

La coyuntura inmobiliaria de 2000. La demanda de vivienda se mantiene

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

Presidente de la Caja General de Ahorros de Granada.

"Un profundo marasmo. Desde la mitad de los años noventa, la construcción de viviendas sociales en Francia retrocede constantemente.

El fenómeno parece sorprendente puesto que el esfuerzo financiero de los poderes públicos no ha descendido en el transcurso de los tres últimos años: las

dotaciones presupuestarias preveían la construcción anual de 70.000 a 80.000 viviendas".

Bertrand BISSUEL, "Victime de la croissance et d'une image dégradée, le logement social est en crise", Le Monde, 10 de enero de 2001

INTRODUCCIÓN

En el transcurso del año 2000 la actividad constructora residencial mantuvo un intenso ritmo de crecimiento y los precios de las viviendas volvieron a crecer por encima del año precedente (14'8% fue la subida del metro cuadrado útil de la vivienda tasada frente al 12'4% de 1999).

Las elevaciones intensas de los precios inmobiliarios y los mas altos tipos de interés acentuaron el esfuerzo preciso para acceder a una vivienda en España. En todo caso, los tipos de interés reales han seguido manteniendo un nivel reducido, lo que ha impedido una caída de la demanda.

En el año 2001 las provisiones de crecimiento económico son mas débiles, aunque los tipos de interés van a reducirse. En conjunto, la demanda

inmobiliaria residencial puede debilitarse algo, aunque persiste una notable demanda de la vivienda como activo. El Real Decreto 115/2001, de 10 de febrero, (BOE, 10/02/01) ha actualizado las condiciones de las medidas de financiación de actuaciones protegidas, con el fin de estimular la construcción de VPO.

I. COYUNTURA ECONÓMICA GENERAL. "EL AÑO DE EUROPA"

Los buenos resultados generales que caracterizaron al año 2000 ocultan unos comportamientos muy dispares entre la primera y segunda mitad del año. Dentro de la Zona Euro, los más altos tipos de interés, la devaluación del euro y la aceleración de la inflación, provocada sobre todo por los

más altos precios de la energía, contribuyeron a generar un cambio en las expectativas de los agentes económicos a partir del verano. En el momento en que alguno de estos factores estaba cambiando de signo, al final del año 2000, se puso de manifiesto que la desaceleración del crecimiento de la economía de Estados Unidos era más profunda que lo normalmente previsto.

El comportamiento "modélico" de la economía USA en términos agregados en la segunda mitad de la década de los años noventa (1996-2000), simbolizada por el alto crecimiento obtenido con una moderada inflación, facilitó unas elevaciones sustanciales en los precios de los activos (colocaciones en bolsa, inmobiliario residencial y comercial) y también impulsó al alza la cotización del dólar. La desaceleración del crecimiento de Estados Unidos a principio de 2001 está aproximando a dicha economía a un muy bajo ritmo de crecimiento, mientras que la Unión Europea mantiene unas más favorables expectativas de crecimiento. Los menores precios del petróleo existentes al comienzo del año, el estímulo a la renta disponible de las familias que supone la reducción de los impuestos establecida en varios países de la Zona Euro, el rápido aumento del empleo son factores, entre otros, que facilitan el logro de un crecimiento sólido en Europa en el año 2001. La cuestión radica en si Europa va a crecer por sí misma a buen ritmo mientras que retrocede espectacularmente el crecimiento en Estados Unidos y vuelve a recaer Japón.

Durante el mes de enero de 2001 la Reserva Federal de Estados Unidos procedió a reducir en dos ocasiones el tipo de interés básico, esto es, el de los préstamos interbancarios a la vista, con una intensidad global de un punto en un solo mes. La razón básica aludida para efectuar dicho movimiento a la baja ha sido la posible incidencia positiva que dichos descensos pueden tener sobre los mercados bursátiles, lo cual permitiría mantener más entonada la demanda global y también puede

contribuir a mejorar las expectativas empresariales y de los consumidores. Son previsibles nuevos descensos del tipo básico a corto plazo, con el fin de "tirar" hacia arriba de la demanda. "Si la fé pública en el futuro económico se rompe, entonces Estados Unidos está encaminado a sufrir una dura recesión seguida por un período de poco o ningún crecimiento" (*).

La dependencia de la Zona Euro respecto de las exportaciones es reducida, lo que hace que su crecimiento esté estrechamente ligado a factores internos, que en 2001 aparecen en principio con un perfil claramente favorable.

La economía española ha experimentado con intensidad la etapa cíclica expansiva de la Zona Euro en la segunda mitad de los años noventa. En 1999 y 2000 España creció por encima del conjunto de la citada zona, un punto y medio más en 1999 y 0'7 puntos porcentuales más en 2000 (FIG. 1). El impulso de la demanda interna en España casi ha duplicado al de la Zona Euro. Dicha circunstancia también ha acentuado el déficit exterior en España, mientras que en la Zona Euro la balanza de pagos corriente se ha mantenido equilibrada en 1999-2000 (FIG. 2).

El crecimiento de la economía española se situará en torno al 4% en 2000 (3'5% en la Zona Euro). En el tercer trimestre de 2000 se apreció una notable desaceleración del crecimiento, desaceleración que ha sido más acusada en España que en la citada Zona. Dicha desaceleración del crecimiento de la economía española se concentró sobre todo en la inversión en bienes de equipo y, con menor intensidad, en el consumo privado, resultando positiva la aportación del resto del mundo, a la vista del mayor aumento real de las exportaciones sobre las importaciones. El empleo ha mantenido en España una variación ampliamente positiva a lo largo de 2000, apreciándose un aumento rápido del paro registrado en enero de

(*) R. MILLER & A. Therese PALMER, "Can rate cuts do the job?", *Business Week*, 12/2/2001.

FIG. 1. Economía española. Actividad, empleo, tipos de interés.

	Tasas intertrimestrales anualizadas (%)				Tasas interanuales (%)	
	2000				99/98	00/99
	I	II	III	IV		Ene.-sep.
1. PIB, precios constantes						
1.1. España	4,1	6,5	2,2	-	4,0	4,2
1.2. Zona Euro	3,6	3,6	2,8	-	2,5	3,5
2. Demanda interna						
2.1. España	5,7	2,4	2,0	-	5,5	4,8
2.2. Zona Euro	2,8	3,6	2,4	-	3,0	2,3
3. Exportaciones	-2,7	21,2	13,5	-	6,6	11,4
4. Importaciones	2,7	6,0	12,2	-	11,9	10,5
5. Empleo (EPA)	5,0	6,8	4,9	-0,4	4,6	4,8 (*)
6. Índice de precios de consumo						
6.1. España	3,7	3,9	4,9	3,6	2,9 (**)	4,0 (***)
6.2. Zona Euro	3,1	2,7	3,1	1,9	1,7 (**)	2,6 (***)
Tipos de interés (TAE)						
8. Créditos hipotecarios para la compra de vivienda (medias trimestrales)	5,1	5,5	6,1	6,3	-	-
9. Euribor, un año. (medias trimestrales)	4,1	4,7	5,2	5,1	-	-

Nota: Para el PIB las tasas intertrimestrales se refieren a datos corregidos de efectos estacionales. Los datos anuales son brutos. El PIB a precios constantes tiene de base a 1995.

(*) Variación del empleo en el período Enero-Diciembre de 2000 sobre mismo período de 1999.

(**) diciembre/diciembre.

(***) diciembre/diciembre.

Fuente: INE

2001 y un descenso del empleo en el cuarto trimestre de 2000.

La aceleración de los precios de consumo fue especialmente intensa en España en el tercer trimestre de 2000, coincidiendo con el espectacular alza de los precios de los productos energéticos. El aumento del IPC fue del 4% en 2000, más de un punto por encima del 2'9% de 1999. En la Zona Euro el aumento del índice armonizado de precios de consumo pasó desde el 1'7% de 1999 hasta el 2'6% en 2001, ampliamente por encima del objetivo del 2% establecido por el Banco Central Europeo para el conjunto de la Zona Euro en 2000.

