

Coyuntura inmobiliaria 1999: el fuerte papel de la demanda

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

Presidente de la Caja General de Ahorros de Granada.

«La facilidad de acceso al crédito hipotecario fue crucial para explicar el aumento observado en la tasa de vivienda en propiedad por parte de los hogares jóvenes (y en los precios de las viviendas). Un aumento de las "cohortes" de hogares que entran en los mercados de la vivienda podría tener también amplios efectos».

«Boom In, Bust out: young household and the housing price cycle»
F. Ortalo Magné and Sven Rady.
Financial Markets Group,
London School of Economics, 1998

INTRODUCCIÓN

La coyuntura inmobiliaria de 1999 en España se ha caracterizado por la presencia de un nivel elevado de demanda de vivienda y, sobre todo, por un fuerte aumento del volumen de construcción residencial. Este crecimiento de demanda y actividad se inició en 1997 y ha dado lugar a que en 1999 los niveles de dicha construcción se hayan situado en volúmenes no alcanzados en España desde hace unos veinticinco años.

Los factores de aumento de la demanda de viviendas han sido, en primer lugar, el mayor crecimiento económico (4% en 1998, 3,4% en el primer semestre de 1999, ha sido los más recientes ritmos reales de aumento del PIB) y del empleo, que han inducido un mayor ritmo de generación de nuevos hogares, situado en torno a los 300.000 al

año en toda España. En segundo lugar, y este es el factor más destacado, el descenso de los tipos de interés de los préstamos destinados a la compra de vivienda, que han alcanzado su nivel más bajo en el verano de 1999, ha supuesto una mejoría sustancial de las condiciones de los préstamos, reduciéndose el esfuerzo de acceso a la vivienda por parte de los «jóvenes hogares», a la vez que ha estimulado la demanda de vivienda para mejora de la calidad de la misma, y esto último por parte de hogares que ya disponen de vivienda.

En tercer lugar, las entidades financieras no han practicado ningún proceso de racionamiento de crédito, como lo revela la fuerte expansión registrada en el crédito hipotecario, y ello para el conjunto del sistema financiero. El aumento anual del crédito hipotecario por encima del 20% en

1999 confirma dicho comportamiento, en el que ha desempeñado un papel importante la fuerte competencia existente en el sistema financiero.

En cuarto lugar, teniendo en cuenta que una parte de los demandantes de viviendas lo hacen con fines de inversión, y que los bajos tipos de interés elevan el precio de la vivienda como activo, se ha reforzado sustancialmente la demanda de vivienda con dicho propósito de inversión, sobre todo ante las incertidumbres que ahora plantea la inversión en bolsa. Se compran viviendas, entre otras causas, ante las expectativas de que suba su precio, aunque no se vaya a ser usuario inmediato de la misma.

Como consecuencia del fuerte empuje de la demanda, los precios de la vivienda están creciendo a un ritmo medio anual situado en torno al 10%, ritmo éste cuatro veces superior al de los precios de consumo y al de los salarios. Junto a los aumentos citados de los precios inmobiliarios en general, han crecido sustancialmente las viviendas iniciadas, como lo revelan los aumentos experimentados por los indicadores de proyectos de viviendas visadas por arquitectos y aparejadores y de licencias municipales de obras. Los mayores volúmenes de actividad han impulsado a su vez aumentos intensos en los costes de la construcción (salarios y materiales) y del suelo. Los altos precios de este último reflejan los elevados precios de la vivienda y los mayores volúmenes de construcción. El suelo no actúa como un factor autónomo respecto de los precios de las viviendas, sino que el mayor coste del suelo refleja y alimenta los altos precios inmobiliarios, y recoge con su evolución la fuerte demanda inmobiliaria ahora existente.

El aumento de la actividad constructora residencial se ha concentrado en las viviendas libres. Los altos costes inmobiliarios «expulsan» a las VPO, que se están iniciando ahora con menos intensidad que en la mitad de los años noventa, habiéndose atenuado también el «activismo» municipal en este terreno.

