

Aurelia Valiño Castro*

EFECTOS DE LA CRISIS EN LA ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA DE LAS FAMILIAS EN FUNCIÓN DE SU COMPOSICIÓN Y RESIDENCIA

Se efectúa un análisis de los efectos de la crisis en la accesibilidad a las viviendas y en la quiebra familiar por comunidades autónomas, a través de varios indicadores tales como el número de salarios medios necesarios para el pago de la vivienda adquirida con hipoteca, el importe de las cuotas sobre la renta y el número de salarios necesarios para poder pagar sin incurrir en quiebra. Todos estos indicadores se cuantifican convirtiendo los salarios a rentas equivalentes. También se analiza la medida en la que el precio de la vivienda protegida permite el acceso a la vivienda.

Palabras clave: vivienda, accesibilidad, vivienda protegida, quiebra familiar.

Clasificación JEL: D14.

1. Introducción: escalas de equivalencia y medidas de accesibilidad

La vivienda y sus costes han sido y son un tema de vital importancia tanto para las familias como para el Gobierno. Para las primeras, la vivienda constituye su núcleo afectivo (representa el hogar —nido—) y su núcleo económico (patrimonio). Para el segundo, por una parte es el eje de recaudación de varios impuestos y por otra, las condiciones de acceso a la vivienda configuran uno de los determinantes básicos de la distribución de la renta y la equidad.

Hasta el estallido de la crisis financiera, en España ha predominado la preferencia por la compra de vivienda frente al alquiler. Según la Encuesta de Presupuestos Familiares del INE, un 84,57 por 100 de los hogares en 2004 vivían en una vivienda de su propiedad y solo el 10,16 por 100 lo hacían en una de alquiler. Además, en la casi generalidad de los casos para la compra de una nueva vivienda tenían que acudir a un crédito hipotecario, por lo que una gran parte de los ahorros familiares se tenían que dedicar al pago de intereses y devolución del principal. Con la crisis, en 2011, ha bajado la proporción de la vivienda en propiedad al 81,9 por 100 de los hogares y el alquiler ha pasado al 11,8 por 100. Si esta preferencia por vivir en la propia casa es una conclusión para la media de los hogares españoles, se generaliza a nivel europeo para la mayoría de los que tienen más de 50 años (ver Angelini y Laferrère, 2008).

* Universidad Complutense de Madrid.

Es imprescindible valorar los costes de accesibilidad y las políticas públicas de ayuda desde la óptica familiar, para lo que inevitablemente debe incorporarse como punto de partida la composición de las familias y su renta correspondiente. No tener en cuenta el tamaño familiar sobrevalora las posibilidades de pago y distorsiona las conclusiones sobre el esfuerzo que han de realizar las familias. De hecho ha sido uno de los principales causantes de la gestación de la burbuja inmobiliaria.

Para valorar el esfuerzo y la accesibilidad según los tamaños de las familias y sus características, han de tenerse en cuenta las rentas equivalentes, o rentas que ponderan tanto las necesidades de gasto de sus miembros como el peso de las economías de escala en el consumo que realizan, derivadas de la vida en común. Estos análisis son necesarios siempre que se plantean estudios de desigualdad.

Las escalas de equivalencia han sido ampliamente analizadas en la literatura (ver Goerlich y Villar, 2009). Aún así es preciso dejar claros algunos conceptos. El primero es reconocer que en ningún caso son una medida perfecta sino aproximada, pero presentan ventajas frente a la renta per cápita derivadas de que ésta última no tiene en cuenta ni la composición familiar (no consume lo mismo un adulto que un niño), ni los ahorros de la convivencia en el hogar (duplicar el número de personas en el hogar no duplica los gastos de consumo).

La formulación general de la renta ajustada por las escalas de equivalencia es:

$$HIE_t = \frac{\sum_{j=1}^n \sum_{k=1}^k X_{jkt}}{m(a, n)}$$

Donde HIE_t es el ingreso equivalente neto del hogar en el año t ; j indica el número de individuos en el hogar ($j = 1, 2, \dots, n$) y k indica las fuentes de ingreso. El denominador es el valor de la escala de equivalencia que depende del tamaño del hogar (n) y de la composición del hogar (a) (edad de los individuos o rol dentro del hogar). Dada la amplitud de escalas de equivalencia existentes, resultantes de la distinta importancia que se dé a la composición del hogar, he optado por realizar el

análisis utilizando las más comunes: la de la OCDE, la de la OCDE rectificada propuesta por el Eurostat y la de Buhmann *et al.* (1988).

La escala de la OCDE se basa en un sistema de ponderaciones que otorga el valor de 1 al sustentador principal, 0,7 a los adultos y 0,5 a los menores de 14 años. Para el Eurostat esta escala presenta el problema de sobrevalorar el consumo de las familias numerosas; por ello, reduce el valor de los adultos a 0,5 y a 0,3 el valor de los menores de 14 años. La escala de Buhmann *et al.* (1988) no distingue por edades y eleva el número de miembros a un parámetro ϕ (elasticidad de equivalencia) comprendido entre 0 y 1.

$$e_n = n^\phi, \quad 0 \leq \phi \leq 1$$

Siendo n el número de miembros del hogar h . En Europa se propone $\phi=0,5$, con lo que la escala equivale a la raíz cuadrada del número de miembros del hogar. Si $\phi=0$ hay economías absolutas, y si $\phi=1$, no hay economías de escala y el ingreso per cápita es el indicador del bienestar.

Existen distintas alternativas para evaluar la accesibilidad de las familias a la vivienda (ver Levenfeld y Gómez, 1993 y Valiño, 2007). Todos los indicadores son valores medios aproximados. Uno de los más utilizados, por su sencillez, es el que pone en relación el precio de la vivienda y el ingreso salarial, aproximado por el coste medio salarial. Mide la *accesibilidad* por el número de años de sueldo medio que hay que ahorrar para pagar la vivienda.

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

Existen matizaciones o distintas vestimentas de estos indicadores que intentan darles algo más de sofisticación, como observar la relación entre los precios de la vivienda y la renta bruta disponible, que es el que utiliza el Banco de España, pero pasado por el tamiz que implica tener en cuenta el número de perceptores de renta en la familia. Por ejemplo, el BBVA (2003, páginas 17 y 18) elabora un indicador de accesibilidad al que denomina de *accesibilidad ponderada*, porque pondera los ingresos familiares multiplicando el salario medio por el número de personas que trabajan por hogar; y otro más al que denomina *capacidad de financiación o vivienda adquirible* que no es más que un indicador de esfuerzo, en el que la renta son los ingresos ponderados de la familias según el número de perceptores (se incluirían, como diferencia frente al anterior, otras rentas que las derivadas del trabajo). Las informaciones que se obtienen con estos indicadores se pueden matizar a su vez con medidas de sensibilidad, que responderían a la pregunta de qué ocurriría si variasen los tipos de interés, fundamentalmente, o la renta de las familias.

La existencia de hipotecas permite reducir la distancia entre renta disponible y precio de la vivienda. La ratio de la renta neta después de impuestos del comprador marginal en relación con el coste de servicio de la hipoteca tiene en cuenta este efecto. También tiene efecto sobre la accesibilidad, la facilidad con la que los compradores potenciales pueden obtener la financiación que puede quedar reflejada en la deuda viva por hipotecas en vivienda como parte del PIB.

Pero ninguno de los anteriores indicadores tiene en cuenta la composición familiar, que condiciona claramente la renta disponible para hacer frente a la vivienda y a su hipoteca.

