
CIUDAD Y TERRITORIO

Estudios Territoriales

Vol. XXXVI. Tercera época
N.º 140, verano 2004

*Geografía del impacto
territorial de los problemas
globales*

*Desequilibrio, desigualdad y
convergencia territorial en
España*

*Costes públicos de las políticas
de vivienda*

*Economía, ley y política en el
urbanismo comercial francés*

*Plazas de mercado de Úbeda en
el siglo XVI*

*Recuperación del paisaje
cultural de un parque fluvial*

*Arbolado urbano y
calidad del aire*



MINISTERIO
DE VIVIENDA

Índice

PRESENTACIÓN

Ministra de Vivienda M. ^a ANTONIA TRUJILLO	287
---	-----

EDITORIAL

«Por una liberalización del paradigma urbanístico español» Javier GARCÍA-BELLIDO	289
---	-----

ESTUDIOS

El impacto territorial de los problemas globales: un análisis geográfico Antonio DOVAL ADÁN	299
--	-----

Los desequilibrios territoriales de España M. ^a Ángeles SÁNCHEZ DOMÍNGUEZ	317
---	-----

Aplicación de algunas técnicas para el análisis de la desigualdad y la convergencia de las regiones españolas: 1980-2001 José Daniel BUENDÍA AZORÍN	337
---	-----

El coste de la política de vivienda: un análisis a través de las distintas Administraciones Públicas M. ^a Teresa SÁNCHEZ MARTÍNEZ.....	353
---	-----

Economía, Ley y Política en el urbanismo comercial francés (1973-2003): claves en la lectura de Tanguy, Chetochine y Mény Luis E. ARRIBAS SADONIS	373
---	-----

Úbeda en el siglo XVI: sus plazas de mercado. Una aproximación histórica y urbanística Arsenio MORENO MENDOZA.....	393
--	-----

La recuperación del paisaje cultural como un proceso abierto: el caso del Parque Fluvial Colonias del Llobregat Pere VALL CASAS	407
---	-----

Distribución del arbolado urbano en la ciudad de Fuenlabrada y su contribución a la calidad del aire Juan VILELA LOZANO	419
---	-----

Abstracts

John POWNALL	431
--------------------	-----

OBSERVATORIO INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario en los primeros meses de 2004: nuevos descensos de los tipos de interés Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ	437
---	-----

INTERNACIONAL

Argentina: Nora CLICHEVSKY	459
Argentina: Rubén PESCI	461
Brasil: Roberto SEGRE	463
Venezuela: Arturo ALMANDOZ	466

DOCUMENTACIÓN

• <i>Memoria Histórica</i> Javier GARCÍA-BELLIDO	473
• <i>Legislación</i> Ángela de la CRUZ MERA	479

LIBROS Y REVISTAS

Recensiones y reseñas de libros recibidos	489
Acuse de recibo	493

Presentación

La revista «CIUDAD Y TERRITORIO Estudios Territoriales», resultado de la fusión, en 1993, de dos revistas científicas centradas en los temas urbanos y territoriales, de larga tradición y bien ganado prestigio, ha venido siendo, hasta ahora, preparada y editada por la desaparecida Dirección General de la Vivienda, la Arquitectura y el Urbanismo, perteneciente al Ministerio de Fomento.

La creación del nuevo Ministerio de Vivienda, en cuyo organigrama se integran la Dirección General de Arquitectura y Política de Vivienda y la Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo, herederas de la antigua DGVAU, abre una nueva etapa de la revista, cuyo Consejo de Dirección me honro en presidir.

En una coyuntura difícil, en la que los altos precios del suelo, la dificultad de acceso a una vivienda digna por numerosos ciudadanos, las tensiones urbanísticas y territoriales o el deterioro del medio ambiente son problemas que percibimos cada día y que reclaman una solución por parte de los poderes públicos, la creación del nuevo Ministerio de Vivienda constituye la expresión de la voluntad política del actual Gobierno por hacer del suelo y la vivienda una política de Estado. Una política cuyo diseño y gestión debe ir permanentemente acompañada de la reflexión crítica y la información.

El carácter científico y multidisciplinar de la revista «CIUDAD Y TERRITORIO Estudios Territoriales», abierta a colaboradores de cualquier tendencia o condición sin más exigencia que la de calidad del trabajo, en la que se tratan temas de Geografía urbana, Ecología, Ordenación territorial, Economía regional y urbana, Urbanismo, Suelo, Medio ambiente urbano, Transporte o Vivienda, entre otros, la sitúa en una posición privilegiada para abordar la comprensión global de los fenómenos que afectan a la ciudad y al territorio.

Por otra parte, la necesidad, a lo largo de cualquier proceso de actuación pública en relación con la vivienda y el suelo, de una perspectiva interdisciplinar y de una reflexión crítica sobre los resultados de la misma, justificarían por sí solas no sólo la continuidad sino también el impulso de la revista en esta nueva etapa. Los retos con los que el nuevo Ministerio de Vivienda se enfrenta en los albores de este siglo, ante la necesidad de facilitar el acceso a la vivienda a amplias capas de la población, en especial a los jóvenes, de estabilizar los precios del suelo y de la vivienda, de favorecer un desarrollo urbano sostenible y de mejorar la calidad del medio ambiente urbano, encontrarán en la revista «CIUDAD Y TERRITORIO Estudios Territoriales» una fuente enriquecedora de ideas y un marco para el debate, con el alto nivel intelectual que ha venido manteniendo desde sus orígenes.

La nueva etapa de la revista y su dependencia del nuevo Ministerio de Vivienda ha aconsejado la reestructuración del Consejo de Dirección, abriéndolo a otros Departamentos que —como los de Medio Ambiente y de Fomento— tienen mucho que decir en relación con el territorio y con las ciudades. Quiero agradecer aquí que hayan aceptado formar parte del mismo a D. Antonio Serrano Rodríguez, Secretario General para el Territorio y la Biodiversidad del Ministerio de Medio Ambiente, y a D^a Josefina Cruz Villalón, Directora General de Planificación y Coordinación Territorial del Ministerio de Fomento, que a su perfil científico personal unen su representación institucional y que no dudo aportarán mucho al quehacer de la revista en esta nueva etapa.

Se ha ampliado también la relación de los corresponsales extranjeros y se ha incluido entre los asesores editoriales a dos nuevos expertos del mundo universitario (D. Fernando Roch Peña, de la Escuela de Arquitectura de Madrid, y D. Josep Roca Cladera, de la de Barcelona) ya bien conocidos por todos los profesionales del sector.

Este primer número de la nueva etapa es un buen exponente de los temas que vienen siendo objeto de la revista —y de los que seguirán siéndolo, en mayor o menor grado según el momento— y de la calidad profesional de sus autores: junto a los temas de los costes públicos de las políticas de vivienda, los desequilibrios, desigualdades y convergen-

cias territoriales o el análisis del impacto territorial de los problemas globales, se tratan temas de urbanismo histórico, medio ambiente urbano y recuperación del paisaje cultural de un Parque fluvial, entre otros.

Especial interés tiene una sección ya habitual, el Observatorio Inmobiliario, en la que el prestigioso economista D. Julio Rodríguez López analiza la evolución del mercado inmobiliario en los primeros meses del 2004, sección que esperamos ir completando con otros datos, estadísticas y análisis que permitan en cada momento tener un conocimiento cabal de lo que está pasando en el sector de la vivienda, del urbanismo, del suelo y del desarrollo territorial en España.

A los temas de especial interés en un momento determinado, se dedicarán periódicamente números monográficos, coordinados en cada caso por un experto en el correspondiente tema, que permitirán presentar conjuntamente opiniones y puntos de vista distintos, que enriquecerán el debate, aportando a investigadores, especialistas, técnicos y políticos, datos y análisis rigurosos y veraces.

*Quiero finalmente, en el inicio de esta nueva etapa de la revista «CIUDAD Y TERRITORIO **Estudios Territoriales**», expresar mi agradecimiento a todos los funcionarios y colaboradores que han venido haciendo posible la ya larga trayectoria de la misma y, al mismo tiempo, invitar a todos los profesionales, investigadores y administraciones a colaborar en este ilusionante proyecto y a mantener con su apoyo su continuidad, mejorando si es posible el alto nivel de calidad ya alcanzado.*

Madrid, verano 2004
M.^a ANTONIA TRUJILLO
Ministra de Vivienda

Editorial

«Por una liberalización del paradigma urbanístico español»

En las reuniones internacionales de urbanismo y su gestión, donde se comparan las diferentes estructuras nacionales para la recuperación de las plusvalías públicas, el paradigma integrista del urbanismo español se presenta como una anómala excepción, como una singularidad de especiales características. Su excepcionalidad comparativa reside en haberse construido un paradigma () muy intervencionista que crea fuertes distorsiones anómalas en las relaciones de mercado, el que más exigencias y deberes abrumadores impone a la propiedad fundiaria urbana... pero también por ser el que más valores y derechos caídos del cielo y sin contrapartidas le regala a la misma, el que, en suma, ha creado las mejores condiciones legales para legitimar la especulación inmobiliaria.*

El llamado en España «mundo del ladrillo» —expresado por las imparables subidas de precios del ‘boom’ inmobiliario o por frecuentes casos de sonadas corruptelas— no constituye una patología epidémica y transitoria de especulación inmobiliaria coyuntural, porque se hallase en manos de insidiosas tramas o en la cúspide de una anómala cresta de demanda de ciudadanos enfebrecidos por invertir en bienes inmuebles. Esta manera de verlo como un fenómeno de perversas complicidades y demandas insatisfechas puede hacer pensar que —desbaratadas aquéllas o saturadas éstas— todo vuelve a la normalidad con una suave bajada de precios de vivienda y suelo, reasumiéndose en una pasajera fiebre alcista... Enfoque, en todo caso, de reverencial sumisión ante las supuestas fuerzas inexcrutables del mercado que incapacitan para reaccionar a los que se encapuchan bajo su misteriosa «mano invisible».

El problema es bastante más profundo, pero localizable en el tiempo y en sus causas. Padecemos una grave patología en nuestro sistema jurídico-económico urbanístico que se ha convertido en un endemismo histórico, ya enquistado en nuestros hábitos del pensamiento económico desde hace, nada menos, que 48 años, allá en tiempos del franquismo autárquico. La dificultad para su esclarecimiento reside en que el aparato económico-político, los intereses ocultos y las espurias ideologías oscurecedoras de la realidad que ha generado el propio modelo aún vigente, siguen pesando demasiado en la mentalidad popular (que elogia la sagacidad del especulador inmobiliario) y prefieren dejar las cosas como han venido estando estos últimos cincuenta años, sin pretender que nada cambie, escudándose en el conservadurismo del que ya se ha llegado a llamar «modelo tradicional» urbanístico español. Remover estos lastres que agarrotan nuestro urbanismo desde hace ya tantos lustros para la imprescindible e históricamente inaplazable reestructuración y modernización del tejido inmobiliario español va a ser tarea muy dura y de vigor sostenido, requiriéndose dosis concentradas de didactismo y de explicaciones muy persuasivas.

Los males del presente vienen larvándose dentro de los presuntos logros del pasado, como esos aliens devoradores que viven del cuerpo parasitado. El alien es la mundialmente insólita «clasificación del suelo» española de los Planes de urbanismo, atribución jurídico-económica pro futuro de los valores añadidos al suelo que impone la legislación urbanística estatal, al inflar y perturbar inflacionariamente los valores reales de mer-

* Entiéndase paradigma como supramodelo o modelo de modelos.

cado de los terrenos en favor de los propietarios de los mismos, legitimando y legalizando la especulación. Véase su devastadora trascendencia.

Fue con la Ley de Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1956 —madre de todas las leyes del suelo posteriores, que sólo han sido meras reformas de aquélla— cuando se inyectó en el sistema inmobiliario una «ley-remedio», un paliativo que ha sido un opiáceo somnífero. Con el objeto de suplir nuestra tradicional (ahora sí) carencia estructural de tejido empresarial capitalista e industrializado capaz de abordar la urbanización masiva de nuestras ciudades, en los despachos de la Comisaría del Plan de Madrid se fraguó el remedio urgente y excepcional en aquella postguerra de convertir en empresarios urbanizadores ‘forzosos’ de sus terrenos a los propietarios del suelo, a los rentistas de la decimonónica ‘clase propietaria’ terrateniente, grupo social que —si en un principio se opusiera a la reforma, por haber sido mucho mejor para ellos el siglo anterior, donde sin hacer nada ni pagar contribuciones podían apropiarse de todas las plusvalías creadas por la urbanización municipal de los ensanches y las reformas urbanas— ahora iban a tener que colaborar con el Régimen que les había ayudado con una Guerra civil.

La técnica jurídico-económica para invitar a participar directamente a los propietarios del suelo, ante la continuada carencia de empresarios capacitados, fue continuar con la obvia argumentación de que, si hasta ahora se habían venido beneficiando gratuitamente con el agio y especulación desatada de los solares que urbanizaba el propio ayuntamiento (que ya indignara a Cerdá en 1860-64 y que la legislación de ensanche posterior no quiso remediar), fuesen ellos mismos quienes, ahora sí (para eso y mucho más había ya una dictadura), se auto-financiasen agrupadamente la urbanización de sus propios terrenos y así legitimasen, con el costeamiento sobre sus hombros de parte de la urbanización, sus enormes beneficios como rentistas de viviendas. Como, por otro lado y sin muchos aspavientos, había estado ocurriendo con la reparcelación voluntaria entre los propietarios de las fincas desde la segunda mitad del siglo XIX en Alemania (Baulandumlegung), Francia (remembrement urbain), Japón (tochu kukaku-seiri) o Corea (desde los años 30), pero desconocido en UK o USA (land readjustment); incluso en la propia España (ideado por Cerdá en 1862, como mancomunidad de reparto) y aplicado de forma esporádica y voluntarista en Barcelona, Madrid y Bilbao en el último tercio del XIX. Pero en estas reparcelaciones voluntarias faltaba la seguridad jurídico-financiera que garantizase los préstamos de los bancos, imprescindibles para urbanizar los terrenos. ¿Cómo resolverlo?