Las consecuencias del «boom» inmobiliario, además de la subida de precios de la vivienda, están a la vista: reducción de las viviendas protegidas de menor precio puestas en el mercado, nuevas dificultades

de acceso para los jóvenes hogares como consecuencia de los elevados precios, desvío del ahorro hacia el segmento inmobiliario de la economía.

Una posible elevación significativa en los tipos de interés, unida a los altos precios alcanzados por las viviendas, puede provocar una coyuntura menos boyante en el subsector inmobiliario. Una anunciada Circular del Banco de España, que va a afectar a bancos y cajas de ahorros, puede provocar una cierta elevación de los tipos de interés ante las mayores exigencias de provisiones para insolvencias crediticias que puede dar lugar, pues esta circunstancia supone unos costes mayores para las entidades financieras.

Las etapas de «boom» inmobiliario, en contra de lo que se piensa, no generan una estructura productiva más competitiva, y sus consecuencias se advierten no mucho tiempo después. Es de desear que la presente etapa alcista no genere problemas como los del pasado y que se aprenda de las citadas experiencias, y esto por parte de todos los agentes que actúan en el mercado de la vivienda.

I. LA ECONOMÍA ESPAÑOLA EN 1999. PRIMERAS ESTIMACIONES

En el primer semestre de 1999 la economía española creció en un 3,4% respecto del mismo período del año precedente (datos brutos del PIB, según la estimación del INE) (Cuadro 1). La tasa de aumento del PIB en el primer semestre mejoró algo el crecimiento interanual obtenido en el primer trimestre de 1999 (3,3%), ante el fuerte aumento del PIB registrado en el segundo trimestre del año. El crecimiento de la economía española ha continuado superando en 1999 al correspondiente a la Zona Euro (2,1%), y puede verse nuevamente estimulado por las más favorables perspectivas de crecimiento global a que apunta la economía mundial para el año 2000, de acuerdo con las previsiones de otoño avanzadas por el FMI.

El crecimiento del PIB de la economía española ha estado fuertemente impulsado por la persistencia en 1999 de un aumento significativo (5,3%) de la **demanda**

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

	Tasas reales de crecimiento anual			Previsión 1999 (PGE)
	1997/96	1998/97	1999/98(*)	
Agregados macroeconómicos				
1. PIB, precios constantes (**)	3,7	4,0	3,4	3,7
2. Demanda interna	3,2	4,9	5,3	5,0
3. Exportaciones	15,1	7,1	5,5	6,9
4. Importaciones	12,8	11,1	12,2	11,7
5. Empleo	3,0	3,4	4,3	3,2
6. Tasa media de desempleo (% media anual)	20,8	18,8	16,3	15,1
7. IPC (diciembre/diciembre)	2,0	1,5	2,4	2,4
8. Saldo Balanza de Pagos, cuenta corriente (% PIB)	0,4	-0,2	-0,89(***)	—
Tipos de interés (%)				
9. MIBOR, un año.	5,20	3,98	2,94 (enero-agosto)	—
10. Créditos hipotecarios para la compra de vivienda	6,91	5,65	4,71 (enero-agosto)	—
11. Euribor, un año.	—	—	2,96 (enero-agosto)	—

(*) Dos primeros trimestres sobre igual período 1998. Para el IPC la tasa se refiere al período agosto 99/agosto 98.

(**) Datos corregidos de efectos estacionales.

(***) Enero-junio de 1999, anualizado.

Fuente: INE, BE.

interna. La inversión en capital fijo ha sido el componente más importante de la demanda, en especial la **construcción**, que ha crecido en el primer semestre de 1999 en un 11,2% sobre el mismo período de 1998. El consumo privado (4,7%) ha crecido también por encima del PIB. La aportación del sector exterior al crecimiento de la economía española ha sido ampliamente negativa, ante el importante empuje de las importaciones, que al crecer en un 12,2% en la primera mitad de 1998 han duplicado ampliamente el crecimiento correspondiente a las exportaciones en el mismo período (5,5%).

