

Resumen

En este trabajo se revisan los principales problemas de vivienda en España, así como las actuaciones más recientes de la política estatal de vivienda que intentan hacerles frente, concretamente el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008. El artículo analiza sus principales medidas y, especialmente, algunas de sus novedades respecto al anterior Plan de Vivienda 2002-2005, subrayando la función instrumental de éstas respecto a la consecución de una serie de objetivos generales (atención a grupos sociales preferentes, fortalecimiento del subsector protegido de viviendas, dinamización del mercado de arrendamiento con alquileres razonables, etc.) que, a su vez, constituyen respuestas a los problemas de vivienda definidos.

Palabras clave: vivienda, política de vivienda, plan estatal, España.

Abstract

In this article we review the main housing problems in Spain, as well as the most recent actions in state housing policy that attempt to deal with them, specifically the State Housing Plan 2005-2008. This article analyses its main measures and, in particular, some of its new features in respect of the former Housing Plan 2002-2005, underlining the instrumental function of these with regard to the achievement of a series of general objectives (attention to preferred social groups, strengthening of the subsidized housing subsector, promotion of the rental market with affordable rents, etc.), which in turn represent answers to definite housing problems.

Key words: housing, housing policy, State Plan, Spain.

JEL classification: H54, R21.

DESARROLLOS RECIENTES DE LA POLÍTICA ESTATAL DE VIVIENDA EN ESPAÑA: EL PLAN 2005-2008

José Justo TINAUT ELORZA

Economista

I. INTRODUCCIÓN

HABLAR hoy en día de la vivienda, en España, es referirse a un tema sin duda polémico. No sólo se trata de una materia que suscita debates apasionados, sino que, a diferencia de otros temas, y al afectar a necesidades muy hondamente sentidas, todo el mundo se siente habilitado para lanzar una opinión, un comentario o una crítica. Es éste uno de los temas que más tinta hacen correr, unas veces con más y otras con menos fundamento.

Podría pensarse que, si el tema es tan accesible a cualquier opinión, la solución debe de estar al alcance de la mano. Pero, entonces, ¿cómo explicar que Gobierno tras Gobierno, sea estatal o regional, no consigan apaciguar la sensación ampliamente extendida en ciertos grupos sociales (por ejemplo, muchos jóvenes) de indefensión respecto a este tema?

Las subidas persistentes de precios de la vivienda, la escasez de alquileres, las dificultades de los jóvenes a la hora de acceder a una vivienda digna o el esfuerzo casi sobrehumano y a tan largo plazo que ello les supone..., son aspectos variados, pero íntimamente relacionados, del aparente sentir general de desasosiego y malestar que estos temas suscitan.

¿Es todo ello así? ¿Está todo tan mal? ¿Son las causas de esta situación las que la gente suele argumentar? ¿Hay soluciones?

¿Qué se está haciendo desde el Estado para hacer frente a esta problemática?

Es obvio que en un artículo, por amplio que pueda ser y por respetable y prestigioso que sea el medio en el que aparece publicado, no se puede, honestamente, pretender aclararlo todo y ofrecer las mejores e indiscutibles recetas para resolver estos problemas y preguntas.

Pero sí cabe intentar sintetizar, a la altura de la época en la que nos movemos, el *status quaestionis* de la situación y sus problemas, y presentar una opinión —más— sobre sus causas. Y, a la luz de todo ello, poder interpretar los más recientes desarrollos de la política estatal en esta materia. Porque, indudablemente, esfuerzos por resolver estos problemas los hay: en este caso, la política estatal de vivienda y, en particular, el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008.

En lo que sigue, este artículo se limitará a este modesto, aunque se intentará que útil, propósito.

II. LOS PRINCIPALES PROBLEMAS DE VIVIENDA

Si hubiera que concretar los aspectos más problemáticos en este sentido, en España podrían seleccionarse los siguientes, que no agotan el repertorio, pero que están, probablemente, entre los más significativos y, sobre todo, son los

que los *policy-makers* han tenido frente a sí a la hora de diseñar estrategias y políticas:

— La carestía de la vivienda libre y sus efectos: el gran esfuerzo económico y financiero que muchas familias están teniendo que realizar para poder acceder a viviendas adecuadas a sus necesidades, como se trasluce a través de los datos de endeudamiento hipotecario de las familias.

— La escasez de la oferta de vivienda en alquiler a precios (rentas) razonables.

— La debilidad del subsector protegido de vivienda y la dificultad de asegurar el cumplimiento de sus reglas y condiciones.

Todo ello en un contexto caracterizado, además, por la existencia de un número importante de viviendas desocupadas (si bien, muy probablemente, no tantas como podría concluirse de las cifras censales), así como de importantes necesidades de rehabilitación del parque residencial existente, especialmente en determinadas áreas urbanas degradadas.

No todos los analistas aceptarían sin más este abanico de problemas como los que definen «la problemática» de la vivienda. Ni tampoco será ésta la única forma de considerarlos, valorarlos, ponderarlos. Se trata, pues, de un análisis personal que, como tal, es susceptible de controversia y matizaciones. Creo, no obstante, que en la lista presentada se encuentra el meollo de «la problemática» actual de la vivienda.

Revisando nuevamente esta lista de problemas, cabe observar que se descartan, por tanto, desde un principio, aspectos que, en otros momentos, constituyeron el o los problemas fundamentales,

pero que ahora están superados como tales, pese a ideas contrarias a esta aserción. Por ejemplo, la escasez de la oferta de nuevas viviendas, en general. Esto, que ha solido ser un típico problema en épocas de posguerra, no sólo en España, sino en los restantes países europeos, no constituye hoy en día una cuestión problemática. Por el contrario, lo que sí podría, en cierto modo, constituir un problema sería el inmenso número de viviendas que se inicia cada año en España, en los últimos años, por lo que significa como elemento fundamental y emblemático de un modelo de crecimiento económico con poco valor añadido en términos comparativos internacionales, con una asignación de recursos seguramente excesiva en este sector.

Lo que no significa que el problema de la vivienda de la población se encuentre resuelto por este hecho: junto a esta sobreproducción de viviendas, los precios de muchas de ellas las hacen prácticamente inaccesibles, en condiciones humanamente razonables, para una parte significativa de la población. Y muchas de ellas no se destinan a alojamiento habitual y permanente. Pero, en conjunto, no se puede hablar de un problema cuantitativo, sino de accesibilidad económica y financiera a las viviendas existentes.

Otro problema seguramente ya en buena parte superado (aun cuando esta afirmación conlleva una dosis importante de optimismo) sería el de la calidad de las viviendas. Es cierto que el concepto de calidad, o de «vivienda digna», es algo eminentemente relativo y tributario del paso del tiempo, y de las circunstancias económicas y sociales de cada momento. Pero, en el caso de España, los estándares medios son bastante elevados y no parece que supongan el

principal problema en materia de vivienda. Ello no significa que no existan segmentos del parque residencial manifiestamente mejorables. Para eso están las políticas de rehabilitación, a las que luego se hará referencia. Y desde hace muy poco se cuenta con el nuevo Código Técnico de la Edificación, que bien merecería una atención y desarrollo que no será posible prestarle en este artículo. Pero, aun así, tampoco parece que nos estemos refiriendo a un problema muy agudo en el panorama de la vivienda.

Veamos, en primer lugar, algunos rasgos característicos de cada uno de estos problemas, lo que permitirá, posteriormente, analizar, asimismo con brevedad, el significado de la respuesta, por parte de la política estatal de vivienda, al reciente Plan de Vivienda 2005-2008.

1. Los precios de las viviendas libres

Constituye ya un lugar común referirse a la escalada de precios de la vivienda libre. Importa, desde ahora, dejar constancia de la importancia de acotar bien este concepto, ya que las viviendas protegidas también van incrementando sus precios, pero ello sucede desde decisiones político-administrativas, y por tanto no derivadas directamente de la evolución de los mercados de vivienda, aun cuando esas decisiones, lógicamente, no puedan hacer abstracción de dicha evolución.

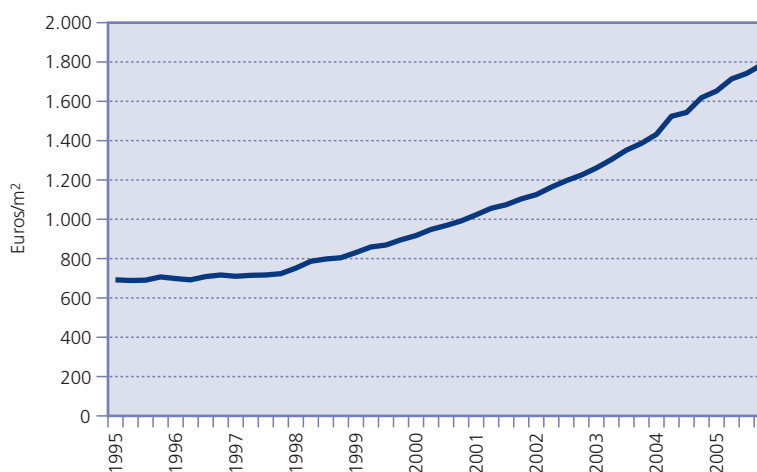
De hecho, existe una relación entre las distancias relativas de los precios máximos (administrados) de las viviendas protegidas y los precios medios de las viviendas libres, y el número de viviendas protegidas financiadas cada año. Un ejemplo reciente se ha dado en el período 1998-2001, en el que los

precios máximos de venta de las viviendas protegidas se mantuvieron constantes, mientras que los de las viviendas libres ascendían rápidamente. Como consecuencia, el número de nuevas viviendas protegidas financiadas descendió con claridad. Por eso mismo, desde el Plan de Choque de 2004 se han establecido significativos incrementos en los precios máximos de venta (e, indirectamente, de alquiler) de las viviendas protegidas y otras actuaciones de los planes estatales (especialmente, la adquisición protegida de viviendas usadas) para evitar esos efectos indeseados. Es muy probable que cuando la distancia entre los precios de las viviendas protegidas y los de las viviendas libres rebasa un determinado límite, los promotores privados, que son además los que desarrollan la mayor parte de las viviendas protegidas, se desinteresen por la comparativamente escasa rentabilidad de estas últimas, sobre todo si se roza la inviabilidad económica, por lo que las cifras de actividad dedicada a ellas descendan.

