

Seminaris Urbans (II)

# El precio de la vivienda y la formación del hogar

*Ricard Vergés Escuin (ed.)*



Centre de Cultura Contemporània  
de Barcelona

## Índice

Introducción <i>Ricard Vergés Escuin</i> . . . . .	5
Precios y accesibilidad familiar a la vivienda <i>Ignacio San Martín Varó</i> . . . . .	11
La relación entre el precio de la vivienda nueva y la tensión entre oferta y demanda <i>Antonio Escudero Musolas</i> . . . . .	23
El precio de compraventa de viviendas en Barcelona (1972-1996) <i>Joan Valls Pla</i> . . . . .	33
Las alternativas de las nuevas familias en el mercado de la vivienda <i>Germán Pérez Barrio</i> . . . . .	47
¿Reducción en la formación de nuevos hogares o redistribución metropolitana de los mismos? <i>Josep Roca Cladera</i> . . . . .	59
Ciclo económico y accesibilidad de la vivienda en España <i>Joan Ràfols Esteve</i> . . . . .	85
Incidencia de los planes de vivienda en el comportamiento de los precios del mercado inmobiliario <i>Carme Trilla Bellart</i> . . . . .	99
El precio de la vivienda urbana <i>Ricard Vergés Escuin</i> . . . . .	117
De la desconexión a la crisis: la dinámica de los precios de la vivienda en París (1976-1994) <i>Christian Tutin</i> . . . . .	145
Referencia sobre los autores . . . . .	165

«El precio de la vivienda y la formación del hogar» se celebró en el Centre de Cultura Contemporània de Barcelona los días 29 y 30 de mayo de 1997

© de los autores de los artículos, 1998  
© Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, 1998

Edición: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona  
Montalegre, 5 - 08001 Barcelona  
<http://www.cccb.org>

Asesoramiento lingüístico: Antonio Carrero  
Cartografía digital: Josep Maldonado y Joana Verd  
Diseño gráfico de la colección: Estudi Jordi Mestres  
Producción: Angle Editorial  
Cubierta: «La Trinitat nova» © Maspons+Ubiña.

ISBN: 84-88811-40-3  
Depósito legal: B-42.670-98

Imprès a Romanyà Valls, S.A.  
Verdaguer, 1 - 08786 Capellades (Barcelona)

# Introducción: vivienda y ciclo de vida

---

*Ricard Vergés Escuín*

*Director del Seminario*

## EL CUENTO DE LAS TRES NARANJAS

Cuentan que un joven estaba solo ante la vida y tenía hambre. Encontró una bolsa de naranjas. Cuando la dueña de la bolsa se le acercó, él se la devolvió. La anciana vio que el joven poseía la noción del bien y del mal y le regaló tres naranjas por si le podían servir. Iba a morder la primera cuando recordó las palabras de la anciana y suspiró: «¡Ay!, si en lugar de una naranja fuera un caballo...» y surgió un caballo. Lo mismo con la segunda: «¡Ay!, si en lugar de una naranja fuera una casa...» y surgió una casa. Por fin la tercera: «¡Ay!, si en lugar de una naranja fuera una mujer...» y surgió una joven... y fueron felices.

Moraleja: si eres bueno o buena (capaz de convivir), conseguirás trabajo (el caballo), territorio (la casa) y pareja (el o la joven), es decir, lo que toca para poder subsistir y perpetuar la especie con cierto buen humor (felicidad).

Debemos reconocer que las cosas han ido complicándose. Por ejemplo, hay ahora tantos chicos como chicas que andan buscando naranjas. Además, las del trabajo escasean y las de la casa son demasiado caras. Por si fuera poco, lo que en el cuento es el principio (el bien y el mal) y el final (la felicidad), ya casi nadie se lo cree, entre otras cosas porque la (media) naranja de la pareja puede resultar dura de pelar.

En todo caso, hemos observado algo como un vínculo entre las tres naranjas: si las del empleo y de la vivienda salen «rana», la de la pareja se mete en el congelador. Entre tanto, al naranjo que tanta flor ha dado, le queda cada vez menos tiempo para dar fruto.

