

EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA: SITUACIÓN Y CONSECUENCIAS

Julio Rodríguez López¹

1. Vivienda y economía española.

La inversión en vivienda es un componente destacado de la inversión en capital fijo, en torno al 25% de la Formación Bruta de Capital Fijo, mientras que su participación en el PIB es limitada, en torno al 5-6% del PIB en los últimos años.

La trascendencia de la vivienda resulta, por el contrario, bastante mas elevada en variables tales como el valor de la inversión en Construcción (40%), Riqueza de las familias (60% –70% del total), Crédito al sector privado (el crédito inmobiliario es casi el 48%) y Tasaciones (71% del valor). La inclusión del valor del suelo en la estimación del valor del patrimonio refuerza sustancialmente el valor y la participación en la riqueza de los inmuebles residenciales.

La evolución de la inversión en vivienda refleja una ganancia global de posiciones de la vivienda en la economía española desde 1997 hasta 2002, y ello en todas las magnitudes citadas. El ciclo de la construcción, impulsado sobre todo por la vivienda, ha dominado con su intensidad al ciclo global del PIB, tanto en el ultimo episodio de “boom” inmobiliario como en los ciclos precedentes

2. Stock de viviendas y hogares

La demanda potencial de vivienda está ligada al proceso de creación de nuevos hogares, aunque la vivienda se puede adquirir también como un bien de inversión, de forma equivalente a cualquier otro activo en un proceso de selección de cartera.

La oferta de viviendas está asociada a corto plazo con el stock de viviendas existente, puesto que el largo periodo de construcción de una vivienda hace que las nuevas viviendas terminadas cada año no superen el 3% del parque de viviendas existente.

El Censo de Viviendas de 1991 reveló la presencia de un 32% del total de viviendas como secundarias o vacías en España en dicha fecha. La relación entre el numero total de viviendas y el de hogares aparece en España como la

¹ Doctor en CC. Económicas por la Universidad Complutense de Madrid.

Vocal del Consejo Superior de Estadística.

Ex Presidente del Banco Hipotecario de España y de la Caja General de Ahorros de Granada.

mas elevada de toda la UE, a la vez que el parque de viviendas español es el segundo de la UE en términos de viviendas por cada 1000 habitantes, solo superado por el de Francia. El stock de viviendas de España presenta la proporción menor de viviendas de alquiler de la UE, el 15% en 1991, el 14% en 1999, mientras que en 2001 solo el 9,2% de los hogares vive en viviendas de alquiler. En la UE dicho parque ascendía al 39% en 1999, y la proporción viviendas/hogares (1,103) era bastante mas reducida en dicha fecha que la de España (1,320).

En cuanto a los flujos de viviendas registrados a lo largo de los años noventa, en 1991-2001 se iniciaron 3,8 millones de viviendas en España, frente a los 2,2 millones de hogares creados en este periodo, a pesar de la aceleración registrada en el proceso de creación de hogares después de 1996. El flujo de nuevas viviendas se viene destinando en España a viviendas secundarias o vacías en una proporción bastante mas elevada que en el resto de la UE, el 59% frente al 29%. El desvío de recursos hacia la construcción de viviendas en España después de 1998 está resultando ser espectacular, lo que puede afectar tanto al ritmo como a la calidad del crecimiento, y especialmente puede incidir sobre el crecimiento a largo plazo. Y sobre la competitividad.

3. Los instrumentos de la política de vivienda en España.

La política económica incide sobre la situación del mercado inmobiliario a través de componentes tales como la fiscalidad de los inmuebles en propiedad y en alquiler, la normativa sobre alquileres y la regulación financiera. A estos componentes es preciso añadir en España la normativa urbanística y el sistema de ayudas directas al acceso a la vivienda.

En España destacan, dentro de dichas políticas, la ligazón de la ayuda directa al acceso a la vivienda con la construcción de una nueva vivienda(VPO), la discriminación fiscal de la vivienda en propiedad frente a la de alquiler, la trascendencia sobre el precio de venta de la vivienda de los impuestos que gravan la venta. También destaca el hecho de que la normativa urbanística la desarrollen en exclusiva ayuntamientos y autonomías, así como la fuerte competencia existente dentro del conjunto de entidades de crédito, lo que ha dado lugar existan en España los mas bajos tipos de interés de la UE en materia de crédito-vivienda(4,5% TAE en octubre de 2002).

Después de 1996, los cambios más trascendentes introducidos en las normativas antes resumidas han tenido lugar en la normativa urbanística, donde se ha reducido el alcance (10%) de las cesiones de suelo a los ayuntamientos, se ha limitado la capacidad de estos últimos de calificar suelo como no urbanizable, y se ha modificado el sistema de valoración del suelo, pasando a establecerse como precio de compra, en caso de intervención, al precio del suelo una vez urbanizado. Esta última medida ha sido la mas trascendente de las introducidas en materia de política de vivienda en los

últimos años, y no parece estar dando resultados positivos en lo que se refiere a reducir el coste del suelo, sino que mas bien está sucediendo lo contrario.

