

Construcción: Tema 1: Demanda de Vivienda

- Según se trata:
 - de vivienda principal o segunda residencia y según
 - los diferentes mueles de renta disponibles se pretendan maximizar determinadas utilidades, que van desde la superficie, la ubicación y la calidad de la construcción
- la igualdad de condiciones a mayor precio de la vivienda, inmueble, o cualquier otro activo, menor dem. y viceversa

1.1 Demanda de vivienda y uso

Los compradores de vivienda

- no forman grupos perfectamente definidas o agrupados por un objetivo único
- casi nunca se trata de una adquisición por un único criterio, sino más bien de una función objetivo en la que intervienen un conjunto de variables con mayor o menor peso (aunque existen compradores cuyo objetivo es la inversión)

El uso de la vivienda:

- **Vivienda como una inversión exclusivamente:**
 - la dem. de vivienda y el valor de mercado dependen de:
 - **Seguridad**, dado que la vivienda es una inversión muy segura
 - **Rentabilidad** es menor en comparación con otras inversiones más adecuadas
 - **Liquidez** (o capacidad de convertirse en dinero) es intermedia
 - Criterios perfectamente aplicables en el presente analysis son:
 - Valor actualmento
 - Tasa de rendimiento
 - Plazo de recuperación
- **Vivienda para la ocupación y uso propio:**
 - rentabilidad, liquidez y seguridad de la inversión pasan a un segundo término

La adquisición de la vivienda:

- supone generar un desembolso cuantioso para las familias (los unidades que consumen)
- debe ser contrastado con la posibilidad de alquiler como alternativa
- debe ser considerado como factor determinante la financiación de esta inversión

1.2 Variables que influyen en la dem. de viviendas

- están siempre relacionadas y **vinculados con:**
 - el **tipo de vivienda** y los diferentes usos que se pretendan dar y que justifican su adquisición
 - los **repercusiones** a largo plazo
- **La complejidad del mercado** de inmuebles urbanos (principalmente viviendas) **implica que el análisis de la dem.** desde la perspectiva del consumidor, **resulte tan insuficiente** como el mismo análisis, desde la perspectiva del inversor
↓ nueva optica en el estudio de la dem. de vivienda:

Grupos de variables que influyen la dem. de vivienda

- **Demografica** → destacan el crecimiento de la población
- **Sociologica** → se encuentra el numero de familias
- **Económica** → p.e. la renta disponible determinante en la dem. de vivienda para uso propio

- **Financiera** → el coste del capital, los garantías y el coste de los préstamos
- Otros **indicadores de la riqueza** como el PIB condicionaran la dem. de inmuebles urbanos en general

El entorno jurídico:

- influye por cada una de estas variables
- en el que se establece la normativa legal de adquisición de vivienda
- en este sentido adquiere especial importancia todo lo que refiere a ventajas de carácter legal y las condiciones especiales de financiación

La Demografía

- una mayor población mayor la dem. de vivienda (en principio y que resulta obvio a igualdad de resto de circunstancias)
- el estudio demografico de un país será un elemento esencial para preveer la evolución de la dem. de Viviendas
- Homogeneización entre los países
 - por efecto de la globalización
 - aunque existen materias especitos de cada país
 - cuyo entorno económico es comparable
- p.e.: para ES es previsible que las principales componentes de la evolución demografica se asemejen a los mismas de los países industrializados
- p.e.: ES, IT y GR son los países con menor tasa de natalidad de toda la UE (10 nacimientos / 100 habitantes, lo que apenas garantiza la reposición)
- sino cambia la tendencia es previsible, que el mantenimiento de la población alrededor de los 40 Mio. de habitantes va a depender de las imigrantes procedentes de los países del Norte de Africa y del Centro de Europa, así como del crecimiento de las expectatuas de vida de la población

