

# El mercado inmobiliario residencial en 1994. Previsiones para 1995

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

Presidente de la Caja General de Ahorros de Granada.

*«Nadie en el mercado inmobiliario espera un retorno a la frenética actividad de los años ochenta, pero 1995 debe caracterizarse por un lento y firme crecimiento.»*

*«Guess what industry is building momentum»  
Business Week, 26-12-94*

## INTRODUCCIÓN

**E**n 1994, la recuperación del crecimiento económico, con la consiguiente mejora de las expectativas generales, junto a los menores tipos de interés y al papel dinamizador de la demanda que de nuevo supuso el Plan de

Viviendas 1992-95 en su tercer año de implantación, favorecieron un notable aumento en las transacciones inmobiliarias. La mejora de la demanda fue más evidente para las viviendas principales situadas en las áreas metropolitanas. Los aumentos de precios fueron, en general, inferiores al 4.8% en que crecieron los precios al consumo en 1995. La clave de la mejora de la demanda descansó en el descenso producido en el esfuerzo de accesibilidad, descenso derivado de unos precios que crecieron ligeramente, unos salarios que aumentaron de manera similar a los precios de consumo y unos tipos de interés inferiores en 1994 en casi cuatro puntos al promedio de 1993.

En 1995, los factores expansivos más relevantes de la demanda de viviendas serán el mayor crecimiento de la economía y la creación neta de empleo que puede tener lugar. La moderada mejoría de la renta disponible puede verse frenada en su papel expansivo por el aumento claro que va a tener lugar en los tipos de interés este año. En todo caso, la mejoría de las expectativas que va a traer consigo una recuperación generalizada en la economía mundial, la fuerte demanda no satisfecha procedente de años anteriores y la persistencia del papel expansivo de la política de viviendas favorecerán un nuevo aumento de las ventas de viviendas y de los precios en el inmobiliario residencial en 1995.

#### LA ECONOMÍA ESPAÑOLA EN 1994. PREVISIONES PARA 1995

En 1994 la economía española registró una tasa de crecimiento real próxima al 2%, evolución bastante más positiva que la caída del -1% del año precedente. En el conjunto de países de la Unión Europea (UE), las exportaciones (Cuadro 1) fueron el principal motor de una recuperación que, una vez pasado el primer trimestre del año, se reveló como bastante más intensa de lo previsto. El aumento de las exportaciones fue importante tanto en el componente correspondiente a países de fuera de la UE como en las destinadas a países de la UE.

En la segunda mitad del año, la demanda interna pasó a experimentar signos de recuperación, en particular en la inversión en capital fijo y en la construcción. Una vez producida la recuperación del crecimiento general se produjo un comportamiento expansivo de la demanda de inversión productiva, al que sucedió un notable proceso de reposición de los niveles de existencias por parte de las empresas, con lo que la actuación de esta última variable cambió de signo de forma intensa respecto del año anterior.

Desde el segundo trimestre de 1994 el **empleo** pasó a registrar variaciones positivas, con lo que se estabilizó la tasa de desempleo, descendiendo claramente el paro registrado en la segunda parte del año. La desaceleración del aumento del **IPC** (4,1% de aumento entre

**CUADRO 1. Economía española, 1994-95. Tasas reales de variación anual**

	1994	Previsión 1995
1. Demanda Interna .....	0,30	2,80
2. Exportaciones .....	17,00	10,10
3. Importaciones .....	9,70	9,20
<b>4. PIB, España .....</b>	<b>1,70</b>	<b>2,90</b>
5. PIB, Unión Europea .....	2,50	3,00
<b>6. Deflactor Consumo Privado ....</b>	<b>4,80</b>	<b>3,80</b>
7. Tasa de desempleo (% Activos) .....	24,30	24,00
<b>8. Variación del empleo .....</b>	<b>-0,60</b>	<b>1,30</b>
<b>9. Balanza de pagos, cuenta corriente (% PIB) .....</b>	<b>-1,00</b>	<b>-1,10</b>
10. de ahorro familiar (% renta disponible) .....	11,70	11,40
11. Tipo de interés medio de los créditos-vivienda (TAE) .....	10,42	11,50

Fuente: OCDE, *Economic Outlook*, diciembre 1994, INE.

diciembre de 1994 e igual mes de 1993) redondeó el carácter moderadamente positivo de 1994. El ambiente internacional favorable, el relativo alivio monetario de los últimos dos años, la mejoría clara de la confianza industrial y del consumidor y la recuperación de la rentabilidad están siendo los principales factores impulsivos de la expansión en 1994-95.

En 1995 la economía española va a converger en su crecimiento hacia el del conjunto comunitario de manera más acusada que en 1994. Las exportaciones van a mantener en 1995 su papel expansivo, acentuándose la recuperación de la demanda interna. En la expansión prevista para 1995-96 se va a acentuar el papel de la demanda interna, donde el consumo familiar se está recuperando lentamente.

