

LA VIVIENDA EN LA COMUNIDAD DE CASTILLA Y LEÓN EN LA DÉCADA DE LOS NOVENTA**Luis Ángel HIERRO RECIO****Profesor Titular de Universidad del Departamento de Teoría Económica y Economía Política de la Universidad de Sevilla****José Ignacio SAN MARTÍN VARO****Economista. Departamento de Estudios de Argenteria****José Manuel BORRAS ALVAREZ****Profesor Asociado del Departamento de Teoría Económica y Economía Política de la Universidad de Sevilla****1.- LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDAS EN LA DÉCADA DE LOS NOVENTA**

Son muchos los factores que determinan la relevancia de la vivienda en cualquier economía. Su trascendencia para las economías domésticas, por ser un mecanismo de satisfacción de una necesidad básica, por la cantidad de recursos necesarios para su obtención, por imponer obligaciones de pago que abarcan largos periodos de vida y por ser un instrumento básico de ahorro para las unidades familiares de nivel medio y bajo de renta; su importancia para la producción por formar parte de la Formación Bruta de Capital, por el efecto multiplicador sobre otros sectores, por la gran cantidad de mano de obra que ocupa y por su elevada productividad; y su incidencia en variables macroeconómicas como la Formación Bruta de Capital, el tipo de interés, la tasa de inflación, etc. son algunos de los factores que producen esa relevancia. Su análisis para cualquier economía se transforma por tanto en una cuestión ciertamente importante. En el caso que nos ocupa, partiremos del análisis de la producción de vivienda en la Comunidad de Castilla y León, utilizando como término de comparación el total nacional.

El censo de población y viviendas de España correspondiente a 1.991 reveló algunas cuestiones importantes sobre el sector. Por una parte, puso de manifiesto que el stock de viviendas existente en España en 1.991 suponía más de la mitad de la riqueza neta española y que entre 1.950 y 1.991 el parque de viviendas creció un 156,7%, produciéndose, así mismo, una mejora clara en las condiciones de habitabilidad de las viviendas. Lo ocurrido, a partir de esa situación del año 1.991 se refleja en los cuadros siguientes. En el cuadro 2, se muestra la tasa de evolución del parque de viviendas tanto en la Comunidad de Castilla y León como en el total nacional. Entendiendo por evolución del parque de viviendas el stock de viviendas construidas, más las viviendas a construir, menos las viviendas a demoler. El cuadro muestra la tasa de crecimiento para los años 1.992-1.995 tomando como base el año 1.991. Los datos utilizados para el cálculo del parque de viviendas en cada año aparecen

en el cuadro 3.

CUADRO 1
Parque de Vivienda 1.991

Viviendas	España	Castilla y León
Principales	11.736.376	801.269
- Propiedad	9.194.491	639.710
- Alquiler	1.780.695	108.965
- Otros	761.190	52.594
No Principales	5.469.987	468.989
- Secundarias	2.469.987	278.935
- Desocupadas	2.475.639	184.613
- Otro Tipo	70.733	5.441
Total	17.220.399	1.270.626
Población	38.425.679	5.537.495

Fuente: INE "Censo de Viviendas. 1.991" y "Censo de Población. 1.991"

Los datos muestran que para la comunidad de Castilla y León la tasa de crecimiento del parque de viviendas entre el año 1.992 se sitúa en torno al 1%, reduciéndose para los años 1.993 y 1.994, aunque prácticamente a la misma cuantía, un 0.9%. Mientras que en 1.995 se observa un crecimiento superior en relación a los años anteriores, pasando a ser un 1.5%. Con lo que se obtiene un crecimiento acumulado del parque de vivienda del 4.3%, para el quinquenio 91-95. Por su parte, a nivel nacional se aprecia un comportamiento similar en el año 1.992. Sin embargo, para los años 1.993 y 1.994 la tasa de crecimiento aumenta a un 1.2% y un 1.3%, respectivamente, frente a la de Castilla y León que se mantiene prácticamente constante. Esta tendencia continúa en 1.995, aumentando en un 1.5%, porcentaje similar al de Castilla y León. En consecuencia, mientras que el parque de viviendas crece un 4.3% en Castilla y León para el período considerado, el total nacional aumenta un 5.1%, situándose por lo tanto la tasa de crecimiento de viviendas entre 1.991 y 1.995 en Castilla y León por debajo del total nacional.