El fuerte déficit comercial resultante del comportamiento citado ha generado un déficit corriente de balanza de pagos próximo al 1% del PIB en términos anuales. Las mejores previsiones de crecimiento mundial y la evolución más positiva del resto del mundo es posible que atenúen el déficit citado en el segundo semestre de 1999.

Por el lado de la **oferta**, la construcción ha sido el sector que ha registrado un crecimiento mayor, el 10,1%, ampliamente por encima del 3,4% del conjunto del PIB, destacando el aumento real de los «servicios destinados a la venta». El sector de la construcción aceleró su crecimiento en la segunda mitad de 1998 y en el primer semestre de 1999, acentuando su diferencia de crecimiento respecto del resto de actividades a lo largo de 1999.

Si se analiza la evolución del PIB a partir de los semestres transcurridos de 1998 y 1999 se puede apreciar una desaceleración de los crecimientos semestrales también en 1998-99, apareciendo como principal factor de reducción del crecimiento el fuerte aumento experimentado por la importaciones de bienes y servicios, y también parece haber perdido algo de fuerza la inversión en bienes de equipo.

En cuanto al **empleo**, los datos de la Encuesta de Población Activa han vuelto a registrar un crecimiento notable del empleo

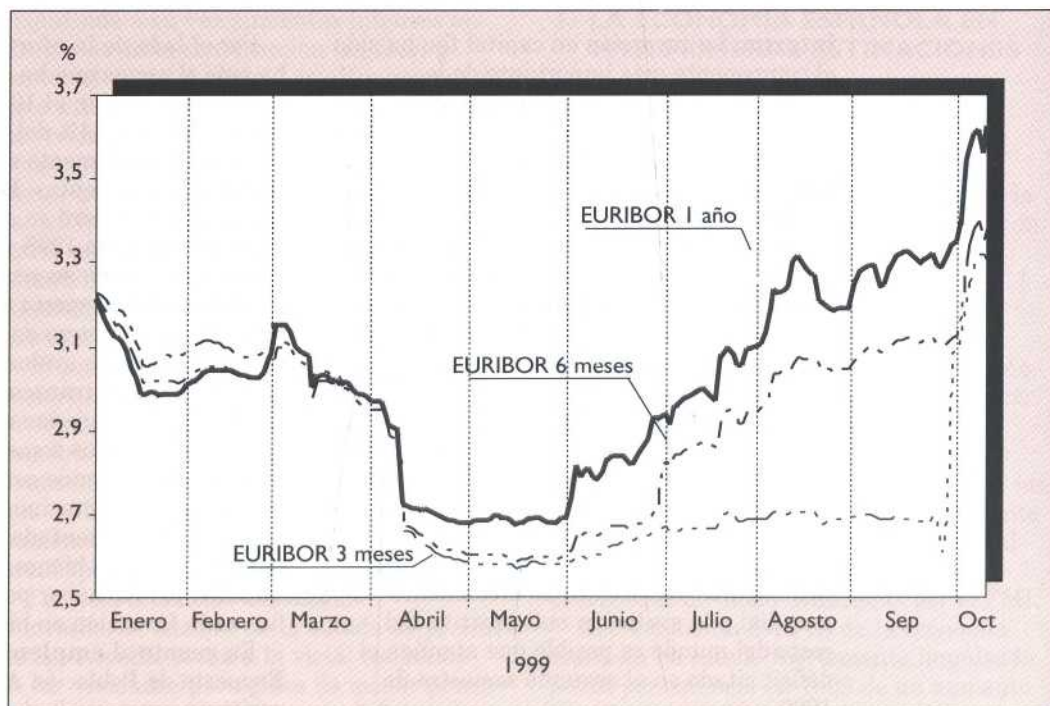
en 1999, el 4,3% entre el primer semestre de este año y el mismo período del año precedente. El número de parados ha descendido en un -14,4% en el mismo período, situándose la tasa de desempleo en el 15,6% de los activos en el segundo trimestre de 1999, 3,3 puntos porcentuales por debajo del mismo período del año precedente. El cambio metodológico introducido desde 1999 en la Encuesta de Población Activa del INE obliga a emplear con cuidado las comparaciones de los resultados de 1999 con los del año precedente, en el que las cifras estimadas respondían a otra metodología.

