

Coyuntura inmobiliaria 1998: cambios en la política de vivienda

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

Presidente de la Caja General de Ahorros de Granada.

«Los años negros quedan atrás. Es lo que dicen los profesionales, felices de ver la salida del túnel. ¿Pero esto no significa también la señal de una futura subida en los precios? En una palabra, lo que es bueno para los profesionales del sector, ¿lo es también para los compradores potenciales?».

«Inmobilier 98. Les vrais prix»,
Le Nouvel Observateur, marzo 1998

INTRODUCCIÓN

La economía española volvió a registrar un importante ritmo de aumento real del PIB en los primeros meses de 1998, el 3,7% entre el primer trimestre de 1998 y el mismo período de 1997. En la composición de este ritmo de crecimiento ha sido más intenso que en años anteriores el papel de la demanda interna. El alto ritmo de crecimiento está teniendo lugar en un contexto de estabilidad de los precios y de superávit en la balanza de pagos por cuenta corriente.

El gobierno de la nación ha modificado en los primeros meses de 1998 la normativa existente en materia de regulación del uso del suelo urbano, reforzando las posibilidades de los propietarios, desde una

perspectiva en la cual el problema de la vivienda es cuestión de construcción de nuevos edificios y la problemática de la vivienda radica casi en exclusiva en el alto coste del suelo. La política de ayudas directas canalizada hasta ahora en forma de subsidios de tipos de interés a las viviendas de protección oficial va a ser objeto de modificaciones significativas en algunos de sus componentes. También van a tener lugar correcciones en el tratamiento fiscal del acceso a la vivienda en la reforma del IRPF que se está tramitando en el Congreso de los Diputados en el transcurso de 1998. De los dos cambios citados parece derivarse una cierta reducción del alcance de las ayudas respecto de los niveles hasta ahora vigentes. Estas medidas se adoptan en el marco favorable a la demanda inmobiliaria que supone el descenso de los tipos de interés de los créditos-vivienda registrados

[Recibido: 30.06.98]

en los últimos años, lo que no implica que haya dejado de existir un serio problema de esfuerzo de acceso para los primeros compradores, en especial para los que viven en las zonas más urbanas.

En 1998 está persistiendo un aumento significativo de las ventas de viviendas y de productos inmobiliarios en general. Es de destacar el importante aumento registrado en la actividad constructora residencial en 1997, aumento que puede continuar en el presente año. Los precios de las viviendas han pasado a reactivarse, creciendo por encima del IPC en los primeros meses de 1998. La moderada aceleración de los precios de las viviendas, que puede hacerse más intensa a lo largo de este año, refleja una mayor demanda en los mercados inmobiliarios, pero también puede dar lugar a un recrudescimiento del citado problema de la accesibilidad, en la medida que, dados los altos precios de las viviendas, las presentes condiciones salariales correspondientes a los hogares que acceden por primera vez a una vivienda generan una relación precio de la vivienda/ingresos familiares anuales excesivamente elevada.

1. LA ECONOMÍA ESPAÑOLA EN LOS PRIMEROS MESES DE 1998

La economía española ha mantenido en el primer cuatrimestre de 1998 los rasgos básicos del comportamiento registrado en 1997. Los datos de la Contabilidad Nacional del INE correspondiente al primer trimestre de 1998 subrayan la presencia de una aceleración clara de la demanda interna, en especial de la inversión en bienes de equipo y del consumo privado (Cuadro 1). Las exportaciones han desacelerado en dicho trimestre su tasa de crecimiento, que ha sido inferior al de las importaciones, lo que ha supuesto una aportación negativa por parte del resto del mundo al crecimiento del PIB. El crecimiento intertrimestral anualizado del PIB fue del 3,7%, equivalente al del trimestre precedente. El papel de la demanda interna se ha acentuado en 1998 respecto del año anterior, tanto por la aceleración registrada en la inversión en bienes de equipo y en el consumo privado como por la desaceleración

experimentada por las exportaciones en el primer trimestre de este año.

La variación del *empleo* fue importante en el primer trimestre de 1988 (un 2'4% intertrimestral anualizado) y se elevó al 3'3% en términos interanuales. El aumento interanual fue superior a la media entre los asalariados (4'8%), destacando también el mayor aumento de los contratos indefinidos (5'1%) y de los ocupados a tiempo parcial (4'5%). Los *precios* han mantenido una tónica de desaceleración moderada en el primer trimestre de 1998 respecto del trimestre precedente, estabilizándose en el 2% la tasa interanual del mes de mayo de 1998 respecto del mismo mes de 1997. Los productos industriales y energéticos han sido los que han tenido un comportamiento menos expansivo en este periodo. Sin embargo, se elevó al 3'4% el aumento interanual citado para los servicios, que han sido el componente más inflacionario del IPC en el período citado.

En el primer fin de semana de mayo de 1998 se confirmó el paso a la tercera etapa de la Unión Económica y Monetaria de once de los quince países integrantes de la Unión Europea, entre ellos España, estableciéndose desde esta fecha las paridades fijas entre las monedas de dichos países. El euro empezará a usarse de manera voluntaria desde el primero de enero de 1999, convirtiéndose en moneda de uso obligatorio en el año 2002. La confirmación que esto supone de que se mantiene el ritmo previsto en el camino hacia la moneda única ha contribuido a reforzar el crecimiento de las economías de los países de la UE, y ha facilitado el mantenimiento de una alta coyuntura, a pesar de la evidencia de una situación de crisis en los principales países asiáticos.

En el segundo trimestre de 1998 todo apunta, pues, a que la economía española crecerá algo más en este año que en 1997 (3'7% es el ritmo previsto de crecimiento real del PIB para 1998 en la última estimación avanzada por el gobierno). Es posible que los tipos de interés a largo plazo puedan aumentar algo en la segunda mitad de 1998, mientras que permanecerán estabilizados los tipos a corto plazo, evolución esta última que impedirá nuevas revalorizaciones significativas de las bolsas de valores en dicho período.