El mecanismo —que empezara siendo un ingenioso artilugio técnico-financiero puesto en marcha con urgencia para reconstruir y ampliar las ciudades destruidas por la Guerra civil (muy en especial mediante el experimento de la prolongación de la entonces «Avenida del Generalísimo», hoy Paseo de la Castellana, en 1946-48)— iba a exigir la participación económica activa, por fin, de quienes habían estado enriqueciéndose con las plusvalías públicas sin contribuir en nada durante todo el siglo anterior, impuesto como incentivo para hacerles colaborar, acabó siendo arropado y recubierto por los civilistas con un andamiaje improvisado y simplista, pero sofisticado.

La novedad jurídica fue hacerles entrega a los propietarios de suelo —a cambio de cooperar en las obras y ceder gratis su suelo— de una especie de «derecho natural a urbanizar» que manaba como por encanto en prolongación del ius aedificandi del derecho de propiedad fundiaria, como si emergiese naturalmente del mismo para apropiarse por el derecho de accesión (el romano y resolutorio superficie solo cedit) de todo lo que cayese o volase sobre él. Este enfoque es un caso insólito en todo el Derecho comparado. Esta medida de concederle al título de propiedad fundiaria, no tan sólo una facultad para proponer su urbanización, como otros empresarios cualesquiera, sino el derecho en exclusiva a urbanizar (a encargarse de hacer ellos las calles, infraestructuras, plazas, etc, y no sólo sus casas), iba a ir en claro detrimento de los empresarios industriales urbanizadores, promotores o constructores profesionales, a los que se convertía en meros contratistas de las obras de urbanización que ahora iban a ser encargadas y pagadas directamente por los terratenientes de su propio pecunio (¿caso de intrusismo profesional forzoso?). Pero,

y cuando los propietarios no tenían capital propio ni solvencia bancaria, ¿cómo financiaban las obras?

Y aquí nos inyectan la fórmula estupefaciente más insólita y única en el mundo de la economía real que ninguno de esos mismos países jamás ha osado inyectarse en sus venas económicas. Por eso, por no inyectarse el alucinógeno remedio español, la reparcepción en ellos es residual, marginal, cede frente al papel dominante y la competitividad empresariales de los verdaderos urbanizadores, los promotores profesionales de la industria de la construcción de la ciudad moderna.

¿En qué consiste esta droga somnifera que ahora, tras tantos años de crear adicción, está ya enquistada en el sistema entero y que, al haber crecido éste haciéndose mucho más grande y complejo, lo corrompe convirtiéndose ya en una grave metástasis interna a la propia vieja solución precapitalista que entonces se articulara?

La solución vino desde una postura jurídica sólo posible bajo una dictadura con un régimen aconstitucional: presionar a los propietarios terratenientes, pero no ahogarles, premiándoles con enormes ventajas para que se convirtieran en empresarios auto-urbanizadores si colaboraban, y si no, expropiarles sin contemplaciones. Véase la secuencia de su génesis que se revive cada día hoy también:

Primero, amenazarles con la expropiación masiva de sectores completos (por un novísimo «interés social» añadido a la ya insuficiente «utilidad pública»), pero sabiendo y reconociendo siempre que no había capital público suficiente para afrontar ese paso, ni capacidad ni autoridad fiscal, ni empresarios para licitar en concesiones administrativas de su gestión indirecta (como se había hecho con las Gran Vías);

Segundo, para librarse de la enajenación forzosa, obligar a los propietarios a cooperar comprometiéndose en los gastos de urbanización y en ceder gratis todos los suelos necesarios, revistiéndolo legalmente como una carga y un deber ínsitos en el mismo derecho de propiedad (no es hasta el franquismo cuando emergerá pujante el concepto de «función social» de la propiedad). Semejante ficción jurídica es abordada insólitamente —en lugar de considerarles como empresarios que asumieran una inversión de capital, una mera facultad de iniciativa empresarial, de hacer o no hacer inversiones «empresariales» para legitimar un beneficio— convirtiendo lo que es una simple facultad de los propietarios a asociarse o no para hacer de empresarios subsidiarios en un deber o carga civilista de la propiedad, en tanto que tal, en un «deber positivo de hacer» en provecho de la comunidad;

Tercero, obligarles a edificar inmediatamente los solares, bajo amenaza de expropiación o subasta de los mismos (ley de solares: la especulación retenedora o «simple» ha sido siempre el móvil de todas las leyes urbanísticas en España, ya que la especulación «compleja» está en la base del modelo y es mas sutil);

Cuarto, finalmente, para que ese 'deber de hacer' no se convierta en una carga confiscatoria de su patrimonio rural (de escasa garantía para poder obtener un elevado préstamo bancario) y evitar así la acusación de estar impulsando una 'conjura judeo-masónica' de confiscación de la propiedad que tales medidas dictatoriales pudieran suponer, hubo que dotarles generosamente a los propietarios —y aquí radica la excepcionalidad de la continuidad del modelo— del incentivo y pingüe apoyo económico inusitado de garantizarles el capital-dinero necesario para la urbanización, del que carecían en tanto que propietarios; mas, ¿cómo garantizar que un regalo de un elevado valor económico patrimonial no sea una impresentable arbitrariedad y una manifiesta desigualdad?

Quinto, precisamente para eso se hizo la única ley especial de valoraciones urbanísticas del suelo en el mundo actual, para garantizar por escrito y vinculadamente lo que no está en el difuso mercado de las cosas, a saber, que los propietarios-empresarios que 'han de soportar' la nueva pesada carga del 'deber de urbanizar' manzanas completas, poseyeran ab initio un patrimonio real (por hipotecable, no por no ser virtual) con un valor inflado sobre el normal de mercado de ese mismo suelo (el aprovechamiento urbano promedio que eleva el suelo entre un 5.000 y un 10.000 %) y capaz de responder de los créditos precisos para las cuantiosas obras, mediante el invento del concepto jurídico-económico de la clasificación del suelo. Por este concepto —insólito en nuestro entorno cultural— los terrenos rústicos que en un futuro sean urbanizados, adquieren desde el prin-

cipio, concretado y otorgado por el acto de aprobación del Plan, un valor añadido virtual, urbanístico y expectante, fijo, objetivado y cierto, que viene expresamente determinado por dicha Ley del Suelo (LS de 12 de mayo de 1956), por cuanto la misma añade al suelo rústico el valor potencial y futuro del aprovechamiento urbano del uso e intensidad de las construcciones que sobre él potencialmente se podrían edificar (todo el valor añadido de repercusión del suelo pasa a ser patrimonial del propietario fundiario).

Concepto jurídico-económico este de la «clasificación» del suelo, por su parte, que emerge arrasador como un poderoso tsunami que con su gigantesca ola lo inundase todo, inyectando una ideología completamente contraria al justiprecio que exige la vigente Ley de Expropiación Forzosa, recién aprobada un año y medio antes (LEF de 16 de diciembre de 1954) y, en este sentido, plenamente concorde con todas las demás leyes expropiatorias del mundo. Por ella se mantiene el ponderado y justo principio de que las tasaciones del valor se harán «sin tenerse en cuenta las plusvalías que sean consecuencia directa del plan» que legitime dicha expropiación, ni tampoco las plusvalías «previsibles para el futuro» (artº 36.1) Mayor contradicción es inimaginable en el mismo régimen político, legislador y legislatura... siendo esa exactamente la raíz histórica de la abrumadora jurisprudencia de valoraciones de suelo rústico que se siguen pronunciando contra las obras del AVE, de carreteras, ampliaciones de aeropuertos y demás obras públicas en pleno campo, por las que se están repartiéndose sobrevaloraciones urbanísticas, no sólo técnica sino éticamente injustificables a terrenos rústicos no urbanizables. La clasificación del suelo se impone ex post, no por su lógica urbanística en el plan, sino por el valor subyacente que añade al terreno, sirviendo también para lo contrario: para exigir sobre-justiprecios urbanísticos a posteriori a todo suelo que se destine a cualquier uso o dominio público mediante una extrapolación distorsionante del principio del «reparto equitativo de cargas y beneficios» de todo. La apropiación privada de las plusvalías públicas prevalece, en todo caso, sobre el plan y por encima de la misma Ley.

Sexto, mas la garantía legal de esa clasificación jurídica del suelo con dichas consecuencias económicas implica que los Planes generales han de ser vinculantes en su clasificación del suelo municipal para otorgar la necesaria seguridad jurídica en el tráfico económico de los préstamos hipotecarios; lo que les hace deterministas, garantistas, inflexibles y fijistas, como ningún otro planeamiento europeo comparable. Aunque eso sí, capaces de recibir centenares de modificaciones puntuales para ajustarlos, trozo a trozo, a las demandas de las necesidades variopintas incrementalistas y aleatorias, deformando así el Plan soñado por la vía de las recalificaciones discretas.

El círculo vicioso del estupefaciente nacional de la adormidera de conciencias está cerrado: dinero fácil, garantías bancarias seguras, valores seguros y firmemente especulativos; y, como mínimo resultado, las cesiones gratuitas de suelo para equipamientos y para el misérrimo diez por ciento del valor añadido por el plan es lo único que sacan los entes municipales. Más algún convenio urbanístico que se presente repartiéndose el plusvalor a medias con la propiedad... Y los normales ciudadanos usuarios de la ciudad ¿qué sacan? ... Las viviendas con precios en imparable ascenso, logrando que España alcance el más alto esfuerzo familiar de acceso a la vivienda de toda Europa (7,24 años pagando la renta familiar íntegra para obtener una vivienda media o un esfuerzo financiero bruto del 40 % del sueldo durante 20 años).

La novedad económica fue construirse, al efecto y para el caso, la aberración contradictoria de una pretendida certidumbre económica en las valoraciones inmobiliarias, mediante la excusa intervencionista de la objetivación del valor del suelo mediante la consolidación de la renta expectante por sus llamados valores urbanístico, expectante y comercial, arrojando con ellos todos los precios especulativos del mercado y dándoles legalidad plena (otorgándoselo a priori lo sacaban, pues, del mercado, que es la esencia de la incertidumbre). Todo ello vestido bajo el paraguas cómplice de una tranquilizante y apaciguante 'seguridad jurídica' que pusiera orden en el caótico 'tráfico jurídico' de los justiprecios, como imponiendo el 'nuevo orden' del Nuevo Estado también en el 'caos' del mercado. Y todas las leyes reformadas posteriores han mantenido el valor urbanístico futurible y virtual como valor añadido al suelo, aunque variasen sus denominaciones, clases y categorías.

Lo trascendente es que ese valor seguro añadido por el Plan mediante la discrecional clasificación o reclasificación del suelo por los Planes municipales de urbanismo —que así determinan de forma vinculante lo que ‘debe ser urbanizado’ (urbanizable), con qué usos y con cuánta densidad— les convierte a los propietarios de ese suelo en dueños efectivos de un derecho graciosamente otorgado a la cosa suelo que, por ello, encierra un elevado valor de capital público (creado con y por el propio plan municipal), real e hipotecable, que es inmediatamente patrimonializado por su propietario con la aprobación del Plan (es indiferente, por marginal, que sea el 85, el 90 ó el 100% de las plusvalías futuras de la actuación, el problema es conceptual)

Como este valor añadido por el Plan se otorga vinculado al derecho de propiedad del suelo (no al empresario urbanizador que es el que sabe hacerlo y arriesgarse), puede venderse y revenderse desde el día siguiente por el valor económico neto recién regalado, con plusvalías del orden de 50 a 100 veces (del 5.000 al 10.000 %) del valor que tuviera el suelo rústico originario, sin que el propietario haya movido un músculo ni invertido un euro. Depende de la cantidad de valor que represente el aprovechamiento urbanístico promedio (edificabilidad por uso, institución virtual expresiva del valor añadido) que les regale el Plan discrecionalmente a los propietarios de cada sector y del coste de las obras de urbanización a deducir. Por eso, desde 1956, ha habido que hacer cuatro leyes sucesivas de régimen y valoraciones del suelo que legalizaran garantizándola jurídica y económicamente la distorsión que ese valor virtual expectante introduce en el mercado real de las cosas. Ingeniosa manera «a la española» que se insertó para respaldar económicamente a quienes no tienen ni capital, ni solvencia industrial, pero se les pasa la «carga» de urbanizar en nombre de la colectividad, y que ningún otro país del mundo se ha atrevido a inyectarse en su economía-ficción.

Al propietario le cae del cielo, de la noche a la mañana, un capital público del que se hace dueño de inmediato, sin más contrapartida futura que pagar la urbanización y ceder gratis al Municipio los suelos de uso público que no puede ya vender. Es el finalmente llamado «enriquecimiento injusto» (unearned o windfall benefit, «beneficio caído con el viento», «inmerecido o inesperado golpe de fortuna caída del cielo», le dicen los ingleses, más poéticos).

El otorgamiento o atribución a la propiedad de ese capital es un regalo al titular del dominio, no un préstamo con devolución, ni siquiera queda condicionada su efectividad o el derecho a su patrimonialización a que se inicien las obras o se realicen las inversiones precisas que lo justifiquen, ni a que se auditen sus gastos con tal masiva financiación pública por delante. No. Es graciable por el Plan municipal, el único que puede clasificar y calificar suelo. Es una subvención legal objetiva que se otorga directa, económica y jurídicamente vinculada al derecho de propiedad fundiaria (cuestión ésta de su equívoca naturaleza de subvención encubierta a un propietario que está planteando objeciones en los tribunales europeos). Graciosa donación, pues, que el Plan justifica por sí y ante sí mismo, sin requerir demostrar la necesidad u oportunidad en interés general de cada uno de los nuevos desarrollos urbanísticos propuestos, ni de los rascacielos de diseño de autor que incluye, ni de los fuertes costes sociales que externaliza sin equilibrar con contraprestaciones sociales que garanticen su sostenibilidad global.

El principio constitucional de que la comunidad participará en las plusvalías generadas por la acción pública es exactamente el principio que nutre el de proporcionalidad costes/beneficios sociales. Si además constatamos que en España tenemos la única Constitución que dice que para «garantizar el derecho a una vivienda digna» a todos los españoles «los poderes públicos deberán regular las normas y usos del suelo para impedir la especulación» (artº 47 CE), se exige que el objetivo del entero urbanismo que garantice ese derecho a la vivienda deberá ser el de impedir la especulación (no paliarla o suavizarla o participar en ella); por lo que podremos juzgar la grave desviación ética, política y económica en que estamos sumidos con esta ley respecto al rotundo mandato constitucional.

