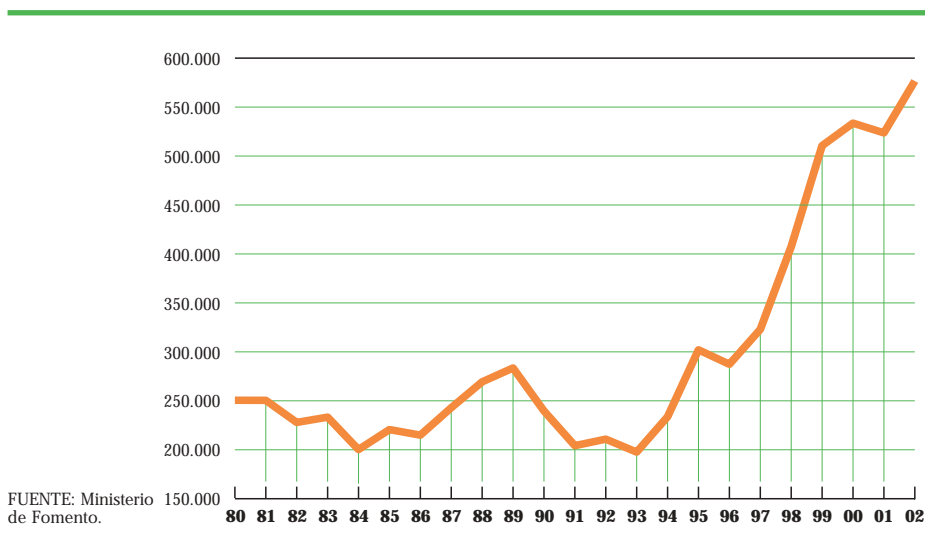


La expansión del mercado de la vivienda en los últimos años

Siguen creciendo la oferta y los precios de la vivienda.

El mercado de viviendas es objeto de atención preferente debido al espectacular crecimiento que ha experimentado a partir de la segunda mitad de los años noventa. La oferta crece a un ritmo inusual, ya que desde 1999 se inician más de 500.000 viviendas al año. La demanda sigue presionando, lo que se refleja en la tónica extremadamente alcista de los precios. El precio medio de la vivienda en España ha aumentado un 91%, entre 1997 y el primer trimestre de 2003, tasa que se eleva hasta un 118% en el caso de Madrid y un 125% en el de Barcelona. El interrogante que se abre es el de hasta qué punto es sostenible esta expansión del mercado de edificación residencial.

CASI 600.000 VIVIENDAS INICIADAS EN 2002
Número de viviendas iniciadas cada año

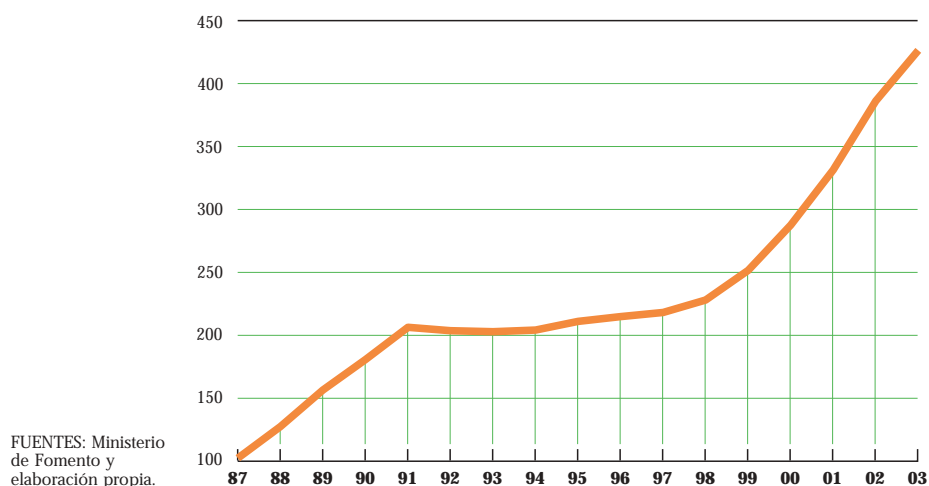


El número total de viviendas aumenta en 3,6 millones en los últimos diez años.

Los datos del último Censo de Población y Viviendas de 2001 elaborados por el Instituto Nacional de Estadística y recientemente difundidos permiten conocer algo mejor las características del mercado de la vivienda y de los factores explicativos de su expansión. Según el Censo, en 2001 existían 20.823.369 viviendas, 3.617.006 más que las contabilizadas en 1991, lo que supone un incremento del 21,0%. Con relación al Censo de 1971, los resultados del último Censo significan que en treinta años se ha doblado el parque de viviendas.

