

CARACTERIZACION DEL SUBSECTOR DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA Y EN CASTILLA Y LEON EN LA DECADA DE LOS OCHENTA.

Agustín GARCIA LASO

Departamento de Economía y Derecho del Trabajo. Area de Economía Aplicada.
Universidad de Salamanca.

I. EL SECTOR CONSTRUCCION.

Un reciente estudio sobre la evolución de los distintos sectores productivos del país en las dos últimas décadas permitía comparar el comportamiento de cada sector en un marco temporal guiado por una fase de expansión (1970-75), una década de fuerte retroceso (1975-85) y el proceso de recuperación que culminó en 1990. De este modo, se comprobaba como la producción total de 1990 multiplicaba por 1,9 la registrada en 1970, afectando a todos los sectores si bien en distinta medida e intensidad: el sector primario lo hacía a un ritmo del 2% anual; el industrial, a un 3,3%; el sector construcción en un 2,3%; y, por último, el sector servicios, lo hacía con tasas anuales del 3,6%¹.

El análisis de las cuentas financieras de la economía española muestra la sensibilidad del sector respecto del comportamiento económico del país, en el sentido de que las oscilaciones son más acusadas en el sector que en el resto de sectores productivos. Esta sensibilidad parece ocioso plantearla por la incidencia que tiene en la demanda de inversión en construcción, sin embargo, la oferta plantea mayores rigideces, requiriendo para su expansión un sostenido crecimiento global de la economía, un "marco estable".

Es esta conjunción de factores la que explica la *arritmia* en el sector y la intensidad en las oscilaciones de los ciclos: así, si bien en el periodo de expansión, 1970-74, la evolución fue similar a la del PIB (21%, frente a 29%); sin embargo en el periodo de crisis en que el PIB aumentó escasamente en un 1,5%, la construcción descendió en un 2,4%; y, asimismo, por contra, en el periodo de recuperación, desde 1985, el

¹ "Sectores Productivos españoles. Crónica fin de siglo", Papeles de Economía Española, nº 50, 1992.

aumento de la construcción fue sustancialmente superior al del PIB (8,5% y 4%, respectivamente).

Si nos centramos en la evolución del sector en la década de los ochenta se muestra con rotundidad este análisis. En el **Cuadro 1** se exponen los principales datos del período y su comparación con el resto de magnitudes macroeconómicas del país. La inversión en construcción experimentó un fuerte retroceso en el periodo 1981-85, superior al manifestado por la formación bruta de capital total del país; al tiempo que en el segundo quinquenio, reflejo de la etapa expansiva este crecimiento es superior. Con mayor rotundidad se aprecian estas conclusiones al compararse con la evolución del resto de ramas de actividad.

**Cuadro 1. EVOLUCION DEL SECTOR CONSTRUCCION.
(% a P. constantes 1980).**

	81/85	85/90	81/90
PIB pm	7,3	26,1	35,3
F.B. capital fijo	-3,9	60,2	54,0
F.B. construcción	-5,1	62,5	54,2
RAMAS DE ACTIVIDAD			
Agr. y pesca	17,1	1,9	19,3
Industria	3,6	10,5	14,5
Construcción	-1,4	50,8	48,7
Servicios	9,6	24,2	36,2
Tasa de paro total	5,8	-5,1	0,7
Tasa de paro construcción	1,3	-13,4	-12,1

Fuente: Banco de España, Boletín Estadísticas Laborales.
Elaboración Propia.

Como se muestra también en el cuadro anterior, el mercado de trabajo en el sector de la construcción refleja asimismo la sensibilidad global del sector reduciéndose fuertemente la tasa de paro en la fase alcista del segundo quinquenio, de modo que el sector se convierte en el más dinámico desde el punto de vista del empleo en el periodo.

Otros datos complementarios a los señalados incidirían en que se mantiene el PIB per capita relativo desde 1970 (al igual que sucede en el sector servicios), pues si bien mejoran sus precios relativos, sin embargo experimenta pérdidas de productividad. Por otra parte, se percibe cómo el sector construcción presenta el más bajo nivel de correlación entre

crecimiento de precios y crecimiento de costes laborales unitarios, por lo que si bien este índice es distinto de cero, su comportamiento es distinto del sector industrial y de servicios en que se da una fácil traslación de costes a precios². Paralelamente, conviene subrayar la evolución de los precios en el sector, si bien con posterioridad lo centraremos en la vivienda: así, los precios aumentaron en la construcción en el periodo 1970/90 en un 34%, frente a la caída de los precios en industria (30%) y sobre todo en agricultura (50%), manteniendo un ritmo similar aunque superior al del sector servicios que aumentó en un 22%³.

