

El mercado inmobiliario residencial en los tres primeros trimestres de 1995

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

Presidente de la Caja General de Ahorros de Granada.

«El examen (de los datos territorializados) revela que el esfuerzo de accesibilidad fue el principal factor que explicó los cambios durante el período de boom inmobiliario, pero también indica que la localización, la presencia de centros escolares y la base de empleo de una ciudad influyeron con más continuidad en las etapas de recesión y de recuperación.»

Karl E. CASE y Ch. J. MAYER, «The Housing Cycle in Eastern Massachusetts: variations among cities and towns», New England Economic Review, Federal Reserve Bank of Boston, marzo-abril 1995)

INTRODUCCIÓN

La evolución del mercado inmobiliario en 1995, hasta bien avanzado el año, ha estado marcada por la aceleración del crecimiento económico, que se ha traducido

en tasas de aumento real del PIB y del empleo superiores al 3% respecto de 1994 a lo largo de los tres primeros meses del año.

Junto a esta evolución positiva de la actividad productiva y del empleo, y sobre una tónica general de control de los equilibrios fundamentales básicos, la Política de Vivienda ha continuado enviando señales claras de impulso a la demanda inmobiliaria en 1995, tanto a través de la fiscalidad como por medio de las ayudas públicas directas incorporadas en la política de garantía de financiación subsidiada del MOPTMA y de las Comunidades Autónomas.

Los indicadores «adelantados» de la promoción inmobiliaria de viviendas de nueva construcción han registrado aumentos espectaculares en 1995 respecto de 1994. La presencia de tipos de interés algo más elevados en el segmento de la financiación

libre a la vivienda, con el consiguiente aumento del esfuerzo de accesibilidad se han visto compensados por el todavía débil aumento de los precios de venta, inferior a los aumentos medios salariales, y por la mejora de las expectativas derivadas del buen comportamiento general de la economía. La persistencia de una expansión clara del mercado inmobiliario estará condicionada por las actitudes de las familias, sobre las cuales están pesando incertidumbres que afectan tanto a la compra de viviendas en particular como a la demanda de consumo en general.

1. ECONOMÍA ESPAÑOLA ¿LA RECUPERACIÓN TOCA TECHO?

Los indicadores económicos disponibles revelan que en 1995 las tasas de crecimiento de la demanda interna, de la actividad productiva (PIB) y del empleo van a superar ampliamente en 1995 los ritmos correspondientes a 1994 (Cuadro 1).

Según los datos de la Contabilidad Nacional Trimestral del INE, la demanda interna, el PIB, las exportaciones y también el

empleo han mantenido tasas intertrimestrales anualizadas de crecimiento iguales o superiores al 3% en la primera mitad de 1995. A partir del segundo trimestre del año, las exportaciones han desacelerado notablemente su ritmo de expansión. Los distintos componentes de la inversión en capital fijo, sobre todo la construcción, han registrado crecimientos reales espectaculares en la primera mitad de 1995, aumentos que estuvieron próximos al 10% sobre el mismo período de 1994. El consumo privado ha mantenido un aumento intertrimestral medio muy moderado en la primera parte del año, situado en torno al 1%, aunque este aumento está próximo al 2% en términos interanuales.

El empleo, medido por los «ocupados estrictos» de la Encuesta de Población Activa, ha registrado crecimientos intertrimestrales anualizados superiores al 3% en los tres primeros trimestres de 1995, lo que ha supuesto un aumento medio del 2,5% sobre el mismo período de 1994. En el año transcurrido entre el tercer trimestre de 1994 y el mismo período de 1995 se han creado 349.800 nuevos empleos netos, esto es, el

CUADRO 1. Economía española. Principales agregados económicos. Tasas reales de crecimiento anual

	1994/1993	1995/1994	Previsión 1996 Presupuesto
ESPAÑA			
1. Demanda interna	0,7	3,0	3,5
1.1. Consumo privado	0,9	1,9	3,0
1.2. Inversión bienes de equipo	0,6	9,5	10,6
1.3. Construcción	1,2	6,7	4,7
2. Exportaciones	17,7	8,1	8,4
3. Menos importaciones	11,0	7,4	8,5
4. PIB precios de mercado	2,0	3,1	3,4
5. Índice de precios de consumo	4,8	4,7	3,7
6. Empleo, ocupados EPA	-0,9	2,4	2,5
7. Balanza de pagos cuenta corriente (% PIB)	-0,5	0,5	0,0
RESTO DEL MUNDO (FMI)			
8. Crecimiento PIB			
8.1. Países industrializados	3,1	2,5	2,4
8.2. Unión Europea	2,7	2,9	2,8
8.3. G-7 (*)	3,1	2,4	2,3