Los mayores precios del petróleo acrecentaron notablemente el déficit comercial de la balanza de pagos de la economía española. El déficit corriente de la balanza de pagos de España se situó por encima del 3% del PIB en 2000. Por otra parte, los tipos de interés a largo plazo mantuvieron una

tendencia moderadamente decreciente en España a lo largo del año 2000. Los tipos de interés a corto plazo dejaron de crecer a partir del verano de 2000, período este a partir del cual iniciaron un descenso que se ha acentuado a lo largo de los dos primeros meses del 2001 (FIG. 3), "invirtiéndose" la curva de tipos de interés en este período para los tipos de plazo hasta un año.

En cuanto a las previsiones para el 2001, las efectuadas al final del año 2000 para el año siguiente, indican que el crecimiento de la economía española se desacelerará desde el 4'1% de 2000 hasta el 3'5% de 2001. La demanda interna se desacelerará también en torno a medio punto, y también será menor el crecimiento de las exportaciones.

Persistirá en 2001 un crecimiento todavía notable del empleo (2'5% frente al 3% de 2000). El IPC se desacelerará desde el 4'1% de 2000 hasta un intervalo situado entre el 3'0 y el 3'5%. El déficit

FIG. 2. Economía española. Principales agregados económicos, 2000-2001

	Tasas reales de crecimiento anual (%)	
	2000	Previsión 2001
ACTIVIDAD Y DEMANDA (I)		
1. PIB. Precios de mercado		
1.1 España	4,1	3,5
1.2 Zona Euro	3,5	3,1
2. Demanda interna. Total	4,2	3,7
2.1. Consumo privado	4,1	3,3
2.2. Consumo público	1,2	1,4
2.3. Formación Bruta de Capital Fijo	6,1	6,6
3. Exportaciones	11,0	9,4
4. Importaciones	11,0	9,8
EMPLEO (II)		
5. Ocupados EPA	4,8	2,5
6. Desempleo (% Activos)	14,1	12,9
6.bis. Desempleo Zona Euro (% Activos)	9,0	8,3
PRECIOS (III)		
7. Índice de precios de consumo. España(D/D)	4,0	3,3
8. IPC. Zona Euro	2,9	2,0
9. Precios Vivienda. España. Media anual	14,4	8,0
BALANZA DE PAGOS (% PIB) (IV)		
10. Saldo Balanza cuenta corriente. España	-3,3	-3,7
11. Saldo Balanza corriente. Zona Euro	0,0	0,1
TIPOS DE INTERÉS (% absolutos) (V)		
Zona Euro (Diciembre)		
12. Tipos a 3 meses	5,20	5,00
13. Tipos a 10 años	5,40	5,25
14. Créditos hipotecarios largo plazo. (TAE).	6,40	5,75
TIPO DE CAMBIO (VI)		
15. Euro/Dólar (Diciembre)	0,90	1,02

Fuente: INE, ACF, MOFO, Ministerio de Economía y Hacienda. Presupuestos Generales del Estado 2001. OCDE, Perspectivas Económicas. Noviembre 2000.

corriente de la balanza de pagos de la economía española se elevará en 2001 hasta un 3'7%, según la OCDE.

El diferencial positivo de crecimiento de España sobre el conjunto de la Zona Euro se reducirá en 2001, contrastando el fuerte déficit corriente de España con el ligero superávit de la balanza de pagos del conjunto de dicha zona. Los tipos de interés bajarán más a largo que a corto plazo, mejorando la cotización del euro si se confirma el distinto comportamiento previsto para la economía europea y la de Estados

Unidos. 2001 presenta, pues, unas previsiones positivas para las economías española y europea, aunque está por ver si Europa "mantendrá el tipo" en el caso de que la desaceleración del crecimiento en USA alcance a convertirse en una recesión.

2. POLÍTICA DE VIVIENDA. MODIFICACIONES RECIENTES

La Ley 17/2000 de Presupuestos Generales del Estado y su Ley de

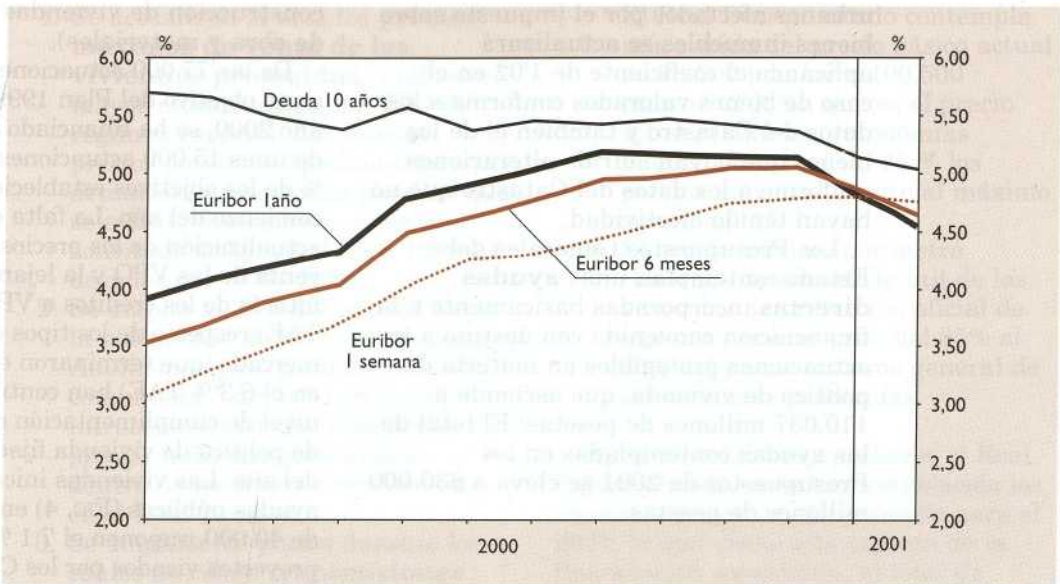


FIG. 3. Tipos de interés. Evolución 1999-20001.

acompañamiento han introducido las siguientes modificaciones en el marco actual de la fiscalidad de la vivienda.

2.1. Compensación por deducciones anteriores en vivienda y por arrendamiento de vivienda habitual

La Disposición Transitoria 4ª de la Ley de Presupuestos 2001 permite mantener el régimen transitorio de compensación para los contribuyentes con derecho a deducción por alquiler de vivienda cuyo contrato de alquiler tenga vigencia con anterioridad al 24 de abril de 1998.

La Disposición Transitoria 5ª de la Ley de Presupuestos mantiene el régimen transitorio de compensación económica para los contribuyentes que hubiesen adquirido la vivienda habitual antes de 4 de mayo de 1990 y tengan derecho a deducción por vivienda habitual en 2000. La cuantía vendrá determinada por la diferencia positiva entre el importe del incentivo teórico que hubiese correspondido con arreglo a la normativa vigente al 31.XII.98 y la deducción por vivienda que corresponde al año 2000.

2.2. Beneficios fiscales con la cancelación de hipotecas de cualquier clase y en la subrogación y novación de préstamos.

- De acuerdo en el artículo 6º-2 de la ley de acompañamiento se exime del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados a las primeras copias de escrituras notariales que documenten la cancelación de hipotecas de cualquier clase.
- La Disposición Adicional Primera de la ley de acompañamiento extiende la exención de las escrituras que documentan la operación de subrogación o de novación modificativa, de forma que queden exentas de dicho importe las escrituras que recojan la modificación del tipo de interés del préstamo inicialmente prestado o vigente, sin que la modificación implique necesariamente una mejora del tipo de interés.

2.3. Actualización de los Valores Catastrales

El artículo 62 de la Ley de Presupuestos de 2001 establece que los valores catastrales de los inmuebles

urbanos afectados por el impuesto sobre bienes inmuebles se actualizará aplicando el coeficiente de 1'02 en el caso de bienes valorados conforme a los datos del Catastro y también el de los bienes que hayan sufrido alteraciones conforme a los datos del Catastro que no hayan tenido efectividad.

Los Presupuestos Generales del Estado contemplan unas **ayudas directas** incorporadas básicamente a la financiación con destino a las actuaciones protegibles en materia de política de vivienda, que asciende a 110.037 millones de pesetas. El total de las ayudas contempladas en los Presupuestos de 2001 se eleva a 830.000 millones de pesetas.