Aunque la tasa de ahorro familiar va a descender algo en 1995, la escasa mejoría que va a registrarse en el poder de compra y la presencia de un elevado desempleo no favorecerán un mayor empuje del consumo. El débil aumento real de este componente de la demanda refleja todas las incertidumbres de la presente situación económica.

El pasado año estuvo marcado por una nueva elevación de los tipos de interés a largo

plazo en el segundo semestre del año y por una creciente volatilidad en los mercados de capitales. Los fenómenos de crisis registrados en estos últimos, en los que ha destacado la crisis asociada con los problemas del peso mejicano en enero de 1995, están dando lugar a que los países con problemas políticos más notables o con desequilibrios de precios y balanza de pagos más acusados estén registrando amplios diferenciales de tipos de interés a corto y largo plazo con los mercados de referencia. Concretamente, en la Comunidad Europea resulta evidente que Italia, España y Suecia están sufriendo diferenciales de tipos de interés notables respecto del marco alemán por razones asociadas con la valoración que los mercados de capitales efectúan de su coyuntura política o del rigor empleado en la corrección de los desequilibrios.

Las inestabilidades de los mercados de capitales, la persistencia de un elevado desempleo, las elevaciones moderadas de los tipos de interés son facturas que en 1995 pueden atenuar algo la fortaleza de la recuperación, pero que no van a impedir un crecimiento bastante más intenso en 1995 que en los dos años anteriores. La fuerza que está presentando la recuperación de la inversión empresarial en capital productivo revela también la trascendencia que los procesos de ajuste están alcanzando.

Los más elevados tipos de interés a largo plazo de 1995 incidirán negativamente sobre el mercado inmobiliario, mientras que el previsto descenso de la tasa de ahorro familiar actuará en sentido contrario. Las condiciones generales de recuperación de 1995 apuntan hacia una situación moderadamente entonada de la demanda de viviendas y hacia un aumento real de la construcción residencial.

### LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN 1994-95

El análisis del mercado inmobiliario en España tiene que acompañarse del necesario repaso a la evolución registrada durante el período analizado por los distintos componentes de la política de vivienda. Tanto la oferta como la demanda inmobiliaria están

profundamente afectadas por la normativa vigente (caso de la legislación sobre arrendamientos y política de suelo) y por las ayudas públicas directas e indirectas establecidas. Estas ayudas al acceso de la vivienda afectan en España a todos los hogares, a la vista del carácter universal que algunos de sus componentes presentan (caso de la fiscalidad). El mercado inmobiliario es, pues, un mercado profundamente afectado por la acción pública, sin la cual su perfil sería básicamente diferente. En 1994 destacó, en primer lugar, la continuidad en el carácter de mayor universalidad de las ayudas al acceso establecidas en el Plan 1992-95. En 1994 se mantuvo la pauta de ampliación significativa del total de créditos convenidos con destino a actuaciones de política de vivienda. Así, al comienzo del año se anunció una cuantía total de 620.000 millones de pesetas a los créditos en cuestión, procediéndose después a ampliar dicho total, hasta llegar a los 735.800 millones de nuevas concesiones en 1994. (Cuadro 2).

El **tipo de interés** de los préstamos convenidos entre el gobierno y las entidades financieras se fijó en el 9,50% nominal en 1994 (11,75 en 1993), lo que supuso una mayor proximidad que en el año anterior a los tipos vigentes en el mercado de créditos libres (Cuadro 3).

La actualización del **módulo ponderado** en 1994 supuso un aumento del mismo en torno al 2%, consolidándose las notables subidas medias registradas en años precedentes. Los precios de venta de las viviendas calificadas en 1994 oscilaron entre las 67.000 PTA/m<sup>2</sup> (VPO-Régimen Especial en áreas de menos de 100.000 habitantes) y las 167.000 PTA/m<sup>2</sup> (viviendas de precio tasado en los municipios de Madrid y Barcelona).

La introducción de la fórmula de las viviendas de precio tasado (VPT) y la posibilidad de aplicar este sistema a compradores de promociones de viviendas libres de hasta 120 m<sup>2</sup> útiles ha dado lugar a que la gran mayoría de las promociones de viviendas libres se puedan ahora acoger a las ayudas públicas. No es de sorprender, pues, que se produzcan peticiones constantes de aumentos de los préstamos convenidos. Los demandantes básicos son los promotores que

**CUADRO 2. Actuaciones financiadas de política de vivienda**

	Número de viviendas (1) = (2) a (5)	Promoción VPO (2)	VPT (a) (3)	Rehabilitación (4)	Suelo (5)	Créditos concedidos (*) (6)
1982	156.600	156.600				334.200
1983	135.200	135.200				331.700
1984	104.800	101.600		3.200		323.000
1985	124.600	114.500		10.100		400.300
1986	142.260	115.260		27.000		420.800
1987	146.440	115.040		31.400		442.900
1988	106.990	84.190		22.800		324.100
1989	67.040	46.440	900	19.700		195.500
1990	63.040	39.540	2.700	20.800		187.400
1991	59.880	48.180	2.900	8.800		236.100
1992	85.900	60.700	12.230	5.000	7.970	402.800
1993	166.117	79.638	35.435	7.009	44.035	697.604
1994	150.852	78.839	39.556	4.786	27.671	735.203

(\*) Millones de pesetas.

