

VIVIENDA Y FAMILIA.

MEDIDAS DEL ESFUERZO Y ACCESIBILIDAD EN RENTAS EQUIVALENTES, SEGÚN LA COMUNIDAD AUTONOMA DE RESIDENCIA.

**Aurelia Valiño Castro
Profesor Titular
Universidad Complutense de Madrid**

INDICE:

INTRODUCCIÓN

- 1. Niveles de endeudamiento por Comunidades Autónomas.**
- 2. Medidas de esfuerzo y accesibilidad a la vivienda. Conceptos y medidas realizadas.**
- 3. Medidas de esfuerzo y accesibilidad en función del tipo de familia, por Comunidades Autónomas.**
- 4. Consecuencias para el esfuerzo del precio de la vivienda protegida**
- 5. CONCLUSIONES.**

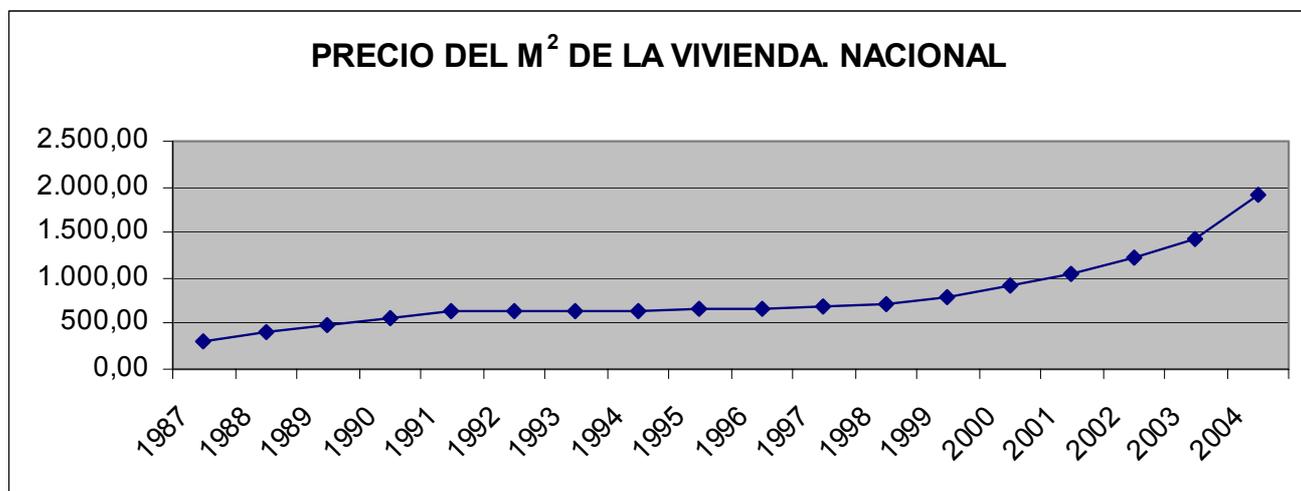
BIBLIOGRAFIA.

INTRODUCCIÓN

En España predomina la preferencia por la compra de vivienda frente al alquiler, teniendo en la casi generalidad de los casos que acudir a un crédito hipotecario, por lo que una gran parte de los ahorros familiares han de destinarse al pago de intereses y devolución de principal. Para ayudar en la adquisición de vivienda, el Gobierno Central y las Comunidades Autónomas ponen en marcha Planes de Vivienda y Suelo durante unos periodos de vigencia.

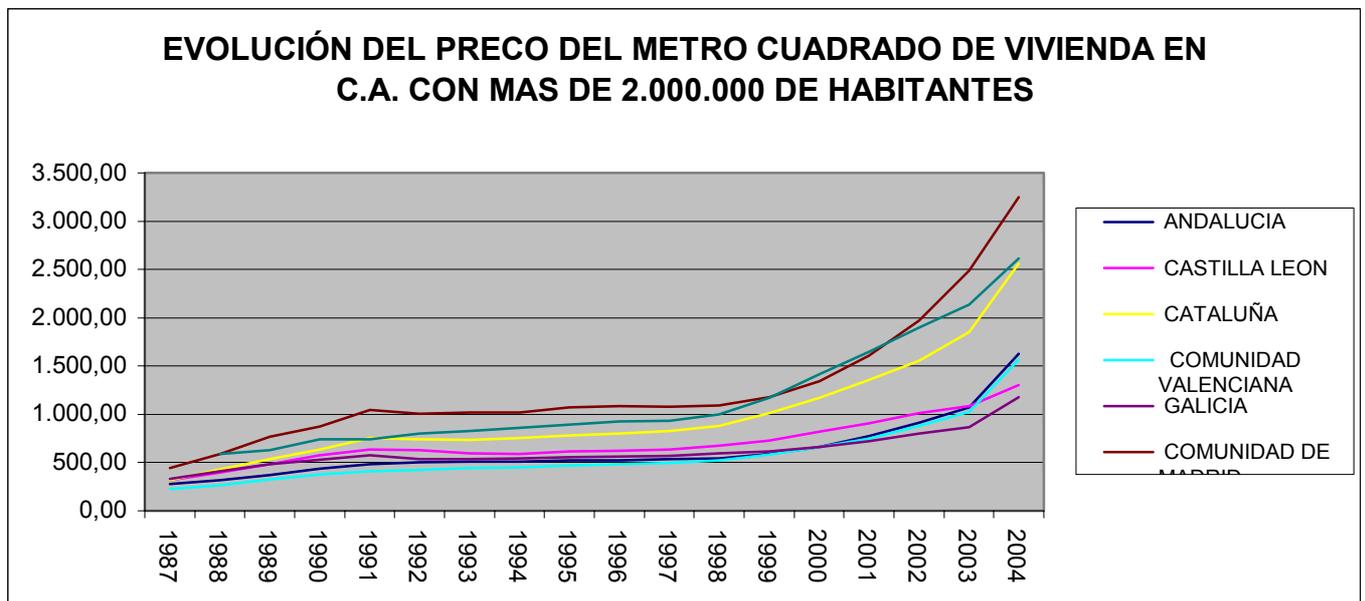
La vivienda es además uno de los bienes que atienden las denominadas necesidades preferentes, entre las que se encuentran también la educación y la sanidad, y las condiciones en las que se tiene acceso a la misma configuran uno de los determinantes básicos de la distribución de renta y de la equidad. Las familias españolas se encuentran a este respecto en una situación muy diferente en función de la Comunidad Autónoma en la que vivan, por lo que se considera clave analizar las diferencias concretas que puedan plantearse. Se pretende situar el coste que han de soportar las familias por Comunidades Autónomas y el esfuerzo que han de realizar para poder efectuar los pagos hipotecarios que, dados los precios actuales, necesariamente han de afrontar. Para evaluar este esfuerzo según los tamaños de las familias y sus características se tendrán en cuenta las rentas equivalentes, o rentas que incorporan las economías de escala derivadas de la composición familiar. No tener en cuenta el tamaño familiar sobrevalora las posibilidades de pago y distorsiona las conclusiones sobre el esfuerzo que han de realizar las familias. Dado que las rentas equivalente dependen de las escala de equivalencia utilizadas, se emplearán varias (la escala de la OCDE, la de la OCDE rectificada y la escala de Buhmann). Igualmente se efectuará un análisis de las consecuencias sobre el esfuerzo familiar que tiene una variación en un 1% en el tipo de interés de las hipotecas y/o la variación en 10 años del periodo de amortización. Se trata en definitiva de determinar grupos de riesgo según las características de composición y renta familiar y su incidencia por Comunidades Autónomas.

Grf.1

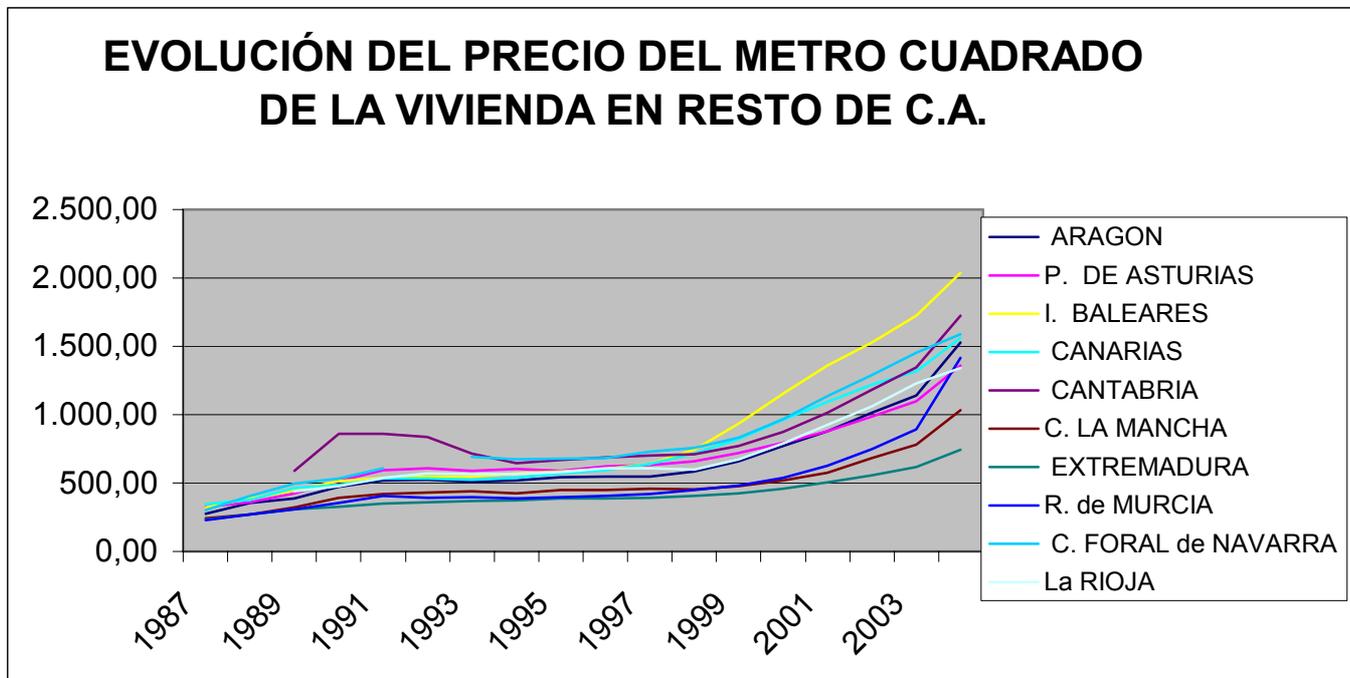


Los datos por Comunidades Autónomas muestran que, con gran diferencia, la Comunidad de Madrid es la que mayor precio medio por metro cuadrado alcanza en 2003 y 2004, seguida del País Vasco, de Cataluña y de las Baleares. Las de menor precio medio por metro cuadrado son Extremadura, Castilla la Mancha, y Galicia. Este orden es el resultado de los fuertes incrementos de precios experimentados en algunas Comunidades. En 1987, El País Vasco, la Comunidad de Madrid, Canarias y Galicia son las Comunidades con mayor precio medio por metro cuadrado de vivienda; y la Comunidad Valenciana, la Región de Murcia y Extremadura las de menor. En este periodo de 16 años, las Comunidades que han experimentado un incremento más acusado en sus precios medios han sido Cataluña, la Comunidad de Madrid, las Islas Baleares, seguidas de la Comunidad de Navarra, la Rioja y Cantabria. Han crecido todas ellas por encima del crecimiento medio nacional, que ha alcanzado el 350 por ciento. Las que menos han visto incrementar sus precios han sido Galicia y Extremadura. Dividiendo el conjunto de Comunidades Autónomas en función de su tamaño poblacional, observamos que no necesariamente esto es un determinante de los precios. La Comunidad de Madrid, el País Vasco y Cataluña son las que dominan claramente el grupo de más de 2.000.000 de habitantes y las Islas Baleares y Canarias el resto. En concreto, el ritmo de crecimiento de las Baleares ha sido muy importante, pasando el precio medio del metro cuadrado de estar por debajo de la media nacional a estar por encima.

