

LAS MEDIDAS DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN MATERIA DE ALQUILERES Y VIVIENDA
PROTEGIDA

Este artículo ha sido elaborado por M.^a de los Llanos Matea, de la Dirección General del Servicio de Estudios.

Introducción

En la mayoría de los países desarrollados el mercado de la vivienda es uno de los mercados en los que la intervención pública es más importante. España no escapa a esta tónica general, y la justificación de esta situación se encuentra recogida en la Constitución Española, que en su artículo 47 dice que «Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho [...]».

El parque de viviendas español se caracteriza por la existencia de un número apreciable de viviendas vacías (el último censo las cifra en algo más de tres millones), el predominio de la vivienda en propiedad, frente a la de alquiler, y el escaso peso de la vivienda protegida. Por otro lado, en los últimos años se ha asistido a un significativo incremento del precio de este activo, que ha reducido la accesibilidad de numerosos colectivos al mercado de la vivienda en propiedad. En este contexto, la política de vivienda reciente se ha fijado como objetivos a corto plazo potenciar el mercado del alquiler e incrementar la vivienda protegida. Para ello, se han establecido una serie de medidas presupuestarias y se han modificado algunos de los elementos que regulan estas cuestiones. Además, acaba de aprobarse la remisión a las Cortes del Proyecto de Ley de Suelo, y se han anunciado cambios en los sistemas de enajenación de los suelos públicos que todavía están pendientes de materializarse.

El presente artículo se centra en las actuaciones llevadas a cabo hasta este momento, localizadas, como se ha señalado, en el mercado del alquiler y en la vivienda protegida. Para ello, en los dos epígrafes siguientes se repasa la evolución de la intervención pública en relación con estos dos segmentos del mercado de la vivienda y se analiza el efecto de dicha intervención. En el epígrafe cuarto se presentan las actuaciones llevadas a cabo más recientemente y, en lo posible, se evalúa su efectividad, y en el último epígrafe se extraen unas breves conclusiones.

Actuaciones en materia de alquileres. Antecedentes

La Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) es uno de los instrumentos que se ha venido utilizando para incidir en el segmento del alquiler. Los tres aspectos esenciales que suele regular dicha Ley son: la duración de los contratos de arrendamiento, las posibilidades de subrogación de dichos contratos y los procedimientos para determinar la actualización de su renta. La primera LAU¹ data del año 1964 y vino motivada por el deseo de mejorar la protección de los inquilinos, en un contexto en el que la demanda superaba a la oferta de este tipo de alojamiento. Para ello, en la citada Ley se estableció el carácter indefinido de los contratos de alquiler, se permitió la subrogación del mismo a la muerte del titular, tanto al cónyuge como a descendientes y ascendientes, y se congelaron, en la práctica, los alquileres, ya que su actualización se limitó a cubrir ciertos gastos. Como resultado, se produjo una reducción de la oferta de viviendas en alquiler y un progresivo deterioro de los edificios dedicados a este fin.

Con el objetivo de resolver el desequilibrio generado entre arrendatarios y arrendadores, la legislación cambió radicalmente para los nuevos contratos en mayo de 1985, con el Real Decreto-Ley 2/1985. A partir de ese momento, en los nuevos contratos la duración y renta de

1. En García y Mas (2000), se puede consultar la regulación sobre los arrendamientos urbanos anterior a la LAU de 1964.

los alquileres se fijó libremente entre las partes, a la vez que se suprimió la prórroga forzosa para estos nuevos contratos. No obstante, la coexistencia de dos regulaciones, la primera, que incidía sobre los contratos ya en vigor, y la segunda, únicamente, sobre los contratos nuevos, fragmentó el mercado de alquiler en dos segmentos bien diferenciados: el integrado por alquileres con prórrogas forzosas sucesivas y precios muy bajos, y el compuesto por alquileres con duraciones mínimas y precios elevados, impulsados por la escasez de oferta de viviendas en alquiler, que no se resolvió con esta medida.

