

El subsector inmobiliario en el primer semestre de 1997

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

Presidente Caja General de Ahorros de Granada.

«El retroceso de la "ayuda a la piedra" y de la solvencia de una parte creciente de la población están en el origen del descenso de la vivienda social, descenso que diferentes gobiernos no han podido frenar en veinte años. En este contexto, relanzar este tipo de construcción podrá ser una garantía de buena voluntad por parte de la nueva mayoría, a condición de que la recuperación (de la vivienda social) beneficie realmente a aquéllos que tienen necesidad».

(F. Gueroult, «Doit-on relancer la batiment?», «Alternatives Economiques», julio 1997)

INTRODUCCIÓN

En la primera mitad de 1997 la economía española ha acelerado su ritmo de crecimiento, al coincidir la recuperación de la demanda interna, estimulada por un mayor aumento del consumo privado, con una persistente aportación positiva a dicho crecimiento por parte del sector exterior.

El notable descenso registrado en los tipos de interés a largo plazo en 1996 y

1997 ha estimulado primero la demanda de vivienda usada y también la demanda de viviendas de mayor calidad. El aumento de los precios de la vivienda de nueva construcción en el primer semestre de 1997 ha sido inferior al del IPC y al de los salarios, por lo que el esfuerzo de acceso a la vivienda ha continuado descendiendo en 1997. Todo apunta, pues, a que la mejoría de la demanda va a generar un mayor volumen de transacciones y de actividad en el mercado inmobiliario durante 1997.

I. LA ECONOMÍA ESPAÑOLA EN 1997

El crecimiento de la economía española se ha acelerado sensiblemente en 1997 respecto del año anterior. Durante el primer trimestre de 1997 el ritmo de *crecimiento del PIB* fue del 3,8% (intertrimestral anualizado). Frente a un crecimiento del 2,2% en 1996, en 1997 el ritmo de aumento del PIB se va a situar en torno al 3% (Cuadro 1).

Mientras que en 1996 las *exportaciones* fueron el componente más dinámico de la *demanda*, en 1997 la demanda interna ha pasado a crecer con más fuerza, y ello como consecuencia de la recuperación del consumo privado, a la vez que la inversión en bienes de equipo ha mantenido un elevado ritmo de incremento real. La construcción también se ha recuperado en el primer trimestre del año. El descenso de los tipos de interés ha debido estimular en

general la demanda interna, especialmente la inversión en capital fijo. Los tipos de interés del mercado mayorista de dinero ha descendido en un año en casi tres puntos porcentuales, resultando sobre todo espectacular el retroceso de los tipos de interés a largo plazo.

El *empleo* ha continuado creciendo a un ritmo notable en la primera parte de 1997, a la vista de la evolución de los indicadores de empleo de la Encuesta de Población Activa y también de los afiliados a la Seguridad Social. El crecimiento del empleo está siendo más intenso en los asalariados que en el resto de los ocupados. La tasa de desempleo ha bajado en punto y medio en un año, situándose en el 20,9% de los activos en el segundo trimestre de 1997.

El ritmo de aumento de los *precios* se ha desacelerado claramente en 1997. El aumento del IPC ha pasado desde el 3,2% de 1996 hasta el 1,5% entre junio de 1997 e igual mes del año anterior.

CUADRO 1. Economía Española. Principales indicadores económicos. Tasas interanuales

	Previsión 1996 (ocde -ue)	Previsión 1997 1997	Grupos Expertos
España			
1. Demanda interna	1,5	2,1	2,7
1.1. Consumo privado	1,9	2,5	3,0
1.2. Formación bruta de capital fijo	0,7	1,9	4,5
2. Exportaciones	10,3	9,9	10,1
3. Menos: Importaciones	7,5	7,2	8,2
4. PIB, precios mercado	2,2	2,8	3,2
5. Índice de precios de consumo (IPC) (*)	3,6	2,3	1,9
6. Empleo EPA	2,9	2,3	2,7
7. Balanza de Pagos cuenta corriente(%PIB)	0,7	1,0	1,7
Union Europea			
8. Demanda interna	1,4	2,1	-
9. PIB	1,6	2,4	-
10. Precios de consumo (*)	2,7	2,2	-
11. Empleo	0,1	0,5	-
12. Balanza de Pagos	1,0	1,1	-
OCDE			
13. PIB	2,6	3,0	

(*) Crecimientos medios anuales.

Fuente: INE «European Economy»; Mayo 1997-Economic Outlook, julio 1997.

Los equilibrios fundamentales se han mantenido controlados en 1997. Además de la desaceleración del aumento de los precios, la balanza de pagos corriente ha continuado manteniendo una posición de superávit claro. Se ha reducido notablemente el déficit de las administraciones públicas, entre otras causas como consecuencia del descenso de los pagos por intereses de la deuda, y por los intensos procesos de refinanciación de los créditos que está teniendo lugar.

La previsión de crecimiento de la economía española (2,8%) es casi medio punto superior a la del conjunto de la Unión Europea (2,4%). También está resultando ser más intenso el proceso de creación de empleos en España. El comportamiento de los mercados de capitales arroja algunas dudas en 1997, a la vista de la posibilidad de que en el segundo semestre no presenten un comportamiento tan claramente alcista como el de 1996 y de la primera parte de 1997. La etapa actual de crecimiento descansa en un amplio conjunto de factores, por lo que un posible retroceso de los mercados bursátiles no tendría una influencia decisiva sobre el perfil de la economía.

La buena evolución de los indicadores más recientes ha conducido a revisar al alza las previsiones para 1997. El «Grupo de Expertos» ha situado la previsión del crecimiento del PIB en un 3,2% en este año.