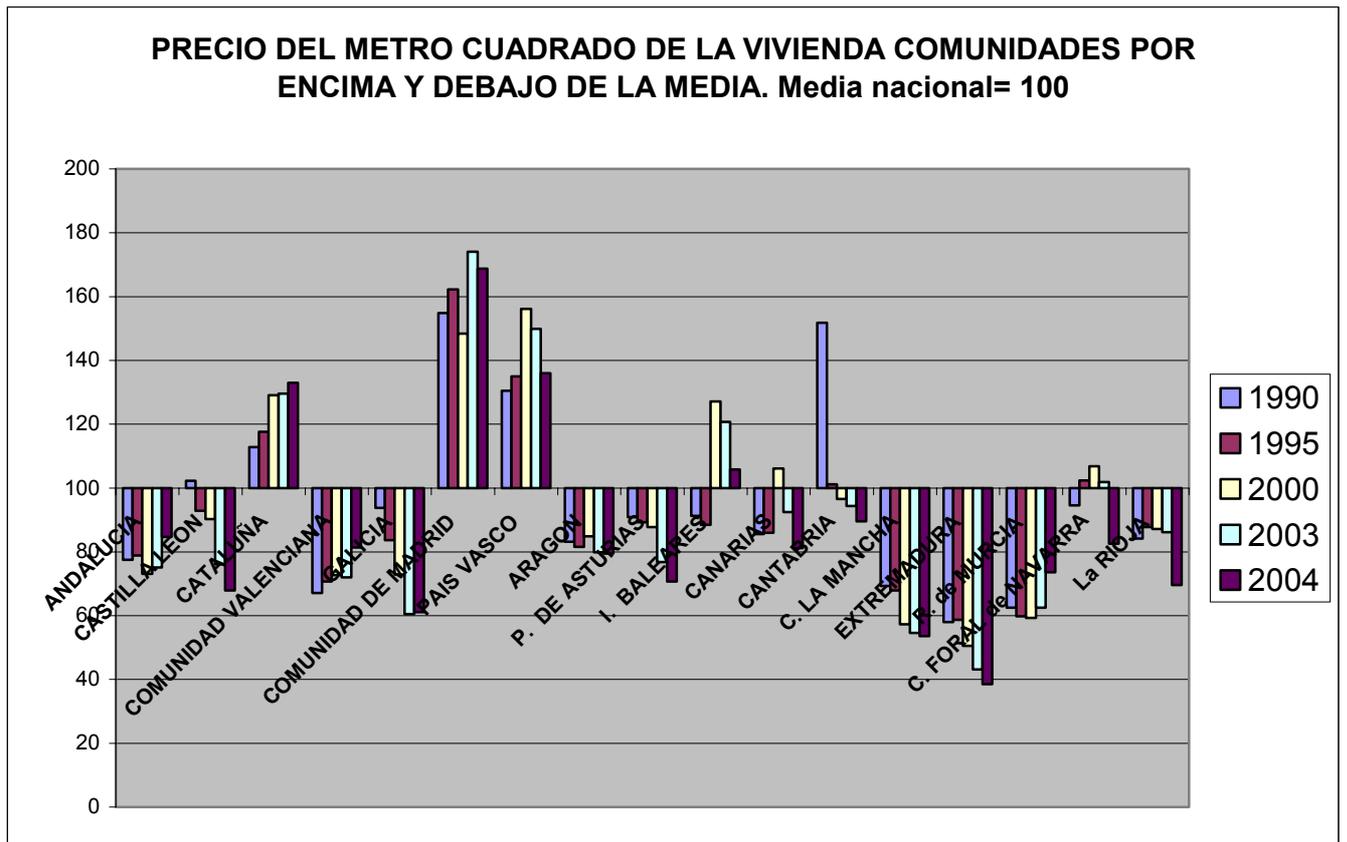
Graf. 2



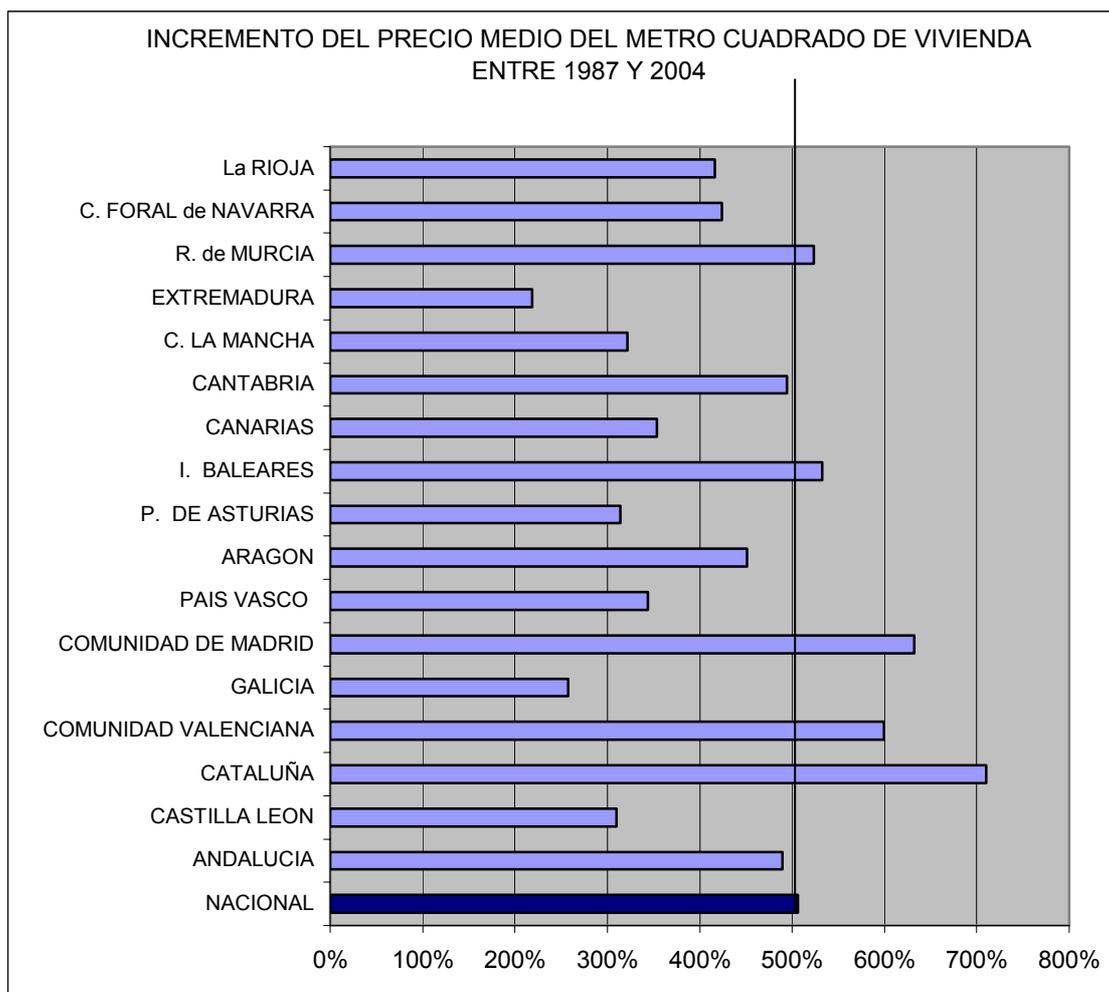
Grf. 3



Grf. 4



Grf. 5



Cuadro nº 1

HOGARES SEGÚN REGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA

	En propiedad por compra, totalmente pagada	En propiedad por compra, con pagos pendientes (hipotecas...)	En propiedad por herencia o donación	En alquiler	Cedida gratis o a bajo precio por otro hogar, la empresa...	Otra forma
TOTAL	50,74%	22,82%	8,60%	11,38%	2,65%	3,81%
Andalucía	53,43%	22,15%	7,09%	9,19%	3,78%	4,36%
Aragón	51,21%	21,84%	11,60%	10,08%	2,65%	2,63%
Asturias (Principado de)	52,22%	18,39%	10,61%	12,53%	2,98%	3,27%
Baleares (Islas)	42,97%	19,68%	11,66%	19,95%	2,69%	3,05%
Canarias	42,34%	17,77%	9,60%	16,81%	3,37%	10,11%
Cantabria	53,98%	21,99%	8,89%	8,33%	2,77%	4,05%
Castilla y León	54,59%	18,45%	11,90%	8,69%	2,91%	3,46%
Castilla-La Mancha	53,98%	18,86%	13,62%	6,81%	3,35%	3,37%
Cataluña	45,94%	27,59%	5,52%	16,60%	1,61%	2,73%
Ceuta	32,72%	25,43%	3,89%	20,35%	8,06%	9,56%
Comunidad Valenciana	52,85%	24,21%	9,51%	8,30%	2,27%	2,87%

Extremadura	50,54%	17,64%	13,72%	8,76%	5,36%	3,98%
Galicia	43,51%	12,57%	21,44%	10,50%	2,80%	9,19%
Madrid (Comunidad de)	50,51%	28,92%	2,59%	13,62%	1,89%	2,47%
Melilla	29,54%	28,09%	4,30%	27,80%	4,37%	5,90%
Murcia (Región de)	53,23%	22,42%	9,29%	9,21%	2,79%	3,06%
Navarra (Comunidad Foral de)	51,86%	25,17%	10,51%	7,76%	2,12%	2,59%
País Vasco	61,26%	22,85%	4,89%	7,27%	1,63%	2,10%
Rioja (La)	55,09%	23,61%	7,76%	8,41%	2,81%	2,32%

Fuente: Censo de Población y Viviendas, 2001 INE

Podemos decir que, con el precio actual de la vivienda libre, raro es el caso que no se adquiere con un crédito hipotecario a largo plazo. La guerra entre entidades bancarias para acaparar el mercado de las hipotecas ha facilitado las concesiones de crédito de tal forma que, con préstamos sobre el 80 por ciento del valor tasado, el único aval requerido es la nómina del solicitante que garantice, demostrando un empleo estable, el pago de intereses y devolución del principal.

La mayoría de los créditos vivos se han formalizado en la última década, al amparo de tipos de interés bajos, en torno 4 por cien¹, y largos periodos de amortización, en torno a los 30 años, frente a épocas anteriores con tipos de interés por encima del 10 por ciento y con periodos de amortización de 15 y como mucho 20 años. Se ha llegado así a reducir el “precio” de los préstamos hipotecarios a los niveles más bajos de la historia. Según indica Trigo Portela (2003) “ si se compara con el rendimiento de la deuda pública (...) se aprecia que la consideración de riesgo estimada asignada a los créditos

¹ Según datos del Banco de España, recogidos en el Boletín Estadístico, el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de 3 años, para la adquisición de vivienda libre, era del 16,72 en término medio para el conjunto de Entidades de Crédito en 1990 (16,83 en Bancos y 15,73 en Cajas de Ahorro), en el 2003 pasa a una media de 4,07 (3,99 en Bancos y 4,14 en Cajas de Ahorros). En el segundo semestre de 2004 se sitúa en 3,3 % el tipo de interés medio del periodo de los préstamos para la adquisición de vivienda de los hogares.

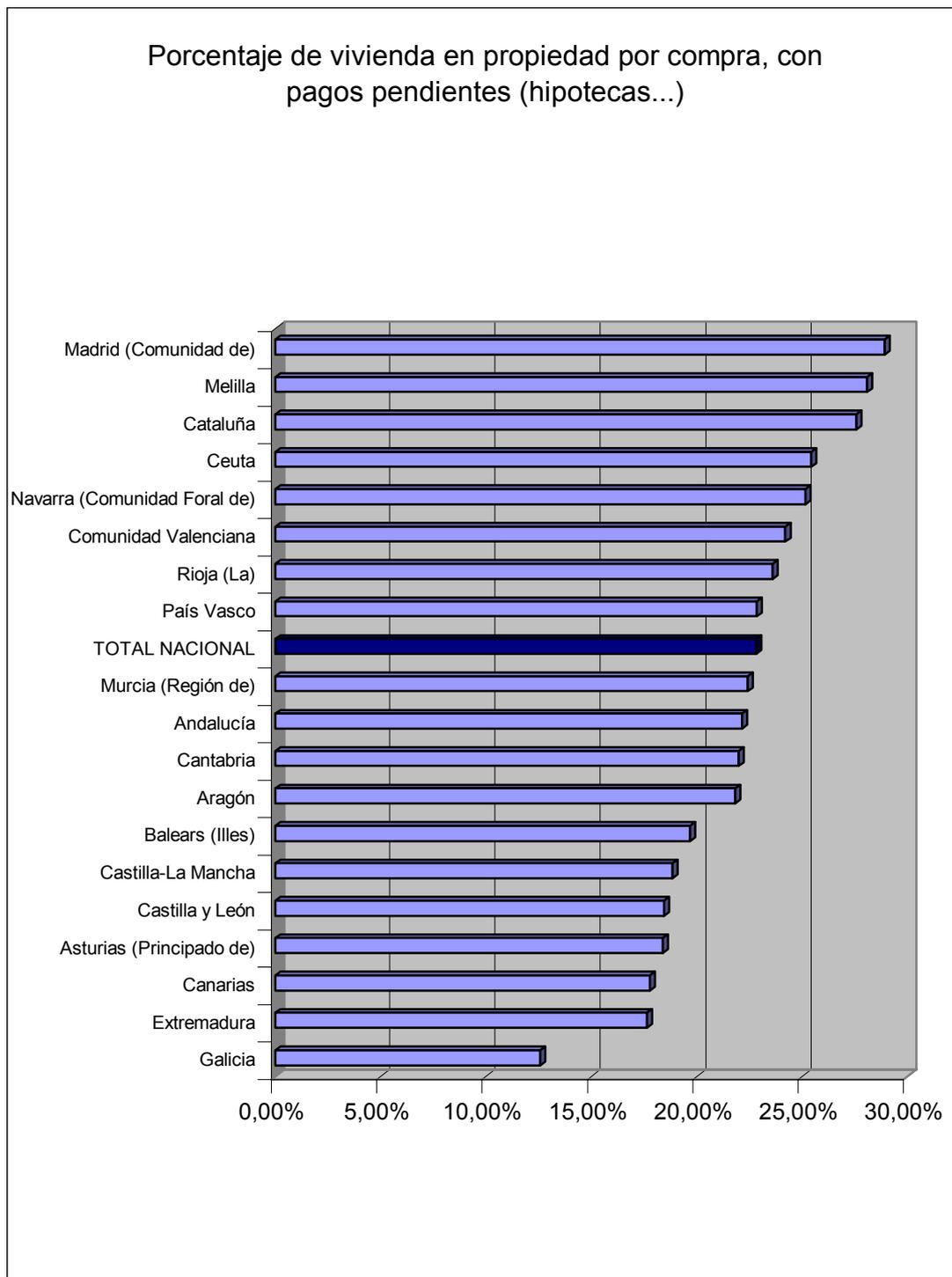


hipotecarios es ínfima”. Bien es cierto que la garantía hipotecaria en sí misma otorga una gran seguridad y reduce al mínimo los riesgos de morosidad de estos créditos. No obstante estas fuertes reducciones de los “precios“ de los créditos, la posición de las familias no ha mejorado sino que los altísimos precios de la vivienda y la explosión de los mismos en los últimos años han mantenido, sino elevado, el esfuerzo del pago al que se ven avocadas las familias. La pregunta es si se ha llegado a un estado de agotamiento en las posibilidades de endeudamiento de las mismas. Sobre las posibilidades de endeudamiento se ha hablado mucho, intentando unos alertar sobre los problemas del peligro que pudiera suponer un exceso de endeudamiento y los problemas de bancarrota familiar ante una eventual subida de tipos de interés, como el Fondo Monetario Internacional (FMI) o la OCDE; y otros tranquilizar al mundo económico apoyándose en argumentos de la seguridad que suponen los créditos hipotecarios o el bajo porcentaje de morosidad de las familias españolas como el Banco de España o las Asociaciones del Mercado Hipotecario. Aunque en los últimos meses el Banco de España ha empezado a emitir señales de preocupación recomendando que los créditos no superen el 80 por ciento del valor del inmueble.

1. Niveles de endeudamiento por Comunidades Autónomas

Según las estadísticas del INE en el Censo de Población y Viviendas de 2001, la vivienda en propiedad por compra con pagos pendientes alcanzaba el 22,82 por ciento en el conjunto nacional. Madrid es la Comunidad Autónoma en la que las familias tienen mayor deuda pendiente por vivienda, con casi un 30 por ciento, seguida de Melilla, Cataluña y Ceuta. Por encima de la media nacional se encuentran también Navarra, la Comunidad Valencia, la Rioja y el País Vasco. Por el contrario, las Comunidades Autónomas menos endeudadas son Galicia (12,6 por ciento) y Extremadura (17,6 por ciento), seguidas de Canarias y Asturias.

Grf. 6



Los cuadros 2 y 3 recogen los datos que proporciona el INE del número de hipotecas constituidas al año por Comunidad Autónoma y su cuantía. Cataluña es la Comunidad con mayor número de hipotecas constituidas al año y de mayor cuantía, seguida de Andalucía, Madrid y la Comunidad Valenciana. El resto de Comunidades Autónomas tienen cantidades más bajas y cercanas entre sí. Ceuta y Melilla, La Rioja, Navarra y Cantabria son las que tienen menor número y cuantía.

Pero lo relevante es analizar algunos indicadores que maten las cifras absolutas y faciliten la comparación. Así por ejemplo, al considerar la cuantía media por hipoteca, las diferencias se reducen. En este caso la Comunidad con mayor importe medio por hipoteca es Madrid, seguida del País Vasco, Cataluña y Navarra. Cantabria sube al quinto lugar, compitiendo con Canarias. Las de menor cuantía son Extremadura y la Región de Murcia. Este ratio guarda estrecha relación con el crecimiento de los precios y vendría a decir que las ganancias en accesibilidad a los créditos se han traducido en crecimiento de los precios, o a la inversa, el mayor crecimiento de los precios se ha financiado totalmente con endeudamiento, no con mayor riqueza o renta de las familias. En definitiva, no es que las familias tengan más riqueza, sino que están más endeudadas.

Otra cuestión es a qué ritmo se ha producido este crecimiento del endeudamiento, o donde ha crecido más. El ritmo ha sido creciente en todas las Comunidades Autónomas, especialmente a partir del 2001, y especialmente en Madrid y Baleares. En el conjunto del periodo 1998-2002, donde más ha crecido el importe medio por hipoteca ha sido en Baleares, Canarias, Andalucía, Castilla la Mancha y Navarra; y donde menos, en Ceuta y Melilla, Galicia y Murcia.

Los ritmos de endeudamiento han seguido crecido en los dos últimos años (2003, 2004), debido de nuevo fundamentalmente a los créditos hipotecarios, que no solo han crecido en términos absolutos, sino también relativos en comparación con los créditos personales². El fuerte crecimiento de los precios favorece el aumento de la solicitud de la cuantía de los créditos. La fuerte competencia entre entidades ha permitido también ampliar las valoraciones y porcentajes de crédito concedido, así como los periodos de amortización, lo que ha hecho bajar las cuotas mensuales y facilitar el pago de los préstamos. Se ha podido en alguna forma, a pesar del fuerte endeudamiento crediticio de los hogares, mantener la carga financiera respecto de la renta disponible de las familias.

² Según el Banco de España el saldo en porcentaje del PIB del crédito hipotecario total era del 31% en 1997, en 2001 pasa al 48,3 %, en 2003 es el 62,9% del PIB y en el segundo semestre de 2004 pasa al 63,8 por ciento. En concreto, el crédito a los hogares para la adquisición del vivienda era el 32,6 % del PIB en 2001 y 40,3% en 2003. Podemos simplificar diciendo que hoy las entidades de crédito españolas pueden tener en promedio aproximadamente el 30% de su balance activo concentrado en la financiación inmobiliaria (financiación dedicada a la construcción y compra de vivienda).

