

Políticas de vivienda y el ciclo de la burbuja inmobiliaria en Andalucía

SEBASTIÁN ESCÁMEZ

Universidad de Málaga

sebastian.escamez@uma.es

PONENCIA PRESENTADA AL XII CONGRESO DE LA ASOCIACIÓN ESPAÑOLA DE CIENCIA POLÍTICA Y DE LA ADMINISTRACIÓN. SAN SEBASTIÁN, 13-15 DE JULIO DE 2015 GT 5.8 DESIGUALDAD, GÉNERO Y DEMOCRACIA: DERECHOS SOCIALES, POLÍTICAS PÚBLICAS Y CIUDADANÍA

Esta ponencia recoge parte de una investigación en curso destinada a evaluar las políticas de vivienda desarrolladas en Andalucía entre 1992 y 2012. En particular, se centra en describir y analizar la evolución del problema de la vivienda entre 1992 y 2012, considerando las consecuencias de las políticas y su continuidad. Los datos y análisis pondrán de manifiesto en qué medida considerable el caso andaluz es un exponente del problema y las políticas de vivienda en España. Del mismo modo, revelarán la persistencia de dinámicas, como el restringido gasto social en vivienda o la promoción política de la propiedad en defecto del alquiler, que han impedido conferir un carácter auténticamente social a la política de vivienda.

1. El objeto de estudio: los planes andaluces de vivienda y suelo

La política de vivienda es una actividad de gran complejidad. Por una parte, conlleva una dimensión de fomento y planificación de la economía. Por la otra, un componente social. Que se apueste más por una u otra dimensión es resultado de una opción política, del mismo modo que lo es que la política se restrinja a aspectos regulativos y distributivos, o incorpore la redistribución de manera notable. En Andalucía, se ha realizado una apuesta inequívoca por la consideración de la vivienda como derecho, con la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía (LDVA), posteriormente modificada por el Decreto-Ley 6/2013, de 9 de abril, de medidas para asegurar el cumplimiento de la Función Social de la Vivienda, tramitado después como proyecto de ley, que dio lugar a la Ley 4/2013, de 1 de octubre (BOJA nº 198, de 8 de octubre de 2013; BOE nº 263, de 2 de noviembre de 2013).

En el artículo 1.3 de la nueva LDVA, al amparo de lo previsto en el artículo 56.1 del Estatuto de Autonomía para Andalucía, se declara que “forma parte del contenido

esencial del derecho de propiedad de la vivienda el deber de destinar de forma efectiva el bien al *uso habitacional*”, manteniéndola, conservándola y rehabilitándola “con los límites y condiciones que así establezca el planeamiento y la legislación urbanística”. A estos efectos, establece el 1.4., “la Administración de la Junta de Andalucía y las administraciones locales, en el marco del principio de subsidiariedad, dentro de los ámbitos competenciales correspondientes determinados en el Estatuto de Autonomía para Andalucía y demás legislación aplicable, promoverán el acceso a una vivienda digna y adecuada a través de una política de actuaciones en materia de vivienda protegida y suelo y de apoyo a la conservación, mantenimiento, rehabilitación y calidad del parque de viviendas existente” (Narváez, 2015; 86-88).

Tales actuaciones en materia de vivienda protegida, suelo y rehabilitación se vienen desarrollando en Andalucía desde que asumiera las competencias en materia de vivienda, siendo los Planes de Vivienda y Suelo sus ejes fundamentales (Agudo, 2008: 11). Por ese motivo, este trabajo se va a centrar en el examen de estos planes, en el contexto del problema de la vivienda, que como problema social ha evolucionado dentro de cierta continuidad: la de una dificultad permanente para acceder a la vivienda por parte de los ciudadanos de rentas más bajas, y en particular de los jóvenes residentes en los grandes núcleos urbanos. La selección de este objeto de estudio no presume, sin embargo, la menor importancia de otras facetas de la política de vivienda. Entre ellas, debe destacarse la relativa a la ordenación urbanística, por su incidencia en la producción de suelo público y en la realización del derecho a la ciudad. Estos asuntos han sido objeto de un excelente estudio reciente de Narváez (2015), que viene a ofrecer una perspectiva de análisis crítico de las políticas públicas complementaria de la doctrina jurídica que a este respecto han desarrollado Carrillo y Rebollo (2003) López y Vera (2005), y Vera (2010).

2. Aspectos generales de la evolución del problema de la vivienda en Andalucía

El *Informe para una nueva política de vivienda*, elaborado en 1992 por un comité de expertos designado por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes, realizaba un diagnóstico de los problemas de la vivienda en España que en algunos aspectos sustanciales podría aplicarse a la situación actual, cambiando las referencias cronológicas (Leal, 1992: 28, 140-42). Se refería el informe citado a las dificultades de acceso a la vivienda de muchas familias, proveniente de la desadecuación existente entre las rentas percibidas y los precios de las viviendas

ofertadas en el mercado, a consecuencia del alza de tales precios durante la segunda mitad de los años ochenta; años de rápido crecimiento económico y *boom inmobiliario*. Particularmente, los ciudadanos más jóvenes de las zonas urbanas eran quienes se enfrentaban a las mayores dificultades de acceso a la vivienda, con la consiguiente limitación de sus posibilidades de emancipación. Y todo esto en un contexto caracterizado por tres circunstancias:

En primer lugar, la escasez de vivienda social, cuya construcción había caído de las 110.000 financiadas en 1987 a las 30.600 en 1990 (un 13,8% del total de las construidas), junto a una caída de la rehabilitación desde las 21.000 a las 8.400 para los mismos años.

En segundo lugar, la limitada oferta de vivienda en alquiler, particularmente de vivienda pública en alquiler, redundante en un precio relativamente alto de las rentas. Con la aprobación del Real Decreto-Ley 2/1985 de Medidas de Políticas Económicas (conocido como “Decreto Boyer”), se había pretendido incentivar la oferta de alquiler, al liberalizar tanto el precio de los arrendamientos como la duración de los contratos dando prioridad a los acuerdos entre partes; pero la entrada en vigor de tal decreto coincidió con un período alcista de los precios de la vivienda, que se llegaron a cuadruplicar en los seis años siguientes a la aprobación del citado decreto. El resultado fue que las rentas se elevaran hasta un punto en que los alquileres se hicieron muy poco atractivos para los posibles inquilinos (Fernández Ordóñez, 1991).

La tercera característica de la situación de la vivienda en España a comienzo de los noventa del siglo XX era el destino a vivienda secundaria o a vivienda vacía de una parte importante de las construcciones de los últimos años, que situaba a España a la cabeza europea en la proporción de esas tipologías de vivienda: la vivienda secundaria había doblado su proporción entre 1970 y 1990, año en el 15,4% de las viviendas se destinaban a segunda residencia; mientras que la vivienda vacía, si bien no había variado significativamente su proporción, que continuaba en torno al 16%, sí que había doblado prácticamente su volumen: del 1.357.446 de 1970 a los 2.719.934 de 1991.

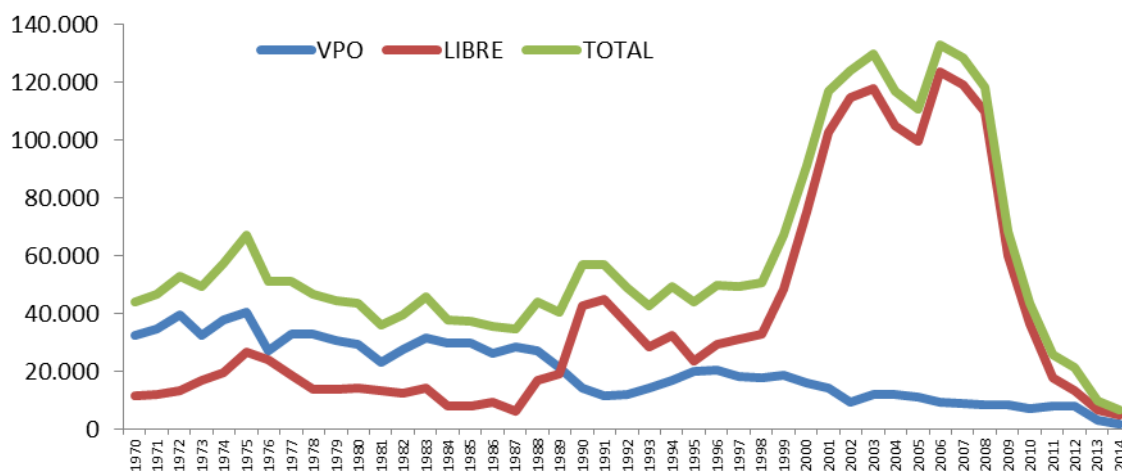


Gráfico 1. Evolución de la construcción de viviendas protegidas, libres y totales en Andalucía desde el 1970

Fuente: *Consejería de Hacienda de la Junta de Andalucía; Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo; Ministerio de Obras Públicas y Transportes; Ministerio de Obras Públicas y Medio Ambiente; Ministerio de Fomento. Elaboración propia*

La situación de la vivienda social en Andalucía a principios de los noventa era algo mejor que en el conjunto de España, con más de un quinto de la vivienda construida en régimen de protección oficial (Sánchez, 2003: 39). Si bien la iniciación de VPO de promoción privada había caído de las 27005 viviendas de 1987 a las 9264 de 1990, la promoción pública de la Junta de Andalucía en colaboración con los entes locales había aumentado de 6.938 a 8.818. En el mismo período, las ayudas para la rehabilitación se habían incrementado, incluso las financiadas por el Estado central, pasando de las 7811 de 1985 a las 22094 de 1990 (DGAV, 1992: 19). Aun así, la vivienda social había de caer considerablemente respecto a la libre. Caída que se produce en número, pero sobre todo en porcentaje, habida cuenta del fuerte incremento de la construcción de vivienda libre que se produce (v. gráficos 1 y 2).

