

Situación Inmobiliaria

Febrero 2001

- La desaceleración económica mitigará el exceso de demanda del sector
- Se ralentiza la actividad de la construcción a pesar de la "alta velocidad" en la obra civil.
- Se confirma la desaceleración de los precios: 6% al final de 2001.
- Se mantiene el esfuerzo para acceder a la vivienda, a pesar de la suave mejora de la capacidad de endeudamiento de las familias
- La demanda de vivienda a largo plazo se sostendrá por el empleo, la mejora de la calidad de vida y la inmigración.



Fecha de cierre: 15 de Febrero, 2001

Índice

1. Entorno económico y financiero	1
2. Actividad Constructora	3
3. Mercado Inmobiliario	7
4. La Financiación Inmobiliaria	10
<i>Recuadro 1. La financiación del Plan de Vivienda alcanzó los 250.000 millones a finales de 2000</i>	13
5. Tema del Trimestre: Empleo, población y demanda de vivienda	14

Han elaborado esta publicación:

Miguel Sebastián
David Taguas

Manuel Balmaseda 34 91 374 33 31
Julián Cubero 34 91 537 36 72
Ignacio San Martín 34 91 537 48 90

m.balmased@grupobbva.com
jcubero@grupobbva.com
jisanmartin@grupobbva.com

Editorial

En un entorno de moderación de la actividad, con un menor crecimiento de la producción en el conjunto de los países desarrollados, que ya ha comenzado a ser tangible, la economía española tendrá un comportamiento más moderado que en 1999 y 2000, lo que permitirá un mejor comportamiento de los precios y de los costes empresariales.

En este contexto, el desarrollo de la actividad inmobiliaria en España no está exento de incertidumbres y es de prever que, a lo largo de 2001, se produzca una desaceleración de la promoción inmobiliaria, que lleve al sector a moderar sus tasas de crecimiento hasta el entorno del 4%. Este menor crecimiento hará descender las tensiones que han existido en la provisión de mano de obra y de materiales para la construcción en los años anteriores y permitirá una mayor contención de los costes.

En 2000, los bienes inmuebles obtuvieron revalorizaciones importantes, con aumentos de más de dos dígitos en casi todos los segmentos, que han llevado a situar al mercado en los máximos del ciclo de finales de los años 80. Sin embargo, tras el verano, los precios residenciales comenzaron a dar muestras de agotamiento, ralentizándose moderadamente en el segundo semestre. Así, los precios continuarán desacelerándose y a finales del 2001 se situarán en el 6%.

Una de las ventajas, ya anunciada, de la incorporación a la Unión Económica y Monetaria es la mayor estabilidad de los tipos de interés, lo que afecta de forma positiva al mercado hipotecario. Desde la incorporación al ámbito del euro, la evolución de los principales índices hipotecarios está siendo más estable. La prolongación de esta estabilidad en el medio y largo plazo hará que los productos hipotecarios ganen atractivo como fuente alternativa de financiación de las familias.

En otro orden de cosas, y a pesar de la considerable mejora que se ha producido en la información del sector inmobiliario, las estadísticas disponibles sobre vivienda no proporcionan un conocimiento detallado sobre las transacciones de viviendas que se producen en España, lo que dificulta de forma notoria la elaboración de modelos que permitan interpretar la demanda de vivienda actual y estimar la futura. Estas circunstancias llevan, en demasiados casos, a utilizar modelos para determinar la demanda futura de viviendas apoyados únicamente en variables demográficas, que pronostican que la demanda de vivienda experimentará un paulatino y fuerte retroceso a lo largo de ésta década. Sin embargo, el empleo constituye una variable fundamental que tiene importantes implicaciones para el mercado de la vivienda. Es por ello que se introduce en este número de BBVA Situación Inmobiliaria un trabajo elaborado por el Servicio de Estudios que pretende hacer una reflexión sobre el mercado laboral, su relación con la inmigración y los efectos que todo ello puede tener en el mercado inmobiliario a largo plazo.

Finalmente, a partir de este número, BBVA Situación Inmobiliaria pasará a publicarse con periodicidad cuatrimestral, coordinadamente con BBVA Situación Global y BBVA Situación España.

1. Entorno económico y financiero

EE.UU. y la UEM, de la 'V' a la 'U'

Desde finales de 2000 se han acentuado los riesgos bajistas sobre el crecimiento de la economía mundial en 2001, y en particular en EE.UU., donde se están desplomando los indicadores de expectativas de empresas y familias. Pero la decidida actuación de la autoridad monetaria (bajada de los tipos de interés de 100 puntos básicos en enero) y el anuncio de reducciones de impuestos, apoyadas en la flexibilidad de los mercados norteamericanos, auguran que la economía seguirá un proceso en V, es decir, un primer semestre de 2001 con crecimiento reducido y una recuperación en la segunda mitad del año, cuando se dejen sentir los efectos de las medidas de política monetaria que ya se están tomando.

Esta ralentización es consecuencia de un 'shock' de demanda que, a diferencia de la ralentización de 1998, cuenta con factores adicionales de riesgo: la restricción crediticia que afrontan las empresas de EE.UU., la incidencia negativa del efecto riqueza (que había soportado crecimientos del consumo privado por encima de la renta disponible de las familias norteamericanas) y unos precios más elevados de las materias primas. A pesar de ello, EE.UU. tiene amplio margen de maniobra de la política económica para afrontar la 'crisis'.

Todo ello, conducirá a una ralentización de la economía en la primera mitad del año y a la recuperación de la actividad en el segundo semestre, eludiendo un 'aterrizaje brusco'. La actividad, tras crecer un 5,0% en 2000, se ralentizará hasta el 2,5% en 2001, acelerándose en 2002 hacia el 3,5%, tasa similar a su crecimiento potencial.

Mientras tanto, la UEM mantiene una senda de moderación del crecimiento hacia su nivel potencial, con problemas de oferta más que de insuficiencia de demanda. La posibilidad de que finalice la moderación salarial, las rigideces existentes en sus mercados o el escaso grado de in-

novación tecnológica, si se toma como referencia EE.UU., son los retos que afronta la economía europea, y que el impulso fiscal que registra en 2001 únicamente ocultará en términos de crecimiento (2,5% en 2001, 0,9 p.p. menos que en 2000).

Respecto a los tipos de interés, tras el movimiento de enero, la Reserva Federal reducirá probablemente de nuevo sus tipos de referencia en 25 p.b. en el primer trimestre de 2001, hasta situarlos en el 5,25%, donde se mantendrán hasta fin de año. El BCE, por su parte, ha abandonado su sesgo alcista y con un precio medio del petróleo inferior al de 2000, percibe como más moderados los riesgos inflacionistas. En el segundo trimestre del año podrían reducir en un cuarto de punto sus tipos de interés, hasta situarlos en el 4,5%.

En 2001 la economía española volverá a su crecimiento potencial

La economía española creció entre 1998 y 2000 a tasas no inferiores al 4%, más de un punto porcentual por encima de su crecimiento potencial, lo que ha tenido su reflejo en fuertes crecimientos del empleo, y también en la aceleración de los precios y el aumento del déficit exterior. El diferencial de inflación de productos comerciables entre España y el conjunto del área del euro pasó de 0,2 p.p. en 1997 a 1,2 p.p. en 2000. En el mismo periodo, el déficit comercial no energético pasó de representar 1,7 puntos porcentuales del PIB a los 4,3 puntos de la actualidad.

Para 2001 se prevé una desaceleración del PIB del entorno de un punto porcentual respecto al 4,1% de 2000, dejando el aumento de la actividad cerca de su potencial. Así, se mantendría un diferencial de crecimiento positivo respecto al conjunto de la UEM, aunque menor que el de 2000 por el paulatino agotamiento de los factores propios de la economía española que han venido impulsando el mayor aumento del PIB de los últimos años.

El crecimiento se ha visto favorecido por la moderación salarial existente y por el impulso fiscal sobre el consumo de 1999-2000. Los factores comunes al conjunto del área del euro son el comportamiento del precio de las materias primas, la evolución del tipo de cambio del euro y la bajada de tipos de interés.

Cuadro 1.1. Previsiones de crecimiento

	1999	2000	2001	2002
OCDE	3,4	4,2	2,6	2,9
EEUU	4,2	5,0	2,5	3,5
UEM	2,5	3,4	2,5	2,2
Países en desarrollo	3,5	5,2	5,1	5,5
Latinoamérica	0,1	4,1	3,8	4,2
Países en transición	2,4	4,8	4,1	3,9
MUNDIAL	3,4	4,7	3,7	4,0

Fuente: BBVA

Cuadro 1.2. Tipo de interés Oficial

	actual	mar-01	jun-01	sep-01	dic-01
EE.UU.	5,50	5,25	5,25	5,25	5,25
UEM	4,75	4,75	4,50	4,50	4,50
Japón	0,35	0,35	0,35	0,35	0,35

Fuente: BBVA

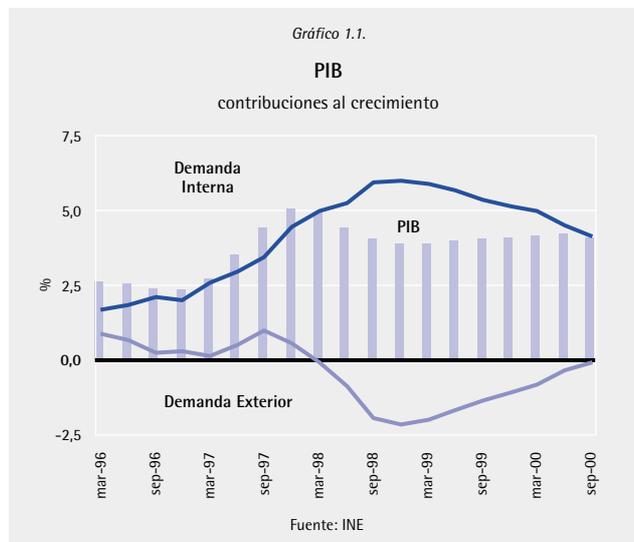
El gasto en consumo final de los hogares continuará en 2001 la desaceleración iniciada a mediados de 2000. Desde 1995, la revalorización de la riqueza financiera y la reducción de los tipos de interés reales han permitido que el consumo crezca más que la renta disponible real, reduciendo a su vez la tasa de ahorro financiero neto hasta mínimos históricos (0,3% del PIB en el 3tr00). La renta disponible de los hogares se está desacelerando por los menores aumentos del empleo y el deterioro de los salarios reales, lo que unido a un efecto riqueza menos positivo que en años anteriores, llevará el consumo hasta el entorno del 3% en 2001.

Dentro de una perspectiva general de desaceleración, el comportamiento de la inversión en bienes de equipo encierra una mayor incertidumbre que el del consumo, dada la divergencia existente entre los indicadores más recientes de actividad (producción industrial, exportaciones e importaciones). Las expectativas de las industriales tienen un tono muy positivo, lo que contrasta con la desaceleración de la inversión en equipo en la Contabilidad Trimestral y las expectativas de los principales socios comerciales de España. Además, un factor de riesgo para la inversión en 2001 es el aumento del endeudamiento de las empresas.

El sector exterior de la economía española ha ido reduciendo su aportación negativa al crecimiento a lo largo de 2000 al coincidir un elevado crecimiento del comercio mundial con la competitiva valoración del euro. Además, la desaceleración de la demanda interna está contribuyendo a moderar las importaciones. Para 2001 se prevé un menor crecimiento del comercio mundial, a pesar de lo cual se moderará la aportación negativa del sector exterior (-0,3% en 2000) por la mayor desaceleración de la actividad y por tanto de las importaciones.

En este entorno, el empleo continuará la desaceleración iniciada a principios de 2000, pasando de crecer el 4,8% en 2000 (4,2% corregido de los cambios en la elaboración de la EPA) al 2,4% en 2001.

Todos los factores mencionados son transitorios, sin un efecto persistente sobre el crecimiento. Incrementar permanentemente la capacidad de crecimiento de la economía exige realizar reformas estructurales, cambios en el funcionamiento de los mercados de bienes, servicios y factores que permitan un 'salto' de productividad. Aunque se han realizado algunos avances en el mercado laboral, es necesario acometer una reforma en profundidad. Debería ser un objetivo prioritario reducir la segmentación del



mercado laboral entre trabajadores permanentes y temporales, así como reformar la negociación colectiva.

En 2000 se aumentó el número máximo de horas de apertura comercial y se adelantó el calendario de liberalización de las industrias de red (electricidad, teléfono, gas y carburantes). Sin embargo, existe un amplio margen para profundizar en las reformas, especialmente en política de competencia.

La inflación se modera por la demanda y el crudo

La inflación se situó en enero en el 3,7%, tres décimas menos que en diciembre gracias al descenso de los precios de carburantes y la electricidad. El índice sin alimentos ni energía se situó en el 3,1%, la tasa más alta desde noviembre de 1996. Las alteraciones de precios derivadas de la crisis de las 'vacas locas' tendrán un efecto inflacionista en los próximos meses, aunque a más largo plazo no cambiará el escenario de precios, más dependiente del crudo, la cotización del euro, la presión de la demanda y los salarios. En el escenario previsto, la moderación de la demanda y del precio del crudo contribuirá a la moderación de la inflación.

El principal riesgo alcista sobre la inflación es la aceleración de los salarios, controlados por ahora. De los convenios colectivos de 2000 resultó una subida del 3,0%, 3,6% al incorporar las cláusulas de salvaguarda. Evitar una espiral inflacionista exige que la negociación laboral no convierta en permanentes las subidas de precios derivadas de los mayores costes energéticos de 2000. Así, se debería tomar como referencia la inflación de la UEM en 2000 (2,3%) o al menos la inflación española sin energía en ese mismo periodo, que fue el 2,7%.

