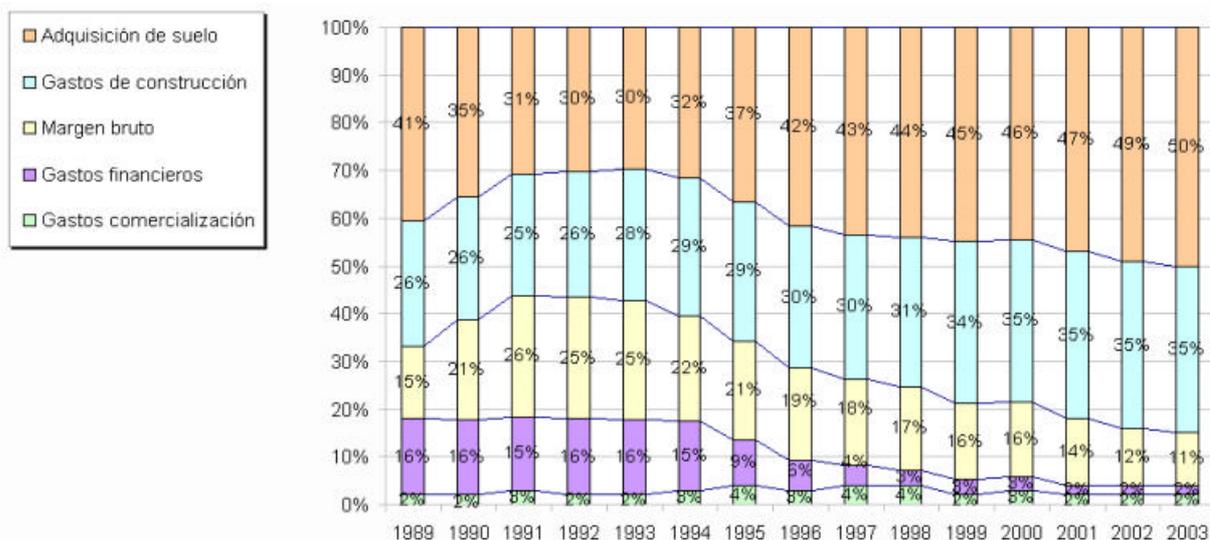
Según datos de la Asociación de Promotores Constructores de España (APCE) el suelo finalista supone cerca del 24 por 100 del precio de venta del piso¹⁷. En la Comunidad de Madrid, el coste de

¹⁶ (500.000 viviendas construidas anualmente) x (90 m² de superficie) x (1.200 euros/m²) x (25% del precio de venta del m² va destinado al suelo) = 15.000 millones de euros anuales.

¹⁷ Suplemento Su Vivienda, diario El Mundo, 31 de enero de 2003.

adquisición y desarrollo del suelo llega a suponer en torno al 50 por 100 del coste de la vivienda (y en algunas zonas este porcentaje es incluso superior) según datos de Asprima¹⁸ y del Grupo i¹⁹.

Evolución de la importancia de los componentes del coste de una vivienda en Madrid (Grupo i, V informe de suelo residencial 1996-2003)



Los gastos de construcción son el segundo gran componente del coste de la vivienda, representando en torno al 35 por 100. El margen del promotor (entre el 10 y 15 por 100) es el tercer gran componente del precio final. Los gastos financieros y de comercialización de la vivienda tienen un impacto muy reducido. En este desglose del precio de la vivienda no aparecen incluidos los diferentes impuestos y gastos en que incurre el comprador para formalizar la adquisición de la vivienda.

Durante el último ciclo inmobiliario expansivo, la adquisición de suelo y, en menor medida los gastos de construcción, han ido aumentando su peso en el precio total de la vivienda, en detrimento de los gastos financieros y del margen bruto del promotor.

El suelo habría duplicado su precio desde 1996, habiéndose acelerado su encarecimiento en los últimos años. En el caso de la Comunidad de Madrid, la evolución creciente del precio del suelo queda reflejada en el siguiente gráfico²⁰:

¹⁸ Suplemento Su Vivienda, diario El Mundo, 10 de enero de 2003.

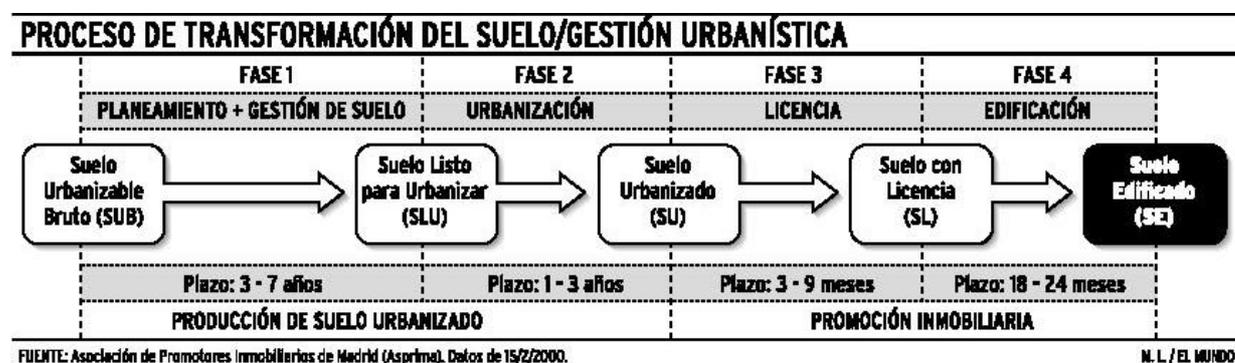
¹⁹ Grupo i. V informe de Suelo Residencial 1996-2003.

²⁰ Fuente: V informe de suelo residencial 1996-2003. Grupo i.

Evolución del precio medio del suelo en la Comunidad de Madrid

Año	Suelo (€/m ² e y Pts/		Índice	%
1996	540	89.900	100,0	-
1997	570	95.300	106,0	6,0%
1998	630	105.200	117,0	10,4%
1999	710	117.700	130,9	11,9%
2000	800	132.300	147,2	12,4%
2001	920	152.300	169,4	15,1%
2002	1.090	181.100	201,4	18,9%
2003	1.194	198.600	220,9	9,7%

El proceso de transformación de suelo y de gestión urbanística (creación de suelo urbano y construcción de una vivienda) es el siguiente²¹:



FUENTE: Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (Asprima). Datos de 15/2/2000.

N. L. / EL MUNDO

PRODUCCIÓN DE SUELO URBANIZADO (4-10 años)

Se parte de suelo urbanizable bruto una vez que ha sido incluido dentro del planeamiento urbanístico. Durante esta primera fase se realiza el planeamiento y gestión del suelo que puede durar entre 3 y 7 años. Como resultado se obtiene suelo listo para urbanizar.

En una segunda fase se realiza la urbanización del suelo, cuyo plazo puede ir de media de 1 a 3 años. Al finalizar este proceso tendríamos ya el suelo urbanizado, listo ya para edificar sobre él.

PROMOCIÓN INMOBILIARIA (2-4 años)

Una vez disponible el suelo urbanizado se inicia una tercera fase, la consecución de la licencia de edificación. Esta fase puede tener una duración de 3 a 9 meses.

²¹ Fuente: Asociación de Promotores inmobiliarios de Madrid. Diario El mundo 10 de enero de 2003.

Sobre el suelo con licencia comienza la última fase, la edificación, que en un plazo medio de 18-24 meses produce finalmente el suelo edificado.

En resumen, el proceso puede durar de 6 a 13 años, en función de la celeridad y dificultades en cada una de las fases del proceso para llegar a la creación de suelo edificado y la construcción de la vivienda.

Uno de los graves problemas que arrastra la situación del suelo es el desconocimiento de la propiedad del mismo. El oscurantismo alrededor de la propiedad del suelo enmascara una gran parte del negocio.

Cuando se habla de la escalada del precio del suelo y su vinculación con el encarecimiento de la vivienda se suele señalar a las Administraciones Públicas (Ayuntamientos, Comunidades Autónomas, Ministerios y otros organismos del Estado) como las principales responsables y beneficiarias de la especulación del suelo.

Si bien es cierto que las Administraciones Públicas se pueden lucrar, y en ocasiones ellas mismas lo provocan, con el encarecimiento del suelo y su posterior reventa, no es ajustado a la realidad presentarlas como las principales responsables de la especulación en torno al suelo, ni mucho menos las más beneficiadas²². Hay otras entidades de carácter privado que utilizan este mecanismo para lograr elevados beneficios ejerciendo un oligopolio de facto. La administración de la generación de suelo urbano y su puesta en el mercado les permite controlar el precio final de las viviendas construidas, que aumenta con el tiempo. Un claro ejemplo en este sentido ha sido el proceso (aun en curso) de desarrollo y gestión de los nuevos barrios de Madrid a través de los Planes de Actuación Urbanística (PAU).

Según la Federación Española de Municipios y Provincias, "pese a las dificultades que existen para obtener datos sobre los titulares del suelo urbanizable en España, la opinión de los expertos es que la mayoría del suelo urbanizable vacante en España está en manos privadas (instituciones financieras, promotoras inmobiliarias

²² Las tan criticadas (desde algunos ámbitos) cesiones de suelo edificado a los ayuntamientos suponen solamente el 10% como norma general. Sin embargo, cuando se aduce que municipios especulan con esa superficie cedida, se olvida que el restante 90% del suelo edificado pertenece a otros propietarios (privados). Ellos son los que se lucran mayoritariamente de ese encarecimiento del que en muchas ocasiones no son ajenos, a través de la especulación y retención de suelo, sin ninguna intención de edificar en él.

incluidas grandes empresas de construcción, grandes compañías, ...). El suelo de propiedad pública no es el mayoritario (...)"

Algunas cifras pueden servir para vislumbrar (mínimamente) la gran acumulación de suelo en manos de promotoras inmobiliarias:

- El grupo inmobiliario Urbis, según los datos que ofrece en su página web²³, *"tiene uno de los mayores bancos de suelo del sector, 2.800.000 m² sobre rasante, de los cuales 2.500.000 m² son para uso residencial. Esto supone una importante ventaja competitiva, ya que se podría mantener la actividad promotora durante al menos 5 años, sin necesidad de nuevas compras"*.
- La inmobiliaria Vallehermoso, la primera del país, ha destinado en 2001 y 2002 más de 330 millones de euros anuales a la compra de suelo, según la información recogida en su página web²⁴. A 31 de diciembre de 2002 disponía de 2,57 millones de metros cuadrados de suelo en promociones.
- Otras inmobiliarias acumulan enormes bolsas de suelo²⁵: Fadesa (7 millones de m²), Metrovacesa (2 millones de m²), Bami (1,2 millones de m²), Realia acaba de adquirir 2 millones de m² en una localidad del sur de Madrid, ...

A pesar de lo abultadas que puedan parecer estas cifras, son sólo una parte reducida del enorme volumen de suelo edificable disponible.

En general, salvo casos puntuales, hay un exceso de suelo urbanizable. El principal problema es la falta de suelo ya urbanizado a un precio asequible. **Como ejemplo, sólo en la Comunidad de Madrid existían más de 27 millones de metros cuadrados edificables²⁶. El problema estriba en la no transformación en suelo urbanizado sobre el que poder edificar. La cuestión es determinar si el grueso del suelo declarado urbanizable no se urbaniza por demoras y retrasos de las Administraciones o por los intereses de los promotores privados para provocar aumentos injustificados en su precio.**

²³ www.urbis.es

²⁴ www.vallehermoso.es

²⁵ Diario El País, Suplemento Propiedades, 13-12-2002.

²⁶ Ignacio Pindado, consejero delegado del Grupo i. Diario ABC Inmobiliario, 21-12-2001.

Dentro del esquema temporal del proceso inmobiliario descrito con anterioridad, la creación de suelo urbano funciona de la siguiente manera:

Los municipios, a través de los Planes de Ordenación Urbana y otras actuaciones, determinan cómo va a ser el desarrollo urbano futuro del municipio y a qué prioridades va a atender, fijando las zonas, volúmenes y fechas de edificación. Es decir, diseñan colectivamente y teóricamente en pro del interés general (y no sólo o principalmente de los propietarios del suelo) cómo va a ser su municipio.

El suelo rural o agrícola (actualmente suelo urbanizable bruto) es aquel sobre el que no se ha previsto oficialmente ninguna actuación edificadora. Sobre ese suelo (especialmente en los términos municipales y aledaños de las grandes ciudades y las zonas costeras) empiezan a posicionarse un conjunto de entidades financieras, promotoras y empresas, a la espera de la ansiada (y en ocasiones previamente conocida) autorización que haga realidad la potencial edificabilidad de esos terrenos. Así se comienza a encarecer el precio del suelo (y de la futura vivienda) al amparo de las expectativas futuras de beneficios.

Ya con el suelo urbanizable incluido dentro de un planeamiento urbanístico, a un precio claramente superior a su valor de aprovechamiento agrario, comienza todo el proceso de planeamiento y gestión del suelo, que dará como resultado la generación de suelo listo para urbanizar. Durante este proceso se aceleran las compraventas especulativas del suelo que va cambiando de manos, elevando en cada transacción su precio, sin que se corresponda en su mayor parte a una modificación de las condiciones reales de utilización de ese suelo.

La situación de los Planes de Actuación Urbanística (PAU) en Madrid ha sido el caso extremo de un amplio desarrollo urbanístico gestionado y ejecutado totalmente por la iniciativa privada, claro ejemplo de las posturas desreguladoras del mercado del suelo y la vivienda. En lugar de generar un elevado número de viviendas que cubriera la demanda y presionara los precios a la baja, el resultado de los PAU ha sido un espectacular encarecimiento del precio del suelo (y las viviendas) y una larga dilatación del proceso en el tiempo, fruto de una descarada especulación y de la retención intencionada del suelo por parte de promotoras privadas que, en algunos casos, monopolizaban la práctica totalidad del suelo disponible.

Las compras de amplias parcelas de suelo sobre las que se desarrollará el planeamiento urbanístico y las tareas de urbanización queda concentrado en unas pocas manos privadas, aquellas que disponen de la capacidad económica suficiente para aportar los enormes recursos financieros exigidos por el largo proceso de gestión del suelo. Este oligopolio es el que de facto controla la creación de suelo urbano, sus ritmos de salida y con ello el tamaño de la oferta de vivienda y sus precios.

Y en este oligopolio han irrumpido con fuerza en los últimos tiempos las entidades financieras que han dejado de limitarse a la concesión de préstamos hipotecarios a las viviendas, para convertirse en promotoras al abrigo de los enormes beneficios que se obtienen con la gestión y desarrollo del suelo. La caída de la rentabilidad de otros activos de inversión alternativos, unido a la boyante marcha del mercado residencial ha propiciado su "desembarco" en la promoción inmobiliaria, lo que ha podido contribuir a elevar aun más los precios del suelo y ha desplazado a los tradicionales agentes del sector.

En resumen, al amparo de la normativa legal vigente y, en ocasiones al margen de ella, se están produciendo encadenamientos de compraventas del suelo, que van encareciendo su precio desmesuradamente. Solamente cuando ya no se considera posible revenderlo a un precio mayor, el propietario en ese momento se ve *obligado* a acometer la construcción de las viviendas si quiere recuperar la cantidad invertida en el suelo.

Las promotoras inmobiliarias hacen negocio de una doble manera: con el margen que cargan en el precio de venta de la vivienda, aumentado de la primera fase de la promoción a las siguientes, y con la compraventa de suelo bruto sin desarrollar (esta última reservada casi en exclusiva a las grandes inmobiliarias).

Actualmente las grandes promotoras (junto con las entidades financieras) se han concentrado en las compras masivas de suelo edificable. Se encargan de desarrollarlo y gestionarlo y, posteriormente, cuando ya es suelo finalista lo revenden a las pequeñas promotoras y cooperativas, que realizarán la edificación llevando ya incorporado como un coste el elevado precio del suelo.