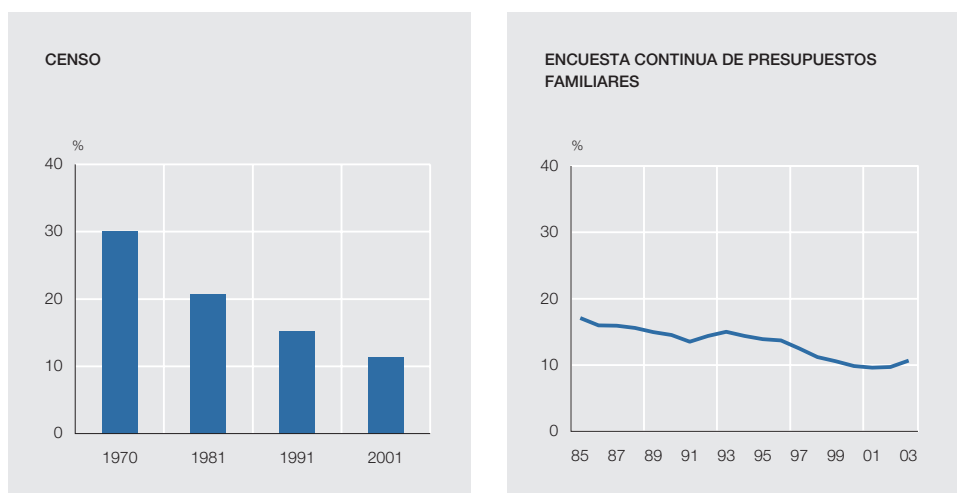
Por último, se promulgó la LAU de 1994, que entró en vigor el 1 de enero de 1995, y que se situó en una posición intermedia entre las dos anteriores. Esta Ley, que rige en la actualidad las relaciones entre los propietarios y los inquilinos, continúa dando un trato más favorable al inquilino. La Ley establece la duración mínima de los nuevos contratos en cinco años, aunque el inquilino puede rescindirlos transcurrido el primero de ellos. Además, las partes negocian libremente la renta del primer año, pero las actualizaciones de los cuatro siguientes deben realizarse, anualmente, de acuerdo con la tasa interanual del IPC².

Además de la regulación de los alquileres, ocasionalmente se han utilizado herramientas fiscales para potenciar este mercado³. En la actualidad, las ventajas impositivas están más dirigidas a estimular la oferta, al permitirse, desde el año 2003, una reducción en el IRPF del 50% del rendimiento neto de los ingresos por alquiler que perciben los propietarios. De igual modo, en el impuesto de sociedades se introdujo en el año 2004 una bonificación del 85% para las empresas que oferten al menos diez viviendas en alquiler. En todo caso, es importante mencionar que estas ventajas fiscales han sido muy inferiores a las que han recaído sobre la compra de vivienda en propiedad, apreciándose la existencia de un sesgo fiscal persistente a favor de la propiedad frente al alquiler⁴.

La evolución del mercado de alquiler ha estado lógicamente condicionada por estas medidas, aunque otros factores de tipo socioeconómico o cultural han podido desempeñar un papel relevante. Como ya se ha apuntado, la LAU de 1964 redujo de forma importante la rentabilidad de la oferta de viviendas en alquiler, lo que determinó que durante su período de vigencia se frenara la entrada de nuevos inmuebles en este segmento, contrayéndose la oferta de este tipo de viviendas. A pesar de que los cambios legislativos posteriores intentaron paliar estos problemas, los propietarios siguieron percibiendo la inversión en este tipo de viviendas como de alto riesgo, debido a la elevada inseguridad jurídica y a su escasa liquidez.