En las líneas que siguen se realiza un análisis comparado por comunidades autónomas de la accesibilidad de las familias, tras estallar la crisis económica, cuantificando las dificultades por niveles de renta equivalentes. Para ello partimos de suponer una «familia media». A efectos del análisis se define una familia me-

dia como aquella integrada por dos cónyuges de unos 35 años y un hijo de seis, que percibe uno o dos sueldos medios (calculando el sueldo medio anual en cada comunidad autónoma a partir de las encuestas trimestrales de costes laborales del INE) y que compra una vivienda nueva de 100 metros cuadrados, que constituye su primera vivienda habitual en propiedad, para lo que solicita un préstamo sobre el 80 por 100 del valor de la vivienda a un tipo del 3,5 por 100 variable y a 25 años (valores medios para 2011), suponiendo además que no hay pagos anticipados. A partir de aquí se efectúan las comparaciones para las distintas familias estableciendo los cambios correspondientes en las variables que las caracterizan; por ejemplo: número de hijos, número de salarios medios representativos de distintos niveles de renta, y cambios en las condiciones de la hipoteca, tipo de interés y/o período de amortización. A partir de aquí se calcula el número de años de salario medio necesarios para efectuar el pago total de la vivienda, el porcentaje de cuota de la hipoteca sobre el salario medio y el número de salarios medios necesarios para que el coste de la hipoteca no supere el 30 por 100 de la renta equivalente (porcentaje a partir del cual comienzan los problemas para el pago de la hipoteca según el INE). Los datos se presentan para el año 2011, teniendo en cuenta los precios de la vivienda de nueva construcción y el salario medio en cada comunidad. Estudios previos para los años 2004 y 2006 nos permiten comparar y ver el efecto que la crisis ha producido en la accesibilidad.

Para efectuar la comparación en cuanto a las consecuencias derivadas del tamaño familiar se han analizado las dificultades de acceso para las familias numerosas en la categoría general (consideramos aquí exclusivamente las compuestas por tres hijos) y en la categoría especial (consideramos aquí exclusivamente las compuestas por cinco hijos). No se tienen en cuenta otras modalidades en las mismas categorías, sino que se suponen representadas por éstas. Se cuantifica así el mayor esfuerzo que para igual salario o renta han de hacer las familias, según aumenta su tamaño, en cada comunidad autónoma.

2. Las deudas para la adquisición de la vivienda y la quiebra familiar

Como he indicado, las familias españolas prefieren la vivienda en propiedad frente al alquiler. En el Cuadro 1 se muestran los porcentajes de vivienda en propiedad, con y sin hipoteca, en la Europa de los 15. España cuenta con los mayores porcentajes de vivienda en propiedad que han aumentado hasta 2010. En 2009 un 83,2 por 100 de los hogares españoles tenían vivienda en propiedad y en 2011, según datos del INE, un 81,9. Sin embargo no es en España donde se presentan los mayores porcentajes de vivienda habitual en propiedad con hipoteca, sino en Holanda y Dinamarca. Con la crisis se ha producido un incremento de las hipotecas en todos los países, salvo Irlanda. El crecimiento más destacado se produce en Grecia, donde alcanza un 157 por 100 entre 2005 y 2009. En España, el crecimiento es del 44 por 100. Como en todos los países, salvo en Italia y Luxemburgo, aumenta el porcentaje de vivienda en propiedad; y, salvo en Dinamarca y Holanda, en todos se acompaña de un crecimiento de la proporción de hipotecas.

Desde 2002, cada tres años, el Banco de España realiza encuestas financieras, donde se recoge información, entre otras, de las deudas hipotecarias. Observando la carga hipotecaria de los hogares con deudas pendientes, podemos tener una primera información de las dificultades de los hogares españoles para abordar los pagos correspondientes a estas deudas y las características de los hogares con mayores problemas. En primer lugar las deudas por hipotecas constituyen la causa principal del endeudamiento de las familias.

Un indicador del grado de endeudamiento es la ratio de pagos por deudas respecto a la renta del hogar. La situación deviene en crítica, según el Banco de España, para ratios superiores al 40 por 100.

En el Cuadro 2 se resume este porcentaje para las tres oleadas existentes de la encuesta hasta el momento. Se observa el importante incremento que supone el número de hogares que se encuentran en situación crítica por los pagos de la deuda, según este indicador, comparando la

CUADRO 1
PORCENTAJE DE VIVIENDA EN PROPIEDAD

	Sin hipoteca		Con hipoteca	
	2005	2009	2005	2009
UE (15)	38	44,1	22	27,9
Bélgica	37	32,5	33	40,2
Dinamarca	11	13,5	51	52,8
Alemania	27	–	18	–
Grecia	62	61,1	6	15,4
España	53	48,7	24	34,5
Francia	34	35,6	14	27,4
Irlanda	39	40,8	34	32,9
Italia	63	57,0	13	15,4
Luxemburgo	54	30,0	23	40,4
Holanda	4	9,2	44	59,2
Austria	31	30,5	21	27,0
Portugal	40	44,7	18	29,9
Finlandia	40	30,4	27	43,7
Reino Unido	24	25,4	35	44,5

FUENTE: Encuesta Europea de Calidad de Vida (2006 y 2010).

primera y la última oleada. El porcentaje de hogares con deudas pendientes, con graves problemas por superar los pagos de sus deudas, equivalentes al 40 por 100 de su renta, es claramente superior para las familias en los percentiles de renta más bajos. Pero, aunque los porcentajes de hogares con problemas aumentan en todos los percentiles, los mayores incrementos se producen en los percentiles intermedios. El exceso de endeudamiento ha hecho mella en todos los niveles de renta, pero su incidencia ha crecido especialmente en las rentas medias. Antes de la crisis, no había grandes diferencias en este indicador para las familias, clasificadas según la edad del cabeza de familia; pero tras su inicio, las encabezadas por los más jóvenes y por los que tienen entre 65 y 74 años son las que experimentan situaciones críticas y en las que crece en mayor medida el porcentaje con problemas. Antes de la crisis los hogares encabezados por empleados por cuenta propia y los inactivos y parados eran los que tenían mayor porcentaje en quiebra. Tras estallar la crisis, aumentan un 342 por 100 los hogares encabezados por empleados por cuenta ajena y un 100 por 100 los jubilados que entran en quiebra.