El regalo con la reclasificación reside en que no se le piden cuentas ni justificantes de cómo y en qué haya invertido ese capital público otorgado para las obras de urbanización, que suele sobrepasar con mucho, sin tope alguno, la cantidad imprescindible para

acometer todas las obras precisas exigidas y limitadas por ley. La recalificación del suelo urbano con torres o con varias plantas más de las existentes, sin embargo, es un regalo neto del 100% del valor añadido por el Plan municipal sobre el aprovechamiento existente, ya que al ser urbano no hay que gastar nada en obras de nueva urbanización (que era la legitimación del regalo del aprovechamiento). Así puede recuperarse el resto (el beneficio neto) en inversiones ajenas a las finalidades urbanísticas del proyecto que crea su valor y razón de ser, como enjugar deudas, pagar traslados y relocalizaciones de empresas, comprar helicópteros, futbolistas galácticos, incluso dar de sobra para empedrar con mármoles los paseos marítimos de la playa.

*Este es el origen de la perversión radical del endemismo histórico del «mundo del ladrillo» español. Es demasiado tentador el dinero fácil que este sistema engendra. Y el dinero fácil genera corrupción en una creciente bola de nieve que gira y gira desde hace ya 48 años. Y no pueden hacer nada las legislaciones autonómicas, porque la competencia legislativa plena está, por ahora, residenciada en el Estado. Mientras no se reforme esa Ley del Suelo precapitalista, retardataria del desarrollo económico empresarial y ético de este país, ley absolutamente sorprendente en el mundo entero, que desde hace medio siglo seguimos inyectándonos, la especulación urbanística seguirá legalizada y será un atractor de toda laya de corruptelas. Y esta reforma supone que se liberalice, no con el simplismo neoliberal-anarco-desregulador de urbanizar todo el suelo imaginable —que es por naturaleza un soporte escaso y frágil (eso es suicida, como se veía en el número anterior de CyTET)—, sino la entera estructura económica rural-agraria de terratenientes en que se apoya, haciendo que los operadores o agentes urbanizadores empresariales puedan competir entre sí en el proceso concurrencial que les es propio en una economía de mercado no intervencionista, como mínimo, simplemente como sucede en todos los demás países europeos (**).*

Lo que sí podremos ver ahora, tras las recientes elecciones generales y con justificada esperanza, es que los dos partidos de la izquierda al unísono ya pusieron el año pasado encima de la mesa del Congreso de los Diputados sendas propuestas de ley, en gran modo convergentes, y el decidido compromiso del nuevo Gobierno de revisar la ya vieja ley del suelo estatal, esperando que puedan darse los pasos imprescindibles para acabar con cincuenta años de un anómalo paradigma de intervencionismo y especulación urbanística legalizada y se introduzca, esta vez de verdad, la irrenunciable liberalización verdadera de su estructura económica.

1. *El panorama de los trabajos seleccionados en este número se inicia —por su más amplio enfoque y globalidad— con el del Profesor del Departamento de Geografía de la Universidad de Santiago de Compostela, Dr. Antonio DOVAL ADÁN sobre «El impacto territorial de los problemas globales: un análisis geográfico» donde reflexiona sobre la naturaleza y dimensión espacial de los grandes problemas geopolíticos y económicos del analfabetismo, los conflictos bélicos y las disputas territoriales, el narcotráfico y las redes internacionales de delincuencia y terrorismo, así como la contaminación y degradación del medio ambiente que ponen en peligro la estabilidad del mundo actual, además de generar tensiones y profundos impactos territoriales.*

2. *La Dra. economista M^a Ángeles SÁNCHEZ DOMÍNGUEZ, del Departamento de Economía Aplicada en la Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales de la Universidad de Granada, con su artículo sobre «Los desequilibrios territoriales de España» aborda las disparidades regionales en PIB per cápita y productividad de España en el periodo 1955-1998, observándose que la productividad es uno de los factores explicativos de las divergencias interterritoriales.*

** Para quien dude tomasianamente o se pregunte cómo es posible que no se haya acometido antes la corrección estructural de este inusitado modelo urbanístico de la legislación franquista, puede remitirse a los trabajos que,

desde hace ya más de una década, venimos publicando en las revistas especializadas (p. ej., ver *CyTET* 95-96, 1993) denunciando esta «supraestructura ideológica disfrazada de estructura urbanística».

3. En un estudio de enfoque análogo, «Aplicación de algunas técnicas para el análisis de la desigualdad y la convergencia de las regiones españolas: 1980-2001», el profesor Dr. José Daniel BUENDÍA AZORÍN, del Departamento de Economía Aplicada, Facultad de Economía y Empresa de la Universidad de Murcia, examina los procesos de convergencia-divergencia regional de la renta por habitante y productividad en las Comunidades españolas durante los últimos 21 años mediante diversas técnicas económicas.

4. En el trabajo de la profesora Dra. M^o Teresa SÁNCHEZ MARTÍNEZ del Departamento de Economía Aplicada de la Facultad de Ciencias Políticas y Sociología de la Universidad de Granada, sobre «El coste de la política de vivienda: un análisis a través de las distintas Administraciones Públicas», se muestra cómo el prolongado proceso de expansión entre 1997-2002 —que ha inducido una fuerte subida en los precios de la vivienda, transmitida de inmediato al suelo, y que ha provocado un descenso brusco en la producción de viviendas protegidas— ha venido acompañado de una relajación de las políticas públicas de vivienda, con dotaciones presupuestarias que han ido disminuyendo de forma progresiva, situando a España en los niveles comparativos más bajos del gasto público destinado a vivienda de toda Europa.

5. En el trabajo sobre «Economía, ley y política en el urbanismo comercial francés (1973-2003): claves en la lectura de Tanguy, Chetochine y Mény», el geógrafo y urbanista Luis E. ARRIBAS desvela las instituciones fundamentales del urbanismo comercial en Francia a través de la lectura crítica de estos tres autores, permitiéndole investigar la proporción en que en el sistema urbanístico-económico en la práctica se materializan los enfoques teóricos de las instituciones legales, económicas y políticas que ellos describen.

6. El historiador Dr. Arsenio MORENO MENDOZA, de la Universidad Pablo de Olavide de Sevilla, en su estudio «Úbeda en el siglo XVI y sus plazas de mercado: una aproximación histórica y urbanística» nos analiza la secuencia de intervenciones públicas municipales del XVI que transformaron las plazas medievales con fuerte función comercial y carácter más comunal que las plazas reservadas al patriciado aristocrático.

7. En el trabajo sobre «La recuperación del paisaje cultural como un proceso abierto: el caso del Parque Fluvial Colonias del Llobregat» el Dr. arquitecto Pere VALL CASAS expone el caso de este parque donde ensaya un método de intervención, acorde con la complejidad de estas áreas, con un enfoque más dinámico y propositivo, interpretando estratégicamente el paisaje cultural como una red de recursos e itinerarios y de pequeños proyectos a impulsar.

8. Finalmente, en el artículo de la «Distribución del arbolado urbano en la ciudad de Fuenlabrada y su contribución a la calidad del aire», el Dr. Ingeniero de Montes, Juan VILELA LOZANO, de la Universidad Politécnica de Madrid, estudia la distribución del arbolado urbano en Fuenlabrada (Madrid) y su contribución a la sostenibilidad medioambiental con ayuda de un modelo informático para determinar sus efectos en la depuración de la contaminación atmosférica de la ciudad, ayudando a instrumentar los objetivos de desarrollo sostenible, especialmente de calidad del aire.

9. En la habitual Sección del Observatorio Inmobiliario de nuestro experto el Dr. economista Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ sobre «El mercado inmobiliario en los primeros meses de 2004: nuevos descensos de los tipos de interés» nos vuelve a poner frente a los espectaculares datos de la imparable subida de precios de la vivienda en España, que ya sitúa el esfuerzo familiar para acceder a ella en la cota más alta de los últimos 13 años examinados, destacando por Comunidades las posiciones insostenibles de Madrid, Baleares, País Vasco y Cataluña, las regiones de más altas rentas familiares y, por ende, más elevados precios medios (entre 2.500 y 1.850 euros/m²), que alcanzan ya entre cuotas desde casi el 60% al 50 % anual de la renta familiar media desviadas para pagar la hipoteca de la vivienda de precio medio durante 20 años, y entre 10,5 y 8,76 años, respectivamente, consumiendo la renta familiar íntegra en la compra de esa misma vivienda de precio medio, mostrando que la vivienda se ha convertido en España para muchos en un activo más de su cartera de valores adquirida como inversión especulativa de la bolsa de capitales, poniendo muy difícil las políticas públicas para garantizar

aquel derecho constitucional.

En la sección «Internacional», nuestros corresponsales en Argentina, tanto Nora CLICHEVSKY, sobre nuevos instrumentos legales para captar las plusvalías urbanísticas, como Ruben PESCI, sobre la ciudad polinuclear de las 'centralidades distribuidas', abordan aspectos económicos y funcionales de la ciudad. Desde Brasil, Roberto SEGRE, describe la cruel utopía de las ciudades americanas reflejada en una exposición reciente en Bruselas; mientras Arturo ALMANDOZ, desde Venezuela, nos informa del I Coloquio venezolano sobre historiografía urbana con una extensa bibliografía.

La documentación de la «Memoria histórica» recoge un proyecto de ley inédito (tras el de Pérez Guerra del número anterior) del Ministro de Gobernación Joaquín Ruiz Jiménez de 1916, miembro del gobierno liberal de Romanones, proponiendo otra solución más moderna al acuciante problema de chabolismo extensivo del llamado extrarradio de Madrid. En este proyecto de ley se introduce por vez primera la propuesta alternativa a la expropiación parcial de las grandes avenidas (lo que llamaríamos hoy las grandes redes municipales), cual es la expropiación total de sectores o polígonos completos con —y esto es lo más novedoso— una radical municipalización del suelo a perpetuidad, con cesiones de uso temporal. Esta sería la misma idea estatalista que posteriormente acariciaría el franquismo de la postguerra civil para la urbanización de los ensanches en sus primeros borradores legislativos; que luego, la que sería la Ley del Suelo de 1956, acabaría por hacer completamente lo contrario, como se ha intentado mostrar al inicio de este editorial. Mas esos cambios y giros políticos serán abordados más adelante.

Javier GARCÍA-BELLIDO GARCÍA DE DIEGO
Director de CYTET

Abstracts

Versión inglesa por John Pownall

The Territorial Impact of Global Problems: A Geographical Analysis

A. DOVAL ADÁN

The author maintains that poverty and illiteracy, warfare and conflicts over territory, trafficking in narcotics, world scale delinquency and terrorism along with contamination and the degradation of the environment, have turned into truly global problems of immense relevance for Humanity and that they call ever and again the more urgently for an active participation on the part of all nations and every international organization towards the achieving of a truly global and shared planning as to our common geographical space. To urge this, the paper delineates and seeks to analyse in depth the nature, magnitude and spatial dimensions of these great geopolitical and geoeconomical problems which so affect and endanger the stability and equilibrium of the present day world, giving as they do rise to much tension and abiding territorial imbalances.

Territorial Imbalances in Spain

M.^a A. SÁNCHEZ DOMÍNGUEZ

This paper analyses the regional disparities in GDP per capita in Spain during the period from 1955 to 1998. A factoring of Theil's index is held to reveal that the principal factor to any explanation would in this be regional inequalities. A shift-share analysis demonstrates that the less-developed regions' lower productivity is not to be explained by a different productive structure but, rather, by their lower productivity in all sectors. Given the positive relationship that exists between endowment with certain types of capital and subsequent productivity, an analysis was undertaken of regional endowment and disparity in the same as to infrastructure, this along with both human and technological capital being taken into account. In general terms, this makes apparent that the least-endowed regional economies have lower productivity rates. These results when coupled with the foreseeable increase in territorial imbalances that EU enlargement will bring about, indicate that any cohesion policy had best continue to concentrate on the regions and be aimed at promoting the decisive factors involved in any real convergence.

An Applying of Some Methods for the Analysis of Spanish Regional Inequality and Convergence: 1980-2001

J. D. BUENDÍA AZORÍN

The paper examines the regional convergence and/or divergence of per capita income in Spain by means of contrasted methodologies to thus obtain a clearer understanding of regional development as to income over the last 21 years. After an initial use of Theil's index of inequality (THEIL,1967) so as to effect a breakdown of the per capita income in question into its constituent factors and a determining of which part of inequality is attributable to each of these explanatory factors, the problem of sigma convergence as to the different levels of per capita rent and productivity is examined and an estimate attempted of the equation of convergence as proposed by BARRO & *al* (1991,1992), this to serve in an analysis of the nature of each region's behaviour and the process of convergence as a whole.

The Cost of the Housing Policy. An Analysis of the Different Spanish Public Administrations

M.^a T. SÁNCHEZ MARTÍNEZ

Between 1997 and 2002 there was a lengthy boom in the Spanish real estate market, which has caused a sharp rise in the price of houses, which was immediately passed on down to ground prices and has led to a significant shortage in the building of subsidized houses. This, in its turn has brought on a much higher debt rate for Spanish families and, consequently, of a greater number of her citizens, and among these especially young people, being all but incapable of meeting the cost of buying their own homes. Given this state of affairs, it is here felt to be of prime importance to establish the volume of public resources earmarked for the housing sector to thus ascertain the effort made by the different public administrations to meet the situation. Said resources are here found to have stood at but 1,2% of the GPD, two thirds of the same going to taxes and third to budgetary costs. Compared to other European countries, Spain is found to lag behind the rest as far as public expenditure in the housing sector is concerned. The data confirming that the housing policy has been in a decline over recent years and that its budgetary allocation has gradually fallen away make the importance of the call for a more active role for housing policy altogether too apparent.

