

La coyuntura inmobiliaria. 1998-1999

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

Presidente de la Caja General de Ahorros de Granada.

"Las discusiones sobre política de vivienda adolecen generalmente de falta de perspectiva histórica. Las consecuencias pueden ser desafortunadas. Cuando los viejos debates resurgen, parecen nuevos, y así los viejos errores se cometen de nuevo"

Richard HARRIS, "Housing and social policy: an historical perspective on canadian-american differences - A comment". *Urban Studies*, vol. 36, 7, 1999

I. INTRODUCCIÓN

En 1998 la economía española aceleró su ritmo de crecimiento real desde el 3,7% de 1997 hasta el 4%. En el primer trimestre de 1999 el ritmo de crecimiento citado se ha desacelerado hasta el 3,3%. La demanda interna ha mantenido en 1998-99 un alto ritmo de crecimiento, en torno al 5%, pero una parte notable de la mayor demanda se ha desviado hacia las importaciones, que han crecido en 1998-99 por encima del 11%.

En el comportamiento citado de la economía española ha destacado el fuerte aumento de la inversión en construcción, por el lado de la demanda, y del sector de la construcción, por el lado de la oferta, que está creciendo en 1999 a un ritmo del 9,8%, casi tres veces el ritmo global de la economía.

En 1998 el fuerte aumento de la demanda de vivienda impulsó un fuerte auge de la

construcción residencial y de los precios de las viviendas. En 1999 se ha mantenido el aumento de los precios de las viviendas, que ha sido del 8,7% para el conjunto nacional en el primer trimestre del año, pero que en el caso de los municipios con más de 100.000 habitantes supera ampliamente el 10%, en especial en el caso de las viviendas de nueva construcción.

Los altos precios de venta de las viviendas, que han llevado la relación precios de venta/salarios anuales a un nivel equivalente al de 1992, tras haber retrocedido durante seis años, pueden estar dando lugar a un cierto freno de la demanda, en especial en las viviendas libres de nueva construcción, que son las que están registrando mayores aumentos de precios.

De ser un elemento acompañante de la recuperación hasta 1997, en 1998-99 el subsector inmobiliario de la actividad

productiva ha pasado de nuevo a ocupar el «centro de la escena» en la coyuntura económica española, lo que no parece vaya a contribuir a generar una economía más competitiva ni a moderar la tasa de inflación. La historia se repite, una vez más, y es de desear que el proceso no se autoalimente.

2. LA ECONOMÍA ESPAÑOLA EN 1998. PREVISIONES PARA 1999

La economía española aceleró su crecimiento real en 1998. El **aumento del PIB** a precios constantes en dicho año fue del 4%, según las estimaciones del INE divulgadas en junio de 1999. Dicho crecimiento superó en tres décimas al de 1997 (3,7%), culminando así la etapa claramente expansiva desarrollada a partir de 1996. El crecimiento de la economía española en 1998 superó ampliamente al 2,8% correspondiente al conjunto de países de la Unión Europea.

Por el lado de la **demanda**, la demanda interna fue el motor básico del crecimiento de la economía española el pasado año (fig. 1), al crecer en un 4,9% (3,2% en 1997). La

inversión en capital fijo, tanto en bienes de equipo (13%), como en construcción (6,9%), volvió a ser el componente más dinámico, seguida por el importante crecimiento del consumo final de los hogares (4%), componente que todavía supone el 59% del PIB.

El fuerte aumento del consumo privado estuvo acompañado por un descenso de la tasa de ahorro relativa de las familias (10,4% de la renta disponible en 1998, frente al 10,8% el año precedente, según las Cuentas Financieras del Banco de España, también publicadas en junio de 1999). Junto a la caída de la tasa de ahorro, influyeron en el crecimiento de la demanda el importante aumento del empleo y el descenso de los tipos de interés, tanto nominales como reales. La fuerte expansión de la demanda se vio favorecida por la ausencia de procesos de racionamiento de crédito, como lo confirma el fuerte crecimiento del crédito al sector privado (16,2%) por parte del conjunto de entidades de crédito en el conjunto del año.

Frente a la fuerte expansión de la demanda interna, el resto del mundo frenó el crecimiento de la economía española en 1998, al aumentar las importaciones de bienes y servicios en un 11,9% a precios

FIGURA 1. Economía Española. Actividad, empleo, tipos de interés

	Tasas reales de crecimiento anual		
	1997/96	1998/98	1999/98(*)
Agregados macroeconómicos			
1. PIB, precios constantes	3,7	4,0	3,3
2. Demanda interna	3,2	4,9	4,8
3. Exportaciones	4,5	8,0	5,9
4. Importaciones	12,5	11,9	11,5
5. Empleo	3,0	3,4	3,9
6. Tasa media de desempleo	20,8	18,8	17,0
7. IPC (aumentos en 12 meses)	2,0	1,5	2,2
8. Saldo Balanza de Pagos, cuenta corriente (% PIB)	0,4	-0,2	-0,58(**)
Tipos de interés (TAE)			
9. MIBOR, un año.	5,20	3,98	2,88 (ene-jun)
10. Créditos hipotecarios para la compra de vivienda	6,91	5,65	4,81 (ene-jun)
11. Euribor, un año	-	-	2,90 (ene-jun)

(*) Primer trimestre sobre igual periodo 1998. Para el IPC la tasa se refiere al periodo mayo 99/mayo 98.

(**) Enero-abril de 1998, anualizado.

Fuente: INE, BE.

constantes, por encima del 8% en que aumentaron las exportaciones. Por primera vez desde el comienzo de la actual etapa expansiva fue negativo el signo de la actuación del resto del mundo, lo que se debió a la fuerte desaceleración del crecimiento de las exportaciones respecto de años anteriores.

Por el lado de la **oferta**, la construcción fue en 1998 el componente más dinámico, como lo refleja el importante crecimiento del 6,5% a precios constantes obtenido en el pasado año, muy por encima de las variaciones registradas en años precedentes. En el aumento de la construcción incidió tanto la recuperación de las **inversiones públicas** en 1998, año en que aumentaron en un 14,6% a precios corrientes (el mayor aumento registrado en un año desde 1991), como el empuje de la construcción residencial, impulsado este último por el crecimiento de la demanda de viviendas. Este último se vió estimulado a su vez por los bajos tipos de interés y también por la importante expansión del crédito hipotecario experimentada en el transcurso del año. Junto a la construcción, la industria mantuvo un importante crecimiento en 1998 (5,3%) y también registraron un crecimiento notable los servicios «de mercado» (3,6%).

Los trimestres de 1998 de mayor crecimiento fueron el segundo y el cuarto, advirtiéndose una cierta desaceleración del crecimiento a partir del verano, período éste en el que se dejaron sentir las consecuencias de la crisis asiática y empeoraron las expectativas, ante el fuerte comportamiento «bajista» de las bolsas de valores. Este episodio se superó en los últimos meses de 1999, para lo cual fueron decisivos los importantes descensos provocados en los tipos de interés a corto por parte de las diferentes autoridades monetarias nacionales.

El **empleo** siguió en 1998 la favorable estela creada por el intenso crecimiento real, lo que se tradujo en un aumento medio de la ocupación del 3,4% (3% en 1997), disminuyendo el desempleo medio del año, según la Encuesta de Población Activa del INE, desde el 20,8% de 1997 hasta el 18,8% de 1998 (18,2% en el cuarto trimestre del año 1998). El aumento medio del empleo ha supuesto un aumento medio anual de

440.300 puestos de trabajo en el total de ocupados EPA entre 1997 y 1998.

Como ha venido siendo la pauta general en los últimos años, los equilibrios básicos se mantuvieron en 1998 en lo que se refiere a reducción del déficit de las Administraciones Públicas, que retrocedió en el pasado año hasta el -1,8% del PIB (-2,6% en 1997). La desaceleración del índice de precios de consumo fue superior a lo previsto, situándose en el 1,5% el aumento registrado entre diciembre de 1998 y el mismo mes de 1997. El fuerte empuje de la demanda interna, al dar lugar a un alto crecimiento de las importaciones, acrecentó sustancialmente el déficit comercial de la balanza de pagos de la economía española, que experimentó un déficit de balanza corriente equivalente al -0,3% del PIB. Esto último contrastó con el correspondiente superávit (1,1% del PIB) por cuenta corriente registrado en la balanza de pagos del conjunto de países de la Unión Europea.