2.4. La "caída" de la VPO. Modificación al Plan 1998-2001.

En los últimos años, aprovechando la mejoría de la accesibilidad a la vivienda que implican los bajos tipos de interés alcanzados al final de la década de los noventa, se han mantenido inalterados los módulos o precios máximos de venta de la vivienda protegida (VPO). La congelación se ha mantenido entre 1996 y 2001, cuando ha sido dicho período una etapa de intensa elevación de los costes de

construcción de viviendas (suelo, mano de obra y materiales).

De las 77.000 actuaciones establecidas como objetivo del Plan 1999-2001, para el año 2000, se ha financiado la construcción de unas 15.000 actuaciones, menos del 20 % de los objetivos establecidos al comienzo del año. La falta de actualización de los precios máximos de venta de las VPO y la lejanía del tipo de interés de los créditos a VPO (3,88 % TAE) respecto de los tipos de interés del mercado (que terminaron el 2000 situados en el 6,3 % TAE) han contribuido al bajo nivel de cumplimentación de los objetivos de política de vivienda fijados al comienzo del año. Las viviendas iniciadas con ayudas públicas (FIG. 4) en 2000, menos de 40.000, suponen el 7,1 % de los proyectos visados por los Colegios de Aparejadores, lo que refleja la escasa presencia de las viviendas construidas con ayudas públicas dentro de la actividad constructora desarrollada en España en 2000.

El Consejo de Ministros de 9 de febrero de 2001 aprobó el Real Decreto 115/2001 (BOE 10-02-01) que modifica algunos artículos del R.D. 1186/1998, de 12 de junio, que es el que regula la actual política de ayudas directas a la vivienda por parte del Plan 1998-2001. La modificación introducida afecta a los aspectos siguientes:

FIG. 4. Actividad en la construcción residencial ligada a la política de vivienda

	1997	1998	1999	2000	
		[total anual]		[estimación (*)]	
1. Viviendas Iniciadas con ayudas públicas	64.434	56.003	57.523	39.752	(-30,9%)
1.1. VPO Promoción Privada. Régimen General.	39.926	40.175	45.767	32.441	(-29,1%)
1.2. VPO Promoción Pública	4.040	3.575	2.122	380	(-82,1%)
1.3. VPO Régimen Especial (promoción privada)	20.428	12.253	9.634	6.721	(-30,2%)
2. Viviendas. Visados de Dirección de Obra.					
Obra nueva	337.728	429.821	515.493	558.279	(8,3%)
3. Cobertura aparente de la política de vivienda.					
3.1. Nuevas viviendas. Visados aparejadores.					
(1)/(2)×100	19,1%	13,0%	11,2%	-	7,1%

(*) Para el 2000 se hace una estimación del total anual a partir de los crecimientos interanuales correspondientes al período para el que se dispone de información. Enero-Junio para las viviendas iniciadas con ayudas públicas y Enero-Septiembre para las viviendas visadas por los Colegios de Aparejadores.

Fuente: Ministerio de Fomento.

1. Se actualizan al alza los **precios máximos de venta de las viviendas protegidas**, y ello con mayor intensidad en las VPO de régimen especial. Los nuevos precios máximos se adaptarán a las actuaciones protegidas para las que se solicite financiación o hayan solicitado acogerse al Plan 1998-01, después del 15-04-2000.
2. Se amplía al 25% del precio básico la posibilidad de las Comunidades Autónomas para graduar en cada comunidad o ámbito territorial intracomunitario las subidas de precios máximas convenidas, dentro de los límites establecidos en el Real Decreto.
3. Se amplían los plazos durante los cuales no caben **transmisiones intervivos por cesión de la VPO** bajo ningún título, prohibiéndose su descalificación como VPO durante un plazo de 15 años.
4. Se modifica la normativa destinada a regular las actuaciones protegidas en materia de **suelo**.
5. Se reestructura la **instrumentación financiera** del Plan para aumentar su eficacia. Se establece la **ayuda estatal directa a la entrada** (AEDE) a la vivienda, aplicable a quienes se acojan al sistema específico de ayudas para el primer acceso a la vivienda en propiedad y ello como fórmula alternativa al sistema ahora vigente de subsidiación de la cuota. Se podrá optar entre la subvención a la entrada y la subsidiación de la cuota efectiva de los préstamos cualificados. Se introduce la figura del subsidio reforzado cuando se trate del primer acceso a vivienda. La entidad de crédito que haya facilitado el préstamo modificado para la compra de vivienda entregará a los destinatarios, mediante pago único, una entrada cuya cuantía se calcula en términos de porcentaje del precio total de la vivienda. La ayuda la reintegrará el Ministerio de Fomento en un plazo máximo de cinco años.

El Real Decreto citado contempla una subida del precio básico actual de 98.500 ptas/m² a 100.500 ptas/m² (2'03%), que es el precio sobre el cual las autonomías pueden elevar en un 25 % los precios máximos, frente al máximo actual del 15 %.

6. El precio máximo por metro cuadrado de superficie útil de las viviendas de protección oficial de *régimen especial* pasa del 85% al 90% del precio máximo general de las viviendas protegidas.

En el momento de aprobarse el Real Decreto citado no se han establecido los objetivos de política de vivienda para el 2001, lo que afecta a la cuantía de la financiación subsidiada, al total de actuaciones protegibles en este año y a su composición, así como a su distribución entre las diferentes autonomías. Entre febrero y marzo de 2001 se podrán financiar actuaciones correspondientes a los objetivos de 2000 con el precio máximo autorizado, si desarrollan esta competencia las Comunidades Autónomas.

3. EL MERCADO INMOBILIARIO EN EL AÑO 2000

Aproximando las **ventas** de viviendas a partir de los datos de tasaciones, en el año 2000, tras seis años consecutivos de crecimiento, descendió el número total de viviendas tasadas por TINSA (FIGS. 5 y 6). El descenso citado interanual fue del -2'3%, creciendo en un 4'4% las tasaciones de vivienda de nueva construcción y retrocediendo en un -12'7% las tasaciones de viviendas usadas. El descenso fue uniforme a todo lo largo del año 2000 para las viviendas usadas y se concentró en el segundo semestre del pasado año para las viviendas de nueva construcción. En 2000 descendieron las tasaciones de la mayoría de los distintos tipos de inmuebles, excluidos edificios de viviendas y oficinas y los de terrenos, que todavía crecieron en un 11'7%.

FIG. 5. TINSA. Tasaciones según tipología del inmueble (a). España

	Totales anuales		Variaciones (%)	
	1999	2000	99/98	00/99
1. Total viviendas	316.691	309.419	21,2	-2,3
1.1. Viviendas nuevas	192.166	200.624	32,6	4,4
1.2. Viviendas usadas	124.525	108.795	7,1	-12,6
2. Locales Comerciales	11.281	10.859	9,9	-3,7
3. Oficinas	1.274	1.170	18,6	-8,2
4. Naves Industriales	5.012	4.924	15,2	-1,8
5. Edificios de viviendas y oficinas	13.268	13.476	22,6	1,6
6. Terrenos	4.614	5.156	32,2	11,7
7. Total tasaciones	388.585	390.225	21,3	0,4

(a) Número de valoraciones efectuadas por TINSA.
(Fuente: TINSA)