El gráfico 1 muestra la evolución de los precios medios de las viviendas de nueva construcción, entendiendo por tales las que tienen menos de dos años de antigüedad.

Puede apreciarse cómo se ha producido una evidente escalada en los precios medios de las viviendas libres, los cuales, situados en torno a 700 euros por metro cuadrado en el primer trimestre de 1995, empiezan a elevarse a partir de mediados de 1996, para, de una forma más clara desde principios de 1998, proseguir una senda creciente y acelerada hasta situarse en torno a los 1.800 euros por metro cuadrado en el cuarto trimestre de 2005, llegando, por tanto, a un incremento del 147 por 100. Sólo muy recientemente empiezan a apare-

GRÁFICO 1
EVOLUCIÓN DEL PRECIO (euros/m²) DE LA VIVIENDA LIBRE (1995-2005, por trimestres)



Fuente: Ministerio de Vivienda.

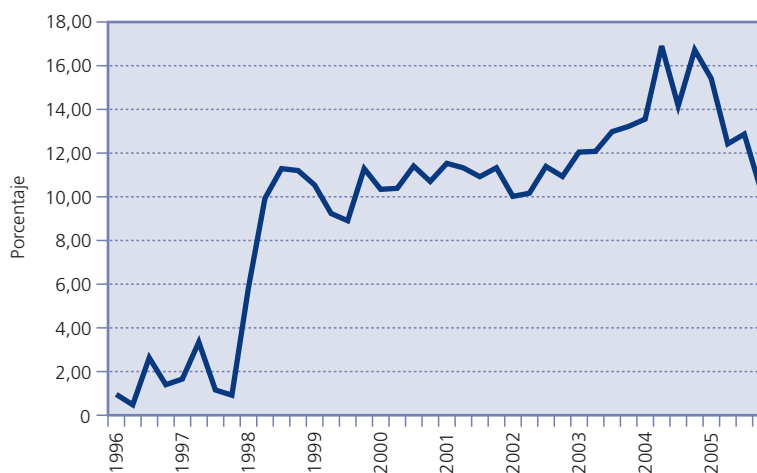
cer signos de una posible moderación en la tendencia creciente de esos precios.

Si el análisis se efectúa desde el punto de vista de las tasas interanuales de variación, el gráfico 2

permite comprobar que es a principios de 1998 cuando se produce el gran salto en precios.

De unas tasas de variación en 1996 y 1997 en torno al 2-4 por 100, se va pasando rápidamente

GRÁFICO 2
EVOLUCIÓN DEL PRECIO (euros/m²) DE LA VIVIENDA LIBRE NUEVA (1995-2005, por trimestres) (porcentaje variación anual)



Fuente: Ministerio de Vivienda.

a otro ámbito entre el 10-12 por 100. La escalada de precios se agudiza en 2003-2004, llegando a casi el 17 por 100 de tasa de variación interanual. Y es sólo a finales de 2005 cuando empieza a registrarse una moderación en los incrementos interanuales de precios, que descienden hacia el 10 por 100.

Por su parte, la vivienda usada ha seguido unas pautas similares, con algún que otro altibajo en relación con la tendencia mantenida por la vivienda de nueva construcción, e incluso con mayor agudeza, puesto que entre el primer trimestre de 1995 y el primero de 2005 (último dato disponible) el incremento registrado ha sido del orden del 164 por 100.

El índice general de precios de vivienda refleja una desaceleración continuada de las tasas interanuales de crecimiento, a lo largo de los cuatro trimestres de 2005 y el primero de 2006.

Cabe preguntarse por los efectos y por las causas de esta evolución alcista de precios.

1.1. Efectos

— Uno de los efectos más evidentes es la *dificultad añadida para acceder a la vivienda libre* por parte de quienes tienen necesidad de hacerlo, sea para encontrar una nueva vivienda que se adecue mejor a unas circunstancias personales cambiantes, sea, muy en especial, para acceder a una vivienda propia por primera vez en su vida. En efecto, no es comparable la problemática que se le plantea a quien ya dispone de una vivienda, y pretende acceder a otra que responda mejor a sus necesidades, con la situación del que intenta com-

prar por primera vez una vivienda. En el primer caso, se dispone ya de un activo que puede ser objeto de liquidación, lo que permite, a su vez, disponer desde un primer momento de una parte significativa del importe de la nueva vivienda, pudiendo el resto ser financiado sin gran dificultad.

Por el contrario, quien accede por primera vez a una vivienda sólo cuenta, si acaso, con su ahorro previo, algo que, según muestra la experiencia, es raro y, generalmente, insuficiente. De ahí deriva, como luego se expondrá, la gran atención que el Plan Estatal 2005-2008 dedica a estas personas.

Aunque el análisis se está centrando en el acceso a la vivienda en propiedad, las consecuencias de las subidas de precios de las viviendas libres alcanzan, asimismo, a las viviendas en alquiler, ya que los precios de venta actúan como referencia para la fijación de alquileres, situación que agrava más aún la problemática, a la que se hará referencia, de la escasa oferta de viviendas en arrendamiento.

— Un fuerte *endeudamiento de las familias*, clara y estrechamente vinculado a la fuerte demanda de viviendas y a los precios de las viviendas libres. El problema se plantea ante la rapidez del endeudamiento, en su inmensa mayor parte hipotecario, de las familias, así como ante los niveles que ha ido alcanzando, que superan ampliamente la ratio media de endeudamiento de la zona euro de la Unión Europea, aun cuando no llega al de Estados Unidos. Muy recientemente, el FMI se ha planteado esta problemática (FMI, 2006), en la que encuentra riesgos por el largo período medio de exposición al endeudamiento por parte de las familias españolas, lo que las hace más vulnerables a riesgos finan-

cieros —subidas de tipo de interés (1)— o a descensos bruscos de los precios de las viviendas. Sin embargo, por otro lado, hay factores que permiten encarar con más tranquilidad la situación, tales como que el porcentaje medio de financiación sobre el precio de la vivienda (LTV) está por debajo del 80 por 100 (2), o que el número medio de asalariados por hogar se ha ido incrementando (1991: 1,34; 2004: 1,54), o incluso que sólo un pequeño porcentaje de hogares presenta fuertes ratios de endeudamiento sobre la renta bruta de los hogares (en 2004, sólo el 8 por 100 de los hogares tenían una ratio de endeudamiento superior al 50 por 100).

Al margen de estas apreciaciones del FMI, los datos de la Asociación Hipotecaria Española (AHE), muestran que, si bien el plazo estándar de contratación de nuevos préstamos hipotecarios es de 25 años, el plazo medio real de amortización se reduce a 7,9 años, lo que pone de relieve la capacidad media de las familias para afrontar las deudas hipotecarias (refrendada por los muy reducidos índices de morosidad), así como un período medio de exposición ante riesgos económicos y financieros menor de lo que podría pensarse a primera vista.

1.2. Causas

He aquí, probablemente, la cuestión más polémica, aun cuando los diversos analistas tienden a coincidir en los elementos sustanciales. Y es una cuestión polémica, paradójicamente, no porque las raíces de este problema de precios resulten desconocidas, sino porque, según sea el diagnóstico que se acepte, surge de inmediato una serie de prescripciones a aplicar. Y, lo que es quizás más importante desde el punto de vista de la

polémica, habrá que descartar como causas determinadas teorías que suelen ser defendidas con poca convicción, y hasta con mucho arraigo en la opinión pública, pero que no resisten muy bien el análisis, al menos si se habla en términos generales.

Se suele estar de acuerdo en que el incremento sostenido y continuado de los precios de las viviendas libres está reflejando:

a) La existencia de una demanda efectiva, importante y continuada de viviendas libres que va siendo capaz, al menos hasta ahora, de resistir las subidas de precios de éstas.

b) Un cierto factor de sobrevaloración de los precios, respecto a los que deberían ser, en un planteamiento de equilibrio a medio-largo plazo.

Por el contrario, y aun siendo consciente de que se discute una teoría muy socorrida, hay que señalar que el precio del suelo no es, en términos generales, la causa de las subidas de precios de las viviendas libres, sino una consecuencia de éstas últimas. En efecto, el precio del suelo depende de las expectativas sobre los precios a los que se van a vender las viviendas a ubicar en dicho suelo. El propietario del suelo, en tanto que poseedor de uno de los factores de la cadena de producción de las viviendas, pretenderá participar en la mayor medida posible del valor del producto final (las viviendas) por medio de la fijación de un precio lo más elevado posible a su factor de producción. En el caso del propietario del suelo, por otra parte, puede darse un cierto carácter monopolista, debido a las características fundamentales del factor suelo (no fácilmente creable, no trasladable...), por lo que su posición negociadora tenderá a ser

fuerte, con el límite de la viabilidad económica o del beneficio mínimo esperado por el promotor de las viviendas, que dependerá, a su vez, de la situación de la demanda de éstas. Ciertamente, entran aquí en consideración los problemas de difusión y captación de la información, como elemento relevante para la generación de expectativas, en este caso, acerca de los precios. Ello puede dar lugar a que, en situaciones concretas, el precio fijado al factor suelo carezca de racionalidad, posiblemente por falta de información adecuada, con lo que sí podría convertirse en verdadero elemento causal de las subidas de precios de las viviendas. Pero el esquema expuesto se considera razonable y defendible, en general, en comparación con el opuesto.

