

Coyuntura inmobiliaria 2000- 2001. Se mantiene elevada la actividad constructiva

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

Presidente Caja General de Ahorros de Granada

«A lo largo de los últimos veinte años, las estadísticas hacen aparecer cuatro tendencias : el peso creciente de las viviendas existentes , la estabilidad de las tasas de esfuerzo soportado por los compradores, el atractivo por las mansiones y grandes apartamentos y un abanico de precios de viviendas cada vez más amplio».

(«Immobilier: l'euphorie retrouvée» Isabelle Rey— Lefebvre. Le Monde 13.3.01)

INTRODUCCIÓN

Los datos disponibles para 2000 revelan que en dicho año en España todavía creció a buen ritmo la oferta de nuevas viviendas. Sin embargo, en dicho año bajó la demanda de vivienda usada y volvió a acelerarse el ritmo de aumento de los precios de la vivienda. La política de vivienda, al menos en su componente de oferta de viviendas protegidas, mantuvo un bajo perfil en cuanto a presencia en la oferta inmobiliaria y en cuanto se refiere a apoyos a las familias con menos ingresos.

En 2001 los nuevos descensos de los tipos de interés derivados de las actuaciones de la Reserva Federal de Estados Unidos contribuirán a mantener más entonada la demanda de vivienda, aunque el menor ritmo de crecimiento previsto para este año no estimulará adicionalmente a la demanda.

Las expectativas de nuevos aumentos significativos en los precios de las viviendas en 2001 soportará la demanda de los inversores, con lo cual persistirá un volumen importante de actividad constructora y se acentuará la dependencia general de la coyuntura económica respecto de la construcción residencial.

I. COYUNTURA ECONÓMICA. SE GENERALIZA LA DESACELERACIÓN DEL CRECIMIENTO

La escena económica del primer cuatrimestre del año 2001 ha resultado ser bastante más complicada que la existente en el mismo período de 2000. Durante la segunda mitad del pasado año, las expectativas económicas se revisaron

sustancialmente a la baja, especialmente en Estados Unidos. Este país registró en los años noventa una de las etapas de expansión más intensas y prolongadas de su historia, apoyada en este caso en el desarrollo de nuevas tecnologías de la información, en las elevadas inversiones efectuadas por las empresas, con la transformación derivada de las formas de producción, así como en la ausencia de tensiones inflacionistas significativas. El fuerte ajuste a la baja de las cotizaciones bursátiles que tuvo lugar después de marzo de 2000 volvió a actuar como un indicador «precursor» de la marcha real de la economía.

Durante el año 2000 el ritmo de crecimiento de Estados Unidos se desaceleró sustancialmente, manteniendo la Unión Europea un perfil más homogéneo dentro del año en cuanto a crecimiento. La incidencia de una fuerte desaceleración en el ritmo de crecimiento y la evolución insegura de las bolsas de valores ha provocado que en el año 2001, entre enero y abril, la Reserva Federal haya modificado a la baja los tipos de interés de intervención, que ha pasado desde el 6,5 % vigente a 1.1.2001 hasta el 4,5 % a final de abril de 2001. El Banco Central Europeo ha mantenido en el 4,75 % el tipo de intervención durante este período, poniéndose de manifiesto el mayor activismo de la autoridad monetaria de Estados Unidos, para la cual la lucha contra la inflación parece ser un objetivo bastante menos relevante que en el caso del BCE.

Los remedios a la desaceleración del crecimiento empleados en Estados Unidos, esto es, descenso de los tipos de interés y reducción de impuestos, son de «libro de texto» de economía, instrumentos que pueden no bastar para frenar la caída de las inversiones empresariales y el declinante mercado de renta variable. Si la desaceleración se debe a una reducción de los elevados niveles de existencias, entonces los remedios «convencionales» pueden funcionar, pero si se trata de una desaceleración ligada a un exceso masivo de capacidad productiva instalada, entonces dicha desaceleración puede resultar más peligrosa.

El menor tono de la economía de Estados Unidos ha afectado a las empresas de la Unión Europea, donde también han empezado a producirse señales de reducciones importantes de empleo en

algunas empresas ligadas a las nuevas tecnologías, con lo cual es evidente que el «contagio» transoceánico opera no solo por la vía comercial.

Las previsiones de crecimiento de la primavera de 2001 se han revisado a la baja por parte de la Comisión Europea y del FMI. La Comunidad Europea ha previsto un crecimiento del 1,6 % en 2001 para la economía de Estados Unidos, previéndose un crecimiento del 2,7 % en 2001 para el conjunto de la Unión Europea y Zona Euro, aumento en este caso medio punto inferior a la previsión de fin de año.

La economía española creció en el año 2000 en un 4,1 %, crecimiento apoyado en la demanda interna, puesto que el sector exterior se mantuvo «neutro» en lo que se refiere a aportación al crecimiento en 2000 (FIG. 1). Dentro de la demanda interna y de la oferta, la construcción mantuvo un claro protagonismo en lo que a ritmo de crecimiento se refiere, destacando el más fuerte ritmo de la inversión en construcción residencial. El crecimiento del empleo se mantuvo elevado en 2000 (4,8 % fue el aumento de los ocupados). La balanza por cuenta corriente registró un déficit superior al 3% del PIB. La inflación, medida por el índice de precios de consumo, se elevó al 4%, estimulada por los más altos precios energéticos y por los más elevados precios de la alimentación.

Los tipos de interés a largo plazo se mantuvieron estables, con ligera tendencia a la baja a lo largo de 2000, reduciéndose los tipos de interés a corto plazo con claridad en el último trimestre de 2000 y primer trimestre de 2001 (FIG. 2).

Tras haberse previsto un crecimiento del PIB del 3,6 % para 2001 en los Presupuestos Generales del Estado para 2001, en abril de este año el Gobierno ha revisado a la baja la previsión de crecimiento del PIB (3,2 %) y del empleo (2,1 %).

Existe abundante información que apunta a que el crecimiento de la economía española en 2001 puede no superar el 3 %, aunque la menor tensión de la demanda podría reducir el alcance del déficit corriente de balanza de pagos hasta el -3 % del PIB, siendo difícil que la inflación baje del 3,5 %.