CUADRO I. Economía Española. Actividad, empleo, tipos de interés

	Tasas intertrimestrales anualizadas (%)				Tasas interanuales (%)		
	1997				1998	97/96	98/97
	I	II	III	IV	I		
1. PIB, precios constantes	3,4	3,4	3,9	3,8	3,7	3,4	3,7
2. Demanda interna	3,3	4,1	4,3	3	5,0	2,7	4,1
3. Exportaciones	10,8	14,9	17,3	16,7	7,9	12,9	14,1
4. Importaciones	10,1	16,6	17,7	13,9	11,4	10,1	14,9
5. Empleo (EPA)	1,1	4,2	4,9	1,7	2,4	3,0	3,3
6. Índice de precios de consumo Tipos de interés (TAE)	1,9	0,6	2,9	2,7	1,3	2,0(*)	2,0 (*)
7. MIBOR, un año. (medias trimestrales)	5,6	5,3	5,1	4,8	4,3	-	-
8. Créditos hipotecarios para la compra de vivienda (medias trimestrales)	7,6	7,0	6,6	6,4	6,0	-	-

(*) Diciembre / Diciembre en 1997, Mayo sobre Mayo en 1998.

Fuente: INE.

La crisis asiática, aunque ha dado lugar a que el FMI revise a la baja sus previsiones de crecimiento para 1998 (3'1%) parece haber incidido poco en los países más avanzados occidentales, por lo que todo indica que 1998 será un año de persistencia de la etapa de expansión cíclica, aunque el momento del ciclo difiere notablemente entre los distintos países, incluso dentro de la propia Unión Europea. Todo apunta también a que los mercados de capitales y las bolsas de valores van a mantener un perfil errático en la segunda mitad de 1998, lo que facilitará una mayor demanda inmobiliaria.

2. LA POLÍTICA DE VIVIENDA. CAMBIOS EN LOS COMPONENTES BÁSICOS

En el primer semestre de 1998 han tenido lugar cambios notables en el contenido de algunos de los principales componentes de la política de vivienda, concretamente en la normativa reguladora de la política de ayudas directas (VPO) y en la legislación sobre suelo y valoración de terrenos. En este periodo también ha entrado en las Cortes el proyecto de ley del

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, lo que implica que pueden tener lugar cambios significativos en el tratamiento fiscal de la vivienda en propiedad y en alquiler. Dentro de dichas políticas, aunque corresponde la mayor popularidad a la de ayudas directas, tiene un mayor alcance la política fiscal, y ello en términos de coste de la misma. Se ha estimado en más de 600.000 millones de pesetas al año el coste de las ayudas fiscales en los últimos años, frente a los 125.000 millones de pesetas aproximados de alcance medio anual de la política de ayudas directas, política ésta desarrollada en forma de subsidios de tipos de interés y de subvenciones a promotores y compradores de viviendas protegidas.

En cuanto a la *política de ayudas directas*, el BOE de 3-4-98 recogió la Resolución de 25-3-98 de la Subsecretaría del Ministerio de Fomento. por la cual se autorizaba al gobierno a firmar convenios con las entidades financieras por una cuantía global de 263.500 millones de pesetas, correspondientes a un total de 56.917 actuaciones, lo que vendría a suponer en torno a la cuarta parte de las actuaciones protegidas de un año normal. La resolución en cuestión hizo público el

Acuerdo de Consejo de Ministros de 13 de marzo de 1998, que ha pretendido cubrir el periodo comprendido entre 1997 y la puesta en marcha del nuevo Plan 1998-2001.

El conjunto de las actuaciones protegibles a financiar derivadas del citado Acuerdo de Consejo de Ministros se ha resumido a nivel nacional en el Cuadro 2 y la distribución por Comunidades Autónomas del total citado está recogida en el Cuadro 3. El tipo de interés de dichas actuaciones será el aplicado en 1997, esto es, el 5'5% TAE, aunque el Acuerdo citado estableció que el tipo de interés de los préstamos en cuestión se igualaría al que se establezca para los créditos a VPO a conceder en 1998, una vez puesto en marcha el Plan 1998-2001.

El Consejo de Ministros de 12-6-98 ha aprobado el contenido de este último Plan, desarrollado a través del Real Decreto 1186/98 de 12 de junio (BOE de 26-6-98) respecto del cual ya se habían avanzado con anterioridad los rasgos más destacados. El objetivo es conseguir financiar una media anual de 121.250 actuaciones protegibles, lo que requeriría una cuantía media anual de unos 700.000 millones de pesetas en nuevos créditos con destino a dichas actuaciones. Los objetivos citados no resultan especialmente ambiciosos a la vista de las realizaciones de los últimos años, como lo indica el que la financiación media anual de 1996-97 fue de unos 800.000 millones de pesetas al año.

Entre los aspectos más destacados del Real Decreto, destacan los siguientes:

- *Fines* del Plan: conseguir una mejor estructura del mercado de la vivienda y garantizar y mantener un nivel adecuado de actividad y empleo en el subsector de la vivienda. Estos objetivos implican una mayor preocupación por la actividad que en planes anteriores.
- Sustitución del *módulo* por un «precio básico de venta» de las viviendas protegidas (98.500 pts/m² útil) respecto del cual los precios a establecer en las autonomías podrían oscilar entre el -20% y el + 15%; existiendo «municipios singulares» con límites mas elevados.
- Sustitución del concepto de «ingresos familiares ponderados» por el de «*ingresos familiares*» anuales, ingresos que podrán llegar hasta un máximo de 4'5 millones de pesetas, al que podrían aplicarse coeficientes correctores en cada autonomía. Los ingresos familiares se determinarán en función de la cuantía de la base o bases imponibles resultantes de la normativa reguladora del IRPF del periodo impositivo anterior.
- La subsidiación de intereses se sustituye por *la subsidiación de la cuota*, que puede extenderse entre el 5 y el 15% (ampliable al 30% en el caso del subsidio reforzado). La duración del subsidio sería de 15 años para el intervalo de rentas menos elevadas. El

