

La coyuntura inmobiliaria en los primeros meses de 1997

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

Presidente de la Caja General de Ahorros de Granada.

"La competencia entre los bancos para prestar a las promociones de viviendas en los últimos años ochenta fue una de las principales causas de la reciente recesión inmobiliaria. La historia sugiere que las pérdidas de mañana se generan cuando los préstamos rebajan las condiciones básicas, como son la relación préstamo/valor y la cobertura de ingresos"

A. MARGOLIS. "U.K. property lending gathers momentum", OUTLOOK. Europroperty, Marzo 1997.

INTRODUCCIÓN

La economía española aceleró su crecimiento en los dos últimos trimestres de 1996. En los primeros meses de 1997 parece haberse fortalecido la demanda de consumo, a la vez que el empleo ha reforzado su expansión respecto del último trimestre de 1996. Se han desacelerado notablemente los precios de consumo y ha persistido el proceso de reducción de los tipos de interés. El gobierno ha anunciado los objetivos de la política de vivienda para 1997, objetivos que implican la existencia de garantía de financiación subsidiada

para un conjunto de actuaciones superior a las 180.000 viviendas.

Los indicadores de ventas de viviendas procedentes de los datos de tasaciones han confirmado la presencia de ritmos de ventas más altos en 1997 que en los de 1996, en particular en el segmento de viviendas de segunda mano. La mayor demanda está apoyada en los menores tipos de interés y en las mayores previsiones de crecimiento y de empleo. Los aumentos de precios de las viviendas todavía han sido inferiores a los de las rentas salariales. El esfuerzo de accesibilidad se ha reducido significativamente. Las previsiones son,

pues, de reforzamiento de las ventas y posiblemente de los precios de venta, lo que puede estimular la demanda de viviendas para inversión y también acrecentar los problemas de acceso por razones de precio para los nuevos hogares.

I. La economía española en los primeros meses de 1997

Aunque no se dispone de datos de Contabilidad Nacional correspondientes al primer trimestre de 1997, todo apunta a que en dicho período se mantuvo el buen ritmo de crecimiento con que terminó 1996 (cuadro 1). La Encuesta de Presupuestos Familiares ha revelado que el *Consumo* total de las familias a precios constantes aumentó en un 1,5% en el primer trimestre de 1997 sobre el mismo período de 1996 (-0,3% fue la variación de dicho indicador en el pasado año). Esta evolución revela

un comportamiento más dinámico del consumo familiar al comienzo de 1997. La *construcción* también presentó una tasa positiva de variación, a la vista de la ligera recuperación del consumo de cemento en el período citado. La *inversión* empresarial parece haber mantenido la alta pulsación de años precedentes.

En cuanto al *empleo*, los indicadores procedentes de la encuesta de población activa y de los afiliados de alta a la Seguridad Social, revelaron el mantenimiento del proceso de creación neta de empleo en el primer trimestre de 1997. Esto ha supuesto variaciones en el empleo total en torno al 3% sobre el mismo período de 1996. Un ritmo algo mayor que el del año precedente. Los últimos avances de la E.P.A. revelan un descenso de la tasa de desempleo en 1,2 puntos porcentuales en el primer trimestre de 1997 respecto del mismo período de 1996.

CUADRO I: Economía española. Indicadores de actividad, consumo, empleo y tipos de interés

	Tasas intertrimestrales anualizadas (%)				Tasas interanuales (%)		
	1996				1997	96/95	97/96
	I	II	III	IV	I		
1. PIB, precios constantes	2,3	2,5	2,5	3,2	...	2,2	...
2. Consumo de hogares (Encuesta continua)	-8,0	-13,6	5,7	21,3	-4,0	-0,3	1,5
3. Empleo (EPA)	1,0	5,6	6,0	0,6	0,7(*)	2,9	3,2(*)
4. Afiliados de alta en la Seguridad Social	-1,5	7,2	4,6	-1,7	0,2	2,0	2,9(**)
5. Tipos de interés MIBOR, un año. Medias trimestrales	8,50	7,43	7,15	6,35	5,62	—	—
6. Tipos de interés Créditos hipotecarios para la compra de vivienda libre Medias trimestrales	10,55	9,72	9,07	8,47	7,62		

(*) Media de diciembre, enero y febrero.

(**) Abril 97 sobre Abril 96. La tasa de 1996 es la relativa a diciembre 96/diciembre 95.

Fuente: INE, Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, Banco de España.

1997 ha visto reforzarse la fuerte tendencia a la baja de los tipos de interés ya evidenciada en el pasado año. Los tipos correspondientes al primer trimestre de 1997 han sido inferiores en casi tres puntos a los del mismo periodo de 1996. El descenso medio del primer trimestre de 1997 ha sido de algo más de tres cuartos de punto respecto del último trimestre de 1996. La mayor pulsación de la economía también parece apreciarse en el comportamiento del crédito interno a familias y empresas por parte del sistema crediticio, como lo indica el hecho de que la tasa interanual de variación de dicha magnitud ha pasado desde el 8,5% de variación en diciembre de 1996 sobre el mismo mes del año anterior, hasta el 10,3% registrado entre abril de 1997 y el mismo mes de 1996.