Las inmobiliarias pequeñas, sin la capacidad financiera de las grandes, se ven obligadas a concentrarse exclusivamente en la

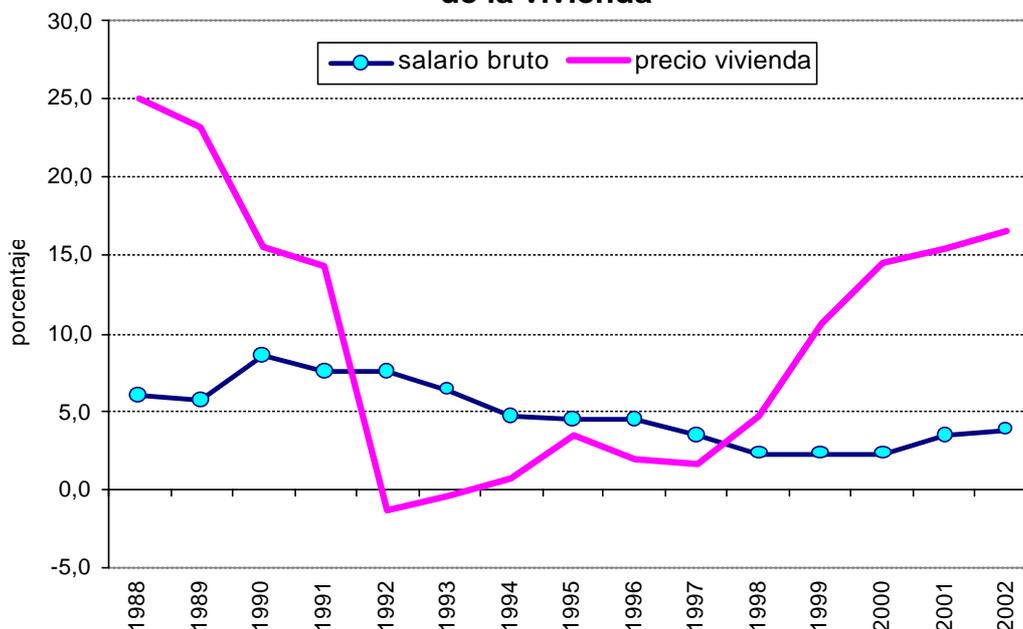
promoción de viviendas en suelo finalista, listo ya para edificar y que deben comprar a precios muy elevados. Su beneficio procede del margen que aplican en el precio de venta, que suele aumentar con el recorrido de la promoción.

5. El esfuerzo para acceder a una vivienda

Evolución del salario bruto

La evolución del salario bruto medido en términos nominales ha sido más suave a lo largo del tiempo, sin las bruscas oscilaciones que presenta el precio de la vivienda. El ritmo de crecimiento de los salarios nominales presentan una desaceleración ligada al proceso de contención de la inflación registrado igualmente desde mediados de la década de los noventa del siglo pasado.

Variación anual comparada del salario bruto y el precio de la vivienda

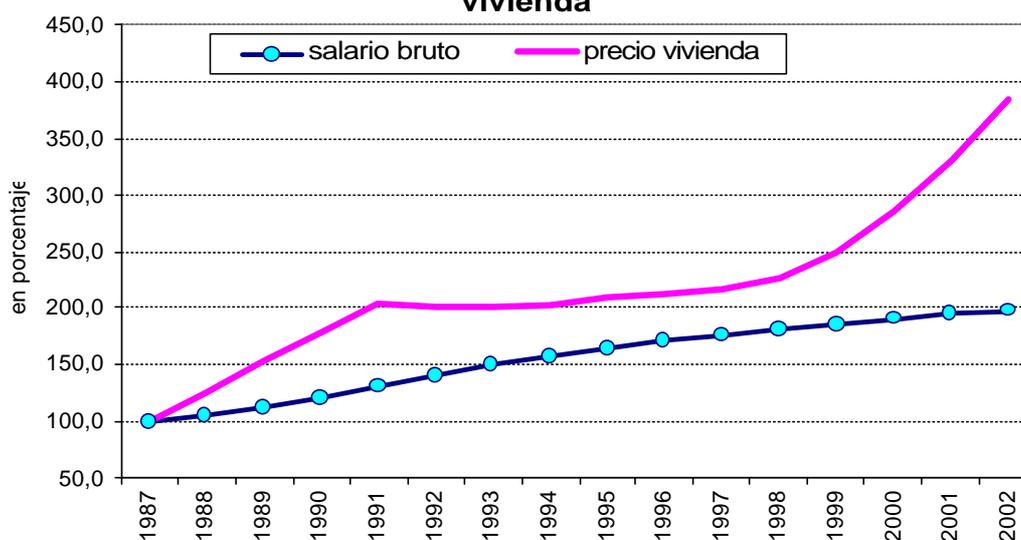


fuelle: INE, Ministerio de Fomento

Si analizamos la evolución acumulada de los precios de la vivienda desde 1987, vemos que desde esa fecha el precio del metro cuadrado se ha multiplicado por cuatro. Si en 1987 un piso de 90 metros cuadrados costaba 28.557 euros (unos 4,75 millones de pesetas) en 2002 un piso del mismo tamaño costaba de media 109.881 euros (18,28 millones de pesetas). Esto da una idea del vertiginoso ritmo de incremento de los precios de la vivienda, muy superior al de los salarios medios.

Las cifras mencionadas reflejan la evolución del precio medio de la vivienda para el conjunto de España. No obstante, existen importantes diferencias de los precios inmobiliarios entre Comunidades Autónomas. En todas ellas se han registrado aumentos significativos del precio de la vivienda, pero su cuantía ha variado de unas comunidades a otras.

Variación acumulada del salario bruto y del precio de la vivienda



fuente: elaboración propia a partir de datos del INE y del Ministerio de Fomento

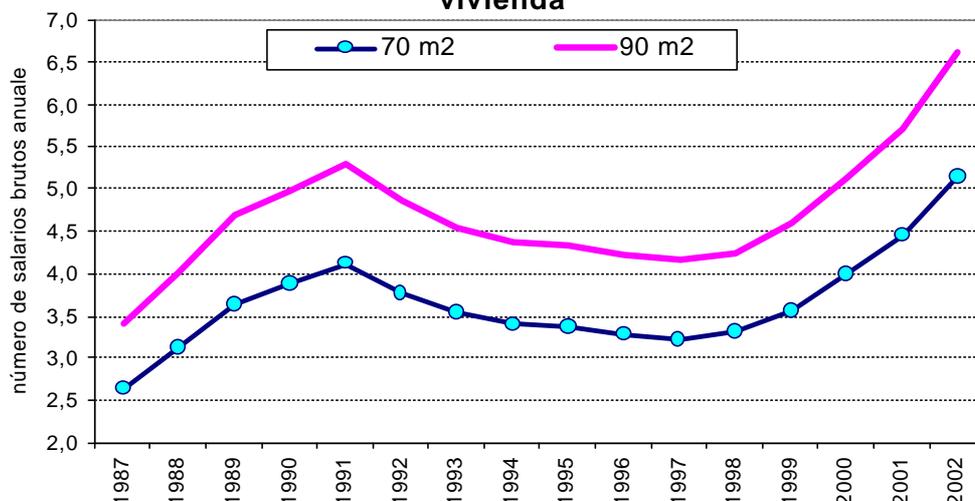
Esfuerzo salarial destinado a la compra de una vivienda

El esfuerzo a realizar por los ciudadanos en la compra de una vivienda en propiedad ha alcanzado en la actualidad máximos históricos. Adquirir un piso de 70 metros cuadrados implica destinar el equivalente al salario bruto medio de cinco años, cifra que asciende a algo menos de siete años para un piso de 90 metros cuadrados²⁷. Ambas cifras duplican el esfuerzo salarial necesario en 1987, al inicio del periodo analizado en este estudio.

El esfuerzo actual requerido para poder comprar una vivienda es superior al máximo alcanzado en 1991, durante el anterior ciclo de crecimiento de los precios de la vivienda. (ver gráfico).

²⁷ Si tuviéramos en cuenta el efecto neto de considerar los salarios netos (descontando las cotizaciones y retenciones a cuenta del Impuesto de la Renta) y la ayuda fiscal a la compra incluida en el IRPF el esfuerzo necesario para adquirir una vivienda sería aun mayor.

Esfuerzo salarial requerido para la compra de una vivienda



fuelle: elaboración propia a partir de datos del INE y del Ministerio de Fomento

EL ESFUERZO DE ACCESO A LA VIVIENDA EN ESPAÑA										
	salario anual bruto	precio vivienda por metro cuadrado	esfuerzo salarial compra de una vivienda (*)		variación anual (en porcentaje)			variación acumulada		
	(en euros)	(en euros)	70 m2	90 m2	salario bruto	precio vivienda	esfuerzo salarial	salario bruto	precio vivienda	esfuerzo salarial
1987	8.396,43	317,27	2,6	3,4	.	.	.	100,0	100,0	100,0
1988	8.899,68	396,61	3,1	4,0	6,0	25,0	17,9	106,0	125,0	117,9
1989	9.411,78	488,97	3,6	4,7	5,8	23,3	16,6	112,1	154,1	137,5
1990	10.216,95	565,37	3,9	5,0	8,6	15,6	6,5	121,7	178,2	146,4
1991	10.989,45	646,34	4,1	5,3	7,6	14,3	6,3	130,9	203,7	155,7
1992	11.817,06	637,67	3,8	4,9	7,5	-1,3	-8,3	140,7	201,0	142,8
1993	12.569,19	635,14	3,5	4,5	6,4	-0,4	-6,4	149,7	200,2	133,7
1994	13.166,28	639,63	3,4	4,4	4,8	0,7	-3,9	156,8	201,6	128,6
1995	13.760,55	661,73	3,4	4,3	4,5	3,5	-1,0	163,9	208,6	127,3
1996	14.375,61	674,10	3,3	4,2	4,5	1,9	-2,5	171,2	212,5	124,1
1997	14.870,46	684,80	3,2	4,1	3,4	1,6	-1,8	177,1	215,8	121,9
1998	15.211,65	716,63	3,3	4,2	2,3	4,6	2,3	181,2	225,9	124,7
1999	15.558,84	792,29	3,6	4,6	2,3	10,6	8,1	185,3	249,7	134,8
2000	15.916,89	907,20	4,0	5,1	2,3	14,5	11,9	189,6	285,9	150,8
2001	16.468,50	1.046,91	4,4	5,7	3,5	15,4	11,5	196,1	330,0	168,2
2002	16.612,20	1.220,90	5,1	6,6	3,8	16,6	15,6	197,8	384,8	194,5

fuelle: INE, Ministerio de Fomento y elaboración propia
 (*) Mide el número de salarios anuales brutos necesarios para adquirir una vivienda de ese tamaño al precio medio del m2

Esfuerzo salarial por Comunidades Autónomas

El esfuerzo requerido para acceder a una vivienda en propiedad varía enormemente de unas Comunidades Autónomas a otras, conjugándose los diferentes niveles de riqueza y desarrollo de cada territorio en dos indicadores como son el salario bruto anual medio en cada comunidad y el precio medio del metro cuadrado de la vivienda en esos territorios.

EL ESFUERZO DE ACCESO A LA VIVIENDA POR CCAA.				
2002	salario bruto anual (1)	precio de la vivienda	esfuerzo salarial compra de una vivienda (*)	
			70 m2	90 m2
Comunidad Autónoma	(en euros)	(euros por m ²)	70 m2	90 m2
Baleares	14.751,90	1.526,00	7,2	9,3
País Vasco	19.318,70	1.900,40	6,9	8,9
Madrid	19.954,00	1.973,80	6,9	8,9
Canarias	14.057,10	1.218,00	6,1	7,8
Cataluña	17.752,20	1.554,00	6,1	7,9
Cantabria	15.161,00	1.183,20	5,5	7,0
Total	16.612,20	1.220,90	5,1	6,6
Rioja (La)	15.032,20	1.061,40	4,9	6,4
Navarra	18.105,80	1.290,20	5,0	6,4
Castilla y León	15.402,10	1.012,60	4,6	5,9
Aragón	16.268,60	1.013,60	4,4	5,6
Asturias	16.315,70	985,90	4,2	5,4
Andalucía	15.118,30	915,00	4,2	5,4
Comunidad Valenciana	14.703,70	877,30	4,2	5,4
Galicia	14.465,10	800,10	3,9	5,0
Murcia	13.323,30	747,40	3,9	5,0
Castilla-La Mancha	13.957,40	681,00	3,4	4,4
Extremadura	13.417,80	557,30	2,9	3,7

Fuente: Boletín Estadístico del Ministerio de Fomento, Índice de Costes Laborales del INE y elaboración propia

(*) Número de salarios anuales brutos necesarios para adquirir una vivienda de ese tamaño al precio del m² de cada Comunidad Autónoma

(1) Datos hasta el tercer trimestre de 2002

La Comunidad Autónoma de Baleares es donde es necesario un mayor esfuerzo salarial medio para adquirir una vivienda²⁸, al requerirse el equivalente a más de 9 veces el salario bruto medio anual para poder comprar la vivienda de 90 metros cuadrados, ó 7 veces en el caso de una vivienda de 70 metros. Esta Comunidad Autónoma, pese a ser una de las que presenta un mayor nivel de riqueza por habitante, cuenta con un salario medio claramente inferior a la media. El bajo salario relativo está presente en los diferentes sectores de actividad de esta comunidad, y da una idea de la fuerte desigualdad en la distribución de la riqueza generada, y su concentración en pocas manos.

Las siguientes comunidades en las que su población necesita realizar un mayor esfuerzo para adquirir una vivienda son Madrid y el País Vasco, donde habría que destinar íntegramente cerca de 9 veces el salario bruto medio anual para poder comprar una vivienda de noventa metros cuadrados.

²⁸ Al precio actual de la vivienda, si un trabajador de Baleares destinase todo su salario bruto mensual a la compra de la vivienda, de media, no podría adquirir ni un metro de vivienda al mes.

Las comunidades donde más caro, en relación al salario, resulta adquirir una vivienda son las que presentan un mayor nivel de renta *per capita*. Entre las seis Comunidades Autónomas en las que el esfuerzo para acceder a una vivienda en propiedad es superior a la media todas, salvo Madrid, son comunidades costeras y dos de ellas (Baleares y Canarias) tienen por principal actividad económica el turismo de costa.

El esfuerzo salarial necesario para comprar una vivienda en comunidades como Baleares, Madrid o el País Vasco duplica el esfuerzo que tienen que realizar, de media, los residentes de Extremadura o Castilla-La Mancha. En estas comunidades se requeriría para adquirir una vivienda menos del equivalente a cinco años íntegros del salario bruto, en el caso de una vivienda de noventa metros, o tres años en el caso de una vivienda de setenta metros.

En general, las Comunidades Autónomas en las que la compra de una vivienda requiere un menor esfuerzo salarial son aquellas que presentan un menor salario medio de sus trabajadores y también un precio de la vivienda inferior a la media. Es decir, en las comunidades con un menor nivel de riqueza y desarrollo es donde los ciudadanos deben de realizar un menor esfuerzo para adquirir una vivienda en propiedad.

Esfuerzo sobre salario neto para pagar los préstamos hipotecarios

La capacidad de acceso a la vivienda de los trabajadores españoles puede medirse calculando el porcentaje de su salario mensual destinado a este fin.

La variable utilizada ha sido el salario neto obtenido de la Encuesta de Costes Laborales armonizada con el resto de los países de la Unión Europea elaborada por el Instituto Nacional de Estadística. Para calcularlo se ha partido del salario medio mensual como suma de pagos ordinarios y extraordinarios percibidos por el trabajador, habiendo deducido el porcentaje de IRPF correspondiente y el pago de la cuota a la Seguridad Social realizada por el trabajador. La cantidad resultante, salario neto, constituye el dinero líquido disponible por el trabajador para asumir sus decisiones de consumo e inversión, dentro de la cual, la compra o alquiler de vivienda es, sin duda, la más voluminosa.

El precio de la vivienda es la otra variable utilizada. En este caso, es un tanto más complicado elegir una fuente que compendie las diferentes situaciones. El Ministerio de Fomento publica unas series trimestrales con información del precio de la vivienda nueva desagregada por Comunidades Autónomas, ciudades y tamaño de los municipios. La Sociedad de Tasación (TINSA) publica también datos de manera regular sobre el precio medio de la vivienda, incluyendo viviendas nuevas y usadas. Las cifras de esta última son superiores a las del Ministerio de Fomento y, de forma intuitiva, por lo menos para las grandes ciudades parecen más cercanas a la realidad.