(a) Hasta diciembre 1991 vivienda usada, a partir de dicha fecha VPT.

Fuente: MOPTMA.

tratan de dar salida a promociones de viviendas libres (créditos subsidiado a comprador) y también los que inician nuevas promociones de VPO. El Plan 1992-95 aparece así como un mecanismo fuerte de apoyo a la promoción inmobiliaria de vivienda principal, lo que acentúa su carácter de estímulo a la construcción.

Junto a la actualización de los parámetros básicos de la política de vivienda, en 1994 destacó, en segundo lugar, la aprobación del proyecto de ley de arrendamientos urbanos (Ley 29/1994, de 24-11-94) que ha entrado en vigor el 1º de enero de 1995. Para el futuro del mercado inmobiliario en España, el aspecto más trascendente de esta nueva normativa es el relativo a la ausencia de cláusulas de subrogación automática después del plazo mínimo del contrato. Este plazo mínimo puede llegar a ser hasta de cinco años, a petición del arrendatario, con actualizaciones anuales del alquiler según la variación anual del IPC. La nueva normativa pretende aumentar la oferta de viviendas de alquiler, objetivo al que también se dirige la creación de los Fondos de Inversión Inmobiliaria, cuya normativa se estableció en 1993 pero que va a desarrollarse

sobre todo a partir de 1995, una vez implantada la nueva LAU.

Otras normas de interés aparecidas en 1994 fueron las correspondientes a la subrogación y modificación de préstamos hipotecarios (Ley 2/1194, de 30 de marzo), cuyo objetivo es el de favorecer una aproximación más rápida que en el pasado de los tipos de interés de los «viejos» préstamos a los vigentes en el mercado. Esta normativa se ha aplicado en 1994 básicamente a partir de la posibilidad de novación modificativa de las condiciones del préstamo. La Orden del MOPTMA de 30-11-1994 (BOE 13-12-94) sobre normas de valoración de bienes inmuebles simplifica la normativa existente sobre tasación de inmuebles. Esta nueva normativa va a tener una aplicación importante en el campo de las transacciones inmobiliarias y en la práctica de las nuevas operaciones crediticias con garantía hipotecaria.

En cuanto a los Presupuestos Generales del Estado para 1995 (Ley 41/1994 de 30 de diciembre) destaca el reforzamiento de las ayudas fiscales previstas para los arrendatarios en 1995, cuya renta máxima con posibilidad de acogida se eleva desde 3 a

**CUADRO 3. Tipos de interés del crédito-vivienda.  
Comparación mercado-política de vivienda**

	Tipos de Interés VPO (*)	Tipos de Interés Mercado Libre (**)	Relación Tipos VPO/M. Libre
1990	12,00	15,56	77,1
1991	13,00	17,97	86,8
1992	12,25	14,08	87,0
1993 (***)	11,75	13,17	89,2
1994	9,50	9,95	95,4
Previsión 1995	10,48	11,00	95,3

(\*) Establecidos cada año para el conjunto de actuaciones integrantes de la política de vivienda.

(\*\*) Media de los tipos de interés ponderados formalizados por el conjunto de entidades financieras para las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria para compra de vivienda libre, a plazo igual o superior a 3 años. Se supone que los gastos son mensuales.

(\*\*\*) El tipo de interés del 11,75% se aplicó entre junio y diciembre de 1993.

Fuente: MOPTMA y Banco de España.

3,5 millones de pesetas anuales y cuya cuantía máxima de desgravación pasa a ser de 100.000 pts/año (antes era de 75.000 pts).

Las distintas ayudas a la vivienda contempladas en el Presupuesto consolidado del Estado, Organismos Autónomos, Seguridad Social y entes públicos se elevan a unos 346.000 millones de pesetas, el 0,55% del PIB previsto para 1995. Los componentes básicos son los relativos a gasto directo en subsidiación de intereses y subvenciones (113.900 millones de pesetas), desgravación fiscal por acceso a la vivienda en propiedad (172.460 millones de pesetas), desgravación por acceso a la vivienda en alquiler (30.000 millones de pesetas) y la deducción de los intereses de los préstamos en la base imponible del IRPF (56.000 millones de pesetas). A estas ayudas públicas es necesario añadir las desarrolladas por los gobiernos autónomos y locales para obtener el alcance total de las ayudas a la vivienda en España.