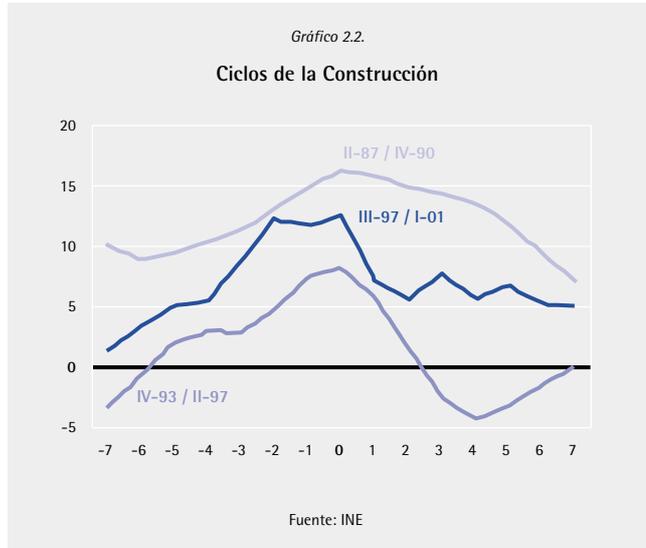
2. Actividad Constructora

Tras un año de crecimiento estable y moderado, la construcción continuará desacelerándose en el año 2001...

La suave recuperación que se ha producido en el avance de la ingeniería civil en la segunda parte del año y el menor desarrollo de la promoción inmobiliaria han implicado tasas de crecimiento con un perfil más estable pero, en su conjunto, inferiores a las del año anterior en el sector de la construcción, que cerrará 2000 con un crecimiento medio del entorno del 6,3%. En 2001, aumentará la ejecución de la obra civil a lo largo del año. Pero la ralentización de la edificación, especialmente la residencial, llevará al sector a una tasa de crecimiento medio del 3,9%, con una desaceleración más acusada en la primera parte del año.

En el tercer trimestre de 2000, la Contabilidad Trimestral del INE estimó un crecimiento del sector del 6,8%, con lo que la expansión media de los nueve primeros meses fue del 6,6%. La suave desaceleración de la construcción iniciada en 2000, continuará durante 2001 (gráfico 2.1). En relación con ciclos anteriores, el sector de la construcción no se está debilitando de forma tan acusada como durante la recesión de mitad de los noventa y presenta una caída más suave que la desaceleración de finales de los 80 (véase gráfico 2.2). Este reajuste en el crecimiento del sector permite relajar las tensiones existentes en los costes y será beneficioso a medio y largo plazo.

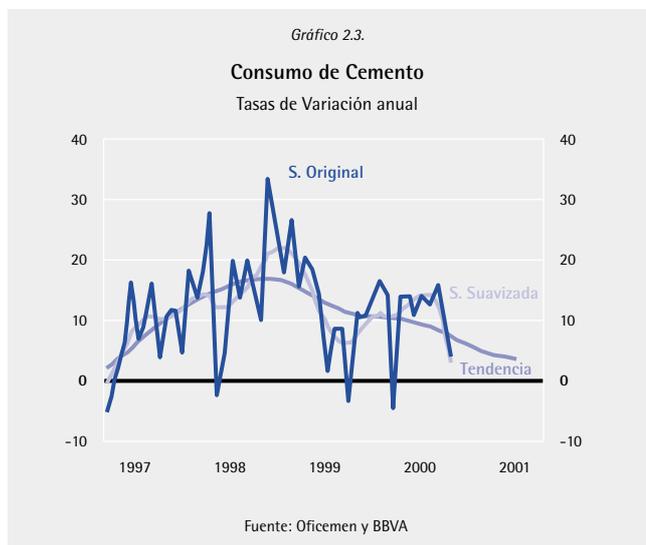
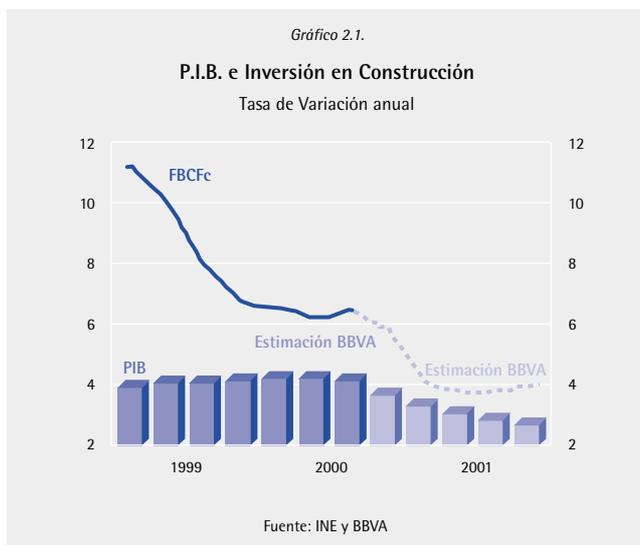
La evolución de otros indicadores del sector también muestra una suave ralentización de la actividad constructora. Así, el consumo aparente de cemento, que se ha visto amplificado por el cambio de normativa sobre la construcción de inmuebles, aumentó un 11,2% durante el año 2000, unas décimas por debajo del crecimiento observado en 1999, (gráfico 2.3). La tendencia de este indicador apun-

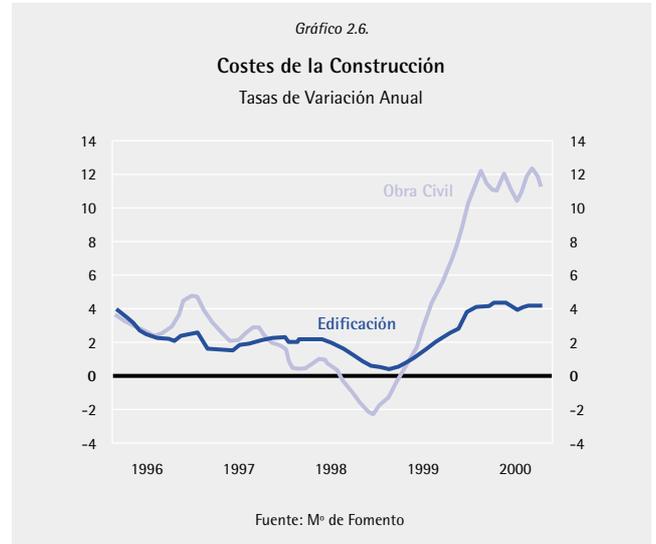
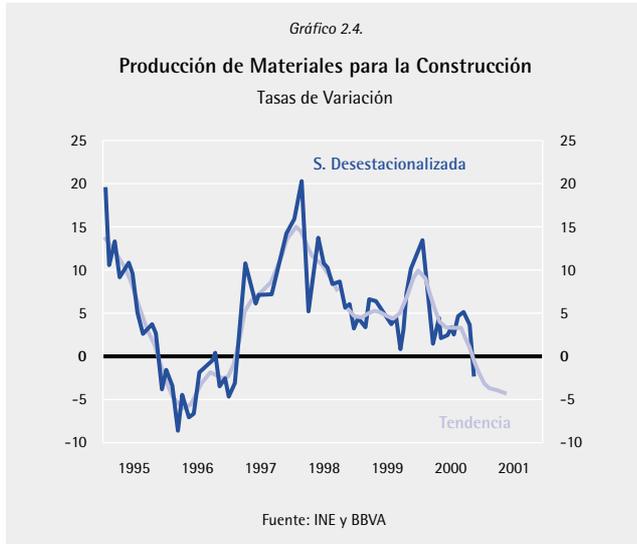


ta a que continuará la desaceleración, al menos durante la primera mitad del año 2001.

Por otra parte, el índice de producción de materiales para la construcción cerró el año 2000 con valores negativos, lo que no sucedía desde los primeros meses de 1997, cuando comenzó la parte alcista del ciclo inmobiliario. Tras la mejora del verano, la producción de elementos para la construcción se ha venido debilitando paulatinamente hasta llegar a fin de año con tasas negativas. Como se puede observar en el gráfico 2.4, este indicador apunta hacia una reducción de la demanda de materiales para la construcción a lo largo de 2001.

Sin embargo, el indicador de confianza, que se encontraba en mínimos anuales desde el verano presentó, a final del año 2000, una mejora que suaviza la tendencia descendente prevista tras el verano. La buena marcha de la cartera de pedidos hace que se mantenga el nivel de confianza de los empresarios.





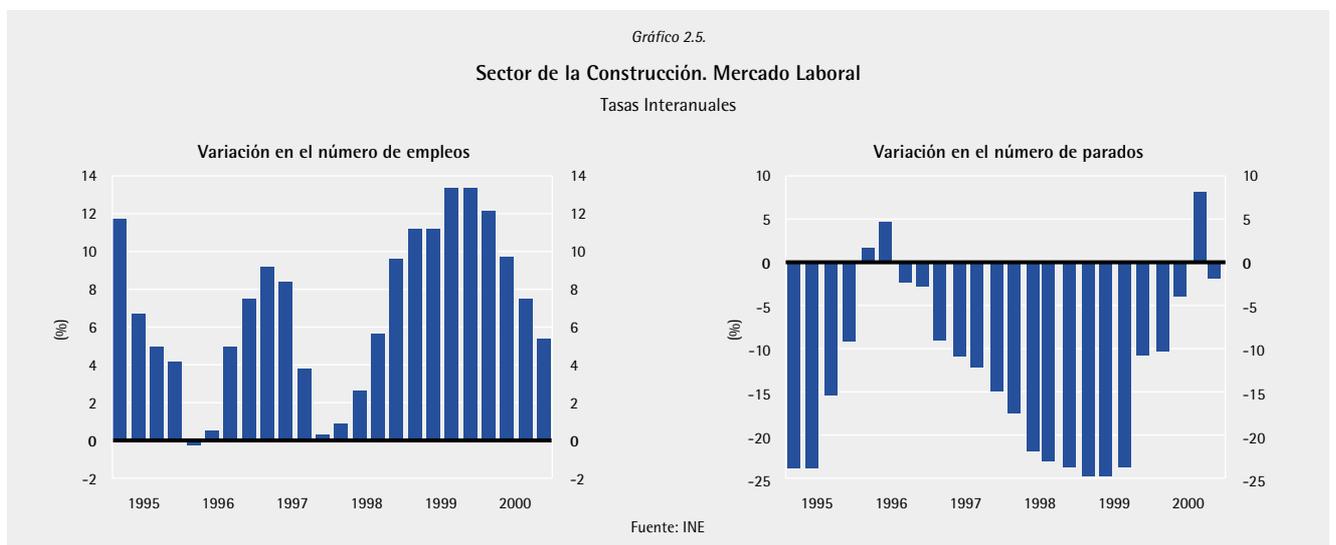
En su conjunto, el sector ha generado un total de casi 90.000 nuevos empleos a lo largo de 2000. El total de ocupados en la construcción ascendió a más de 1,6 millones de personas a finales de año, según se extrae de los últimos datos publicados en la Encuesta de Población Activa. El menor dinamismo que se viene observando en la actividad constructora conlleva un menor ritmo de creación de empleo.

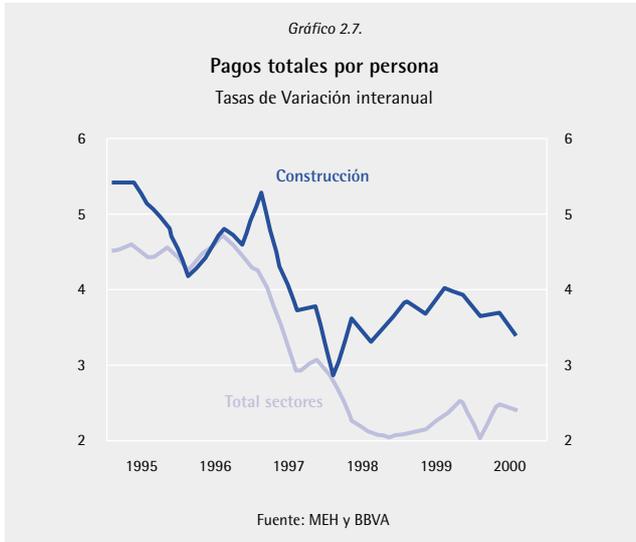
...lo que favorecerá la contención de costes en el sector

Las dificultades que tuvieron algunas industrias auxiliares del sector para aumentar su capacidad e incrementar su producción de forma importante al comienzo de la expansión del ciclo inmobiliario, llevó a que se produjeran tensiones en los costes de la construcción, que se aceleraron en 1998. La moderación de la actividad está teniendo un claro y balsámico reflejo en el avance de los precios de los materiales utilizados en el

sector que, si bien continúan creciendo a tasas superiores a la inflación, comienzan a dar claras muestras de moderación. En el caso de la edificación, los incrementos de costes se han mantenido en el entorno del 4,5% en 2000, pero con tendencia a moderarse. La ingeniería civil presenta un perfil similar, pero con mayores presiones alcistas (gráfico 2.6). En su conjunto, el coste de los materiales utilizados en la construcción ha aumentado un 5,7% como media de los once primeros meses de 2000. Los aumentos de precios más importantes han correspondido a los componentes que integran las estructuras, a los productos derivados del barro, a la maquinaria y a los productos energéticos mientras que otros componentes están teniendo una evolución más contenida, como es el caso de los materiales eléctricos o cementos y yesos.

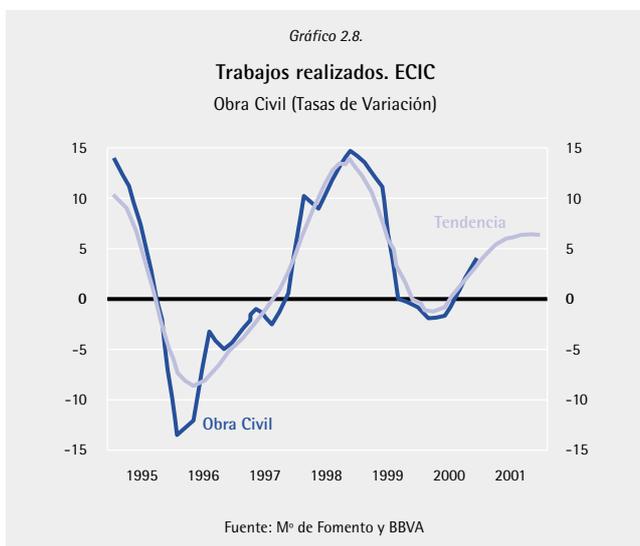
En cuanto a los salarios en la construcción, desde 1997 han evolucionado muy por encima de los observados en





otros sectores de la economía. La mejora de la productividad de las empresas constructoras y promotoras no han sido suficientes para compensar los elevados crecimientos salariales, lo que ha llevado a un incremento del coste laborales unitarios en el total de la construcción. En el año 2000, si bien continúan avanzando a tasas mayores, los aumentos salariales están mostrando una tendencia descendente que les está aproximando a los incrementos más moderados que se están produciendo en el resto de sectores de la economía

Los menores ritmos de crecimiento del sector en 2001 permitirán la ralentización de los costes de los materiales en el segmento la edificación y, en menor medida, en el segmento de la obra civil. El coste de la mano de obra continuará aumentando, si bien lo harán a una tasa menor que en 2000.



