
CIUDAD Y TERRITORIO

Estudios Territoriales

Vol. XL. Tercera época
N.º 155, primavera 2008

Una política de vivienda alternativa

*Indicadores de desarrollo humano
sostenible*

*El irrefrenable declive de las cuencas
mineras leonesas.*

*La globalización de los mercados
inmobiliarios: su impacto en la Costa
Blanca*

*La elaboración del mapa de valores
ambientales para la planificación
territorial de la comarca litoral
granadina*

*Parias urbanos: segregación
residencial de africanos y gitanos en
Almería*

*La transición hacia un milieu
innovador en un mercado mexicano*



MINISTERIO
DE VIVIENDA

Índice

PRESENTACIÓN

Presentación.....	5
-------------------	---

ESTUDIOS

Una política de vivienda alternativa Javier BURÓN CUADRADO	9
Indicadores de desarrollo humano sostenible Itziar AGUADO MORALEJO & José María BARRUTIA LEGARRETA & Carmen ECHEBARRÍA MIGUEL	41
El irrefrenable declive de las cuencas mineras leonesas. Jesús SÁNCHEZ MELADO	59
La globalización de los mercados inmobiliarios: su impacto en la Costa Blanca Fernando DÍAZ ORUETA & María Luisa LOURÉS SEOANE	77
La elaboración del mapa de valores ambientales para la planificación territorial de la comarca litoral granadina Luis Miguel VALENZUELA MONTES & Alberto MATARÁN RUIZ	93
Parias urbanos: segregación residencial de africanos y gitanos en Almería Juan Carlos CHECA OLMOS & Ángeles ARJONA GARRIDO	109
La transición hacia un <i>milieu</i> innovador en un mercado mexicano Esther IGLESIAS & Ángel Luis ROCHA	127
Abstracts John POWNALL	149

OBSERVATORIO INMOBILIARIO

La nueva coyuntura del mercado de vivienda Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ	155
Demanda de vivienda frente al tipo de interés: Un análisis de sensibilidad Magdalena FERRÁN ARANAZ	177

INTERNACIONAL

Italia: Federico OLIVA	189
Argentina: Nora CLICHEVSKY	193

DOCUMENTACIÓN

• <i>Convenio europeo del paisaje</i>	199
---	-----

- *Normativa estatal y autonómica*
Ángela de la CRUZ MERA 205

LIBROS Y REVISTAS

- Recensiones y reseñas de libros recibidos 215
Acuse de recibo 220

Presentación

Inicia este nuevo número de la revista el artículo de Javier BURÓN CUADRADO, Director de Planificación y Procesos Operativos de Vivienda del Departamento de Vivienda y Asuntos Sociales del Gobierno Vasco, “Una política de vivienda alternativa” donde describe el actual modelo de Vivienda Protegida de Euskadi, que se caracteriza por cuestiones tales como la existencia de unas reservas de suelo urbano y urbanizable para vivienda protegida como no hay en ningún otro lugar de España, la calificación permanente de toda la vivienda protegida, la imposibilidad de acceder a cualquier vivienda protegida si no es a través del sorteo y del Servicio Vasco de Vivienda-Etxebide, el uso masivo del alquiler y del derecho de superficie, la atención preferente a la movilización de vivienda vacía hacia el alquiler protegido, el control de las segundas transmisiones a través de visados públicos, el ejercicio universal del derecho de tanteo y retracto, la inspección, el ejercicio efectivo de la potestad sancionadora y la expropiación de la vivienda protegida por incumplimiento de la función social de la propiedad. Sigue el trabajo, “Indicadores de desarrollo humano sostenible: análisis comparativo de la experiencia española” de Itziar AGUADO MORALEJA, JOSÉ M^a BARRUTIA y Carmen ECHEBARRIA MIGUEL, profesores de la Universidad del País Vasco, cuyo objetivo se centra en el estudio de los sistemas de indicadores para evaluar las políticas locales en el marco del desarrollo humano sostenible. Para ello, parten del análisis de las principales experiencias internacionales de trabajo, que han servido de base para el desarrollo de sistemas de indicadores en todo el mundo. A continuación, realiza un análisis comparativo de algunas experiencias españolas concretas, tratando de sintetizar los aspectos clave que se observan en dichos sistemas de indicadores. Por último, se discuten las oportunidades y aspectos de mejora que deben tenerse en consideración a la hora de definir un sistema de indicadores de desarrollo sostenible. A continuación, Jesús SÁNCHEZ MELADO, profesor del Área de Economía de la Escuela Universitaria de Relaciones Laborales de la Universidad de Valladolid, trata sobre “El irrefrenable declive de las cuencas mineras leonesas. Reflexiones en torno al concepto de desarrollo” donde resume el marco conceptual que, tras varios años dedicados al estudio de las cuencas mineras leonesas, considera como el más adecuado para analizar el fenómeno de la atonía y el declive de los territorios caracterizados por un escaso grado de desarrollo y una dependencia excesiva de una industria inviable. Continúa, “La globalización de los mercados inmobiliarios: su impacto sobre la Costa Blanca”, de Fernando DÍAZ ORUETA y M^a Luisa LOURÉS SEOANE, profesores de la Universidad de Alicante que analizan la evolución de uno de los territorios turísticos españoles más importantes: la costa de la provincia de Alicante, también conocida como Costa Blanca. Este espacio ha conocido un espectacular crecimiento demográfico y económico, basado principalmente en el turismo y la construcción de viviendas. Le sigue la colaboración, “La elaboración del mapa de valores ambientales para la planificación territorial de la comarca litoral granadina”, de Luis Miguel VALENZUELA MONTES y Alberto MATARÁN RUIZ, Profesores del Área de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Universidad de Granada, donde elaboran una descripción y una clasificación de los valores ambientales del territorio que permitan un posterior análisis orientado a la definición de criterios útiles para la planificación, y tendentes a la reducción de las alteraciones paisajísticas que producen tanto la urbanización como los invernaderos. Juan Carlos CHECA OLMOS y Angeles ARJONA GARRIDO, de la Universidad de Almería son los autores del siguiente artículo, “Parias urbanos: segregación residencial de africanos y gitanos en Almería”, cuyo objetivo es medir y analizar los procesos de segregación residencial de los africanos y gitanos que viven en el Poniente almeriense. Para lo que utilizan los principales índices de medida: disimilitud, aislamiento y centralidad. Finaliza la Sección de Estudios con el trabajo de los profesores de la Universidad Autónoma de México Esther IGLESIAS LESAGA & Ángel Luis ROCHA ACEVES, “La transición del espacio zapatero mexicano hacia el milieu innovador”, donde consideran que los problemas del crecimiento y desarrollo, para la mayoría de las regiones latinoamericanas, centran hoy su atención en identificar y promover nuevos espacios inteligentes como una de las estrategias viables para el

cambio, en los que haya un punto de encuentro entre requerimientos de la planta productiva y acciones gubernamentales, se proponen analizar un espacio manufacturero en México con una clara radiografía de milieu en transición.

La sección **Observatorio Inmobiliario** recoge dos artículos. El interesante trabajo de Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ, Doctor en CC. Económicas y Gerente de la Universidad de Alcalá, “El debilitamiento del mercado de vivienda y la economía española”, hace un análisis sobre el cambio de ciclo para el que está resultando decisivo el diferente perfil adoptado por las entidades de crédito, que han frenado de forma radical las nuevas concesiones de créditos, tanto a promotor como a comprador. Dicha circunstancia ha profundizado la caída de la demanda y de las iniciaciones de nuevas viviendas. La economía española debe plantearse crecer mejor, facilitando el despertar de ramas de actividad con más productividad, y también hay que establecer desde el sector público unos objetivos adicionales y más ambiciosos que el que España sirva de lugar de descanso de los jubilados del norte europeo. Se incluye también en esta Sección por su contenido el artículo “Demanda de vivienda frente al tipo de interés: Un análisis de sensibilidad”, de Magdalena FERRÁN ARANAZ de la Escuela Universitaria de Estadística de la Universidad Complutense de Madrid, cuyo objetivo es cuantificar el efecto de las variaciones del tipo de interés del crédito a la vivienda sobre la demanda de vivienda en España. Tras determinar que desde el año 1988 la demanda responde, en término medio, con un desfase de dos trimestres a la evolución del tipo de interés, se ajustará un modelo empírico que permita interpretar las fluctuaciones de la demanda de vivienda en España en términos del precio del dinero.

Finalmente, la sección **Internacional** incluye las colaboraciones de los corresponsales de **Italia**, Federico OLIVA y **Argentina** Nora CLICHEVSKY. Concluye el número con las tradicionales secciones de Documentación, donde se incluye el texto de publicación por parte de España del Convenio Europeo del Paisaje. El habitual apartado de Normativa Estatal y Autonómica. Finalizando con la Sección de Libros y Revistas.

Abstracts

Abstracts

Versión inglesa por John Pownall

An Alternative Approach to Housing

J. BURÓN

The paper attempts a detailed description of Social Housing in Euskadi [The Spanish Basque Autonomous Region]. The markedly different form of the Basque model is here said to be determined by a whole gamut of considerations such as the availability of a greater store than anywhere else in Spain of reserved urban building ground earmarked for social housing, the inalienable nature of social housing once declared as such, the impossibility of being granted access to this unless it be through a free and open concourse under the auspices of the Basque Housing Council [Etxebide], an extended habit of both ground and housing rentals, positive discrimination to favour putting empty housing up for controlled renting, a strict control of transmitting rented occupation by public warranting, public guarantees for bidding and withdrawal, an effective exercise of re-possession of social housing were this to be put to other sorts of uses. The model is thus said to carry with itself a very particular sort of private property featuring a great number of public and legal obligations that find their reasons for being in a General Weal which is which is expressed through a Public Housing Service which keeps watch over citizen housing rights and this Social State's teleological grounding. In the author's opinion, such a model that can count among its successes Spain's highest social housing quota and her largest reserve of new built social housing on offer can well be said to be giving an immediate and direct answer to the housing needs of many thousands of citizens and at prices a half or a quarter of that asked on the open market. This it does as a public administering of the common lot and to answer the present and future housing needs of Basque Society while at the same time bringing positive pressure to bear on the Private Enterprise Housing market. It is the author's opinion that such a model that seeks market hegemony for the public housing sector is just as applicable by any other Autonomous Regional Government or even by the State itself.

Human Sustained Development Indicators: A Spanish Based Comparative Analysis

I. AGUADO & J. M. BARRUTIA & C. ECHEBARRÍA

The paper is centred upon a study of indicator systems for the evaluating of local policy in terms of its sustained development effects. Said study uses as its starting point an analysis of the principal current international working methods on which indicator systems have been based world-wide. It then moves on to look into certain Spanish undertakings in the same field to the end of coming at the key aspects that such indicator systems could be said to share. The work is rounded out by a contrasting of the opportunity when using and grounds for improvement inherent to such indicators that should always be kept in mind when a sustained development study is in question.

The Unstoppable Decline of the Leon Mining Basins: Some Thoughts on the Concept of Development

J. SÁNCHEZ MELADO

Industrial mutation causes major transformation in the fact of Territory. Thus no geographical space can escape from suffering the consequences of technological change, the appearance on the scene of more efficient producers or a simple de-localization of productive units. However, the capacity to confront these difficulties is not a common one given that it is here said to peak in backward territories that depend almost exclusively on a twilight industry of the sort that is usually little or in no way adapted to the dismantling of its productive structures.

The paper summarizes the conceptual framework that the author, after several years dedicated to the study of the coalfields in Leon, considers the most appropriate to any analysis of the phenomenon of the agony and the fall of territories characterized by a scant degree of development and an over-dependence upon an industry no longer viable. Such is the case of many Spanish mining areas that, had in all too many cases, no other support save coal for their development for over a century. The model insists upon the relevance of those territorial transformations brought on by such traditional industries, and most especially their effect upon the very institutional framework itself and the way the population will react when faced with a crisis of the sort described. Further to all this, the paper urges a call to undertake immediate alternative development for these territories so that the contrast between them and other more dynamic ones might not become ever the more marked.

The Globalization of the Real Estate Market and its Impact on the Costa Blanca

F. DÍAZ & M^a L. LOURÉS

Over recent years most of the Spanish Mediterranean coast has suffered from enormous urban growth, due to the tourist and real estate sectors. Economic globalization has greatly affected real estate investment. Housing sector growth in the Mediterranean tourist areas cannot be understood by only taking into account Spanish investments as people from Britain, Germany and other Western European countries acquire thousands of new built housing units there each year thus spurring on the area's speculative dynamic the more. Town planning legislation has been reformed in order to ease the work of developers.

The article analyses the evolution of one of the most important Spanish tourist territories: the Alicante coast (Costa Blanca). This space has undergone dramatic demographic and economic growth, mainly based upon the tourist and real state industries. From a socio-spatial point of view, the resulting territory is severely segregated and the changes caused by this kind of urban development have affected deeply the local population.

Charting Territorial Environmental Value: A Map for the Environmental Planning of the Coast of the Granada Region

L. M. VALENZUELA & A. MATARÁN

The paper presents both a detailed description and a classification of a interrelating network of natural values based upon a broad interpretation of landscape ecology (NAVEH & *al.*, 2001). The drawing up of this novel cartography seeks to lay down new planning criteria aimed at reducing to a minimum those alterations to the ecoescape produced by urbanisation and massive greenhouse market gardening.