En cuanto a Castilla y León, el crecimiento económico experimentado en el país, desde 1985 tuvo también su repercusión en la C.A. si bien en menor intensidad. En su conjunto el VAB_{Cf} en el periodo 1985-91 experimento una variación anual a precios constantes de 4,26 frente a 4,99 para el total nacional. El incremento del sector construcción constituyo un fuerte contrapeso a las fuertes oscilaciones del sector agrario, que en el periodo apenas vario positivamente: el incremento fue del 11,82% también a precios constantes frente a un total nacional del 10,97 y fue particularmente significativo en el periodo 1986/87 (37,7%, frente a 30,8% del total nacional). En todo caso, la fase alcista, no ha significado una variación en la situación de nuestra C.A. y mucho menos si atendemos a los datos que nos muestra la repercusión en los ingresos de las economías domésticas, o la dotación en infraestructuras tanto de comunicación como de vivienda, cuya situación estudiaremos seguidamente⁴.

² RAYMOND BARA, J.L.: "La estructura productiva de la economía española y su evolución", PEE rev. cit. p.11.

³ Como subrayan Raymond Bara y Alcaide, esto muestra que la terciarización de la economía española se produce fundamentalmente a consecuencia de un fenómeno de precios, de modo que a precios constantes, los cuatro sectores productivos conservan el peso relativo ente 1970 y 1990 (op. cit. y ALCAIDE INCHAUSTI, J.: "Evolución de los sectores industrial y de servicios entre 1970 y 1990. Análisis por ramas de producción", PEE, rev. cit. p.21-22, quien subraya el desigual comportamiento de los precios y la productividad en cada sector).

⁴ A partir de los datos elaborados por FIES, tomando como base media nacional=100, ha disminuido tanto el PIB por habitante de 90,2 a 86,6, como la renta familiar disponible por habitante (de 91,9 a 89,8), si bien ha aumentado la convergencia con la media comunitaria en un porcentaje del 4,9% en el sexenio, prácticamente la mitad que la media nacional (9,24).

II. EVOLUCION DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA Y EN CASTILLA Y LEON.

La década de los ochenta ha sido caracterizada, en cuanto a la construcción se refiere, como del 'boom inmobiliario' por su fuerte incremento en todo el conjunto de subsectores. Sin embargo un estudio más detallado del sector nos llevaría a matizar tan 'alegres' conclusiones. Así, en el periodo de crecimiento económico 1985-90, si bien el sector creció en su conjunto en un 53%, sin embargo el desglose de este crecimiento por subsectores ha sido claramente distinto: mientras que las obras civiles crecieron en todo el período en un 89%, con una media anual del 11,2%, y la edificación no residencial, lo hizo en un 62% (8,4% anual), sin embargo la vivienda lo hizo en un 23%, a una media anual del 3,5% (la mitad del crecimiento anual del sector), siendo aun peor su evolución en 1990 (aumentó sólo un 1%, frente al 9% del sector) y en 1991 (desciende en un 7%, mientras que el sector aumentó en un 4%)⁵.

Centrándonos en el subsector de la vivienda, podemos comentar su evolución a partir de las siguientes notas caracterizadoras:

1. Fuerte incremento de la demanda. Es considerado este factor como uno de los determinantes de la actual carencia de viviendas, pero esta 'fácil' argumentación no explica los serios problemas que presenta el país en este campo. Su incidencia está soportada en una doble argumentación: por una parte, como consecuencia del crecimiento demográfico experimentado entre 1960-1975, particularmente en los años centrales de los sesenta, que provoca una alta concentración actual de población joven entre 15 y 34 años.

Por otra parte, se alude al fuerte incremento de la demanda consecuencia 'lógica' del crecimiento económico experimentado por nuestra economía⁶. Si bien es obvia la argumentación, sin embargo, esto no explica los desajustes del mercado, que se perciben con anterioridad a percibirse los efectos del crecimiento económico y que son producidos sobre todo -como veremos- por el olvido del subsector por parte del sector público, con consecuencias que se agravarán por este incremento de la demanda por los factores aludidos.