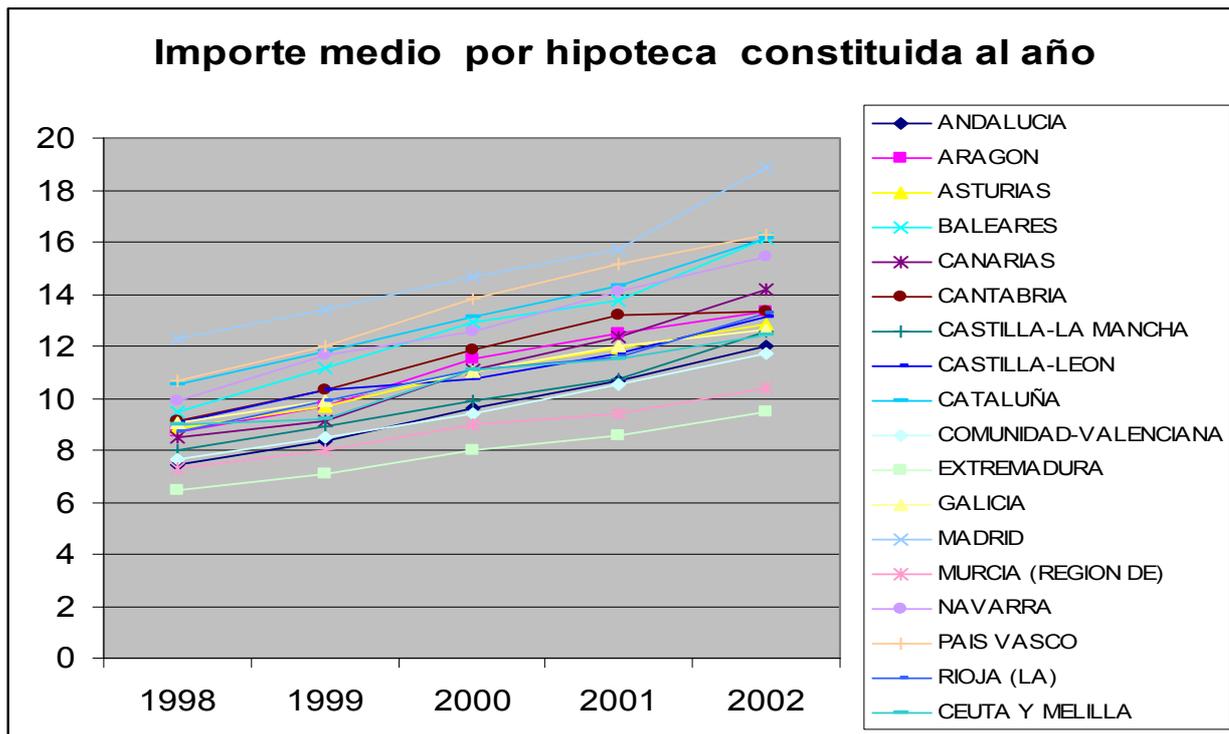
Cuadro nº 2					
Hipotecas constituidas por año y CCAA.					
Viviendas					
Número					
	1998	1999	2000	2001	2002
TOTAL	529565	585782	612852	615703	690230
ANDALUCIA	80940	99306	113207	112156	129210
ARAGON	14797	15259	15622	17070	19558
ASTURIAS	13406	15090	14475	15442	18101
BALEARES	18110	19198	20308	21886	24790
CANARIAS	22048	25263	24387	25707	28020
CANTABRIA	6552	7228	7626	7736	9059
CASTILLA-LA MANCHA	19575	22215	24269	22820	25072
CASTILLA-LEON	22287	24429	24920	25694	31290
CATALUÑA	123093	131126	131448	127207	142863
COMUNIDAD-VALENCIANA	62766	69992	75749	75910	82277
EXTREMADURA	10027	10820	11027	10505	10337
GALICIA	22561	23995	24177	23355	27977
MADRID	66527	73674	74912	78258	84775
MURCIA (REGION DE)	15506	16912	16688	16569	17227
NAVARRA	7644	6579	7242	7554	7989
PAIS VASCO	18909	19936	21215	22652	25768
RIOJA (LA)	4423	4306	4773	4425	5233
CEUTA Y MELILLA	394	454	807	757	684

Fuente: INE

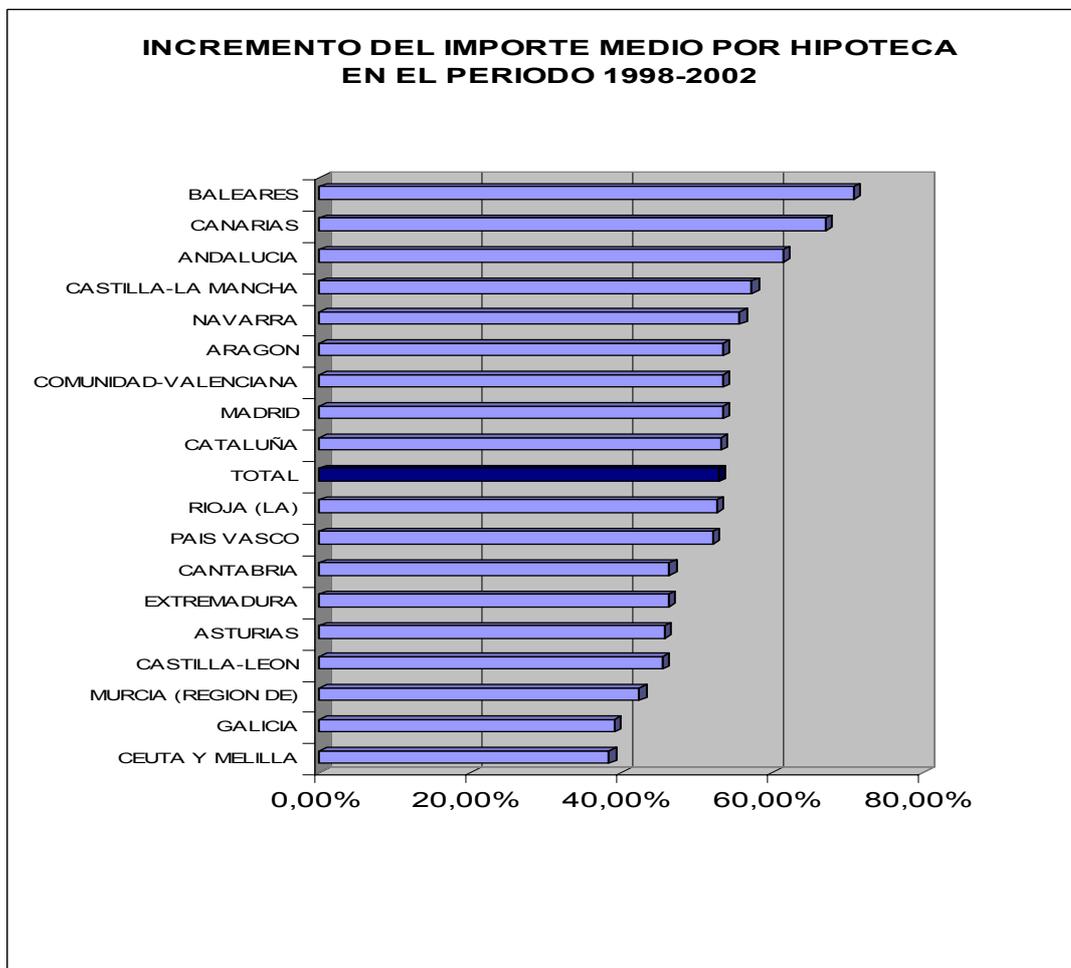
Cuadro nº 3							
Hipotecas constituidas por año y CCAA.							
	Importe (millones de pesetas)					Importe (miles de euros)	
	1998	1999	2000	2001	2002	2001	2002
TOTAL	4924307	6026244	7042391	7749361	9814386	46574600	58985647
ANDALUCIA	602336	826749	1084943	1194492	1552230	7179042	9329090
ARAGON	128897	148147	179445	212772	261403	1278786	1571062
ASTURIAS	118394	146622	159381	183874	233061	1105103	1400724
BALEARES	171454	213868	261764	301328	400989	1811017	2409992
CANARIAS	187457	230917	269783	317846	397996	1910295	2392002
CANTABRIA	59777	74535	90316	101878	120987	612302	727148
CASTILLA-LA MANCHA	156699	197944	239637	244455	315745	1469206	1897663
CASTILLA-LEON	201257	251677	268158	300769	411117	1807661	2470860
CATALUÑA	1298102	1541428	1725643	1822791	2307924	10955194	13870905
COMUNIDAD-VALENCIANA	478583	594561	712081	800017	962394	4808202	5784104
EXTREMADURA	64915	76775	88451	89597	97945	538491	588659
GALICIA	204932	238244	266468	280135	353222	1683647	2122904
MADRID	818407	987594	1100296	1232581	1599843	7407963	9615249
MURCIA (REGION DE)	113206	134940	149392	156303	179058	939397	1076163
NAVARRA	75787	76785	90745	106696	123366	641254	741447
PAIS VASCO	202114	238615	293880	343836	419177	2066498	2519306
RIOJA (LA)	38461	42662	53048	51292	69455	308269	417430
CEUTA Y MELILLA	3527	4179	8961	8697	8476	52273	50939

Fuente: INE

Grf. 7



Grf. 8



Según datos del Banco de España, en 2003 la deuda crediticia de los hogares aumentó en un 18,4% por encima del aumento de su renta disponible en el mismo año (7,0%). Como consecuencia, la relación entre el endeudamiento y la renta disponible ha superado el 92% en 2003, pudiendo superarse el 100% en 2004. Los niveles de endeudamiento de las familias duplican ahora en España los niveles observados a mediados de la década de los años noventa y se sitúan por encima del endeudamiento de la eurozona, aunque aún por debajo de los niveles de Estados Unidos y el Reino Unido.

Este aumento del crédito hipotecario también se ha producido para el conjunto del sector privado. En el primer trimestre de 2004 la participación del crédito inmobiliario en el crédito del sector privado ha sido del 52,1%, casi 13 puntos por encima de la participación existente al comienzo del auge de la construcción residencial al final de 1997. La relación entre el crédito inmobiliario y el PIB ha crecido asimismo de forma rápida, desplazándose desde el 28,4% de 1997 hasta el 59% en 2003.

Cabe preguntarse si la mayor constitución de hipotecas que se produce cada año tiene que ver con el incremento del número de hogares y, en consecuencia, las necesidades de mayor número de viviendas. Indiscutiblemente es así, pero observando el crecimiento anual de los hogares por Comunidades Autónomas y el número de hipotecas que en las mismas se constituyen al año se comprueba que, salvo raras excepciones en algunos años, como por ejemplo en Galicia o Canarias en el 2001 y 2002, siempre se han constituido más nuevas hipotecas que hogares, llegando en algunos casos a multiplicar por nueve la creación de nuevos hogares, como en Andalucía en el 2001. Una cifra relacionada es el crecimiento de viviendas por hogar, que ha pasado de 1,55 en 2001 a 1,59 en el segundo semestre de 2004, por término medio para el conjunto nacional (B.E 2004 “Indicadores del Mercado de la Vivienda”).

2. Medidas de esfuerzo y accesibilidad a la vivienda. Concepto y medidas realizadas.

Existen distintas alternativas para evaluar la accesibilidad de las familias a la vivienda (ver Levenfeld, G. y Gómez 1993). Todos los indicadores son valores medios aproximados. Uno de los más utilizados por su sencillez es el que pone en relación el precio de la vivienda y el ingreso salarial, aproximado por el coste medio salarial y se corresponde más directamente con el concepto de accesibilidad, o cuantos años de sueldo hay que ahorrar para pagar la vivienda.

Otro indicador responde a la idea de “esfuerzo”, así el esfuerzo bruto se expresa como el porcentaje de la renta dedicado al pago de la vivienda, que puede expresarse en términos netos si se deduce el importe de las desgravaciones fiscales existentes por la adquisición de la vivienda principal. Uno de estos indicadores sería el de Bacon (2000) que calcula una medida definida como el *ratio de la renta neta después de impuestos del comprador marginal en relación con el coste de servicio de la hipoteca*.

Existen matizaciones o distintas vestimentas de estos indicadores que intentan darles algo más de sofisticación, como observar la relación entre los precios de la vivienda y la renta bruta disponible, pero pasado por el tamiz que implica tener en cuenta el número de perceptores de renta en la familia. Por ejemplo, el BBVA (2003 p. 17 y 18) elabora un indicador de accesibilidad al que denomina de “accesibilidad ponderada” porque

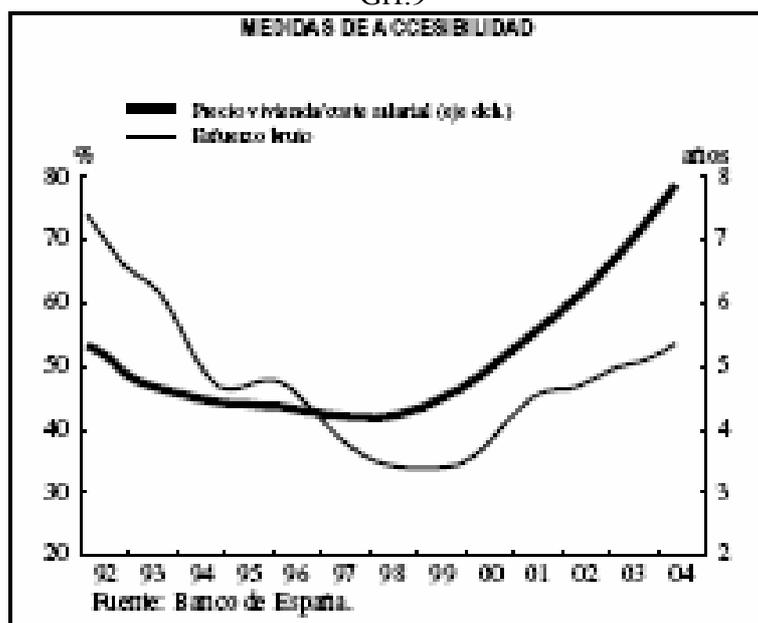
pondera los ingresos familiares multiplicando el salario medio por el número de personas que trabajan por hogar; y otro más al que denomina “capacidad de financiación” o “vivienda adquirible” que no es más que un indicador de esfuerzo en el que la renta son los ingresos ponderados de la familias según el número de perceptores (se incluirían, como diferencia frente al anterior, otras rentas que las derivadas del trabajo). Las informaciones que se obtienen con estos indicadores se pueden matizar a su vez con medidas de sensibilidad, que responderían a la pregunta de qué ocurriría si variasen los tipos de interés, fundamentalmente, o la renta de las familias. Considerar la variación de tipos de interés es una posibilidad a tener en cuenta dado que la mayor parte de las hipotecas que se han constituido en los últimos años son a interés variable.

El incremento de los precios de la vivienda que hemos analizado anteriormente se ha producido por encima del aumento de los salarios, generando el problema de accesibilidad al que se enfrentan la mayoría de las familias, y las conduce a los niveles de endeudamiento antes presentados. El esfuerzo bruto no ha mejorado a pesar del abaratamiento del coste de las hipotecas por los descensos en el tipo de interés. Si bien el esfuerzo bruto, sí había descendido hasta 1998 por la mejora crediticia (ver gráfico de nota 6), remonta desde entonces, al compensarse las bajadas de interés con el fuerte crecimiento de los precios. Esto sirve, a su vez, para presentar otras argumentaciones observando los datos desde fuera de la ventana, tales como: “el aumento de los precios no ha aumentado el esfuerzo al compensarse con las bajadas de los tipos de interés y el alargamiento de los plazos de amortización”.

