

EVOLUCIÓN DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN LA COMUNIDAD DE ANDALUCÍA EN LOS AÑOS NOVENTA

José Manuel BORRÁS ÁLVAREZ

Luis Angel HIERRO RECIO

Universidad de Sevilla

1.- LA PRODUCCION DE VIVIENDAS EN ANDALUCIA EN LA DECADA DE LOS NOVENTA

La inversión en vivienda es un componente de la demanda global que presenta importantes fluctuaciones cíclicas. Su participación en el PIB no es demasiado importante en términos cuantitativos ya que, por ejemplo, en el año 1991 oscilaba en la mayoría de los países occidentales entre el 5,5 y el 2.7 por ciento. Pero a pesar de constituir una pequeña porción del PIB, su papel económico es mucho más relevante. La cuestión reside fundamentalmente en su importancia social siendo desde un punto de vista microeconómico un mecanismo de satisfacción de una necesidad básica que impone obligaciones de pago que abarcan largos períodos de vida. Además, el sector de la construcción, del que forma parte, se ha considerado desde el punto de vista macroeconómico como un sector "locomotora" de la economía por el lado de la demanda, por la cantidad de mano de obra que ocupa y por las ventas de muchas industrias a este sector; de esta forma, su volumen de producción incide de forma directa en la producción de otros sectores, actuando con un efecto multiplicador en el sistema económico. Todos estos factores señalan que su análisis es ciertamente importante en cualquier economía. En el caso que nos ocupa, comenzaremos con el análisis de la producción de vivienda en Andalucía utilizando como término de comparación el total nacional, para continuar con su incidencia en los precios de la vivienda y en la accesibilidad, así como las políticas de vivienda articuladas en este período.

El cuadro 1 pone de manifiesto el censo de viviendas en España y en la comunidad Andaluza correspondiente a 1991. Los datos ponen de manifiesto que el parque de viviendas creció un 156,7% entre los años 1950 y 1991, mejorando en este período las condiciones de habitabilidad y accesibilidad a las mismas. El cuadro señala la importancia cuantitativa de las viviendas en propiedad en relación a las de alquiler, mientras que para el total nacional el 83% corresponden a viviendas en propiedad frente al 16% de alquiler, para el caso de Andalucía los datos señalan un 81% de viviendas en propiedad y un 13,2% en alquiler.

CUADRO 1: PARQUE DE VIVIENDA 1991

VIVIENDAS	ESPAÑA	ANDALUCIA
PRINCIPALES:	11.736.376	1.963.135
- PROPIEDAD	9.194.491	1.541.252
- ALQUILER	1.780.695	252.061
- OTROS	761.190	169.822
NO PRINCIPALES:	5.469.987	795.183
- SECUNDARIAS	2.469.987	428.468



- DESOCUPADAS	2.475.639	345.367
- OTROS	70.733	21.348
TOTAL:	17.220.399	2.758.318

Fuente: INE "Censo de Viviendas 1991". IEA "Censo de Viviendas de Andalucía 1991"

El cuadro 2 nos muestra la evolución del parque de viviendas en la comunidad de Andalucía en el intervalo 1990-1995. Entendiendo por evolución del mismo las viviendas iniciadas y terminadas en el intervalo. Los datos muestran dos períodos en la evolución, el primero entre los años 1990-1993 con crecimientos negativos o reducidos, y un segundo período a partir de 1994 en el que aumentan de forma considerable el número de viviendas iniciadas, creciendo el número de viviendas iniciadas en el intervalo 1990-1995 un 26,9%.

Cuadro 2: Evolución de viviendas iniciadas y terminadas en Andalucía

Año	Viviendas iniciadas	Crecim.	Viviendas terminadas	Crecim.
1990	46.557		56.655	
1991	39.198	-15,8	56.742	0,1
1992	40.916	4,3	48.783	-14,2
1993	39.556	-3,3	42.590	-12,6
1994	51.088	29,1	52.327	22,8
1995	57.533	12,6	43.757	-16,3
Acumul		26,9		-20,3

Fuente: "Anuario Estadístico" Ministerio de Fomento, elaboración propia

2.- LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA: FACTORES DETERMINANTES.