La tónica general de control de los equilibrios se ha mantenido en 1997, como lo indica la nueva desaceleración registrada en el *índice de precios de consumo*, que ha visto reducir su variación desde el 3,2% de 1996 hasta el 1,7% de abril de 1997 sobre abril de 1996, evolución favorecida por el estancamiento experimentado en los precios de la alimentación. Las posibilidades de que España esté presente en la tercera etapa de la Unión Monetaria se han acentuado, lo que va a ayudar a que 1997 sea un buen año, en el que el crecimiento real se aproximará al 3%, se acelerará el crecimiento del empleo y los precios registrarán un aumento particularmente reducido.

2. Política de vivienda, 1997

Entre las principales normas aparecidas en 1997 en materia de política de suelo y vivienda destaca la ley 7/1997 de 14 de abril (BOE, 15-4-97), que ratificó la normativa previa introducida en el Real Decreto Ley 5/1996 de 7 de junio, relativa entre otros aspectos a medidas liberalizadoras en materia de suelo. La ley en cuestión ha mantenido la eliminación de la distinción entre suelo urbanizable programado y no programado, categorías estas que se han reunido bajo la denominación de suelo urbanizable, y también ha establecido en el 10% la cuantía máxima de la cesión de suelo a los ayuntamientos.

Una sentencia del tribunal constitucional de 20 de marzo de 1997 ha derogado 185 de

los 310 artículos de ley del suelo actualmente vigente. La citada sentencia deja al Estado prácticamente sin competencias urbanísticas, que pasan a las Comunidades Autónomas, que deberán desarrollar leyes propias o establecer normas transitorias hasta tanto se aprueban leyes de alcance referido a cada autonomía.

La Orden de 17-4-97 sobre convocatoria y selección de entidades de crédito y regulación de los aspectos relacionados con los convenios para financiación de actuaciones protegibles (BOE, 23-4-97) ha modificado notablemente la mecánica vigente desde 1981 en materia de dichos convenios, que en su momento sustituyeron a los coeficientes de inversión obligatoria en materia de financiación a VPO.

La orden en cuestión contiene un Anexo en el que se regulan los apartados relativos a *cuantía global* de la financiación convenida para 1997 (885.683 millones de pesetas), distribución por *Comunidades Autónomas* (corresponde la cuantía mayor a Cataluña, 191.092 millones de pesetas, y la menor a La Rioja, 9.553 millones), *criterios* de asignación entre entidades de crédito, sistema de presentación de ofertas por parte de dichas entidades en cada Comunidad Autónoma, determinación del *tipo de interés medio nacional de convenio*. El sistema de subasta, que arranca de los objetivos establecidos para cada Comunidad Autónoma y que avanza a partir de unos tipos de interés marginales en cada una de éstas, va a emplearse para repartir el 50% de la financiación total prevista, mientras que el 50% restante se repartirá entre entidades según el criterio seguido en años precedentes. El Instituto de Crédito Oficial no está sujeto al procedimiento de oferta previa.

Como se ha indicado, el gobierno ha establecido unos objetivos para 1997 consistentes en la garantía de financiación para un total de 182.530 actuaciones (Cuadro 2). Dentro de dichos objetivos, aumentan sobre 1996 los correspondientes a rehabilitación (15,9% del total de actuaciones en 1997 frente al 1,5% del total de realizaciones en 1996) y a financiación a suelo (13,6%). El gobierno ha revisado en 1997 los tipos de interés de los créditos concedidos en 1992, fijando el tipo máximo correspondiente en el 6,84% (TAE), lo que supone una reducción de casi el 50% respecto del tipo fijado originariamente en dicho año.

CUADRO 2: Programa 1997 de Política de Vivienda. Objetivos para 1997

	Número de Actuaciones (viviendas)	Financiación Distribución estimada (*)	
1. VPO. Promoción y compra	83.431	(45,7%)	489.000
I.1. VPO. Régimen General	59.480	(32,6%)	357.000
I.2. VPO. Régimen Especial	23.951	(13,1%)	132.000
2. Viviendas de precio tasado	43.824	(24,0%)	242.000
3. Rehabilitación protegida	29.109	(15,9%)	90.000
4. Cofinanciación	1.502	(0,8%)	39.683
5. Total Vivienda (1 a 4)	157.866	(86,5%)	860.683
6. Suelo	24.664	(13,5%)	25.000
7. Total actuaciones 1997 (5+6)	182.530	(100%)	885.683
Total 1996...	170.533		871.000

(*) La estimación se ha efectuado empleando los precios medios de 1996, obteniéndose una estimación residual para las actuaciones a cofinanciar.

Fuente: Ministerio de Fomento.

