

Reflexiones sobre la accesibilidad a la vivienda en las distintas Comunidades Autónomas

MERCÈ SALA RÍOS*

El objetivo de este trabajo es realizar un análisis comparativo de la mayor o menor dificultad de acceso a la vivienda en las distintas Comunidades Autónomas (CCAA) de la economía española. Para alcanzar tal objetivo se trabaja con cuatro grupos de variables: variables relacionadas con la oferta de viviendas, variables relacionadas con los precios de la vivienda, variables relacionadas con la política de la vivienda y variables relacionadas con las características y equipamiento de la vivienda.

Palabras clave: mercado inmobiliario, oferta de viviendas, demanda de viviendas, precios de la vivienda, política de la vivienda.

Clasificación JEL: R21, R31.

1. Introducción

La situación del mercado de la vivienda en España ha suscitado la aparición de un gran número de trabajos centrados en el tema. El análisis de dicho mercado no es tarea fácil, seguramente, una de las primeras dificultades que encontramos está en su propia definición. La vivienda es un bien de elevada duración en el tiempo, heterogéneo, inmovible, muy condicionado por los costes de financiación con elevada intervención del sector público (1) y elevada asimetría entre la oferta y la demanda, por nombrar los más importantes (López García (1992), Smith *et al.* (1988), Quigley (1979), López, (2002b)). Tenemos además, que los agentes económicos no sólo ven la vivienda como un flujo de servicios que la misma pro-

porciona sino también como un activo de inversión, Poterba (1984).

Estas dificultades no han mermado sin embargo, las aportaciones teóricas. En muchas de ellas se analiza el funcionamiento del mercado de la vivienda a partir de la evolución de sus precios, así como los principales determinantes del comportamiento de éstos. Para la economía española podemos destacar, entre los trabajos más recientes, Cancelo y Espasa (1999a, b), López (2002a, b), García-Montalvo (2001, 2003), Rodríguez (2001), Martínez y Matea (2002, 2003), Ayuso y Restoy (2003) y Martínez y Maza (2003) (2).

Uno de los principales objetivos de muchas de estas investigaciones es explicar las causas del comportamiento alcista de los precios de la vivienda. Según los resultados de algunos análisis, la evolución de las variables más determinan-

* Departamento de Economía Aplicada. Facultad de Derecho y Economía. Universidad de Lérida

(1) Argumentos de eficiencia y de equidad son los más esgrimidos para defender la intervención del sector público en el mercado de la vivienda. Véase por ejemplo OLSEN (1983) o ROSEN, Harvey S. (1985).

(2) La lista es mucho más numerosa y extensible en el tiempo. En los trabajos nombrados pueden encontrarse muchas otras referencias bibliográficas.



TRIBUNA
DE OPINION

tes de la demanda y la oferta de la vivienda en España no justifican la evolución de los precios de los últimos años (3).

En relación con lo anterior, preocupa también el elevado porcentaje de viviendas en propiedad de la economía española, 81 por 100 según los avances de resultados de los Censos de población y vivienda de 2001 del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Es evidente que la situación es preocupante, unos precios muy elevados y unos deseos también muy elevados de ser propietarios de una vivienda han abocado a las familias a unos niveles muy altos y duraderos de endeudamiento (4). Si ésta es la realidad en la que nos encontramos, parece interesante detenernos a estudiar con algo más de detalle las condiciones de accesibilidad a la vivienda en propiedad en España.

El objetivo del trabajo es reflexionar sobre la mayor o menor dificultad relativa de acceso a la vivienda en propiedad en las distintas Comunidades Autónomas (CCAA), a través de diversas variables que se consideran representativas. Como es lógico suponer, la evolución de los precios es un elemento fundamental. El aumento de los precios genera efectos riqueza que pueden tener consecuencias sobre el equilibrio macroeconómico y sobre la distribución de la riqueza (García-Montalvo, 2001), al tiempo que dificulta la accesibilidad a la vivienda en propiedad. Ahora bien, para analizar la accesibilidad, deben tomarse en consideración más variables además del precio de adquisición. En este sentido, trabajaremos con muchas de las variables explicativas que suelen utilizarse en los trabajos que modelizan el mercado de la vivienda.

El trabajo está organizado en cuatro apartados. En el primero, realizamos una exposición de la situación del sector de la vivienda en España. En el segundo, comentamos las variables y las fuentes estadísticas utilizadas. En el tercero, analiza-

(3) BALMASEDA *et al.* (2002) y GARCIA-MONTALVO (2003) aproximan la burbuja en el precio de la vivienda en España en un 28 por 100 del mismo. En términos comparativos, señalamos que Krainer (2003) la cifra en un 11 por 100 en el caso de Estados Unidos.

(4) Véase HERNANGOMEZ (2001) para un estudio de la financiación de la vivienda en España o TALT-AVULL (2003) para el caso de Europa.

VAB de la construcción sobre PIBpm	8,67
Formación Bruta Capital Fijo en construcción (FBCF) sobre FBCF total	58,52
FBCF en vivienda sobre FBCF en construcción (2001)	41,04
FBCF en vivienda sobre FBCF total (2001)	23,15
FBCF en construcción sobre PIBpm	14,74
FBCF en vivienda sobre PIBpm (2001)	5,9%
Población ocupada en la construcción (IV trimestre)	11,66
Tasa de paro total (IV trimestre)	11,45
Tasa de paro de la construcción (IV trimestre)	9,82

Fuente: INE, Contabilidad Nacional de España.

mos y comparamos las características de accesibilidad a la vivienda en propiedad de las distintas CCAA a tenor de las cifras de las distintas variables. El último apartado ofrece unas breves conclusiones.

2. Las cifras de la vivienda

La economía española es muy sensible a la evolución coyuntural del sector de la construcción, las siguientes cifras permiten entender el porqué. En el año 2002 la construcción generaba el 8,67 por 100 del PIB por el lado de la oferta y el 14,74 por 100 por el lado de la demanda. García-Montalvo (2003) apunta que sobre un total de 15 países de la OCDE sólo Japón, Finlandia y España presentan unas cifras del sector de la construcción que superan en términos medios el 7 por 100 del PIB. En el mercado de trabajo la construcción aporta más del 11 por 100 de la ocupación y su tasa de paro es inferior a la tasa de paro del conjunto de la economía española.