En cuanto a la **inflación**, el índice de precios de consumo ha acelerado su crecimiento en 1999, elevándose al 2,5% la tasa de variación interanual registrada entre septiembre de 1999 y el mismo mes del año anterior. Esta evolución, en gran medida consecuencia de los más altos precios de la energía, en especial de los mayores precios del petróleo, refleja sobre todo la fuerte pulsación de la demanda interna, así como los más altos precios de la construcción y de la vivienda, que están ejerciendo una

evidente presión alcista sobre los precios de consumo. En cuanto a la **balanza de pagos** por cuenta corriente, esta última ha registrado un claro déficit en la primera parte de 1999, consecuencia del fuerte déficit comercial que ha producido el notable empuje de las importaciones. El importante aumento de la inversión en capital fijo también ha ejercido una influencia directa en el mayor déficit corriente, que refleja también el menor ahorro relativo de las familias, puesto que el sector público ha reducido su posición deficitaria.

Los tipos de interés han mantenido en 1999 la tónica claramente decreciente de los años anteriores hasta el mes de junio de 1999, en el que se inició un repunte alcista moderado en los mercados de capitales, en especial en el plazo largo (Figura 1), habiéndose instalado los tipos a diez años por encima del 5,5%. El comportamiento de los tipos de interés domina ampliamente la escena en 1999. Existen expectativas de nuevas elevaciones de tipos por parte de las autoridades monetarias de Estados Unidos y de la Zona Euro en el último trimestre del año.

FIGURA 1. Tipos de interés: evolución del EURIBOR, 1999



Con motivo de la presentación del proyecto de Presupuestos Generales del Estado para el año 2000, el gobierno ha anticipado una previsión de crecimiento real del PIB del 3,7% tanto para 1999 como para el año 2000 (4% fue el crecimiento del PIB en 1998 y el 3,4% ha sido el aumento interanual experimentado en el primer semestre de 1999). Los precios del petróleo parecen haber perdido el perfil alcista en el último trimestre de 1999, lo que ayudará a reducir el crecimiento del IPC. La inversión en construcción aparece como el componente de la demanda más dinámico en la previsión del gobierno para 1999.

2. LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN 1999

Una vez introducido en 1998 un conjunto de modificaciones sustanciales en el conjunto de la política de vivienda, en 1999 los cambios en cuestión están siendo de bastante menor alcance. Así, en lo relativo a la política de ayudas directas al acceso a la vivienda a través de los préstamos convenidos con entidades financieras, el marco general correspondiente al Plan de Vivienda 1998-2001 se estableció a partir del Real Decreto-Ley 1186/1998, recogido en el BOE de 26-6-98. Esta norma restableció la política de planes plurianuales y adaptó la política citada de vivienda al nuevo marco de tipos de interés más reducidos vigentes en la segunda mitad de los años noventa.

En 1998 el número de actuaciones protegibles financiadas ascendió a 107.062, a las que correspondió un total de préstamos cualificados de 578.753 millones de pesetas. En 1999 el marco legal citado se ha desarrollado a través de la **Orden de 15-3-99** (BOE 26-3-99), que fijó el volumen de préstamos cualificados en 820.000 millones de pesetas (780.000 territorializados y 40.000 sin territorializar, a disposición de las entidades financieras que ampliasen convenio), correspondiente a más de 142.000 actuaciones protegibles, de las que 138.294 están repartidas por Comunidades Autónomas. La **Resolución de 29-3-99** (BOE 1-4-99) fijó en principio para 1999 el mismo tipo de interés que estuvo vigente en 1998, esto es, el 4,75

anual (TAE) para los créditos convenidos. Con posterioridad a estas normas, la Orden de 30-4-99 (BOE 5-5-99) ratificó al 4,75% como el tipo no modificable en los vencimientos de los restantes préstamos cualificados del Plan 1998-01. Sin embargo, con posterioridad, la **Orden de 23-9-99** (BOE de 24-9-99) rebajó nuevamente el tipo de interés de los convenios al 3,88% como tipo efectivo de los préstamos cualificados, a la vista de que desde mayo de 1999 los tipos de interés de los nuevos créditos formalizados en el segmento libre de la financiación a la vivienda se habían situado por debajo del anterior tipo de interés de dichos préstamos cualificados.