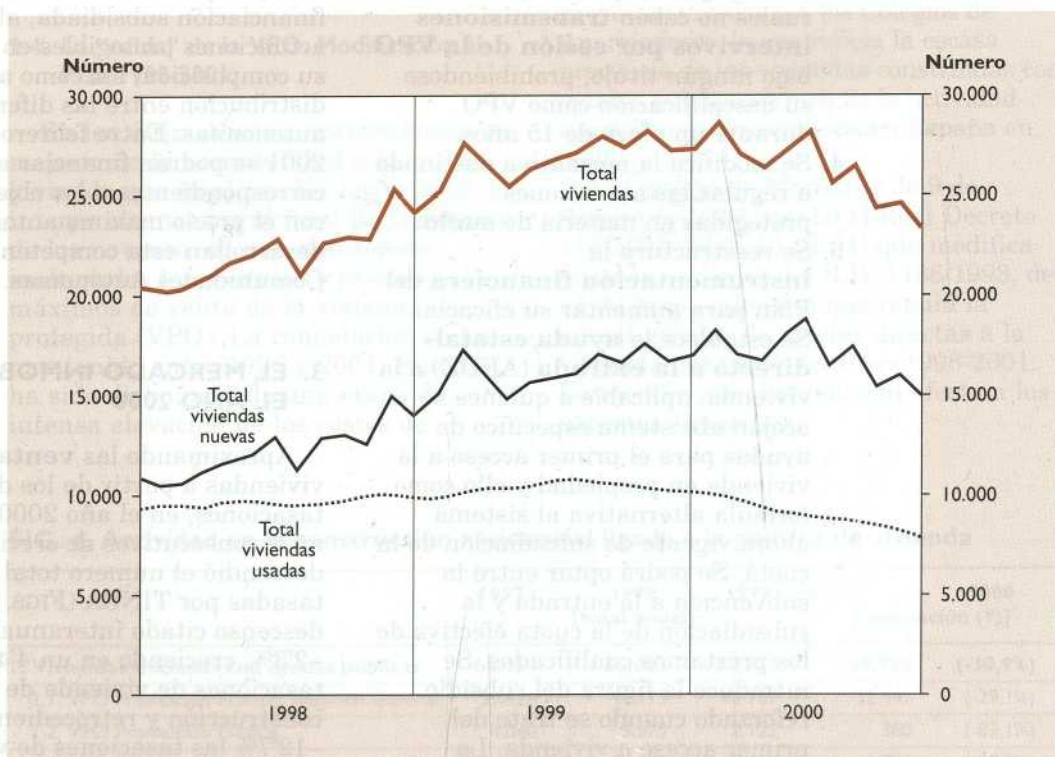


FIG. 6. TINSA. Tasaciones de viviendas. Series mensuales desestacionalizadas

En cuanto a la **actividad constructora** en los tres primeros trimestres de 2000, la producción del conjunto del sector de la construcción, según la encuesta del Ministerio de Fomento, creció un 8'1%, destacando el

notable aumento de la construcción de viviendas familiares, cuya variación real fue del 9'7% sobre el año precedente. La ingeniería civil descendió en un -0'7%, tras dos años (1998-99) de notable aumento real (FIG. 7). En cuanto a los

FIG. 7. Mercado inmobiliario. Principales indicadores de actividad variaciones interanuales (%)

Indicadores de actividad	Cifras absolutas			Último dato disponible
	1999	1999/1998	2000/1999	
1. Encuesta coyuntural de la construcción.				
Producción. (MOFO) Precios constantes.				
1.1. Total edificación (miles mill.)	2.796	10,3	8,1	III Trimestre
1.2. Viviendas familiares (miles mill.)	1.826	13,2	9,7	III Trimestre
1.3. Edificación no residencial (miles mill.)	979	6,0	8,9	III Trimestre
2. Hipotecas urbanas registradas (miles)				
2.1. Total	606,3	11,0	10,0	Noviembre 00
2.2. Viviendas proyectadas	71,4	26,4	12,4	Noviembre 00
2.3. Viviendas construidas	452,5	8,5	7,9	Noviembre 00
3. Proyectos visados Colegios Arquitectos (miles)				
3.1. Total	586,6	23,5	0,3	III-Trimestre 00
3.2. VPO	57,8	-5,2	-23,2	III-Trimestre 00
3.3. Viviendas libres	528,8	27,7	3,0	III-Trimestre 00
4. Proyectos visados Colegios Aparejadores (miles) (Obra nueva y rehabilitación)				
	558,3	20,5	10,9	Septiembre 00
5. Licencias municipales de obras (Viviendas)				
5.1. Superficie a construir (miles de m ²)	64.999	12,9	8,4	Junio 00
5.2. Viviendas a construir y a rehabilitar (miles)	405,3	11,3	8,3	Junio 00
6. Viviendas terminadas (miles)				
	356,1	19,1	13,1	Junio 00
7. Stocks de viviendas en construcción				
	1.074,4	18,1	15,9	Junio 00
8. Índice de costes de la construcción (MOFO)				
8.1. Índice general (dic/dic)	132,4	4,0	5,7	Noviembre 00
8.2. Índice de mano de obra (dic/dic)	155,9	2,2	3,4	Noviembre 00
8.3. Índice de materiales (dic/dic)	118,5	5,4	7,4	Noviembre 00
9. Materiales para la construcción. INE (Dic/Dic)				
9.1. Índice de producción.	119,9	11,8	-3,1	Diciembre 00
9.2. Índice de precios.	119,3	3,0	1,7	Diciembre 00

Fuente: INE, Ministerio de Fomento, Colegios de Arquitectos de España.

restantes indicadores de actividad, contrastó el fuerte aumento registrado en enero-septiembre de 2000 en los proyectos visados de los Colegios de Aparejadores (10'9%) con el estancamiento de los visados de los Colegios de Arquitectos (0'3%) en el mismo periodo de tiempo (FIG. 8). El stock de viviendas en construcción había crecido en un 15'9% entre junio de 2000 y el mismo mes de 1999, aunque descendió el número de VPO en construcción. La producción de materiales para la construcción descendió en un -3'1% en el conjunto del año 2000, según el INE. La estadística

de hipotecas urbanas registradas presentó un aumento del 10% en el periodo enero-noviembre de 2000 respecto de 1999.

De acuerdo con las estadísticas de precios de viviendas tasadas del Ministerio de Fomento, en el 4º trimestre de 2000 el precio medio de la vivienda tasada ascendió a 158.532 pta/m², un 14'8% sobre el mismo trimestre del año precedente. El aumento mayor (FIGS. 9 y 10) correspondió a los municipios de mas de 500.000 habitantes, en los que ascendió hasta el 18% el aumento de los precios de las viviendas de nueva construcción.

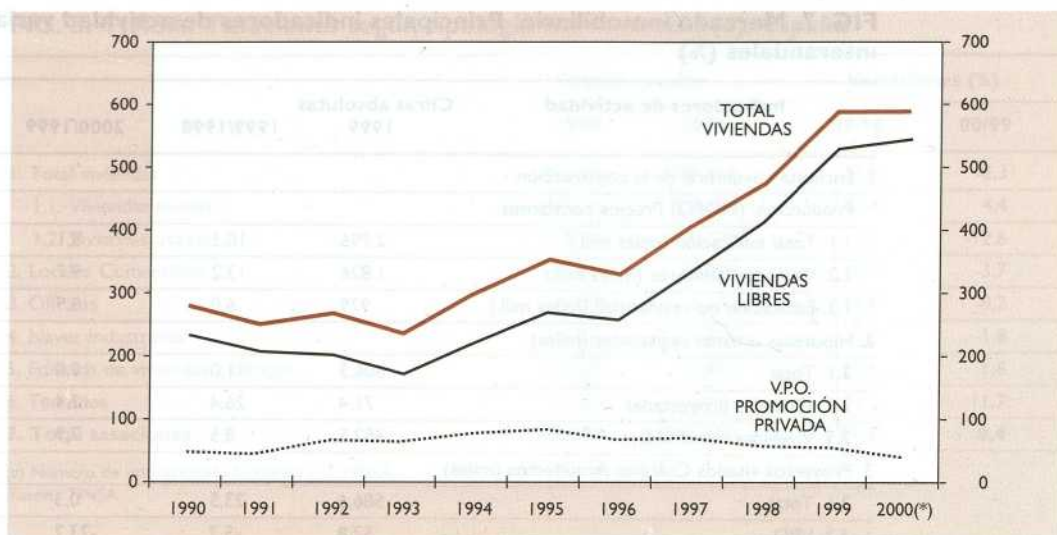


FIG. 8. Proyectos visados por los Colegios de Arquitectos Totales Anuales

FIG. 9. Precios de las viviendas (MOFO)

	Cifras absolutas (ptas/m ²)			Variaciones anuales (*) (%)		
	1998-IV	1999-IV	2000-IV	1998	1999	2000
Total viviendas						
1. España	122.890	138.081	158.532	6,8	12,4	14,8
2. Municipios con menos de 100.000 habitantes	96.647	108.243	-	6,7	12,0	-
3. Municipios de 100.000 a 500.000 habitantes.	131.694	149.165	-	9,2	13,3	-
4. Municipios mayores de 500.000 habitantes.	113.020	127.162	-	7,2	12,5	-
Viviendas de nueva construcción.						
5. España	145.581	161.267	185.941	10,1	10,8	15,3
6. Municipios con menos de 100.000 habitantes	112.009	122.377	-	6,2	9,3	-
7. Municipios de 100.000 a 500.000 habitantes.	153.320	170.203	-	14,4	11,0	-
8. Municipios mayores de 500.000 habitantes.	143.410	164.715	-	22,1	14,9	-
Viviendas usadas						
9. España	119.495	134.220	-	7,4	12,3	-
10. Municipios con menos de 100.000 habitantes	93.298	103.935	-	8,6	11,4	-
11. Municipios de 100.000 a 500.000 habitantes.	127.324	144.824	-	9,1	13,7	-
12. Municipios mayores de 500.000 habitantes.	107.384	122.527	-	5,8	14,1	-

(*) Variación 4º trimestre sobre mismo trimestre del año anterior.