En efecto, uno de los factores explicativos de la estrechez del mercado de alquiler es la escasa operatividad de los mecanismos de defensa ante los impagos con la que se enfrentan los propietarios, debido a que los procesos judiciales son muy lentos. La inseguridad que esto genera, además de retraer la oferta, tiene un efecto adverso sobre la demanda, pues, en último término, al requerir el establecimiento de avales, contribuye a encarecer los alquileres. Para resolver esta cuestión se han introducido una serie de medidas, como son la creación de los juicios rápidos en enero de 2001⁵, que, sin embargo, han resultado ser poco ágiles⁶, o la Ley

2. Asimismo, en la LAU de 1994 se limitó la prórroga forzosa de los contratos antiguos al primer descendiente y se establecieron mecanismos para aproximar los alquileres de renta antigua a los de mercado. 3. En determinados momentos, los inquilinos se han podido acoger a ciertos beneficios fiscales en el impuesto sobre la renta. En particular, entre los años 1992 y 1998, ambos inclusive, hubo deducciones estatales para los inquilinos. En estos momentos, algunas CCAA mantienen algún tipo de deducción para los inquilinos, pero con condiciones muy restrictivas y de escasa cuantía. 4. Véanse García-Vaquero y Martínez (2005) y Martínez y Matea (2002). 5. Momento en el que entró en vigor la Ley de Enjuiciamiento Civil 1/2000. 6. Para subsanar las deficiencias, en el año 2003 se modificaron algunos aspectos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, entre los que cabe reseñar la creación de las Oficinas de Señalamiento Inmediato, que son las encargadas de recoger las denuncias y de tramitar inmediatamente la documentación necesaria ante los jueces; sin embargo, por el momento, estas oficinas no están en funcionamiento.



FUENTE: INE.

60/2003 de Arbitraje, que permitió la incorporación de la Garantía de Alquiler⁷, por la que se reducen notablemente los plazos para ejecutar un desahucio.

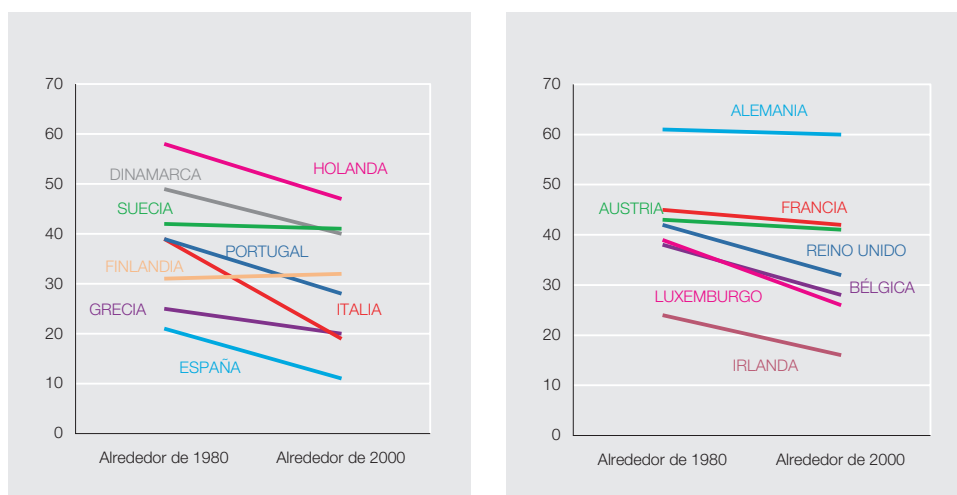
A pesar de todas estas medidas, en las últimas décadas se había venido produciendo una pérdida paulatina del peso de la vivienda en alquiler, tanto en términos relativos como absolutos. Según la información de los Censos, el porcentaje de la vivienda en alquiler se ha reducido desde el 30% en 1970 al 11% en 2001 (véase panel izquierdo del gráfico 1). No obstante, hay indicios de que esta tendencia ha podido invertirse en los últimos años. En particular, la Encuesta Continua de Presupuestos Familiares apunta hacia una recuperación del porcentaje de hogares que vivían arrendados en los años 2002 y 2003 (véase panel derecho del gráfico 1), si bien, dadas las diferencias metodológicas de este indicador con el censo, no se puede conocer con exactitud la magnitud de este cambio de tendencia. En esta recuperación podrían haber incidido, por el lado de la demanda, la importante entrada de inmigrantes que se ha registrado en los últimos años⁸ y la dificultad de algunos colectivos para adquirir una vivienda en propiedad, dado su encarecimiento. Por el lado de la oferta, las ventajas fiscales introducidas en el año 2003 podrían haber ejercido, también, un efecto positivo. En cualquier caso, España sigue teniendo un porcentaje de viviendas en alquiler muy inferior al de los estándares europeos (véase gráfico 2).