La operación de compra de vivienda obliga, en la mayor parte de los casos, a solicitar un préstamo hipotecario a una entidad financiera. Hasta hace relativamente poco, la cuantía solía ser el ochenta por ciento de la operación de compra y la duración del mismo oscilaba entre diez y quince años. El alza en el precio de la vivienda ha convertido en una situación más normal la solicitud de préstamos por el total de la vivienda, ampliando la duración del préstamo hasta veinte años o, incluso,, más.

La compra de una vivienda nueva o usada incluye una serie de gastos no computados en las estadísticas sobre el precio inicial de la misma: IVA (nueva) o Impuesto de transmisiones (usada), gastos de escritura y registro. A la vez, la compra de vivienda disfruta de una deducción en el IRPF. En el supuesto recogido en este trabajo no se tienen en cuenta ninguno de los dos conceptos, al haberse comprobado el efecto compensador entre ambos en el cálculo del pago mensual.

Con estos parámetros se han realizado una serie de supuestos sobre el esfuerzo salarial a realizar por el trabajador para la compra de una vivienda cuyos resultados se recogen en las siguientes tablas.

A.- Compra de vivienda según precio media nacional

La estadística del Ministerio de Fomento para 2002 recoge un precio medio para el conjunto del estado para una vivienda de 90 m² de 112.500 euros. El pago mensual para hacer frente a un préstamo hipotecario por esa cantidad concedido al 3,75% oscila entre 971,37 y 667 euros dependiendo que el periodo de amortización sea de doce o veinte años. La cantidad aumenta hasta

los 1.40,50 o 742,45 euros (doce o veinte años) si el tipo de interés aumenta al 5% anual.

El esfuerzo salarial de un trabajador para hacer frente a estos pagos oscila entre el 86% y el 59% de su salario neto para un préstamo hipotecario por el total del importe citado con una duración de doce o veinte años respectivamente y un tipo de interés del préstamo del 3,75% (Euribor en enero de 2003 + ½ punto). **El esfuerzo del trabajador sobre su salario neto se eleva al 92,1% (doce años) y 65,7% (veinte años) si se utiliza un tipo de interés más realista para una operación de larga duración (5%).**

Compra vivienda España (media nacional)

Precio facilitado por Ministerio de Fomento

	precio vivienda 90 m2 media España	tipo interés	cuota mensual en euros		
			12 años 144	15 años 180	20 años 240
1995	59.553,00 €	9,136%	682,30 €	608,85 €	541,03 €
2002	112.500,00 €	3,750%	971,37 €	818,13 €	667,00 €
	112.500,00 €	5,000%	1.040,50 €	889,64 €	742,45 €
Evolución pago mensual respecto a 1995 (en %)					
2002	112.500,00 €	3,750%	42,4%	34,4%	23,3%
	112.500,00 €	5,000%	52,5%	46,1%	37,2%
coste total vivienda					
1995	59.553,00 €	9,136%	98.251,33 €	109.593,67 €	129.848,10 €
2002	112.500,00 €	3,750%	139.877,32 €	147.262,54 €	160.079,85 €
	112.500,00 €	5,000%	149.832,25 €	160.135,71 €	178.188,05 €
intereses pagados por compra vivienda					
1995	59.553,00 €	9,136%	38.698,33 €	50.040,67 €	70.295,10 €
2002	112.500,00 €	3,750%	27.377,32 €	34.762,54 €	47.579,85 €
	112.500,00 €	5,000%	37.332,25 €	47.635,71 €	65.688,05 €
% sobre salario neto					
	precio vivienda 90 m2 media España	tipo interes	12 años 144	15 años 180	20 años 240
1995	59.553,00 €	9,136%	74,7%	66,7%	59,2%
2002	112.500,00 €	3,750%	86,0%	72,4%	59,0%
	112.500,00 €	5,000%	92,1%	78,7%	65,7%

La evolución del esfuerzo sobre el salario neto percibido muestra una tendencia al alza desde 1995, mayor a medida que se reduce el plazo del préstamo. La importante rebaja en el precio del dinero (de 9,136% en 1995 a 3,75% en 2003) ha disminuido el coste de los intereses incentivando la mayor duración de los mismos, pero el aumento del precio de la vivienda ha absorbido con creces esta ventaja dando un resultado final negativo para el comprador. Como ejemplo, en 1995, el precio final pagado por un trabajador para comprar una vivienda utilizando el precio medio estatal como suma de principal e intereses era de 129.848,10 euros y el que debe asumir en 2003 oscila desde los 160.079,85 euros

con un tipo de interés del 3,75% a 178.188,05 euros con un tipo del 5%.

El coste total de la vivienda en el periodo 1995-2002 ha aumentado el +23% nominal, pero lo que es más importante, el inferior crecimiento de los salarios ha aumentado en la mayoría de los casos el esfuerzo real a realizar por el trabajador. Así, ha pasado desde el 59,2% en 1995 al 65,7% si el préstamo es a veinte años y se utiliza un tipo de interés del 5% anual.

Compra vivienda 90 m2 (media nacional) FUENTE: TINSA		150.030,00 €			
Supuesto préstamo hipotecario del 80% del valor total		120.024,00 €			
	80% precio vivienda 90 m2 media España	tipo interés	cuota mensual en euros		
			12 años 144	15 años 180	20 años 240
2002	120.024,00 €	3,750%	1.036,34 €	872,84 €	711,61 €
	120.024,00 €	5,000%	1.110,09 €	949,14 €	792,11 €

	80% precio vivienda 90 m2 media España	tipo interés	% sobre salario neto		
			12 años 144	15 años 180	20 años 240
2002	120.024,00 €	3,750%	91,7%	77,2%	63,0%
	120.024,00 €	5,000%	98,2%	84,0%	70,1%

Los resultados medidos como esfuerzo sobre salario neto son incluso más negativos para el trabajador si se utiliza como fuente las cifras de TINSA. Con el objetivo de utilizar un método muy prudente, probablemente incluso inferior a la situación real, la simulación en este caso se ha realizado bajo el criterio de solicitud del 80% del precio total de la vivienda marcado por TINSA.

Con estos parámetros, el esfuerzo de un trabajador para comprar una vivienda con un precio medio para el conjunto del estado oscila entre el 91,7% y el 63% de su salario neto dependiendo que el préstamo concedido al 3,75% tenga una duración de doce o veinte años. **El esfuerzo aumenta al 98,2% y 70,1% de su salario neto si el tipo de interés del préstamo es del 5%, un porcentaje más acorde con la realidad para una duración de dos décadas.**

Los supuestos realizados recogen algunas diferencias en los resultados pero en todos los casos muestran una situación muy complicada para los trabajadores, hasta el punto de ser muy difícil acometer un proceso de compra si no se dispone de más de un salario y, el mismo tenga una serie de condiciones de cualificación y estabilidad del puesto de trabajo.

Dado que las entidades financieras no conceden préstamos hipotecarios cuya amortización mensual supere el 30% del salario bruto, en este momento es imprescindible disponer de dos salarios para poder comprar una vivienda de precio medio para el conjunto del estado.

B.- Compra de vivienda en núcleos urbanos grandes

La situación empeora drásticamente cuando se analiza la compra de una vivienda localizada en una gran ciudad.

Para realizar este supuesto se ha utilizado Madrid, Barcelona y Bilbao y, al igual que para la media estatal se han realizado dos cálculos utilizando como fuente los datos del Ministerio de Fomento y los de la Sociedad de Tasación.

Compra vivienda en Madrid, Barcelona y Bilbao

Precio facilitado por Ministerio de Fomento

	precio vivienda 90 m2 media España	tipo interés	cuota mensual en euros		
			12 años 144	15 años 180	20 años 240
1995	88.884,00 €	9,136%	1.018,35 €	908,73 €	807,50 €
2002	175.543,20 €	3,750%	1.515,71 €	1.276,59 €	1.040,78 €
	175.543,20 €	5,000%	1.623,58 €	1.388,18 €	1.158,51 €
Evolución pago mensual respecto a 1995 (en %)					
2002	175.543,20 €	3,750%	48,8%	40,5%	28,9%
	175.543,20 €	5,000%	59,4%	52,8%	43,5%
coste total vivienda					
1995	88.884,00 €	9,136%	146.642,01 €	163.570,66 €	193.800,79 €
2002	175.543,20 €	3,750%	218.262,33 €	229.786,12 €	249.786,03 €
	175.543,20 €	5,000%	233.795,84 €	249.873,20 €	278.041,78 €
intereses pagados por compra vivienda					
1995	88.884,00 €	9,136%	57.758,01 €	74.686,66 €	104.916,79 €
2002	175.543,20 €	3,750%	42.719,13 €	54.242,92 €	74.242,83 €
	175.543,20 €	5,000%	58.252,64 €	74.330,00 €	102.498,58 €
% sobre salario neto					
	precio vivienda 90 m2 media España	tipo interés	12 años 144	15 años 180	20 años 240
1995	88.884,00 €	9,136%	111,5%	99,5%	88,4%
2002	175.543,20 €	3,750%	120,0%	101,0%	82,4%
	175.543,20 €	5,000%	128,5%	109,9%	91,7%

Los datos del Ministerio de Fomento cuantifican en 175.543 euros el precio medio de una vivienda de 90 m2 en estas ciudades, una cantidad un tanto cuestionable utilizando medios de aproximación indirectos. Por este motivo, los cálculos se realizan bajo el supuesto de solicitud de préstamo hipotecario por el total del precio. En el ejercicio se utiliza el salario medio de la Encuesta de

salarios mencionada anteriormente para las Comunidades Autónomas de Madrid, Cataluña y País Vasco.

La cantidad total pagada por una vivienda de 90 m² con un precio medio en estas ciudades asciende a 249.786 euros como suma de principal (precio inicial sin impuestos) e intereses de un préstamo hipotecario concedido a veinte años con un interés del 3,75%. La cuantía total aumenta todavía más, hasta los 278.041 euros si el tipo de interés es del 5% anual. El resultado negativo real para los bolsillos de los afectados se produce, aunque ahora se paguen menos intereses que en 1995 consecuencia de la rebaja en el precio del dinero.

De esta forma, la subida en el precio de la vivienda ha absorbido sobradamente el potencial ahorro creado por la rebaja de tipos. **Como ejemplo, de haberse mantenido el precio de la vivienda de 1995, la rebaja de tipos hubiera abaratado el precio total de la vivienda en 43.000 euros, casi una cuarta parte de su actual precio final para el comprador.**

Compra vivienda 90 m ² (media nacional) FUENTE: TINSA		206.100,00 €			
Supuesto préstamo hipotecario del 80% del valor total		164.880,00 €			
	80% precio vivienda 90 m ² media España	tipo interés	cuota mensual en euros		
			12 años 144	15 años 180	20 años 240
2002	164.880,00 €	3,750%	1.423,64 €	1.199,04 €	977,55 €
	164.880,00 €	5,000%	1.524,96 €	1.303,86 €	1.088,14 €

	80% precio vivienda 90 m ² media España	tipo interés	% sobre salario neto		
			12 años 144	15 años 180	20 años 240
2002	164.880,00 €	3,750%	112,7%	94,9%	77,4%
	164.880,00 €	5,000%	120,7%	103,2%	86,1%

El resultado muestra un esfuerzo salarial muy superior al obtenido como media estatal que oscila desde el 120% al 82,4% dependiendo de la duración (doce o veinte años) de un préstamo concedido al 3,75%. **El esfuerzo sobre el salario neto para un comprador de una vivienda en Madrid, Barcelona o Bilbao aumenta hasta el 128,5% y 91,7% dependiendo de la duración (doce o veinte años) si el tipo de interés del préstamo es del 5% anual.**

Los resultados en términos de esfuerzo sobre el salario neto no difieren utilizando las cifras del precio de vivienda facilitadas por

TINSA, solicitando un préstamo del 80% del valor total. El esfuerzo sobre el salario neto oscila entre el 112,7% y el 77,4% para un préstamo al 3,75% con una duración de doce o veinte años aumentando hasta **el 120,7% y 86,1% si el tipo de interés se eleva al 5% anual.**

C. Vivienda en alquiler

Las cantidades a pagar en concepto de alquiler implican un esfuerzo salarial demasiado importante para la mayoría de los trabajadores españoles. **El alquiler mensual de una vivienda usada es equivalente al 55,7% del salario neto medio,** considerando como tal el conjunto de pagos recibidos (ordinarios y pagas extras) deducido el pago al IRPF y la cuota del trabajador a la Seguridad Social. **El esfuerzo sobre el salario neto aumenta hasta el 79,5% si la vivienda es de nueva construcción.**

El importe medio encubre también para este ratio una importante oscilación dependiendo del territorio analizado. El esfuerzo para un trabajador de Madrid se eleva hasta el 81,2% de su salario neto si se trata de una vivienda usada, llegando a superar el salario para una vivienda nueva (116,1%). El esfuerzo salarial requerido para acceder a un alquiler de vivienda usada en el País Vasco es también muy elevado alcanzando el 74,4% del salario neto. Al igual que en Madrid, es imposible acceder a un alquiler de una vivienda de nueva construcción con un solo salario (101,8%). El menor esfuerzo relativo se realiza en Aragón (46,3% y 63,8% en vivienda usada y nueva) seguido de la Comunidad Valenciana (47% y 72% respectivamente).

6. Tipos de interés y préstamos hipotecarios

La compra y venta de viviendas tiene habitualmente amplias repercusiones a nivel macroeconómico, pero en los últimos años ha cobrado una influencia especial en el caso español.

La construcción y rehabilitación de viviendas tiene una influencia significativa en el crecimiento de la economía española y en su nivel de empleo. Pero en paralelo, el intenso aumento de los precios está creando un fuerte endeudamiento de la sociedad española que puede limitar su crecimiento económico futuro.

El conjunto de la economía española ha visto crecer fuertemente su endeudamiento en un periodo corto de tiempo (del 78% al 122% del PIB desde 1995 a 2001)²⁹. Las economías domésticas están teniendo un papel predominante en este proceso al aumentar su deuda hasta 55% del PIB en 2002 (80% de su renta disponible).

En este proceso han jugado un papel predominante los préstamos hipotecarios para compra de vivienda. El peso de los saldos vivos ha pasado de tan solo 18.487 a 348.794 millones desde 1984, un aumento de seis veces en términos reales deducida la inflación (+726%). El fuerte aumento se ha producido de manera continuada pero se ha concentrado en especial en el periodo 1987-1991 y 1996-2001. En este último, el saldo vivo de crédito hipotecario se ha multiplicado casi por tres en términos reales (2,6 veces).

Las cajas de ahorro acumulan la mayor cantidad de los préstamos (54% del total) seguidas de los bancos (38,7% del total). Las cooperativas y otros organismos completan las fuentes de financiación.

La inferior evolución de los salarios en relación al precio de la vivienda se ha solucionado recurriendo en mayor medida al endeudamiento con terceros. Una opción por otra parte, muy tentadora ante la significativa rebaja del precio del dinero desde 1995. Mas si cabe cuando se ha alcanzado en 2002 una tasa de interés real negativa en España (-0,75%) resultado de la decisión del Banco Central Europeo de un tipo de interés de intervención reducido (3,25%) para incentivar la actividad económica en un

²⁹ MAZA, A y RIO, A en Boletín económico del Banco de España. Mayo 2002

momento de poco dinamismo de la economía comunitaria y el elevado aumento de los precios en España (4%).

Tipos de interés. España (desde 1999 UEM)				
	Mibor	Euribor	bancos	cajas
1990	15,268		16,84	16,28
1991	12,925		15,67	14,75
1992	14,507		15,72	14,98
1993	8,238		11,563	12,165
1994	9,445		10,115	10,378
1995	9,136		11,157	10,803
1996	5,994		8,025	8,345
1997	4,623		6,196	6,328
1998	3,24		5,052	5,265
1999	3,806	3,826	4,876	5,016
2000	4,889	4,881	6,26	6,485
2001	3,286	3,298	4,685	5,027

La creación de un elevado número de empleos indefinidos ha jugado como variable impulsora del proceso en su doble vertiente de abrir expectativas a los compradores y convertir a éstos en *demanda solvente* para las entidades financieras. El saldo vivo en préstamos hipotecarios mantiene una tendencia imparable desde 1995 con crecimientos anuales superiores al +10% deducida la inflación. Un ritmo demasiado intenso para no crear repercusiones indirectas.