No significa ello que se considere irrelevante todo esfuerzo o medida que pueda contribuir a agilizar y fomentar la creación de suelo urbanizado. En efecto, cuanto más se produzca y ponga en el mercado, menor capacidad de comportamientos monopolísticos tendrán los propietarios del suelo dentro de la cadena de producción de nuevas viviendas. Pero no hay que olvidar que, frente a una determinada presión de la demanda de viviendas, ello podría traducirse, simplemente, en una reducción de los costes del promotor de éstas, pero no necesariamente en un descenso de los precios de venta aplicados. Sólo en el caso de las viviendas protegidas, cuyos precios máximos de venta están fijados administrativamente, la reducción de uno de sus costes, en este caso el suelo, redundaría, a igualdad de precio de venta, en algo más de margen para el promotor, lo que haría ganar a estas viviendas en viabilidad económica y suscitaría un mayor interés por parte de un promotor privado que puede dedicarse a es-

tas viviendas o a las libres. Se trata, lógicamente, de un planteamiento muy simple y esquemático, susceptible de ser enriquecido con otras consideraciones, pero que pretende mostrar la línea central de la argumentación.

a) Importante demanda de viviendas libres

En cuanto al primero de los elementos causales, hay que tener en cuenta que, a su vez, esa demanda tiene varios factores explicativos, de carácter demográfico, económico y financiero.

— Si se atiende a las *circunstancias demográficas*, hay que recordar que la población española, en contra de las previsiones más asentadas y generalmente admitidas hasta épocas muy recientes, no sólo no ha empezado a descender a partir de los primeros años del siglo XXI, sino que, por el contrario, se ha incrementado de forma clara. Fenómeno éste al que no son ajenos los flujos migratorios del exterior, que están dando lugar no sólo a un incremento de la población, sino a un rejuvenecimiento de ésta, lo que no dejará de tener efectos en los mercados de vivienda en el medio plazo.

No sólo debe tenerse en cuenta esta circunstancia, sino que la estructura misma de la población va dando muestras de aproximación a las pautas experimentadas en otros países del centro y norte de Europa. Y me refiero, de modo especial, a la composición de la unidad familiar media. En este sentido, el tamaño de la familia media ha ido descendiendo, reflejando las pautas de «decohabitación» de otros países. Un dato resulta revelador a este respecto: si bien entre 1991 y 2001 la población española creció un 5 por

100, el número de hogares lo hizo un 20 por 100. Y es que el número de hogares con un número reducido de miembros ha ido en claro aumento. Por ejemplo, si en 1991 había en España 1,6 millones de hogares unipersonales, en 2001 la cifra se situaba en 2,9 millones de hogares (en casi la mitad de los casos, personas mayores).

En 2001, el 20,7 por 100 de las viviendas principales estaban ocupadas por una persona. Pero si abarcamos el conjunto de viviendas principales ocupadas por una o dos personas, el porcentaje se sitúa en el 45,9 por 100.

Por tanto, la mera evolución de la estructura de convivencia tiene efectos importantes en la demanda de viviendas: dado un determinado volumen de población, el número de viviendas principales necesarias difiere si hay que alojarla por «lotes» (unidades medias de convivencia) pequeños o grandes.

Sobre el fenómeno de la inmigración extranjera se ha dicho de todo. Para el análisis que nos ocupa, baste añadir que se trata de unos flujos importantes que se han concentrado mucho en el tiempo (desde 1998, más de cuatro millones de inmigrantes, sobre todo jóvenes) y que, pese a unos niveles de capacidad adquisitiva relativamente bajos, ya empiezan a hacerse notar en la demanda de viviendas en propiedad, y lo irán haciendo cada vez en mayor medida.

Tampoco conviene olvidar los propios movimientos migratorios internos. En 2003, por ejemplo, se estima que hubo cerca de 1,5 millones de esos movimientos (con un incremento del 10,9 por 100 respecto a 2002), la mayor parte correspondientes a jóvenes en edad laboral, correspondiendo el 68,7 por 100 a movimientos den-

tro de la misma comunidad autónoma. Todos estos movimientos van acompañados de necesidades de alojamiento que satisfacer.

Diversos analistas han formulado previsiones acerca de las necesidades de vivienda principal (por ejemplo, FEDEA, 2003, y AFI, 2004) y, en general, establecen una frontera, situada en torno a 2008-2010, divisoria entre una primera y más cercana etapa, en cuanto a necesidades de vivienda principal, y otra en la que seguirán existiendo esas necesidades, pero con un volumen medio inferior.

Quede claro, en resumen, el mensaje de que las previsiones sobre las necesidades de vivienda basadas en la evolución demográfica previsible apoyan la existencia de una demanda importante de por sí, aun cuando irá situándose en niveles inferiores a partir de 2008-2010.

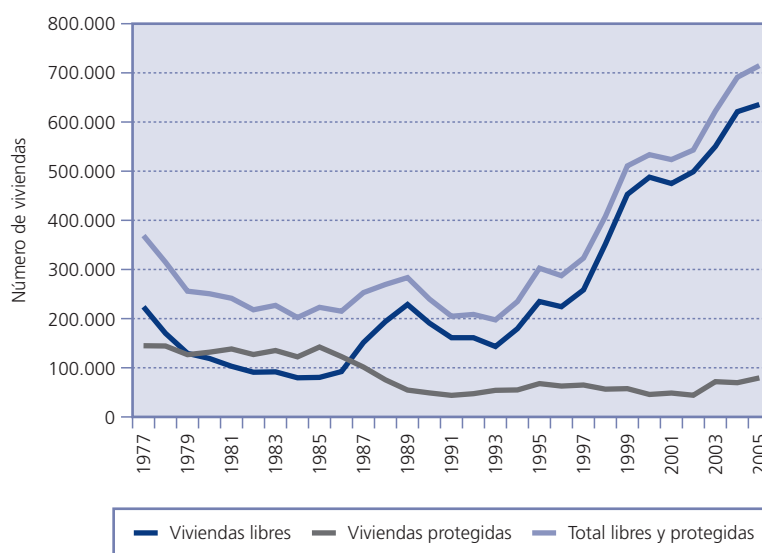
— Sucede, sin embargo, que las cifras de viviendas iniciadas des-

de hace ya varios años exceden las que podría razonablemente esperarse si se tuviera únicamente en cuenta el conjunto de necesidades derivadas de factores demográficos. El gráfico 3 pone en evidencia la magnitud de las cifras de viviendas iniciadas en los últimos años, sin comparación con las de épocas anteriores.

Es cierto que buena parte de las viviendas libres iniciadas no se destinan a alojamiento habitual y permanente, pero, aún así y todo, las cifras son elocuentes.

Hace falta suponer que factores no meramente demográficos están jugando un papel en la evolución y pujanza de la demanda de viviendas. Uno de ellos es, en efecto, la mejora experimentada en varios *elementos de carácter económico*, cuales son el incremento medio del PIB per cápita y el incremento del número medio de personas empleadas por hogar a partir de 1995 (lo que supone un incremento de la renta real de los hogares). Se trata

GRÁFICO 3
VIVIENDAS INICIADAS



de factores que han contribuido, en una u otra medida, a incrementar la capacidad adquisitiva de los hogares y que, por tanto, han facilitado el tránsito de lo que, en caso contrario, serían meras necesidades de vivienda a una demanda efectiva de vivienda.

— Finalmente, resulta fundamental referirse a un factor (o conjunto de factores) que han contribuido, por otra vía, a aumentar la capacidad adquisitiva de las familias, aun si hubieran permanecido constantes las circunstancias de carácter económico a las que se acaba de hacer referencia. Y se está hablando de la evidente e importante mejora del sistema de financiación hipotecaria a la adquisición de viviendas. Se trata del conjunto de *factores financieros*. Y es que desde hace ya varios años la evolución experimentada por el sistema financiero español ha sido tal que ha permitido que, por ejemplo, los tipos de interés de los préstamos hipotecarios hayan experimentado una importante caída estructural en términos reales.

Pero no sólo eso, sino que también se han ampliado tanto el porcentaje que supone el préstamo medio sobre el precio de la vivienda como el período medio de amortización.

El efecto conjunto de estos cambios ha repercutido de forma que, aun teniendo en cuenta la fuerte y continuada elevación, antes comentada, de los precios de las viviendas libres entre 1990 y la actualidad, la cuota mensual media de un préstamo, a su vez medio, de cada una de dichas épocas se ha mantenido constante, o incluso, ligeramente inferior, aun cuando el precio de la vivienda se haya incrementado tan fuertemente como anteriormente se ha descrito. Eso sí, al precio de tener

que estar pagando el préstamo hipotecario durante muchos más años que anteriormente.

Surge aquí una cuestión que podría ser objeto de análisis en otro contexto, y que, seguramente, daría origen a diversas opiniones.

Por una parte, hoy en día, gracias al alargamiento de los plazos de amortización de los préstamos, así como al resto de aspectos positivamente evolucionados del sistema financiero, muchas personas pueden afrontar los elevados precios de las viviendas que desean adquirir a costa de endeudarse a lo largo de una parte muy considerable de sus vidas. Sin embargo, cabe preguntarse hasta qué punto es, precisamente, esa posibilidad, que hoy existe, de asumir importantes endeudamientos por plazos muy amplios una fuente o causa verdaderamente significativa de las elevaciones de precios de las viviendas libres. De hecho, un análisis basado en un esquema sencillo oferta-demanda apuntaría en esta dirección: el vendedor «racional» de viviendas libres, en una situación generalizada con ciertos rasgos similares a los del monopolio de situación, tenderá a fijar los precios de venta más elevados posibles, con la doble única limitación de:

— la política de precios de la competencia (de la que no teme, en una situación de fuerte presión de la demanda, que dé lugar a un descenso de sus propias ventas, ya que todos sus competidores aplican la misma política);

— la capacidad de pago de los demandantes de viviendas libres.

Ésta última será, en realidad, la pauta que guiará la fijación de precios de venta. Y este enfoque permite evaluar el papel que las mejoras del sistema financiero jue-

gan en esta situación: el vendedor sabe que sus compradores potenciales acudirán a préstamos hipotecarios en las condiciones generales hoy existentes. En el caso extremo, el de personas jóvenes que quieren comprar una vivienda por primera vez, la mayor parte del precio de la misma habrá de ser financiada vía préstamo. El cálculo del precio que puede aplicarse se simplifica, y es una resultante de la estimación efectuada de la capacidad de endeudamiento/pago en función del tipo de interés predominante y del número de años a lo largo de los cuales se amortizará el préstamo.