CUADRO 2. V.P.O.: aplicación 1998 del Plan 1996/99. Programa 1998 de actuaciones protegibles acogidas al RD 2190/1995 (Programa 1996-99)

	Número de actuaciones		Financiación (10 9 ptas) (*)	
1. VPO promoción y compra. Total	28.511	(54,9)	185.415	(70,4)
1.1. VPO. Régimen General	22.284	(42,9)	151.632	(57,5)
1.2. VPO. Régimen Especial	6.227	(12,0)	33.783	(12,8)
2. Viviendas de precio tasado	6.720	(12,9)	41.400	(15,7)
3. Rehabilitación	4.854	(9,3)	11.604	(4,4)
4. Áreas	2.002	(3,9)	10.012	(3,8)
5. Cofinanciación	442	(0,9)	2.108	(0,8)
6. Suelo	9.388	(18,1)	12.949	(4,9)
7. Total actuaciones	51.917	(100,0)	263.488	(100,0)

(*) Estimación a partir de la cuantía unitaria, media de los préstamos en 1997

Fuente: BOE y Ministerio de Fomento.

CUADRO 3. Programa 1998 de actuaciones protegibles acogidas al RD 2190/1995 (Programa 1996-99)

	Distinción por Comunidades Autónomas	
	Número de Actuaciones	
1. Andalucía	9.280	(17,9)
2. Aragón	2.596	(5,0)
3. Asturias	2.220	(4,3)
4. Baleares	1.396	(2,7)
5. Canarias	1.296	(2,5)
6. Cantabria	826	(1,6)
7. Castilla-León	2.676	(5,2)
8. Castilla-La Mancha	2.000	(3,9)
9. Cataluña	5.880	(11,3)
10. Extremadura	1.328	(2,6)
11. Galicia	2.506	(4,8)
12. Madrid	9.564	(18,4)
13. Murcia	2.922	(5,6)
14. Rioja	1.236	(2,4)
15. C. Valenciana	6.191	(11,9)
Total actuaciones	51.917	(100,0)

subsidio reforzado podría durar hasta un máximo de tres años, en el caso de las familias con ingresos inferiores a 2'5 millones de pesetas al año y con cuenta de ahorro vivienda abierta. Las familias con ingresos comprendidos entre 3'5 y 4'5 millones al año, que es el intervalo superior de rentas familiares subsidiadas, percibirán una subsidiación del 5% de la cuota del préstamo solo durante cinco años.

- Las *actuaciones protegibles* se clasificarían dentro de cinco grupos: viviendas protegidas de nueva construcción, cofinanciación de viviendas de promoción pública, adquisición protegida de otras viviendas ya construidas, rehabilitación y compra de suelo.
- El *préstamo tipo* tendría un plazo de amortización de 20 años para las viviendas destinadas a la venta, aunque la subsidiación no pasaría de 15 años en el caso de máxima duración de la misma. El tipo de interés de los

préstamos puede ser objeto de modificación anual. El Real Decreto introduce la novedad de una ampliación excepcional del período de amortización de los préstamos cuyos titulares se encuentren acogidos al sistema de primer acceso a la vivienda en propiedad, y ello por interrupciones temporales debidas a situaciones de desempleo que afecten significativamente a la capacidad de pago del prestatario.

- Se establece una *subvención* a fondo perdido del 5% del precio de la vivienda para hogares con ingresos inferiores a 2'5 millones al año, siempre que se trate del primer acceso.

El gobierno ha anunciado su propósito de volver a repartir la cuantía anual de financiación entre las entidades de crédito por el mecanismo de *subasta*, de la cual se derivaría tanto la cuota para cada entidad como el tipo de interés medio resultante. Resulta, por otra parte, evidente que las viviendas acogidas a financiación convenida han perdido peso dentro de la coyuntura inmobiliaria (Cuadro 4), aunque su trascendencia cualitativa no debe dejarse de tomar en consideración, a la vista de que el esfuerzo de acceso a la vivienda sigue siendo muy elevado, en especial en las capitales de provincias y en las zonas urbanas, y para los compradores por primera vez. La existencia de una demanda potencial importante de los créditos convenidos se pone de manifiesto a la vista de las importantes demandas acumuladas pendientes de conceder en las entidades financieras, básicamente cajas de ahorros, hasta el momento de la asignación del cupo.

Además del cambio introducido en la política de ayudas directas, la ley 6/1998, sobre *régimen de suelo y valoraciones* (BOE, 14-4-98) ha supuesto también un cambio notable en la regulación del uso del suelo. La exposición de motivos de dicha ley considera «fracasada» la anterior ley 8/1990 desarrollada en texto refundido por el Real Decreto-Ley 1/1992 y anulada en una amplia extensión por la Sentencia del Tribunal Constitucional de 10-3-97 (BOE, 25-4-97). Tras la citada sentencia, el Estado pretende limitarse a regular en la ley 6/98 el *derecho de propiedad de suelo* a efectos de

CUADRO 4. Viviendas afectadas por actuaciones protegibles

	1996 (total anual)	1997	
1. Viviendas Iniciadas con ayudas públicas	60.258	60.421	(-9,9%)
1.1. VPO Promoción Privada	39.926	39.993	(-18,1%)
1.2. VPO Promoción Pública	1.844	-	-
1.3. VPO Régimen Especial (promoción privada)	18.488	20.428	(10,8%)
2. Rehabilitación sobre Patrimonio Privado			
Total viviendas rehabilitadas	19.706	12.830	(-11,7%)
3. Viviendas a construir.			
Licencias municipales concedidas.	256.151	305.507	(13,2%)
4. Cobertura aparente de la política de vivienda.			
4.1. Licencias municipales de obras (1)/(3)x100	23,5%	10,0%	

Fuente: Ministerio de Fomento.

garantizar la igualdad de las condiciones básicas de su ejercicio en todo el territorio nacional. Las categorías de suelo se reducen a las de *urbano, urbanizable y no urbanizable*. La condición de suelo no urbanizable se deriva de algún régimen especial o del planeamiento general, aunque en este caso debe justificarse tal carácter. No caben ya las recalificaciones para obtener ingresos municipales.