Urban Pariahs: The Residential Segregation of African and Gypsy in Almería

J. C. CHECA & A. ARJONA

The objective of this paper is to measure and to analyse the processes behind the residential segregation of the Africans and gypsies now living in West Almeria. . To do so the main measuring indexes used sought to point up segregation, isolation and centralization. Two surveys on this basis were undertaken, in the first the African and Gypsy population were consulted under socio-economic, cultural and residential headings while in the second the autochthonous but non-gypsy population made up the sample group and was asked to give its opinions on the emotions, attitudes and behaviour that the first group's presence gave rise to. The findings drawn from both show that both groups offer high segregation counts and that the main causes for this is to be found in the rabid prejudices and discriminatory bent of the autochthonous non- gypsies, this along with their presumed economic superiority and, to a lesser degree, simply their preference for the company of their own sort.

The Progress of Shoe-making in Mexico Towards a "Better World"

E. IGLESIAS & A. L. ROCHA

For the authors, the trend is to attempt to resolve growth and development problems in most Latin-American regions by identifying and encouraging *zones of intelligence* as a viable strategy to promote change, there being in such common ground for both the productive sector and governmental initiatives. To illustrate this trend, they describe here a Mexican manufacturing area which they feel captures the outlines of just such a milieu in transition.

Mexico is said here to be a leader on the world shoe-making market. However over recent years the many regions that used to make up the production sector have given way to the single macro-region in Guanajuato. This shift has allowed this region to branch out into innovation as the traditional craft skills of the sector when married to greater managing ones have led not only to the taking over of the production of the other traditional sector centres but also to a boosting of both the home and the foreign market outlets.

The paper attempts to set down the characteristics of a Mexican industrial zone in transition towards becoming a pace-setter in a global context and this, as is most often the case, despite the lack of any governmental policy to support this endeavour or any pre-planning to meet a back-lash from international competition.

Observatorio inmobiliario

El debilitamiento del mercado de vivienda y la economía española

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

Economista y Estadístico. Gerente de la Universidad de Alcalá

“España ha realizado una tremenda transformación en las últimas dos décadas. Ahora debe dar el paso siguiente. El diferencial de inflación con la UE debe de corregirse. La productividad, que es reducida, debe de reforzarse y España debe así de desplazarse desde el ladrillo y el cemento hasta encontrar una ruta más sostenible hacia la prosperidad”.

Leslie CRAWFORD (2008): “Spain’s sprint slows as bricks and mortar form stumbling blocks”, *Financial Times*, 7 de febrero.

I. INTRODUCCIÓN

La Encuesta de Población Activa del INE ha puesto de manifiesto cómo el empleo creció en España a un ritmo anualizado del 3,7% en el primer semestre de 2007, mientras que dicho ritmo se desaceleró en el segundo semestre hasta el 1,1%. El empleo en la construcción disminuyó a un ritmo anual del -1,5 % en la segunda parte de 2007. El cambio de signo del mercado de vivienda provocó, pues, una importante desaceleración del crecimiento del empleo global de la economía española a partir del verano de 2007.

El subsector de la construcción residencial supuso el 52,7% del valor de la inversión en construcción en los tres primeros trimestres de 2007. Dicho subsector explicó más del 10%

del crecimiento de la economía española entre 1998 y 2006, a la vez que ejerció una influencia más que significativa sobre el consumo de los hogares. Estos últimos se endeudaron de forma intensa en la etapa de auge inmobiliario, al calor de los altos precios de las viviendas, y no solo para adquirir vivienda.

En el mercado de la vivienda las ventas descendieron en un -12% en los tres primeros trimestres de 2007 sobre el mismo periodo del año precedente. Los visados de obra nueva de los Colegios de Aparejadores disminuyeron en más de un -23% (enero-noviembre). El total de afiliados a la Seguridad Social en la construcción retrocedió entre los meses de julio y diciembre. En cuatro autonomías descendió el empleo en la construcción en 2007, según

la Encuesta de Población Activa (Andalucía, Castilla y León, Extremadura y Madrid).

En el cambio de ciclo está resultando decisivo el diferente perfil adoptado por las entidades de crédito, que han frenado de forma radical las nuevas concesiones de créditos, tanto a promotor como a comprador. Dicha circunstancia ha profundizado la caída de la demanda y de las iniciaciones de nuevas viviendas.

La inversión en vivienda suponía el 9,3% del PIB en 2007. El peso del sector de la construcción en el empleo ascendía al 14,5% en ese mismo año. Un retroceso de la construcción residencial superior al 5% en 2008 quitará más de medio punto de crecimiento al PIB en este año.

Todo apunta a que la inversión en vivienda va a descender en 2008 de forma significativa, ante la caída firme de las iniciaciones de nuevas viviendas. Un descenso de 50.000 puestos de trabajo en la construcción dará lugar a que el aumento de la ocupación en el conjunto de la economía no pase de los 200.000 nuevos empleos en 2008.

En 2008 descenderán los tipos de interés, lo que mantendrá más entonado el consumo de los hogares, pero ello no significará volver a ritmos de ventas y construcción de viviendas como los del pasado inmediato. Resultan elevados los *stocks* de viviendas no vendidas. Los inversores tardarán en volver a comprar viviendas. Los precios de la vivienda crecerán menos que la inflación o descenderán en 2008, espoleados por la debilidad de la demanda y por la sobreoferta persistente. Las ayudas al alquiler establecidas por el gobierno de España (directas y fiscales) estimularán la demanda de vivienda de alquiler desde los hogares más jóvenes.

Se ha subrayado la conveniencia de que el crecimiento de la economía española se apoye menos en la construcción residencial que en el pasado inmediato. Entre 1997 y 2007 solo la rama de actividad de "Actividades informáticas. Investigación y Desarrollo" superó, en lo relativo a empleo, al crecimiento registrado por dicha magnitud en la construcción y en los servicios inmobiliarios, que ocuparon el primer plano de la escena económica.

Será necesario, sin embargo, que haya más cooperación entre las diferentes administraciones públicas, especialmente desde los ayuntamientos, y que se llegue a

considerar en el mundo menos urbano que la alternativa a la agricultura no es necesariamente la construcción de nuevas viviendas, muchas de las cuales no se ocuparán nunca. Y que se acepte, además, que pasó la etapa de los rendimientos y beneficios espectaculares.

La economía española debe plantearse crecer mejor, facilitando el despertar de ramas de actividad con más productividad, y también hay que establecer desde el sector público unos objetivos adicionales y más ambiciosos que el que España sirva de lugar de descanso de los jubilados del norte europeo.

2. LA DESACELERACION DEL CRECIMIENTO DESDE LA SEGUNDA MITAD DE 2007

La escena económica mundial cambió de forma significativa en la segunda mitad de 2007, especialmente en los países avanzados. Mientras que en la primera parte de dicho año la economía mundial mantuvo un ritmo de crecimiento elevado, que continuó la evolución de los años inmediatamente precedentes, en la segunda parte el crecimiento se corrigió a la baja en un conjunto significativo de países.

El principal factor desencadenante de la evolución citada fue la debilidad del mercado de la vivienda en Estados Unidos, que se inició en 2005. En dicho mercado, a la caída de las ventas de viviendas siguió una desaceleración acusada de los aumentos de precios, así como un descenso de las viviendas iniciadas y de la obra construida.

Se trataba en principio de una evolución limitada a la economía de Estados Unidos, donde el tipo de interés de la Reserva Federal había pasado desde el 1% de 2004 hasta el 5,25% en 2006, nivel en el que se mantuvo estabilizado hasta septiembre de 2007. Sin embargo el aumento de la morosidad registrado por los créditos *subprime* (segmento del mercado hipotecario correspondiente a los clientes con menos recursos, donde los créditos son a tipo de interés variable, mientras que los clientes solventes obtienen en dicho país financiación hipotecaria a tipo fijo) pasó a generar una crisis de solvencia de las entidades de crédito a nivel mundial en la segunda parte del año.

En el verano de 2007 se comprobó que

numerosos créditos fallidos concedidos para compra de vivienda se habían titulizado a través de entidades ligadas a los bancos generadores de los créditos en cuestión. La titulización había generado, pues, un amplio volumen de bonos respaldados por créditos fallidos. Las instituciones que habían invertido en tales bonos pasaron a presentar importantes “agujeros” en sus balances. La nueva situación puede afectar seriamente a la salud del sistema financiero mundial. La cuantía de los *subprime* fallidos titulizados podría estar en torno a los 500.000 millones de dólares.

Las consecuencias de la crisis en cuestión para el resto de la economía estadounidense fueron un endurecimiento general de las condiciones de financiación y una pérdida de confianza general en el conjunto de la economía mundial. Desde el verano de 2007 han proliferado las amenazas de recesión, en especial en el caso de Estados Unidos y de otros países avanzados. En los países emergentes la situación no se ha modificado de forma significativa, en especial en los casos de China y de India.

Sobre la economía mundial han venido, pues, a impactar varios *shocks* en la segunda parte de 2007: las tormentas financieras, la

reducción del crecimiento en los países en los que la “burbuja” inmobiliaria había alcanzado mayor presión y la nueva e intensa elevación registrada en los precios del petróleo y otras materias primas. El sistema financiero se ha convertido en una fuente de incertidumbre y de vulnerabilidad a los cambios de la coyuntura económica mundial (OCDE, 2007).

A partir del verano de 2007 se ha pretendido combatir la nueva situación insuflando abundante liquidez a las entidades financieras desde los bancos centrales. Esta clase de actuaciones alcanzó un nivel más continuado en diciembre de 2007, mes en el que se reprodujeron con mayor intensidad las tensiones aparecidas en el mes de agosto previo. La Reserva Federal de Estados Unidos ha rebajado en cinco ocasiones el tipo de interés de intervención, que ha descendido desde el 5,25% vigente al comienzo del verano de 2007 hasta situarse en el 3% desde el 30 de enero de 2008.

El Banco Central Europeo ha mantenido en el 4% el tipo de interés de intervención, de forma opuesta a los anuncios previos de dicha entidad sobre nuevas elevaciones a partir del otoño de 2007. Dichas elevaciones de los tipos no han tenido lugar a pesar de la

FIG. 1. OCDE, USA y Zona Euro Principales agregados macroeconómicos. Tasas de crecimiento real

	2006	2007	2008(*)
1. PIB precios constantes			
Total OCDE	3,2	2,7	2,3
Estados Unidos	2,9	2,2	1,5
Zona Euro	2,8	2,6	1,6
2. Inflación. Deflactor PIB			
Total OCDE	2,2	2,3	2,1
Estados Unidos	2,9	2,6	2,1
Zona Euro	1,8	2,2	2,2
3. Desempleo (% Activos)			
Total OCDE	6,0	5,4	5,4
Estados Unidos	4,6	4,6	5,0
Zona Euro	7,8	6,8	6,4
4. Balanza P. C Corriente (% PIB)			
Total OCDE	-1,9	-1,4	-1,4
Estados Unidos	-6,5	-5,6	-5,4
Zona Euro	0,1	0,2	-0,1
5. Tipos interés corto plazo			
Estados Unidos	5,2	5,3	4,6
Zona Euro	3,1	4,3	4,2
6. Comercio Mundial	9,2	7,0	8,1
7. PIB mundial	5,0	4,9	4,1

(*) Previsión.

Fuente: OCDE, BCE y FMI.

aceleración de los precios registrada en la eurozona en el segundo semestre de 2007.

En 2007 el crecimiento de la economía mundial descendió ligeramente al 4,9%, frente al 5% de 2006 (FIG. 1). Estados Unidos pasó de crecer en un 2,9% en 2006 a hacerlo en un 2,2% en 2007. En la eurozona la desaceleración fue más suave (desde el 2,8% de 2006 se pasó al 2,6% en 2009). El diferente comportamiento de la inversión en vivienda explicó sustancialmente las más acentuada desaceleración del crecimiento registrada en Estados Unidos (FIG. 1bis). En el conjunto de la Eurozona el papel desempeñado por la construcción residencial no había alcanzado una intensidad tan acusada como en Estados Unidos ni tampoco el cambio de ciclo en dicho subsector presentó un “vuelco” tan dramático como en el caso norteamericano.

En 2007 se aceleraron los aumentos de los precios en Estados Unidos y en la Eurozona. En diciembre de dicho año el índice de precios de consumo aumentó en Estados Unidos en un 4,1%, frente al 2,5% del año precedente, mientras que en la Eurozona la aceleración citada fue desde el 1,9% de 2006 hasta el 3,1% en 2007. Los más altos precios de la energía y la intensa elevación de los precios alimenticios fueron los principales responsables de dicha aceleración de los índices de precios citados.

El diferente ajuste realizado en los tipos de interés entre Estados Unidos y Europa ha acentuado la depreciación del dólar frente al euro (FIG. 2) en 2007 y comienzo de 2008. En enero de este año el euro se revalorizó en un 13,2% sobre el mismo mes del año precedente, aproximándose su cotización a los 1,50 dólares por euro.

En enero de 2008 el Fondo Monetario Internacional ha rebajado la previsión de crecimiento de la economía mundial para 2008, situándola en el 4,1%, frente al 4,9% de 2007, tres décimas por debajo de la previsión realizada en el otoño del pasado año (FMI, 2008). En la previsión citada se prevé un crecimiento del 1,5% en este año para Estados Unidos y de un 1,6% para la Eurozona. Dichas tasas de crecimiento resultan sensiblemente disminuidas respecto de las correspondientes al otoño anterior. Según dicho organismo internacional, la “tormenta” desencadenada sobre los mercados financieros se ha convertido en el principal riesgo a corto plazo de la economía mundial.