En otras palabras, cabría decir que las ventajas para el consumidor (comprador) de viviendas libres, derivadas de las mejoras introducidas en el sistema de financiación hipotecaria, se transforman en subidas de precios: esas ventajas potenciales para el comprador se desvanecen y se convierten en subidas de precios de las viviendas libres.

Algo similar cabría suponer, en menor medida, de las ventajas fiscales aparejadas a la adquisición de una vivienda libre.

b) Posible sobrevaloración del precio medio de la vivienda

Además de los factores a que se acaba de hacer alusión, como explicativos de la trayectoria de los precios de las viviendas libres, los «fundamentales» de esta cuestión, diversos autores han considerado que se da un cierto componente no explicado por dichos otros factores, y que constituye una valoración por encima de lo que sería adecuado para una situación de equilibrio a largo plazo.

El FMI (2006) recoge una serie de análisis al respecto, efectuados

por diferentes autores, que sitúan esta posible sobrevaloración en un rango que oscila entre el 8 y el 60 por 100.

Resulta difícil, por tanto, pronunciarse al respecto y, más aún, analizar el significado que esta relativa sobrevaloración pudiera tener en relación con la situación de la vivienda en España y respecto a las políticas a aplicar. Cabe recordar al respecto que hace unos quince años se vivió el final de otra situación de fuerte crecimiento de los precios de la vivienda libre, que dio lugar a un descenso posterior de los precios medios de las viviendas, entre 1992 y 1993, aspecto no siempre resaltado por los analistas, descenso que, en términos reales, se prolongó hasta, precisamente, mediados de los noventa (3), momento en el que se inició una nueva escalada, como antes se ha comentado.

Salvando todas las distancias, y teniendo bien presente que no hay dos situaciones iguales, sí cabe esperar que la posible sobrevaloración podrá ir atemperándose, y aproximándose los precios medios de las viviendas libres a sus sendas de equilibrio a largo plazo, sin necesidad de que se produzcan para ello grandes y costosas crisis de efectos devastadores.

2. Debilidad del sector arrendaticio

En medio de la expansión tan espectacular de la vivienda de nueva construcción a que se ha hecho referencia, resulta sorprendente la pequeña fracción del parque residencial que se ofrece y ocupa en régimen de arrendamiento. De unas proporciones del orden del 50 por 100 de las viviendas principales o familiares ocupadas en alquiler, a comienzos de los años cincuenta del pasado siglo, se ha

pasado a poco más del 11 por 100 según el censo de 2001, es decir, en cincuenta años. Se trata de una evolución que no tiene fácil parangón con otros países europeos, con la excepción, quizá, de los países del Este de Europa, una vez realizado su tránsito a la democracia y a la economía de mercado. En muchos de ellos, en efecto, la política seguida ha consistido en privatizar los parques residenciales públicos anteriormente en régimen de arrendamiento, vendiéndolos a sus ocupantes. Por ello, si España y algún otro país eran, hasta hace no mucho, unos casos excepcionales en cuanto al elevado porcentaje de vivienda familiar ocupada en régimen de propiedad, en torno al 80 por 100, ahora son varios los países del Este europeo que aventajan a España en esta magnitud (Norris y Shiels, 2004: 5).

Las causas de esta situación en España son diversas, desde las de tipo político (el régimen posterior a la guerra civil de 1936-1939 fomentó la propiedad para hacer de España un país de pequeños propietarios, más conservador y estable), económico (la protección excesiva a los inquilinos llevó al extremo de privar de rentabilidad y sentido económico la oferta de viviendas libres en alquiler; además, el sistema fiscal protegió siempre más la inversión en vivienda propia que el alojamiento en régimen de alquiler), jurídico (las relativas dificultades para desahuciar a inquilinos morosos disuaden a los arrendadores potenciales de ofrecer sus viviendas en alquiler) y hasta social (ha calado una «cultura de la propiedad», que se busca también como signo de prestigio y de capacidad de endeudamiento).

El caso es que un parque residencial en alquiler tan pequeño crea problemas diversos, tales como acrecentar la dificultad de

los jóvenes para emanciparse y vivir en pareja, y obstaculizar una movilidad laboral geográfica muy necesaria para tender a una óptima asignación de los recursos humanos del país.

La legislación de arrendamientos urbanos de 1994 supuso un paso importante en la liberalización de los mercados de alquiler, pero, como se ha indicado, no parece que haya dado lugar a una renovación en cuanto a las pautas de la oferta de viviendas en alquiler.

3. Un subsector protegido débil

El subsector protegido de vivienda se había estancado desde hace ya muchos años. No se trata de traer aquí las típicas comparaciones al uso, que simplemente relacionan las cifras de nuevas viviendas protegidas financiadas anualmente con las de viviendas iniciadas en el mismo período, comparaciones que cabe considerar incorrectas por varios motivos:

— porque gran parte de las nuevas viviendas iniciadas se destinan a usos diferentes al de constituir alojamiento habitual y permanente, que es, precisamente, lo exigido para las viviendas protegidas (4);

— porque lo principal no es qué porcentaje representan las nuevas viviendas protegidas (aunque se comparara con viviendas homogéneas, es decir, para alojamiento habitual y permanente), sino las cifras absolutas de producción de este tipo de viviendas, cifras, como se ha indicado, hace tiempo estancadas.

Lo peor de todo, no obstante, es que, por un lado, sólo una pequeña parte de las viviendas pro-

tegidas de nueva construcción se ha ido destinando a alquiler. Y, sobre todo, que no había, antes del nuevo Plan, suficientes garantías de que las nuevas viviendas protegidas siguieran engrosando, a largo plazo, un parque de vivienda protegida que se caracterizaría, entre otros aspectos, por unos precios de alquiler y venta (también en segundas y posteriores transmisiones) moderados y razonables.

Y, desde otro punto de vista, no deja de constituir un problema conseguir que se cumplan las condiciones y reglas que rodean y justifican la existencia misma del subsector protegido de vivienda.

III. POLÍTICAS ESTATALES EN RELACIÓN CON LA VIVIENDA

La política estatal en torno a la vivienda ha venido manteniendo desde hace años unas líneas bastante constantes:

a) Incentivos fiscales en el IRPF e IVA a los compradores de vivienda, y en IRPF e Impuesto sobre Sociedades a los arrendadores de viviendas.

b) Planes estatales de vivienda.

Hay que tener presente que la repercusión presupuestaria de cada una de estas líneas de política es muy diferente, de modo que los incentivos fiscales (aunque en este caso se trate de gastos fiscales, es decir, cantidades dejadas de recaudar, y no cantidades directamente asignadas en las cuentas presupuestarias) suponen seis o siete veces el importe de los gastos estatales derivados, sobre todo, de planes de vivienda.

Por ello, no cabe dejar de prestar atención a la vertiente fiscal de

las intervenciones del Estado en materia de vivienda, por más que, en realidad, la óptica fiscal sea bastante diferente a la centrada en los planes de vivienda.

De hecho, y además de los pesos presupuestarios tan dispares que tienen unas y otros, hay más aspectos en los que ambas intervenciones estatales difieren. Así, por ejemplo, y seguramente es una de las diferencias más señaladas, los beneficios fiscales en vivienda (IRPF) tienen un carácter general: se aplican a toda la población por el mero hecho de «invertir en vivienda», pero sin tener en cuenta, por ejemplo, niveles de ingresos (ya conocidos en el momento de aplicar la deducción en el IRPF). Por el contrario, una de las características o ejes de actuación vertebradores de los planes estatales de vivienda se centra en el análisis y control de los niveles de ingresos (y otras circunstancias personales) de los solicitantes de las ayudas de esos planes.

Este carácter indiscriminado de los beneficios fiscales del IRPF por lo que se refiere a vivienda ha suscitado las dudas de organismos como el FMI y la OCDE (en 2003) y el propio Banco de España (en 2005), por lo que se ha planteado la conveniencia de ir reduciendo paulatinamente esos beneficios, como medio de no estimular también por esa vía a una demanda que ha dado lugar a la escalada de precios de las viviendas libres. Está por ver si las reformas en curso del IRPF tendrán o no en cuenta estas circunstancias para limitar más esos beneficios (5), sin por ello castigar a quienes verdaderamente necesitan esas ayudas para adquirir una vivienda. Ello podría llevarse a cabo de varias formas; por ejemplo, teniendo como orientación la circunstancia de que se trate

de la primera vivienda en propiedad que se adquiere (siempre, por supuesto, para dedicarla a domicilio habitual y permanente), o bien aplicando como criterio el nivel de ingresos. Posiblemente, por el contrario, tener en cuenta el precio de la vivienda adquirida como criterio de delimitación de la posibilidad de beneficios fiscales se prestará a excesivas complejidades de carácter administrativo y a una necesidad de actualización continua.

En cualquier caso, es claro que este tipo de medidas puede tener consecuencias no sólo económicas, sino políticas, importantes, lo que, sumado a la diferente orientación básica del mundo de la política fiscal respecto al de la política de vivienda, pueden explicar las fuertes inercias en este sentido.

IV. EL PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2005-2008

En julio de 2005 se aprobaba el RD 801/2005, de 1 de julio, regulando el Plan estatal de vivienda 2005-2008. Según el propio Real Decreto, se trataba de «una acción decidida por parte del Estado, a través del Ministerio de Vivienda, para facilitar el acceso de los ciudadanos a una vivienda asequible, en una ciudad que contribuya a construir un territorio más equilibrado» (preámbulo, II, del RD 801/2005, de 1 de julio).

Quien se aproxime a este RD por primera vez podrá encontrar una serie de diferencias formales con anteriores RRDD de planes estatales de vivienda. Por ejemplo, la introducción de un artículo (el 2) destinado a ofrecer una serie de «definiciones», o conceptos muy sintéticos de términos que se emplean a lo largo del texto del Real Decreto.