El sector de la vivienda se encuentra a finales de los ochenta con unos de sus problemas fundamentales: el elevado precio de las mismas. El mercado de la vivienda presenta un comportamiento en el que aparecen algunos elementos diferenciadores del ciclo económico. En primer lugar, los ciclos inmobiliarios son bastante más pronunciados que los correspondientes al conjunto de la actividad productiva. En segundo lugar, estos mercados incluyen numerosos submercados regionales y locales en los que las situaciones pueden diferir de forma significativa. En estos submercados la respuesta de la oferta ante los cambios de la demanda puede variar de forma sustancial. La rapidez de respuesta depende de las disponibilidades de suelo y de la posibilidad de adaptación de este último a las condiciones que requiere su empleo con carácter urbano.

Entre otros factores a tener en cuenta a la hora de analizar el precio de las viviendas es lo reducido de la oferta que a corto y a medio plazo puede producirse respecto del stock total de viviendas existente. El precio de la vivienda, en una teórica situación de equilibrio sería el resultante de la interacción demanda-oferta. Por el lado de la demanda, los factores dominantes son los siguientes: la renta disponible real de las familias, los precios relativos de la vivienda, los tipos de interés de la financiación a largo plazo, el tratamiento fiscal del acceso a la vivienda y las expectativas de subidas de precios. Conviene diferenciar dos tipos de compradores de vivienda: el más tradicional es el relativo al comprador usuario, mientras que en determinados momentos el comprador-inversor también desempeña un papel significativo. En cuanto a la oferta de vivienda, el segmento procedente de la nueva construcción tiene un evidente desfase de respuesta a las condiciones de la demanda. Esto último, y el fuerte peso del stock existente, explican el carácter evidentemente rígido a corto plazo de la oferta de viviendas.

En el cuadro 3 se han recogido los valores anuales y trimestrales del precio del metro cuadrado construido en Andalucía y en España para los años 1990-1996. Como puede apreciarse, para el caso de Andalucía la tendencia alcista que aparece en 1990 heredada de las buenas perspectivas económicas existentes desde 1985, las mejoras en la financiación de los créditos hipotecarios, la ampliación de los beneficios fiscales, la liberalización de los alquileres y la fuerte inversión extranjera en bienes inmuebles, se detiene en el primer trimestre de 1992, como consecuencia de una reducción en la demanda, para seguir aumentando en el segundo trimestre de 1993 pero con ciertas oscilaciones. Será en el cuarto trimestre de 1995 cuando comiencen de nuevo a bajar. Como se observa los precios de la vivienda en Andalucía sufren períodos de oscilaciones, siendo importante señalar el período del cuarto trimestre de 1992 y primero de 1993 y el primer trimestre de 1994, al tratarse de intervalos en los cuales los precios toman valores especialmente reducidos en relación a la tendencia entre los años 1990-1996.

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 Andalucía. No obstante, la tendencia bajista que registra Andalucía en el cuarto trimestre de 1995 y que se extiende hasta el tercer trimestre de 1996, no aparece en la media nacional hasta el tercer trimestre de 1996.