CUADRO 3: 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	50,16
1995	921.330	155.243	44,14
Plan 1996-99			
1996 (**)	871.000	170.533	—
1997 Objetivos	885.683	182.530	—

(*) Expresadas en términos de número de viviendas.

(**) Concedidos en 1996 y en el primer trimestre de 1997.

Fuente: Ministerio de Fomento, Colegios de Arquitectos.

El tipo establecido para actualizar los créditos de 1992 equivale al 90,1% de los tipos de interés libres vigentes en materia de financiación hipotecaria a largo plazo para compra de vivienda. Los objetivos correspondientes a actuaciones protegibles

establecidos para 1997 superan los de 1996, incluyendo la ampliación que de este ejercicio se efectuó en el primer trimestre de 1997, y se sitúa a niveles algo mayores que los correspondientes a cada uno de los años en los que se desarrolló el Plan 1992-95 (Cuadro 3).

El intenso proceso de descenso de los tipos de interés practicados en la financiación libre a la vivienda puede reducir el alcance de la política de vivienda, en la medida que los tipos de mercado son similares a los que se van a practicar en 1997 en materia de financiación a las actuaciones protegibles, aunque la reducción del coste de la subsidiación ha favorecido el establecimiento de unos los elevados objetivos por parte del gobierno.

3. Transacciones, actividad, precios

La información disponible acerca de la situación del mercado inmobiliario en los primeros meses de 1997 parece indicar la presencia de una recuperación de la demanda y de una mayor animación de las ventas. Junto con la estabilidad reciente de los precios de las viviendas, el descenso espectacular de los tipos de interés es el mayor factor de reactivación del mercado inmobiliario. Los préstamos bancarios resultan ahora casi igual de atractivos que los préstamos subsidiados ligados a la política de vivienda.

A pesar de que persiste la inseguridad económica, es evidente la recuperación del mercado inmobiliario en 1997 y también destaca la presencia de un clima general favorable para un aumento notable en las ventas.

Según los datos de TINSA (Tinsapress Coyuntura Inmobiliaria, enero 1997), todo confirma la recuperación de las ventas, que se ha iniciado en el mercado de segunda mano. Junto al aumento de la demanda de viviendas nuevas, se aprecia un crecimiento importante en las ventas en el mercado de la vivienda usada, de forma que las transacciones de viviendas usadas están creciendo más que las de viviendas de nueva promoción en los primeros meses de 1997.

Tras el retroceso de las ventas de viviendas en 1995, en 1996 estas últimas se recuperaron notablemente (Cuadro 4 y gráfico 1). Esta recuperación se ha acentuado en los cuatro primeros meses de 1997, donde los aumentos han sido importantes en las ventas de viviendas de segunda mano, locales comerciales, naves industriales y oficinas.

Esta recuperación de la demanda inmobiliaria está también teniendo lugar en el resto de países de la Unión Europea, como lo revela el hecho de que

CUADRO 4: TINSA. Tasaciones según tipología del inmueble

	Variación %		Variación %		Ene-Abril	
	1995	95/94 (%)	1996	96/95 (%)	Ene-Abr 97	97/96 (%)
1. Viviendas	42.524	(-20,5%)	48.216	(13,4)	22.346	(58,2)
2. Locales Comerciales	3.057	(-18,6)	3.520	(15,1)	1.452	(27,3)
3. Oficinas	406	(42%)	397	(-2,2)	143	(8,3)
4. Naves Industriales	1.248	(-19,2)	1.510	(21,0)	612	(35,1)
5. Edificios de viviendas y oficinas	3.747	(-14,1)	3.873	(3,4)	1.354	(14,6)
6. Terrenos	926	(-14,3)	899	(-2,9)	335	(13,6)
7. Total tasaciones	61.525	(-14,9)	69.611	(13,1)	30.010	(43,6)

Fuente: TINSA

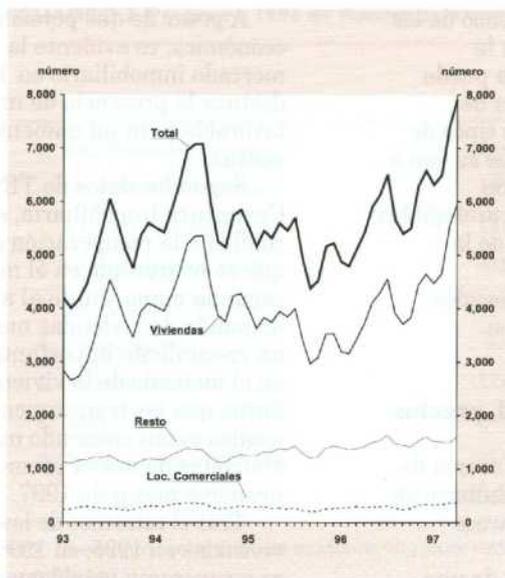


GRÁFICO 1: Tasaciones.

los precios de las viviendas han comenzado a recuperarse en la mayoría de los estados miembros, apareciendo los mercados inglés y de los países escandinavos como los más boyantes.