Cuadro 2.1. Licitación Oficial en Obra Civil
Millones de pesetas

AÑO MES	TOTAL	ESTADO	SEGURIDAD SOCIAL	ENTES TERRITORIALES	ORGANISMOS AA.
Ene-Jul 1999	967.636	274.662	27	656.373	36.574
Ene-Jul 2000	862.997	234.455	58	612.696	15.788
Variación Anual	-10,8%	-14,6%	114,8%	-6,7%	-56,8%

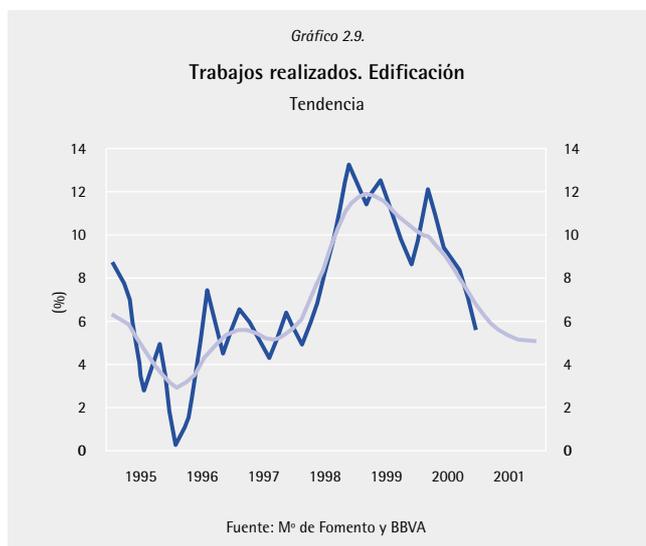
Fuente: M° de Fomento

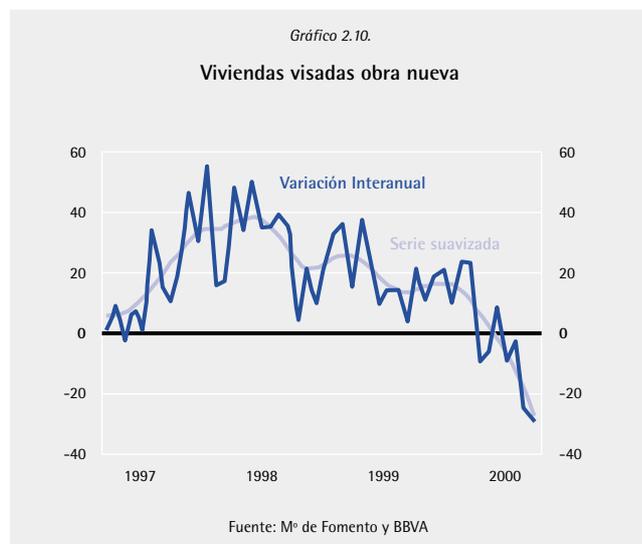
Continuará, sin embargo, la recuperación de la obra civil

El segmento de la ingeniería civil está asumiendo un mayor protagonismo en el sector, gracias a la recuperación que se está produciendo desde el verano de 2000. Las previsiones para 2001 indican que se producirá una nueva expansión de la obra civil, con tasas de crecimiento que superarán el 5% a finales de año, pero que se verán limitadas por las previsibles tensiones que se producirán en la ejecución de los presupuestos de las distintas administraciones.

La encuesta coyuntural de la industria de la construcción, elaborada por el M° de Fomento, resalta la recuperación que se está produciendo en la ingeniería civil, que en el tercer trimestre del año mostró una tasa de crecimiento del 2%, rompiendo cuatro trimestres consecutivos de caídas de la actividad, que fue del 0,3% en el último semestre de 1999 y del 2,2% en el primer semestre de 2000.

En los siete primeros meses de 2000, la licitación oficial en obra civil descendió un 10,8% respecto del volumen licitado en los mismos meses de 1999. La reducción de la obra





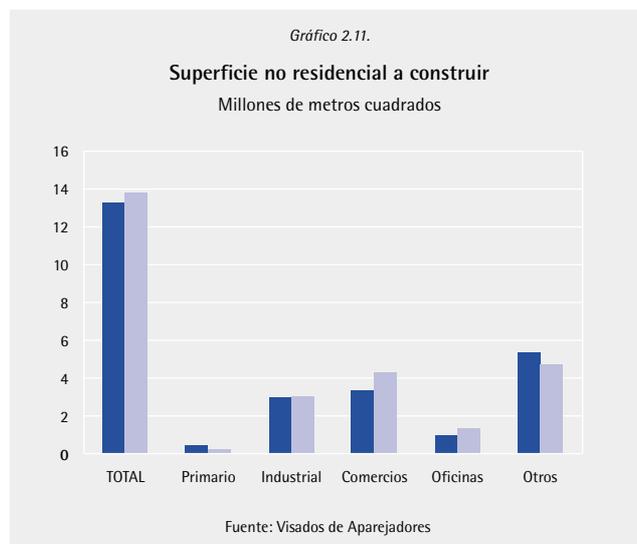
pública ofertada por parte de Ayuntamientos y Comunidades Autónomas, que responde a la necesidad de una mayor contención del gasto, ha sido menor que la realizada por el Estado, pero es significativa por cuanto que supone más de dos terceras partes de la obra total contratada por la Administración. La licitación se ha concentrado, principalmente, en el desarrollo de infraestructuras viarias.

La desaceleración del segmento de la edificación será significativa en el año 2001, especialmente la residencial.

El segmento de la edificación ha estado desacelerándose paulatinamente a lo largo de 2000, según refleja la Encuesta Coyuntural del sector, con tasas de variación decrecientes. Mientras que la edificación no residencial está dando muestras de cierta estabilidad, la residencial está registrando una desaceleración significativa desde principios de 2000; así, en el primer trimestre del año mostraba un ritmo de crecimiento del 12,8% que se había reducido hasta el 7,1% en el tercer trimestre.

Esta ralentización de la actividad edificadora se mantendrá a lo largo de 2001 como consecuencia del un descenso del dinamismo de la promoción inmobiliaria, especialmente la residencial.

En los nueve primeros meses, las viviendas a iniciar alcanzaron un total de 420.000 unidades, según se desprende de los visados de aparejadores, lo que implica que en el conjunto del año se superarán el medio millón de iniciaciones y supondrá un descenso del entorno del 8% respecto a 1999. En el año 2000, la iniciación de viviendas alcanzó el máximo en los meses previos al verano, con una media mensual de 50.000 viviendas iniciadas durante el



primer semestre. En el tercer trimestre, la media se redujo hasta 40.000 viviendas al mes. En el 2001 se iniciarán un número menor de residencias que en 2000, en el entorno de 400.000 viviendas.

Desde el comienzo del ciclo expansivo del mercado inmobiliario en 1997, se han iniciado en España un total de casi 2 millones de viviendas que, considerando sus valores de tasación medios, han supuesto más de 24,2 billones de pesetas de inversión en nueva vivienda por parte de las familias; es decir, con una media que supera los 6 billones de inversión anual, solo en viviendas nuevas.

La edificación no residencial se está mostrando muy estable a lo largo de 2000. Tras un segundo trimestre caracterizado por el suave descenso de la demanda de espacios industriales y la ralentización de los comerciales, el segmento recuperó dinamismo en el tercer trimestre del año. Hasta el verano de 2000, la superficie no residencial a construir era de casi 14 millones de metros cuadrados, un 4,3% más que en el mismo periodo de 1999. Si bien el sector industrial ha perdido protagonismo, la demanda de superficies comerciales y de almacenaje se mantiene creciente. Al mismo tiempo, hay un importante impulso de la construcción de superficie destinada a oficinas que, en los siete primeros meses del año, superaba el millón de metros cuadrados.

La ralentización de la economía supondrá, en el corto y medio plazo, una menor demanda de espacios industriales y comerciales, lo que llevará a que, a lo largo de 2001 se produzca una desaceleración de la actividad en este segmento. La construcción de espacio para oficinas, por el contrario, se mantendrá viva dada la escasez de espacios aptos en la actualidad.

3. Mercado Inmobiliario

Se ralentiza el ritmo de ventas por el menor impulso de la demanda residencial.

En la segunda mitad de 2000, la demanda de viviendas ha mostrado un empuje más suave que en semestres anteriores, lo que se ha traducido en un menor ritmo de ventas en el mercado inmobiliario y en repuntes de precios algo más moderados. La suave desaceleración del consumo familiar (gráfico 3.1) que se está produciendo por un agotamiento del "efecto riqueza", junto con la fuerte revalorización de las viviendas están comenzando a incidir en el mercado residencial, reduciendo el dinamismo de las ventas inmobiliarias.

Esta ralentización se ha manifestado en el menor número de tasaciones inmobiliarias realizadas que, como se puede observar en el gráfico 3.2, hasta 1999 había aumentado desde 1997. En el conjunto del año 2000, se efectuaron en España un total de 800.000 tasaciones, lo que supone una reducción del 7% respecto de las efectuadas en 1999, marcando la ruptura de la tendencia ascendente observada desde 1996.

El descenso que se ha producido en la capacidad de endeudamiento de las familias, por el aumento de los tipos de interés hipotecarios, ha contribuido a moderar el impulso de la demanda en el mercado inmobiliario, gráfico 3.3. Desde 1996 hasta 1999, la mejora de las condiciones de financiación permitió que, con el mismo esfuerzo económico, una familia media aumentara su capacidad de compra en más del 53%, hasta alcanzar los 14,55 millones de pesetas. En el mismo período, el número de viviendas tasadas aumentó en un 55%. Ya en el año 2000, se ha observado un descenso del entorno del 7% en ambos indicadores.

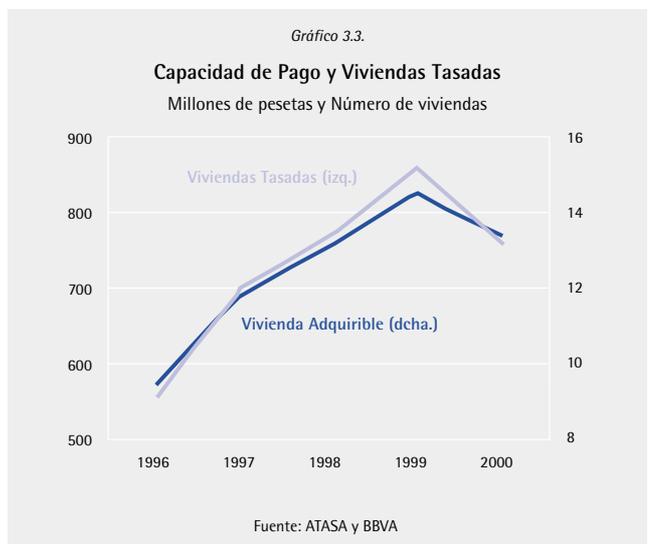
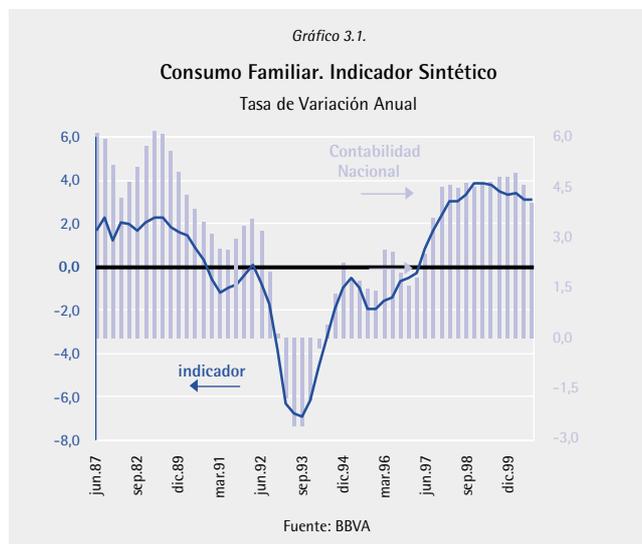


Pero los precios no han acusado, aún, el descenso de la demanda

Este menor empuje de la demanda aún no se ha reflejado de forma clara en la evolución de los precios inmobiliarios que continuaron avanzando a tasas crecientes durante el primer semestre de 2000; si bien mostraron cierta moderación en el tercer trimestre del año. Para el cuarto trimestre del año, los datos preliminares muestran una suave desaceleración que, de confirmarse en el primer trimestre de 2001, marcaría un cambio de tendencia en la evolución de los precios residenciales.

El precio medio del metro cuadrado de vivienda en España se situaba en 158.532 pesetas a finales de 2000, según las últimas estadísticas de valores de tasación publicadas por el Mº de Fomento, lo que supuso un aumento del 14,8%, gráfico 3.4.