En los primeros meses de 1999 se ha mantenido una tónica general de persistencia del crecimiento, visualizada sobre todo en los fuertes aumentos de los precios inmobiliarios, en los aún más reducidos tipos de interés registrados este año y en los importantes crecimientos experimentados por indicadores tales como las matriculaciones de automóviles y de otros vehículos, así como por los datos de empleo.

La estimación del INE acerca del comportamiento de los principales agregados macroeconómicos, concretamente en la correspondiente a los datos «brutos» (no ajustados de estacionalidad ni del componente irregular), reveló que el aumento del PIB fue del 3,3% en dicho trimestre respecto del mismo período de 1998, lo que ha supuesto una importante desaceleración respecto del 4% en que se creció en 1998. La desaceleración se ha advertido sobre todo en la inversión en bienes de equipo y en las exportaciones, por el lado de la demanda, y en la industria, por el lado de la oferta. La sequía está provocando un retroceso del sector primario (-0,7% en el primer trimestre), lo que ejercerá una influencia bajista sobre el crecimiento general de 1999.

En la primera mitad de 1999 los tipos de interés a corto plazo volvieron a descender ante la decisión del Banco Central Europeo

de bajar los tipos en abril de 1999 en medio punto. Los tipos de interés a largo plazo, por el contrario, han repuntado al alza en unos tres cuartos de punto en este período. El índice de precios de consumo ha acelerado su crecimiento desde el 1,5% de 1998 hasta el 2,2% de variación interanual en mayo de 1999. La **previsión** de crecimiento de la OCDE para la economía española en sus «Perspectivas» de verano es de un aumento del PIB del 3,3% para 1999, claramente por encima del 1,9% previsto por dicha organización para el conjunto de países de la Unión Europea en este mismo año. Según la citada previsión, el mantenimiento de un fuerte aumento real de las importaciones (8,5%) en 1999 provocaría que el resto del mundo frenase este año aún más el crecimiento de la economía española, desde el 4,6% de la demanda interna hasta el 3,3% del PIB, acentuándose el déficit de balanza de pagos. En conjunto, en 1999 continuará la expansión económica, aunque sin la clara fuerza de los dos años precedentes.

3. 1998: UN AÑO DE CAMBIOS EN LA POLÍTICA DE VIVIENDA. MODIFICACIONES DE 1999

3.1. Como ya se ha indicado en el anterior artículo sobre coyuntura inmobiliaria de esta publicación, en 1998 tuvieron lugar modificaciones en algunos de los componentes más destacados de la política de vivienda. En primer lugar, la ley 6/1998 (BOE 14-4-98) sobre **régimen de suelo y valoraciones** sustituyó la normativa estatal previa existente en este terreno, normativa que había quedado anulada en buena parte por Sentencia del Tribunal Constitucional.

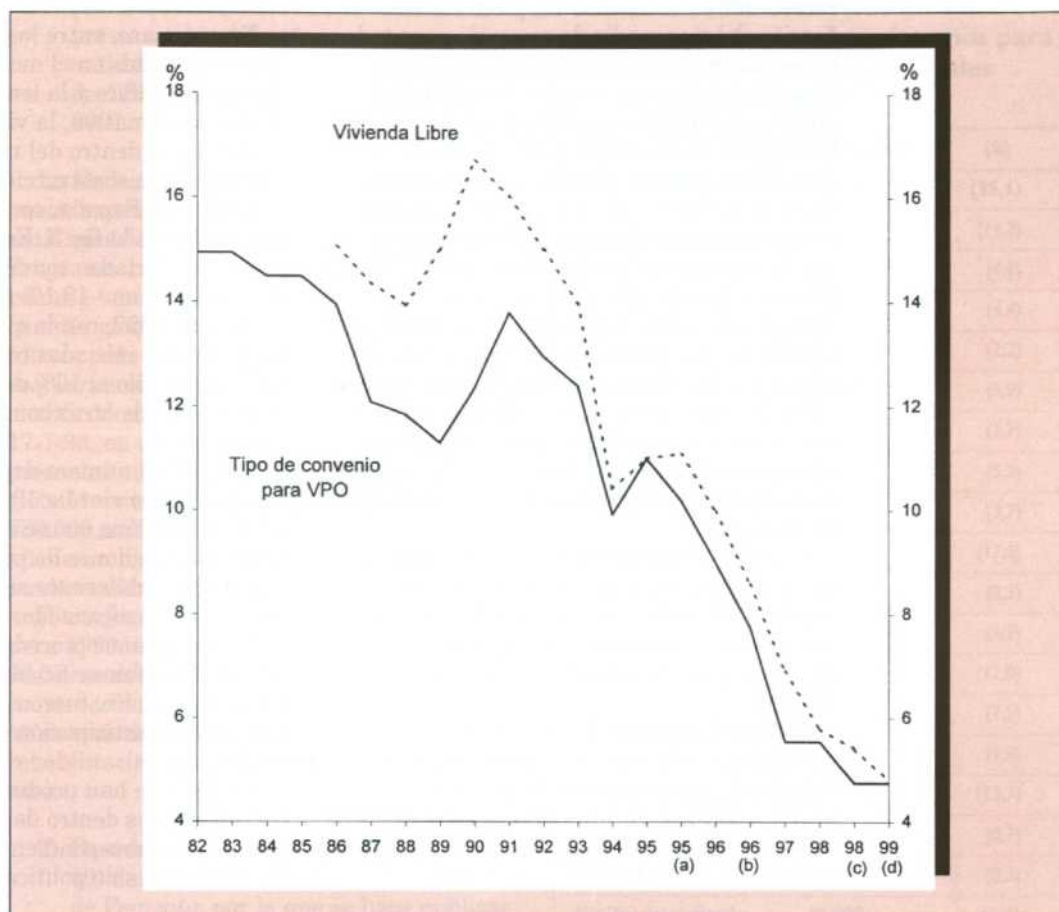
La nueva ley de ámbito estatal regula solo el derecho de propiedad del suelo, estableciendo las categorías de suelo urbano, urbanizable y no urbanizable. La consideración del suelo como urbanizable o no urbanizable se remite al planeamiento local. Se ha reducido al 10% la cesión de suelo por parte de los municipios, equiparándose el valor legal del suelo al precio de mercado. La norma en cuestión considera que el alto precio de venta alcanzado en España por las viviendas se debe a la escasez de suelo urbanizado, al que se le considera como un «input» autónomo en

la determinación del precio de venta de las viviendas, como si el precio del suelo no guardase relación ex-ante alguna con el volumen máximo edificable sobre el mismo. En todo caso, la incidencia de esta ley sobre el planeamiento dependerá del contenido del desarrollo que efectúe cada Autonomía de la citada norma estatal, así como de la aplicación que efectúe cada Municipio de la norma autonómica correspondiente.

3.2. En segundo lugar, el actual gobierno ha procedido a establecer una nueva normativa en materia de **ayudas directas a la vivienda** a través de los préstamos convenidos con las entidades financieras. Así el Real Decreto Ley 1186/1998 (BOE 26.6.98), sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de suelo y vivienda, ha actualizado la política estatal en materia de vivienda que, «a través de planes de carácter plurianual tiene ya una larga tradición en España». El Real Decreto citado considera que el descenso experimentado en los tipos de interés y el cumplimiento de los criterios de convergencia exigidos para el acceso a la Unión Económica y Monetaria son circunstancias que obligan a modificar sustancialmente el marco estatal de ayudas financieras a la vivienda.