2. LA POLÍTICA DE VIVIENDA. INCIDENCIA EN EL MERCADO INMOBILIARIO

La Orden Ministerial de 17 de abril de 1997 (BOE, 23-4-95) estableció la convocatoria y la regulación del reparto por entidades financieras de la financiación correspondiente a los objetivos establecidos en materia de política de vivienda. La Comisión Delegada de Asuntos Económicos del gobierno de 5-6-97 procedió a realizar la distribución efectiva entre entidades financieras derivada del mecanismo establecido en la Orden citada (mitad reparto según criterio histórico y mitad subasta). Sólo el ICO ha recibido la asignación correspondiente por el método de asignación directa, sin someterse al procedimiento de subasta.

Cada entidad de crédito presentó su oferta en función de diferentes tipos de interés efectivos. Esto ha dado lugar a un tipo de interés medio efectivo de convenio del 5,55% (5,41% nominal), unos dos puntos y medio por debajo de los tipos practicados en la financiación de las actuaciones de política de vivienda en 1996.

Una vez fijado el tipo de interés de convenio para 1997, el Ministerio de Fomento asignó entre las entidades de crédito el 50% de la cuantía global prevista para el convenio para 1997, repartido por Comunidades Autónomas, y ello en función de las ofertas efectuadas para cada entidad, priorizando los tipos de interés más reducidos. El 50% restante lo asignó dicho Ministerio entre las entidades financieras de acuerdo con la aportación efectuada por cada entidad a los programas de viviendas de años anteriores.

De la aplicación simultánea de ambos procedimientos se ha obtenido la distribución siguiente de la financiación de la política de vivienda en 1997:

	Cuantía (millones de pesetas)	Composición (%)
1. Argentaria (BHE y Caja Postal)	236.378	26,89
2. ICO	23.636	2,69
3. Cajas de Ahorros	445.038	50,64
4. Cajas Rurales	38.371	4,37
5. Banca Privada	135.447	15,41
TOTAL	878.870	100,00

Respecto de 1996, la presencia de las Cajas de Ahorros ha disminuido desde el 62% del total hasta el 50,6%, elevándose significativamente la presencia de los bancos comerciales, dentro de los cuales destaca la cantidad prevista para el Banco de Santander (70.268 millones de pesetas). La aplicación efectiva del Plan se ha retrasado hasta el Acuerdo de Consejo de Ministros de 25-7-97, lo que va a hacer difícil el cumplimiento completo del mismo en el presente año, por el retraso de su implantación.

La Comunidad Autónoma en la que la política de vivienda va a presentar un

mayor alcance es Cataluña, con 36.100 actuaciones a financiar y con una previsión de financiación de 191.092 millones de pesetas. Valencia va a ser la segunda autonomía en materia de financiación prevista, con 165.900 millones de pesetas, correspondiendo el tercer lugar a Andalucía, con 135.960 millones de pesetas (Cuadro 2). La financiación de compra de suelo gana peso dentro del total de actuaciones protegibles programadas, reduciéndose por el contrario la previsión de financiación para la promoción de nuevas VPO, tanto de régimen general como especial (Cuadros 3 y 4), justo en un momento en el que los más bajos tipos de interés existentes en el mercado justifica más presencia de actuaciones de mayor contenido redistributivo, como es el caso del régimen especial.

En el último cuatrimestre de 1997 es previsible salga adelante la nueva ley de suelo. El proyecto de ley del gobierno sobre régimen de suelo y valoraciones mantiene un perfil extremadamente crítico

respecto de la normativa anterior. El proyecto de ley pretende limitarse a regular el derecho de propiedad de suelo, reduciéndose las categorías de suelo a urbano, urbanizable y no urbanizable. La cesión de suelo de los propietarios a los ayuntamientos se limita a un 10% del aprovechamiento (antes 15%), debilitándose el papel de las administraciones públicas, sobre todo el de los ayuntamientos y potenciándose el papel de los propietarios. El proyecto de ley puede suponer un aumento sustancial en el valor legal de la práctica totalidad del suelo al valorar el mismo en función de su calificación, a la vez que suprime ingresos locales, como es el caso del IBI del suelo urbanizable. El proyecto de ley renuncia a la programación de suelo urbanizable, implicando por tanto un proceso continuo de planeamiento. El proyecto consagra la crisis de confianza en la capacidad de los instrumentos urbanísticos municipales respecto del gobierno del uso del suelo.

CUADRO 2. Plan de vivienda. Distribución por Comunidades Autónomas (*)

	Actuaciones Protegibles (nº de viviendas)	Financiación (millones ptas)	Participación Cajas Ahorros en la financiación (%)
Andalucía	31.222	135.960	38,7
Aragón	8.850	99.618	81,3
Asturias	6.722	25.351	51,0
Baleares	3.925	14.423	43,3
Canarias	4.583	19.097	31,6
Cantabria	2.648	13.214	36,1
Castilla y León	9.150	44.006	62,0
Castilla-La Mancha	5.698	29.694	41,8
Cataluña	36.100	191.092	70,7
Extremadura	3.024	12.084	43,1
Galicia	7.090	35.121	44,0
Madrid	27.598	104.415	29,2
Murcia	5.894	36.353	46,6
Rioja	2.812	9.553	85,2
Valencia	25.492	165.897	47,7
Ceuta y Melilla	1.772	2.992	24,7
Total	182.300	878.870	50,6

(*) En el País Vasco y Navarra los gobiernos autonómicos respectivos negocian con las entidades financieras, fuera del Plan nacional.