La Formación de Hogares

- el aumento de la población implica mayor necesidad de vivienda en líneas generales
- sin embargo la unidad de consumo de dem. de vivienda no son las personas individualmente, sino las familias
- por tanto la demografica influirá en la dem. de numero de viviendas en tanto en cuanto el crecimiento de la población implique un aumento del numero de familias
- en sentido contrario, el aumento de la población generará aumento en la dem. de vivienda en m², independientemente de cual sea la formación de hogares
- conocida la tasa de natalidad se puede estumar la evolución de la formación de familias, prodedentes del crecimiento de la población
- para ello basta con desplazar el tiempo un número de años igual a la edad media de la población
 - siguiente casi todas las estadísticas, sobre la realidad en ES hay una tendencia al retraso en la emancipación de los jovenes y, por tanto, una disminución o retraso en la dem. de vivienda para nuevos hogares

Variables Económicas

- la actividad constructiva en general, y la dem. de vivienda en particular, están muy vinculados a la riqueza económica
- se van utilizado la **evolución en los salarios o la renta disponible como las principales variables** explicativas de inade económica para explicar la evolución de la dem. de vivienda
 - este plantamiento es correcto en parte para el conjunto del mercado de la vivienda, porque lo es para la principal componente, como es el mercado de vivienda para uso principal y 2ª residencia

- tiene **menos validez para la vivienda como inversión** y para el resto de construcciones que a su vez influyen en el conjunto y pueden influir en la vivienda como residencia
- en efecto, la **vivienda principal absorbe una parte importante de la renta disponible** de la familia, por tanto, a más renta familiar disponible, mayor la dem. de vivienda para 1ª residencia
 - el **peso del gasto** en vivienda para 1ª residencia **es porcentualmente mayor en las rentas bajas** que en las rentas medias y altas
- dado que la renta disponible de las familias con menor capacidad adquisitiva se nutren preferentemente de las rentas del trabajo → la evolución de la dem. de vivienda se explique a partir de la evolución en los salarios
- **la dem. de vivienda para 2ª residencia:**
 - su adquisición solo se plantea cuando ya se cuenta con la 1ª residencia
 - **vendrá condicionada a la existencia de rentas familiares disponibles altas y salarios elevados**
 - estará relacionada con ambas variables: renta disponible y salarios, de manera especial con los seguros más altos de los salarios con respecto a la dem. para la 1ª residencia
- **el coste de la financiación:**
 - un gran número de vivienda de nueva construcción se adquieren mediante préstamos hipotecanos
 - **es estrechamente relacionado con:**
 - la **tasa de inflación**
 - la **duración de los préstamos hipotecanos**
 - el **porcentaje de garantía**
 - elementos que configuran un escenario con mayor o menor propensión a la adquisición de una vivienda para ocupar, tanto si se trata de 1ª o de 2ª residencia
- **la dem. de vivienda como inversión:**
 - puede ser **influido también por las variables renta familiar disponible y los salarios**, porque la decisión de invertir en vivienda puede estar condicionada por la adquisición de al menos la residencias principal
 - sin embargo, los alquileres, las expectativas de plusvalía, las inversiones alternativas pueden desplazar a los anteriores:
- **en realidad:**
 - **las rentas por alquiler actúan en la doble dirección sobre la oferta**
 - los alquileres bajos pueden tomar la sustitución de alquiler por compra y viceversa
 - los alquileres altos propician la compra frente al alquiler
- pueden existir otras variables económicas, p.e. PIB, que por estar correlacionadas con las anteriores, explican mejor evoluciones mayores de precio, lo que implica mayor influencia sobre la dem.
- también suele ocurrir en algunos casos que las variables explicativas de la dem. se eligen no teniendo en cuenta exclusivamente la lógica teórica ya descrita, sino por la disposición de datos suficientemente desglosados

2.1 La Oferta de Vivienda y la Rigidez de la Oferta-Precio en el Mercado de la Vivienda

- a **corto plazo** la ofe. de vivienda en cualquier país está **formando por las viviendas nuevas y usadas no ocupadas** (stock de vivienda o parque de viviendas libres)
- a **medio y largo plazo existen un conjunto de variables**
 - las variables que afectan a la disponibilidad de vivienda son:
 - el **precio** y su formación
 - la **disponibilidad de suelo**
 - que influyen sobre:
 - la promoción
 - construcción
 - oferta en el mercado de vivienda nueva