(*) Estados Unidos, Japón, Alemania, Francia, Italia, Reino Unido, Canadá.
Fuente: INE, FMI, MEH «Presentación Proyecto Presupuestos Generales del Estado 1996».

empleo total ha crecido en casi un 3% en un año. El desempleo ha descendido en dicho periodo desde el 23,9% de la población activa en 1994 hasta el 22,7% en el tercer trimestre de 1995. El aumento del empleo en la construcción ha sido del 5,7% en dicho periodo, lo que refleja la fuerte expansión de dicho sector de la actividad. El proyecto de ley de Presupuestos Generales del Estado para 1996, proyecto devuelto al gobierno por las Cortes, preveía un aumento real del PIB del 3,4% para el próximo año. Este aumento estaría apoyado básicamente en la demanda interna, puesto que la previsión citada recogía una aportación ligeramente negativa al crecimiento por parte del sector exterior.

En su reunión anual de otoño de 1995, el Fondo Monetario Internacional redujo sustancialmente las previsiones de crecimiento para 1996 y también retocó algo a la baja las de 1995. La desaceleración prevista para el crecimiento en 1996 del grupo de países del G-7 es más acentuada que para Europa Occidental, posiblemente por la distinta etapa cíclica por las que atraviesan las economías europea y norteamericanas.

En este contexto, a pesar de la evidente mejora de los resultados empresariales en 1995, y del control generalizado de los desequilibrios, parece difícil que la economía española pueda crecer en 1996 significativamente por encima del 3%, en ausencia de un crecimiento más notable por parte del resto de los países industriales y, sobre todo, si el consumo privado no aumenta su dinamismo respecto del bajo tono que ha caracterizado su evolución en 1994-95.

El comportamiento de la economía en 1995 ha sido, pues, proclive al mantenimiento de una demanda más entonada de vivienda que en 1994. El reforzamiento de esta tendencia dependerá estrechamente del ritmo de creación de empleos y de la generalización de un clima de mayor confianza en la evolución futura de la economía.

2. LA POLÍTICA DE VIVIENDA

Mil novecientos noventa y cinco ha sido un año dominado por las constantes presiones de los promotores inmobiliarios para la ampliación del cupo inicial previsto de

créditos convenidos. En 1993 y 1994, ante la presión de la demanda de dicho segmento empresarial, el MOPTMA había permitido aumentos adicionales del cupo inicialmente previsto, a cuenta del total de actuaciones previstas para 1992-95. Con esta actuación, una parte creciente de la demanda se ha ido acomodando a los mecanismos de ayuda establecidos en el Plan 1992-95, especialmente en los aspectos relativos a la garantía de financiación subsidiada de interés y a un plazo en dichos créditos algo más largo que el habitual en los créditos libres de mercado.

En 1995 había una razón adicional para la presión «promotora», y es que al canalizarse buena parte de la financiación convenida hacia las viviendas de precio tasado (VPT), es evidente que numerosas promociones libres iniciadas en años anteriores iban a tener ventas más fluidas si los compradores eran objeto de calificación como titulares de VPT. Resulta así evidente que la mayoría de las VPT financiadas en 1995 han debido corresponder a compradores cualificados de nuevas viviendas libres terminadas y previstas para la venta en el presente año.

El marco de las ayudas públicas ha continuado, pues, haciendo atractivo para promotores y entidades financieras el disponer de la mayor cuota posible de cupo de financiación. En primer lugar, el tipo de interés de los créditos-VPO practicado hasta septiembre de 1995, el 10,48% nominal, ha sido equivalente a la media de los créditos libres de mercado formalizados en los nueve primeros meses de 1995 (Cuadro 2). La ampliación de cupo aplicada prácticamente a partir de octubre de 1995 se ha hecho a un tipo de interés inferior en unos tres cuartos de punto al tipo practicado en los primeros nueve meses del año, lo que no ha afectado a la oferta crediticia de las entidades financieras.

En segundo lugar, la posibilidad de que en 1996 podría reducirse el marco legal que permite calificar a una vivienda como de precio tasado, ha dado lugar a que en 1995 se aceleren las terminaciones de las nuevas promociones para así poder obtener los subsidios de interés derivados de dicha calificación antes del término del Plan 1992-95.