Fuente: Ministerio de Fomento.



FIG. 10. Precios medios de la viviendas tasadas en España. Tasas de variación interanuales (IV-Trimestre)

Por Comunidades Autónomas los mayores aumentos en 2000 fueron la de Aragón (21%) y País Vasco (20'4%) y los crecimientos menores fueron los de Extremadura (4'3%) (FIG. 11).

La estadística de precios de viviendas de nueva construcción en capitales de la Sociedad de Tasación presentó un aumento para dicho tipo de viviendas en 2000 del 12'5%, aumento

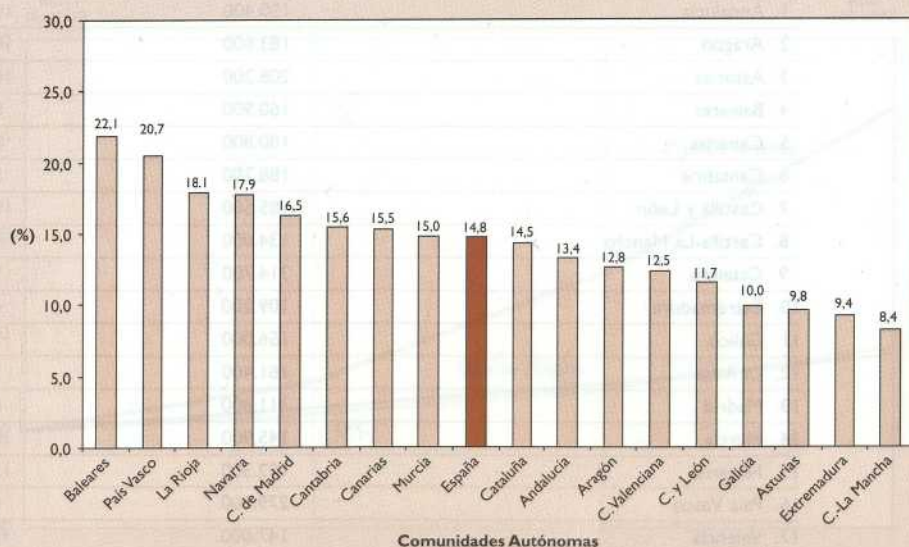


FIG. 11. Precios de las viviendas por comunidades autónomas. Aumentos interanuales. Cuarto trimestre 2000

ampliamente superior al de 1999 (9%). Canarias (17'1%), Cataluña (16%) y Rioja (14'1%) experimentaron los mayores aumentos, correspondiendo a las capitales de Galicia (3'7%) y de Extremadura (3'3%) los menores aumentos (FIG. 12).

De nuevo en 2000 los aumentos de precios de las viviendas superaron ampliamente a los de los precios de consumo (4%), a los de los salarios (2'4% hasta el tercer trimestre de 2000) y a los de las cotizaciones bursátiles, lo que acentuó el interés de las viviendas como forma de colocación del ahorro (FIGS. 13 y 14).

La evolución de los costes de la construcción reveló una cierta desaceleración de los mismos en 2000, creciendo en un 1'5% hasta septiembre de dicho año según la estadística de SEOPAN. En cambio, según la estadística del Ministerio de Fomento, los precios de la construcción se aceleraron hasta un 5'5% hasta el tercer

trimestre de 2000, frente al 3'6% de 1999, siendo mayor la aceleración de los precios de los materiales según esta fuente estadística.

La coyuntura inmobiliaria de 2000 se caracterizó, pues, por la presencia de nuevos e importantes aumentos en los precios de las viviendas, aumentos que fueron mas intensos en las zonas mas urbanas. La aceleración de los precios de consumo y el tono irregular de las cotizaciones de los valores bursátiles contribuyeron a acrecentar la demanda de vivienda como activo, destacando en especial el aumento de la construcción de nuevas viviendas, mientras que las ventas de viviendas usadas descendieron claramente el pasado año. La falta de actualización de los módulos de VPO hizo que apenas hubiese oferta de nuevas viviendas protegidas el pasado año, manteniéndose elevadas las compras de viviendas por parte de extranjeros, como lo confirma el que las mismas

FIG. 12. Precios de mercado de las viviendas de nueva construcción en las capitales de provincia, por CC. Autonomas (Sociedad de Tasación, S.A.) 31-XII-00

Comunidades autónomas	Cifras Variaciones anuales (%)		1999/98(*)	2000/99(*)
	absolutas (ptas/m ²)			
1. Andalucía	150.400		10,4	10,0
2. Aragón	183.600		16,7	12,0
3. Asturias	208.200		10,6	11,2
4. Baleares	160.900		8,5	13,1
5. Canarias	180.800		8,6	17,1
6. Cantabria	188.200		5,0	5,1
7. Castilla y León	185.500		10,1	9,5
8. Castilla-La Mancha	134.000		4,4	9,5
9. Cataluña	314.700		9,4	16,0
10. Extremadura	109.200		4,0	3,3
11. Galicia	156.000		7,4	3,7
12. La Rioja	161.400		9,3	14,1
13. Madrid	311.800		8,5	9,9
14. Murcia	145.900		10,6	11,5
15. Navarra	192.300		12,6	10,2
16. País Vasco	279.100		6,8	12,4
17. Valencia	147.000		10,8	8,2
Media Nacional	222.100		9,0	12,5

(*) Variación interanual a 31 de Diciembre.
Fuente: Sociedad de Tasación, S.A.