Economics, Law and Politics in French Retail Planning (1973-2003) Some Suggested Keys for a Reading of Tanguy, Chetochine y Mény

L. E. ARRIBAS SADONIS

Three close readings of and on the work of as many specialised authors is here held to reveal the key institutions governing retail planning as practised in France. Rules of a legal, economic and political nature are here investigated, in order to delineate the causal relations and underpinning mechanisms proper to retail policy. The outcome of these studies leads the author to maintain that that it is not legal nor market nor even yet strategic political institutions that in themselves govern the shaping of contemporary shopping spaces but rather a specific and time-and-space-framed melding of the three this while Tanguy but uncovers the legislative and urban foundations to this, Mény but gives clues as to the political backdrop to the phenomenon and Chetochine only defines what the future of the retail sector panorama might well prove to be. The degree to which any of this theory as to urbanistic *cum* economic theory sees the light of day in as practice is felt to warrant long term study but only in the fullness of time.

Úbeda in the XVI Century: its Trade Market Squares. A Historical and Urbanistic Appraisal

A. MORENO MENDOZA

The city of Úbeda is here described as being one of the most outstanding examples of Spanish Renaissance cities and their architecture. Hitherto only its architecture and aristocratically splendid 'Plaza Vázquez de Molina' district were deemed fit subjects for study while some other aspects of the city were granted scant attention. For the author important among these should figure the municipal public interventions carried out during the 16th century and especially that which, by focusing attention on those mediaeval squares linked to specific trades, endowed the city with a noteworthy municipal and symbolic tone and a pride in itself as a community quite up to off-setting the omnipresent expression of a very parochial and aristocratic patronage.

The Recuperation of Cultural Landscapes as an Open Process: The Riverside Park of the Llobregat Colonies as an Issue in Point

P. VALL CASAS

Cultural landscapes we are here told are increasingly taking a major role in postindustrial country planning, and an intelligent use of these same has become an important factor for and within development. The paper offers the Riverside Park of the Llobregat Colonies (*Parque Fluvial Colonias del Llobregat*) as a case in point to thus draw attention to a mode of intervention that answers to the complex nature of such areas. Traditional preservation of cultural resources by means of restrictive and scheduled zoning is said to here give way to a more dynamic focusing in on the question. This new approach is felt to rightly demand a comprehending of any cultural landscape as a network of intermeshed resources in which, after the overall physical structure has been once determined and a strategic understanding has been drawn from the same, an interrelated listing of minor initiatives can be undertaken almost immediately in the light of these same.

The Urban Woodlands Distribution in Fuenlabrada and its Contribution to Air Quality

J. VILELA LOZANO

Urban vegetation is very beneficial to the quality of city life. The paper studies the urban woodlands distribution in Fuenlabrada (Madrid Autonomous Regional Community) and the contribution this makes to environmental sustainability by its improving of the quality of the air. Research, based on the interpreting of aerial photography to establish land use patterns, green spaces and urban woodlands distribution was here undertaken. On the grounds of this, a North American computer model (UFORE Model) was applied to the results to determine the effects on air pollution evacuation of urban woodlands.. The principal aim was the pinpointing of such management strategies as would maximize the benefits thus identified. The results of the study along with its recommendations are to be offered to Fuenlabrada's Environmental Department to help in the developing of tools that could serve as guidelines for local government initiatives purposing sustainable development goals, especially in the air quality field.



Observatorio inmobiliario



El mercado inmobiliario en los primeros meses de 2004: nuevo descenso de los tipos de interés

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

Doctor en Ciencias Económicas

«Existen buenas razones para pensar que si los mercados del Reino Unido funcionasen mejor muchas más hipotecas deberían formalizarse a tipos que permaneciesen fijos por periodos más largos de lo que es frecuente.... De ese modo muchos más prestatarios se aislarían del impacto de cambios no esperados en los tipos de interés, en periodos en los que la cuantía de su deuda es grande respecto de sus ingresos y cuando el impacto de los cambios en los tipos de interés sobre la accesibilidad de sus hipotecas es elevada»

MILES, David (2004): *Informe al Ministro de Hacienda*, Asociación Hipotecaria Española marzo. www.hm-treasury.gov.uk

I. INTRODUCCIÓN

La economía de los principales países industriales creció a un ritmo significativo en la segunda mitad de 2003 y primer trimestre de 2004. Existe una profunda disparidad entre la evolución de la economía de Estados Unidos y la de los principales países de la eurozona, donde el ritmo de crecimiento global sigue siendo reducido. La economía española creció en 2003 a un ritmo del 2,4%, por encima del año anterior y del correspondiente al área económica citada. El crecimiento español aparece dominado por la evolución de la demanda interna, dentro de la cual el protagonismo corresponde al consumo privado y a la construcción, en especial a la de carácter

edificatorio y residencial. El acceso de España a la Unión Económica y Monetaria ha aportado un importante margen de confianza a la economía española, puesto que los importantes déficits exteriores de balanza de pagos, de los que todavía adolece dicha economía, no dan lugar, en las presentes circunstancias, a actuaciones estabilizadoras que hubiesen resultado decisivas para la evolución del mercado inmobiliario.

La Política de Vivienda de los primeros meses ha radicado en la adaptación de los parámetros básicos del Plan 2002-2005 a las circunstancias de 2004, permaneciendo estabilizadas las actuaciones protegidas de política de vivienda a las 110.000 actuaciones anuales, de las que algo más de la mitad

corresponden a viviendas de nueva construcción. La demanda de vivienda mantuvo la potencia de los años inmediatamente anteriores en 2003, estimulada por el mayor aumento del número de hogares y por los nuevos descensos de los tipos de interés registrados en dicho año, que han continuado en el primer trimestre de 2004. En 2003 se batieron record de actividad constructora, como lo indica el hecho de que los visados de los Colegios de Arquitectos Técnicos alcanzasen un total de 636.300 viviendas iniciadas en 2003. Un segundo record batido en 2003 fue el de la relación precio de la vivienda/ salario medio anual, lo que dio lugar en el pasado año a un nuevo aumento en el esfuerzo de acceso a la vivienda para los hogares de nueva creación.

El mayor crecimiento previsto para la economía española en 2004, los nuevos descensos experimentados en este año por los tipos de interés y las expectativas de nuevos aumentos en los precios de las viviendas facilitarán que en este año vuelva a mantenerse entonada la demanda de vivienda y a que las profecías de nuevas elevaciones en los citados precios se cumplan.

2. ECONOMÍA. UNA RECUPERACIÓN DESIGUAL

En la segunda mitad de 2003 se confirmó la importante recuperación de la economía de Estados Unidos, cuyo crecimiento anual se aceleró desde el 2,2% de 2002 hasta el 3,1% en el conjunto de 2003. El importante ritmo de crecimiento logrado por dicha economía ha continuado en el primer trimestre de 2004. La política económica de la administración Bush ha tenido un carácter a todas luces expansivo, a la vista del importante déficit público generado (-5% del PIB), resultante del descenso de los impuestos y de los mayores gastos públicos en defensa y seguridad. A dicha actuación del gobierno se ha unido el papel estimulante de los bajos tipos de interés establecidos desde la Reserva Federal, fijados desde 2003 en el 1%, el nivel mas reducido en cincuenta años, con lo cual la política económica desarrollada en Estados Unidos ha presentado un carácter a todas luces estimulante del crecimiento.

La fuerte recuperación del crecimiento norteamericano no ha estado acompañada,

sin embargo, de un aumento paralelo del número de puestos de trabajo en dicha economía (se la ha denominado como «recuperación sin empleos»). El «doble» déficit, exterior y de balanza de pagos, de Estados Unidos no ha dejado de ejercer una sombra perturbadora sobre la solidez de la citada recuperación. Se considera asimismo que un crecimiento apoyado en un fuerte crecimiento del endeudamiento de empresas y de familias no resulta claro en que medida resulta sostenible. La creación de «burbujas» especulativas en los mercados de activos parece una consecuencia de este tipo de crecimiento, en el que los muy reducidos tipos de interés aparecen como el rasgo más dominante de la actual política económica.

La posibilidad de que el atentado de Madrid del 11M implique la continuidad de una serie de actuaciones de dicho tipo a escala internacional también ha arrojado nuevas incertidumbres sobre la fortaleza de la recuperación, especialmente a nivel europeo. Los más altos precios del petróleo y de las materias primas registrados en los primeros meses de 2004 podrían indicar que existen mayores posibilidades de que la inflación pueda retornar, a pesar de que la evolución de la tasa de inflación en los principales países industriales no parece reflejar ningún indicio de recrudescimiento de la misma.

Frente al importante ritmo de crecimiento de la economía norteamericana, la economía europea, especialmente la de la Zona Euro, sigue presentando un crecimiento global bastante mediocre, aunque existen notables disparidades entre los diferentes países. La Zona Euro creció solo en un 0,4% en 2003, muy por debajo de Estados Unidos (FIG. 1). En dicho año el área citada bordeó la recesión, al menos en algunos de los países con mayor peso específico en la misma en términos de población y de PIB. Se está dejando sentir la carencia en la Unión Europea de una política económica coordinada y coherente que acompañe a la moneda única. Los problemas planteados por la aplicación del Pacto por la Estabilidad y el Crecimiento revelan las dificultades existentes a la hora de fijar unas reglas de juego a los estados miembros en materia de política económica.

La importante revalorización del euro registrada en 2003 y que parece haberse

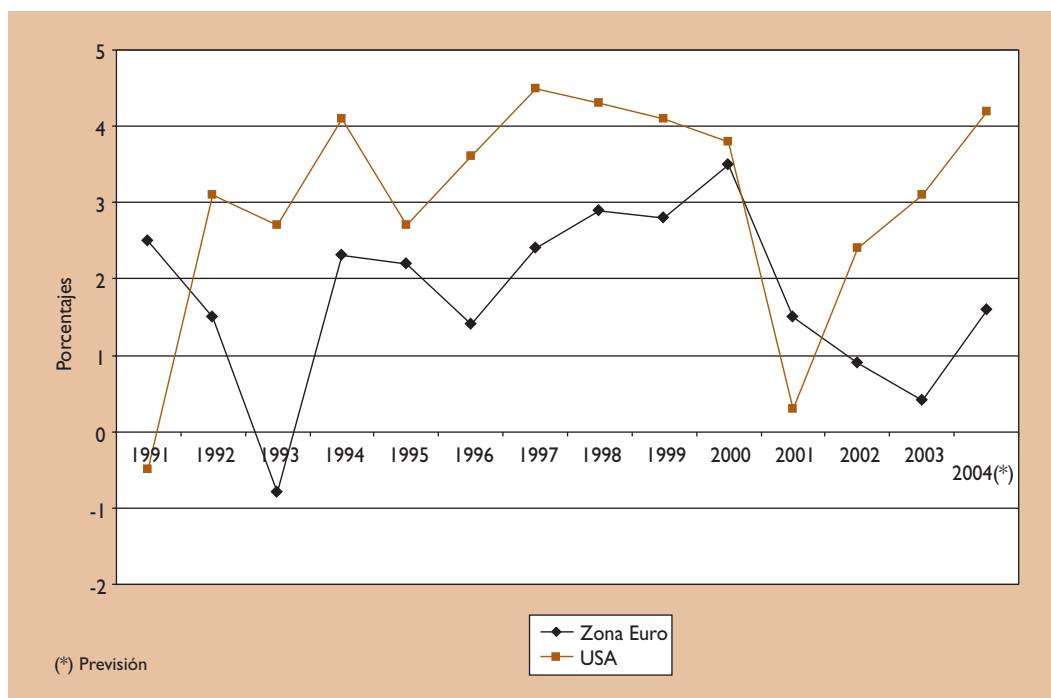


FIG. 1. PIB. Crecimiento real anual. Zona Euro y Estados Unidos

Fuente: OCDE y BCE.

detenido después de febrero de 2004 ha frenado el crecimiento de las exportaciones fuera del área citada y ha disuadido de cualquier posible elevación de los tipos de interés en la misma. La necesidad de frenar dicha revaluación, acentuada por la rigidez de los principales países asiáticos a corregir la paridad de sus respectivas divisas frente al dólar, ha llevado a que algunos gobiernos de países integrados en la eurozona hayan presionado para que en 2004 todavía se reduzca más el tipo de intervención del Banco Central Europeo, que desde el 6 de junio de 2003 viene aplicando un tipo mínimo de puja del 2% en las subastas de dinero a tipo variable. En 2004 se va ampliar a 25 el número de países de la Unión Europea, lo que está contribuyendo a acentuar los problemas de deslocalización empresarial en los países occidentales de la UE, que se verán obligados a acentuar la intensidad de las reformas de los diferentes mercados a efectos de reforzar la competitividad de las respectivas economías.

En cuanto a la evolución de la economía española, el crecimiento del año 2004 se aceleró hasta el 2,4%, por encima del 2% del

año anterior y del crecimiento de la eurozona. El crecimiento en cuestión fue mas intenso en la segunda mitad del año, en la que se aceleró desde el 1,9% del primer semestre hasta un 3,1% en dicho periodo. La demanda interior (FIG. 2) fue el motor del crecimiento, apoyada en el aumento real del consumo en un 3% en el conjunto del año y en el prolongado alto crecimiento de la construcción, que aumento en 2003 en un 3,7% sobre el año anterior. Dentro de la demanda interna mejoró en 2003 el comportamiento de la inversión productiva empresarial (2,2%), que había retrocedido en el ejercicio anterior.