CUADRO 2. Relación tipos de interés de los créditos a VPO y a la vivienda libre

	VPO (*) Tipos de interés nominales (1)	Vivienda libre Tipos de interés nominales (2)	Relación tipos de interés VPO/Viviendas libres (3) = (1)/(2) × 100
1991	13,00	14,97	86,84
Plan 1992-95			
1992	12,25	14,08	87,00
1993	11,75	13,17	89,22
1994	9,50	9,95	95,48
1995			
Enero-septiembre	10,48	10,50	99,81
Octubre	9,75	10,63	91,72

(*) En realidad corresponde a los tipos convenidos con las entidades financieras para los créditos con destino a la política de vivienda.

(**) Media de los tipos de interés de las operaciones de préstamo con garantía hipotecaria para compra de vivienda libre, para el conjunto de entidades financieras.

Fuente: MOPTMA, Banco de España.

Hasta el 31 de octubre de 1995 el total de créditos concedidos acogidos a los créditos convenidos con entidades financieras ha ascendido a 646.300 millones de pesetas, correspondientes a unas 109.800 viviendas, estando pendiente de concesión un flujo significativo adicional de nuevas concesiones (Cuadro 3). De la cuantía antes citada, 606.353 millones, correspondientes a 103.872 viviendas, se concedieron al tipo de interés del 10,48% nominal, mientras que 39.935 millones de pesetas, correspondientes a unas 6.000 viviendas, se concedieron al 9,75%. Del total de actuaciones acogidas a la Política de

Vivienda formalizadas hasta octubre de 1995, el 59,7% correspondió a VPO de nueva promoción y el 30% fueron VPT, que han alcanzado este año, como era más que previsible, el peso más elevado alcanzado por dicho tipo de actuación convenida entre de los cuatro años de vigencia del Plan 1992-95.

El compromiso adquirido entre el Ministerio de Obras Públicas y Transportes y los responsables de las políticas de viviendas en las diferentes Comunidades Autónomas implica el mantenimiento de las constantes básicas del Plan 1992-95 durante 1996. Esto supone la persistencia de una línea de

CUADRO 3. Plan de vivienda 1992/95. Créditos concedidos y actuaciones financiadas (*)

	Concesiones de créditos subsidiados (millones pesetas) (1)	Número de actuaciones financiadas (núm. viviendas) (2)	Relación actuaciones financiadas/visadas Colegio Arquitectos (%) (núm. viviendas) (3)
1991	236.100	59.880	24,10
Plan 1992-95			
1992	388.100	81.500	30,80
1993	697.600	157.800	67,40
1994	732.300	144.800	49,10
1995			
Enero-octubre	646.300	109.800	36,5 (**)

(*) Expresadas en términos de número de viviendas.

(**) Se ha estimado el total de proyectos de proyectos visados para enero-octubre de 1995 a partir del crecimiento del período enero-septiembre 1995 sobre 1994.

Fuente: MOPTMA y estimación del autor.

actuación muy ligada a la promoción de nuevas viviendas. Está pendiente de aprobarse el Real Decreto que regulará el marco de financiación en 1996, en el que no parece vayan a producirse modificaciones sensibles respecto del marco vigente hasta 1995.

3. EL MERCADO INMOBILIARIO EN LOS TRES PRIMEROS TRIMESTRES DE 1995

3.1. Transacciones y actividad

Los indicadores de actividad constructora residencial han mantenido en 1995 un crecimiento intenso, aún mayor que el del año precedente. Los indicadores correspondientes a las ventas han presentado un perfil menos definido.

Así, el número total de *hipotecas urbanas registradas* presentó en enero-julio de 1995

un ligero descenso sobre el mismo periodo de 1994, descenso concentrado en el segmento de hipotecas relativo a viviendas construidas (Cuadro 4). Los estudios de mercado efectuados por la empresa Tecnigrama para el MOPTMA revelan la presencia de un aumento notable en el *stock de viviendas en venta*, aumento que fue del 11,3% en el primer semestre de 1995 sobre 1994. La evolución no es homogénea en todas las ciudades, destacando el aumento notable de las viviendas no vendidas en Madrid (13,5% fue el aumento sobre 1994), mientras que en Barcelona se registró un retroceso importante en dicha magnitud, descenso revelador de una demanda más entonada en el área de influencia de dicha ciudad.