La vivienda protegida como instrumento de la política de vivienda. Antecedentes

La vivienda protegida es otro de los instrumentos con los que se cuenta para incidir sobre el mercado de vivienda. El principal objetivo de este tipo de actuación es el de facilitar el acceso a la vivienda de la población menos favorecida, pero, además, en determinadas coyunturas, puede incidir indirectamente sobre los precios de la vivienda libre, al desviar parte de la demanda del mercado libre hacia la parte protegida.

Con carácter general, las actuaciones protegidas que se regulan en los planes de vivienda han consistido en la promoción de viviendas nuevas (en venta o alquiler), en la adquisición

7. La Garantía de Alquiler es un documento que está en funcionamiento desde diciembre de 2004 y que se puede añadir como anexo al contrato privado de alquiler. Por el mismo, el propietario y el inquilino se comprometen a llegar a un arreglo a través de arbitraje no judicial (por medio de la Corte de Arbitraje) y se garantiza el desahucio en menos de tres meses. 8. De hecho, como señalan Martínez y Matea (2003), a nivel provincial parece existir una clara relación entre el peso de la población inmigrante y el de la vivienda en alquiler.



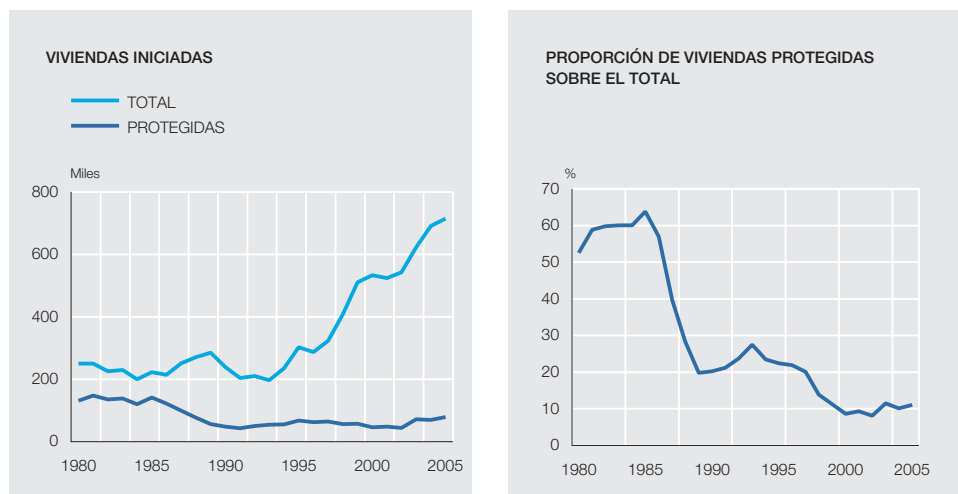
FUENTE: Banco Central Europeo.

(o alquiler) de viviendas ya construidas, en la rehabilitación o, por último, en la urbanización de suelo. El Estado aporta una determinada financiación presupuestaria y pacta con las entidades de crédito los recursos para la construcción de viviendas de protección. A partir de una primera propuesta del Estado sobre las actuaciones que habría que realizar, el diseño definitivo se obtiene tras los convenios que firma con las CCAA, que son las que ejecutan el plan.