EL PRECIO DE LA VIVIENDA, EN MÁXIMOS

Precios corrientes, base 1987 = 100



PARQUE DE VIVIENDAS EN ESPAÑA

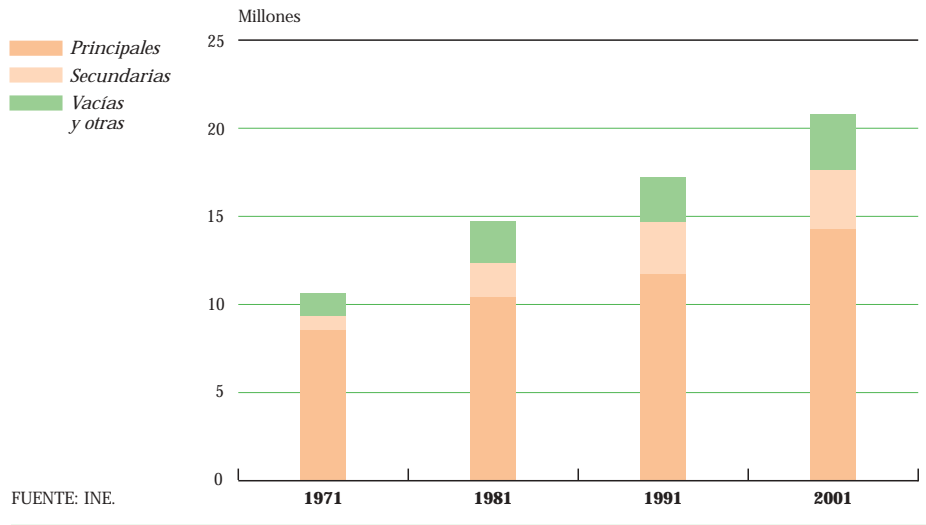
Año 2001

	Miles de viviendas				Variación en miles de unidades desde 1991			
	Principales	Secundarias	Desocupadas (*)	Total	Principales	Secundarias	Desocupadas (*)	Total
Andalucía	2.432	486	565	3.482	482	21	142	645
Aragón	445	115	90	650	57	17	2	76
Asturias	392	53	74	519	43	1	13	56
Baleares	309	94	92	495	78	-14	16	80
Canarias	558	112	158	828	159	18	65	243
Cantabria	184	51	48	282	29	9	18	56
Castilla-La Mancha	614	223	139	976	104	32	21	157
Castilla y León	893	350	227	1.469	92	71	37	199
Cataluña	2.333	505	451	3.289	401	36	97	534
Comunidad Valenciana	1.500	558	468	2.526	285	14	134	432
Extremadura	368	107	112	587	50	23	40	113
Galicia	904	165	228	1.298	115	32	14	161
Madrid	1.886	291	321	2.497	382	119	62	563
Murcia	380	99	93	572	82	-4	10	89
Navarra	190	30	38	258	36	10	9	55
País Vasco	745	48	94	887	115	1	-5	112
La Rioja	102	37	27	166	17	13	8	38
Ceuta y Melilla	38	1	6	44	7	0	2	10
TOTAL	14.271	3.323	3.230	20.823	2.534	400	683	3.617

NOTA: (*) Incluye otros tipos de viviendas, como las destinadas a alquileres sucesivos y de rotación.
FUENTES: Instituto Nacional de Estadística y elaboración propia.

EL NÚMERO DE VIVIENDAS SE DOBLA EN TREINTA AÑOS

Número de viviendas familiares por usos

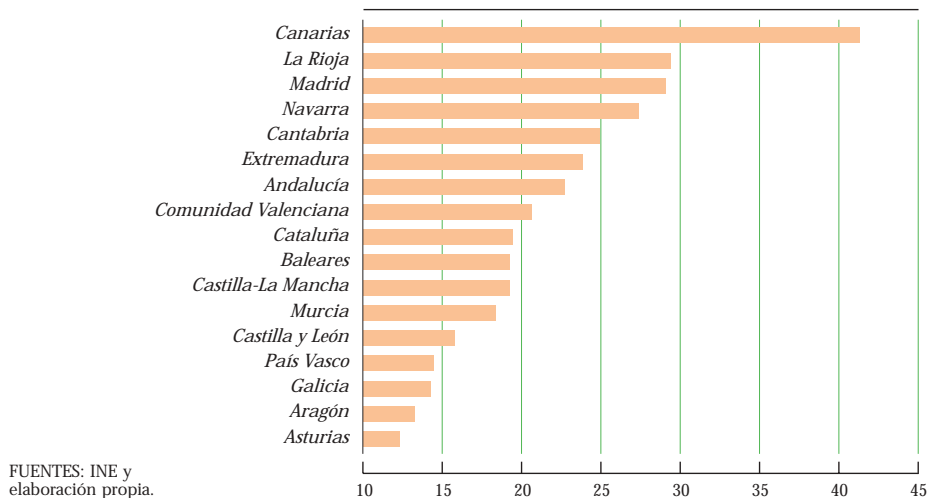


La vivienda habitual explica el 70% del aumento del parque desde 1991.