Una actitud más restrictiva en materia de nuevas concesiones de crédito por parte de las entidades de crédito a partir de la crisis de liquidez y de solvencia citada puede afectar a la baja al crecimiento de la demanda interna en los países avanzados en

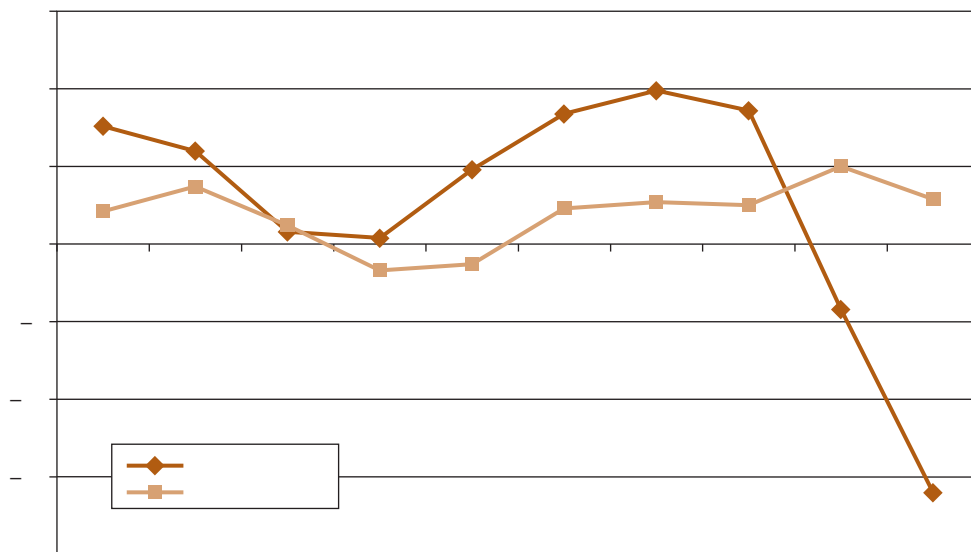


FIG. 1bis. Formación bruta de capital fijo. Vivienda. Tasas reales de crecimiento anual, 1998-2007

(*) Previsión.

Fuente: OCDE.

2008. Esta circunstancia también incidiría sobre los países en desarrollo. El FMI ha subrayado la posibilidad de que en 2008 tenga lugar un cierto descenso en los precios del petróleo, que en diciembre de 2007 se

situaron un 45,2% por encima de los correspondientes al mismo mes del año anterior (FIG. 2bis).

En los primeros meses de 2008 la situación económica internacional aparece

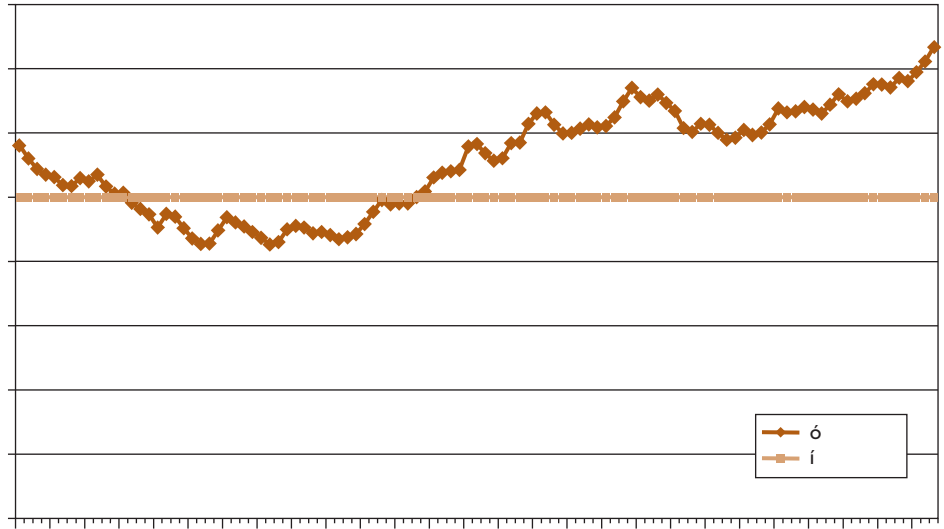


FIG. 2. Tipo de cambio dólar/euro. Serie mensual 1999-2007

Fuente: Banco de España.

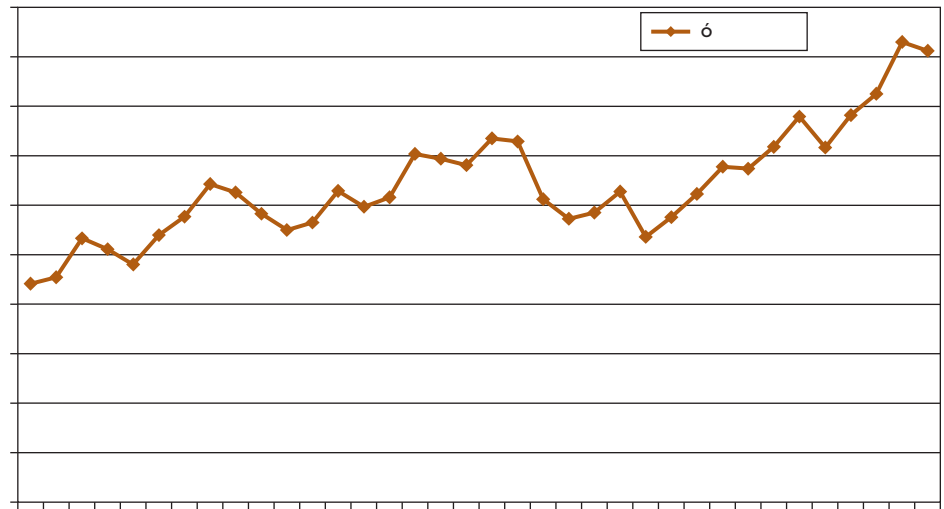


FIG. 2bis. Precios mensales medios del petróleo (Mar del Norte). Serie mensual 2005-2007

Fuente: Banco de España.

como más complicada en Estados Unidos, donde tanto la política monetaria como la política fiscal van a presentar un perfil a todas luces expansivo en 2008. Parecen necesarios reforzamientos sustanciales de los controles y de las posibilidades de generación de nuevos riesgos desde las entidades de crédito. Subsisten los riesgos de la economía estadounidense ante el signo adoptado por la política económica en dicho país: baja tasa de ahorro, pérdida de confianza en el dólar, más inflación y posibilidad de repetición de aumentos de precios de activos y de burbujas como las que han ocasionado la crisis actual, a la vez que puede volver a crecer el amplio déficit exterior (WOLF, 2008).

3. EL CAMBIO DE CICLO DE LA VIVIENDA Y LA ECONOMÍA ESPAÑOLA

La economía española presentó un ritmo de crecimiento globalmente positivo en 2007,

año en el que el PIB creció en un 3,8%. Dicho crecimiento volvió a tener en la demanda interna el principal motor, a la vez que la aportación negativa del resto del mundo al crecimiento de la economía española en 2007 (-0,6% del PIB) se redujo a la mitad respecto del año anterior (FIG. 3). El consumo privado y la inversión en construcción registraron desaceleraciones significativas en 2007.

El crecimiento de la economía española en 2007 (3,8%) fue la resultante de comportamientos sumamente dispares en las dos partes del año, en el que el ritmo de crecimiento resultó ser sensiblemente superior en el primer semestre. A partir de abril de 2007 tuvo lugar una aceleración importante en el aumento del índice de precios de consumo. El cambio de signo del ciclo de la vivienda afectó al volumen de obra ejecutada en la segunda mitad del año, extendiéndose dicha evolución a las restantes magnitudes económicas. Se ha advertido un importante y generalizado aumento del desempleo en los últimos meses de 2007 y

FIG. 3. España. principales macromagnitudes. 2004-2007. Tasas interanuales de crecimiento. Precios constantes

ESPAÑA	2006	2007 (*)	2008 (*)
1. PIB, precios mercado	3,9	3,8	2,7
2. Consumo Privado	3,7	3,1	2,5
3. Consumo Público	4,8	5,4	5,0
4. Formación Bruta de Capital fijo	6,8	5,9	2,4
4.1. Construcción	6,0	4,1	0,3
4.2. Resto FBCF	8,1	7,6	4,5
5. Demanda Interna	5,1	4,4	2,9
6. Exportaciones	5,1	5,7	4,8
7. Importaciones	8,3	7,0	5,0
8. Exportaciones netas (% PIB)	-1,2	-0,6	-0,2
9. Empleo. Ocupados(*)	3,2	3,1	1,7
Tasa de desempleo (% Activos)	8,5	8,2	8,6
10. Índice de precios de consumo(**)	3,5	2,8	3,5
11. Deflactor del PIB	3,8	3,5	4,0
12. Salario por persona ocupada	3,5	3,8	3,3
13. Balanza de Pagos. Cuenta Corriente (% PIB)	-8,6	-9,5	-9,4
Crecimiento resto del mundo			
14. PIB, Estados Unidos	3,3	2,2	2,0
15. PIB, Zona Euro	2,8	2,6	1,9

(*) Previsiones.

Fuente: INE, Funcas y Banco de España.

enero de 2008, en los que el inicial mayor desempleo de la construcción se ha extendido a las restantes actividades productivas.

El menor crecimiento de la economía española en la segunda parte de 2007 se trasladó al empleo. Según la EPA, el número medio de ocupados creció en 2007 en un 3,1%. Dicha evolución implicó un ritmo de aumento del 3,7% en el primer semestre, mientras que fue solo del 1,1% en el segundo semestre. El débil aumento del empleo EPA en el segundo semestre se debió sobre todo al descenso registrado en dicho periodo en el sector de la construcción (-1,5%, 20.200 empleos menos en el cuarto trimestre que en el segundo).

El desempleo EPA aumentó sustancialmente en el segundo semestre del año. En el conjunto de 2007 el aumento del paro fue del 6,5%, correspondiente a 167.600 empleos, de los que el 37,7% del aumento total se originó en la construcción. La tasa de desempleo creció desde el 8,3% de los activos en el cuarto trimestre de 2006 hasta el 8,6% en el mismo periodo de 2007. En enero de 2008 el desempleo registrado creció en un 8,6% sobre el mismo mes del pasado año, correspondiendo a la construcción el aumento relativo interanual más destacado (27,4%).

El aumento medio del empleo en 2007 según la afiliación a la Seguridad Social fue del 3%. Ello supuso una desaceleración respecto del crecimiento medio de la década 1997-2007 (4%), destacando asimismo la construcción como el sector productivo que experimentó la mayor desaceleración (FIG. 4). La incidencia del cambio de ciclo inmobiliario se advirtió asimismo en el empleo de la rama de actividad de "Inmobiliarias. Alquiler de bienes inmuebles", que solo creció en un 0,6%

en 2007 frente al aumento medio anual del 10,4% registrado en el conjunto de la década antes citada.

En 2007 el índice de precios de consumo aumentó en un 4,2%, lo que supuso punto y medio de crecimiento adicional sobre el 2,7% correspondiente a 2006. El aumento medio de los precios de consumo en 2007 fue del 2,8% (3,5% en 2006), lo que indica que fue en la segunda parte del año en la que se registraron las mayores aceleraciones de dichos precios. Alimentos elaborados (7,2%), productos energéticos (11,5%) y carburantes y combustibles (14,4%) fueron los grupos especiales que presentaron mayores aumentos de precios en 2007.

El aumento del IPC en España superó en 2007 al de la Eurozona en 1,2 puntos porcentuales y solo fue superado dentro de dicha área económica por el correspondiente a Eslovenia (5,7%). El coste salarial de 2007 creció en un 4% en los tres primeros trimestres, siete décimas por encima del aumento medio del 3,3% registrado entre 2001 y 2006. El salario medio bruto (antes de las retenciones fiscales, excluidas las cotizaciones a la Seguridad Social) se aproximó durante 2007 a los 1.700 euros, equivalente a 2,8 veces el Salario Mínimo Interprofesional.

El saldo deficitario de la balanza de pagos por cuenta corriente de la economía española aumentó en un 19,8% en los diez primeros meses de 2007 sobre el mismo periodo del año anterior, lo que sitúa a dicho saldo en las proximidades del 10% del PIB. El empeoramiento de la balanza de rentas (39,5% fue el aumento del déficit correspondiente) fue el principal responsable del crecimiento del conjunto del déficit,

FIG. 4. Trabajadores afiliados a la Seguridad Social en alta laboral por sector (medias anuales). Tasa de crecimiento, 2007/2006. Tasa de crecimiento medio anual 2007/1997

Sector	2007 (media anual)	Variación 2007/2006	Crecimiento medio anual 2007/1997
1. Sector primario	1.188.800	-1,1%	-0,9%
2. Industria	2.705.517	2,5%	1,1%
3. Construcción	2.454.130	3,3%	7,9%
4. Servicios	12.803.885	3,4%	4,7%
Total de afiliados	19.152.331	3,0%	4,0%

Fuente: Ministerio de Trabajo y asuntos sociales. <http://www.mtas.es/> -Estadísticas-Boletín de Estadísticas Laborales- Boletín Mensual- Mercado de Trabajo- Afiliación de Trabajadores al sistema de la seguridad social- Trabajadores afiliados en alta laboral, según rama de actividad.

puesto que el déficit comercial desaceleró el aumento en 2007 hasta el 7,1%.

Todo apunta, pues, a que en 2008 se desacelerará el crecimiento de la economía española hasta el entorno del 2,5%, actuando como factor desencadenante un crecimiento más débil de la demanda interna respecto de años anteriores (2,9%), donde destacará el estancamiento del conjunto del sector de la construcción.