La *cesión obligatoria* de suelo de los propietarios a los ayuntamientos se limita a un máximo del 10% de aprovechamiento, no estableciéndose un mínimo. Se suprime la carga del 15% de cesión en el suelo consolidado por la edificación. El texto aprobado habilita a las autonomías a decidir si la cesión debe estar urbanizada o sin urbanizar, lo que puede aumentar el alcance económico de la cesión. Según el proyecto de ley, la flexibilización perseguida acrecentará la oferta de suelo y reducirá el coste de este último y dará lugar a un descenso en el precio de las viviendas. «Con la reforma existirá siempre suelo urbanizable en oferta permanente» (1).

La ley 6/98 mantiene los principios del texto anterior (ley 7/1997) a la promulgación de la Sentencia del Tribunal Constitucional. Además de lo anterior, la ley citada reduce el papel de las Administraciones Públicas, en particular el de los ayuntamientos, al disminuir el

derecho al aprovechamiento, e incrementa el valor legal del suelo, al equipararlo al valor de mercado derivado de la calificación. La ley en cuestión potencia el papel de los propietarios, otorgándoles el derecho a promover las transformaciones de suelo no urbanizado en urbano, suprimiendo la obtención de patrimonio municipal de suelo a través de las áreas de reserva en suelo no urbanizable o urbanizable no programado.

La ley citada debe ahora ser objeto de desarrollo por las comunidades autónomas, previniéndose la introducción de fuertes disparidades entre cada una de las mismas. Se abre, pues, una nueva etapa, en la cual puede darse paso a políticas locales y regionales muy diferenciadas y donde parece quererse introducir un alto nivel de actividad constructora al margen de consideraciones de tipo medioambiental o demográfico.

En cuanto al *tratamiento fiscal de la vivienda*, el proyecto de ley de reforma del IRPF presentado al Congreso establece una serie de novedades en el régimen de determinación de la Base Imponible del Impuesto, por lo que se hace aconsejable la comparación en términos de rendimientos, frente a la usualmente utilizada de Bases Imponibles.

En principio se establece en el artículo 18 del proyecto de ley citado una reducción general por rentas del trabajo que va desde 500.000 pesetas para rendimientos netos del trabajo iguales o inferiores a 1.350.000 pts, hasta 375.000 pts para rendimientos

(1) F. NASARRE, «La liberalización del suelo», *Expansión*, 3-4-98.

superiores a 2.000.000 pts. o rentas distintas de las del trabajo superiores a 1.000.000 pts.

Aparece igualmente la figura del mínimo personal, popularmente conocido como «mínimo vital» que reduce igualmente la base imponible del impuesto en 550.000 pesetas con carácter general.

En el caso de *adquisición de vivienda habitual* se establece un tope máximo de inversión anual de 1.500.000 pts. y desaparecen en cambio los siguientes conceptos:

1. El límite de inversión actual situado en el 30% de la Base Liquidable.
2. La imputación como renta presunta del 2% del valor catastral no revisado (1.1% en el caso de revisión o, en el caso de no conocerse el valor catastral, el 1,1% del 50% del importe por el que debiera computarse a efectos del Impuesto sobre el Patrimonio que normalmente coincidirá con el de adquisición –sin impuestos–).
3. La consideración de gasto deducible por el importe de los intereses (con los límites de 800.000 pts o 1.000.000 de pts). En el proyecto se asimilan fiscalmente los intereses del préstamo a la inversión al objeto del cómputo del total de 1.500.000 pts., si bien con unos porcentajes distintos.

En cuanto a los porcentajes aplicables de deducción, en el caso de inversión directa se establece una deducción del 15% de las cantidades invertidas con el máximo indicado al principio. Se asimilan a la adquisición las cantidades invertidas en *libretas vivienda*, siendo deducible el 15% de las mismas con igual límite y siempre que se dediquen a la adquisición de la primera vivienda habitual. De la redacción del proyecto de ley se desprende que las cantidades invertidas en este producto para adquisición de posteriores viviendas habituales no percibirán este beneficio fiscal.

Si en la inversión se utiliza la financiación ajena (con condiciones y requisitos a establecer reglamentariamente) la deducción en la base imponible será del 25% sobre las primeras 750.000 pts en los

dos años siguientes a la adquisición y de un 15% adicional para las segundas 750.000 pts. En los años posteriores la deducción será del 20% en las primeras 750.000 pts. y del 15% en el resto hasta las otras 750.000 pts. Esta nueva mecánica hace dispar igualmente la comparación de las bases imponibles o liquidables, puesto que realmente se están comparando rentas brutas distintas.

El proyecto de ley del IRPF premia la propiedad frente al alquiler, refuerza la ayuda a la adquisición para las familias con tramos más bajos de renta frente a las rentas mayores al eliminar los límites porcentuales. También favorece la financiación ajena frente a la propia en los dos primeros años de adquisición de la vivienda, sin discriminar si se trata de primera o ulteriores adquisiciones de vivienda, y limita los incentivos fiscales al ahorro vinculado al adscribirlo a la primera adquisición.

A cambio de la eliminación de la renta imputada derivada de la propiedad de la vivienda, el proyecto de ley reduce la intensidad de las ayudas fiscales ligadas al acceso a la vivienda en propiedad. En todo caso, será preciso esperar al final del trámite parlamentario para hacer una valoración definitiva del nuevo trato fiscal a la compra de vivienda, aunque sí parece claro, como ya se ha indicado, que se va a reforzar la ayuda fiscal a la propiedad respecto de la correspondiente a la forma de tenencia en alquiler.