Lo malo en todo esto es que no sabemos qué cambiar. Tenemos la impresión de haber agotado ya las reformas institucionales, y las reformas sociales nos devuelven al comportamiento individual vía *modelos (coping)*. Es decir, que lo de J.-J. Rousseau acerca del individuo y la sociedad es verdad pero al revés, como dijo ya en su día Carl Jung. Y ahí si que hay camino por delante, porque tendremos que enfrentarnos a los componentes emocionales, que son más tabú hoy

que en tiempos de Hammurabi y que lo estropean siempre todo, incluso cuando se anuncia un final feliz.

Para poder reflexionar seriamente sobre estos temas, los Seminarios Urbanos del Centro de Cultura Contemporánea han centrado su primera línea temática en los procesos de formación, permanencia y disolución de hogar.

### ¿QUÉ SON LOS SEMINARIOS URBANOS DEL CCCB?

Estos Seminarios intentan contribuir al estudio de los problemas socioeconómicos de la ciudad, documentando el estado actual de sus planteamientos con la participación de aquellos que han contribuido al conocimiento de sus causas y consecuencias. En efecto, la historia nos dice que, lejos de la prepotencia política, son los investigadores quienes suelen percibir y plantear de forma más inmediata los problemas que afectan a nuestra sociedad urbana. Y la experiencia nos muestra que por lo menos lo intentan.

La actual línea temática está en marcha desde 1996. El primer Seminario sobre el proceso de emancipación permitió lanzar el primer volumen de la colección *Urbanitats*. ¿Qué está ocurriendo con las jóvenes parejas y el descenso de la fecundidad? ¿Cuáles son las causas del retraso en la edad de emancipación, de emparejamiento y de primer parto? Buena parte de los participantes reunidos los días 9 y 10 de mayo de 1996, abundaron en el aspecto *recursos*, particularmente en el empleo, aportando estudios empíricos inéditos. Pero también se abordaron los *costes de emancipación* reflejados en el precio de los servicios de vivienda, abriendo así la puerta al tema del Seminario siguiente.

Es este segundo Seminario, que tuvo lugar los días 29 y 30 de mayo de 1997, el que presentamos en este nuevo volumen de *Urbanitats*. ¿Inciden las variaciones de precio de la vivienda en el proceso de emancipación? ¿Y qué sabemos de precios y de mercado de vivienda? Debemos reconocer que esta última pregunta resultó ser tan compleja que no se logró superarla del todo, dejando a medias el estudio del nexo entre vivienda y emancipación. Volveremos sobre este tema en esta misma introducción.

Mencionemos antes que el tercer Seminario, previsto para el 22 y el 23 de octubre de 1998, se titulará *Divorcialidad y disolución de hogar*. Un cuarto Seminario cerrará en 1999 la actual línea temática, centrándose en *Vivienda y tercera edad* y en los problemas que surgen al prolongarse la permanencia en la propia vivienda.

### II° SEMINARIO. EL PRECIO DE LA VIVIENDA

Tal vez la principal aportación del Seminario haya sido el completar varias series estadísticas del mercado de vivienda en España. Gracias a las ponencias de Germán Pérez Barrio, de Joan Valls y del autor de estas líneas, disponemos de series largas a la vez de precios y transacciones en Madrid y Barcelona, tanto

en nueva como en compraventa. Ello permite un análisis modesto pero coherente de los condicionantes del mercado y de su extrapolación al conjunto de España, que es por este orden que las cosas han debido ocurrir.

Obviamente, la interpretación de este material se enmarca en un cuerpo teórico cuya articulación ha corrido a cargo de Joan Ràfols e Ignacio San Martín. Después de analizar trabajos recientes sobre el ciclo global inmobiliario, Ràfols elabora una interpretación de los grandes ciclos del mercado de la vivienda en España, vinculándolos con los cambios institucionales en materia de crédito. Por su parte, Ignacio explica a través de la teoría, la evolución de los condicionantes de la oferta y la demanda de vivienda en nuestro país.

La redistribución espacial es central en las ponencias de Josep Roca y de Christian Tutin. El primero introduce este tema muy oportunamente como alternativa al aplazamiento de la emancipación ante la subida de precios de vivienda en los grandes centros. Roca analiza la demanda de las familias formadas y de los individuos dispuestos a formarlas, refiriéndose al caso de Zaragoza. Por último, examina las consecuencias territoriales de la solvencia de las familias en la región de Barcelona. En cuanto a Tutin, expone sus trabajos sobre el boom inmobiliario en París y su región, así como su subsecuente declive, discerniendo los factores que lo han provocado. El autor explica las transformaciones del espacio social y productivo (oficinas) que han producido este gigantesco ciclo.