La preocupación por los problemas de accesibilidad a la vivienda y esfuerzo necesario para el pago de las familias españolas ha originado que diversas instituciones y organismos elaboren indicadores y aporten datos propios, que no necesariamente coinciden por diferir en algunos de los supuestos de partida o en las referencias tomadas. A continuación recojo algunos de los datos publicados a este respecto, calculando después indicadores propios que aporten más luz sobre la situación por Comunidades Autónomas a este respecto. Estos indicadores propios aportan, frente a los que recojo a continuación, que tienen en cuenta no solo la posibilidad de más de un perceptor, sino las diferentes capacidades de pago que suponen diferentes composiciones familiares.

En los Indicadores del Mercado de la Vivienda publicados por el Banco de España para el conjunto de la nación, se recoge que la relación del precio de la vivienda y el coste salarial ha pasado de multiplicarse por 4,6 en 1999 a multiplicarse por 7 en 2003 (por 7,9 en el segundo trimestre de 2004). La relación entre el precio de la vivienda y la renta bruta disponible por hogar ha pasado de 2,6 en 1999 a 3,9 en 2003. Y el esfuerzo bruto medio de las familias españolas, medido como cuota anual en porcentaje del coste salarial ha pasado de 35,4 por ciento en 1999 a 51,4 por ciento en 2003 (53,7 por ciento en el segundo trimestre de 2004). El esfuerzo neto de bonificaciones fiscales pasa de 27,2 por ciento en 1999 a 39,1 en 2003.

Grf.9



Según la Confederación Española de Consumidores CECU, “mientras que en Madrid la familia media necesita un esfuerzo en 2002 del 43,6% para la compra de una vivienda, en Nueva York solamente es del 23,8 %, en Tokio del 17,6% y en París del 24,7% “.

Un reciente informe de la Asociación de Promotores y Constructores de Madrid (Asprima) señalaba que en 2002 el esfuerzo de pago de una hipoteca representaba algo más del 53 por ciento del salario particular, reduciéndose al 27% cuando se repartía entre una pareja o matrimonio la titularidad del crédito. Por su parte, el Ministerio de Fomento daba como dato que en el cuarto trimestre de 2002 la financiación de la adquisición de la vivienda suponía el 47,8% del salario bruto medio mensual para el conjunto de España, indicando que este porcentaje está casi 15 puntos porcentuales por encima del límite del 33 por ciento del salario bruto medio, considerado por muchos expertos como óptimo para asegurar el pago de las hipotecas.

El BBVA considera que en 2003 son necesarios 7 años de trabajo para alcanzar el precio de la vivienda. Sitúa el esfuerzo en casi el 50% del salario bruto medio cuando el periodo de amortización es de 15 años (periodo general a principios de los noventa) y en el 40% del salario bruto medio cuando se alarga el plazo a 20 años. El esfuerzo se reduce cuando se pondera considerando que trabaja más de un miembro en la familia. El BBVA calcula el esfuerzo para una familia en la que están trabajando 1,45 miembros, con un tipo de interés del 4% y un plazo de 20 años, en el 27,5 por ciento de sus ingresos brutos, y del 33% cuando el plazo es de 15 años. La capacidad de endeudamiento a largo plazo para una familia con un solo ingreso se sitúa en 145.000 euros que se elevan a 200.000 cuando se consideran los ingresos ponderados. Su análisis de sensibilidad concluye que por cada punto de aumento en los tipos de interés, la capacidad de endeudamiento disminuye un 8%; y por cada año de extensión en la vida del préstamo la capacidad de endeudamiento aumenta entre un 2 y un 3 por ciento.

Las diferencias entre Comunidades Autónomas de los indicadores de esfuerzo son relevantes, como en otros aspectos de la vivienda. Así, Madrid ocupa el primer lugar en cuanto a esfuerzo financiero, seguido de Baleares, y País Vasco. El resto de regiones

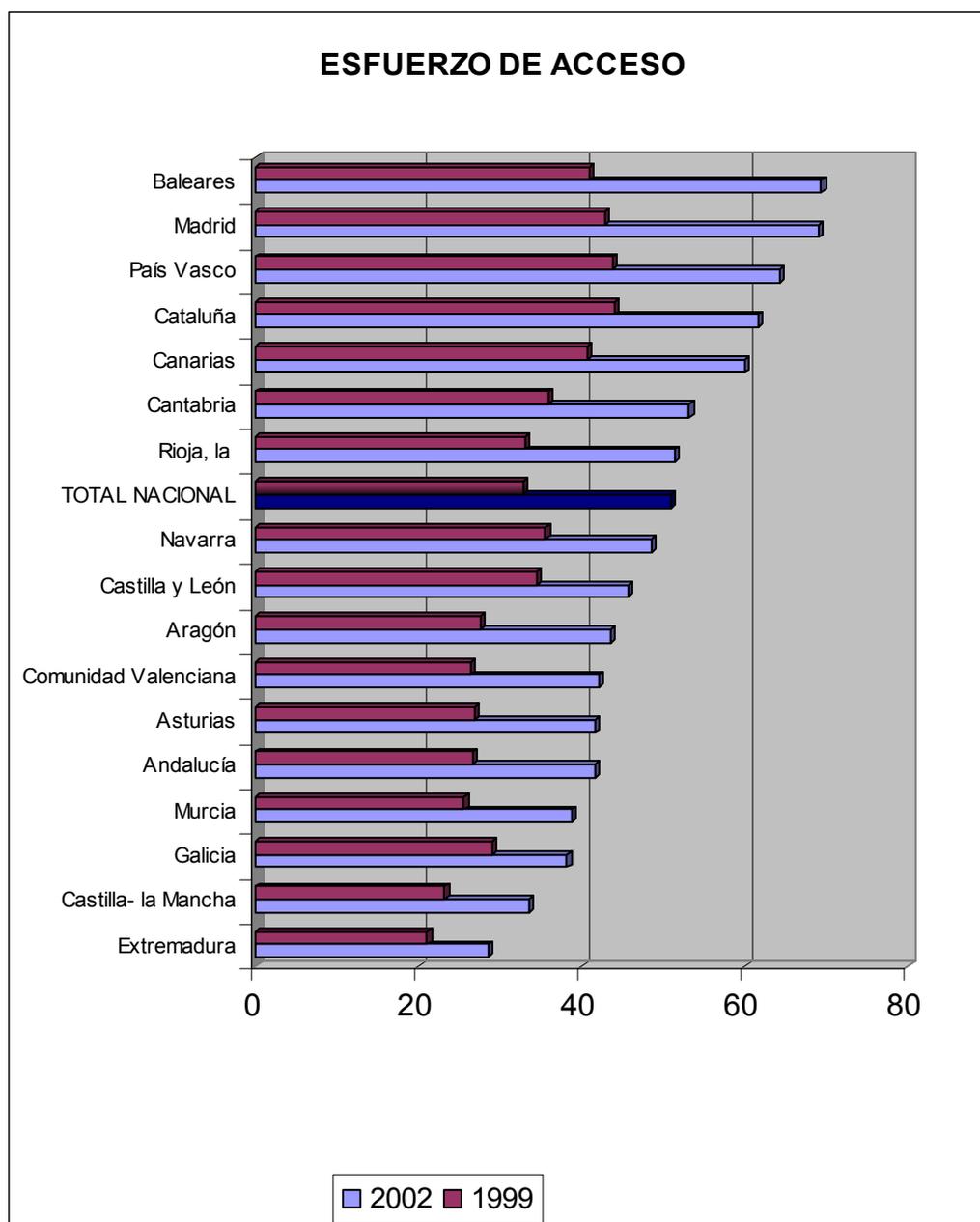
presentan porcentajes por debajo de la media española. Extremadura y Castilla-La Mancha, al igual que ocurría en el precio absoluto del metro cuadrado, son las Comunidades con un menor esfuerzo para la adquisición de vivienda.

Cuadro nº 4				
Esfuerzo de acceso a la vivienda por Comunidades Autónomas = % del salario bruto mensual dedicado a la compra de la vivienda				
	1999	2000	2001	2002 (*)
Extremadura	21,1	23,5	27,5	28,5
Castilla- la Mancha	23,2	6,7	30,8	33,5
Galicia	29	33,5	35,6	38,2
Murcia	25,6	29,8	34,8	38,8
Andalucía	26,6	31,7	37,9	41,6
Asturias	27	32,6	40	41,6
Comunidad Valenciana	26,4	32,1	38	42,1
Aragón	27,6	35,5	40,8	43,6
Castilla y León	34,5	40,9	42,7	45,7
Navarra	35,6	43,4	46,8	48,6
TOTAL NACIONAL	32,9	39,4	47,5	50,9
Rioja, la	33,1	39,6	47,3	51,4
Cantabria	35,9	42,8	48,4	53,2
Canarias	40,7	48,7	58,9	60
Cataluña	44	52,5	59,1	61,7
País Vasco	43,8	56,7	61,9	64,3
Madrid	42,9	50,2	61,8	69
Baleares	41	52,9	68,6	69,4

(*) ultimo trimestre

Fuente: Banco de España, BBVA y Ministerio de Fomento

Gf.10



Puede comprobarse como el porcentaje del salario que las familias han de destinar a la compra de la vivienda ha aumentado en todas las Comunidades, pero especialmente en las Comunidades que siempre han resultado caras como Madrid y Baleares junto con Canarias, Cataluña, y el País Vasco.

3. Medidas de esfuerzo y accesibilidad en función del tipo de familia, por Comunidades Autónomas.

Los valores anteriores están calculados en términos medios para cada Comunidad, en todos los sentidos. Es decir, no recogen los distintos precios por provincias, e incluso zonas en cada Comunidad, ni la variabilidad de salarios entre hogares en las mismas. Tampoco, por supuesto, la diferenciación de las capacidades de pago que suponen los distintos tamaños de las familias, ni las características que sobre esta capacidad de pago imponen las situaciones en las que se encuentran, como por ejemplo: jóvenes, familias recién constituidas con niños menores de 3 años, familias numerosas, familias con parados, familias integradas por ascendientes mayores de 65 años, familias monoparentales resultantes de divorcios o viudedad, advenimiento de una discapacidad fuerte en uno de los miembros de la familia, etc. Las situaciones enumeradas, a las que seguramente habría que añadir alguna más que se nos escapa, recogen aspectos que pueden disminuir la capacidad de adquisición de una vivienda, fundamentalmente debido a descensos en la renta disponible frente a una familia media.

Podemos considerar como grupos familiares con problemas especiales:

- **Jóvenes solteros, especialmente mujeres.** Las razones son que han de abordar por sí solos la compra de su primera vivienda en un momento en el que cuentan con ingresos bajos porque acaban de empezar su primer trabajo, cuentan además con mayor inestabilidad de empleo, si no están desempleados. Recordamos que en nuestro país el paro juvenil es un problema todavía pendiente. Más las mujeres, si tenemos en cuenta que tienen salarios menores y mayor probabilidad de estar en paro. Por el hecho de que suele ser la primera vivienda, los niveles de endeudamiento serán mayores, ya que no podrán cubrir parte de la compra con la venta de la vivienda anterior. Conscientes de estas dificultades algunas Comunidades Autónomas están empezando a incluir ayudas a familias que donan cantidades a sus hijos, generalmente menores de 30 años, para la adquisición de su primera vivienda (p.e. Cataluña y Canarias, en este último caso para discapacitados).
- **Ancianos solos.** Este sería el caso totalmente contrario al anterior, pero que en algunas circunstancias también son un serio problema. Las personas mayores de 65 años necesitan en muchos casos remodelar sus viviendas, incurriendo en altos gastos para actualizar instalaciones, o reparar las viejas, o bien para acondicionarlas a posibles situaciones de discapacidad. Estas últimas situaciones en ocasiones requieren nuevas adquisiciones de viviendas por problemas de, p.e., falta de ascensor en la actual. Aunque en este caso podrían disminuir costes por contar, por lo general, con vivienda propia, su antigüedad no permite cubrir en muchos casos el coste de una nueva vivienda en buenas condiciones, aunque reduzcan su tamaño frente a la vivienda anterior, por lo que han de necesitar un préstamo si sus niveles de renta a lo largo de su vida no les han permitido ahorrar lo suficiente. Tienen el

problema añadido de que suelen vivir en zonas más céntricas que han ido elevando proporcionalmente más el precio, frente a otras zonas periféricas, y tienen mayores costes psicológicos para efectuar el cambio a otras zonas más baratas. Lógicamente los mayores de 65 años pueden tener problemas de acceso al crédito derivados de que las rentas de jubilación son bajas. Esto tiene una doble consecuencia, por una parte no alcanzaría el nivel de renta suficiente para garantizar los pagos y por otra no pueden permitirse plazos de pagos pequeños, puesto que elevarían mucho las cuotas, ni el Banco admitiría plazos largos que quedaran por encima de la esperanza de vida del prestatario. Una de las soluciones empleadas es que sean los hijos los que asuman los créditos, trasladando así la deuda a la generación siguiente.

- **Familias jóvenes.** En estos casos podrían contar con ventajas frente a los grupos anteriores si trabajan ambos cónyuges, por lo que pueden dedicar uno de los sueldos al pago de la hipoteca y vivir con el resto. Los problemas vienen de que suelen estar en las primeras fases de su vida laboral donde los sueldos son más bajos y el nacimiento de los hijos genera cargas altas en los primeros años de vida. Es una cuestión sobre la que no se ha investigado, pero quizás no sea descabellado decir que las bajas tasas de natalidad por sí mismas o derivadas de retrasos en la maternidad guardan alguna, aunque sea mínima, relación con el excesivo encarecimiento de la vivienda. Lo que sí afecta con toda seguridad es a mantener a las mujeres en el trabajo aún con el nacimiento de los hijos, y puede explicar también que no se cojan los permisos de maternidad por encima de los mínimos obligatorios que garantizan ingresos. Me estoy refiriendo a las licencias por maternidad de 1 a 3 años, puesto que al no ser remuneradas no permitirían asumir las cuotas hipotecarias generadas bajo la expectativa de dos sueldos familiares.
- **Mayores de 45 años.** A partir de una edad podemos ya encontrarnos con el problema de que no se pueden pedir hipotecas por encima de 15 o 20 años. Recordamos que la práctica utilizada habitualmente en el momento presente es alargar los periodos de pago incluso hasta treinta años para reducir las cuotas. Treinta años de pago situarían a las familias con ascendientes mayores de 45 con unas edades superiores a 75 años, y por lo tanto con mayores riesgos de impagados. Es decir, serían clientes situados en los grupos de mayor riesgo por esta razón. Ahora bien, también son el grupo que puede alcanzar mayores ingresos.
- **Familias monoparentales.** Aquí los problemas se multiplican. En el caso de que se origina la situación monoparental por fallecimiento de uno de los cónyuges el superviviente hereda la deuda sin la ayuda del sueldo del otro cónyuge. Si la situación se ha originado por separación o divorcio y uno de los cónyuges, normalmente la mujer si hay hijos menores de edad, se queda con el domicilio conyugal. En este caso, además de las cuotas correspondientes a la hipoteca pendiente, tendrá que pagar al marido la parte que le corresponda en propiedad según el acuerdo matrimonial; si se ha abordado toda la compra en gananciales, el 50% del valor de mercado de ese momento, una vez descontada la hipoteca pendiente³. El otro

³ Una opción podría aliviar en alguna medida el coste que este pago supone para el que se queda con la vivienda, consistente en reconocer un menor valor a la vivienda que el correspondiente al de mercado, descontando el valor de uso de la vivienda por el que se va (podría ser el equivalente a un alquiler). Alguien podría argumentar que el precio de segunda mano ya recoge este menor valor. Pero los crecimientos de los precios también en el mercado de segunda mano con un fuerte componente especulativo en muchos casos, hace dudar de esta posibilidad. En cualquier caso, efectuadas consultas a abogados matrimonialistas y a expertos en mediación familiar, no he obtenido una respuesta clara sobre

cónyuge también asumirá los costes de su propia vivienda, pero puede ser de menor dimensión y por lo tanto más barata y cuenta además con los ingresos correspondientes por la venta de su parte de vivienda anteriormente familiar. Ante las dificultades de asumir los pagos al otro cónyuge más los correspondientes a la hipoteca o evitar las luchas derivadas del reparto de los bienes, se suele proceder a la venta de la vivienda y repartir el importe obtenido. Dadas las necesidades de venta rápida lo más probable es que no se logre obtener el mejor precio de mercado. En este caso las cargas de las nuevas viviendas han de asumirse individualmente por cada uno de los excónyuges. En consecuencia, en cualquier caso, la división de la sociedad conyugal puede originar problemas de quiebra en cualquiera de los cónyuges o quiebra económica familiar en casos extremos o simplemente aumento de los esfuerzos de pago.