Los indicadores adelantados de actividad han reforzado en 1995 el crecimiento de 1994. Los aumentos experimentados sobre 1994 en la primera parte de 1995 por las licencias municipales de obra han sido espectaculares (29,9% fue el aumento, frente al 1,4% de

CUADRO 4. Mercado inmobiliario. Principales indicadores. Variaciones interanuales (%)

	1994/1993	1995/1994	Último dato disponible
INDICADORES DE ACTIVIDAD			
1. Hipotecas urbanas registradas			
1.1. Total	13,0	-0,9	Julio 95
1.2. Viviendas proyectadas	-11,0	29,7	Julio 95
1.3. Viviendas construidas	20,0	-4,3	Julio 95
2. Proyectos visados Colegios Arquitectos			
2.1. Total	26,0	26,8	Septiembre 95
2.2. VPO	17,9	29,8	Septiembre 95
2.3. Viviendas construidas	29,1	25,8	Septiembre 95
3. Proyectos visados Colegios Aparejadores (Obra nueva y rehabilitación)			
	24,6	25,4	Julio 95
4. Licencias municipales de obras (Viviendas a construir y rehabilitar)			
4.1. Superficie a construir	1,4	29,9	Junio 95
4.2. Viviendas a construir y a rehabilitar	7,4	30,3	Junio 95
5. Stocks de viviendas en construcción			
	-2,2	4,6	Junio 95
VARIABLES EXPLICATIVAS (variaciones medias anuales)			
6. PIB Crecimiento real	2,0	3,2	1995.II
7. Tipos de interés medios de los créditos-vivienda libre	10,42	11,03	Octubre 95
8. Número de hogares. Variación media interanual	1,3	1,0	1995.III
9. Política de vivienda. Número de viviendas financiadas	144.800	109.800	Octubre 95

Fuente: INE, MOPTMA, Banco de España.

1994), así como también lo ha sido el correspondiente a *proyectos de dirección de obra de los Colegios de Aparejadores* (25,4%, aún más alto que el ya intenso 25,4% de 1994), culminando sobre todo con el 20,8% de variación sobre 1994 registrado por los *proyectos visados por los Colegios de Arquitectos* en los nueve primeros meses de 1995 (Gráfico 1).

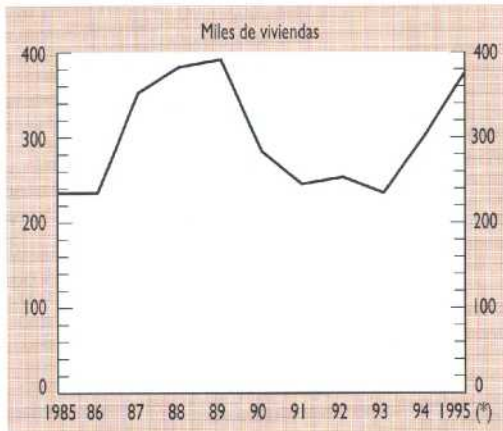


GRÁFICO 1. Proyectos visados por los colegios de arquitectos. Totales anuales

(*) Obtenido aplicando al total de 1994 la tasa de variación del periodo enero-septiembre 1995.

Fuente: MOPTMA.

El aumento de la actividad ha sido generalizado para todo tipo de promotores y de viviendas (Cuadro 5), alcanzándose en Canarias el aumento más espectacular de entre todas las Comunidades Autónomas en dicho indicador (Cuadro 6). Frente a un descenso medio del 2,1% en el stock de viviendas en construcción entre 1994 y 1993, en el primer semestre de 1995 dicha magnitud había crecido en un 4,6% sobre el mismo periodo de 1994. Todo apunta, pues, a un aumento importante de la construcción residencial en 1995 sobre 1994. La cuestión que hace plantear algunas dudas es la fortaleza real de las ventas, a la vista del citado estudio de Tecnigrama, así como del estancamiento de las hipotecas registradas y de otros datos aislados relativos a las tasaciones efectuadas, en todos los cuales parece observarse una inflexión de las transacciones, que parecen haber retrocedido después del primer trimestre, aunque se hayan situado a niveles elevados obre 1994. El menor aumento experimentado por el número total de hogares en 1995 (1,0% frente al 1,3% de 1994) es también un factor de menor impulso de la demanda, que refleja las incertidumbres antes citadas respecto de la estabilidad de los empleos de las rentas.