En la década que va de 1991 a 2001, el 70,0% del incremento del parque de viviendas en España se explica por la demanda de viviendas principales derivada de la creación de nuevos hogares. Muy inferior es la cuota correspondiente a viviendas secundarias, que aumentaron un 13,7%, es decir, 399.512 unidades en diez años. Por último, el resto de viviendas, que incluye básicamente las desocupadas y las destinadas a explotación turística, crecieron claramente por encima de la media, un 26,8%.

CANARIAS, LA RIOJA Y MADRID, A LA CABEZA DEL BOOM INMOBILIARIO

Porcentaje de variación en el parque de viviendas en el periodo 1991-2001



Canarias y Madrid lideran el crecimiento del parque de viviendas en términos relativos.

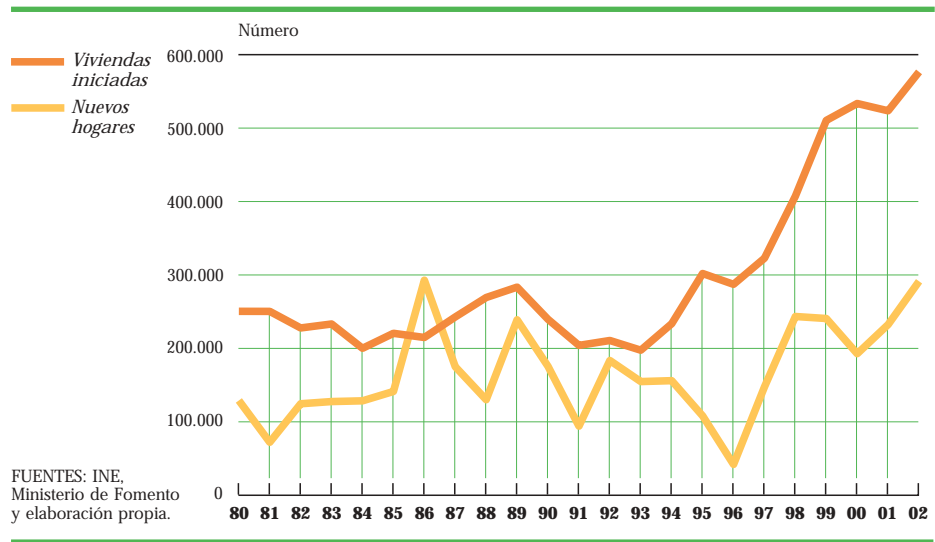
Por zonas geográficas, el incremento más espectacular se dio en Canarias, donde en diez años el número de viviendas creció un 41,4%. Las causas se atribuyen al elevado crecimiento demográfico (un 18% en el periodo, el mayor de todas las comunidades autónomas) y al modelo de explotación turística. Cabe destacar especialmente el caso de Madrid, con un incremento cercano al 30%, muy similar al de La Rioja. En ambos casos, el aumento del número de viviendas secundarias (uso estacional) explica en gran medida este comportamiento. Las zonas en declive demográfico y de menor dinamismo económico presentan en general aumentos del parque de viviendas muy inferiores a la media excepto en Extremadura, donde las viviendas secundarias y desocupadas explican más del 50% del crecimiento total.

Factores explicativos

La maduración de la generación de los sesenta y la inmigración son los principales factores demográficos que explican esta evolución.

Esta dinámica del mercado inmobiliario se apoya en factores demográficos y en causas económicas y financieras. En el ámbito demográfico, el crecimiento de la población no es el elemento más relevante. Entre 1991 y 2001, según los datos del Censo, el incremento de la población fue de un 5,1%, equivalente a poco menos de un 0,5% anual acumulativo, con fases diferenciadas en la primera y segunda mitad de ese decenio por la especial intensidad del fenómeno migratorio en los años más recientes. En términos absolutos, el incremento total de la población, 1.975.103 habitantes en el decenio, se debió en un 61,7% al aumento de la población extranjera, que en 2001 alcanzó la cifra de 1.572.017, es decir, el 3,84% de la población total censal. Más incidencia ha tenido, en cambio, la llegada a la edad matrimonial de la generación nacida a partir de primeros de los sesenta. En 2001, la población comprendida entre los 25 y 34 años, es decir, en la edad de máxima probabilidad de formación de un hogar, era de 6.875.075, es decir, 908.240 más que en 1991.

APARECE UN DESFASE ENTRE LAS VIVIENDAS INICIADAS Y LOS NUEVOS HOGARES
Total anual



En el ámbito social destaca el cambio en el patrón convivencial y el aumento de los hogares unipersonales.