CUADRO 3: PRECIO DEL METRO CUADRADO DE VIVIENDA (1991-1995)

TRIMESTRE	ESPAÑA	ANDALUCIA
1990 (1)	91.579	71.746
1990 (2)	93.131	71.873
1990 (3)	94.972	73.093
1990 (4)	96.596	74.655
1991 (1)	102.066	77.819
1991 (2)	106.139	78.220
1991 (3)	108.616	79.437
1991 (4)	113.350	86.417
1992 (1)	108.235	84.817
1992 (2)	105.771	83.358
1992 (3)	105.455	83.438
1992 (4)	104.947	81.616
1993 (1)	104.038	81.540
1993 (2)	105.602	84.995
1993 (3)	106.446	85.532
1993 (4)	106.594	85.431
1994 (1)	105.597	83.882
1994 (2)	105.950	84.767
1994 (3)	107.202	86.618
1994 (4)	106.910	85.394
1995 (1)	108.457	85.608
1995 (2)	109.947	87.262
1995 (3)	110.958	87.555
1995 (4)	111.508	87.100

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

Las consecuencias de unas fluctuaciones tan intensas en los precios de las viviendas en Andalucía no fueron positivas precisamente para su economía. Como señalan Case-Schiller (1994), en la etapa expansiva los aumentos estimulan al consumo, aumentan los costes empresariales y empeora la distribución de la renta haciéndola más desigual. En las etapas de recesión, las caídas de los precios de la vivienda acentúan la recesión económica aumentando los créditos fallidos de las entidades financieras. En el caso de Andalucía, donde los problemas de competitividad y productividad se han situado en un primer plano en estos años, tales consecuencias negativas resultan evidentes: el alto precio de la vivienda aumenta el esfuerzo de acceso, lo que da lugar a un permanente factor de crecimiento de los costes



salariales. El aumento del coste del suelo y el desvío del ahorro hacia el mercado inmobiliario son factores que posiblemente han distraído recursos que en ausencia de dicho proceso de auge se destinarían posiblemente a inversiones productivas, con lo que podemos señalar que un "boom" inmobiliario perjudica a la competitividad de la economía Andaluza.

Las diferentes fluctuaciones en los precios agudizan las diferencias territoriales, aumentan la diferencia de competitividad entre las ciudades y acaban afectando al tipo de desarrollo urbano. Como señala C. Maher (1994), estas fluctuaciones ejercen influencias perturbadoras al sector público puesto que también produce fluctuaciones importantes en los ingresos fiscales ligados a las transacciones inmobiliarias que se efectúan en el mercado residencial.

En cuanto a las causas explicativas de las etapas de expansión y recesión en el mercado de viviendas en Andalucía, parece evidente que las variables explicativas de la demanda de viviendas experimentaron evoluciones coherentes con la expansión primero y la reducción después de los precios reales de las viviendas. El crecimiento de la renta y la mejoría en las condiciones crediticias favorecieron el crecimiento de los precios de la vivienda en Andalucía en 1990. A corto plazo, la rentabilidad esperada resulta fundamental para explicar los comportamientos alcistas. Si los precios de las viviendas en dicho período fueron poco sensibles a las condiciones demográficas, es que el comprador inversor fue determinante en este período alcista. El comportamiento de los precios es más homogéneo en las etapas de expansión que en las de recesión.

De forma paralela a la evolución de los precios de las viviendas, el peso del coste del suelo ha aumentado dentro de dichos precios de venta, favoreciendo de esta forma los procesos de alza. Samuel Brittan (1994) señala la incidencia de las políticas de suelo respecto de la situación del mercado inmobiliario. En todo caso, se trata de que la oferta de vivienda resulte más sensible a los cambios de la demanda, procurando que las políticas territoriales acentúen su flexibilidad reduciendo los factores inflacionistas derivados del empleo de suelo como factor acumulador de riqueza.