Con el Real Decreto/Ley en cuestión el gobierno ha establecido una serie de cambios que afectan, entre otros aspectos, a la forma de las ayudas. Así, se sustituye el subsidio de interés por un subsidio en porcentaje de la cuota total del préstamo subsidiado, se ha procedido a la unificación de los plazos de amortización de los préstamos, estableciendo en veinte años el plazo único de amortización de los mismos, con cuotas crecientes al 1% anual. Se han suprimido las subvenciones al adquirente en las VPO de Régimen General, supliéndolas con un subsidio reforzado en las compras de primera vivienda. El concepto de módulo se ha sustituido por el de «precio básico de venta», y las actuaciones protegidas se han concretado en las figuras de viviendas de nueva construcción, viviendas de promoción pública (para las que se establece la posibilidad de cofinanciación) financiación de la adquisición protegida de viviendas ya construidas (que sustituye a la figura de las viviendas de precio tasado), la rehabilitación y la urbanización y adquisición onerosa de suelo.

FIGURA 2. Tipos de interés del crédito a vivienda libre y a VPO (TAE)



(a) Medida del periodo Octubre-Diciembre para vivienda libre.

(c) Medida del periodo Agosto-Noviembre para vivienda libre.

(b) Medida del periodo Agosto-Diciembre para vivienda libre.

(d) Medida del periodo Enero-Junio para vivienda libre.

Fuente: MOFO, B.O.E.

Con el Real Decreto 1186/1998 se ha procedido a establecer la instrumentación financiera e institucional del **Plan de Vivienda 1998-2001**, que se ha complementado con normas adicionales. Así, la Orden de 17 de julio de 1998 «sobre convocatoria y selección de entidad de crédito para la financiación de las actuaciones protegidas» (BOE 18.7.98) ha establecido los criterios para convocatoria y selección de las entidades de crédito a efectos de financiar los objetivos del citado Plan de Vivienda 1998-2001.

Se ha establecido una financiación máxima de 2,7 billones de pesetas (artículo 2 de la Orden citada) para todo el Plan 1998-01, de la que correspondieron 512.664

millones de pesetas a 1998. Se fijó un criterio de reparto para 1998 que no se va a aplicar de forma idéntica en los tres años siguientes del Plan. Dicho criterio consistió en repartir el 50% mediante ofertas competitivas, un 25% ha quedado en función de los créditos cualificados concedidos en 1997, por parte de la Dirección General para la Vivienda del MOFO y un 25% quedó a libre disposición de las entidades que hubieran convenido la financiación de actuaciones protegidas en el territorio de cada autonomía. Para ejercicios posteriores a 1998, el cupo se repartirá en un 50% según las cuantías prestadas en el ejercicio anterior y un 50% se distribuirá anualmente a libre disposición de las entidades que hayan suscrito convenios en el

mismo ejercicio. En la Orden hasta aquí comentada se estableció un procedimiento de fijación del tipo medio de convenio para todo el territorio nacional (excluidas Navarra y País Vasco), tipo que resultó ser del 4,75% (TAE) y del 4,68% nominal, según la Resolución de 08.10.98 (BOE, 20.10.98), tipo éste último situado 0,76 puntos por debajo del 5,41% establecido en el último programa correspondiente a la normativa anterior y que se aplicó en el primer semestre de 1998. El nuevo tipo de interés aplicable a las actuaciones protegibles equivale al 86,4% del tipo de interés practicado en las operaciones libres en el segundo semestre de 1998, frente al 95,7% que supuso el tipo aplicado a dichas operaciones en la primera parte del pasado año aproximándose en 1999 aún más el tipo «convenido» al practicado en las operaciones de mercado.

La normativa aplicada en 1998 fue de nuevo corregida o aclarada de acuerdo con la Orden de 30.10.98 (BOE, 18.11.98), que declaró «municipios singulares» y modificó parcialmente la Orden de 17.7.98.

La implantación de la nueva normativa ha resultado, pues, un tanto laboriosa, retrasándose la puesta en marcha del nuevo Plan. Los cupos del MOFO se han complementado con el 25% reservado inicialmente para libre

disposición del Ministerio y de las entidades financieras.

En todo caso, entre los bajos tipos de interés vigentes en el mercado de financiación libre y la lenta implantación de la nueva normativa, la vivienda protegida ha perdido peso dentro del mercado inmobiliario y dentro de la construcción de nuevas viviendas en España, como se pone de manifiesto en la fig. 3. En 1998 el total de viviendas iniciadas con ayudas públicas descendió en un -13,1% respecto del mismo período de 1997, con lo que en dicho período las viviendas iniciadas con ayudas públicas supusieron sólo el 16% de las licencias municipales de otras comunidades, frente al 22% de 1997.

En 1998 el número de actuaciones financiadas se elevó a 107.062, a las que correspondió una cuantía total de préstamos de 578.753 millones de pesetas, lo que supuso unos descensos significativos respecto de los niveles alcanzados por dichas variables en años precedentes. Andalucía (21,6% de la financiación), Valencia (18%) y Cataluña (15,1%) fueron las autonomías con una mayor participación en la financiación total citada.

En 1999 se han producido las siguientes modificaciones dentro del marco de la normativa correspondiente a la financiación de actuaciones de política de vivienda.

FIGURA 3. Actividad en la construcción residencial ligada a la política de vivienda

	Variación interanual (%)			
	1997	1998	97/96	98/97
Total anual				
1. Viviendas iniciadas con ayudas públicas	60.746	56.006	0,8	-7,8
1.1. VPO Promoción Privada	38.445	40.175	-3,7	4,5
1.2. VPO Promoción Pública	1.778	3.578	-3,6	101,2
1.3. VPO Régimen Especial (promoción privada)	20.523	12.253	11,0	-40,3
2. Viviendas. Visados de Dirección de Obra.				
Obra nueva	337.361	429.674	19,2	27,4
3. Viviendas a construir.				
Licencias municipales concedidas	292.996	350.431	14,4	19,6
4. Cobertura aparente de la política de vivienda.				
4.1. Nuevas viviendas. Visados aparejadores (1)/(2)x100	18,0%	13,0%		
4.2. Licencias municipales de obras (1)/(3)x100	20,7%	16,0% ^(*)		

Fuente: Ministerio de Fomento.

- 1) **Orden de 15-3-99** (BOE de 26-3-99) por la que se determina el volumen de préstamos cualificados a convenir con entidades de crédito para el programa de 1999 del Plan de Vivienda 1998-2001.

La Orden en cuestión ha establecido la cuantía máxima global a convenir con entidades de crédito para financiar el Programa 1999. Se distingue entre una cuantía básica global territorializada y la cuantía global adicional, disponible esta última para atender a situaciones que requieran más disponibilidad de créditos cualificados. La Orden citada modifica la de 17-7-98, en cuanto a plazo para conceder y presentar créditos cualificados. La cuantía global territorializada para 1999 es de 780.000 millones de pesetas, a los que se añade un máximo de 40.000 millones no territorializados (figura 4).

El conjunto de actuaciones convenidas para 1999 asciende a 142.939, de las que el 68,3% se destina a VPO de nueva construcción, el 11,9% para adquisición de otras viviendas existentes, el 19,4% a rehabilitación y el 18,7% a la adquisición de suelo.

- 2) **Resolución de 29-3-99** (BOE de 1-4-99) de la Subsecretaría del Ministerio de Fomento, por la que se hace publicar el Acuerdo de Consejo de Ministros de 26-3-99, por el cual se fija el tipo de interés efectivo revisado aplicable a los préstamos cualificados concedidos para financiación de los programas de 1994 y 1996 de los planes de vivienda y suelo 1992-95 y 1996-99, tipo que quedó fijado en el 4,78%.

El 50% del volumen de préstamos territorializados correspondiente a 1999 (391.271 millones de pesetas) se ha distribuido de forma que corresponde un 61,1% a las cajas de ahorros, un 34,3% a los bancos, un 3,2% a las cajas rurales y un 1,4% al ICO, todos ellos a un tipo de interés del 4,75% TAE. El 50% restante queda a disposición de las entidades que han suscrito convenios en el ejercicio de 1999, a la vista de las demandas que planteen.