CUADRO 5. Construcción residencial. Indicadores de actividad

	Cifras absolutas 1994 (1)	Tasas anuales de crecimiento 1994/1993 (2)	1995/1994 (3)
1. Proyectos visados de CC. de Aparejadores. Total	296.204	24,6	25,4
1.1. AA. Públicas	11.796	46,1	25,0
1.2. Cooperativas	17.610	-5,9	14,5
1.3. Personas físicas, comunidades de propietarios y otros	93.479	15,5	2,4
1.4. Sociedades mercantiles	173.319	33,4	31,4
2. Licencias municipales de obras. Viviendas a construir. Total	237.214	5,5	31,8
2.1. Hasta 40 m ²	6.530	-6,4	20,4
2.2. De 41 a 90 m ²	156.311	7,2	30,7
2.3. De 91 a 120 m ²	41.926	1,8	32,2
2.4. Más de 120 m ²	32.447	12,9	39,8

(*) Enero-julio.
Fuente: MOPTMA.

CUADRO 6. Coyuntura inmobiliaria. Comunidades Autónomas. Licencias municipales de obras viviendas a construir y a rehabilitar

Comunidades Autónomas	Cifras absolutas 1994	Tasas interanuales de variación (%)	
		1994/93	1995/94
Andalucía	40.023	17,4	19,1
Aragón	6.324	-17,5	3,0
Asturias	5.744	-14,7	44,9
Baleares	4.054	23,7	1,8
Canarias	9.194	4,2	100,0
Cantabria	3.339	-11,7	40,9
Castilla-La Mancha	16.109	-1,9	7,3
Castilla y León	13.134	-3,6	65,4
Cataluña	42.030	7,4	37,1
Extremadura	5.626	22,7	-2,5
Galicia	13.678	-0,2	38,9
Madrid	36.433	9,0	40,2
Murcia	6.397	0,7	23,7
Navarra	5.117	-7,3	27,3
Rioja (La)	2.378	34,7	-14,1
Valencia	25.634	17,0	36,4
TOTAL NACIONAL	237.214	6,5	31,9

Fuente: MOPTMA.

3.2. Financiación a la vivienda

Como se indicó en el apartado 2 de este trabajo, la nueva actividad inmobiliaria residencial está muy ligada en su evolución a las ayudas públicas recogidas en el marco actual de la Política de Vivienda. Los 732.000 millones de *créditos subsidiados* concedidos en 1995 supusieron el 21,5% del conjunto de hipotecas urbanas registradas en 1994. Esto implica que la promoción de nuevas viviendas sigue estrechamente las vicisitudes de la política de vivienda, mientras que existe otro mercado, el de las transacciones de viviendas usadas, que está bastante más ligado a la financiación libre. El segmento de la nueva promoción depende de los cupos de financiación subsidiada prevista, mientras que las transacciones de viviendas existentes están más ligadas a las condiciones de los créditos libres.

El saldo vivo del *crédito a la construcción* aumentó un 11% entre el mes de junio de 1995 e igual mes de 1994. Dentro de dicha variación, destacaron los aumentos relativos a los saldos de créditos de las cajas de ahorros (12,4% de variación frente al 9,3% de los

bancos), y fue especialmente elevado el aumento del saldo de crédito destinado a personas físicas (17,9%), muy superior al relativo a la financiación a las actividades inmobiliarias (10,1%).

En cuanto a los *tipos de interés* de los créditos destinados a la compra de viviendas (Gráfico 2), es de destacar que entre el último trimestre de 1994 y el verano de 1995 hubo un proceso de elevación moderada, que se ha traducido en un tipo medio superior en 0,51 puntos nominales porcentuales entre los créditos formalizados en enero-octubre de 1995 y los correspondientes al mismo período de 1994.

El aumento citado de los tipos de interés se ha traducido en una variación anual del 2,92% en la cuota a pagar por un préstamo de la misma cuantía entre 1994 y 1995 (Cuadro 7). Es posible que la intensidad de la elevación haya resultado ser más intensa en los créditos a interés variable iniciados con el Mibor, sobre todo en aquellos casos en los que tuvo lugar la primera actualización del tipo de interés tras la formalización y disposición del préstamo.

CUADRO 7. Tipos de interés de los créditos hipotecarios. Variaciones cuota anual para la compra de vivienda (*)

	T.A.E. (%) (1)	Tipo nominal (%) (**) (2)	Cuota mensual por millón (3)	Variación anual de la cuota (%) (4)
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
ENERO-OCTUBRE				
1994	10,47	10,00	10.746	—
1995	11,03	10,51	11.060	2,92

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

(**) Se obtiene a partir del T.A.E. 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.