A lo largo del tiempo, las actuaciones recogidas en los planes de vivienda han ido variando. Con anterioridad a 1976 constituían un instrumento indiscriminado de apoyo a la oferta de vivienda. En 1976, comenzaron a establecerse condiciones sobre el tamaño de la vivienda y se discriminó en precios según la ubicación de la misma; además, las ayudas empezaron a concederse en función de la situación económica de las familias. Los principales cambios que se han introducido con posterioridad en la regulación de la vivienda protegida han consistido en la introducción, en 1981, de los subsidios de tipo de interés; la concesión de subvenciones personales, a partir de 1986; la creación, en 1987, del régimen especial para familias con menos ingresos, y la introducción, en 1989, de ayudas directas a la compra de viviendas usadas a partir de las viviendas tasadas.

Como se puede comprobar en el gráfico 3, las viviendas protegidas fueron un instrumento muy potente a lo largo de la primera mitad de la década de los ochenta, período en el que representaban en torno al 60% de todas las viviendas iniciadas. Sin embargo, desde entonces han ido perdiendo importancia. En términos relativos, en los primeros años del presente siglo este porcentaje era ligeramente inferior al 10%, y, en términos absolutos, en 2002 se iniciaron 44.014 viviendas protegidas frente a las 147.415 que se habían iniciado en 1981.

Uno de los factores que explica la evolución observada en los últimos años del siglo pasado y en los primeros del actual es el fuerte encarecimiento que ha experimentado la vivienda libre, lo que ha determinado que los precios de la vivienda protegida hayan sido poco atractivos para los promotores. En este sentido, el grado de cumplimiento del Plan de Vivienda 1998-2001, en lo que se refiere a construcción de vivienda nueva, fue solo del 65,9%, porcentaje muy inferior al de los dos planes anteriores (el Plan de Vivienda 1992-1995 y el de



FUENTE: Ministerio de Vivienda.

1996-1999)⁹. La merma en la importancia de este tipo de vivienda a lo largo de la década de los noventa ha podido estar relacionada también con un menor protagonismo como instrumento de la política de vivienda.

No obstante, como muestra el gráfico 3, en los últimos años se aprecia una recuperación de la iniciación de viviendas protegidas, de manera que en 2005 se han iniciado 79.191, por lo que el peso relativo de este tipo de vivienda se ha situado entre el 10% y el 11% del total de viviendas iniciadas. Las actuaciones que se comentan a continuación han debido contribuir a este cambio de tendencia de la vivienda protegida.

Medidas recientes para fomentar el mercado de alquiler y el desarrollo de la vivienda protegida

La política de vivienda en los últimos años se ha orientado a potenciar el mercado de alquiler —en parte, mediante la movilización de viviendas vacías—, a aumentar el peso de la vivienda protegida, y a facilitar a los jóvenes y a los colectivos más desfavorecidos el acceso a la vivienda. Con estos objetivos se ha adoptado una amplia batería de medidas, que se han recogido en el Plan de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo, el primer paquete del Plan de Dinamización de la Economía y el Plan de Vivienda 2005-2008.

La movilización del parque de viviendas desocupadas para el mercado de alquiler se ha afrontado por tres vías: la primera, con la extensión de la financiación cualificada para la adquisición de viviendas de segunda mano destinadas al alquiler¹⁰; la segunda, subvencionando los gastos de adecuación de las viviendas vacías y/o la suscripción de un seguro contra impagos y desperfectos extraordinarios¹¹; y la tercera, mediante la creación de la Sociedad Pública del Alquiler (SPA). Esta agencia garantiza al propietario una renta mensual, desde la firma del primer contrato y mientras la vivienda permanezca en la bolsa de la SPA, independientemente de que esté o no ocupada, y le asegura el buen estado del inmueble en el momento de la devolución. A cambio, la sociedad obtiene un 20% de la renta estipulada como contrapartida de los servicios que presta al propietario. Algunos Ayuntamientos y CCAA han puesto en marcha figuras similares, en muchos casos de manera gratuita. De las tres medidas menciona-

