



Propuestas sobre política de vivienda

José Rivero, Arquitecto

El presente trabajo, nació con un horizonte temporal previo al Plan de Viviendas 1992-1995; por ello buena parte de los datos analizados responden a dicho horizonte. Concluida la vigencia del Plan y prácticamente prorrogado el mismo con el Real Decreto 2190/1995, fijando un nuevo período de actuación 1996-1999, es posible realizar la actualización del estado de la vivienda en Castilla-La Mancha a la vista de las relaciones advertidas con la finalización del Plan. La importancia de las políticas de vivienda descansan tanto en el mandato fundamental; cuanto en su indudable incidencia productiva dentro del sector de la construcción. Importancia, que por otra parte, motiva el continuo afán planificador de las administraciones competentes, que van formulando actuaciones plurianuales, con el ánimo de fijar una imagen de políticas en el sector; cuando la práctica va revelando que el protagonismo de la promoción inmobiliaria se vuelve a sustentar en los agentes del mercado. En dicha práctica planificadora —pero menos—, se ha llegado a fijar el marco de financiación, subsidiación y subvención para garantizar el acceso al bien vivienda a las rentas desfavorecidas. El peso de la promoción pública, no sólo se ha visto reducido numéricamente, sino que ha venido chocando con las deficientes políticas de suelo público. Tales deficiencias, motivaron en 1993 el decreto sobre Catálogos de suelo de uso residencial; para mitigar el problema advertido. Por otra parte, la Comunidad Autónoma, en prolongación del Real Decreto 2190/1995 que abría un nuevo período planificador hasta 1999, formuló el Decreto 88/1996 en el que se fijaban las ayudas y subsidiaciones para la promoción y adquisición de vivienda. Manteniendo, no sólo la estructura de 1992, sino reconociendo el buen grado de cumplimiento de las previsiones del Plan 1992-1995, al haberse verificado el 100% de las actuaciones previstas.

La otra vertiente que merecería analizarse, dentro del estudio de la vivienda, sería la referente a la puesta en juego de los modelos tipológicos aportados por la producción edilicia. Por razones obvias, dicho cometido escapa de los supuestos de este trabajo; pero no debe olvidarse la necesidad de acometer un estudio riguroso sobre las vertientes arquitectónicas del nuevo marco productivo y normativo de la política de vivienda.

La situación regional

Según los datos del Censo de 1991, el parque de viviendas de Castilla-La Mancha representa un total de 819.110 unidades, cantidad que supone el 4,77% del total estatal, presentando cierta adecuación a la población total regional, fijada en el 4,29% del total. El citado parque regional presenta como características concretas un 62,11% de viviendas principales, un 22,55% de secundarias y un 12,64% de viviendas desocupadas. Existiendo cierta correlación con los datos estatales que plantean valores respectivamente del 68,76% de principales, del 15,37% de secundarias y del 13,03% de viviendas vacantes. Los valores de ocupación (personas/vivienda) son inferiores en Castilla-La Mancha que en el total estatal al presentar índices de 2,01 persona/vivienda frente a los 2,23 del Estado.

El detalle provincial se desglosa a continuación, especificando únicamente las viviendas principales, las secundarias y las desocupadas; dejando sin fijar los casos restantes por ser menos significativos. Igualmente se detallan los porcentajes del parque provincial sobre el total regional y se comparan con los porcentajes de población. Finalmente se indican los porcentajes globales de cada situación, con objeto de precisar los porcentajes de viviendas desocupadas.

CUADRO 1
VIVIENDAS EN LA REGION

	Parque	Princp.	Secund.	Desocup.	Población
Albacete	157.571	101.972	22.801	23.649	339.806
%S/Región	19,23				20,59
Ocupación	2,15				
%S/Parque		64,71	14,47	15,00	
Ciudad Real	201.995	142.633	32.645	23.580	473.899
%S/Región	24,65				28,71
Ocupación	2,34				
%S/Parque		70,62	16,16	11,67	
Cuenca	118.638	67.089	34.538	13.747	204.323
%S/Región	14,48				12,38
Ocupación	1,72				
%S/Parque		56,54	29,11	11,58	
Guadalajara	100.926	46.837	38.583	11.762	144.251
%S/Región	12,32				8,74
Ocupación	1,43				
%S/Parque		46,40	38,22	11,65	
Toledo	240.010	150.260	56.220	30.816	487.804
%S/Región	29,30				29,56
Ocupación	2,03				
%S/Parque		62,60	23,42	12,83	