CUADRO 2
Evolución del Parque de Vivienda 1.991-1.995

Año	España	Crecimiento Acumulado	Castilla y León	Crecimiento Acumulado
1.992	17.624.549	1	1.296.577	1
1.993	17.828.782	2.3	1.308.909	1.9
1.994	18.046.972	3.6	1.320.760	2.8
1.995	18.309.579	5.1	1.339.408	4.3

Fuente: Elaboración propia.

Tanto a nivel nacional como en Castilla y León, la causa fundamental de

la reducción de la tasa de crecimiento entre los años 1.992-1.994 se encuentra la situación de crisis económica sufrida por el país que, junto a la escasez de demanda derivada de los excesivos precios de la vivienda y el agotamiento de los segmentos que habían producido el tirón de demanda de finales de los 80, originó un parón en la producción de vivienda. Dicha crisis, como reflejan las cifras, tuvo una mayor repercusión en la Comunidad de Castilla y León, con el consiguiente efecto sobre el parque de vivienda.

CUADRO 3

Año	Viviendas a constr. ESPAÑA	Viviendas a demoler ESPAÑA	Viviendas a constr. C. Y LEÓN	Viviendas a demoler C. Y LEÓN
1.991	206.728	11.071	14.245	1.396
1.992	218.577	10.084	13.719	865
1.993	212.463	8.230	13.040	708
1.994	226.812	8.622	12.531	680
1.995	271.464	8.857	19.188	540

Fuente:Ministerio de Fomento, "Boletín Estadístico".

2.-LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA

Uno de los problemas fundamentales con los que se encontraba el sector de la vivienda a finales de los ochenta era el elevado precio de las mismas.

En el cuadro 4 se han recogido los valores anuales y trimestrales del precio del metro cuadrado construido en Castilla y León y en España para los años 1.990-1.995. Como puede apreciarse, para el caso de Castilla y León la tendencia alcista que aparece desde 1.990 se detiene en el primer trimestre de 1.991, para seguir aumentando a partir del segundo trimestre de este mismo año, proceso de alza que continúa hasta el cuarto trimestre de 1.991, año a partir del cual se produce un notable descenso. A partir del primer trimestre de 1.994 se vuelve a producir un proceso continuado de alza que alcanza hasta el tercer trimestre de 1.995. Como se observa los precios de la vivienda en Castilla y León sufren períodos de oscilaciones, siendo importante señalar el período 1.993-1.994, al tratarse de un ciclo en el cual los precios toman valores especialmente reducidos en relación a la tendencia entre los años 1.990-1.995.

En relación a la media nacional, ésta última mantiene la misma tendencia, sin embargo las fluctuaciones de alzas y bajas en los precios no son tan discontinuas como las que se originan en Castilla y León. No obstante, a partir del cuarto trimestre de 1.992, momento en el que el precio de la vivienda es similar en Castilla y León a la media nacional la evolución alcista de los precios es superior en la media nacional que en Castilla y León. El origen de esta diferencia quizás se encuentra en la disminución que sufre el precio de la vivienda en el primer trimestre de 1.993 en Castilla y León en relación a la media nacional.

CUADRO 4
Evolución del precio del metro cuadrado de vivienda

Trimestre	España	Castilla y León
1.990 (1)	91.579	94.126
1.990 (2)	93.131	95.654
1.990 (3)	94.972	96.189
1.990 (4)	96.596	98.739
1.991 (1)	102.066	97.839
1.991 (2)	106.139	107.009
1.991 (3)	108.616	109.770
1.991 (4)	113.350	108.105
1.992 (1)	108.235	105.898
1.992 (2)	105.771	104.671
1.992 (3)	105.455	104.121
1.992 (4)	104.947	104.007
1.993 (1)	104.038	101.387
1.993 (2)	105.602	97.932
1.993 (3)	106.446	98.459
1.993 (4)	106.594	98.572
1.994 (1)	105.597	96.992
1.994 (2)	105.950	98.994
1.994 (3)	107.202	99.627
1.994 (4)	106.910	98.486
1.995 (1)	108.457	101.775
1.995 (2)	109.947	104.889
1.995 (3)	110.958	106.485
1.995 (4)	111.508	105.375

Fuente: Ministerio de Fomento, DGPEYP, "Boletín Estadístico".