La inversión en viviendas forma parte de la Formación Bruta de Capital Fijo (FBCF) de la construcción. Como puede apreciarse en el Cuadro 1, el peso de la FBCF en viviendas en España supone el 23,15 por 100 de la FBCF total, el 41,04 por 100 de la FBCF en construcción y participa en casi un 6 por 100 en el valor del PIBpm.

El parque de viviendas es bastante reciente. Según los datos del avance de resultados de los Censos de población y viviendas de 2001 que proporciona el INE, sólo algo más del 32 por 100 es anterior a 1960. Rodríguez Alonso (2002) indica que el parque de muchos países europeos es



TRIBUNAL
DE OPINION

CUADRO 2
EL PARQUE DE VIVIENDAS (2001)

Total viviendas (número).....	20.823.369
a) Viviendas principales.....	68,53%
b) Viviendas secundarias.....	15,96%
c) Viviendas desocupadas.....	13,90%
d) Otras.....	1,61%
Viviendas principales	
En propiedad.....	80,94%
En alquiler.....	11,32%
Otras formas.....	6,42%
No consta.....	1,32%
Total viviendas sobre población.....	0,51
Edificación de nueva planta (número de viviendas) (2002) y tasa anual de variación.....	407.910 (2,65%)
Obras de rehabilitación (número viviendas) (2002) y tasa anual de variación.....	14.160 (-7,06%)
Viviendas por 1.000 habitantes.....	491
Viviendas% hogares.....	191
Precio medio del m ² (2002) (euros).....	1.220,93
Tasa de variación anual acumulativa del precio medio del m ² (1991-2002).....	5,95%

Fuente: INE, Avance de resultados de los Censos de población y viviendas 2001 y Ministerio de Fomento.

más antiguo que el de España. Asimismo, en la evolución del stock de viviendas desde 1970 hasta 1999, España supera los niveles de construcción de países como Francia, Reino Unido, Holanda, Dinamarca, Suecia o Irlanda, en cambio, está a la cola en el tema de la rehabilitación (Rodríguez Alonso, 2002).

Como ya se ha señalado anteriormente, en España predomina la propiedad sobre el alquiler. Como se observa en el Cuadro 2, el 81 por 100 de las viviendas principales están en régimen de propiedad. Los porcentajes de propiedad de la economía española están por encima del patrón medio de la Unión Europea (UE) que situaba la propiedad en un 55 por 100 a finales de los noventa (Trilla, 2001).

El hecho de que la propiedad resulte más atractiva que el alquiler se sustenta en diversas argumentaciones:

- Como indica Trilla (2001) o García-Montalvo (2003) el aumento de la propiedad en España ha sido el resultado de una política discriminatoria a favor de esta modalidad de tenencia. Uno de los principales instrumentos que se han utilizado es el tratamiento fiscal favorable al propietario de

la vivienda (5). Este tratamiento reduce el precio relativo de la propiedad frente al alquiler y la hace más atractiva (López García, 1992, 2001, 2003 o García-Montalvo, 2003). También las regulaciones relacionadas con la política y especialmente los Planes de Vivienda han ayudado a que su compra haya gozado de un subsidio efectivo importante en España (6).

- La bajada de los tipos de interés.
- La competencia entre entidades financieras para captar clientes ha hecho que hayan aparecido una gran variedad de productos y condiciones de los préstamos.
- La expectativas de rentabilidad de invertir en «piedra».
- El elemento patrimonial

Asimismo, España es el país de Europa con mayor porcentaje de viviendas destinadas a segunda residencia y viviendas vacías (Díaz, 2003). En concreto, del total de viviendas, casi el 16 por 100 son viviendas secundarias y el 13,9 por 100 corresponde a viviendas vacías (Cuadro 2). Por tanto, España tiene un parque de viviendas muy infrautilizado (Rodríguez Alonso, 2002).

(5) Para un resumen del tratamiento fiscal de la vivienda en España puede verse MARTINEZ y MATEA (2002) o ANTON (2003). Y BANCO CENTRAL EUROPEO (2003) para la UE.

(6) En trabajos como GONZALEZ-PARAMO y ONRUBIA (1992), GARCIA-MONTALVO y MAS (2000) o GARCIA-MONTALVO (2003) pueden encontrarse cálculos referidos a España del subsidio efectivo recibido por los compradores de una vivienda.



TRIBUNA
DE OPINION

CUADRO 3
VARIABLES OBJETO DE ANALISIS

Accesibilidad a la vivienda: variables		(1)
Grupo 1. Variables relacionadas con la oferta de viviendas		
1.1. Stock de viviendas/población		F
1.2. Número de edificios de nueva planta a construir: viviendas		F
1.3. Superficie de los edificios a construir: viviendas (miles m ²)		F
Grupo 2. Variables relacionadas con los precios de las viviendas		
2.1. Precio medio de la vivienda libre (€/m ²)		D
2.2. Tasa de variación anual del precio medio del m ² de la vivienda libre		D
2.3. Esfuerzo en términos de coste de la vivienda (Precio medio del m ² de las viviendas sobre renta familiar bruta disponible real por hogar)		D
2.4. Esfuerzo financiero de accesibilidad (Anualidad de amortización del préstamo sobre renta real familiar bruta disponible por hogar)		D
2.5. Tasa de paro		D
2.6. Tasa de paro juvenil (menores de 25 años)		D
Grupo 3. Variables relacionadas con la política de la vivienda		
3.1. Número de calificaciones definitivas de viviendas protegidas		F
3.2. Número de viviendas iniciadas protegidas		F
3.3. Precios máximos de venta de viviendas de protección oficial (€/m ²)		D
3.4. Concesión de créditos a la vivienda de protección oficial (millones €)		F
Grupo 4. Características y equipamiento de la vivienda (2)		
4.1. Número medio de viviendas por edificio		D
4.2. Superficie útil sobre superficie construida (%)		F
4.3. Número medio de plantas por edificio		D
4.4. % de viviendas con tres o más habitaciones (porcentaje sobre viviendas a construir en edificios de nueva planta y obras de rehabilitación)		F
4.5. % de viviendas con más de un cuarto de baño (porcentaje sobre viviendas a construir en edificios de nueva planta y obras de rehabilitación)		F
4.6. % de viviendas unifamiliares (aisladas y adosadas) sobre viviendas visadas		F
4.7. % de viviendas con agua caliente		F