Análisis de la oferta de vivienda

→ la función de oferta relaciona la cantidad ofertada con su precio

- primer planteamiento: **la oferta de vivienda depende del precio de las mismas** → cuando la dem. aumenta, el precio tiende a aumentar y aumenta la oferta
- pero **en realidad** la repuesta a las variaciones de la dem. de los precios **no se da de manera automática e inmediatamente**
- en sentido inverso:
 - la repuesta a la dem. siempre viene retardada en el tiempo, por lo menos en un periodo equivalente al periodo de duración de la construcción
 - la repuesta a un aumento en los precios no se puede considerar como la oferta inmediata de vivienda nueva, sino más construcción de una promoción de vivienda, relativamente indefinida
- por el contrario **el aumento/disminución de precio** (tanto de vivienda nueva como usada) si que **determina variaciones al aumento/baja en la predisposición a la venta** de vivienda desocupadas

Falta de rapidez en la repuesta de la oferta respecto al precio

- se la conoce como **inelasticidad o rigidez de la oferta-precio**
- es la que expone en parte los ajustes o oscilaciones que caracterizan el mercado inmobiliario
- desde el inicio de una obra a su finalización suela pasar un periodo de tiempo generalmente **no inferior a dos años**
- elementos que retrasan la terminación de la obra son:
 - la adquisición del solar
 - la urbanización
 - los correspondientes proyectos y pernudos

2.2 Stock de Vivienda

- **retraso de la oferta respecto de la dem.**
 - debido el retraso en la repuesta de la oferta respecto a la evolución de los precios, por el tiempo de constitución
 - aunque la dem. se puede predecir y en algunos casos retardar
 - se **compensa con la construcción de un número superior de viviendas** a las dem.s, que permanecen sin ocupar en stock
- se configura así una **oferta de vivienda con saldo generalmente superior a la dem.**, compuestas por viviendas nuevas y usadas sin ocupar
- **el mantenimiento de vivienda desocupadas**
 - **no corresponde exclusivamente a desajustes del mercado entre oferta y dem.**, como el resultado de un proceso neutral

- es **formantado por las extrategias especulativas** de los inversores-amorados que pretenden obtener plusvalía en la compra de vivienda de uso no propio
- por tanto e independientemente de la evolución de la dem. siempre se produce un desajuste entre las viviendas disponibles y las viviendas dem.s
- por un lado existe un stock de viviendas nuevas y usadas sin ocupar
- por otro parte existe dem. para viviendas sin terminar
- porque algunos usuauos no optan por la compra instantanea de vivienda sin terminar, sino más bien demoran su adquisición adaptandose a la evolución del proyecto de construcción y participando en la financiación

2.3 El Comportamiento del Promotor

- el analisis del funcionamiento de la dem. de vivienda conduce al estudio del papel que desempeña en dicho mercado el promotor de vivienda

La figura del promotor:

- el empresano **de manera profesional o coyuntoral** que puede adaptar diversas formas juridicos individual o colectivo
- **toma la decisión de iniciar** la construcción de una vivienda
- **asuma los costes** de la construcción y partizipa de los resultados

El empresano promotor y el empresano de la construcción:

- **el promotor profesional puede coinicir o no con la figura del empresano de la construcción**, quien asuma la responsabilidad de la edificación
- **estas figuras están separadas, cuando se trata de actividades coyunturales** de todas formas de la gestion empresarial y la gestion de los costes de las distintas partidas de la promoción serán determinantes para la obtención de resultados positivos