<p>Hay varias diferencias formales más, como sería, por ejemplo, la agrupación de las materias tratadas con un enfoque en cierto modo novedoso en relación con planes estatales anteriores.</p> <p>Por lo demás, sin embargo, quien conozca alguno de los más recientes planes estatales de vivienda podría no encontrar grandes diferencias con ellos: en todos los casos se establecen condiciones de las viviendas y actuaciones protegidas, así como a los solicitantes de ayudas estatales; se fijan las características de estas últimas y se plantean los convenios con las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla (en adelante, CC.AA.), por una parte, y con entidades financieras colaboradoras (en adelante, EE.CC.), por otra.</p> <p>No obstante, un análisis más detallado y comparativo pondría de manifiesto que, bajo estos rasgos de semejanza indudable, el Plan Estatal 2005-2008 incluye una serie de aspectos que permiten calificarlo de verdaderamente novedoso. Y, más aún, como una apuesta decidida orientada hacia un verdadero cambio de la situación de los mercados inmobiliarios protegidos.</p> <p>No cabe exponer sistemáticamente todos los aspectos de dicho Plan en el ámbito de un artículo. Pero sí es posible, en lo que sigue, destacar las principales novedades de este Plan en relación con planes anteriores y, en la medida de lo posible, relacionar dichas novedades con los propósitos y finalidades últimas de la política estatal de vivienda, es decir, indirectamente, con los problemas de vivienda a que se ha hecho referencia y que el Plan se esfuerza por combatir. Por todo ello, no se va a hacer especial hincapié en aspectos meramente técnicos, como</p>	<p>el cambio del concepto de subsidiación de préstamos convenidos (6) o la ampliación del período de amortización de estos últimos, para compra de viviendas, a veinticinco años, en vez de los veinte anteriores.</p> <p>Pero, para poder apreciar con plenitud cuanto se acaba de indicar, no cabe hacer abstracción o desconocer cuáles son los ejes estratégicos en torno a los que se estructura este nuevo Plan Estatal. No será, por tanto, irrelevante detenerse, aunque sea brevemente, en estos aspectos. Porque diversos elementos novedosos del Plan sólo adquieren pleno significado a la luz de la visión estratégica y la problemática definida que subyacen al RD 801/2005.</p> <p>El propio preámbulo del Real Decreto 801/2005 ilustra cuáles son los ejes estratégicos del Plan:</p> <ul style="list-style-type: none"> — Que la vivienda protegida amplíe su peso en el conjunto de los mercados de vivienda como instrumento para la mejor satisfacción de las necesidades de los ciudadanos que no pueden acceder, mediante esfuerzos razonables, a los mercados de vivienda libre. — Contribuir a un mayor equilibrio entre las formas de tenencia fomentando el alquiler. — Impulsar un conjunto de actuaciones en materia de suelo edificable destinado preferentemente a viviendas protegidas. A efectos, también, de un uso más racional del suelo edificable, el Plan se propone favorecer la rehabilitación, la movilización del patrimonio residencial existente y la conservación del patrimonio histórico. — Favorecer especialmente a aquellos colectivos con mayores dificultades para acceder a una vivienda digna. 	<ul style="list-style-type: none"> — Promover la adaptación de las tipologías de vivienda a las necesidades de las familias. — Basarse en la concertación y cooperación institucional entre todas las administraciones públicas y con los agentes sociales y económicos. <p>En este sentido, importa destacar, en primer lugar, que un análisis del RD 801/2005 permite, entre otros aspectos, poner de relieve el carácter más abierto que nunca a las competencias de las CC.AA. En múltiples apartados y aspectos, el RD 801/2005 queda abierto a posibilidades, aunque frecuentemente tengan límites, que quedan a la concreción de las comunidades autónomas.</p> <p>Ello no es de extrañar si se tiene en cuenta que, a medida que han ido pasando los años, prácticamente todas las CC.AA. disponen de un plan de vivienda propio. Es cierto que, con frecuencia, el núcleo sustantivo de esos planes a nivel de comunidad autónoma viene constituido por la parte del plan estatal vigente en cada momento y convenido con la comunidad. Pero el paso del tiempo y las prácticas repetidas crean rutinas y configuran situaciones que ya nunca vuelven a ser las de hace años. El Plan Estatal parece haberlo tenido en cuenta. Puede ser significativo, a este respecto, cómo el RD 801/2005, desde su inicio, en el artículo 2, dedicado a una serie de definiciones y conceptos más o menos genéricos, pero que deberían servir como introducción a lo que el texto va estableciendo, al llegar al número 9 de dicho artículo, se refiere al concepto de «viviendas protegidas» y se limita a indicar que: «Se entenderá por viviendas de protección oficial o viviendas protegidas las así calificadas o declaradas por el órgano competente de las Comunida-</p>
--	--	---

des Autónomas o Ciudades de Ceuta y Melilla que cumplan los requisitos establecidos en este Real Decreto». Acto seguido, al exponer las modalidades de vivienda protegida que contempla, el propio RD se cuida de especificar que esas categorías, a efectos del Plan Estatal se establecen «con independencia de otra posible denominación, en cumplimiento de la normativa propia de las Comunidades Autónomas o de las Ciudades de Ceuta y Melilla».

Es decir, el RD parte de una situación preexistente y, tomando conciencia de ello, procura no ser un elemento perturbador de las políticas de vivienda propias de cada comunidad, políticas que, en uno u otro grado, de una forma u otra, existen, y con las que hay que contar. Por el contrario, intenta fortalecer, completar o, en su caso, marcar rumbos que el Estado considera convenientes.

1. Un Plan muy orientado hacia necesidades sociales

El Plan 2005-2008 especifica con toda claridad hacia quiénes se dirige con preferencia, es decir, sus «grupos-objetivo». Porque es cierto que el RD, en el artículo 3, considera beneficiarios potenciales de las ayudas del Plan a «las familias y personas que cumplan los requisitos previstos (...) relativos a los niveles de ingresos familiares y a otras circunstancias personales, exigibles en general y para cada tipo de actuación protegida». Pero, ya desde ese mismo artículo, el RD enumera los grupos preferentes de sus actuaciones protegidas y su financiación. Se encuentra en esta enumeración una serie de grupos que ya figuraban en el plan anterior: quienes acceden por primera vez a la propiedad de una vivienda (para vivir en ella con carácter habitual), los jóvenes (hasta 35

años), las personas mayores de 65 años y sus familias, las familias numerosas, las familias monoparentales, y las personas con discapacidad y sus familias.

Por otro lado, si embargo, aparecen grupos más novedosos: las víctimas de la violencia de género y del terrorismo, así como otros colectivos en situación o riesgo de exclusión social. Y, además, en ciertos momentos del RD, estas enumeraciones se abren a otros posibles colectivos que cada comunidad autónoma incluya entre sus prioridades.

En conjunto, podría afirmarse que los jóvenes son el colectivo al que el Plan presta una atención mayor, tanto por la casuística de situaciones que les pueden afectar, y que el Plan contempla detalladamente, como por las cuantías diferenciales de las ayudas estatales que en cada caso pueden corresponderles.

La condición de ser beneficiarios con derecho a protección preferente supone diversos tipos de consecuencias, que van desde dar preferencia a la hora de reconocer el derecho a ciertas ayudas (como las de inquilinos) hasta ver incrementadas las cuantías de las ayudas económicas estatales directas en ciertos casos (ayuda estatal directa a la entrada, AEDE, especialmente).

Por otra parte, sin embargo, se endurecen algunas de las condiciones exigidas a los beneficiarios potenciales. Así, por ejemplo:

— En el Plan de Vivienda 2002-2005 se exigía que el candidato a las ayudas para adquirir una vivienda no fuera titular del pleno dominio ni de un derecho real de uso o disfrute sobre la misma, de una vivienda protegida, ni de una vivienda libre en la misma locali-

dad de la que se desea adquirir (RD 1/2002, artículo 3, b). Esta exigencia se endurece, según un enfoque no exento de lógica, en el Plan 2005-2008, de modo que esta no disposición de vivienda se extiende a todo tipo de vivienda, aunque no se ubique en la misma localidad de la nueva vivienda a adquirir (Real Decreto 801/2005, artículo 17.2) (7).

— El sistema de financiación del primer acceso a la vivienda en propiedad exigía, en el plan anterior, unos ingresos ponderados no superiores a 4,5 veces el salario mínimo interprofesional (SMI). Actualmente, el límite se sitúa en 3,5 veces el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM).

— En el Plan Estatal 2005-2008, a diferencia del correspondiente a 2002-2005, se establece como condición adicional a la de estar acogido al sistema de financiación para primer acceso a la vivienda en propiedad, y a efectos de mantener la ayuda estatal directa a la entrada (AEDE), figura ya existente desde 2001, que la cuantía del préstamo convenido no sea inferior al 60 por 100 del precio total de la vivienda, y que no se lleve a cabo amortización anticipada, parcial o total, del préstamo hasta que hayan transcurrido los cinco primeros años del período de amortización, período que, por otra parte, se ha elevado de los veinte años del plan anterior a veinticinco.

El carácter más social de este Plan se aprecia mejor si se tiene en cuenta la amplia participación ciudadana en el proceso de consulta previa a la elaboración del Plan, a través de un número sin precedentes de asociaciones y organizaciones, no sólo de carácter profesional y económico, sino representando multitud de intereses y problema sociales.

2. Un Plan para fortalecer el subsector protegido

Una de las principales finalidades que persigue el Plan Estatal 2005-2008 es fortalecer el subsector protegido. Y no porque sí. Se considera que la existencia de un subsector protegido amplio y consistente contribuirá a crear una verdadera alternativa a la vivienda libre para ciertos grupos de población y, a medio plazo, tenderá a influir en la estabilización de precios, incluyendo los de la vivienda libre.