En 1995 se procederá a revisar y actualizar los parámetros básicos del Plan 1992-95 con el fin de su posible prolongación al período 1996-1999. Desde el gobierno se ha subrayado el deseo de estimular en dicho período futuro las actuaciones correspondientes a la generación de **suelo** con destino a vivienda, así como la construcción de viviendas de **alquiler** y la **rehabilitación** de edificios. También se ha sugerido la idea de ampliar más el alcance y contenido de las ayudas fiscales al alquiler y de corregir algo la

cuantía de las ayudas fiscales a la vivienda en propiedad, acentuando la progresividad fiscal de esta forma de ayuda al acceso. Lo importante de todo este amplio conjunto de reformas apuntadas es el romper algo la posible continuidad e inercia del actual conjunto de ayudas existentes, que aparecen como especialmente sesgadas en favor de la forma de acceso a la vivienda en propiedad con financiación externa a largo plazo.

## EL MERCADO INMOBILIARIO EN 1994

En 1994 el principal factor estimulante de la demanda de viviendas fue el descenso medio registrado en los tipos de interés de los créditos a largo plazo.

La caída media del empleo y el moderado aumento de los salarios debió generar un estancamiento de la renta disponible familiar real. La paulatina mejoría de las expectativas que se produjo a lo largo del año debió favorecer un aumento de las transacciones, en particular de los tipos de vivienda más adecuados, por su precio, a las condiciones dominantes en la nueva demanda.

### 3.1. Transacciones y actividad

En 1994 los indicadores correspondientes a las transacciones efectuadas y a la actividad

constructora experimentaron aumentos significativos sobre 1993, aumentos que contrastaron con los retrocesos experimentados en el año precedente.

Los crecimientos sobre 1993 fueron notables en cuanto a hipotecas registradas (26,1%), proyectos visados por los colegios de arquitectos (19,6%) visados de dirección de obra por los colegios de aparejadores (22,3%). Sólo experimentó en 1994 un aumento muy moderado el indicador correspondiente a las viviendas a construir, según las licencias municipales de obras (0,7% en el periodo enero-agosto) (Cuadro 4).

Dentro de la tónica general de crecimiento de los indicadores citados, en 1994 destacó el mayor aumento experimentado por las hipotecas correspondientes a **viviendas construidas** frente a las de viviendas proyectadas. Por otra parte, en los visados por los Colegios de Arquitectos fue más intenso el aumento de los correspondientes a **viviendas libres** que a VPO. Dentro de los visados de dirección de obra procedentes de los Colegios de Aparejadores destacó el fuerte aumento de los correspondientes a **administraciones públicas y sociedades mercantiles**, destacando el retroceso de los

**CUADRO 4. Mercado inmobiliario. Resumen de indicadores Variaciones interanuales (%)**

Situación del mercado	1993/1992	1994/1993	Fecha último Dato (*)
<b>1. Hipotecas urbanas registradas</b>			
1.1. Total	-0,10	26,10	Septiembre 94
1.2. Viviendas construidas	-1,00	40,40	Septiembre 94
1.3. Viviendas proyectadas	4,50	-2,00	Septiembre 94
<b>2. Proyectos visados CC Arquitectos</b>			
2.1. Total	-11,50	19,60	-
2.2. VPO	-1,40	2,50	-
2.3. Viviendas libres	-14,80	27,00	-
<b>3. Proyectos visados CC Aparejadores</b>	<b>-1,90</b>	<b>22,30</b>	<b>Octubre 94</b>
<b>4. Licencias municipales de obras</b>			
Viviendas a construir y rehabilitar	<b>-2,00</b>	<b>0,70</b>	<b>Agosto 94</b>
<b>5. Precios de las viviendas</b>			
5.1. Total Vv. existentes (MOPTMA)	-0,50	0,40	3.º trimestre 94
5.2. Vv. libres nuevas (TINSA)	12,40	0,90	3.º trimestre 94
5.3. Vv. libres usadas (TINSA)	7,90	13,40	3.º trimestre 94
5.4. VPO nuevas (TINSA)	9,20	4,20	3.º trimestre 94
5.5. VPO usadas (TINSA)	7,90	13,40	3.º trimestre 94
5.6. Viviendas nuevas en capitales de provincia (Sociedad de Tasación) (variaciones diciembre/diciembre)	-0,20	3,80	-
<b>Variaciones explicativas</b>			
<b>6. PIB. Crecimiento real</b>	<b>-1,00</b>	<b>1,90</b>	<b>-</b>
<b>7. Tipos de interés medio (TAE) de créditos hipotecarios (% absoluto)</b>	<b>14,00</b>	<b>10,42</b>	<b>-</b>
<b>8. Política de vivienda. Actuaciones financiadas</b>			
8.1. Número de viviendas financiadas	93,30	-9,20	-
8.2. Créditos concedidos	73,20	5,50	-

(\*) Si no hay ninguna fecha, el dato se refiere al conjunto del año.

Fuente: INE, Consejo Superior Colegios Arquitectos de España, MOPTMA, TINSA, Boletín ST (Sociedad de Tasación), Banco de España.

correspondientes a proyectos presentados por Cooperativas. En cuanto a las viviendas autorizadas por las correspondientes licencias municipales, destacó el fuerte aumento de las de superficie comprendida entre 40 y 90 m<sup>2</sup> útiles (Cuadro 5).