CUADRO 2
CARGA DE LA DEUDA DE LOS HOGARES CON DEUDAS PENDIENTES

	Ratio de pagos por deudas/ renta del hogar			Ratio de deuda/ renta del hogar			Ratio de deuda/ riqueza bruta del hogar		
	Porcentaje de hogares con ratios superiores al 40 por 100			Porcentaje de hogares con ratios superiores a 3			Porcentaje de hogares con ratios superiores al 75 por 100		
	2002	2005	2008	2002	2005	2008	2002	2005	2008
Todos los hogares	6,7	11,8	16,6	7,8	19,4	23,1	8,5	11,1	14,8
Percentil de renta									
Menor de 20	29,7	48,5	46,7	34,5	42,4	34,1	10,6	26,4	25,2
Entre 20 y 40	12,8	22	27,5	12,4	28,3	29,7	11,3	14,8	21,8
Entre 40 y 60	4,8	9,7	16,4	8,6	23,4	28,1	11,2	12,4	14,5
Entre 60 y 80	2,8	5,7	11,9	3,6	15	21,9	8,3	9,5	17
Entre 80 y 90	2,4	3,7	9,8	0,9	11,3	16,3	4,2	8,6	6,1
Entre 90 y 100	1,5	1,6	3,3	1,6	4,6	8,3	4,1	1,2	6,2
Edad del cabeza de familia									
Menor de 35 años	8,4	15,2	24,4	16,1	36,5	38,1	15	21,4	31,8
Entre 35 y 44 años	6,4	11	17,1	8,7	18,5	26,8	7,4	10,3	15,6
Entre 45 y 54 años	6,6	11,5	16	3,1	14,4	20	6,5	8,9	8,3
Entre 55 y 64 años	5,4	9,7	9,5	4,6	12	9	7,1	4,9	5,3
Entre 65 y 74 años	5,3	12,2	14,2	1,6	12	14,9	5,2	8,5	13,6
Mayor de 74 años	9	5	8,5	8,3	1,6	7,7	0	2,1	7,4
Situación laboral del cabeza de familia									
Empleado por cuenta ajena ..	3,3	8,9	14,6	7,1	18,9	23,3	9	12	15,1
Empleado por cuenta propia .	16,3	20,1	22,7	12,6	23,1	26,3	4,3	4,4	4,1
Jubilado	5,4	11	10,8	1,2	12,5	11,9	6,8	8	7,7
Otro tipo de inactivo o parado .	13,2	18,7	22,8	11,2	24,2	27,1	12,6	17,6	28,3
Número de miembros del hogar trabajando									
Ninguno	14,5	16	22,5	11,1	21,2	25,8	10,8	15	20,4
Uno	8	12,9	15,5	10,2	25,5	21,6	8,9	13	16,3
Dos	4,2	8,4	16,5	5,7	15,7	24,9	7,6	9,9	11,7
Tres o más	2,5	9	11,4	1,1	12,1	15	7,9	6,4	15,6
Percentil de riqueza neta									
Menor de 25	10,9	16	25	14,8	24,7	31,8	40,9	50,2	58,8
Entre 25 y 50	4,1	12,9	15,6	8	24,5	26,7	0	0	0,6
Entre 50 y 75	6,3	8,4	11,1	4,8	13,1	15,3	0	0	0
Entre 75 y 90	4,6	8,1	9,5	3,6	14,2	12,3	0	0	0
Entre 90 y 100	9,3	13,1	22,3	6,8	16,2	26,4	0	0	0

FUENTE: Banco de España y elaboración propia.

Estas conclusiones se repiten en términos generales si se consideran los ratios de deuda respecto a la renta del hogar, que alcanza situaciones críticas para ratios su-

periores a tres y la ratio de deuda respecto a la riqueza bruta del hogar, siendo problemática la situación cuando alcanza valores superiores al 75 por 100.

CUADRO 3
NÚMERO DE VIVIENDAS HIPOTECADAS

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nacional	989.439	1.107.664	1.257.613	1.342.171	1.238.890	836.419	650.889	607.535	409.337
Andalucía	176.726	197.480	241.470	269.178	254.771	157.125	116.183	107.032	78.319
Aragón	25.447	27.290	32.176	34.562	33.824	24.556	21.189	17.202	11.637
Asturias	20.817	21.236	20.042	21.934	22.164	16.795	13.810	13.769	356
Baleares	24.916	29.884	36.554	38.093	35.025	20.969	18.249	17.318	518
Canarias	38.669	51.205	62.214	66.987	60.921	41.547	32.820	26.236	450
Cantabria	12.384	12.399	13.519	15.876	16.685	13.893	12.021	9.477	5.628
Castilla y León	47.721	47.414	48.961	56.931	56.058	46.527	36.821	32.642	22.553
Castilla-La Mancha	33.247	38.689	48.831	58.034	66.720	45.523	26.322	23.353	14.731
Cataluña	193.121	211.116	229.425	243.346	196.457	119.315	94.277	94.752	63.584
Comunidad Valenciana	139.146	156.790	182.876	191.072	179.062	105.091	83.357	70.256	44.350
Extremadura	14.995	15.215	18.412	20.129	23.030	17.856	13.520	12.739	8.651
Galicia	38.745	44.453	44.806	42.903	42.936	36.925	33.197	31.778	21.782
Madrid	132.970	153.666	164.084	159.564	137.344	101.758	81.509	85.088	56.054
Murcia	35.726	42.323	50.602	54.859	51.690	38.678	25.032	20.652	13.376
Navarra	9.214	11.648	12.614	13.292	12.246	8.603	7.357	7.076	5.473
País Vasco	36.693	37.208	41.060	43.328	37.977	31.712	27.447	30.230	23.082
Rioja, La	7.708	7.320	7.884	9.573	9.268	7.587	6.510	6.106	3.543

FUENTE: Instituto Nacional de Estadística.

La evolución de las hipotecas por comunidades autónomas se encuentra en el Cuadro 3. Se puede observar que el número mayor se produce en el año 2006 y a partir de este año se inicia una tendencia decreciente, alcanzando valores ya inferiores a los de 2003 en 2008. Andalucía, Cataluña y Madrid son las Comunidades donde se constituye un mayor número de hipotecas.

El aumento de las situaciones críticas y el consiguiente impago que acarrearán ha incrementado las ejecuciones hipotecarias. No hay mayor reflejo de la situación de quiebra familiar que entrar en impagos de la hipoteca. Al dejar de pagar entre tres y seis cuotas, el Banco inicia el proceso de ejecución por el que reclama el conjunto de la deuda a través del juzgado.

En el Cuadro 4 se recogen las reclamaciones por comunidades autónomas. Se observa el gran salto de las

ejecuciones hipotecarias que se produce en el conjunto nacional en 2008 y 2009. En 2010 y 2011 empiezan a bajar, pero todavía mantienen números muy superiores a los de 2007. En total, desde 2007, unas 350.000 hipotecas han sido ejecutadas en el conjunto del territorio español. Las comunidades que más han sufrido los problemas de impagos, con cifras bastante similares entre sí pero con grandes diferencias con el resto, han sido Andalucía, Cataluña y la Comunidad Valenciana. La Comunidad de Madrid se encuentra entre las de mayores ejecuciones hipotecarias, pero está en torno a la mitad de cualquiera de las anteriores. La Rioja, Cantabria y Navarra se encuentran en el otro extremo, con los valores menores.

Existe una obvia gran correlación entre el número de ejecuciones hipotecarias y el número de hipotecas constituidas. El efecto de la crisis se pone de manifiesto

CUADRO 4

EJECUCIONES HIPOTECARIAS PRESENTADAS POR TSJ Y JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN

	Número					Evolución respecto al mismo trimestre del año anterior (en %)			
	2007	2008	2009	2010	2011	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011
Andalucía	4.595	11.458	17.774	17.913	16.313	149	55	1	-9
Aragón	545	1.254	2.478	2.126	1.998	130	98	-14	-6
Asturias	546	756	1.003	864	768	38	33	-14	-11
Baleares	723	1.754	2.677	2.305	2.133	143	53	-14	-7
Canarias	1.436	3.216	5.551	4.819	4.108	124	73	-13	-15
Cantabria	275	561	761	709	691	104	36	-7	-3
Castilla y León	888	1.876	3.019	2.998	2.293	111	61	-1	-24
Castilla-La Mancha	1.235	2.845	4.720	4.681	3.924	130	66	-1	-16
Cataluña	4.538	11.240	18.053	18.112	13.727	148	61	0	-24
Comunidad Valenciana	5.369	10.591	16.290	18.102	14.868	97	54	11	-18
Extremadura	361	723	1.030	1.363	1.065	100	42	32	-22
Galicia	701	1.369	2.053	1.942	2.003	95	50	-5	3
Madrid	2.802	6.501	10.655	10.276	7.533	132	64	-4	-27
Murcia	1.013	2.715	4.575	4.957	4.154	168	69	8	-16
Navarra	178	451	738	679	614	153	64	-8	-10
País Vasco	584	985	1.255	1.175	1.174	69	27	-6	0
La Rioja	154	391	687	615	488	154	76	-10	-21
Total	25.943	58.686	93.319	93.636	77.854	126	59	0	-17

FUENTE: Consejo General del Poder Judicial y elaboración propia.

en la elevación de la pendiente de la línea que las relaciona, recogida en el Gráfico 1. Muestra la reducción del número de hipotecas constituidas en los últimos años y el gran incremento de las ejecuciones hipotecarias.