El Cuadro 2 recoge los objetivos territorializados para 1999 y la financiación cualificada efectivamente concedida hasta junio del mismo año. Hasta 30-6-99 el grado de cumplimiento del Plan 98-01 en 1999 ha sido reducido, como lo indica que en dicha fecha sólo se haya cubierto el 15,8% de los objetivos en términos de financiación concedida y el 11,7% en cuanto se refiere a actuaciones protegibles efectivamente financiadas. Valencia (31,9%) y Andalucía (30,3%) eran las Comunidades Autónomas con el mayor grado de cobertura de los objetivos establecidos para el año 1999 hasta el 30 de junio de 1999. Las viviendas protegidas de nueva construcción presentaban el mayor grado de cumplimiento de objetivos en cuanto a actuaciones financiadas, el 18,2%, mientras que la cobertura había sido prácticamente nula en la primera mitad de 1999 en materia de rehabilitación y suelo y fue asimismo más reducida en la actuación correspondiente a adquisición de viviendas existentes. Estos resultados no resultan en modo alguno extraños, toda vez que las ampliaciones de cupo se efectúan a la vista del grado de cobertura de las cuantías inicialmente asignadas a las entidades financieras, que en su mayor parte prefieren destinar el volumen de créditos inicialmente atribuidos a financiar nuevas promociones de viviendas, en las que la elevada cuantía de la financiación destinada a cada operación permite cubrir el volumen asignado con relativa prontitud frente a las restantes actuaciones.

La modificación del tipo de interés «oficial» de las VPO efectuada en 1999,

CUADRO 2. Plan 1998-2001. Programa 1999. Concesiones y Viviendas Financiadas por Comunidades Autónomas