- **Familias numerosas.** Las familias numerosas tienen el problema de necesitar viviendas más grandes que las que no lo son, con el consiguiente encarecimiento del precio total de compra. Igualmente los mayores gastos familiares reducen las posibilidades de pago y aumentan los esfuerzos que han de realizar las familias.
- **Familias con algún cónyuge en paro.** La situación puede ser especialmente preocupante cuando se ha asumido el pago de la hipoteca en base al supuesto de que ambos cónyuges trabajan y sobreviene una situación de paro que pueda ser lo suficientemente larga como para no poder aguantar con los ahorros familiares.
- **Familias en las que alguno de los cónyuges adquiere una discapacidad.** De nuevo los problemas surgen por cambio de las condiciones de renta en las que se accedió al crédito en su momento.

Una de las conclusiones generales es que surgirán problemas en las posibilidades de pago de hipotecas cuando disminuyan las rentas respecto de las existentes en el momento de negociación de la hipoteca o aumenten los gastos en cuantías importantes, disminuyendo la renta disponible para el pago de las cuotas.

A continuación se cuantifican las dificultades de acceso de las familias anteriores por niveles de renta y por Comunidad Autónoma de residencia. Para ello partimos de suponer una “familia media”. A efectos del análisis para fijar los términos de referencia, se define una familia media como aquella integrada por dos cónyuges de unos 35 años y un hijo de seis, que percibe uno o dos sueldos medios (calculando el sueldo medio para 2004 en cada Comunidad Autónoma en función de las encuestas trimestrales de costes salariales del INE) y que compra una vivienda nueva de 100 m², que constituye su primera vivienda habitual en propiedad, para lo que solicita un préstamo sobre el 80 % del valor de la vivienda a un tipo del 3% variable y a 30 años⁴, suponiendo además que

este tipo de cálculos en la práctica y su frecuencia. Sí se me ha indicado que lo frecuente es la venta de la vivienda común.

⁴ Este es un supuesto bastante real. En el segundo semestre de 2004 el promedio del tipo de interés se ha situado en el 3,3 por ciento (ver nota 6).

no hay pagos anticipados. A partir de aquí se efectúan las comparaciones para las distintas familias estableciendo los cambios correspondientes en las variables que las caracterizan; por ejemplo: número de hijos, número de salarios, distintos niveles de renta, y cambios en las condiciones de la hipoteca (tipo de interés y/o periodo de amortización).

Para efectuar la comparación en cuanto a las consecuencias derivadas del tamaño familiar se han analizado las dificultades de acceso para las familias numerosas en la categoría general (consideramos aquí exclusivamente las compuestas por 3 hijos) y en la categoría especial (consideramos aquí exclusivamente las compuestas por 5 hijos). No se tienen en cuenta otras modalidades en las mismas categorías, sino que se consideran representadas por éstas.⁵ A este respecto es especialmente importante considerar las economías de escala de los distintos tamaños familiares, algo que no se ha hecho en los informes antes comentados sobre el esfuerzo familiar a la hora de afrontar el pago de la hipoteca, y que condiciona en gran medida las posibilidades efectivas de pago y por lo tanto el acceso a la vivienda.

Para calcular las diferencias entre familias según su tamaño, ha de tenerse en cuenta tanto los mayores gastos que se originan al crecer el tamaño de la familia como las economías de escala en el consumo que este aumento genera (existen gastos de consumo individual y gastos de consumo conjunto en la familia). Una opción para aproximar el valor de la renta según los gastos familiares, que homogeneice las rentas nominales, es calcular las escalas de equivalencia en función de los hábitos reales de consumo. Esto puede ser demasiado laborioso, por ello se utilizan lo que se denomina escalas de equivalencia “paramétricas”. Estas últimas se construyen a partir de una forma funcional estándar, con parámetros que recogen tanto las economías de escala en el consumo como las necesidades de los miembros del hogar según su edad, fundamentalmente. Las escalas de equivalencia más utilizadas son la de la OCDE, la que utiliza el Eurostat, que es una corrección de la escala de la OCDE y la de Buhmann y otros. Estas escalas intentan determinar el número equivalente de miembros del hogar, por el que se divide a la renta disponible (y) para calcular la renta equivalente. En la escala de Buhmann, (Buhmann, B., Rainwater, L., Schmauss, G. y T. Smeeding, 1988) el número de “adultos equivalentes” de un hogar se determina a través de la expresión n^ϕ , donde n es el número de miembros del hogar y ϕ es el parámetro de economías de escala. Si el parámetro ϕ toma el valor 0, se supone que las economías de escala son absolutas, por lo que la renta equivalente coincide con la renta disponible ($y / 1$). En cambio, cuando no existen economías de escala en el hogar, ϕ toma el valor 1, y la renta equivalente es el ingreso per capita (y / n)⁶. Los trabajos empíricos que utilizan esta escala suelen dar a ϕ un valor de 0,5 y este valor es el que se ha utilizado aquí. La escala de la OCDE plantea el número equivalente en función de las necesidades relativas de los miembros del hogar y la presencia de las economías de escala se recogen aplicando un “descuento” para adultos adicionales. Se escribe como $[1 + 0.7(A-1) + 0.5K]$, donde A es el número de adultos y k es el número de niños; es decir, el primer adulto vale 1.0, cada adulto adicional equivale a 0.7 del primer adulto, y cada niño menor de 14 años de edad equivale a 0.5 del primer adulto. Con idéntica forma funcional

⁵ Para ver las distintas posibilidades de composición de las categorías de familias numerosas ver: Ley 40/03 de 18 de noviembre de Protección a las Familias Numerosas

⁶ Buhmann et al. demuestran que la forma funcional anteriormente mencionada se ajusta bastante bien a muchas de las escalas estimadas a partir del gasto observado para distintos países, a pesar de no tomar en cuenta si los miembros del hogar son adultos o niños, u otras características.

pero asumiendo equivalencias menores, la escala “OCDE modificada” utiliza parámetros correspondientes a 0.5 para cada adulto adicional y 0.3 para cada niño⁷.

Cuadro nº 5								
Número de años de salario necesarios para efectuar el pago total.								
Familia con 1 hijo								
TIPO DE INTERES DE 3% A 30 AÑOS								
2004	SALARIO MEDIO		Renta equivalente					
	salario coste	salario coste	Escala OCDE		Escala OCDE corregida		Escala de Buhmann et al.	
	sin hipoteca	con hipoteca	1salario	2salarios	1salario	2salarios	1 salario	2 salarios
TOTAL	7,4	13,1	28,9	14,4	23,6	11,8	22,7	11,4
Andalucía	7,0	12,3	27,2	13,6	22,2	11,1	21,4	10,7
Aragón	6,1	10,9	23,9	12,0	19,6	9,8	18,8	9,4
Asturias (Principado de)	5,3	9,3	20,5	10,3	16,8	8,4	16,1	8,1
Balears (Illes)	8,7	15,4	33,8	16,9	27,7	13,8	26,6	13,3
Canarias	7,2	12,8	28,1	14,1	23,0	11,5	22,1	11,1
Cantabria	7,1	12,6	27,6	13,8	22,6	11,3	21,8	10,9
Castilla-La Mancha	4,7	8,3	18,2	9,1	14,9	7,4	14,3	7,1
Castilla y León	5,5	9,8	21,5	10,7	17,6	8,8	16,9	8,5
Cataluña	9,2	16,3	35,8	17,9	29,3	14,6	28,2	14,1
Comunidad Valenciana	6,8	12,0	26,4	13,2	21,6	10,8	20,7	10,4
Extremadura	3,6	6,3	13,8	6,9	11,3	5,7	10,9	5,4
Galicia	5,3	9,5	20,8	10,4	17,0	8,5	16,4	8,2
Madrid (Comunidad de)	10,3	18,2	40,1	20,1	32,8	16,4	31,6	15,8
Murcia (Región de)	6,5	11,6	25,5	12,7	20,8	10,4	20,0	10,0
Navarra (Comunidad Foral de)	5,5	9,7	21,3	10,6	17,4	8,7	16,8	8,4
País Vasco	8,7	15,5	34,0	17,0	27,8	13,9	26,8	13,4
Rioja (La)	5,7	10,1	22,3	11,1	18,2	9,1	17,6	8,8

Fuente: Elaboración propia

⁷ Estas escalas son las más frecuentemente utilizadas, y por ello son las que se emplean aquí, aunque existen otras que tienen en cuenta la edad de los miembros de la familia: $[1.0 + 0.8(A-1) + 0.4(“0-10 años”) + 0.6(“11-14 años”) + 0.8(“15-25 años”)]$. Otra escala es, por ejemplo la utilizada por Citro y Michael, (1995). Donde el número de miembros equivalente se mide por $(A + pK)F$, donde A es el número de adultos en la familia, K es el número de niños, p es la proporción que representa un niño con respecto a un adulto, y F es el factor de economías de escala (correspondiente a ϕ en el caso de Buhmann y otros). Los autores recomiendan usar los valores $p = 0.70$ y F en el rango 0.65 y 0.75.

Cuadro n ° 6								
Porcentaje de cuota de hipoteca sobre renta.								
Familia con 1hijo								
TIPO DE INTERES DE 3% A 30 AÑOS								
2004	Renta sin corregir		Renta equivalente					
	Salario medio		Escala OCDE		Escala OCDE corregida		Escala Buhmann et al.	
	1salario	2 salarios	1salario	2salarios	1salario	2salarios	1salario	2salarios
TOTAL	38%	19%	83%	41%	68%	34%	65,0%	32,5%
Andalucía	35%	18%	78%	39%	64%	32%	61,2%	30,6%
Aragón	31%	16%	69%	34%	56%	28%	54,0%	27,0%
Asturias (Principado de)	27%	13%	59%	29%	48%	24%	46,2%	23,1%
Balears (Illes)	44%	22%	97%	48%	79%	40%	76,2%	38,1%
Canarias	37%	18%	80%	40%	66%	33%	63,3%	31,7%
Cantabria	36%	18%	79%	40%	65%	32%	62,3%	31,1%
Castilla-La Mancha	24%	12%	52%	26%	43%	21%	40,9%	20,5%
Castilla y León	28%	14%	61%	31%	50%	25%	48,4%	24,2%
Cataluña	47%	23%	102%	51%	84%	42%	80,6%	40,3%
Comunidad Valenciana	34%	17%	75%	38%	62%	31%	59,4%	29,7%
Extremadura	18%	9%	40%	20%	32%	16%	31,2%	15,6%
Galicia	27%	14%	60%	30%	49%	24%	46,9%	23,4%
Madrid (Comunidad de)	52%	26%	115%	57%	94%	47%	90,4%	45,2%
Murcia (Región de)	33%	17%	73%	36%	60%	30%	57,4%	28,7%
Navarra (Comunidad Foral de)	28%	14%	61%	30%	50%	25%	47,9%	24,0%
País Vasco	44%	22%	97%	49%	80%	40%	76,6%	38,3%
Rioja (La)	29%	15%	64%	32%	52%	26%	50,2%	25,1%

Fuente: elaboración propia

Los cuadros 19 y 20 recogen lo que pudiéramos llamar “situación media”. Desde el punto de vista de los salarios completos que habría que dedicar para lograr efectuar el pago de la vivienda, si no se tiene en cuenta la renta equivalente, como término medio habría que emplear 7, 4 años de salario si no se tienen en cuenta los costes de hipoteca, y 13, 1 si se incorporan estos costes. Madrid, Cataluña, País Vasco y Baleares son las Comunidades que se sitúan por encima de la media, con los mayores valores. Por el contrario, Extremadura y Castilla la Mancha son las que menor valor presentan. Considerar la renta equivalente eleva de forma importante el número de salarios que hay que dedicar, y aunque no hay alteraciones en el orden entre las Comunidades, sí que aumentan las diferencias entre ellas. Pero casi puede considerarse más interesante

conocer el efecto de la renta equivalente a la hora de calcular el porcentaje de ingresos que ha de dedicarse a la compra de la vivienda. Según los datos del INE, las familias, independientemente de su tamaño, suelen dedicar, redondeando, entre el 72 y el 75 por ciento de sus gastos a lo que podría considerarse consumos de primera necesidad (alimentos y bebidas no alcohólicas, vestidos y calzado, enseñanza, sanidad, transporte y los relacionados con la vivienda, agua, electricidad y combustible y mobiliario y otros gastos corrientes del hogar). Esto coincide con la idea de que una cantidad por encima del 30 por ciento de los ingresos dedicada al pago de la vivienda no sería sostenible. Teniendo en cuenta el concepto de renta equivalente, ninguna familia española con un solo salario igual al medio podría afrontar la compra de la vivienda sin caer en peligro de quiebra. Con el doble del salario medio (trabajando ambos cónyuges), podrían afrontarla las familias con un hijo residentes en el Principado de Asturias, Castilla La Mancha y Extremadura. Navarra y La Rioja podrían tener problemas, dependiendo de la escala utilizada para calcular la renta equivalente. Para las familias residentes en las Comunidades con valores de esfuerzo por encima de la media, resultaría totalmente imposible acceder a las viviendas si se encuentran en este nivel de ingresos correspondientes al salario medio, aunque logren duplicarlo trabajando ambos cónyuges⁸.

Para las familias numerosas las cosas se complican más. Incluso haciendo caso omiso de que el mayor número de hijos requiere de mayor espacio y por lo tanto se encarece el precio de acceso, y suponiendo que se mantienen las condiciones sobre las que comparamos iguales, las dificultades de acceso se elevan al reducirse la renta equivalente.

Cuadro nº 7									
Número de años de salario necesarios para efectuar el pago total									
TIPO DE INTERES DE 3% A 30 AÑOS									
Renta equivalente 1salario									
	Escala OCDE			Escala OCDE corregida			Escala Buhmann et al.		
	F.1 h	F 3h	F 5h	F.1 h	F 3h	F 5h	F.1 h	F 3h	F5h
TOTAL	28,9	42,0	55,1	23,6	31,5	39,4	22,7	29,3	34,7
Andalucía	27,2	39,5	51,9	22,2	29,6	37,0	21,4	27,6	32,7
Aragón	23,9	34,8	45,7	19,6	26,1	32,6	18,8	24,3	28,8
Asturias (Principado de)	20,5	29,8	39,2	16,8	22,4	28,0	16,1	20,8	24,7
Balears (Illes)	33,8	49,2	64,6	27,7	36,9	46,1	26,6	34,4	40,7
Canarias	28,1	40,9	53,6	23,0	30,7	38,3	22,1	28,6	33,8
Cantabria	27,6	40,2	52,8	22,6	30,2	37,7	21,8	28,1	33,2
Castilla-La Mancha	18,2	26,4	34,7	14,9	19,8	24,8	14,3	18,5	21,8
Castilla y León	21,5	31,2	41,0	17,6	23,4	29,3	16,9	21,8	25,8
Cataluña	35,8	52,0	68,3	29,3	39,0	48,8	28,2	36,3	43,0
Comunidad Valenciana	26,4	38,3	50,3	21,6	28,7	35,9	20,7	26,8	31,7
Extremadura	13,8	20,1	26,4	11,3	15,1	18,9	10,9	14,1	16,6
Galicia	20,8	30,3	39,7	17,0	22,7	28,4	16,4	21,1	25,0

⁸ Para no complicar demasiado el análisis se ha prescindido de introducir elementos que acerquen más los casos a la realidad tales como que el sueldo del segundo cónyuge suele ser menor y el hecho de que trabajar los dos empeora el nivel de gasto necesario de la familia para atender el hogar. Podría solventarse esto último dando mayor importancia a la escala de equivalencia que reduce más la renta.