En este sentido, los precios resultantes de la regulación urbanística en Andalucía parecen ser más altos de lo que sería socialmente eficiente. Una primera razón por la que el sistema urbanístico empuja los precios al alza es la restricción en la oferta. El procedimiento de dibujar la "frontera urbanística" entre el suelo urbanizable y no urbanizable, impide que numerosos terrenos susceptibles de aprovechamiento urbanístico sin costes sociales significativos queden fuera del mercado potencial. En segundo lugar, el complejo entramado de regulaciones urbanísticas provoca unos elevados costes de transacción que los propietarios del suelo traspasan al comprador, empujando también al alza los precios. Al mismo tiempo, el exceso de regulación ralentiza el proceso de maduración del mercado urbanístico andaluz. El particular sistema de financiación de los ayuntamientos, que son las administraciones que controlan el proceso urbanístico, constituye también un motivo de presión sobre los precios. Los ayuntamientos tienen grandes incentivos para procurar que se construya en su término municipal, dado que obtienen ingresos de las licencias de obras al urbanizar el suelo calificado como urbanizable. Ello empuja a veces a los ayuntamientos a realizar modificaciones puntuales del plan general a cambio de ganancias extras que pagan los propietarios y promotores al ayuntamiento y que traspasan como coste al consumidor. Podría pensarse que la ineficiencia del sistema urbanístico lo es a cambio de una mayor equidad. En efecto, la ley del suelo prevé un mecanismo no siempre fácil para igualar las plusvalías entre los propietarios de suelo urbanizable y un mecanismo mucho más difícil para las propiedades en suelo urbano. En la práctica, el primero funciona, mientras que el segundo no. Sin embargo, el primero suele funcionar a costa de altos costes de transacción, lo que repercute en los precios. Cabe preguntarse si el mismo efecto igualador no podría conseguirse mediante instrumentos fiscales más convencionales, en lugar de pedir demasiadas cosas a una ley de regulación urbanística que podría concentrarse en intentar corregir los fallos del mercado. El legislador estatal carece de competencias en materia de urbanismo en sentido propio, por lo que la regulación del derecho de propiedad del suelo necesita una continuación por parte de

los legisladores de las diferentes Comunidades Autónomas. En esta línea, una intervención urbanística más sensible podría aprovechar la comprensión de las fuerzas del mercado, la expresión de la demanda y la reacción de la oferta para evitar la inflación de precios y obtener una asignación más eficiente del suelo edificable. Dado que el mercado por sí mismo no lleva al óptimo social, por ser el del suelo un mercado no perfectamente competitivo, la regulación urbanística podría prevenir las externalidades de mayor impacto o contribuir a la provisión de los bienes públicos para ayudar al mercado a llegar al óptimo social. Podría preocuparse también de la correcta asignación de los derechos de propiedad y asegurar la ampliación del mercado para que sea éste mismo el que conduzca a la provisión eficiente del urbanismo. Es preciso, pues, que a nivel autonómico y local el urbanismo ayude al mercado y lo corrija, en lugar de castigarlo, si lo que se pretende es la eficiencia social. Para ello se podrían articular una serie de medidas en el ámbito de la planificación, gestión y fiscalidad entre las que podemos señalar: Planeamiento indicativo en el suelo susceptible de urbanización, plan general optativo, zonas de planificación simplificada, fijación flexible de densidades, usos y edificabilidades, recalificaciones mediante revisiones, igualdad de trato para promociones privadas y públicas, solución fiscal para el reparto de las plusvalías, eliminación de la cesión obligatoria de suelo, recuperación de plusvalías a través de sistema impositivo general.

3.- LA ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA EN ANDALUCIA

El mercado inmobiliario depende en gran parte de los niveles de accesibilidad, es decir, del esfuerzo medio para acceder a una vivienda en propiedad. Los factores que influyen en la accesibilidad a la vivienda son fundamentalmente cuatro: el precio de la vivienda, el nivel de ingresos familiares, los tipos de interés, y las condiciones fiscales.