Los indicadores de *actividad* llevan cierto retroceso en su comportamiento respecto de la evolución de las ventas. La recuperación de estas últimas en 1996 no impidió que en el pasado año tuviesen lugar descensos notables en los indicadores representativos de las viviendas iniciadas (visados de arquitectos y aparejadores, licencias municipales de obras) (Cuadro 5 y Gráfico 2). Los descensos en las nuevas promociones fue especialmente intenso en 1996 en el caso de las viviendas promocionadas por Administraciones Públicas y Cooperativas (cuadro 6). El retroceso de la actividad se dejó también sentir en la obra construida en

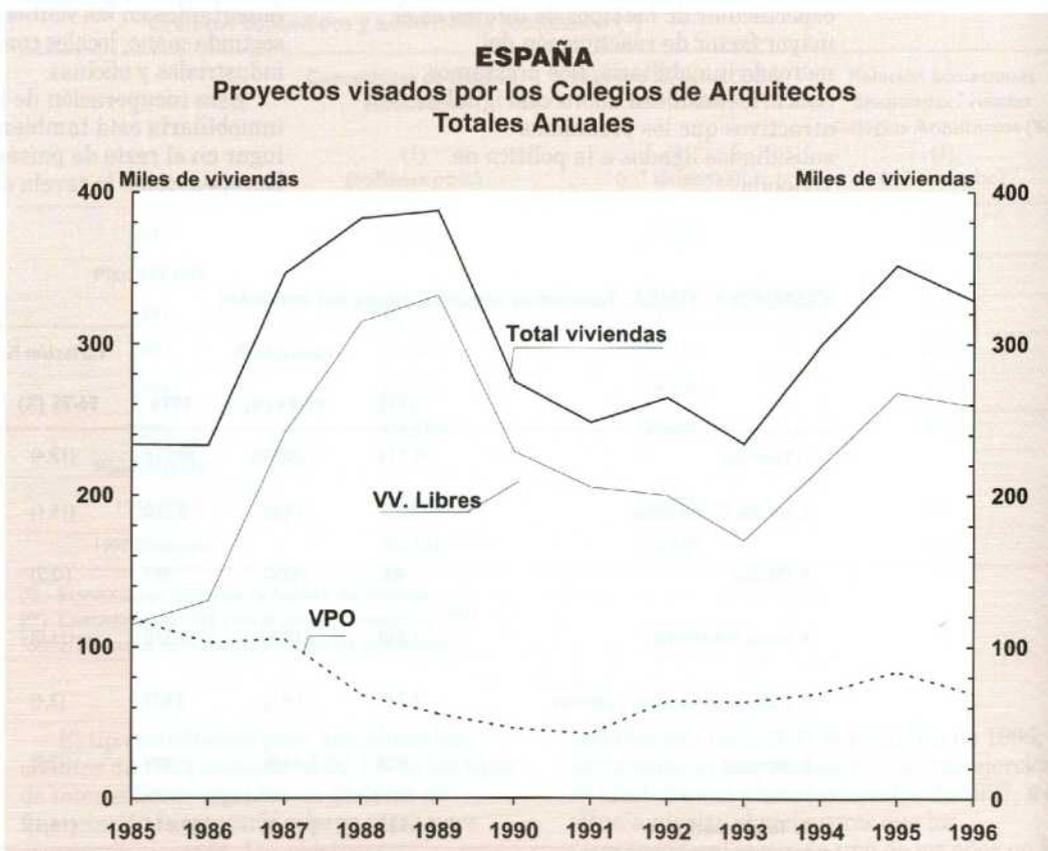


GRÁFICO 2: Proyectos visados por los colegios de arquitectos.

CUADRO 5: Mercado inmobiliario. Principales indicadores de actividad
Variaciones interanuales (%)

	1995/1994	1996/1995	Último dato disponible (*)
Indicadores de actividad			
<i>1. Hipotecas urbanas registradas</i>			
1.1. Total	-13,9	3,6	—
1.2. Viviendas proyectadas	16,7	11,2	—
1.3. Viviendas construidas	-18,1	2,2	—
<i>2. Proyectos visados Colegios Arquitectos</i>			
2.1. Total	22,0	-6,6	—
2.2. VPO	20,5	-17,4	—
2.3. Viviendas libres	22,5	-3,2	—
<i>3. Proyectos visados Colegios Aparejadores (Obra nueva y rehabilitación)</i>			
	12,1	-6,8	—
<i>4. Licencias municipales de obras (Viviendas a construir y rehabilitar)</i>			
4.1. Superficie a construir	17,9	-5,7	Noviembre 96
4.2. Viviendas a construir y a rehabilitar	19,1	-5,7	Noviembre 96
<i>5. Viviendas iniciadas</i>			
	30,3	-5,3	Noviembre 96
<i>6. Stocks de viviendas en construcción</i>			
	7,8	7,9	Noviembre 96

(*) Si no se recoge ninguna fecha, los indicadores cubren el conjunto del año.