El sistema de ayudas directas va a seguir descansando en la financiación a nuevas

FIGURA 4. Plan 1998-2001. Programa 1999. Distribución del volumen de préstamos para 1999 por Comunidades Autónomas

	Millones de pesetas	(%)
Territorializado	780.000	(95,1)
1. Andalucía	110.445	(14,2)
2. Aragón	31.779	(4,1)
3. Asturias	34.192	(4,4)
4. Baleares	17.337	(2,2)
5. Canarias	30.057	(3,9)
6. Cantabria	13.010	(1,7)
7. Castilla y León	41.296	(5,3)
8. Castilla-La Mancha	29.222	(3,7)
9. Cataluña	132.452	(17,0)
10. Extremadura	18.321	(2,3)
11. Galicia	40.463	(5,2)
12. Madrid	93.882	(12,0)
13. Murcia	58.846	(7,5)
14. Rioja	14.154	(1,8)
15. Valencia	107.203	(13,7)
16. Ceuta	5.438	(0,7)
17. Melilla	1.903	(0,2)
No Territorializado	40.000	(4,9)
Total	820.000	(100,0)

Actuaciones convenidas. Programa 1999

1. Viviendas protegidas de nueva construcción	79.405	(68,3%)
-Para venta	76.447	(65,8%)
-Para alquiler	2.958	(2,5%)
2. Cofinanciación de VPO promoción pública	496	(0,4%)
3. Adquisición otras viviendas existentes	13.790	(11,9%)
4. Rehabilitación	22.521	(19,4%)
-Áreas	4.730	(4,1%)
-Edificios	17.791	(15,3%)
5. Suma viviendas (1+2+3+4)	116.212	(81,3%)
6. Suelo	26.727	(18,7%)
TOTAL (5+6)	142.939	(100,0%)

promociones de VPO, puesto que el sistema de distribución de los cupos prioriza a las entidades que cubren con prontitud las cantidades inicialmente asignadas. Este sistema no ayuda al cumplimiento de los objetivos en las actuaciones de rehabilitación, compra de vivienda existentes y compra de suelo.

3.3. En tercer lugar, junto a las modificaciones introducidas en 1998 en la normativa de suelo y de ayudas directas a la vivienda a partir de la financiación convenida, en 1998 y 1999 se ha procedido a introducir **cambios sustanciales en la fiscalidad de la vivienda**, concretamente en el tratamiento de la misma en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas. Los cambios en cuestión se han introducido a partir de la Ley 40/1998, de 9.12.98, del IRPF, y en el Real Decreto 214/1999, de 05.02.99, por el que se ha aprobado el reglamento de la Ley del IRPF. Dentro de las modificaciones introducidas en materia fiscal, a partir de las dos normas citadas, destacan las siguientes:

- (1) **Desaparece el 2% del valor catastral imputable** a la vivienda habitual, aunque se mantiene dicho 2% (1,1% si el valor catastral está revisado) para segundas o posteriores viviendas propias no arrendadas.
- (2) Desaparece la deducción por el **alquiler de vivienda**, aunque se abre la posibilidad de compensación para alquileres con antigüedad anterior al 24.4.98. Esta modificación contradice el objetivo, varias veces expresado por el actual gobierno, de aumentar el parque existente de viviendas en alquiler.
- (3) Se mantiene la exención por **reversión en vivienda**, aunque se considera que es incompatible con la deducción por compra de nueva vivienda, confirmando el tratamiento dado por Sentencia del Tribunal Supremo de 30.05.98.
- (4) En cuanto a la **compra de vivienda habitual**, desaparece la deducción en la base imponible de los intereses, y se mantiene la deducción en la cuota del 15% por las cantidades satisfechas si la compra se hace sin

financiación ajena. Se establece en 1.500.000 pesetas la base máxima de la deducción, lo que equivale a fijar en 225.000 pesetas la deducción máxima a aplicar en la cuota del impuesto por compra de vivienda. Si la vivienda se compra con financiación ajena, la deducción se establece en la cuota, con el límite de 1,5 millones de pesetas. En los dos primeros años de la adquisición la deducción será del 25% sobre las primeras 750.000 pesetas y del 15% sobre el exceso hasta el millón y medio de pesetas restante. Después de los dos primeros años, la deducción será del 20% y del 15% respectivamente.

Se ha introducido el requisito de que el crédito represente al menos el 50% del valor de compra de la vivienda y, si se trata de reinversión, el crédito debe representar, al menos, el 50% del exceso de inversión que corresponde, no pudiendo amortizarse en los tres primeros años una cantidad que exceda del 40% del importe total solicitado.

- (5) En lo relativo a la **cuenta-vivienda**, la deducción sólo se establece para la primera adquisición o rehabilitación, con el límite anual de 1,5 millones de pesetas y un plazo máximo de compra de **cuatro años**, aunque se mantiene el plazo de cinco años para las cuentas abiertas antes del 1-1-99.

La nueva normativa reduce algo el alcance de las desgravaciones en el IRPF por compra de vivienda habitual, a la vez que refuerza de nuevo la situación relativa de la vivienda en propiedad frente a la vivienda en alquiler.

4. EL MERCADO INMOBILIARIO EN 1998. VENTAS, ACTIVIDAD, PRECIOS

En 1998 y 1999 el mercado inmobiliario ha presentado todos los indicios de que la demanda inmobiliaria mantiene una tónica de rápido crecimiento respecto de los niveles previos a dicho período. Los datos sobre **tasaciones** procedentes de TINSA (figs. 5 y 6) registraron un aumento del

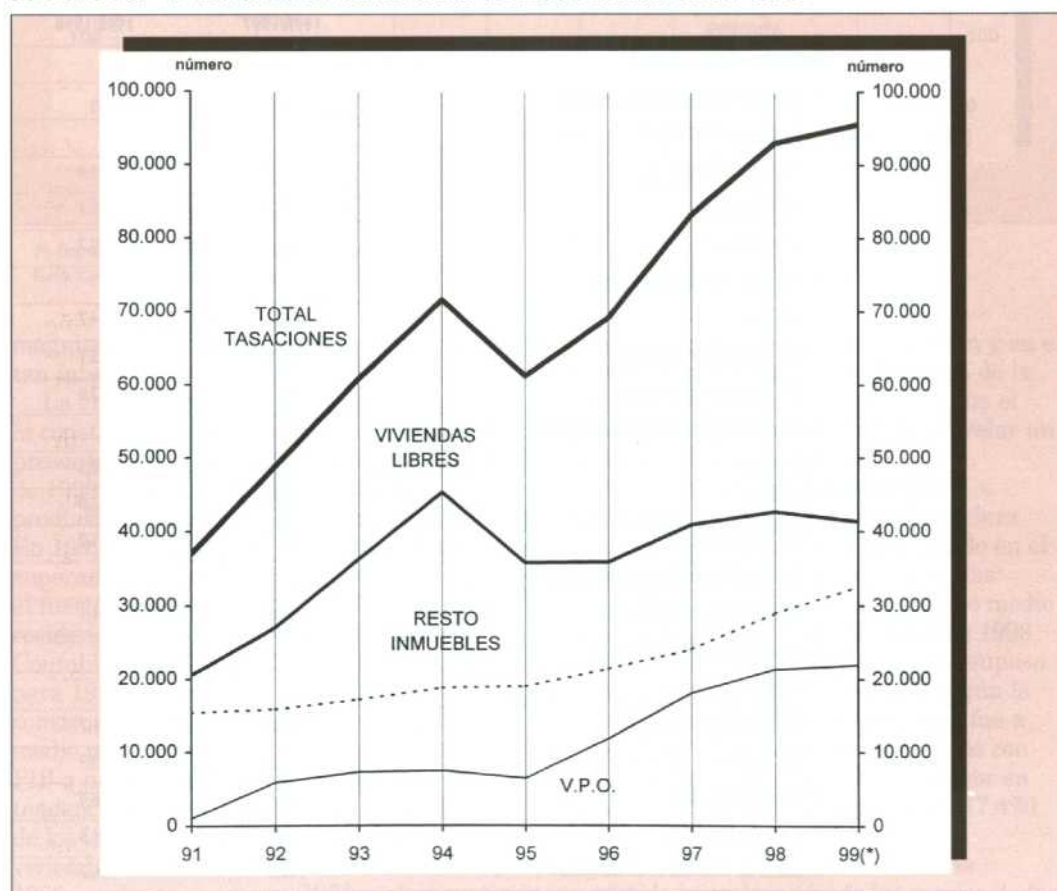
FIGURA 5. TINSA. Tasaciones según tipología del inmueble