NOTAS: (1) F: Valores altos mejoran la accesibilidad a las viviendas. D: Valores altos dificultan la accesibilidad a las viviendas.
(2) Algunas variables que en principio podían definir características de las viviendas han sido rechazadas por no ser objetivamente comparables entre CCAA. Este sería el caso por ejemplo del porcentaje de viviendas con calefacción. La diversidad climatológica de las CCAA exigiría un coeficiente de corrección difícil de especificar.
Fuente: *Elaboración propia.*



TRIBUNA
DE OPINION

En el ámbito de los precios, la situación puede calificarse de preocupante. Según Rodríguez Alonso (2002) España es el país de Europa con mayor incremento de los precios de la vivienda. Como vemos en el Cuadro 2, la tasa de crecimiento anual acumulativa entre 1991 y 2002 fue de casi un 6 por 100. INJEF (2003) calcula que durante el año 2002 el encarecimiento de la vivienda en España fue cuatro veces superior al de la Eurozona, mientras que entre 1995 y 2002 los porcentajes de crecimiento en términos reales fueron del 58 por 100 en España frente al 19 por 100 de la Eurozona. Por su parte Martínez y Maza (2003) con datos de Tecnigrama y del Ministerio de Fomento indica que la tasa media anual en términos reales en los últimos 26 años es del 2,9 por 100, lo que la sitúa entre los países con mayor crecimiento, superior por ejemplo a Suecia (0,2 por 100), Reino Unido (3,1 por 100) o Irlanda (3,8 por 100).

Muchas de las variables nombradas influyen en la mayor o menor dificultad de accesibilidad a la vivienda en propiedad. En el siguiente apartado comentamos cuáles han sido sobre las que se ha trabajado a fin de obtener información de la accesibilidad por CCAA.

3. Variables representativas del grado de dificultad para acceder a una vivienda en propiedad

Las variables que serán objeto de análisis son las veinte que presenta el Cuadro 3. Se han agrupado en cuatro grandes apartados: variables relacionadas con la oferta de viviendas, variables relacionadas con los precios de las viviendas, variables relacionadas con la política de la vivienda y variables relacionadas con las características y equipamiento de la vivienda.

La selección se ha llevado a cabo pensando en recoger los siguientes aspectos. En primer lugar, factores de demanda de vivienda. Entre las variables más significativas que recogen factores de demanda destacamos: variables demográficas, variables relacionadas con la renta familiar, precios de la vivienda (7), la disponibilidad y el coste de la financiación y la tasa de paro.

En segundo lugar, factores de oferta. Para ello se han incluido el stock de viviendas existentes, variable que es fija en el corto plazo y a partir de

(7) El precio influye tanto por el lado de la demanda como de la oferta.

la cual se genera la curva de oferta de viviendas y la nueva oferta de viviendas representada por el número y superficie de los edificios de nueva construcción.

Finalmente, a fin de captar no sólo la dificultad de acceso sino también la calidad, entrarán en el modelo variables representativas de las características y dotaciones de las viviendas.

Los datos acerca del número de edificios destinados a viviendas de nueva planta a construir y la superficie de los edificios destinados a viviendas de nueva planta a construir (miles de m²), se han obtenido de la estadística de edificación y vivienda (licencias) que elabora el Ministerio de Fomento.

La información del stock de viviendas sobre la población proviene del avance de resultados de los Censos de población y viviendas 2001 que presenta el INE. Los datos del *stock* de viviendas han sido corregidos con el porcentaje de viviendas secundarias sobre el total de viviendas de cada CCAA para evitar sobredimensionar las viviendas accesibles.

Con respecto a las variables relacionadas con los precios es preciso indicar lo siguiente. En España existen diversas fuentes de información sobre precios de la vivienda. Hemos elegido las estadísticas del Ministerio de Fomento porque se nutren de distintas fuentes cercanas al mercado y son datos oficiales.

El esfuerzo en términos de coste de la vivienda se ha calculado como el porcentaje que representa el precio de la vivienda sobre la renta real familiar bruta disponible por hogar.

$$\frac{\text{Precio medio m}^2 \text{ de la vivienda}}{\text{Renta real familiar bruta disponible por hogar}} \times 100$$

La renta familiar bruta disponible que facilita el INE a través de la Contabilidad Regional se ha dividido por los datos del número de hogares que proporciona la Encuesta Continua de Presupuestos Familiares también del INE y se ha deflactado con el IPC de cada CCAA a fin de trabajar en términos reales (8).

(8) Al trabajar con la renta real recogemos el efecto de los diferenciales de inflación de las distintas CCAA sobre el poder adquisitivo de las familias.

El esfuerzo financiero de accesibilidad se ha calculado:

$$\frac{\text{Anualidad de amortización del préstamo}}{\text{Renta real familiar bruta disponible por hogar}} \times 100$$

Para conocer la anualidad se ha seguido la metodología del Ministerio de Fomento. Así, el precio de la vivienda que se toma en consideración es el de una vivienda tasada con menos de un año de antigüedad, de 80 m² útiles equivalentes a 100 m² construidos. Se considera que el préstamo para pagarla asciende al 80 por 100 del precio de la vivienda y el periodo de amortización es de 15 años (9).

El tipo de interés que hemos incorporado a la fórmula es el tipo medio de préstamos hipotecarios a más de tres años para adquisición de vivienda libre que proporciona el Banco de España.