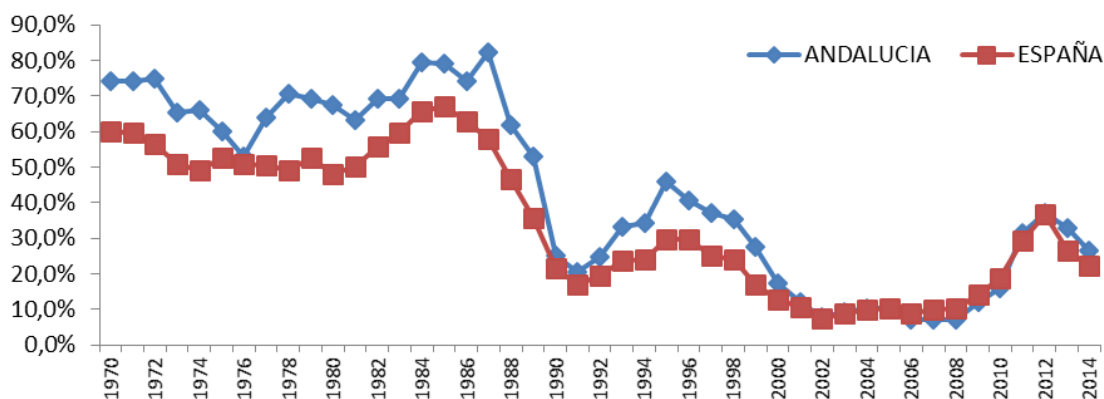


Gráfico 2. Porcentaje de vivienda protegidas terminadas y calificadas sobre viviendas totales en Andalucía y en España. Fuente: *Consejería de Hacienda de la Junta de Andalucía, Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo;*

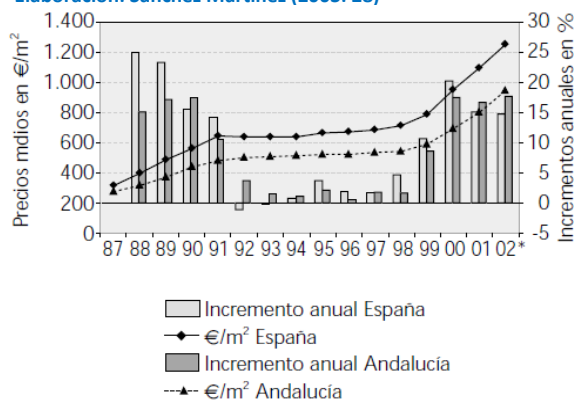
Y todo ello asociado al importante crecimiento demográfico de la década de los ochenta, concentrado en las áreas metropolitanas y de influencia de las capitales de provincia (Sánchez Martínez, 2003: 30). Y es que, si a finales de la década de los ochenta y principios de los noventa, la Comunidad Autónoma andaluza se encontraba a la cabeza de las españolas en volumen de inversión en vivienda y entre las primeras en porcentaje de gasto en vivienda sobre el gasto público total, no dejaba resultar una parte muy reducida del gasto público y social (Gomá, 2003: 154). Algo, que no ha cambiado significativamente desde entonces para el conjunto de las CCAA españolas, con la excepción del País Vasco y Navarra.

El alza de los precios en Andalucía también fue más moderado que en otras CCAA, en consonancia con el menor nivel de renta media (v. Gráficos 3 y 4). Con todo, con los altos tipos de interés que debían pagarse para una hipoteca, la compra de una vivienda venía a suponer, en 1990, 4 veces la renta familiar anual de promedio, equivalente a un 43,91% de la renta familiar neta contando con las bonificaciones fiscales —bonificaciones que, por cierto, permitían reducir 13,2 puntos el porcentaje de las rentas familiares requerido para la compra de las viviendas, lo cual da una idea del importante gasto fiscal asociado (Sánchez Martínez, 2002: 160). Esto suponía un exceso de coste habitacional respecto al recomendado por los expertos crediticios: hasta un 30-35% de los ingresos netos como máximo para no poner en peligro la solvencia de las familias; porcentaje que debe rebajarse para rentas inferiores a 5,5 el SMI, de manera que para los ingresos inferiores a 2,5 el SMI el valor no debe superar el 15% (Leal, 1992: 89). Porcentaje este último que venía a

representar la adquisición de una vivienda de VPO en 1990 (Sánchez Martínez, 2002:149).

El referido aumento promediado de los precios en Andalucía venía a reflejar

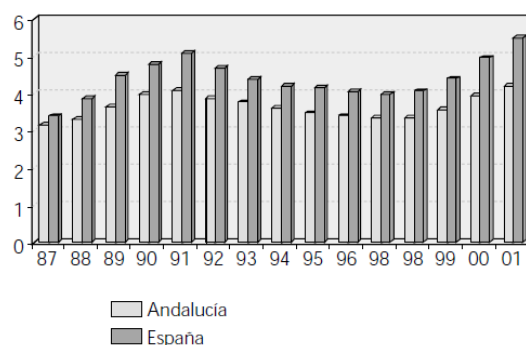
Gráfico 3. Evolución de los precios en España y Andalucía e incrementos anuales Fuente: Ministerio de Fomento
Elaboración: Sánchez Martínez (2003: 28)



el fuerte incremento en las áreas metropolitanas; particularmente en la de Sevilla, ligado a las obras de infraestructura y remodelación de la ciudad por la Exposición Internacional de 1992. Sin embargo, debido a la carestía del suelo y la falta de coordinación entre la política de suelo

y de vivienda, en Andalucía como en el resto de España, se produjo una “ruralización de las actuaciones”. Poco más del 20% de las promociones del sector público desarrolladas en la segunda mitad de los ochenta se construyó en municipios de más de 100.000 habitantes, porcentaje que baja a menos del 12% en lo que toca al sector privado protegido, entre 1986 y 1990. Que la adecuación territorial de las actuaciones se declarara objetivo del primer Plan Andaluz de Vivienda (DGAV, 1992: 32,37), y que éste estableciese como áreas prioritarias de actuación las de influencia de las capitales de provincia y los municipios de más de 50.000 habitantes, no impidió que la mayoría de las intervenciones terminaran por concentrarse en tal período en poblaciones de menos de 250.000 habitantes (Sánchez Martínez, 2002: 164; 2003: 30-35). Si este defecto de la política de vivienda andaluza ha sido o no compensado gracias a lo realizado con posterioridad, es una de las cuestiones a evaluar en este trabajo.

Debido a la mayor juventud relativa de su población, respecto al resto de España, así como su capacidad de atraer inmigración, fundamentalmente interna, la demanda de vivienda para la formación de nuevos hogares en Andalucía era superior a la de otras zonas del país a principios de los noventa. También era mayor



Nota: Para una vivienda de 90 m² construidos y tomando el salario medio por persona ocupado según la Encuesta de Salarios del INE (familia con un solo percceptor).

Gráfico 4. Accesibilidad a la vivienda. Relación precio/renta familiar anual. Fuente: Ministerio de Fomento
Elaboración: Sánchez Martínez (2003: 35)

el porcentaje de población vulnerable por su falta de empleo y formación, el de quienes vivían en barrios degradados —40,7% en 1991, según el informe coordinado por Arias Goytre (2000) para el Ministerio de Fomento— y el de infravivienda —2,6%. Sobre estos problemas existía cierta conciencia por parte de la Administración autonómica andaluza, si bien, al realizar una estimación de 272.795 nuevas viviendas necesarias para los años 1992-1995, la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Junta de Andalucía (DGAV, 1992: 125ss) reconoció estar valorando a la baja la cantidad de viviendas en mal estado (44.000 chabolas y 30.000 viviendas sin servicios mínimos) y de hogares de nueva creación (51.958). Incluso así, sólo se programaron 114.090 intervenciones, el 38,64% de las cuales VPO promocionada mediante préstamos cualificados. Y aunque, según informa la DGAV se terminaron por ejecutar 124.468 intervenciones, solo una mínima parte correspondió a fomento del alquiler, con la consiguiente desprotección del segmento de población con ingresos por debajo de 2,5 el SMI, y en especial los jóvenes. En cuanto a las 38.513 actuaciones de rehabilitación ejecutadas, representaban un incremento importante respecto a las 2.791 de 1984, pero no un desarrollo en consonancia con las necesidades de renovación y mejora que presentaba el parque de viviendas (DGAV, 1992: 18; Sánchez Martínez, 2003: 32).