3. EL MERCADO INMOBILIARIO. VENTAS, ACTIVIDAD CONSTRUCTORA, PRECIOS

3.1. Ventas

La aceleración del crecimiento experimentado en la segunda mitad de 1997, que se ha mantenido en los primeros meses de 1998, ha estimulado las ventas de viviendas, en lo que ha debido incidir también la aceleración registrada en el nivel de empleo y la persistencia a la baja en los tipos de interés. Los datos de tasaciones (Cuadro 5 y Gráfico 1) reflejan una aceleración de las ventas, en especial de viviendas protegidas y de viviendas

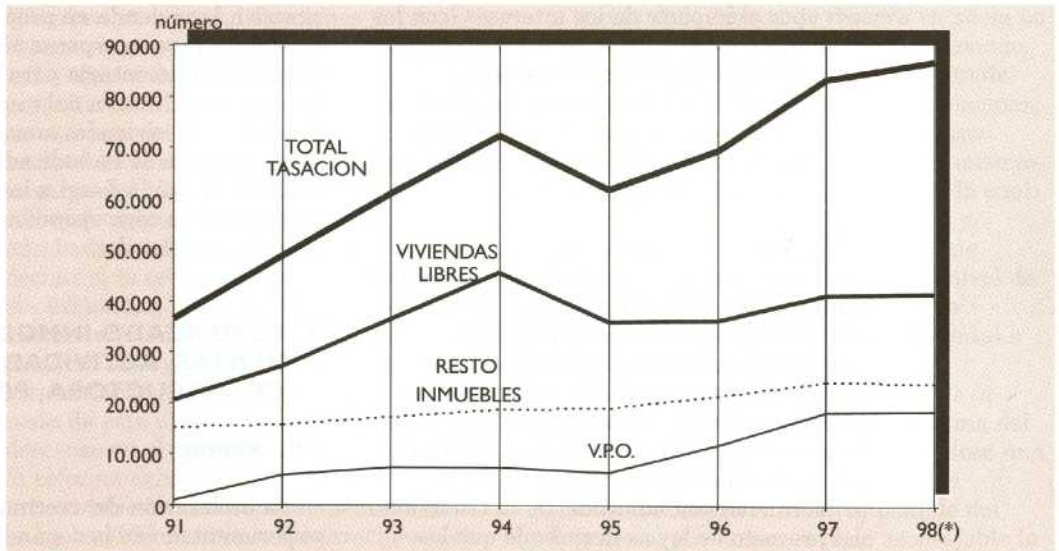
CUADRO 5. TINSA. Tasaciones según tipología del inmueble (a)

	1997	Variación 97/96 (%)	1998 (*)	Variación 98/97 (%)
	(1)	(2)	(3)	(4)
1. Total viviendas	59.082	23,6	62.731	6,2
I.1. Viviendas nuevas libres	8.301	16,3	8.622	3,9
I.2. Viviendas usadas libres	32.650	13,4	32.329	-1,0
I.3. VPO nuevas	2.734	61,8	3.443	25,9
I.4. VPO usadas	15.397	54,3	18.518	20,3
2. Locales Comerciales	4.325	(22,9)	4.364	0,9
3. Oficinas	405	(2,0)	356	-12,1
4. Naves Industriales	1.905	26,2	1.982	4,0
5. Edificios de viviendas y oficinas	4.363	12,7	5.268	20,7
6. Terrenos	1.117	24,2	1.489	33,3
7. Total tasaciones	83.215	20,3	89.572	7,6

(a) Número de valoraciones encargadas a TINSA.

(*) Cifras absolutas de 1998 con las tasas de aumento de Enero-Mayo 98/97.

Fuente: TINSA.

GRÁFICO I. Tasaciones de inmuebles. Totales anuales 1991-1998

(*) Obtenida a partir de la tasa de crecimiento del período enero-mayo de 1998 sobre el mismo período de 1997.

Fuente: Tasaciones Inmobiliarias. TINSA.

libres de nueva construcción en los cinco primeros meses de 1998. El clima de mejoría en las ventas se ha transmitido a todos los segmentos del mercado inmobiliario, observándose una nueva

aceleración en las ventas de suelo, lo que parece anticipar nuevos aumentos futuros en los precios de las viviendas y un acentuamiento general del problema del acceso a la vivienda.

3.2. Actividad

Los indicadores disponibles confirman la aceleración de la actividad constructora en 1997, año en el que destacaron los fuertes crecimientos registrados sobre el año anterior en los proyectos de viviendas visados por los Colegios de Aparejadores (19,8%) y de Arquitectos (25,8%), licencias municipales de obras (13,5%) y en las viviendas iniciadas (12,8%) (Cuadro 6).

La estadística de la Contabilidad Nacional Trimestral del INE refleja el importante aumento de los indicadores de demanda y de valor añadido global de la construcción a precios constantes en el primer trimestre de 1998, período éste en el que el valor añadido en la construcción aumentó en un 4,8% a precios constantes sobre el primer trimestre de 1997, por encima del 3,7% correspondiente al conjunto del PIB (Gráfico 2).

3.3. Precios de las Viviendas

La aceleración de las ventas registradas en 1997 y, la persistencia del crecimiento

durante 1998 ha dado lugar no sólo a un destacado aumento en la obra construida y en las iniciaciones de viviendas, sino que también ha generado aumentos de precios inmobiliarios más relevantes en 1998 que en los años precedentes.

Los datos del Ministerio de Fomento, que recogen estadísticas procedentes de las principales empresas tasadoras inmobiliarias, reflejan un crecimiento anual del 2,4% en el primer trimestre de 1998, aumento superior al experimentado por el IPC en el mismo período. Los aumentos fueron más intensos en las ciudades con menos de 100.000 habitantes (3,6%), aunque los precios permanecieron estabilizados en la Comunidad de Madrid en el mismo período de tiempo (Cuadro 7 y Gráfico 3). Los datos de TINSA también reflejaron aumentos significativos en el mismo período de tiempo, destacando la nueva aceleración (4%) que presentó el precio de las viviendas usadas.