Las últimas variables de este bloque son la tasa de paro y la tasa de paro juvenil. La situación de paro presenta un *trade-off* negativo con la posibilidad de satisfacer los precios de compra de la vivienda y con el endeudamiento que generalmente va unido a ello (10).

Junto a la tasa de paro global, también hemos incluido la tasa de paro juvenil (menores de 25 años) porque los jóvenes son el grupo potencialmente más interesado en adquirir una vivienda. Sin embargo, su decisión depende en gran medida de la posibilidad de obtener una renta periódica. Es por ello que el desempleo juvenil tiene un efecto inmediato sobre la posibilidad de acceso a la vivienda.

Los datos de paro son los que proporciona el INE a partir de la Encuesta de Población Activa (EPA).

Para captar las diferencias en la accesibilidad por CCAA que pueden derivar de la política de vivienda trabajamos con los datos de viviendas de

(9) Los cálculos del Ministerio de Fomento difieren en el denominador. Mientras en este trabajo utilizamos la renta real familiar bruta disponible por hogar, el Ministerio utiliza el ingreso anual por hogar.

(10) LOPEZ (2002b) indica que la tasa de paro es una variable que recoge el nivel de confianza o la incertidumbre de los consumidores y que tiene una influencia negativa en la demanda de vivienda.



T R I B U N A
D E O P I N I O N

protección oficial que se desprenden de los Planes de Vivienda.

Las variables que utilizaremos serán el número de calificaciones definitivas de viviendas protegidas, el número de viviendas protegidas iniciadas, los precios máximos de venta de viviendas de protección oficial y la concesión de créditos a la vivienda de protección oficial. Todas estas variables se considera que afectan la accesibilidad a la vivienda. Los datos proceden del Ministerio de Fomento, excepto los de la Comunidad Foral de Navarra y el País Vasco, estas dos CCAA tienen competencias plenas en vivienda protegida, por tanto los datos han sido obtenidos respectivamente de la normativa Foral (11) y del Instituto Vasco de Estadística (EUSTAT)

Encontramos por último, un conjunto de variables relacionadas con las características y equipamiento de las viviendas. El incluirlas en este trabajo va en la línea de recoger además de la dificultad en acceder a la vivienda, también «la calidad» de la vivienda a la que se accede (12).

Las cinco primeras variables de este bloque del Cuadro 3 proceden o se construyen a partir de la estadística de edificación y vivienda (licencias) que elabora el Ministerio de Fomento. Los datos para elaborar el porcentaje de viviendas unifamiliares (aisladas y adosadas) sobre viviendas visadas son también del Ministerio de Fomento pero a partir de los visados de dirección de obra. La fuente de la última variable (porcentaje de viviendas con agua caliente), es la Encuesta Continua de Presupuestos Familiares que elabora el INE.

A fin de no trabajar con los datos de un solo año, se ha procedido a calcular para todas las variables o para aquellas originarias con las que después se ha elaborado un indicador o un por-

(11) Ley Foral 9/2002 de 6 de mayo (BON núm. 58 de 2002 (13/05/2002).

(12) Las características de las viviendas han sido utilizadas en trabajos para medir los precios de la vivienda corregidos por calidad. En muchos de ellos se estiman modelos hedónicos que permiten ajustar el precio por calidad. Véanse por ejemplo, ROSEN (1974), WITTE et. al. (1979), LINNEMAN (1980), FLEMING y NELLIS (1985), MEESE y WALLACE (1997) o TRANCHEZ (2001) y BOVER y VELILLA (2002) para un análisis centrado en la vivienda nueva en España. BOVER e IZQUIERDO (2003) repasan la literatura sobre estudios hedónicos en los sectores de ordenadores, automóviles y viviendas.

CUADRO 4
CCAA EN LAS QUE MÁS DE LA MITAD DE VARIABLES DE CADA GRUPO ESTÁN POR DEBAJO/ENCIMA DE LA MEDIA

	Grupo 1	Grupo 2	Grupo 3	Grupo 4
Andalucía			X	X
Aragón	X		X	X
Asturias, Principado de ..	X	X	X	X
Baleares	X	X	X	
Canarias	X	X	X	X
Cantabria	X	X	X	
Castilla-La Mancha			X	
Castilla y León	X	X	X	X
Cataluña		X		X
C. Valenciana				X
Extremadura	X		X	
Galicia	X			X
Madrid, C. de		X		
Murcia, Región de	X			
Navarra, C. Foral de	X		X	
País Vasco	X	X		
Rioja, La	X		X	X

Fuente: Elaboración propia.

centaje, la media de tres años. La mayoría de las veces han sido los años 2000 a 2002, y cuando no ha sido posible los años 1999 a 2001. Excepto para el stock de viviendas/población cuyos datos son los del avance de resultados de los Censos de población y viviendas de 2001.

4. Algunas reflexiones sobre la accesibilidad a la vivienda en propiedad en las distintas CCAA

En el Cuadro 4 quedan señaladas aquellas CCAA en las que los valores de más de la mitad de las variables de cada grupo están por debajo, si la variable facilita la accesibilidad, o por encima, si la variable dificulta la accesibilidad, de la media del conjunto de CCAA. Es decir, apunta en qué grupo/s de variables tiene más problemas relativos de accesibilidad cada CCAA.

La única CCAA en la que la mayoría de variables tienen un comportamiento adecuado de accesibilidad en comparación a la media es Andalucía. Asturias, Canarias y Castilla y León tienen dificultades en los cuatro grupos seleccionados.