La política de bajos tipos de interés del BCE ha afectado al tipo de crecimiento de España, a la vista del aumento de participación del consumo y, sobre todo, de la construcción residencial, en los agregados macroeconómicos, especialmente en el crédito de las instituciones financieras monetarias. Si se corrige de inflación a los tipos de interés con el deflactor del PIB, los créditos a empresas y hogares para financiar el desarrollo del mercado inmobiliario se están concediendo a tipos negativos, lo que sesga la

FIG. 2. España, Zona Euro. Principales magnitudes macroeconómicas. Tasas de crecimiento anual

	España		Zona Euro	
	2003	2004(*)	2003	2004(*)
1. PIB, precios mercado	2,4	2,9	0,4	1,6
2. Demanda Interna	3,4	3,7	0,8	1,6
3. Consumo Privado	3,0	3,5	1,2	1,6
3.1. Consumo Público	4,6	3,5	1,5	1,1
3.2. Inversión Capital Fijo	3,0	4,0	-1,2	1,7
3.2.1. Construcción	3,7	3,5	-0,4	1,5
3.2.2. Resto FBCF	2,2	4,7	-2,1	2,7
4. Exportaciones	4,0	5,2	-0,2	4,4
5. Importaciones	6,7	7,6	1,4	4,6
6. Exportaciones netas (**)	-0,9	-1,0	-0,7	0,4
7. Precios.IPC	3,1	2,8	2,1	1,8
8. Precios. Deflactor PIB	4,2	3,5	2,1	1,7
9. Empleo	1,9	2,3	0,0	0,5
10. Tasa de desempleo(***)	11,4	11,0	8,8	9,0
11. B.P. Corriente(%PIB)	-3,0	-3,5	0,4	0,7

(*) Previsiones

(**) Aportación neta al crecimiento PIB

(***) Porcentaje de activos

Fuente: OCDE, Perspectivas Económicas, Diciembre 2003. BCE, Boletín Mensual.

composición de la demanda hacia los sectores más sensibles a dicha situación. Se trata de anticipar cual puede ser la evolución de la economía española en el caso de que se moderase de forma importante la aportación al crecimiento procedente de componente residencial de la construcción. También interesa anticipar la incidencia que tendría el que alguna vez se materializase el fin de la etapa de reducciones sucesivas de los tipos de interés.

De forma paralela al crecimiento del PIB, en 2003 el número de empleos aumentó en España en un 1,9% en términos medios anuales, correspondiendo a la construcción (3,8%) y a los servicios de mercado (3%) los mayores aumentos del empleo, situándose en el 11,4% la tasa media de desempleo en dicho año. El aumento del empleo fue también importante en los empleos temporales, que crecieron en un 3,3% entre el cuarto trimestre de 2003 y el mismo periodo del año anterior, elevándose al 30% la proporción de los empleos temporales dentro del empleo asalariado total. Los precios de consumo desaceleraron el aumento desde el 4% de 2002 hasta el 2,6% de 2003 (diciembre/diciembre), evolución que ha

continuado en los primeros meses de 2004, aunque la desaceleración efectiva de la inflación resulta mas modesta a la vista del 4,2% en que creció el deflactor del PIB en el pasado año. Las elevadas importaciones y la revalorización del euro han desempeñado un papel significativo en la menor tasa de crecimiento citada del índice de precios de consumo.

La balanza corriente aumentó sustancialmente el déficit en 2003, situándose el mismo en el -3% del PIB, consecuencia sobre todo del más intenso aumento de las importaciones de mercancías (7,8%) sobre las correspondientes exportaciones (5,7%). Con la introducción del euro y la integración de la peseta en el mismo dichos déficits exteriores presentan menos trascendencia que cuando España tenía una divisa propia. Sin embargo, el agravamiento del déficit externo indica la creciente dificultad de competir de los productos obtenidos en España. La consecución de una economía diversificada en su estructura productiva resulta un objetivo conveniente para la política económica española.

Las previsiones para 2004 son de un crecimiento del PIB de la economía española

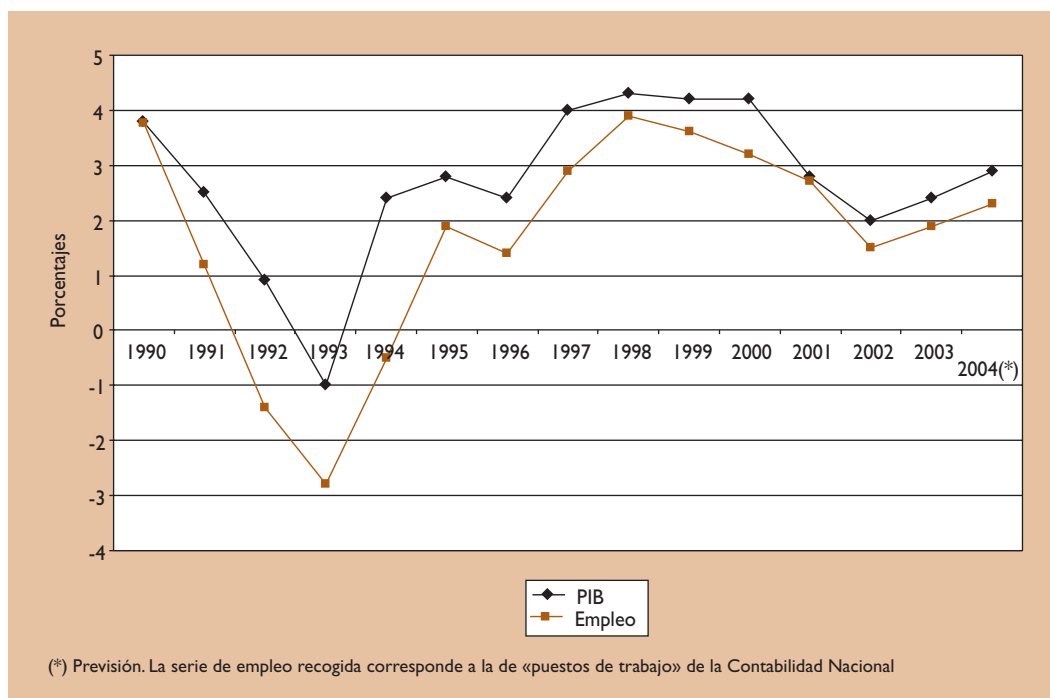


FIG. 3. España: PIB y Empleo. Tasas anuales de crecimiento, precios constantes

Fuente: INE, OCDE.

situado en el entorno del 3%, correspondiendo a dicha evolución un mayor aumento relativo del empleo (FIG. 3), una reducción de la tasa de desempleo hasta el 11%, un mayor déficit corriente y un apoyo básico del crecimiento en los elementos que han sido decisivos en estos últimos años, esto es, en el consumo privado y en la construcción, aunque se confía crezca con mas intensidad la inversión productiva empresarial.

3. POLÍTICA DE VIVIENDA EN 2004

En 2004 el primer referente de la política de vivienda a nivel estatal es la partida que aparece en los Presupuestos Generales del Estado destinada básicamente a subvencionar las cuotas de los préstamos asociados con la financiación de las actuaciones de política de vivienda, 661,5 millones de euros. Dichos presupuestos incluyen una previsión de 5.518 millones de euros correspondiente a las ayudas fiscales al acceso a la vivienda en propiedad, derivados de la desgravación fiscal al acceso a la

vivienda contemplada en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de la aplicación de un tipo reducido del IVA del 7% en las transmisiones de viviendas de nueva construcción.

En 2004 está vigente el Plan de Vivienda 2002-05, regulado por el RD 1/2002, de 12 de enero (BOE del 12.1.2002) sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo. El segundo de los ejercicios del Plan citado finalizó el 31.1.2004. Los objetivos de dicho Programa consistían en financiar 113.125 actuaciones de política de vivienda, de las que casi 59.000 correspondían a la financiación de nuevas viviendas protegidas con destino a la venta y al alquiler, junto a la financiación directa de la adquisición de viviendas existentes. La cobertura financiera de dichas actuaciones implicó la fijación de un volumen de nuevos créditos de 4.050.8 millones de euros, a conceder al tipo de interés del 3,96% TAE.

Con fecha de 1.4.2004 no se dispone de datos relativos al grado de realización efectiva de los objetivos previstos. Todo apunta a que el total de actuaciones autorizadas para su financiación en el

ejercicio 2003 del Plan debió situarse en torno a los objetivos establecidos antes citados, al menos en lo que a número de autorizaciones de financiación se refiere. En 2003 ha destacado también la recuperación que las iniciaciones de nuevas viviendas protegidas han presentado, superando las previsiones de iniciaciones en dicho año a las de cualquiera de los años del actual episodio de auge inmobiliario (FIG. 4).

Los objetivos establecidos al comienzo del Plan 2002-05 para el Programa 2004 eran de 109.940 actuaciones, de las que 53.206 corresponderían a nuevas promociones de VPO para la venta y el alquiler y 7.150 a financiación de la compra de vivienda existente. En el transcurso del primer trimestre de 2004 se ha procedido a fijar en 645 euros/metro cuadrado útil el precio básico nacional de las viviendas protegidas en el Programa 2004, susceptible de modificación por las autonomías (Resolución

de 30.12.2004 de la Secretaria de Estado de Infraestructuras, BOE de 8.1.2004). La cuantía de los préstamos calificados para la financiación de las actuaciones protegidas citadas ha sido de 4,267, 1 millones de euros, un 5,3% más que el volumen correspondiente al Programa 2003 (Orden Fom 268/2004, de 12 de febrero, BOE de 12.1.2004). El tipo de interés fijado para las nuevas operaciones de crédito es el 3,16% TAE, tipo que también se va a aplicar a todas las operaciones del Plan 2002-05 ya formalizadas, a partir del primer vencimiento de los plazos de dichos préstamos (Acuerdo de Consejo de Ministros de 13.2.2004, BOE de 10.2.2004). El descenso fijado de los tipos de los préstamos a VPO está en línea con la evolución registrada por los tipos de mercado (FIG. 5)

La Ley 62/2003 (de acompañamiento de los PGE de 2004) (BOE de 31.12.2003) ha corregido la normativa que el gobierno introdujo en 2003 en cuanto a desgravación

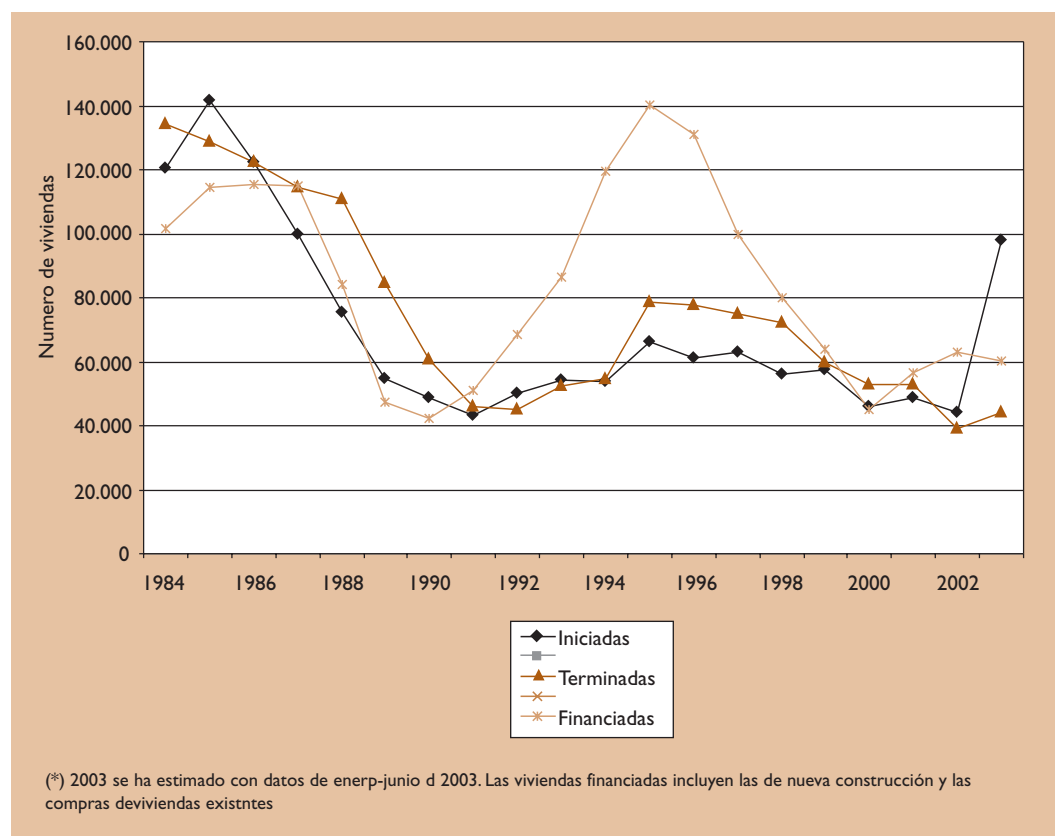


FIG. 4. Política de Vivienda: Viviendas finalizadas, iniciadas y terminadas

Fuente: M^o de Fomento.

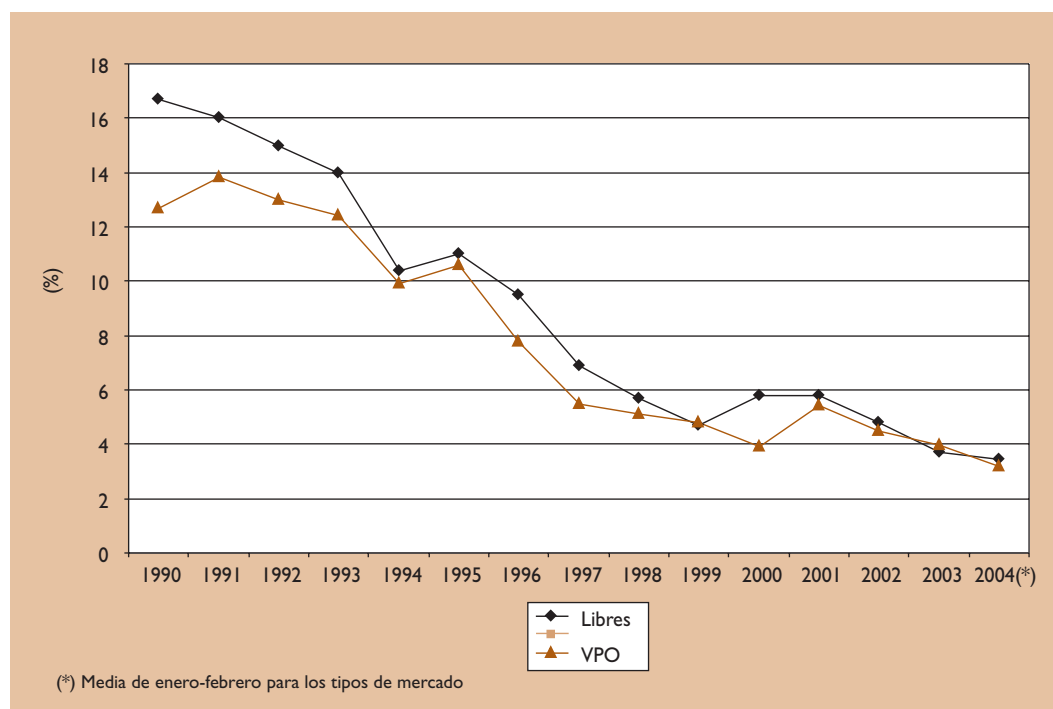


FIG. 5. Tipos de interés del crédito a la vivienda.
Tipos de interés de mercado y de las VPO. Medias anuales

Fuente: Banco de España y M^o de Fomento.

en el Impuesto de Sociedades de los beneficios derivados de la puesta en alquiler de viviendas por parte de las empresas (Ley 36/29003, de 11 de noviembre, BOE de 12.11.2003). Se ha eliminado la posibilidad de que dichas viviendas se alquilasen con opción de compra. Entre el subsector de la promoción inmobiliaria se considera que la citada normativa todavía debería ser objeto de correcciones adicionales para hacer más atractivo a las empresas la puesta en el mercado de viviendas de alquiler.