Nuestras estimaciones recogidas en el número de octubre de 2000 de BBVA Situación Inmobiliaria para el tercer y

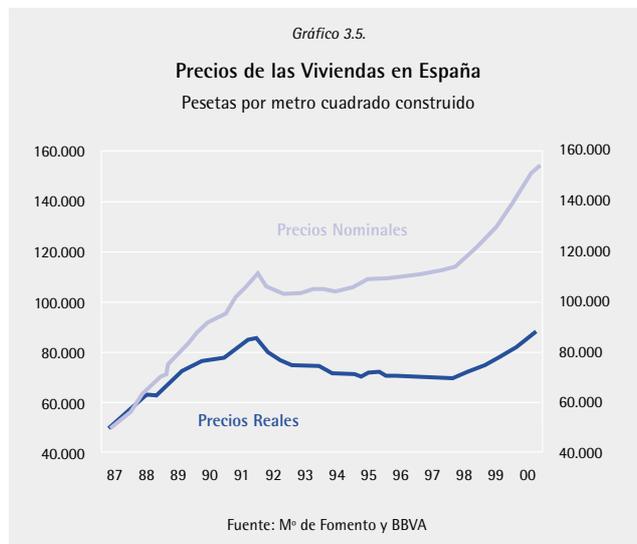
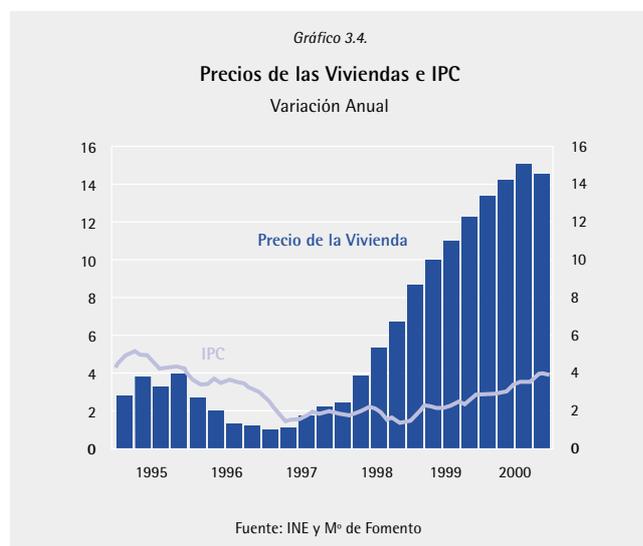


cuarto trimestre del año indicaban una tasa de crecimiento menor a la observada, anticipando un cambio de tendencia que se ha producido, sin embargo, en el último trimestre del año. La desaceleración de la economía prevista para 2001 llevará a una menor demanda de viviendas por parte de las familias, que verán empeorar sus expectativas. Por otra parte, la oferta de viviendas aún se mantendrá elevada. Por tanto, mantenemos nuestra previsión de crecimiento de precios del entorno del 6% a finales del año 2001, presentando una senda de desaceleración trimestral suave y sostenida.

Si descontamos la inflación, los precios residenciales de final de 2000 se han situado en un nivel similar al máximo observado en el último trimestre de 1991. A lo largo de los noventa, como se puede observar en el gráfico 3.5, los precios inmobiliarios evolucionaron por debajo de la inflación hasta que, a partir de 1997, comenzaron a revalorizarse de forma significativa hasta alcanzar, en los tres últimos años, los máximos observados en el ciclo de finales de los 80.

A lo largo del año de 2000, los mayores aumentos de precios se han producido en el País Vasco, Baleares y la cuenca del Ebro, con crecimientos superiores a la media nacional. En algunas zonas turísticas, como el Archipiélago Canario, Murcia o la Comunidad Valenciana, los aumentos de precios se han moderado, lo que pudiera indicar cierta fatiga de algunos segmentos del mercado de segunda residencia, especialmente los más sensibles a la demanda nacional.

En las grandes ciudades, los precios de las viviendas aumentaron de forma más intensa que en las de menor tamaño. En el caso de Madrid, en el que la ausencia de oferta está impulsando los precios al alza, los precios de la vivienda, en el tercer trimestre de 2000, alcanzaron las 274.000 pesetas por metro cuadrado construido de media.



En Barcelona, los precios de los bienes inmuebles avanzaron a tasas más moderadas que la media nacional, con un precio medio de 290.000 pesetas por metro cuadrado construido.

Aumenta la capacidad de endeudamiento de las familias, sin que mejore el esfuerzo para acceder a una vivienda.

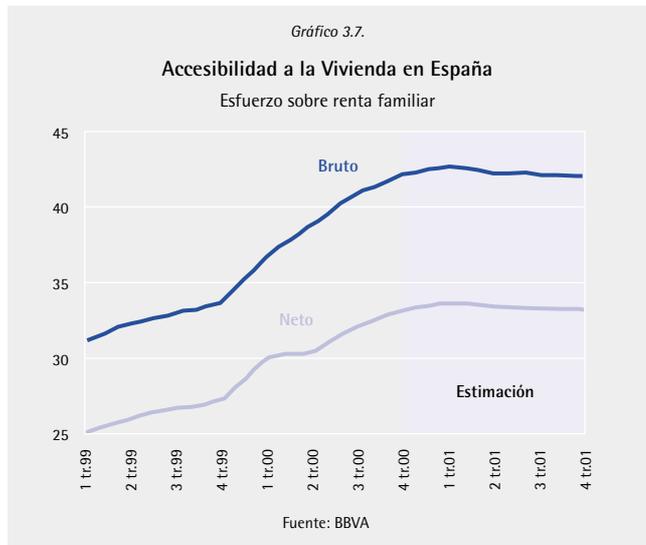
El previsible descenso de los tipos de interés hipotecarios y el alza salarial van a permitir que mejore la capacidad de endeudamiento de las familias españolas en 2001, sin embargo, esto no evitará que se mantenga el diferencial existente en la actualidad entre la capacidad de compra y los precios existentes en el mercado, lo que supone limitar la positiva incidencia de los descensos de tipos de interés en la demanda inmobiliaria en la actualidad. Como se puede

Cuadro 3.1. Precios de las viviendas por CCAA

Precios de la Viviendas. Comunidades Autónomas
Índice 1998 = 100

	1999	2000
Baleares	126,1	155,5
País Vasco	116,8	141,1
Canarias	115,3	134,7
Cataluña	114,9	132,7
La Rioja	112,9	132,4
Aragón	112,7	131,9
Navarra	109,9	128,1
Media Nacional	110,6	126,6
C. Valenciana	110,9	125,5
Cantabria	108,5	123,5
Madrid	107,6	123,3
Andalucía	108,6	122,5
P. Asturias	109,9	120,9
Castilla León	107,6	120,8
Murcia	107,0	118,4
Castilla La Mancha	105,2	114,2
Extremadura	105,5	113,2
Galicia	103,1	111,6

Fuente: Mº de Fomento y BBVA



observar en el gráfico 3.6, en el último trimestre del año 2000, el precio que una familia con unos ingresos medios podía pagar por una vivienda era ligeramente inferior a los 13,4 millones de pesetas, mientras que una vivienda de tipo y tamaño medios costaba casi 16 millones de pesetas. A lo largo de 2001, la capacidad de compra de las familias pudiera aumentar hasta alcanzar los 14,25 millones por una vivienda adquirible pero ello no hará mejorar la accesibilidad a la vivienda puesto que, si se cumplen las previsiones, el precio de una vivienda media habrá superado los 16,5 millones de pesetas.

Dada la tendencia actual de los precios de la vivienda, la mejora de los tipos hipotecarios no se trasladará por completo a la accesibilidad (gráfico 3.7) que se mantendrá en niveles similares a los actuales a lo largo de 2001. Sin em-

bargo, los descensos de los tipos hipotecarios supondrán menores pagos de las cuotas hipotecarias, lo que mejorará la renta de los hogares que tienen deuda hipotecaria.

En el tercer trimestre de 2000, las condiciones de financiación permitían, a los hogares con un único salario medio, el acceso a una vivienda de 13,3 millones de pesetas siempre que su capacidad de pago no superara una tercera parte de los ingresos. Sin embargo, a los precios actuales, el acceso a una vivienda de tipo medio supone un grado de esfuerzo de casi el 40% del salario bruto. Esta situación presenta algunas diferencias regionales. Así, es en el País Vasco, Baleares, Cataluña y la Comunidad de Madrid, el esfuerzo para acceder a una vivienda es mayor, superando el 50% de los ingresos brutos de una familia con un solo salario, cuadro 3.2.

Cuadro 3.2. Accesibilidad a la Vivienda
Comunidades Autónomas

	Esfuerzo Bruto		Vivienda Adquirible		Vivienda Mercado	
	1999	2000	1999	2000	1999	2000
	(% Salario Bruto)		(Millones de pesetas)		(Millones de pesetas)	
Andalucía	26,6	31,7	13,26	12,24	9,80	11,04
Aragón	27,6	35,5	14,31	12,73	10,95	12,80
Asturias	27,0	32,6	15,46	14,39	12,00	13,21
Baleares	41,0	52,9	13,68	12,50	15,55	19,18
Canarias	40,7	48,7	12,16	11,52	13,72	16,00
Cantabria	35,9	42,8	12,87	11,92	12,81	14,58
C Mancha	23,2	26,7	12,39	11,52	7,96	8,65
C León	34,5	40,9	12,67	11,76	12,13	13,62
Cataluña	44,0	52,5	13,79	13,02	16,84	19,46
Valencia	26,4	32,1	13,26	12,06	9,70	10,98
Extremadura	21,1	23,5	12,15	11,51	7,10	7,63
Galicia	29,0	33,5	12,70	11,65	10,21	11,00
Madrid	42,9	50,2	16,44	15,60	19,56	22,40
Murcia	25,6	29,8	11,26	10,53	8,00	8,85
Navarra	35,6	43,4	14,00	12,94	13,84	16,13
P Vasco	43,8	56,7	16,03	14,37	19,47	23,53
La Rioja.	33,1	39,6	12,23	11,57	11,22	13,16
Media Nacional	32,9	39,4	14,45	13,43	13,18	15,10

Fuente: BBVA

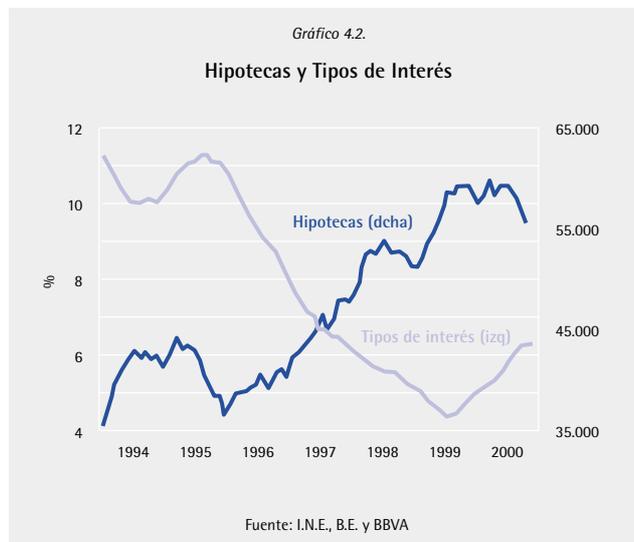
4. La Financiación Inmobiliaria

La fuerte inversión inmobiliaria que han realizado las familias y empresas en los últimos años ha necesitado un importante volumen de recursos financieros. Una parte de esta inversión, especialmente la realizada en vivienda, se ha financiado con una porción del ahorro de las familias, que se ha reducido en casi más de medio billón de pesetas desde 1997 hasta el año 2000. En términos porcentuales, el ahorro ha pasado de suponer el 13,5% de la renta bruta disponible por las familias hace cuatro años, al 10,5% de 2000.

Sin embargo, la parte más importante de esta inversión inmobiliaria se ha financiado mediante crédito sustentado en una garantía hipotecaria, lo que ha llevado a un fuerte impulso del número de hipotecas concedidas en los últimos años. Este impulso del mercado se vio favorecido, hasta finales de 1999, por los descensos de los tipos de interés, (gráfico 4.2). Como consecuencia, el crédito hipotecario ha aumentado su saldo vivo en más de 18 billones de pesetas desde 1997, año en el comenzó el último ciclo alcista del mercado inmobiliario, lo que ha supuesto unos flujos brutos anuales ligeramente inferiores a los 9 billones de pesetas. En estos últimos cuatro años, la importancia relativa de la deuda hipotecaria ha pasado del 30,0% del PIB hasta el 43,6% actual.

La financiación inmobiliaria ha terminado el año 2000 con tasas de crecimiento superiores al 20%, que se desacelerarán a lo largo de 2001

En el año 2000, la financiación a la vivienda ha continuado expandiéndose a un ritmo elevado, alcanzando tasas de variación interanuales superiores al 20%, a pesar del aumento de los tipos de interés. Estas elevadas tasas de crecimiento se han debido al auge de la demanda de cré-



dito, tanto para el desarrollo de la construcción y promoción de viviendas como para la adquisición de las mismas.

El buen momento de la demanda ha llevado a que la financiación a la construcción y al sector inmobiliario alcanzara un saldo vivo de 37,3 billones de pesetas al final del tercer trimestre de 2000, mostrando una tasa de crecimiento interanual del 22,6%. La partida principal de este saldo correspondió a la financiación destinada a las familias para la compra o rehabilitación de sus viviendas, lo que supuso el 70% del mismo. El 30% restante se destinó a las empresas dedicadas a la construcción, tanto inmobiliario como de ingeniería civil, y a las dedicadas a la promoción inmobiliaria (gráfico 4.3).

Desagregando por segmentos, los recursos destinados a la construcción y a la promoción de viviendas han aumentado más rápidamente que la financiación a las familias desde comienzos de 1999, lo que pone de manifiesto la fuerte expansión de la promoción inmobiliaria, que ha llegado a alcanzar una tasa de crecimiento interanual ligeramente superior al 30% en el tercer trimestre del año 2000. La financiación para la adquisición de vivienda ha avanzado a tasas más moderadas y estables, que se han situado en el entorno del 19% al final de tercer trimestre del 2001.

Como se puede observar en el gráfico 4.4, el crédito a la promoción inmobiliaria ha aumentado de forma significativa desde comienzos de 1999 hasta llegar al 30% en el tercer trimestre de 2000, en respuesta a las elevadas necesidades de financiación del gran número de proyectos inmobiliarios iniciados. Sin embargo, el crédito destinado al desarrollo de obras de ingeniería civil ha crecido a tasas menores y está experimentando una evolución más contenida.