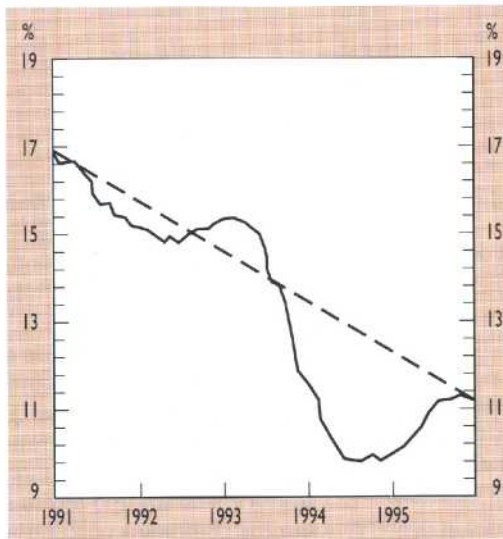


GRÁFICO 2. Tipos de interés de los créditos-vivienda. Media de las entidades financieras.

Fuente: Banco de España.

Después de septiembre de 1995 parece haberse iniciado un nuevo periodo de descensos en los tipos de interés libres para compra de vivienda, fenómeno que ya se ha advertido en los tipos practicados en la ampliación del cupo de VPO, donde se ha pasado desde el 10,48% hasta el 9,75% (ambos tipos son nominales). El aumento de

los tipos de mercado de 1995 no parece haber ejercido una influencia relevante sobre la demanda inmobiliaria en 1994, apareciendo la incertidumbre del empleo como un factor de freno a una demanda impulsada por el más intenso ritmo de crecimiento del PIB y de empleo en 1995.

3.3. Precios de la vivienda. Accesibilidad

Las diferentes fuentes estadísticas revelan disparidades notables entre los distintos mercados inmobiliarios en lo que se refiere a precios de la vivienda. Dichos mercados tienen un carácter fundamentalmente local, variando notablemente incluso dentro de una misma ciudad, lo que revela la influencia de variables que son difíciles de captar a nivel agregado.

La estadística del MOPTMA indica que en el segundo trimestre de 1995 (Cuadro 8) el precio medio de la vivienda fue de 108.253 PTA/m², correspondiendo un precio medio de 84.702 PTA/m² a los municipios por debajo de los 100.000 habitantes y otro de 112.758 PTA/m² para a los municipios de dimensión comprendida entre 100.000 y 500.000 habitantes. La estadística de precios del MOPTMA señala la presencia de una moderada aceleración en 1995 de los precios de la vivienda, que han crecido en un 2,2% en

CUADRO 8. Precios de las viviendas

	Cifras absolutas (ptas./m ²)	Tasas interanuales de crecimiento (%)	
	2.º trimestre 1995	1994/1993	1995/1994 (*)
1. MOPTMA			
1.1. Total nacional	108.253	0,7	2,2
1.2. Municipios de menos de 100.000 habitantes	84.702	1,3	2,7
1.3. Municipios de 100.000 a 500.000 habitantes	112.758	1,9	2,4
1.4. Madrid y área	177.730	1,2	4,0
1.5. Barcelona y área	145.025	3,3	1,7
2. TINSA			
2.1. Viviendas libres nuevas	120.734	3,0	2,1
2.2. Viviendas libres usadas	97.823	5,8	8,7
3. Sociedad de Tasación (**) (Viviendas nuevas en capitales)			
3.1. España	161.500	3,8	4,0
3.2. Madrid	237.000	4,7	2,0
3.3. Barcelona	235.400	3,5	6,7
4. Tecnigrama-MOPTMA (***)			
4.1. Viviendas nuevas	170.500	-1,6	2,5

(*) Primer semestre de 1995 sobre igual período de 1994 excepto en los datos de la Sociedad de Tasación, donde la variación al período junio 95/diciembre 94.

(**) Cifras absolutas a 30 de junio de 1995. Las tasas de crecimiento de 1994 se refieren a diciembre, y las de 1995 a junio del 95 sobre diciembre 94, anualizadas.

(***) Datos correspondientes al primer semestre de 1995.

Fuente: MOPTMA, TINSA, Boletín ST.

un año, frente al 0,7% de variación de 1994. El crecimiento mayor, según esta fuente, correspondía a los municipios con menos de 100.000 habitantes, destacando el crecimiento de Madrid entre 1995 y 1994.

De acuerdo con los datos de TINSA, la variación entre 1995 y 1994 habría sido más intensa para las viviendas usadas, el 8,7% frente al 2,1% de las de nueva construcción. La estadística de Tecnigrama relativa a las viviendas de nueva construcción en las aglomeraciones urbanas más destacadas, arrojó un precio medio de 170.000 ptas/m² en el próximo semestre de 1995, lo que implica un aumento del 2,5% sobre 1994, aumento que aparece aquí como más destacado en el área de Barcelona que en la de Madrid.