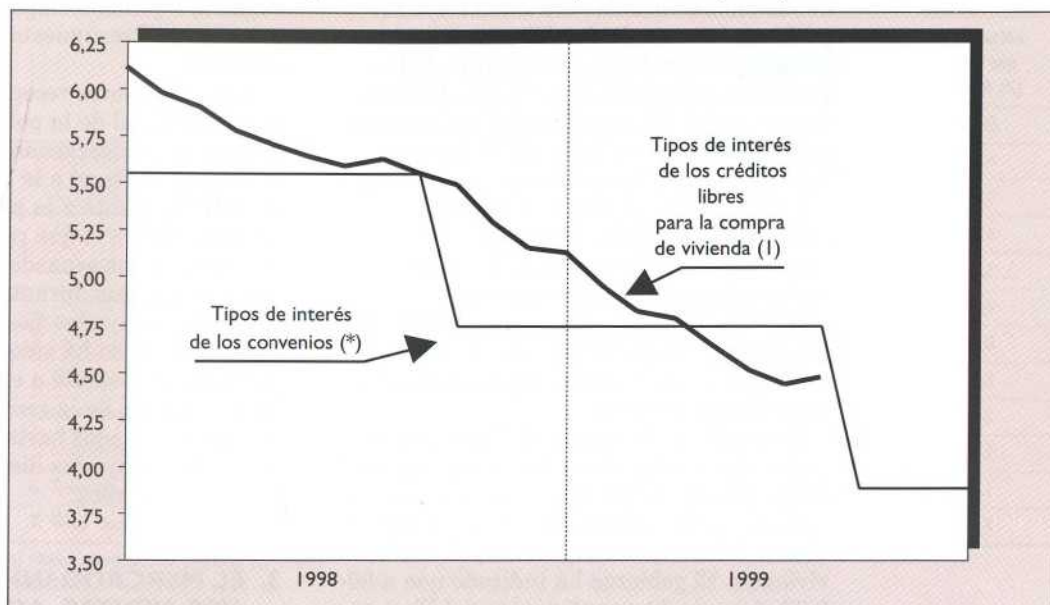
	Datos acumulados a 30 de Junio de 1999				Objetivos 1999	
	Millones de pesetas	Grado de cumplimiento (%)	N.º de viviendas financiadas	Grado de cumplimiento (%)	Millones de pesetas	Número de viviendas
1. Andalucía	33.492	(30,3)	4.947	(22,6)	110.445	21.900
2. Aragón	2.892	(9,1)	418	(7,8)	31.779	5.368
3. Asturias	1.061	(3,1)	164	(2,7)	34.192	6.055
4. Baleares	10	(0,1)	1	(0,0)	17.337	2.912
5. Canarias	4.140	(13,8)	566	(10,4)	30.057	5.450
6. Cantabria	2.150	(16,5)	270	(12,1)	13.010	2.235
7. Castilla-León	1.804	(4,4)	293	(3,1)	41.296	9.335
8. Castilla-La Mancha	4.754	(16,3)	655	(12,1)	29.222	5.419
9. Cataluña	14.516	(11,0)	1.701	(7,5)	132.452	22.550
10. Extremadura	3.383	(18,5)	556	(17,0)	18.321	3.270
11. Galicia	7.213	(17,8)	960	(13,9)	40.463	6.889
12. Madrid	3.847	(4,1)	515	(2,2)	93.882	23.515
13. Murcia	6.539	(11,1)	778	(10,5)	58.846	7.435
14. Rioja	748	(5,3)	117	(3,0)	14.154	3.870
15. Valencia	34.233	(31,9)	4.006	(25,1)	107.203	15.990
16. Ceuta	1.490	(27,4)	193	(42,4)	5.438	455
17. Melilla	586	(30,8)	60	(20,6)	1.903	291
Total	122.858	(15,0)	16.201	(11,3)	820.000	142.939

	Actuaciones a 30 de junio de 1999		Grado de cumplimiento (Número de viviendas) (%)	Objetivos 1999 Número de viviendas
	Millones de pesetas	Número de viviendas		
1. Viviendas protegidas de nueva construcción				
- Para venta y alquiler	111.509	14.292	(17,9)	79.901
- Régimen especial	90.502	10.904	(16,4)	66.447
- Régimen especial	21.007	3.388	(25,2)	13.454
2. Adquisición viviendas existentes	11.013	1.748	(12,7)	13.790
3. Rehabilitación y suelo	335	129	(0,3)	49.248
Total	122.858	16.201	(11,3)	142.939

Fuente: MOFO.

desde el 4,75% hasta el 3,88%, ha resultado relativamente importante, sobre todo si el repunte alcista previsto en los tipos de interés libres se deja sentir en los créditos a la vivienda en los últimos meses de 1999 (Figura 2). La anunciada modificación de la Circular 4/91 del Banco de España, que va a

reforzar las provisiones para insolvencias de los créditos pasados y futuros, y las posibles elevaciones citadas de los tipos de interés, podrían atenuar la buena predisposición que en los últimos años vienen mostrando las entidades financieras hacia la financiación cualificada. A lo

FIGURA 2. Viviendas: tipos de interés de los préstamos (TAE)

(*) Fijados en Resoluciones de Acuerdo de Consejo de Ministros (BOE 17-6-97, BOE 20-10-98, BOE 24-9-99).

(1) Datos obtenidos por el Banco de España.

anterior se puede unir el hecho de que los precios máximos de venta de las VPO pueden descolgarse por debajo respecto de los precios de vivienda practicados de hecho en el mercado libre de la vivienda, toda vez

que estos últimos han crecido a ritmos notables en 1998 y 1999.