2.4 Relación entre Costes de Construcción y Precio de la Vivienda [importante]

- **el beneficio del empresano promotor**
 - **es la diferencia entre el ingreso** o precio de la vivienda **y el coste total** de la promoción
 - es variable:
 - de unos promotores a otros
 - a lo largo del tiempo, indicando en su variación la incidencia empresarial en el plano especial
 - la coyuntura de costes y precios en el plano temporal
 - se plantean el calculo de un beneficio normal o deseable con el fin de establecer la relación entre:
 - el **coste de construcción**
 - el **beneficio**
 - el **valor del inmueble**

$$\rightarrow \boxed{V_F = V_S + C_C + G_C + B_E}$$

- supone que:

$$G_C = 15\% (V_S + C_C)$$

$$B_E = 20\% (V_S + C_C + G_C)$$

$$\rightarrow V_F = 1,38 (V_S + C_C)$$

V_F = Valor Final de la inmueble

V_S = Valor del Suelo

C_C = Coste de la Construcción

G_C = Gasto de la Comercialización

B_E = Beneficio de la Empresa

2.5 La Repercusión del Precio del Suelo (P_s) sobre el Coste Final de la Vivienda

- efectivamente existe un alto coste del suelo en toda promoción inmobiliaria
- **el coste del suelo**
 - normalmente se encuentra **entre 24 y 44% del precio de la vivienda**
 - porcentaje que se va acentuando en las zonas centrales de las grandes ciudades, debido a la escasez de suelo allí, lo que hace que se encarezca más que en la periferia
- esta elevación del coste se incrementa con la existencia de **mercados oligopolistas**, donde un número pequeño de agentes económicos tienen la propiedad y uso del suelo edificable

- un tema importante es que cuando uno va a adquirir una vivienda, **el precio de la vivienda se establece en m^2**
- **el concepto de valor de repercusión** del suelo toma una *gran importancia*, este es **el valor del m^2 del solar según los m^2 que se pueden construir**, que hace que por las alturas el precio del m^2 del solar se divida entre más
- así, el precio de repercusión del suelo es el precio al que se vende el suelo por m^2 que puedo construir, dependiendo del precio del solar de las alturas
- ej.: 100 m^2 con 5 alturas = 500 m^2 se pueden construir
300.000 € el solar → 600 € el m^2 de repercusión

Construcción: Tema 3: La Intervención Gubernamental en el Mercado de la Vivienda

3.1 Las Fallos en Mercado de la Vivienda

→ justifican la intervención de gobiernos en el mercado de la vivienda

1º fallo: La inexistencia de competencia perfecta en el mercado de la vivienda

→ hay imperfecciones en la forma en que las unidades de vivienda se intercambian

- **debido a la estrechez del mercado** para los distintos tipos de vivienda con características de terminadas exigidas por las diversas familias y a los altos costes de movilidad en ambos lados del mercado
- en este sentido tanto ofertas como demandas tienen algún poder de mercado
- en un mercado competitivo los precios se ajustan instantáneamente en el mercado
- en el caso del mercado de la vivienda hay una relación negativa entre el nivel de demanda y los porcentajes de viviendas desocupadas
- esto implica que **los precios no se ajustan de forma instantánea** y que debe considerarse algún otro mecanismo de ajuste
- la regulación que afecta a la producción cambia y consume de las unidades de vivienda, así como la variedad y complejidad de los contratos de la vivienda sugieren que las **asimetrías en información y externalidades son significativas**
- un conjunto particular de instituciones del **mercado de capitales** se ha desarrollado en cada país en relación a la compra de la vivienda siendo instrumento principal de la hipoteca

→ no obstante, **estas imperfecciones no implican ineficiencias**, sino que proceden de asimetrías en la información y de los costes de transacción

- debido a los costes de movimiento y búsqueda sólo baja porcentaje de unidades de vivienda estarán al mismo tiempo en el mercado

2º tipo de fallos: el formado por las distantes clases de efectos externos

→ los **efectos externos producidos por la vecindad**

- son **de gran significación** de la vecindad, como el carácter sociológico de los vecinos
- **justifica la intervención pública en barrios residenciales**
- sin tales efectos los ventajas de los mercados no regulados en promover eficiencia y satisfacción del consumidores se aplican al mercado para solares urbanos de la misma forma que en otros mercados
- los efectos de vecindad y las medidas colectivas comunes para tratar con ellos **influyen en los rasgos del mercado de vivienda**
- estos efectos se pueden analizar a través de las externalidades físicas o sociales

3.2 Objetivos Públicos en Relación a la Vivienda

- en principio hay 2 extremos fundamentales justifica la acción y intervención pública en el mercado de la vivienda