Partiendo de estas bases, el Plan actúa en varios planos:

a) Incrementa las cifras de objetivos (en número de viviendas) que el Plan se propone financiar, tal y como muestra el cuadro n.º 1.

b) En consecuencia, también se incrementan, en comparación con planes estatales anteriores, las cuantías de recursos presupuestarios que el Estado ofrece comprometer en esta tarea. De hecho, y tomando como referencia el Plan 2002-2005, es decir, el inmediatamente anterior, el compromiso inicial máximo de gasto estatal para el Plan 2005-2008 se cifra en 6.822,06 millones de euros (período 2005-2031), mientras que el correspondiente al Plan 2002-2005 fue de 3.380,30 millones de euros (período 2002-2028) (8).

c) El Plan establece un sistema de precios de referencia semejante al del Plan 2002-2005, partiendo, por tanto, de un precio básico nacional cifrado en 695,19 euros por metro cuadrado de superficie útil, y con una «horquilla» de posibles incrementos a disposición de las CC.AA., hasta ciertos límites, según tipos de viviendas. Se establecen, asimismo los ámbitos territoriales de precio máximo superior, que sustituyen

CUADRO N.º 1

**OBJETIVOS INICIALES DE LOS PLANES ESTATALES DE VIVIENDA 2005-2008 Y 2002-2005
(En número de viviendas a financiar)**

TIPOS DE ACTUACIONES	OBJETIVOS INICIALES (número de viviendas)	
	Plan 2005-2008	Plan 2002-2005
VP de nueva construcción para venta.....	226.400	194.000
VP de nueva construcción para alquiler.....	105.050	12.000
Adquisición vivienda usada para alquiler	6.525	—
Cofinanciación VPO PP para alquiler/experiencias innovadoras	325	400
Cesión viviendas libres desocupadas para alquiler....	11.000	—
Ayudas a inquilinos	41.700	—
Adquisición vivienda usada	51.500	32.000
Rehabilitación	159.500	104.000
Total vivienda	602.000	342.400
Suelo (en número de viviendas) (*).....	118.000	64.000
Total vivienda y suelo	720.000	406.400

VP: vivienda protegida. VPO PP: viviendas de protección oficial de promoción pública.
(*) En el Plan 2002-2005 se computaban también las posibles viviendas libres a edificar en suelos con ayudas estatales. En el Plan 2005-2008 sólo se computan las viviendas protegidas a edificar en esos suelos.

a los municipios singulares del Plan 2002-2005, y en los que se admiten elevaciones de precios máximos, sobre los «normales», más acusadas que en el anterior Plan, a fin de adaptarse con flexibilidad a las problemáticas concretas de ciertas clases de viviendas acogidas al Plan 2005-2008 (por ejemplo, las viviendas usadas) y de ciertas áreas, sin por ello encarecer los precios con carácter general.

d) El Plan diversifica las variedades de viviendas y actuaciones protegidas, en aras a acercarse y satisfacer diversas necesidades en materia de vivienda. No se trata únicamente de viviendas protegidas de nueva construcción, sino de otras modalidades de actuaciones que responden al abanico de situaciones y necesidades diversas que los ciudadanos pueden experimentar en materia de vivienda. De hecho, como muestran los cuadros n.ºs 2 y 3, surgen no-

vedosas líneas de actuación, especialmente en el campo de las actuaciones relativas a la vivienda en alquiler, pero también en relación con la vivienda de nueva construcción en propiedad. El Plan también recoge algunas otras figuras previamente creadas en el ámbito del Plan de Choque de 2004.

Merece la pena resaltar la introducción de nuevas figuras de viviendas protegidas de nueva construcción, tanto para venta como para alquiler, bautizadas con el adjetivo común de «concertadas», y cuyas características más diferenciadoras radican en sus precios de venta o renta más elevados, junto con la ausencia de ayudas a adquirentes y tratamiento algo menos favorable para los promotores de viviendas para alquiler. Se trata de una nueva «familia» de actuaciones, idealmente dirigidas a grupos sociales con ingresos algo superiores a los habitualmente exigidos en los planes

CUADRO N.º 2

CLASES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN PARA VENTA
(Plan Estatal 2005-2008)

<i>Clases de viviendas</i>	<i>Ingresos máximos de los adquirentes (número de veces el IPREM)</i>	<i>Precio máximo de venta por m² útil (fuera de ámbitos territoriales de precio máximo superior)</i>
VPO de régimen especial.....	2,5	1,40
VP de precio general.....	5,5	1,60
VP de precio concertado.....	6,5	1,80

VPO: vivienda de protección oficial. VP: vivienda protegida.

estatales de vivienda, con la finalidad de permitir el acceso a las ventajas principales del Plan (la existencia misma de estas viviendas, a unos precios de venta y renta inferiores a los del mercado libre) a grupos sociales que no podían anteriormente entrar en el mismo ni podían acceder razonablemente al mercado libre.

e) El Plan establece normas que garanticen que las viviendas financiadas en su ámbito permanecerán por largos períodos en la esfera del subsector protegido. La importante inversión de la sociedad, efectuada en forma de costes públicos directos (las ayudas económicas del Estado y las CC.AA. en el Plan) e indirectos (aparte de las de tipo fiscal, las correspon-

dientes a costes y sueldos de las maquinarias administrativas estatal y de las CC.AA., las pérdidas implícitas en los precios públicos de suelos destinados a estas viviendas, etc.), justifica que esas viviendas se mantengan en la esfera de lo protegido hasta que estén «socialmente amortizadas», es decir, hasta que cumplan la finalidad eminentemente social que ha justificado dichas inversiones, derivadas de aportaciones fiscales de todos los ciudadanos.

Por ello, el artículo 5 del RD 801/2005, en su apartado uno, establece que: «Las viviendas sujetas a regímenes de protección pública que se acojan a las medidas de financiación establecidas en este Real Decreto, tendrán un

CUADRO N.º 3

CLASES DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE NUEVA CONSTRUCCIÓN PARA ARRENDAMIENTO
(Plan Estatal 2005-2008)

<i>Clases de viviendas</i>	<i>Período de tenencia en régimen de alquiler (años)(*)</i>	<i>Precio máximo legal de referencia (número de veces el precio básico por m² útil)</i>	<i>Ingresos máximos de los inquilinos (número de veces el IPREM)</i>	<i>Renta máxima anual (5 sobre precio máximo legal de referencia)</i>
Renta básica	10 años	1,60	5,5	5,5
	25 años	1,60	5,5	3,5
Renta concertada.....	10 años	1,80	6,5	5,5
	25 años	1,80	6,5	3,5

(*) Sin perjuicio del tratamiento especial de las viviendas a 25 años.

régimen de protección, sin posibilidad de descalificación voluntaria, que se extenderá a toda la vida útil de la vivienda, considerando como tal un período de 30 años, contado desde su calificación definitiva, aunque las Comunidades Autónomas podrán establecer un plazo superior. Las viviendas protegidas de precio concertado se regularán conforme a lo que determine la normativa autonómica que les sea de aplicación».

Se trata de un artículo de gran importancia, y que conviene comprender con claridad. Por una parte, el texto no debe interpretarse como que el Real Decreto en cuestión establece un nuevo régimen de protección. Ello no es posible, desde el momento en que el Estado carece de competencias específicas en materia de vivienda, justificándose su intervención en esta materia en virtud de las competencias propias del Estado en el artículo 149.1.13 de la Constitución (Sentencia TC 152/1988, fundamentos jurídicos, 4). Lo que sí puede hacer el Estado, al lanzar un plan como el actual, es fijar las condiciones a las que deben someterse las viviendas o personas para acogerse al mismo. Es decir, serán las CC.AA. que deseen que ciertas viviendas se inscriban en el Plan Estatal las que, en virtud, ahora sí, de sus propias competencias, habrán de establecer o modificar ad hoc los regímenes de protección.

En la realidad, el desarrollo del Plan muestra la diversidad de situaciones al respecto: partiendo de este mínimo de permanencia en el régimen de protección, hay CC.AA. que han llevado la exigencia a noventa años, o incluso hasta la totalidad de la vida útil de las viviendas.

Otro aspecto a tener en cuenta es algo que podría pasar desapercibido. Del artículo citado no es

lo más novedoso el plazo mínimo de treinta años: eso ya estaba contemplado en la normativa vigente de las viviendas de protección oficial (VPO). Lo que resulta especialmente llamativo es que la permanencia en ese régimen habrá de efectuarse «sin posibilidad de descalificación voluntaria», es decir, sin una posibilidad anteriormente existente, al menos bajo ciertas condiciones. Ello posibilitaba que, mediante la devolución de las ayudas estatales percibidas, debidamente actualizadas, una vivienda declarada o calificada como protegida pudiera convertirse en una vivienda libre. Y en épocas como la actual, de fuerte apreciación de las viviendas libres, la tentación de vender una vivienda anteriormente protegida, comprada a un precio muy por debajo del de mercado, como vivienda libre a precio de mercado, podría ser grande. Como consecuencia, el debilitamiento del subsector protegido, para que el adquirente y ahora vendedor pueda privatizar, en su propio favor, la diferencia de precio (de compra, en su momento; de venta, ahora), debida a la inversión de unos costes sociales a veces muy importantes que se justificaban por un uso de la vivienda para satisfacer verdaderas necesidades, no para capitalizar a una persona.

Esta exigencia supone un endurecimiento respecto a lo establecido en el anterior plan estatal de vivienda para 2002-2005. El artículo 10.4 del RD 1/2002, de 11 de enero, regulador básico de dicho plan, fijaba un período de quince años sin posibilidad de descalificación voluntaria de las viviendas acogidas a la financiación del plan.

Volviendo al Plan actual, conviene destacar dos excepciones a este tratamiento de las descalificaciones voluntarias:

— las viviendas protegidas de precio concertado (figura nueva a la que se hará referencia más adelante), que se regularán conforme a la normativa autonómica que les sea de aplicación;

— las viviendas de renta concertada (asimismo, nueva categoría), a 10 años, que, una vez transcurrido dicho plazo, dejarán de ser viviendas protegidas (art. 33, 2, RD 801/2005).