Dentro de dicho sector descenderá la inversión en vivienda y mantendrá un crecimiento superior al 2% el resto de la construcción (edificios no residenciales y obra civil). El aumento medio del empleo pasará desde el 3,1% de 2007 hasta el 1,7% en 2008, situándose en torno al 9% la tasa media de desempleo. El aumento de los precios de consumo puede desacelerarse en la segunda parte del año hasta el 2,9%, según la previsión de Funcas, mientras que el déficit exterior se mantendrá en el alto nivel de 2007.

4. LA POLÍTICA DE VIVENDA EN ESPAÑA, 2007-2008

En el primer trimestre de 2008 está en vigor el Plan Estatal de Vivienda 2005-2008, concretamente el Programa 2007, que tiene como objetivo previo la promoción de 85.000 viviendas de nueva construcción para la venta y para el alquiler, cuyo volumen de financiación convenido previsto es de 7.960 millones de euros. Los créditos convenidos tienen un tipo de interés del 5,09%, desde enero de 2008, y un plazo ampliable de 25 años.

Los Presupuestos Generales del Estado para 2008, en materia de política de vivienda, incluyen, como componentes más destacados, los relativos a una asignación de 1.369 millones de euros en concepto de ayudas directas, un 9,7% más que en 2007 (la previsión de aumento del PIB en 2008 en dichos presupuestos fue del 6,7%), partida que soporta las ayudas derivadas del Plan Estatal de Vivienda vigente.

Junto a las ayudas directas, las ayudas fiscales incluidas han sido las de la desgravación fiscal en la cuota del Impuesto sobre la Renta de las personas físicas (15% sobre una base imponible desgravable máxima de 9.015 euros). La cuantía prevista

del coste de dicha desgravación fue de 4.227,5 millones de euros, un 11,6% sobre 2007. La aplicación de un tipo reducido del 7% en el IVA aplicable a las ventas de viviendas de nueva construcción tiene un coste de 4.889 millones de euros, un 24,6% sobre 2007. El coste total de las ayudas citadas, directas y fiscales, es de 10.485,6 millones de euros, equivalente al 0,93% del PIB previsto para España en 2008.

El Real Decreto 1472/2007 (BOE, 7.11.2007) ha establecido la denominada Renta Básica de Emancipación, consistente en una ayuda directa a los arrendatarios de viviendas con edades comprendidas entre 22 y 30 años. La cuantía de la ayuda será de 210 euros/mes, con una duración máxima de cuatro años. A dicha ayuda se unirá otra de una vez de 120 euros para el aval, junto a un préstamo sin interés de 600 euros para la fianza exigida por los arrendadores. La ayuda citada se desarrollará, desde el 1 de enero de 2007, a través de las autonomías, con las que se ha procedido a firmar los convenios imprescindibles para que dichas administraciones públicas colaboren en la iniciativa en cuestión. Dicha ayuda implica que, por primera vez, en España se ayuda directamente desde la administración estatal a los arrendatarios de las viviendas.

Los Presupuestos Generales del Estado (Ley 51/2007, BOE de 27.12.2007), en su Disposición Final sexta, número 2, han modificado la Ley 35/2006, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, reintroduciendo la desgravación en dicho tributo a los alquileres pagados por hogares de determinados niveles de ingresos. En concreto, desgravarán los hogares con ingresos familiares no superiores a 24.020 euros anuales. La desgravación se realizará en la cuota de dicho tributo, por un importe del 10,05% de lo satisfecho por alquiler, hasta un tope anual de 9.015 euros, y ello para hogares con ingresos no superiores a 12.000 euros. Para hogares con base imponible comprendida entre 12.000 y 24.000 euros, la desgravación antes citada se reducirá en 0,75 veces la diferencia entre el alquiler satisfecho y 9.015 euros.

El Real Decreto 14/2008, de 11 de enero (BOE de 12.1.2008) pretende, tras dos ejercicios completos de ejecución del Plan 2005-2008, “mejorar algunos aspectos del mismo, a la vista de la experiencia de

ejecución, teniendo en cuenta la situación del mercado inmobiliario”. Entre otros aspectos, el citado Real Decreto modifica la estructura de precios máximos de venta de las viviendas de nueva promoción para la venta. También permite aumentos sustanciales del precio básico, más intensos en las viviendas libres usadas, asimiladas a nuevas viviendas protegidas, así como a las viviendas protegidas de renta concertada (para hogares con ingresos superiores a 6,5 IPREM) y ello respecto de las viviendas protegidas de renta básica de nueva construcción (art. 6-5.º).

Las viviendas protegidas destinadas al alquiler “de renta concertada” (son viviendas protegidas solo durante 10 años) además de tener un precio de alquiler máximo topado, podrán ser objeto de subvenciones al alquiler (art.15-3.º a). Se equiparán a viviendas protegidas de régimen especial a las viviendas libres de nueva construcción calificadas, a petición del promotor, durante su construcción y hasta el primer año cumplido desde la expedición del certificado de fin de obra o equivalente (art. 19-1.º d)).

Se introduce la fórmula del alquiler con opción de compra para los arrendatarios de viviendas protegidas destinadas al alquiler, que las ocupen durante 10 años. No se establece ningún tope al precio de venta de mercado de las mismas, aunque en la venta se dará preferencia a los arrendatarios (art. 33-4.º).

La Disposición Final 2.ª establece el Precio Básico nacional en 758 euros por metro cuadrado (estaba en 695,19 euros/m² útil dicho precio básico, según la Disposición Adicional 1.ª del Real Decreto 801/2005). El tipo de interés de los préstamos convenidos se ha fijado, al margen del procedimiento establecido en el Plan 2005-2008, en el 5,09% (4,97% nominal) a partir de enero de 2008, lo que supone una subida significativa respecto del 4,35% vigente hasta la promulgación del nuevo Real Decreto.

Se ha anunciado (*Expansión*, 7.2.2008) el aval del Instituto de Crédito Oficial, por una cuantía máxima de 3.000 millones de euros, a fondos de titulización en cuyo activo haya al menos un 80% de préstamos y créditos cuya finalidad sea la compra de vivienda protegida. Los bonos emitidos por los fondos citados deberán tener al menos una calificación crediticia mínima AA, Aa o asimiladas antes del aval.

El contenido del Real Decreto 14/2008 y los avales anunciados ponen de manifiesto que la política de vivienda ha modificado el Plan Estatal de Viviendas vigente en un sentido favorable a la salida (venta) a través del mismo de viviendas libres no vendidas. Se apoya así a la demanda en un mercado de vivienda en el que en 2006 y 2007 descendieron las ventas y continuaron terminándose nuevas viviendas en unos volúmenes elevados.

Tras registrar aumentos anuales medios significativos en 2004-2006, en 2007 parece haberse estancado de forma momentánea la construcción de nuevas viviendas protegidas (FIG. 5). En los nueve primeros meses de 2008 las viviendas protegidas iniciadas descendieron en un -6,7% sobre el mismo mes de 2006. Las viviendas protegidas terminadas aumentaron en un 9,6%. El mayor descenso de las iniciaciones de viviendas libres supuso que en 2007, con datos hasta septiembre, volvió a crecer la proporción de las viviendas protegidas dentro del total de viviendas iniciadas (13,3% del total).

Es posible que el importante descenso registrado en las viviendas libres iniciadas en 2007 haya afectado a la baja a la construcción de viviendas protegidas. En los últimos años la mayor parte de la construcción de viviendas protegidas ha corrido a cargo de empresas públicas locales que han edificado sobre suelo cedido a los municipios por los promotores de mercado (10%). La caída de la construcción libre ha supuesto que escasee el suelo para la promoción protegida.

Además, dicho comportamiento de la promoción libre ha incidido negativamente sobre una parte sustancial de los ingresos de los gobiernos locales, circunstancia que tampoco contribuye a impulsar la promoción de viviendas protegidas por las empresas locales de suelo y de vivienda.

Como antes se indicó, el Real Decreto 14/2008 ha fijado en el 5,09% el tipo de interés TAE de los préstamos convenidos para la financiación de la promoción y compra de nuevas viviendas y de la rehabilitación en el Plan Estatal de Vivienda (FIG. 6). El nuevo tipo de interés equivale a más del 90% del tipo de interés en los préstamos de mercado para compra de vivienda en enero de 2008. Ello implica una seria aproximación desde los tipos convenidos

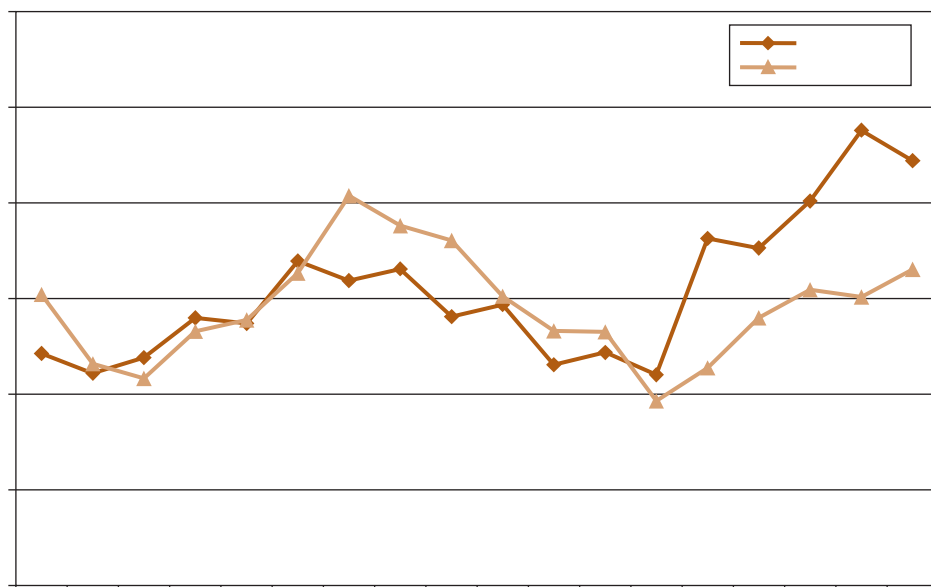


FIG. 5. Viviendas protegidas iniciadas y terminadas. Totales anuales, 1990-2007

(*) Previsión, con datos hasta septiembre.

Fuente: Ministerio de Vivienda.

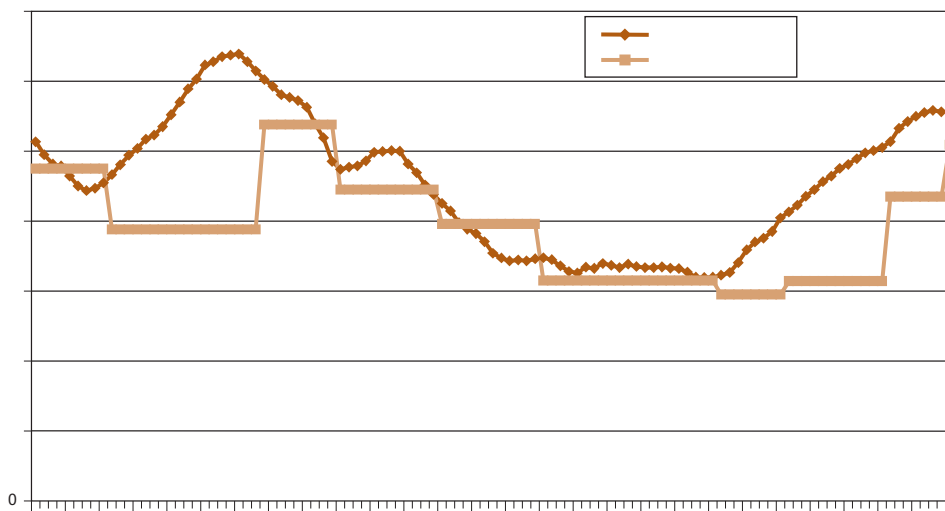


FIG. 6. Tipos de interés de los créditos para vivienda protegida y de mercado para compra de vivienda. Serie mensual, 1999-2007

Fuente: Banco de España y Ministerio de Vivienda (BOE).

a los tipos de mercado. Un año antes, en enero de 2007, dicho tipo convenido suponía solo el 65% del tipo medio de mercado.

En los nueve primeros meses de 2007 las

viviendas protegidas iniciadas fluctuaron sustancialmente en su variación sobre el mismo periodo de 2006 según las diferentes autonomías (FIG. 7). El mayor aumento

FIG. 7. Política de Vivienda Viviendas protegidas iniciadas, por CC Autónomas

CC.AA.	2006	2007-2006(*) %
Andalucía	15.552	-27,3
Aragón	8.162	-49,0
Asturias	1.967	-9,6
Baleares	578	-12,0
Canarias	1.227	137,7
Cantabria	1.810	-37,7
Castilla-La Mancha	6.827	-26,9
Castilla y León	5.398	15,5
Cataluña	7.576	51,2
Com. Valenciana	6.038	-26,0
Extremadura	870	47,9
Galicia	4.241	-24,5
Com. de Madrid	23.031	5,5
Murcia	3.269	-23,0
Navarra, Com. Foral de	2.813	-28,7
País Vasco	5.148	-19,1
Rioja, La	523	-43,9
España	95.255	-6,8

(*) Enero-septiembre.

Fuente: Ministerio de Vivienda.

interanual fue el de Canarias (137,7%), y el mayor retroceso correspondió a Aragón (-49%). Madrid, Andalucía y Cataluña presentaron los volúmenes más altos de iniciaciones, llegando a suponer Madrid en el periodo enero-septiembre más del 27% del total de viviendas protegidas iniciadas.

5. EL MERCADO DE VIVIENDA, 2007-2008

En 2007 el mercado de vivienda experimentó en España un descenso acusado de las ventas, se frenaron las iniciaciones de nuevas viviendas y se desaceleró la obra ejecutada y el empleo. Los precios de venta de las viviendas aproximaron el crecimiento (4,8%) al de los precios de consumo (4,2%).