⁵ Un estudio más detallado, en CARRERAS YANEZ, J.L.: "Perspectivas de la construcción en la década de los 90", PEE, 50, 1992 pp. 212-217.

⁶ Proceso alimentado -se añadirá- por la afluencia de dinero negro al sector atraído por su rentabilidad, y como fácil modo de "blanquearlo".

2. **Estancamiento de la oferta.** Es este el factor en el que pretendemos incidir, al considerarlo como principal causante de la actual situación. El **Cuadro 2** muestra la evolución de las viviendas terminadas en la década. Se comprueba el estancamiento del subsector, en el que el número de viviendas terminadas va en continua disminución, llegando a su mínimo en 1985 y no recuperando las cifras de 1980 hasta 1990, por cierto muy alejadas de las 410.000 viviendas iniciadas en 1973 y las 374.000 acabadas en 1975, alcanzando - como subraya CARRERAS- a "mínimos históricos" en esta década. En conjunto, el número total de viviendas aumentó en un 29% menos que en la anterior década.

Cuadro 2 VIVIENDAS TERMINADAS EN ESPAÑA. 1980-1990
(en miles).

	Viviendas de protección oficial			Viv. Libres	TOTAL Viviendas
	Prom. Pública	Prom. Privada	Total VPO		
1980	9,3	116,8	126,1	136,8	262,9
1981	10,2	108,7	118,9	115,9	234,8
1982	19,8	119,3	139,1	103,7	242,8
1983	27,5	111,2	138,7	91,7	230,4
1984	14,4	119,7	134,1	68,0	202,1
1985	15,9	112,7	128,6	62,8	191,4
1986	16,2	106,0	122,2	73,0	195,2
1987	13,5	102,7	116,2	86,4	202,6
1988	17,3	93,6	110,9	128,5	239,4
1989	12,4	71,3	83,7	151,1	234,8
1990	9,6	51,2	60,8	220,3	281,1

Fuente: Banco Hipotecario.

El análisis de estos datos y su incidencia, vamos a realizarlo a partir de un doble punto de vista: por una parte desde una perspectiva comparada con los países de la CE hacia los que parece que queremos converger; por otra, el papel desarrollado por el sector público en este periodo.

a) Si comparamos el número de viviendas principales por mil habitantes con los países CE, ocupamos una posición intermedia, teniendo sólo por delante a Dinamarca, Francia, Alemania y Bélgica. Pero, como reconoce el reciente Informe sobre la Vivienda en España, "esta posición debe matizarse, ya que al ser el país de Europa que mayor proporción tiene de viviendas vacías y segundas residencias, la cifra de viviendas principales por mil nos sitúa en una de las posiciones más bajas, lo cual es

coherente con el hecho de tener uno de los tamaños familiares más elevados⁷.

Esta comparación con la realidad comunitaria, nos invita a comparar la forma de tenencia de propiedad sobre la que incidiremos posteriormente, pero también sobre la participación del sector público en las viviendas en alquiler: España no sólo tiene la proporción más baja de vivienda en alquiler, sino que, dentro de ésta, cuenta con la proporción más baja de vivienda pública, que representa tan sólo el 7,6% de las viviendas en régimen de alquiler, frente al 77,1 en Gran Bretaña, el 36,2 en Alemania, el 14,3 en Italia y el 37% en Francia (Informe citado p.27).

b) Atendiendo a la participación del sector público en el parque de viviendas terminadas en la década se percibe el abandono de las VPO constatable a partir de 1983 y, por tanto, anterior a la fase alcista y el encarecimiento de los precios: la década se cierra con un número de VPO inferior a la mitad de las terminadas en 1980. Este estancamiento también se da en las viviendas libres que llegan a su mínimo en 1985, con una reducción de la mitad con respecto a 1980, pero que con posterioridad a este año se recupera fuertemente, ahora sí, atraído por la evolución de la demanda antes enunciada llegando a su máximo al cierre de la década con más de 220.000 viviendas terminadas.