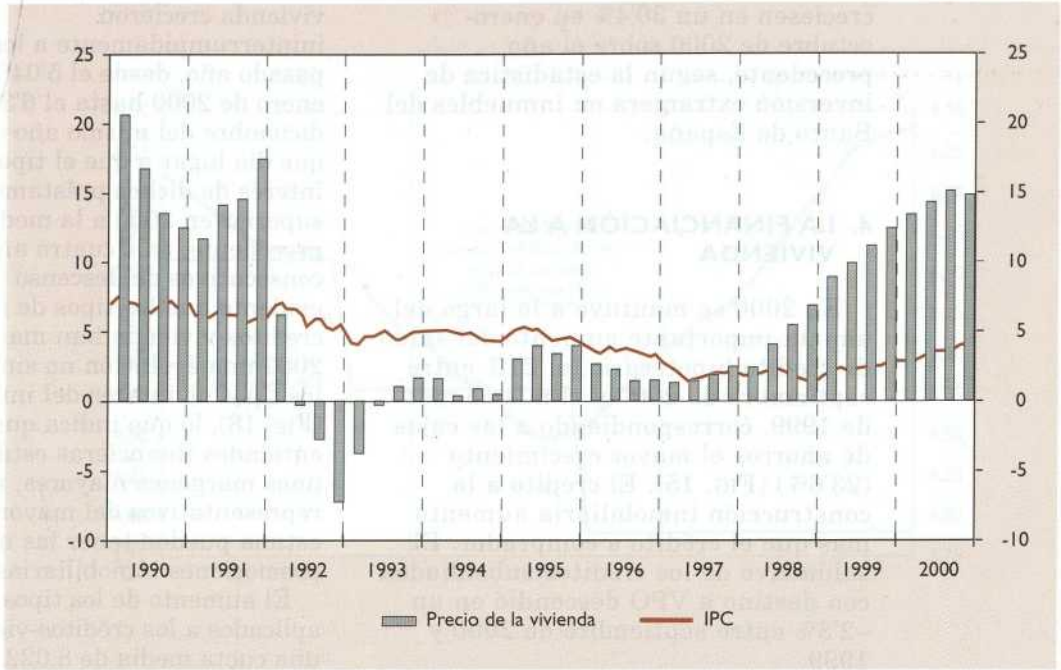


FIG. 13. Precios de las viviendas e IPC. Variación interanual en %

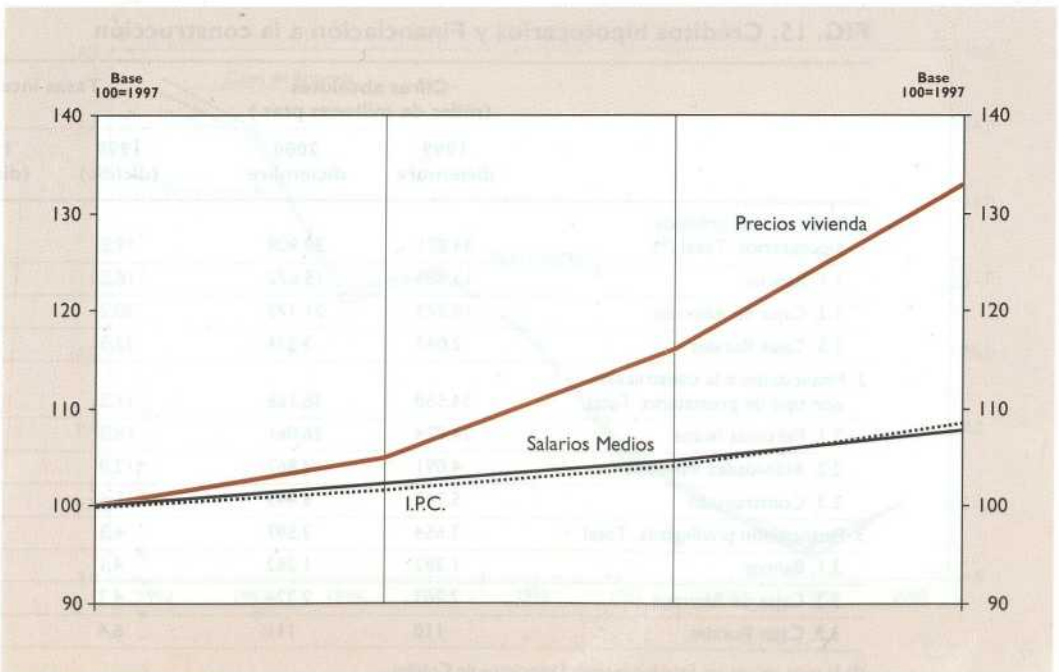


FIG. 14. Precios viviendas, salarios, IPC

crecieran en un 30'4% en enero-octubre de 2000 sobre el año precedente, según la estadística de inversión extranjera en inmuebles del Banco de España.

4. LA FINANCIACIÓN A LA VIVIENDA

En 2000 se mantuvo a lo largo del año un importante aumento del saldo de crédito hipotecario, el 21% entre septiembre de 2000 y el mismo mes de 1999, correspondiendo a las cajas de ahorros el mayor crecimiento (23'6%) (FIG. 15). El crédito a la construcción inmobiliaria aumentó más que el crédito a comprador. El saldo vivo de los créditos subsidiados con destino a VPO descendió en un -2'3% entre septiembre de 2000 y 1999.

A pesar de que los tipos de interés del mercado interbancario descendieron entre septiembre de 2000 y enero de 2001, los tipos de interés de los créditos a largo plazo destinados a la compra de

vivienda crecieron ininterrumpidamente a lo largo del pasado año, desde el 5'04% (TAE) de enero de 2000 hasta el 6'37% en diciembre del mismo año (FIG. 16), lo que dio lugar a que el tipo medio de interés de dichos préstamos fuese superior en 2000 a la media del año precedente, tras cuatro años consecutivos de descenso (FIG. 17). Es evidente que los tipos de interés de los créditos-vivienda han mantenido en 2000 una evolución no simultánea con los tipos de interés del interbancario (Fig. 18), lo que indica que las entidades financieras están aplicando unos márgenes mayores, márgenes representativos del mayor riesgo que se estima pueden tener las nuevas promociones inmobiliarias.

El aumento de los tipos de interés aplicados a los créditos-vivienda supuso una cuota media de 8.022 pesetas por millón-mes en el préstamo medio, lo que implicó que, a igualdad de precios, los más altos tipos aplicados encareciesen el coste de acceso a la vivienda en un 6'59% (FIG. 19).

FIG. 15. Créditos hipotecarios y Financiación a la construcción

	Cifras absolutas (miles de millones ptas.)		Tasas interanuales (%)		
	1999 diciembre	2000 diciembre	1998 (dic/dic)	1999 (dic/dic)	2000 (Sep/Sep)
1. Saldo vivo de créditos hipotecarios. Total (*)	34.871	39.908	19,2	20,0	21,1
1.1. Bancos	13.983	15.672	18,2	23,0	19,0
1.2. Cajas de Ahorros	18.273	21.373	20,2	18,2	23,6
1.3. Cajas Rurales	2.043	2.334	33,9	24,8	20,6
2. Financiación a la construcción por tipo de prestatario. Total	34.558	38.166	17,2	20,1	20,2
2.1. Personas físicas	24.724	26.861	18,3	18,5	17,9
2.2. Actividades inmobiliarias	4.091	4.862	12,9	30,9	33,3
2.3. Construcción	5.742	6.443	15,6	19,9	20,9
3. Financiación privilegiada. Total	3.654	3.597	4,3	0,4	-2,3
3.1. Bancos	1.282	1.262	4,1	1,7	-2,8
3.2. Cajas de Ahorros	2.263	2.224	4,3	-0,4	-2,2
3.3. Cajas Rurales	110	111	6,4	3,3	2,8

(*) El total incluye los Establecimientos Financieros de Crédito.

(**) La Financiación a la Construcción y la Financiación Privilegiada se refieren al II-Trimestre.

Fuente: B.E. y Asociación Hipotecaria Española.