Los aspectos esenciales del “problema de la vivienda” durante la segunda mitad de los noventa del siglo XX, el período de vigencia del II Plan Andaluz de Vivienda y Suelo (1995-1998), continuaban siendo los mismos referidos del principio de la década. (IIPAVS, cap. 1). Ciertamente, la convergencia con la Europa comunitaria y la competencia entre bancos y cajas de ahorros conllevó el abaratamiento del precio del dinero, y el aumento de los precios de la vivienda experimentaron un aumento muy moderado durante la primera mitad de los noventa, que continuará hasta 1998. Todo esto, sumado a las bonificaciones fiscales, supuso para una familia media española que el porcentaje de renta a destinar para la compra de una vivienda se fuera reduciendo, del 33,62 en 1995 al 26,07 en 1998. Sin embargo, las dificultades de acceso a la vivienda de la población con rentas más bajas se agudizaron por la alta tasa de paro, que en Andalucía era en 1996 del 31,80%, según la EPA, con un 51,19% de paro juvenil (Sánchez Martínez, 2003: 33). Si bien a menor ritmo, las previsiones de la Administración andaluza es que la

población continuara creciendo y concentrándose en los grandes núcleos urbanos. En cuanto a la vivienda en mal estado, unas 139.000 intervenciones se estimaban requeridas, que en muchos casos además iban a suponer actuaciones de rehabilitación integral de barriadas (IIPAVS, cap. 1). Los objetivos del IIPAVS en materia de rehabilitación se limitaban, sin embargo, a programar 60.700 acciones, que no obstante venían a suponer un 14% más de lo previsto en el PAV.

Por todos los conceptos, la estimación de necesidades globales de vivienda recogida en el IIPAVS ascendía 420.000 unidades. Las actuaciones de vivienda programadas por el plan fueron 140.000, lo cual suponía una expectativa de intervenir públicamente en un tercio del global de actuaciones en vivienda desarrolladas en la Comunidad andaluza entre 1996 y 1999. Sin embargo, la realidad fue muy distinta. Considerando los datos disponibles, que son los de vivienda de nueva planta construida, el porcentaje de vivienda protegida sobre la total disminuyó durante el período, hasta situarse en el 27,6 en 1999 (gráfico 2). Y, paralelamente, aumentaron tanto el precio de las viviendas como el coste de su accesibilidad para las familias (gráficos 3 y 4).

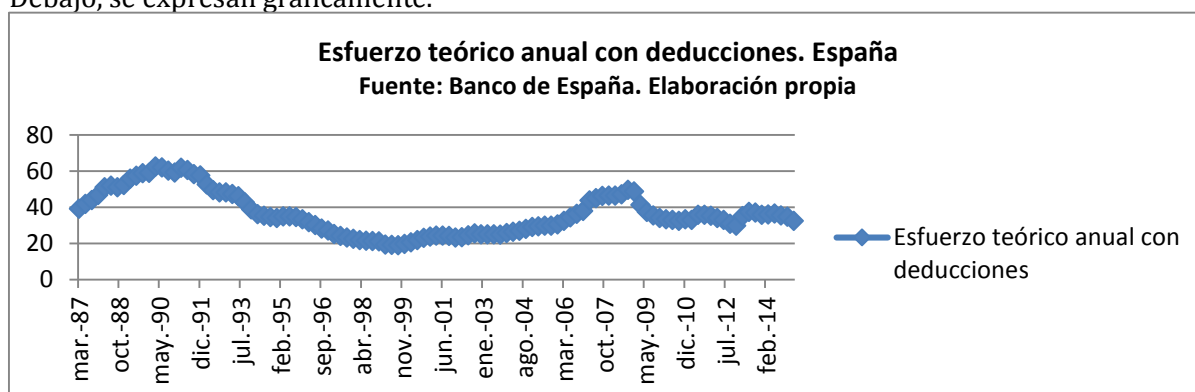
En 1998, el ritmo de crecimiento del PIB como del empleo durante fue en Andalucía del 4,3%, y todavía habría de mejorar en los dos años siguientes, cerrándose el período de vigencia del IIPAVS con el 20,34% de la población activa en paro, después de haberse alcanzado el 19,2% en 2001. Este crecimiento estaba vinculado al espectacular del sector de la construcción, particularmente de la edificación residencial a partir de 1999, lo cual supuso un acelerado incremento de las viviendas libres (gráfico 1), acompañado del igualmente acelerado aumento su precio (gráfico 2). La consecuencia fue que, al tiempo, se agudizó de manera sensible la dificultad de acceso a la vivienda, debido a que el precio de la misma subió a un ritmo significativamente inferior a las rentas salariales (17,3% y 4,7%, respectivamente, para 2002) (CEICE, 1998: 137; CEICE, 2002: 49).

De esta manera, conforme a las estimaciones de las que se desprende una peor evolución para las economías familiares, la renta familiar neta con bonificaciones necesaria para comprar una vivienda en Andalucía pasó del 23,43% de 1999 al 31,77% (el 39,48 % en las capitales de provincia y su entorno) de 2002.

Hablamos de compra, porque la oferta de alquiler, con un 9,3% del parque de viviendas bajo tal régimen de tenencia, había llegado a su mínimo histórico. En Andalucía, como en España, la subida de los precios a partir de 1998 fue tal que no pudo ya verse compensada por la bajada de los tipos de interés. Con todo, el esfuerzo de los andaluces continuó siendo siete veces menor al del resto de españoles, once veces en lo que respecta a la situación de las capitales de provincia (Valiño, 2006: 13-15; Sánchez Martínez, 2003: 28; CEICE, 2002: 114)¹. Este diferencial de esfuerzo, favorable a los residentes en Andalucía, se ha venido manteniendo estable con el tiempo; algo que no ha evitado que el conjunto de los andaluces se viera sometido a una situación crítica, dadas las crecientes cotas alcanzadas en el conjunto de España.

Solo a partir de 2009, como consecuencia de la caída de su precio, el nivel de esfuerzo para la adquisición de una vivienda se vio atenuado. Sin embargo, tal fenómeno ha coincidido en el tiempo con las mayores dificultades para conseguir crédito, el incremento de los tipos de interés, la bajada generalizada de los salarios, el aumento del paro, la subida del IVA y la eliminación de deducciones fiscales por la adquisición de vivienda; de manera que la situación a marzo de 2015 era prácticamente la misma que en marzo de 2006, conforme a las estimaciones del Banco de España. Con relación a esto, conviene no olvidar, además, que los cálculos se refieren a los términos medios para cada Comunidad, en todos los sentidos. Y que no recogen, por tanto, la variabilidad de las capacidades de pago derivadas de los diversos ingresos, tamaños y situaciones familiares que inciden en que la renta disponible descienda considerablemente respecto a la media, ni tampoco las diferencias provinciales (Valiño, 2006; 2012). La situación de la provincia de Málaga,

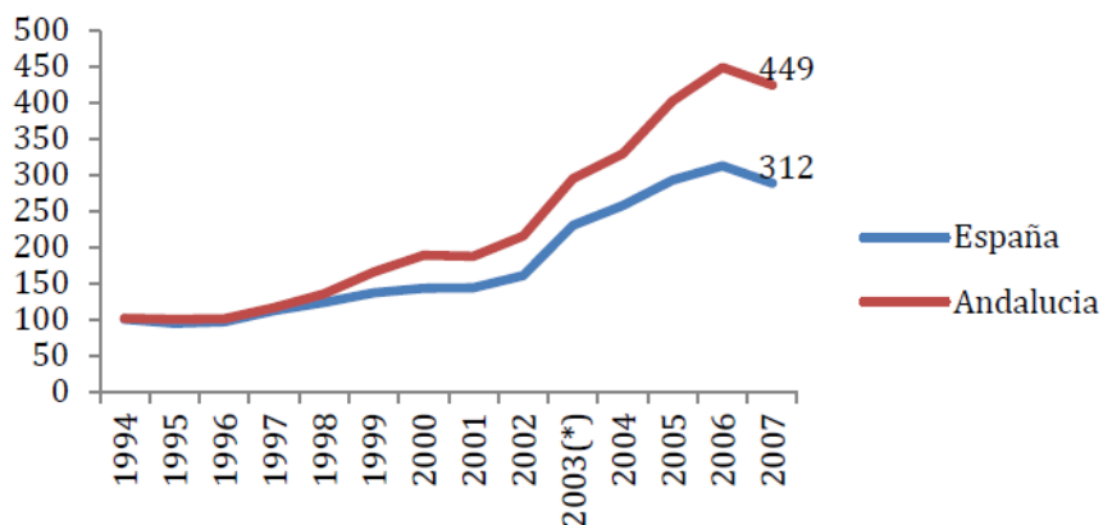
¹ Las estimaciones del Banco de España suponen un incremento del esfuerzo menos dramático que el de los expertos citados en el texto, pero aun así muy considerable. Debajo, se expresan gráficamente.



en este sentido, ha venido siendo extrema, situándose a la cabeza de las provincias españolas, en 2006 (Moreno-Torres, 2007: 69).