Las Baleares y Cantabria tienen problemas relativos de accesibilidad en los grupos relacionados con oferta, precios y política de la vivienda. Aragón y La Rioja con la oferta, política y características de la vivienda. Navarra y Extremadura en oferta y política. Cataluña en precios y características. Galicia en oferta y características. El País Vasco en oferta y precios. Y con problemas



TRIBUNA
DE OPINIÓN

CUADRO 5
LAS TRES MEJORES Y LAS TRES PEORES CCAA PARA CADA VARIABLE

	Mejores	Peores
1.1.	PAÍS VASCO ASTURIAS Cataluña	Murcia Castilla-La Mancha Castilla-León
1.2.	ANDALUCÍA Comunidad Valenciana Castilla-La Mancha; Cataluña	LA RIOJA Navarra País Vasco
1.3.	ANDALUCÍA Comunidad Valenciana Cataluña	La Rioja Navarra Extremadura
2.1.	Extremadura Castilla-La Mancha Murcia	País Vasco Madrid Cataluña; Baleares
2.2.	Extremadura; Galicia Asturias Castilla y León	Madrid Baleares País Vasco
2.3.	Murcia; Castilla-La Mancha Extremadura La Rioja	Madrid País vasco Cataluña
2.4.	Castilla-La Mancha Extremadura; Murcia Comunidad Valenciana; La Rioja	Madrid País Vasco Cataluña
2.5.	Navarra; Aragón La Rioja; Baleares Madrid	Andalucía Extremadura Galicia
2.6.	Navarra Baleares Aragón; La Rioja	Andalucía Extremadura Asturias
3.1.	COMUNIDAD VALENCIANA ANDALUCÍA Cataluña	Cantabria La Rioja Baleares
3.2.	ANDALUCÍA COMUNIDAD VALENCIANA Cataluña	Aragón La Rioja Baleares
3.3.	Extremadura Navarra Murcia	Baleares Madrid Cataluña
3.4.	COMUNIDAD VALENCIANA ANDALUCÍA Cataluña	Baleares Cantabria La Rioja
4.1.	Castilla-La Mancha Murcia Extremadura	País Vasco Baleares La Rioja
4.2.	Baleares Madrid; Cantabria Andalucía	La Rioja Galicia Asturias
4.3.	Baleares; Castilla-La Mancha Canarias Cantabria; Extremadura; Murcia	La Rioja País Vasco Asturias
4.4.	Castilla-La Mancha Navarra Murcia	Canarias Baleares Asturias; Galicia
4.5.	País Vasco Murcia Castilla-La Mancha	Canarias Aragón Cantabria
4.6.	Extremadura Castilla-La Mancha Cantabria	La Rioja Asturias Canarias
4.7.	Madrid Navarra Asturias	Canarias Galicia Castilla y León

Fuente: *Elaboración propia.*

en un solo grupo tenemos, Castilla-La Mancha en política, Comunidad Valenciana en características, Madrid en precios y Murcia en oferta.

El Cuadro 5 nos proporciona información acerca de las tres CCAA que encabezan los mejores y los peores resultados para cada una de las variables seleccionadas. Cuando la diferencia con la media del conjunto es ampliamente significativa, la CCAA aparece en letra mayúscula. Cuando en dos CCAA las variables están a niveles muy cercanos, aparecen las dos en la misma línea separadas por un punto y coma.

De ambas informaciones destacamos los siguientes aspectos. La Comunidad Valenciana y Andalucía son las CCAA con mejores resultados relativos. Ya hemos comentado la información del Cuadro 4. Por lo que respecta al Cuadro 5, Andalucía sólo tiene dificultades en las cifras relativas a las tasas de paro y paro juvenil. Mientras que la Comunidad Valenciana no obtiene el peor de los valores en ninguna de las variables incluidas, ni tan siquiera en las variables relacionadas con las características de la vivienda, que es donde, según el Cuadro 4, la mayoría de variables tenían cierta dificultad de accesibilidad en relación a la media.

Tanto en la Comunidad Valenciana como en Andalucía, lo más remarcable son los valores alcanzados por las variables relacionadas con la política de la vivienda, sobresalen especialmente en calificaciones definitivas de viviendas protegidas, viviendas iniciadas protegidas y concesión de créditos a la vivienda de protección oficial.

En ambas CCAA los precios de las viviendas están por debajo de la media y sus tasas de variación, aunque importantes, no son de las más elevadas. Por su parte, el esfuerzo en términos de coste de la vivienda y el esfuerzo financiero no son tampoco de los más elevados. A estas cifras adecuadas en términos comparativos, se une también, una cifra relativamente elevada de número y superficie de edificios de nueva planta a construir.

Castilla-La Mancha y Murcia obtienen buenos resultados en las variables relacionadas con los precios de la vivienda, en concreto gracias a las variables precio medio de la vivienda, esfuerzo en términos de coste de la vivienda y esfuerzo



TRIBUNA
DE OPINION

financiero. Estas dos últimas variables son las más bajas de todas las CCAA. En otro orden de cosas, destacamos que Castilla-La Mancha es una de las CCAA con mayor porcentaje de viviendas unifamiliares sobre viviendas visadas, aspecto positivo cara a la accesibilidad. Por su parte, Murcia es la CCAA con un menor *stock* de viviendas sobre población y con datos moderados para el resto de variables relacionadas con la oferta de viviendas, lo que en este caso, está en contra de la accesibilidad.

Madrid y Cataluña obtienen resultados por encima de la media en las variables relacionadas con la oferta de viviendas. Por otro lado, la tasa de paro y el paro juvenil se sitúan por debajo de la media. Aspectos todos ellos que juegan a favor de la accesibilidad. Sin embargo, ésta se ve fuertemente castigada por el comportamiento de los precios y del esfuerzo de la población para adquirir una vivienda. Los precios de la vivienda en Madrid son junto a los del País Vasco, los más elevados de todas las CCAA.

Los peores valores del esfuerzo en términos de coste de la vivienda y del esfuerzo financiero son los de Madrid, País Vasco y Cataluña. Ésta última CCAA presenta mejores resultados que Madrid y el País vasco en las variables relacionadas con la política de la vivienda. Excepto en los precios máximos de venta de viviendas de protección oficial en que de nuevo junto a Madrid y también aquí Baleares, tienen los precios de vivienda protegida más elevados.