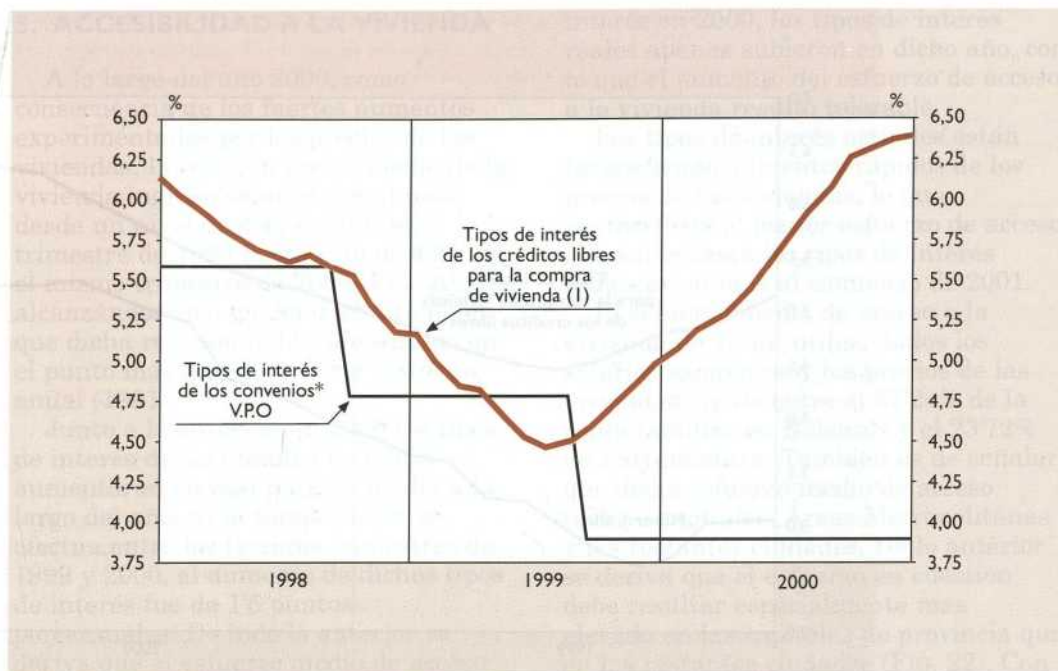


FIG. 16. Viviendas: tipos de interés de los préstamos

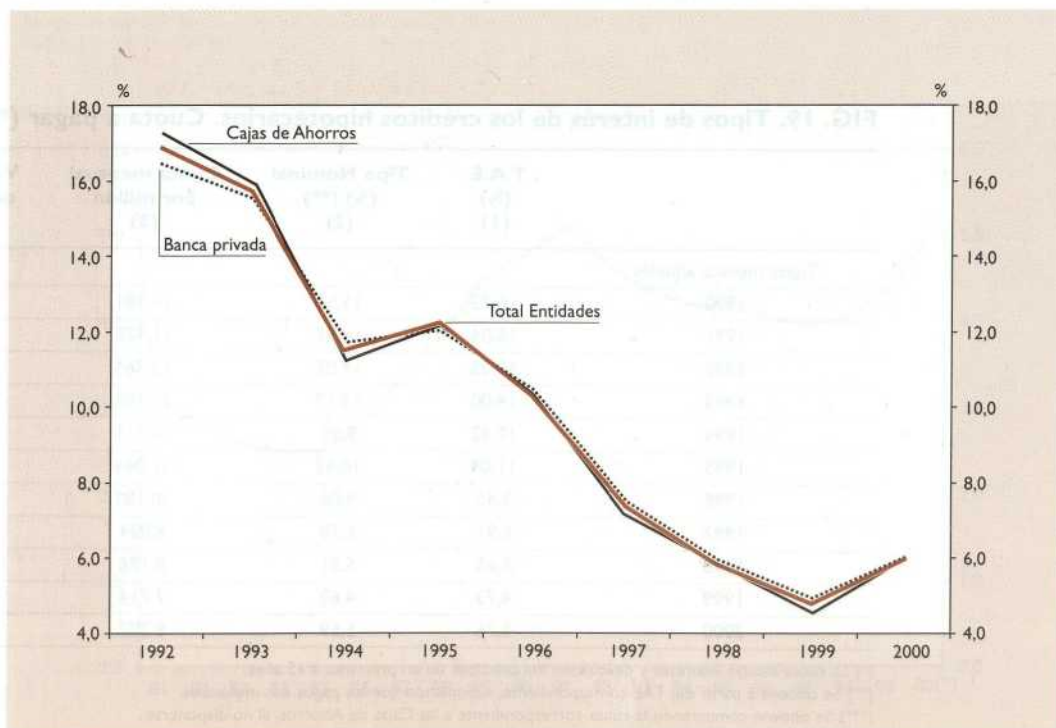


FIG. 17. Tipos de interés de los créditos-vivienda. Medias anuales

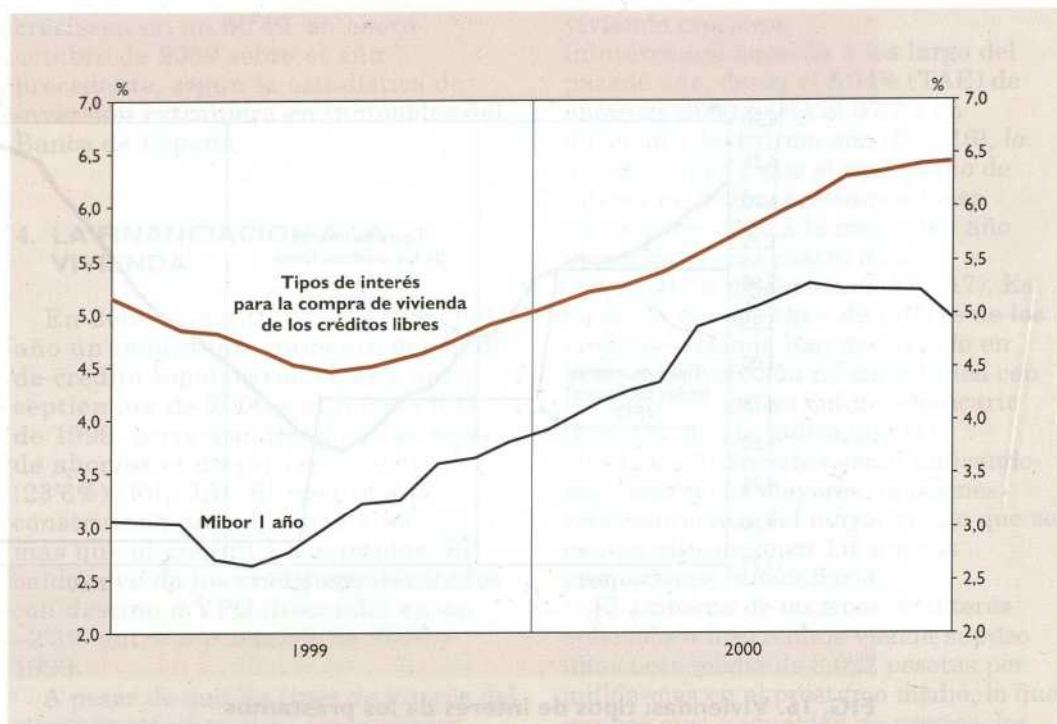


FIG. 18. Tipos de interés de los créditos-vivienda. Media de las entidades financieras y MIBOR a un año 1999-2000

FIG. 19. Tipos de interés de los créditos hipotecarios. Cuota a pagar (*)

	T.A.E. (%) (1)	Tipo Nominal (%) (**) (2)	Cuota mensual por millón (3)	Variación anual de la cuota (%) (4)
Tipos medios anuales				
1990	16,72	15,56	14.381	9,6 (***)
1991	16,04	14,97	13.975	-2,80
1992	15,02	14,07	13.364	-4,40
1993	14,00	13,17	12.764	-4,49
1994	10,42	9,95	10.715	-16,05
1995	11,04	10,52	11.064	3,26
1996	9,45	9,06	10.181	-7,98
1997	6,91	6,70	8.824	-13,33
1998	5,65	5,51	8.176	-7,34
1999	4,72	4,62	7.714	-5,65
2000	5,76	5,59	8.222	6,59

(*) La cuota incluye intereses y devolución del principal, de un préstamo a 15 años.

(**) Se obtiene a partir del TAE correspondiente, suponiendo que los pagos son mensuales.

(***) Se obtiene comparando la cuota correspondiente a las Cajas de Ahorros, al no disponerse de un índice total para 1989.

Fuente: Banco de España

5. ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA

A lo largo del año 2000, como consecuencia de los fuertes aumentos experimentados por los precios de las viviendas, la relación precio medio de la vivienda/ingreso salarial anual pasó desde un nivel de 4'43 en el tercer trimestre de 1999 hasta otro de 4'97 en el mismo trimestre de 2000 (FIG. 20), alcanzándose así en 2000, el alto nivel que dicha relación había presentado en el punto más alto de la serie histórica anual (1991).

Junto a lo anterior, en 2000 los tipos de interés de los créditos vivienda aumentaron en casi punto y medio a lo largo del año. Si la comparación se efectúa entre los terceros trimestres de 1999 y 2000, el aumento de dichos tipos de interés fue de 1'5 puntos porcentuales. De todo lo anterior se deriva que el esfuerzo medio de acceso también ascendió desde el 32'3% de 1999 hasta el 40'0% de la renta familiar en el tercer trimestre de 2000 (38'75% fue el esfuerzo medio de acceso en los tres primeros trimestres de 2000) (FIG. 21). A pesar de la subida de los tipos de

interés en 2000, los tipos de interés reales apenas subieron en dicho año, con lo que el aumento del esfuerzo de acceso a la vivienda resultó tolerable.

Los tipos de interés actuales están favoreciendo aumentos rápidos de los precios de las viviendas, lo que contrarrestó el menor esfuerzo de acceso que supondrían los tipos de interés reales existentes al comienzo de 2001.

El esfuerzo medio de acceso a la vivienda de 75 m² útiles, dados los salarios existentes y los precios de las viviendas, osciló entre el 57'24% de la renta familiar en Baleares y el 23'72% de Extremadura. También es de señalar que dicho esfuerzo medio de acceso incluye capitales, Áreas Metropolitanas y las restantes ciudades. De lo anterior se deriva que el esfuerzo en cuestión debe resultar especialmente mas elevado en las capitales de provincia que en las restantes ciudades (FIG. 22). Con un salario de 150.000 pesetas/mes, el esfuerzo de acceso pasaría desde el 38'8% correspondiente al salario medio hasta un 60% de la renta familiar del hogar monosalarial que solo tuviese dichos ingresos.