3. Medida del esfuerzo para el pago de las hipotecas tras la crisis económica

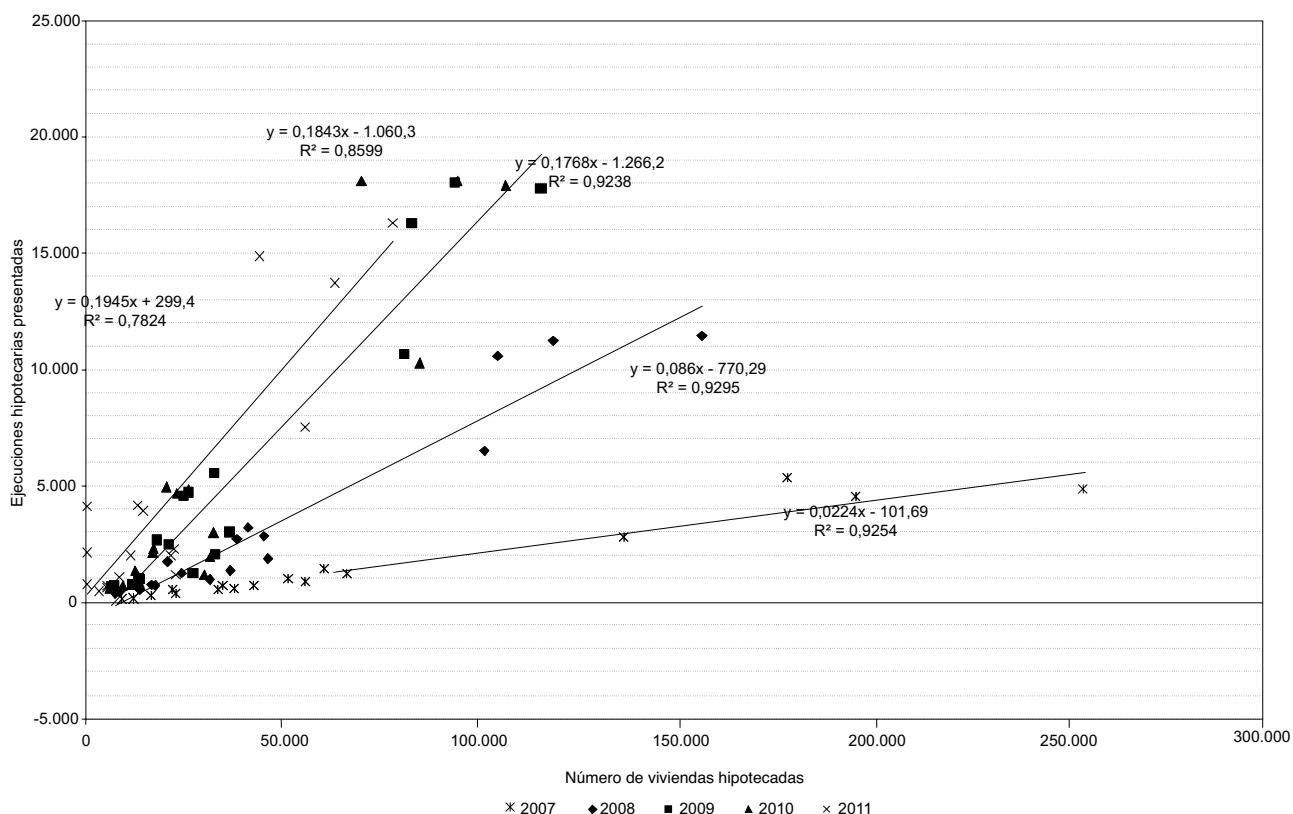
Constatado el efecto sobre la probabilidad de quiebra familiar producido por la amplia concesión de hipotecas sin tener en cuenta la composición familiar ni las probabilidades de riesgo para determinadas familias, resulta importante comprobar que ha ocurrido tras estallar la crisis. Las condiciones de acceso y el mercado de la vivienda han cambiado. Por una parte nos encontramos

con que algunas de las familias que mantienen al menos uno de sus miembros trabajando han visto sus sueldos reducidos y las condiciones del crédito se han constreñido, pero por otra parte los precios de la vivienda se han reducido. Será además interesante apreciar las posibilidades que brindan las ayudas públicas y los distintos esfuerzos que tendrán que realizar las comunidades autónomas, teniendo en cuenta los anteriores aspectos.

Los precios medios de la vivienda caen una media del 10 por 100 entre 2006 y 2011. Por comunidades autónomas los mayores descensos se producen en la Comunidad de Madrid: un 20 por 100. En Extremadura crecen, por el contrario, un 4 por 100 y en Galicia no varían. Los salarios medios solo han descendido en la Comunidad de Madrid y en Aragón, comparando estos dos años.

GRÁFICO 1

RELACIÓN ENTRE EJECUCIONES Y NÚMERO DE HIPOTECAS POR CC AA



FUENTE: Elaboración propia.

Una primera valoración de los efectos de la crisis sobre el acceso a la vivienda, sin tener en cuenta los costes de la hipoteca, indica que la disminución de precios es tal que permite reducir en un año, por término medio, los salarios necesarios para afrontar el pago, comparando 2011 con 2006. Para la Comunidad Valenciana son casi tres años, y para la Región de Murcia, Baleares y Andalucía son dos años. Respecto de 2004 el descenso es de un año y medio para el conjunto nacional y de cuatro años para la Comunidad de Madrid, y casi tres para Cataluña. El País Vasco, Baleares y Madrid son las Comunidades

en las que es necesario hacer un mayor esfuerzo para adquirir una vivienda en 2011. Este análisis tendría solo en cuenta los efectos derivados de la caída en los precios.

Si tenemos en cuenta los resultados cuando incorporamos las hipotecas y los cambios en sus condiciones (en términos medios: una reducción de cinco años en el plazo y medio punto en el tipo de interés, respecto a la media de 2006). Los costes de la hipoteca suben, en término medio, los años necesarios para pagar la vivienda en tres. En los años previos a la crisis, la hipoteca los elevaba a cuatro años (Cuadro 5).