	Totales anuales		Variación 98/97 (%)	Variación Ene-Jun 99/98 (%)
	1997	1998		
1. Total viviendas	59.082	63.999	8,3	-1,1
1.1. Viviendas nuevas libres	8.301	8.685	4,6	-3,7
1.2. Viviendas usadas libres	32.650	33.965	4,0	-2,8
1.3. VPO nuevas	2.734	3.175	16,1	2,7
1.4. VPO usadas	15.397	18.174	18,0	2,8
2. Locales Comerciales	4.325	4.671	8,0	5,2
3. Oficinas	405	439	8,4	15,8
4. Naves industriales	1.905	2.152	13,0	6,9
5. Edificios de viviendas y oficinas	4.363	5.288	21,2	15,4
6. Terrenos	1.117	1.684	50,8	36,6
Total tasaciones	83.215	92.980	11,7	2,8

(a): Número de valoraciones efectuadas por TINSA.

Fuente: TINSA.

FIGURA 6. Tasaciones de inmuebles. Totales anuales 1991-1998



(*) Estimación suponiendo tasas de variación Ene-Jun 99/98.

Fuente: Tasaciones Inmobiliarias. TINSA.

11,3% en 1998, que sucedió al crecimiento ya destacado del 23,6% correspondiente a 1997. En 1998 destacó el crecimiento de las tasaciones correspondientes a VPO, nuevas y usadas, aumento que volvió a superar al correspondiente al conjunto de todas las tasaciones inmobiliarias. El inmobiliario no residencial también volvió a experimentar aumentos notables en las tasaciones. Las perspectivas favorables del subsector se advirtieron en el espectacular aumento de las tasaciones de terrenos. En los seis primeros meses de 1999 parece haberse moderado el crecimiento de las tasaciones respecto del año anterior, registrándose un descenso ligero (-1,1%) en

las tasaciones de viviendas, en especial las de nuevas viviendas libres, aunque todavía está por ver la profundidad real de esta evolución.

En cuanto a la evolución de la **actividad**, los indicadores correspondientes a proyectos visados por los Colegios de Arquitectos y de Aparejadores (figura 7 y 8), así como a las licencias municipales de obras, registraron en 1998 aumentos espectaculares. Se advirtió una menor presencia en la actividad constructora de nuevas promociones de viviendas protegidas. El stock de viviendas en construcción creció en un 10,5 en 1998 y un 17,8% hasta marzo de 1999, lo que supone un crecimiento fuerte en una

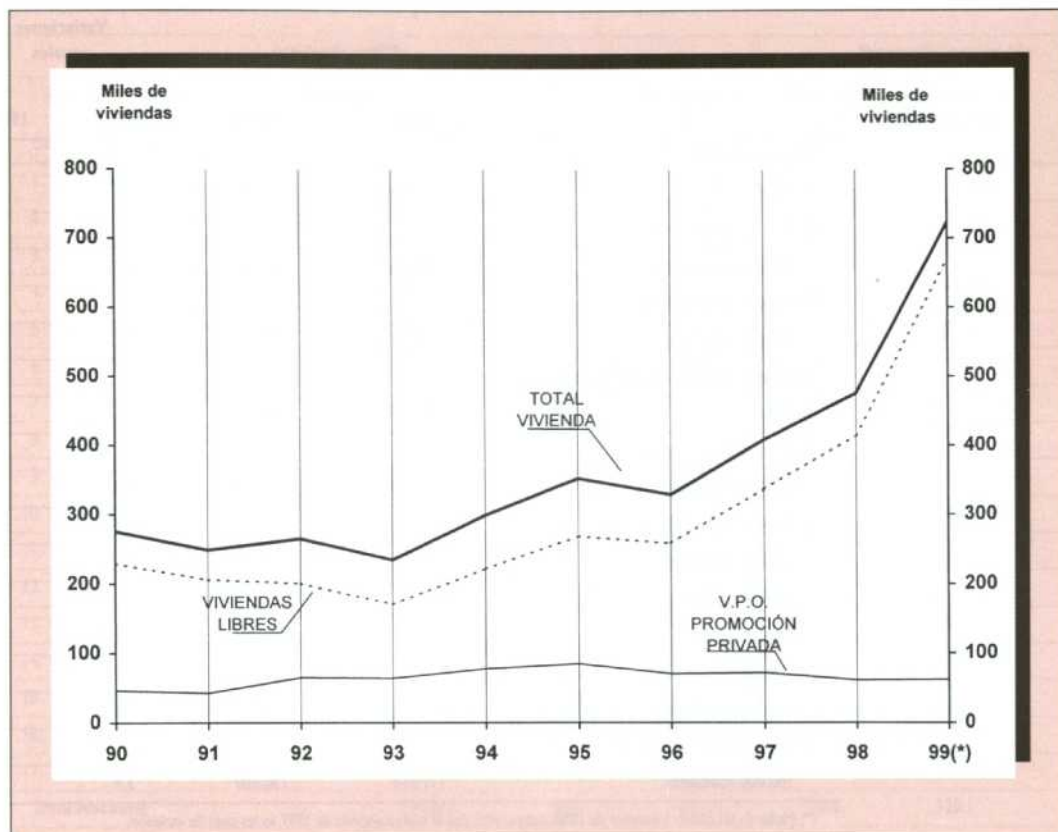
FIGURA 7. Mercado inmobiliario. Principales indicadores de actividad variaciones interanuales (%)

	1998/1997	1998/1998	Último dato disponible
Indicadores de actividad			
1. Encuesta coyuntural de la construcción.			
Producción. (MOFO) Precios constantes.			
1.1. Total construcción	7,7	11,4	Marzo 99
1.2. Edificación	5,5	12,7	Marzo 99
1.3. Obra civil	8,7	10,7	Marzo 99
2. Hipotecas urbanas registradas			
2.1. Total	10,2	4,7	Abril 99
2.2. Viviendas proyectadas	10,9	13,1	Abril 99
2.3. Viviendas construidas	10,1	2,6	Abril 99
3. Proyectos visados Colegios Arquitectos			
3.1. Total	16,4	52,3	Marzo 99
3.2. VPO	-14,5	2,0	Marzo 99
3.3. Viviendas libres	23,0	61,7	Marzo 99
4. Proyectos visados Colegios Aparejadores			
(Obra nueva y rehabilitación)	25,8	31,1	Marzo 99
5. Licencias municipales de obras			
(Viviendas)			
5.1. Superficie a construir	21,8	-1,7	Enero 99
5.2. Viviendas a construir y a rehabilitar	15,2	-3,9	Enero 99
6. Viviendas iniciadas	28,4	18,4	Marzo 99
7. Viviendas terminadas	-0,9	11,4	Marzo 99
8. Stocks de viviendas en construcción	10,5	16,7	Marzo 99

Nota: Si no se recoge ninguna fecha los indicadores cubren el conjunto del año 1998.

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

FIGURA 8. Proyectos visados por los Colegios de Arquitectos Totales Anuales



(*) Estimación aplicando tasas de variación Enero-Marzo 99/98.

Fuente: Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España.

magnitud que no suele registrar variaciones tan intensas.