CUADRO 3. Política de vivienda. Ejecución Plan Nacional de Vivienda 1996-1999

	Ejecución 1996 Datos a 31-12-96		Ejecución 1996 1.º Trimestre 1997		Objetivos para 1997		Financiación Distribución estimada (*) (10 ⁴ ptas)
	Número de Actuaciones	Financiación (10 ⁴ ptas)	Número de Actuaciones	Financiación (10 ⁴ ptas)	Número de Actuaciones		
1. VPO. Promoción y compra. Total	65.901 (67,8%)	445.970 (70,7%)	23.280 (65,4%)	165.538 (68,6%)	83.431 (45,7%)		489.000
I.1. VPO Régimen General	46.170 (47,5%)	328.405 (52,1%)	18.970 (53,3%)	138.926 (57,5%)	59.480 (32,6%)		357.000
I.2. VPO Régimen Especial	19.731 (20,3%)	117.565 (18,6%)	4.310 (12,1%)	26.612 (11,0%)	23.954 (13,1%)		132.000
2. Viviendas de precio tasado	29.816 (30,7%)	180.072 (28,6%)	11.927 (33,5%)	74.860 (31,0%)	43.824 (24,0%)		242.000
3. Rehabilitación	1.503 (1,5%)	4.343 (0,7%)	413 (1,2%)	1.028 (0,4%)	29.109 (15,9%)		90.000
4. TOTAL VIVIENDA	97.220 (91,0%)	630.385 (98,7%)	35.620 (77,8%)	241.426 (96,5%)	157.866 (86,5%)		860.683
5. Suelo	9.616 (9,0%)	8.147 (1,3%)	10.179 (22,2%)	8.831 (3,5%)	24.664 (13,5%)		25.000
TOTAL	106.836 (100%)	638.533 (100%)	45.799 (100%)	250.257 (100%)	182.530 (100%)		885.683

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

Fuente: Ministerio de Fomento. Dirección General de la Vivienda, Arquitectura y el Urbanismo.

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

	Concesiones de créditos subsidiados	Número de actuaciones financiadas	Relación actuaciones financiadas/proyectos visados Colegios Arquitectos (%)
	(1) (millones ptas.)	(2) (n.º viviendas)	(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 ^(**)	888.790	152.635	-
1997 Objetivos	885.683	182.530	-

(*) Expresadas en términos de número de viviendas.

(**) Incluye el primer trimestre de 1997.

Fuente: Ministerio de Fomento, Colegios de Arquitectos.

3. VENTAS, ACTIVIDAD, PRECIOS

El descenso rápido de los tipos de interés de los préstamos, la creación neta de nuevos empleos y las mejores expectativas generales han contribuido a aumentar las

ventas de viviendas, sin que los aumentos de precios hayan sido todavía particularmente significativos en la primera mitad de 1997.

Los datos de TINSA reflejan un aumento notable en 1997 en las

tasaciones, resultando un crecimiento bastante superior en las tasaciones de viviendas respecto de las efectuadas en el resto de los inmuebles (Cuadro 5 y Gráfico 1). Los aumentos están siendo especialmente destacados en el caso de las viviendas usadas, mientras que en el caso de las viviendas de nueva construcción todavía no se ha percibido una recuperación significativa. Esto último revelaría la presencia de importantes «stocks» de viviendas construidas pendientes de venta.

Los indicadores relativos a la *actividad constructora* reflejan una recuperación neta en 1997. La mejoría resulta más evidente en los indicadores de licencias municipales de obras y de proyectos visados por los Colegios de Arquitectos (Cuadro 6 y Gráfico 2). Los aumentos de las licencias municipales de obras han sido más intensos en las viviendas de hasta 90 m² (Cuadro 7). La tardanza en la aplicación del nuevo Plan de Viviendas para 1997 se ha dejado sentir en un descenso de las viviendas iniciadas acogidas a alguna forma de protección, lo que ha llevado a que disminuya en 1997 el impacto de la política de viviendas sobre el mercado inmobiliario (Cuadro 8), al menos en lo relativo a la obra nueva.

En cuanto a los *precios* de las viviendas, en el primer trimestre de 1997 el precio medio en España se elevó a 112.766 pts/m² para el conjunto de viviendas existentes (Cuadros 9 y 10), lo que ha supuesto un aumento del 1,1% respecto del mismo período de 1996. Los mayores crecimientos fueron los registrados en Canarias (7,8%) y Baleares (6,8%), comunidades éstas con un mayor peso del turismo en su actividad productiva. El aumento del primer trimestre de 1997 fue inferior al de 1996 sobre el año precedente (1,9%).

Los datos de precios divulgados por TINSA reflejan aumentos de los precios mayores que los del Ministerio de Fomento en las transacciones efectuadas, en especial en las viviendas usadas, en las que el crecimiento ha sido del 3,7% en el primer semestre de 1997 respecto de 1996. En cuanto a las viviendas de nueva construcción, los aumentos de precios han sido significativamente menos **elevados**

que en las usadas, según TINSA (1,4%), aunque han aparecido crecimientos significativos en algunas autonomías (Canarias, Madrid y Cataluña).

4. FINANCIACIÓN A LA VIVIENDA

El crédito hipotecario ha crecido en la primera parte de 1997 a un ritmo interanual del 16,3%, y ello en abril de 1997 respecto del mismo mes del pasado año, bastante por encima del 10,5% correspondiente al conjunto del crédito al sector privado del total de entidades financieras. El ritmo de aumento del crédito hipotecario fue del 16,7% en mayo de 1997, correspondiendo los mayores crecimientos a las cooperativas de crédito (25,8%) y a los bancos (17,4%), mientras que el saldo correspondiente a las cajas de ahorros aumentó en un 15,7% en el mismo período de tiempo. La cuota de mercado de las cajas de ahorros en el conjunto de la financiación a la construcción y al sector inmobiliario era del 55,6% a 31-3-97, elevándose esta participación al 60,4% en el segmento de la financiación privilegiada.