Madrid (Comunidad de)	40,1	58,3	76,6	32,8	43,7	54,7	31,6	40,8	48,2
Murcia (Región de)	25,5	37,0	48,6	20,8	27,8	34,7	20,0	25,9	30,6
Navarra (Comunidad Foral de)	21,3	31,0	40,6	17,4	23,2	29,0	16,8	21,6	25,6
País Vasco	34,0	49,4	64,9	27,8	37,1	46,4	26,8	34,5	40,9
Rioja (La)	22,3	32,4	42,6	18,2	24,3	30,4	17,6	22,7	26,8
Renta equivalente 2salarios									
	Escala OCDE			Escala OCDE corregida			Escala Buhmann et al.		
	F.1 h	F 3h	F 5h	F.1 h	F 3h	F 5h	F.1 h	F 3h	F 5h
TOTAL	14,4	21,0	27,6	11,8	15,7	19,7	11,4	14,7	17,4
Andalucía	13,6	19,8	25,9	11,1	14,8	18,5	10,7	13,8	16,3
Aragón	12,0	17,4	22,8	9,8	13,0	16,3	9,4	12,2	14,4
Asturias (Principado de)	10,3	14,9	19,6	8,4	11,2	14,0	8,1	10,4	12,3
Balears (Illes)	16,9	24,6	32,3	13,8	18,5	23,1	13,3	17,2	20,3
Canarias	14,1	20,4	26,8	11,5	15,3	19,2	11,1	14,3	16,9
Cantabria	13,8	20,1	26,4	11,3	15,1	18,8	10,9	14,0	16,6
Castilla-La Mancha	9,1	13,2	17,3	7,4	9,9	12,4	7,1	9,2	10,9
Castilla y León	10,7	15,6	20,5	8,8	11,7	14,6	8,5	10,9	12,9
Cataluña	17,9	26,0	34,1	14,6	19,5	24,4	14,1	18,2	21,5
Comunidad Valenciana	13,2	19,2	25,2	10,8	14,4	18,0	10,4	13,4	15,8
Extremadura	6,9	10,1	13,2	5,7	7,5	9,4	5,4	7,0	8,3
Galicia	10,4	15,1	19,9	8,5	11,3	14,2	8,2	10,6	12,5
Madrid (Comunidad de)	20,1	29,2	38,3	16,4	21,9	27,3	15,8	20,4	24,1
Murcia (Región de)	12,7	18,5	24,3	10,4	13,9	17,4	10,0	12,9	15,3
Navarra (Comunidad Foral de)	10,6	15,5	20,3	8,7	11,6	14,5	8,4	10,8	12,8
País Vasco	17,0	24,7	32,4	13,9	18,5	23,2	13,4	17,3	20,4
Rioja (La)	11,1	16,2	21,3	9,1	12,2	15,2	8,8	11,3	13,4

Fuente: elaboración propia

El número de años de sueldo completo que son necesarios para pagar la vivienda y la hipoteca se eleva un 45,46 por ciento cuando las familias tienen 3 hijos respecto de las que tienen uno y un 90,91 por ciento para las que tienen 5 hijos, si consideramos la escala de la OCDE. Con la escala de la OCDE corregida, se eleva el coste respecto de las que tienen un hijo un 33,34 por ciento para las familias numerosas con 3 hijos y un 66,67 por ciento para las familias con 5 hijos. Y con la escala de Buhmann et al., se eleva un 29,1 por ciento y un 52,8 por ciento respectivamente. Esto nos permite decir que los incrementos para las familias numerosas generales estarán aproximadamente entre un 30 y un 45 por ciento; y entre un 53 y un 90 por ciento, para las especiales.

Cuadro nº 8										
Porcentaje de cuota de hipoteca sobre renta familia media										
TIPO DE INTERES DE 3% A 30 AÑOS										
2004	1salario	Renta equivalente								
		Escala OCDE			Escala OCDE corregida			Escala Buhmann		
		1h	3h	5h	1h	3h	5h	1h	3h	5h
TOTAL	37,55%	82,60%	120,15%	157,70%	67,59%	90,11%	112,64%	65,03%	83,96%	99,34%
Andalucía	35,33%	77,73%	113,07%	148,40%	63,60%	84,80%	106,00%	61,20%	79,01%	93,48%

Aragón	31,15%	68,54%	99,70%	130,85%	56,08%	74,77%	93,46%	53,96%	69,66%	82,43%
Asturias (Principado de)	26,68%	58,70%	85,38%	112,07%	48,03%	64,04%	80,05%	46,22%	59,66%	70,60%
Balears (Illes)	44,02%	96,84%	140,86%	184,88%	79,23%	105,64%	132,05%	76,24%	98,43%	116,46%
Canarias	36,56%	80,43%	116,98%	153,54%	65,80%	87,74%	109,67%	63,32%	81,74%	96,72%
Cantabria	35,96%	79,11%	115,07%	151,03%	64,73%	86,30%	107,88%	62,28%	80,41%	95,14%
Castilla-La Mancha	23,62%	51,97%	75,59%	99,21%	42,52%	56,69%	70,87%	40,91%	52,82%	62,50%
Castilla y León	27,93%	61,44%	89,37%	117,30%	50,27%	67,03%	83,79%	48,37%	62,45%	73,89%
Cataluña	46,52%	102,34 %	148,86%	195,38%	83,73%	111,64%	139,55%	80,57%	104,02%	123,08%
Comunidad Valenciana	34,28%	75,42%	109,70%	143,99%	61,71%	82,28%	102,85%	59,38%	76,66%	90,70%
Extremadura	17,99%	39,57%	57,56%	75,55%	32,38%	43,17%	53,97%	31,16%	40,22%	47,59%
Galicia	27,06%	59,53%	86,58%	113,64%	48,70%	64,94%	81,17%	46,86%	60,50%	71,59%
Madrid (Comunidad de)	52,17%	114,77 %	166,93%	219,10%	93,90%	125,20%	156,50%	90,35%	116,65%	138,02%
Murcia (Región de)	33,12%	72,87%	106,00%	139,12%	59,62%	79,50%	99,37%	57,37%	74,07%	87,64%
Navarra (Comunidad Foral de)	27,68%	60,90%	88,58%	116,27%	49,83%	66,44%	83,05%	47,95%	61,90%	73,24%
País Vasco	44,22%	97,28%	141,50%	185,71%	79,59%	106,12%	132,65%	76,59%	98,87%	116,99%
Rioja (La)	29,01%	63,81%	92,82%	121,83%	52,21%	69,61%	87,02%	50,24%	64,86%	76,74%
Fuente elaboración propia										
2004	2 salarios									
	Renta sin corregir	Renta equivalente								
		Escala OCDE			Escala OCDE corregida			Escala Buhmann		
		1h	3h	5h	1h	3h	5h	1h	3h	5h
TOTAL	18,77%	41,30%	60,08%	78,85%	33,79%	45,06%	56,32%	32,52%	41,98%	49,67%
Andalucía	17,67%	38,87%	56,53%	74,20%	31,80%	42,40%	53,00%	30,60%	39,50%	46,74%
Aragón	15,58%	34,27%	49,85%	65,43%	28,04%	37,39%	46,73%	26,98%	34,83%	41,21%
Asturias (Principado de)	13,34%	29,35%	42,69%	56,03%	24,01%	32,02%	40,02%	23,11%	29,83%	35,30%
Balears (Illes)	22,01%	48,42%	70,43%	92,44%	39,62%	52,82%	66,03%	38,12%	49,21%	58,23%
Canarias	18,28%	40,21%	58,49%	76,77%	32,90%	43,87%	54,84%	31,66%	40,87%	48,36%
Cantabria	17,98%	39,56%	57,54%	75,52%	32,36%	43,15%	53,94%	31,14%	40,20%	47,57%
Castilla-La Mancha	11,81%	25,98%	37,80%	49,61%	21,26%	28,35%	35,43%	20,46%	26,41%	31,25%
Castilla y León	13,96%	30,72%	44,69%	58,65%	25,14%	33,51%	41,89%	24,19%	31,23%	36,95%
Cataluña	23,26%	51,17%	74,43%	97,69%	41,87%	55,82%	69,78%	40,29%	52,01%	61,54%
Comunidad Valenciana	17,14%	37,71%	54,85%	71,99%	30,85%	41,14%	51,42%	29,69%	38,33%	45,35%
Extremadura	8,99%	19,79%	28,78%	37,78%	16,19%	21,59%	26,98%	15,58%	20,11%	23,80%
Galicia	13,53%	29,76%	43,29%	56,82%	24,35%	32,47%	40,59%	23,43%	30,25%	35,79%
Madrid (Comunidad de)	26,08%	57,38%	83,47%	109,55%	46,95%	62,60%	78,25%	45,18%	58,32%	69,01%
Murcia (Región de)	16,56%	36,44%	53,00%	69,56%	29,81%	39,75%	49,69%	28,69%	37,03%	43,82%
Navarra (Comunidad Foral de)	13,84%	30,45%	44,29%	58,13%	24,91%	33,22%	41,52%	23,97%	30,95%	36,62%

País Vasco	22,11%	48,64%	70,75%	92,86%	39,80%	53,06%	66,33%	38,29%	49,44%	58,49%
Rioja (La)	14,50%	31,91%	46,41%	60,91%	26,11%	34,81%	43,51%	25,12%	32,43%	38,37%

Fuente elaboración propia

Los incrementos en los porcentajes de la renta que las familias numerosas han de dedicar al pago de la hipoteca son similares a los que acabamos de comentar. Lo más destacable en este caso es que, cuando hay un solo salario, las posibilidades de asumir la hipoteca desaparecen en todas las Comunidades, con la peculiaridad de que para las familias numerosas se incrementan los costes de atención al hogar y muchas mujeres renuncian a su trabajo fuera de casa para atender los trabajos domésticos. Cuando suponemos la existencia de dos salarios, dependen los resultados de la escala de equivalencia elegida. Se podría en Extremadura, Castilla la Mancha y Asturias en el caso de familias con tres hijos, pero cuando observamos el caso de familias con 5 hijos, ya tan solo sería posible para las familias con dos salarios residentes en Extremadura.

Otra cuestión que surge a raíz de los resultados anteriores es cual debe ser el nivel de renta para poder asumir los pagos de hipoteca en las diferentes Comunidades Autónomas con los costes hipotecarios supuestos (tipo de interés del 3% a 30 años).

Cuadro nº 9

Número de salarios medios necesarios para que el coste de hipoteca no supere el 30% de la renta equivalente

3% a 30 años	Familias con un hijo			Familias con 3 hijos			Familias con 5 hijos		
	E. OCDE	E. OCDE rect.	E. Buhmann	E. OCDE	E. OCDE rect.	E. Buhmann	E. OCDE	E. OCDE rect.	E. Buhmann
TOTAL	2,8	2,3	2,2	4,0	3,0	2,8	5,3	3,8	3,3
Andalucía	2,6	2,1	2,0	3,8	2,8	2,6	4,9	3,5	3,1
Aragón	2,3	1,9	1,8	3,3	2,5	2,3	4,4	3,1	2,7
Asturias (Principado de)	2,0	1,6	1,5	2,8	2,1	2,0	3,7	2,7	2,4
Balears (Illes)	3,2	2,6	2,5	4,7	3,5	3,3	6,2	4,4	3,9
Canarias	2,7	2,2	2,1	3,9	2,9	2,7	5,1	3,7	3,2
Cantabria	2,6	2,2	2,1	3,8	2,9	2,7	5,0	3,6	3,2
Castilla-La Mancha	1,7	1,4	1,4	2,5	1,9	1,8	3,3	2,4	2,1
Castilla y León	2,0	1,7	1,6	3,0	2,2	2,1	3,9	2,8	2,5
Cataluña	3,4	2,8	2,7	5,0	3,7	3,5	6,5	4,7	4,1
Comunidad Valenciana	2,5	2,1	2,0	3,7	2,7	2,6	4,8	3,4	3,0
Extremadura	1,3	1,1	1,0	1,9	1,4	1,3	2,5	1,8	1,6
Galicia	2,0	1,6	1,6	2,9	2,2	2,0	3,8	2,7	2,4
Madrid (Comunidad de)	3,8	3,1	3,0	5,6	4,2	3,9	7,3	5,2	4,6
Murcia (Región de)	2,4	2,0	1,9	3,5	2,6	2,5	4,6	3,3	2,9
Navarra (Comunidad Foral de)	2,0	1,7	1,6	3,0	2,2	2,1	3,9	2,8	2,4
País Vasco	3,2	2,7	2,6	4,7	3,5	3,3	6,2	4,4	3,9
Rioja (La)	2,1	1,7	1,7	3,1	2,3	2,2	4,1	2,9	2,6

Fuente: elaboración propia

En términos medios y dependiendo de la escala de equivalencia utilizada, las familias con un hijo tienen que tener una renta equivalente entre 2,2 veces el salario medio y 2,8 veces el salario medio; las familias con 3 hijos, entre 2,8 y 4 veces el salario medio y las familias con 5 hijos entre 3,3 veces y 5,3 veces el salario medio. Madrid es con diferencia la Comunidad donde mayor renta es necesaria para poder afrontar los pagos de hipoteca, seguida de Cataluña, del País Vasco y Baleares. En Madrid, las familias

con un hijo han de tener entre 3 y 3,8 veces el salario medio para poder afrontar los pagos de una hipoteca media, que se eleva a una cuantía de entre 3,9 y 5,6 veces el salario medio cuando tienen 3 hijos y a una cuantía entre 4,6 y 7,3 veces el salario medio cuando las familias tienen 5 hijos. El resultado nos lleva a que en las Comunidades Autónomas con mayores precios tan solo las familias numerosas de rentas altas podrían asumir una vivienda media, que por otra parte sería pequeña para sus necesidades.

Esto es así para la situación de crédito mencionada, que se plantea como una de las más benignas posibles; pero dado que en nuestro país la mayoría del crédito es a tipo variable ¿qué ocurre si se produce un endurecimiento del mismo, ya sea elevando el tipo de interés y/ o reduciendo el periodo de amortización?. Lógicamente la situación empeora, pero en qué cuantía.

Para efectuar este análisis modificamos las condiciones de partida en los siguientes puntos:

- 1-Aumentamos en un punto el tipo de interés del crédito manteniendo en 30 años el periodo de amortización
- 2-Reducimos en 10 años el periodo de amortización manteniendo el tipo de interés en el 3 por ciento
- 3-Aumentamos en un punto el tipo de interés del crédito y reducimos en 10 años el periodo de amortización, lo que sería la hipótesis más pesimista.

Aunque el estudio para cada uno de estos casos ha reproducido todos los análisis realizados para el general de 3% de interés a 30 años, aquí reproducimos el que consideramos más interesante para presentar las conclusiones sobre el efecto final que introduce en las capacidades de pago de las familias o, en definitiva, en las posibilidades de quiebra familiar. Este se refiere al último caso que indica los niveles de renta a los que se trasladarían los límites de pago de cuotas equivalentes al 30 por ciento de las mismas.