La evolución de los precios ya ha sido analizada en el epígrafe anterior. En cuanto a los datos de renta familiar el cuadro 4 muestra un crecimiento acumulado del 34,74% para la media Española, mientras que para la Comunidad Andaluza el crecimiento fue del 29,62% para el período 1990-1995. Se observa, que mientras que para la media nacional la tasa de crecimiento se reduce gradualmente desde 1990, para el caso de Andalucía aparece en 1993 un importante punto de inflexión reduciéndose la tasa de crecimiento un 4,09% en el transcurso del año 1993, para continuar con unos valores similares a partir de 1994 a la media española. Ello afectará considerablemente a la accesibilidad a la vivienda en este período. Por otra parte, los tipos de interés han mostrado una clara tendencia a la baja. Las presiones de una fuerte demanda de dinero en la época de expansión económica, ligada a una política restrictiva llevada a cabo por el banco de España, dieron lugar a unos altos tipos de interés en el período 1990-1992, situándose en torno al 15%. Sólo cuando se pusieron en marcha las medidas asociadas al plan de convergencia, las restricciones monetarias empezaron a reducirse, reduciéndose los tipos hipotecarios en un 34% en el período considerado.

Cuadro 4: Datos de Accesibilidad

España						
Año	Renta	Crecim.	Precio	Crecim.	Interés	Crecim.
1990	1.772,4		94.070		16,66	
1991	1.906,8	7,56	107.543	14,32	15,21	-8,70
1992	2.050,8	7,53	106.102	-1,34	15,41	1,31
1993	2.180	6,36	105.670	-0,41	11,73	-23,88
1994	2.279	4,75	106.414	0,71	10,26	-12,53
1995	2.385	4,57	110.155	3,57	11,00	7,21
Acumulado		34,74		17,17		-33,97

Andalucía	Renta	Crecim.	Precio	Crecim.	Interés	Crecim.
	1.958,4		72.842		16,66	
	1.794,5	8,20	80.473	10,4	15,21	-8,70
	1.941	8,16	83.307	3,5	15,41	1,31
	2.020	4,07	84.375	1,2	11,73	-23,88
	2.111,9	4,54	85.165	0,93	10,26	-12,53
	2.210,2	4,65	86.881	2,01	11,00	7,21
Acumulado		29,62		18,04		-33,97

Fuentes: INE, "Encuesta de Salarios"; Ministerio de fomento, "Boletín Estadístico"

La accesibilidad a la primera vivienda de una familia depende del esfuerzo al que ésta debe someter su presupuesto para realizar tal acceso. Una familia media, al adquirir por vez primera una vivienda, ha de recurrir normalmente al crédito a largo plazo para poder hacer frente a la inversión. El tanto de esfuerzo se define como el porcentaje que representan sobre los ingresos brutos anuales familiares, los pagos efectuados anualmente para amortizar un préstamo que cubre el 80% del valor de la vivienda adquirida. En cuanto a la superficie de la vivienda se ha tomado como dato la cantidad de 90 m² construidos. Debe tenerse en cuenta asimismo que las bonificaciones fiscales mejoran la accesibilidad del comprador.

A efectos de obtención del tanto de esfuerzo en España y Andalucía, se analizarán tres indicadores: (RATIO 1) Razón precio de la vivienda/ingresos brutos anuales, (RATIO 2) tanto de esfuerzo antes de bonificaciones fiscales, (RATIO 3) tanto de esfuerzo tras bonificaciones fiscales. El cuadro 5 y 6 recogen la evolución de los tres indicadores para el caso de Andalucía y España.

Cuadro 5: Indicadores de Accesibilidad a la Vivienda en España

Año	Renta	Precio Pts/m ²	Precio vivienda	Ratio 1	Ratio 2	Ratio 3
1990	1.772,9	94.070	8.466.300	4,8	67,3	54,3
1991	1.906,9	107.543	9.678.870	5,1	71,7	59,7
1992	2.050,5	106.102	9.549.180	4,7	62,6	51,4
1993	2.180,9	105.670	9.510.300	4,4	56,2	45,5
1994	2.284,4	106.414	9.577.260	4,2	44,3	34,6
1995	2.385,1	110.155	9.913.950	4,2	45,4	36,0
1996	2.458,6	112.197	10.097.730	4,1	38,1	30,1