En las referidas circunstancias, de una subida de precios muy por encima de los salarios, con el consiguiente incremento del esfuerzo para acceder a una vivienda, la estrategia colectiva fue de endeudamiento. Una estrategia promovida por las facilidades crediticias. De entrada, los bajos tipos de interés, que si nominalmente ya resultaban reducidos (del 4.2% nominal en 1998, cuando estaban en el 11,2% solo cinco años antes), en términos reales llegaron a ser negativos durante un período prolongado. A lo que se sumó el alargamiento del plazo de los créditos y el aumento de la relación préstamo/valor (Rodríguez López, 2010: 57-61). Así, que el importe medio de las hipotecas constituidas en España durante el periodo 1998-2001 pasara de los 61.535€ de 1998 a los 96494€ de 2002 no impidió que las familias continuaran contrayéndolas para adquirir vivienda, aprovechando tales condiciones de financiación y animadas por la mayor capacidad de endeudamiento que les permitía la revalorización de sus activos inmobiliarios. Todo ello con el objeto de satisfacer sus necesidades habitacionales, pero también de invertir en un valor en alza: la inversión extranjera en inmuebles llegó al 0,91% sobre el PIB en 2003 y, para 2005, un tercio de los hogares se había convertido en propietario de propiedades inmobiliarias distintas de la vivienda principal (Pareja-Eastaway y Sánchez Martínez, 2011:35-37). El vertiginoso crecimiento anual de las

Gráfico 5. Evolución de las hipotecas constituidas sobre viviendas (1994=100)
Fuente: INE. Elaboración: Montero y Quaresima (2014: 166)



constituciones de créditos hipotecarios de los años 1999 y 2000 se ralentizó en 2001

y 2002, año en el que, con todo, fue del 13,8% en Andalucía, donde no se dejó de crecer el doble que en España en este sentido entre 1998 y 2002, para continuar haciéndolo hasta 2007 a un ritmo algo menor (gráfico 6) (CEICE, 1998-2002).

De esta forma, el endeudamiento de las familias españolas pasó de suponer el 50% de su renta bruta, en 1996, al 80% en 2002. Esta tasa de endeudamiento no resultaba superior a la media europea, ni tampoco el porcentaje del PIB objeto de préstamos hipotecarios (32%). Sin embargo, ya era motivo de alarma entre algunos analistas, como García Montalvo (2003: 15-17), la rapidez del crecimiento de la tasa de endeudamiento, sumada al alto porcentaje de hipotecas con tipos interés variable y el incremento de la proporción de crédito sobre el valor de la vivienda. Y ello cuando la evolución esperada de la demografía, los tipos de interés, el crecimiento de la renta per cápita, los costes de la construcción y el nivel de desempleo hacían difícil justificar el crecimiento de los precios observado. Por todo ello, García Montalvo (2003: 48) cifraba en un 28% la burbuja sobre el precio de la vivienda a finales del 2002. La revista *The Economist* publicó en julio de 2003 unas estimaciones según las cuales la sobrevaloración de la vivienda en España estaría entre el 30% y el 52%. Un par de meses después, un estudio del Banco de España situaba la sobrevaloración del precio de la vivienda entre el 8% y el 20% (García Montalvo, 2004: 15).

A pesar de las señales de alarma, la inversión en ladrillo de los hogares continuó con ritmo trepidante hasta 2007, y ello a costa de su inversión financiera: la falta de ahorro interior; entre 2003 y 2007, las instituciones financieras españolas se endeudaron frente al exterior para proveer de créditos al negocio inmobiliario. De esta manera, la exposición de la economía española a los riesgos inmobiliarios llegó a superar, según analistas como Naredo, Carpintero y Marcos (2007:84) incluso a la estadounidense. De ahí que el agotamiento del negocio inmobiliario arrastrara consigo el colapso de la economía española en su conjunto, aún más d la andaluza por su mayor dependencia del sector de la construcción, dejando tras de sí un país endeudado con dificultades para hacer frente a sus préstamos. Dificultades acrecentadas para quienes cuentan con menos ingresos, como es lógico. Según la Encuesta Financiera del Banco de España, el 40% de los hogares endeudados con rentas más bajas destinaba un cuarto de su renta a responder de la deuda, en 2002, que se elevó a un tercio, en 2008. En el mismo período, el porcentaje de este grupo

de hogares que destinaba más del 40% de sus ingresos al pago de deudas se incrementó del 21% al 37; alcanzando el 46,7% de los hogares con un percentil de renta menor de 20 y casi un cuarto de los encabezados por una persona menor de 35 años. Esta situación acentúa los riesgos de impago, ejecución de hipotecas y de desahucios, que han pasado a formar parte del problema de la vivienda, tanto en España como en Andalucía (Naredo, 2012:4-8; Valiño, 2012: 55).

Ahora tenemos constancia de que efectivamente nos encontrábamos ante la tercera burbuja inmobiliaria desde los años setenta. Sin embargo, era difícil que compradores e inversores fueran cautelosos ante un activo que producía rentabilidades superiores al 60%. Máxime en ausencia de una fuente de información directa y actualizada de los precios a los que efectivamente se realizan las transacciones del mercado inmobiliario. El índice predominante a este respecto ha venido siendo el elaborado trimestralmente por el Ministerio de Fomento, que sospechosamente recogió con tardanza las valoraciones a la baja de los activos inmobiliarios realizadas por las empresas de tasación de inmuebles. Valoraciones que constituyen los datos primarios del índice ministerial y de las que, a su vez, cabe desconfiar por falta de independencia, ya que trabajan mayoritariamente para entidades financieras, interesadas en soslayar la devaluación de sus garantías hipotecarias (Naredo, 2012: 6-7).

En este contexto de falta de transparencia del mercado de la vivienda, que todavía hoy sigue careciendo de indicadores estadísticos suficientemente fiables, a las promesas de los beneficios futuros de la inversión en vivienda se sumaban las certezas de las deducciones fiscales. Según García Montalvo (2003: 47), la política tributaria de fomento de la compra de viviendas habría supuesto en los años 90 un subsidio efectivo del precio de la vivienda de entre el 20% y el 50% del precio final, dependiendo de la CCAA, el nivel de renta del comprador y el año concreto de referencia. El grueso del gasto público español en vivienda ha resultado de estas desgravaciones en el IRPF por desembolsos en la propia residencia, restringidos a la habitual a partir de 1990 (tabla 1, gráfico 7). Este planteamiento de la política de vivienda, que parece estar corrigiéndose en los últimos años, ha sido objeto de críticas. En primer lugar, por favorecer la subida de los precios (entre un 15 y un 20%, según la OCDE), de tal manera que parte del beneficio de las desgravaciones

van a parar a manos de los promotores y, en menor medida, de las entidades de crédito. En segundo lugar, y no menos importante, por su falta de progresividad, ya que las ayudas fiscales se aplican con carácter general a toda la población en el momento en que invierte en vivienda, sin tener en cuenta su nivel de ingresos (Pareja E-Eastaway y Sánchez-Martínez, 2011: 35-37).

Tabla 1. Gasto público indirecto o fiscal en vivienda. España (en millones de euros)

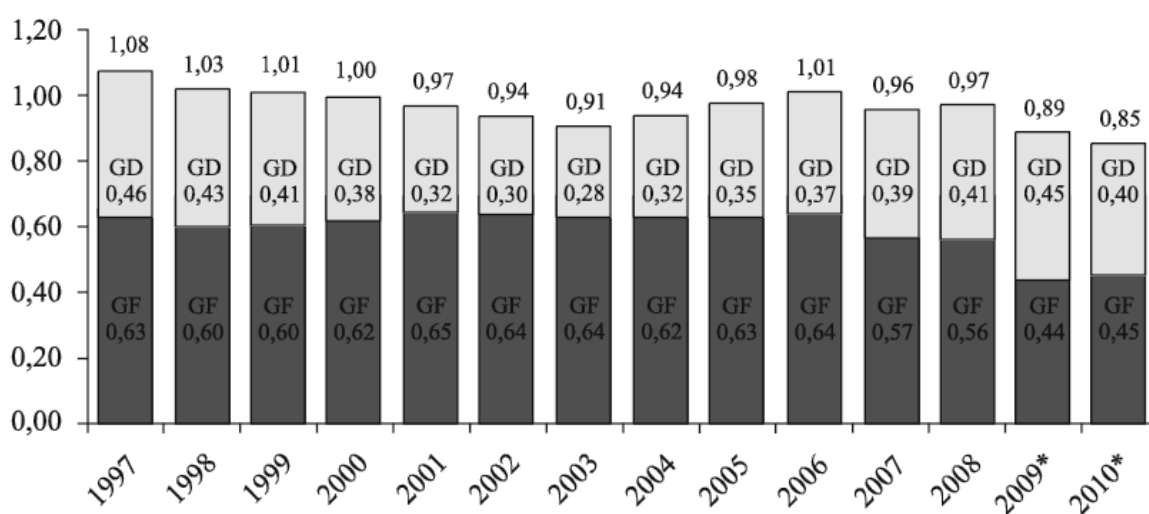
Fuentes: memorias de la Administración Tributaria. Elaboración: Pareja-Eastaway y Sánchez Martínez (2012: 25)

AÑOS	INTERESES HIPOTECARIOS	ADQUISICIÓN O REHABILITACIÓN DE VIVIENDA HABITUAL	DEPÓSITOS EN CUENTAS DE AHORRO VIVIENDA	SEGUNDAS VIVIENDAS (antes del año 1990)	DEDUCCIÓN ALQUILER	TOTAL GASTOS FISCALES	% PIB
1997	1.344,4	1.346,32	209,4	14,7	243,4	3.158,17	0,63
1998	1.179,2	1.574,21	222,6	12,1	244,2	3.232,24	0,60
1999		3.268,91	219,7			3.488,61	0,60
2000		3.657,00	230,3			3.887,32	0,62
2001		4.142,82	259,6			4.402,42	0,65
2002		4.431,00	268,4			4.699,40	0,64
2003		4.725,46	251,4			4.976,86	0,64
2004		5.014,60	238,7			5.253,30	0,62
2005		5.471,00	225,0			5.696,00	0,63
2006		6.102,90	207,7			6.310,60	0,64
2007		5.810,30	190,3			6.001,10	0,57
2008		5.952,50	188,4			6.140,90	0,56
2009*		4.268,10			350,0	4.618,10	0,44
2010*		4.415,40			350,0	4.765,40	0,45

*Para los años 2008 y 2009 los datos son previsiones de los Presupuestos de Beneficios Fiscales.