El nuevo aumento de los tipos de interés respecto del año precedente, la desaparición del comprador inversor y la persistencia de unos precios de las viviendas elevados

respecto de las rentas salariales contribuyeron a frenar la demanda de viviendas. El descenso de las compras y la sobreoferta de viviendas actuaron a la baja sobre los precios de venta, efectuándose el ajuste una vez más por la vía del descenso de las ventas y no a través de descensos en los precios de venta (FIG. 8).

Según las compraventas de viviendas registradas, las ventas de viviendas debieron disminuir en un 12% en los tres primeros trimestres del año sobre el mismo periodo del año precedente, retroceso que reforzó la disminución más moderada registrada el año precedente (FIG. 9). Los descensos interanuales más acusados hasta septiembre fueron los de Cataluña (-27,3%) y Canarias (-19,3%), y destacó el aumento del 5,2% que presentó Navarra. La disminución de las ventas resultó equivalente en viviendas nuevas y usadas (estas últimas suponen el 57% del total de ventas de 2007).

FIG. 8. Mercado de vivienda. España principales magnitudes, 2006-2007 (porcentajes)

	2006	2006-2005 (%)	2007-2006 (%)	Último dato
1. Compraventas. Viviendas (*)	916.103	-7,2	-12,0	2007 III
1.1. Nuevas	389.594	-12,4	-12,1	2007 III
1.2. Usadas	526.509	-5,0	-12,0	2007 III
3. Hipotecas sobre viviendas	1.324.500	7,4	-6,5	nov-07
4. Inversión extranjera Viviendas equivalentes	25.350	-13,2	22,9	oct-07
5. Aparejadores. Visados o nueva	865.561	18,4	-23,7	nov-07
6. Aparejadores. Viviendas terminadas	584.900	12,7	10,0	nov-07
7. Viviendas iniciadas (**)	760.169	6,2	-12,8	sep-07
8. Inversión en vivienda A (***) (millones de euros)	91.552	6,4	3,5	2007 III
9. Precios viviendas (4.º T) €/m ²	1.999,50	9,1	4,8	
10. Precio del suelo (4.º T) €/m ²	284,6	6,5	4,1	2007 III
11. Créditos comprador vivienda formalizaciones (millones de euros)	170.290	10,6	-14,7	
12. Cuota por cada 1.000 euros en préstamos a 25 años (€/mes)	5,37	10,5	10,2	

(*) Registradores.

(**) Estimaciones del Ministerio de Vivienda.

(***) Contabilidad Nacional, millones de euros, tasas a precios constantes.

Fuente: Registradores de España, Ministerio de Vivienda y Banco de España.

FIG. 9. Registradores de la propiedad Compraventas de viviendas registradas

CC.AA.	2006	2006-2005%	2007-2006(*) %
Andalucía	176.189	-7,4	-2,5
Aragón	23.708	-15,8	-10,1
Asturias	19.023	-1,8	-4,2
Baleares	25.199	-1,5	-12,9
Canarias	44.189	-4,2	-19,3
Cantabria	12.738	-16,9	-7,4
Castilla y León	46.950	-6,3	-9,6
Castilla-La Mancha	37.994	-4,0	1,7
Cataluña	152.802	-8,3	-27,3
Extremadura	16.751	-8,9	-12,0
Galicia	38.457	-38,0	-17,4
La Rioja	7.407	-4,2	1,9
Madrid	101.635	-4,1	-12,2
Murcia	34.250	-1,1	-6,0
Navarra	10.119	2,6	5,2
País Vasco	29.972	-15,1	-9,3
Valencia	136.720	-8,0	-16,9
España. Total	916.103	-7,2	-12,1
Nuevas	389.594	-12,4	-12,1
Usadas	526.509	-5,0	-12,0

(*) Tres primeros trimestres.

Fuente: Registradores de España.

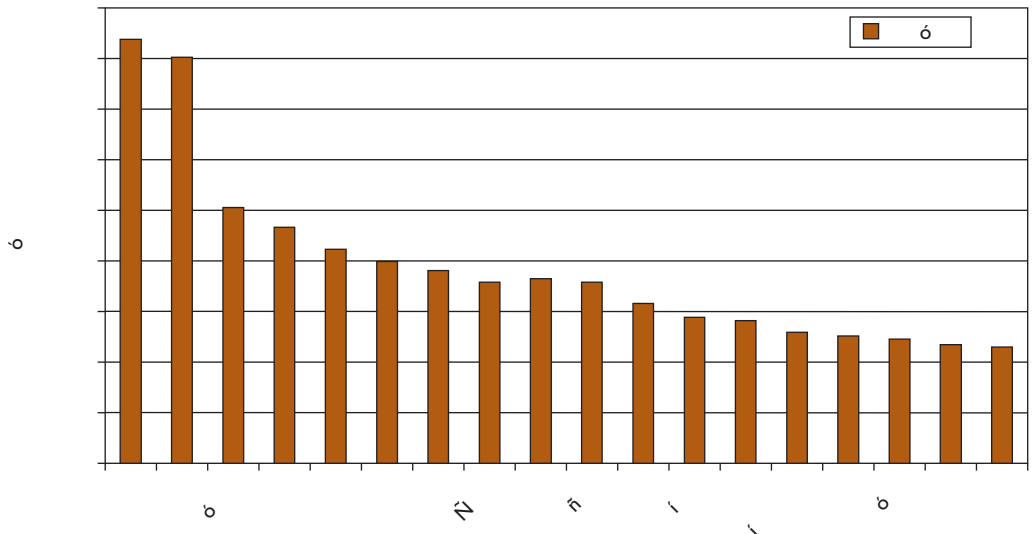


FIG. 9bis. Viviendas. Relación viviendas terminadas/viviendas nuevas vendidas (enero-septiembre 2007)

Fuente: Estimación propia, Ministerio de Vivienda, Registradores de España.

En los nueve primeros meses de 2007 el total de viviendas terminadas superó al de ventas en un 79,1% (1,79 fue la relación por cociente). Los mayores desfases entre las viviendas terminadas y las ventas, por autonomías, correspondieron a Extremadura (4,19) y Castilla-La Mancha (4,01). Navarra (1,74) y Baleares (1,15) presentaron los menores índices de sobreoferta aparente (Figura 9 bis). Por provincias los desfases más acusados fueron los de Palencia (11,94), Cuenca (7,81), Ávila (6,72) y Toledo (6,48). Los niveles más equilibrados correspondieron a Guipúzcoa (0,96), Cádiz (0,90) y Zaragoza (0,88).

Las hipotecas de viviendas registradas vienen a ser una aceptable "proxy" de las ventas de viviendas, aunque una parte significativa de los recursos obtenidos con dicha financiación no se destinan a compra de vivienda. En los once primeros meses de 2007 el número de hipotecas registradas sobre viviendas descendió en un -6,1% sobre el mismo periodo del año anterior (FIG. 10).

Entre 1997 y 2006 el indicador citado creció a un ritmo medio anual del 12% (7,4% en 2006). Las hipotecas registradas sobre

solares aumentaron levemente en el periodo citado de 2007 sobre 2006 (0,8%), variación que contrastó con el 19% de crecimiento registrado el año precedente. El descenso interanual del número de hipotecas de viviendas registradas fue moderado en el primer semestre (-1,2%), mientras que fue bastante más acusado en la segunda parte del año (-10,8%).

En cuanto a la obra construida en vivienda, según la Contabilidad Nacional Trimestral del INE en los tres primeros trimestres de 2007 hubo una acentuada desaceleración del crecimiento (3,5% frente al 6,4% del año precedente) (FIG. 11). El empleo en la construcción, segunda EPA, creció en un 2,3% en media anual en 2007 sobre el año anterior. Sin embargo, dicha evolución anual encubre un ritmo anualizado de aumento del 7% en el primer semestre frente a un ritmo de descenso del -1,5% en la segunda parte del año.

El total de afiliados a la Seguridad Social en la construcción experimentó asimismo un comportamiento sustancialmente distinto en las dos partes del año 2007. En junio se alcanzó el máximo histórico de afiliados en el sector

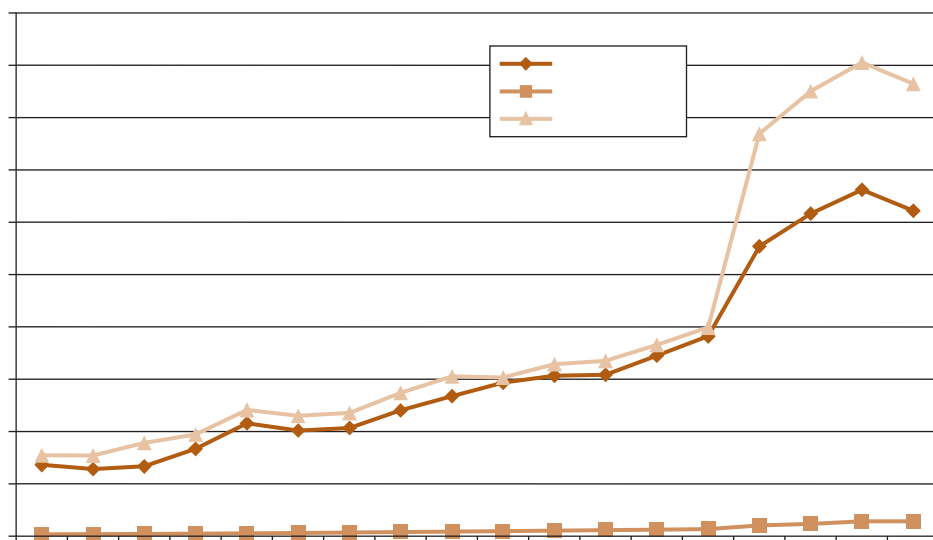


FIG. 10. Hipotecas registradas. Urbanas, viviendas y solares. Totales anuales, 1990-2007

(*) Previsión, con datos hasta noviembre.

Fuente: INE.

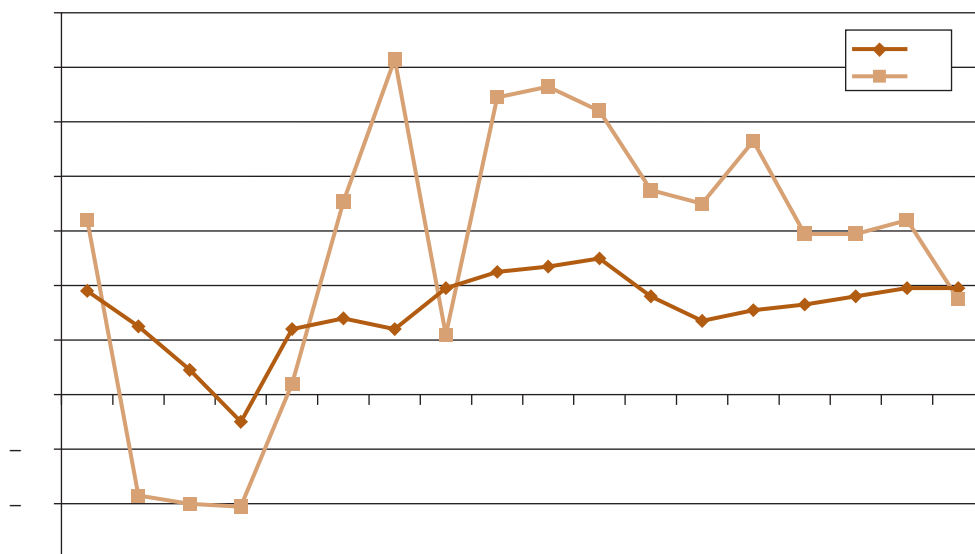


FIG. 11. Vivienda y PIB. Tasas reales de crecimiento anual, 1999-2007

(*) Media tres primeros trimestres.

Fuente: INE.

de la construcción, 2.505.923. En la segunda parte del año tuvo lugar un retroceso acusado de casi 157.000 afiliados, terminando diciembre de 2007 con

2.348.987 afiliados en la construcción (régimen general y autónomos), lo que implicó un ritmo de descenso anualizado del -12,1% en dicho segundo semestre.

En los once primeros meses de 2007 los visados de obra nueva de los Colegios de Arquitectos descendieron en un $-23,7\%$ sobre el mismo periodo de 2006, situándose así las viviendas iniciadas en 2007 en un nivel anual de alrededor de las 650.000. El ritmo de creación de nuevos hogares se desaceleró en 2007 respecto del año precedente. El total de hogares al final del año había crecido en un $2,6\%$ (415.600 fue la variación absoluta de dicha variable) sobre 2006, frente al $3,2\%$ de 2006 (FIG 12).

Las viviendas terminadas, estimadas a través de los certificados de fin de obra de los Colegios de Aparejadores, aumentaron en un 10% sobre 2007, aproximándose a las 650.000. El menor descenso de las viviendas protegidas iniciadas en enero-septiembre de 2007 ($-6,7\%$) en relación con las viviendas libres ($-12,8\%$) elevó al $13,3\%$ la proporción de las viviendas protegidas dentro del total de viviendas iniciadas en dicho periodo (FIGS. 13 y 13bis).

Los precios de las viviendas, según la estadística trimestral del Ministerio de Vivienda, que se apoya en las tasaciones, aumentaron en un $4,8\%$ entre el cuarto trimestre de 2007 y el mismo periodo del

año precedente ($9,1\%$ en 2006) (FIG. 14). Dicho aumento se aproximó sustancialmente al $4,2\%$ que crecieron los precios de consumo en 2007 y mantuvo la tendencia clara a la desaceleración de los aumentos de precios de los dos años precedentes. El aumento medio de los precios de la vivienda fue del $5,8\%$ en 2007 ($10,4\%$ en 2006).