### 3.2. Financiación a la vivienda

Junto con el papel dinamizador de la demanda que ha supuesto el Plan Cuatrienal 1992-95 en su tercer año de implantación, el descenso de los tipos de interés practicados en

**CUADRO 5. Construcción residencial. Indicadores de actividad**

	Cifras absolutas		Tasas de crecimiento (%)	
	1993	1994 (*)	1993	1994 (*)
<b>1. Viviendas visadas por Colegios de Aparejadores</b>				
<b>TOTAL</b>	<b>237.637</b>	<b>287.827</b>	<b>-1,9</b>	<b>22,3 (Enero-octubre)</b>
1.1. AA. Públicas	8.075	12.557	23,6	22,5
1.2. Cooperativas	18.721	15.335	19,7	-18,1
1.3. Personas físicas y comunidades	78.002	89.015	-8,1	14,1
1.4. Sociedades mercantiles	129.916	170.920	-0,2	31,6
<b>2. Licencias municipales de obras. Viviendas a construir</b>				
<b>TOTAL</b>	<b>228.804</b>	<b>230.357</b>	<b>-2,2</b>	<b>0,7 (Enero-agosto)</b>
2.1. Hasta 40 m <sup>2</sup>	7.129	6.060	-18,5	-15,0
2.2. De 41 a 90 m <sup>2</sup>	145.768	148.392	8,2	1,8
2.3. De 91 a 120 m <sup>2</sup>	41.168	38.986	-18,2	-5,3
2.3. Más de 120 m <sup>2</sup>	28.739	30.435	-14,2	5,9

Fuente: MOPTMA. Dirección General de Programación Económica y Presupuestaria.

(\*) Las cifras absolutas de 1994 se han obtenido a partir de las tasas de crecimiento correspondientes a los periódicos *Enero-octubre* para los proyectos visados y *Enero-agosto* para las LMO.

los créditos libres para compra de vivienda fue un factor intenso de estímulo a la compra en 1994. El retroceso de tipos fue más acusado a lo largo de 1993 que en 1994 (3,7 puntos porcentuales TAE en 1993 frente a 1,3 en 1994), pero el descenso del nivel medio en 1994 fue claramente más fuerte que el del año precedente (Cuadro 6). Dicho descenso medio supuso una caída del -15,8% en la cuota a pagar en concepto de pagos de principal e intereses, y ello en el caso de un préstamo a 15 años con el que se financiase una vivienda que en 1994 hubiera mantenido el precio de venta del año anterior. Este descenso medio de los tipos en 1994 ha sido el más intenso de los registrados desde 1990.

El proceso de caída de los tipos de interés de los créditos vivienda terminó en julio-agosto de 1994, en la medida que los elevados tipos de interés a largo plazo vigentes en los mercados de capitales se trasladaron a

los tipos de activo practicados por las entidades financieras. En los últimos meses de 1994, la nueva elevación registrada se ha situado en torno a un cuarto de punto, afectando dicha subida más a los créditos practicados a tipos de interés fijo, que han sido el producto más empleado por los compradores de vivienda desde que su nivel se situó en un dígito (Gráfico 1).

Como ya se ha indicado, en 1994 se procedió a ampliar, por segundo año consecutivo, la financiación global prevista con destino a las actuaciones protegidas en política de vivienda (Cuadro 2). Desde una previsión inicial de 620.000 millones de pesetas, con destino a unas 117.000 actuaciones (expresadas en términos de número de viviendas), se pasó a elevar los objetivos hasta alcanzar un total de 150.923 actuaciones financiadas, que requirieron un total de 735.800 millones de pesetas en

**CUADRO 6. España: Tipos de interés de los créditos hipotecarios para compra de vivienda. Variación de la cuota anual (\*)**

	TAE (%) (1)	Tipo Nominal (**) (2)	Cuota mensual por millón (3)	Variación anual de la Cuota (4)
1990	16,72	15,56	14.381	9,60
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	-4,50
1994	10,42	9,97	10.746	-15,80

(\*) Cuota: incluye pagos de principal e intereses de un préstamo a 15 años.

(\*\*) Se obtiene a partir del TAE correspondiente supuestos pagos mensuales del préstamo.

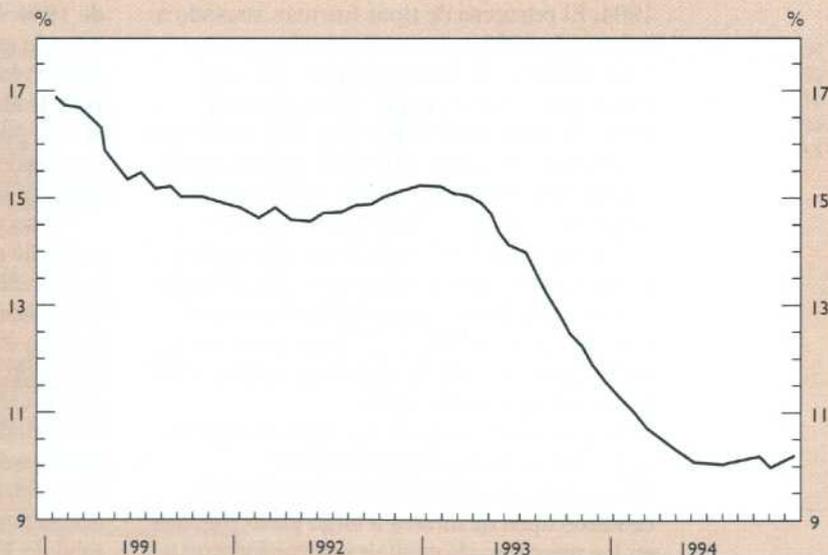
Fuente: Banco de España y estimación del autor.