Durante la campaña electoral previa a las elecciones generales celebradas en España al 14.3.2004 la cuestión del difícil acceso a la vivienda ha sido uno de los temas de mayor interés electoral. Se ha anunciado desde el partido ganador de dichas elecciones que se va a crear un Ministerio de Vivienda, circunstancia que hacia bastante tiempo no se producía en España, lo que revela el alcance político que presenta la solución al citado problema de acceso a la vivienda en España. El refuerzo del alquiler y la ampliación del alcance de los planes

cuatrienales desarrollados en los últimos años aparecen como las líneas básicas a seguir por las nuevas autoridades. Conviene tener en cuenta que las competencias de la autonomías y el papel de los ayuntamientos resultan trascendentes a la hora de lograr un más fácil acceso a la vivienda en España, por lo que la política estatal de vivienda debe contar necesariamente con la colaboración de dichas administraciones territoriales, con el fin de contribuir a alcanzar los objetivos de la política de vivienda.

4. MERCADO INMOBILIARIO. 2004, AÑO DE «RECORDS»

Una demanda potente, una actividad constructora situada en niveles muy elevados y unos precios de la vivienda que repitieron en 2004 el fuerte aumento del año precedente fueron los principales rasgos de la evolución del mercado inmobiliario en España en 2003 (FIG. 6). Por el lado de la **demand**

FIG. 6. Mercado inmobiliario. Principales indicadores

	Tasas de variación interanual (%)			
	2002/2001	2003/2002	2004/2003	Ultimo dato
1. Hipotecas Urbanas Registradas				
1.1. Número total	9,3	9,1		
1.2. V.V proyectadas	0,3	9,1		
1.3. V.V construidas	10,9	4,0		
1.4. Solares	-5,6	8,3		
2. Proyectos CC Arquitectos				
2.1. Total viviendas	3,5	6,7		
2.2. VPO	15,3	20,6		
2.3. VV.Libres	2,6	5,5		
3. Visados dirección obra nueva. CC.Aparejadores				
3.1. Obra Nueva	4,3	21,4		
3.2. Certificados fin de obra.Viviendas	16,8	7,1		
4. Licencias municipales de obras.Viviendas a construir	2,6	20,9		sep-03
5. Viviendas Iniciadas.Total	3,7	15,0		nov-03
5.1. VV.Libres.	5,0	9,5		
5.2. VV.protegidas	-9,6	93,7		
6. Viviendas terminadas	2,9	7,7		nov-03
7. Indice del coste de la construcción (D/D)	3,1	2,4		sep-03
7.1. Edificación	2,8	2,3		
7.2. Ingeniería Civil	4,4	2,7		
8. Consumo aparente de cemento	4,7	4,7	3,9	feb-04
9. Encuesta coyuntural de la construcción Valor de los trabajos realizados (Deflectado)				
9.1. Total construcción	5,6	3,8		2003-III
9.2. Edificación	7,4	4,6		
9.3 No Edificación	3,1	3,1		
10. Nueva contratación (deflectada)	16,6	7,2		2003-III
11. Inversión Extranjera en Inmuebles Precios corrientes	27,7	18,8		
12. Encuesta de Población Activa				
12.1. Empleo.Ocupados.Construcción	3,4	3,8		
12.2. Hogares(IV/IV)	2,0	2,1		
13. Afiliados a la S.Social. Construcción	5,8	4,3	4,1	ene-04
14. Precios de las viviendas y alquileres (IV/IV)				
14.1. Precio viviendas tasadas.MOFO	17,4	17,4		
14.2. Precios viviendas.Nuevas.Tinsa	12,8	18,5		
14.3. Precios Vvdas.nuevas capitales(ST)	14,7	15,8		
14.4. Alquileres .IPC	4,3	4,3	4,1	feb-04

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

Fuente: M° de Fomento, INE, Banco de España, Sociedad de Tasación, Tinsa.

vivienda destacaron los aumentos registrados en 2003 en el número de hogares, que crecieron en términos netos en un 2,1% (14.145,8 miles era el total de hogares en España en el cuarto trimestre del pasado

año) y el crecimiento de las inversiones extranjeras en España, que crecieron en un 18,8% en 2003, alcanzando una cifra absoluta de 7.179 millones de euros. Con esta inversión se podrían adquirir viviendas en

España a precios medios de mercado que equivaldrían al 8% de las iniciadas en el pasado año.

En cuanto a la **actividad constructora residencial**, los indicadores que aproximan las viviendas iniciadas, como son los relativos a los visados de dirección de obra nueva de los Colegios de Arquitectos Técnicos, a las viviendas a construir según las Licencias Municipales de Obras y las estimaciones de las Viviendas Iniciadas del Ministerio de Fomento crecieron sobre 2002 en porcentajes de dos dígitos, alcanzando los visados de los aparejadores un total anual de 636.332 viviendas, un 21,4% más que en 2002. El indicador de carácter más adelantado, el de proyectos de viviendas visados por los Colegios de Arquitectos, creció en un 6,7%, destacando en este caso el fuerte crecimiento de las viviendas de protección oficial, el 20,6% sobre 2002. El total de hipotecas urbanas registradas creció en un 9,1% en 2003 sobre 2002, alcanzando la cifra absoluta de 797.800 fueron viviendas construidas, 84.900 viviendas proyectadas y 23.600 correspondieron a hipotecas sobre solares, un 8,3% sobre el año anterior en este caso (FIG. 7). Las viviendas a construir, según las Licencias Municipales de Obras aumentaron

en un 20,9% en los nueve primeros meses de 2003 sobre el año anterior, con lo que el total de viviendas a iniciar según dicha estadística se aproximará a las 500.000 en 2003 (FIG. 8).

El total de viviendas terminadas descendió en un -0,9% en el periodo enero-noviembre de 2003 respecto de 2002, con lo que dicho total se habrá situado en el entorno de las 515.000 (FIG. 9). Las certificaciones de fin de obra de los Colegios de Aparejadores, correspondientes a viviendas, aumentaron en 2003 en un 7,1% en 2003, alcanzando una cifra anual total de 457.200. En el periodo de auge 1998-2003 las viviendas iniciadas están creciendo a un ritmo muy superior al de las viviendas terminadas, lo que podría indicar que el plazo de construcción de las viviendas puede estar alargándose, en un contexto de volúmenes tan elevados de construcción residencial como el de la segunda parte de la etapa de auge inmobiliario 1998-2003.

Siguiendo con la actividad constructora, en 2003 los indicadores relativos a los visados de obra nueva de los Colegios de Aparejadores, viviendas iniciadas, licencias municipales de obras, han presentado los niveles anuales máximos desde que se dispone de las estadísticas en cuestión. El indicador de proyectos de viviendas visados por los Colegios de Arquitectos se situó en

FIG. 7. Hipotecas Urbanas registradas. Totales anuales. Miles de hipotecas

	Total	V. Construidas	V. Proyectadas	Solares
1990	309,0	231,6	39,7	6,5
1991	307,8	228,2	27,0	7,4
1992	355,9	265,3	40,1	8,4
1993	387,3	288,7	44,5	8,3
1994	482,1	386,8	43,1	9,7
1995	459,1	348,6	55,0	10,7
1996	470,3	352,9	60,1	10,4
1997	547,4	422,3	57,0	15,9
1998	609,6	467,1	62,5	16,8
1999	606,3	452,5	71,4	16,0
2000	657,1	480,9	79,8	17,9
2001	669,3	487,8	81,4	23,1
2002	731,2	543,0	81,6	21,8
2003	797,8	592,3	84,9	23,6

(*) Estimación con datos hasta noviembre.

Fuente: INE.

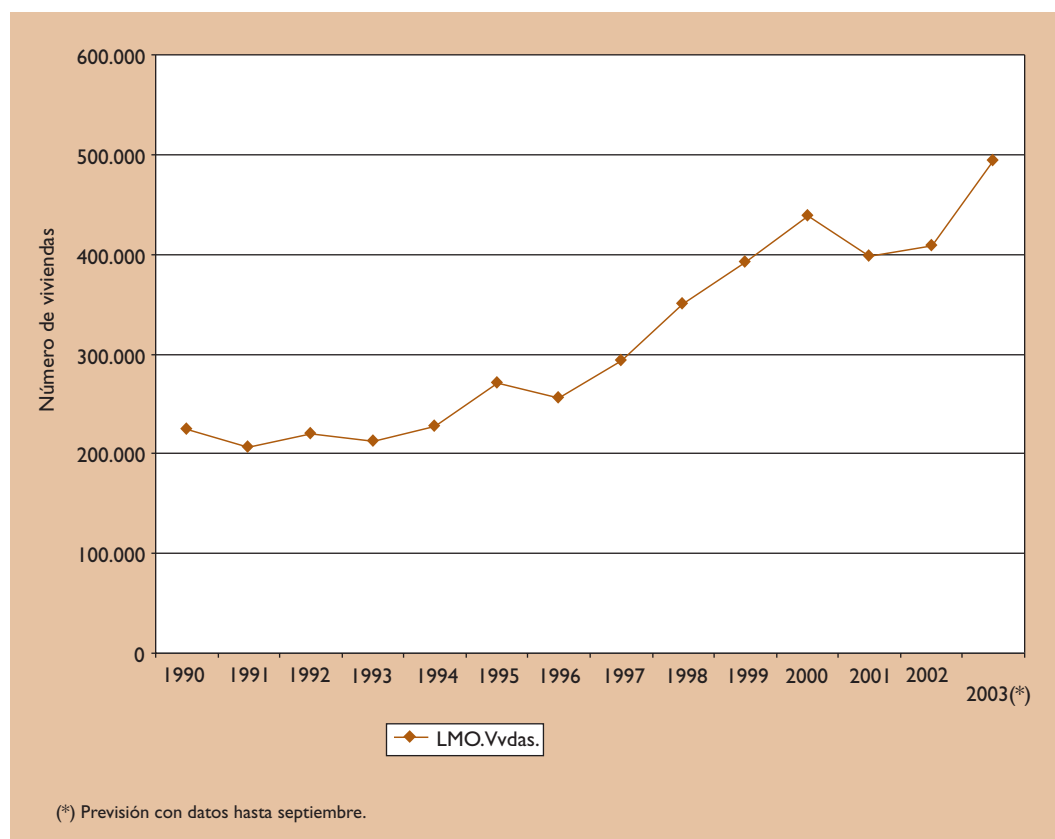


FIG. 8. Viviendas a construir. Licencias Municipales de Obras. Totales anuales

Fuente: M° Fomento.

2003 ligeramente por debajo del máximo previamente alcanzado en 1973, año este inmediatamente anterior a la primera crisis del petróleo. Todo indica que en 2003 las viviendas iniciadas han superado con holgura las 600.000, mientras que la creación neta de hogares estuvo por debajo de los 287.000 en dicho año. No se dispone de información rigurosa acerca de los restantes componentes de la demanda que mantienen entonada la demanda de vivienda como para que persista un nivel tan intenso de iniciaciones de vivienda.

Las más recientes estimaciones de la demanda de vivienda sitúan en un 70% el total de las viviendas construidas que se destinan a satisfacer la demanda procedente de la creación de nuevos hogares, demanda reforzada por el descenso del tamaño de los hogares y por el importante aumento registrado por la inmigración. El 30% restante correspondería a la demanda de

segundas residencias por parte de no residentes y de hogares españoles y también de las adquisiciones que efectúan los inversores con fines de precaución y de especulación BERGES & MARTÍNEZ TURÉGANO (2004). La compra de una vivienda cada vez se perfila más como la adquisición de un bien de inversión, cuyo precio depende de la relación entre los flujos de alquileres esperados, explícitos o implícitos, y la rentabilidad neta alternativa ofrecida por el mercado. Esta última depende básicamente de los tipos de interés vigentes en el mercado.