El aumento acumulado de los precios de las viviendas en el periodo de diez años comprendido entre los cuartos trimestres de 1997 y 2007 fue del $196,7\%$ casi seis veces superior al crecimiento de los salarios en España en el mismo periodo de tiempo ($35,5\%$) (FIG. 15). Baleares fue la autonomía que registró el mayor aumento acumulado en el periodo de tiempo citado ($270,2\%$), mientras que correspondió a Navarra el menor crecimiento ($214,2\%$). En el ultimo trimestre de 2007 la Comunidad de Madrid tenía los precios de la vivienda más elevados, $3.007,4$ euros/m² construido, mientras que los más reducidos fueron los de Extremadura (1.028 euros/m²). Por provincias, el precio medio más elevado fue el de Vizcaya ($3.082,8$ euros/m²), y el más reducido el de Cáceres ($982,4$ euros/m²).

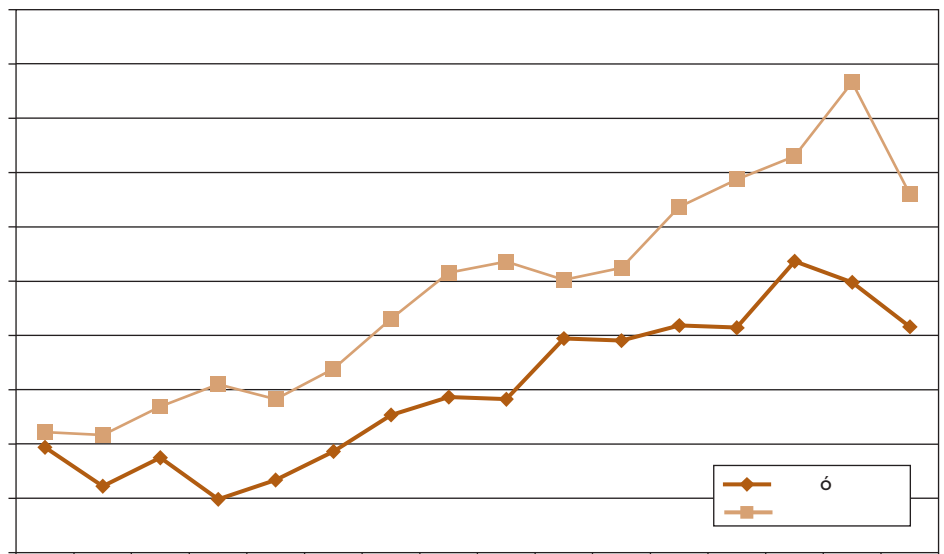


FIG. 12. Viviendas iniciadas y variación neta del número de hogares, 1992-2006. Totales anuales

(*) Estimación, con datos hasta noviembre para los visados de dirección de obra.

Fuente: Colegio de Aparejadores (Ministerio de Vivienda) e INE.

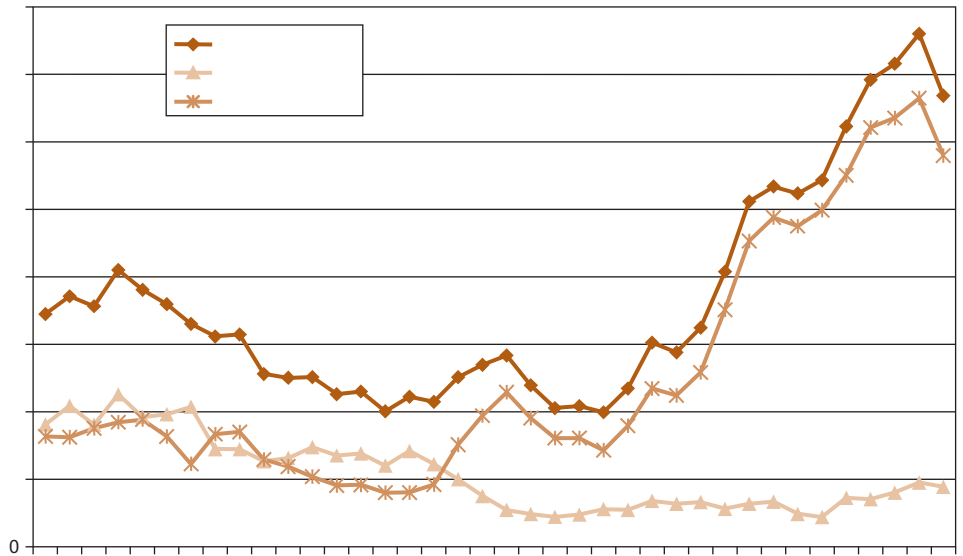


FIG. 13. Viviendas iniciadas. Totales anuales, 1970-2007

(*) Previsión con datos hasta septiembre.

Fuente: Ministerio de Vivienda.

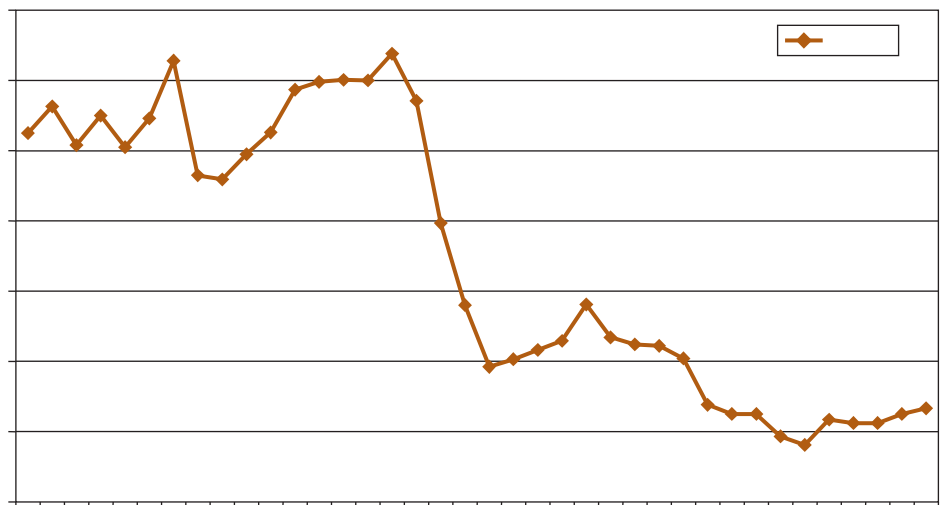


FIG. 13bis. Viviendas iniciadas. Proporción de viviendas protegidas. Serie anual, 1970-2007

(*) Estimación con datos hasta septiembre.

Fuente: Ministerio de Vivienda.

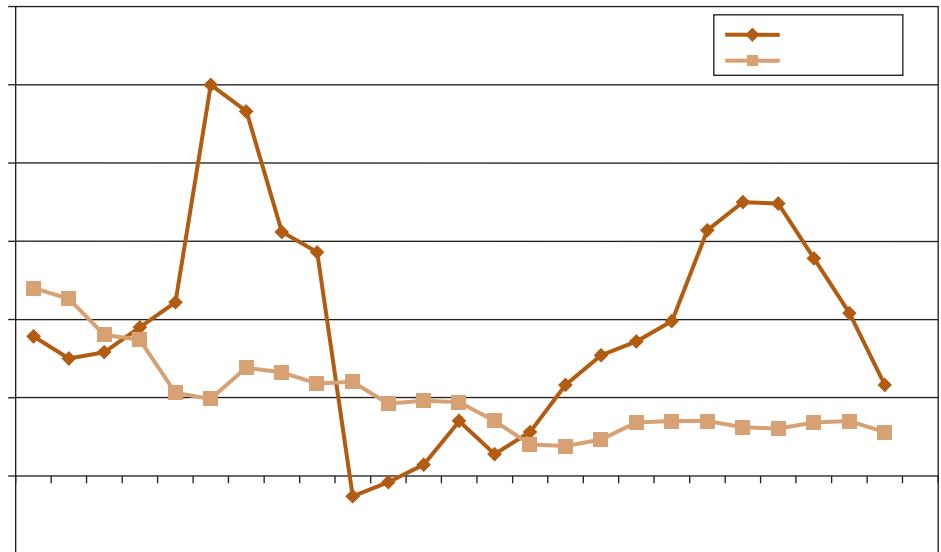


FIG. 14. Precios de las viviendas e Índice de Precios de Consumo. Variaciones medias anuales, 1983-2007

Fuente: Ministerio de Vivienda.

FIG. 15. Precios de tasación de las viviendas libres(*). España. Comunidades Autónomas euros/m² 4.º trimestre de 2007

Comunidades Autónomas	Precios (euros/m ²)	Aumentos 2007-2006 (**)	Aumentos 2007-1997 (***)
C. de Madrid	3.007,4	1,8	182,3
País Vasco	2.969,5	5,1	216,4
Cataluña	2.450,8	5,8	205,4
Baleares	2.421,3	6,9	270,2
España	2.085,5	4,8	196,7
Cantabria	2.050,2	5,5	171,0
Aragón	1.930,9	2,9	225,7
Canarias	1.825,7	5,8	167,0
Asturias	1.760,2	7,7	161,8
Andalucía	1.758,5	4,8	240,7
Navarra	1.709,0	0,6	114,2
C. Valenciana	1.664,3	4,1	214,2
La Rioja	1.620,8	1,2	164,1
Murcia	1.618,1	8,1	258,9
Galicia	1.610,8	6,9	146,0
Castilla y León	1.517,6	4,6	132,6
Castilla-La Mancha	1.438,0	2,6	168,3
Extremadura	1.028,0	5,2	152,2
España, menos de 2 años	2.069,9	5,7	185,8
España, más de dos años	2.085,9	4,2	202,5

(*) Nuevas y de segunda mano.

(**) 4.º trimestre de 2007 sobre el mismo periodo de 2006.

(***) 4.º trimestre de 2007 sobre el mismo periodo de 1997. El ritmo medio anual de aumento en este del 11,5%.

Fuente: Ministerio de Vivienda.

Si se supone que en 2008 los precios de consumo crecen en un 3,8% en media anual (FUNCAS 2008), que los tipos medios de interés se mantienen en el nivel medio de 2007 (5,25%) y que en este año se inician unas 600.000 viviendas, el modelo econométrico estimado en la Universidad de Alcalá (RODRÍGUEZ & FELLINGER, 2007) aporta una previsión de aumento medio de los precios nominales de la vivienda próximo al -1% en 2008. Dicho modelo subraya la trascendencia del mayor coste de capital y de los fuertes aumentos del stock de viviendas en cuanto a capacidad explicativa de las variaciones de los precios de la vivienda en los últimos tres años.

6. LA FINANCIACIÓN A LA VIVIENDA, 2007

El descenso sustancial de las ventas y la disminución de las viviendas iniciadas provocaron en 2007 una fuerte desaceleración del crecimiento en Estados Unidos, así como una cierta preocupación por la posibilidad de una recesión. El origen del hundimiento del mercado de la vivienda en dicho país ha radicado en las elevaciones previas a 2007 en los tipos de interés y, sobre

todo, en el hecho de que, tras la crisis de insolvencia de los créditos *subprime*, se ha restringido sustancialmente la concesión de nuevos créditos por parte de las entidades financieras.

En el caso de España, las elevaciones de los tipos de interés resultaron menos intensas que en Estados Unidos y tuvieron lugar un año después que en dicho país. El nivel medio anual mínimo de los tipos aplicados a los créditos de mercado para compra de vivienda se alcanzó en 2005, el 3,28% (FIG. 16). El mínimo anual del euribor a 12 meses, que es el tipo de interés más utilizado como referencia en los préstamos a interés variable, se había producido un año antes (2,27%).

El proceso de descenso de los tipos de interés a comprador de vivienda se prolongó durante unos quince años consecutivos en la práctica, lo que supuso en su momento un aumento sustancial de la capacidad de acceso a la vivienda, sobre todo en el periodo anterior a la elevación intensa posteriormente registrada en los precios de la vivienda. El aumento de los tipos de interés en 2006-2007 se ha traducido en un aumento acumulado superior al 25% en la cuota a pagar por un préstamo para compra de vivienda a un plazo de 25 años.

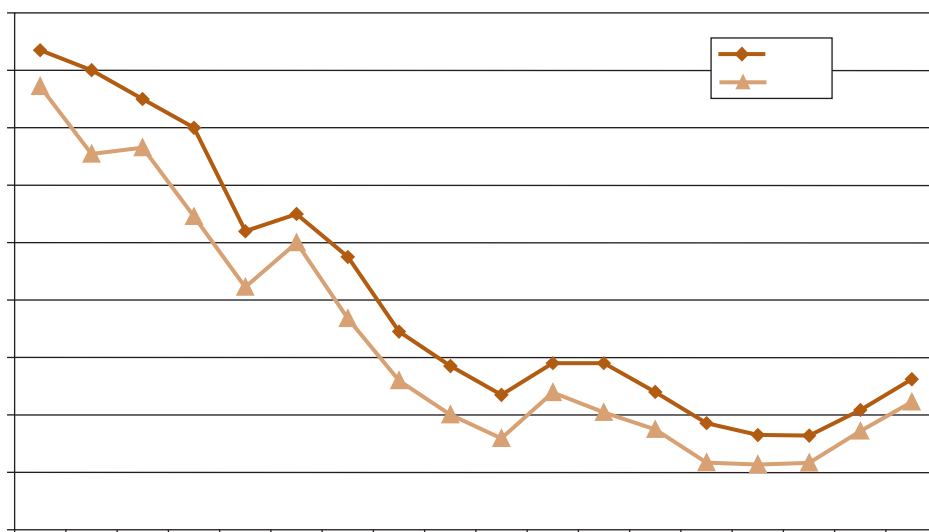


FIG. 16. Tipos de interés. Créditos a comprador de vivienda y euribor a 12 meses. Medias anuales, 1970-2007

Fuente: Banco de España.