Fuente: INE, Ministerio de Fomento.

viviendas acogidas a las ayudas públicas directas, a pesar de lo cual estas últimas viviendas mantienen un peso superior al 20% del conjunto de viviendas iniciadas (cuadro 7). Al final de 1996 la recuperación de la demanda de vivienda ha contrastado con el estancamiento en las nuevas inversiones, aunque buena parte de dicha demanda se ha dirigido hacia la vivienda usada.

Se dispone de indicadores de precios para el conjunto de 1996. El precio medio de las viviendas existentes, según el Ministerio de Fomento, fue de 112.197 ptas./m² útil, lo que supuso un aumento medio de 1,9% respecto de los precios del año precedente (Cuadro 8). Los crecimientos medios fueron mayores en los municipios de 100.000 a 500.000 habitantes, así como también

resultaron ser notables en el Área Metropolitana de Barcelona, mientras que en el Área de Madrid el aumento medio fue sólo del 1% en el pasado año.

Los datos de TINSA, correspondientes a las viviendas tasadas en cada período, revelan la presencia de un aumento del 3% en la vivienda nueva entre el primer trimestre de 1997 y el mismo período de 1996, crecimiento superior al del cuarto trimestre de 1996 sobre el mismo período del año anterior. Esta información de TINSA parecería indicar la presencia de una cierta aceleración de los precios de venta en el transcurso del primer trimestre de 1997. La vivienda libre vendida viene a costar un 27% más que la vivienda usada según TINSA, diferencia que se acentúa en las autonomías menos urbanas (Aragón, Castilla-La Mancha, La Rioja) (Cuadro 9).

CUADRO 6: Construcción residencial. Indicadores de actividad

	Totales anuales		Tasas de variación	
	1995 (1)	1996 (*) (2)	1995/1994 (3)	1996/1995(**) (4)
I. Proyectos visados de CC. de Aparejadores. Total	332.059	309.352	12,1	-6,8
I.1. AA. Públicas	13.549	6.924	14,9	-48,9
I.2. Cooperativas	28.320	17.728	60,8	-37,4
I.3. Personas físicas y Comunidades de propietarios	85.940	81.348	-4,2	-5,3
I.4. Sociedades mercantiles	200.644	200.904	15,8	0,1
I.5. Otros promotores	3.606	2.448	20,0	-32,1
2. Licencias municipales de obras Viviendas a construir. Total	282.530	266.426	19,1	-5,7
2.1. Hasta 40 m ²	6.983	6.780	6,9	-2,9
2.2. De 41 a 90 m ²	187.199	178.401	19,8	-4,7
2.3. De 91 a 120 m ²	50.014	43.962	19,3	-12,1
2.4. Más de 120 m ²	38.334	37.337	18,1	-2,6

(*) Estimadas a partir de las tasas de variación del período Enero-Noviembre 96/95 para las Licencias Municipales de obras.

(**) El crecimiento de las Licencias Municipales de obras se refiere al período Enero-Noviembre de 1996 sobre mismo período de 1995.

Fuente: Ministerio de Fomento

4 Financiación a la vivienda

El saldo vivo del crédito hipotecario del conjunto de las entidades crediticias aumentó en 1997 en un 13,5%, por encima del 8,5% correspondiente al conjunto del crédito al sector privado. La participación de los créditos hipotecarios dentro del total supera el 32%, casi diez puntos más de cuota que al comienzo de la década de los años noventa. El ritmo de crecimiento de los créditos hipotecarios se ha acelerado en el primer trimestre de 1997, en el que el aumento sobre 1996 ha sido superior al 15%, destacando sobre todo el aumento del saldo de los créditos-vivienda.

Como ya se ha indicado anteriormente, el descenso de los tipos de interés de los créditos hipotecarios a la vivienda ha sido intenso en 1996 y 1997. Entre marzo de 1997 y el mismo mes de 1996 el descenso citado se ha aproximado a los tres puntos (Gráfico 3).

Si se compara (Cuadro 10) la cuota por millón de un préstamo a quince años empleado para comprar una vivienda, entre 1997 y 1996 el descenso de dicha cuota ha sido del 15,53%, lo que supone que el esfuerzo de compra de la vivienda desciende notablemente si se mantiene el precio constante o si se trata de un préstamo concedido anteriormente al que se le han modificado las condiciones.

CUADRO 7: Viviendas afectadas por actuaciones protegibles

	1994	1995	Estimación 1996 (*)	
1. Viviendas Iniciadas (con ayudas públicas)	53.855	66.399	59.958	(-9,7%)
I.1. VPO Promoción Privada	33.197	43.105	40.045	(-7,1%)
I.2. VPO Promoción Pública	14.626	4.359	—	—
I.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. Aparejadores (Obra nueva)	269.952	310.401	284.553	(-8,3%)
4. Viviendas a construir. Licencias municipales concedidas.	226.812	271.464	256.805	(-5,4%)
5. Cobertura aparente de la política de vivienda. Nuevas viviendas (1)/(3)×100	19,9%	21,4%	21,1%	
Licencias municipales de obras (1)/(4)×100	23,7%	24,5%	23,4%	

(*) Obtenida a partir de las tasas de variación interanual del periodo Enero-Noviembre de 1996 para las Viviendas Iniciadas. Para los visados de Dirección de obra el periodo considerado es Enero-Diciembre, y para las Licencias municipales el periodo es Enero-Noviembre.