En el cuadro 5 se muestran, por capitales de provincia, la evolución del precio por metro cuadrado construido en la Comunidad de Castilla y León. Como puede apreciarse Avila mantiene una tendencia alcista en período 1.990-1.995, Burgos sigue la misma dirección, salvo para los años 1.992 y 1.993, de clara recesión, donde se produce una ligera disminución.

León rompe la línea seguida por Avila y Burgos, y a partir de 1.992 muestra una reducción de precios. Palencia y Soria mantienen la línea de Avila, y Valladolid y Zamora sufren oscilaciones, con tres fases diferenciadas una para los años 1.990-1.991 de alza continuada, otra entre 1.992-1.993 de

desaceleración, y por último de nuevo surge el alza en los años 1.994-1.995.

CUADRO 5
Precio de la Vivienda en Capitales de Provincia.

Ciudad	1.990	1.991	1.992	1.993	1.994	1.995
Avi.	86.709	92.934	99.260	107.383	111.374	125.146
Bur.	122.623	136.322	131.992	133.360	137.169	140.948
León	119.323	129.849	125.811	117.761	112.384	114.887
Pal.	92.370	95.363	95.901	108.455	109.474	115.200
Sal.	118.712	124.902	129.183	120.206	121.713	133.677
Seg.	91.630	108.711	103.601	109.231	120.920	126.071
Sor.		88.126	96.657	103.935	111.131	118.538
Vall.	95.590	122.370	121.570	119.190	119.349	125.657
Zam.	92.670	91.032	88.695	89.923	93.457	94.212

Fuente: Ministerio de Fomento, DGPEYP, "Boletín Estadístico".

3.- LA ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA.

El acceso a una vivienda puede ser en propiedad o en régimen de alquiler. No obstante, el Censo de Vivienda de 1.991 apuntó que el régimen de tenencia fundamental era el de propiedad, representando el régimen de alquiler en las viviendas principales tan solo el 15.17%. Esta última tendencia hacia la redistribución del parque inmobiliario español en favor de la vivienda en propiedad se agudiza en el caso de Castilla y León, en el que tal como se deduce del cuadro 1, sobre el censo de viviendas principales, el 79,83% correspondían a viviendas en propiedad, mientras que en régimen de alquiler el porcentaje era del 13,5%. De ahí que, con independencia de que las políticas públicas en los últimos tiempos hayan intentado orientar la demanda hacia el alquiler, la realidad sigue manifestando que las cuestiones de vivienda siguen siendo un problema de mercado de bienes y no de servicios, más en el caso de Castilla y León. Y por ello, la accesibilidad a la vivienda debe entenderse como la capacidad de las economías domésticas u hogares a acceder por vez primera al uso de una vivienda, para ser utilizada como vivienda habitual.

En dicha accesibilidad influyen cuatro factores fundamentales: el nivel de ingresos familiares, el precio de la vivienda, los tipos de interés y las condiciones fiscales. A lo largo del período considerado las condiciones fiscales han permanecido prácticamente inalteradas por lo que los efectos sobre la accesibilidad han de evaluarse en función a las tres primeras variables.

Por lo que se refiere a los precios, la evolución de estos ya ha sido considerada en el epígrafe anterior. En cuanto a los datos de renta familiar, en la medida en que se han utilizado datos sobre salarios industriales la diferencia entre Castilla y León y la media nacional es apenas apreciable. Para ambos casos se observa en el cuadro 6 un crecimiento acumulado similar, del orden del 34%, si bien su distribución a lo largo del período considerado es diferente, ya que mientras a nivel nacional se produce una disminución sistemática de la tasa de crecimiento, para Castilla y León se observa una reducción hasta el año central de la crisis económica, 1.993, para producirse una recuperación en 1.994 y un nuevo descenso de la tasa de crecimiento en