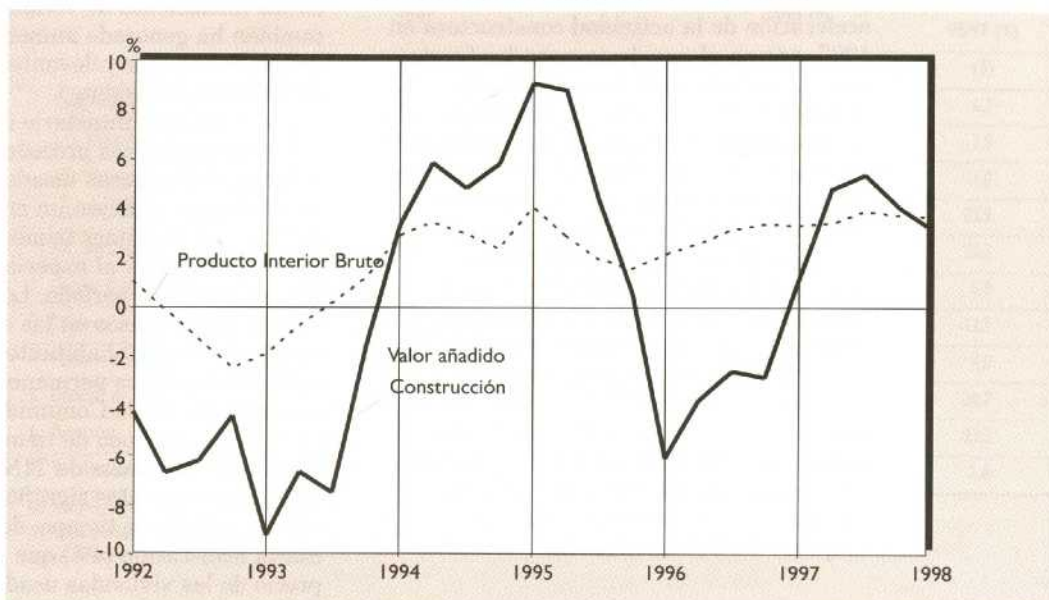
El aumento de los precios del conjunto de las viviendas, según los datos citados del Ministerio de Fomento, fue más intenso en las autonomías de Baleares (10,2%),

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

Indicadores de actividad	1996/1995	1997/1996	1998/1997	Último dato disponible
1. Hipotecas urbanas registradas:				
1.1. Total	-5,9	21,7	15,1	Marzo 98
1.2. Viviendas proyectadas	1,6	10,4	-8,8	Marzo 98
1.3. Viviendas construidas	-7,1	23,3	18,8	Marzo 98
2. Proyectos visados Colegios Arquitectos:				
2.1. Total	-6,6	25,8	-	Diciembre 97
2.2. VPO	-17,4	5,3	-	Diciembre 97
2.3. Viviendas libres	-3,2	31,4	-	Diciembre 97
3. Proyectos visados Colegios Aparejadores: (Obra nueva y rehabilitación)				
	-6,8	19,8	-	Diciembre 97
4. Licencias municipales de obras (Viviendas):				
4.1. Superficie a construir	-5,7	13,5	-	Diciembre 97
4.2. Viviendas a construir y a rehabilitar	-5,9	18,6	-	Diciembre 97
5. Viviendas iniciadas	-5,0	12,8	-	Diciembre 97
6. Viviendas terminadas	23,9	9,0	-	Diciembre 97
7. Stocks de viviendas en construcción	7,2	1,1	-	Diciembre 97

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

GRÁFICO 2. Economía Española. PIB y construcción. Precios constantes 1986. Tasas de crecimiento intertrimestrales anualizadas

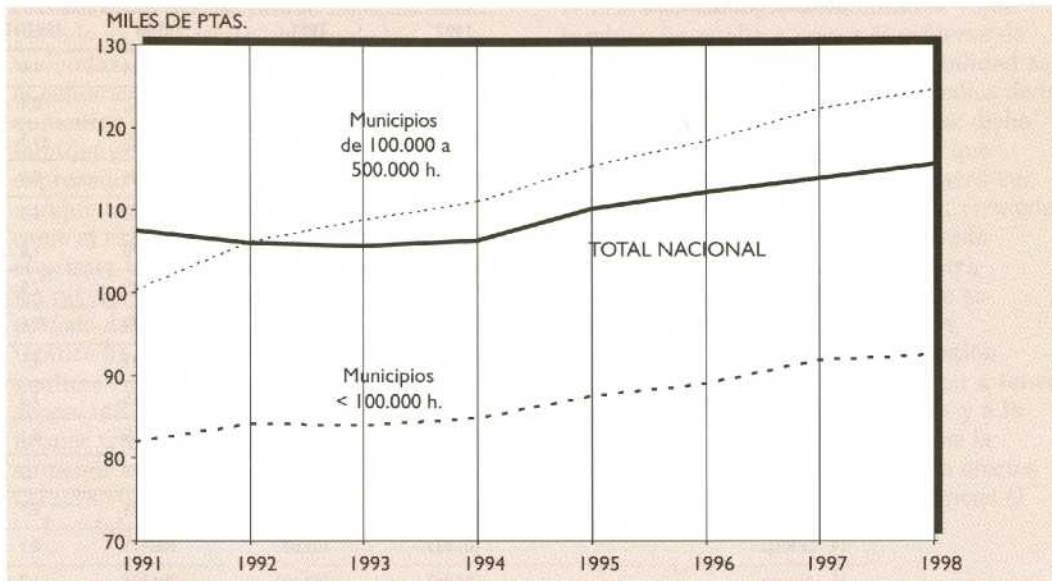


CUADRO 7. España. Precios de las viviendas 1996-97. Variaciones anuales (*)