Las expectativas económicas no son, pues, claras para la segunda mitad de 2001 y todo apunta a que la UE crecerá este año,

FIG. I. Principales agregados económicos, 2000-2001.
Tasas reales de crecimiento (anual %).

	2000	Previsión 2001
Actividad y demanda (I)		
1. PIB, precios de mercado	4,1	3,2
2. Demanda interna.Total	4,1	3,3
2.1. Consumo privado	4,0	2,7
2.2. Consumo público	2,6	2,0
2.3. Formación Bruta de Capital Fijo	5,9	5,3
2.4. Construcción	6,3	5,7
3. Exportaciones	10,8	8,1
4. Importaciones	10,4	7,9
Empleo (II)		
5. Ocupados EPA	4,8	2,1
6. Desempleo (% Activos)	14,1	12,7
Precios (III)		
7. Índice de precios de consumo. (D/D)	4,0	3,3
Balanza de Pagos (% PIB) (IV)		
8. Saldo Balanza cuenta corriente	-3,2	-3,0
9. Previsión OCDE. Zona euro		
9.1. PIB	3,4	2,7
9.2. Desempleo (%Activos)	9,0	8,4

Fuente: INE, Ministerio de Fomento, Ministerio de Economía y Hacienda. Presupuestos Generales del Estado 2001.

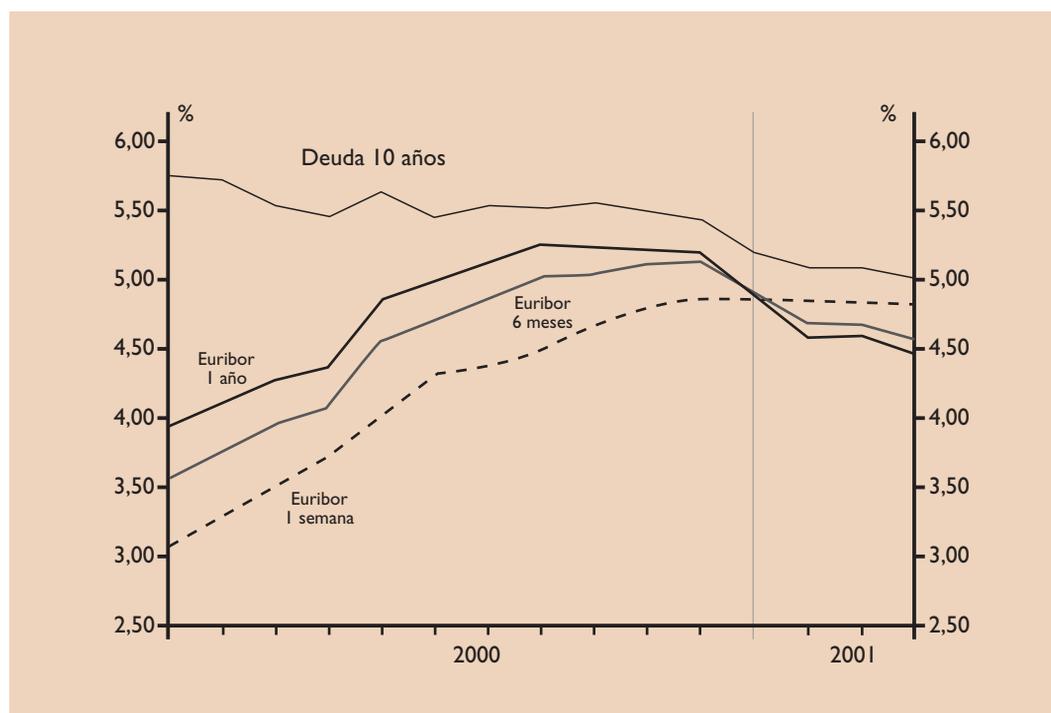


FIG. 2. Tipos de interés. Evolución 2000-2001

Fuente: Banco de España y elaboración propia.

después de varios años sin conseguirlo, por encima de Estados Unidos.

2. LOS CAMBIOS EN LA POLÍTICA DE VIVIENDA

El mantenimiento del régimen transitorio en la desgravación fiscal por compra de vivienda propia para los adquirentes anteriores al 4 de mayo de 1998, la exención del impuesto sobre actos jurídicos documentados en las escrituras de cancelación de hipoteca o de novación modificativa de la misma y la actualización de los valores catastrales a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, fueron las principales modificaciones de la normativa que inciden sobre la vivienda derivados de la Ley de Presupuestos Generales del Estado (Ley 17/2000) y de su ley de acompañamiento.

En 2001, el Real Decreto 115/01 de 9-2-01, ha modificado el R.D. 1186/1998 sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 1998-2001, creándose la ayuda estatal directa al pago de entrada a la vivienda.

El citado Real Decreto ha introducido, como principales medidas, la adaptación de los precios máximos de venta de las Viviendas de Protección Oficial (el precio base se ha situado en 100.500 pta/m² y los autonomías pueden elevar dicho precio básico hasta un 25 %), ha ampliado a diez años el plazo mínimo para poder vender una VPO (hasta ahora era cinco años), ha introducido la posibilidad de actuaciones de urbanización del suelo para su inmediata edificación, se ha elevado la superficie máxima (90 m²) de las viviendas susceptibles de disfrutar del subsidio reforzado y ha elevado hasta 35 años la posibilidad de percibir dicho subsidio para los compradores en dicha circunstancia.

La introducción de la ayuda estatal directa a la entrada a la vivienda (AEDE) es el componente más importante de la nueva normativa. Se trata de subvención en una cuantía variable, según precios, edad y tamaño familiar, el pago de entrada a la vivienda. Esta subvención la efectuarán las entidades financieras y la abonará en cinco años el Ministerio de

Fomento a las mismas, al tipo de interés del convenio correspondiente.

De producirse la AEDE, no habrá subsidio reforzado, persistiendo la subsidiación de tipos de interés en las viviendas protegidas de régimen especial en los cinco primeros años.