Una primera conclusión que obtenemos para el primer caso en el que aumentamos en un punto el tipo de interés hasta el 4% y mantenemos el periodo de amortización de 30 años es que las rentas necesarias para abordar sin quiebra el pago de las cuotas aumentan aproximadamente un 13,3 por ciento. Las Comunidades en las que las familias, independientemente de su tamaño, con salarios medios no tenían problemas en la situación de partida, como Extremadura, siguen ahora pudiendo abordar los pagos aunque aumenta la necesidad de tener más de un salario, incluso para las familias con un solo hijo. En las Comunidades con los costes más altos, como Madrid, donde inicialmente las familias con salarios medios no podían en ninguno de los casos abordar los pagos, incluso con dos perceptores, ahora ven incrementarse las necesidades de mayores sueldos en casi un sueldo medio más, lo que supone un salto muy fuerte si ya estaban llevando sus solicitudes de crédito al límite de sus posibilidades.

Cuadro nº 10

Número de salarios medios necesarios para que el coste de hipoteca no supere el 30% de la renta equivalente									
4% 30 años	Familias con un hijo			Familias con 3 hijos			Familias con 5 hijos		
	OCDE	OCDE corregida	Buhmann	OCDE	OCDE corregida	Buhmann	OCDE	OCDE corregida	Buhmann
TOTAL	3,1	2,6	2,5	4,5	3,4	3,2	6,0	4,3	3,8
Andalucía	2,9	2,4	2,3	4,3	3,2	3,0	5,6	4,0	3,5

Aragón	2,6	2,1	2,0	3,7	2,8	2,6	4,9	3,5	3,1
Asturias (Principado de)	2,2	1,8	1,7	3,2	2,4	2,3	4,2	3,0	2,7
Balears (Illes)	3,7	3,0	2,9	5,3	4,0	3,7	7,0	5,0	4,4
Canarias	3,0	2,5	2,4	4,4	3,3	3,1	5,8	4,1	3,7
Cantabria	3,0	2,4	2,4	4,3	3,3	3,0	5,7	4,1	3,6
Castilla-La Mancha	2,0	1,6	1,5	2,9	2,1	2,0	3,7	2,7	2,4
Castilla y León	2,3	1,9	1,8	3,4	2,5	2,4	4,4	3,2	2,8
Cataluña	3,9	3,2	3,0	5,6	4,2	3,9	7,4	5,3	4,6
Comunidad Valenciana	2,8	2,3	2,2	4,1	3,1	2,9	5,4	3,9	3,4
Extremadura	1,5	1,2	1,2	2,2	1,6	1,5	2,8	2,0	1,8
Galicia	2,2	1,8	1,8	3,3	2,5	2,3	4,3	3,1	2,7
Madrid (Comunidad de)	4,3	3,5	3,4	6,3	4,7	4,4	8,3	5,9	5,2
Murcia (Región de)	2,8	2,3	2,2	4,0	3,0	2,8	5,3	3,8	3,3
Navarra (Comunidad Foral de)	2,3	1,9	1,8	3,3	2,5	2,3	4,4	3,1	2,8
País Vasco	3,7	3,0	2,9	5,3	4,0	3,7	7,0	5,0	4,4
Rioja (La)	2,4	2,0	1,9	3,5	2,6	2,5	4,6	3,3	2,9

Fuente: elaboración propia

La segunda alternativa, consistente en el mantenimiento del tipo de interés, pero reducción del plazo de amortización en 10 años, eleva bastante más el riesgo de impagos, ya que la renta necesaria para efectuar los pagos sin sobrepasar el 30 por ciento de la misma sube un 31,5 por ciento. En esta situación las familias con salarios medios de las Comunidades con las viviendas más baratas tendrían problemas para el caso de familias numerosas incluso con dos sueldos. Las familias de Extremadura podrían soportarlo hasta la situación de familia numerosa especial, pero otras como Castilla la Mancha ya tendrían problemas en el caso de familias numerosas de 3 hijos.

Cuadro nº 11

Número de salarios medios necesarios para que el coste de hipoteca no supere el 30% de la renta equivalente

3% 20 años	Familias con un hijo			Familias con 3 hijos			Familias con 5 hijos		
	OCDE	OCDE corregida	Buhmann	OCDE	OCDE corregida	Buhmann	OCDE	OCDE corregida	Buhmann
TOTAL	3,6	3,0	2,9	5,3	3,9	3,7	6,9	4,9	4,4
Andalucía	3,4	2,8	2,7	5,0	3,7	3,5	6,5	4,7	4,1
Aragón	3,0	2,4	2,3	4,3	3,3	3,0	5,7	4,1	3,6
Asturias (Principado de)	2,6	2,1	2,0	3,7	2,8	2,6	4,9	3,5	3,1
Balears (Illes)	4,2	3,5	3,3	6,2	4,6	4,3	8,1	5,8	5,1
Canarias	3,5	2,9	2,8	5,1	3,8	3,6	6,7	4,8	4,2
Cantabria	3,5	2,8	2,7	5,0	3,8	3,5	6,6	4,7	4,2
Castilla-La Mancha	2,3	1,9	1,8	3,3	2,5	2,3	4,3	3,1	2,7
Castilla y León	2,7	2,2	2,1	3,9	2,9	2,7	5,1	3,7	3,2
Cataluña	4,5	3,7	3,5	6,5	4,9	4,6	8,6	6,1	5,4
Comunidad Valenciana	3,3	2,7	2,6	4,8	3,6	3,4	6,3	4,5	4,0
Extremadura	1,7	1,4	1,4	2,5	1,9	1,8	3,3	2,4	2,1
Galicia	2,6	2,1	2,1	3,8	2,8	2,7	5,0	3,6	3,1
Madrid (Comunidad de)	5,0	4,1	4,0	7,3	5,5	5,1	9,6	6,9	6,1
Murcia (Región de)	3,2	2,6	2,5	4,6	3,5	3,2	6,1	4,4	3,8
Navarra (Comunidad Foral de)	2,7	2,2	2,1	3,9	2,9	2,7	5,1	3,6	3,2

País Vasco	4,3	3,5	3,4	6,2	4,7	4,3	8,1	5,8	5,1
Rioja (La)	2,8	2,3	2,2	4,1	3,1	2,8	5,3	3,8	3,4

Fuente: elaboración propia

Si tenemos en cuenta el caso mas negativo en el que se recrudecen las condiciones del crédito tanto en tipo de interés como en el plazo de amortización, el resultado es la suma de ambos efectos, elevando la renta necesaria para afrontar el pago un 43,8 por ciento aproximadamente, resultando en un efecto absoluto mucho mayor en las familias y comunidades que partían de un nivel de esfuerzo mas elevado. Así, aunque en Extremadura continúan pudiendo afrontar los pagos las familias con dos sueldos medios si solo tienen un hijo, empiezan a tener dificultades cuando se convierten en familias numerosas. Las situaciones en las familias residentes en las Comunidades de mayor precio de la vivienda, como en Madrid, se vuelven claramente insostenibles, especialmente para las familias numerosas, teniendo que subir casi dos sueldos medios de dicha Comunidad en las familias con un hijo y casi tres en el caso de familias numerosas. Igualmente se obtiene como conclusión que la media nacional tendría que hacer un esfuerzo similar al que realizan las familias de Madrid en el caso de partida, y en consecuencia todas las familias de Comunidades que se encuentran en estos valores medios, como Andalucía, Cantabria, por ejemplo.

Cuadro nº 12

Número de salarios medios necesarios para que el coste de hipoteca no supere el 30% de la renta equivalente

4% 20 años	Familias con un hijo			Familias con 3 hijos			Familias con 5 hijos		
	OCDE	OCDE corregida	Buhmann	OCDE	OCDE corregida	Buhmann	OCDE	OCDE corregida	Buhmann
TOTAL	4,0	3,2	3,1	5,8	4,3	4,0	7,6	5,4	4,8
Andalucía	3,7	3,0	2,9	5,4	4,1	3,8	7,1	5,1	4,5
Aragón	3,3	2,7	2,6	4,7	3,6	3,3	6,2	4,4	3,9
Asturias (Principado de)	2,8	2,3	2,2	4,1	3,1	2,9	5,4	3,8	3,4
Baleares (Illes)	4,6	3,8	3,7	6,7	5,1	4,7	8,9	6,3	5,6
Canarias	3,9	3,2	3,0	5,6	4,2	3,9	7,4	5,3	4,6
Cantabria	3,8	3,1	3,0	5,5	4,1	3,9	7,2	5,2	4,6
Castilla-La Mancha	2,5	2,0	2,0	3,6	2,7	2,5	4,8	3,4	3,0
Castilla y León	2,9	2,4	2,3	4,3	3,2	3,0	5,6	4,0	3,5
Cataluña	4,9	4,0	3,9	7,1	5,3	5,0	9,4	6,7	5,9
Comunidad Valenciana	3,6	3,0	2,8	5,3	3,9	3,7	6,9	4,9	4,3
Extremadura	1,9	1,6	1,5	2,8	2,1	1,9	3,6	2,6	2,3
Galicia	2,9	2,3	2,2	4,1	3,1	2,9	5,4	3,9	3,4
Madrid (Comunidad de)	5,5	4,5	4,3	8,0	6,0	5,6	10,5	7,5	6,6
Murcia (Región de)	3,5	2,9	2,7	5,1	3,8	3,5	6,7	4,8	4,2
Navarra (Comunidad Foral de)	2,9	2,4	2,3	4,2	3,2	3,0	5,6	4,0	3,5
País Vasco	4,7	3,8	3,7	6,8	5,1	4,7	8,9	6,4	5,6
Rioja (La)	3,1	2,5	2,4	4,4	3,3	3,1	5,8	4,2	3,7

Fuente: elaboración propia

4. Consecuencias para el esfuerzo del precio de la vivienda protegida

Las medidas a favor de la vivienda reducen los precios y facilitan el acceso. En el cuadro siguiente se recoge el precio por m² de la vivienda protegida y el porcentaje de reducción que supone respecto del precio de la vivienda libre.

Cuadro nº 13			
Precio del m ² de la vivienda libre y protegida en 2004			
	p. libre	p. protegida	Reducción precio
ANDALUCIA	1.628,46	818,9	-50%
ARAGON	1.529,50	817,2	-47%
P. DE ASTURIAS	1.359,57	873,4	-36%
I. BALEARES	2.035,59	870,6	-57%
CANARIAS	1.560,60	824,6	-47%
CANTABRIA	1.723,48	964,0	-44%
CASTILLA LEON	1.306,55	851,7	-35%
C. LA MANCHA	1.030,87	819,7	-20%
CATALUÑA	2.557,75	1.056,4	-59%
COMUNIDAD VALENCIANA	1.564,87	844,0	-46%
EXTREMADURA	741,98	772,0	4%
GALICIA	1.175,99	834,4	-29%
COMUNIDAD DE MADRID	3.245,61	885,9	-73%
R. de MURCIA	1.415,34	858,8	-39%
C. FORAL de NAVARRA	1.587,27	996,1	-37%
PAIS VASCO	2.614,95	1.084,3	-59%
La RIOJA	1339,36	863,8	-36%
NACIONAL	1.923,20	863,575	-55%

Fuente: Ministerio de la Vivienda

La Comunidad de Madrid es la que mayor reducción presenta en el precio de la vivienda protegida respecto de la vivienda libre, en torno a un 73 por ciento, estableciendo precios por debajo de las Comunidades que también tienen precios elevados como el País Vasco, Cataluña o Baleares. La Comunidad de Navarra tiene una reducción algo menor que la que le correspondería en función del precio que alcanza en la misma la vivienda libre y el resto viene a experimentar una reducción inversamente proporcional al nivel de precios de esta última.

Se plantea la cuestión de si esta reducción es suficiente para permitir los pagos. Es decir, suponiendo que los precios por m² de la vivienda protegida fueran los de la vivienda libre ¿en qué grado se reduciría el esfuerzo?. Una de las primeras conclusiones es la homogeneización que supone la reducción en los precios. Los años

que serían necesarios para efectuar los pagos con los salarios medios de cada Comunidad se reducen significativamente a algo más de tres años, si no tenemos en cuenta los costes de la hipoteca. Para Madrid la reducción es mayor y no llegan a 3 los años de salario medio madrileño necesarios para el pago. La reducción del efecto respecto de la vivienda libre casi es del 73%. En Murcia y en Cantabria es donde mas cara es la vivienda protegida en relación con los salarios medios. No obstante el efecto de reducción que produce la vivienda protegida es menor en Castilla la Mancha⁹.

	Vivienda protegida		Renta equivalente				% reducción sobre vivienda libre
	salario coste sin hipoteca	salario coste con hipoteca	Escala OCDE		Escala OCDE corregida		
			1salario	2salarios	1salario	2salarios	
TOTAL	3,3	5,9	13,0	6,5	10,6	5,3	-55,1%
Andalucía	3,5	6,2	13,7	6,8	11,2	5,6	-49,7%
Aragón	3,3	5,8	12,7	6,3	10,4	5,2	-46,6%
Asturias (Principado de)	3,4	6,0	13,2	6,6	10,8	5,4	-35,8%
Balears (Illes)	3,7	6,5	14,3	7,1	11,7	5,8	-57,9%
Canarias	3,8	6,7	14,8	7,4	12,1	6,1	-47,2%
Cantabria	4,0	7,0	15,5	7,7	12,6	6,3	-44,1%
Castilla-La Mancha	3,7	6,6	14,4	7,2	11,8	5,9	-20,5%
Castilla y León	3,6	6,4	14,0	7,0	11,4	5,7	-34,8%
Cataluña	3,8	6,7	14,8	7,4	12,1	6,0	-58,7%
Comunidad Valenciana	3,7	6,5	14,2	7,1	11,6	5,8	-46,1%
Extremadura	3,7	6,5	14,4	7,2	11,8	5,9	4,0%
Galicia	3,8	6,7	14,8	7,4	12,1	6,0	-29,0%
Madrid (Comunidad de)	2,8	5,0	10,9	5,5	9,0	4,5	-72,7%
Murcia (Región de)	4,0	7,0	15,4	7,7	12,6	6,3	-39,3%
Navarra (Comunidad Foral de)	3,4	6,1	13,4	6,7	10,9	5,5	-37,2%
País Vasco	3,6	6,4	14,1	7,0	11,5	5,8	-58,5%
Rioja (La)	3,7	6,5	14,4	7,2	11,8	5,9	-35,5%

Pero el acceso a la vivienda protegida está limitado a unas características. En primer lugar de renta del comprador y en segundo de superficie de la vivienda, así mismo en el caso de créditos públicos el periodo de amortización está limitado. El reciente aprobado Plan Estatal de Vivienda de 2005-2008 modifica estos límites y se presenta como un Plan que pretende ayudar a los grupos que inicialmente planteábamos como problemáticos: compradores que acceden por primera vez al mercado, jóvenes de hasta 35 años, personas mayores de 65 y sus familias, familias numerosas, familias monoparentales, personas con discapacidad y sus familias, otros colectivos en riesgo de exclusión social y víctimas de la violencia de género y del terrorismo.

Los supuestos que hemos planteado de una superficie de 100 metros cuadrados no corresponderían con la vivienda protegida, que tendría, con carácter general un límite de

⁹ Consideramos que el valor positivo que se produce en Extremadura proviene, o bien de un error en el importe señalado por el Ministerio de la vivienda o quizás de corresponder a un valor promedio de los precios máximos fijados por zona.

90 metros cuadrados, elevándose a 120 para familias numerosas. En cuanto al límite de renta, a partir de julio de 2004 deja de tener como referencia el salario mínimo y pasa a compararse con el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Para 2005 su cuantía anual (con pagas extras) es de 6.577,20 euros, mientras que la del SMI es 7.182 euros al año. El límite máximo de rentas más alto para las ayudas es de 6,5 veces el IPREM. Si convertimos los salarios medios de las Comunidades Autónomas en su valor de IPREM y vemos los que serían necesarios para poder afrontar los pagos de las hipotecas, la diferencia entre este importe y el valor de 6,5 veces el IPREM nos indicaría las Comunidades en las que quedarían fuera del grupo de ayudas familias que no pueden abordar el pago y no pueden acceder a una vivienda protegida.