Por otra parte, las viviendas libres usadas, así como aquellas otras de nueva construcción adquiridas a los dos años de su terminación —artículo 27. 2,c)—, estarán sujetas a precios limitados durante, al menos, quince años.

f) En coherencia con esta normativa, que supone la permanencia en el subsector protegido durante muy largos plazos de las nuevas viviendas protegidas, el Plan 2005-2008 establece un sistema de precios máximos de venta para segundas y posteriores transmisiones que ofrezca un mínimo de garantías y seguridades tanto para el promotor de viviendas en arrendamiento como para el comprador de una de estas viviendas, de la que podría necesitar desprenderse en su día (9).

En este sentido, el artículo 20 del RD 801/2005 establece un sistema de determinación del precio máximo de venta, por metro cuadrado de superficie útil, para segundas y sucesivas transmisiones, que consta de dos elementos:

— El precio de venta inicial se actualiza mediante la aplicación de la variación porcentual del IPC, índice general, «registrada desde la fecha de la primera transmisión hasta la de la segunda o ulterior transmisión de que se trate».

— Sobre el precio resultante, así actualizado, las CC.AA. pueden aplicar un coeficiente multiplicador, con un valor límite de 2, a fijar por cada comunidad autónoma.

De este modo, se garantiza que el precio inicial no se devaluará por el paso de la inflación (medida por el IPC) y que, además, dependiendo de la decisión de cada comunidad autónoma, ese precio así mantenido en términos reales puede experimentar un incremento (que puede llegar hasta el doble), haciéndose eco de las variaciones de precio y otros factores del sector de la vivienda en general.

3. Un Plan para fortalecer el mercado de alquileres moderados

El Plan Estatal de Vivienda 2005-2008 apuesta fuerte por el estímulo y expansión del mercado de alquileres moderados. En este sentido, el RD 801/2005 recoge, y en algún caso modifica, algunas de las nuevas figuras relacionadas con la vivienda en alquiler que ya poco tiempo antes había introducido el conocido como Plan de Choque en 2004, todavía en vigor el Plan de Vivienda 2002-2005, pero coincidiendo con el cambio de Gobierno de la primavera de aquel año. El Plan de Choque, que supuso la entrada de nuevas figuras, y especialmente la inyección de nuevos recursos presupuestarios estatales y el incremento del número de objetivos (en términos de viviendas financiadas) a alcanzar, tuvo su continuación, en este sentido, en el Plan Estatal 2005-2008.

El estímulo al mercado de alquileres moderados se establece desde dos vertientes, es decir, tanto por el lado de la demanda como por el de la oferta.

A) Por el lado de la *demanda*, el Plan recoge la figura de las ayudas a inquilinos, figura verdaderamente novedosa creada en el Plan de Choque de 2004, y que no encuentra precedente, en su forma expresa (10), sino en el que podría calificarse como fugaz beneficio fiscal en el IRPF, hace ya años, a quienes vivían alojados en régimen de propiedad, ayuda escasa y condicionada a diversos requisitos.

La ayuda a los inquilinos del Plan Estatal 2005-2008 se dirige con preferencia a los grupos-objetivo del Plan.

A diferencia de otras modalidades de ayudas, los ingresos de los ocupantes, que no pueden superar 2,5 veces el IPREM, se refieren a los de todos los que convivan en la vivienda alquilada, tengan o no vínculo de parentesco. Se trata, por tanto, de una excepción al cómputo de ingresos de la unidad familiar definida según la normativa del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

También la renta de la vivienda, por metro cuadrado de superficie útil, está limitada por arriba (9 por 100) y por abajo (2 por 100), según el precio máximo legal de referencia de una vivienda protegida de renta básica de 90 m² útiles, más trastero y garaje en las dimensiones máximas admitidas en el Plan 2005-2008, con independencia de las superficies reales. Se pretende con ello ayudar a inquilinos situados en viviendas que no sean tan baratas que no necesiten ayudas o tan caras que se salgan mucho de la esfera aproximada de lo que serían viviendas protegidas.

La ayuda tiene dos límites: el 40 por 100 de la renta pagada, pero, como máximo, 2.880 euros anuales. La ayuda puede prorrogarse de modo que, en total, no tendrá una duración superior a dos años.

B) Por el lado de la *oferta*, el Plan exhibe todo un abanico de figuras relacionadas con el estímulo a la oferta en alquiler:

— Ayudas financieras a la promoción de viviendas protegidas de nueva construcción en alquiler. En este supuesto, y además de la ya conocida cofinanciación de la VPO de promoción pública para arrendamiento, el Plan establece dos figuras, con una doble modalidad cada una de ellas: viviendas protegidas de renta básica (a 10 ó 25 años), y de renta concertada. La diferencia entre ambas radica tanto en la renta máxima que puede obtenerse por las mismas (inferior en el primer caso) como en las ayudas a los respectivos promotores (superiores en el primer supuesto). El Plan flexibiliza las opciones de los promotores en cuanto a venta posterior (si bien deberá efectuarse por promociones completas) o fórmulas de gestión de las promociones, que seguirán siendo protegidas aun cuando hayan transcurrido los plazos indicados de vinculación al régimen de alquiler (excepto, como se dijo, las viviendas de renta concertada, a diez años).

— Ayudas a propietarios de viviendas libres desocupadas que las ofrezcan en alquiler por un período mínimo de cinco años. La ayuda consiste en 6.000 euros, y las viviendas habrán de ser cedidas en alquiler sea directamente por el propietario o a través de la comunidad autónoma, o bien mediante las agencias o sociedades públicas, o incluso entidades colaboradoras que incluyan entre sus actividades la del arrendamiento de viviendas. Se trata, claramente, de una figura que se basa en la existencia de un número considerable de viviendas desocupadas, parte de las cuales intenta movilizar, cumpliendo así una doble finalidad.

Conviene tener en cuenta que esta figura no coincide con otra, a primera vista muy similar, creada en el Plan de Choque, y que se mantiene en el Plan actual, consistente en ayudas a quien rehabilita una vivienda propia para cederla en alquiler por un mínimo de cinco años. La ayuda máxima es la misma, pero deben justificarse los gastos efectuados en rehabilitación y seguros.

— Ayudas a la adquisición de viviendas usadas para arrendar, figura ligeramente modificada respecto a la que apareció como nueva posibilidad en el Plan de Choque de 2004, limitando la posibilidad de esta actuación a entidades sin ánimo de lucro, organismos públicos y sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas. El precio máximo de adquisición será el correspondiente a viviendas usadas, según el RD 801/2005. El tratamiento de estas viviendas, así como las ayudas a sus adquirentes (salvo las subvenciones), son muy similares al aplicado a los promotores de viviendas para arrendamiento.

Como primera apreciación, a la vista de la evolución del Plan 2005-2008, cabe observar las dificultades para el establecimiento de la figura de la vivienda protegida de renta concertada, en paralelo con la misma figura, pero para venta.

Es posible que la nueva legislación en materia de suelo, al reservar espacios mínimos específicos para viviendas protegidas, dé aliento a esta figura que, por otra parte, podría ser de interés para promotores profesionales.

En cualquier caso, conviene tener en cuenta que es en el terreno del alquiler, especialmente en la promoción de nuevas viviendas

protegidas destinadas a este régimen de tenencia, donde las ayudas del Plan han mejorado de forma significativa en relación con planes anteriores. Algo así se indicará en relación con la rehabilitación, pero no puede afirmarse que suceda lo mismo en las ayudas a la compra de viviendas.

Ello permite afirmar que el plan otorga una clara prioridad al fomento de las viviendas en alquiler, a costa incluso de las ayudas a la compra.

4. Un Plan para optimizar el uso racional del suelo y «hacer ciudad»

Ya se indicó cómo uno de los ejes estratégicos del Plan consistía en promover la utilización racional del suelo, incluyendo en este contexto la rehabilitación del parque residencial existente, la movilización de viviendas desocupadas y la conservación de centros históricos. Y ello buscando también un desarrollo urbano sostenible.

En el Plan 2005-2008 estas finalidades se materializan a través de varios aspectos.

4.1. *Las ayudas financieras a actuaciones de urbanización de suelo*

Se trata de un conjunto de ayudas que, en sus grandes rasgos y condiciones, se asemejan a las del plan anterior, 2002-2005, si bien cabe destacar varias diferencias:

— Se define con más rigor el concepto de «ámbito de urbanización», base para todas las ayudas financieras del Plan, entendiéndolo como «la unidad de ejecución o ámbito definido a efectos de la urbanización conjunta y

sistemática de dos o más parcelas» (RD 801/2005, artículo 45.2).

— Las ayudas, de las que se excluye la financiación vía préstamo convenido, con o sin subsidación, pueden abarcar también la adquisición onerosa misma del suelo a urbanizar, aspecto excluido en el anterior Plan. Ello será posible cuando se trate de «áreas de urbanización prioritaria de suelo» en las que al menos el 75 por 100 de la edificabilidad resultante del ámbito de urbanización se destine a la promoción inmediata de viviendas protegidas, tras haber sido acordada como tal área en la comisión bilateral de seguimiento con la comunidad autónoma correspondiente, con participación del ayuntamiento afectado. El concepto de «inmediato» significa, al igual que en el Plan anterior, que el promotor de la urbanización del suelo se compromete a iniciar, dentro del plazo máximo de tres años, directamente o mediante concierto con promotores de viviendas, la construcción de al menos el 50 por 100 de las viviendas protegidas de nueva construcción.

— Las ayudas económicas estatales directas consisten en subvenciones dirigidas únicamente a la parte de suelo que se vaya a destinar a viviendas protegidas. La cuantía de las subvenciones depende de si se trata de una actuación normal o, por el contrario, un área de urbanización prioritaria; de si la actuación incluye o no la adquisición onerosa del suelo, y de si las viviendas no exceden de 70 metros cuadrados útiles (mayor subvención que en caso contrario).