La encuesta coyuntural de la industria de la construcción del Ministerio de Fomento ha presentado en 1998 y en el primer trimestre de 1999 aumentos notables tanto de la producción como de la nueva contratación. En 1999 el crecimiento de la edificación está superando al de la obra civil, impulsado por el fuerte aumento de la construcción residencial. En cuanto a los datos de la Contabilidad Nacional de España del INE para 1998, el conjunto del sector de la construcción aumentó en 1998 dos puntos y medio por encima del 4,0% en que creció el PIB a precios constantes en dicho año, tendencia que persiste en 1999. El conjunto de los indicadores de actividad y de viviendas iniciadas correspondiente a 1998 y 1999 revela, pues, que en 1998 se dejó sentir un empuje fuerte en la actividad y en el

empleo en el sector de la construcción y en el subsector inmobiliario. La expansión de la actividad se mantiene en 1999 aunque el descenso de las tasaciones podría revelar un menor empuje de la demanda.

En cuanto a los **precios de las viviendas**, en 1998 se registró una clara aceleración de los mismos, más visible en el período diciembre/diciembre que en las variaciones medias anuales. El precio medio de la vivienda vendida en España en 1998 fue de 119.238 pta/m² (fig. 9), lo que supuso un aumento del 4,6% sobre 1997, según la estadística del MOFO, aumento que fue a todas luces superior en los municipios con más habitantes. El aumento fue mayor en las viviendas de nueva construcción (7,4%) que en las usadas (5,1%).

En el primer trimestre de 1999 ha persistido la aceleración de los precios de las viviendas, como lo confirma el hecho de que

FIGURA 9. Precios de las viviendas

	Cifras absolutas (pta/m ²)		Variaciones anuales (%)		Variaciones interanuales (%) (+)
	1998-1	1999-1	1997	1998 (*)	1999/1998
Total viviendas					
1. España	115.528	125.631	1,6	4,6	8,7
2. Municipios con menos de 100.000 habitantes	92.496	99.707	2,0	5,0	7,8
3. Municipios de 100.000 a 500.000 habitantes.	124.683	137.916	3,3	5,8	10,6
Viviendas de nueva construcción					
4. España	134.319	148.890	3,3	7,4	10,8
5. Municipios con menos de 100.000 habitantes	105.053	114.515	4,9	5,1	9,0
6. Municipios de 100.000 a 500.000 habitantes.	136.695	157.898	4,1	9,9	15,5
Viviendas usadas					
5. España	112.621	122.201	1,8	5,1	8,5
6. Municipios con menos de 100.000 habitantes	87.994	95.031	2,8	6,7	8,0
7. Municipios de 100.000 a 500.000 habitantes.	117.719	130.707	3,9	5,9	11,0

(*) Media de los cuatro trimestres de 1998, comparados con el mismo periodo de 1997 en las tasas de variación.

(**) Variación 1er trimestre 1999 sobre mismo trimestre de 1998.

Fuente: Ministerio de Fomento.

la subida global ha sido del 8,7%, correspondiendo un aumento del 10,8% a las viviendas de nueva construcción y el 8,5% a las viviendas usadas. Los aumentos en ciudades de más de 100.000 habitantes se han situado en los dos dígitos, destacando el 15,5% de aumento registrado en los precios de las viviendas nuevas en dichas ciudades.

Los precios de venta medios más elevados en 1999 (fig. 10), según TINSA, y para las viviendas nuevas, correspondieron a la Comunidad de Madrid (186.174 pts/m²) y al País Vasco (212.965 pts/m²), y los más reducidos a Extremadura (66.285 pts/m²). Los aumentos medios más intensos fueron los de Baleares (18,8%) y Canarias (21,6%), retrocediendo ligeramente en Cantabria (-1,2%) y permaneciendo estables en Castilla-La Mancha (1,4%) (fig. 10).

En cuanto a los precios de venta de las viviendas de nueva promoción en las capitales de provincia (fig. 11), ha destacado

el aumento del 8,4% producido entre junio de 1999 y el mismo mes de 1998. Baleares, Canarias y Navarra volvieron a registrar los mayores aumentos situados en los dos dígitos. Los crecimientos más moderados fueron los de Extremadura (3,4%) y Cataluña (4,9%). Los mayores precios fueron los de Madrid (272.700 pts/m²), Cataluña (259.700 pts/m²) y País Vasco (242.800 pts/m²) y los más reducidos los de las capitales extremeñas (102.200 pts/m²). Los altos aumentos de precios se han generalizado, destacando nuevamente los de las zonas turísticas, lo que indica el fuerte componente inversor de la demanda.

5. FINANCIACIÓN A LA VIVIENDA

En 1998 persistió el fuerte descenso de los tipos de interés, lo que se tradujo en un retroceso del 1,25% (diciembre/diciembre) en

FIGURA 10. Precios de mercado de las viviendas libres nuevas y usadas por CC. autónomas. Enero-Junio 1999

Comunidades autónomas	Pesetas/m ² construido				
	Variación (*) Vivienda Libre Nueva	(%) 99/98	Variación (*) Vivienda Libre Usada	Relación (%) 99/98	precio nueva/usada (%)
1. Andalucía	127.575	5,7	91.018	4,6	140,2
2. Aragón	132.802	2,0	101.962	7,7	130,2
3. Asturias	162.006	15,0	114.151	7,6	141,9
4. Baleares	180.795	30,8	120.306	18,8	150,3
5. Canarias	144.395	7,3	141.638	21,6	101,9
6. Cantabria	159.670	—	123.852	-1,2	128,9
7. Castilla y León	138.872	4,6	119.969	12,6	115,8
8. Castilla-La Mancha	111.060	9,4	76.869	-1,4	144,5
9. Cataluña	158.685	13,5	136.999	9,7	115,8
10. Extremadura	94.424	5,7	66.285	-0,1	142,5
11. Galicia	122.367	8,6	104.841	7,0	116,7
12. La Rioja	—	—	87.174	8,5	—
13. Madrid	170.180	-5,0	186.124	12,9	91,4
14. Murcia	110.200	5,9	79.002	-3,8	139,5
15. Navarra	—	—	144.619	30,7	—
16. País Vasco	—	—	212.968	19,0	—
17. Valencia	123.677	8,5	85.089	4,3	145,3
Total Nacional	141.867	7,9	118.122	10,0	120,1

(*) Las tasas de variación se refieren al promedio Ene-Jun 1999 sobre mismo periodo 1998.

Fuente: Tasaciones Inmobiliarias. TINSA

los tipos medios TAE practicados en los créditos a largo plazo con destino a la compra de viviendas (figs. 12, 13). Este descenso se tradujo en un nuevo y sustancial descenso (-7,3% en 1998) en la cuota mensual a pagar en la amortización de un préstamo en el que el principal se mantuviese constante, descenso que se une a los ya registrados en 1996 y 1997. El descenso citado, ha continuado hasta junio de 1999, en el que el tipo TAE fue del 4,50%, 1,4 puntos por debajo del correspondiente a junio de 1998.

En 1998 y 1999 (hasta marzo) el crédito con garantía hipotecaria ha mantenido aumentos interanuales del 18,8% en 1999 y del 18,6% respectivamente, aumentos superiores al del conjunto del crédito al sector privado de la economía. El mayor aumento del crédito hipotecario, por entidades financieras, correspondió a las

cooperativas de crédito (20,2%), seguidas de las cajas de ahorros (19,1%) y de los bancos (18,7%) (fig. 14).