El crecimiento del número y cuantías de los préstamos hipotecarios ha dado como resultado un rápido y acentuado endeudamiento por este motivo, cuantificado en noviembre de 2002 en el 50,6% del PIB (11,7% en 1984 y 24,9% en 1995). Un nivel de endeudamiento a tener en cuenta, no solo por sus posible efectos limitando la capacidad de crecimiento futuro, sino también por la posibilidad de generar un nivel de morosidad significativo en caso de crisis económica con destrucción de empleo. Cada punto de aumento en los tipos de interés implica unos pagos adicionales de las economías domésticas por valor de 3.487 millones de euros (0,5% del PIB español en 2002).

Préstamos hipotecarios**Saldos vivos en balance (en millones de euros)**

	bancos	cajas	cooperativas	otros	total
1984	8.284	9.554	275	374	18.487
1985	9.540	10.455	369	571	20.935
1986	10.915	12.070	464	952	24.401
1987	12.779	14.688	584	1.628	29.679
1988	16.093	18.394	734	2.706	37.927
1989	20.338	24.068	992	3.346	48.744
1990	24.870	28.917	1.338	3.993	59.118
1991	29.037	32.190	1.906	4.789	67.922
1992	31.244	37.243	2.328	4.915	75.730
1993	34.224	43.517	3.180	4.879	85.800
1994	38.461	51.042	4.151	4.607	98.261
1995	42.202	57.511	5.028	4.382	109.123
1996	48.427	65.207	6.005	4.202	123.841
1997	57.817	77.308	7.844	3.998	146.967
1998	68.323	92.892	9.836	3.546	174.597
1999	84.041	109.890	12.278	3.441	209.650
2000	97.699	134.975	14.769	3.290	250.733
2001	115.215	160.302	17.967	3.708	297.192
2002	133.904	190.088	21.275	3.527	348.794

Fuente: Asociación Hipotecaria de España

Evolución deducida la inflación

	bancos	cajas	cooperativas	otros	total
1985	6,4%	1,1%	24,0%	41,1%	4,7%
1986	5,6%	6,6%	16,1%	53,9%	7,6%
1987	11,9%	16,3%	20,3%	63,5%	16,3%
1988	19,0%	18,4%	18,8%	57,1%	20,8%
1989	18,2%	22,4%	26,4%	15,7%	20,2%
1990	14,8%	12,8%	26,6%	12,1%	13,9%
1991	10,7%	5,5%	35,0%	13,7%	8,9%
1992	2,2%	9,9%	16,0%	-2,5%	5,9%
1993	4,4%	11,4%	30,2%	-5,4%	8,0%
1994	7,7%	12,5%	25,2%	-9,5%	9,8%
1995	5,2%	8,0%	16,1%	-8,8%	6,5%
1996	11,2%	9,9%	15,7%	-7,1%	10,0%
1997	17,0%	16,2%	28,1%	-6,7%	16,3%
1998	16,5%	18,5%	23,7%	-12,5%	17,2%
1999	19,5%	15,0%	21,3%	-5,7%	16,7%
2000	11,8%	18,1%	15,7%	-8,1%	15,0%
2001	14,8%	15,6%	18,5%	9,7%	15,4%
2002	11,8%	14,0%	13,9%	-8,5%	12,8%
2002/84	607,9%	771,3%	3288,0%	313,0%	726,2%
2002/95	160,1%	170,9%	246,8%	-34,0%	162,0%

En % del PIB

	bancos	cajas	cooperativas	otros	total
1984	5,2%	6,0%	0,2%	0,2%	11,7%
1985	5,4%	6,0%	0,2%	0,3%	11,9%
1986	5,4%	6,0%	0,2%	0,5%	12,1%
1987	5,7%	6,5%	0,3%	0,7%	13,2%
1988	6,4%	7,3%	0,3%	1,1%	15,2%
1989	7,3%	8,6%	0,4%	1,2%	17,4%
1990	8,0%	9,3%	0,4%	1,3%	18,9%
1991	8,5%	9,4%	0,6%	1,4%	19,8%
1992	8,5%	10,1%	0,6%	1,3%	20,5%
1993	9,0%	11,4%	0,8%	1,3%	22,5%
1994	9,5%	12,6%	1,0%	1,1%	24,2%
1995	9,6%	13,1%	1,1%	1,0%	24,9%
1996	10,4%	14,0%	1,3%	0,9%	26,7%
1997	11,7%	15,7%	1,6%	0,8%	29,8%
1998	13,0%	17,7%	1,9%	0,7%	33,2%
1999	14,9%	19,4%	2,2%	0,6%	37,1%
2000	16,0%	22,2%	2,4%	0,5%	41,1%
2001	17,7%	24,6%	2,8%	0,6%	45,6%
2002	19,4%	27,6%	3,1%	0,5%	50,6%

Elaboración propia

Las personas y economías domésticas se endeudan para hacer frente a la compra de unas viviendas (activos) cuyo valor patrimonial puede caer en el futuro incluso por debajo del precio inicial. De alcanzarse esta situación, ya conocida en Japón, los propietarios no podrían cancelar sus deudas con terceros ni siquiera vendiendo la vivienda, encontrándose en una situación de empobrecimiento real al hacer frente a sus obligaciones con las entidades financieras o, de aumento de la morosidad de las mismas.

Algunos autores muestran su creciente preocupación al relacionar el *boom* en la construcción, compra de vivienda y crecimiento de precios con la aparición de una montaña de deuda que amenaza la estabilidad de la economía. Hasta el punto de mencionar la posibilidad de haberse creado una burbuja de difícil control futuro. De ser cierta esta aseveración, los resultados negativos de un posible estallido aumentan a medida que crecen los precios de las viviendas y el saldo de los préstamos hipotecarios

7. Políticas públicas de vivienda

La condición de bien básico para los ciudadanos convierte a la vivienda en objeto de aplicación de políticas públicas. En España, en coherencia con el marco político y administrativo marcado en la Constitución y desarrollado en los distintos Estatutos de Autonomía, las actuaciones se distribuyen entre Administración Central, Comunidades Autónomas y Ayuntamientos. No obstante, la delimitación de funciones no está exenta en la práctica de conflictos entre las distintas administraciones, hasta el punto que parece lejana la confluencia de fuerzas/actuaciones para atajar un problema que ha convertido en inalcanzable un bien básico para un buen número de ciudadanos.

El Estado tiene competencia exclusiva sobre la regulación de las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos los españoles en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales (artículo 149 de la CE). Las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias (condición de incluirlas en el Estatuto de Autonomía) en ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. Por último, las Corporaciones Locales tienen amplias competencias en la definición y desarrollo de las políticas urbanísticas. La definición de la vivienda como sujeto urbano (Ley 7/1985) reconoce a los municipios competencias sobre generación de suelo urbanizable, planificación, promoción y gestión inmobiliaria.

Esta distribución de funciones no impide la colaboración entre administraciones, más al contrario la realidad lo exige cada vez más y la doctrina jurídica lo permite³⁰.

Para la aplicación de las respectivas políticas es preciso disponer de recursos financieros suficientes, una situación no alcanzada hasta fecha. En este sentido, el estado dispone de un amplio abanico de tributos para su uso en los fines establecidos en los Presupuestos Generales de cada año. La financiación de las Comunidades Autónomas viene dada por el sistema aprobado en 2002 (Ley 21/2001 y Ley Orgánica 7/2001) siendo suma de los tributos bajo su competencia, exclusivos o compartidos con la Administración Central, la cesión territorializada de una parte de los impuestos sobre el consumo y un fondo de suficiencia cuando la autonomía fiscal no tenga capacidad de obtener los recursos

³⁰ Sentencias del Tribunal Constitucional 13/1992 y 68/1996.

necesarios para garantizar un nivel de prestaciones fijado inicialmente para todos los territorios. Las Corporaciones Locales cuentan con una nueva norma de financiación desde el inicio de 2003 en la que se incluyen los impuestos compartidos para las poblaciones con mayor dimensión.

La experiencia hasta la fecha ha mostrado una clara insuficiencia de recursos de las Administraciones Territoriales. Esta limitación ha sido una de las causas esgrimidas por los Ayuntamientos que podría justificar la financiación adicional mediante operaciones urbanísticas. Quedan, por tanto, pendientes de comprobar los márgenes disponibles con la nueva legislación que les concede superior autonomía fiscal a las Administraciones Territoriales, en especial a las Comunidades Autónomas.

La intensa descentralización de funciones y el complejo sistema de financiación no ha estado acompañado de un sistema estadístico sólido y fiable que recoja las distintas actuaciones en el conjunto del estado. Consecuencia de esta limitación cuya solución debería ser objetivo de los responsables en la materia, el presente trabajo se concentra en las políticas desarrolladas por la Administración Central.

El gasto público estatal en políticas de vivienda ha oscilado en un rango del 0,6% - 1,1% del PIB en el periodo 1985-2003. La primera característica es su escasez en comparación con el realizado en los países comunitarios más avanzados (hasta 3% del PIB en Holanda). Escasa dimensión, acrecentada por el amplio problema acumulado en esta materia y por el método utilizado para contabilizar como gasto público el tipo de IVA aplicado.

Las políticas financiadas por la Administración Central son de dos tipos: subvenciones sobre el precio de compra, en una doble vertiente de subvención directa y subsidiación de intereses, y las deducciones sobre impuestos. Como se puede apreciar en la tabla siguiente, el principal destino del gasto público han sido históricamente las deducciones sobre impuestos, pero desde 1996 se ha acrecentado aún más (87,9% del total en 2003).

Como es norma habitual por parte de los gobiernos del Partido Popular las deducciones sobre impuestos pretenden sustituir la falta de políticas directas. Esta opción, amparada en un coste administrativo inferior, tiene, sin embargo, importantes lagunas en eficiencia y equidad. La partida más costosa para el Estado es la deducción en el IRPF por compra de vivienda (2.781,54 millones

previstos para 2003) resultado de la deducción en cuota de un porcentaje variable según la distancia temporal con el año de la compra (del 25 al 15%) de una cantidad pagada en concepto de principal e intereses establecida con un límite máximo (9.015,18 euros)³¹. El ahorro fiscal teórico para un contribuyente oscila entre un máximo de 1.803,02 euros al año (150 euros al mes) y 1.352,27 euros al año (112,68 al mes), siempre y cuando la suma de intereses y principal pagados alcancen los 9.015,18 euros anuales. En caso de pagar en concepto de compra de vivienda una cantidad superior, el contribuyente no obtiene ayuda fiscal por el exceso.

La Memoria Tributaria con los datos referentes al ejercicio fiscal 1999, el último disponible, muestran la utilización de la deducción por parte de 3.446.931 contribuyentes con una cuantía media en concepto de deducción de 784 euros. Los contribuyentes con rentas más elevadas (superiores a 192.000 euros) recogen una deducción media superior (1.433 euros) que el resto. Un contribuyente con un salario medio de ese año obtuvo una rebaja de 784 euros, lo que significaría un pago por vivienda alrededor de 5.500 euros anuales (568 euros al mes de amortización del préstamo hipotecario).

El fuerte crecimiento de los precios de la vivienda en propiedad en los tres últimos años ha disparado con seguridad esas cantidades, tal y como demuestran el aumento de las cuotas de amortización de los préstamos hipotecarios.

La distribución de la deducción por compra de vivienda por tramos de renta muestra un cierto equilibrio, muy alejado de los resultados para el conjunto de variables del impuesto, en especial las plusvalías. No obstante, mantiene un cierto sesgo hacia las personas con mayor renta declarada. El 72% de los declarantes con menor renta, aquellos con ingresos inferiores a 21.000 euros anuales, acumulan el 65,05% de la deducción. El 5% con mejores ingresos, superiores a 42.000 anuales, acumulan el 7,7% del total de la deducción.

³¹ El exceso de 4.507,59 siempre tiene una deducción del 15%. Cuando no hay financiación ajena el total tiene una deducción del 15%.

Gastos del Estado en política de vivienda (millones de euros)

	Estado				IRPF			IVA	TOTAL Estado
	subsidijs	subvenciones	otros	total	en cuota	en base	total		
1985	105,27	43,45	61,29	210,01	365,38	292,30	657,68	192,48	1.118,44
1986	104,04	38,74	80,78	223,56	440,26	352,21	792,47	431,24	1.516,21
1987	186,39	41,88	75,29	303,56	558,24	446,59	1.004,83	501,88	1.882,74
1988	287,59	0,18	51,15	338,92	681,05	544,84	1.225,89	597,80	2.235,53
1989	359,81	0,17	52,88	412,86	830,89	664,71	1.495,60	673,12	2.666,77
1990				533,00	668,90	720,00	1.388,90	735,00	2.656,90
1995				685,00	1.021,72	919,55	1.941,27	721,21	3.347,48
1996				675,00	1.578,14	1.029,08	2.607,22	912,00	4.194,22
1997				683,00	1.799,11	1.004,65	2.803,76	1.105,00	4.591,76
1998				679,00	2.053,02	1.179,22	3.232,24	1.225,30	5.136,54
1999				674,00	3.488,54	0,00	3.488,54	1.809,64	5.972,17
2000				658,10	2.823,01	0,00	2.823,01	1.986,98	5.468,09
2001	133,2	275,5	252,7	661,30	2.995,35	0,00	2.995,35	2.876,16	6.532,81
2002	159,3	356,4	141,7	657,40	3.349,31	0,00	3.349,31	2.193,43	6.200,14
2003	195,7	319,8	142,1	657,63	2.781,54	0,00	2.781,54	2.006,85	5.446,02

En % del PIB

	Estado				IRPF			IVA	TOTAL Estado
	subsidijs	subvenciones	otros	total	en cuota	en base	total		
1985	0,06%	0,02%	0,03%	0,12%	0,21%	0,17%	0,37%	0,11%	0,64%
1986	0,05%	0,02%	0,04%	0,11%	0,22%	0,18%	0,39%	0,21%	0,75%
1987	0,08%	0,02%	0,03%	0,14%	0,25%	0,20%	0,45%	0,22%	0,84%
1988	0,11%	0,00%	0,02%	0,14%	0,27%	0,22%	0,49%	0,24%	0,89%
1989	0,13%	0,00%	0,02%	0,15%	0,30%	0,24%	0,53%	0,24%	0,95%
1990				0,17%	0,21%	0,23%	0,44%	0,24%	0,85%
1995				0,16%	0,23%	0,21%	0,44%	0,16%	0,76%
1996				0,15%	0,34%	0,22%	0,56%	0,20%	0,90%
1997				0,14%	0,36%	0,20%	0,57%	0,22%	0,93%
1998				0,13%	0,39%	0,22%	0,61%	0,23%	0,98%
1999				0,12%	0,62%	0,00%	0,62%	0,32%	1,06%
2000				0,11%	0,46%	0,00%	0,46%	0,33%	0,90%
2001	0,02%	0,04%	0,04%	0,10%	0,46%	0,00%	0,46%	0,44%	1,00%
2002	0,02%	0,05%	0,02%	0,10%	0,49%	0,00%	0,49%	0,32%	0,90%
2003	0,03%	0,04%	0,02%	0,09%	0,38%	0,00%	0,38%	0,28%	0,75%

Estructura del gasto (% total)

	Estado				IRPF			IVA	TOTAL Estado
	subsidijs	subvenciones	otros	total	en cuota	en base	total		
1985	9,4%	3,9%	5,5%	18,8%	32,7%	26,1%	58,8%	17,2%	100,0%
1986	6,9%	2,6%	5,3%	14,7%	29,0%	23,2%	52,3%	28,4%	100,0%
1987	9,9%	2,2%	4,0%	16,1%	29,7%	23,7%	53,4%	26,7%	100,0%
1988	12,9%	0,0%	2,3%	15,2%	30,5%	24,4%	54,8%	26,7%	100,0%
1989	13,5%	0,0%	2,0%	15,5%	31,2%	24,9%	56,1%	25,2%	100,0%
1990				20,1%	25,2%	27,1%	52,3%	27,7%	100,0%
1995				20,5%	30,5%	27,5%	58,0%	21,5%	100,0%
1996				16,1%	37,6%	24,5%	62,2%	21,7%	100,0%
1997				14,9%	39,2%	21,9%	61,1%	24,1%	100,0%
1998				13,2%	40,0%	23,0%	62,9%	23,9%	100,0%
1999				11,3%	58,4%	0,0%	58,4%	30,3%	100,0%
2000				12,0%	51,6%	0,0%	51,6%	36,3%	100,0%
2001	2,0%	4,2%	3,9%	10,1%	45,9%	0,0%	45,9%	44,0%	100,0%
2002	2,6%	5,7%	2,3%	10,6%	54,0%	0,0%	54,0%	35,4%	100,0%
2003	3,6%	5,9%	2,6%	12,1%	51,1%	0,0%	51,1%	36,8%	100,0%

Fuente: Memoria Tributaria, PGE, Ministerio de Fomento.