4.2. *Las ayudas a la rehabilitación del parque residencial existente*

Desde la óptica del Plan 2005-2008, el núcleo duro de la reha-

bilitación está constituido por las áreas de rehabilitación. Y dentro de esta gama de actuaciones, a la rehabilitación de áreas urbanas en proceso de degradación física, social o ambiental; es decir, las áreas de rehabilitación integral y las áreas de rehabilitación de centros históricos. De hecho, el enunciado mismo del artículo 49.1 del RD 801/2005 se refiere en exclusiva, como objeto del Plan en esta materia, a ambos tipos de áreas. Sólo en el número 2 del mismo artículo se advierte que «podrán también acogerse» a la financiación del Plan las actuaciones de rehabilitación aislada de edificios y viviendas. De hecho, en comparación con el Plan 2002-2005, los objetivos iniciales en esta materia muestran una mayor concentración en las áreas.

Esta concentración del esfuerzo del Plan, una vez dentro del campo de la rehabilitación, en las áreas, se materializa en los incrementos que las ayudas estatales han experimentado en comparación con las del plan anterior. Son especialmente elevadas las correspondientes a áreas de rehabilitación de centros históricos, definidos, por cierto, de forma muy flexible. Por el contrario, las ayudas a la rehabilitación aislada han experimentado ligeras actualizaciones, y alguna de sus modalidades (la rehabilitación de viviendas vía préstamo convenido subsidiado) incluso ha desaparecido.

Quizá sea interesante destacar dos aspectos de las áreas de rehabilitación:

— Como sucedía en el plan anterior, puede llamar la atención que en unas figuras como éstas, en las que las ayudas por parte del Estado son verdaderamente cuantiosas, se exijan relativamente pocos requisitos sobre el contenido de las actuaciones y los procedi-

mientos internos para llevarlas a cabo y asignar las ayudas estatales. Sin embargo, parece razonable suponer que, dada la complejidad y heterogeneidad de este tipo de actuaciones, sería de todo punto contraproducente encorsetar la capacidad de actuación de los gestores estableciendo condiciones generales que serían de difícil aplicación en todos los casos. Estas exigencias vienen sustituidas por el procedimiento de seguimiento entre las administraciones firmantes, terreno en el que hay novedades en este Plan.

— En efecto, es aquí donde se introduce una novedad de carácter institucional: así como en el plan anterior la propuesta al Ministerio competente provenía de una comunidad autónoma que, previo acuerdo con el ayuntamiento en cuestión, había declarado el área como protegida, en este Plan se requiere la presencia del ayuntamiento afectado en el acto mismo de la firma del acuerdo por el que se declara el área acogida a las ayudas del plan. Una comisión de seguimiento se ocupará, en adelante, de controlar el desarrollo de las actuaciones en el área, actuaciones que pueden prolongarse a lo largo de varios años.

V. UN PLAN CON MAYOR CONTROL DEL DESTINO DE LAS AYUDAS ESTATALES

El Plan incluye una serie de cautelas para garantizar en mayor medida que planes anteriores que las ayudas estatales irán dirigidas a quienes verdaderamente las necesitan. En este sentido, el Plan introduce medidas como las siguientes:

— La venta y adjudicación de las viviendas acogidas al Plan habrá de efectuarse a demandantes inscritos en registros públicos de

vivienda instrumentados por las CC.AA. Esta exigencia está asimismo recogida en los convenios con aquéllas y, de hecho, con variantes según la comunidad de que se trate, se han ido aplicando nuevos instrumentos de control, para evitar fraudes en los precios de venta de las viviendas acogidas al Plan.

— La posibilidad de que las CC.AA. establezcan sobre las viviendas protegidas en venta los derechos de tanteo y retracto en su favor, en el de otras administraciones territoriales u otras entidades públicas designadas por éstas, en el de agencias o sociedades públicas de alquiler o, incluso, en el de los demandantes de esas viviendas inscritos en los registros públicos de vivienda.

— La creación del registro de viviendas protegidas, a fin de sistematizar la información necesaria en torno a las viviendas, sus promotores y, en general, los destinatarios de las ayudas estatales.

VI. CONCLUSIONES

1. Los mercados de vivienda están sometidos, desde mediados de los años noventa del siglo pasado, a una serie de problemas, entre los que los principales son la elevación continua y aguda de los precios de venta de las viviendas libres, la debilidad y escasez del mercado de viviendas en alquiler con rentas moderadas y la falta de una alternativa suficientemente amplia y estable a largo plazo por parte del subsector protegido de la vivienda. Junto a ello, amplias zonas urbanas se ven sometidas a procesos de degradación física y social.

2. Estos problemas afectan de modo especial a ciertos grupos sociales, sobre todo a jóvenes y a otras personas con niveles medios

y bajos de ingresos, y con otras circunstancias personales que los hacen más vulnerables.

3. Las políticas estatales a este respecto consisten, sobre todo, en la política fiscal (IVA y, sobre todo, IRPF) y los planes estatales de vivienda, con notables diferencias de enfoque entre ambas. La política fiscal, en particular, podría quizás aplicarse de forma más instrumental de cara a la problemática de los precios de las viviendas libres, limitando más los beneficios fiscales en el IRPF por inversión en vivienda a quienes realmente los necesiten.

4. El Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, pese a un cierto grado de continuismo con el plan anterior, 2002-2005, ya modificado en 2004 mediante el Plan de Choque, presenta claras diferencias, especialmente por lo que se refiere a:

— su concentración en un abanico más amplio de grupos sociales preferentes;

— su interés por el fortalecimiento y consolidación del subsector protegido de vivienda, tanto por los mayores recursos presupuestarios del Plan como por una normativa que retiene más tiempo a las nuevas viviendas protegidas en ese subsector;

— la prioridad que atribuye al fortalecimiento del submercado protegido de alquiler, incrementando las ayudas estatales y diversificando las líneas de actuaciones protegidas, tanto por el lado de la oferta como por el de la demanda;

— el claro énfasis que pone, en materia de rehabilitación del parque residencial existente, en las áreas de rehabilitación como parte de una estrategia de ra-

cionalización del uso del suelo y de construcción y mejora de la ciudad;

— la preocupación por combatir el fraude y dar mayor transparencia al destino de las ayudas financieras del Plan.

NOTAS

(1) Según informa la página web de la Asociación Hipotecaria Española (AHE), como resumen anual de 2005, el 99,4 por 100 de los préstamos hipotecarios contratados lo han sido a tipo variable, lo que aumenta esa vulnerabilidad a modificaciones en tipos de interés.

(2) Según la página web de la AHE, en 2005, el valor medio del LTV era del 66,5 por 100, con un 71,9 por 100 en el caso de quienes acceden por primera vez a la vivienda.

(3) De hecho, la vivienda libre de nueva construcción (entendida como la de menos de un año de antigüedad) experimentó descensos de sus precios medios, en términos reales, entre 1992 y 1996, mientras que el total nacional lo hizo entre 1992 y 1997, lo que revela un mayor período de depreciación de la vivienda usada.

(4) Según AFI (2003 y 2004), la vivienda principal representará algo menos del 50 por 100 de las nuevas viviendas que se inicien entre 2003 y 2008, proporción que se reducirá aún más desde 2009 hasta 2013.

(5) De hecho, existe una limitación, en términos cuantitativos absolutos, del volumen al que puede llegar la desgravación por inversión

en vivienda en el IRPF. Su carácter no proporcional supone, por otra parte, un tratamiento más favorable, en términos relativos, a los pequeños inversores en vivienda propia.

(6) Se pasa, en efecto, de considerar la subsidiación de un préstamo convenido como un porcentaje a cargo del Estado del pago mensual, o con otra periodicidad, de la deuda del préstamo, a una cuantía anual (prorratable por meses u otra periodicidad), en términos absolutos, por cada 10.000 euros de préstamo, cuantía de la que se hace cargo el Estado. Como en el plan anterior, las cuantías varían según los niveles de ingresos y condiciones personales de los prestatarios, y serán descontadas por las entidades de crédito colaboradoras previamente al cobro de las mensualidades a los prestatarios. El Ministerio de Vivienda reintegra posteriormente esas cantidades a las entidades financieras.

(7) La única excepción a esta regla es anecdótica: se admitiría que un adquirente de vivienda protegida pueda ser titular de una vivienda protegida en el caso de que la ocupe temporalmente por motivo de realojo, bajo control de un organismo público.

(8) En ambos casos, la cifra de recursos estatales máximos es la suma de los flujos estimados de gastos anuales, en los períodos indicados, por todos los conceptos, suponiendo el cumplimiento del 100 por 100 de los objetivos iniciales que figuraban en las memorias económicas presentadas al Consejo de Ministros. No se trata, por tanto, de costes en valor actual o presente.

(9) Siempre dentro de las condiciones y límites del artículo 13 del Real Decreto 801/2005.

(10) Ya que, de una forma implícita, las políticas de alquileres llevadas a cabo en el pa-

sado durante largos períodos, con normativas manifiestamente favorecedoras de los intereses de los inquilinos, desde el intervencionismo en la fijación de alquileres, incluyendo las «congelaciones» de los mismos, hasta las prórogas forzosas en esas condiciones, constituyeron verdaderas ayudas, si bien con diversos efectos, algunos de los cuales han resultado negativos.

BIBLIOGRAFÍA

ANALISTAS FINANCIEROS INTERNACIONALES —AFI— (2003), «La demanda inmobiliaria previsible», *XXII Coloquio Nacional de la APCE*, edición informal, Madrid.

— (2004), «El futuro del mercado inmobiliario: la demanda esperada y el reto de la calidad», *XXIII Coloquio Nacional de la APCE*, edición informal, Madrid.

ASOCIACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA —AHE—, <http://www.ahe.es>

FEDEA (2003), *La demanda de Vivienda en España, 2001-2016. Factores demográficos y aspectos socio-económicos*, «Resumen ejecutivo», edición informal, Madrid.

FONDO MONETARIO INTERNACIONAL —FMI— (2006), «Spain: Financial sector assessment program-Technical note-Housing prices, Household debt, and financial stability», *IMF Country Report No 06/210*, IMF, Washington, D.C.

NORRIS, M. y SHIELS, P. (2004), *Regular National Report on Housing Developments in European Countries*, «Synthesis Report», The Housing Unit, Department of the Environment, Heritage and Local Government, Dublín.