Durante el primer semestre de 1997 ha persistido el descenso de los tipos de interés practicados en los créditos-vivienda. El tipo medio de los créditos-vivienda practicadas ha descendido hasta el 6,82% (TAE) en junio de 1997, lo que supone 2,57 puntos porcentuales por debajo del tipo de interés correspondiente al mismo mes de 1996 (Gráfico 3). En el primer semestre de 1997 los tipos nominales de interés practicados en la compra de viviendas han alcanzado un nivel medio del 7,09%, 2,61 puntos por debajo de la media correspondiente al mismo período de 1996. Esto supone que en el caso de una vivienda que en ambos años se hubiese vendido al mismo precio, la cuota a pagar por un crédito hipotecario a 15 años de la misma cuantía hubiese sido inferior en 1997 a la del año precedente en un 14,43% (Cuadro 11).

La política de vivienda, al establecer en 1997 un tipo de convenio del 5,55% (TAE) ha dado lugar a un abaratamiento relativo de los tipos de interés de convenio en relación con los tipos practicados en el mercado libre respecto de 1996 (Cuadro 12).

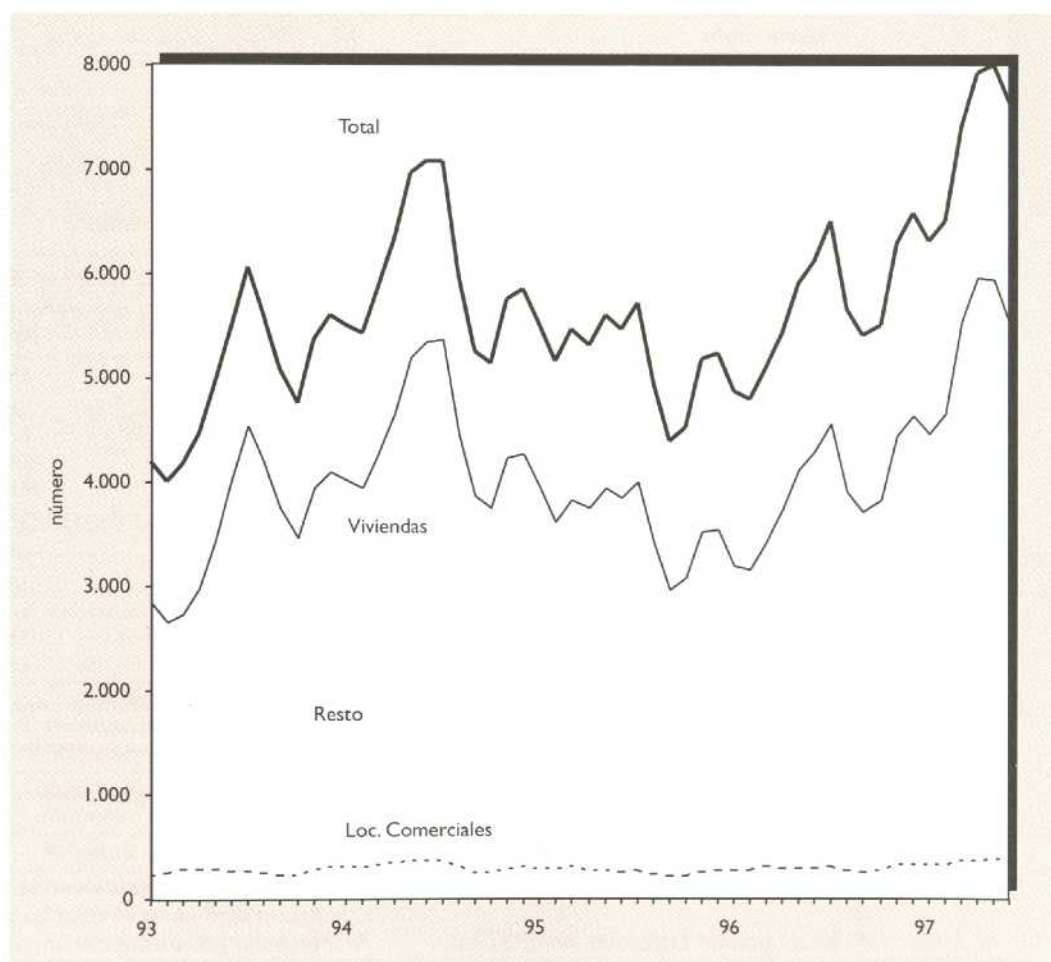
CUADRO 5. TINSA. Tasaciones según tipología del inmueble (a)

	1996	Variación 96/95 (%)	Enero-Junio 97	Enero-Junio 97/96 (%)
1. Viviendas	48.216	(13,4)	33.171	(43,3)
2. Locales Comerciales	3.520	(15,1)	2.320	(29,8)
3. Oficinas	397	(-2,2)	210	(2,4)
4. Naves Industriales	1.510	(21,0)	963	(32,5)
5. Edificios de viviendas y oficinas	3.873	(3,4)	2.134	(10,7)
6. Terrenos	899	(-2,9)	525	(20,4)
7. Total tasaciones	69.611	(13,1)	45.114	(33,9)

(a) Número de valoraciones encargadas a TINSA.

(*) Corresponden a aumentos del 13,6% a las nuevas promociones, y del 48,1% a las tasaciones de viviendas usadas, mientras que las tasaciones de nuevas viviendas libres y de nuevas VPD retroceden en un -2,6% y en -15,3%, respectivamente, y ello para los seis primeros meses de 1997 respecto del mismo periodo de 1996.

Fuente: TINSA.

**GRÁFICO I. Tasaciones. Series mensuales. MM3 Series originales.**

Fuente: TINSA.