CUADRO 5

NÚMERO DE AÑOS DE SALARIO NECESARIOS PARA EFECTUAR EL PAGO TOTAL DE LA VIVIENDA, 2011

Hipoteca tipo interés 3,5 a 25 años	Salario medio		Renta equivalente del salario medio								
	Coste sin hipoteca	Coste con hipoteca	Escala OCDE			Escala OCDE corregida			Escala Buhmann <i>et al.</i>		
			Familias con hijos			Familias con hijos			Familias con hijos		
			1 h	3 h	5 h	1 h	3 h	5 h	1 h	3 h	5 h
Total	7,6	10,7	23,5	34,2	44,9	19,2	25,6	32,0	18,5	23,9	28,3
Andalucía	7,1	10,0	25,7	32,0	42,0	21,1	24,0	30,0	17,3	22,3	26,4
Aragón	7,2	10,0	25,9	32,1	42,2	21,2	24,1	30,1	17,4	22,4	26,6
Asturias	7,1	10,0	25,7	31,9	41,8	21,0	23,9	29,9	17,3	22,3	26,3
Baleares	9,3	13,0	33,5	41,6	54,6	27,4	31,2	39,0	22,5	29,1	34,4
Canarias	7,6	10,6	27,3	33,9	44,5	22,4	25,4	31,8	18,4	23,7	28,0
Cantabria	8,5	11,9	30,8	38,2	50,2	25,2	28,7	35,8	20,7	26,7	31,6
Castilla-La Mancha	5,7	8,0	20,5	25,5	33,5	16,8	19,1	23,9	13,8	17,8	21,1
Castilla y León	6,2	8,7	22,4	27,8	36,4	18,3	20,8	26,0	15,0	19,4	23,0
Cataluña	8,6	12,0	31,0	38,5	50,6	25,4	28,9	36,1	20,8	26,9	31,8
Comunidad Valenciana	6,5	9,2	23,6	29,3	38,5	19,3	22,0	27,5	15,9	20,5	24,2
Extremadura	5,1	7,1	18,3	22,7	29,8	15,0	17,0	21,3	12,3	15,9	18,8
Galicia	6,9	9,6	24,9	30,9	40,5	20,3	23,2	28,9	16,7	21,6	25,5
Madrid	8,9	12,4	32,0	39,7	52,1	26,2	29,8	37,2	21,5	27,7	32,8
Murcia	6,2	8,7	22,4	27,8	36,5	18,3	20,8	26,0	15,0	19,4	23,0
Navarra	5,9	8,3	21,5	26,6	35,0	17,6	20,0	25,0	14,4	18,6	22,0
País Vasco	9,6	13,5	34,7	43,0	56,5	28,4	32,3	40,4	23,3	30,1	35,6
Rioja (La)	6,6	9,2	23,7	29,5	38,7	19,4	22,1	27,6	16,0	20,6	24,4

FUENTE: Elaboración propia.

Tener en cuenta la renta equivalente pone de manifiesto las grandes dificultades de acceso para las familias. Tener un hijo incrementa el número de años necesarios para completar los pagos entre un 73 por 100 y un 120 por 100 (dependiendo de la escala de equivalencia utilizada) para las familias con un hijo; entre un 124 por 100 y un 220 por 100, para las familias numerosas con tres hijos; y entre un 165 por 100 y un 320 por 100 para las familias con cinco hijos.

Antes de la crisis se consideraba que las familias veían reducidos a la mitad sus problemas de accesibilidad por tener, con bastante probabilidad, dos salarios. Aunque esto podía cuestionarse para las familias

numerosas, donde las necesidades de conciliación de vida familiar y laboral son más acuciantes, generando en muchos casos el abandono del trabajo de la mujer. Después de la crisis, el número de hogares donde ambos cónyuges trabajan se ha reducido en gran medida, además ha aumentado el número de aquellos en los que no trabajan ninguno de sus miembros. Introducir correcciones de este tipo reduce los efectos beneficiosos de la bajada del precio de la vivienda.

Otro aspecto de la accesibilidad y el esfuerzo es el porcentaje de ingresos que ha de dedicarse a la compra de vivienda y si es posible atender los pagos con la renta equivalente, después de pagar los gastos mínimos

CUADRO 6
PORCENTAJE DE CUOTA DE HIPOTECA SOBRE SALARIO MEDIO

Hipoteca tipo interés 3,5 a 25 años	Salario medio	Renta equivalente del salario medio								
		Escala OCDE			Escala OCDE corregida			Escala Buhmann <i>et al.</i>		
		Familias con hijos			Familias con hijos			Familias con hijos		
		1 h	3 h	5 h	1 h	3 h	5 h	1 h	3 h	5 h
Total	37	81	117	154	66	88	110	63	82	97
Andalucía	34	75	110	144	62	82	103	59	77	91
Aragón	34	76	110	145	62	83	103	60	77	91
Asturias	34	75	109	143	61	82	102	59	76	90
Baleares	45	98	143	187	80	107	134	77	100	118
Canarias	36	80	116	153	65	87	109	63	81	96
Cantabria	41	90	131	172	74	98	123	71	92	108
Castilla-La Mancha	27	60	87	115	49	66	82	47	61	72
Castilla y León	30	65	95	125	54	71	89	52	67	79
Cataluña	41	91	132	173	74	99	124	71	92	109
Comunidad Valenciana	31	69	101	132	57	75	94	54	70	83
Extremadura	24	54	78	102	44	58	73	42	54	64
Galicia	33	73	106	139	60	79	99	57	74	88
Madrid	43	94	136	179	77	102	128	74	95	113
Murcia	30	65	95	125	54	71	89	52	67	79
Navarra	29	63	91	120	51	69	86	49	64	76
País Vasco	46	101	148	194	83	111	138	80	103	122
Rioja (La)	32	70	101	133	57	76	95	55	71	84

FUENTE: Elaboración propia.

de las familias. Según los datos del INE, las familias, independientemente de su tamaño, suelen dedicar, redondeando, entre el 72 y el 75 por 100 de sus gastos a lo que podría considerarse consumos de primera necesidad (alimentos y bebidas no alcohólicas, vestidos y calzado, enseñanza, sanidad, transporte y los relacionados con la vivienda, agua, electricidad, combustible y mobiliario y otros gastos corrientes del hogar). Esto coincide con la idea de que una cantidad por encima del 30 por 100 de los ingresos, dedicada al pago de la vivienda, no sería sostenible. Para el Banco de España la situación de quiebra se produce a partir del 40 por 100.

En el Cuadro 6 se recoge la información sobre este índice. En él se observa que, tan solo los solteros o fa-

milias sin hijos de Extremadura, Castilla-La Mancha, Navarra, Castilla y León y la Región de Murcia pueden abordar, cuando ganan el salario medio, los pagos de la hipoteca sin entrar en problemas financieros. La reducción de precios de la vivienda ha mejorado la situación en estas Comunidades, ya que en 2006 solo disfrutaban de esta posibilidad estos tipos de familias residentes en Extremadura. En cuanto tienen hijos las dificultades se extienden a las familias de todas las comunidades autónomas.

El Cuadro 7 muestra como, para el conjunto nacional, es necesario dos veces el salario medio para poder acceder a la vivienda sin que los costes hipotecarios arruinen la economía familiar, cuando se tiene un hijo;