Un acuerdo de Consejo de Ministros de 30-3-01 (BOE de 20-4-01) ha modificado el tipo de interés efectivo anual para los préstamos cualificados concedidos o que se concedan en el ámbito del Plan de Vivienda 1998-01. La revisión citada del tipo de interés se ha efectuado de acuerdo con el procedimiento establecido en el R.D. 1186/1994, resultando un nuevo tipo de interés del 5,38 % (TAE) para 2001, 1,5 puntos porcentuales por encima del 3,88 % que ha estado vigente durante el último trimestre de 1999 y todo el año 2000 (FIG. 3).

La elevación de los costes de construcción, el mantenimiento de los precios máximos de venta y del tipo de interés de los préstamos cualificados han contribuido a que el grado de ejecución del Plan de Vivienda haya sido muy reducido en 1999-2000. Este comportamiento anticíclico de las VPO se ha producido en etapas precedentes de «boom» inmobiliario, aunque los niveles alcanzados en materia de iniciación de viviendas protegidas han sido especialmente reducidos en 1998-2000 (FIG. 4).

3. MERCADO INMOBILIARIO. LA DEMANDA RESISTE

Durante el primer trimestre de 2001, el número total de tasaciones inmobiliarias de Tinsa experimentó un retroceso del 5,6 % sobre el mismo período de 2000. Fue más intensa la caída de las tasaciones de viviendas, que ascendió al -7,4 % y que sucedió a la más moderada de 2000 sobre 1999, el -2,3 % (FIG. 5). Los datos desestacionalizados de tasaciones (FIG. 6) revelan que en el primer trimestre de 2001 las tasaciones mejoraron respecto de los últimos meses del pasado año, posiblemente impulsadas por los descensos de tipos de interés registrados en dicho período. En términos interanuales la caída se concentró sobre todo en viviendas usadas (-12,5 %) y ha sido más moderada en viviendas nuevas

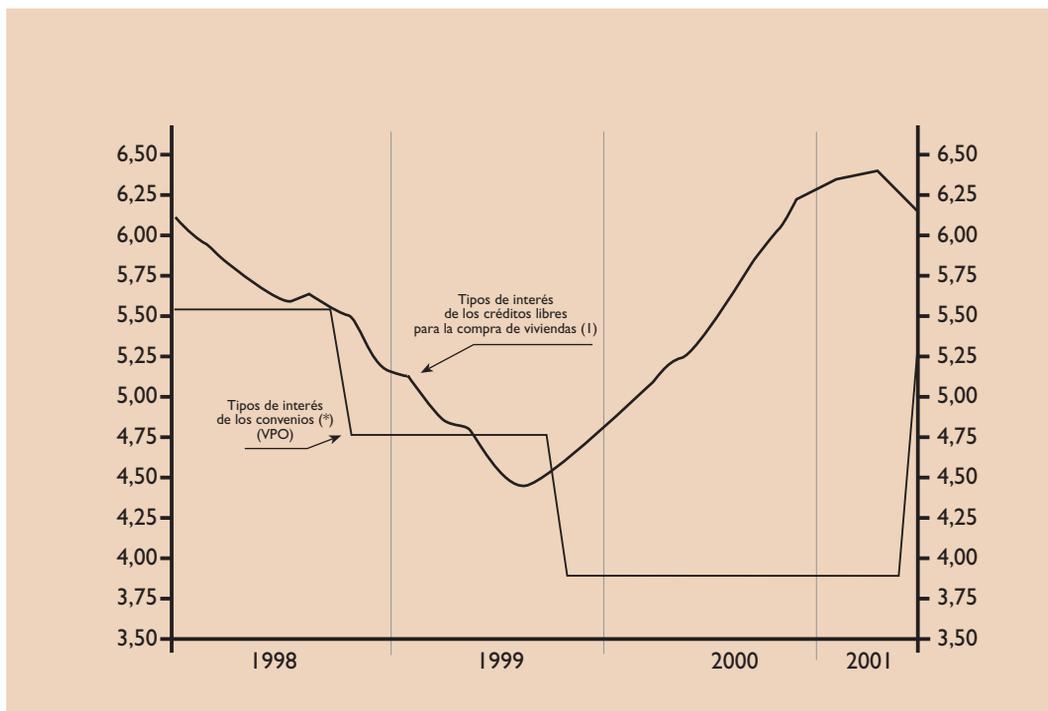


FIG. 3. Viviendas: tipo de interés de los préstamos.

(*) Fijados en Resoluciones de Acuerdo de Consejo de Ministros. (BOE 17-6-97, BOE 20-10-98, BOE 24-9-99, BOE 20-4-01)
 (I) Datos obtenidos por el Banco de España.

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

	Total anual			Estimación (%)	
	1997	1998	1999	2000	
1. Viviendas iniciadas con ayudas públicas	64.434	56.003	57.523	39.752	(-30,9%)
I.1. VPO Promoción Privada. Régimen General	39.966	40.175	45.767	32.441	(-29,1%)
I.2. VPO Promoción Pública	4.040	3.575	2.122	380	(-82,1%)
I.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	535.314	(5,4%)
3. Cobertura aparente de la política de vivienda					
3.1. Nuevas viviendas. Visados aparejadores (1)/(2)x 100	19,1%	13,0%	11,2%	7,4%	

(*) 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.

Fuente: Ministerio de Fomento.

