

La coyuntura inmobiliaria en España, 1996-97

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

Presidente de la Caja General de Ahorros de Granada.

«La convergencia institucional de las políticas nacionales de vivienda será inevitable. Dentro de la unión monetaria, ningún país competitivo puede permitirse el lujo de tener un sistema de viviendas que actúe de forma especialmente contraria a los cambios de la política monetaria de la Unión...»

*La Unión Monetaria Europea y la Financiación de la Vivienda
Duncan MacLennan-Mark Stephens
«Ekonomizerizan». Revista de la
Federación de Cajas de Ahorros Vasco-Navarras, 1997*

INTRODUCCIÓN

El mercado inmobiliario experimentó en 1996 un claro retroceso de las ventas y también un descenso de las iniciaciones de viviendas. El menor crecimiento del PIB en dicho año (2,2% frente al 2,8% de 1995) y el carácter más estabilizador de la política económica incidieron negativamente sobre la demanda inmobiliaria en dicho año.

El descenso de los tipos de interés registrado en 1996, de unos tres puntos en los créditos a largo plazo, el modesto aumento de los precios de venta de las viviendas y el mejor comportamiento del empleo podrán ejercer una influencia positiva en 1997. Sin embargo,

la demanda de viviendas para inversión no ejercerá apenas influencia, ante las bajas expectativas de aumentos de precios de las viviendas. La política de viviendas, en un mundo de tipos de interés a la baja, deberá buscar vías de actuación adicionales a la fórmula más tradicional, consistente sobre todo en subsidiar los tipos de interés.

I. LA ECONOMÍA ESPAÑOLA EN 1996

En 1996 el PIB de la economía española creció en un 2,2% a precios constantes. Este

crecimiento fue sensiblemente inferior al del año anterior (2,8%) y tuvo su origen en la desaceleración registrada por la demanda interna, que desde un aumento real del 3,1% en 1995 sólo creció en un 1,5% en 1996 (Cuadro 1).

El estancamiento del consumo público y el retroceso de la construcción fueron las principales variables explicativas de la citada desaceleración de la demanda interna en 1996. Las exportaciones de mercancías y servicios, con un aumento real del 10,3%, fueron el principal motor de la demanda y del crecimiento el pasado año. Si se analiza el perfil trimestral del comportamiento de la economía española se advierte que el menor crecimiento de 1996 fue consecuencia de la notable desaceleración experimentada en la

segunda mitad de 1995, a la que siguió un perfil algo más entonado en los dos primeros trimestres de 1996, y una posterior aceleración del crecimiento en la segunda parte de dicho año. En la mayoría de los indicadores económicos los aumentos medios de 1996 sobre 1995 resultaron ser inferiores a los resultantes cuando la comparación se efectúa entre el último trimestre de 1996 y el mismo período de 1995. El ritmo anual de crecimiento intertrimestral del PIB fue del 1,4% en el último trimestre de 1995, mientras que el ritmo correspondiente al último trimestre de 1996 fue del 3,2%. No obstante lo anterior, al final del pasado año continuaban siendo las exportaciones el componente más dinámico de la demanda y subsistía el retroceso en la construcción.

CUADRO 1. España: Principales agregados económicos

Tasas reales de crecimiento anual

	1995	1996	Previsión OCDE 1997
1. Consumo privado	1,5	1,9	2,6
2. Consumo público	1,3	0,0	-0,3
3. Formación bruta de capital fijo	8,2	0,7	6,3
3.1. Bienes de equipo	11,0	6,1	12,0
3.2. Construcción	6,8	-2,3	3,2
4. Demanda Interna	3,1	1,5	3,0
5. Exportaciones de bienes y servicios	8,2	10,3	8,0
6. Importaciones de bienes y servicios	8,8	7,5	8,2
7. PIB, precios de mercado	2,8	2,2	2,7
8. Empleo	2,7	2,9	1,6
9. IPC (Diciembre/Diciembre)	4,3	3,2	2,6
10. PIB, OCDE-Unión Europea	2,8	1,6	2,4

Tasas intertrimestrales de crecimiento (anualizadas)

	PIB	Empleo	Tipos de interés MIBOR, un año (%)
1995			
I	3,1	3,1	10,29
II	2,5	5,8	10,36
III	1,7	3,7	9,94
IV	1,4	0,2	9,40
1996			
I	2,3	1,0	8,50
II	2,5	5,5	7,43
III	2,5	6,0	7,15
IV	3,2	0,6	6,35

Fuente: INE, Banco de España, OCDE.

La agricultura (22,9% de aumento real) y los servicios destinados a la venta (2,5%) fueron los sectores productivos más dinámicos en 1996. Destacó en el pasado año el retroceso de la construcción (-2,8%), el débil crecimiento de la industria (0,7%) y de los servicios no destinados a la venta (0,8%). También en la oferta se ha advertido, pues, el carácter deflacionista de la política presupuestaria en 1995-96.

1996 fue un año en el que se mantuvieron equilibradas las variables «fundamentales» de la economía. El IPC desaceleró su aumento desde el 4,3% de 1995 hasta el 3,2% de 1996. La balanza de pagos por cuenta corriente volvió a registrar un claro superávit. Se redujo el déficit público hasta las proximidades del 4,4% del PIB. El claro perfil estabilizador de la política económica, claramente encaminada hacia el logro de los equilibrios que pueden permitir que España esté presente desde el principio en la tercera etapa de la Unión Económica y Monetaria, facilitó un descenso notable de los tipos de interés a corto y largo plazo, descenso que fue de unos tres puntos tanto en el interbancario en un año, como en los créditos hipotecarios a largo plazo para la compra de vivienda.

En 1997, el crecimiento del PIB se situará entre el 2,7% y el 3% a precios constantes. El comportamiento del consumo privado resultará determinante a efectos de consecución de dicho crecimiento, y también la evolución del empleo, que ha sido positiva en 1995 y 1996. Los más bajos tipos de interés ayudarán a la inversión, aunque el estado de

las expectativas desempeñará el papel más relevante. La consecución de los objetivos ligados a las exigencias del Tratado de Maastricht será la variable dominante del año, en el que pueden producirse situaciones de inestabilidad en los mercados de capitales, a la vista de la determinación definitiva de los países que van a estar en «primera fila» en el cumplimiento de dichas exigencias.

2. LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN 1996-97

El destino de las subvenciones a comprador y la regulación de las subvenciones a promotores de viviendas de alquiler (R.D. 1/1997), junto al estancamiento del módulo de las VPO y de los precios máximos de estos últimos en 1997 en los mismos niveles que en 1996 (O.M. 23-XII-96), son las principales novedades introducidas en el presente año en el marco de la política de vivienda.

En 1996 se concedieron créditos subsidiados por una cuantía de 688.004 millones de pesetas, correspondientes a un total de 121.853 actuaciones protegibles (Cuadro 2). En términos de viviendas equivalentes, fueron las figuras correspondientes a VPO de régimen general (45,5%), viviendas de precio tasado (30,3%) y VPO de régimen especial (19,6%) las actuaciones dominantes dentro del marco global.

CUADRO 2. Política de vivienda. Ejecución Plan Nacional de Vivienda 1996-1999

	Ejecución 1996. Datos a 31 de diciembre			
	Número de actuaciones		Financiación (10 ⁶ ptas)	
1. VPO. Promoción y compra. Total	70.306	(65,1%)	475.844	(70,1%)
1.1. VPO Régimen General	49.162	(45,5%)	350.592	(51,7%)
1.2. VPO Régimen Especial	21.144	(19,6%)	125.252	(18,5%)
2. Viviendas de precio tasado	32.783	(30,3%)	197.949	(29,2%)
3. Rehabilitación. Total (1)	4.939	(4,6%)	4.592	(0,7%)
4 TOTAL VIVIENDA	108.028	(88,7%)	678.385	(98,6%)
5. Suelo	13.825	(11,3%)	9.619	(1,4%)
TOTAL	121.853	(100%)	688.004	(100%)

(1) En las actuaciones de rehabilitación se computan 3.339 viviendas con sólo subvención.

(2) En las actuaciones de suelo se computan 3.034 viviendas con sólo subvención.

Fuente: Ministerio de Fomento.

En cuanto al total de actuaciones de política de vivienda financiadas, en 1996 tuvo lugar un descenso del $-21,5\%$ sobre 1995, destacando los retrocesos registrados en lo que se refiere a financiación de VPO de régimen especial ($-35,1\%$) y viviendas de precio tasado (-26%) (Gráfico 1). La cobertura de la política de vivienda respecto de las nuevas promociones inmobiliarias retrocedió aparentemente en 1996 respecto de los tres años precedentes. Las dudas de la nueva administración, la aproximación de los tipos de interés libres a los de VPO (Cuadro 3) fueron factores que hicieron que resultase menos determinante el papel de la política de vivienda dentro del mercado inmobiliario de nueva vivienda (Cuadro 4). El carácter negociado de los tipos practicados en la financiación libre, el deseo de los bancos comerciales de alcanzar una mayor presencia dentro de la financiación a la VPO y a la vivienda de precio asequible en general, situado todo ello en un marco de tipos de interés claramente a la baja, va a contribuir a que el papel de la política de vivienda resulte relativamente menor en 1997 que en años

anteriores. La política de vivienda deberá ser objeto de reestructuraciones significativas en el futuro, y no limitarse a actualizar los parámetros de la política diseñada en la primera mitad de los años noventa. Por una parte, en un mundo de tipos de interés a la baja carece de sentido hacer descansar la política de ayudas directas de forma casi exclusiva en la subsidiación de intereses. Por otro lado, la existencia de un amplio parque de viviendas como el existente en España y el notable divorcio de los precios de las viviendas de segunda mano respecto de los precios de las viviendas de nueva construcción debería mover a los responsables de la política de vivienda a canalizar más ayudas hacia el acceso a la vivienda usada, dando mayor peso a la rehabilitación en la política de vivienda.

Si se emplean los datos relativos a los proyectos visados por los Colegios de Aparejadores, se advierte que en 1992-95 la cobertura del Plan de Vivienda (VPO y VPT financiadas) llegó a ser del 47% del total de viviendas iniciadas en dicho período. La incidencia de la política de vivienda en

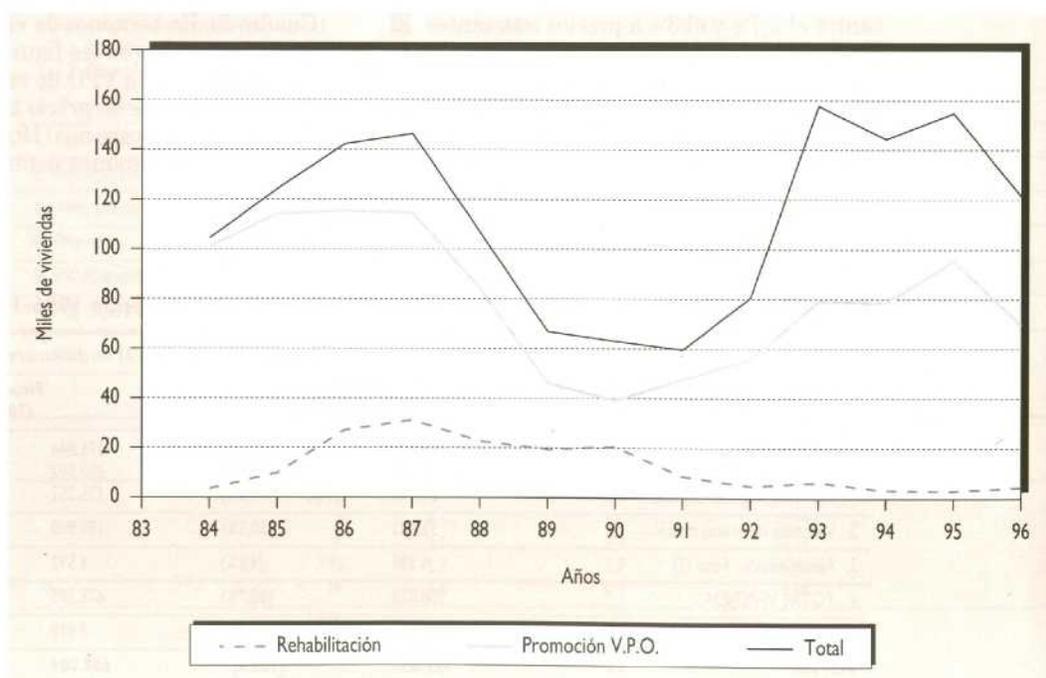


GRÁFICO 1. Actuaciones financiadas de política de vivienda.