La *modelística* ha corrido a cargo de Carme Trilla y Ricard Vergés. El modelo multivariable presentado por Trilla explica el precio de la nueva vivienda por la renta media, por los tipos de interés nominales y reales, por el nivel de precios alcanzado por el stock y, finalmente, por la proporción de vivienda protegida como factor de regulación del mercado. En cuanto al segundo, plantea un modelo general del mercado de vivienda incluyendo una función de *asequibilidad* que, de momento, es más un marco para articular cantidades y precios que un instrumento de previsión. Sin embargo, las relaciones binarias entre variables permiten modelizar la formación de precios de la vivienda urbana, con resultados alentadores.

Este II° Seminario fue clausurado por Ramón Roger Casamada, Director General de Arquitectura y Vivienda de la Generalitat de Catalunya. Debemos agradecer asimismo a Oriol Nel-lo, director del Instituto de Estudios Metropolitanos de Barcelona y a José Antonio García-Durán, catedrático de teoría económica de la Universidad Central de Barcelona, su participación en una reunión post-seminario a la que asistieron también Joan Ràfols, Carme Trilla y Joan Valls. Lamentamos que problemas logísticos nos hayan impedido reflejar el contenido de los debates del Seminario y de esta reunión en la presente publicación.

### VIVIENDA Y EMANCIPACIÓN

Hemos mencionado que la complejidad del tema del precio de la vivienda impidió profundizar en el tema de la relación entre dicho precio y la emancipación de los jóvenes, aun cuando Roca y Ràfols abundasen en este sentido. Pero recientemente, el IEC ha difundido datos del Padrón Municipal de 1996 en Cataluña, que permiten completar unas series de interés para el conocimiento de este problema, con el que concluiremos esta introducción.

Por un lado, hemos construido una serie quinquenal larga sobre la edad mediana de emparejamiento, por sexo y por municipio del Ámbito Metropolitano de Barcelona. Por edad mediana se entiende la del primer grupo de edad en conseguir que un 50% de sus efectivos estén ya casados o tengan pareja. Los resultados figuran en el gráfico 1. Se ha añadido al mismo una serie retrospectiva de la edad media de emparejamiento de las mujeres según la última Encuesta de Fecundidad y Familia. Esta serie concuerda con la anterior, puesto que la edad media es inferior a la mediana y que el menor retraso en la EFF 95 es debido a que la muestra representa a las mujeres de toda España.

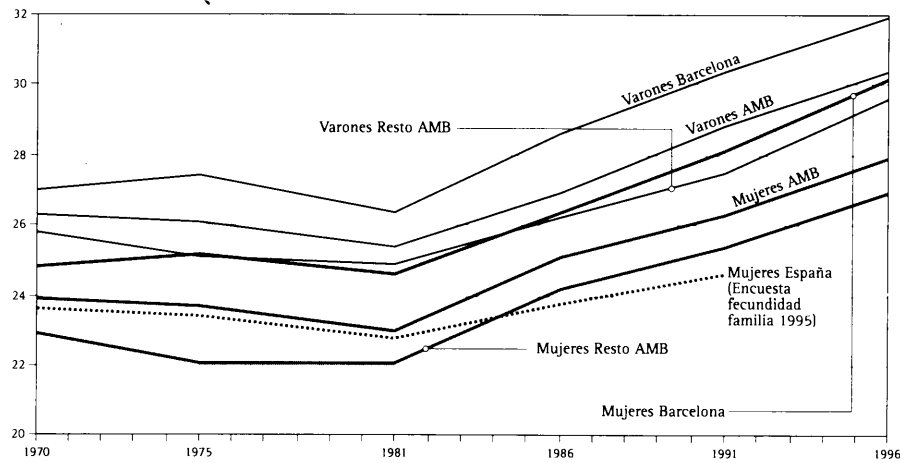


Gráfico 1. Edad mediana de emparejamiento por sexo y municipio. AMB. 1970-1996

En el gráfico 1 se observa que el retraso de la edad de la emancipación empezó a aumentar a partir de 1981, después de haber permanecido estable durante los años 70. Dicha edad en las mujeres es inferior en más de dos años a la de los varones y más alta también en un par de años en Barcelona capital que en el resto del Área Metropolitana. Por otra parte, el retraso continúa aumentando en un 5% por quinquenio desde 1986.