La evolución descrita ha afectado a la baja a la demanda de vivienda, a la vez que ha contribuido a reducir la tasa de ahorro familiar de los hogares que adquirieron una vivienda con un préstamo a tipo de interés variable, situación que corresponde a la inmensa mayoría de los nuevos préstamos formalizados en los últimos años. Lo más destacable del caso español ha sido el predominio absoluto de la actualización anual de los tipos, lo que ha contribuido a arrojar incertidumbres sobre la capacidad de compra de numerosos hogares.

En 2007 ha tenido lugar una desaceleración sustancial de los ritmos de crecimiento del crédito inmobiliario (promotor, constructor y comprador). El conjunto del crédito inmobiliario ha visto descender el crecimiento interanual desde el 29% de 2006 hasta el 21% en septiembre de 2007. Los descensos citados han sido más acusado en el caso del crédito a comprador, cuya tasa anual retrocedió desde el 20,4% de 2006 hasta el 14,6% en noviembre de 2007. El crédito a promotor descendió en el mismo periodo de tiempo desde el 50,5% de 2007 hasta el 35,1% de septiembre de 2007 (FIG. 17).

La aportación de una masa de financiación tan potente permitió el fuerte "boom" inmobiliario registrado en España entre 1997

y 2006. El saldo del crédito inmobiliario pasó desde el 28,4% del PIB de España en 1997 hasta el 107% en 2007. La transición a una posición bastante más restrictiva por parte de las entidades de crédito en la segunda parte de 2007, en acusado contraste con la actitud permisiva de los años precedentes, ha supuesto un cambio de ciclo en el mercado de vivienda bastante más abrupto de lo que estaba sucediendo al comienzo de 2007.

En cuanto a las nuevas operaciones de crédito para compra de vivienda, la información del Banco de España indica que en 2007 descendió en un -14,7% el volumen de créditos concedidos para compra de vivienda, a la vez que el tipo medio de dichos créditos fue superior en 1,05 puntos porcentuales a la media de 2006 (FIG 18). La desaceleración del saldo vivo del crédito a comprador de vivienda resultó acusada en bancos y cajas en 2007, manteniendo las cajas un ritmo de expansión más elevado en diciembre de este año (14,3%) que los bancos (12,6%).

El plazo medio de los créditos formalizados para compra de vivienda en España en el tercer trimestre de 2007 fue de 339 meses (28 años y tres meses), segunda estadística registral. El tipo de interés de los préstamos para compra de vivienda creció de forma

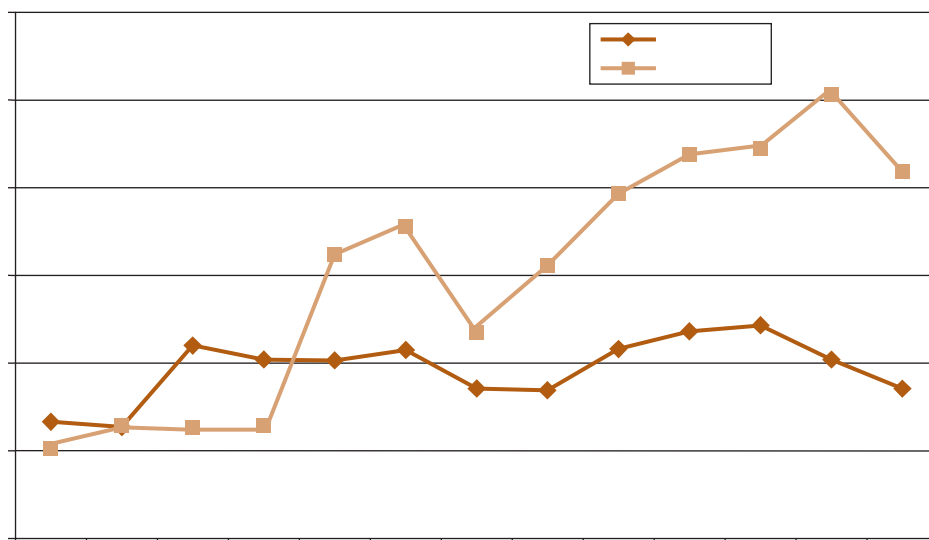


FIG. 17. Crédito inmobiliario. Promotor y comprador. Serie de tasas interanuales del saldo vivo, 1970-2007

(*) Junio.

Fuente: Banco de España.

FIG. 18. Créditos a hogares para compra de vivienda. Tipos de interés(*) y volúmenes

	2005	2006	2007
1. Nuevas operaciones. Tipos de interés. Medias anuales			
1.1. TAE sin comisiones	3,22	4,05	5,13
1.2. TAE créditos formalizados	3,37	4,23	5,25
1.3. Millones euros	154.015	170.296	145.298
1.4. Con actualización anual (% del total)	95,3%	93,7%	89,5%
1.5. Variación anual interanual	25,7%	10,6%	-14,7%
2. Saldo vivo (*). Tipos de interés			
2.1. TAE sin comisiones. Saldo créditos vivos	3,33	4,18	5,16
2.2. Millones de euros	447.419	543.217	618.456
2.3. Variación interanual del saldo vivo. Total	33,5%	21,4%	13,9%
Bancos	33,9%	17,9%	12,6%
Cajas de ahorros	33,4%	24,4%	14,3%

(*) Valores a fin de mes.

Fuente: Banco de España.

consecutiva hasta noviembre, retrocediendo ligeramente en diciembre. En un año el tipo de interés de los nuevos préstamos para compra de vivienda pasó desde el 4,74% de diciembre de 2006 hasta el 5,53% en diciembre de 2007 (FIG. 19).

La actuación decidida de la autoridad monetaria de Estados Unidos en favor de un descenso fuerte de los tipos de interés (se ha pasado en poco tiempo desde el 5,25% hasta el 3% en el tipo de la Reserva Federal)

permite adelantar un descenso moderado en los tipos medios de interés de 2008, descenso que será más acusado a fin de año. El Banco Central Europeo no podrá mantener mucho tiempo el tipo de intervención en el 4%, pues dicha situación reforzaría la cotización del euro y afectaría a la baja al crecimiento de la economía de la Eurozona.

El descenso de los tipos de interés en 2008 no implicará una vuelta a los niveles de ventas de viviendas y de actividad

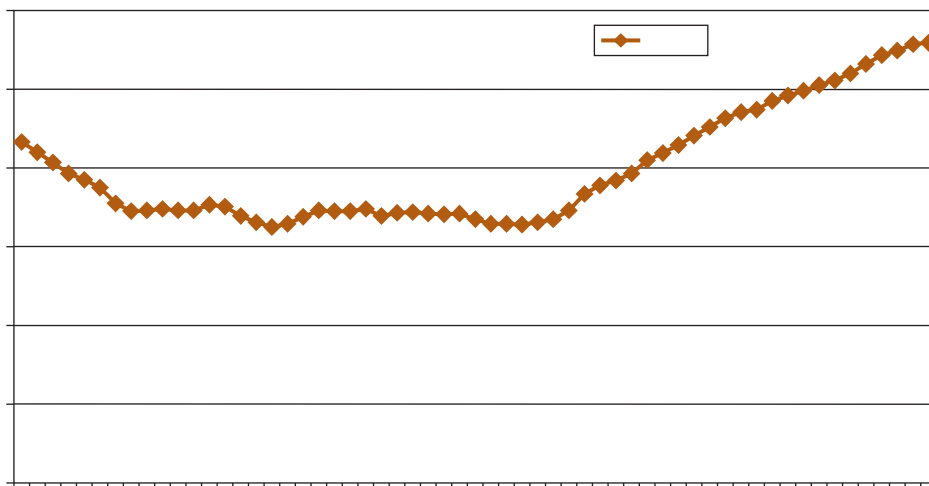


FIG. 19. Tipos de interés. Créditos a comprador de vivienda. Nuevas operaciones. Serie mensual, 2003-2007

Fuente: Banco de España.

constructora anteriores a 2007. El descenso de las ventas está influido no solo por los tipos de interés, sino también por el cambio brutal de expectativas registradas en el mercado de la vivienda, por la acusada desaceleración del crecimiento acaecida en la economía española, a la vez que se deja sentir la existencia de un importante stock de viviendas no vendidas, en especial en las zonas de costa.

El comienzo del año 2008 ha estado caracterizado por la actitud restrictiva de las entidades financiera en materia de concesión de nuevos préstamos, y esa posición puede prolongarse incluso en presencia de unos tipos de interés más reducidos que los ahora vigentes en los mercados. Los más bajos tipos, en todo caso, servirán para aliviar la situación de numerosos hogares, a los que las elevaciones de los últimos años habían colocado en posiciones apuradas en 2006-2007.

7. ACCESIBILIDAD

En 2007, la realidad de unos tipos de interés más elevados que en 2006 y el que los aumentos de los precios de las viviendas (5,8% en media anual) hayan superado a los crecimientos salariales (4% en los tres primeros trimestres de 2007) ha supuesto un nuevo aumento del esfuerzo preciso para acceder a una vivienda por parte de los nuevos hogares.

En el tercer trimestre de 2007 la relación precio de venta de una vivienda de 90 metros cuadrados/salario medio anual fue de 9,6 veces. Al tipo de mercado, supuesto que el préstamo cubre el 80% del precio de venta de la vivienda, el esfuerzo de acceso se elevaría al 55,5% de los ingresos familiares para el hogar monosalarial que percibiese el salario medio bruto (FIG. 20).

FIG. 20. Accesibilidad vivienda. Comunidades Autónomas. Primer acceso 2007. 3.º trimestre

Comunidad Autónoma	Precio vivienda euros	Renta familiar anual (euros)	Tipo de interés(%) TAE	Relación precio/Renta familiar	Esfuerzo bruto de acceso (%) renta familiar 25 años
Andalucía	157.761	17.484	5,42	9,020	52,1
Aragón	171.441	19.227	5,42	8,917	51,4
Asturias	157.392	19.196	5,42	8,199	47,3
Baleares	212.498	18.053	5,42	11,771	67,9
Canarias	162.846	16.392	5,42	9,934	57,3
Cantabria	188.028	18.562	5,42	10,130	58,4
Castilla-La Mancha	129.006	17.281	5,42	7,465	43,1
Castilla y León	135.477	17.931	5,42	7,555	43,6
Cataluña	215.532	20.205	5,42	10,667	61,5
C. Valenciana	147.726	17.158	5,42	8,609	49,7
Extremadura	92.520	16.037	5,42	5,769	33,3
Galicia	135.972	17.096	5,42	7,953	45,9
Madrid	270.432	22.909	5,42	11,805	68,1
Murcia	145.071	16.130	5,42	8,994	51,9
Navarra	149.994	21.412	5,42	7,005	40,4
País Vasco	265.374	23.659	5,42	11,217	65,0
Rioja, La	143.838	17.363	5,42	8,284	47,8
España	185.508	19.297	5,42	9,613	55,5

Nota: La renta familiar corresponde a la de una familia monosalarial que percibe el salario medio, estimado a partir del coste salarial. El plazo es de 25 años. El tipo nominal medio fue el 5,29%.

Fuente: INE, Ministerio de Vivienda, Banco de España y elaboración propia.

Correspondió a Madrid en el tercer trimestre de 2007 el esfuerzo más elevado por autonomías (68,1% de los ingresos familiares) y el más reducido a Extremadura (33,3%). Con unos niveles de esfuerzo tan elevado, resulta imprescindible mantener unas políticas de vivienda “activistas” para hacer posible dicho acceso a un número significativo de los hogares de nueva creación.

Las ayudas para acceder a una vivienda no tienen porque corresponder necesariamente al acceso en propiedad. Las nuevas ayudas a

los arrendatarios establecidas a partir del 1 de enero de 2008 han sido objeto de una demanda importante en el escaso tiempo de implantación. Ello revela que las reservas ante el acceso a la vivienda en alquiler son menos acusadas de lo que con frecuencia se ha referido. Se trata también de que las políticas de vivienda, que implican la realización de niveles importantes de gasto público, favorezcan a quienes no pueden acceder a una vivienda sin dichas ayudas, y que no se desperdicien entre hogares con niveles de ingresos elevados.

BIBLIOGRAFÍA

FONDO MONETARIO INTERNACIONAL (2008): *Financial turbulence clouds growth prospects*, enero.
OCDE (2007): *Economic Outlook*, 82, diciembre.
RODRÍGUEZ, J. & E. FELLINGER (2007): “El mercado de

la vivienda en España. Previsiones 2007-2009”.
Ministerio de Vivienda, Estudios y Documentos.
WOLF, M. (2008): “Bernanke’s reflation gamble may work too well”, 29 de enero.