Fuente: "Boletín estadístico" Ministerio de Fomento, Elaboración propia

Cuadro 6: Indicadores de Accesibilidad a la Vivienda en Andalucía

Año	Renta	Precio Pts/m ²	Precio vivienda	Ratio 1	Ratio 2	Ratio 3
1990	1.655,1	72.842	6.555.780	4,0	55,8	42,2
1991	1.770,7	80.473	7.242.570	4,1	57,8	45,1
1992	1.941	83.307	7.497.630	3,9	52,0	40,3
1993	2.020,1	84.375	7.593.750	3,8	48,4	37,2
1994	2.139,8	85.165	7.664.850	3,6	37,8	29,6
1995	2.261,8	86.881	7.819.290	3,5	37,7	29,5
1996	2.350,0	87.314	7.858.260	3,3	31,0	24,5

Fuente: "Boletín Estadístico" Ministerio de fomento, Elaboración propia

Los datos muestran que en Andalucía el Ratio 1 se reduce 0,7 puntos entre los años 1990-1996, generando unas mejores condiciones de accesibilidad en la Comunidad Andaluza. La reducción del Ratio



"tanto de esfuerzo" es motivado por un aumento superior en las rentas disponibles en relación con el precio del metro cuadrado, mientras que las rentas crecen un 29,62% en el período 1990-1995, los precios se elevan un 18,04%. Ello provoca que el precio de la vivienda disminuya en términos reales. Si comparamos estos valores con la media nacional observamos que el Ratio 1 se reduce en este caso en la misma cuantía 0,7 lo que nos señala que las mejoras en las condiciones de accesibilidad en España han sido similares a las producidas en Andalucía. En cuanto a la cantidad de renta destinada al pago de la hipoteca, reflejado en el Ratio 2, se observa que en Andalucía el Ratio 24,8 en el intervalo 1990-1996, debido fundamentalmente a una mejora en las condiciones del mercado hipotecario. Si comparamos este índice con el obtenido por la media nacional se puede observar que este se reduce 29,2 puntos, lo que indica una mejora para la media nacional de 4,4 puntos respecto a la comunidad Andaluza, provocado fundamentalmente por unos ingresos superiores en la media nacional.

4.- LA INTERVENCION PUBLICA

Los resultados de las distintas políticas de vivienda no han sido todo lo satisfactorios que se esperaban. A la abundante legislación existente incrementada por el traspaso de las competencias a los diversos entes territoriales, se le suma la compleja articulación de los diversos planes de vivienda. Con el objetivo de realizar un análisis de la evolución de la política de vivienda en Andalucía ofrecemos una síntesis de los distintos planes incorporando los antecedentes existentes, los objetivos pretendidos y las principales medidas concretas adoptadas.

Las razones para la intervención pública en el mercado de la vivienda se pueden dividir en cuatro grupos: razones de eficiencia debido a la existencia de fallos del mercado que dan lugar a incertidumbre y asimetrías en la información; argumentos de equidad, ya sea horizontal para evitar la desigualdad de oportunidades o de acceso, como vertical para eliminar la desigual distribución de la renta; razones macroeconómicas que generen un incremento en la producción del sector de la vivienda y el empleo; y argumentos de oportunidad política que buscan maximizar el apoyo de los votantes.

El protagonismo de las Comunidades Autónomas en las políticas de vivienda aparece en el plan 1988-1991. En el mismo se intenta establecer un marco general de actuaciones estatales en el sector, procurando una mayor coherencia entre administraciones con competencias. Así mismo, se determinan los segmentos protegibles de la demanda y se potencia la rehabilitación. En este sentido, las Comunidades participan de forma más activa otorgando subvenciones en las VPO de régimen general. El plan 1988-1991 nace con vocación de permanencia, no tiene objetivos cuantitativos, surge con fines sociales y con una orientación personalizada de las ayudas. En 1992 nos encontramos con un complejo marco competencial y con una serie de problemas tanto en Andalucía como a nivel nacional entre los que podemos señalar: una brecha profunda entre la oferta y la demanda, un precio de la vivienda superior al que estaría justificado por la situación del mercado, aparecen problemas de demanda de primera vivienda y una desigualdad efectiva de las ayudas públicas. A ello hay que sumarle el excesivo predominio de la tenencia en propiedad y un excesivo precio del suelo.