1.995. Por su parte, los tipos de interés han presentado una clara evolución a la baja. Las presiones de la demanda de dinero de la época de expansión económica, junto con la política restrictiva aplicada por el Banco de España, hicieron que los tipos de interés se mantuvieran en tasas muy elevadas durante el período 1.990-1.992, del orden del 15%, y sólo cuando comenzaron a frenarse las tensiones inflacionistas, como consecuencia de la crisis económica, y se pusieron en marcha las primeras medidas asociadas al plan de convergencia, las restricciones monetarias comenzaron a reducirse. De hecho, las caídas de tipos de los años 1.993 y 1.994 han permitido que en todo el período considerado se hayan reducido los tipos de interés aplicados a los préstamos hipotecarios en un 34%.

CUADRO 6
Datos relevantes para el cálculo de la accesibilidad

ESPAÑA						
Año	Renta	Crecim.	Precio	Crecim.	Interés	Crecim.
1.990	1.772.9		94.070		16.66	
1.991	1.906.9	7.56	107.543	14.32	15.21	-8.70
1.992	2.050.5	7.53	106.102	-1.34	15.41	1.31
1.993	2.180.9	6.36	105.670	-0.41	11.73	-23.88
1.994	2.284.4	4.75	106.415	0.71	10.26	-12.53
1.995	2.388.8	4.57	110.218	3.57	11.00	7.21
Acumu.		34.74		17.17		-33.97
CAST. Y LEÓN						
Año	Renta	Crecim.	Precio	Crecim.	Interés	Creci
1.990	1.726.4		96.175		16.66	
1.991	1.877.2	8.73	105.681	9.88	15.21	-8.70
1.992	1.978.3	5.39	104.674	-0.95	15.41	1.31
1.993	2.060.6	4.16	99.088	-5.34	11.73	-23.88
1.994	2.190.8	6.32	98.525	-0.57	10.26	-12.53
1.995	2.304.0	5.17	104.631	6.20	11.00	7.21
Acum.		33.46		8.79		-33.97

Fuentes: INE, "Encuesta de Salarios"; Ministerio de Fomento, "Boletín Estadístico", Banco de España, "Boletín Estadístico" y elaboración propia.

Con los datos antes señalados, se construyen los dos indicadores básicos de accesibilidad tradicionales: el indicador 1 que es el resultado del cociente entre el precio de la vivienda, que resulta del producto del precio medio por metro cuadrado construido y la superficie media de la vivienda, y los ingresos anuales de la familia; y el indicador 2 que representa el porcentaje de la renta familiar que se destina al pago de las cuotas de la hipoteca, antes de aplicar los beneficios fiscales asociados a la adquisición de la vivienda.

En el cuadro 7 se recogen ambos indicadores. Los datos demuestran que en Castilla y León el indicador 1 se reduce 0.9 puntos, un 18%, entre los años 1.990-1.995, mejorando claramente las condiciones de accesibilidad en esta Comunidad. Dicha mejora es producida por un incremento superior en los niveles de renta familiar en relación a los precios del metro cuadrado, mientras que los precios se elevan en este período un 8,79%, lo que significa un decrecimiento del precio de la vivienda en términos reales, la renta familiar se incrementa un 33% en este período.

CUADRO 7
Indicadores de Accesibilidad

ESPAÑA				
Año	Indic. 1	Crecim.	Indic. 2	Crecim.
1.990	4.8		69.6	
1.991	5.1	6.25	68.9	-1.01
1.992	4.7	-7.84	63.8	-7.40
1.993	4.4	-6.38	49.5	-22.41
1.994	4.2	-4.55	43.9	-11.31
1.995	4.2	0.00	45.4	3.42
Acum		-12.50		-34.77
CAST. Y LEÓN				
Año	Indic. 1	Crecim.	Indic. 2	Crecim.
1.990	5.0		72.9	
1.991	5.1	2.00	68.8	-5.62
1.992	4.8	-5.88	65.3	-5.09
1.993	4.3	-10.42	49.1	-24.81
1.994	4.0	-6.98	42.4	-13.65
1.995	4.1	2.50	44.7	5.42
Acum.		-18.00		-38.68

Fuente: Elaboración propia.