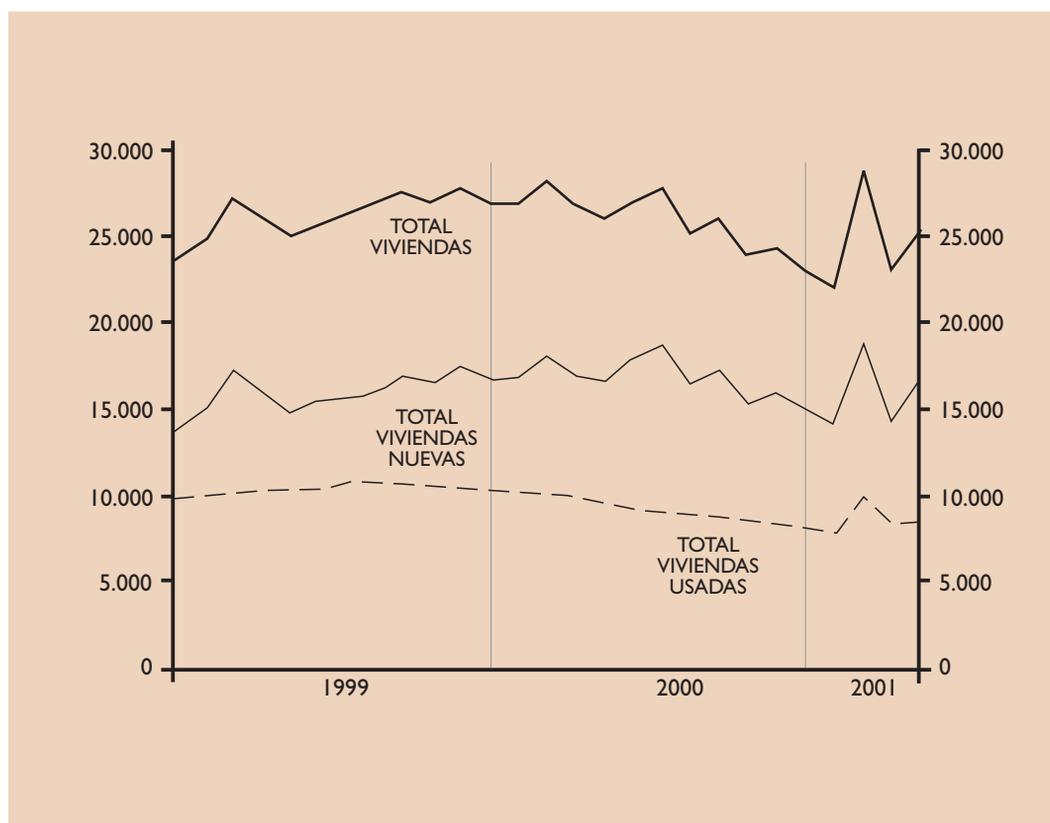
FIG. 5. TINSA Tasaciones según tipología del inmueble (a). ESPAÑA

	Totales anuales			Variaciones (%)		
	1999	2000	2001 (*)	99/98	00/99	Ene-Mar 01/00
1. Total viviendas	316.691	309.419	286.522	21,2	-2,3	-7,4
I.1. Viviendas nuevas	192.166	200.624	191.797	32,6	4,4	-4,4
I.2. Viviendas usadas	124.525	108.795	95.631	7,1	-12,6	-12,1
2. Locales Comerciales	11.281	10.859	9.306	9,9	-3,7	-14,3
3. Oficinas	1.274	1.170	1.011	18,6	-8,2	-13,6
4. Naves Industriales	5.012	4.924	4.771	15,2	-1,8	-3,1
5. Edificios de viviendas y oficinas	13.268	13.476	12.667	22,6	1,6	-6,0
6. Terrenos	4.614	5.156	6.198	32,2	11,7	20,2
7. Total tasaciones	388.585	390.225	368.372	21,3	0,4	-5,6

(a) Número de valoraciones efectuadas por TINSA.

(*) Cifras absolutas del 2001 obtenidas aplicando a 2000 las tasas de aumento de Enero-Febrero 01/00.

Fuente: TINSA

**FIG. 6. Tinsa. Tasaciones de viviendas. Series mensuales desestacionalizadas**

(-4,4 %) lo que puede revelar la presencia de un número más reducido de nuevas promociones en 2001.

La Encuesta Coyuntural de la Construcción arrojó un aumento del 7,3 % en la producción de edificios en 2000, lo que contrastó con el crecimiento inferior al 1 % que presentó la Obra Civil. La edificación de viviendas familiares fue el componente más dinámico de la construcción (Fig. 7).

Los proyectos visados de Arquitectos retrocedieron ligeramente en 2000 (-0,6 %) concentrando el retroceso en el componente

de viviendas protegidas. Mientras que los visados de los arquitectos descendieron ligeramente (Fig. 8), los de dirección de obra de los aparejadores se desaceleraron en 2000 creciendo todavía por encima del 5 %. El importante aumento del número de hipotecas urbanas registradas (8,4 %) revela también la pujanza de la demanda y de la actividad de la construcción residencial, siendo aún muy elevado el aumento en 2000 de las hipotecas registradas sobre viviendas proyectadas (11,8 %).

Los precios de las viviendas tasadas, según el MOFO, aceleraron su crecimiento

FIG. 7. Mercado Inmobiliario. Principales indicadores de actividad.
Variaciones interanuales (%)

	Cifras absolutas 2000	1999/1998	2000/1999	Último dato disponible
Indicadores de actividad				
1. Encuesta coyuntural de la construcción. Producción. (MOFO) Precios constantes.				
1.1. Total edificación (miles mill.)	2.999	10,3	7,3	IV Trimestre
1.2. Viviendas familiares (miles mill.)	1.981	13,2	8,5	IV Trimestre
1.3. Edificación no residencial (miles mill.)	1.065	6,0	8,8	IV Trimestre
2. Hipotecas urbanas registradas (miles)				
2.1. Total	657,1	11,0	8,4	Diciembre 00
2.2. Viviendas proyectadas-	79,8	26,4	11,8	Diciembre 00
2.3. Viviendas construidas	480,9	8,5	6,3	Diciembre 00
3. Proyectos visados Colegios Arquitectos (miles)				
3.1. Total	582,8	23,5	-0,6	IV-Trimestre
3.2. VPO	43,9	-5,2	-24,0	IV-Trimestre
3.3. Viviendas libres	538,9	27,7	1,9	IV-Trimestre
4. Proyectos visados Colegios Aparejadores (miles)24,6 (Obra nueva y rehabilitación)				
	594,4	20,5	6,5	Diciembre 00
5. Licencias municipales de obras (Viviendas)				
5.1. Superficie a construir (miles de m ²)	72.864	12,9	12,1	Octubre 00
5.2. Viviendas a construir y a rehabilitar (miles)	459,9	11,3	13,5	Octubre 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)	139,8	4,0	5,0	Diciembre 00
8.2. Índice de mano de obra (dic/dic)	161,2	2,2	3,4	Diciembre 00
8.3. Índice de materiales (dic/dic)	127,1	5,4	6,2	Diciembre 00
9. Materiales para la construcción. INE (Dic/Dic)				
9.1. Índice de producción	125,8	11,8	-3,1	Diciembre 00
9.2. Índice de precios	122,0	3,0	1,7	Diciembre 00