Un periodo prolongado de bajos tipos de interés desalienta el ahorro financiero y estimula el destinado a la compra de activos. Las periódicas sobrevaloraciones que presentan los activos de renta variable cotizados en bolsa y los precios de las viviendas responden básicamente a la formación de expectativas. Estas últimas pueden llegar a alimentar una burbuja, esto

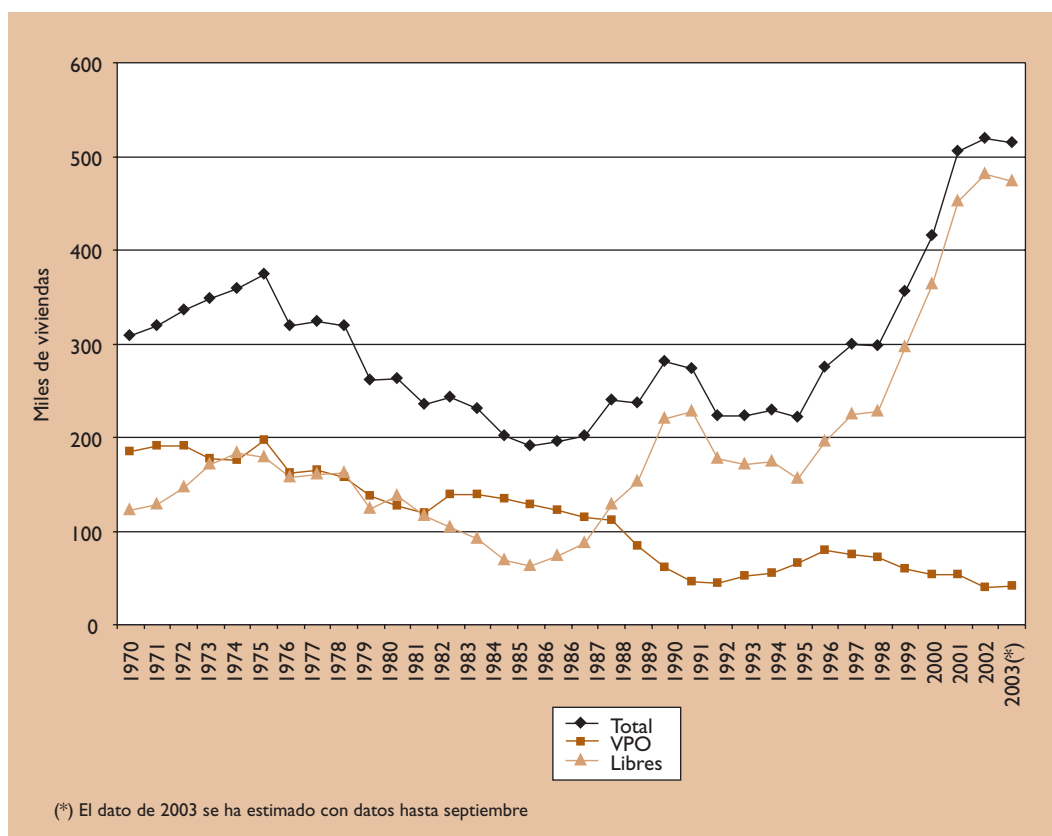


FIG. 9. Viviendas Terminadas.Totales anuales, 1970-2003

Fuente: M° Fomento.

es, una situación en la que los precios de dichos activos, viviendas y acciones, suben porque existen unas claras expectativas de que dicha evolución va a tener lugar. El problema que lo anterior plantea en el caso de la vivienda radica en que responder a dicha demanda estrictamente especulativa requiere sacrificar recursos naturales para generar la oferta necesaria, por no hablar de los problemas de deslocalización de actividades productivas que la expansión inmobiliaria genera con frecuencia. La influencia de dicha demanda especulativa se advierte en el hecho de que son muy numerosos los municipios que presentan nuevos planes generales de ordenación urbana en los que las viviendas que se prevé construir superan con mucho a lo que cabría prever, a la vista de la evolución del número de hogares formados en dichos municipios en el periodo intercensal 1991-2001. En muchos casos no se trata de ayuntamiento que

disponen de atractivos turísticos, destacando sobre todo el caso de los situados en las periferias de las grandes ciudades, en los que se desarrolla así una oferta excesiva de viviendas, con el propósito de reforzar la población de las mismas y los ingresos de los ayuntamientos.

En cuanto a la evolución de los **precios de las viviendas** en 2003, al aumento de dichos precios fue del 17,4% entre el cuarto trimestre de 2003 y el mismo periodo de 2002. El aumento medio interanual de los precios de las viviendas fue del 17%, que fue el más intenso registrado en España desde 1989 (FIG. 10), por encima del 16,6% de 2002. No ha habido, pues, agotamiento de los precios y de la demanda de vivienda en 2003, aunque los crecimientos han variado mucho de una zona a otra. Los datos publicados por el Ministerio de Fomento indican que el aumento interanual fue más intenso en las ciudades de más de 500.000 habitantes



FIG. 10. España. Precios e las viviendas. Aumentos medios anuales, 1983-2003

Fuente: Metrovacesa y MOFO.

(22,6%) y en los municipios costeros frente a los de interior. El crecimiento en cuestión fue mayor en la vivienda usada (18,5%) que en la nueva (16,5%).

En el periodo 1998-2003 el aumento acumulado de los precios de las viviendas ha sido del 118,4%, por encima de los aumentos de los precios de consumo (19,1%) y de los salarios (18,9%) en el mismo periodo de tiempo. Los alquileres de viviendas crecieron durante el periodo citado en un 25,5%, muy por debajo de los aumentos de los precios de las viviendas. La evolución de los alquileres está afectada por el hecho de que son muy abundantes los que se actualizan cada año con el IPC, hasta el plazo de cinco años previsto en la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, por lo que la evolución de dicho indicador, componente del índice de precios de consumo, refleja solo parcialmente la evolución del mercado.

Los crecimientos más intensos acumulados en el periodo citado de los precios de las viviendas, por autonomías, correspondieron a

Baleares (172,1%), Comunidad de Madrid (146,7%) y País Vasco (134,3%). Los menores aumentos fueron los de Extremadura (62,7%) y Galicia (57,3%). En 2004 coincide una tasa de inflación reducida en los precios de consumo (2,1% fue la tasa interanual correspondiente a febrero de 2004) y unos aumentos interanuales elevados de los precios de las viviendas, que no parece vayan a desacelerarse significativamente en este año respecto del 17,4% interanual de 2002 y 2003, especialmente cuando el BCE puede todavía bajar los tipos de interés en el presente ejercicio.

5. FINANCIACIÓN. LOS TIPOS DE INTERÉS VUELVEN A DESCENDER

Al término de 2003 se esperaba que la recuperación económica llevaría a que en 2004 pudiese registrarse una elevación moderada de los tipos de interés. La actitud persistente de la Reserva Federal de Estados

FIG. 11. Precios de las viviendas. España. CC.Autónomas

CC.Autonomas	Precios Euros/m ²	Crecimientos 2003/2002 ^(*)	Crecimientos 2002/2001 ^(**)	Crecimientos 2003/1997 ^(***)
C. de Madrid	2.661,1	23,9	25,4	146,7
Pais Vasco	2.202,1	23,9	14,4	134,3
Cataluña	1.963,6	19,1	16,3	134,2
Baleares	1.779,9	10,3	10,9	172,1
ESPAÑA	1.511,1	17,4	17,4	118,4
Navarra	1.487,0	5,3	21,1	99,5
Cantabria	1.393,9	12,1	17,0	98,0
Canarias	1.368,2	10,3	10,1	109,4
La Rioja	1.251,9	10,8	21,8	108,0
Aragón	1.217,2	14,5	14,3	121,1
Asturias	1.157,6	16,4	8,9	86,2
Castilla y León	1.139,5	10,9	11,6	77,0
Andalucía	1.144,5	19,2	19,3	113,6
C.Valenciana	1.091,7	17,9	17,2	115,9
Murcia	965,1	18,1	24,4	124,1
Galicia	918,1	9,1	14,3	57,3
Castilla-La Mancha	823,3	16,9	16,8	79,7
Extremadura	635,2	12,8	8,0	62,7

(*) Cuarto trimestre de 2003 sobre el mismo periodo de 2002.

(**) 4º trimestre de 2002 sobre el mismo periodo de 2001.

(***) Cuarto trimestre de 2003 sobre el mismo periodo de 1997.

Fuente: Ministerio de Fomento, Boletín Estadístico.

Unidos en favor de los bajos tipos de interés, acentuada por la proximidad de las elecciones presidenciales en dicho país en noviembre de 2004, junto a la importante revalorización del euro frente al dólar, han llevado a descartar dicha eventualidad durante buena parte de este ejercicio. Los mercados de capitales han descontado dicha evolución, como puede apreciarse en el comportamiento del euribor a doce meses que, tras subir de forma continuada entre los meses de agosto y noviembre de 2003, ha vuelto a descender en los tres meses posteriores (FIG. 12).

Con la periodicidad habitual que rige la relación entre los tipos de interés practicados en los créditos a largo plazo para compra de vivienda y la evolución del euribor, el tipo de interés de dichos créditos ha descendido en febrero de 2004 sobre el mes precedente, situándose en el 2,446% TAE en febrero de 2004. La cuota a pagar por un préstamo a

veinte años al tipo medio de enero-febrero de 2004 sería de 5,75 euros por cada mil euros de préstamo, un -6% por debajo de la cuota correspondiente a los tipos de interés del mismo periodo de 2003. La evolución de los tipos hasta aquí descrita implica que en 2004, tras una prolongada etapa de descenso de los tipos de interés, aun se beneficia la demanda de vivienda de los nuevos retrocesos de dichos tipos, derivados de la actitud de las autoridades monetarias de Estados Unidos y de la eurozona (FIG. 12 bis).

Desde hace unos meses el Banco Central Europeo y cada uno de los bancos centrales de los estados miembros de la eurozona han procedido a publicar los tipos de interés practicados en las nuevas operaciones de préstamo por parte de las instituciones financieras monetarias (bancos, cajas de ahorros y cooperativas de crédito en España) a los sectores no financieros de la economía, hogares y empresas. El crédito a los hogares

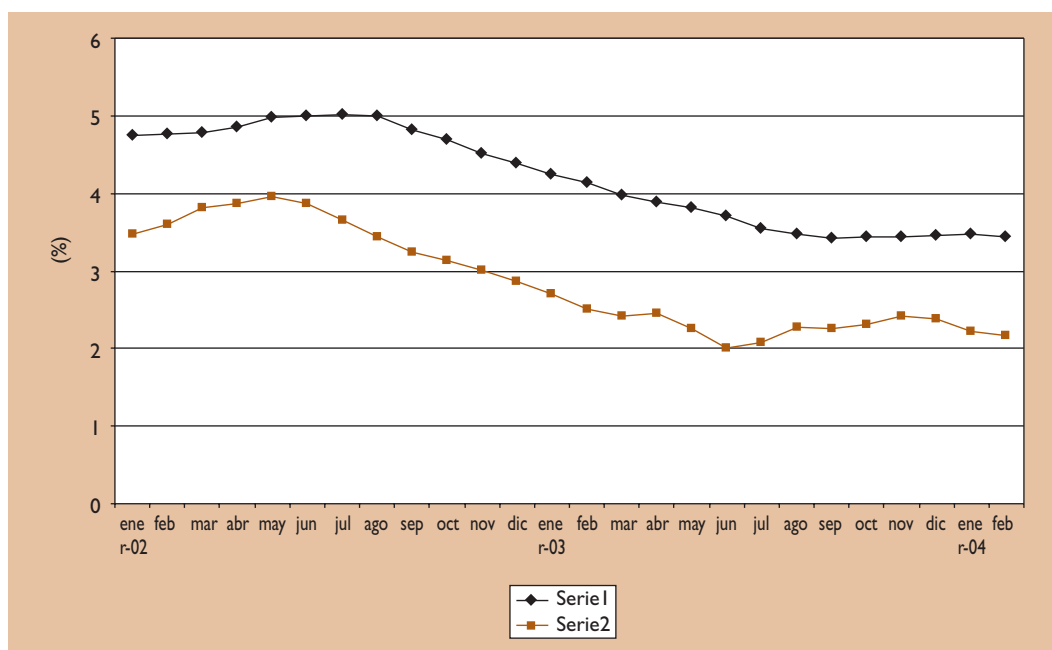


FIG. 12. Tipos de interés. Euribor a 12 meses y créditos-vivienda. Datos mensuales 2002-2004

Fuente: Banco de España.

FIG. 12. Bis. Créditos hipotecarios a la vivienda libre. Cuota a pagar (*) por cada mil euros de préstamo, a 20 años de plazo

Año	TAE (%)	Tipo Nóminal (%)	Cifras absolutas (euros/mes)	Variaciones anuales de la cuota (%) (20 años)
1990	16,72	15,56	13,58	10,2
1991	16,04	14,97	13,14	-3,2
1992	15,02	14,07	12,49	-4,9
1993	14,00	13,17	11,84	-5,2
1994	10,42	9,95	9,62	-18,7
1995	11,04	10,52	10,00	4,0
1996	9,45	9,06	9,04	-9,6
1997	6,91	6,70	7,57	-16,3
1998	5,65	5,51	6,88	-9,1
1999	4,72	4,62	6,39	-7,1
2000	5,76	5,59	6,93	8,5
2001	5,76	5,59	6,93	0,0
2002	4,80	4,69	6,43	-7,2
2003	3,71	3,64	5,87	-8,7
2004(*)	3,46	3,41	5,75	-6,0

(*) Media de enero-febrero. Variación acumulada 2004/1990: -57,7%.

Fuente: Banco de España, Metovacesa.

para compra de vivienda aparece entre los componentes de dicha financiación crediticia (FIG. 13). Se han publicado los tipos de interés medios ponderados de las nuevas operaciones en los meses comprendidos entre enero de 2003 y enero de 2004, junto a los volúmenes alcanzados por las nuevas operaciones de financiación, así como los tipos de interés de los saldos vivos y la cuantía de estos últimos.

Según la nueva estadística citada, el tipo de interés medio de las nuevas operaciones de préstamo a los hogares para compra de vivienda en 2003 fue del 3,61%, excluidas las comisiones, y el 3,75% si se incluyen estas últimas. El 79% de los créditos concedidos en 2003 en España es objeto de una actualización anual de las condiciones, muy por encima de la proporción correspondiente la media de la Zona Euro, donde dicho porcentaje se situó en 2003 en el entorno del 45%.

La cuantía de las nuevas operaciones de crédito a los hogares para compra de vivienda fue de 103.189 millones de euros (unos 17,2 billones de pesetas), el 18,5% de las efectuadas en el conjunto de la eurozona de dicho producto de activo, así como el 14% del PIB. La participación española en el conjunto de los créditos para compra de vivienda por los hogares en el área económica citada supera con mucho a la participación de España en el PIB y en la población. El tipo de interés del saldo vivo medio de los créditos citados (258.377 millones de euros) fue del 4,30% en 2003. En enero de 2004 el tipo de interés de las nuevas operaciones de crédito a

hogares para compra de vivienda, incluidas las comisiones, fue del 3,53%, 0,8 puntos porcentuales por debajo del correspondiente a enero de 2003. Las concesiones de dichos créditos en enero de 2004 ascendieron a 7.750 millones de euros, un 10,7% más que las correspondientes al mismo mes del pasado año.