				Valores absolutos (Ptas./m ²)	
	1997/1996 (1)	1998-I/1997-I (2)	1997 (3)	1997-I (4)	1998-I (5)
1. M° DE FOMENTO (Medias anuales):					
1.1. Total viviendas	1,2	2,4	113.940	112.766	115.528
1.2. Municipios < 100.000 habitantes	2,0	3,6	90.781	89.299	92.496
1.3. Municipios de 100.000 a 500.000 habitantes	2,3	2,9	122.293	121.152	124.683
1.4. Madrid y área de influencia	0,1	-0,3	181.303	181.333	180.718
1.5. Barcelona y área de influencia	2,1	4,3	158.195	155.850	162.580
2. TINSA (Medias anuales):					
2.1. Viviendas nuevas. Totales	5,7	1,0	135.071	126.024	127.300
2.2. Viviendas nuevas. Capitales	3,9	-1,3	161.438	156.908	154.900
2.3. Viviendas nuevas. Resto ciudades	2,8	-2,2	119.778	113.652	111.200
2.4. Viviendas usadas. Totales	4,4	-1,8	104.187	103.884	102.000
2.5. Viviendas usadas. Capitales	4,2	-4,0	127.072	125.878	120.800
2.6. Viviendas usadas. Resto ciudades	5,4	0,3	92.600	91.790	92.100
3. Sociedad de Tasación (Media semestral) (Viviendas nuevas en capitales):					
3.1. Total capitales	2,1	-	170.250	166.800	-

(*) Medias anuales para M° de Fomento, Tinsa y 30-VI/31-XII para los datos de la Sociedad de Tasaciones.
Fuente: M° de Fomento, TINSA y Sociedad de Tasaciones.

GRÁFICO 3. Economía Española. PIB y construcción. Precios constantes 1986. Tasas de crecimiento intertrimestrales anualizadas



Canarias (9,5%) y Murcia (7,1%), experimentándose descensos en las comunidades de Castilla-La Mancha (-1,1%), Rioja (-2,1%) y Cantabria (-0,5%) (Cuadro 8). La vivienda secundaria ha visto acelerar claramente sus precios en 1997-98.

4. FINANCIACIÓN A LA VIVIENDA

El saldo vivo del crédito hipotecario ha mantenido un ritmo intenso de crecimiento en los primeros meses de 1998. En 1997 el aumento fue del 19,8% para el conjunto de entidades, acelerándose el crecimiento en cuestión hasta el 20,2% en abril de 1998 respecto del mismo mes de 1997.

El crecimiento mayor correspondió a las cooperativas de crédito (28,9%), persistiendo en 1998 un aumento superior en los bancos respecto de las cajas de ahorros. El aumento en cuestión del crédito hipotecario volvió a superar en los primeros meses de 1998 al correspondiente al conjunto del crédito al sector privado de la economía (16,3% entre abril de 1998 y el mismo mes de 1997). Es posible que la desaceleración acusada que en 1998 está teniendo el aumento de los recursos ajenos que aportan liquidez a las entidades financieras pueda

generar una cierta desaceleración del ritmo de aumento del crédito.

En 1998 ha continuado el retroceso de los tipos de interés de los créditos hipotecarios, que en mayo de 1998 habían descendido en promedio hasta el 5,70% (TAE) 1,4 puntos porcentuales por debajo del valor correspondiente al mismo mes de 1997 (Gráfico 4). Durante el período enero-abril de 1998 el descenso en la cuota mensual a pagar por un crédito a quince años de la misma cuantía fue del 9,8% respecto del mismo período de 1997 (Cuadro 8), descenso que hay que añadir a los ya espectaculares registrados en 1996 y 1997. El descenso citado ha situado a los tipos de interés de los créditos hipotecarios concedidos en España entre los más bajos dentro de la Unión Europea, tras haber sido bastantes años el país con tipos más elevados, lo que revela la fuerza de la competencia existente dentro del sistema de entidades de crédito en España.

5. ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA

En el primer trimestre de 1998, la relación precio de la vivienda/ingresos familiares ha vuelto a crecer, tras haber

CUADRO 8. Precios de las viviendas existentes (MOFO)

Comunidades Autónomas	Pesetas/m ²		Tasas de variación (%)		
	1997	1997-I	1998-I	1997/1996	1998-I/1997-I
1. Andalucía	88.724	87.700	88.334	1,6	0,7
2. Aragón	90.646	89.300	90.462	-0,4	1,4
3. Canarias	160.386	102.900	112.688	61,7	9,5
4. Cantabria	116.283	117.000	116.384	0,9	-0,5
5. Castilla-León	105.217	104.300	109.013	1,3	4,5
6. Castilla-La Mancha	75.868	75.600	74.770	1,8	-1,1
7. Cataluña	137.126	135.000	140.485	2,9	4,1
8. Comunidad de Madrid	179.295	179.300	178.470	-0,6	-0,5
9. Navarra	121.134	117.600	122.693	6,5	4,4
10. Comunidad Valenciana	82.675	81.700	84.155	3,2	3,1
11. Extremadura	64.926	64.700	65.465	0,1	1,2
12. Galicia	95.118	94.000	97.877	1,3	4,2
13. Baleares	106.640	104.400	115.024	6,7	10,2
14. La Rioja	101.033	102.600	100.415	0,1	-2,1
15. Asturias	104.840	103.100	104.824	1,7	1,6
16. Murcia	71.363	68.500	73.255	5,7	7,1
Total Nacional	113.940	112.800	115.500	1,6	2,4

Fuente: Ministerio de Fomento.

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

Fuente: Banco de España.

descendido en los tres trimestres precedentes, y ello como consecuencia de la recuperación que ha tenido lugar en este período en los precios medios de las viviendas. Esta circunstancia ha hecho que el esfuerzo de acceso haya vuelto a aumentar hasta el 33,5% de la renta familiar en dicho periodo de tiempo, expresado en términos brutos de fiscalidad, aunque tanto la relación precio/ingresos como el esfuerzo de acceso estén situados en el primer trimestre de 1998 por debajo de los niveles correspondientes al mismo período del año precedente (Cuadro 9 y Gráfico 5). La Comunidad de Madrid ha vuelto a registrar el mayor esfuerzo de acceso (43,2% de la renta disponible) en el primer trimestre de 1998, correspondiendo el menor esfuerzo de acceso a Extremadura (21,23%) (Cuadros 10 y 11).