"Fuente: Ministerio de Fomento, "Boletín Estadístico", n° 10.0."

El retroceso de los tipos de interés libres parece estar contribuyendo a estimular la demanda de viviendas de segunda mano, así como también está favoreciendo la demanda de viviendas de mayor precio, puesto que con la misma cuota se puede ahora acceder a préstamos de cuantía mayor.

5 Accesibilidad a la vivienda

El aumento de los precios de las viviendas a lo largo de 1996 fue del 1,3%. En el mismo período, los salarios crecieron en un 4,5% y los precios de consumo aumentaron en un 3,2%. El aumento de los precios de las viviendas todavía fue inferior en 1996 al de los precios de consumo y al de los salarios. El descenso de los tipos de interés fue intenso, como ya se ha indicado, con lo que el esfuerzo de acceso debió descender notablemente a lo largo del pasado año. Comparando el último trimestre de 1996 con el mismo período de 1995, el esfuerzo de accesibilidad disminuyó en 6,9 puntos

porcentuales, pasando desde el 43,9% de 1995 hasta el 37,0% de la renta disponible en el último trimestre de 1996 (Cuadro 11). Si la comparación se efectúa en términos netos de fiscalidad, el esfuerzo medio en cuestión resulta ahora inferior al 30%, aproximándose así a los niveles existentes al comienzo del «boom» inmobiliario de 1986-91 (Gráfico 4). Se producen en este momento las condiciones que pueden permitir una recuperación de la demanda.

A la vista del comportamiento del mercado inmobiliario, es posible que en 1997 los precios de las viviendas pasen a crecer este año más que el índice de precios de consumo, al contrario de la tendencia registrada después de 1991. Esto implica que la relación precio/renta disponible, que ha descendido hasta un valor de 4,0, dejará de bajar en este año, sobre todo si la recuperación inmobiliaria genera aumentos de precios equivalentes o superiores a los aumentos salariales (Gráfico 5).

Resulta evidente que una subida de precios más intensa en 1997 que en los años

CUADRO 8: Precios de las viviendas

	Cifras absolutas	Cifras absolutas	Tasas interanuales de crecimiento (%)	
	(pta/m ²) 1995	(pta/m ²) 1996	1995/94 (a)	1996/95 (b)
I. MINISTERIO DE FOMENTO				
(Viviendas Existentes)				
1.1. Total nacional	110.155	112.197	3,5	1,9
1.2. Municipios de menos de 100.000 habitantes	87.431	88.995	3,1	1,8
1.3. Municipios de 100.000 a 500.000 habitantes	115.430	118.434	4,0	2,6
1.4. Madrid y área	180.654	182.508	5,7	1,0
1.5. Barcelona y área	149.269	153.561	3,7	2,9
2. TINSA (Sólo viviendas tasadas)				
2.1. Viviendas libres nuevas	126.362	131.651	7,3	4,2
2.2. Viviendas libres usadas	97.250	100.281	3,8	3,1
3. Sociedad de Tasación				
(Viviendas nuevas en capitales)				
3.1. España	164.500	166.700	3,7	1,3
3.2. Madrid	241.000	242.300	2,7	-0,8
3.3. Barcelona	242.300	246.900	6,4	1,9
4. Tecnigrama-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° 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.

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

Para datos M° de Fomento, la variación es la media de 1996 sobre media de 1995.

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

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

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

anteriores, unida a los bajos tipos de interés existentes, podrá alentar una mayor demanda de viviendas por razones de inversión, puesto que la posible rentabilidad en el alquiler podrá superar a los tipos de interés vigentes, así como también los aumentos de precios podrán llegar a ser trascendentes y se pueden alentar expectativas de nuevas subidas. Es de señalar que las recuperaciones inmobiliarias provocan no sólo aumentos en la actividad constructora, sino que también contribuyen a acentuar los problemas de acceso para los hogares potenciales cuyos ingresos crecen menos que los precios inmobiliarios. Por otra parte, aunque el nivel de 4,0 alcanzado en la

relación precio/renta familiar suponga un descenso notable respecto del alto nivel alcanzado en años anteriores, todavía dicha relación resulta especialmente elevada si se la compara con la existente en otros países: 3,33 fue el nivel alcanzado por dicho coeficiente en el Reino Unido en el segundo trimestre de 1996 ("Housing Finance", febrero 1997, Council of Mortgage Lenders). Esto último cobra más alcance si se tiene en cuenta que en el caso de los adquirentes por primera vez, dicha relación debe estar bastante más elevada que para las rentas salariales medias, que son las que se han empleado para la estimación del esfuerzo de acceso medio.