- **por eficiencia**

- los argumentos de eficiencia más frecuentemente utilizados conciernen a externalidades en el consumo de vivienda cuando un individuo mejora su propiedad se aumenta valor de la inversión, pero es dudoso que todas las inversiones en vivienda generan externalidades

- **por equidad**

- es el objetivo redistributivo que trata de proveer de vivienda subsidiada propiciado una distribución igualitaria de la renta

3.3 La Política Publica de Vivienda

- el mercado de vivienda está sujeto a un **enorme conjunto de intervenciones publicos** distribuidas en los distintos niveles del gobierno
- entre ellas destaran regulaciones para vivienda que **fijan los estándares de calidad** que deben cumplir, generales de ordenamiento urbano control de alquileres

Las 2 políticas más importantes (al menos en términos de coste para el gobierno)

- la 1ª:

- consiste en **ciertas disposiciones del interes sobre la renta** que tienen el efecto de disminuir el coste de las viviendas ocupadas por su propretanos.
- no es explicamente un programa de vivienda
- subsidió el consumo de vivienda esencialmente **para los grupos de renta media y alta**

- la 2ª:

- es la **construcción y adjudicación de viviendas para familias** de renta baja, en propiedad o con alquileres de bajo coste
- subsidió el consumo de vivienda esencialmente **para los grupos de renta baja**

Podemos resumir en cuanto a los subsidios a la vivienda implícitos en el IRPF ("Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas"):

- **Exclusion del alquiler neto inputado** o renta en espera producida por la Inversion en Vivienda
- **Reducción de intereses en hipoteca**

2 clases fundamentales de los programas de vivienda:

- **Programas de viviendas publicas**

- en las que el gobierno realiza la construcción para familia de renta baja
- son viviendas gestionadas por las autondades locales y en los que los inquilinos pagan por ellas un alquiler
- en el analisis se considera:
 - la vivienda publica se construye con ineficincia
 - constituya un metodo ineficiente de redistribución de la renta para los pobres

- **Progamas de subsidios orientados a la demanda**

- se coloca en el lado o puesto al anterior
- han recibido una gran aceptación por parte de los analistas
- **los individuos reciben** del gobierno **una cantidad igual a la diferencia entre:**
 - coste de la vivienda estandar, establecido por el programa
 - alguna fracción de su renta
- la subvención sería gastando en **vivienda en el mercado privado**
- debiendo ampliar esta ciertos estandares de calidad.

Transporte:

1. Características:

7 Razones porque la gente transportar sus mercancías (p.17)

- **Diferencias geograficas**
- **Especialización** (el productor especialista tenga un rapido acceso a un gran mercado)
- Otras **economías de escala** (ventajas de producción en gran escala que requieren a menudo un nivel muy grande de output con un mercado correspondientemente grande y transporte barato a grandes distancias: la especialización, el empleo de automatización, equipos especializados, comercialización masiva e investigación industrial)
- **Objetivos políticos y militares** (control y rapido acceso sobre territorios requiere un red efectivo de caminos)
- **Relaciones sociales** (sobre distancias que superan que se puede hacer a pie)
- **Oportunidades culturales** (en determinados lugares para un gran auditorio)
- **Localización de población** (la gente residir a millas de distancia de su trabajo, escuela, supermercado)

Localización de actividades y trafico (p.20)