Los datos correspondientes al primer

trimestre de 1998 parecen confirmar que en este año ha terminado el descenso de la relación precio/ingresos familiares y que también ha vuelto a crecer el esfuerzo de acceso. La estimación de la accesibilidad se efectúa empleando los ingresos medios de la familia monosalarial. De efectuarse dicha estimación utilizando los ingresos que perciben los compradores por primera vez se advierte cómo el problema de la vivienda en España sigue siendo el del elevado esfuerzo que es preciso efectuar para acceder a la vivienda, esfuerzo que se acentúa cuando llega una etapa de recuperación inmobiliaria. La cuestión radica en la fuerza que pueda llegar a tener la aceleración citada en los precios y a la flexibilidad con que se va a adaptar la nueva política de vivienda, y ello a efectos de responder al nuevo reto que supone el encarecimiento citado.

CUADRO 9. Tipos de interés de los créditos hipotecarios. Variaciones cuota anual para la compra de vivienda (*)

	T.A.E. (%)	Tipo Nominal (%) (**)	Cuota mensual por millón	Variación anual de la cuota (%)
	(1)	(2)	(3)	(4)
<i>Tipos medios anuales</i>				
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	10.181	-7,98
1997	6,91	6,70	8.824	-13,33
<i>Enero-Abril</i>				
1997	7,51	7,27	9.256	-10,70
1998	5,94	5,79	8.379	-9,48

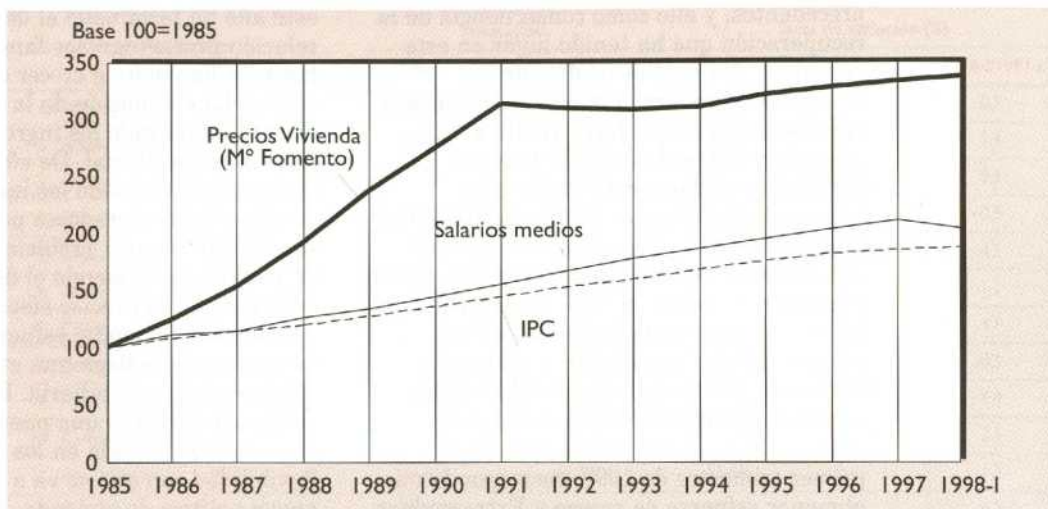
(*) La cuota incluye intereses y devolución del principal, de un préstamo a 15 años.

(**) 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.

GRÁFICO 5. Precios vivienda, 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 del INE.

Fuente: INE, BHE, M.º Fomento.

CUADRO 10. Accesibilidad de la vivienda existente en España. Ministerio de Fomento

	Precio medio de la vivienda - Mº 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
1997	10.254,60	2.582,27	6,70	3,97	33,63	26,08
1997-I	10.148,94	2.422,28	7,36	4,19	36,97	28,52
1998-I	10.397,52	2.490,72	5,84	4,17	33,47	26,16
Tasa de Variación 1-98/1-97	2,4	2,8	-	-	-	-

(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.

(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 11. Accesibilidad de la vivienda existente en España. Datos por Comunidades Autónomas. Ministerio de Fomento. 1.º trimestre de 1998

	Precio medio de la vivienda - Mº 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	7.950,06	2.319,80	5,84	3,43	27,48	21,47
Aragón	8.141,58	2.526,77	5,84	3,22	25,84	20,19
Asturias	9.434,16	2.615,16	5,84	3,61	28,93	22,61
Baleares	10.352,16	2.283,74	5,84	4,53	36,35	28,40
Canarias	10.141,92	2.145,40	5,84	4,73	37,91	29,62
Cantabria	10.474,56	2.557,94	5,84	4,09	32,84	25,66
Cast-La Mancha	6.729,30	2.139,36	5,84	3,15	25,22	19,71
Cast-León	9.811,17	2.449,90	5,84	4,00	32,11	25,09
Cataluña	12.643,65	2.544,78	5,84	4,97	39,84	31,13
C. Valenciana	7.573,95	2.256,95	5,84	3,36	26,91	21,03
Extremadura	5.891,85	2.132,69	5,84	2,76	22,15	17,31
Galicia	8.808,93	2.105,40	5,84	4,18	33,55	26,22
Madrid	16.062,30	2.855,42	5,84	5,63	45,11	35,25
Murcia	6.592,95	1.934,72	5,84	3,41	27,33	21,35
Navarra	11.042,37	2.673,49	5,84	4,13	33,12	25,88
Pais Vasco	14.315,13	2.968,00	5,84	4,82	38,68	30,22
Rioja	9.037,35	2.264,51	5,84	3,99	32,00	25,01
Media Nacional	10.397,52	2.490,72	5,84	4,17	33,47	26,16

(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.

(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.