⁹. En unos porcentajes del 121,9% y 114%, respectivamente. Para el total de actuaciones, el grado de cumplimiento de los planes fue: del 120,4% para el de 1992-1995, del 112,2% para el correspondiente a 1996-1999 y del 84% para el de 1998-2001. ¹⁰. Este tipo de actuación se aplicaba anteriormente a la promoción de nuevas viviendas protegidas para arrendamiento. ¹¹. Para acceder a estas ayudas, que pueden ascender a 6.000 euros, es imprescindible que la vivienda se mantenga en el mercado de alquiler durante un período mínimo de cinco años y con un alquiler máximo establecido.

das, las dos últimas pretenden ayudar al propietario a hacer frente a la inseguridad jurídica ante impagos y desperfectos. La escasa información disponible apunta a una efectividad todavía muy limitada de estas medidas. Según cifras oficiales, en los primeros siete meses de funcionamiento¹², la agencia ha intermediado 1.208 contratos, habiéndose fijado un precio medio de alquiler un 19,2% inferior al de mercado libre.

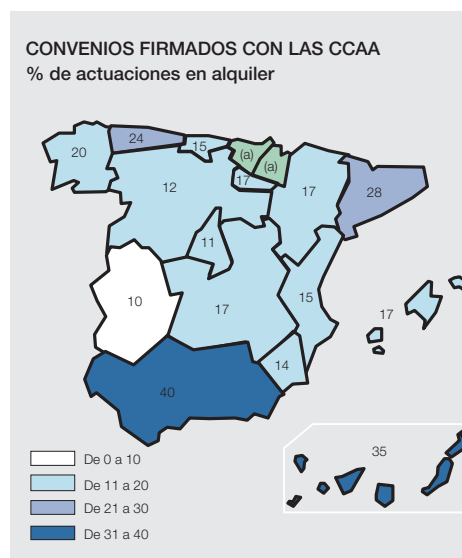
Para dinamizar el mercado de alquiler se han introducido, además, algunos cambios legislativos dirigidos a estimular la profesionalización de la oferta de alquiler¹³. Tales cambios tratan, por un lado, de flexibilizar los requisitos del régimen especial en el impuesto de sociedades para las sociedades dedicadas al arrendamiento de viviendas y, por otro, permiten a las instituciones de inversión inmobiliaria realizar promoción de viviendas en alquiler. Además, se ha creado una nueva figura de vivienda protegida de alquiler de carácter transitorio para jóvenes¹⁴, se ha establecido un programa de vivienda joven en arrendamiento¹⁵ y se han introducido ayudas para los jóvenes inquilinos¹⁶. Por el momento, las ayudas a propietarios e inquilinos no han supuesto un cambio significativo en el peso del alquiler en el mercado. De hecho, durante su primer año de vigencia hubo 682 viviendas cuyos propietarios se beneficiaron de estas ayudas (el 0,02% de las viviendas que había vacías, según el censo de 2001) y 6.962 inquilinos¹⁷ que recibieron subvenciones a fondo perdido.

El desarrollo de la vivienda protegida es otro de los pilares en los que se basa la actual política de vivienda. Para ello se han llevado a cabo una serie de actuaciones que se engloban en la modificación del Plan de Vivienda 2002-2005 que se realizó en julio de 2004¹⁸ y en la aprobación, un año después, de un nuevo Plan de Vivienda 2005-2008. La revisión del Plan de Vivienda 2002-2005 supuso un incremento del precio de este tipo de viviendas del 4% y un aumento del 63% del número de actuaciones que había que acometer (desde las 110.000 programadas inicialmente hasta 180.000, cifra que se consolidó en el plan siguiente). En relación con el conjunto de actuaciones, la prorroga del ejercicio 2004 hasta julio de 2005 facilitó la ejecución del Plan, que superó sus objetivos alcanzando un grado de cumplimiento del 104%.