**CUADRO 6. Mercado inmobiliario. Principales indicadores de actividad
Variaciones interanuales (%)**

Indicadores de actividad	1996/1995	1997/1996	Último dato disponible
1. Hipotecas urbanas registradas			
1.1. Total	-5,9	6,0	Marzo 97
1.2. Viviendas proyectadas	1,6	-14,9	Marzo 97
1.3. Viviendas construidas	-7,1	9,6	Marzo 97
2. Proyectos visados Colegios Arquitectos			
2.1. Total	-6,6	4,4	Marzo 97
2.2. VPO	-17,4	-14,0	Marzo 97
2.3. Viviendas libres	-3,2	10,0	Marzo 97
3. Proyectos visados Colegios Aparejadores (Obra nueva y rehabilitación)	-6,8	2,4	Marzo 97
4. Licencias municipales de obras (Viviendas)			
4.1. Superficie a construir	-5,7	5,9	Febrero 97
4.2. Viviendas a construir y a rehabilitar	-5,9	10,9	Febrero 97
5. Viviendas iniciadas	-5,0	4,2	Marzo 97
6. Viviendas terminadas	23,9	11,5	Marzo 97
7. Stocks de viviendas en construcción	7,4	2,0	Marzo 97

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

CUADRO 7. Construcción residencial. Indicadores de actividad

	Totales anuales		Tasas de variación	
	1996 (1)	1997 (*) (2)	1996/1995 (3)	1997/1996 (**) (4)
1. Proyectos visados de CC. de Aparejadores. Total	309.352	316.776	-6,8	2,4
1.1. Personas físicas y Comunidades de propietarios	81.398	75.328	-5,3	-7,4
1.2. Sociedades mercantiles	200.904	215.570	0,1	7,3
1.3. Cooperativas	17.728	15.565	-37,4	-12,2
1.4. AA. Públicas	6.924	6.065	-48,9	-12,4
1.5. Otros Promotores (***)	2.448	5.447	-32,1	122,5
2. Licencias municipales de obras Viviendas a construir. Total	265.956	298.137	-5,9	12,1
2.1. Hasta 40 m ²	6.704	7.730	-4,0	15,3
2.2. De 41 a 90 m ²	177.006	197.648	-5,4	11,7
2.3. De 91 a 120 m ²	44.137	48.507	-11,8	9,9
2.4. Más de 120 m ²	38.109	41.036	-0,6	7,7

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

(**) El crecimiento de viviendas visadas por los Colegios de Aparejadores se refiere a Enero-Marzo de 1997 sobre mismo periodo de 1996. En el caso de las Licencias Municipales de obras, el periodo considerado es Enero-Febrero.

(***) Incluye Asociaciones y otros tipos no definidos así como organismo autónomos estatales o no, y asimilados, y congregaciones e instituciones religiosas.

Fuente: Ministerio de Fomento.

5. ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA

En el primer trimestre de 1997 ha persistido el descenso del esfuerzo teórico medio preciso para acceder a una vivienda para el comprador por primera vez en

España, concentrándose la mejoría de la accesibilidad en el descenso de los tipos de interés. Los aumentos medios salariales han superado a los precios de consumo, resultando inferior el crecimiento de los precios de la vivienda en este período al de

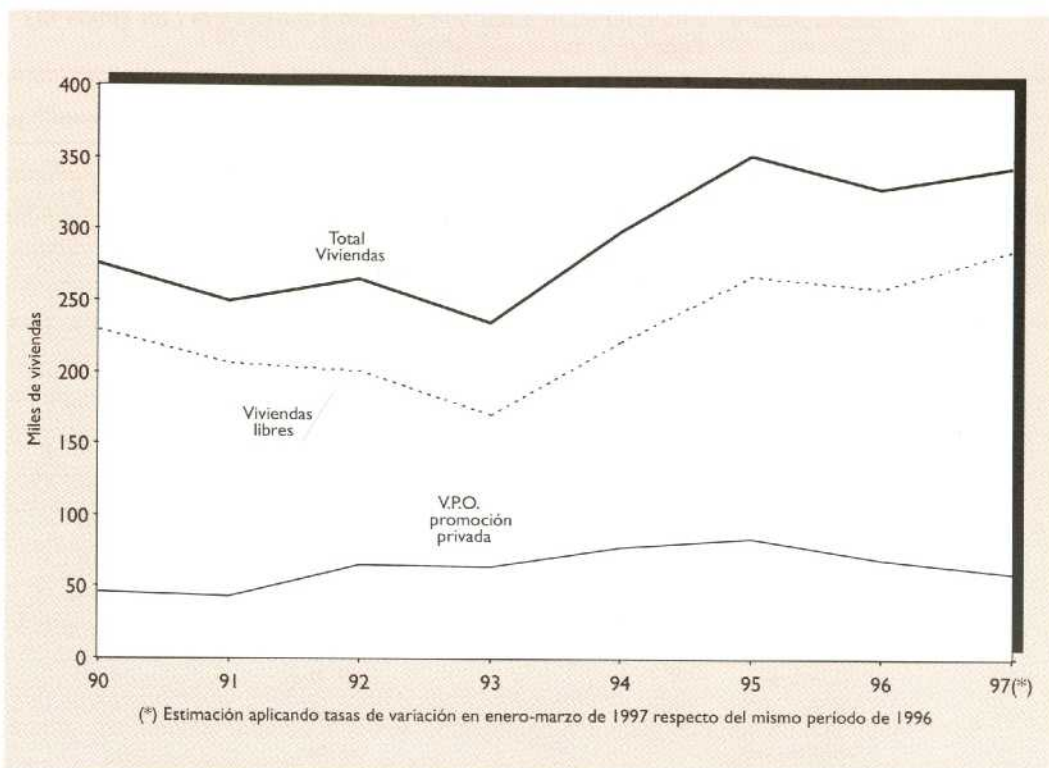


GRÁFICO 2. Proyectos visados por los Colegios de Arquitectos. Totales anuales.