En cuanto al porcentaje de la renta familiar destinada al pago de la hipoteca, reflejado en el indicador 2 del cuadro 7, se observa que en Castilla y León el índice disminuye 28.2 puntos, un 38.68%, en el intervalo 1.990-1.995, debido a la mejora de la renta familiar antes mencionada y a la disminución de la cuota anual del 16.11% como consecuencia de una reducción en los tipos de interés del mercado hipotecario. Si comparamos este índice con el obtenido para la media nacional se observa que en este último caso se reduce 24.1 puntos, lo que indica una mejora de la accesibilidad de 4.1 puntos a favor de Castilla y León.

4.- LA INTERVENCIÓN PÚBLICA

Las características básicas del mercado de la vivienda, tanto en Castilla y León como a nivel nacional, a principios de los noventa pueden resumirse como sigue: un precio de la vivienda superior al que estaría justificado por la situación del mercado; un excesivo precio del suelo; una fuerte disminución de la construcción de viviendas, a la que no eran ajenas las dificultades por las que están pasando muchas empresas promotoras, embarcadas en grandes proyectos basados en unas expectativas sobre el precio de la vivienda para nada acordes con la realidad; y unos costes de la producción de vivienda que habían evolucionado a un ritmo muy creciente.

Frente a esta situación, y tras el claro fracaso que para el sector de la vivienda había supuesto la no actuación pública, la Administración puso en marcha, entre otras actividades, el Plan de Vivienda 1.992-1.995. Dicho plan se basaba en la diversificación de las actuaciones públicas y en la concentración de medidas destinadas a abaratar el precio de la vivienda para favorecer la accesibilidad y facilitar la recuperación del sector. Para ello se disminuyó la actividad de promoción pública de viviendas, compensándola con medidas tales como nuevas actuaciones VPO, actuaciones en suelo, política de rehabilitaciones, incentivos fiscales, subvenciones de tipos de interés y sobre todo la creación de las viviendas a precio tasado. Esta última forma de actuación surge porque el Plan de Vivienda 1.992-1.995 se elabora teniendo en cuenta que en determinadas áreas no es posible, económicamente para los promotores, la producción de viviendas de protección oficial dado el elevado coste del suelo. En este tipo de vivienda la Administración, siempre que el comprador cumpla unas condiciones de renta anual y la edificación cumpla unos metros máximos requeridos, subvenciona unos puntos del crédito hipotecario, pudiéndose vender a un precio sensiblemente superior que las viviendas de protección oficial. Para estas viviendas se financia la adquisición, no la promoción.

CUADRO 8
Actuaciones Públicas del Plan de Vivienda 1.992-1.995

ESPAÑA				
Año	VPO	VPT	Rehab.	Suelo
1.992	56.412	12.189	5.095	7.786
1.993	79.638	35.435	7.009	44.035
1.994	79.121	39.415	7.879	31.865
1.995	95.822	44.311	14.196	15.916
CASTILLA Y LEÓN				
Año	VPO	VPT	Rehab.	Suelo
1.992	2.130	1.167	97	0
1.993	1.788	4.643	202	4.478
1.994	1.546	3.552	509	0
1.995	3.630	5.090	883	2.089

Fuente: Ministerio de Fomento, DGVAYU, "Seguimiento del Plan de Vivienda 1.992-1.995".

El cuadro 8 refleja las actuaciones públicas en política de vivienda descritas anteriormente, para Castilla y León y el total nacional. Se observa que el periodo comprendido entre los años 1.992-1.995 el número de viviendas de protección oficial en Castilla y León disminuye, siendo sustituida la intervención por viviendas de precio tasado. Entre los años 1.992-1.995, este tipo de viviendas se incrementa un 430%, reflejando el cambio en el mecanismo de actuación de la política de vivienda. Una de las medidas que favorecieron este notable aumento fue la disponibilidad de préstamos calificados para la adquisición de suelo, pudiendo dedicarse parte de él a vivienda libre, lo que permitió rebajar el precio del destinado a vivienda de precio tasado.