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

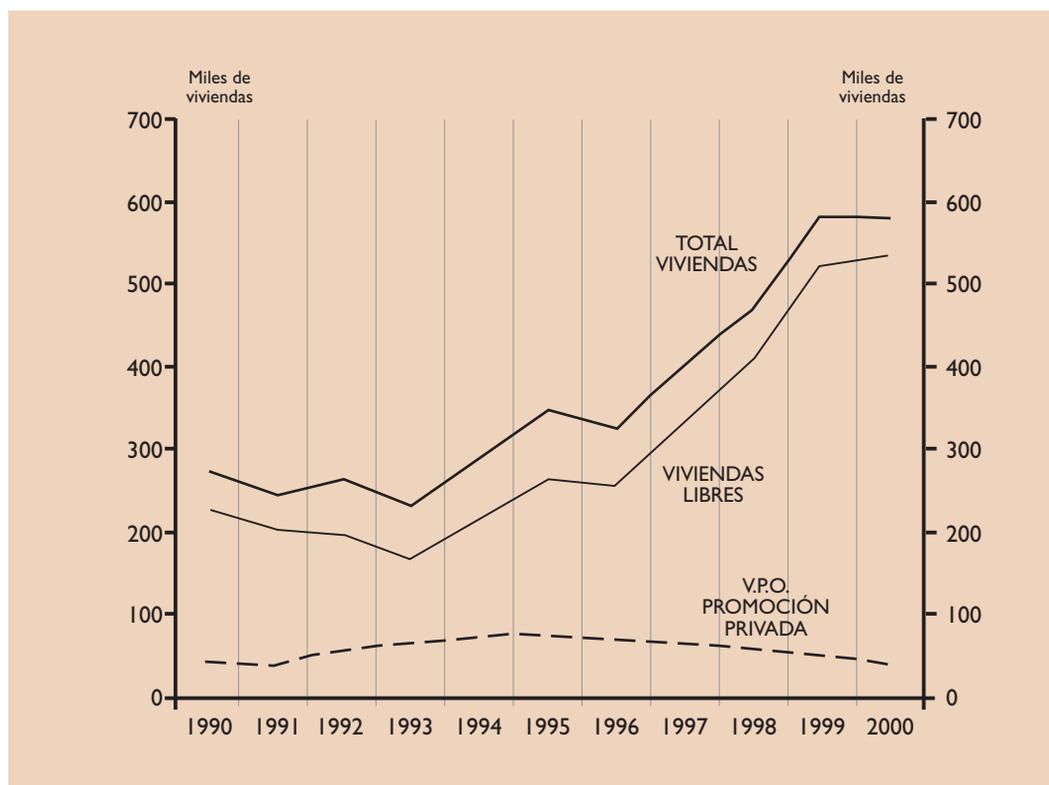


FIG. 8. Proyectos visados por los Colegios de Arquitectos Totales Anuales.

Fuente: Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España.

desde el 12,4 % de 1999 hasta el 14,8 % en 2000, destacando el más intenso aumento de precios registrado por dichos precios en los municipios de más de 500.000 habitantes (15,5 %) (FIGS. 9 y 10). Las viviendas de nueva construcción crecieron más en precios que las viviendas usadas en 2000. Los aumentos más intensos de los precios en 2000 tuvieron lugar en Baleares (22,1 %) y País Vasco (20,7 %), correspondiendo los más reducidos a Extremadura (9,4 %) y Castilla—La Mancha (8,4 %). Los precios absolutos más altos fueron los de la Comunidad de Madrid (236.500 pta/m²), Baleares (206.200 pta/m²) y Cataluña (205.600 pta/m²). Los precios de vivienda menos elevados fueron los de Castilla—La Mancha (89.900 pta/m²) y Extremadura (79.700 pta/m²). (FIGS. 11 y

12). Los precios de las viviendas de nueva construcción en capitales (Sociedad de Tasación) aceleraron su crecimiento (diciembre/diciembre) desde el 9% de 1999 hasta el 12,5 % en 2000 (FIG. 13). Los aumentos más intensos en 2000 fueron los de las capitales de Canarias (17,5 %) y de Cataluña (16 %), y los menos intensos volvieron a ser los de Extremadura (3,3 %). Los precios absolutos de viviendas nuevas más elevados fueron los de las capitales de Cataluña (314.700 pta/m²) y Madrid ((311.800 pta/m²).

En cuanto a los costes de construcción, los datos del Ministerio de Fomento aportaron hacia una aceleración desde el 4% de 1999 hasta el 5 % en 2000, correspondiendo a los materiales (6,2 %) los crecimientos más destacados.

FIG. 9. Precios de las viviendas (MOFO)

	Cifras absolutas			Variaciones anuales (*)		
	1998-IV	1999-IV	2000-IV	1998	1999	2000
Total viviendas			pta/m ²		(%)	
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	122.096,0	6,7	12,0	12,8
3. Municipios de 100.000 a 500.000 habitantes	131.694	149.165	172.195,0	9,2	13,3	15,4
4. Municipios mayores de 500.000 habitantes	113.020	127.162	146.899,0	7,2	12,5	15,5
Viviendas de nueva construcción						
1. España	145.581	161.267	185.941	10,1	10,8	15,3
2. Municipios con menos de 100.000 habitantes	112.009	122.377	141.529	6,2	9,3	15,6
3. Municipios de 100.000 a 500.000 habitantes	153.320	170.203	196.305	14,4	11,0	15,3
4. Municipios mayores de 500.000 habitantes	143.410	164.715	180.975	22,1	14,9	9,9
Viviendas de nueva construcción						
1. España	119.495	134.220	153.810	7,4	12,3	14,6
2. Municipios con menos de 100.000 habitantes	93.298	103.935	117.274	8,6	11,4	12,8
3. Municipios de 100.000 a 500.000 habitantes	127.324	144.824	166.865	9,1	13,7	15,2
4. Municipios mayores de 500.000 habitantes	107.384	122.527	140.923	5,8	14,1	15,0

(*) Variación 4º trimestre sobre mismo trimestre del año anterior.
Fuente: Ministerio de Fomento.