Se ha eliminado la moderada ayuda fiscal al arrendatario establecida en la etapa anterior. Se van a reforzar las ayudas fiscales en el IRPF a quienes alquilen una vivienda, sin discriminar tales ayudas en favor de los contratos de alquiler con hogares de bajos ingresos. Se ha eliminado la regresividad en materia de desgravación fiscal de los intereses del préstamo en dicho impuesto, que antes se deducían de la base imponible y ahora lo hacen , conjuntamente con el pago por amortización del préstamo, en la cuota impositiva.

4. El mercado inmobiliario en España.

El precio de mercado de la vivienda depende de la tensión demanda –oferta y también de la situación del mercado de capitales. El precio de la vivienda, que es un bien de capital duradero, depende de la evolución del crecimiento real del PIB, de los precios de consumo, del stock de viviendas existente, del proceso de creación de nuevos hogares y, sobre todo, de los tipos de interés a largo plazo, en especial de los correspondientes a los créditos destinados a la compra de viviendas.

Tiene una especial trascendencia la **estadística de precios de la vivienda del Ministerio de Fomento**, que sintetiza los datos de los valores de tasación de una amplia muestra de viviendas (unas 300.000 tasaciones cada año), y que se publica con frecuencia trimestral.

En 2002 persiste un importante aumento de las **tasaciones**, se ha mantenido en un nivel elevado el número de **iniciaciones de viviendas** (unas 500.000 al año) y persiste un importante aumento real de la **obra construida**, resultante esta última de las iniciaciones del periodo 2000-2002.

Entre 1997 y 2002, los precios de las viviendas han aumentado en casi un 75%, los precios de consumo lo han hecho en un 16,1% y los salarios por trabajador ocupado lo han hecho en un 14,8%. Las autonomías con mas participación del turismo en su actividad productiva y Cataluña han registrado los mayores aumentos en el quinquenio 1998-2002, registrándose en Madrid los mayores crecimientos al final de este periodo, impulsados por un proceso especulativo espectacular derivado del control del suelo urbanizable por un numero reducido de empresas propietarias del mismo.

La posibilidad de que de nuevo se reduzcan los tipos de interés puede servir para añadir mas presión a la demanda, aunque en este momento la proporción de viviendas adquiridas con fines de inversión ha crecido respecto de periodos mas templados. El nivel alcanzado por el endeudamiento es muy elevado, y existe una sensibilidad muy fuerte a cualquier proceso de elevación de los tipos de interés y de endurecimiento de las condiciones crediticias.

La crisis actual de la vivienda es una **crisis de accesibilidad**, en la que los precios de venta de la vivienda, impulsados sobre todo por las condiciones de

los mercados de capitales (bajos tipos de interés y falta de seguridad y de certezas en la bolsa), se han situado en unos niveles en los que la familia media monosalarial, que perciba el salario medio existente en España por persona ocupada, puede aspirar a adquirir una vivienda que valga el 70% del precio medio de mercado. El fuerte empujón aportado a la solvencia de numerosos hogares, como consecuencia de los descensos de los tipos de interés experimentados, a lo largo de la década de los años noventa, no ha podido impedir que después de 1998 haya vuelto a situarse por debajo del precio de mercado el precio accesible para los hogares de nueva creación..

Los altos precios de la vivienda han empujado al alza los costes del suelo, y estos últimos han dejado sentir de nuevo su condición monopolística, contribuyendo a encarecer aun más los precios de las viviendas. Se trata de lograr un control democrático del uso del suelo, a la vista del mal funcionamiento del mercado en este elemento. La política de vivienda tiene que cambiar, sobre todo, en lo relativo al esclarecimiento de los objetivos, en cuanto a lograr una mayor coherencia en el sentido de las diferentes actuaciones y en cuanto a eliminar las discriminaciones que subsisten respecto del tratamiento de la vivienda de alquiler.

El mercado inmobiliario ha registrado en Andalucía una evolución similar a la del resto de España en la etapa hasta aquí objeto de análisis. El aumento de los precios de la vivienda en Andalucía en 1997-2002 ha sido del 70,2%, por debajo del crecimiento registrado en el ámbito nacional. El precio medio de la vivienda en las capitales de provincia de Andalucía equivale en 2002 al 68,5% del precio medio de las viviendas de nueva construcción en el conjunto de las capitales de España.

La capital de provincia andaluza con los precios mas elevados es Sevilla, la provincia con los precios medios más altos es la de Málaga y la capital y provincia de precios mas reducidos es Jaén. La trascendencia del proceso de fuerte expansión inmobiliaria registrado en España desde 1998 resulta aún más trascendente en Andalucía, a la vista del mayor peso de la construcción residencial dentro de la inversión productiva, así como en el conjunto del empleo y del PIB en esta autonomía respecto del conjunto de España.