(*) Estimación aplicando tasas de variación en enero-marzo de 1997 respecto del mismo periodo de 1996.

Fuente: Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España.

CUADRO 8. Viviendas afectadas por actuaciones protegibles

	1996	1997 (*)	
1. Viviendas Iniciadas (con ayudas públicas)	60.258	46.037	-23,6%
1.1. VPO Promoción Privada	39.926	26.950	(-32,5%)
1.2. VPO Promoción Pública	1.844	-	-
1.3. VPO Régimen Especial	18.488	18.266	(-1,2%)
2. Rehabilitación sobre Patrimonio Privado			
Total viviendas rehabilitadas	19.706	17.282	(-12,3%)
3. Viviendas. Visados de Dirección de Obra.			
Obra nueva	284.553	292.236	(2,7%)
4. Viviendas a construir. Licencias municipales concedidas.	256.151	282.022	(10,1%)
5. Cobertura aparente de la política de vivienda.			
5.1. Nuevas viviendas. Visados aparejadores (1)/(3)x100	21,2%	15,8%	
5.2. Licencias municipales de obras (1)/(4)x100	23,5%	16,3%	

(*) Obtenida a partir de las tasas de variación interanual del periodo Enero-Marzo de 1997 para las Viviendas Iniciadas. Para los visados de Dirección de obra el periodo considerado es Enero-Marzo, y para las Licencias municipales el periodo es Enero-Febrero.

Fuente: Ministerio de Fomento.

**CUADRO 9. PRECIOS DE LAS VIVIENDAS EXISTENTES (MOFO)
1997 (1.º Trimestre)**

Comunidades Autónomas	Pesetas/m ²	Tasas de Variación (%) (%)
1. Andalucía	87.697	1,1
2. Aragón	89.282	-1,2
3. Canarias	102.899	7,8
4. Cantabria	117.015	4,3
5. Castilla y León	104.313	1,6
6. Castilla-La Mancha	75.619	2,6
7. Cataluña	134.963	2,2
8. Madrid	179.330	-1,5
9. Navarra	117.556	5,3
10. Valencia (Comunidad)	81.656	3,6
11. Extremadura	64.695	2,2
12. Galicia	93.955	-1,2
13. Baleares	104.397	6,8
14. La Rioja	102.553	2,3
15. Asturias	103.121	-0,7
16. Murcia	68.468	3,5
Total Nacional	112.766	1,1

(*) Variación 1.º trimestre de 1997 sobre mismo periodo de 1996.

Fuente: Ministerio de Fomento.

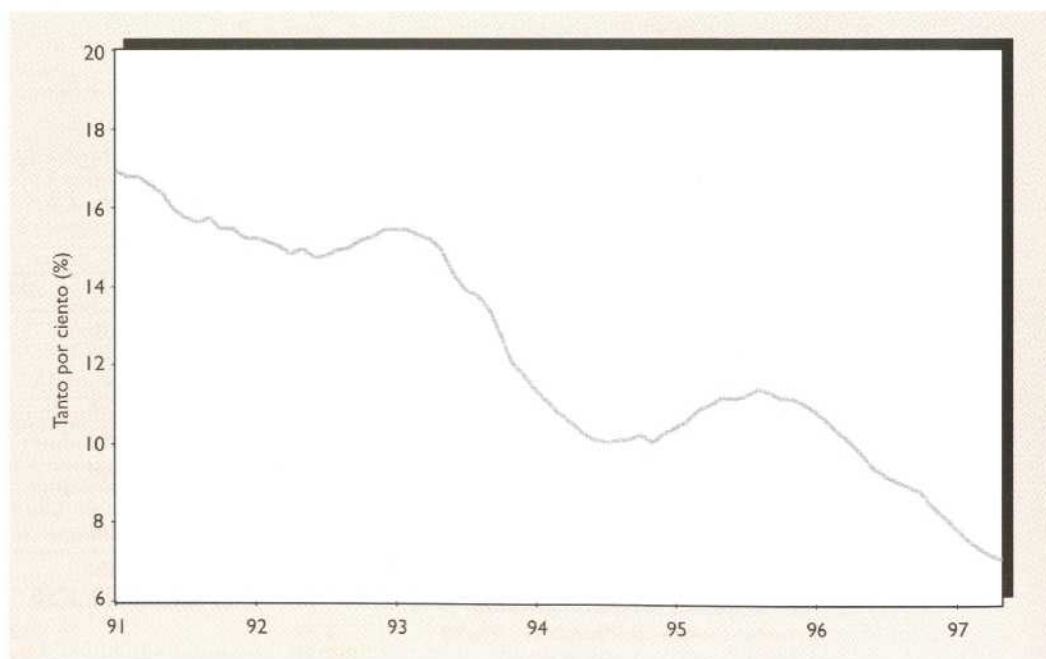


GRÁFICO 3. Tipos de interés de los créditos-vivienda. Media de las entidades financieras.

Fuente: Banco de España.