En este marco aparece el plan de vivienda 1992-1995 con los objetivos de mejorar la coordinación entre las distintas administraciones, facilitar el acceso a la primera vivienda, mejorar la financiación hipotecaria, controlar las ayudas públicas y fomentar los alquileres. Para conseguir dichos objetivos se articularon varios tipos de medidas así como una participación activa de las Comunidades Autónomas. En segundo lugar facilitar el acceso, para ello se potenciaron los patrimonios públicos del suelo, se favoreció la compra de la vivienda usada, aparecieron promociones públicas a grupos más necesitados, y se crearon las viviendas a precio tasado, junto al régimen VPO general y especial, este nuevo modelo se crea teniendo en cuenta que en determinadas áreas no es posible, económicamente para los promotores, la construcción 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, 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. En cuanto a las medidas para mejorar la financiación surgieron los convenios con entidades de crédito, la titulización de los créditos hipotecarios y la apertura de las cuentas ahorro-vivienda. Las medidas para fomentar los alquileres se basaron en la creación de un parque público y social de alquiler; fondos de inversión inmobiliaria alquiler y la modificación de la LAU (D. Boyer). En general, la valoración de este plan fue positiva con una mayor participación de la Comunidad Autónoma, aunque continúan algunos conflictos de competencia. Se produce una estabilización de precios, aunque no se eliminan los efectos contracíclico. Las medidas financieras fueron útiles pero insuficientes. El Real Decreto 2190/1995 de 28 de diciembre introduce el nuevo plan de la vivienda para el período 1996-1999. Este nuevo plan tiene como antecedente importantes reformas del período 1992-1995 con buenos resultados. No obstante, persisten una serie de problemas como la escasa e inadecuada oferta de alquileres, dificultad de acceso a la primera vivienda, precios elevados, escaso desarrollo de los programas de rehabilitación, y finalmente escasez de suelo edificable. El objetivo de este nuevo plan se apoya en aumentar los alquileres, mejorar los procesos de rehabilitación, aumentar la cantidad de suelo destinado a VPO, y mantener determinados niveles de oferta de VPO. Para la consecución de dichos objetivos las principales novedades se concentran en una redefinición de las áreas de rehabilitación, ayudas a la urbanización del suelo, cofinanciación del estado con la Comunidad Autónoma en la promoción de las VPO, y financiación cualificada a nuevas tipologías.

El cuadro 7 refleja las actuaciones públicas en política de vivienda desarrolladas en el plan 1992-1995 para Andalucía y el total nacional. Se observa que el período comprendido entre los años 1992-1993 el número de viviendas de protección oficial en Andalucía aumenta, mientras que en período 1994-1996 se reduce notablemente. Las viviendas a precio tasado mantienen la tendencia alcista en el intervalo 1992-1995 favorecido por el aumento de disponibilidad de préstamos calificados en la adquisición de suelo, dedicándose parte de él a la vivienda libre, permitiendo rebajar el precio del destinado a la VPT.

CUADRO 7: Actuaciones Públicas del Plan de Vivienda 1992-1995

ESPAÑA				
Año	VPO	VPT	Rehab.	Suelo
1992	56.412	12.189	5.095	7.786
1993	79.638	35.435	7.009	44.035
1994	79.121	39.415	7.879	31.865
1995	95.822	44.311	14.196	15.916
ANDALUCIA				
Año	VPO	VPT	Rehab.	Suelo
1992	12.990	1.423	990	0
1993	23.296	4.789	1.174	15.430
1994	20.333	4.896	1.211	7.146
1995	17.515	6.799	761	3.422
1996	15.377	4.020	278	4.903

Fuente: Ministerio de Fomento, DGVAYU, "Seguimiento del Plan de Vivienda 1992-1995".