Los porcentajes del parque en relación a la población aparecen equilibrados en el caso de Toledo, siendo inferiores (menos porcentaje de vivienda que de población) en Albacete y Ciudad Real, para ser excedentarios en Cuenca y Guadalajara. Esta división provincial viene a coincidir con la ocupación que se verifica: así Cuenca con 1,72 persona/vivienda y Guadalajara con 1,43 quedan muy por debajo de la ocupación media regional, Toledo queda equilibrado 2,03 frente a 2,01; para ser finalmente Albacete con 2,15 y Ciudad Real con 2,34 las provincias que presentan una tasa de ocupación más alta, siendo la ocupación de Ciudad Real superior a la media nacional de 2,23. Resulta igualmente significativo que nuevamente se verifique el agrupamiento provincial citado cuando se analiza el peso porcentual de las viviendas principales en relación al parque provincial. Así Cuenca con el 56,54 y Guadalajara con el 46,40 quedan por debajo de la media regional (62,11). Nuevamente Toledo es la provincia que más se aproxima a tal valor con el 62,60; quedando por encima Albacete con el 64,71 y Ciudad Real con el 70,62. Esta provincia nuevamente vuelve a superar la media nacional con 68,76. Los porcentajes de viviendas desocupadas se encuentran, por contra, bastante equilibrados en una franja cercana al 12%, con la excepción de Albacete que supera con el 15% las medias regional (12,64) y nacional (13,03). Destacar finalmente, en esta breve descripción, el elevado peso porcentual de las viviendas secundarias en Guadalajara (38,22), Cuenca (29,11) y Toledo (23,42), muy superiores a la media regional de 22,55. Siendo a su vez este valor excesivamente alto en comparación con la media nacional del 15,37. Sólo Albacete y Ciudad Real mantienen valores próximos a este último, con el 14,47 y el 16,16, respectivamente. El informe del Banco de Bilbao de 1994, que fija el parque regional en 828.598, establece una relación del 52% del mismo para satisfacer al 64% de la población; al estudiar la estructura de la vivienda en los 25 municipios más poblados. Esta circunstancia permite advertir el desfase existente, justamente, en los municipios con mayor tasa de actividad económica y mayor crecimiento demográfico.

La planificación de viviendas

Las sucesivas actuaciones que con carácter periódico se han propiciado desde la Administración en materia de vivienda no han sido capaces de atajar el problema del alojamiento de amplios sectores de la población, habiendo adquirido últimamente características de problema de fuerte carga social la dificultad para cumplir el artículo 47 de la Constitución. El mandato constitucional establece como derecho fundamental el derecho a la vivienda, al mismo tiempo que se mandata a los poderes públicos para la remoción de obstáculos en la consecución de tal derecho. De tal forma que la situación del problema de la vivienda en

España puede definirse como paradójica, al existir una demanda social no resuelta con un parque de viviendas desocupadas que en el censo del 1991 se cifraba en 2.236.750 unidades; de las cuales al menos 100.000 unidades se habían ejecutado en los últimos tres años, en palabras del ministro Borrell. Ello plantea singularmente una falta de adecuación de la oferta del mercado con la capacidad adquisitiva de la demanda no solvente; subsistiendo un déficit estimado de 1.000.000 de unidades y un parque desocupado superior al doble del citado déficit. Déficit que se mantiene cuantitativamente igual al verificado en 1980, pese a los incrementos del parque de los últimos años. Las estimaciones del déficit para 1992, según el servicio de estudios del Banco Hipotecario eran de 700.000 unidades.