Fuente: Ministerio de Fomento.

CUADRO 3. Relación tipos de interés de los créditos a VPO y a la vivienda libre

	VPO Tipo 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-diciembre	9,75	10,58	92,16
Plan 1996-99			
1996			
Enero-julio	8,64	9,57	90,28
Agosto-diciembre	7,49	8,36	89,59
1997			
Enero	7,49	7,60	98,55

(*) 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: Ministerio de Fomento, Banco de España.

**CUADRO 4. Plan de vivienda 1992-95 y 1996-99
Créditos concedidos y actuaciones financiadas (*)**

	Concesiones de créditos subsidiados (1) (millones ptas.)	Número de actuaciones financiadas (2) (n.º viviendas)	Relación actuaciones financiadas/visadas Colegios Arquitectos (%) (3) (n.º viviendas)
1991	236.100	59.880	24,10
Plan 1992-95			
1992	386.110	81.517	30,80
1993	697.605	157.874	67,44
1994	732.325	144.594	48,41
1995 (**)	921.330	155.243	45,93
Plan 1996-99			
1996	688.004	121.853	38,49

(*) Expresadas en términos de número de viviendas.

(**) De la cuantía de créditos indicada, 656.937 mill. de pesetas corresponden al cupo inicialmente aprobado para 1995. El Consejo de Ministros de 21.09.95 autorizó una ampliación extraordinaria de convenios por cuantía de 267.500 millones de pesetas.

(***) Para las viviendas visadas por los Colegios de Arquitectos se ha estimado el período enero-diciembre.

Fuente: Ministerio de Fomento y estimación del autor

materia de iniciaciones de viviendas ha sido especialmente alta en Extremadura (74,1% del total de proyectos), Navarra (56,4%) y Andalucía (50,4%). Se ha apreciado una menor incidencia en Cantabria (3,2%) y Baleares (18%). La promoción pública de VPO ha sido importante en autonomías como Canarias y Madrid, y no ha existido en Cantabria (Cuadro 5).

3. TRANSACCIONES, ACTIVIDAD, PRECIOS

Mientras que los datos de TINSA (Cuadro 6) relativos a las tasaciones efectuadas en 1996 experimentaron una clara recuperación en dicho año, tras el retroceso de 1995, los datos correspondientes al conjunto de tasaciones integradas por una muestra más amplia de

CUADRO 5. Incidencia de la política de vivienda sobre la coyuntura inmobiliaria

	Número de VPO y VPT financiadas 1992-1995 (1)	Proyectos Visados CC. Aparejadores 1992-1995 (2)	Incidencia de la política de vivienda (3) = (1)/(2)*100	Incidencia Estimada (*) (4)
1. Andalucía	92.514	183.873	50,3	59,1
2. Aragón	15.172	28.982	52,3	61,5
3. Asturias	13.286	19.431	68,4	80,4
4. Baleares	7.100	22.580	31,4	37,0
5. Canarias	18.088	40.858	44,3	52,0
6. Cantabria	4.282	18.695	22,9	26,9
7. Castilla-León	23.643	69.291	34,1	40,1
8. Castilla-La Mancha	20.951	69.493	30,1	35,4
9. Cataluña	67.730	162.395	41,7	49,0
10. Extremadura	15.532	24.546	63,3	74,4
11. Galicia	24.261	64.852	37,4	44,0
12. La Rioja	5.459	9.113	59,9	70,4
13. Madrid	46.064	171.708	26,8	31,5
14. Murcia	21.216	38.946	54,5	64,0
16. Valencia	65.527	129.162	50,7	59,6
(1) España	440.825	1.108.147	39,8	46,8
(2) Total VV. Iniciadas	942.808			
(3) Incidencia aparente de la política de vivienda	46,8			
(3) = (1)/(2)*100				

(*) Se obtiene aplicando a la estimación de cada autonomía el ratio 46,8/39,8.

CUADRO 6. TINSA. Tasaciones según tipología del inmueble

	1994	1995	95/94	1996	96/95
1. Viviendas	53.481	42.524	(-20,5%)	48.216	(13,4%)
2. Locales Comerciales	3.756	3.057	(-18,6%)	3.520	(15,1%)
3. Oficinas	286	406	(42%)	397	(-2,2%)
4. Naves industriales	1.545	1.248	(-19,2%)	1.510	(21,0%)
5. Edificios de viviendas y oficinas	4.363	3.747	(-14,1%)	3.873	(3,4%)
6. Terrenos	1.080	926	(-14,3%)	899	(-2,9%)
7. Total tasaciones	72.305	61.525	(-14,9%)	69.611	(13,1%)

Fuente: TINSA.

empresas tasadoras recogida por el Ministerio de Fomento (Cuadro 7) revelaron una caída de las tasaciones del -6,9 en el período enero-septiembre de 1996 respecto del mismo período de 1995. En los datos divulgados por el Ministerio de Fomento sólo existe una mejoría clara en las tasaciones efectuadas en el apartado de «explotaciones económicas», mientras que en los resultados de TINSA la

recuperación se extendió a la mayor parte de los productos inmobiliarios. Empleando el total de las tasaciones, en 1995 había tenido lugar una recuperación de la demanda que no se vio continuada en 1996 (Gráfico 2).