A mayor abundamiento, la ratio viviendas libres/VPO, pasa de 1,08 en 1980, a 3,62 en 1990, y del total de viviendas terminadas, las VPO pasan de representar el 48% en 1980, al 21,6% en 1990.

3. Tipología de la vivienda en España. La evolución de la vivienda en España en la década no sólo se ha caracterizado por su limitación cuantitativa, sino también por consolidar e incrementar determinadas notas cualitativas que ya ostentaba. Destacamos tres principalmente, a partir de los datos que contiene el **Cuadro 3** sobre la distribución de las viviendas familiares:

⁷ MOPT: Informe para una nueva política de vivienda, Comité de Expertos", 1992, p 25

Cuadro 3

DISTRIBUCION VIVIENDAS FAMILIARES

	CASTILLA Y LEON			TOTAL NACIONAL		
	1970	1981	1991	1970	1981	1991
TOTAL	870.507	1.104.310	1.268.285	10.658.882	14.726.134	17.154.374
Principales	691.132	742.068	800.914	8.505.251	10.431.327	11.796.719
% s/total	79,4	67,2	63,1	79,8	70,8	68,8
Secundarias	58.578	185.716	267.593	796.185	1.898.602	2.637.721
% s/total	6,7	16,8	21,1	7,5	12,9	15,4
Desocupadas	120.797	176.526	199.778	1.357.446	2.396.205	2.719.934
% s/total	13,9	16,0	15,8	12,7	16,3	15,8
Viv. por mil hab.	326,2	427,5	499,8	313,1	390,8	446,4
Viv. ppales por mil hab.	259,0	287,3	315,6	249,8	276,8	307,0
Viv. sec. por mil hab.	21,9	71,9	105,5	23,4	50,4	68,6
Viv. desoc. por mil hab.	45,3	68,3	78,7	39,9	63,6	70,8

Fuente: Censo de Viviendas INE. Elaboración propia.

a) Fuerte peso de las viviendas secundarias en el total de las viviendas terminadas. Este dato limita aún más la insuficiencia del número de viviendas para atender las crecientes necesidades de éstas y refuerza aún más el peso que adquieren las insuficiencias del lado de la oferta en el 'problema de la vivienda'.

En el anterior cuadro, aparte de observar que el aumento en el número de viviendas en la década de los ochenta ha sido la mitad que en la década anterior (16,5% frente a 38,1%), se aprecia que el continuo aumento de las viviendas secundarias que representan para 1991, el 15,4% de las viviendas terminadas en el año. El Informe sobre la Vivienda denuncia este "despilfarro inmobiliario", acentuando que "del total del incremento de viviendas entre 1981 y 1991, sólo el 56% va a engrosar la cifra de las viviendas principales; el resto son viviendas secundarias o desocupadas", tipologías éstas en las que España es el país europeo que presenta una mayor proporción. En el Cuadro 3 se aprecia que el aumento de viviendas secundarias en la década ha sido del 38,9%, frente a un aumento del 13,8% de viviendas principales.

Comparando esta situación con la de otros países de la CE, apreciamos a partir de datos de EUROSTAT de comienzos de la década, Italia tenía un 10,7% del total, Francia un 9,6%, Dinamarca el 8% hasta llegar a Gran Bretaña, con el 1,1%, Alemania con un 1,0% y Holanda con el 0,34%. Las diferencias son pues notables y nada convergentes, pues

cuestionan modelos de urbanismo, y, sobre todo, la insuficiente dotación de espacios abiertos en las ciudades así como oportunidades de ocio que cubran las necesidades de los ciudadanos.

Este dato se debe poner asimismo en relación con el tratamiento fiscal favorable que ha recibido la inversión en segunda vivienda, paradoja difícilmente sostenible salvo por el incentivo a toda costa de la inversión, ajeno a cualquier consideración de política de vivienda, inexistente en el periodo tal como los datos demuestran.

b) Resulta también elevado el número de viviendas desocupadas, que abunda aún más en la ineficiencia y desigualdad en la asignación de la vivienda en España. Su número es superior al de viviendas secundarias y representa un 15,8% del total de viviendas familiares en 1991. También permite que España esté a la cabeza a nivel comunitario: con datos de comienzos de década, en Italia era el 9,3%, en Francia, el 7,9%, en Gran Bretaña, el 7,4%, en Dinamarca, el 5,1% y así sucesivamente.