El programa trienal del ministro Ortiz con ámbito temporal de 1981-1983 fijó como metas la consecución de 571.000 unidades en el trienio, con grados de cumplimiento del 76,3% en 1981 (138.136 unidades ejecutadas frente a las 181.000 previstas) y del 67,2% en 1982. Con posterioridad el Plan 1984-1987 del ministro Campo fijaba como objetivos la construcción de 1.000.000 de unidades en los cuatro años comprensivos del Plan. Estableciéndose una producción anual de 265.000 unidades, de las cuales 55.000 serían de VPO en régimen especial (frente a las 21.500 de 1982 y 30.550 de 1981), 135.000 en régimen general (frente a las 107.000 de 1981 y 1982) y finalmente 75.000 unidades de promoción libre. El peso porcentual de las previsiones pasaba por un claro protagonismo de las formas de promoción oficial en cualquiera de los regímenes, fijando un porcentaje de las mismas sobre el total producido: el 71,7%, frente al 28,30% de promoción libre. Concibiendo claramente, como objetivo del Plan, la necesidad de potenciar el protagonismo de las formas de promoción pública si se quería atender a amplios sectores sociales con dificultades de acceso al mercado inmobiliario, al no existir adecuación posible entre la oferta del mercado libre y la capacidad económica de amplios colectivos. Curiosamente, el análisis de las viviendas iniciadas en el período 1986 a 1990 deja entrever que el protagonismo de la promoción ha estado en manos de la iniciativa privada, invirtiendo los propios parámetros del Plan y arrojando el papel de la promoción oficial a porcentajes exigüos.

CUADRO 2

VIVIENDAS INICIADAS EN ESPAÑA

	VPO*	%	Libres	%	Total
1984-1986	119.139	53,91	101.840	46,09	220.979
1987	100.453	39,89	151.347	60,11	251.800
1988	75.019	27,87	194.102	72,13	269.121
1989	54.526	19,58	223.905	80,42	278.431
1990	34.436	16,44	172.968	83,56	209.404
1993	76.614	29,88	179.772	70,12	256.386
1994	69.735	24,19	218.544	75,18	288.279
1995	83.825	24,80	254.141	75,20	337.966

* Régimen general más especial

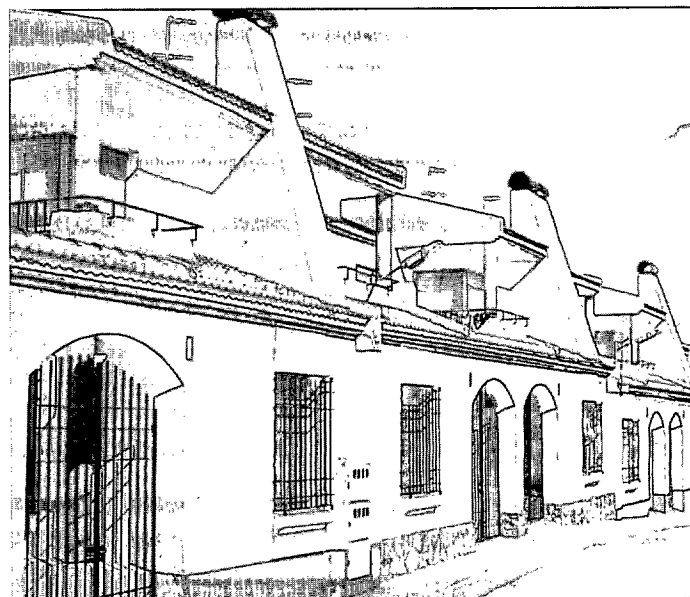
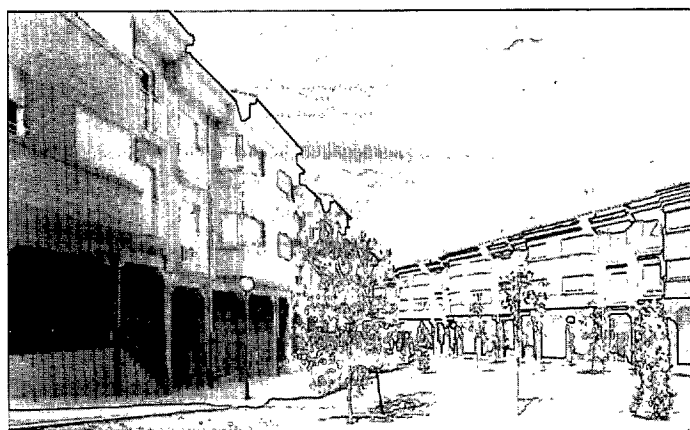
Como puede apreciarse, el peso porcentual de la promoción oficial ha ido descendiendo desde las previsiones iniciales del 71,70% hasta el peso del año 1990 que representa el 16,44. Por otra parte, el grado de cumplimiento de la promoción de VPO en 1986 y 1987 es del 88% y del 74%, respectivamente. Mejorando el comportamiento de las ejecuciones sobre las actuaciones previstas para el período 1992-1995, consecuencia de la reactivación de dichos años. La evolución del protagonismo promotor público en Castilla-La Mancha representa una caída no tan acusada como la nacional, pero verificando un desplazamiento del 56,66% al 37,80 en la promoción oficial para el período 1984-1990 y una caída más nítida entre los años 1993 a 1995, situándose en el entorno del 20%.