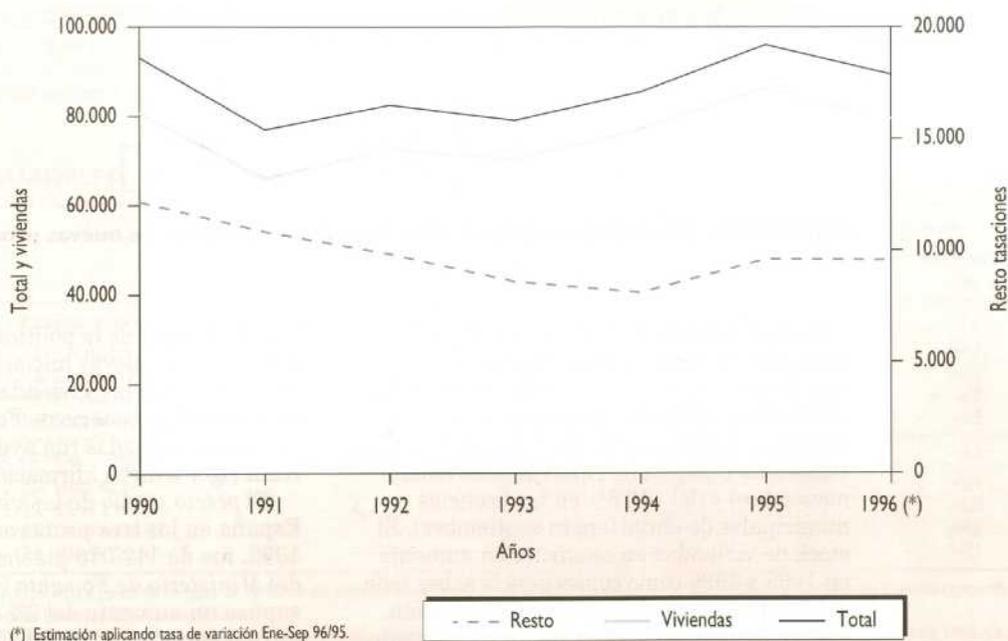
Los datos de Tecnigrama, relativos al número de viviendas promocionadas y al «stock» de viviendas en venta, parecen confirmar los datos de tasaciones del

**CUADRO 7. Tasaciones según tipología del inmueble
Ministerio de Fomento**

	1994	1995	1996 (*)	Tasas de variación %	
				95/94	96/95 (ene.-sep.)
1. Viviendas	77.468	86.643	80.058	11,8	-7,6
2. Edificios comerciales y almacenes	3.798	3.905	3.936	2,8	0,8
3. Oficinas	236	271	242	14,8	-10,7
4. Industria	1.535	2.342	2.183	52,6	-6,8
5. Explotaciones económicas	1.377	1.663	1.989	20,8	19,6
6. Resto	1.205	1.499	1.322	24,4	-11,8
7. Total tasaciones	84.619	96.323	89.677	12,5	-6,9

(*) Estimación aplicando tasas de variación ene.-sep. 96/95.

Fuente: Ministerio de Fomento.

**GRÁFICO 2. Tasaciones de inmuebles. Totales anuales. 1990-1996 (número).**

Fuente: Ministerio de Fomento.

Ministerio de Fomento. En un amplio conjunto de capitales y de áreas metropolitanas los precios de venta de las nuevas promociones se habían situado en el segundo semestre de 1996 en unos 164.100 ptas/m², frente a las 166.000 ptas/m² de un año antes. El stock de viviendas en venta había pasado desde 29.300

en 1995 hasta 35.373 viviendas de nueva construcción en 1996, esto es, en un año habría tenido lugar un aumento de las viviendas no vendidas del 20,7% (Gráfico 3). Esta evolución reflejaría una baja tensión de las ventas y una situación relativamente deprimida del mercado inmobiliario en 1996.

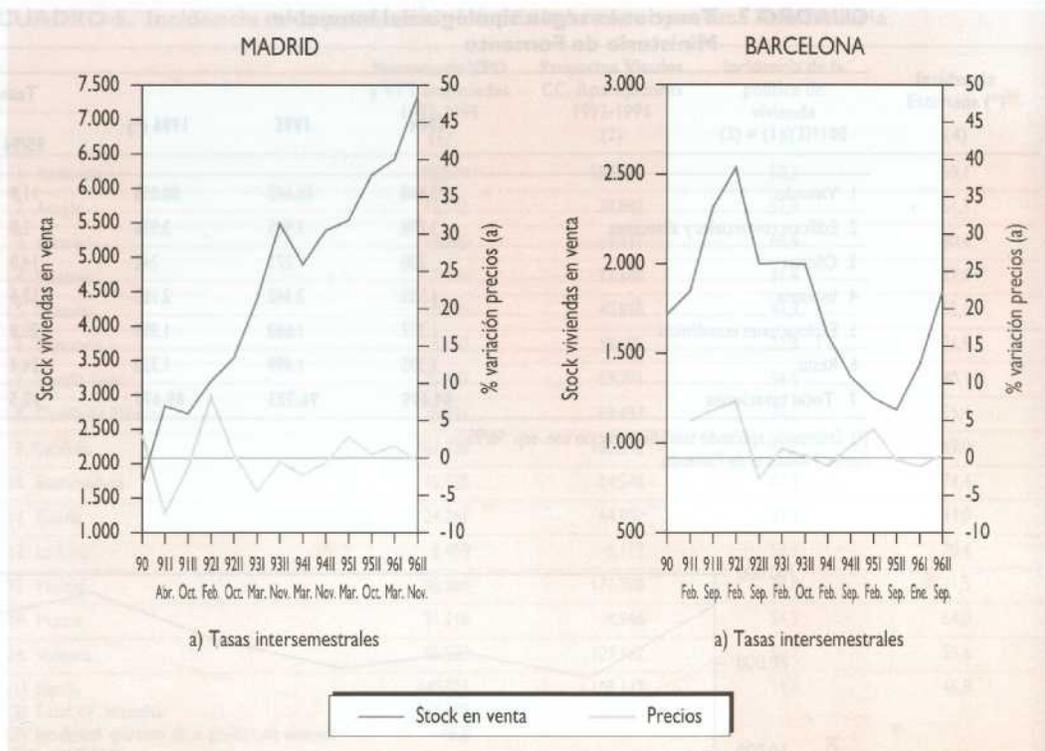


GRÁFICO 3. Mercado Inmobiliario. Precios y Stock en Venta de nuevas promociones.