CUADRO 7

**NÚMERO DE SALARIOS MEDIOS NECESARIOS PARA QUE EL COSTE DE HIPOTECA
NO SUPERE EL 30 POR 100 DE LA RENTA EQUIVALENTE**

Hipoteca tipo interés 3,5 a 25 años	Familias con 1 hijo			Familias con 3 hijos			Familias con 5 hijos		
	Escala OCDE	Escala OCDE corre.	Escala Buhmann	Escala OCDE	Escala OCDE corre.	Escala Buhmann	Escala OCDE	Escala OCDE corre.	Escala Buhmann
Total	2,7	2,2	2,1	3,9	2,9	2,7	5,1	3,7	3,2
Andalucía	2,5	2,1	2,0	3,7	2,7	2,6	4,8	3,4	3,0
Aragón	2,5	2,1	2,0	3,7	2,8	2,6	4,8	3,4	3,0
Asturias	2,5	2,0	2,0	3,6	2,7	2,5	4,8	3,4	3,0
Baleares	3,3	2,7	2,6	4,8	3,6	3,3	6,2	4,5	3,9
Canarias	2,7	2,2	2,1	3,9	2,9	2,7	5,1	3,6	3,2
Cantabria	3,0	2,5	2,4	4,4	3,3	3,1	5,7	4,1	3,6
Castilla-La Mancha	2,0	1,6	1,6	2,9	2,2	2,0	3,8	2,7	2,4
Castilla y León	2,2	1,8	1,7	3,2	2,4	2,2	4,2	3,0	2,6
Cataluña	3,0	2,5	2,4	4,4	3,3	3,1	5,8	4,1	3,6
Comunidad Valenciana	2,3	1,9	1,8	3,4	2,5	2,3	4,4	3,1	2,8
Extremadura	1,8	1,5	1,4	2,6	1,9	1,8	3,4	2,4	2,1
Galicia	2,4	2,0	1,9	3,5	2,6	2,5	4,6	3,3	2,9
Madrid	3,1	2,6	2,5	4,5	3,4	3,2	6,0	4,3	3,8
Murcia	2,2	1,8	1,7	3,2	2,4	2,2	4,2	3,0	2,6
Navarra	2,1	1,7	1,6	3,0	2,3	2,1	4,0	2,9	2,5
País Vasco	3,4	2,8	2,7	4,9	3,7	3,4	6,5	4,6	4,1
Rioja, La	2,3	1,9	1,8	3,4	2,5	2,4	4,4	3,2	2,8

FUENTE: Elaboración propia.

triplicarlo, cuando se tienen tres y cuadruplicarlo cuando tienen cinco. Como han puesto de manifiesto los indicadores de accesibilidad anteriores, los mayores problemas se producen para las familias residentes en el País Vasco, Islas Baleares y la Comunidad de Madrid.

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

La política de vivienda pretende, según publica el Ministerio de Fomento: «coadyuvar a la consecución de los fines de la política de empleo, facilitando la movilidad geográfica y laboral a través del fomento de la vivienda en régimen de alquiler, [...contribuir...] al logro de ob-

jetivos de políticas como la de cohesión social, favoreciendo el acceso a una vivienda digna a los grupos de población con menores ingresos, o las de protección de la familia, los mayores, los jóvenes y las personas con discapacidad». Se trata de una de las políticas públicas cedidas a las Comunidades Autónomas, y al Estado solo le corresponde establecer las normas generales y el marco de desarrollo de las políticas que implementen cada Comunidad Autónoma. El último Plan Estatal 2009-2012, se gesta en un período en el que las alzas de los precios se mantienen muy por encima de la inflación y, consecuentemente, por encima de la elevación de los salarios. Pero al mismo tiempo se percibe la crisis financiera y la retracción de la demanda y oferta

CUADRO 8
REDUCCIÓN DEL PRECIO DEL m² DE
LA VIVIENDA PROTEGIDA RESPECTO
A LA VIVIENDA LIBRE DE NUEVA
CONSTRUCCIÓN
(En %)

	2006	2011
Total	49	33
Andalucía	45	26
Aragón	48	28
Asturias	37	24
Baleares	52	38
Canarias	43	24
Cantabria	46	34
Castilla-La Mancha	39	18
Castilla y León	29	10
Cataluña	50	38
Comunidad Valenciana	39	17
Extremadura	19	10
Galicia	33	23
Madrid	64	44
Murcia	37	15
Navarra	32	12
País Vasco	59	53
Rioja, La	39	23

FUENTE: Elaboración propia.

de viviendas nuevas. Por ello, una de las medidas que se explicitan en el Plan es la flexibilización del paso de viviendas libres a viviendas protegidas. Entre todas las medidas financieras y no financieras que se articulan en el Plan, nos interesa valorar las que directamente van destinadas a mejorar las condiciones de acceso al mercado; es decir: aquellas que se centran en los precios de la vivienda de protección oficial. Los tipos de interés de los préstamos subvencionados se han acercado recientemente a los que establecemos como medios en el mercado libre de 2011, por lo que no son relevantes para nuestro análisis.

Es necesario previamente especificar algunas de las condiciones de acceso, tales como que las viviendas no

pueden superar una superficie útil máxima de 90 metros cuadrados, pudiendo sobrepasar hasta un máximo del 20 por 100 de la superficie útil cuando se trata de viviendas protegidas adaptadas a personas con discapacidad y de 120 metros cuadrados, en el caso de familias numerosas. Se plantea también una limitación general de ingresos, según la cual los ingresos familiares que correspondan al IRPF —corregidos por un coeficiente en función del número de miembros de la unidad familiar, personas con discapacidad, la relación entre el precio básico y los precios máximos de venta en las Comunidades u otros factores que determinen las comunidades— no pueden exceder un número de veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples (IPREM). Hasta julio de 2004 el límite de renta de referencia era el salario mínimo interprofesional. A partir de esta fecha se toma como referencia el IPREM. Su valor para 2005 (con pagas extras) es de 6.577,20 euros, para 2006, 6.707,40 euros y para 2011, 6.390,13 euros.

Se fija también un módulo básico estatal (MBE) que es la cuantía en euros por metro cuadrado de superficie útil, que sirve de referencia para la determinación de los precios máximos de venta de las viviendas protegidas. Estos precios máximos los fijan las comunidades autónomas para cada uno de los ámbitos territoriales que determinen. En este análisis tenemos en cuenta los precios máximos fijados por las comunidades autónomas, según la información del Ministerio de Fomento.

En el Cuadro 8 se recoge la información sobre la reducción que estos precios máximos producen en el precio de la vivienda libre por metro cuadrado. La caída del precio de la vivienda libre reduce el efecto que produce la fijación de precios máximos en la vivienda protegida en todas las comunidades autónomas. Aunque con ligeros cambios en el orden, se mantiene que el País Vasco, Madrid, Islas Baleares y Cataluña son las comunidades donde mayor diferencia se produce entre ambos precios.

A la luz de estos primeros datos, se plantea la cuestión de si esta reducción es suficiente para permitir los pagos. Es decir, suponiendo que los precios por metro cuadrado de la vivienda protegida se aplicaran a la vi-

CUADRO 9

MEDIDAS DE ACCESIBILIDAD PARA LA VIVIENDA PROTEGIDA, 2011

	N.º de salarios necesarios para el pago de la vivienda		Porcentaje de cuota sobre renta equivalente	Renta equivalente familias con 1 hijo. Escala OCDE	
	Coste sin hipoteca	Coste con hipoteca		Porcentaje de cuota sobre renta equivalente	N.º años renta equivalente
Total	5,1	7,1	24	54	15,7
Andalucía	5,3	7,4	25	56	16,3
Aragón	5,2	7,2	25	55	15,9
Asturias	5,4	7,5	26	57	16,6
Baleares	5,7	8,1	28	61	17,7
Canarias	5,7	8,0	28	61	17,7
Cantabria	5,6	7,9	27	60	17,4
Castilla-La Mancha	5,2	7,3	25	55	16,0
Castilla y León	5,0	7,0	24	53	15,4
Cataluña	5,3	7,4	25	56	16,3
Comunidad Valenciana	5,4	7,6	26	57	16,8
Extremadura	4,6	6,4	22	48	14,1
Galicia	5,3	7,4	25	56	16,3
Madrid	4,9	6,9	24	52	15,2
Murcia	5,3	7,4	25	56	16,2
Navarra	5,2	7,3	25	55	16,1
País Vasco	4,5	6,3	22	48	13,9
Rioja, La	5,1	7,1	24	54	15,6

FUENTE: Elaboración propia.