Gráfico 6. Gasto público en vivienda en España, 1997-2010 (en % PIB) GD: gasto directo GF: Gasto fiscal.

Previsiones para 2009 y 2010. Fuentes: Presupuestos Generales del Estado y de las CCAA, Memorias de la Administración Tributaria. Elaboración: Pareja-Eastaway y Sánchez Martínez (2012: 25)



La regresividad de esta política de vivienda desarrollada indirectamente mediante gasto fiscal se limitó sustancialmente con la Ley 40/1998 de Reforma del IRPF, al establecer como límite de la deducción por inversión en vivienda habitual una cuantía fija de 9.015 euros, en vez del 30% de la base imponible vigente hasta entonces. Sin embargo, como se ha referido, justo en 1998 se eliminó la desgravación por alquiler, una forma de tenencia más común cuanto menor es la renta de las familias, según se ha visto; y la natural o única opción para inmigrantes recién llegados, jóvenes que comienzan a trabajar, parte de las familias monoparentales resultantes de una separación y aquellos que por bajos ingresos o falta de estabilidad laboral no pueden optar a una hipoteca. Cuando se volvió a introducir la deducción por alquiler años después, en 2008, se hizo limitándola a los contribuyentes que no superasen unos ingresos de 24.020 euros, mientras que los adquirientes de viviendas podían beneficiarse de beneficios independientemente de su nivel de renta y con unos porcentajes mayores (Pareja E-Eastaway y Sánchez-Martínez, 2012: 23-25) . La posterior supresión de la deducción por inversión en vivienda habitual, mediante la *Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por la que se adoptan diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica*, se justificó en la Exposición de Motivos de la norma como una medida destinada a contribuir a la consolidación fiscal, es decir, a reajustar el equilibrio presupuestario entre ingresos y gastos antes que por consideraciones de equidad y promoción del alquiler; aunque cabe entender implícitas tales consideraciones en el mantenimiento de la deducción por alquiler.

En lo que a las deducciones autonómicas de la cuota se refiere, en Andalucía se mantienen deducciones por compra o rehabilitación de la residencia habitual realizadas con posterioridad a 2003. Las más significativas: del 2% para los adquirentes de vivienda protegida e ingresos inferiores a 5,5 el IPREM; y del 3% para los menores de 35 años con bases imponibles general y del ahorro inferiores a 19.000 euros en tributación individual o 24.000 euros en caso de tributación conjunta. Para este último colectivo de jóvenes también se contemplan deducciones por alquiler en la cuota íntegra del impuesto, limitadas a un máximo de 500 euros (arts. 6 y 7 del *Texto Refundido de las disposiciones dictadas por la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de tributos cedidos*, aprobado por el *Decreto Legislativo 1/2009, de 1 de septiembre*). En consonancia con lo dicho hasta ahora,

cabe cuestionarse la idoneidad de este diverso tratamiento fiscal del alquiler y la inversión en vivienda habitual. Es más, cabe cuestionar igualmente que el apoyo público por la vía del gasto fiscal se restrinja a los jóvenes. Las circunstancias que convierten a los jóvenes en población vulnerable en materia de vivienda son compartidas por otros colectivos, como los inmigrantes o los parados de larga duración y una creciente proporción de la población en nuestros días: escasos activos financieros o ninguno, baja estabilidad laboral y, consiguientemente, poca o nula capacidad de realizar inversiones importantes y de endeudamiento.

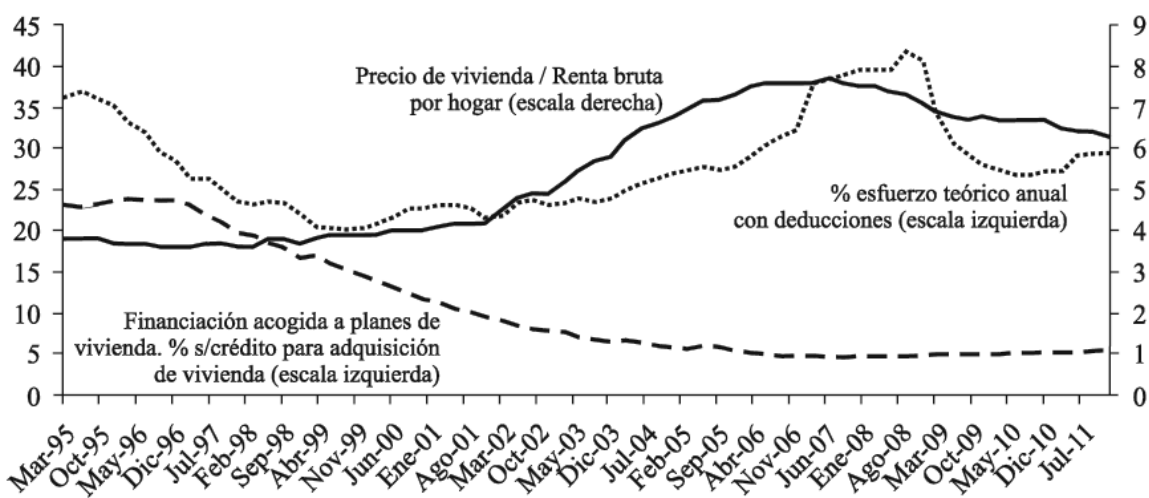


Gráfico 7. Financiación privilegiada y accesibilidad de la vivienda en España.
Fuente: Banco de España. Elaboración: Pareja-Eastaway y Sánchez Martínez (2012: 16).

Hemos hecho referencia a cómo el porcentaje de vivienda protegida sobre la total disminuyó durante el período de vigencia del IIPAVS, pasando del 40,7% de 1996 al 27,6% de 1999 (gráfico 2), al tiempo que aumentaban tanto el precio de las viviendas como el coste de su accesibilidad para las familias. Ambas tendencias van a continuar dándose durante la vigencia del III PAVS y IVPAVS. De manera que, en 2008, a la vez que tocaba techo el índice de esfuerzo para acceder a una vivienda, rondando el 50% de la renta familiar neta después de deducciones, según el Banco de España, se llegaba a mínimos porcentuales de vivienda protegida respecto a la libre, del 7%, en Andalucía. Esto se encuentra en consonancia con el carácter contracíclico de la política de vivienda entendida como política social (no con objetivos económicos de crecimiento y de creación de empleo) en el conjunto de España:

cuanta más necesidad había de iniciar VPO es cuando menos se hizo en España (Pareja-Eastaway y Sánchez Martínez, 2012: 16).

Como puede apreciarse en el gráfico 7, la financiación privilegiada va a perder peso con respecto a la financiación total paralelamente al empeoramiento en las condiciones de accesibilidad a la vivienda, medida tanto en términos de porcentaje de endeudamiento (de la renta que familiar que debe gastarse en vivienda, que la prudencia bancaria estima en menos del 30%) como de la ratio de solvencia (número de años necesarios para pagar por completo una vivienda caso de destinar toda la renta a ese propósito). De esta manera, la proporción de la VPO con relación a la libre va a caer ostensiblemente en España a partir de 1997, un proceso que en Andalucía comienza un par de años antes, según se comentó anteriormente (gráfico 2).

La pérdida de relevancia de la vivienda protegida respecto de la pública es un fenómeno principalmente relativo, que tiene que ver con el diferencial entre el crecimiento espectacular de la construcción de vivienda privada y el modesto incremento que al tiempo se da en la pública. Sin embargo, entre 1999 y 2003 también se produce una disminución del gasto público directo en vivienda y urbanismo del conjunto de las administraciones públicas en España en millones de euros, que se extiende desde 1997 hasta 2010 si la consideramos en % del PIB (v. gráfico 10). La estimación de Borgia y Delgado (2009:36) es que, entre 1998 y 2002,

Tabla 2. Gasto público directo en vivienda y urbanismo (en millones de euros). España

Fuente: Presupuestos Generales del Estado y presupuestos de las CCAA. Elaboración: Pareja-Eastaway y Sánchez Martínez (2012: 22).