CUADRO 10. Precios de mercado (TINSA). Viviendas nuevas y usadas. 1997 (1.º Semestre 1997). Miles de pesetas/m² construido

Comunidades Autónomas	Viviendas nuevas	Viviendas usadas	Tasas de variación (*) (%)	
			Viviendas nuevas	Viviendas usadas
1. Andalucía	110.094	85.564	-2,4	5,4
2. Aragón	137.841	92.292	-9,0	-5,9
3. Canarias	123.912	102.776	27,3	5,5
4. Cantabria	-	108.225	-	-2,0
5. Castilla y León	128.549	100.152	1,9	-3,0
6. Castilla-La Mancha	103.026	70.231	-2,2	-6,2
7. Cataluña	148.583	116.919	11,4	6,7
8. Madrid	198.643	165.066	27,8	2,0
9. Navarra	-	119.728	-	-3,9
10. Valencia (Comunidad)	106.967	72.273	-0,5	3,7
11. Extremadura	82.682	59.798	-9,9	0,7
12. Galicia	124.243	92.744	1,0	1,8
13. Baleares	125.116	91.363	5,9	0,6
14. La Rioja	-	93.683	-	-11,0
15. Asturias	163.737	122.805	-	-2,3
16. Murcia	93.934	72.230	-9,4	7,8
Total Nacional	130.915	103.921	1,4	3,7

(*) Variación media de los dos primeros trimestres de 1997 sobre el mismo periodo de 1996.
Fuente: TINSA.

CUADRO 11. 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-Junio				
1996	10,14	9,70	10,563	-
1997	7,33	7,09	9,039	-14,43

(*) 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.

CUADRO 12. 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	8,35	89,66
1997 (***)	5,41	6,62	81,72

(*) 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.

(***) Tipo de interés efectivo del 5,55%.

Fuente: Ministerio de Fomento, Banco de España.

CUADRO 13. Accesibilidad de la vivienda existente en España. Ministerio Fomento

	Precio medio de la vivienda 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	3.084,91	1.221,60	14,29	2,53	32,77	24,56
1986	3.828,37	1.360,80	13,53	2,81	35,12	26,38
1987	4.751,01	1.402,80	12,84	3,39	40,80	30,72
1988	5.938,65	1.544,62	12,51	3,84	45,51	34,12
1989	7.322,31	1.633,36	13,84	4,48	56,85	42,47
1990	8.466,30	1.772,92	15,56	4,78	65,93	52,70
1991	9.678,87	1.906,96	14,97	5,08	68,09	55,59
1992	9.549,18	2.050,49	14,08	4,66	59,77	49,23
1993	9.510,30	2.180,90	13,17	4,36	53,45	43,27
1994	9.577,26	2.284,40	9,95	4,19	43,14	33,54
1995	9.913,95	2.387,42	10,52	4,15	44,11	33,62
1996	10.097,73	2.496,58	9,06	4,04	39,53	30,13
1996-I	10.040,13	2.451,59	10,07	4,10	42,42	32,15
II	10.110,42	2.487,76	9,31	4,06	40,30	30,67
III	10.110,69	2.503,16	8,71	4,04	38,66	29,54
IV	10.129,59	2.538,07	8,16	3,99	36,97	28,35
1997-I	10.148,94	2.555,15	7,36	3,97	35,05	27,03

(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.

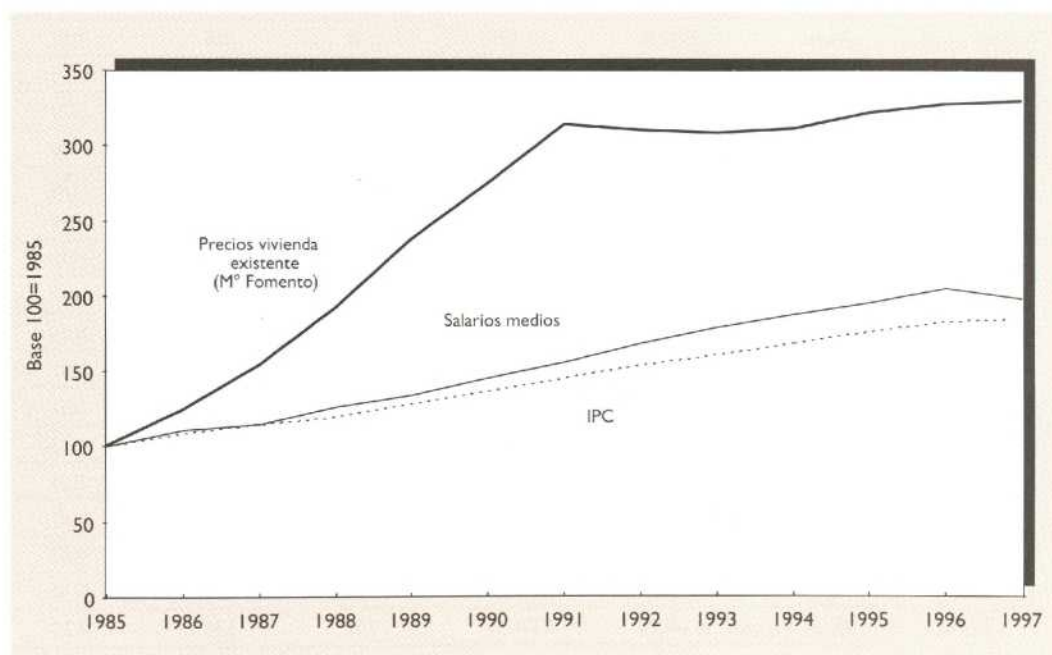
(c) Tipo nominal anual medio de Banco de España, para vencimientos mensuales.