nuevos créditos. Como también se indicó antes, las notables elevaciones de los precios de venta de las viviendas protegidas, ligados a los aumentos de los módulos y a la reestructuración de las zonas geográficas ligadas a los módulos, han estimulado para los promotores privados la construcción de VPO y, sobre todo, de viviendas libres adaptables a la fórmula de VPT, que tienen un precio de venta máximo sensiblemente superior a las VPO correspondientes (hasta aproximadamente 167.000 PTA/m<sup>2</sup> se puede vender una VPT en Madrid-Barcelona, frente a las 122.000 PTA/m<sup>2</sup> correspondientes a las

VPO en la misma zona) (Gráfico 2). En 1994 destacó el nuevo aumento de la financiación destinada a VPT y la persistencia de un volumen notable de financiación privilegiada destinada a la compra de suelo.

El creciente peso de los créditos a VPT destinados a la adquisición de viviendas libres, con superficie y precios superiores a las VPO, revela que el Plan 1992-95 ha ido absorbiendo prácticamente una parte cada vez mayor del mercado. Entre VPO y viviendas libres adaptables a VPT, buena parte de las nuevas promociones intentan *cobijarse* bajo la ayuda del Plan. Para beneficiar de las ayudas

**GRÁFICO I.**  
Tipos de interés de los créditos-vivienda. Media de las entidades financieras



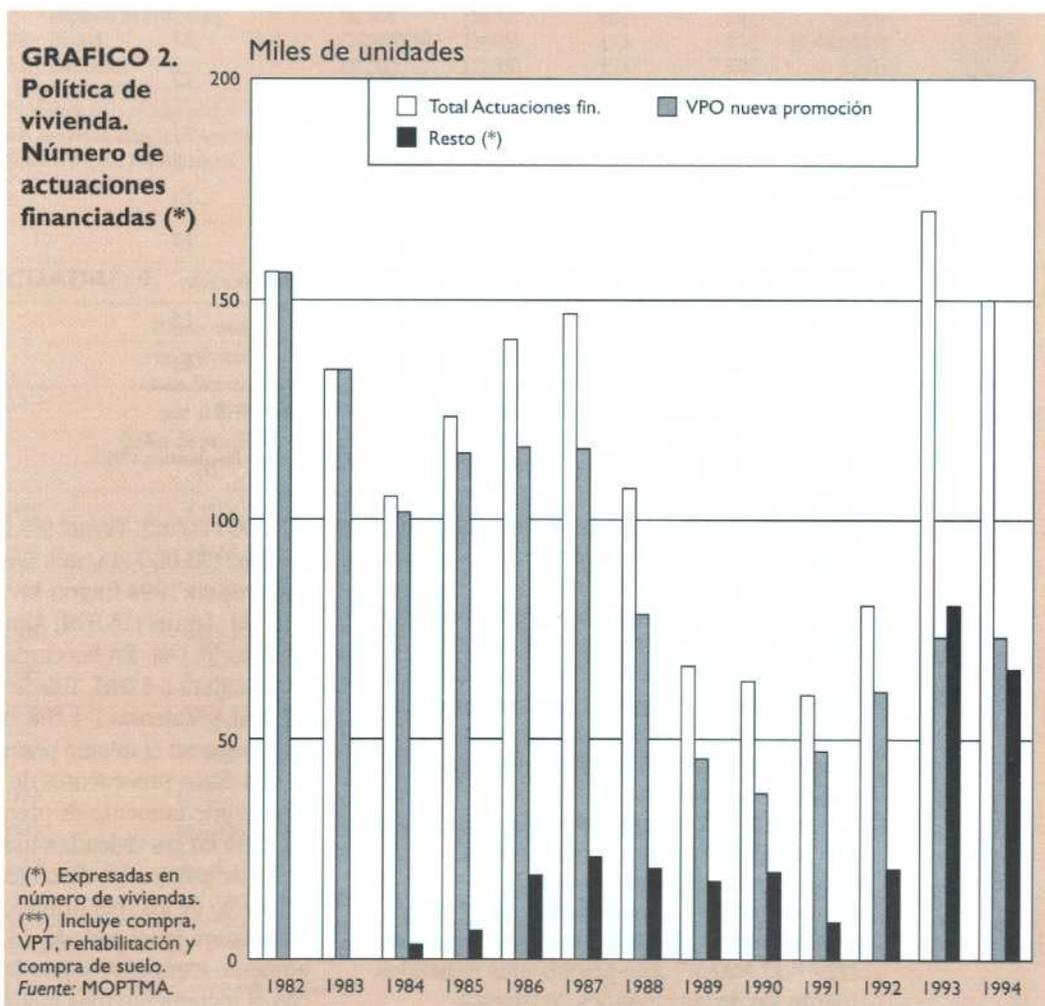
a los segmentos menos favorecidos de la población, concretamente los hogares que acceden a la vivienda por primera vez, será conveniente introducir correcciones cualitativas en las figuras establecidas en el nuevo Plan, en particular en las correspondientes al segmento de VPT, un tanto alejado en 1994-95 del objetivo inicial de favorecer el acceso tanto a través de nuevas viviendas como a partir del patrimonio existente de viviendas.