Según el Cuadro 5, el País Vasco presenta el mejor valor en el *stock* de viviendas sobre población. En cambio, el número y superficie de edificios a construir está muy por debajo de la media, incluso es una de las CCAA con peores resultados en número de viviendas a construir. En el grupo de características de las viviendas vemos que el País Vasco es la CCAA con peor número medio de viviendas por edificio y sin ser de los peores valores, también encontramos un bajo porcentaje de viviendas unifamiliares sobre viviendas visadas. En definitiva, precios y oferta justificarían problemas relativos de accesibilidad en esta CCAA.

Galicia y Extremadura son CCAA con precios de la vivienda y tasa de variación de los

mismos comparativamente bajos, los más bajos de todas las CCAA en el caso de Extremadura. Tanto el esfuerzo en términos de coste de la vivienda como el esfuerzo financiero son inferiores a la media de las CCAA, aunque en el caso de Extremadura más elevado del que cabría esperar dadas las restantes cifras relativas a precios. En términos negativos cara a la accesibilidad, destacamos los malos resultados en las tasas de paro y paro juvenil, escasos esfuerzos en política de la vivienda (aunque no son de las peores), y unas cifras de las variables relacionadas con la oferta de la vivienda más bien modestas.

Navarra se puede caracterizar de una forma breve como una CCAA con un número y superficie relativamente bajas de edificios a construir, precios relativamente elevados de la vivienda (aunque los esfuerzos en términos de coste de la vivienda y financiero son semejantes a la media del resto de CCAA), los mejores resultados de todas las CCAA en tasa de paro y paro juvenil, valores por debajo de la media en política de la vivienda y un porcentaje elevado de viviendas unifamiliares. Excepto por los buenos resultados de las tasas de paro y algunas características de las viviendas, no aparece en el Cuadro 5, ni como mejor ni como peor CCAA, aunque según el Cuadro 4, tiene dificultades relativas de acceso en las variables de oferta y política de la vivienda.

El Cuadro 4 también nos informa que Aragón y la Rioja presentan malos resultados en variables relacionadas con la oferta, política y características de la vivienda. Sobresalen especialmente por el escaso número de viviendas iniciadas protegidas y La Rioja también por el bajo número de calificaciones definitivas de viviendas protegidas. En las variables relacionadas con los precios se mantienen en la mayoría de ocasiones, por debajo de la media. Incluso Aragón es junto a Navarra, la CCAA con menor tasa de paro. A pesar de ello, el resto de resultados les sitúa en un grado medio/alto de dificultad.

La accesibilidad a la vivienda en Baleares se ve fuertemente dañada por las variables relacionadas con los precios. El nivel de precios es semejante al de Cataluña y su tasa de variación incluso



TRIBUNA
DE OPINION

superior (13). El esfuerzo financiero de la población de Baleares es muy elevado situándose sólo algo por debajo de los de Madrid, el País Vasco y Cataluña que son los más elevados. Aunque no está entre las tres peores CCAA, las cifras de las variables relacionadas con la oferta de la vivienda no son muy satisfactorias: escaso stock de viviendas sobre población junto a un valor relativamente bajo de número y superficie de edificios a construir.

En el Cuadro 4 vemos que la comunidad de Cantabria tiene dificultades en los tres primeros grupos de variables. Esta situación se produce no sólo en más de la mitad de variables de cada grupo, sino en todas las variables de cada uno de los grupos. Encontramos unos valores bajos relacionados con la oferta de la vivienda, unos precios y unas tasas de variación de los mismos presionados al alza por la demanda de segundas residencias, lo que penaliza la accesibilidad (14), y uno de los peores resultados en las variables relacionadas con la política de la vivienda.

Castilla y León, Canarias y Asturias tienen problemas de accesibilidad en los cuatro grupos. En términos generales podríamos decir que son CCAA con un grado relativo medio/alto de dificultad de accesibilidad.

Desgranando un poco más la información, en Castilla y León encontramos un nivel de precios de la vivienda y una tasa de variación de los mismos inferiores a la media del conjunto, lo cual sería un elemento a favor de la accesibilidad. En sentido contrario, presenta un bajo *stock* de viviendas sobre la población acompañado de un escaso número de edificios a construir. El esfuerzo financiero es relativamente importante como también lo es la tasa de paro juvenil. El número de calificaciones definitivas de viviendas protegidas, las viviendas protegidas iniciadas y la concesión de créditos a la vivienda de protección oficial, alcanzan cifras escasamente significativas, muy al contrario que el nivel de precios máximos de venta de este tipo de viviendas.

(13) El componente turístico de Baleares explicaría gran parte de este comportamiento.

(14) Hecho generalizable a la mayoría de zonas turísticas.

En el caso de Canarias, encontramos unos valores bajos en las variables relacionadas con la oferta de viviendas, unos precios de la vivienda y de las tasas de paro elevados, una mala política de la vivienda y uno de los peores resultados en cuanto a características de las viviendas. Todo ello le relegan a una situación de dificultad relativa elevada de accesibilidad.

Asturias, sin tener los peores valores, adolece de número y superficie de los edificios a construir, sin embargo, alcanza uno de los mejores resultados en cuanto al stock de viviendas sobre población. La política de la vivienda deja mucho que desear y también las variables relacionadas con las características de las viviendas. Ahora bien, el comportamiento de los precios es muy distinto. Encontramos unos precios de la vivienda por debajo de la media y con escasa variación lo que le hace mejorar relativamente la accesibilidad.

Para finalizar destaquemos dos cuestiones. En primer lugar, los valores relativamente altos de las medias alcanzadas por las cifras relacionadas con la oferta de las viviendas los determinan básicamente, cinco de las diecisiete CCAA. A saber, Andalucía, Comunidad Valenciana, Cataluña, Madrid y Castilla-La Mancha (Cuadro 4). Teniendo en cuenta que en el global de la economía española las cifras sobre la oferta de nuevas viviendas siguen siendo elevadas en comparación con el crecimiento de la población, todo parece indicar que la oferta de nuevas viviendas está concentrada geográficamente frente a una demanda más diversificada.