AÑOS	ESTADO	% TOTAL	CC.AA.	% TOTAL	G.P. DIRECTO	% PIB
1997	679,0	29,6	1.615,6	70,4	2.294,6	0,46
1998	684,0	29,7	1.618,5	70,3	2.302,5	0,43
1999	677,0	28,3	1.713,3	71,7	2.390,3	0,41
2000	658,0	27,6	1.723,5	72,4	2.381,5	0,38
2001	661,0	30,0	1.544,3	70,0	2.205,3	0,32
2002	657,0	30,3	1.513,2	69,7	2.170,2	0,30
2003	653,0	30,3	1.503,3	69,7	2.156,3	0,28
2004	663,0	24,8	2.009,5	75,2	2.672,5	0,32
2005	878,0	27,5	2.310,7	72,5	3.188,7	0,35
2006	1.059,0	28,8	2.616,1	71,2	3.675,1	0,37
2007	1.247,6	30,5	2.847,4	69,5	4.094,9	0,39
2008	1.378,4	31,1	3.058,7	68,9	4.437,1	0,41
2009	1.615,9	34,4	3.082,6	65,6	4.698,5	0,45
2010	1.498,1	35,5	2.722,5	64,5	4.220,6	0,40

NOTA: Hasta el año 2003 son cifras de presupuestos liquidados para las comunidades autónomas.

el gasto social por persona en vivienda sufrió en España una bajada del 27% del PIB per cápita (en Paridades de Poder Adquisitivo), y ello partiendo de una situación en la que, manejando las mismas unidades, el gasto social en vivienda (38,9) era menos de la mitad la media UE-15 (88,19). Para 2012, el último año del que se disponen datos presupuestarios del conjunto de las CCAA, lo que destinaban éstas a vivienda era de 1.587,56 millones de euros, y el Estado 811,93, suponiendo el conjunto un 0,22% del PIB. Es decir, que nos volvemos a encontrar con una caída del gasto en vivienda en otro momento en el que repunta el esfuerzo económico que deben realizar las familias para la adquisición de una vivienda: de 6 puntos entre diciembre de 2012 y 2013, según datos del Banco de España (v. gráfico nota 2).

En Andalucía, el porcentaje presupuestario para vivienda y urbanismo había caído por debajo de los 3 puntos a finales de los ochenta, y en 1996 caerá por debajo de los 2 puntos, para situarse en un 1,6 en 2002. Correlativamente, la programación del III PAVS conllevaba una disminución de casi el 12% respecto al IIPAVS, si bien lo que se terminó por presupuestar para el período del plan fue incluso algo más. Por desgracia, no contamos con los datos de ejecución presupuestaria del II PAVS, pero sí de los dos posteriores, encontrándonos con una ligera mejora del IVPavs con relación al IIPAVS y un montante inferior a ambos para el PCVS (Tabla 3). Parece, así, que Andalucía no se ha distanciado sustancialmente del conjunto de las CCAA en la tendencia a disminuir el gasto en vivienda en períodos en los que se han acrecentado las dificultades de acceso a este bien por parte de la ciudadanía. Esto resulta menos comprensible en lo tocante al III y IV PAVS, desarrollados en un contexto de bonanza que económica, que en cuanto al PCVS, afectado por las políticas de ajuste presupuestario implantadas desde el Gobierno de la Nación. Con todo, resulta apreciable el mantenimiento del esfuerzo económico cuando por parte del Estado central disminuía su contribución, según puede apreciarse en la referida tabla 3. Sin embargo, debe ser motivo de reflexión la caída del gasto en vivienda producida en Andalucía, entre 2009 y 2012. Por una parte, del gasto por habitante, que pasó de los 56,71 euros de 2009 a los 13,50 de 2012, colocándose como la antepenúltima CCAA en este sentido (gráfico 8). Y también de la proporción del gasto en función vivienda respecto al gasto total, que ha pasó al 0,36% desde el 1,33% en el mismo período (gráfico 9). Lamentablemente, el alto nivel relativo de gasto

atribuido a la política andaluza de vivienda de los noventa por Gomá (2003) no sería predicable de la actual.

Tabla 3. Datos económicos básicos de los planes de vivienda y suelo en Andalucía
Fuente: PAV, II PAVS, Cámara de Cuentas (2004) e información provista por la SGV. Elaboración propia

	PAV Presupuesto	IIPAVS Presupuesto	IIIPAVS Presupuesto	IVPAVS Solo datos Ejecución para el período del plan	PCVS Solo datos Ejecución para el período del plan
TOTAL INSTRUMENTOS FINANCIEROS	2.199,76	2.914,85	3.170,35	—	—
TOTAL INSTRUMENTOS PRESUPUESTARIOS	1.326,67	1.738,25	1.530	1.074,76	927,81
PRESUPUESTO PARA EL PERÍODO PLAN	1.009,26	1194,76	737 inicial/ 1195,25 final	—	—
EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA EJECUCIÓN FINANCIERA	1.051,57 2.704,55	—	983.229	1.074,76	927,81
PRESUPUESTO SECTOR PÚBLICO (PARA EL PERÍODO DEL PLAN)	491,4 ^I	584,98 ^{II}	561,19	227,82	131,07
PRESUPUESTO SECTOR PROTEGIDO (PARA EL PERÍODO DEL PLAN)	511,66	229,52	633,81	846,94	796,74
ACTUACIONES ESTADO					
Instrumentos financieros	1.923,2	2.914,85	2.549,43		
Instrumentos presupuestarios	317,42	380,22	317,07	103,71	135,6
ACTUACIONES JUNTA ANDALUCÍA					
Instrumentos financieros	276,56	0 ^{III}	620,92		
Instrumentos presupuestarios	1009,26	1358,03	878,184	971,05	792,21
Presupuesto para el período del plan	710,17	814,54	878,184		

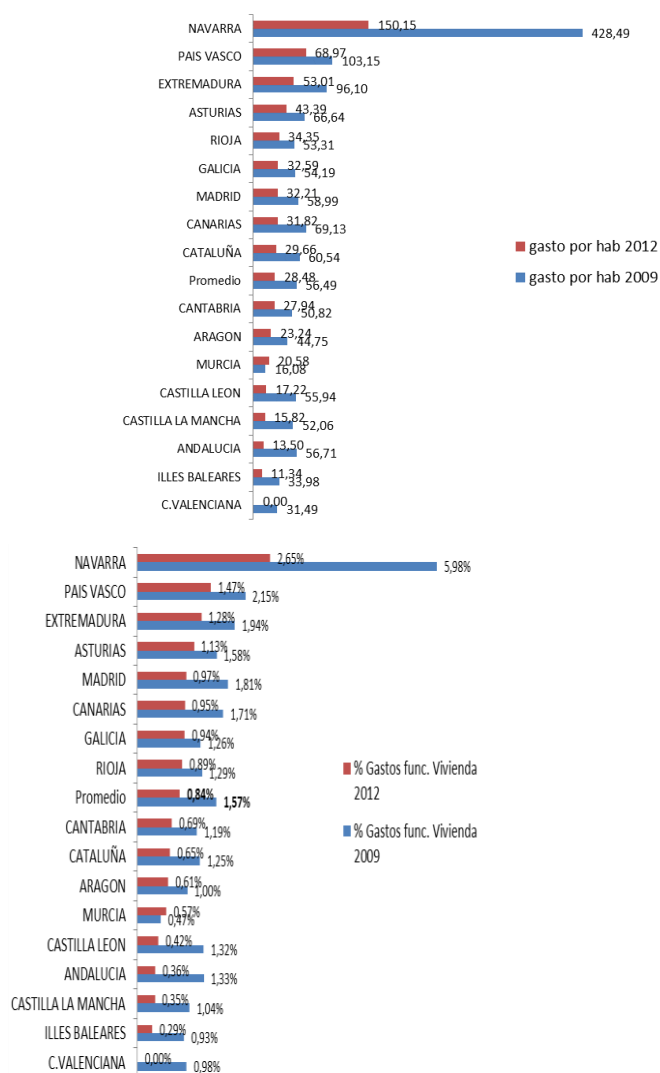
NOTAS:

I. Se ha asignado el conjunto de las actuaciones financiadas por el Estado al sector protegido, sobre la base de la categorización de actuaciones realizada en PAVS: 44. No se dispone de más información para perfilar este dato, que no obstante puede considerarse significativo.

II. Esta información se refiere solo a las actuaciones a cargo de los instrumentos presupuestarios de la Junta de Andalucía para el período del plan. No incluye, por tanto las actuaciones a cargo del Estado.

III. Se prevé su convenio con entidades financieras en caso necesario.

Gráficos 8 y 9. Gasto por habitante en vivienda por CCAA y porcentaje del gasto en función vivienda respecto al gasto total de presupuesto por CCAA (Liquidación 2009 y 2012). Fuente: Liquidación de los Presupuestos de las CCAA. Ministerio de Hacienda. Elaboración propia.