CUADRO 3
VIVIENDAS INICIADAS EN LA COMUNIDAD

	%S/España	VPO	%	Libres	%	Totales
1984-1986	4,53	5.672	56,66	4.347	43,34	10.019
1987	3,87	5.033	51,61	4.718	48,38	9.751
1988	4,12	5.734	51,68	5.361	48,31	11.095
1989	3,83	4.036	37,80	6.640	62,20	10.676
1993	6,37	4.072	24,90	12.277	75,10	16.349
1994	5,89	3.352	19,73	13.637	80,27	16.989
1995	4,98	3.087	18,32	13.762	81,68	16.849

Los datos para Castilla-La Mancha representan igualmente la caída advertida para toda España en el papel protagonista de la promoción oficial. Estimación que, al igual que en el caso general, sólo se verifica en 1988 al realizarse 269.121 unidades por encima de las 265.000 previstas, siendo el resto de los ejercicios inferior la ejecución a la previsión. La aplicación del Plan 1984-1987 en Castilla-La Mancha habría supuesto una media anual de 11.527 unidades ejecutadas, desglosadas en 8.265 VPO y 3.262 unidades libres. Queda claro que la previsión de ejecución de VPO es del 68,62% para 1986 y del 60,89% para 1987; mientras que en el régimen libre para dichos años se alcanzan el 133,26% y el 144,63%. Significando el nuevo protagonismo asumido por la promoción libre en el ámbito de la producción de viviendas.

El nuevo Plan de Viviendas 1992-1995 acepta como supuestos para el período la ejecución de 494.783 unidades, referidas 400.783 en actuaciones de viviendas propiamente dichas y 93.326 en actuaciones de suelo. Los criterios territorializados de actuación representan para Castilla-La Mancha 22.000 unidades, desglosadas en 17.500 actuaciones directas englobando diversas modalidades y 4.500 actuaciones de suelo. Tales ratios representan 4.375 unidades anuales de actuación directa y 1.125 actuaciones de suelo. El desglose pormenorizado de aquéllas es el siguiente: 2.000 unidades en régimen general, 480 en régimen especial, 220 unidades en rehabilitación y 800 unidades a precio tasado. Los valores



realmente ejecutados permiten fijar el grado de cumplimiento de las previsiones en el 65%, al haberse contabilizado 14.311 actuaciones frente a las 22.000 inicialmente previstas. En todo caso, queda clara la insuficiencia del ámbito del Plan para paliar los problemas reales, toda vez que se mantienen los valores de promoción de un año tan malo como 1989 y se disminuyen los de ejercicios anteriores. De haber mantenido el planteamiento del Plan anterior en donde se pretendía la realización de 55.000 unidades/año de VPO en régimen especial, Castilla-La Mancha debería de mantener unas actuaciones en dicho régimen de 2.393 unidades/año. Contrastando esta cantidad con las 480 unidades previstas o con las 600 ejecutadas en 1991. Quiere decir ello que con tales datos el papel de la Administración en el ámbito de la promoción directa se ve reducido al 25% de las perspectivas del Plan 1984-87 durante 1991 y tan sólo al 20% en las previsiones del Plan Borrell. Advertir finalmente que si se descontasen las 800 unidades a precio tasado el monto real de las previsiones del Plan queda reducido a 3.575 unidades (entre VPO en régimen especial, régimen general y rehabilitación), cantidad que es tan sólo el 43,25% de las pretensiones de actuación del