4. LA FINANCIACIÓN A LA VIVIENDA

En el año 2000 se mantuvieron unos crecimientos elevados de los créditos hipotecarios, el 19,6 % para el conjunto de entidades financieras, destacando el aumento del 22,9 % correspondiente a las cajas de ahorros. El crédito a la construcción y a las actividades inmobiliarias aumentó por encima del crédito a las personas físicas, lo cual apunta hacia crecimientos mayores en el crédito a la promoción respecto de los créditos destinados a la compra. Destaca el descenso del -2,3 % registrado por los créditos privilegiados a las VPO, donde sólo las Cajas Rurales no registraron descensos

en el saldo vivo de créditos de dichas características (FIG. 14).

Los tipos de interés de los créditos a la vivienda mantuvieron un ritmo creciente en el período transcurrido entre enero de 2000 y enero de 2001, descendiendo ligeramente en febrero y marzo de 2001. En este último mes el tipo medio de los créditos— vivienda, el 6,15 %, superaba en 0,92 puntos porcentuales al del mismo mes del año precedente (FIG. 15).

Los tipos de interés interbancario han venido descendiendo desde el otoño de 2000, trasladándose con cierto retroceso los menores tipos de interés de los mercados mayoristas a los tipos practicados en los créditos hipotecarios a largo plazo (FIG. 16).



FIG. 10. Precios medios de las viviendas tasadas en España. Tasas de variación interanuales

Nota: Para los años 1981 a 1986 se ha estimado la variación de los precios para España aplicando las tasas de variación de los precios medios en Madrid, obteniendo por Tecnigrama.
Fuente: Ministerio de Fomento

FIG. 11. Precios de las viviendas por Comunidades Autónomas. (Ministerio de Fomento)

Comunidades Autónomas	Pesetas/m ² (*)		Tasas de variación (**)	
	1999 (%)	2000	99/98 (%)	00/99
1. Andalucía	101.328	114.900	10,2	13,4
2. Aragón	118.106	133.200	14,8	12,8
3. Asturias	124.320	136.500	11,6	9,8
4. Baleares	168.885	206.200	28,9	22,1
5. Canarias	144.997	167.500	15,6	15,5
6. Cantabria	135.186	156.200	12,3	15,6
7. Castilla-La Mancha	82.556	89.500	8,0	8,4
8. Cataluña	179.573	205.600	17,9	14,5
9. Castilla-León	125.821	140.600	9,7	11,7
10. Comunidad de Madrid	202.920	236.500	9,4	16,5
11. Comunidad de Valencia	100.795	113.600	12,6	12,5
12. Extremadura	72.831	79.700	5,7	9,4
13. Galicia	103.974	114.400	2,5	10,0
14. La Rioja	115.239	136.100	15,7	18,1
15. Murcia	81.634	93.900	6,7	15,0
16. Navarra	144.552	170.400	11,7	17,9
17. País Vasco	207.599	250.600	16,3	20,7
Total Nacional	138.081	158.532	12,4	14,8

(*) Datos a IV-Trimestre.

(**) Variación del IV-Trimestre de 1999 sobre mismo período de 1998 y IV-Trimestre de 2000 sobre mismo período de 1999.

Fuente: Ministerio de Fomento.

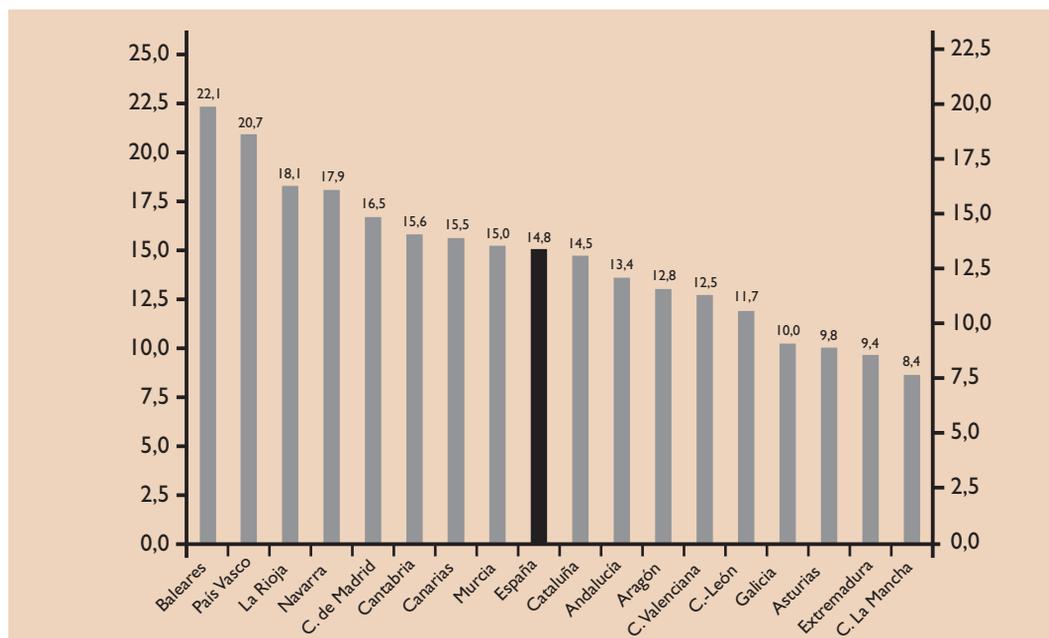


FIG. 12. Precios de las viviendas por Comunidades Autónomas aumentos interanuales. Cuarto trimestre 2000.