La debilidad de las ventas se habría así traducido en 1996 en una caída de las *iniciaciones de viviendas*, caída visible en los indicadores indirectos de dicha variable. Los retrocesos habrían sido del $-6,3\%$ en proyectos visados de Colegios de Aparejadores (enero-noviembre) y del $-10,8\%$ en las licencias municipales de obras (enero-septiembre). El stock de viviendas en construcción aumentó en 1995 y 1996 como consecuencia sobre todo del fuerte empuje de la nueva construcción experimentada en 1995 (Cuadro 8), aumento superior al ritmo de terminación de viviendas. El hecho de que las viviendas iniciadas hayan retrocedido en 1996 sobre 1995 no impide poner de manifiesto que los niveles absolutos alcanzados por dichas iniciaciones en 1996 han sido particularmente elevados. Los mayores retrocesos de las iniciaciones en 1996 se habrían producido en las promociones públicas y de cooperativas y también en las viviendas de más de 90 m^2 de superficie (Cuadro 9). En 1996, a la vista de la evolución de las iniciaciones de viviendas acogidas a alguna forma de ayuda pública, no habría

bajado el papel de la política de vivienda dentro de las nuevas iniciaciones, aunque la no inclusión de las Viviendas de Precio Tasado en lo que el Ministerio de Fomento considera «viviendas iniciadas con ayudas públicas» resta rigor a dicha afirmación (Cuadro 10).

El *precio* medio de las viviendas en España en los tres primeros trimestres de 1996, fue de 112.076 ptas/m^2 , según los datos del *Ministerio de Fomento* (Cuadro 11), lo que supuso un aumento del 2% respecto del mismo período de 1995. Los aumentos fueron algo mayores en los municipios situados entre 100.000 y 500.000 habitantes. Los datos de TINSAs correspondientes a viviendas tasadas, revelaron aumentos algo más elevados ($4,2\%$ para las viviendas nuevas y $3,1\%$ para las usadas, en este caso en el conjunto de 1996 sobre 1995). La información aportada por la *Sociedad de Tasación* respecto de las viviendas de nueva construcción en capitales de provincias arrojó un precio medio de 166.700 ptas/m^2 al final de 1996, lo que implicó un crecimiento del $1,3\%$, muy inferior al del año anterior ($3,7\%$).

**CUADRO 8. Mercado inmobiliario. Principales indicadores de actividad
Variaciones interanuales (%)**

Indicadores de actividad	1995/1994	1996/1995	Último dato disponible
1. Hipotecas urbanas registradas			
1.1. Total	-13,9	3,6	-
1.2. Viviendas proyectadas	16,7	11,2	-
1.3. Viviendas construidas	-18,1	2,2	-
2. Proyectos visados Colegios Arquitectos			
2.1. Total	14,6	-6,3	Septiembre 96
2.2. VPO	11,6	-20,0	Septiembre 96
2.3. Viviendas libres	15,6	-1,8	Septiembre 96
3. Proyectos visados Colegios Aparejadores (Obra nueva y rehabilitación)	12,1	-8,7	Noviembre 96
4. Licencias municipales de obras (Viviendas a construir y rehabilitar)			
4.1. Superficie a construir	19,6	-10,8	Septiembre 96
4.2. Viviendas a construir y a rehabilitar	19,1	-8,2	Septiembre 96
5. Viviendas iniciadas	30,3	-5,3	Noviembre 96
6. Stocks de viviendas en construcción	7,8	7,9	Noviembre 96

Nota: Si no se recoge ninguna fecha, los indicadores cubren el conjunto del año.

Fuente: INE, Ministerio de Fomento.

CUADRO 9. Construcción residencial. Indicadores de actividad

	Totales anuales		Tasas de variación	
	1995 (1)	1996 (*) (2)	1995/1994 (3)	1996/1995 (**) (4)
1. Proyectos visados de CC. de Aparejadores. Total	332.059	303.170	12,1	-8,7
1.1. AA. Públicas	13.549	6.544	14,9	-51,7
1.2. Cooperativas	28.320	16.454	60,8	-41,9
1.3. Personas físicas, Comunidades de propietarios y otros	85.940	80.182	-4,2	-6,7
1.4. Sociedades mercantiles	200.644	196.832	15,8	-1,9
2. Licencias municipales de obras Viviendas a construir. Total	282.530	259.363	19,1	-8,2
2.1. Hasta 40 m ²	6.983	6.836	6,9	-2,1
2.2. DE 41 a 90 m ²	187.199	174.539	19,8	-6,8
2.3. De 91 a 120 m ²	50.014	42.612	19,3	-14,8
2.4. Más de 120 m ²	38.334	35.602	18,1	-7,1

(*) Estimadas a partir de las tasas de variación del periodo enero-mayo para las viviendas visadas por el Colegio de Aparejadores, y enero-septiembre para las Licencias Municipales de obras.

(**) El crecimiento de viviendas visadas por los Colegios de Aparejadores se refiere a enero-noviembre de 1996 sobre mismo periodo de 1995. En el caso de las Licencias Municipales de obras, el periodo considerado es enero-septiembre.

Fuente: Ministerio de Fomento

La información ya citada de Tecnigrama resulta reveladora de una situación más deprimida en los mercados inmobiliarios que lo que darían a entender las restantes informaciones de precios. La información de TINSa acerca de la relación de precios entre las viviendas usadas y las de nueva construcción indicarían un nuevo retroceso

de dicha relación en 1996. En el conjunto de dicho año el precio medio de venta de las viviendas visadas fue de 100.281 ptas/m², el 76,2% del precio medio correspondiente a las viviendas nuevas tasadas para dicha empresa.