El método aplicado desde 1999 tiene mayor equidad que el anterior, donde los intereses se deducían en la base imponible antes de aplicar la tarifa con un mayor beneficio a medida que se incrementaba el nivel de renta, y el principal amortizado se consideraba como deducción en cuota (15% del importe con un límite del 30% de la base imponible). Como elemento curioso, cabría preguntar a los autores de la nueva norma porqué la deducción en vivienda es el único gasto aplicado íntegramente sobre la cuota del impuesto sobre la renta, mientras el resto de las circunstancias personales, familiares y de fuente de la renta se han trasladado a la base imponible. Podría ser que el objetivo final del legislador no fuera solo la equidad sino también disminuir el gasto público en este apartado.

En el periodo 1991-1998 los inquilinos disfrutaron de una deducción en cuota del 15% de la renta anual pagada en concepto de alquiler (máximo de la deducción de 601 euros) arbitrada bajo una serie de condiciones (base imponible inferior a 21.035 o 30.000 euros al año en declaración individual o conjunta y que la renta pagada en concepto de alquiler fuera superior al diez por ciento de sus ingresos netos). El resultado de la medida fue una ayuda a las personas que utilizaban esta forma de tenencia (superior a 600.000 al año) concentrada en las rentas medias y bajas, acompañada de un control del fraude en el sector inmobiliario de alquiler.

IRPF deducción alquiler		
	beneficiarios	millones
1992	399.910	104,98 €
1993	450.707	125,71 €
1994	604.330	180,46 €
1995	604.300	180,30 €
1996	677.738	239,04 €
1997	674.008	243,40 €
1998	661.937	244,16 €

La reforma del IRPF de 1999 eliminó la deducción por alquiler limitando las ayudas públicas a la compra de la vivienda de aquellas personas con ingresos suficientes para realizar declaración. La explicación utilizada fue la inclusión como gasto deducible en la base imponible del mínimo personal (3.305,57 euros) como representación del conjunto de gastos a los que debe hacer frente un individuo para vivir. De hecho, con la reforma también desaparece la deducción en cuota por gastos de enfermedad. La causa argumentada puede ser entendible para el segundo caso si se limita a las prestaciones sanitarias cubiertas gratuitamente por los

Servicios Públicos de salud pero no constituye una base sólida cuando el precio de un alquiler medio (7.548 € al año) duplica con creces el importe establecido para el mínimo personal.

La reforma aprobada para 2003 reintroduce ayudas para la vivienda en alquiler pero modificando el generador del derecho desde el inquilino hasta el propietario de la vivienda.

Artículo 21 b)

2 En los supuestos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a la vivienda, el rendimiento neto calculado con arreglo a lo dispuesto en el apartado anterior se reducirá en un 50%.

1 Para la determinación del rendimiento neto se reducirán de los ingresos íntegros los gastos siguientes:

a) ... los intereses de capitales ajenos invertidos en la adquisición o mejora del bien ... y demás gastos de financiación.

Los tributos y recargos no estatales así como las tasas y recargos estatales

Los saldos de dudoso cobro en las condiciones que se establezcan reglamentariamente.

Las cantidades devengadas por terceros como consecuencia de servicios personales y los gastos de reparación y conservación.

b) Las cantidades destinadas a la amortización del inmueble y los demás bienes cedidos con el mismo ... si no excede del 3 por ciento del coste de adquisición satisfecho o el valor catastral sin incluir el valor del suelo.

La base argumental de los autores para aplicar esta medida se apoya en la necesidad de aumentar la oferta de viviendas en alquiler mediante un incentivo económico a los propietarios, concretado en un inferior pago en el IRPF. La nueva medida recuperaría además una parte del control sobre las rentas obtenidas a través del alquiler aunque sea a costa de perder una parte de la recaudación.

La medida provoca también críticas al perder el inquilino su capacidad de crear el derecho y, por tanto, no poder beneficiarse directamente de la deducción debiendo esperar a una posible decisión del propietario de trasladar al precio el ahorro recibido mediante el crédito fiscal. En este sentido, algunos expertos aseguran que la antigua deducción al inquilino no se concretaba en una rebaja del precio en la práctica, al generar la deducción un incremento del alquiler de manera indirecta por la obligación del propietario de declarar una renta que antes era ocultada a la Hacienda y ser conocedor de las ventajas recibidas por el inquilino.

Dentro de la controversia parece correcto afirmar que cualquiera de las dos fórmulas es desequilibrada e insuficiente para rebajar el precio de la vivienda en alquiler. En el mejor de los casos

se podría utilizar una deducción doble, propietario e inquilino, como medida de acompañamiento de otras que pudieran incidir en las causas más profundas: la desconfianza de los propietarios, la falta de solvencia de los posibles inquilinos y el mejor trato recibido por la vivienda en propiedad en las políticas públicas.

La partida adicional contabilizada como gasto fiscal es la diferencia entre el tipo normal en el IVA (16%) y el tipo de gravamen del 7% (tipo reducido) imputado a la compra-venta de vivienda nueva, equivalente al tipo vigente en el impuesto de transmisiones patrimoniales para las viviendas usadas. Este tratamiento implicará en 2003 según los autores de los PGE un gasto fiscal de 2.006,85 millones, bastante cercano al coste de la deducción el IRPF (2.781,54 millones).

Sin negar la opción elegida por la administración de considerar gasto fiscal en vivienda la diferencia entre el tipo reducido y normal en el IVA, parece lógico pensar que el impuesto sobre el consumo de un bien básico deba tener un tratamiento más beneficioso. La decisión del Ministerio de Hacienda parte de considerar todos los productos iguales y, por tanto, afectos a un tipo normal único. Dado que no es así y la normativa comunitaria solo considera transitorio la utilización del tipo superreducido (3% en España), parece muy exagerado imputar como gasto esta partida, aumentando de manera un tanto artificial el gasto público en materia de vivienda.

La incidencia para el ciudadano es inexistente siempre y cuando se mantenga el tipo reducido en la compra y venta de vivienda, pero la decisión tiene efectos estadísticos y de imagen. De no considerarse como gasto, **el total de la política estatal dirigida a vivienda se reduce en más de una tercera parte (del 0,75% al 0,47% del PIB).**

Las actuaciones directas públicas aprobadas por el Ministerio de Fomento dispondrán de 657,63 millones en 2003, el 12,1% del total del gasto público previsto por la Administración Central para vivienda, equivalente al 0,09% del PIB español. Con esta cantidad se deben cubrir las nuevas actuaciones y seguir pagando las anteriores concretadas en subsidiación en el pago de intereses.

La dotación de gasto en políticas de vivienda dentro de los Presupuestos Generales del Estado nunca ha sido demasiado elevada, un máximo del 0,17% del PIB en 1990, pero además presenta una tendencia a la baja desde este ejercicio.

Las decisiones del Gobierno de la nación en el uso de sus competencias en esta materia se vienen recogiendo en planes cuatrienales. En la década de los noventa se aprobaron tres (1992-95, 1996-1999 y 1998-2001). Estos planes contienen no solo las actuaciones concretas a desarrollar por la Administración Central sino también la política de intervención del conjunto de las Administraciones Públicas en materia de vivienda y suelo residencial. Las medidas de carácter general incluyen las calificaciones de las viviendas y las personas con capacidad de acceder a las mismas. En líneas generales, los planes han mantenido dos tipos de viviendas objeto de intervención, las protegidas de régimen general dirigidas a los beneficiarios con ingresos inferiores a 5,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional y las de régimen especial cuyos destinatarios deben tener ingresos inferiores a 2,5 veces el SMI.

Los distintos planes recogían financiación cualificada desde el estado para las actuaciones calificadas como protegidas agrupadas en varios instrumentos:

- Subsidiación en los tipos de intereses de los préstamos hipotecarios. Esta modalidad era más necesaria en la década de los ochenta y mitad de los noventa cuando los tipos de interés superaban con creces el diez por ciento.
- Subvenciones a fondo perdido dirigidas al comprador de la vivienda habitualmente pagada de una sola vez.
- Préstamos con interés inferior al mercado en el mercado.
- Subvenciones y préstamos con bajo interés a los promotores de determinado tipo de viviendas.

ANÁLISIS DEL PLAN DE VIVIENDA 2002-2005

Introducción

El Plan de vivienda 2002-2005 recoge un conjunto de medidas destinadas a impulsar el mercado de la vivienda, tanto la oferta (promotores) como la demanda (compradores), tratando en este último caso de favorecer a las unidades familiares con menores ingresos. Su intención, según los autores del Plan, es dar respuesta a la demanda de vivienda que no puede ser cubierta en el mercado libre (por los elevados precios) y sostener la actividad constructora.

El Plan de vivienda no va acompañado de una memoria económica, ni de una previsión del alcance de las medidas incluidas en él. Esta carencia, unida a la ausencia de una estimación desagregada de las diferentes actuaciones que contiene el Plan de vivienda, hace muy difícil cuantificar la incidencia y el alcance real del mismo. Se dan pocas cifras y son globales, lo que no permite valorar en detalle el actual Plan de vivienda.

Las únicas cifras desglosadas del gasto del Estado central en materia de vivienda son las que aparecen recogidas en los Presupuestos Generales del Estado. Según los datos del Ministerio de Fomento, en el año 2002 el compromiso financiero del Plan de vivienda se fijó en 541 millones de euros, y para el año 2003, según la previsión de los Presupuestos Generales del Estado (ver tabla adjunta) se destinarán a vivienda 580 millones de euros.

PROGRAMA DE VIVIENDA. PRESUPUESTOS GENERALES DEL ESTADO 2003			
<i>(en millones de euros)</i>	Realizado 2001	PGE 2002	PGE 2003
1. Construcción de viviendas	5,80	3,89	0,90
2. Alojamientos provisionales	0,12	0,21	0,72
3. Rehabilitación de viviendas	2,56	2,93	0,72
4. Convenios con entidades de crédito	1.703,35	3.104,02	-
5. Subvenciones para promoción, adquisición y rehabilitación de viviendas a CCAA	271,61	231,39	176,70
6. Subsidiación de tipos de interés	133,18	159,30	195,69
7. Convenios específicos de rehabilitación del Patrimonio transferidos y de construcción de viviendas en Ceuta y Melilla	75,93	60,69	61,54
8. Ayuda Estatal Directa a la Entrada	3,86	125,04	143,10

En contraposición con el discurso oficial de *atención* a la vivienda del Gobierno, plasmada en este Plan de vivienda 2002-2005, el gasto anual destinado actualmente a este capítulo es claramente inferior incluso al de anteriores planes de vivienda del propio gobierno. Según datos del Ministerio de Fomento, en el periodo 1996-2000 se destinaron de media más de 610 millones de euros anuales al Plan de vivienda, una cantidad que, sin ser suficiente, era claramente superior a la actual en términos nominales y reales.

En cuanto a las actuaciones previstas en el Plan de vivienda, según estimaciones del Ministerio de Fomento³², el 47% corresponderán a viviendas de nueva construcción y apenas el 3% a alquiler.

Según el Ministerio de Fomento el programa 2002 (primer ejercicio del Plan actual) ha supuesto la financiación de 37.208 viviendas protegidas de nueva construcción, 4.554 viviendas protegidas existentes, 30.923 actuaciones de rehabilitación y la financiación de suelo para 7.034 viviendas protegidas.

Dado que el Plan de vivienda se articula en torno a la vivienda protegida, como ésta se sitúa en valores muy reducidos, su alcance es muy limitado. Si comparamos las actuaciones realizadas con las cifras de nuevas viviendas construidas, la ayuda del Gobierno solo habría alcanzado en el año 2002 a una de cada diez viviendas construidas. Es decir, el noventa por ciento de las viviendas construidas (y de los compradores de las mismas) en ese año han carecido de ayudas dentro del marco del vigente Plan de vivienda.

Características principales del Plan de vivienda 2002-2005

Los rasgos más llamativos del actual Plan de vivienda son los siguientes:

- Una mayor descentralización y flexibilidad en la aplicación del Plan, a favor de las Comunidades Autónomas encargadas de desarrollarlo, para que se adapten a la situación del mercado de la vivienda en cada territorio.
- El precio básico nacional de las viviendas objeto de protección queda fijado en 623,77 euros por metro cuadrado, ajustable al alza por diversos conceptos. La superficie máxima de la vivienda se establece en 90 metros cuadrados útiles (ampliables a 120 metros en el caso de familias numerosas).
- Ante el elevado precio del suelo y de la vivienda "libre" y la no contención de los mismos, se eleva el precio de la vivienda protegida y sus márgenes de fluctuación. La respuesta ante el encarecimiento de la vivienda de precio libre es aumentar el precio de la vivienda protegida, permitiendo que se construyan más viviendas protegidas a precios rentables para los promotores y constructores, lo que no mejorará el acceso a la vivienda de las personas con menores recursos. La decisión es un reconocimiento del fracaso de la política del gobierno para garantizar el derecho del acceso a la vivienda a un precio asequible.
- Desde el punto de vista de la demanda, las ayudas se concentran en el primer acceso a la vivienda y se permite, en algunos casos, compatibilizar la ayuda directa a la entrada y la subsidiación de los intereses de la hipoteca.
- Básicamente, se sigue incidiendo en la compra de la vivienda frente a la opción del alquiler, fomentando la construcción y venta de viviendas en lugar de mejorar la utilización del parque residencial existente y favorecer el acceso general a la vivienda.

³² Diario El Mundo, sábado 12/01/2002

Diferencias del nuevo plan de vivienda con el anterior

- Aumento del precio básico de la vivienda a nivel nacional y de su límite de fluctuación, tanto en la parte ajustable por las Comunidades Autónomas como en el caso de municipios singulares.
- Los ingresos familiares pasan a estar referenciados al salario mínimo interprofesional, en lugar de estar denominados en euros. Esto garantiza automáticamente la actualización de los ingresos familiares para poder acogerse al plan, en la misma medida que lo haga el SMI. El problema es la menor evolución del SMI, que con este gobierno ha aumentado a tasas claramente inferiores a la evolución de la inflación.
- Se mantienen los niveles de ingresos para poder acceder al plan de vivienda (modificables al alza en el caso de familias numerosas y en función del precio de la vivienda en cada comunidad). En la parte inferior de los ingresos se crea un nuevo subtramo (ingresos inferiores a 1,5 veces el SMI) que recibe un trato más favorable. El problema, en este caso, es que las entidades financieras no conceden el préstamo hipotecario para tan bajos ingresos, lo que les imposibilita acceder a una vivienda.
- Se modifican los coeficientes correctores de los ingresos familiares, que antes dependían exclusivamente de las Comunidades Autónomas y ahora, una parte de estos coeficientes pasa a depender del número de miembros de la unidad familiar.
- Las ayudas se concentran en el primer acceso a la vivienda, pero es compatible acogerse al Plan de vivienda y estar en posesión de otras viviendas.
- Se introduce la posibilidad de combinar una subsidiación de intereses con una ayuda directa a la entrada (subvención). Para algunos tramos de ingresos familiares disminuye el número de años que se benefician de la subsidiación de los intereses del préstamo, pero a cambio pueden optar a la ayuda a la entrada.
- Se elimina la fórmula del “subsidio reforzado” de préstamos y la bonificación a él asociado por disponer de una cuenta de ahorro vivienda. En su lugar, las unidades familiares pueden optar por un sistema alternativo de ayuda a la entrada con una mayor subsidiación de los intereses, no acumulable en este caso a la ayuda a la entrada.
- En el caso de promotores de viviendas protegidas de alquiler, aumenta el porcentaje de subvención que reciben.
- En los apartados de rehabilitación no se han introducido grandes cambios.
- Se han intensificado las ayudas a la urbanización de suelo destinado a viviendas protegidas.