El saldo vivo del crédito al subsector inmobiliario del conjunto de entidades de crédito aumentó en diciembre de 2003 en un 23,7% sobre el mismo mes de 2002, por encima del aumento correspondiente al conjunto del crédito al sector privado de la economía. (FIGS. 14 y 15). La participación del crédito inmobiliario en el agregado crediticio citado superó el 50% en diciembre de 2003 (50,7%, frente al 39,6% del mismo mes de 1997). Por componentes del crédito inmobiliario, el mayor crecimiento volvió a corresponder al de los servicios inmobiliarios (promoción de viviendas), que aumentaron en un 39,7%, por encima del crédito a comprador (hogares), que creció en un 21,7%, aumento este último superior al de los dos años precedentes.

El endeudamiento de los hogares siguió creciendo a fuerte ritmo en 2003. Los créditos a largo plazo para compra de vivienda tienen una participación muy elevada en el conjunto del endeudamiento de las familias (78,7%). El fuerte aumento de dichos créditos a largo plazo en 2003 ha supuesto que la proporción del conjunto del endeudamiento de los hogares sobre los activos financieros correspondientes se haya situado a fines de 2003 en el 33,8% de dichos activos, casi siete puntos porcentuales

FIG. 13. Créditos a hogares para compra de vivienda. Tipos de interés^(*) y volúmenes

	2003	2004 (enero)
1. Nuevas operaciones		
1.1. TAE sin comisiones	3,61	3,36
1.2. TAE	3,75	3,53
1.3. Millones euros	103.189	7.750
1.4. Con actualización anual (% del total)	79%	83,3%
2. Saldo vivo		
2.1. TAE sin comisiones	4,30	3,79
2.2. Millones de euros ^(**)	258.377	281.424
2.3. Variación interanual del saldo vivo	17,9%	

(*) Tipos medios ponderados, en porcentaje.

(**) Saldos a fin de mes. El de 2003 es la media de los doce meses.

Fuente: Banco de España.

FIG. 14. Crédito al Subsector Inmobiliario. Saldos, a 31-XII

	Millones de euros		
	1997	2002	2003
1. Hogares. Adquisición y compra de vivienda	104.292	235.086	275.958
1. bis. Incluidos los créditos titularizados		247.958	301.648
2. Construcción edificios	15.469	40.725	46.299
3. Instalación y acabado de edificios	2.969	5.874	7.532
4. Servicios. Actividdes Inmobiliarias.	17.549	57.295	79.792
5. Créditos M. Inmobiliario (1 a 4)	140.279	338.997	409.581
5. bis Incluidos titularizados		351.869	435.271
6. Crédito a otros sectores residentes (OSR)	354.346	701.663	802.213
6. bis. Incluidos titularizados		740.593	859.027
7. Participación del crédito inmobiliario sobre el crédito OSR(6/7*100)(%)	39,6	48,8	50,4
7. bis. Incluidos los créditos titularizados		47,8	50,7
8. Ritmo anual de aumento del crédito inmobiliario(%) (*)	18,2	18,1	20,8
8. bis, Incluidos los créditos titularizados (*)		18,4	13,7 ^(*)

(*) Crecimiento medio anual 1997 (Dic.) -2003(Dic)...20,7%.

Nota: los datos de este cuadro se inician en 1997, por ser este el año inmediatamente anterior al presente episodio de auge inmobiliario.

Fuente: Banco de España, Boletín Estadístico.

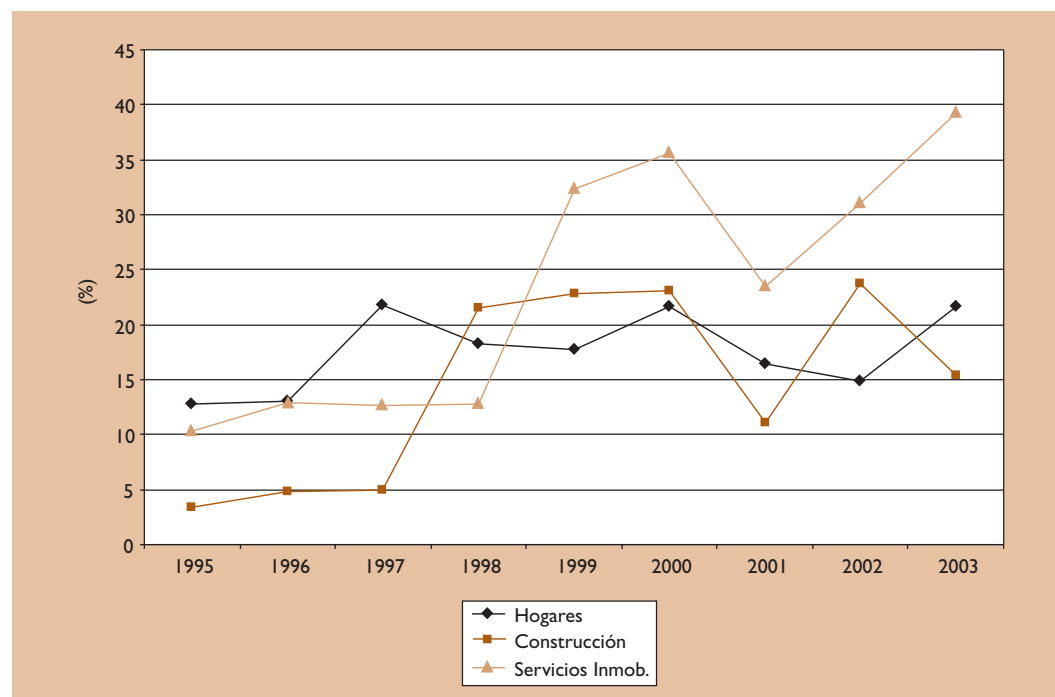


FIG. 15. Crédito inmobiliario. Hogares, construcción y servicios inmobiliarios. Tasas anuales de crecimiento

Fuente: Banco de España, Metrovacesa.

FIG. 16. Endeudamiento de los hogares. Préstamos sobre total Activos Financieros

Porcentaje			
1989	24,6	1997	21,3
1990	26,1	1998	21,6
1991	25,8	1999	23,3
1992	25,8	2000	26,5
1993	23,7	2001	28,8
1994	23,0	2002	32,8
1995	21,8	2003 ^(*)	33,8
1996	21,5		

(*) Tercer trimestre de 2003.

Préstamos: incluye los préstamos a largo (89,4% del total en 2003.III) y los préstamos a corto plazo.

Fuente: Banco España

por encima del nivel alcanzado en el punto mas alto de la anterior etapa de auge (FIG. 16). Un volumen tan elevado de endeudamiento se ha formalizado, pues, a tipo de interés variable

(mas del 95% del total) y en torno al 80% de dichos créditos es objeto de actualización cada año en función de la variación registrada por los tipos de interés en el mercado. La vulnerabilidad de los hogares ante cambios al alza de dicho tipos de mercado no puede, pues, ser mas evidente.

6. DEMANDA Y ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA

En 2003 el fuerte aumento interanual de los precios de las viviendas (el 17,4% entre el cuarto trimestre de 2003 y el mismo periodo de 2002 y el 17% en términos medios anuales) ha vuelto a superar en sus efectos negativos sobre el esfuerzo de acceso a la vivienda a los de carácter positivo que sobre el mismo se derivarían del crecimiento medio salarial de dicho año en un 3,85% y del descenso de un -8,7% en la cuota de los préstamos, consecuencia esto último del retroceso en un punto del tipo medio de interés de los préstamos (FIG. 17). En 2003 el

FIG. 17. Accesibilidad (esfuerzo de acceso) de la vivienda en España

	Precio medio Vivienda (75 m ²) (1) Euros (*)	Renta Familiar Anual (monosalarial) (2) Euros (**)	Tipo interés Préstamo (%) (3) (**)	Precio/Renta Familiar (4) = (1)/(2)	Esfuerzo Bruto (***) 20 años (%) (5)
1990	50.883	10.217	15,56	4,98	64,9
1991	58.172	10.989	14,97	5,29	66,8
1992	57.391	11.817	14,08	4,86	58,2
1993	57.156	12.569	13,17	4,55	51,7
1994	57.559	13.166	9,95	4,37	40,4
1995	59.578	13.761	10,52	4,33	41,6
1996	60.684	14.376	9,06	4,22	36,3
1997	61.628	14.871	6,70	4,14	30,1
1998	64.495	15.211	5,51	4,24	28,0
1999	71.304	15.559	4,62	4,58	28,1
2000	81.623	15.917	5,62	5,13	34,2
2001	94.221	16.469	5,61	5,70	38,1
2002	109.884	17.104	4,69	6,42	39,7
2003	128.436	17.797	3,65	7,24	40,9

(*) Vivienda de 90 metros cuadrados construidos. El precio corresponde a la media de España de la Estadística de Precios de la Vivienda del Ministerio de Fomento.

(**) INE. índice e costes laborables. Como salario anual se emplea la serie de coste salarial.

(***) El préstamo cubre el 80% del precio de venta. El esfuerzo se refiere al porcentaje de la renta familiar monosalarial. El tipo de interés, nominal, es la media anual correspondiente al conjunto de entidades, restamos hipotecarios para compra de vivienda.

(****) Estimación, a partir de los datos de los tres primeros trimestres.

Fuente: M° de Fomento, INE, Banco de España.

esfuerzo medio de acceso a una vivienda por parte de una familia que adquiriese una vivienda a los tipos de interés medios del mercado, a un plazo de 20 años, al precio medio de mercado, de 90 metros cuadrados construidos (128.534 euros, unos 21,5 millones de pesetas) y cuyos ingresos familiares correspondiesen al salario medio (1.480 euros/mes en 2003, alrededor de 246.300 pesetas/mes), sería del 40,9% de dichos ingresos familiares. Se considera que dicho esfuerzo de acceso no debe superar la tercera parte de los ingresos familiares.

En las entidades de crédito se considera que en el caso de que el esfuerzo citado supere dicha cuota de los ingresos, existe un riesgo serio de impago, por lo que en dicha circunstancia no conceden el préstamo o requieren alguna garantía adicional, que para los hogares de nueva creación suele proceder de los familiares del prestatario. En los últimos años se ha generalizado la

práctica de alargar el plazo de los préstamos hasta por encima de los 30 años, lo que no parece constituya una situación deseable para los hogares, por los efectos rigidizantes que dicha situación genera. En un país como España en el que el acceso a la vivienda en propiedad es la forma predominante, las condiciones de los préstamos destinados a dicho fin resultan decisivas para determinar la posibilidad o no de acceso a la vivienda. Sin embargo, cuando dichos precios alcanzan unos niveles muy elevados, como lo confirma el hecho de que la relación precio de la vivienda/salario medio anual haya alcanzado el valor record de 7,2 (10,5 veces en la Comunidad de Madrid), son los precios los que marcan la pauta.

Existe una fuerte disparidad entre los precios de las viviendas a nivel territorial, muy superior a la existente dentro de España entre los niveles salariales. Dicha circunstancia implica que el esfuerzo de

FIG. 18. Accesibilidad Vivienda. CC. Autónomas. 2003

Comunidad Autónoma	Precio Vivienda Euros	Renta Familiar Anual(euros)	Tipo de Interés(%) Nominal	Relación Precio/Renta Familiar	Esfuerzo Bruto de acceso (%) Renta Familiar
Andalucía	96.520	16.508	3,65	5,85	33,0
Aragón	102.691	17.466	3,65	5,84	33,2
Asturias	98.730	17.616	3,65	5,60	31,6
Baleares	155.219	16.078	3,65	9,65	54,5
Canarias	118.790	14.607	3,65	8,13	45,9
Cantabria	121.271	16.302	3,65	7,44	42,0
Castilla-La Mancha	70.215	15.188	3,655	4,62	26,1
Castilla y León	97.856	16.339	3,65	5,99	33,8
Cataluña	166.583	19.017	3,65	8,76	49,4
C.Valenciana	92.515	15.829	3,65	5,84	33,0
Extremadura	55.438	14.531	3,65	3,82	21,5
Galicia	77.770	15.102	3,65	5,15	29,1
Madrid	223.657	21.330	3,65	10,49	59,2
Murcia	80.347	14.604	3,65	5,50	31,1
Navarra	130.890	19.843	3,65	6,60	37,2
Pais Vasco	192.608	20.495	3,65	9,40	53,0
Rioja	110.754	16.181	3,65	6,84	38,6
España	128.534	17.763	3,65	7,24	40,9

(*) Nota: la renta familiar corresponde a la de una familia monosalarial que percibe el salario medio, estimado a partir del coste salarial salarial. El plazo del crédito es de 20 años.

Fuente: INE, Banco de España, M° de Fomento y elaboración propia.

acceso oscilase en 2003 entre el 59,2% de la Comunidad de Madrid y el 21,5% de Extremadura (FIG. 18). Esta disparidad implica que en las grandes ciudades resulta mas difícil acceder a una vivienda por parte de los hogares de nueva creación, además de que provoca un muy bajo nivel de movilidad por parte de las familias que acceden a la vivienda bajo la forma de la propiedad, circunstancia que se acentúa en dichas ciudades. La realidad de unos bajos tipos de interés conduce a unos precios de las viviendas cada vez mas elevados, a la vista de la condición de activo que tiene la vivienda. Las viviendas de precios elevadas se venden, pero son adquiridas en una

proporción significativa por inversores, que las consideran como un activo más en su cartera de valores.

El precio de la vivienda como tal activo puede, pues, alcanzar unos niveles que nada tienen que ver con las rentas familiares normales en un país. Esto último obliga a la política de vivienda a actuar en un sentido garante del acceso, no tanto a frenar los precios de las viviendas, puesto que dichos precios evolucionan en clave de activos y se determinan en función de los parámetros básicos de los mercados de capitales, circunstancias estas últimas que no controlan los responsables de dichas políticas, al menos en todas las variables.

BIBLIOGRAFÍA

BERGES Á. & D. MARTÍNEZ TURÉGANO (2004):
«Condicionantes e implicaciones del sector

inmobiliario español». *Economistas*, Revista del Colegio de Economistas de Madrid.