c) Por último, y no por ello menos importante, se encuentra la precaria situación de las viviendas en alquiler. El porcentaje de viviendas en alquiler es el más bajo de Europa: es de aproximadamente el 18% del total de viviendas principales, frente al 27% de Italia, 36,8% de Francia, 32,4% de Gran Bretaña, 43,2 o el 60,9% de Alemania. Independientemente de que en este tema coexistan consideraciones sociológicas diferentes respecto al concepto de propiedad de la vivienda familiar en cada país, la escasez de éstas no hace más que restringir la oferta de vivienda y con ello impedir el acceso a la vivienda en particular de familias con renta baja e incrementar el precio global de las viviendas y en concreto de las escasas viviendas en alquiler.

El estudio de la temática de las viviendas en alquiler, demasiado prolijo para abordarlo aquí aunque sea sucintamente, exige enumerar dos nuevas insuficiencias de la política de vivienda seguida en nuestro país: por una parte, el "abandono por parte de la Administración Pública de la práctica de promoción de viviendas en alquiler" (Informe, p. 78) de cuya incidencia comparativa con otros países comunitarios ya nos hemos hecho eco. Por otra parte, está el tratamiento fiscal que se le ha otorgado, al primar exclusivamente la compra de viviendas, aunque sean secundarias, no concediendo ningún tipo de deducción por alquileres (hasta la actual ley de 1992, con evidentes insuficiencias) y permitiendo que no afloren fiscalmente las rentas obtenidas por estos alquileres.

Esta situación se agrava si atendemos a las características de la vivienda en alquiler en España. A partir de un reciente estudio del MOPT en 1991, se mostraba que estas viviendas eran más antiguas que las de propiedad, se encuentran en peor estado de conservación, su tamaño es en media 15,3 m² menor que el de vivienda libre y se encuentra fuertemente localizada geográficamente⁸.

4. Alta participación de los gastos en vivienda en el consumo familiar. En el Cuadro 4, se aprecia la creciente participación de los gastos en vivienda en el consumo anual medio por persona, que llega al 19,5% en 1985, último dato disponible de la Encuesta de Presupuestos Familiares, con lo que en la actualidad será bastante superior, al no recoger los fuertes incrementos de precios en vivienda que se han producido desde entonces. La importancia de estos gastos se percibe aún más al compararlos con los gastos en alimentación: se aprecia que su porcentaje con respecto a estos es 3 veces superior a los años sesenta y 2 veces superior a los años setenta.

Cuadro 4	CONSUMO ANUAL MEDIO POR PERSONA (en pts corrientes).			
	1964/65	1973/74	1980/81	1985
Gasto en vivienda, calefac. y alumb. (zona urbana)	2.200 (2.782)	10.422 (13.563)	42.212 (49.707)	77.366
% s/ consumo total (zona urbana)	11,0 (11,9)	14,5 (15,6)	17,8 (18,2)	19,5
% s/ gasto en aliment. (zona urbana)	22,6 (25,9)	38,2 (45,8)	58,0 (65,5)	64,8

Fuente: Encuesta de Presupuestos Familiares.

⁸ SANCHEZ VILLAR, P.: "La vivienda en alquiler en España: un problema estructural", Revista Española de Financiación a la Vivienda, 18-19, 1992, pp. 181-192.

5. El fuerte aumento de los precios de la vivienda particularmente en las ciudades. Consecuencia de la situación del mercado ya expuesta, los precios de la vivienda se dispararon en esta década: de acuerdo con las valoraciones de la Sociedad de Tasación -que se incluyen en el Cuadro 5-, el precio de venta final de las viviendas nuevas pasó de 46,1 a 114,5 miles de pts, es decir, un aumento de un 248%, con incrementos anuales de más del 20% y fuertes diferencias entre CC.AA. (Cuadro 6)⁹. Pero, ese enorme incremento de los precios no se debió sólo a la situación del mercado, sino que se agravó por la fuerte especulación, como forma de inversión fácil, y al elevado volumen de inversión extranjera en inmuebles.