Claramente relevantes, sin duda, han sido también los factores de índole social. La estructura de la sociedad española ha cambiado a remolque del envejecimiento de la población, el retraso en la emancipación de los jóvenes, el aumento en la edad de contraer matrimonio y el mayor número de divorcios y separaciones. Estos elementos han ampliado el espectro de modelos de convivencia más allá de la familia tradicional. Estos cambios, exceptuando el retraso en la emancipación, han favorecido el incremento del número de nuevos hogares. Entre 1991 y 2001, el número total de hogares aumentó en 2.418.851, es decir, un 20,4%, en gran medida a causa de la extensión del fenómeno del hogar unipersonal. En esos diez años, 1,35 millones de hogares, es decir, el 55,8% del total de los creados, tuvieron esta naturaleza.

En el ámbito económico, las claves del despegue inmobiliario son de naturaleza muy diversa.

Al margen de factores sociales, la demanda de viviendas no puede desvincularse de la evolución de la economía, de las condiciones monetarias y financieras ni, finalmente, del nuevo entorno definido por la integración en la zona del euro. En el plano económico, la importante creación de empleo a partir de 1994 (que ha permitido una creciente incorporación de la mujer al mercado de trabajo) y la mejora de los salarios reales han reforzado la renta real de las familias y, por tanto, su capacidad de gasto. En el ámbito monetario, la mejora de las condiciones de acceso al crédito por la caída de tipos de interés ha actuado en el mismo sentido. Por otra parte, la propia evolución de los mercados financieros, tanto en su fase alcista como a partir de la crisis de marzo de 2000, ha jugado un papel notable en la configuración del patrón de demanda de vivienda. Por último, la introducción del euro ha constituido un factor de estabilidad que, indudablemente, ha favorecido la entrada de capital extranjero en el sector.

El aumento de renta de los hogares propiciado por el auge del empleo femenino es clave.

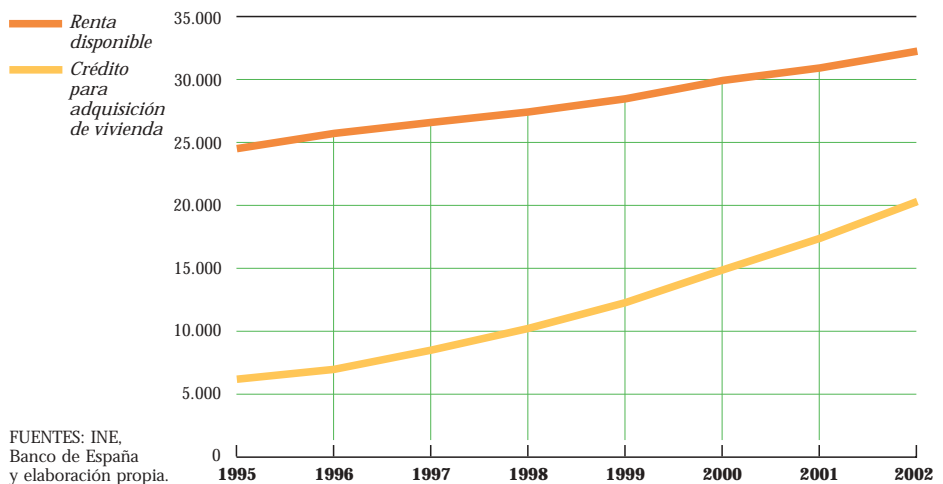
Desde la perspectiva del empleo y la renta de los hogares, cabe destacar la sólida mejora del mercado de trabajo. Entre el primer trimestre de 1994 y el primer trimestre de 2003, la población ocupada ha crecido en 4,34 millones. La mitad de este contingente eran mujeres, la mayor parte de ellas cónyuges o parejas de la persona que sustentaba el hogar como ocupado único. La mejora de la ocupación por hogar ha sido un elemento clave del aumento de la renta de prácticamente 1,5 millones de familias en los últimos años. De hecho, desde 1995 y hasta el pasado año la renta disponible por hogar ha mejorado en algo más de un 10% en términos reales.

La mejora de la riqueza financiera de las familias también es crucial en este proceso...

Junto a la mejora de la renta real, cabe pensar que también el aumento de la riqueza financiera ha sido un punto de apoyo importante para la demanda de vivienda, tanto por su componente psicológico como por la incidencia sobre la capacidad de endeudamiento. Las alzas de los valores de renta fija y variable de la segunda mitad de los noventa llevaron los activos financieros de las familias, es decir, su riqueza financiera bruta, a cotas ligeramente superiores a los 90.000 euros por hogar, casi un 70% por encima de los niveles de 1995. En pocos años, el nivel de riqueza con relación a la renta disponible media por hogar pasó de representar del doble al triple.