Actuaciones recogidas en el Plan de vivienda 2002-2005

- **Promoción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública para venta, alquiler o uso propio**

En los casos de promoción para *venta* o *alquiler* se concederán a los promotores préstamos cualificados por una cuantía de hasta un 80 por 100 del precio máximo teórico de venta, con unos plazos de amortización de 20 años en el caso de venta y 10 ó 25 años en el caso de alquiler.

El precio de venta es resultado de multiplicar el precio básico por 1,56 (potestad de las Comunidades Autónomas) y por un porcentaje (10%, 20%, 40%) en el caso de que la vivienda se ubique en un municipio incluido en alguna de las tres categorías que existen de municipios singulares. A este precio se le puede añadir el coste del garaje y/o trastero hasta un tope del precio máximo de la vivienda (el 60%).

La subsidiación de la cuota del préstamo al promotor se produce solo en los casos de promoción de vivienda protegida destinada al *alquiler*. El porcentaje de subsidiación de la cuota es mayor cuando mayor es el plazo de amortización del préstamo. En el caso de viviendas para *alquiler* existe, además, una subvención al promotor por el préstamo concedido consistente en el reembolso de un porcentaje (15% ó 20% en función de la duración del préstamo) del precio máximo total de venta de cada una de las viviendas cuya superficie no sea superior a 70 metros cuadrados útiles.

La renta máxima que podrá cobrar el arrendador es un porcentaje del precio máximo legal de la vivienda y depende del plazo de amortización del préstamo concedido al promotor (7% si el préstamo es a diez años, o 4% si es a veinticinco años).

En el caso de viviendas vinculadas al régimen de arrendamiento durante veinticinco años, y pasados diez años de alquiler de la vivienda, el arrendador podrá ofrecer en venta a los inquilinos hasta el 50% de las viviendas, siempre que el inquilino la haya habitado durante los últimos 5 años, al precio teórico máximo de venta (precio básico x 1,25 x % municipio singular).

En lo que respecta a la promoción de viviendas protegidas para *uso propio* individual las condiciones son básicamente las mismas que disfrutaban las personas que compran una vivienda protegida (descritas a continuación).

- **Adquisición y adjudicación de viviendas sujetas a regímenes de protección pública y adquisición protegida de otras viviendas existentes**

En el caso de primer acceso a la propiedad (con algunas excepciones) los compradores de viviendas de nueva construcción sujetas a regímenes de protección pública pueden optar a ellas siempre que sus ingresos familiares sean inferiores a 5,5 veces el salario mínimo interprofesional (en adelante SMI). El préstamo cualificado tendrá un importe máximo del 80 por 100 del precio fijado en la escritura y con un plazo máximo de amortización de 20 años.

La subsidiación de la cuota de amortización de capital e intereses está limitada a las unidades familiares con unos ingresos inferiores a 4,5 veces el SMI. Cuanto menores son los ingresos familiares mayor es la subsidiación y por un periodo más elevado.

Las unidades familiares con unos ingresos inferiores a 3,5 veces el SMI pueden optar por compaginar la subsidiación de la cuota con una ayuda estatal directa a la entrada *básica*, u optar por una mayor subsidiación de la cuota del préstamo. Por otro lado, existe también una ayuda estatal directa a la entrada *especial* por diversos conceptos (acumulables entre sí: jóvenes, familia numerosa, otros) y compatible con el resto de ayudas establecidas.

La subsidiación de la cuota y las ayudas estatales directas a la entrada van ligadas al primer acceso a la propiedad de una vivienda.

Sistema de ayuda directa a la entrada

Tramos de ingresos corregidos SMI	Ayuda entrada % precio vivienda	Subsidiación (*) % cuota de amortización
ingresos <1,5 SMI	11%	20% (10 años)
1,5 SMI < ingresos <2,5 SMI	8%	15% (10 años)
2,5 SMI < ingresos <3,5 SMI	5%	10% (5 años)
3,5 SMI < ingresos <4,5 SMI	-	5% (5 años)
<i>(*) Las familias numerosas ven incrementado estos porcentajes en un 5% adicional</i>		

Sistema alternativo de ayuda a la entrada

Tramos de ingresos corregidos SMI	Subsidiación (*) % Cuota de amortización
ingresos <1,5 SMI	40% (10 años)
1,5 SMI < ingresos <2,5 SMI	30% (10 años)
2,5 SMI < ingresos <3,5 SMI	15% (10 años)
<i>(*) Las familias numerosas ven incrementado estos porcentajes en un 5% adicional</i>	

Las cuantías de la ayuda estatal directa *especial* a la entrada son las siguientes:

Cuantías especiales			
Jóvenes (menores de 35 años) (1)	Familias numerosas		Otras circunstancias (2)
	Nº de hijos	Euros	
3.000 euros	3	3.000	900 euros
	4	3.600	
	5 ó más	4.200	
<i>(1) Edad no superior a 35 años del destinatario que aporte la totalidad o la mayor parte de los ingresos familiares.</i>			
<i>(2) Unidad familiar formada únicamente por el padre o la madre y los hijos, o que en la unidad familiar haya personas con minusvalías o que la unidad familiar tenga a su cargo a alguna persona de más de 65 años.</i>			

- **Rehabilitación**

Las actuaciones protegidas de rehabilitación comprenden la rehabilitación de áreas, la rehabilitación de edificios, la rehabilitación de viviendas y la rehabilitación integral de edificios de una sola vivienda.

El préstamo cualificado que se concede para la rehabilitación puede llegar al 100 por 100 del presupuesto protegido máximo, con un plazo de amortización que varía en función del tipo de actuación de rehabilitación.

Se incluyen importantes subsidiaciones de la cuota en el caso de la rehabilitación de edificios.

En los casos de rehabilitación de áreas, edificios y viviendas existen importantes subvenciones que varían en función de los ingresos y circunstancias personales del promotor/es de la actuación de rehabilitación.

- **Viviendas de promoción pública para cesión en arrendamiento**

Se produce la cofinanciación de un máximo del 30 por 100 del coste de la promoción de las viviendas calificadas como de promoción pública, cuyos destinatarios deben contar con unos ingresos inferiores a 2,5 veces el SMI con una superficie máxima de 70 ó 90 metros destinadas a alquiler durante al menos diez años.

- **Suelo**

Las actuaciones protegidas en esta materia se corresponden con la urbanización de suelo para su inmediata edificación con destino predominante a la promoción de viviendas sujetas a regímenes de protección pública, lo que implica al menos el 50 por 100 de la edificabilidad con carácter general y, al menos, el 75 por 100 en áreas de urbanización prioritaria de suelo.

Se concede una subsidiación de la cuota del préstamo cualificado (20% ó 40%) y una subvención por vivienda (20% ó 40%). La cuantía de ambas ayudas dependerá de si la actuación se corresponde o no con un área de urbanización prioritaria de suelo, en cuyo caso tanto la subsidiación como la subvención se duplican.

Plan de Vivienda 1998-2001 PROGRAMA 2001: viviendas financiadas

COMUNIDADES AUTÓNOMAS	Viviendas protegidas de nueva construcción			Adquisición protegida de viviendas existentes	Rehabilitación	Total viviendas	Suelo Número viviendas	Total viviendas + Suelo
	Venta	Alquiler	Total vivienda protegida					
Andalucía	11.904	2.805	14.709	502	3.238	18.449	4.986	23.435
Aragón	2.020	94	2.114	444	2.139	4.697	630	5.327
Asturias	1.008	365	1.373	283	2.159	3.815	409	4.224
Islas Baleares	359	152	511	45	1.694	2.250	46	2.296
Canarias	2.513	969	3.482	54	3	3.539	176	3.715
Cantabria	602	0	602	79	675	1.356	-	1.356
Castilla-León	802	1	803	727	4.736	6.266	214	6.480
Castilla-La Mancha	1.672	0	1.672	225	1.223	3.120	-	3.120
Cataluña	4.430	746	5.176	885	34.220	40.281	-	40.281
Extremadura	2.816	0	2.816	185	1.599	4.600	1.200	5.800
Galicia	3.076	255	3.331	280	2.814	6.425	80	6.505
Madrid	607	439	1.046	356	3.963	5.365	8.925	14.290
Murcia	2.270	123	2.393	209	434	3.036	-	3.036
La Rioja	850	37	887	380	1.823	3.090	84	3.174
Com. Valenciana	8.729	78	8.807	2.102	2.408	13.317	-	13.317
Ciudad De Ceuta	-	0	0	-	180	180	-	180
Ciudad De Melilla	66	0	66	-	3	69	-	69
Totales	43.724	6.064	49.788	6.756	63.311	119.855	16.750	136.605

Plan de Vivienda 1998-2001 TOTAL ACTUACIONES FINANCIADAS

COMUNIDADES AUTÓNOMAS	Viviendas protegidas de nueva construcción			Adquisición protegida de viviendas existentes	Rehabilitación	Total viviendas	Suelo número	Total viviendas + Suelo
	Venta	Alquiler	Total vivienda protegida					
Canarias	7.650	1.654	9.304	142	282	9.728	494	10.222
Cantabria	3.590	232	3.822	567	2.192	6.581	1.053	7.634
Castilla-león	3.391	351	3.742	2.934	12.674	19.350	774	20.124
Castilla-la mancha	7.379	4	7.383	762	4.994	13.139	-	13.139
Cataluña	16.964	1.908	18.872	5.957	56.298	81.127	90	81.217
Extremadura	7.949	-	7.949	502	5.223	13.674	1.200	14.874
Galicia	11.183	343	11.526	1.349	7.405	20.280	80	20.360
Madrid	4.585	1.307	5.892	2.317	20.437	28.646	38.095	66.741
Murcia	13.199	278	13.477	639	1.243	15.359	-	15.359
La rioja	2.279	94	2.373	1.603	4.279	8.255	165	8.420
Com. valenciana	40.633	327	40.960	5.864	7.691	54.515	-	54.515
Ciudad de Ceuta	728	42	770	2	238	1.010	-	1.010
Ciudad de Melilla	477	-	477	-	21	498	-	498
Totales	173.708	11.940	185.648	28.103	148.133	361.884	58.094	419.978

Fuente: Ministerio de Fomento

Las políticas amparadas y financiadas por la Administración Central están acompañadas de las desarrolladas por Comunidades Autónomas y Corporaciones Locales. La falta de un centro de recogida y agrupación de datos impide conocer las cifras estadísticas de las mismas. De esta forma, si bien es posible recopilar los distintos planes aprobados por las Comunidades Autónomas³³ y grandes ciudades, no se conoce ninguna publicación oficial donde se recojan el número de actuaciones, su destino y el coste las mismas. Esta laguna impide realizar una valoración del alcance y la eficiencia de las políticas desarrolladas por aquellas administraciones con una superior asignación de competencias en la materia dentro del marco legal del estado español. No obstante, la dispersa información disponible apunta hacia un insuficiente nivel de actuaciones, consecuencia fundamentalmente de la utilización de un bajo nivel de recursos financieros.

La puesta en práctica de medidas públicas para mejorar la capacidad de acceso a la vivienda ha supuesto sin duda una ayuda para los beneficiarios, pero se puede cuestionar el nivel de eficacia en su conjunto. Las medidas se han concentrado casi en exclusividad en la vivienda en propiedad, olvidando la opción del alquiler. Por otra parte, el número de viviendas protegidas construidas ha decaído con el paso del tiempo sin alcanzar el volumen necesario para hacer frente al problema, de hecho no ha servido para rebajar o, como mínimo, desacelerar el crecimiento en el precio de las viviendas.

Por otra parte, la aprobación de normas paralelas y la falta de control administrativo muestran la opción elegida como poco eficiente en el uso de los recursos públicos. Los menores plazos para descalificar las viviendas de protección oficial ha permitido la generación de elevadas plusvalías a personas que en su momento se beneficiaron de ayudas públicas. Con esta fórmula, no se puede dar continuidad, como sería lógico, a las inversiones realizadas con el esfuerzo del conjunto de la sociedad.

³³ Detalle en paginas 123-145 en el trabajo *La emancipación de los jóvenes y la situación de la vivienda en España*. CES

8. Conclusiones y propuestas

El precio de la vivienda en España ha crecido de forma espectacular triplicando su valor real en las dos últimas décadas. El aumento se ha concentrado en los periodos 1987-1991 y 1998-2002 creando una situación muy distante de la ideal en esta materia, básica para los ciudadanos.

Los elevados precios vigentes suponen en demasiadas ocasiones una barrera infranqueable para un número importante de españoles que pretenden acceder a una vivienda. Los efectos negativos son especialmente visibles para los jóvenes y las personas con menores ingresos, entre los cuales se incluyen los inmigrantes. Las personas con capacidad de superar el elevado listón de entrada asumen como mal menor, el pago de unas cuotas en concepto de amortización del obligado préstamo hipotecario para la compra o, de la cantidad fijada como alquiler, que reducen sensiblemente su poder adquisitivo obligándoles a la renuncia de calidad de vida en otras áreas básicas. La experiencia demuestra la necesidad de disponer de dos salarios, tanto para la compra como para el alquiler de vivienda.

Para las actividades comerciales, los elevados precios implican un incremento adicional de sus costes que hace inviable determinados proyectos y, en el caso de su puesta en marcha, condiciona la determinación de los precios de venta de los productos creando claras repercusiones inflacionistas.

La relación de campos afectados por el elevado precio de la vivienda es muy amplio. El efecto sobre la inflación es extrapolable a la negociación colectiva de los salarios, pero el excesivo precio afecta también negativamente a la movilidad geográfica de los trabajadores.

Por otra parte, la excesiva potenciación de la construcción de vivienda como mecanismo para abordar el problema ha conllevado la ampliación indefinida de los núcleos urbanos, olvidando criterios urbanísticos de uso racional de los recursos ya disponibles.

Las causas del desmesurado crecimiento de los precios son diversas. El aumento ha coincidido con etapas de importante crecimiento de la economía española, pero en ambos casos el ritmo del precio de la vivienda ha superado con creces el de la actividad

económica y, sobre todo el de los salarios. El afloramiento de dinero negro al abrigo de la puesta en circulación del euro ha sido también un factor de influencia, sin duda animado por la débil, por no decir ausente, política de lucha contra el fraude fiscal puesta en práctica por los sucesivos gobiernos del Partido Popular desde 1996. En la misma dirección ha podido influir la significativa rebaja en el precio del dinero desde 1995 al permitir acceder a los afectados a préstamos hipotecarios con tipos de interés más asequibles. No obstante, para desgracia de los afectados, el aumento en el montante inicial del préstamo ha absorbido con creces las ventajas derivadas del menor precio del dinero.

La desaceleración económica iniciada en 2001 acompañada de una disminución de la rentabilidad en las Bolsas de Valores ha impulsado el traslado de inversiones hacia el mercado inmobiliario, con los consiguientes trastornos en los precios derivados de ese aumento de la demanda.

Las causas mencionadas han influido en la evolución de los precios, pero la mayoría de los estudiosos del tema apuntan como factor básico en el origen del problema el precio del suelo, en un contexto de aprovechamiento muy poco eficiente del parque disponible de viviendas desocupadas. El hasta ahora imparable crecimiento en el precio del suelo ha disparado el precio final de las nuevas viviendas, contaminando a la vez el precio de las usadas y del alquiler. Ante la falta de competencia de otras fórmulas alternativas de acceso a la vivienda con precios razonables, la evolución del precio del suelo se ha convertido en factor de referencia para el resto, tirando al alza de los precios finales hasta niveles insostenibles no sólo de las viviendas nuevas sino también de las usadas y las de alquiler.

Se manejan dos explicaciones para este fenómeno. Una con base económica neoliberal defendida por los responsables del gobierno de la nación y organizaciones de promotores constructores³⁴, señala como origen del problema a la insuficiencia de oferta de suelo. Desde su punto de vista, las limitaciones impuestas por los Ayuntamientos en un afán planificador desmedido limitan el suelo disponible y, por tanto, encarecen el existente. La solución al problema según estas voces es liberalizar el uso del suelo dejando en manos del propietario su utilización final, salvo para los espacios especiales protegidos. Siguiendo su razonamiento,

³⁴ El problema del precio del suelo y la vivienda. MARTI FERRER, Manuel. Diario Cincodías. 22 enero 2003.

la ampliación de la oferta lograda con esta medida incidiría en un mejor uso del mismo y en la rebaja del precio final de la vivienda.