En segundo lugar, en diez de las CCAA el precio máximo de venta de la vivienda protegida supera al de la libre. Por orden de importancia son: Castilla-La Mancha, Galicia, Extremadura, Murcia, Asturias, Comunidad Valenciana, Aragón, Andalucía, Castilla y León y La Rioja. Tenemos además que en todas ellas el precio de mercado es inferior a la media del conjunto de CCAA, por tanto, bien podría decirse que la ventaja en accesibilidad que les proporciona este hecho, la pierden por el precio fijado a través de la política de la vivienda. Aún más, Asturias, La Rioja, Castilla y León, Aragón, y Galicia, también de mayor a menor diferencia, tienen unos precios de la vivienda protegida por encima de la media de todas las CCAA.



TRIBUNAL
DE OPINION

5. Conclusiones

La situación del mercado de la vivienda en España puede calificarse al menos, de preocupante. Escaso peso de la vivienda en alquiler frente a la propiedad, cifras elevadas de viviendas desocupadas, precios por encima del promedio de la UE y gran volumen de endeudamiento familiar, por nombrar los hechos más destacables.

Hemos tomado muchas de las variables que tienen que ver con la anterior realidad para realizar un análisis comparativo de las dificultades de accesibilidad en las distintas CCAA. En términos generales podemos destacar las siguientes ideas.

Los altos precios de la vivienda en el País Vasco, Madrid, Cataluña y las Baleares compensan el buen comportamiento de otras variables y dificultan en gran manera la accesibilidad a la vivienda en estas CCAA.

Ligado con lo anterior, las CCAA en las que los esfuerzos en términos de coste de la vivienda y financiero dificultan más la accesibilidad son Madrid, el País Vasco, Cataluña, las Baleares y Canarias. Todas, excepto Madrid, son CCAA costaneras con un peso importante del turismo. De manera que la presión sobre los precios y sus efectos sobre los esfuerzos en términos de coste de la vivienda y financiero penalizan en gran medida las CCAA costaneras típicamente turísticas.

En lo relativo a la política de la vivienda, los valores de dos CCAA destacan muy por encima del resto, son la Comunidad Valenciana y Andalucía, a las que seguiría Cataluña, pero con valores significativamente inferiores. En el lado opuesto, las islas Baleares, La Rioja y Cantabria son las tres CCAA con las peores cifras en lo relativo a política de la vivienda.

Si a lo anterior unimos unos precios máximos de venta de las viviendas protegidas que siguen demasiado de cerca las tendencias del mercado, podemos concluir que parece necesario replantearse el funcionamiento de los Planes de Vivienda.

Hemos visto que en muchas de las CCAA (12, en concreto), la accesibilidad se ve afectada negativamente por las variables relacionadas con la oferta de viviendas. Las CCAA que determinan los valores relativamente altos de las medias alcanzadas por las variables de este grupo son

básicamente cinco. Todo parece indicar que la oferta de viviendas está más concentrada geográficamente que la demanda.

Para finalizar, si reunimos las CCAA según el grupo/s de variables en las que tienen dificultades relativas de accesibilidad nos encontramos con la siguiente clasificación. En primer lugar, CCAA con dificultades en los cuatro grupos de variables seleccionados: Asturias, Canarias y Castilla y León. En segundo lugar, CCAA con problemas relativos de accesibilidad en los grupos relacionados con oferta, precios y política de la vivienda: las Baleares y Cantabria. En tercer lugar, CCAA en que les fallan la oferta, política y características de la vivienda: Aragón y La Rioja. En oferta y política: Navarra y Extremadura. Cataluña en precios y características. Galicia en oferta y características. El País Vasco en oferta y precios. Con problemas en un solo grupo tenemos, Castilla-La Mancha en política, Comunidad Valenciana en características, Madrid en precios y Murcia en oferta. La única CCAA en la que la mayoría de variables tienen un comportamiento adecuado de accesibilidad en comparación a la media del resto de CCAA, es Andalucía.

Bibliografía

1. ANTON, J.A. (2003): «Régimen tributario de la vivienda», *Perspectivas del Sistema Financiero*, 78, Financiación de la vivienda, páginas 71-76.
2. AYUSO, J. y RESTOY, F. (2003): *House prices and rents: an equilibrium asset pricing approach*, Documento de Trabajo 0304, Servicio de Estudios del Banco de España.
3. BALMASEDA, M.; SAN MARTIN, I. y SEBASTIAN, M. (2002): «Una aproximación cuantitativa a la burbuja inmobiliaria», *Situación Inmobiliaria*, Servicio de Estudios del Banco Bilbao Vizcaya.
4. BANCO CENTRAL EUROPEO (2003): «Factores estructurales en los mercados de la vivienda en la UE», *Perspectivas del Sistema Financiero*, 78, Financiación de la vivienda, páginas 115-159.
5. BANCO DE ESPAÑA: through www.bde.es.
6. BOVER, O. e IZQUIERDO, M. (2003): «Quality-adjusted prices: hedonic methods and implications for national accounts», *Investigaciones Económicas*, volumen XXVII, 2, páginas 199-238.
7. BOVER, O. y VELILLA, P. (2002): «Hedonic house prices without characteristics: the case of new multi-unit housing», *Working Paper*, 117, European Central Bank.