El fuerte descenso de los tipos de interés continúa estimulando, pues, por una parte, a la demanda de vivienda para uso de la misma y también a la compra de vivienda con fines de inversión, al ofrecer la vivienda una expectativa de revalorización superior a los mercados bursátiles en 1999, donde el comportamiento de la bolsa ha resultado bastante menos dinámico que el año precedente en el primer semestre. Conviene tener en cuenta que los descensos de tipos de interés de los créditos han estado acompañados en los últimos años por aumentos en los plazos de dichos créditos, lo que ha contribuido a acrecentar la capacidad de compra para numerosas familias, que pueden ahora acceder a viviendas de precio sensiblemente mas

FIGURA 11. Precios de mercado de las viviendas de nueva construcción en las capitales de provincia, por CC. Autónomas (Sociedad de Tasación, S. A.). Junio 1999

Comunidades autónomas	Cifras absolutas (ptas/m ²)	Variaciones anuales (%)	
		1998/197 (*)	1999/98(**)
1. Andalucía	128.600	6,1	8,3
2. Aragón	153.100	1,2	8,9
3. Asturias (Oviedo)	173.600	3,7	5,6
4. Baleares (Palma de Mallorca)	142.300	9,3	18,6
5. Canarias	148.900	13,3	
6. Cantabria (Santander)	174.100	3,0	4,9
7. Castilla y León	159.000	5,4	6,9
8. Castilla-La Mancha	119.800	2,6	5,0
9. Cataluña	259.700	5,6	9,5
10. Extremadura	102.200	2,3	3,4
11. Galicia	145.100	5,7	6,8
12. La Rioja (Logroño)	133.500	2,9	5,7
13. Madrid (Madrid)	272.700	4,8	9,2
14. Murcia (Murcia)	122.700	5,2	9,0
15. Navarra	164.800	7,0	13,0
16. País Vasco	242.800	10,8	11,4
17. Valencia	127.900	2,8	7,2
Media Nacional	188.700	5,1	8,4

(*) Variación interanual a 31 de Diciembre de cada año.

(**) Variación a 30 de Junio de 1999 sobre mismo periodo de 1998.

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

FIGURA 12. Tipos de interés de los créditos hipotecarios. Cuota a pagar (*)

	T.A.E. (*)	Tipo Nominal (%) (**)	Cuota mensual por millón	Variación anual de la cuota (%)
	(1)	(2)	(3)	(4)
Tipos medios anuales				
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
1998	5,65	5,51	8.176	-7,34
Junio				
1998	5,64	5,50	8.168	—
1999	4,50	4,41	7.604	-6,90

(*) 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.

FIGURA 13. Tipos de interés de los créditos-vivienda. Media de las entidades financieras

Fuente: Banco de España

FIGURA 14. Créditos hipotecarios y Financiación a la construcción

	Cifras absolutas (miles de millones ptas.)		Tasas interanuales (%)	
	1998 diciembre	1999 marzo	1998 (diciembre/diciembre)	1999 (marzo/marzo)
1. Saldo vivo de				
créditos hipotecarios. Total(*)	28.944	30.238	18,8	18,6
1.1. Bancos	11.368	11.974	20,2	19,1
1.3. Cajas Rurales	1.530	1.754	25,1	27,8
2. Financiación a la construcción				
por tipo de prestatario. Total	28.029	-	18,1	-
2.1. Personas físicas	20.405	-	14,0	-
2.3. Construcción	4.613	-	15,8	-
3. Financiación privilegiada. Total	3.640,0	4,3	-	-
3.1. Bancos	1.261,0	-	4,1	-
3.2. Cajas de Ahorros	2.273,0	-	4,3	-
3.3. Cajas Rurales	106,0	-	5,9	-

(*) El total incluye los Establecimientos Financieros de Crédito.

Fuente: B.E. y Asociación Hipotecaria Española.

elevado que en el pasado a partir de la misma cuota a pagar.

6. ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA

En 1999 el precio medio de la vivienda, como ya se ha indicado anteriormente, ha registrado un aumento claramente superior al de los salarios y al de los precios de consumo. De este modo, la relación precio de la vivienda/ingresos familiares anuales ha crecido en 1998 y primer trimestre de 1999, y ello tras el continuado retroceso de dicho cociente entre 1991 y 1997 (fig. 15). El nuevo descenso de los

tipos de interés de los préstamos a comprador generó nuevos retrocesos del esfuerzo de accesibilidad en 1998, tanto si se estima dicho esfuerzo de acceso en términos brutos o netos de fiscalidad. Sin embargo, la fuerte elevación de los precios de venta en 1999 ha conducido a un aumento del esfuerzo de acceso, lo que implica que los aumentos de precios están compensando los descensos de los tipos de interés.

El indicador de accesibilidad, como ya se ha indicado en otros artículos precedentes de esta publicación, presenta claras limitaciones, puesto que se calcula para la familia monosalarial que obtiene un ingreso

FIGURA 15. Accesibilidad de la vivienda existente en España. Ministerio Fomento

	Precio medio de la vivienda M ² Fomento miles de pta. (1) (a)	Renta disponible familiar anual miles de pta. (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	24,57
1986	3.828,37	1.360,80	13,53	2,81	35,12	26,34
1987	4.751,01	1.402,80	12,84	3,39	40,80	30,60
1988	5.938,65	1.544,62	12,51	3,84	45,51	34,13
1989	7.322,31	1.633,36	13,84	4,48	56,85	43,73
1990	8.466,30	1.772,92	15,56	4,78	65,93	51,81
1991	9.678,87	1.906,96	14,97	5,08	68,09	53,95
1992	9.549,18	2.050,49	14,08	4,66	59,77	47,14
1993	9.510,30	2.180,90	13,17	4,36	53,45	41,99
1994	9.577,26	2.284,40	9,95	4,19	43,14	33,38
1995	9.913,95	2.387,42	10,52	4,15	44,11	34,35
1996	10.097,73	2.496,58	9,06	4,04	39,53	30,60
1997	10.254,60	2.582,27	6,70	3,97	33,63	25,68
1998	10.731,42	2.641,42	5,51	4,06	31,89	24,27
1998-I	10.397,52	2.490,72	5,84	4,17	33,47	25,44
II	10.627,02	2.527,92	5,56	4,20	33,10	25,16
III	10.840,95	2.658,37	5,45	4,08	31,89	24,28
IV	11.060,10	2.888,66	5,19	3,83	29,43	22,42
1999-I	11.306,79	2.543,04	4,86	4,45	33,44	25,47

(a) Se considera una superficie media por vivienda de 75 m² útiles, es decir, 90 m² construidos (coeficiente corrector de 1,20), y se supone que el plazo de los préstamos es de 15 años, y que su cuantía no sobrepasa el 80% del precio de venta.

(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.

anual equivalente a la media salarial de la Encuesta Trimestral de Salarios del INE. La relación precio/ingreso familiar anual debe ser más elevada para los hogares que acceden por primera vez a una vivienda que lo que se deriva del indicador de accesibilidad. Así, si se estima un ingreso medio mensual de 150.000 pta/mes en 1999, frecuente en los nuevos empleos, dicha relación ha sido de 6,28 en 1998, superior a la de los tres años precedentes (se deflacta con el aumento del IPC el salario de 150.000 pta/mes de 1998 en los años anteriores a 1999) (fig. 16).

La evolución reciente del mercado inmobiliario revela que resulta preciso mantener un nivel razonable de construcción de nuevas viviendas protegidas con destino a los nuevos hogares, aunque sea a partir de

suelo cedido por los ayuntamientos. Es evidente que el alquiler continúa siendo la forma de acceso más lógica para los nuevos hogares, lo que choca con la escasez tradicional de oferta de viviendas de alquiler existente en España, oferta que se concentra sobre todo en las zonas urbanas. El esfuerzo de accesibilidad, tomando la media de capitales y resto de ciudades, varía espectacularmente según la localización. A nivel de Comunidades Autónomas (fig. 17), el esfuerzo bruto máximo corresponde a la Comunidad de Madrid (43,77% de la renta disponible) y Cataluña (41,10%), y el menor esfuerzo bruto sería el de Extremadura (21,3%) y Murcia (26,5%).