Por otro lado, hemos comparado la variación de dicha edad para ambos sexos en el AMB, con un indicador de los condicionantes inhibidores de la emancipación, inspirado del modelo AGMUS de Hickman-Coen. Se trata de un vector cuyo numerador es el índice del coste financiero real del préstamo obtenible (véase Vergés, gráfico 10) y cuyo denominador es el índice de la tasa de ocupación de la provincia de Barcelona (población ocupada según la EPA entre población en edad de trabajar). Cuanto mayor es la inhibición (más coste y menos empleo), más se retrasa la edad de emancipación. Los resultados figuran en el gráfico 2, en el que también se representa la tasa de ocupación.

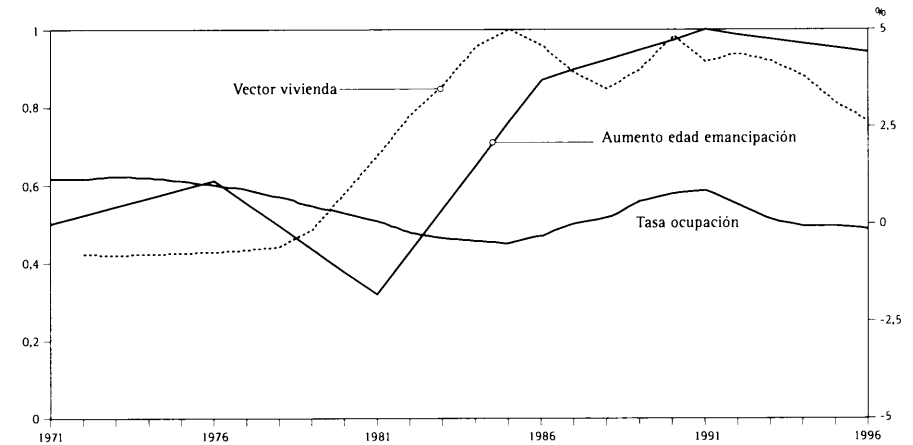


Gráfico 2. Variación de la edad mediana de emparejamiento. Vector «índice coste financiero vivienda / índice ocupación». Tasa de ocupación. AMB. 1971-1996

La prueba empírica de que la edad de emancipación viene condicionada por las variables coste financiero de la vivienda y de empleo, exigiría un tratamiento más completo. Por ejemplo, la tasa de actividad debería referirse sólo a los menores de 30 años. A pesar de ello, los resultados de la comparación son sorprendentes. En efecto, a partir del momento en que el vector vivienda aumentó, a finales de los 80, le siguió un par de años más tarde un aumento paralelo de la edad de emparejamiento. Luego, cuando el mismo vector tocó techo hacia 1985, también el aumento del retraso se estabilizó.

Puesto que el vector vivienda es una relación entre dos índices, se plantea la cuestión de saber cuál de los dos es el de más incidencia. Dadas las menores variaciones de la tasa de ocupación, puede esperarse que, a largo plazo, el coste financiero obtenga mayor correlación con el indicador del retraso de la edad de emancipación. Sin embargo, Juan Cañada mostró en el primer Seminario que, a corto plazo, existe una correlación elevada entre empleo y matrimonio, con un

determinado desfase, por supuesto. Sería, pues, menester efectuar un test de causalidad a largo plazo. De comprobarse esta causalidad, significaría que el factor inhibitor de la emancipación no es tanto el propio precio de la vivienda como la «sorpresa» del coste financiero real añadido por asumir.

De todas formas, a medida que la elevación de la edad de emancipación va conformando una nueva secuencia del ciclo de vida, irán emergiendo también otros factores, algo así como otras naranjas, con las que el joven o la joven del cuento acabarán sin duda por aprender solos los malabarismos exigidos para alcanzar hoy la supervivencia y la autonomía.