6. La disponibilidad de suelo. La falta de suelo público para construir y su encarecimiento -efecto traslación del aumento del precio de las viviendas- hacen que la disponibilidad de suelo se convierte en el eje de cualquier política de vivienda que quiere acometerse. Según datos de SEOPAN, el precio del suelo viene a significar hasta el 50% del precio final de la vivienda e incluso más en algunas zonas.

7. Localización de las viviendas terminadas. Aparte de su insuficiencia cuantitativa, el Informe sobre la Vivienda resalta que el análisis territorial de su localización agudiza la situación: del total de viviendas iniciadas durante 1991, éstas se concentran en Baleares y Tenerife, a lo largo del litoral mediterráneo, en las provincias pirenaicas y en las limítrofes a Madrid.

Podemos comprobar en el Cuadro 7 que respecto a una media de incremento en la década de 35,5 por 1.000 habitantes, superan la media: Andalucía, Asturias, Baleares, Canarias, Comunidad Valenciana, Madrid, Murcia y, escasamente, Navarra y La Rioja.

⁹ Similares resultados extrae un reciente informe elaborado por Técnicos Consultores de Inversiones para el área de Madrid: a fines de 1980, el precio/m² de vivienda nueva en Madrid era de 53.300 pts, en diciembre de 1985 era de 75.000 y en diciembre de 1990 llegó a las 251.000 pts; es decir, un aumento del 470% en la década y del 334% en el último quinquenio (El País, 28-1-1992).

**Cuadro 7 INCREMENTO VIVIENDAS PRINCIPALES
POR 1.000 HABITANTES.**

	70-81	81-91		70-81	81-91
Andalucía	39,4	44,1	Com.Valenc.	62,1	43,1
Aragón	36,6	32,8	Extremadura	0,1	27,5
Asturias	44,4	27,3	Galicia	31,6	20,4
Baleares	72,2	46,7	Madrid	83,1	41,9
Canarias	63,5	46,7	Murcia	45,0	44,2
Cantabria	45,1	33,5	Navarra	50,4	39,9
Castilla-L.M.	4,3	26,6	Pais Vasco	62,3	27,8
Castilla-León	19,7	23,2	Rioja	41,2	37,8
Cataluña	74,5	30,7	Ceuta y Melilla	11,1	28,1
Total Nacional	51,1	35,5			

Fuente: MOPT, Informe para una Política de la vivienda, 1992, p.184.

Dada toda esta situación, las actuaciones del sector público han sido vacilantes y poco eficaces. Como ya hemos comentado, abandonó la política pública de promoción de vivienda y se centró en ayudas más personalizadas atendiendo fundamentalmente a abaratar los costes financieros de la adquisición de la vivienda. En 1990, el total de gasto público en política de vivienda alcanzaba casi el medio billón de pesetas, lo que no llegaba a representar el 1% del PIB, cifra muy inferior a la media comunitaria que está sobre el 3%. El gasto público directo ha mantenido una proporción de aproximadamente el 40% del total (43,1% en 1990), correspondiendo más de la mitad a las CC.AA.; los gastos fiscales absorbieron el 47,5% (con cargo casi exclusivamente al Estado) y los costes financieros rondaron el 10% restante.

Pero, por encima de los problemas cuantitativos de la escasez de viviendas, el principal problema que ha presentado esta errática política de vivienda ha sido las consecuencias sociales en orden a profundizar las desigualdades sociales. El propio Informe del comité de expertos reconoce este hecho: "la vivienda se convierte en un elemento importante de diferenciación social a través de la dualidad entre los que son propietarios y los que no lo son, y entre los que tienen más de una vivienda y los que no tienen ninguna"¹⁰.

¹⁰ op cit p 60

Cuadro 5 EVOLUCION DE LOS PRECIOS DE LAS VIVIENDAS NUEVAS
(miles de pts/m²)