Por su parte, el Plan de Vivienda 2005-2008 ha sido dotado con un presupuesto (de 6.822 millones de euros) que duplica el asignado al plan precedente, señalizando la importancia que se otorga a la vivienda protegida en la política de vivienda desarrollada en la presente legislatura. Dentro de este segmento, el objetivo principal es potenciar las actuaciones para alquiler, que representan el 22,9% de todas las actuaciones y el 31,7% de las actuaciones de viviendas protegidas de nueva construcción (véase panel izquierdo del gráfico 4), frente a porcentajes del 6,1% y del 13,1% registrados en el Plan 2002-2005. Otro de los objetivos es construir, en promedio, en torno a 83.000 viviendas protegidas anualmente. Para hacer más atractiva la promoción de este tipo de viviendas, el Plan incrementó el precio en un 3% adicional, en julio de 2005. Entre las novedades que incorpora el nuevo plan hay que destacar, además de las medidas de fomento de alquiler para jóvenes ya

12. La SPA inició su actividad el 15 de octubre de 2005. Para que un inmueble pueda formar parte de la bolsa del SPA no puede exceder unos límites por lo que se refiere a su superficie y precio; este último varía en función de su ubicación. **13.** Ley 23/2005, que se enmarca en el Plan de Dinamización de la Economía. **14.** Son viviendas para jóvenes menores de 35 años con una superficie que puede variar entre 30 m² y 45 m² y un alquiler mensual de entre 195 y 489 euros (en función de la ciudad y del tamaño del inmueble). En caso de que las circunstancias personales del beneficiario se modifiquen, este podrá cambiar a una vivienda con mayor superficie o comprar otro piso sin tener que devolver las ayudas percibidas. **15.** Por el que los promotores pueden acceder a ayudas especiales. **16.** Para jóvenes con unos ingresos ponderados inferiores a 15.792 euros. La ponderación significa que la ayuda varía en función de la ciudad o de los miembros de la unidad familiar, de acuerdo con los coeficientes que deben establecer las CCAA. Además, la ayuda máxima no puede superar el 40% de la renta anual del joven, con un tope de 2.880 euros al año y una duración máxima de dos años. Asimismo, las CCAA pueden ampliar estas ayudas a otros colectivos. **17.** De acuerdo con la ejecución del plan de vivienda 2002-2005 (véase el Estudio de septiembre de 2005 de Metrovacesa). **18.** Real Decreto 1721/2004, que desarrolla la parte del Plan de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y Suelo.

OBJETIVOS		
ACTUACIONES	2005-2008	% sobre total
VP de nueva construcción	331.450	46,0%
% para venta	68,3%	31,4%
% para alquiler	31,7%	14,6%
Otras actuaciones para alquiler	59.550	8,3%
Resto de actuaciones	329.000	45,7%
Total	720.000	100%



FUENTE: Ministerio de Vivienda.

a. El País Vasco y Navarra tienen planes de vivienda propios.

mencionadas, la creación de pisos de precios concertados para rentas medias¹⁹ y la ampliación, hasta 30 años, del período durante el cual las viviendas protegidas no se pueden desclasificar²⁰, si bien se permite su transmisión en el mercado regulado a los 10 años, bajo determinadas condiciones²¹ y a través de registro público o sistema similar establecido por la Comunidad Autónoma.

Aunque algunas de estas medidas han debido contribuir al aumento del peso de la vivienda protegida registrado en 2004 y 2005, su plena efectividad empezará a percibirse en los próximos años. Puede avanzarse, sin embargo, que el Ministerio de Vivienda ha firmado convenios con las CCAA por el 76% de las actuaciones del Plan de Vivienda 2005-2008²². En dichos convenios, el 21% de todas las actuaciones firmadas y el 27% de las referidas a viviendas protegidas de nueva construcción son de alquiler. Ambas cifras se sitúan ligeramente por debajo de los objetivos iniciales. Por otro lado, hay que destacar que el peso de la vivienda protegida de alquiler es muy desigual por CCAA. Así, en Andalucía y Canarias, algo más de la tercera parte de las actuaciones realizadas han sido de arrendamiento; sin embargo, en Extremadura, Madrid y Castilla y León, estas solo representan entre el 10% y el 12% (véase panel derecho del gráfico 4).