### 3.3. Precios y accesibilidad

Las dispares estadísticas disponibles sobre los precios de las viviendas revelan que en

1994 tuvo lugar un moderado ascenso en dichos precios de venta, paralelo al aumento registrado en las transacciones. Los aumentos citados (Cuadro 4) fueron mas intensos en las capitales de provincias que en el resto de las ciudades, lo que revela que la mayor fuerza de la demanda se concentró sobre todo en las áreas metropolitanas. Los datos disponibles también revelan un mayor aumento de los precios en las viviendas usadas que en las de nueva construcción.

La estadística de precios del MOPTMA (Cuadro 7), que recoge datos procedentes de fuentes diversas, indica que en el tercer trimestre de 1995, el precio medio de venta de las viviendas en el conjunto nacional era de 105.729 PTA/m<sup>2</sup>. Los precios mas elevados,



**CUADRO 7. Precios de las viviendas total y Comunidades Autónomas (\*). Cifras absolutas (PTA/m<sup>2</sup>) y variaciones interanuales**

	PRECIOS DE VENTA		
	3.º Trimestre 1994 (Ptas./m <sup>2</sup> )	Variaciones 1994/1993 (**)	Interanuales 1993/1992
<b>CC.AA. con más de dos millones de habitantes</b>			
Andalucía	84.868	0,9	0,9
Castilla-León	99.742	1,0	-7,1
Cataluña	126.625	2,5	1,1
C. Valenciana	74.099	2,8	3,4
Galicia	91.910	0,1	1,3
Madrid	169.928	0,8	0,9
<b>CC.AA. con menos de dos millones de habitantes</b>			
Andalucía	84.926	2,7	-3,7
Asturias	102.900	3,2	-1,6
Baleares	91.877	2,4	-1,7
Canarias	87.689	1,6	-3,2
Castilla-La Mancha	70.916	-3,3	2,2
Extremadura	63.312	3,7	1,3
Cantabria	106.003	-	-
La Rioja	91.252	1,0	-
<b>TOTAL NACIONAL</b>	<b>105.729</b>	<b>0,8</b>	<b>-1,5</b>

(\*) Sólo se han recogido las Comunidades Autónomas en las que la muestra resulta significativa.

(\*\*) Tres primeros trimestres de 1994 sobre el mismo periodo de 1993..

Fuente: MOPTMA. Boletín Estadístico núm. 1. Dirección General de Programación Económica y Presupuestaria, 1995.

por Comunidades Autónomas, correspondían a las comunidades de Madrid (169.928 PTA/m<sup>2</sup>) y Cataluña (126.625 PTA/m<sup>2</sup>), mientras que Extremadura (63.312 PTA/m<sup>2</sup>) y Valencia (74.100 PTA/m<sup>2</sup>) presentaban los precios más reducidos. Extremadura y Asturias experimentaron los aumentos más destacados en los tres primeros trimestres de 1994 respecto del mismo periodo de 1993.

En cuanto a las capitales de provincia, los precios absolutos más elevados de las viviendas de nueva construcción correspondieron a Madrid (234.000 PTA/m<sup>2</sup>), San Sebastián (228.000 PTA/m<sup>2</sup>) y Barcelona (227.800 PTA/m<sup>2</sup>). Los precios más reducidos fueron los de las ciudades de Huesca

(91.000 PTA/m<sup>2</sup>), Teruel (85.000 PTA/m<sup>2</sup>) y Badajoz (93.000 PTA/m<sup>2</sup>). Los aumentos mayores en 1994 fueron los de Vitoria (13,5%), Teruel (15,8%), Almería (9%) y Badajoz (8,1%). En las ciudades de Guadalajara (-1,3%), Toledo (-4%), Alicante (-5,9%), y Valencia (-1,6%) tuvieron lugar retrocesos en el mismo periodo.