Por su parte, el total nacional de VPO mantiene una línea ascendente, salvo una leve reducción en 1994, mientras que el crecimiento de las VPT es similar en los dos casos. No obstante, para 1996 se produce en Andalucía una reducción en prácticamente todas las actuaciones públicas, salvo en las actuaciones en suelo que aumentan con respecto a 1995.



5.- CONCLUSIONES

En el análisis realizado se ponen de manifiesto una serie de cuestiones relativas al sector de la vivienda en la Comunidad de Andalucía durante el período 1990-1995, entre las que podemos señalar:

1.- La evolución de las viviendas iniciadas y terminadas en Andalucía se vió afectada por las condiciones generales de la economía, produciéndose una recesión más acusada entre los años 1991-1993. En el año 1994 se recupera el crecimiento tanto de las iniciadas como de las terminadas.

2.- En lo relativo a los precios de la vivienda, se observa un crecimiento continuado hasta comienzos de 1992, período a partir del cual comienzan a reducirse coincidiendo con el epígrafe anterior, confirmándose de esta forma la depresión sufrida por el sector entre 1992-1994.

3.- Como consecuencia de la reducción de los precios, del mantenimiento de las rentas monetarias y de la reducción en los tipos de interés, mejora la accesibilidad a la vivienda para los andaluces, quedando en 1996 0,8 puntos por debajo de la media nacional.

4.- En cuanto a las actuaciones de la política de vivienda, las intervenciones públicas no han seguido la misma tendencia depresiva del intervalo 1992-1994, mientras que las actuaciones crecieron en 1993, se redujeron en 1994 y 1995, con lo cual, el plan de vivienda parece haber contribuído a paliar los efectos de la depresión en el sector en los años 1992-1993. No obstante, hay que señalar que para 1996 las actuaciones se reducen coincidiendo con una nueva recuperación del sector.

BIBLIOGRAFIA

ARGENTARIA, La accesibilidad a la vivienda, Argentaria Mercado Inmobiliario, diciembre 1995, pp. 52-60.

BOVER, O., Un modelo empírico de la evolución de los precios de la vivienda en España (1976-1991), Investigaciones económicas, 1993 Vol. XVII-Enero.

CASE K. E. y SHILLER, R.J., A decade of boon and bust in the price of single-family homes: Boston and Los Angeles, 1983 to 1993, New England Economic Review, 1994.

CONSEJO ECONOMICO Y SOCIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID (Ed), Suelo y precio de la vivienda, Editorial Civitas, Madrid , 1995.

LOPEZ GARCÍA, M.A., Algunos aspectos de la economía y la política de vivienda, Investigaciones económicas, Vol. 16, 1992, pp. 3-41.

RODRIGUEZ, J., LEIRADO, L. y SAN MARTIN, I., precio de la vivienda en España: 1985-1994. Incidencia del coste del suelo, Catastro, 1994, 22, pp. 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 1993.

HIERRO RECIO, L.A., Una política de vivienda justa, eficiente y permanente, Catastro 1993, 15 pp. 77-88.

HIERRO RECIO, L.A., SAN MARTIN, I., y BORRÁS, J.M., La vivienda en la Comunidad de Castilla y León en la década de los noventa, V Congreso de Economía Regional de Castilla y León, Avila 28,29 y 30 de Noviembre de 1996.

RODRIGUEZ LOPEZ, J., La política de vivienda en España: una aproximación a los principales instrumentos, Revista española de financiación a la vivienda, nº 12, 1990 pp. 11-24.