CUADRO 4

	Abril 93-Marzo 94			Abril 94-Marzo 95			Evolución		
	Libres	VPO	Total	Libres	VPO	Total	Libres	VPO	Total
Castilla-La Mancha	12.277	4.072	16.349	14.193	3.161	17.354	15,60%	-22,40%	6,10%
Conjunto Nacional	179.772	76.614	256.386	237.656	84.486	322.142	32,20%	10,30%	25,60%
	Julio 93-Junio 94			Julio 94-Junio 95			Evolución		
	Libres	VPO	Total	Libres	VPO	Total	Libres	VPO	Total
Castilla-La Mancha	12.494	3.461	16.955	14.272	2.835	17.107	14,20%	-36,40%	0,90%
Conjunto Nacional	196.832	72.147	268.979	249.689	90.576	340.265	26,90%	25,90%	26,50%
	Octubre 93-Septiembre 94			Octubre 94-Septiembre 95			Evolución		
	Libres	VPO	Total	Libres	VPO	Total	Libres	VPO	Total
Castilla-La Mancha	12.532	3.428	15.960	14.606	2.842	17.448	16,50%	-17,10%	9,30%
Conjunto Nacional	205.678	71.058	276.736	259.183	92.548	351.731	26,00%	30,20%	27,10%
	Enero 94-Diciembre 94			Enero 95-Diciembre 95			Evolución		
	Libres	VPO	Total	Libres	VPO	Total	Libres	VPO	Total
Castilla-La Mancha	13.637	3.352	16.989	13.762	3.087	16.849	0,90%	-7,90%	-0,80%
Conjunto Nacional	218.544	69.735	288.279	254.141	83.825	337.966	16,30%	20,20%	17,20%

Plan anterior, en el que las 195.000 unidades de VPO/año, referidas a Castilla-La Mancha, representaban un total de 8.265 unidades de VPO/año.

A todas luces, queda clara la insuficiencia de las previsiones formuladas teniendo solamente presente los valores comprometidos en la planificación anterior y al haberse asumido como pautas de actuación los valores de promoción de años tan negativos como el período comprendido entre 1989 a 1991. Un comentario final requiere la aludida actuación de 1.125 unidades de actuación de suelo al año, que vendrían a representar 4.500 unidades en el período del Plan. Las citadas actuaciones sin contar con unas políticas de suelo adecuadas están llamadas al fracaso. En tal sentido hay que recordar que nuestra Comunidad Autónoma es de las últimas en normativa urbanística, no habiendo producido textos normativos de desarrollo de la Ley del Suelo de 1975 y del Texto Refundido de 1976. Más aún, la opinión de la Dirección General de Urbanismo, sustentada públicamente, mantiene la innecesidad de la reciente Ley 8/1990, de reforma del Régimen urbanístico y valoraciones, en Castilla-La Mancha habida cuenta de la falta de aplicación práctica de la normativa de 1975 y 1976. Por ello figuras como el RD 1668/1991, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de suelo con destino a VPO, pueden carecer de real aplicación en esta Comunidad. La misma crítica, puede esbozarse en relación al Decreto 87/1993, al ser los catálogos de suelo residencial público, requisitos exigibles en los Planeamientos urbanísticos redactados, pero carecer de cobertura financiera para generar actuaciones de promoción. El cuadro 4 permite apreciar la evolución de las totales regionales en relación al nacional por tipo de promoción entre el período 1993-1995. Siendo perceptible que frente a crecimientos nacionales en VPO con saldos positivos, Castilla-La Mancha experimenta un retroceso porcentual muy sensible, con caídas en algunos intervalos analizados del 36,40%.