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

CUADRO 14. Precios de la vivienda existente, salarios, precios de consumo

	Precios de las viviendas existentes (pta/m ²) (*)		Indice de Precios al consumo	Salario por persona ocupada (miles pta/año)		Ratios 100=1985	
	Cifras Absolutas (1)	Base 100 en 1985 (2)	Base 100 en 1985 (3)	Cifras Absolutas (4)	Base 100 en 1985 (5)	Precios vivienda/ Salarios (6)	Salarios/ IPC (7)
1985	34.277	100,0	100,0	1.221,6	100,0	100,0	100,0
1986	42.538	124,1	108,8	1.360,8	111,4	111,4	102,4
1987	52.789	154,0	114,5	1.402,8	114,8	134,1	100,3
1988	65.985	192,5	120,0	1.544,6	126,4	152,2	105,4
1989	81.359	237,4	128,2	1.633,4	133,7	177,5	104,3
1990	94.070	274,4	136,8	1.772,9	145,1	189,1	106,1
1991	107.543	313,7	144,9	1.907,0	156,1	201,0	107,7
1992	106.102	309,5	153,5	2.050,5	167,9	184,4	109,4
1993	105.670	308,3	160,5	2.180,9	178,5	172,7	111,2
1994	106.415	310,5	168,2	2.284,4	187,0	166,0	111,2
1995	110.155	321,4	0,0	2.387,4	195,4	164,4	111,1
1996	112.197	327,3	182,3	2.496,6	204,4	160,2	112,1
1º Trim. 96	111.557	325,5	180,2	2.324,1	190,3	171,1	105,6
1º Trim. 97	112.766	329,0	184,7	2.422,3	198,3	165,9	107,4

(*) Estimaciones para 1985 y 1986 obtenidas en base a tasas de variación experimentada por precios de la vivienda usada del BHE.
Fuente: INE, B.H.E. y M.º Fomento.

**GRÁFICO 4. Precio viviendas, salarios, IPC.**

- Precio de las viviendas: serie Ministerio de Fomento para el conjunto de viviendas, ptas/año.
- Ingresos familiares: serie de salarios nominal anual por persona ocupada. Encuesta Trimestral de Salarios.
- Precios de Consumo: medias anuales del Índice General de Precios de INE.

Fuente: INE, BHE, M.º Fomento.

los salarios (Cuadro 13). De este modo, en 1997 ha persistido el descenso de la relación precio de la vivienda/salarios (Cuadro 14 y Gráfico 4) y también el del esfuerzo de acceso. Madrid continúa siendo la autonomía en la que el citado esfuerzo resulta más elevado, mientras que Extremadura es la autonomía en la que dicho esfuerzo medio teórico resulta inferior

(Cuadro 15). En el primer trimestre de 1997, el esfuerzo medio de acceso a la vivienda para la familia monosalarial en la que la renta familiar fuese sólo el SMI sería del 74,1% de la renta familiar (Cuadro 16), lo que revela cómo todavía resulta difícil dicho acceso para los nuevos hogares compradores por primera vez de una vivienda.

CUADRO 15. Accesibilidad de la vivienda existente en España. Datos por comunidades autónomas. Ministerio de Fomento. 1.º Trimestre de 1997

Comunidad Autónoma	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 B.E. (3)(c)	Relación precio/ingresos familiares (4) = (1)/(2)	Esfuerzo en % sobre renta familiar	
					Sin bonificaciones fiscales (5)	Con bonificaciones fiscales (6)
Andalucía	7.892,73	2.396,59	7,36	3,29	29,06	22,42
Aragón	8.035,38	2.628,28	7,36	3,06	26,98	20,81
Asturias	9.280,89	2.806,89	7,36	3,31	29,18	22,51
Baleares	9.395,73	2.389,70	7,36	3,93	34,70	26,76
Canarias	9.260,91	2.196,68	7,36	4,22	37,20	28,69
Cantabria	10.531,35	2.667,66	7,36	3,95	34,84	26,87
Cast.-La Mancha	6.805,71	2.224,91	7,36	3,06	26,99	20,82
Cast.-León	9.388,17	2.486,23	7,36	3,78	33,32	25,70
Cataluña	12.146,67	2.588,09	7,36	4,69	41,42	31,94
C. Valenciana	7.349,04	2.296,82	7,36	3,20	28,24	21,78
Extremadura	5.822,55	2.204,30	7,36	2,64	23,31	17,98
Galicia	8.455,95	2.162,23	7,36	3,91	34,51	26,62
Madrid	16.139,70	2.899,87	7,36	5,57	49,12	39,13
Murcia	6.162,12	1.987,44	7,36	3,10	27,36	21,10
Navarra	10.580,04	2.763,34	7,36	3,83	33,79	26,06
País Vasco	13.860,18	3.055,28	7,36	4,54	40,03	30,90
Rioja	9.229,77	2.364,51	7,36	3,90	34,45	26,57
Media Nacional	10.148,94	2.555,15	7,36	3,97	35,05	27,03

(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 I.N.E. y B.E.

CUADRO 16. Accesibilidad de la vivienda existente en España con el salario mínimo interprofesional. Ministerio Fomento

	Precio medio de la vivienda M° Fomento miles de ptas. (1)(a)	Salario Mínimo Interprofesional Ingresos anuales (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	3.084,91	504,30	14,29	6,12	79,37	59,49
1986	3.828,37	544,60	13,53	7,03	87,75	65,93
1987	4.751,01	571,80	12,84	8,31	100,09	75,37
1988	5.938,65	597,50	12,51	9,94	117,65	88,20
1989	7.322,31	633,30	13,84	11,56	146,61	109,53
1990	8.466,30	678,50	15,56	12,48	172,28	137,71
1991	9.678,87	722,40	14,97	13,40	179,75	146,74
1992	9.549,18	787,90	14,08	12,12	155,54	128,12
1993	9.510,30	819,40	13,17	11,61	142,26	115,16
1994	9.577,26	848,00	9,95	11,29	116,20	90,34
1995	9.913,95	877,80	10,52	11,29	119,97	91,44
1996	10.097,73	908,90	9,06	11,11	108,58	82,77
1997 (d)	10.148,94	932,80	7,36	10,88	96,03	74,07

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

(b) Se toma como ingreso el Salario Mínimo Interprofesional, para trabajadores fijos mayores de 18 años, en el caso de una familia con un solo perceptor.

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

(d) El precio medio de 1997 se ha estimado aplicando la tasa de variación del 1er trimestre de 1997 sobre el total de 1996.

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