La experiencia reciente no parece avalar esta teoría. Desde 1996, los sucesivos gobiernos han aprobado diversas normas en la línea liberalizadora (Decreto 5/96, Ley 7/1997, Ley 6/1998 y RD Ley 4/2000). El contenido de estas normas ampliaba el poder del propietario en el proceso de transformación del suelo, incluyendo la fijación de precios legales sobre el mismo que anticipaban un determinado volumen de plusvalía. Las normas también apostaban por una reclasificación muy amplia de los suelos con destino a su posterior urbanización. Con estas medidas se ha incentivado el proceso de construcción de viviendas pero mucho más el precio de las mismas, hasta el punto que el problema actual no proviene de la falta de viviendas sino del desajuste entre el precio de oferta y la capacidad económica de quienes la demandan.

La otra posición se argumenta bajo la necesidad de dotar a los poderes públicos de la capacidad para diseñar el urbanismo, de la necesidad de crear y ordenar los espacios rurales y urbanos. Para lo cual se necesita de mecanismos que combinen la defensa del derecho a la propiedad del propietario con la tutela de un uso correcto, social, de la propiedad. Este planteamiento considera el suelo como un recurso natural escaso e insustituible cuya utilización debe ser racional y conveniente al servicio del interés general.

Los defensores de este modelo asocian la total liberalización en el uso del suelo con perjuicios para los ciudadanos por la ausencia en el control del urbanismo, sin que esa libre disposición se haya demostrado eficiente en el control del precio de la vivienda. Como ejemplo, algunos autores citan las decisiones adoptadas en la ciudad de Madrid donde las autoridades han aumentado el suelo urbanizable en una cuantía equivalente a 800.000 nuevas viviendas y, sin embargo, el precio de las mismas se ha disparado con desmesura al permitirse prácticas oligopólicas de fijación de precios³⁵. La política de liberalización del suelo no ayuda a la rebaja de los precios, si las zonas pendientes de calificar alrededor de las ciudades pertenecen a unos pocos propietarios. Una situación que aunque difícil de probar parece cierta, por lo menos en los alrededores de los grandes núcleos urbanos.

El brutal aumento en el precio de la vivienda tiene perdedores y ganadores. El fuerte ritmo constructor ha influido positivamente

³⁵ Suelo, tópicos y evidencias. NARBONA, Cristina. cinco días.30 enero de 2003.

en la capacidad de generar más riqueza en términos agregados, incluida la creación de empleo, pero este hecho se podría haber logrado con menos efectos colaterales negativos. La elevación del precio ha perjudicado a todos los ciudadanos sin vivienda que han visto incrementado su esfuerzo para poder acceder a este bien básico. Las personas poseedoras de una vivienda para uso habitual han visto aumentado su patrimonio pero solo en teoría, al no poder venderla sin buscar una distinta y en el caso que quieran hacerlo la plusvalía se vería absorbida por el mayor precio de la nueva adquisición. Tan sólo en el supuesto de herencia pueden los herederos participar del incremento patrimonial.

Los trabajadores han visto aumentado el esfuerzo sobre su salario neto con el paso de los años. El precio medio para el conjunto del estado de una vivienda de 70 m² ha pasado de 2,6 a 5,1 veces el salario anual desde 1987 a 2002. El esfuerzo es por tanto el doble. La evolución del esfuerzo pasa de 3,4 a 6,6 veces si la vivienda es de 90 m².

La situación empeora todavía más si la vivienda está ubicada en una gran ciudad donde los precios se incrementan un +50% según los datos del Ministerio de Fomento.

El esfuerzo realizado por los trabajadores sobre su salario neto ha llegado a niveles inasumibles. La compra de una vivienda con el precio medio para el conjunto del estado exige destinar un mínimo del 66% de su salario neto si concierta un préstamo hipotecario a veinte años con un tipo de interés del 5% anual. El esfuerzo aumenta hasta el 92% de su salario neto si el préstamo tiene una duración de doce años. Las condiciones se endurecen mucho más si la compra se realiza en una gran ciudad (91% a 128% del salario neto).

El esfuerzo es igual de elevado si la opción elegida es el alquiler, tanto de vivienda usada como nueva (de 55% a 79% en media estatal y 81 a 116% en grandes ciudades).

Los ganadores en el proceso, sin duda, han sido los propietarios de suelo o de varias viviendas, quienes han visto aumentar su valor patrimonial en términos reales de forma desmesurada. El crecimiento del precio de la vivienda acumulado en España en las dos últimas décadas, ha supuesto, por tanto, una acumulación de renta y patrimonio en los tramos mejor situados de la sociedad. A su vez, ha contribuido a un excesivo endeudamiento

de las economías domésticas limitando su capacidad de consumo e inversión en otros bienes.

Las características particulares que rodean la vivienda le convierten en un bien donde destacan más las deficiencias propias del sistema de mercado. La diversidad del producto, la falta de transparencia e información, y las situaciones de oligopolio en la oferta hacen difícil pensar en una futura rebaja de los actuales precios por el mero funcionamiento de las fuerzas del mercado. Más al contrario, la liberalización en el uso del suelo reivindicada desde los sectores más radicales, no parece capacitada para disminuir los precios y, sin embargo, implica un serio riesgo para el desarrollo de un urbanismo racional diseñado que pueda defender los intereses de la mayoría. Con la ampliación de la permisividad en el uso del suelo, el problema actual de acceso se vería profundizado por una todavía mayor desestructuración de las ciudades y una superior agresión al medio ambiente rural.

El objetivo prioritario de una política de vivienda articulada con criterios progresistas debe ser el cumplimiento del derecho contemplado en la Constitución Española, por el que se obliga a los poderes públicos a garantizar el acceso de todos los españoles a una vivienda digna. Cabría añadir que este derecho debe ser cubierto con un nivel de esfuerzo razonable en términos de renta. Junto a este objetivo, es deseable mantener un ritmo de actividad en un sector como el de construcción residencial intensivo en la utilización del factor trabajo y consumidor en buena parte de productos nacionales.

El conjunto de políticas aplicadas deben perseguir ambos objetivos pero sin prevalecer, como ha sido hasta la fecha, los intereses de la oferta sobre las necesidades de la demanda de un bien de primera necesidad que cumple con una importante función de integración social.

Objetivo fundamental de la política de vivienda debe ser la disponibilidad de una oferta de viviendas suficiente, en cantidad, localización y diversidad, con un precio tal que permita acceder a la misma a todos los ciudadanos dedicando a este fin una parte razonable de sus ingresos. Se trata de conseguir un generalizado acceso a una vivienda sin que para lograrlo se pierda la capacidad de atender otras necesidades básicas.

Los expertos en la materia asignan a la propiedad de la vivienda una serie de ventajas: cohesión social y conservación de

los inmuebles. No obstante, las ventajas pueden desaparecer cuando los precios de las mismas se convierten en una barrera de entrada o una limitación severa para poder realizar otras actividades.

La evolución de la tenencia en los países de la Unión Europea muestran una pérdida de protagonismo del alquiler a favor de la propiedad, aunque la modalidad de alquiler mantiene unos ratios todavía significativos en el total del parque (39%).

En el caso español se ha seguido la tendencia europea de potenciar la propiedad como fórmula de acceso, pero con una intensidad y ritmo muy superior, hasta el punto de reducir la presencia del alquiler a valores anecdóticos (11,2% del total frente al 39% en la Unión Europea).

La preferencia por la propiedad de los ciudadanos españoles, recordada normalmente por los promotores privados cuando intentan justificar alguna situación favorable a sus intereses, puede no venir dada por el amor a la inversión frente al consumo sino más bien a la insuficiente oferta y elevado precio de los alquileres y la situación ventajosa en términos fiscales dispensada por el sector público a la compra de vivienda. Probablemente, el comportamiento de la sociedad española se modificaría sustancialmente si existiera una oferta amplia y suficiente de alquileres, permitiendo el acceso al mismo con una tercera parte del salario mensual medio.

El precio de la vivienda es fruto en buena medida de la acumulación de políticas en las últimas cinco décadas que han descansado en la intensa subsidiación de la vivienda en propiedad. Durante la dictadura se pusieron en práctica múltiples medidas potenciando la construcción de viviendas que, aunque en muchos casos no reunían las características adecuadas en calidad y dimensión, se pusieron a la venta a bajo precio. Posteriormente, la concentración de las políticas públicas en la modalidad de *ayuda a la piedra* y, la ausencia de iniciativas tendentes a construir viviendas sociales destinadas al régimen de arrendamiento, tanto de propiedad pública como privada, han ayudado a configurar la actual situación. Por último, la combinación de una legislación excesivamente proteccionista con el inquilino hasta 1985 con el espectacular aumento de las rentas de alquiler producido por la aplicación del Decreto Boyer a partir de esa fecha, tampoco colaboró a dirigir las preferencias de los ciudadanos hacia este modelo de residencia. La posterior reforma de 1994 mejoró

sensiblemente la situación pero no ha podido enderezar una situación muy difícil.

La opción de propiedad se ha convertido en una opción mayoritaria dentro de la sociedad española como resultado de la acumulación de unas políticas públicas nada neutrales:

- Deducciones fiscales concentradas en la compra de vivienda.
- Escasas ayudas a la vivienda en alquiler en el sector privado.
- Ausencia de actuaciones públicas para desarrollar la vivienda social en alquiler.

Desde el punto de vista de satisfacción de una necesidad básica, el régimen de tenencia de vivienda debería ser indiferente para el usuario, aunque en la práctica española no sea así. En el supuesto de existir el suficiente número de viviendas en régimen de propiedad al alcance de todos aquellos que lo necesiten, el problema del arrendamiento pasaría a un segundo plano. Si se cumpliera el caso contrario, el problema con matices, también estaría solucionado. Pero estos supuestos no se cumplen en la realidad y, como se ha mencionado, sobre todo en las grandes ciudades, las viviendas en propiedad tienen un precio desorbitado que actúa como barrera disuasoria para amplios colectivos de ciudadanos, mientras los alquileres, lejos de convertirse en fórmula alternativa o complementaria, obligan al inquilino a destinar una parte excesivamente elevada de sus ingresos, o directamente, no son accesibles, sobre todo para los jóvenes que quieren independizarse del núcleo familiar.

La política de vivienda debe tener en cuenta la nueva realidad social. Desde hace algunos años está cambiando el tipo de familia, aumentando los hogares unipersonales. Además, se desconoce si el actual alargamiento de la estancia de los hijos en el hogar familiar es una decisión propia o simplemente refleja su imposibilidad económica para independizarse. Por otra parte, la afluencia de un superior flujo de emigrantes ha creado un severo problema de acceso a viviendas, imprescindible de solucionar si se pretende lograr una plena integración de los mismos, necesaria por otra parte para evitar la pérdida de población con las actuales tasas de natalidad en España. En paralelo, la política de vivienda tiene que evitar segmentos de segregación (guetos) que se producirían si se agrupan a las personas por niveles de renta o condiciones étnicas. Todas estas nuevas situaciones necesitan de nuevas respuestas y una de las áreas de actuación es la política de vivienda.

Complementariamente, se debe plantear cuál es el modelo más adecuado de gasto público en materia de vivienda. La experiencia demuestra que la estructuración de la ayuda pública asociada casi en exclusiva a la vivienda en propiedad como estímulo de la oferta productiva (*ayuda a la piedra*), es una opción cara y poco eficiente. En un momento como el actual, en el que se recuerda constantemente la necesidad de encontrar el mejor uso de los recursos públicos, no parece la opción más eficiente limitar la política a subsidiar compras de viviendas que en muchas ocasiones pierden rápidamente la calificación de tales, permitiendo ejecutar plusvalías a personas, que en el momento de la venta no cumplirían con los criterios para ser beneficiarios de las ayudas públicas.

Profundizar en esta vía de gasto público implica destinar de forma permanente elevadas dotaciones de recursos públicos, sin incidir significativamente en el precio de la vivienda y sin crear un patrimonio colectivo para satisfacer las necesidades de los ciudadanos con unas determinadas condiciones familiares y de renta. Por tanto, un paso previo sería especificar una política de vivienda global que, sin olvidar criterios de ordenación del territorio, definiera de forma aproximada las funciones que deben cumplir los distintos regímenes de vivienda y el papel que deben jugar las aportaciones públicas.

Se debería configurar un modelo en el que la vivienda en propiedad tuviera un protagonismo inferior al actual, potenciando el papel del alquiler para que a partir de un coste menor para el usuario pudiera desempeñar, como mínimo, el papel de etapa previa a una posible compra posterior. Esta opción permite más alternativas a los jóvenes, normalmente con ingresos menores o sin consolidar y, por aquellos colectivos que renuncian a realizar elevadas inversiones, prefiriendo utilizar sus ingresos en otras actividades alternativas. El mismo razonamiento, aunque con algunas variantes, puede ser trasladable para los locales de comercio.

Desde este planteamiento, potenciar la vivienda en alquiler parece una alternativa deseable y necesaria. Para lograr este objetivo existe una opinión coincidente en señalar como condición imprescindible la creación de una oferta suficientemente amplia en cantidad, calidad y precio, distribuida adecuadamente a nivel territorial. Su existencia garantizaría precios razonables y la suficiente estabilidad para los inquilinos, de manera que se convirtiera en una fórmula alternativa al régimen de propiedad.

Es preciso articular un conjunto de propuestas, suma de actuaciones en el sector privado y público, que, incluyendo la vivienda social en propiedad y alquiler, garantice el acceso a todo el que lo desee a una vivienda para su uso habitual y no impida la realización de actividades económicas solventes.

Ante la situación actual, el objetivo principal debe ser conseguir no solo garantizar a los ciudadanos el acceso a una vivienda digna sino también lograr una disminución del precio de la misma. Este objetivo debe estar acompañado de una política urbanística que busque la mejora de la calidad de vida de los ciudadanos utilizando racionalmente los recursos disponibles. La solución utilizada desde hace décadas con fuerte base en la ampliación indefinida de la ciudad tiene importantes costes económicos provocados por el encarecimiento de las viviendas y el alargamiento en los desplazamientos, sociales al provocar el despoblamiento de los centros urbanos y el envejecimiento de los inmuebles con un consiguiente problema de aumento de la delincuencia y, ecológicos al estar utilizando más recursos físicos de los necesarios.

Persiguiendo estos propósitos, se enumeran a continuación algunas propuestas buscando un mayor equilibrio entre la satisfacción de la demanda social y el mantenimiento de un volumen suficiente en el ritmo de actividad del sector constructor en su apartado residencial.

1. Ampliar el número de viviendas en régimen de alquiler con un precio razonable con el objetivo de consolidar esta opción como una alternativa sostenida a la opción de compra. Esta política puede realizarse bajo fórmulas alternativas o una combinación de las posibles:
 - ✓ Configuración de un amplio parque de viviendas en régimen de alquiler con precios razonables. Este parque podría ser de carácter público o mixto, sumando esfuerzos con los fondos de inversión inmobiliaria y cooperativas. Esta opción permitiría disponer de un número de viviendas dirigidas a las personas con una mayor dificultad en el acceso, aunque tiene como inconveniente un mayor coste administrativo por la gestión y mantenimiento del mismo.
 - ✓ Subvención directa a los inquilinos de un porcentaje del precio del alquiler fijando una cuantía máxima para el mismo. La cantidad de la ayuda, con un límite máximo en

cuantía, dependería de las circunstancias familiares y nivel de ingresos. El derecho sería generado por el inquilino pero la ayuda se podría pagar directamente al arrendatario para garantizar el destino de la misma. Este sistema permitiría reducir el precio del alquiler, al aumentar el parque privado como consecuencia del aumento de la solvencia de la demanda y la seguridad en la percepción de como mínimo una parte del alquiler. Además, permitiría poner en circulación una parte de las viviendas de los núcleos urbanos ahora deshabitadas, evitando las segregaciones por niveles de renta o etnia de los residentes.