Comunidad	1985	1986	1987	1988	1989	Oct.1990
1. Andalucía	43,0	49,7	56,2	72,5	93,2	104,4
2. Aragón	46,0	52,8	58,2	63,7	83,5	91,7
3. Asturias	58,3	61,3	81,9	101,2	144,1	160,0
4. Baleares	38,5	46,2	67,1	90,2	95,0	110,0
5. Canarias	47,1	52,9	73,5	92,5	116,6	127,5
6. Cantabria	53,5	72,9	79,7	109,2	140,0	150,0
7. Cas.-La Mancha	46,0	53,0	62,2	75,0	92,2	103,0
8. Castilla y León	36,9	46,5	61,3	78,3	100,0	111,7
9. Cataluña	48,2	56,5	80,4	96,1	110,9	120,0
10. Com. Valenciana	39,5	52,6	61,8	76,8	98,3	102,7
11. Extremadura	37,8	52,0	74,4	78,5	82,8	87,5
12. Galicia	47,0	58,3	67,0	76,5	87,5	98,8
13. Madrid	77,2	110,7	147,4	191,3	235,0	255,0
14. Murcia	49,9	50,3	55,4	70,6	90,0	105,0
15. Navarra	45,7	74,4	91,9	105,7	121,6	135,0
16. País Vasco	65,4	75,2	90,9	111,3	136,7	151,7
17. La Rioja	74,3	80,3	86,9	94,0	101,7	110,0
Media España	46,1	55,7	68,8	84,2	103,6	114,5

Cuadro 6 PORCENTAJE DE CRECIMIENTO DE LOS PRECIOS DE LAS VIVIENDAS NUEVAS

	85-86	86-87	87-88	88-89	89-Oct.90
1. Andalucía	15,58	13,08	29,00	28,55	12,02
2. Aragón	14,78	10,23	9,45	31,08	9,82
3. Asturias	5,15	33,61	23,57	42,39	11,03
4. Baleares	20,00	45,24	34,43	5,32	15,79
5. Canarias	12,31	38,94	25,85	26,05	9,35
6. Cantabria	36,26	9,33	37,01	28,21	7,14
7. Cas.-La Mancha	15,22	17,36	20,58	22,93	11,71
8. Castilla y León	26,02	31,83	27,73	27,71	11,70
9. Cataluña	17,22	42,30	19,53	15,40	8,21
10. C. Valenciana	33,16	17,49	24,27	27,99	4,48
11. Extremadura	37,57	43,08	5,51	5,48	5,68
12. Galicia	24,04	14,92	14,18	14,38	12,91
13. Madrid	43,39	33,15	29,78	22,84	8,51
14. Murcia	0,80	10,14	27,44	27,48	16,67
15. Navarra	62,80	23,52	15,02	15,04	11,02
16. País Vasco	14,98	20,88	22,44	22,82	10,97
17. La Rioja	8,08	8,22	8,17	8,19	8,16
Total Nacional	20,82	23,52	22,38	23,04	10,52

Fuente: Informe para una nueva política de vivienda, pp.189-190.

En este contexto nacional, la evolución de la vivienda en Castilla y León, adolece también de esta misma caracterización, si bien su situación se presenta algunas singularidades, que podemos resumir en:

1. La variación en el número de viviendas familiares es inferior a la media nacional. A partir de los datos del Cuadro 3, observamos que aumentaron en un 14,8% frente al 16,5% nacional, diferencia especialmente acusada en las viviendas principales, que sólo aumentan en un 7,9% , mientras que la media nacional fue del 13,8%. El Cuadro 7 reitera asimismo estas conclusiones.

2. Elevado número de viviendas secundarias y desocupadas. Es especialmente significativo el número de las primeras, por cuanto alcanzan un porcentaje respecto al total muy superior a la media nacional (21,1% frente a 15,4%), tal y como mostrábamos en el Cuadro 3.

3. Si bien el número de viviendas por mil habitantes presenta un balance positivo, su importancia hay que matizarla por las consideraciones demográficas y geográficas que presenta la C.A.

4. Si bien el precio de las viviendas nuevas en la CA está por debajo de la media nacional, sin embargo, el Cuadro 6 muestra que el crecimiento de éstos ha sido muy superior a la media nacional en el último quinquenio con diferencias entre 5 y 7 puntos.

5. El estudio de la vivienda en Castilla y León debe matizarse teniendo en cuenta el grado de urbanización que presenta que es el cuarto más bajo del país (52,9, frente a 74,2 de media nacional).

6. El Informe elaborado por la comisión de expertos prevé unas necesidades de vivienda del 7,5% respecto del total nacional cifra que la sitúa en la sexta CA con mayores necesidades (superada por Cataluña, Andalucía, Madrid, Comunidad Valenciana y Galicia).