Una estimación del déficit regional

El punto de partida del Plan 1992-1995 se realiza desde la asignación de los recursos presupuestarios disponibles, antes que desde la óptica de dar solución a la demanda no solvente. Para lo cual sería preciso haber realizado la estimación de dicha demanda. Pretensión ésta ya olvidada, pero comprometida en el AMVU (Acuerdo Marco de Vivienda y Urbanismo) de 1991, realizado al amparo de los Pactos de la Moncloa. En tal sentido hay que citar que en 1980 se mantenía el déficit nacional de 1.000.000 de unidades, como demanda no resuelta, cantidad similar a la históricamente fijada para 1960, cuando se realiza el Plan Nacional de la Vivienda 1961-1976. La estimación favorable realizada en el Programa Trienal del ministro Ortiz fijaba en 1983 el déficit nacional en 600.000 unidades, que por aplicación porcentual daría en Castilla-La Mancha un déficit de 35.160 unidades en el año citado. Esta cantidad es sensiblemente similar a la fijada en el estudio de la CECA en 1960, en el que se establecía un déficit regional de 50.696 unidades, equivalente al 10% del parque. El déficit estimado en 1970 es de 34.150 unidades, equivalente al 6% del parque regional, y en 1980 la cantidad es de 37.534, que representaba el 5,86% del parque. El PERCAMAN (Plan Económico Regional para CLM) de 1981 realizaba una estimación del déficit a la baja, estableciendo el total nacional en 300.000 unidades, al tiempo que fijaba para Castilla-La Mancha la necesidad de acometer una producción de viviendas a razón de 15.000 unidades/años en el período de actuación previsto de 1981 a 1984. Solamente en el período 1983-1985 la diferencia entre la demanda precisa y la realización efectiva arroja valores de -21.816 unidades. Consecuencia de deducir las necesidades fijadas a razón de 17.975 unidades/año menos las 32.109 unidades ejecutadas. La estimación de las necesidades a solventar en dicho período partían del dimensionado siguiente:

CUADRO 5
NECESIDAD REGIONAL DE VIVIENDAS 1983-1985

Crecimiento vegetativo, saldos migratorios	2.187
Reposición parque regional 1%	6.405
Reducción 25% del déficit	9.383
Total ejecución año	17.975
Saldo final: 17.975* 3-32.109	-21.819

Las necesidades de construcción anual, fijadas para el período del cuadro anterior, no han sido superadas en ninguno de los años analizados, con valores del 54% de cobertura de las necesidades teóricas para 1987. Manteniendo cierta proximidad en los últimos años de la serie y porcentajes del 94,5% en 1994 y del 93,7% en 1995. Todo ello —el desfase entre las necesidades teóricas y el grado de ejecución real— permite un incremento acumulado del déficit de viviendas.

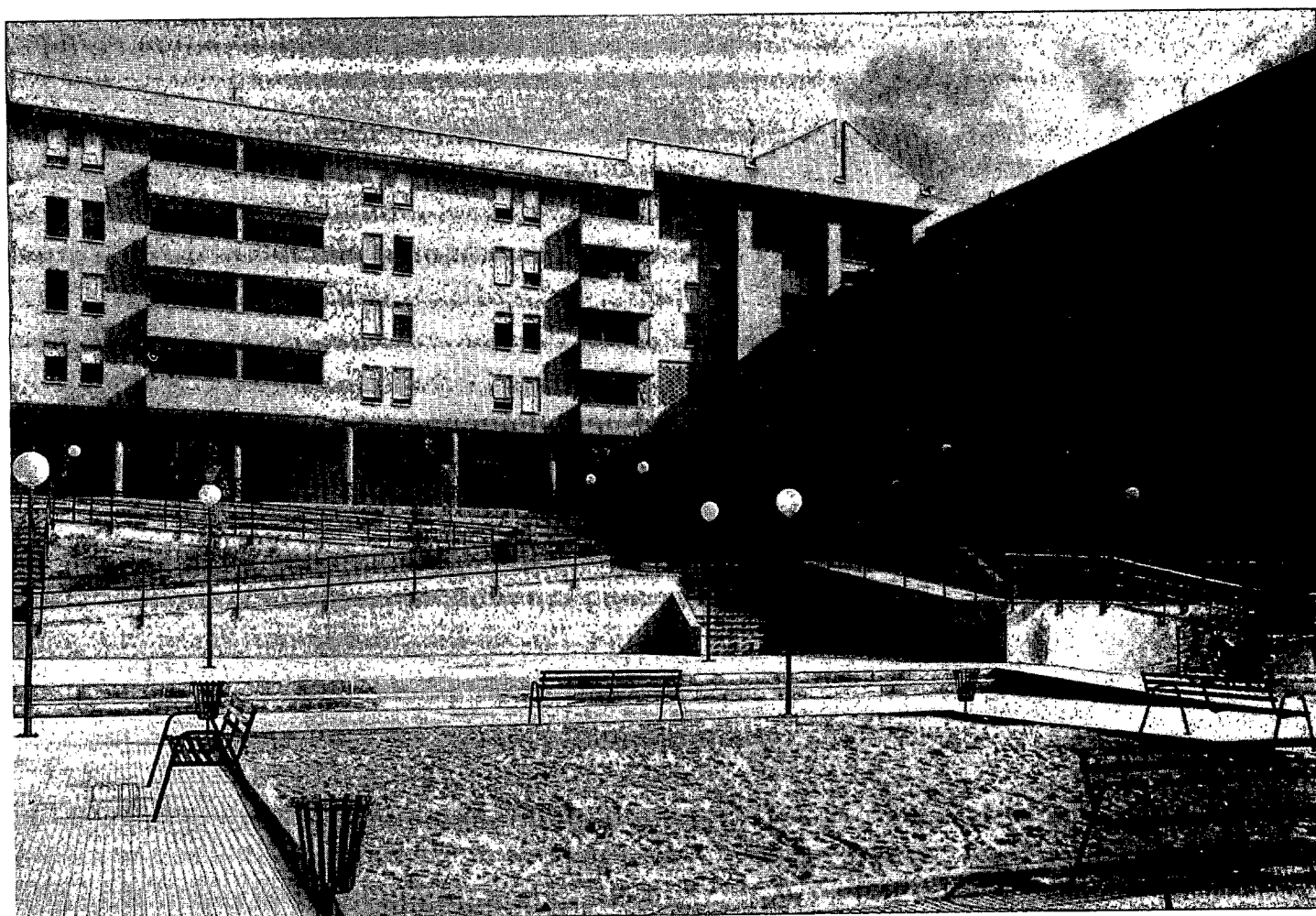
A efectos de cuantificar el déficit regional, podemos partir de un esquema similar, esto es, fijar una demanda por crecimiento vegetativo y creación de nuevos hogares, establecer una reposición por edad del parque regional y atacar el déficit regional en un 25%. A efectos de fijar esta última cantidad podemos estimar una cantidad inferior a la de 1980 (5,86%), quedándonos con un déficit de 5,5% del parque de 1991, obteniendo por