La buena marcha de la financiación a la vivienda ha supuesto un fuerte empuje al crédito con garantía hipotecaria, que a finales de noviembre de 2000 alcanzó un sal-

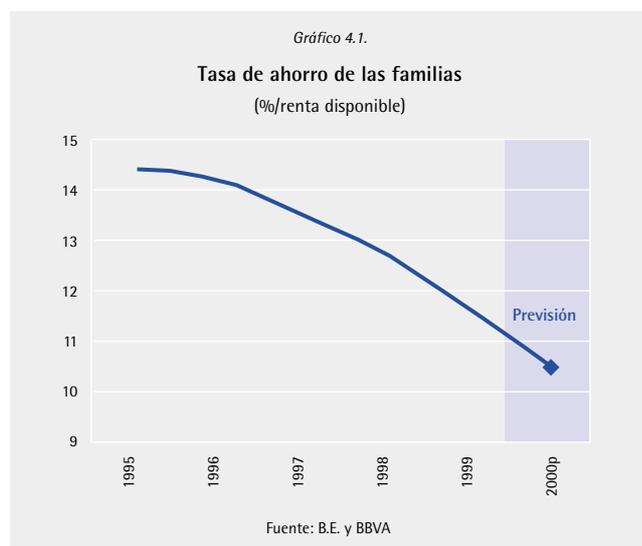


Gráfico 4.3.

Financiación a la vivienda. Familias y Empresas
Tasa de Variación Anual



Fuente: B.E.

do vivo de casi 41,2 billones de pesetas. La cartera de créditos hipotecarios titulizados se situó a finales de 2000, ligeramente por debajo de los 2 billones de pesetas, lo que eleva la cartera hipotecaria gestionada por las entidades financieras por encima de los 43,1 billones de pesetas.

El saldo hipotecario mostró, en noviembre de 2000, un crecimiento interanual del 20,8%, más de 4 puntos porcentuales por encima del crecimiento del conjunto de la financiación crediticia destinada al sector privado. El crédito hipotecario supone en la actualidad más del 47% de la cartera crediticia de las entidades financieras españolas.

Se espera que, a lo largo del año 2001, la demanda de crédito se desacelere ligeramente como consecuencia de una menor actividad en el mercado inmobiliario y de la ralentización del consumo familiar. La caída en la iniciación de viviendas llevará a que las empresas constructoras y las promotoras inmobiliarias tengan menores necesidades de financiación. Asimismo, al mismo tiempo, la con-

tención del consumo privado significará una menor demanda de crédito por parte de las familias. Por ello moderará su ritmo de crecimiento hasta tasas del entorno del 15% a finales del 2001.

En unos momentos en los que los tipos hipotecarios están comenzando a mostrar descensos significativos.

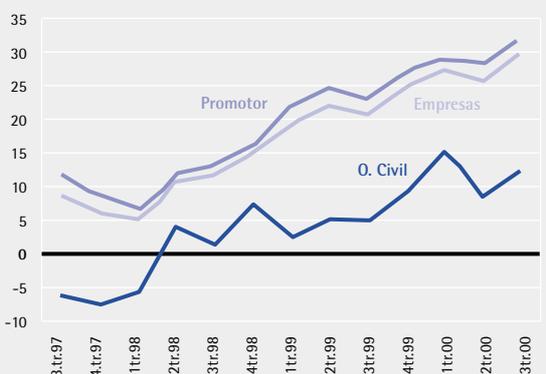
Además de la sólida expansión del crédito, otra de las principales características del mercado hipotecario español, desde octubre de 2000 está siendo el descenso que se está produciendo en el precio del dinero y su paulatino traslado a los tipos de interés hipotecarios. Para el año 2001, se observarán tipos de interés ligeramente inferiores a los actuales como consecuencia del moderado descenso del precio del dinero que se producirá en la Comunidad Europea, previsiblemente, antes del verano de 2001.

Tras los últimos descensos los tipos de interés a un año, la referencia más utilizada en el mercado español, se situaron en el entorno del precio del dinero establecido por el Banco Central Europeo. En enero de 2001 se situaron ligeramente por debajo de los tipos oficiales. Esta tendencia indica que se está descontando un descenso de los tipos oficiales a lo largo de 2001, previsiblemente en el segundo trimestre del año. Como se puede observar en el gráfico 4.6, en diciembre de 2000, el MIBOR a un año fue el 4,89%, solo 14 puntos básicos (p.b.) superior al tipo de intervención del BCE. Esta diferencia era de 65 p.b. seis meses antes y de 80 p.b. en diciembre de 1999.

El euribor a un año cerró 2000 en el 4,88%, lo que supuso un descenso de 34 puntos básicos en el último trimestre del año. El índice de la deuda, más relacionado con el medio y largo plazo, concluyó el año en el 5,24%, nivel similar al observado un trimestre antes, (este último índice de referencia, por ser una media semestral, mantiene una evolución más suavizada).

Gráfico 4.4.

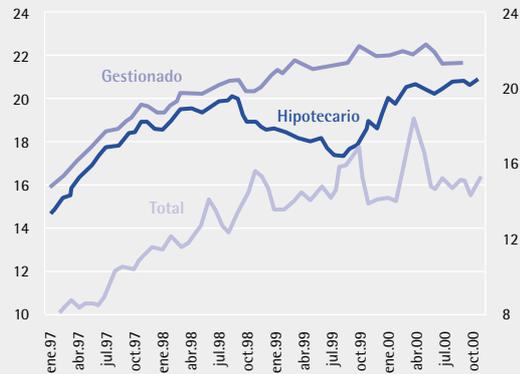
Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria
Tasa de Variación Anual



Fuente: B.E.

Gráfico 4.5.

SalDOS de Crédito
Tasa de Variación Anual



Fuente: B.E. y A.H.E.



Los índices hipotecarios elaborados por el Banco de España a partir de las operaciones de activo de las entidades financieras avanzaron ligeramente en los últimos meses de 2000. Estos aumentos se deben al propio movimiento de inercia que mantienen los índices de activo con respecto a los índices de los mercados monetarios. Así, el índice de los tipos más empleados por el conjunto de las entidades financieras para los créditos para adquisición de vivienda cerró el año en el 6,37%, lo que representó un aumento de 14 puntos básicos sobre el tipo registrado en septiembre de 2000. El tipo de interés medio efectivo aplicado por la banca terminó 2000 en el 6,26% y el de las cajas de ahorro en el 6,48%. En los primeros meses de 2001, estos índices comenzarán a reflejar el descenso del coste de los recursos e iniciarán la tendencia descendente mostrada por los índices de pasivo.

Las previsiones de tipos de interés indican que, en el segundo trimestre de 2001, el BCE podría bajar el tipo de intervención en 25 puntos básicos, fijándolo en el 4,5%, como medida de estímulo financiero que permita mitigar la previsible ralentización de la economía europea.

La incorporación de España a Unión Económica y Monetaria ha proporcionado una mayor estabilidad al mer-

cado financiero español, lo que está facilitando que los movimientos de tipos de interés sean más suaves que los observados en el pasado. Además, la mayor parte de los créditos hipotecarios son a tipo de interés variable y, por norma general, se revisan con una periodicidad anual, por lo que una menor volatilidad de los tipos de interés supone una mayor estabilidad de las cuotas hipotecarias que pagan las familias y un menor riesgo de la cartera hipotecaria. A medio y largo plazo, esta mayor estabilidad de los tipos hipotecarios redundará en una mayor confianza de los consumidores en los productos hipotecarios, lo que permitirá continuar aumentando la importancia relativa de la financiación hipotecaria en la cartera de las familias españolas hasta niveles similares a los europeos, que se sitúan en el entorno del 60%.

Se reduce el volumen de captación de recursos con instrumentos hipotecarios.

El aumento de la liquidez de las entidades financieras en 2000 ha permitido afrontar la fuerte demanda de recursos financieros para la financiación inmobiliaria, al tiempo que ha conducido a una menor utilización de instrumentos como las cédulas hipotecarias o los bonos de titulización hipotecaria, que han reducido sus emisiones de forma significativa a lo largo del año.

El total de las cédulas hipotecarias emitidas por el conjunto de entidades financieras en el año 2000 ha alcanzado un importe total de 419.100 millones de pesetas, lo que supone algo menos del 50% del volumen emitido durante 1999. A finales de octubre de 2000, el saldo vivo de este instrumento hipotecario superaba los 2,0 billones de pesetas, mostrando un avance del 0,5% respecto al saldo existente en el mismo mes de 1999. El tipo de interés de las emisiones hipotecarias ha superado el 5,3% de media en el año 2000 y la vida media de las emisiones es de casi seis años. En los últimos años, la vida media de las cédulas hipotecarias se ha doblado, lo que les otorga un matiz de instrumentos financieros de medio y largo plazo.

Por otra parte, las emisiones de bonos de titulización hipotecaria (MBS) también se han ralentizado a lo largo del año. El importe total de los MBS emitidos en 2000 fue de 455.300 millones de pesetas, lo que supuso una reducción a menos de la mitad del importe emitido en 1999. El saldo vivo de este instrumento financiero era, a finales de 2000, de casi 2 billones de pesetas. En su conjunto, el saldo vivo de cédulas hipotecarias y bonos de titulización de activos suponen un 9% del total de los recursos destinados a la financiación hipotecaria en España.

Cuadro 4.1. Tipos de Interés. Índices de Referencia del Mercado Hipotecario. (%)

Fin de Periodo y Previsión

	1999	2000	III 00	IV 00	I 01	II 01
Mibor 1 Año	3,71	4,89	5,21	4,89	4,50	4,50
Deuda Pública	4,40	5,24	5,25	5,24	5,00	4,80
Conjunto Entidades	4,94	6,37	6,23	6,37	6,20	6,00
Tipo Oficial BCE	3,00	4,75	4,75	4,75	4,75	4,50

Fuente: BE, BCE y BBVA

La financiación del Plan de Vivienda alcanzó los 250.000 millones a finales de 2000

El convenio firmado por la Administración y las entidades de crédito para la financiación del Plan de Viviendas 1998-2001, correspondiente al año 2000, alcanzó un grado de cumplimiento del 32% a finales de diciembre de 2000. El importe total del convenio ascendió a 780.000 millones de pesetas, de los que casi 250.000 millones ya estaban suscritos en los ocho primeros meses de desarrollo del convenio. Como se puede observar en el cuadro 4.2, a finales de 2000, las aportaciones del BBVA a la financiación del plan de vivienda para ese año fueron superiores a los 48.000 millones de pesetas, lo que ha supuesto más del 19% del total suscrito en el año.

Convenio VPO 2000. Plan 1998/2001

Millones de pts.

Comunidades Autónomas	Plan Vivienda Convenio	Financiación Conjunto Entidades	Financiación BBVA	Porcentaje Financiación BBVA/Total
Andalucía	109.155	38.569	9.680	25,1%
Aragón	33.954	11.848	992	8,4%
Asturias	30.438	6.122	3.018	49,3%
Baleares	18.268	5.392	1.073	19,9%
Canarias	37.233	3.139	922	29,4%
Cantabria	12.296	1.027	22	2,1%
Castilla y León	37.758	9.380	620	6,6%
Castilla-La Mancha	30.140	6.807	2.613	38,4%
Cataluña	133.540	27.380	7.143	26,1%
Extremadura	15.164	13.476	2.506	18,6%
Galicia	40.243	16.685	4.199	25,2%
Madrid	101.088	19.390	1.738	9,0%
Murcia	49.610	15.474	2.089	13,5%
La Rioja	15.240	5.241	273	5,2%
Valenciana	112.828	68.636	10.056	14,7%
TOTALES	780.000	249.744	48.096	19,3%

Fuente: M^o Fomento, BBVA

5. Tema del Trimestre: Empleo, población y demanda de vivienda.

Ignacio San Martín, Pep Ruiz y Patry Tello.
Servicio de Estudios. BBVA.

Introducción

Una de las preocupaciones más generalizadas respecto al sector inmobiliario en España es la evolución que tendrá la demanda de viviendas en el medio y largo plazo. Las previsiones demográficas de la población española indican que, a partir de finales de esta década, se podría producir un cambio de la tendencia del proceso de formación de hogares, que pasaría a ser negativa. En el caso de confirmarse estas previsiones, el flujo anual de producción de nuevas viviendas descendería de forma significativa, lo que tendría una repercusión notoria en el sector inmobiliario.

Esta situación no es nueva en el entorno europeo. De hecho, este fenómeno ya se puede observar en países como el Reino Unido, en los que la población ha dejado de crecer y en el que, a pesar de que se observa un elevado volumen de transacciones de viviendas, no se está produciendo un crecimiento significativo en el número de nuevas viviendas construidas.

La población y la formación de hogares son variables que, a medio y largo plazo, se ven afectadas, entre otras cosas, por las condiciones económicas de un país y, en concreto, por el empleo que una economía es capaz de generar. Así, en una economía relativamente abierta como es la de los Estados Unidos, el crecimiento de la población, y por consiguiente del número de hogares, se produce tanto por el crecimiento vegetativo de la misma como por la incorporación de inmigrantes, atraídos por las condiciones de su mercado laboral.

Este trabajo pretende examinar los efectos del empleo sobre la evolución de la población y de la demanda de viviendas. El crecimiento sostenido de la economía española tendría como consecuencia la reducción del desempleo y la mejora de la calidad de vida, lo que repercutiría en una mayor demanda de viviendas. Pero, a su vez, la economía española ganaría atractivo como destino de los flujos migratorios, lo que permitiría un mayor dinamismo de la población y del empleo, generando una fuente adicional de demanda de viviendas.

El predecible aumento del número de inmigrantes que llegarán a España en los próximos años puede suponer un importante cambio en la tendencia actual del proceso de formación de hogares, por lo que convendría replantearse

las conclusiones que se sustraen de los modelos de previsión de demanda de vivienda desarrollados hasta ahora y que se apoyan fundamentalmente en la evolución previsible de la pirámide demográfica actual.