7. Un último factor hay que tener en cuenta al analizar la situación de la vivienda en nuestra C.A. y es las necesidades de un parque de viviendas en alquiler: según una encuesta del MOPT, presenta un 14,9% de viviendas principales en alquiler, con una media nacional del 18,2%. Si bien los datos son inferiores a la realidad, el problema es evidente en ciudades eminentemente universitarias como algunas de nuestra C.A. Así, es el caso de Salamanca en que según datos de una reciente encuesta entre el alumnado, se observa que más de la mitad de éste reside en

lugar distinto al domicilio familiar (y concretamente, el 31,5% en piso alquilado con estudiantes¹¹).

III. PERSPECTIVAS DEL PLAN DE VIVIENDA 1992-95.

El Plan preve actuaciones sobre vivienda de nueva construcción en 255.068 (196.097, VPO régimen general y 58.971 régimen especial) mas 91.265 de viviendas a precio tasado. Dada su reciente puesta en marcha no disponemos de datos suficientes para una valoración, en todo caso si podemos hacer algunas consideraciones en relación con nuestra C.A

1. El Plan se enmarca dentro del objetivo del Gobierno de construir 460.000 viviendas en el cuatrienio, numero que por los datos del plan no se va a cumplir. Esta insuficiencia va a ser mayor en la medida en que como indica el Informe, las necesidades de vivienda del país requeririan cerca de 300.000 viviendas al año. En todo caso el esfuerzo presupuestario y el coste del plan son elogiabes: si se cumplen los objetivos previstos ya sólo en 1993 se duplicarian las actuaciones en vivienda con respecto a 1990.

2. Por lo que se refiere a nuestra C.A., los objetivos previstos son 19.485 actuaciones en vivienda y 5.187 actuaciones sobre suelo, con un coste de 16.756 millones de Pts. En los planes de la CA ya está un programa suelo que será completado a nivel estatal y local y que supone una disponibilidad mínima de suelo de 10.321 viviendas. Asimismo, a estos efectos, el territorio autonómico se ha dividido en cuatro áreas:

Area 1ª: Burgos, Leon, Salamanca y Valladolid.

Area 2ª: Avila, Aranda del Duero, Miranda de Ebro, Ponferrada, Palencia, Segovia, Soria y Zamora.

Area 3ª: Astorga, Bejar, Bembibre, Benavente, Ciudad Rodrigo, Laguna de Duero, Medina del Campo y Villablino.

Area 4ª: el resto.

¹¹ En domicilio familiar reside el 47,9%; en residencia universitaria, el 7,8%; en piso o apartamento propio, el 5,3%; con una familia, el 3,2%; en hotel o pensión, el 1,9% ; y el dato ya reseñado de pisos de alquiler (Servicio de Orientación. Universidad de Salamanca, curso 1991-92).

Cuadro 8.

PLAN DE VIVIENDAS 1992-1995.

	Total Nacional	Castilla y León
Total actuac. vivienda	400.783	19.485
VPO rég. especial	58.971	5.700
VPO rég. general	196.097	6.718
Viv. precio tasado	91.265	5.440
Rehabilitación	54.450	1.627
Actuaciones suelo	93.326	5.187
Total Actuaciones Plan	494.109	24.672
Coste Total valor actual (en millones pts)	309.883	16.756
Objetivos en 1992		
VPO rég. especial	8.599	219
VPO rég. general	44.218	1.440
Viv. precio tasado	15.328	620
Rehabilitación	11.325	230

Fuente: MOPT.

3. El Plan pone especial énfasis en la creación de un parque público de viviendas en alquiler que van a significar la mitad de las actuaciones en VPO régimen especial. El problema en todo caso llegará en el momento de la gestión, pues como ya indicaba el Informe, éste es "la asignatura pendiente" de los programas de vivienda.

4. Su puesta en marcha requiere el esfuerzo conjunto de todas las Administraciones, sin el cual sería imposible su realización. Asimismo va a requerir todo un paquete de medidas legislativas adicionales que ya se están poniendo en marcha: ley del suelo; reformas fiscales (entrada en vigor del nuevo IRPF, y tipo reducido del IVA en el 3% a VPO), reglamento hipotecario... Todo ello junto a un papel creciente de las cooperativas de vivienda que permitirán una mayor intensificación de actuaciones.