Normas para la presentación de originales

1. **Originales:** los trabajos serán necesariamente originales e inéditos en ninguna otra publicación ni lengua. La presentación del manuscrito original a CyTET implica el compromiso ético formal por parte del autor de no haberlo enviado antes o simultáneamente a ningún otro editor para su publicación. Una vez acusada puntualmente su recepción por la Revista y antes de notificar el resultado del arbitraje de su evaluación científica tampoco podrá ser remitido a otros editores, salvo que el autor solicite por escrito retirarlo sin esperar el resultado de la evaluación. Otro proceder anómalo por parte del autor será éticamente reprobado en los círculos editoriales.
2. **Extensión:** no sobrepasará 25 páginas formato UNE A-4 (DIN A4) en TNR cpo. 12, mecanografiadas a un espacio y numeradas, incluidas en su caso las ilustraciones.
3. **Título del trabajo:** será breve, como máximo ocho palabras, pudiéndose añadir un subtítulo complementario de menor extensión. No contendrá abreviaturas, ni notas o llamadas a notas al pie en el mismo. Las referencias sobre su procedencia, origen o agradecimientos irán en nota al pie.
4. **Descriptorios:** se incluirán cuatro o cinco descriptorios de las referencias temáticas por los que se pueda clasificar el artículo, a juicio del autor. No obstante, la editorial se reserva su homologación con el tesoro y descriptorios propios para confeccionar los índices anuales de la Revista.
5. **Autores:** bajo el título irá el nombre de cada uno de los autores (con el sistema del nombre propio en caja baja y los dos APELLIDOS en versalitas, para poder discernirlos) incluyéndose debajo la profesión o cargo principal con el que desean ser presentados y, si lo señalan expresamente, indicando su número de fax y e-mail en la red (además de los datos solicitados en §14).
6. **Resumen obligatorio:** al comienzo del texto deberá escribirse obligatoriamente un resumen o abstract de su contenido (no un índice), inferior a 200 palabras sobre el objeto, metodología y conclusiones del artículo, sin notas al pie, redactado en español y en inglés (la versión inglesa, en todo caso, será revisada por cuenta de la propia editorial). Lo que supere esta extensión podrá ser suprimido por estrictas razones de composición.
7. **Apartados:** la numeración de los apartados se hará sólo con caracteres arábigos de hasta tres dígitos (i.e.: 3., 3.1., 3.1.1). Las restantes subdivisiones inferiores llevarán letras mayúsculas y minúsculas o números [A), b), 1), i), ...].
8. **Bibliografía:** solamente de las obras citadas en el texto que se recopilarán al final del trabajo en un listado de "Bibliografía citada" y en orden alfabético de apellidos (siempre en VERSALITAS y sangrando la segunda línea), con los siguientes caracteres y secuencias:
 - (1) **De libros:**
AUTOR, nombre (año 1ª ed.): *Título del libro*, editorial, lugar, año de la edición consultada (versión, TRADUCTOR: *Título español*, editor, lugar, año)
 - (2) **De artículos:**
AUTOR, nombre (año): "Título del artículo", en: *Título del libro o nombre de la Revista*, volumen: número: paginación, editorial y lugar.

Cuando las referencias de cada autor(es) sean varias se ordenarán cronológicamente, y las del mismo año se ordenarán añadiéndoles una letra [(1996a; 1996b; etc.)].

Los segundos y siguientes coautores irán siempre precedidos del signo & (*et latino*) para diferenciar los apellidos compuestos [RAMÓN Y CAJAL], pudiendo colocar su nombre o inicial seguido del apellido [GARCÍA, José & Luis ÁLVAREZ & José PÉREZ]. Para una sistematización de referencias bibliográficas más complejas se facilitará a quien lo solicite un breviarío de apoyo.
9. **Citas:** (textuales o referencias bibliográficas): deberán insertarse en *el propio texto* entre paréntesis con un solo apellido, remitiendo a la bibliografía final (de §8), indicando solamente: (*cf.* o *vide* AUTOR, año: pp. interesadas) [i.e.: «cita textual» (PÉREZ, 1985: 213-8)].
10. **Notas a pie de página:** irán numeradas correlativamente por todo el texto; serán publicadas siempre al pie de la página, pero el autor también las entregará al final del manuscrito en *una hoja aparte*. Las notas al pie contendrán exclusivamente comentarios ad hoc, mas *nunca* se utilizarán sólo para citar referencias bibliográficas, las cuales deben ir *siempre* en el texto (ver §9) y recopiladas al final (ver §8).
11. **Abreviaturas:** acrónimos o siglas (organismos, revistas, etc.): se incluirá su listado detrás de la bibliografía.

12. **Ilustraciones:** (1) Los planos, gráficos, tablas, cuadros, fotos, etc., se identificarán todos ellos por igual con el nombre convencional de *figura* poniendo en su título la abreviatura FIG. xx. (2) Irán correlativamente numeradas por su orden de aparición y convenientemente referenciadas en su contexto mediante la indicación (ver FIG. xx). (3) Irán acompañadas en hoja aparte de un listado con su número, pie o leyenda e inequívocamente identificadas en su borde, marco o soporte. (4) *Se indicará siempre su procedencia o fuente de referencia de autor y, en caso de comportar reproducción de gráficos ajenos, deberán contar con la pertinente autorización respectiva de la editora y autor.*
13. **Número y soporte de las figuras:** serán, como máximo, 10 figuras, de las que 6 podrán ser a color. Siempre que sea posible las figuras se entregarán digitalizadas en un CD-Rom (señalando bien claro el sistema operativo, nombre y número de la versión del programa) o en fotografía en color y/o blanco/negro, tanto en diapositivas como en reproducción fotográfica de papel. En otro caso irán en soporte original (máx. UNE A-3), en impreso o en reproducción fotográfica; *en ningún caso fotocopia*, ni en b/n ni en color. Por limitaciones técnicas, la editorial se reserva el derecho de seleccionar la calidad, cantidad y formato de las ilustraciones publicables.
14. **Datos académicos:** al final del trabajo o en hoja aparte deberá incluirse una breve referencia sobre su respectivo autor o autores, con extensión máxima de 10 líneas, en la que se reflejen los datos de su nombre y dos APELLIDOS, lugar y año de nacimiento, título académico, experiencia profesional más destacable, actual posición profesional y principales publicaciones realizadas, dirección postal, teléfono, fax, e-mail, página en la red, etc., del centro de trabajo, para uso exclusivo en las referencias internas de la Revista.
15. **Original y copias:** los trabajos completos se enviarán en tres copias: una original completa y otras dos fotocopias (incluidas las figuras en color, en su caso) en las que se *habrán suprimido nombre y señales identificadoras del autor* (para poder enviarlas a evaluar anónimamente vía e-mail o en CD-Rom). El trabajo, una vez notificada su aceptación para publicarlo, se deberá presentar, de nuevo, en un soporte informático adecuado adjuntado en un e-mail o en CD-Rom, señalando siempre expresamente el sistema operativo (Mac, Windows, Linus) y la aplicación de textos o/y tablas utilizado (ver §13).
16. **Evaluación y arbitraje de excelencia:** todos los trabajos recibidos en la Redacción serán sometidos (sin el nombre del autor) a evaluación sobre su calidad científica y técnica ante sendos expertos anónimos o *referees* especialistas en la o las materias tratadas, tanto miembros asesores editoriales de la Redacción como externos a ésta, quienes emitirán un informe de evaluación. En caso de notoria divergencia entre ellos se someterá a informe de un tercer árbitro. Si los árbitros sugirieran al Consejo de Redacción observaciones, correcciones o enmiendas puntuales, incluso su rechazo, se transmitirán textualmente al autor quien, con ello, recupera plena libertad para introducir las y reenviarlo para nueva evaluación o desistir de publicarlo. Al publicarse se hará constar al pie del artículo las fechas de su primera recepción y las de sus correcciones sucesivas, en su caso. Se espera que los autores sepan agradecer expresamente dichas correcciones y sugerencias a los árbitros anónimos hechas en beneficio de la calidad científica de los trabajos publicados en CyTET.
17. **Datos personales:** cuando el o los autores reciban la notificación (que se hará siempre al primer firmante) de haberse decidido la publicación de su artículo, deberán comunicar a la Secretaría de la Revista el número de sus respectivos NIF, así como los datos de las cuentas bancarias a la que se deba transferir el importe de la colaboración. En caso de coautoría, salvo expresa indicación en contrario, se entenderá que el importe de la colaboración se distribuye entre sus coautores a partes iguales.
18. **Corrección pruebas:** los autores se comprometen a corregir las primeras pruebas de imprenta en un plazo de *cinco días* desde su recepción, entendiéndose que, de no tener respuesta, se otorga la conformidad con el texto que aparece en ellas. No se podrá modificar sustancialmente el texto original a través de esta corrección de pruebas, limitándose a corrección de erratas y subsanación de errores u omisiones.
19. **Separatas:** una vez publicado un artículo, se entregarán a su autor o autores, a título gratuito, veinticuatro separatas del mismo, así como un ejemplar del correspondiente número de la Revista.
20. **Cláusula de responsabilidad:** los trabajos firmados expresan únicamente la opinión de sus autores y son de su exclusiva responsabilidad, a todos los efectos legales.
21. **Dirección:** toda la correspondencia y demás actuaciones referentes a los contenidos y confección editorial con la Revista, deberán dirigirse a la siguiente dirección:

CIUDAD Y TERRITORIO **Estudios Territoriales**
 Ministerio de Vivienda
 Dirección General de Urbanismo y Política de Suelo
 Subdirección General de Urbanismo

Pº de la Castellana, 112 - 28071 MADRID (España)
 Teléfono: (34) 91 728 4893 (Paloma Pozuelo)
 Fax: (34) 91 728 4862
 e-mail: CyTET@vivienda.es - mppozuelo@vivienda.es

REVISTA CIUDAD Y TERRITORIO - ESTUDIOS TERRITORIALES

BOLETÍN DE SUSCRIPCIÓN

SUSCRIPCIÓN ANUAL (4 números): España: 30 € (IVA incluido) Extranjero: 42 € (Precio sin IVA)

NÚMERO SENCILLO: España: 9 € (IVA incluido) Extranjero: 12 € (Precio sin IVA)

correo electrónico: CyTET@vivienda.es

Por favor, escriba a máquina o con letras mayúsculas y claras.

Haga un círculo en la respuesta que corresponda, de las alternativas presentadas.

Institución/Apellidos y nombre:	<input type="text"/>	NIF:	<input type="text"/>
		Tel.:	<input type="text"/>
Domicilio Fiscal:	<input type="text"/>		
C. P. Localidad:	<input type="text"/>	País:	<input type="text"/>
• Activ. instituc./ Profesión/cargo	<input type="text"/>	Experiencia profes. (años)	<input type="text"/>
• ¿Desea recibir puntual información complementaria sobre actividades (seminarios, conferencias) que organice la revista?		<input type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO

<input type="checkbox"/> Envío cheque adjunto	núm.:	<input type="text"/>	del Banco/Caja	<input type="text"/>	por la suscripción anual
<input type="checkbox"/> Giro postal	núm.:	<input type="text"/>	por la suscripción de un año.		



Novedad Ministerio de Vivienda

6º Catálogo español de Buenas Prácticas Para mejorar las condiciones de vida



Esta publicación recoge documentación detallada de las 21 nuevas prácticas seleccionadas por el Comité Hábitat español y de las 10 actualizaciones para participar en el VI Concurso Internacional de Buenas Prácticas, 2006 y la calificación obtenida en el mismo. Además aparece información sobre el resto de prácticas recibidas y reflexiones de los expertos encargados de la evaluación y selección, como aportación al proceso de elaboración de conocimientos y de conceptualización.

267 pp. Formato: 21 cm x 29,7 cm

Distribución y venta:

BOE

C/ Trafalgar, 27. Madrid
Tfno.: 902 365 303 - Fax: 91 538 21 22
www.boe.es
e-mail: librería@boe.es

MAIDHISA, S. L.

C/ Berbiquí, 17-19. 28529 - Rivas Vaciamadrid
Tfno.: 91 670 21 89 - Fax: 91 301 29 39
www.maidhisa.com
e-mail: ismaroto@hotmail.com

MUNDI-PRENSA LIBROS, S. A.

C/ Castelló, 37. 28001 - Madrid
Tfno.: 91 436 37 04 - Fax: 91 575 39 98
www.mundiprensa.es
e-mail: libreria@mundiprensa.es

REYDIS LIBROS, Lázaro Pascual Yagüe, S. L.

C/ Hierbabuena, 35 Bajo. 28039 - Madrid
Tfno.: 91 311 66 82 - Fax: 91 311 66 67
www.reydislibros.es
e-mail: reydis@reydislibros.es

Serie MONOGRAFÍAS

**IMPRESINDIBLE PARA LA HISTORIA DE LOS
ENSANCHES DE LAS CIUDADES ESPAÑOLAS**

El más completo abanico de estudios urbanísticos sobre la vigorosa figura de Cerdá, el primer urbanista moderno, y su activa presencia como impulsor de los Ensanches de Poblaciones de la segunda mitad del siglo XIX. Incluye una actualizada bibliografía sobre esa época crucial

Reimpresión en formato de libro del agotado número monográfico doble de CIUDAD Y TERRITORIO Estudios Territoriales nº 119-120 (prim. 1994)

413 páginas con ilustraciones a color

Distribución y venta:

BOE

C/ Trafalgar, 27. Madrid
Tfno.: 902 365 303 - Fax: 91 538 21 22
www.boe.es
e-mail: librería@boe.es

MUNDI-PRENSA LIBROS, S. A.

C/ Castelló, 37. 28001 - Madrid
Tfno.: 91 436 37 04 - Fax: 91 575 39 98
www.mundiprensa.es
e-mail: librería@mundiprensa.es

MAIDHISA, S. L.

C/ Berbiquí, 17-19. 28529 - Rivas Vaciamadrid
Tfno.: 91 670 21 89 - Fax: 91 301 29 39
www.maidhisa.com
e-mail: ismaroto@hotmail.com

REYDIS LIBROS, Lázaro Pascual Yagüe, S. L.

C/ Hierbabuena, 35 Bajo. 28039 - Madrid
Tfno.: 91 311 66 82 - Fax: 91 311 66 67
www.reydislibros.es
e-mail: reydis@reydislibros.es