La reciente publicación del «Boletín ST», que recoge la evolución de los precios de venta de las nuevas viviendas en las capitales de provincia, refleja un ritmo anual de aumento de precios del 4% entre junio de 1995 y diciembre de 1994. Como puede apreciarse,

está lejos de existir homogeneidad en los diferentes datos disponibles, aunque el mayor aumento de los precios de las viviendas en 1995 respecto del de 1994 parece ser una evolución presente en todas las fuentes estadísticas disponibles, aumento que es algo inferior al de los precios de consumo y de los salarios en 1995.

El mercado inmobiliario está muy condicionado por la evolución de la accesibilidad, esto es, por el esfuerzo medio preciso para acceder a una vivienda en propiedad. La evolución de la relación precio de venta/renta familiar y de los tipos de interés condiciona el esfuerzo citado. El que los salarios hayan aumentado en promedio por encima de los precios de la vivienda (datos TINSA para viviendas de nueva construcción) ha dado lugar a que la relación precio de la vivienda/renta familiar haya descendido ligeramente en un año (Cuadro 9), situándose en un valor de 4,6 en el segundo trimestre de 1995. La elevación de algo más de medio punto en los tipos de interés de los créditos

CUADRO 9. Accesibilidad de la vivienda libre nueva en España

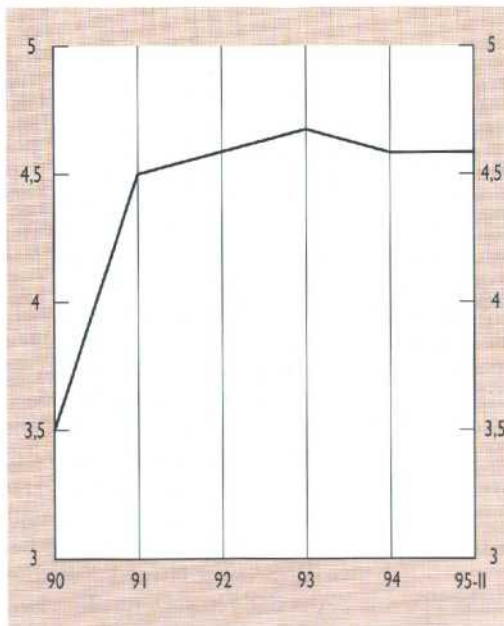
	Precio medio de la vivienda (TINSA) miles de ptas. (1) (a)	Renta disponible familiar anual miles de ptas. (2) (b)	Tipo de interés medio de los préstamos a comprador (3) (c)	Relación precio/ingresos familiares (4) = (1)/(2)	Esfuerzo en % sobre renta familiar	
					Sin bonificaciones fiscales (5)	Con bonificaciones fiscales (6)
1990	6.153,3	1.772,9	15,6	3,5	47,9	35,6
1991	8.526,6	1.907,0	15,0	4,5	60,0	47,6
1992	9.456,6	2.050,5	14,1	4,6	59,2	48,7
1993	10.291,7	2.180,9	13,2	4,7	57,8	47,6
1994	10.603,4	2.284,4	10,0	4,6	47,8	37,5
1994 - I	10.723,7	2.246,9	10,5	4,8	50,8	40,4
II	10.656,5	2.271,0	9,9	4,7	48,0	37,7
III	10.818,9	2.290,0	9,7	4,7	47,8	37,4
IV	9.750,5	2.324,3	9,7	4,2	42,6	33,2
1995 - I	10.970,8	2.348,7	10,2	4,7	48,6	37,7
II	10.866,1	2.376,8	10,6	4,6	48,8	38,1

(a) Se considera una superficie media por vivienda de 75 m² útiles, es decir, 90 m² construidos (coeficiente corrector de 1,20).