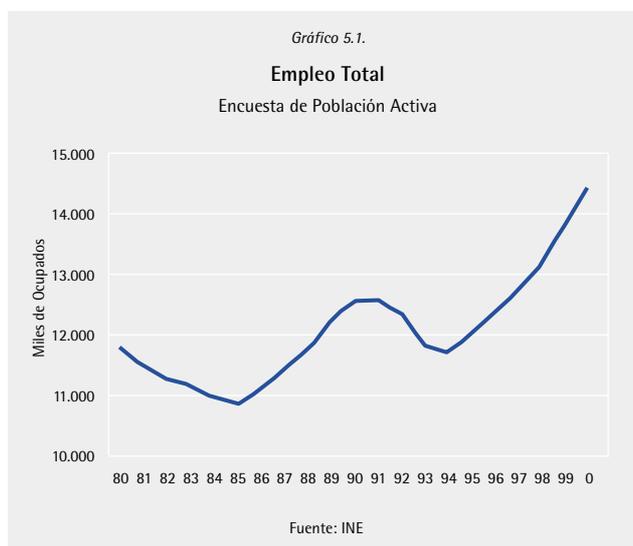
Empleo, demografía y demanda de vivienda.

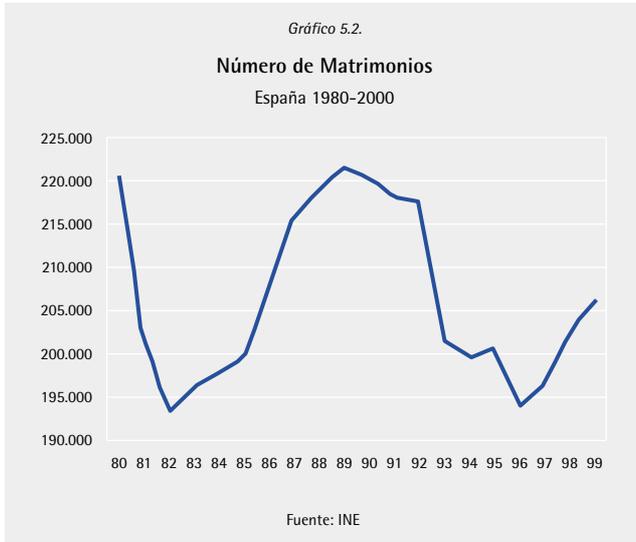
En la actualidad, hay 14,6 millones de ocupados de un total de casi 17 millones de personas que se declaran activas, lo que sitúa la tasa de desempleo ligeramente por debajo del 14%. Aparte del efecto estadístico del cambio de base, la Encuesta de Población Activa (EPA) pone de manifiesto el importante crecimiento que ha experimentado el empleo en España desde mediados de la década de los noventa, confirmando, de este modo, el cambio estructural que se inició en la década anterior y que supuso el fin del duro reajuste industrial iniciado a finales de los setenta. Partiendo de los supuestos que se exponen en el epígrafe tercero, las primeras estimaciones indican que, a medio y largo plazo, el desarrollo de la economía española en un escenario de crecimiento moderado tiene una capacidad de generar empleo que se pudiera cuantificar en el entorno de los cuatro millones de nuevos puestos de trabajo hasta el año 2020.

La demanda de viviendas está condicionada, entre otros factores, por el empleo, tanto indirecta como directamente. Indirectamente a través del efecto que el empleo tiene en las variables demográficas y directamente porque aumenta la renta y estimula el consumo y la inversión familiar en bienes inmuebles.

El empleo y su efecto en las variables demográficas.

El objeto de este trabajo no es profundizar en la relación del empleo con las variables demográficas. Ahora bien, las evoluciones de éstas en los últimos años permite ilustrar ligeramente el efecto que tiene la variación del empleo en el proceso de formación de hogares, reflejado en el número





ro de matrimonios celebrados, y en los movimientos migratorios de la población residente. Todo ello ayuda a comprender mejor los determinantes de la demanda residencial.

Además del cambio estructural que se está produciendo en la población española, con un alargamiento de la edad de emancipación en más de 5 años en relación con décadas anteriores y un aumento del número de hogares unifamiliares, el fuerte descenso del empleo que se produjo hasta 1985 se vio acompañado de una caída drástica en el número de matrimonios celebrados, a pesar del todavía creciente número de personas que se incorporaban al colectivo en edad de matrimonio, como se puede observar en los gráficos 5.1 y 5.2. La recesión económica de principios de los años noventa, con el consiguiente descenso del empleo, también repercutió en el número de matrimonios, que volvió a descender. Por el contrario, la recuperación económica de la segunda mitad de los ochenta se reflejó de forma muy favorable en el empleo y, aunque de forma menos tangible, en el número de matrimonios celebrados. También la recuperación económica de la segunda parte de los noventa está estimulando la celebración de nuevos matrimonios.

Esta evolución sugiere que el proceso de formación de hogares, tan importante para establecer la demanda inmobiliaria, y la situación del mercado laboral están estrechamente relacionados. Así, un retraso en la edad de emancipación de los jóvenes por falta de expectativas laborales significaría un retraso en la demanda de nuevas viviendas mientras que, por el contrario, una mejora en el empleo estimularía la emancipación de los jóvenes, anticipando su entrada en el mercado inmobiliario.

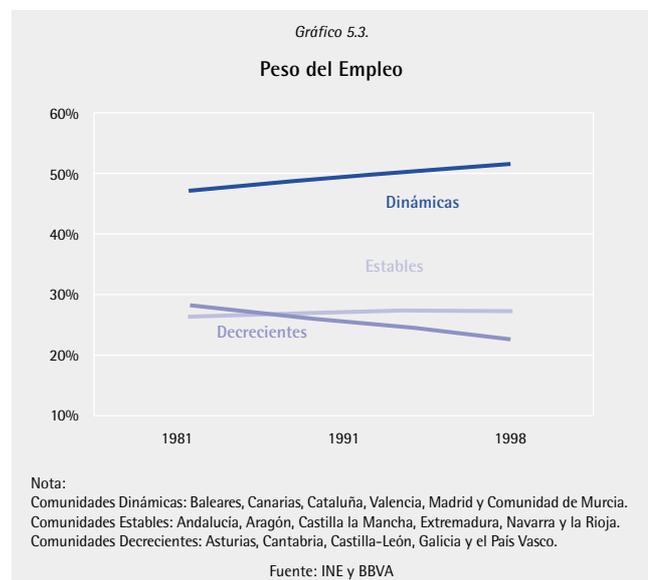
Además, la distribución geográfica del empleo varía a lo largo del tiempo, lo que incide directamente en los movimientos migratorios internos. Las regiones con economías

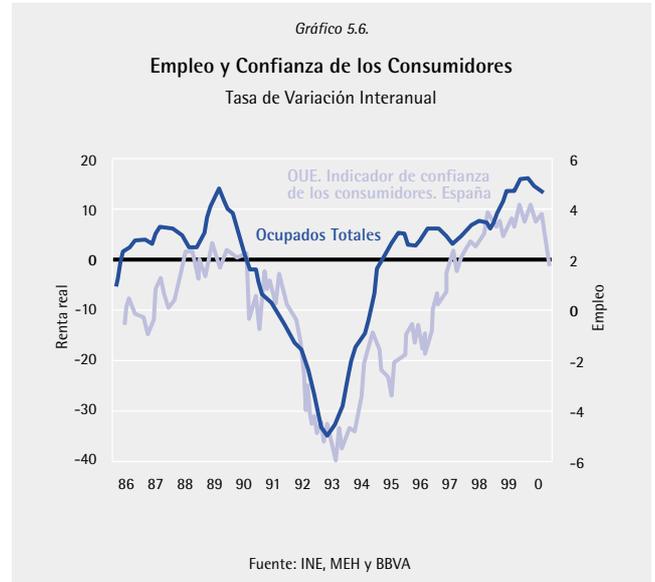
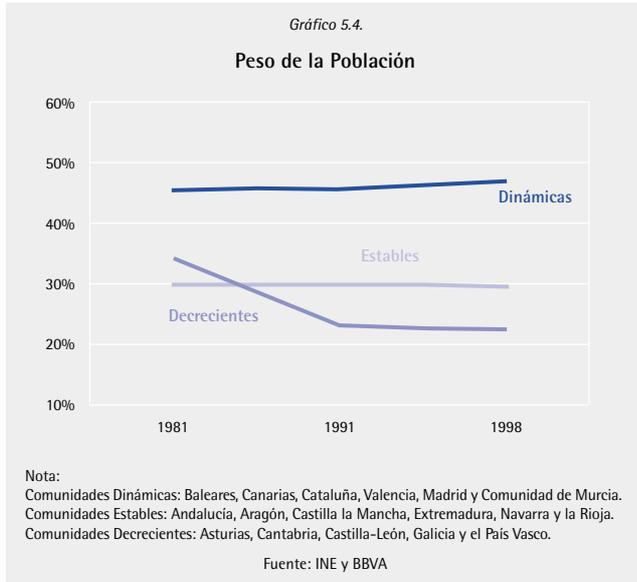
más dinámicas y con mayor generación de empleo en los últimos años están aumentando su peso en el total de la población del país, mientras que aquellas regiones que tuvieron un proceso de reconversión industrial más profundo han perdido peso, tanto en la distribución del empleo como en la de la población. Estos movimientos migratorios internos afectan a la demanda de viviendas, especialmente a la localización de éstas.

Los movimientos migratorios no implican, necesariamente, variaciones en el número de hogares, por lo que el número de viviendas demandadas no tendrá que variar; sin embargo, el desplazamiento de parte de la población sugiere que parte de la demanda de viviendas también se desplazará. No sólo es importante el número de viviendas que se demandarán, también es importante dónde se demandarán dichas viviendas.

Como se puede observar en los gráficos 5.3 y 5.4, en los últimos 20 años, las comunidades más dinámicas han generado un mayor número de empleos, aumentando su peso relativo dentro del total nacional. También se puede apreciar que la evolución de la población ha sido similar a la del empleo, aunque de forma más suavizada. Por el contrario, en las comunidades menos dinámicas, donde se ha producido una pérdida neta de empleos o con tasas de crecimiento por debajo de la media, también se ha producido una pérdida relativa del peso de la población. Estos movimientos migratorios internos condicionan en cierta medida la localización espacial de las viviendas demandadas.

De hecho, a lo largo de la década de los noventa, la importancia relativa de la promoción inmobiliaria en las comunidades económicamente más dinámicas ha aumentado paulatina y constantemente. Como se puede observar en el gráfico 5.5, a principios de los noventa, las viviendas





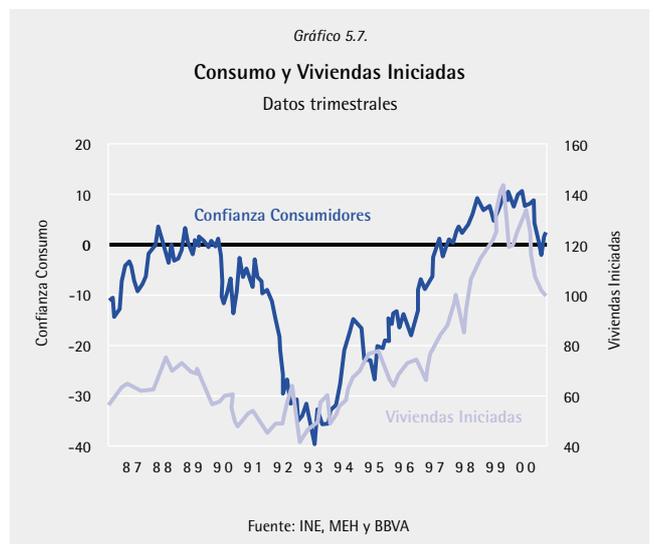
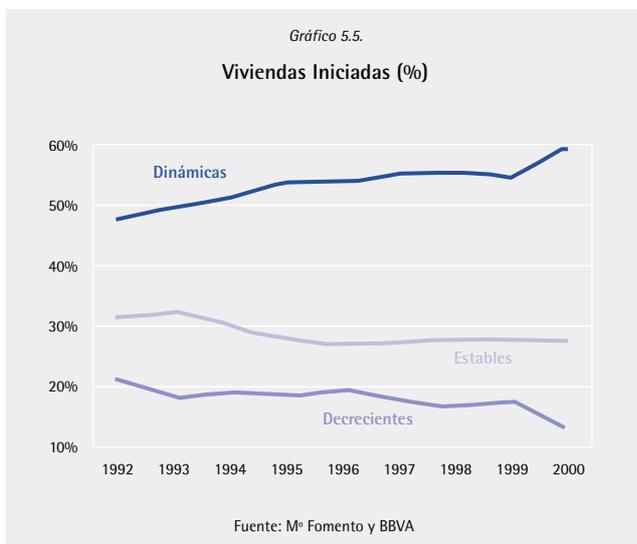
iniciadas en estas comunidades suponían casi el 50% del total de iniciaciones. En el año 2000, este peso relativo había aumentado hasta casi el 60% del total. Por el contrario, en las comunidades en las que el peso relativo de empleo ha descendido, también ha descendido la importancia del sector inmobiliario en relación con el total nacional: en 1992, algo más del 20% del total de viviendas se iniciaron en las comunidades menos dinámicas desde el punto de vista del empleo, mientras que en el año 2000, esa proporción había descendido hasta el 13%. Además del impacto del turismo, esta desigual evolución de la iniciación de viviendas podría reflejar los cambios estructurales que se están produciendo en el mercado de trabajo de las distintas regiones españolas y en los movimientos migratorios internos.

Empleo y consumo.

El aumento del empleo conlleva un crecimiento de la renta de las familias, lo que afecta directamente al consumo,

al ahorro y a la inversión familiar. Una mejora del empleo supone una mayor cantidad de viviendas demandadas por parte de las familias, lo que impulsa el mercado inmobiliario.

Como se puede observar en los gráficos 5.6 y 5.7, un aumento del empleo conlleva una mejora de la confianza por parte de los consumidores, dado que hace crecer la renta de las familias. La mayor renta redonda en un mayor número de viviendas demandadas y estimula la producción inmobiliaria. El aumento del empleo también aumenta la riqueza de las familias que, a medio y largo plazo, también tiene un efecto positivo en los referente a la inversión inmobiliaria por parte de las economías domésticas. Sin pretender profundizar en la relación entre el empleo y el comportamiento económico de las familias, si se observa en los últimos 20 años que las variaciones que afectan al empleo tienen un claro reflejo tanto en la renta real de las familias como en el consumo de éstas.



Empleo y emigración.