Por su parte, el total nacional de VPO mantiene una línea ascendente, fundamentalmente por el crecimiento de la promoción pública de régimen especial, mientras que el crecimiento a nivel nacional de las viviendas de precio tasado es similar en los dos casos, para el total nacional el aumento entre los años 1.992-1.995 es del 363,5%, aunque existe una diferencia sensible en favor de Castilla y León.

5.- RECAPITULACIÓN Y CONCLUSIONES.

A lo largo de toda la exposición realizada se ponen de manifiesto una serie de aspectos relativos al sector de la vivienda en la Comunidad de Castilla y León durante el periodo 1.990-1.995, como son los siguientes:

a.- La producción de vivienda en la Comunidad se ha visto afectada por las condiciones generales de la economía, si bien de una forma más acusada. La crisis económica afectó de forma más importante a la vivienda en Castilla y León, produciéndose una recesión más acusada y más dilatada en el tiempo, pues abarcó los años 1.992 a 1.994. En el año 1.995 la recuperación fue paralela a la nacional, por lo que el resultado final del periodo fue un menor crecimiento del parque de vivienda y una menor producción.

b.- En lo relativo a los precios de la vivienda, se observa como la recesión antes citada se refleja en los precios, de forma que han de transcurrir cuatro años para que se vuelvan a alcanzar los precios de comienzos de 1.992. Se confirma así el proceso de depresión sufrido entre 1.992 y 1.994, distribuyéndose este con cierta regularidad en la mayoría de las capitales de provincia.

c.- Fruto de la caída de precios antes reseñada, y del mantenimiento de las rentas monetarias, la accesibilidad a la vivienda para los castellano-leoneses obtiene una mejora, haciendo que al final del periodo quede ligeramente por debajo de la nacional. A esa mejora de la accesibilidad contribuye, al igual que en el resto de España, la importante disminución de tipos de interés producida en los años 1.993 y 1.994.

d.- Por lo referido a las actuaciones de la política de vivienda, aparentemente no existe una relación positiva entre la aplicación del Plan de Vivienda y el precio del mercado, ya que la depresión en los precios en Castilla y León no coincide con la fase más importante de su aplicación, sino que es previa a ésta. No obstante, el Plan de Vivienda sí parece haber contribuido a la recuperación de la producción en el sector.

De esta breve recapitulación se puede extraer como conclusión que el mercado de la vivienda en Castilla y León ha sufrido una importante depresión en los años antes citados que, junto con la caída de los tipos de interés, ha

contribuido a paliar en cierta forma los problemas tan acuciantes de accesibilidad que la anterior década había planteado. Ahora bien, dicha mejora es la propia de una fase como la analizada, por lo que parece oportuno apuntar que en un futuro próximo el mercado puede volver a situaciones similares a las del comienzo del período. Esta conclusión se ve reforzada por el hecho de que la evolución del indicador 1 de accesibilidad hace que éste siga por encima de 4, lo que manifiesta que los precios de la vivienda siguen siendo excesivos, sobre todo porque el problema del suelo continúa sin resolverse.

BIBLIOGRAFÍA

ARGENTARIA, La accesibilidad a la vivienda, Argentaria Mercado Inmobiliario, diciembre 1.995, págs. 52-60.

CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID (Ed.), Suelo y precio de la vivienda, Editorial Civitas, Madrid, 1.995.

GÓMEZ CHURRUCA, R. y LEVENFELD, G., La accesibilidad a la vivienda en España: 1.985-1.992, Revista Española de Financiación a la Vivienda, 1.993, 22, págs. 127-134.

RODRÍGUEZ, J., LEIRADO, L. y SAN MARTÍN, I., precio de la vivienda en España 1.985-1.994. Incidencia del coste del suelo, Catastro, 1.994, 22, págs. 73-88.

HIERRO RECIO, L.A., Precio óptimo y precio financieramente accesible de la vivienda, VII Reunión Anual de ASEPELT-España, Cádiz, 17 y 18 de junio de 1.993.

HIERRO RECIO, L.A., Una política de vivienda justa, eficiente y permanente, Catastro, 1.993, 15, págs. 77-88.