CUADRO 9: Precios de mercado de las viviendas nuevas y usadas por CC. Autónomas. TINSA (1^{er} trimestre 1997)

Comunidades Autónomas	Miles de pesetas/m ² construido		
	Vivienda nueva	Vivienda usada	Relación precio nueva/usada (%)
1. Andalucía	102,8	80,6	127,5
2. Aragón	127,4	91,0	140,0
3. Asturias	159,8	116,1	137,6
4. Baleares	118,0	89,7	131,5
5. Canarias	113,8	100,4	113,3
6. Cantabria	136,9	105,1	130,3
7. Castilla y León	123,8	98,9	125,2
8. Castilla-La Mancha	102,4	71,7	142,8
9. Cataluña	142,2	114,0	124,7
10. Extremadura	79,8	62,4	127,9
11. Galicia	120,4	96,8	124,4
12. La Rioja	133,9	92,2	145,2
13. Madrid	200,9	165,1	121,7
14. Murcia	91,3	70,0	130,4
15. Navarra	—	96,1	—
16. Valencia	99,8	72,8	137,1
Total Nacional	125,0	98,4	127,0
Variación 1996/95	4,2%	3,1%	
Variación 1. ^{er} T. 97/96	3,0%	2,0%	

Fuente: Tasaciones Inmobiliarias. TINSA.

Se refiere sólo a las viviendas tasadas en el período en cuestión.

CUADRO 10: 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-Marzo 1996	10,55	10,07	10.883	—
1997	7,62	7,36	9.193	-15,53

(*) 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.

TIPOS DE INTERÉS DE LOS CRÉDITOS-VIVIENDA.
MEDIA DE LAS ENTIDADES FINANCIERAS

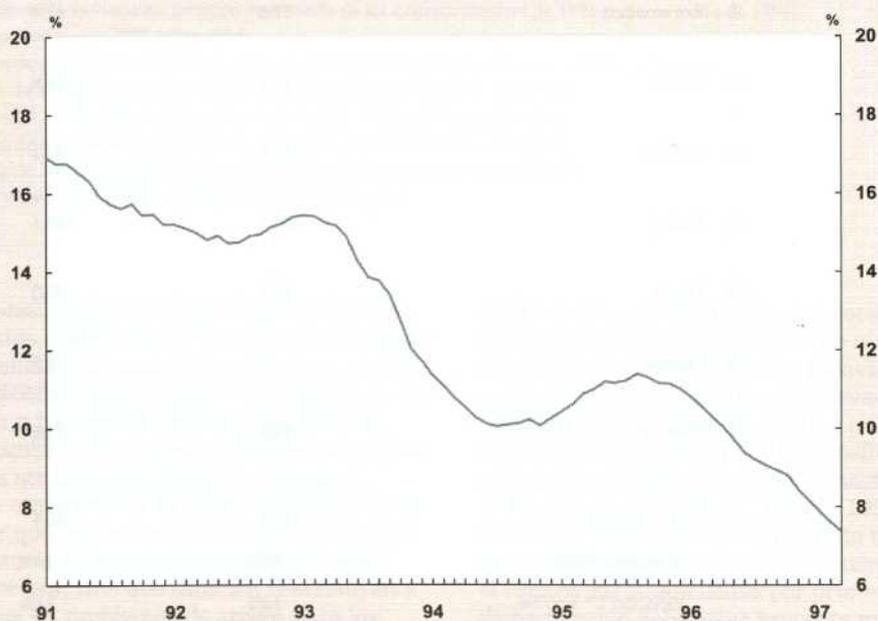


GRÁFICO 3: Tipos de interés de los créditos vivienda. Media de las entidades financieras

CUADRO 11: Accesibilidad de la vivienda existente en España
Ministerio de Fomento

	Precio medio de la vivienda existente M.º Fomento miles de ptas.	Renta disponible familiar anual	Tipo de interés medio de los préstamos a comprador	Relación precio/ingresos familiares	Esfuerzo en % sobre renta familiar	
					Sin bonificaciones fiscales	Con bonificaciones fiscales
	(1) (a)	(2) (b)	(3) (c)	(4) = (1) / (2)	(5)	(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	2.387,4	10,5	4,2	44,1	33,6
1996	10.097,7	2.496,6	9,1	4,0	39,5	30,1
4.º T. 1995	10.000,7	2.429,0	10,6	4,1	43,9	33,6
4.º T. 1996	10.129,6	2.538,1	8,2	4,0	37,0	28,3

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

(b) Ingresos de una familia con un sólo perceptor. Se toma como ingreso el salario medio por persona ocupada, dato precedente 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 I.N.E. y B.E.