Los datos procedentes de TINSa revelan el importante aumento de precios experimentado en 1994 en las viviendas usadas, tanto libres como de protección oficial (13,4% es el promedio de los tres primeros trimestres de 1994 sobre igual periodo de 1993). Este aumento contrastó, según la misma fuente, con el incremento más moderado sufrido por

**CUADRO 8. Precios de las viviendas. Diferentes indicadores**

	Pesetas/m <sup>2</sup>		Relación precios de las viviendas/renta familiar (*)		Rentas familiares (miles de pesetas)	
	1993	1994	1993	1994	1993	1994
<b>1. MOPTMA</b>						
1.1. Viviendas existentes	104.842	105.359	4,50	4,32	2.180,9	2.285,6
1.2. Madrid y área	170.764	172.011	6,19	5,95	2.585,5	2.709,7
1.3. Barcelona y área	137.754	142.369	7,76	5,68	2.243,5	2.351,2
<b>2. TINSA</b>						
2.1. Viviendas libres nuevas	114.786	115.786	4,94	4,75	2.180,9	2.285,6
2.2. Viviendas libres usadas	84.125	87.194	3,62	3,58	2.180,9	2.285,6
<b>3. Sociedad de Tasación (nuevas viviendas, datos a 31 de diciembre)</b>						
3.1. Total nacional (capitales de provincias)	152.600	158.700	6,56	6,51	2.180,9	2.285,6
3.2. Madrid	224.000	234.600	8,13	8,12	2.585,5	2.709,7
3.3. Barcelona	220.000	227.800	9,20	9,09	2.243,5	2.351,2

(\*) Vivienda de 75 m<sup>2</sup> útiles (93,8 m<sup>2</sup> construidos). Como renta familiar anual se emplean los datos de «pagos totales» de la Encuesta Trimestral de Salarios del INE. En 1994 los datos se refieren al período enero-septiembre.

Fuente: MOPTMA, TINSA, Sociedad de Tasación, INE.

**CUADRO 9. Accesibilidad de la vivienda libre en España (primer adquirente)**

	Precio medio de la vivienda usada financiada por el BHE (miles de pesetas) (a) (1)	Renta disponible familiar anual (miles de pesetas) (b) (2)	Tipo de interés medio de los préstamos a comprador (c) (3)	Relación precio/ingresos familiares (4) = (1)/(2)	Sin bonificaciones fiscales (5)	Con bonificaciones fiscales (6)
1985	4.353,4	1.222,1	15,8	3,6	49,7	38,2
1986	4.844,9	1.360,9	14,9	3,4	45,6	33,6
1987	5.732,2	1.457,5	14,1	3,9	50,6	37,7
1988	8.779,3	1.544,6	13,9	4,4	66,8	42,2
1989	8.730,6	1.633,2	13,3	5,3	68,0	52,1
1990	9.426,4	1.772,4	15,0	5,3	71,6	58,6
1991	10.393,3	1.906,9	14,5	5,5	71,5	59,1
1992	10.227,7	2.060,5	13,4	5,0	61,9	61,4
1993	10.880,5	2.180,9	12,0	5,0	57,4	46,4
1994	10.649,3	2.270,8	9,4	4,7	46,9	38,9

(a) La superficie media por vivienda se estima en 75 metros cuadrados útiles.

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

(c) Tipo nominal anual para vencimientos mensuales.

Fuente: BHE.

los precios de las viviendas de nueva construcción.

El aumento medio de precios de las viviendas resultó ser inferior al experimentado por las rentas salariales en 1994 (4,8% en los tres primeros trimestres de 1993). Como consecuencia de esta evolución moderada de los precios de las viviendas, la relación precio/renta disponible familiar anual debió retroceder ligeramente en 1994 (Cuadro 8).

Un retroceso acusado de dicho cociente tuvo lugar en Madrid, según los datos de precios de venta obtenidos en el MOPTMA. El descenso en la relación precio/renta familiar y el retroceso notable que en 1994 experimentaron los precios de venta de las viviendas debieron favorecer el descenso acusado en el esfuerzo de acceso a la vivienda y un aumento notable en las transacciones (Cuadro 9).

La persistencia del proceso de subida de los precios de las viviendas en 1995, el moderado aumento salarial previsto para este año y el aumento que está teniendo lugar en los tipos de interés de los

préstamos-vivienda pueden dar lugar a que el proceso de recuperación de la demanda resulte algo menos intenso que lo previsto. Un aumento menor de los precios puede generar menores beneficios a los agentes que participan en el negocio inmobiliario, pero puede permitir que persista la convergencia de los precios de las viviendas hacia las rentas familiares, con lo que no se acentuaría el problema de acceso a la vivienda. La muy distinta relación precio/renta familiar existente en las diferentes zonas territoriales en España (Cuadro 8) evidencia las espectaculares diferencias que pueden producirse en cuanto a esfuerzo de acceso a la vivienda se refiere. La disparidad existente entre los niveles de ingresos familiares en España resulta muy inferior a la que se produce entre los precios de venta de las viviendas.

En todo caso, 1995 será un año en el que persistirá la recuperación en los mercados inmobiliarios, sin volver a las intensidades de los períodos previos a la última etapa de recesión.