Una propuesta de estas características garantiza a la mayor parte de los ciudadanos el acceso a una vivienda en alquiler con un precio medio con un esfuerzo razonable sobre su salario neto. El caso tipo de una familia con un hijo y una sola renta salarial dedicaría al pago del alquiler el 35% de su salario neto.

Esta propuesta dirigida a 500.000 beneficiarios tendría un coste anual de 1.040 millones al año compartida por las tres administraciones.

cuantía máxima alquiler suvencionado		800,00 €				
subvención en % de la cuantía						
ingresos año	sin cargas	conyuge	un hijo	dos hijos	tres hijos	
hasta 10.000	30,0	32,5	35,0	37,5	40,0	
10.001-12.000	27,5	30,0	32,5	35,0	37,5	
12.001-14.000	25,0	27,5	30,0	32,5	35,0	
14.001-16.000	22,5	25,0	27,5	30,0	32,5	
16.001-18.000	20,0	22,5	25,0	27,5	30,0	
18.001-20.000	17,5	20,0	22,5	25,0	27,5	
20.001-22.000	15,0	17,5	20,0	22,5	25,0	
22.001-24.000	12,5	15,0	17,5	20,0	22,5	
24.001-26.000	10,0	12,5	15,0	17,5	20,0	
26.001-30.000	7,5	10,0	12,5	15,0	17,5	
más de 30.000	5,0	7,5	10,0	12,5	15,0	

Subvencion media	27,5 % sobre precio	coste alquiler al mes con subvención	456,75 €
alquiler medio	630,00 € en euros		
coste medio subvencion	2.079,00 € al año	% sobre salario neto 2002	40,4%
actuaciones año	500.000		
coste en millones de euros	1.040 al año		

Estas ayudas deben estar acompañadas de programas específicos dirigidos a los grupos con mayores problemas de acceso: jóvenes, mujeres con cargas familiares e inmigrantes.

- ✓ Promover el desarrollo de empresas de servicios para la gestión de parques inmobiliarios dirigidos al alquiler. Estas empresas, de titularidad pública o privada, deberían ayudar a eliminar los problemas de falta de información, inconvenientes derivados de la gestión del alquiler o simplemente prejuicios respecto al alquiler, de los propietarios de viviendas potencialmente utilizables para este uso.
 - ✓ Establecer un impuesto significativo sobre las viviendas desocupadas ubicadas en núcleos urbanos con necesidades sin cubrir comprobadas de manera fehaciente.
2. Fomentar de manera complementaria la construcción de Viviendas de VPO en régimen de propiedad promovidas por las cooperativas.
- ✓ Dotar a los promotores de los medios necesarios, especialmente de suelo a precio tasado.
 - ✓ Establecer y, garantizar el cumplimiento, de un porcentaje máximo de esfuerzo para el comprador calculado en función de su renta (30% de sus ingresos). Para lo cual es preciso eliminar la posición decisoria de carácter dominante dentro del proceso que actualmente mantienen las entidades financieras.
 - ✓ Aumentar los periodos para la descalificación de la vivienda estableciendo controles efectivos sobre su cumplimiento, incluyendo la aplicación del derecho a tanteo y retracto por la Administración correspondiente.
3. Creación de un observatorio inmobiliario con participación de todas las partes implicadas, con posibilidades reales de actuar como intermediario competente en la fijación de precios razonables cuando finalizan los contratos de arrendamientos.
4. Modificación de la política fiscal en materia de vivienda, iniciando un progresivo traspaso hacia la iniciativa pública directa de una parte del actual gasto en deducciones

existentes en el IRPF. Complementariamente a los recursos traspasados desde los gastos fiscales, se debe incrementar el presupuesto de las tres administraciones en materia de vivienda para disponer de los recursos financieros necesarios para constituir el citado parque de viviendas.

5. Limitar las deducciones fiscales de los Fondos de Inversión Inmobiliarios tan sólo a las operaciones dedicadas a la constitución y gestión de parques de vivienda en alquiler.
6. Desde el criterio de considerar el suelo como algo más que un valor de mercado es preciso mejorar su uso evitando la especulación. Como elemento fundamental se debe romper la actual situación donde el propietario ha consolidado expectativas infinitas de revalorización del valor del suelo. Con este objetivo se debería:
 - Considerar el conjunto del territorio como **no urbanizable**, salvo que expresamente se apruebe y justifique lo contrario. El suelo es un bien insustituible a proteger y su utilización debe ir supeditada al interés colectivo, aplicando criterios de sostenibilidad y conservación.
 - El precio del suelo no puede fijarse en términos de mercado, ni permitirse las compraventas privadas de suelo urbanizable / urbanizado que no persigan la edificación directa de los mismos.
 - Plantear un modelo de desarrollo urbano no depredador del suelo ni expansivo, sino un modelo de **desarrollo cualitativo** de la ciudad, que permita recuperar los centros históricos degradados y desocupados. En ese sentido, poner en marcha un amplio programa de rehabilitación de los centros urbanos históricos, de sus espacios públicos, dotacionales y sus viviendas, con importantes ayudas a la rehabilitación de viviendas vinculadas a su puesta en el mercado a precios tasados. Apostar por la **rehabilitación** frente a la constante expansión inmobiliaria. La edificación de nuevas áreas urbanas no debe ser prioritaria frente a la recuperación de los espacios ya consolidados.
 - Dotar a las Corporaciones Locales de una **financiación suficiente** para que no se vean obligadas a acudir a la venta de suelo para cubrir sus necesidades de recursos. La insuficiencia económica de los Ayuntamientos es causa de

una parte importante de las malas prácticas de las instituciones públicas en materia urbanística.

- Los Ayuntamientos, en colaboración con las Comunidades Autónomas, deben definir **el concepto de ciudad** y territorio que quieren impulsar a través de los planeamientos urbanísticos, fijando el desarrollo futuro del municipio que responda al interés general de sus habitantes. La gestión y desarrollo del suelo urbano se puede afrontar de diversas maneras, en función de la asunción o no de esta tarea por los poderes públicos. Se debería dotar a los poderes públicos de una mayor capacidad de urbanización y actuación, en atención a la función social del suelo, introduciendo para ello las modificaciones legales necesarias

En el caso de que las Administraciones Públicas decidan no asumir directamente el desarrollo de un planeamiento urbano se puede introducir la figura del **agente urbanizador** bajo supervisión pública, incorporada por primera vez en 1994 por la Comunidad Valenciana en su ley del suelo³⁶. Esta figura se encargaría de agilizar y promover la efectiva urbanización del suelo incluido en el planeamiento urbanístico del municipio. Posteriormente, según se han ido elaborando, otras leyes del suelo regionales (Extremadura, Castilla-La Mancha, Andalucía) han incorporado el agente urbanizador, corrigiendo algunos excesos y defectos que su aplicación ha originado en la Comunidad Valenciana. El objetivo no es que las Administraciones renuncien a la expropiación pública con fines colectivos para favorecer “una expropiación privada sin control ejercida por el agente urbanizador”.

- Los propietarios de suelo urbanizable tienen el derecho de urbanización y desarrollo del mismo dentro de los plazos acordados a tal efecto. Si el propietario renuncia a ese derecho o no lo realiza en los plazos fijados deberá vender el terreno por un precio ligado al valor catastral del mismo (o al de su aprovechamiento agropecuario).
- Los propietarios de suelo urbanizable sólo podrán venderlo a un precio máximo ligado al valor catastral. Los compradores de suelo urbanizado sólo podrán adquirirlo

³⁶ Ley 6/1994, de 15 de noviembre, reguladora de la actividad urbanística.

con un compromiso firme de edificación, acotado en el tiempo (por ejemplo, un año para iniciar las obras y dos más para concluir las). En caso de incumplimiento, deberán revender el terreno por un precio que cubra el valor catastral más los gastos de urbanización, para que se pueda acometer definitivamente la construcción.

- Cuando los poderes públicos deciden acometer directamente las tareas de urbanización del suelo, se puede acudir a algunas figuras igualmente existentes que parecen estar dando buenos resultados, como son los consorcios públicos y las empresas municipales de la vivienda.
- La figura del **consorcio público** se basa en la expropiación convenida de los suelos por parte de la Administración. Se encarga de urbanizar el suelo y lo entrega listo para edificar a un precio fijado. La adjudicación del suelo a las promotoras de viviendas se realiza mediante concurso público, evitando la concentración del suelo en unas pocas empresas. En caso de no acometer la construcción de las viviendas, pueden revender el suelo por el mismo precio y con la autorización del consorcio.
- Otra opción son las **empresas municipales de la vivienda**. Partiendo de suelo de propiedad pública (adquisiciones, expropiaciones y cesiones) se encargan del desarrollo y gestión del suelo, si fuera necesario, y de la posterior construcción de las viviendas. Garantizarían un precio mucho más reducido de las viviendas, en cuanto se asegurase un menor precio del suelo y la no absorción de esta rebaja en el margen del promotor.
- Reintroducir la figura de **precio tasado** en las viviendas (no confiscatorio para el propietario del suelo) como un mecanismo que permita que los esfuerzos por reducir el coste del suelo y la vivienda no se vean neutralizado por el afán de obtención de beneficios extra por los promotores.
- Garantizar la concurrencia de **ofertas competitivas** por el suelo urbanizado, como forma de asegurar que los esfuerzos por reducir el precio del suelo no sean neutralizados por el control de la oferta.

- Promover las **cesiones de suelo** a los Ayuntamientos, destinadas principalmente a la promoción de equipamientos sociales y vivienda protegida, tanto en propiedad como en alquiler. Cumplimiento estricto de la imposibilidad de reventa de esos terrenos con el fin de obtener nuevos ingresos.
 - Potenciar los **patrimonios municipales** y públicos de suelo, en los términos que recoge la ley. Son una forma de regular el funcionamiento del mercado del suelo y garantizar su correcto funcionamiento, ante distorsiones introducidas por comportamientos monopolísticas de la oferta.
 - En las ventas de suelo público que los Ayuntamientos realicen al no acometer directamente la urbanización y edificación, eliminar la figura de las subastas como mecanismo de asignación. En su lugar, vincularlo a las propuestas de edificación de viviendas protegidas, y al precio y calidad de las mismas.
7. Coordinación de las actuaciones de las distintas Administraciones alrededor de una política de vivienda con carácter global e integrador, ya que las competencias directas en esta materia pertenecen a las Comunidades Autónomas y Corporaciones Locales.

BIBLIOGRAFÍA

Círculo de empresarios (2001). Liberalización del suelo: una asignatura pendiente.

Consejo Económico y Social (2002). *La emancipación de los jóvenes y la situación de la vivienda en España*.

García Díaz, Miguel Ángel (1995). Algunas reflexiones sobre la vivienda en España. El necesario equilibrio entre la satisfacción de la demanda social y los efectos multiplicadores en la oferta productiva. Gabinete Técnico Confederal de CC.OO.

Grupo i (2003). V Informe de suelo residencial.

Instituto Nacional de Estadística (INE). Censo de población y viviendas de 2001 (marzo 2003). www.ine.es

Ministerio de Fomento. www.mfom.es

Partido Socialista Obrero Español. *Suelo y ciudadanía: proposición de Ley de valoración del suelo para favorecer el acceso a la vivienda y combatir la especulación*. 2003. Cuadernos Socialistas número 12.

Sánchez Martínez, María Teresa (2002). *La política de vivienda en España. Análisis de sus efectos redistributivos*. Editorial Universidad de Granada

Servicio de Estudios BBVA. Boletín de situación inmobiliaria. <http://ws3.grupobbva.com/BBVA/dat/me/tlwwsituinmoactual.pdf>

Tasaciones Inmobiliarias S.A. www.tinsa.es

Trilla, Carme (2001). *La política de vivienda en una perspectiva europea comparada*. Fundación La Caixa colección estudios sociales número 9.

LEGISLACIÓN

Ley 6/1998 de 13 de abril. Suelo. Régimen del suelo y valoraciones.

Ley 6/1994 de 15 de noviembre, reguladora de la actividad urbanística. Comunidad Valenciana.

Plan de vivienda 2002-2005. RD 1/2002 de 11 de enero sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005.

cuadernos de información sindical

- Nº 1 «Sindicato y Sociedad»
Intervención de José María Fidalgo en el Club Siglo XXI
30 de mayo de 2000
- Nº 2 «El sistema de Seguridad Social español en el año 2000»
- Nº 3 «Gobernar sindicalmente las mejoras de diálogo social»
Informe aprobado por el Consejo Confederal
13 de julio de 2000
- Nº 4 INTERNACIONALES
«XVII Congreso de la CIOSL»
Durban (Sudáfrica)
Abril de 2000
- Nº 5 INTERNACIONALES
«Los procesos de integración económica en América Latina: una respuesta sindical»
- Nº 6 «Reducir la temporalidad, reforzar la estabilidad»
Propuesta sindical de empleo para la negociación con CEOE y CEPYME
- Nº 7 «Vincular la afiliación con el desarrollo del diálogo social»
Informe aprobado por el Consejo Confederal de 24 de octubre de 2000
- Nº 8 «Situación de la economía española y Presupuestos Generales del Estado 2001»
Posibles repercusiones de su aplicación
- Nº 9 «La escolarización de los hijos de los inmigrantes en España»
- Nº 10 «Los servicios de atención a las personas dependientes»
- Nº 11 «III Acuerdos Nacionales de Formación Continua»
- Nº 12 «Criterios para la negociación colectiva de 2001»
- Nº 13 «Acercar las propuestas sindicales a los centros de trabajo»
Informe del Consejo Confederal
10 de enero de 2001
- Nº 14 «Los Comités de Empresa Europeos en España»
- Nº 15 «Segundo Acuerdo sobre Solución Extrajudicial de Conflictos Laborales»
- Nº 16 «Las reformas impuestas no se aplican impunemente»
Informe del Consejo Confederal
10 de marzo de 2001
- Nº 17 «El Plan Hidrológico Nacional y los nuevos desafíos en la gestión sostenible del agua»

- Nº 18 «Acuerdo para la mejora y el desarrollo del sistema de Protección Social»
- Nº 19 «Negociación colectiva: proteger los derechos de los trabajadores y trabajadoras. Fortalecer la intervención sindical en las empresas»
- Nº 20 «Por la regulación colectiva de los derechos laborales»
Reforma de la negociación colectiva
- Nº 21 «Situación de la economía española y Presupuestos Generales del Estado 2002»
Posibles repercusiones de su aplicación
- Nº 22 «El empleo, en el centro de la negociación colectiva de 2002»
Informe aprobado por el Consejo Confederal
15 de noviembre de 2001
- Nº 23 «El sistema de protección al desempleo»
Notas generales sobre la situación en 2001
- Nº 24 «Acuerdo Interconfederal para la Negociación Colectiva 2002 (ANC-2002)»
Informe al Consejo Confederal
20 de diciembre de 2001
- Nº 25 INTERNACIONALES
«La Europa política y económica, social y sindical»
Ante la Presidencia española de la UE
- Nº 26 «El movimiento sindical ante los cambios políticos y económicos»
Intervención de José María Fidalgo en el Club Siglo XXI
- Nº 27 «Coordinar las políticas económicas de los Estados de la UE y reactivar la economía europea para que el objetivo de pleno empleo en 2010 no sea una proclama retórica»
Informe aprobado por el Consejo Confederal
6 de marzo de 2002
- Nº 28 «Resultados de la reforma del IRPF y perspectivas de futuro»
- Nº 29 «Los retos del empleo y el paro en España tras la Cumbre de Barcelona»
- Nº 30 «Si no hay una reconsideración integral del *decretazo* el conflicto seguirá abierto»
Informe aprobado por el Consejo Confederal
10 de julio de 2002
- Nº 31 «Primeras jornadas sindicales sobre la gestión del agua»
- Nº 32 «El Gobierno reconsidera el *decretazo*
"Esta lucha era por causas justas y, por ello, fue masivamente asumida por los trabajadores".
Informe aprobado por el Consejo Confederal,
30 de octubre de 2002»
- Nº 33 «La escolarización de los hijos de los inmigrantes en España II»

Edita: Confederación Sindical de Comisiones Obreras

© Madrid, abril 2003

Realiza: Paralelo Edición

Depósito legal: M-17922-2003

Impreso en papel reciclado