vivienda libre, ¿en qué grado se reduciría el esfuerzo?¹ La respuesta se encuentra en el Cuadro 9. Una de las primeras conclusiones es la homogeneización que introduce la reducción de los precios de la vivienda protegida. Los años que serían necesarios para efectuar los pagos con los salarios medios de cada Comunidad se reducen a una media de 5 años de salario medio, si no tenemos en cuenta los costes de la hipoteca, frente a los 7 de la

vivienda libre. Para Madrid la reducción es mayor y se sitúan en 4,9 los años de salario medio madrileño necesarios para el pago, si el precio fuese el de la vivienda protegida; frente a los 8,9 necesarios en la vivienda libre. En Castilla-La Mancha, Extremadura, Navarra y Murcia casi no produce efecto la reducción del precio de la vivienda protegida. Si introducimos los costes de hipoteca, los años necesarios para los pagos de la vivienda protegida en términos de salario medio suben a 7. El indicador de accesibilidad que tiene en cuenta la posibilidad de afrontar los pagos de las hipoteca sin entrar en quiebra, es favorable en todas las comunidades para la vivienda protegida. Si estos precios se aplicasen a las viviendas libres, en todas las comunidades los pagos

¹ Para facilitar el cálculo mantenemos el supuesto de que la adquisición es de una vivienda de 100 metros cuadrados, aunque entre los límites para las viviendas protegidas en familias no numerosas condicionan a que la superficie útil sean como máximo de 90 metros cuadrados. Como los precios publicados por metro cuadrado son para metros totales, en nuestro análisis sería equivalente a suponer que el total de la superficie no útil sea de 10 metros cuadrados.

CUADRO 10

**NÚMERO DE IPREM NECESARIOS PARA QUE EL COSTE DE HIPOTECA NO SUPERE
EL 30 POR 100 DE LA RENTA EQUIVALENTE**

	Familias con 1 hijo		Familias con 3 hijos		Familias con 5 hijos	
	Escala OCDE	Escala Buhmann	Escala OCDE	Escala Buhmann	Escala OCDE	Escala Buhmann
Total	9,6	7,6	14,0	9,8	18,3	11,5
Andalucía	8,2	6,5	12,0	8,4	15,7	9,9
Aragón	8,5	6,7	12,4	8,6	16,2	10,2
Asturias	8,8	6,9	12,7	8,9	16,7	10,5
Baleares	11,0	8,6	16,0	11,2	21,0	13,2
Canarias	8,2	6,5	11,9	8,3	15,7	9,9
Cantabria	9,8	7,7	14,3	10,0	18,8	11,8
Castilla-La Mancha	6,5	5,1	9,4	6,6	12,4	7,8
Castilla y León	7,2	5,7	10,5	7,3	13,7	8,6
Cataluña	11,6	9,1	16,8	11,8	22,1	13,9
Comunidad Valenciana	7,5	5,9	10,9	7,6	14,3	9,0
Extremadura	5,4	4,3	7,9	5,5	10,4	6,5
Galicia	7,7	6,1	11,2	7,8	14,7	9,2
Madrid	12,8	10,1	18,6	13,0	24,4	15,4
Murcia	6,9	5,4	10,0	7,0	13,1	8,3
Navarra	8,0	6,3	11,6	8,1	15,2	9,6
País Vasco	14,3	11,2	20,8	14,5	27,2	17,2
Rioja, La	7,8	6,1	11,3	7,9	14,8	9,3

FUENTE: Elaboración propia.

de hipoteca están por debajo del 30 por 100 del salario medio, pero solo para las familias sin hijos. En cuanto introducimos un hijo en el concepto de renta equivalente los porcentajes suben al 54 por 100 como media.

Si convertimos los salarios medios de las comunidades autónomas en su valor de IPREM y vemos los que serían necesarios para afrontar los pagos de las hipotecas, las diferencias entre ese importe y el valor de límite de acceso (6,5 veces el IPREM)² nos indicaría, para las distintas comunidades, el tipo de familias que

no pueden abordar el pago de las hipotecas, pero tampoco pueden acceder a una vivienda protegida. Aunque es un ejercicio ficticio puesto que cada Comunidad tiene reglas específicas, nos sirve como aproximación para determinar aquellas familias que tienen salarios (expresados en términos del salario medio de su comunidad de residencia) superiores a los límites más beneficiosos para acceder a la vivienda protegida, pero no lo suficiente como para abordar los pagos de la vivienda libre sin problemas de quiebra.

La simple conversión del salario medio a IPREM, sin tener en cuenta rentas equivalentes, muestra que la elevación del IPREM máximo en el último Plan de Vivienda 2009-2012 a 6,5 permite incorporar todas las rentas medias a dicho Plan.

² Las comunidades pueden variar esta cifra para graduar las ayudas o establecer ayudas complementarias según las características de los posibles beneficiarios. De hecho se establecen tres regímenes con distintos IPREM, pero 6,5 veces el IPREM es la cuantía más ventajosa que se podría aplicar. Es por ello que considerar esta cifra permite ver claramente los que quedarían en cualquier caso excluidos.

No obstante, no podrán afrontar pagos, por término medio para el conjunto nacional, las familias con un hijo con rentas por debajo de un intervalo entre 7,6 (48.286,1 euros) y 9,6 veces el IPREM (61.331,6 euros); entre 9,8 (62.337,1 euros) y 14 veces el IPREM (89.209,6 euros), las familias con tres hijos; y entre 11,5 (73.758,3 euros) y 18,3 veces el IPREM (117.087,6 euros), las familias con cinco hijos. En consecuencia, quedan fuera de la posibilidad de compra de vivienda las familias comprendidas entre estas rentas y la que representa 6,5 veces el IPREM (41.535,8 euros). Por comunidades, no quedarían fuera las familias de Extremadura y por el contrario las que tendrían una mayor franja de rentas fuera de la posibilidad de acceso son las comunidades del País Vasco y Madrid. La combinación del descenso en los precios en la vivienda libre y la elevación de los límites de rentas para el acceso a la vivienda protegida ha permitido el acceso a las familias con un hijo de Castilla-La Mancha, Castilla y León, Comunidad Valenciana, Galicia, Murcia, Navarra, La Rioja y Andalucía (Cuadro 10).

5. Conclusiones

La crisis económica y el exceso de endeudamiento han provocado serios problemas financieros en todos los niveles de renta, pero su incidencia ha crecido especialmente en las rentas medias, en las familias encabezadas por los más jóvenes, por los más mayores, por empleados por cuenta ajena y por jubilados.

El aumento de las ejecuciones hipotecarias es reflejo del incremento de las situaciones de quiebra familiar. Desde 2007 se han ejecutado en el conjunto del territorio español unas 350.000 hipotecas, centrándose sobre todo en Andalucía, Cataluña y la Comunidad Valenciana. Existe una obvia correlación entre el número de ejecuciones hipotecarias y el número de hipotecas constituidas. La crisis se manifiesta en la elevación de la pendiente de la línea que las relaciona.

La reducción de los precios medios de la vivienda, si no tenemos en cuenta los pagos de hipoteca ni el tama-

ño familiar, ha facilitado el acceso a los que mantienen un puesto de trabajo, valorado en la reducción de un año, por término medio, de los salarios necesarios para afrontar el pago. Considerar la composición familiar y los pagos de hipoteca incrementa, al margen de la crisis, las dificultades de acceso a la vivienda. Tener un hijo incrementa —dependiendo de la escala de equivalencia utilizada en el ajuste de las rentas— el número de años necesarios para completar los pagos entre un 73 por 100 y un 120 por 100; entre un 124 por 100 y un 220 por 100, en el caso de tres hijos; y entre un 165 por 100 y un 320 por 100 para las familias con cinco hijos. La crisis ha introducido el hecho de que muchas familias han dejado de tener dos sustentadores y otras no tienen ningún miembro trabajando, lo que les impide el acceso a pesar del efecto beneficioso de la reducción de precios.