Aragón, Canarias y Cantabria habrían experimentado los mayores aumentos de

CUADRO 10. Viviendas afectadas por actuaciones protegibles

	1994	1995	Estimación 1996 (*)	
1. Viviendas Iniciadas (con ayudas públicas)	53.855	66.399	59.958	(-9,7%)
1.1. VPO Promoción Privada	33.197	43.105	40.045	(-7,1%)
1.2. VPO Promoción Pública	14.626	4.359	-	
1.3. VPO Régimen Especial	6.032	18.935	15.962	(-15,7%)
2. Rehabilitación sobre Patrimonio Privado				
Total viviendas rehabilitadas	13.451	16.738	21.542	(28,7%)
3. Viviendas. Visados de Dirección de Obra				
Obra nueva	269.952	310.401	278.740	(-10,2%)
4. Viviendas a construir. Licencias municipales concedidas	226.812	271.464	250.018	(-7,9%)
5. Cobertura aparente de la política de vivienda.				
Nuevas viviendas (1)/(3) × 100	19,9%	21,4%	21,5%	
Licencias municipales de obras (1)/(4) × 100	23,7%	24,5%	24,0%	

(*) Obtenida a partir de las tasas de variación interanual del período enero-noviembre de 1996 para las Viviendas Iniciadas. Para los visados de Dirección de obra el período considerado es enero-noviembre, y para las Licencias municipales el período es enero-septiembre.

Fuente: Ministerio de Fomento, «Boletín Estadístico», n.º 9.1.

CUADRO 11. Precios de las viviendas

	Cifras absolutas (pts/m ²)	Cifras absolutas (pts/m ²)	Tasas interanuales de crecimiento (%)	
	1995	1996 (a)	1995/94 (b)	1996/95 (c)
1. Ministerio de Fomento (Viviendas existentes)				
1.1. Total nacional	110.155	112.338	3,5	2,1
1.2. Municipios de menos de 100.000 habitantes	87.431	89.162	3,1	2,1
1.3. Municipios de 100.000 a 500.000 habitantes	115.430	117.823	4,0	1,5
1.4. Madrid y área	180.654	183.246	5,7	1,5
1.5. Barcelona y área	149.269	153.281	3,7	3,2
2. TINSA				
2.1. Viviendas libres nuevas	126.199	128.546	7,1	6,5
2.2. Viviendas libres usadas	96.964	101.440	3,5	3,7
3. Sociedad de Tasación (Viviendas nuevas en capitales)				
3.1. España	164.500	166.800	3,7	1,4
3.2. Madrid	241.000	242.900	2,7	0,8
3.3. Barcelona	242.300	242.700	6,4	0,2
4. Tecnigrana-MOFO (Vivienda nueva)				
4.1. Madrid	249.700	249.900	0,9	0,1
4.2. Barcelona	242.000	240.800	3,1	-0,5
4.3. Resto ciudades	169.300	165.300	0,4	-2,4

(a) Para datos M.º de Fomento se trata de la media de los 3 primeros trimestres de 1996.

(b) Para datos M.º de Fomento, variación de la media de los cuatro trimestres de 1995 respecto media de 1994.

Para datos TINSA, año 1995 sobre 1994.

Para datos de Sociedad de Tasación, la variación corresponde al período diciembre 95/diciembre 94.

(c) La tasa de variación para datos TINSA es la correspondiente al 1996 sobre 1995.

Para datos M.º de Fomento, la variación es la media de los tres primeros trimestres de 1996 sobre mismo período 1995.

Para datos Sociedad de Tasación, la variación es diciembre 96/diciembre 95.

Para datos de Tecnigrana-MOFO se trata de la variación media 1996 sobre 1995.

Fuente: Ministerio de Fomento, TINSA, Boletín ST, Tecnigrana.

precios en las capitales en 1996, en torno al 4%, mientras que en Extremadura y Navarra los precios de las viviendas citadas habían retrocedido en dicho año (Cuadro 12).

4. FINANCIACIÓN A LA VIVIENDA

El saldo vivo del crédito hipotecario, 20,1 billones de pesetas a 31-XII-96 para el conjunto del sistema financiero, volvió a acelerar su aumento el pasado año al aumentar en un 13,5%, frente al 10,6% de 1995. El aumento del crédito hipotecario volvió a superar al del conjunto del crédito al sector privado en 1996, elevando al 33,2% su cuota dentro de dicho total. Dentro del conjunto del crédito a la construcción, el crédito en «personas físicas» creció en 1996 (septiembre 96/septiembre 95) ampliamente por encima (14,2%) del crédito destinado a actividades inmobiliarias (4,6%).

A lo largo de 1996 el *tipo de interés* practicado en los créditos a largo plazo para comprador de vivienda, descendió

notablemente (Gráfico 4) situándose en el 7,87% (T.A.E.) en enero de 1997, casi tres puntos por debajo del 10,81% correspondiente a enero de 1996. Esto último supone que una vivienda adquirida al mismo precio en los citados meses de 1996 y 1997, con un préstamo a quince años, hubiese dado lugar a un descenso de la cuota total de principal e intereses del 14,71%, lo que implica un descenso notable del esfuerzo de acceso (Cuadro 13).

En 1996 el gobierno intensificó su actuación para que las condiciones de los nuevos préstamos hipotecarios se hiciesen extensivas a los préstamos «viejos», lo que se ha traducido en un amplio proceso de renegociación de los tipos de interés de estos últimos.

5. LA ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA EN 1996

Los indicadores disponibles revelan que en 1996 los precios medios de las viviendas

CUADRO 12. Precios de mercado de las viviendas nuevas en las capitales de provincia, por CC. Autónomas (Sociedad de Tasación, S.A.)