Fuente: Ministerio de Fomento

FIG. 13. Precio de mercado de las viviendas de nueva construcción en las capitales de provincia, por CC. Autónomas (31-12-00)

Comunidades Autónomas	Cifras absolutas	Variaciones anuales (%)	
	(pta/m ²)	99/98	99/00
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-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. 14. Créditos hipotecarios y Financiación a la construcción

	Cifras absolutas (miles de millones pta)			Tasas interanuales (%)		
	1999	2000	2001	1999	2000	2001
	Diciembre	Diciembre (**)	Febrero	(dic/dic)	(dic/dic)(**)	(feb/feb)
1. Saldo vivo de créditos hipotecarios.						
Total (*)	34.871	41.689	42.729	20,0	19,6	19,6
1.1. Bancos	13.983	16.226	16.698	23,0	16,0	15,5
1.2. Cajas de Ahorros	18.273	22.458	22.972	18,2	22,9	23,3
1.3. Cajas Rurales	2.043	2.457	2.531	24,8	20,3	22,4
2. Financiación a la construcción por tipo de prestatario.Total	32.035	39.563	-	20,1	23,5	-
2.1. Personas físicas	22.794	27.825	-	18,5	22,1	-
2.2. Actividades inmobiliarias	3.933	5.328	-	30,9	35,4	-
2.3. Construcción	5.308	6.410	-	19,9	20,8	-
3. Financiación privilegiada.Total	3.654	3.574	-	0,4	-2,9	-
3.1. Bancos	1.282	1.250	-	1,7	-3,4	-
3.2. Cajas de Ahorros	2.263	2.211	-	-0,4	-3,0	-
3.3. Cajas Rurales	110	113	-	3,3	3,7	-

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

(**) La Financiación Privilegiada se refieren al III-Trimestre.

Fuente: Banco de España y Asociación Hipotecaria Española.

FIG. 15. Tipos de interés de los créditos hipotecarios. Cuota a pagar (*)

	T.A.E. (%)	Tipo Nominal (%) (**)	Cuota mensual por millón	Variación anual de la cuota (%)
	(1)	(2)	(3)	(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
Enero-Marzo				
2000	5,15	5,03	7.923	-
2001	6,27	6,26	8.582	8,32

(*) 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.

La aceleración de la inflación en 2000 implica, pues, que el alza de tipos de interés del pasado año en los créditos vivienda fue bastante poco intensa en términos reales. Los nuevos descensos de tipos de interés de 2001, unidos al mantenimiento de la tasa de inflación en las proximidades del 4% implica que los actuales tipos de interés a la vivienda apenas sobrepasan el 2 %.

5. ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA

En el año 2000 destacó el fuerte aumento de la relación precio de la vivienda/salario medio anual (FIG. 17), a la vez que el tipo de interés medio de los créditos ascendió en un punto. Como consecuencia de las dos evoluciones antes citadas, el esfuerzo medio de acceso a la vivienda en España se elevó desde el 32,5 % de 1999 respecto de la renta familiar monosalarial, hasta el 38,8 % en 2000, porcentaje que aún queda lejos del existente en la primera mitad de los años noventa, aunque en la segunda parte de 2000 bordeó el 40 % de la renta familiar.

Los bajos tipos de interés reales existentes están manteniendo elevada la demanda de vivienda, con lo cual los precios inmobiliarios subirán hasta que el esfuerzo de accesibilidad se sitúe a niveles insoportables, todo ello bajo el supuesto de que se mantenga un crecimiento significativo de la actividad y del empleo.

El FMI, en sus previsiones de primavera, ha anunciado una desaceleración del crecimiento de las economías occidentales más intenso de lo previsto, con lo que la expansión de la economía española en 2001 podría ser inferior al 3 % y la creación de empleo podría resultar ser muy inferior a la prevista inicialmente.

El esfuerzo medio de accesibilidad a la vivienda del cuarto trimestre de 2000, el 38,6 %, osciló entre el 54,5 % de Baleares y el 23,8 % de Extremadura, porcentajes ambos referidos a la renta familiar monosalarial (FIG. 18).

Una vez más, en 2000 los precios de las viviendas superaron ampliamente en su crecimiento al de los salarios y a los precios de consumo (FIG. 19). El subsector de la segunda vivienda esta desempeñando un

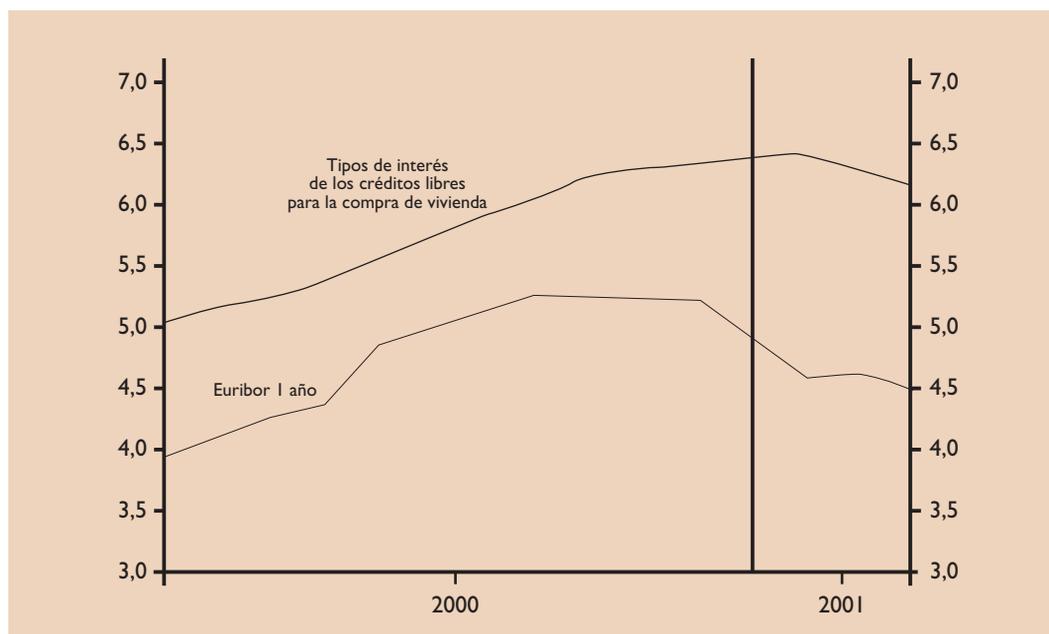


FIG. 16. Tipos de interés de los créditos-vivienda. Media de las entidades financieras y Euribor a un año 2000-2001.