Las previsiones sobre la evolución de la población potencialmente activa en España en las próximas dos décadas, elaboradas por el INE, ponen de manifiesto que, a partir de 2010, el número de activos descenderá de forma paulatina. Estas estimaciones se elaboraron con el supuesto de que el flujo de emigrantes era de 35.000 incorporaciones netas al año. Sin embargo, en el período 1997-1999, los extranjeros residentes en España, activos y no activos, registraron un aumento medio anual de 87.000 personas, con una tendencia creciente en el año 2000.

Tras estos cambios observados en los flujos migratorios, el Servicio de Estudios del BBVA ha realizado una serie de estimaciones sobre la evolución de la población activa en España hasta el año 2020 (cuadro 5.1). Los supuestos de partida se resumen en dos: la tasa de actividad de la población española convergerá a las de las economías más desarrolladas y, en segundo lugar, el flujo de entrada de emigrantes será mayor que el estimado por el INE (1). El peso de los inmigrantes será vez más importante dentro de la población española.

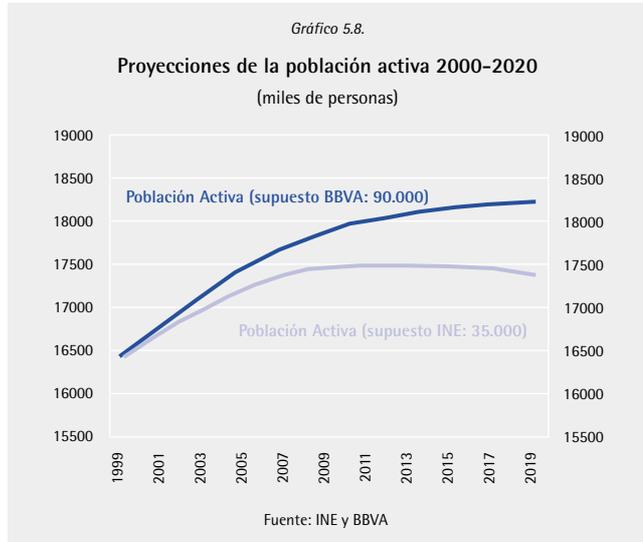
En su conjunto, la población activa continuará creciendo a lo largo de estas dos décadas, aunque a tasas menores. Hasta el año 2010, el descenso de los activos del grupo de 16-24 años será compensado por el aumento de los activos en el grupo más importante, el de 25 a 54 años, ya que la mayor tasa de actividad compensa la caída de la población en dicho tramo de edad desde 2007. Sin embargo, a partir de esa fecha, los activos más jóvenes frenan su caída, mientras que los activos entre 25 y 54 años comienzan a registrar descensos importantes, tanto por las menores incorporaciones procedentes del anterior escalón de edad como por el envejecimiento de la población, que se refleja en un aumento de la población en edad de trabajar en el grupo de edad de entre 55-65 años.

¹ Se considera que las tasas de actividad del año 2020 serán del 59,5% para los hombres y del 50,2% para las mujeres en el colectivo de jóvenes; del 94,1% y del 72% respectivamente en el estrato de edad entre los 25 y los 54 años y del 60,5% y del 32% en el estrato que parte de los 55 años hasta los 64 años. En cuanto al flujo neto de extranjeros, se considera que será de 90 mil al año hasta 2020 y que el 75% del total de la población extranjera tiene más de 16 años, formando todos parte de la población activa.

Cuadro 5.1. Población activa por grupos de edad

Población activa por edad (millones) ¹	1999	2005	2010	2020
16-24 años	2,5	2,1	2,0	2,3
25-54 años	12,2	13,3	13,7	13,1
55-64 años	1,6	1,9	2,1	2,8
más de 65	0,1	0,1	0,1	0,1
Total	16,4	17,4	17,9	18,3
Total en edad de trabajar (16-64)	16,3	17,3	17,8	18,1

¹ Se consideran unas entradas netas de inmigrantes de 90.000 al año. Fuente: 1999 datos INE y BBVA



El supuesto sobre el flujo de inmigrantes es, una vez más, clave en la evolución de estas magnitudes. Así, si se consideran el flujo de partida del INE, la población activa se reduciría a partir del año 2010. Variando los supuestos de inmigración, acercándolos más a los datos observados en los últimos años, la población potencialmente activa aumentaría hasta superar los 18,3 millones de personas en el año 2020.

Para simular la evolución del empleo, se plantean tres escenarios de crecimiento del PIB real (un 2%, un 2,5% y un 3% anual de media durante el periodo 2000-2020). Además, suponiendo que la mitad del crecimiento del PIB se deberá al aumento de la productividad, el crecimiento medio del empleo oscilará entre el 1% y el 1,5% de media anual. Es decir, la creación neta de empleo variaría entre los 3,8 millones del escenario más pesimista y los 5,6 millones del escenario más optimista a lo largo del periodo 2000-2020.

El ritmo de creación de empleo incidirá en la mejora de la tasa de actividad de todos los estratos de edad y, a lo largo de las próximas décadas, situará el nivel de desempleo en valores muy bajos, en los tres escenarios de crecimiento económico contemplados y con unos supuestos de baja inmigración. Estos datos ponen de manifiesto la escasez de mano de obra a la que se enfrentará la economía española en el medio y largo plazo, así como la necesidad de aumentar el número de inmigrantes si no se quiere limitar las posibilidades de crecimiento de la economía.

Tomando escenarios de inmigración alternativos, las estimaciones muestran que si se aceptara un cupo de 90.000 inmigrantes netos al año, incluso en el escenario de crecimiento económico más moderado la tasa de paro en 2020 se reduciría por debajo del 5%. Es más, con la incorporación media de 150.000 nuevos inmigrantes al año, la tasa de paro en el año 2020 sería inferior al 10%, incluso bajo el supuesto del menor crecimiento.

Cuadro 5.2. Evolución de la tasa de paro

	Crecimiento medio del PIB		
	2,0%	2,5%	3,0%
<i>INE Inmigración 35</i>			
2005	11,4	10,5	9,7
2010	8,5	6,5	4,4
2020	*	*	*
<i>BBVA Inmigración 90</i>			
2005	12,7	11,8	10,9
2010	10,8	8,8	6,8
2020	3,2	*	*
<i>BBVA Inmigración 120</i>			
2005	13,4	12,5	11,6
2010	12,1	10,1	8,1
2020	5,7	1,1	*
<i>BBVA Inmigración 150</i>			
2005	14,0	13,2	12,3
2010	13,2	11,3	9,3
2020	8,0	3,6	*

Nota: Un * implica una tasa de paro negativa
Fuente: INE y BBVA

Cambiar la estructura de la pirámide de población requiere elevar la tasa de fecundidad o aumentar el flujo de inmigrantes, dado que la otra variable demográfica, la esperanza de vida al nacer continuará aumentando. Aunque se tomen medidas para aproximar la tasa de natalidad española a la tasa de reposición, su impacto no sería inmediato y se necesitarían más de dos décadas hasta que conseguiría afectar considerablemente a la estructura de la población. Por tanto, la inmigración se presenta como la única medida posible de subsanar esta escasez, que está limitando la creación de empleo y merma las posibilidades de crecimiento de la economía española.

El mercado inmobiliario se verá favorecido, sin duda, por la expansión del empleo: de una parte, aumentará el número de viviendas demandadas, tanto viviendas habituales como segundas residencias por parte de los habitantes nacionales como consecuencia del aumento de renta y; de otra, por la nueva población inmigrante que se incorporará a la demanda residencial.

Evolución reciente de los flujos migratorios.

Tras varios siglos de ser un país de emigrantes, con una población joven y con una tasa de natalidad relativamente elevada, España se ha convertido en un destino para los flujos migratorios, debido al avance socioeconómico experimentado en las últimas décadas y al proceso de convergencia con las economías europeas, con una población relativamente madura y una tasa de natalidad muy mermada.

La evolución del saldo migratorio en estas últimas décadas en España ha sido marcadamente distinta de la observada en los países con un mayor nivel de desarrollo económico, lo que ha supuesto que la proporción de extranjeros residentes en España sea considerablemente inferior a la de la mayoría de los países de nuestro entorno; aunque puede considerarse cercana a la de los países del sur de Europa, con un nivel de desarrollo similar al español. Así, mientras en Austria, Alemania o Bélgica la población extranjera residente se situaba en 1997 cerca del 9% y en Francia o Suecia superaba el 6%, en los países del sur de Europa se situaba por debajo del 2%, alcanzando el mínimo en España, con el 1,5% del total de la población.

Cabe resaltar, sin embargo, que a partir de 1997 se han producido cambios importantes: el efecto llamada que se origina por la mejora económica ha resultado en una aceleración del ritmo de inmigración, que se ha elevado desde un promedio de 35.000 personas al año en el periodo 1992-1996, hasta un promedio de 87.500 en los últimos tres años, con un pico de 110.000 nuevos inmigrantes en 1998. Con esta aceleración, los inmigrantes residentes en España superan ya los 800.000, lo que supone el 2% del total de la población española, medio punto más que el porcentaje existente en 1997.

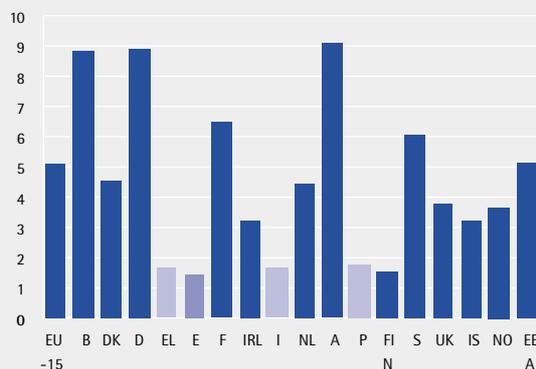
Sin embargo, con el actual ritmo de crecimiento de la población, y con un aumento de 90.000 inmigrantes al año, España no alcanzaría la proporción del 6% existente en Francia o Suecia hasta pocos años antes de 2020, y el 9% de Bélgica o Alemania hasta pasado el año 2030.

Composición y destino de la población extranjera.

Las características de los flujos de inmigración han cambiado a lo largo del tiempo. Si bien el proceso de incorporación de España a la economía europea favoreció el flujo de inmigrantes desde los países europeos en los años pre-

Gráfico 5.9

Peso de los Inmigrantes sobre el total de población. 1997 (%)



Fuente: Eurostat Yearbook, 2000

vios a la Adhesión, una vez consolidado éste, la mayoría de los inmigrantes llegan atraídos por el mayor bienestar económico de los últimos años.

Tres son los principales grupos de inmigrantes que llegan a nuestro país. Un primer grupo es el formado por inmigrantes altamente cualificados que llegan de la mano de empresas internacionales para ocupar puestos técnicos o de gestión.

Un segundo grupo lo componen los inmigrantes que buscan oportunidades laborales y económicas dentro de un mercado europeo prácticamente sin fronteras, lo que ha aumentado el atractivo de España para este tipo de inmigración, que tradicionalmente ejerce puestos de baja cualificación, proveniente tanto de África como de Latinoamérica.

Finalmente, un tercer tipo de inmigración, que ha cobrado también especial auge en las dos últimas décadas, y más difícil de cuantificar por no estar sujetos a permisos de residencia, es el formado por jubilados, generalmente europeos, que buscan lugares con un clima más agradable y precios más bajos, en los que retirarse con una atractiva calidad de vida y un nivel de servicios similar al de sus países de origen.

Los datos sobre extranjeros residentes en España ponen de manifiesto que en 1985 y 1990, más del 50% de los mismos provenían de países de la Unión Europea, siendo la población originaria de Reino Unido, Alemania, Portugal y Francia la más numerosa. Este fue un factor claramente diferenciador respecto a la composición de la inmigración en las economías más desarrolladas, en las que la mayoría de los residentes extranjeros procede de países con un menor nivel de desarrollo. En España, el grupo de población proveniente de la Unión Europea ha experimentado un aumento moderado en los últimos quince años, hasta alcanzar las 260.000 personas en 1997.

A partir de la década de los noventa cambió el origen de los inmigrantes. Aunque se mantiene el flujo de inmigrantes desde los países europeos, se inicia un fuerte crecimiento de la inmigración desde otras áreas menos desarrolladas. Un proceso que, además, se acelera en mayor proporción a partir de 1997, con tasas de crecimiento del número de residentes superiores al 10% anual. La población proveniente de Marruecos se ha multiplicado por 10 en los últimos años, alcanzando los 162 mil residentes y convirtiéndose en la colonia más numerosa. Además, los residentes provenientes de países latinoamericanos y de China están experimentando también aumentos considerables, aunque su número sea todavía reducido.

Cuadro 5.3. España. Procedencia de los extranjeros.

Miles de personas.

	1985	1990	1995	1997	1998	1999
Marruecos	5,8	16,7	74,9	111,1	140,9	161,9
Reino Unido	39,1	78,2	65,3	68,3	74,4	76,4
Alemania	28,5	45,6	41,9	49,9	58,1	60,8
Portugal	23,3	33,3	37,0	38,2	42,3	44,0
Francia	17,8	28,9	30,8	34,3	39,5	43,3
Italia	10,3	15,8	19,8	22,6	26,5	29,9
Perú	1,7	3,8	15,1	21,2	24,9	27,3
Rep. Dominicana	1,2	2,2	14,5	20,4	24,3	26,9
China	1,6	4,1	9,2	15,8	20,7	24,7
Holanda	10,9	17,0	13,0	14,5	16,1	17,2
Cuba	5	5,1	6,1	10,5	13,2	16,6
Argentina	9,7	17,7	18,4	17,2	17,0	16,3
Estados Unidos	12,2	16,1	14,9	13,3	15,6	15,7
Filipinas	6,2	7,4	9,7	11,4	13,6	13,8
Bélgica	7,4	12,0	8,9	10,5	12,0	13,1
Otros	61,2	103,8	120,4	150,7	180,6	213,6
Total	241,9	407,6	499,8	609,8	719,6	801,3

Fuente: M^o Interior. Para 1985, OECD, Trends in International Migration, 1999.