Comunidades Autónomas	Cifras absolutas (ptas./m ²)	Variaciones anuales (%)	
		1995/94	1996/95
1. Andalucía	115.000	2,6	2,1
2. Aragón	133.400	4,5	4,3
3. Asturias (Oviedo)	156.800	7,3	0,6
4. Baleares (Palma de Mallorca)	117.300	2,5	1,6
5. Canarias	123.100	5,3	4,0
6. Cantabria (Santander)	161.200	-0,5	4,2
7. Castilla-León	141.200	3,7	1,7
8. Castilla-La Mancha	111.500	2,4	3,1
9. Cataluña	226.800	5,9	1,9
10. Extremadura	101.000	3,6	-2,6
11. Galicia	128.700	5,6	2,6
12. La Rioja (Logroño)	125.000	0,3	1,9
13. Madrid (Madrid)	239.000	2,7	-0,8
14. Murcia (Murcia)	109.500	0,4	0,5
15. Navarra (Pamplona)	137.100	1,1	-3,9
16. País Vasco	202.700	8,4	2,4
17. Valencia	115.600	1,6	4,7
Media Nacional	166.700	3,7	1,3

Fuente: Boletín S.T., Sociedad de Tasación, S.A.

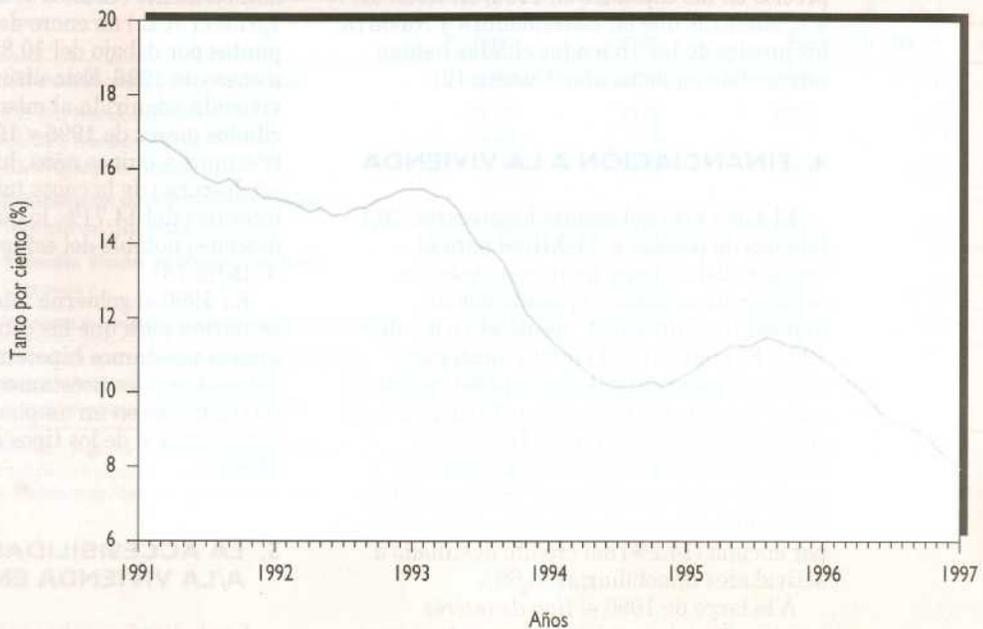


GRÁFICO 4. Tipos de interés de los créditos-vivienda. Media de las entidades financieras.

Fuente: Banco de España.

**CUADRO 13. 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
1995	11,04	10,52	11.064	3,26
1996	9,45	9,06	10.178	-8,01
Enero 1996	10,81	10,31	10.936	-
1997	7,87	7,60	9.327	-14,71

(*) 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.

aumentaron en torno al 1,5-2%, por debajo del IPC, mientras que las rentas salariales lo hicieron alrededor del 4,5%. La relación precio/renta disponible (vivienda de 75 m², media nacional de precio, encuesta trimestral de salarios INE para la renta disponible) descendió desde 4,2 en el tercer trimestre de 1995 hasta 4,0 en el mismo trimestre de 1996.

El descenso de los tipos de interés en 1996 respecto de 1995, fue inferior en promedio al correspondiente al período diciembre/diciembre. Aun así, la menor relación precio de la vivienda/renta disponible (Gráfico 5 y Cuadro 14) y los más bajos tipos de interés dieron lugar a que el esfuerzo medio neto de acceso para el adquirente por primera vez a la vivienda media citada descendiese en cinco puntos en un año, situándose en el 29,5% de su renta disponible en el tercer trimestre de 1996. Este nivel es equivalente al existente en 1986-87, lo que indica que a lo

largo de los años noventa ha cambiado sustancialmente el comportamiento del mercado inmobiliario respecto de la segunda parte de los años ochenta. La relativa estabilización de los precios de venta y el descenso de los tipos de interés está creando en España unas condiciones proclives a la recuperación de la demanda inmobiliaria residencial (Gráfico 6).

Todo hace, pues, prever que la incidencia de los más bajos tipos de interés en los préstamos a comprador de vivienda se va a advertir con más intensidad en 1997 que en el pasado año, sobre todo si persiste la situación de relativo estancamiento de los precios de venta. La evolución del empleo en 1997 será otra variable trascendente en el comportamiento del mercado inmobiliario en el presente año, a la vista del notable peso que los compradores por primera vez tienen dentro del conjunto de la demanda de vivienda.