esta parte 45.650 unidades. La otra forma de fijarlo es incrementar el déficit de 1980 en el saldo teórico negativo (esto es nuevas demandas, no satisfechas), obteniendo $37.534 + 21.816 = 59.350$. Haciendo constar que asumimos como saldo teórico negativo el referido solamente al período 1983-1985, cantidad que actualizada desde 1980 podría ser mayor. Pues bien, tomando incluso la cantidad de déficit menor, esto es 45.650 unidades, obtendríamos las necesidades siguientes que habría que acometer y que deberían de haber sido plasmadas en los diferentes empeños planificadores de estos años.

CUADRO 6
ESTIMACION NECESIDADES VIVIENDA

Crecimiento vegetativo	2.362
Reposición parque 1%.	8.191
Reducción déficit 25%.	11.262
Total demanda anual	21.815

Si a tales valores anuales le referimos el porcentaje de VPO de 1990, esto es el 37,80%, obtendríamos que debería verificarse una inversión anual de 8.246 unidades de VPO en régimen especial y general. Dicha cantidad contrasta fuertemente con las 4.375 unidades



comprometidas en el Plan vigente; atendiendo las actuaciones comprometidas por el Plan al 53%, si consideramos solamente las actuaciones directas en suelo. Con tales registros pasamos a comparar el estado pormenorizado del Plan, referido a las distintas actuaciones, y la demanda real obtenida de ajustar dichas actuaciones a la desviación advertida del 66.70%.

CUADRO 7
COMPARACION PLAN 1992-95 Y DEMANDA

	Presupuesto Plan	Demanda precisa
VPO especial	600	900
VPO general	2.500	3.750
Precio tasado	1.000	1.500
Rehabilitación	275	412
Actuación suelo	1.125	1.687
Total	5.500	8.249

El valor de la estimación de las necesidades sobre la demanda precisa de construcción de viviendas en régimen de protección, viene a coincidir con el número total de viviendas concluidas en el período 1992 a 1994. Circunstancia ésta, que con la oportuna aplicación porcentual nos permite advertir el fuerte desplazamiento entre —no ya la demanda real— sino las previsiones planificadas y los resultados finales. Ya que el trienio comentado con una producción total de 23.491 viviendas, permite situar las acogidas a cualquier forma de protección por debajo de las 8.000 unidades; situándose en un grado de cumplimiento del 35,60%.