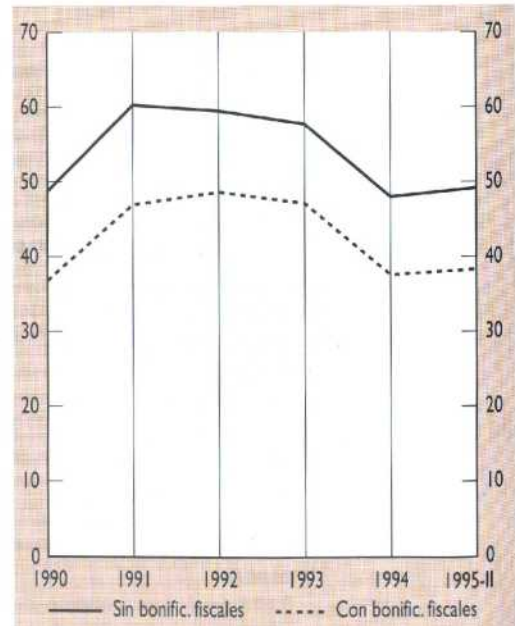
(b) Ingresos de una familia con un solo perceptor. Se toma como ingreso el salario medio por persona ocupada, dato procedente de la Encuesta de Salarios del INE. Datos trimestrales desestacionalizados.

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

Fuente: TINSA, Encuesta de Salarios del INE y BE.

**GRÁFICO 3. Vivienda libre nueva relación precio/ingresos familiares.**

Fuente: TINSA, INE.

**GRÁFICO 4. Accesibilidad de la vivienda libre nueva (% sobre ingresos brutos del pago inicial)**

Fuente: TINSA, INE.

CUADRO 10. Accesibilidad de la vivienda libre nueva en España. Datos por comunidades autónomas, segundo trimestre 1995

	Precio medio de la vivienda nueva (TINSA) (1) (a)	Renta disponible familiar anual miles de ptas. (2) (b)	Tipo de interés medio de los préstamos a comprador (BE) (3) (c)	Relación precio/ingresos familiares (4) = (1)/(2)	Esfuerzo en % sobre renta familiar	
					Sin bonificaciones fiscales (5)	Con bonificaciones fiscales (6)
Andalucía	8.810,4	2.262,6	10,59	3,9	41,5	31,4
Aragón	12.806,2	2.562,5	10,59	5,0	53,3	43,1
Asturias	14.217,6	2.505,1	10,59	5,7	60,5	49,9
Baleares	8.772,4	2.172,7	10,59	4,0	43,1	32,6
Canarias	8.912,7	2.002,8	10,59	4,5	47,5	35,9
Cantabria	—	2.433,1	10,59	—	—	—
Castilla-La Mancha	9.454,5	1.963,8	10,59	4,8	51,3	38,8
Castilla y León	11.512,5	2.258,2	10,59	5,1	54,4	43,0
Cataluña	10.848,7	2.489,8	10,59	4,4	46,5	36,3
Com. Valenciana	10.600,4	2.117,5	10,59	5,0	53,4	41,5
Extremadura	7.519,0	1.988,9	10,59	3,8	40,3	30,5
Galicia	10.838,3	1.941,8	10,59	5,6	59,5	46,5
Madrid	14.504,3	2.740,2	10,59	5,3	56,5	46,7
Murcia	7.998,8	1.910,9	10,59	4,2	44,6	133,7
Navarra	—	2.486,8	10,59	—	—	—
País Vasco	—	2.772,0	10,59	—	—	—
La Rioja	—	2.245,9	10,59	—	—	—
MEDIA NACIONAL	10.866,1	2.376,8	10,59	4,6	48,8	38,1

(a) Se considera una superficie media por vivienda de 75 m² útiles, es decir, 90 m² construidos (coeficiente corrector de 1,20).

(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. Datos trimestrales desestacionalizados.

Fuente: TINSA, Encuesta de Salarios del INE y BE.

hipotecarios libres ha compensado el efecto positivo derivado del modesto aumento registrado en los precios de venta, por lo que el esfuerzo citado, medido en porcentaje de la renta familiar disponible ha pasado desde el 37,7% del segundo trimestre de 1994 hasta el 38,1 del mismo período de 1995. A la vista de la disparidad existente entre los precios de las viviendas y de los salarios en las distintas Comunidades Autónomas, aparece la Comunidad de Madrid como la que exige un esfuerzo mayor para acceder a la vivienda y la de Extremadura como aquella en la que el esfuerzo es menor, consecuencia esto último

de los relativamente bajos precios de venta existentes en la misma (Cuadro 10).

Todo apunta, pues, a que el esfuerzo de accesibilidad, aunque sensiblemente disminuido en 1995 respecto del momento en que llegó a ser más elevado (1991) aún resulta alto en España por término medio (Gráficos 3 y 4). Esto es así posiblemente como consecuencia de que la recesión inmobiliaria de 1991-93 ejerció una presión sobre los precios a la baja menos intensa de lo que debía haber tenido lugar en presencia de un funcionamiento más libre del mercado inmobiliario.