AUGE DEL CRÉDITO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA

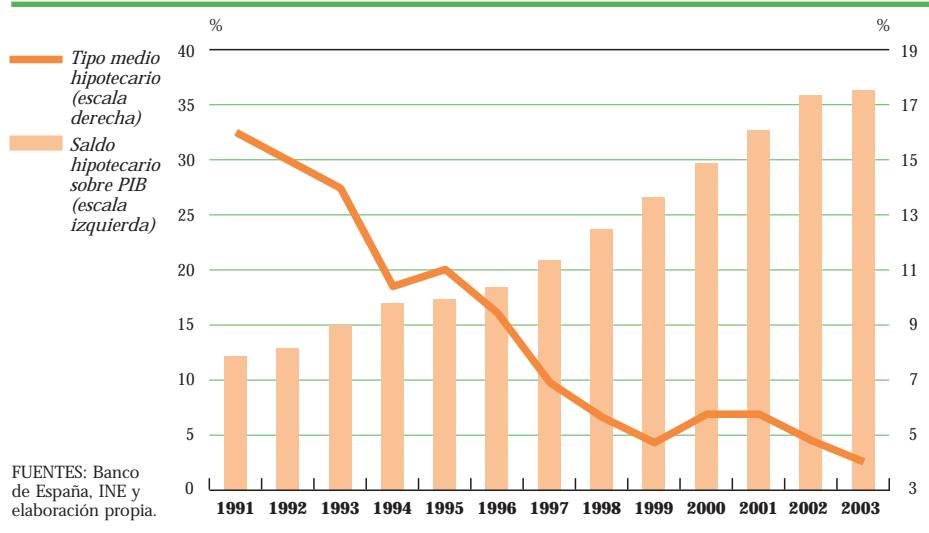
Euros corrientes por hogar



...así como el intenso aumento del recurso al crédito, gracias a los bajos tipos de interés.

Otro pilar en el que se ha apoyado el auge del mercado de la vivienda ha sido la expansión del endeudamiento familiar. Según datos del Banco de España relativos al crédito por finalidades, el saldo vivo a 31 de marzo de 2003 destinado a financiación de la adquisición y rehabilitación de vivienda por parte de los hogares ascendía a 258.434 millones de euros, es decir, un 36,3% del producto interior bruto (PIB). Este porcentaje estaba en el 11,3% en 1990. Este aumento del crédito hipotecario se ha visto impulsado por el declive de los tipos de interés en los últimos años. En julio de 2003, el tipo de interés hipotecario medio vigente en España se situó en un 3,54%, muy lejos de los tipos de dos dígitos existentes en la primera mitad de los noventa.

LA CAÍDA DE LOS TIPOS DE INTERÉS LLEVA EL SALDO HIPOTECARIO AL 36% DEL PIB



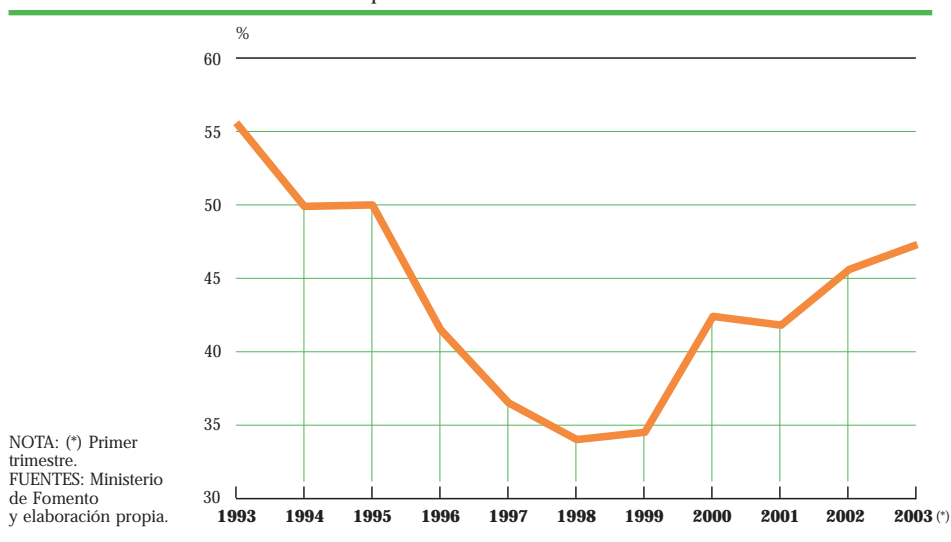
El volumen de crédito vivienda supera los 20.000 euros por hogar en 2002, más del triple que en 1995...

...y el esfuerzo de los hogares para adquirir la vivienda crece sostenidamente, pues la caída de los tipos de interés no compensa el alza de precios.

La eclosión de la demanda de financiación por parte de las familias ha situado el volumen de crédito destinado a vivienda en cotas relativamente altas respecto al nivel de renta familiar disponible. A finales de 2002, el saldo vivo en crédito vivienda se situó en 20.307 euros por hogar, es decir, en torno al 62% de la renta disponible. En 1995, el endeudamiento por hogar se situaba alrededor de los 6.000 euros y su equivalente en renta, en el 25%. Si al endeudamiento por vivienda le añadiésemos otros compromisos crediticios a largo plazo de las familias, la ratio de deuda sobre renta alcanzaría el 91%, según datos derivados de las cuentas financieras de la economía española.