CUADRO 8
VIVIENDAS TERMINADAS

	Población	1992	1993	1994	Total	%s/parque
Albacete	342.677	1.018	478	890	2.386	1,51
C. Real	475.437	2.140	2.315	2.285	6.740	3,33
Cuenca	205.573	396	740	628	1.764	1,48
Guadalajara	144.123	1.983	129	81	2.193	2,17
Toledo	489.543	2.532	4.536	3.340	10.408	4,33
Región	1.657.353	8.069	8.198	7.224	23.491	2,86

Los costes de la vivienda

La reciente publicación (*El País*, del 18 de agosto de 1996) del estudio de la Sociedad de Tasación, da a conocer los precios medios de la vivienda en España, fijando un valor de 17,5 millones de pesetas, con un coste de 166.800 pesetas/metro cuadrado y una superficie media de 105,16 m². La citada sociedad, había fijado para 1992 un valor medio de mercado en 155.000 pesetas/metro cuadrado y un coste medio de vivienda de 16,3 millones. Dichos valores representan un incremento del 300% en el período 1985-1996, siendo el incremento más notable en el período 1985-1991 frente al intervalo siguiente. Los valores regionales se exponen a continuación, reflejando dichos parámetros valor total y coste/metro.

CUADRO 9

PRECIOS MEDIO VIVIENDA (Miles pts.)

	1992	1995	1996	1992-1996
Albacete	83	99,6	101	21,68
Ciudad Real	92	99,6	101	9,78
Cuenca	103	120,5	122,1	18,54
Guadalajara	131	130,4	134,3	2,51
Toledo	116	101,8	103,8	-10,51
Región	105	110,8	108,1	2,9
España	155	164,5	166,8	7,6

La estadística de vivienda de la Unión Europea fijaba por contra otros valores diversos. Así para 1994 el precio medio del metro cuadrado construido era para Castilla-La Mancha de 71.000 pesetas y de 105.000 para España; cantidades sensiblemente inferiores a las del cuadro 9. La evolución de precios entre 1991 y 1994, había experimentado para el total nacional un descenso desde las 140.000 pesetas a las 105.000 de 1994. Pese a este matiz último, los incrementos experimentados en el precio de la vivienda en el período 1987-1991 reflejaban un incremento del 200%, al pasar el metro construido de las 70.000 pesetas del primero de los años citado a las 140.000 de 1987. En cualquier caso, los incrementos reales del precio de la vivienda para el período 1985-1991, superaban el IPC nacional en un 37,9%. La descomposición de los costes citados en el período revelaba el creciente ascenso de los costes de suelo, que pasaban en el período del 25% al 41%, mientras que los costes de producción experimentaban un descenso del 60% al 37%.

Algunas conclusiones que se derivan del citado estudio pueden concretarse en que el valor medio de la vivienda en Castilla-La Mancha representa valores próximos al 70% del importe nacional. Advirtiéndose fuertes diferencias en las evoluciones de costes provinciales. Así frente al notable incremento de Albacete (21,68%) y de Guadalajara (18,54%), aparece el retroceso del valor medio en Toledo. De esta forma y a pesar de que el valor regional de los incrementos es inferior al nacional; tres capitales se sitúan con incrementos por encima de la media nacional. La otra referencia informativa es la evolución del valor de los módulos de aplicación en las operaciones referidas a viviendas protegidas.

CUADRO 10

EVOLUCION MODULOS VPO EN CLM

	1992 M.N.	1992 M.P.	1996 M.N.	1996 M.P.	MN △	MP △
Area 1	71.870	76.592	88.920	93.410	23,7	21,9
Area 2	67.131	71.542	78.863	82.846	17,5	15,8
Area 3	62.392	66.491	69.147	73.639	10,8	9,2
Area 4	62.392	66.491	64.202	67.444	2,9	1,4

Como puede advertirse la evolución del valor de los diferentes módulos, refleja un mayor incremento en las dos primeras fases, frente a un incremento más atenuado en las dos últimas y que afectan a municipios de tamaño inferior.