- los volúmenes del trafico de viajeros son un reflejo preciso de la localización de las actividades individuales
- los volúmenes de trafico mercancías reflejan la localización de las actividades comerciales
- la localización de actividades viene determinada no sólo por las ventajas de localización sino también por los servicios disponibles de transporte (caso clasico de oferta que crea su propia demanda)
- Factores de Demanda:
 - la demanda de transporte es función compleja de muchas variantes:
 - Fundamentalmente surge de las atracciones potenciales de actividades localizadas en diferentes lugares, modificadas y restringidas por los disuasores (p.e. el precio) directamente asociados con el transporte
 - Costes de Usuario = el precio + el tiempo + la aceptación de molestias y riesgos
 - **atracciones** (factores positivos que tienden incrementar el volumen del transporte deseado): la tamaño de la población servida, el nivel de la renta en la población, factores geograficos, actividades potenciales
 - **disuasores** (factores negativos que tienden disminuir el volumen del transporte deseado): el coste, la pérdida de tiempo, la incomodidad, el peligro, la incertidumbre
 - Distancia (p.26):
- por sí no es un factor determinando directamente o relevante en la dem. de transporte, excepto en lo que atañe las relaciones tiempo-viaje y coste-viaje
 - Congestion local (p.36)
- ocurre cuando el servicio es utilizado por más gente que el número optimo de individuos, se llega a un punto en que el nivel de aglomeración empieza a reducir el beneficio o valor medio del servicio para sus usuarios
 - Fluctuaciones de la demanda (p. 35)
 - fluctuaciones en días laborales por los viajes de ida y vuelta al trabajo
 - fluctuaciones semanal por diferente patrón y volumen de movimiento durante el fin de semana
 - fluctuaciones sazonales por la caída de trafico en los meses de invierno

2. Características Económicas de los sistemas de transporte

- Planta fija = la infraestructura del transporte (p. 41)
 - 1) es sumamente costosa
 - 2) es de duración excepcionalmente larga
 - 3) tiene pocos usos alternativos

- 4) ofrece economías de escala
 - tiene grandes indivisibilidades entre los niveles prácticos de capacidad
 - tiene siempre un límite superior
 - tiene una distinción de vital importancia entre economías de escala y economías de desarrollo
- Planta móvil = los vehículos (p. 44)
 - 1) coste: los unidades móviles son relativamente baratas (los costes de explotación son relativamente elevados en relación a su coste capital)
 - 2) vida corta
 - 3) tienen una multitud de usos alternativos, flexibilidad
 - 4) relativamente grandes economías de escala con relación a la escala de demanda
- limitadas del tamaño:
 - la dem. de transporte está distribuida muy igual en el tiempo y en el espacio
 - las posibilidades de unidades mayores están limitadas por la infraestructura que tienen utilizar, generalmente por razones económicas
- Monopolio y competencia (p. 46)
 - fuerte tendencia al monopolio en el lado de la planta fija de la industria
 - el negocio de explotación del transporte es por naturaleza altamente competitivo
- Obsolencia (p.48)
- variación de estándares tecnológicos (anticuados y ultramodernos)
 - la vida larga de la infraestructura del transporte significa que muchas instalaciones se hacen obsoletas tecnológicamente bastante antes de que se hacen obsoletas económicamente
 - la carácter monopolística de esta parte de la industria puede retrasar aún bastante la modernización
- Externidades = los costes y beneficios que surgen de la producción o consumo de mercancías o servicios, pero que no afectan materialmente ni al productor ni al consumidor (p. 50)
 - el transporte es una industria no privadamente dentro de los muros de una fábrica, sino en sitios públicos
 - el ruido, olor, peligro etc. tienen consecuencias en potencia para el medio ambiente humano
 - muchos efectos incalculables del cambio de ubicación de actividades han de considerarse como efectos colaterales de las decisiones en materia de transporte

3. Economía y Política

4. El factor distancia en los estudios de transporte

5. El valor de tiempo

6. Transporte, Localización y Uso del Suelo

- Localización óptima Z (para una empresa que utiliza una materia prima situado en M y vende en un mercado situado en C):

$$T = t_M MZ + t_C CZ$$
 - T = costes totales de transporte
 - t_M = costa por milla de transportar la cantidad de la materia prima
 - t_C = costa por milla de transportar la cantidad del producto
 - MZ, CZ = las rectas
 - orientación hacia el transporte (costes mínimo de transporte) o orientación hacia el trabajo (lugares con costes mínimo del factor trabajo)
- Punto de Equilibrio entre dos puntos A y B:

$$P_{AdA} = P_{BdB}$$
 - P_i = peso de punto i = suma de cualquier relevante cosas, p.e. PIB, no. de habitantes, consume energía, no. coches, ...
 - d_i = Distancia entre el punto i y el punto equilibrio

7. El Uso de Suelo