Con todo, resulta apreciable que a lo largo de los planes no se hayan disminuido los niveles de renta requeridos para poderse beneficiar las ayudas y préstamos cualificados, más bien lo contrario con relación a estos últimos. Ciertamente, es de lamentar que el nivel de protección de las actuaciones haya disminuido a partir del III PAVS. Con relación al II PAVS, en éste ya se construyeron casi 2000 viviendas menos de Régimen Especial, las destinadas a las familias con rentas más bajas, una tendencia a la baja que se agravó más incluso con el IV PAVS, según podemos inferir de los únicos datos de los que hemos podido disponer: los referentes al Convenio de colaboración suscrito entre el Ministerio de Vivienda y la

Comunidad Autónoma de Andalucía, para aplicación del Plan Estatal 2005-20082 (tabla 4). Y aunque en el PCVS se doblara el porcentaje de actuaciones de Régimen Especial realizado en el IVPAYS, pasándose a niveles similares del II PAYS (de un tercio de la vivienda protegida), en los dos últimos planes de vivienda el sector público ha perdido un peso notable respecto al protegido: de casi la mitad que representaba en el PAV y el IIPAYS, al 21,19% del IVPAYS y el 14,1% del PCVS (tabla 3).

Tabla 4. Actuaciones de vivienda social destinada a su adquisición en propiedad: Andalucía, todos los planes. Fuente: Consejería de Fomento y Vivienda / Para el IV PAYS, Convenio de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma de Andalucía. Elaboración propia.

I Plan (1992-1995)	Actuaciones	
Vivienda régimen especial	13935	16,00%
Vivienda régimen General	70747	82,00%
Autoconstrucción	1657	2,00%
II Plan (1996-1998)		
Vivienda régimen especial	15694	30,00%
Vivienda régimen general	36574	69,00%
Autoconstrucción	707	1,00%
III Plan (1999-2002)		
Vivienda régimen especial	12448	23,00%
Vivienda régimen general	39316	74,00%
Autoconstrucción	436	1,00%
Promoción pública cofinanciada	841	2,00%
IV Plan (2003-2007)		
Vivienda de nueva construcción	55333	91,56%
Régimen especial*	5600	17%
Régimen general*	27500	84%
Construcción y liberalización de viviendas públicas	5102	8,44%

² Publicado mediante Resolución de 18 de enero de 2006, de la Subsecretaría, por la que se da publicidad al Convenio de colaboración suscrito entre el Ministerio de Vivienda y la Comunidad Autónoma de Andalucía, para aplicación del Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda": <http://www.fomento.gob.es/NR/rdonlyres/D241D8A4-0C2B-418A-8C53-48E9DF2144EE/95640/andalucia.pdf>.

V Plan (2008-2012)		
Vivienda régimen especial	13845	32,07%
Vivienda régimen General	20368	41,17%
Iniciativa municipal y autonómica	5522	12,79%
Viviendas para jóvenes	862	1,99%
Adquisición de viviendas existentes	2557	5,92%
Fomento adquisición vivienda desde alquiler	19	0,04%

También en sentido positivo, debe hacerse notar la optimización de los recursos que se ha realizado, y que ha permitido incrementar el número de actuaciones en los últimos tres planes de vivienda, a pesar de que las cuantías presupuestarias se hayan visto reducidas incluso, según se ha expuesto (Gráfico 10). Este ejercicio de eficiencia resulta positivo, en la medida en que se ha realizado por la vía de haber apostado por el alquiler y, sobre todo, por la rehabilitación (Gráfico 11); tipos de medidas éstas que resultan más convenientes y sostenibles. La rehabilitación permite reducir el consumo de materiales, la producción de CO² y fomenta una ciudad compacta. Frente a ella, la ciudad expansiva y difusa requiere de mayor consumo de suelo y materiales, conlleva mayor presión sobre el medio natural, una colonización menos estructurada del subsuelo, exige más empleo de medios de transporte y en particular de vehículos privados (Yus, Torres y Romero, 2014: 22-23). También resulta la rehabilitación más barata que la promoción de obra nueva, lo cual la convierte en más eficiente desde el punto de vista de las políticas públicas (De Luxan, 2007). Además, las obras de rehabilitación requieren de un uso más intensivo de mano de obra especializada que las obras de construcción de nueva planta. Además, la puesta en uso de vivienda situada en la ciudad consolidada permite a sus habitantes evitar desplazamientos para realizar sus actividades, con el consiguiente ahorro de tiempo y dinero, y el más fácil acceso a todo tipo de bienes y servicios, incluyendo el transporte público. También evita la zonificación funcional de la ciudad, que promueve que la población quede segregada conforme a parámetros socio-profesionales y de renta; segregación ominosa por cuanto debilita la cohesión social y facilita la progresiva privatización de las áreas más favorecidas y el deterioro de las menos, que pueden convertirse en guetos (Yus,

Torres y Romero, 2014: 24ss). Todo esto repercute en la equidad de la política de vivienda resultante de la prioridad en rehabilitación; y en que la vivienda a la que los ciudadanos tienen acceso en virtud de tal política pueda ser considerada no solo como digna, sino también como *adecuada*.

Gráfico 10. Número de actuaciones ejecutadas en los planes andaluces de vivienda. Fuente: Consejería de Fomento y Vivienda. Elaboración propia.

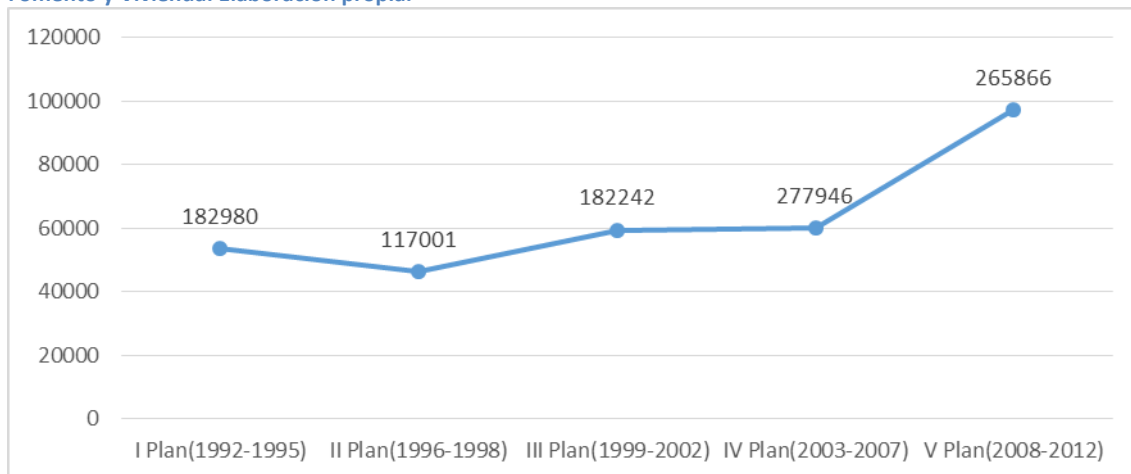
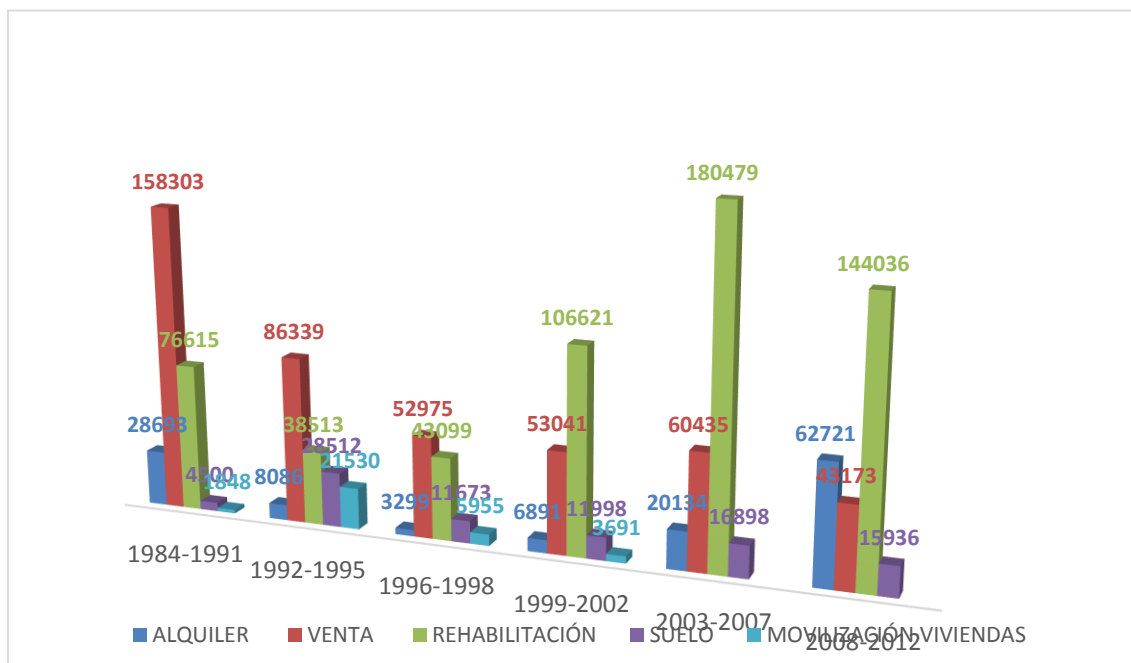


Gráfico 11. Número de actuaciones correspondientes a los distintos planes andaluces de vivienda, para cada uno de los tipos básicos de medidas. Fuente: Consejería de Fomento y Vivienda. Elaboración propia



Dicho lo anterior, la apuesta pública por la rehabilitación en Andalucía no queda tan clara si lo que consideramos no es el número de actuaciones o el capital invertido presupuestariamente, sino el capital público y privado movilizado a través de las ayudas. Un indicio de este volumen de capital movilizado nos lo ofrece la cuantía de los instrumentos financieros, esto es de los créditos convenidos entre el Ministerio de Fomento y entidades de crédito, fundamentalmente, y en menor medida también por la Junta de Andalucía con bancos y cajas. El volumen de estos créditos correspondientes al período del que hemos logrado datos, esto es 1992-2002 (8.284 millones de euros), es mayor que el de total presupuestario para 1992-2012. (6.597,49).