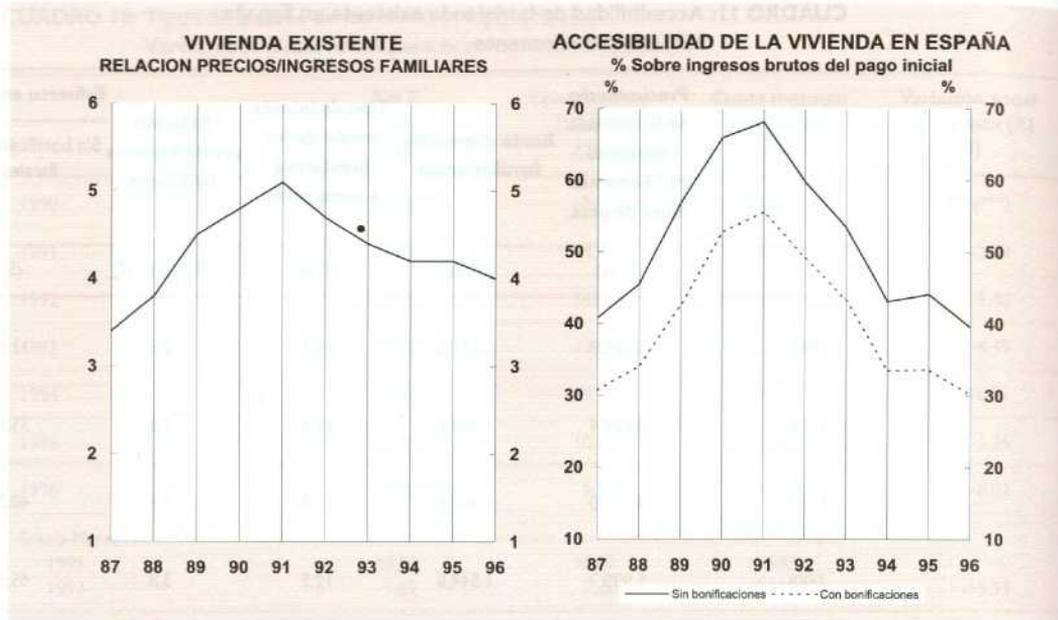


GRÁFICO 4: Vivienda existente. Accesibilidad de la vivienda.

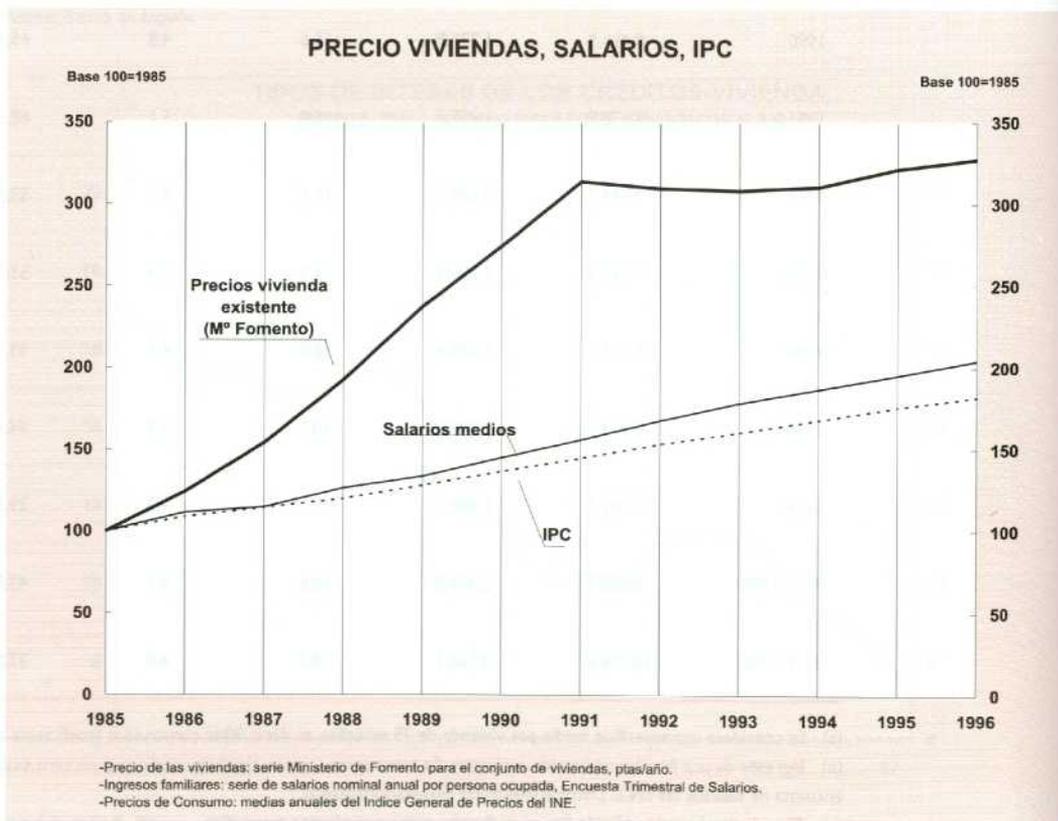


GRÁFICO 5: Precio viviendas, salarios, IPC.