Este cambio en la procedencia de los inmigrantes parece ser consistente también con el nivel de desarrollo de la economía española. Como se puede observar en el cuadro 4, una característica de los países europeos es el bajo peso de la población extranjera proveniente de otros países de la OCDE. Ello se explica porque, en general, los desplazamientos desde países desarrollados hacia otros con un menor nivel de desarrollo corresponden a la necesidad de importar mano de obra cualificada y directivos, que disminuye a medida que aumenta la cualificación de la mano de obra autóctona. Conforme aumenta el desarrollo económico en un país, las ventajas comparativas de la inmigración cualificada disminuyen, lo que permite explicar para España el bajo crecimiento de la población proveniente del resto de la OCDE en los últimos años.

La inmigración por motivos económicos del tipo Sur-Norte, en cambio, está encontrando mayores posibilidades a medida que aumenta el desarrollo económico del país. Por

Cuadro 5.4. Residentes provenientes de áreas con menor desarrollo.

Porcentaje s/total de residentes extranjeros.

	OCDE	América Latina	África	Asia	Europa del Este
España	43,9	18,7	26,6	8,3	2,6
Francia	37,5	2,0	45,4	6,3	8,7
Italia	16,9	10,0	33,5	17,1	22,5
Alemania	26,9	2,6	4,1	10,2	56,3

Fuente: OECD, Trends in International Migration, 1999.

un lado, la mayor renta per capita constituye por sí misma un atractivo, que además se asocia con mayores oportunidades de desarrollo individual. A ello se añade la mayor disponibilidad de servicios sociales respecto al país de origen. Por otro lado, el mayor nivel de renta de un país implica, especialmente en épocas con un bajo volumen de desempleo, que las aspiraciones de los trabajadores autóctonos generen la aparición de vacantes de baja cualificación en el mercado de trabajo, abriendo segmentos de mercado que pueden ser ocupados por trabajadores inmigrantes.

Es de esperar, por tanto, que a medida que continúe el proceso de convergencia de la economía española hacia la media comunitaria se acentúe la incorporación de población proveniente del norte de África y Latinoamérica, a la par que disminuya el peso de la población proveniente de otros países de la OCDE sobre el conjunto de los extranjeros residentes.

En cuanto a la localización espacial de los inmigrantes extranjeros, ésta se produce, mayoritariamente, en las zonas con una mayor creación de empleo, como son la cuenca Mediterránea y la Comunidad de Madrid, además de las comunidades insulares. En este sentido, la ruptura de vínculos con el territorio de origen que supone el desplazamiento desde su país extranjero da como resultado una mayor eficiencia en la elección de destino, con un mayor peso de las cuestiones económicas que en el caso de los trabajadores nacionales.

En general, los inmigrantes extranjeros ejercen ocupaciones muy poco cualificadas; solamente en el caso de los ciudadanos provenientes del primer mundo y de la Europa del Este puede observarse una mayoría de trabajadores

cualificados, pero los provenientes de estos países representan solamente el 8% de los inmigrantes con permiso de trabajo en vigor, frente a un 49% de África y un 30% de Latinoamérica. Además, parece existir una especialización laboral por zonas, lo que se corresponde con la existencia de redes de inmigrantes. Quienes vienen a trabajar a España contactan en primer lugar con los de su mismo origen para obtener facilidades en su instalación, lo que les lleva a obtener trabajos con la misma especialización sectorial y cualificación. De hecho, la concentración no se produce de forma generalizada en la Comunidad Autónoma de asentamiento, sino que en muchos casos se reduce a una provincia o incluso a unos pocos municipios o barrios de grandes ciudades. En el caso de los residentes turísticos, éstos se concentran en las zonas, principalmente de la costa, constituyendo comunidades afines.

El impacto en el mercado inmobiliario que tendrá el fenómeno de la inmigración en España dependerá del flujo anual de nuevos inmigrantes, de la composición del mismo y, por supuesto, del nivel de empleo y renta salarial de dichas familias. Estimar la demanda de bienes inmuebles que generará esta nueva situación supone un ejercicio añadido que resulta necesario si se desea tener una visión más amplia de la evolución futura del mercado inmobiliario español.

Nuevas necesidades de Vivienda

La intensidad del flujo de inmigrantes que se incorporen a la economía española es una decisión de carácter político y de ella dependerá, en gran medida, el número de viviendas demandadas por este colectivo. Mayores flujos de inmigrantes significarán un mayor impacto en el mercado inmobiliario. Si el flujo de inmigrantes se acercara al estimado por el INE; es decir 35.000 personas por año, las necesidades de nuevas viviendas supondrían del entorno del 3% de las actuales. Si el flujo neto fuera del entorno de los 90.000 inmigrantes al año, el peso de estos hogares inmigrantes supondrá un añadido anual total del 9% al flujo actual de nuevos hogares. Dado que el proceso de formación de hogares de las familias españolas es ya descendente, la importancia relativa del flujo de inmigrantes aumentará a lo largo del tiempo.

La tipología, localización y régimen de tenencia de las viviendas demandadas por los nuevos inmigrantes dependerá de un conjunto de factores tales como el nivel de renta de los demandantes, de las oportunidades laborales existentes, del atractivo turístico de la zona y, por supuesto, del horizonte temporal de permanencia que tengan los inmigrantes.

El colectivo de los jubilados, mayormente europeos, que inmigran a España buscando una residencia en la que pa-

Cuadro 5.5. Residentes extranjeros en 1999.

% sobre el total de población.

Baleares	5,3
Canarias	4,3
Madrid	3,2
Cataluna	3,0
Ceuta y Melilla	2,5
C. Valenciana	2,0
España	2,0
Rioja (La)	1,8
Navarra	1,5
Andalucía	1,5
Murcia	1,5
Castilla-León	1,3
Aragón	1,3
País Vasco	0,9
Extremadura	0,9
Asturias	0,9
Cantabria	0,9
Galicia	0,8
Castilla-La Mancha	0,5

Fuente: M^o Interior y BBVA.

sar la mayor parte del año suele decantarse por viviendas independientes, de precios medios y altos, generalmente localizadas en la costa Mediterránea y en las Comunidades Insulares y suelen optar por la propiedad como régimen de tenencia. La riqueza de estas familias suele ser el factor más importante para determinar el tipo y localización de la vivienda deseada.

El colectivo de los trabajadores altamente cualificados suele asentarse en las principales ciudades, donde se establecen las empresas demandantes, generalmente extranjeras. Si el horizonte temporal de estancia en España no es muy largo, el alquiler se presenta como el régimen de tenencia más apropiado. Las condiciones salariales suelen determinar el tipo de vivienda demandada; en general, de elevadas calidades y suelen estar situadas en las zonas de renta alta.

El colectivo formado por inmigrantes que buscan mejores condiciones de vida y oportunidades laborales, que no disponen de una preparación técnica elevada, presenta una situación más compleja. La mayor parte de este colectivo corresponde a "inmigrantes económicos", que no suelen disponer de riqueza previa para invertir en el mercado inmobiliario y cuyos salarios, que sin ser altos, se ven mercados por la necesidad, en muchos casos, de aportar parte del mismo a sus familias que aún residen en sus países de origen. Este colectivo suele optar por viviendas en alquiler, localizadas en las áreas de precios más contenidos en aquellas ciudades o municipios en los que encuentran trabajo. En el caso de que la presencia en España sea a largo plazo, parte de este colectivo también se decanta por la vivienda en propiedad, especialmente si las rentas familiares lo permiten.

Las dificultades que previsiblemente tendrá una parte del colectivo de inmigrantes para el acceso a una vivienda sugieren la necesidad de una política de vivienda más adaptada a la nueva realidad y a las nuevas necesidades de un colectivo creciente. En este aspecto, sería positivo que los planes de vivienda diseñados desde las diferentes administraciones se hicieran eco de una problemática creciente y trataran de orientar parte de los recursos públicos hacia este segmento de la demanda, que requerirá pro-

ductos específicos y cierta capacidad de respuesta social a las problemáticas concretas de este colectivo.

Conclusiones y Recomendaciones

El mercado de la vivienda en España se encuentra en una nueva etapa en la que no existe la escasez de viviendas de décadas pasadas, el control de la calidad del parque se realiza mediante normativa sobre edificación, existen recursos financieros tanto para la promoción como para la adquisición de viviendas y los tipos de interés se mantendrán en niveles más bajos que en décadas anteriores y, previsiblemente, muestren una mayor estabilidad. Además, en estos últimos años, la industria de la construcción y la promoción inmobiliaria se ha profesionalizado intensamente, al mismo tiempo que la entrada en el entorno económico europeo supone incorporarse a un mercado más abierto y competitivo, con un menor proteccionismo.

Si la economía española continua evolucionando a tasas de crecimiento que permitan la creación neta de empleo, el fenómeno de la inmigración va a continuar afectando a España, lo que llevará a un aumento de la población y de la demanda de viviendas.

El proceso de formación de hogares en España se verá impulsado por la llegada de nuevos hogares desde el exterior, lo que paliará en parte el curso de la pirámide de la población española que, en la situación actual, apunta a reducciones significativas del flujo de hogares en las próximas décadas. La incorporación de hogares inmigrantes podría trastocar el previsible, y bien anunciado, descenso de la demanda de nuevas viviendas en el medio y largo plazo.

En la actualidad, el problema de acceso a una vivienda no es un problema generalizado que afecte a amplias capas de la población, como en épocas pasadas; el problema de accesibilidad a una vivienda se está concentrando en sectores concretos de la población. Es previsible que, en los próximos años, el fenómeno de la inmigración pueda hacer que se incremente el colectivo de personas que necesitan cierta cobertura social para acceder a una vivienda, por lo que se necesitan planteamientos nuevos que permitan afrontar estas nuevas necesidades.

Situación Inmobiliaria

Edita: Servicios de Estudios BBVA
Director: Manuel Balmaseda
Consejo de Redacción: Luis Leirado, Fernando López, Miguel Angel Muñoz, Belén Piserra, Jesús del Pino, Ignacio San Martín, Fernando Vara y Rafael de Vicente.

Para cualquier consulta diríjase a:

Servicio de Estudios BBVA

Paseo de Recoletos, 10 - ala norte
28001 Madrid
Tlfn.: 91 537 48 90
Fax: 91 537 99 85

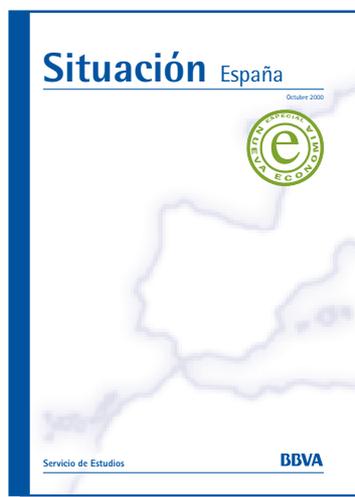
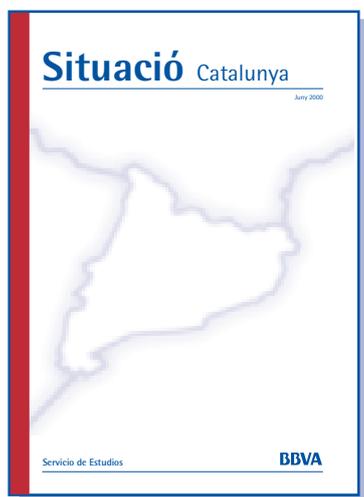
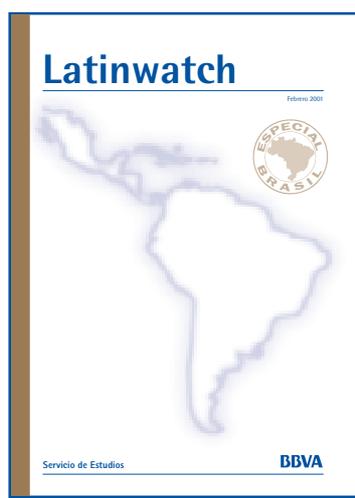
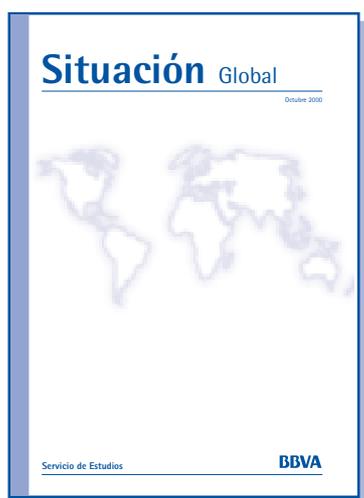
Depósito Legal: M-3479-1994
ISSN: 1133-8709

Este documento ha sido preparado por el Servicio de Estudios del BBVA por su propia cuenta y se suministra sólo con fines informativos. Las opiniones, estimaciones, predicciones y recomendaciones que se expresan en este documento se refieren a la fecha que aparece en el mismo, por lo que pueden sufrir cambios como consecuencia de la fluctuación de los mercados.

Las opiniones, estimaciones, predicciones y recomendaciones contenidas en este documento se basan en información que ha sido obtenida de fuentes estimadas como fidedignas pero ninguna garantía, expresa o implícita, se concede por BBVA sobre su exactitud, integridad o corrección.

El presente documento no constituye una oferta, invitación o incitación para la suscripción o compra de valores.

OTRAS PUBLICACIONES DEL SERVICIO DE ESTUDIOS DE **BBVA**



Interesados dirigirse a:

Servicios Generales Difusión BBVA
Gran Vía, 1
48001 Bilbao
Tlfn: 34-94-4876845
Fax: 34-94-4876417

Internet:

<http://www.bbva.es>

Este documento ha sido preparado por el Servicio de Estudios de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. (BBVA) por su propia cuenta y se suministra sólo con fines informativos. Las opiniones, estimaciones, predicciones y recomendaciones que se expresan en este documento se refieren a la fecha que aparece en el mismo, por lo que pueden sufrir cambios como consecuencia de la fluctuación de los mercados.

Las opiniones, estimaciones, predicciones y recomendaciones contenidas en este documento se basan en información que ha sido obtenida de fuentes estimadas como fidedignas pero ninguna garantía, expresa o implícita, se concede por BBVA sobre su exactitud, integridad o corrección.

El presente documento no constituye una oferta ni una invitación o incitación para la suscripción o compra de valores.

BBVA