Fuente: Banco de España.

papel encarecedor de los precios inmobiliarios, manteniendo elevada la demanda en las zonas costeras, donde el último «boom» inmobiliario está generando cambios notables en la composición de la actividad productiva, puesto que el «afán calificador» de suelo residencial por parte de los ayuntamientos esta condicionando sustancialmente el futuro económico de amplias zonas del territorio nacional, lo que también afecta al comportamiento macroeconómico de España y a su capacidad de competir.

Resulta, pues, evidente que los descensos de los tipos de interés practicados en la Reserva Federal de Estados Unidos han acentuado el retroceso de los tipos de

interés a largo plazo, lo que ayudará a mantener más elevada la demanda inmobiliaria en España en 2001. Los altos precios de venta de las viviendas y la persistencia en su elevación (Tinsa ha anunciado una previsión de crecimiento de los precios de las viviendas entre el 7 y el 10 % para 2001) descartan por el momento el espectro de una recesión inmobiliaria, aunque los más elevados precios darán lugar a que el esfuerzo de acceso continúe creciendo, en especial para los jóvenes hogares que deseen residir en las principales Areas Metropolitanas, en las que los aumentos de los precios han sido notoriamente más elevados en los últimos años.

FIG. 17. Accesibilidad de la vivienda existente en España.

	Precio medio de la vivienda M. ² Fomento miles pta	Renta disponible familiar anual miles de pta	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	13.581,41	2.763,90	5,62	4,91	38,84

(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.

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

FIG. 18. Accesibilidad de la vivienda existente en España. Datos por comunidades autónomas

Comunidad Autónoma	Precio medio de la vivienda existente M ² Fomento miles pta.	Renta disponible familiar anual miles de pta.	Tipos de interés medio de los préstamos a comprador -B.E.-	Relación precio/ingresos familiares	Esfuerzo en % sobre renta familiar sin bonificaciones fiscales
	(1) (a)	(2) (b)	(3) (c)	(4) = (1)/(2)	(5)
Andalucía	10.341,00	2.725,31	6,16	3,79	31,05
Aragón	11.988,00	3.041,75	6,16	3,94	32,25
Asturias	12.285,00	3.114,50	6,16	3,94	32,28
Baleares	18.558,00	2.786,78	6,16	6,66	54,49
Canarias	15.075,00	2.508,26	6,16	6,01	49,18
Cantabria	14.058,00	3.009,66	6,16	4,67	38,22
Cast.-La Mancha	8.055,00	2.520,76	6,16	3,20	26,15
Cast.-León	12.654,00	2.924,75	6,16	4,33	35,40
Cataluña	18.504,00	3.174,68	6,16	5,83	47,70
C.Valencia	10.224,00	2.701,91	6,16	3,78	30,96
Extremadura	7.173,00	2.464,21	6,16	2,91	23,82
Galicia	10.296,00	2.645,57	6,16	3,89	31,85
Madrid	21.285,00	3.515,42	6,16	6,05	49,55
Murcia	8.451,00	2.427,04	6,16	3,48	28,49
Navarra	15.336,00	3.218,75	6,16	4,76	38,99
País Vasco	22.554,00	3.640,67	6,16	6,20	50,69
Rioja	12.249,00	2.855,96	6,16	4,29	35,10
MEDIA NACIONAL	14.267,88	3.028,85	6,16	4,71	38,55

(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.

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

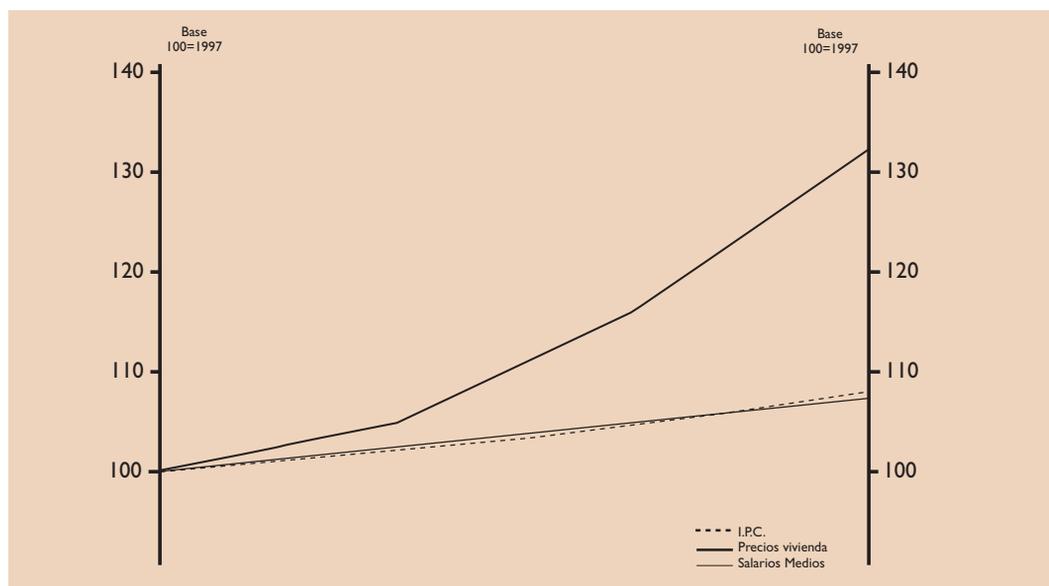


FIG. 19. Precios viviendas, salarios, IPC.

Fuente: I.N.E., BHE, Ministerio de Fomento