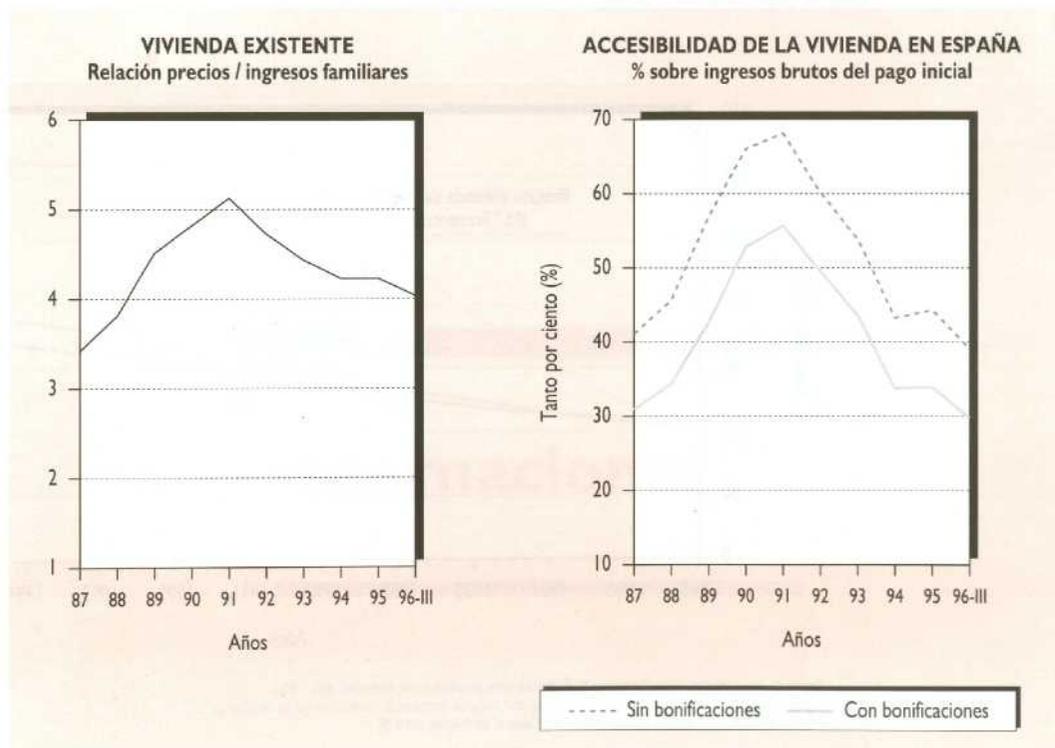


GRÁFICO 5.

Fuente: Ministerio de Fomento, INE.

CUADRO 14. Accesibilidad de la vivienda existente en España –Ministerio de Fomento–

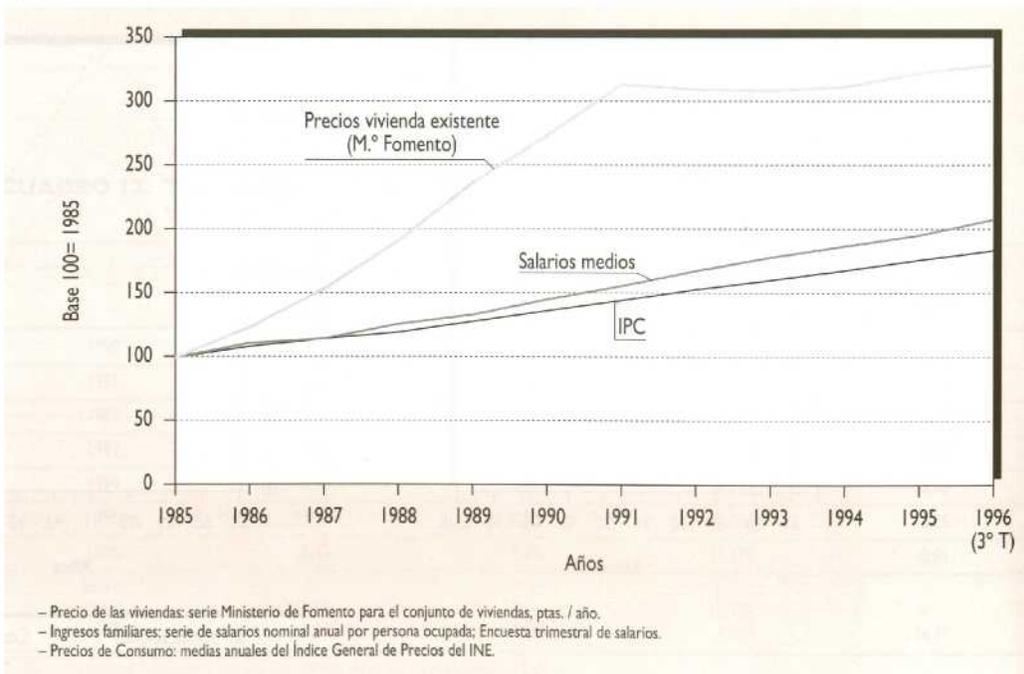
	Precio medio de la vivienda existente –M.º Fomento– miles de ptas. (1) (a)	Renta disponible familiar anual miles de ptas. (2) (b)	Tipo de interés medio de los préstamos a comprador (3) (c)	Relación precio/ingresos familiares (4) = (1)/(2)	Esfuerzo en % sobre renta familiar	
					Sin bonificaciones fiscales (5)	Con bonificaciones fiscales (6)
1985	3.084,9	1.221,6	14,3	2,5	32,8	24,6
1986	3.828,4	1.360,8	13,5	2,8	35,1	26,4
1987	4.751,0	1.402,8	12,8	3,4	40,8	30,7
1988	5.938,7	1.544,6	12,5	3,8	45,5	34,1
1989	7.322,3	1.633,4	13,8	4,5	56,8	42,5
1990	8.466,3	1.772,9	15,6	4,8	65,9	52,7
1991	9.678,9	1.907,0	15,0	5,1	68,1	55,6
1992	9.549,2	2.050,5	14,1	4,7	59,8	49,2
1993	9.510,3	2.180,9	13,2	4,4	53,4	43,3
1994	9.577,4	2.284,4	10,0	4,2	43,1	33,5
1995	9.914,0	2.422,2	10,5	4,1	43,5	33,1
3.º T. 1995	9.971,6	2.389,7	10,8	4,2	44,9	34,5
3.º T. 1996	10.110,0	2.503,2	8,7	4,0	38,7	29,5

(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 I.N.E. Datos trimestrales desestacionalizados.

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

Fuente: Ministerio de Fomento, Encuesta de Salarios del INE y BE.

**GRÁFICO 6. Precio viviendas, salarios, IPC.**

Fuente: INE, BHE, M.º Fomento.