Este espectacular aumento del endeudamiento familiar, derivado principalmente de los mayores precios pagados en la compra de la vivienda, ha incidido progresivamente en la capacidad de afrontar los pagos derivados de la devolución del crédito. Según estimaciones propias realizadas conforme a la metodología del Ministerio de Fomento, el porcentaje del ingreso de un hogar destinado a pagar la anualidad de un crédito hipotecario por el 80% del precio de una vivienda de 80 metros cuadrados se situó en torno al 47% en el primer trimestre de 2003, lo que supone un aumento muy notable (más de trece puntos porcentuales) desde los mínimos alcanzados a finales de los años noventa. Con todo, las cotas actuales no llegan a los niveles de esfuerzo de la primera mitad de los noventa, cuando atender al pago de las cuotas hipotecarias requería disponer de algo más del 50% de los ingresos familiares totales.

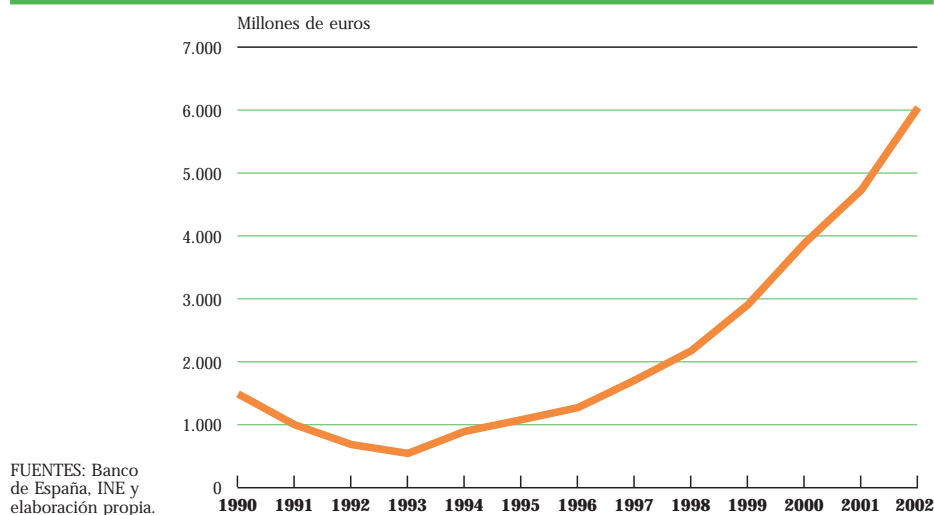
CRECE EL ESFUERZO DE LAS FAMILIAS PARA ACCEDER A UNA VIVIENDA
Renta familiar destinada a la cuota hipotecaria



La demanda exterior también juega un papel relevante en el mercado de la vivienda.

Al margen de la demanda interna, el mercado inmobiliario español se ha visto también presionado por la demanda procedente del exterior. La inversión extranjera en inmuebles, concepto más amplio que el de viviendas, alcanzó en 2002 los 6.043 millones de euros, equivalente al 0,87% del PIB. Esta cifra, que constituye un nuevo máximo histórico, está lógicamente influenciada por las intensas alzas de precios de los últimos años.

AUGE DE LA INVERSIÓN EXTRANJERA EN INMUEBLES



El atractivo de la vivienda como activo de inversión aumenta tras la crisis bursátil de 2000.

Por último, no debe olvidarse tampoco la dimensión de la vivienda como inversión, tanto desde la perspectiva de activo de cartera como de la de su explotación a través del alquiler. En algunos casos, los activos inmobiliarios compiten con los activos financieros, en especial en momentos de turbulencias e incertidumbre en los mercados. Esta circunstancia ha podido influir a partir de 2000, cuando la demanda inmobiliaria podría haberse beneficiado de los capitales que salieron de unos mercados financieros en franco declive.