La reducción de precios de la vivienda ha mejorado la posición de los solteros y las familias sin hijos de Castilla-La Mancha, Navarra, Castilla y León y la Región de Murcia que con los salarios medios pueden efectuar los pagos de las hipotecas sin incurrir en problemas financieros. Frente a épocas previas a la crisis en las que solo podían este tipo de familias en Extremadura. No ocurre lo mismo para las familias que tienen hijos. Los mayores problemas se producen tras la crisis en el País Vasco, Islas Baleares y la Comunidad de Madrid.

La caída del precio de la vivienda libre reduce el efecto que produce la fijación de precios máximos en la vivienda protegida en todas las comunidades autónomas. No obstante, respecto a la situación previa a la crisis, se mantiene que el País Vasco, Madrid, Islas Baleares y Cataluña son las Comunidades donde mayor diferencia se produce entre ambos precios.

Los precios máximos fijados para las viviendas de protección oficial permiten reducir en dos años los necesarios para efectuar los pagos con un nivel de renta igual al salario medio. En algunas Comunidades como Madrid el efecto es doble y en otras como Castilla-La Mancha, Extremadura, Navarra y Murcia casi no produce efecto.

Los precios máximos de las viviendas protegidas garantizan, en general, la posibilidad de afrontar los pagos

con los salarios medios sin entrar en problemas financieros, pero solo para las familias sin hijos.

A pesar de las elevaciones de las rentas máximas para el acceso a la vivienda de protección oficial y del descenso de los precios, continúan quedándose familias fuera de la posibilidad de acceso, especialmente las familias con al menos un hijo del País Vasco y Madrid.

Referencias bibliográficas

- [1] ANGELINI, V. y LAFERRÈRE, A. (2008): «Home, Houses and Residential Mobility», en BÖRSCH-SUPAN *et al.*, *Health, Ageing and Retirement in Europe (2004-2007) – Starting the longitudinal dimension*, 99-107. Mannheim: MEA
- [2] BANCO DE ESPAÑA (varios años): *Síntesis de indicadores económicos*.1.5. Indicadores del Mercado de la Vivienda. www.bde.es.
- [3] BANCO DE ESPAÑA (varios años): *Boletín Estadístico*.
- [4] BANCO DE ESPAÑA (varios años). *Informe Anual*.
- [5] BUHMANN, B.; RAINWATER, L.; SCHMAUSS, G. y SMEEDING T. (1988): «Equivalence Scales, Well-being, Inequality and Poverty: Sensitivity Estimates Across Ten Countries Using The Luxembourg Income Study Database», *The Review of Income and Wealth*, 34, 115-142.
- [6] CAIXA (2006): «Esfuerzo familiar en la adquisición de vivienda 2000-2005: una aproximación por decilas de renta y CC.AA.», *Informe sobre la coyuntura económica*, 107, mayo.
- [7] CITRO, C. F. y MICHAEL, R. T. (eds.) (1995): *Measuring Poverty: A New Approach*. Washington, DC: National Academy Press.
- [8] COULTER, F. A.; COWELL, F. A. y JENKINS, S. P. (1992): «Difference in Needs and Assessment of Income Distributions», *Bulletin of Economic Research*, 44, 77,124.
- [9] DEATON, A. y MUELLBAUER, J. (1980): *Economics and Consumer Behavior*, Cambridge University Press, Cambridge.
- [10] EIGLSPERGER, M. (2006): «Residential Property Price Statistics for the Euro Area and Selected EU Countries». OECD-IMF WORKSHOP Real Estate Price Indexes Paris, 6-7, 2006. Paper 4. <http://www.oecd.org/dataoecd/43/20/37610858.pdf>.
- [11] EUROPEAN UNION (2006): «Social Dimensions of Housing in the European Union». <http://www.eurofound.eu.int/pubdocs/2006/49/en/1/ef0649en.pdf>.
- [12] EUROPEAN MORTGAGE FEDERATION (2006,a): *Hypostat 2005*. Noviembre.
- [13] EUROPEAN MORTGAGE FEDERATION (2006,b): *Quarterly Review of European Mortgage Markets*, 2nd quarter 2006.
- [14] FUENTES, A. (2003): «Indicadores y situación del mercado hipotecario español», n.º 2 G.E: Mortgage Insurance. www.genieurope.com/es.
- [15] GOERLICH, J. y VILLAR, A. (2009): *Desigualdad y bienestar social: de la teoría a la práctica*. Ed. Fundación BBVA.
- [16] GONZÁLEZ-PÁRAMO, J. M. y ONRUBIA, J. (1992): «El gasto público de la vivienda en España», *Hacienda Pública Española*, 120/121, pp 189-231.
- [17] INE (2007): Diversas estadísticas del INE BASE. www.ine.es.
- [18] LEVENFELD, G. y GÓMEZ, R. (1993): «La accesibilidad de la vivienda en España. 1985-1992», *Revista Española de Financiación de la Vivienda*, n.º 22, marzo.
- [19] LÓPEZ GARCÍA, M. A. (2003): «Políticas de vivienda: eficiencia y equidad», *Papeles de Economía Española*, n.º 95.
- [20] MESA, L. y VALIÑO, A. (2001): «Política de vivienda: aspectos teóricos y características en Europa y en España», *Documento de Trabajo* n.º 2001-27. Facultad de CCEE. UCM. www.ucm.es/BUCM/cee/doc/01-27/0127.htm.
- [21] MINISTERIO DE FOMENTO (2011): *Estadísticas sobre precio y construcción de vivienda*.
- [22] PÉREZ, C.; ROMERO, D. y SANZ, J. F. (2004): «Demografía, renta y precios como determinantes del stock de vivienda en España. Un análisis con técnicas de cointegración para el periodo 1858-2000», *Documentos de Trabajo*. Instituto de Estudios Fiscales. Madrid.
- [23] TERRONES, M. (2004): «The global house Price Boom». IMF. *World Economic Outlook*. September. www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2004/02/pdf/chapter2.pdf.
- [24] TRIGO PORTELA, J. (2003,a): «La burbuja inmobiliaria», *Foment del Treball Nacional*. 17 octubre. www.mongrafic.net/cedosona/conferencias/conferencia.htm.
- [25] TRIGO PORTELA, J. (2003,b): «Perspectivas del mercado de la vivienda en España», *Boletín Económico de ICE*, n.º 2774. 14-20 de julio, pp. 13-22.
- [26] VALIÑO, A. (2006): «Vivienda y familia. Medidas del esfuerzo y accesibilidad según rentas equivalentes por Comunidad Autónoma de residencia». Ponencia presentada al XIII Encuentro de Economía Pública celebrado en Almería, en el mes de febrero. Disponible en <http://www.ual.es/Congresos/econogres/docs/Institucional2/Valinho.pdf>.
- [27] VALIÑO, A. (2007): «Problemas de accesibilidad a la vivienda de las familias en función de su composición y residencia», en *Familia y Economía*. Estudio anual 2006. Ed. Cinca, Madrid, págs. 171-219.
- [28] VARIOS AUTORES (2006): «La vivienda: precios, mercados y financiación». Número completo de *Papeles de Economía Española*, n.º 109.