TRIBUNA
DE OPINION

8. CANCELO, J.R. y ESPASA, A. (1999a): «La estadística de precios de la vivienda: estudio descriptivo e implicaciones para el análisis de coyuntura», *Boletín Inflación y Análisis Económico de la Universidad Carlos III*, Madrid, páginas 78-92.
9. CANCELO, J.R. y ESPASA, A. (1999b): *Análisis cuantitativo de los precios de la vivienda: principales resultados e implicaciones sobre el funcionamiento del mercado de la vivienda en España*, Jornada sobre el precio de la vivienda, Ministerio de Fomento.
10. DIAZ, C. (2003): *La vivienda en España: reflexiones de un desencuentro*, V Coloquio Internacional de Geocrítica, Barcelona.
11. FLEMING, M.C. y NELLIS, J.G. (1985): «The application of hedonic indexing methods: a study of house prices in the United Kingdom», *Statistical Journal of the United Nations*, páginas 249-270.
12. GARCIA-MONTALVO, J. (2001): «Un análisis empírico del crecimiento del precio de la vivienda en las Comunidades Autónomas españolas», *Revista Valenciana de Economía y Hacienda*, 2, páginas 117-136.
13. GARCIA-MONTALVO, J. (2003): «La vivienda en España: desgravaciones, burbujas y otras historias», *Perspectivas del Sistema Financiero*, 78, Financiación de la vivienda, páginas 1-43.
14. GARCIA-MONTALVO, J. y MAS, M. (2000): *La vivienda y el sector de la construcción en España*, Ed. CAM.
15. GONZALEZ-PARAMO, J.M. y ONRUBIA, J. (1992): «El gasto público en vivienda en España», *Hacienda Pública Española*, 120/121, páginas 189-231.
16. HERNANGOMEZ, F. (2001): «La financiación de la vivienda en España», *Cuadernos de Información Económica*, 163, páginas 102-106.
17. INE: through www.ine.es.
18. INJEF, Gabinete de estudios (Información Jurídica, Económica y Fiscal) (2003): «Causas del encarecimiento de la vivienda en España en el periodo 1990-2003», through www.injef.com/revista.
19. INSTITUTO VASCO DE ESTADÍSTICA (EUSTAT): through www.eustat.es.
20. KRAINER, J. (2003): *House price bubbles*, Federal Reserve Bank of San Francisco Economic Letters.
21. LINNEMAN, P. (1980): «Some empirical results on the nature of the hedonic price function for the urban housing market», *Journal of Urban Economics*, julio, páginas 47-68.
22. LOPEZ, C. (2002a): «El comportamiento de los precios de la vivienda en las regiones españolas», Euro-American Association of Economic Development Studies, *Estudios Económicos, Regionales y Sectoriales*, volumen 2, 1, páginas 29-42.
23. LOPEZ, M.C. (2002b): «Modelos econométricos del mercado de la vivienda en las regiones españolas», Euro-American Association of Economic Development Studies, *Working Paper*, 59, Series Economic Development. Through www.usc.es/economet/aea.htm.
24. LOPEZ GARCIA, M.A. (1992): «Algunos aspectos de la economía y la política de la vivienda», *Investigaciones económicas (segunda época)*, volumen XVI, 1, páginas 3-41.
25. LOPEZ GARCIA, M.A. (2001): *Subsidios fiscales a la vivienda y exceso de gravamen*, Instituto de Estudios Fiscales.
26. LOPEZ GARCIA, M.A. (2003): «Políticas de vivienda: eficiencia y equidad», *Papeles de Economía Española*, 95, páginas 226-241.
27. MARTINEZ, J. y MATEA, M. de los LL. (2002): «El mercado de la vivienda en España», *Boletín Económico*, Banco de España, Servicio de Estudios, September, páginas 51-61.
28. MARTINEZ, J. y MATEA, M. de los LL. (2003): «Precios de la vivienda en España: evolución y factores explicativos», *Perspectivas del Sistema Financiero*, 78, Financiación de la vivienda, páginas 77-99.
29. MARTINEZ, J. y MAZA, L.A. (2003): *Análisis del precio de la vivienda en España*, Documento de trabajo 0307, Servicio de Estudios del Banco de España.
30. MEESE, R. y WALLACE, N. (1997): «The construction of residential housing prices indices: a comparison of repeat-sales, hedonic-regression and hybrid approaches», *The Journal of Real State Finance and Economics*, volumen 14, páginas 51-75.
31. MINISTERIO DE FOMENTO: through www.mfom.es.
32. OLSEN, E.O. (1983): «The role of government in the housing sector», *Reassessing the role of government in the mixed economy*, Giersch (ed.), Mohr, J.C.B., Tübingen, páginas 199-224.
33. POTERBA, J. (1984): «Tax Subsidies to owner-occupied housing: an asset market approach», *Quarterly Journal of Economics*, 99, páginas 729-752.
34. QUIGLEY, J.M. (1979): «What have we learned about urban housing markets», *Current Issues in Public Economics*, Mieszkowski, P. y Straszheim, M. (editors), John Hopkins, University Press, Baltimore, páginas 391-429.
35. RODRIGUEZ, J. (2001): «La vivienda en España: datos básicos y coyuntura reciente», *Cuadernos de Información Económica*, 163, July-August, páginas 1-17.
36. RODRÍGUEZ ALONSO, R. (2002): *La política de vivienda en España desde la perspectiva de otros modelos europeos*, Fórum per a la Sostenibilitat de les Illes Balears. Un repte de futur per a les Illes Balears. Jornada de Eivissa i Formentera.
37. ROSEN, S. (1974): «Hedonic prices and implicit markets: product differentiation in pure competition», *Journal of Political Economy*, 82, páginas 34-55.
38. ROSEN, Harvey S. (1985): «Housing subsidies: effects on housing decisions, efficiency and equity», *Handbook of Public Economics*, volumen I, Auerbach, A.J. y Feldstein, M. (ed.), North Holland, Amsterdam, páginas 375-420.
39. SMITH, L.B.; ROSEN, K.T. y FALLIS, G. (1988): «Recent developments in economic models of housing markets», *Journal of Economic Literature*, volumen 26, páginas 29-64.



40. TALTAVULL, P. (2003): «La financiación de la vivienda en Europa», *Perspectivas del Sistema Financiero*, 78, Financiación de la vivienda, páginas 45-69.
41. TRANCHEZ, J.M. (2001): «La heterogeneidad de la vivienda y el análisis de precios hedónicos: una aproximación», *Cuadernos de Información Económica*, 163, Julio-Agosto, páginas 28-33.
42. TRILLA, C. (2001): *La política d'habitatge en una perspectiva europea comparada*, Col·lecció Estudis Socials, 9, Fundació «La Caixa».
43. WITTE, A.; SUMKA, H. y EREKSON, H. (1979): «An estimate of a structural hedonic price model of housing market: an application of Rosen's theory of implicit markets», *Econometrica*, 47, páginas 1.151-1.173.



TRIBUNA
DE OPINION