INDICADORES DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

Porcentaje de variación anual

	1998	1999	2000	2001	2002	2003 (*)	2002				2003
							I	II	III	IV	I
Viviendas iniciadas	26,2	25,3	4,5	-1,8	3,7	25,4	-12,2	-5,1	11,8	20,5	25,4
Viviendas terminadas	-0,1	19,3	16,7	21,5	2,9	0,3	6,6	4,1	-0,9	1,4	0,3
Licencias de obra (**)											
Obra nueva (m ²)	22,5	13,1	10,1	-7,7	2,8	14,4	-7,6	1,2	1,7	14,3	14,4
Viviendas (unidades)	19,6	11,9	11,8	-9,4	2,6	15,5	-9,7	3,6	-0,8	15,9	15,5
Visados dirección de obra											
Presupuestos de ejecución	26,8	21,6	7,7	-1,0	9,2	22,1	-1,7	10,5	14,9	13,2	22,1
Superficie obra nueva (m ²)	28,7	19,5	3,5	-6,2	4,2	15,5	-6,2	7,1	8,0	7,8	23,9
Superficie ampliación (m ²)	19,4	23,6	2,7	-17,8	-25,3	17,0	-37,3	-18,1	-23,4	-22,8	17,0
Nueva contratación en vivienda	5,4	2,3	3,8	-2,1	21,7	...	8,0	61,1	15,4	4,2	...
Trabajos realizados	9,5	13,1	8,5	7,7	9,7	...	14,6	8,5	6,3	10,0	...
Tipos hipotecarios (% medio)											
Bancos	5,6	4,6	5,7	5,6	4,7	4,0	4,6	4,9	4,8	4,4	4,0
Cajas de ahorros	5,8	4,9	5,8	5,9	4,9	4,2	4,9	5,0	5,0	4,6	4,2
Precio m² de vivienda nueva	7,4	9,9	14,1	15,4	16,7	15,9	15,2	16,9	18,5	16,2	15,9

NOTAS: (*) El valor corresponde al acumulado anual a tenor del último dato disponible.

(**) Los datos del primer trimestre de 2003 sólo incluyen enero.

FUENTES: Ministerio de Fomento, Banco de España, SEOPAN y elaboración propia.

La caída de los tipos de interés mejora el atractivo del mercado de alquiler.

En cuanto a la rentabilidad por alquiler, la situación ha variado radicalmente en los últimos años. En efecto, el proceso de caída de tipos de interés ha llevado a igualar los rendimientos de la renta fija con el obtenido por alquiler de viviendas. Incluso se ha llegado a una situación de menor rentabilidad de los activos financieros. Según el Banco de España, el rendimiento bruto acumulado de los últimos doce meses del mercado de alquiler se situaba en un 2,8%, tasa claramente superior a la rentabilidad de determinados activos monetarios y financieros.

Los factores de demanda demográficos y sociales persisten, aunque con menor intensidad que en el pasado inmediato.

Las perspectivas sectoriales apuntan a que los factores de demanda persisten pero quizás con menor intensidad que en el pasado. La formación de nuevos hogares tenderá a disminuir, una vez vaya agotándose el impacto generacional del contingente de población nacida entre los años sesenta y mediados de los setenta. El factor migratorio, de orden más bien marginal, no se espera que presione particularmente sobre la demanda de vivienda nueva.

En el plano económico, la inercia del sector garantiza la actividad.

En el plano económico, las perspectivas dependerán notablemente del momento económico, del empleo y, especialmente, de la evolución de los tipos de interés y de las alternativas de inversión. Una recuperación de los mercados de valores puede frenar el flujo de capitales hacia el sector inmobiliario, pero dicha demanda no constituye el grueso del total. Del mismo modo, una subida de tipos mermaría la capacidad de compra de los ciudadanos, pero no se vislumbran incrementos de tipos de interés notables dentro de la unión monetaria. Tampoco se prevé una desaceleración de la economía, que podría tener efectos importantes sobre el sector. Por tanto, cabe esperar el mantenimiento de la actividad en el mercado de la vivienda en un horizonte de medio plazo, si bien a un ritmo más moderado que el de los últimos años.

Los nuevos instrumentos de la gestión pública

El Servicio de Estudios publica una nueva monografía dirigida por el catedrático Guillem López Casasnovas...

El Servicio de Estudios de "la Caixa" acaba de publicar la monografía *Los nuevos instrumentos de la gestión pública*, el volumen número 31 de su Colección de Estudios Económicos. El trabajo ha sido dirigido por Guillem López Casasnovas, catedrático de Economía de la Universidad Pompeu Fabra y decano de la Facultad de Económicas, y realizado por un grupo de especialistas de la misma universidad.

...cuyo objetivo es analizar los instrumentos que mejoran la gestión de los servicios públicos.

El estudio expone y analiza los nuevos instrumentos de gestión de recursos que están aplicando algunas administraciones públicas con el objetivo de incrementar la eficiencia en la prestación de los servicios públicos a los ciudadanos. Para ello, la investigación se nutre de la variedad de experiencias llevadas a cabo en sociedades de nuestro entorno y en distintos ámbitos, como el sanitario, el educativo y el económico, entre otros.

El replanteamiento del modelo tradicional de gestión del sector público...

En su análisis, los autores se muestran partidarios de replantear el modelo tradicional de gestión y abogan por un nuevo papel del sector público en el que éste adquiera relevancia no tanto como director/proveedor de servicios sino como responsable de crear un marco favorable a la estabilidad institucional, a la confianza entre los distintos agentes sociales y económicos, y a las condiciones de competencia.