Se comprueba en el cuadro siguiente que esto es así para todas las Comunidades en el caso de familias numerosas con 5 hijos o mas, salvo en Castilla la Mancha, Extremadura; se añadiría como excepción Galicia, para las familias con tres hijos; y Asturias, Castilla y León, La Comunidad Valenciana, Murcia, Navarra y la Rioja, para el caso de familias con un hijo.

tipo de interés del 3% a 30 años									
Número de IPREM necesarios para que el coste de hipoteca no supere el 30% de la renta equivalente									
	Familias con un hijo			Familias con 3 hijos			Familias con 5 hijos		
	E. OCDE	E. OCD E rect.	E. Buhmann	E. OCDE	E. OCDE rect.	E. Buhmann	E. OCDE	E. OCDE rect.	E. Buhmann
TOTAL	8,7	7,1	6,8	12,6	9,5	8,8	16,6	11,8	10,4
Andalucía	7,3	6,0	5,8	10,7	8,0	7,5	14,0	10,0	8,8
Aragón	7,0	5,7	5,5	10,1	7,6	7,1	13,3	9,5	8,4
Asturias (Principado de)	6,1	5,0	4,8	8,9	6,7	6,2	11,7	8,4	7,4
Baleares (Illes)	9,3	7,6	7,3	13,6	10,2	9,5	17,8	12,7	11,2
Canarias	7,0	5,8	5,5	10,2	7,7	7,2	13,4	9,6	8,5
Cantabria	7,8	6,4	6,1	11,3	8,5	7,9	14,8	10,6	9,4
Castilla-La Mancha	4,7	3,8	3,7	6,8	5,1	4,7	8,9	6,3	5,6
Castilla y León	5,9	4,8	4,6	8,6	6,4	6,0	11,3	8,0	7,1
Cataluña	11,5	9,4	9,1	16,8	12,6	11,7	22,0	15,7	13,9
Comunidad Valenciana	7,1	5,8	5,6	10,3	7,7	7,2	13,5	9,6	8,5
Extremadura	3,3	2,7	2,6	4,9	3,7	3,4	6,4	4,6	4,0
Galicia	5,3	4,3	4,2	7,7	5,8	5,4	10,1	7,2	6,4
Madrid (Comunidad de)	14,6	12,0	11,5	21,3	16,0	14,9	28,0	20,0	17,6
Murcia (Región de)	6,4	5,2	5,0	9,3	7,0	6,5	12,2	8,7	7,7
Navarra (Comunidad Foral de)	7,2	5,9	5,6	10,4	7,8	7,3	13,7	9,8	8,6
País Vasco	11,8	9,7	9,3	17,2	12,9	12,0	22,5	16,1	14,2
Rioja (La)	6,0	4,9	4,8	8,8	6,6	6,1	11,5	8,2	7,3
Fuente: elaboración propia									

1. CONCLUSIONES

Una conclusión que por su importancia es imprescindible reseñarla en primer lugar es que cualquier análisis que se realice sobre los precios de la vivienda en España y de los esfuerzos de pago que han de realizar los residentes en este país ha de tener en cuenta las características en las Comunidades Autónomas y las estructuras familiares. Esto es así por las importantes diferencias que se producen en los costes según la Comunidad Autónoma de residencia y por las diferencias de gasto que han de soportar las familias según su tamaño. Prescindir especialmente de esto último sobrevaloraría bastante las posibilidades de pago de los españoles.

Igualmente consideramos imprescindible presentar un resumen de las condiciones generales del mercado de la vivienda por Comunidades Autónomas. Estas condiciones colocan a dos Comunidades en los extremos: Madrid y Extremadura, donde las familias han de afrontar los mayores y menores, respectivamente, gastos derivados de la vivienda. Experimentando algunas Comunidades importantes crecimientos, como las Islas Baleares.

Los precios de la vivienda nueva han crecido de forma espectacular en los últimos años, generando funciones exponenciales, y negando en cada momento las predicciones que señalaban que se habían alcanzado los valores máximos. Entre las causas que pueden explicar el crecimiento de los precios se encuentran especialmente las mejoras financieras de los créditos hipotecarios desde 1998, la introducción del euro con afloramiento del dinero negro desde 1999, caída bursátil a finales del 2000, la presión demográfica con un efecto no despreciable de la inmigración, la presión de la demanda extranjera en la costa del sureste y las Islas a la que se añade el mercado de inversión nacional en segunda vivienda o vivienda de ocio, cuestiones que se añaden a aspectos anteriores tales como las desgravaciones fiscales que se ha demostrado que se capitalizan también en los precios apropiándose de ellas el vendedor.

Las ganancias en accesibilidad a los créditos que han supuesto las bajadas en los tipos de interés y las batallas por ganar clientes de hipotecas y pasivos a través de la obligada domiciliación de las nóminas, se han traducido en un incremento de los precios; o a la inversa, el mayor crecimiento de los precios se ha financiado totalmente con endeudamiento, no con mayor riqueza o renta de las familias. Parece como si el mercado buscara el equilibrio a través de una completa discriminación de precios llevando a los adquirentes hasta el límite de sus posibilidades absolutas de endeudamiento, más que a sus posibilidades de pago.

Hasta ahora los estudios que se han hecho sobre el esfuerzo y la accesibilidad a las viviendas nuevas se han basados en conceptos de renta que no tienen en cuenta las características de los individuos ni sus cargas familiares. Como mucho han considerado la posible existencia de dos perceptores de renta y el coste para la población joven. A efectos de suplir esa laguna y comprobar las distorsiones que estas consideraciones producen, se comparan las familias en las Comunidades Autónomas suponiendo distintas composiciones familiares. Se parte del nivel medio de renta de cada una utilizando como renta de partida el salario medio de cada Comunidad al que se aplica para cada tipo de familia las tres escalas de equivalencia más utilizadas: la de la OCDE,

la de la OCDE rectificada, que es la preferida por el Eurostat, y la de Buhman et al.. Se obtiene así la renta equivalente respecto de la que se confrontan los pagos de hipoteca que han de realizarse en cada Comunidad, en función del precio del metro cuadrado en la misma para una hipoteca media del momento presente (3 por ciento a 30 años) sobre el 80 por ciento del precio de compra de una vivienda de 100 metros cuadrados.

Considerar estos aspectos cambia sustancialmente las conclusiones obtenidas por informes previos y eleva el riesgo de quiebra familiar para ciertos grupos de forma nada despreciable. Una de las conclusiones de estudios previos sitúa en 7 años de trabajo el esfuerzo necesario para alcanzar el precio de la vivienda en 2003, un poco más: 7,4 sería el esfuerzo en 2004 sin tener en cuenta los costes que suponen el pago de la hipoteca y 13,1 si se incluyen estos costes; pero cuando tenemos en cuenta las circunstancias familiares se elevan a una cuantía entre 23 y 30 años para las familias con un hijo, entre 30 y 42 años de salario para las familias con 3 hijos y entre 35 y 45 para las familias con 5 hijos. Por lo tanto no son nada desdeñables las diferencias de esfuerzo que surgen frente a la alternativa de no tener en cuenta las rentas equivalentes. La accesibilidad a la vivienda esta en relación con las posibilidades de efectuar los pagos de las cuotas derivadas de la hipoteca contratada. Teniendo en cuenta que el INE estima entre el 72 y el 75 por ciento de la renta los gastos dedicados a consumos de primera necesidad, podemos cifrar en el 30 por ciento el límite de los pagos de hipoteca que pueden abordarse sin problemas. Si tenemos en cuenta el concepto de renta equivalente, ninguna familia española con un solo salario, que contara al menos con un hijo, podría afrontar sin problemas el pago de la hipoteca. Si cuentan con el equivalente a dos salarios medios de su Comunidad podrían afrontarla las familias con un hijo residentes en el Principado de Asturias, Castilla la Mancha y Extremadura. Los problemas se multiplican para las familias numerosas generales, creciendo entre un 30 y un 45 por ciento; y para las especiales, entre un 53 y un 90 por ciento. Y esto sin tener en cuenta los incrementos que en los costes de partida puedan suponer las necesidades de mayor espacio según como va creciendo la familia.

Para evaluar la accesibilidad le hemos dado la vuelta al problema planteando la pregunta de cual debe ser el salario para poder abordar los pagos de hipoteca, manteniendo como referencia el salario medio de cada Comunidad para que no interfieran las diferencias en los niveles de vida de las mismas. Para el conjunto español, por términos medios y dependiendo de la escala de equivalencia utilizada, las familias con un hijo tienen que tener una renta equivalente entre 2,2 y 2,8 veces el salario medio; las familias con 3 hijos, entre 2,8 y 4 veces el salario medio; y con 5 hijos, entre 3,3 y 5,3 veces el salario medio. En las Comunidades donde los precios son más altos, aunque también suelen tener mayores salarios medios, las cifras se disparan. Así por ejemplo, en Madrid, las familias con un hijo han de tener entre 3 y 3,8 veces el salario medio; con 3 hijos entre el 3,9 y 5,6 veces y con 5 hijos se ha de multiplicar el salario medio de la Comunidad entre 4,6 y 7,3. Así pues, en las Comunidades con mayores precios sólo las familias numerosas con rentas altas podrán asumir la vivienda media, que, por otra parte, sería pequeña para sus necesidades.

Si mantenemos el periodo de amortización, pero elevamos el tipo de interés en un uno por ciento, las rentas necesarias para efectuar los pagos de las cuotas sin problemas se elevarían un 13,3 por ciento. Si mantenemos el tipo de interés, pero reducimos en 10 años el periodo de pago, la renta necesaria se elevaría un 31,5 por ciento. Y por último, el efecto conjunto elevaría la renta necesaria en la suma de ambos; es decir en el 43,8 por ciento.

Indudablemente que el resultado final es una cuestión de renta y que en general las familias con niveles de renta inferiores a los que resultan de los datos anteriores son grupos de riesgo alto, pero también aquellas que han visto variar las condiciones que permiten asegurar la renta de partida en la que se negoció el crédito, tales como las familias que devienen en situación de monoparentales, ya sea por fallecimiento o separación conyugal, familias con algún cónyuge en paro, familias en las que alguno de los cónyuges adquiere una discapacidad, familias que adquieren la calificación de numerosas. Y por no reunir las condiciones de acceso al crédito: jóvenes solteros, especialmente mujeres (que suelen tener salarios menores y mayor situación de paro), ancianos solos, familias jóvenes, y los mayores de 45, que no podrían pedir, sin incrementar costes por avales añadidos, hipotecas por encima de los 15 o 20 años.

Por último, la incorporación de las ayudas públicas al análisis con rentas equivalente muestra que, aunque el esfuerzo realizado de proteger a los grupos con problemas son importantes y a pesar del intento de incorporar a rentas medias, los límites de renta dejan fuera a un importante grupo de familias en ciertas Comunidades que no pueden tampoco afrontar el pago de hipotecas. Es destacable también que las grandes diferencias en el esfuerzo que existen entre las Comunidades solo se eliminan aparentemente con las políticas de ayuda a la vivienda, ya que persisten las diferencias precisamente en este último aspecto de familias desprotegidas.

BIBLIOGRAFÍA:

-ANALISTAS FINANCIEROS INTERNACIONALES (2003). Estudio Planner-Asprima. El mercado Inmobiliario Español. Caracterización y rasgos diferenciales con la Unión Europea. Respuestas a los principales interrogantes. Ed. Grupo Planner.

-ANALISTAS FINANCIEROS INTERNACIONALES (2002). Análisis del Mercado hipotecario español: riesgo y sensibilidad al ciclo. GE Mortgage Insurance.

-BACON (2000) The Housing Market in Ireland An Economic Evaluation of Trends and Prospects. Dublin: The Department of Environment, Heritage and Local Government (Housing Division).

-BANCO DE ESPAÑA (2004). Síntesis de indicadores económicos.1.5. Indicadores del Mercado de la Vivienda. www.bde.es

-BANCO DE ESPAÑA (2004) Boletín Estadístico.

-BANCO DE ESPAÑA (2003). Informe Anual.

-BBVA (2003) Situación Inmobiliaria . Octubre.

-BBVA (2004) Situación Inmobiliaria. Julio.

-BUHMANN, B., RAINWATER, L., SCHMAUSS, G. Y SMEEDING T. (1988), "Equivalence Scales, Well-being, Inequality and Poverty: Sensitivity Estimates Across Ten Countries Using The Luxembourg Income Study Database", The Review of Income and Wealth, 34, 115-142.

- CITRO, CONSTANCE F. AND ROBERT T. MICHAEL (eds.), (1995). Measuring Poverty: A New Approach. Washington, DC: National Academy Press.
- COULTER, F.A., COWELL, F.A. Y S.P. JENKINS (1992), "Difference in Needs and Assessment of Income Distributions", Bulletin of Economic Research, 44, 77,124.
- DEATON, A. Y J. MUELLBAUER (1980), Economics and Consumer Behavior, Cambridge University Press, Cambridge.
- DEL RÍO (2002) "El endeudamiento de los hogares españoles". Documentos del Trabajo del Banco de España, número 0228.
- DIPASCUALE, D. Y WHEATON, W. C. (1994) "Housing markets dynamics and the future of housing prices". Journal of Urban Economics nº 35.
- FUENTES, A (003) Indicadores y situación del mercado hipotecario español. n ° 2 G.E: Mortgage Insurance. www.genieurope.com/es.
- GONZÁLEZ-PÁRAMO, J.M. Y ONRUBIA, J. (1992): "El gasto público de la vivienda en España". Hacienda Pública Española 120/121, pp 189-231.
- INE (2005) Diversas estadísticas del INE BASE. www.ine.es.
- INE (2004) Censos 2001. Viviendas y edificios.
- LEVENFELD,G. y GOMEZ, R (1993) " La Accesibilidad de la vivienda en España. 1985-1992" Revista Española de Financiación de la Vivienda, nº 22 marzo 1993.
- LOPEZ GARCÍA M.A. (2003) "Políticas de vivienda: Eficiencia y Equidad". Papeles de Economía Española, nº 95.
- MESA, L. Y VALIÑO, A. (2001) "Política de Vivienda: aspectos teóricos y características en Europa y en España". Documento de Trabajo nº 2001-27. Facultad de CCEE. UCM. www.ucm.es/BUCM/cee/doc/01-27/0127.htm
- METROVACESA (2004)" El mercado inmobiliario en España 2004. La demanda inmobiliaria mantiene la fuerza" Estudios nº 11, septiembre.
- MINISTERIO DE FOMENTO (2005) Estadísticas sobre precio y construcción de vivienda
- PEREZ, C.; ROMERO, D. Y SANZ, J.F.(2004) "Demografía, renta y precios como determinantes del stock de vivienda en España. Un análisis con técnicas de cointegración para el periodo 1858-2000". Documentos de Trabajo. Instituto de Estudios Fiscales. Madrid.
- PROCAM (2004) (Grupo Inmobiliario Caixa Catalunya) Informe sobre la Construcción. Estudio monográfico: Construcción, demanda de viviendas y demografía. Julio 2004.

-TERRONES, MARCO (2004) “the global house Price Boom”.IMF. World Economic Outlook. September 2004 www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2004/02/pdf/chapter2.pdf.

-TINSA (2004). “Vivienda nueva y usada”. Informe 27 julio 2004. www.tinsa.es

-TRIGO PORTELA (2003 a) “ La burbuja inmobiliaria” Foment del Treball Nacional. 17 octubre. www.mongrafic.net/cedosona/conferencies/conferencia.htm.

-TRIGO PORTELA (2003, b) “Perspectivas del mercado de la vivienda en España” Boletín Económico de ICE n ° 2774. 14-20 de julio. Pp 13-22.