Conclusiones

La política de vivienda se ha dirigido, hasta el momento, a potenciar el mercado de alquiler, a aumentar el peso de la vivienda protegida y a facilitar a los jóvenes y a los colectivos más desfavorecidos el acceso a la vivienda. Quedan pendientes de implementar medidas de mayor calado, como puede ser la Ley del Suelo.

19. Para ingresos anuales medios de entre 36.174 euros y 42.752 euros. Para este tipo de vivienda no se pueden recibir ayudas directas y su precio es un 20% superior al del régimen general. Por otro lado, pueden ser viviendas para comprar o para alquilar. 20. Con anterioridad, la media por Comunidad Autónoma estaba en unos 15 años, si bien las diferencias entre CCAA eran y son notables (por ejemplo, en Extremadura o el País Vasco no las desclasifican, y en Cataluña lo hacen a los 90 años). 21. Hay que justificar la necesidad (por motivos laborales, familiares, etc.) y el precio máximo de venta es el de adquisición actualizado por la inflación y multiplicado por un coeficiente que fija la Comunidad Autónoma, pero que no puede exceder de dos. Por otro lado, los vendedores, a diferencia de lo que sucedía hasta ahora, no tienen que devolver las ayudas percibidas por dicha vivienda. 22. El 24% que resta por adjudicar corresponde a 175.768 actuaciones de la reserva de eficacia.

Las medidas de estímulo del mercado de alquileres y, en particular, las dirigidas a la movilización del elevado parque de viviendas desocupadas pueden contribuir a dinamizar este segmento del mercado. No obstante, serían necesarias algunas modificaciones normativas más generales, como la entrada en funcionamiento de los juicios rápidos por impagos, o la revisión de aquellos aspectos de la LAU que pueden estar frenando la entrada de viviendas vacías en el mercado de alquiler, como la duración mínima de los contratos (cinco años). No hay que olvidar que debe haber un cierto número de viviendas adquiridas en los últimos años por motivo de inversión que permanecen desocupadas porque esta condición es demasiado restrictiva. Por otra parte, la subvención de los gastos de adecuación de las viviendas vacías supone un tratamiento diferencial, mediante subvenciones a fondo perdido, a los propietarios de viviendas desocupadas, frente a otros cuyas viviendas ya están alquiladas.

Las medidas que tratan de facilitar el acceso a una vivienda de alquiler por parte de los jóvenes son actuaciones parciales, que solo afectan a una porción de la demanda potencial de vivienda. En relación con la vivienda protegida, la ampliación de los objetivos de los planes de vivienda, las elevaciones de los precios permitidos y el incremento de la dotación presupuestaria correspondiente han debido incidir en el aumento del peso de la vivienda protegida registrado en 2004 y 2005, si bien su plena efectividad empezará a percibirse en los próximos años.

17.7.2006.

BIBLIOGRAFÍA

- BANCO CENTRAL EUROPEO (2003). *Structural factors in the EU housing markets*.
- GARCÍA, J., y M. MAS (2000). *La vivienda y el sector de la construcción en España*, Caja de Ahorros del Mediterráneo.
- GARCÍA-VAQUERO, V., y J. MARTÍNEZ (2005). *Fiscalidad de la vivienda en España*, Documentos Ocasionales, n.º 0506, Banco de España.
- MARTÍNEZ, J., y M.ª DE LOS LLANOS MATEA (2002). «El mercado de la vivienda en España», *Boletín Económico*, septiembre, Banco de España.
- (2003). «Precios de la vivienda en España: evolución y factores explicativos», *Perspectivas del Sistema Financiero*, n.º 78.
- METROVACESA (varios números). *Estudios*.
- TRILLA, C. (2001). *La política de vivienda en una perspectiva europea comparada*, Colección Estudios Sociales, n.º 9, Fundación la Caixa.