...pretende mantener e incrementar la calidad de los bienes y servicios producidos por las administraciones públicas...

A las tradicionales exigencias de igualdad de trato y equidad en el acceso a los servicios públicos por parte de los ciudadanos, los investigadores añaden la necesidad de que el sector público adopte sistemas de gestión más eficientes que permitan mantener e incrementar la calidad de los bienes y servicios producidos. De esta manera, se posibilitaría una reducción del gasto para poder afrontar los retos presupuestarios venideros.

...los cuales representan ya nada menos que la mitad del PIB.

Según los investigadores, las reformas del modelo de gestión tanteadas hasta la fecha en distintas sociedades desarrolladas tienen en común el motivo que las ha promovido: la preocupación por los efectos negativos que una intervención pública excesiva puede tener sobre la competitividad de los países en un contexto de globalización. En este sentido, el estudio subraya un dato revelador: el conjunto del gasto de las administraciones públicas supone casi el 50% del producto interior bruto (PIB) en las economías avanzadas. Definido el peso y la relevancia de este sector, los autores apuntan como previsible que «un sector público eficiente que ayude al desarrollo económico, que no sea un lastre por su excesiva presión fiscal y gasto superfluo, resulte decisivo para la competitividad futura de los países».

Al exceso de burocratización se contraponen la productividad y la eficiencia.

La introducción de nuevas fórmulas de gestión requiere, según los autores del trabajo, un cambio previo de cultura en la administración del sector público, caracterizada históricamente por «el peso excesivo de la política» y «un fuerte arraigo del garantismo burocrático». Frente a la intervención y al exceso de burocratización, la nueva gestión pública se propone incrementar la productividad y la eficiencia, adecuarse mejor a las demandas reales de los ciudadanos, aumentar la calidad del servicio, y mejorar el control del gasto.

Los «nuevos instrumentos» analizados son...

...la introducción de mecanismos de copago, como precios, tasas o tiques moderadores...

...la utilización de vales, bonos o cheques de consumo...

...los incentivos monetarios...

...la contratación externa...

...la introducción de subastas y concursos...

...la creación de mercados de derechos...

...y la creación de mercados internos de competencia pública.

Los expertos analizan de forma pormenorizada y evalúan los nuevos instrumentos que utiliza este modelo alternativo de gestión pública y que son, principalmente:

1. La introducción de copagos (precios, tasas y tiques moderadores). Representan pagos por el uso de servicios públicos que tratan de repercutir al usuario una parte o la totalidad del coste del servicio. A diferencia de los impuestos generales, la coparticipación del usuario trata de relacionar directamente los pagos realizados con el beneficio por la utilización del servicio en cuestión. Pueden potenciar una mayor racionalidad en la demanda y reducir la presión fiscal sobre los contribuyentes. El estudio analiza y compara la aplicación de copagos en el ámbito de la atención sanitaria y de los medicamentos en diecinueve países de Europa Occidental.
2. La utilización de vales, bonos o cheques-consumo. Consisten en una participación parcial o total del Estado en el consumo privado, por parte de los ciudadanos, de bienes o servicios que son producidos por empresas públicas y/o privadas. Este instrumento permite al ciudadano destinar los recursos que el Estado le asigna a aquella empresa u organismo que le ofrezca el servicio que mejor se adecue a sus necesidades. El trabajo profundiza en las experiencias de este tipo de instrumento en los ámbitos de la educación, la promoción de empleo y la sanidad de distintos países.
3. Los incentivos monetarios destinados a conseguir que determinados agentes gestores se esfuercen en el desempeño de sus tareas, y los contratos programa entre el Estado y las empresas públicas para mejorar la gestión y la consecución de objetivos finales. El estudio analiza el contrato programa del Gobierno español con RENFE, el más importante llevado a cabo por la Administración española.
4. La contratación externa como alternativa a la producción directa mediante la cual una organización externa al sector público presta un servicio directamente al usuario. El trabajo presenta diversos casos de estudio (hospitales y servicios de recogida de basuras) con el fin de ilustrar las ventajas e inconvenientes de este instrumento de gestión.
5. Los mecanismos de licitación: subastas y concursos. Este instrumento se analiza desde perspectivas diferentes, utilizando los casos de las subastas de suelo y obras públicas en España, así como las subastas de licencias de telefonía móvil de tercera generación UMTS en países europeos.
6. La creación de mercados de derechos para gestionar recursos de propiedad común como los bancos de pesca y el medio ambiente. Una de las últimas propuestas que se analizan es la transferencia de derechos de contaminación aplicada en Estados Unidos dentro de un programa contra la lluvia ácida.
7. La creación de mercados internos de competencia pública donde las empresas públicas compiten entre sí para captar clientes y obtener fondos con los que actuar como proveedores de servicios públicos. Casos como el del sistema nacional de salud británico ilustran las particularidades de este tipo de instrumento.