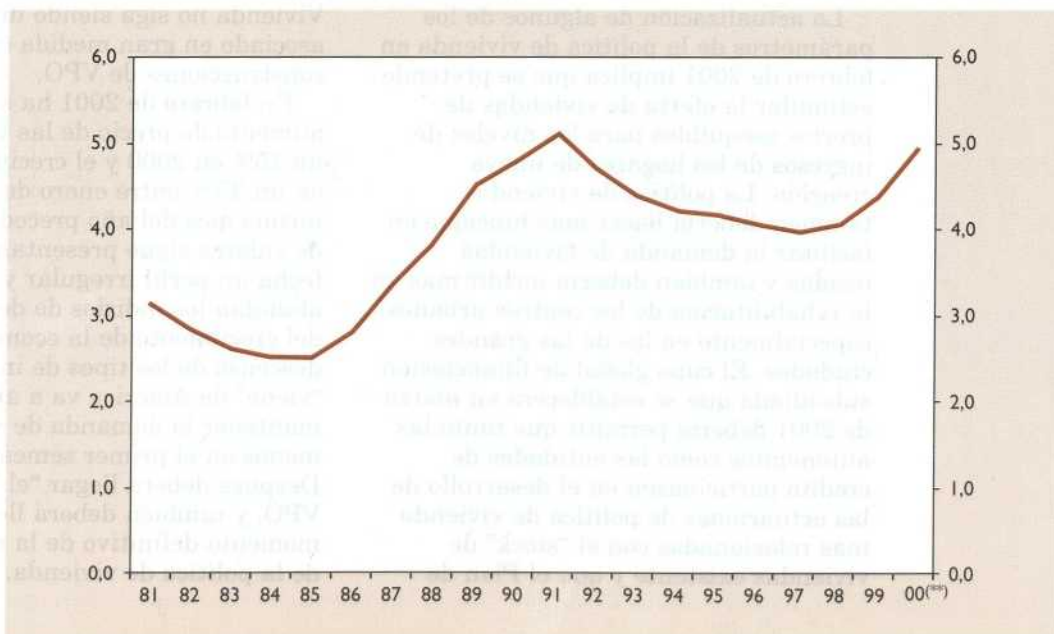


FIG. 20. Relación precio de la vivienda/salarios medio anual.

FIG. 21. Accesibilidad de la vivienda existente en España. Ministerio Fomento

	Precio medio de la vivienda M. FOMRETO miles de ptas.	Renta disponible familiar anual miles de ptas.	Tipo de interés medio de los préstamos a comprador	Relación precio/ingresos familiares	Esfuerzo bruto en % sobre renta familiar
	(1) (a)	(2) (b)	(3)(c)	(4)=(1)/(2)	(5)
1985	3.084,91	1.221,60	14,29	2,53	32,77
1986	3.828,37	1.360,80	13,53	2,81	35,12
1987	4.751,01	1.402,80	12,84	3,39	40,80
1988	5.938,65	1.544,62	12,51	3,84	45,51
1989	7.322,31	1.633,36	13,84	4,48	56,85
1990	8.466,30	1.772,92	15,56	4,78	65,93
1991	9.678,87	1.906,96	14,97	5,08	68,09
1992	9.549,18	2.050,49	14,08	4,66	59,77
1993	9.510,30	2.180,90	13,17	4,36	53,45
1994	9.577,26	2.284,40	9,95	4,19	43,14
1995	9.913,95	2.387,42	10,52	4,15	44,11
1996	10.097,73	2.496,58	9,06	4,04	39,53
1997	10.254,60	2.582,27	6,70	3,97	33,63
1998	10.731,42	2.641,42	5,51	4,06	31,89
1999	11.864,05	2.701,76	4,62	4,39	32,51
2000(*)	13.575,80	2.782,81	5,62	4,88	38,56

(a) Se considera una superficie media por vivienda de 75 m² útiles, es decir, 90 m² construidos (coeficiente corrector de 1,20), y se supone que el plazo de los préstamos es de 15 años, y que su cuantía no sobrepasa el 80% del precio de venta.

(b) Ingresos de una familia con un solo perceptor. Se toma como ingreso el salario medio por persona ocupada, dato procedente de la Encuesta de Salarios del I.N.E.

(c) Tipo nominal anual medio de Banco de España, para vencimientos mensuales.

(*) Para los salarios se ha supuesto un incremento del 3%.

Fuente: Ministerio de Fomento, Encuesta de Salarios del I.N.E. y B.E.

La actualización de algunos de los parámetros de la política de vivienda en febrero de 2001 implica que se pretende estimular la oferta de viviendas de precios asequibles para los niveles de ingresos de los hogares de nueva creación. La política de vivienda también debería hacer mas hincapié en facilitar la demanda de viviendas usadas y también debería incidir mas en la rehabilitación de los centros urbanos, especialmente en los de las grandes ciudades. El cupo global de financiación subsidiada que se establecerá en marzo de 2001 debería permitir que tanto las autonomías como las entidades de crédito participasen en el desarrollo de las actuaciones de política de vivienda mas relacionadas con el "stock" de viviendas existente y que el Plan de

Vivienda no siga siendo un Plan asociado en gran medida con las nuevas construcciones de VPO.

En febrero de 2001 ha sido noticia el aumento de precio de las viviendas en un 15% en 2000 y el crecimiento del IPC en un 3'7% entre enero de 2001 y el mismo mes del año precedente. La bolsa de valores sigue presentando en dicha fecha un perfil irregular y también abundan los indicios de desaceleración del crecimiento de la economía. El descenso de los tipos de interés que "viene" de América va a ayudar a mantener la demanda de vivienda, al menos en el primer semestre de 2001. Después deberá llegar "el tiempo" de las VPO, y también deberá llegar el momento definitivo de la racionalización de la política de vivienda.

FIG. 22. Accesibilidad de la vivienda existente en España. Datos por Comunidades Autónomas. Ministerio de Fomento. III Trimestre 2000

Comunidad Autónoma	Precio medio de la vivienda existente M. FOMRENTO miles de ptas. (1) (a)	Renta disponible familiar anual miles de ptas. (2) (b)	Tipo de interés medio de los préstamos a comprador -B.E.- (3)(c)	Relación precio/ingresos familiares (4)=(1)/7(2)	Esfuerzo en % sobre renta familiar sin bonificaciones fiscales (5)
ANDALUCÍA	10.143,00	2.551,76	5,89	3,97	31,97
ARAGÓN	11.880,00	2.715,76	5,89	4,37	35,19
ASTURIAS	12.159,00	3.052,67	5,89	3,98	32,04
BALEARES	17.478,00	2.455,85	5,89	7,12	57,24
CANARIAS	14.706,00	2.326,12	5,89	6,32	50,85
CANTABRIA	13.284,00	2.692,32	5,89	4,93	39,69
CAS.-LA MANCHA	7.911,00	2.312,00	5,89	3,42	27,52
CASTILLA Y LEÓN	12.456,00	2.698,30	5,89	4,62	37,13
CATALUÑA	17.847,00	2.817,90	5,89	6,33	50,94
C. VALENCIANA	10.044,00	2.430,22	5,89	4,13	33,24
EXTREMADURA	6.813,00	2.310,55	5,89	2,95	23,72
GALICIA	10.107,00	2.525,44	5,89	4,00	32,19
MADRID	20.574,00	3.276,94	5,89	6,28	50,50
MURCIA	8.109,00	2.207,24	5,89	3,67	29,55
NAVARRA	14.877,00	3.039,34	5,89	4,89	39,37
PAIS VASCO	21.636,00	3.463,00	5,89	6,25	50,25
RIOJA	12.240,00	2.373,48	5,89	5,16	41,48
MEDIA NACIONAL	13.842,00	2.783,63	5,89	4,97	40,00

(a) Se considera una superficie media por vivienda de 75 m² útiles, es decir, 90 m² construidos (coeficiente corrector de 1,20), y se supone que el plazo de los préstamos es de 15 años, y que su cuantía no sobrepasa el 80% del precio de venta.

(b) Ingresos de una familia con un solo perceptor. Se toma como ingreso el salario medio por persona ocupada, dato procedente de la Encuesta de Salarios del INE.

(c) Tipo nominal anual medio de Banco de España, para vencimientos mensuales.

Fuente: Ministerio de Fomento, Encuesta de Salarios del I.N.E. y B.E.