En cuanto al alquiler, la mayor eficiencia de la inversión en obra nueva destinada a éste, respecto a la que se realiza en obra destinada a la adquisición en propiedad, es comúnmente aceptada por los expertos. Según las estimaciones de Inurrieta (2007: 58), 100.000 viviendas sociales pueden beneficiar en diez años a un millón de personas, con una rotación de cinco años, diez veces más que en el caso de adjudicarse en compra. Por ello, debe celebrarse el aumento de actuaciones de alquiler, particularmente en el PCVS. Aunque si éstas superaron las destinadas a la adquisición en propiedad de viviendas es solo porque, debido a la falta de demanda y de financiación, según se ha expuesto, únicamente se ejecutaron el 44% de las 97.200 actuaciones de venta programadas; mientras que las 52.400 programadas para alquiler se ejecutaron sobradamente (119%).

Agradecimiento

The author would like to thank the ERDF of European Union for financial support via project “ Proyecto I+D+i 2012-2014 “La vivienda en Andalucía. Diagnóstico, análisis y propuestas de políticas públicas para la desmercantilización de la vivienda”, de la Universidad de Málaga (G-GI3002/IDIU)", of the “Programa Operativo FEDER de Andalucía 2007-2013”. We also thank to Public Works Agency and Regional Ministry of Public Works and Housing of the Regional Government of Andalusia.

Glosario de siglas

DGAV	Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Junta de Andalucía
DPA	Defensor del Pueblo Andaluz
EPA	Encuesta de Población Activa
IPREM	Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples
PAV	Plan Andaluz de Vivienda (1992-1995)
II PAVS	II Plan Andaluz de Vivienda y Suelo (1995-1998). Decreto Decreto 16/1996 1996, de 23 de enero, por el que se aprueba el II Plan Andaluz de Vivienda y Suelo para el cuatrienio 1996/1999. (Consejería de Obras Públicas y Transportes. BOJA núm. 36 de 21 de marzo de 1996)
III PAVS	II Plan Andaluz de Vivienda y Suelo (1999-2002)
IV PAVS	II Plan Andaluz de Vivienda y Suelo (2003-2007)
PCVS	Plan Concertado de Vivienda y Suelo (2008-2012)
RAPPA	Régimen Autonómico de Promotores Públicos de Alquiler
SMI	Salario Mínimo Interprofesional
VPO	Vivienda de Protección Oficial

Referencias

Arias Goytre, Félix. 2000. La desigualdad urbana en España. Madrid: Ministerio de Fomento.

Agudo, Miguel. 2008. "Contexto constitucional, histórico y político de la regulación de las viviendas de protección oficial", en VVAA, El carácter social de la política de vivienda en Andalucía. Aspectos jurídicos. Sevilla: Fundación Centro de Estudios Andaluces, pp. 7-12.

Cámara de Cuentas. 2005. Resolución de 10 de noviembre de 2005, por la que se ordena la publicación del Informe de Fiscalización del III Plan Andaluz de Vivienda y Suelo, correspondiente a los ejercicios 1999 a 2002.

CEICE (Consejería de Economía, Innovación, Ciencia y Empleo). 1998-2013. Informes económicos de Andalucía, <http://www.juntadeandalucia.es/organismos/economiainnovacioncienciayempleo/areas/economia/situacion/paginas/informes-economicos.html> [recuperado, 19/06/2015].

CES (Consejo Económico y Social). 2002. La emancipación de los jóvenes y la situación de la vivienda en España. Madrid: CES.

De Luxán, Margarita. 2007. Posibilidades y resultados de la rehabilitación sostenible. Instituto Valenciano de la Edificación. Documento en línea:
http://www.five.es/foro/descargas/MARGARITA_LUXAN.pdf

Fernández Ordóñez, Miguel Ángel. 1991. "Defensa del Decreto Boyer", *El País*, 09/05/1991:
http://elpais.com/diario/1991/05/09/economia/673740020_850215.html [recuperado, 01/05/2015].

García-Montalvo, José. 2003. "La vivienda en España: desgravación, burbujas y otras historias", *Perspectivas del Sistema Financiero*, 78, pp. 1-43.

—2004. "Patrimonio inmobiliario y riqueza de la economía española", *Revista Econòmica de Catalunya*, 48. Se cita versión publicada en su web personal.

Gomá, Ricard. 2003. "Las políticas de vivienda de las Comunidades Autónomas", en Raquel Gallego, Ricardo Gomá y Joan Subirats (eds.), *Estado de bienestar y Comunidades Autónomas*, Madrid/UPF: Tecnos, pp. 142-163.

Inurrieta, Alejandro. 2007. Mercado de vivienda y alquiler en España. Más vivienda social y más mercado profesional. Documento de trabajo 113/2007. Madrid: Fundación Alternativas

Jiménez, Antonio y Rebollo, Manuel. 2003. *Derecho Urbanístico de Andalucía*. Valencia: Tirant lo Blanc.

Leal, Jesús (coord.). 1990. Informe para una nueva política de vivienda. Madrid: Ministerio d Obras Públicas y Transportes.

López, Mariano y Vera, Diego. 200. La ordenación del territorio. Algunos datos para la redefinición conceptual y competencial de la materia. *Revista jurídica de Navarra*, 40, pp. 163-202.

Montero, Alberto y Quaresima, Giuseppe. 2014. "Impacto socioeconómico de la burbuja inmobiliaria en Andalucía", ponencia presentada en las XIV Jornadas de Economía crítica, http://www5.uva.es/jec14/comunica/A_ERT/A_ERT_6.pdf [recuperado, 07/06/2015].

Moreno Torres, Berta (coord.). 2007. *La vivienda en la provincia de Málaga*. Málaga: ADECA/ Diputación de Málaga.

Naredo, José Manuel. 2012. "Patrimonio familiar y crisis inmobiliario. La apuesta por el alquiler". Ponencia presentada a la Jornada sobre Desapalancamiento y crecimiento en España. Retos financieros de las familias. Fundación de Estudios Financieros. Palacio de la Bolsa de Madrid, 10/12/2015.

Naredo, José Manuel; Carpintero, Óscar y Marcos, Carmen. 2007. "Boom inmobiliario, ahorro y patrimonio de los hogares: evolución reciente y comparación internacional", *Cuadernos de Información Económica*, 200, sept/oct.

Narvárez, Ildelfonso. 2015. *La ciudad en crisis. Análisis previos para una teoría jurídica de lo urbano*. Trabajo Fin de Máster. Máster de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Medio Ambiente de la Universidad de Málaga. Tutor: Juan Manuel Ayllón Díaz-González

- Sánchez Martínez, María Teresa. 2003. "Actuaciones públicas de vivienda y suelo en Andalucía", Boletín Económico del ICE, 2766: 27-40.
- Pareja-Eastway, Montserrat y Sánchez Martínez, Teresa. "El mercado de vivienda en España: la necesidad de nuevas propuestas", en Sergio Nasarre (dir.), El acceso a la vivienda en un contexto de crisis, Madrid: Edisofer, pp. 31-52.
- 2012. "La política de vivienda en España. Lecciones aprendidas y retos de futuro", Revista Galega de Economía, vol. 21, núm. 2, pp. 1-31.
- Rodríguez López Julio. 2010. "La demanda de vivienda y el esfuerzo económico", en Jesús Leal, La política de vivienda en España, Madrid: Ed. Pablo Iglesias.
- Valiño, Aurelia. 2006. "Vivienda y familia. Medidas del esfuerzo y accesibilidad en rentas equivalentes según la Comunidad Autónoma de residencia", ponencia presentada al XIII Encuentro de Economía Pública,
<http://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo;jsessionid=8B6DB5037BE2F6811702A4CCB3633BB2.dialnet02?codigo=3136066> [recuperado, 27/06/2015].
- 2012. "Efectos de la crisis en la accesibilidad a la vivienda de las familias en función de su composición y residencia", Información Comercial Española, 867.
- Vera, Diego. 2010. "Los límites del crecimiento: la aplicación de la disposición transitoria cuarta del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo", Revista de administración pública, 181, pp. 407-425
- Yus, Rafael; Torres, Miguel Ángel y Romero, José María. 2014. Políticas de vivienda, medio ambiente y sostenibilidad. Informe realizado para el proyecto "La vivienda en andalucía. Diagnóstico, análisis y propuestas de políticas públicas para la desmercantilización de la vivienda". Proyecto de I+D+i financiado por la Consejería de Fomento y Vivienda de la Junta de Andalucía.