La recuperación de la demanda inmobiliaria, impulsada por el mayor crecimiento de la actividad y del empleo y,

FIGURA 16. Accesibilidad de la vivienda existente en España con un salario de 150.000 Pta/mes. Ministerio de Fomento

	Precio medio de la vivienda M° Fomento miles de pta. (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	898,42	14,29	3,43	44,55	33,41
1986	3.828,37	985,87	13,53	3,88	48,48	36,36
1987	4.751,01	1.039,95	12,84	4,57	55,03	41,28
1988	5.938,65	1.092,50	12,51	5,44	64,34	48,26
1989	7.322,31	1.173,21	13,84	6,24	79,14	60,88
1990	8.466,30	1.257,06	15,56	6,73	92,99	73,07
1991	9.678,87	1.336,16	14,97	7,24	97,18	76,99
1992	9.549,18	1.420,09	14,08	6,72	86,30	68,07
1993	9.510,30	1.488,25	13,17	6,39	78,32	61,54
1994	9.577,26	1.562,63	9,95	6,13	63,06	48,80
1995	9.913,95	1.639,01	10,52	6,05	64,25	50,04
1996	10.097,73	1.699,34	9,06	5,94	58,08	44,95
1997	10.254,60	1.733,31	6,70	5,92	50,11	38,26
1998	10.731,42	1.767,60	5,51	6,07	47,65	36,26
1999 (d)	11.306,79	1.800,00	4,76	6,28	46,94	35,73

(a) Se considera una superficie media por vivienda de 75 m² útiles, es decir, 90 m² construidos (coeficiente corrector de 1,20), y se supone que el plazo de los préstamos es de 15 años, y que su cuantía no sobrepasa el 80% del precio de venta.

(b) Se arranca de un salario mensual de 150.000 ptas. para 1999, y para el resto de años se ha tenido en cuenta el crecimiento medio anual del IPC para actualizar la serie.

(c) Tipo nominal anual medio de Banco de España, para vencimientos mensuales. Para 1999 se ha aplicado el promedio Enero-Mayo.

(d) El precio medio de 1999 se ha estimado aplicando la tasa de variación del 1er. trimestre de 1999 sobre la media de 1998.

Nota: A partir de 1999 se tiene en cuenta la nueva fiscalidad para la adquisición de primera vivienda. Ley 40/1998, de 9-12-98, y RD 214/1999.

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

FIGURA 16. Accesibilidad de la vivienda existente en España con un salario de 150.000 PTA/MES. Ministerio de Fomento (cont.)

Comunidad Autónoma	Precio medio de la vivienda M° Fomento	Renta disponible familiar anual miles de ptas. miles de ptas.	Tipo de interés medio de los préstamos a	Relación precio/ingresos familiares comprador (4) = (1)/(2)	Esfuerzo en % sobre renta familiar Sin bonificaciones fiscales	Con bonificaciones fiscales
	(1) (a)	(2) (b)	(3) (c)		(5)	(6)
ANDALUCÍA	8.466,57	2.373,00	4,86	3,57	26,83	20,12
ARAGÓN	9.100,98	2.531,28	4,86	3,60	27,04	20,28
ASTURIAS	10.227,24	2.708,82	4,86	3,78	28,39	21,36
BALEARES	12.505,32	2.293,54	4,86	5,45	41,00	31,58
CANARIAS	11.763,27	2.205,92	4,86	5,33	40,10	30,69
CANTABRIA	10.812,60	2.562,58	4,86	4,22	31,73	24,04
CAST.-LA MANCHA	6.897,69	2.143,34	4,86	3,22	24,20	18,15
CAST Y LEÓN	10.420,83	2.465,58	4,86	4,23	31,78	23,97
CATALUÑA	14.217,48	2.601,26	4,86	5,47	41,10	32,05
C. VALENCIANA	8.383,77	2.303,82	4,86	3,64	27,37	20,52
EXTREMADURA	6.120,54	2.156,70	4,86	2,84	21,34	16,01
GALICIA	9.064,98	2.185,31	4,86	4,15	31,19	23,40
MADRID	17.062,02	2.931,08	4,86	5,82	43,77	34,65
MURCIA	6.910,38	1.959,71	4,86	3,53	26,52	19,89
NAVARRA	11.822,85	2.729,16	4,86	4,33	32,58	24,94
PAIS VASCO	16.287,57	3.008,39	4,86	5,41	40,71	32,11
RIOJA	9.646,83	2.305,42	4,86	4,18	31,47	23,60
MEDIA NACIONAL	11.306,79	2.543,04	4,86	4,45	33,44	25,47

(a) Se considera una superficie media por vivienda de 75 m² útiles, es decir, 90 m² construidos (coeficiente corrector de 1,20), y se supone que el plazo de los préstamos es de 15 años, y que su cuantía no sobrepasa el 80% del precio de venta.

(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.

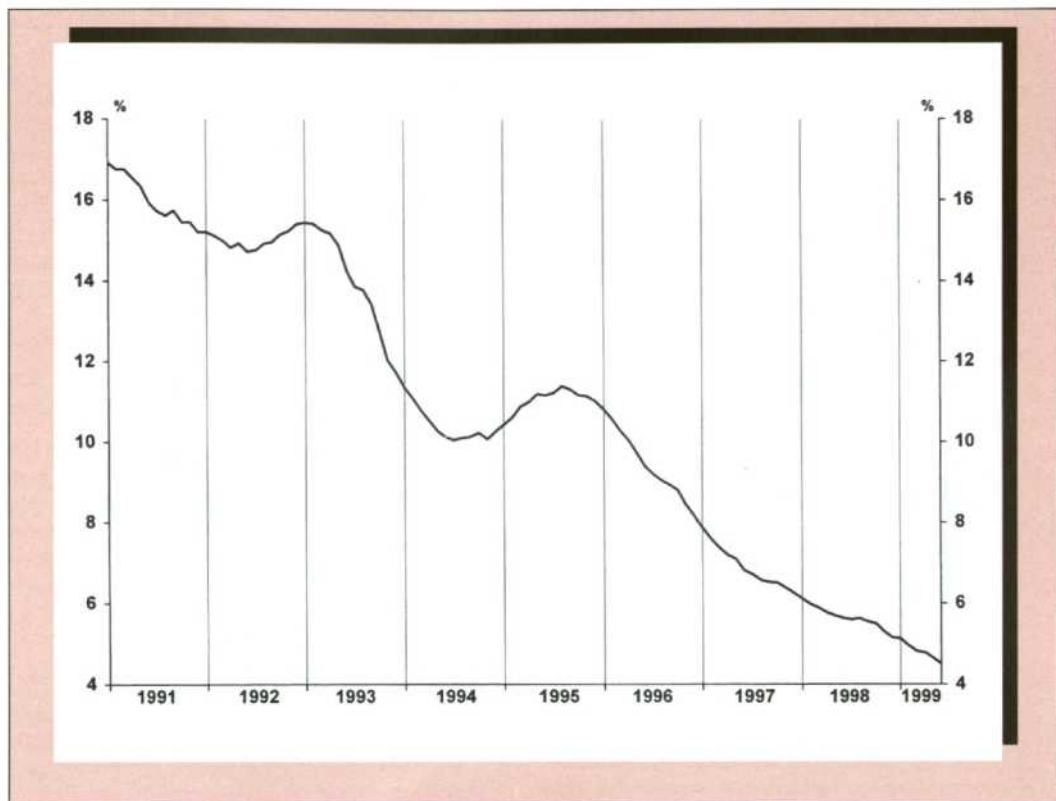
(c) Tipo nominal anual medio de Banco de España, para vencimientos mensuales.

Nota: A partir de 1999 se tiene en cuenta la nueva fiscalidad para la adquisición de primera vivienda. Ley 40/1998, de 9-12-98, y RD 214/1999.

sobre todo, por los bajos y decrecientes tipos de interés, ha favorecido un mayor aumento de las ventas y de la actividad constructora en 1999, lo que impulsa la actividad y el empleo en el subsector inmobiliario residencial. Sin embargo, al resultar la subida de precios inmobiliarios superior a la de los salarios, se dificulta el acceso a la vivienda para los nuevos hogares, a la vista

de la inestabilidad del empleo, de la débil solvencia de dichos hogares, de la escasez crónica de viviendas de alquiler y de los a todas luces desproporcionados precios de las viviendas respecto de los niveles de ingresos medios vigentes en España (fig. 17). La política de vivienda tiene mucha tarea pendiente en España para los próximos años.

FIGURA 17. Precios 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 del INE.
 Fuente: INE, M^o Fomento.