Los datos divulgados por el Ministerio de Fomento acerca de las viviendas iniciadas con ayudas públicas (Cuadro 3) indican que

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

	1997	1998 (total anual)	1999 [estimación (*)]	
1. Viviendas Iniciadas con ayudas públicas	60.746	56.006	69.895	(24,8%) enero-mayo
1.1. VPO Promoción Privada. Régimen General.	38.445	40.175	59.017	(46,9%) enero-mayo
1.2. VPO Promoción Pública	1.778	3.578	—	—
1.3. VPO Régimen Especial (promoción privada)	20.523	12.253	11.310	(-7,7%) enero-mayo
2. Viviendas. Visados de Dirección de Obra. Obra nueva	337.361	429.674	556.858	(29,6%) enero-junio
3. Viviendas a construir. Licencias municipales concedidas.	292.996	350.431	397.038	(13,3%) enero-abril
4. Cobertura aparente de la política de vivienda.				
4.1. Nuevas viviendas. Visados aparejadores (1)/(2)x100	18,0%	13,0%	12,6%	
4.2. Licencias municipales de obras (1)/(3)x100	20,7%	16,0%	17,6%	

(*) Para 1998 se hace una estimación del total anual a partir de los crecimientos interanuales correspondientes al periodo para el que se dispone de información.

Fuente: Ministerio de Fomento.

en 1999 ha aumentado sobre 1998 el total de viviendas iniciadas con dichas ayudas públicas, en especial las VPO de Régimen General. Sin embargo, el conjunto de las viviendas protegidas iniciadas ha perdido peso respecto del conjunto de las viviendas iniciadas, situación derivada de la fuerte expansión experimentada por la construcción de viviendas libres. El encarecimiento de los costes de construcción, suelo y materiales, hace menos atractiva la construcción de viviendas cuyo precio de venta es objeto de regulación, situación ésta que es típica de coyunturas inmobiliarias expansivas como la del bienio 1998-99.

En el último trimestre de 1999, toda vez que se ha confirmado la fuerte aceleración de los precios de las viviendas en el año en cuestión, se ha acentuado el interés general acerca del cumplimiento de la política de vivienda. El gobierno ha indicado que a 30-9-99 el grado de cumplimiento del Plan en 1999 se ha elevado hasta el 34,5% de las actuaciones previstas. Por otra parte, se ha subrayado la dificultad de encontrar suelo a precios que permitan la construcción de nuevas VPO, lo que también ha reforzado el papel que en la consecución de un mayor nivel de construcción residencial protegida pueden tener los ayuntamientos.

El proyecto de ley de Presupuestos Generales del Estado para el 2000 contempla, en primer lugar, una previsión de gasto público destinada a la ayuda al acceso a la vivienda para el año 2000 de 109.540 millones de pesetas, lo que supone un descenso del 2,8% respecto de la previsión presupuestaria de 1999 con dicho destino. En segundo lugar, el alcance de las desgravaciones fiscales previstas para la compra de vivienda se estiman en 800.315 millones de pesetas para el año 2000, un 16,4% más que lo inicialmente previsto para 1999. El proyecto citado contempla la posibilidad de compensar a los compradores de vivienda hasta 1998 que salgan perjudicados con el nuevo IRPF que ha entrado en vigor el 1-1-99, y ello respecto de la desgravación que habría resultado de la aplicación del régimen vigente hasta 1998. Si la desgravación resultante con el sistema anterior superase a la obtenida con el sistema de 1999, el contribuyente que comprase una vivienda hasta mayo de 1998

puede deducir directamente la diferencia en su cuota líquida, siempre según el citado proyecto de Presupuestos Generales para el año 2000.

Las cifras antes recogidas revelan que el peso sustancial de la política de vivienda en España sigue descansando en la desgravación fiscal a la compra de vivienda en el IRPF, frente a la política de ayudas directas (VPO), lo que resulta trascendente a la vista de los acusados componentes de regresividad que durante mucho tiempo han revestido las ayudas fiscales en cuestión. La política fiscal no ha sido nunca un instrumento potente a efectos de mejora de la distribución de la renta, pudiéndose obtener resultados bastante más notable a través de las ayudas directas y de la promoción pública.

3. EL MERCADO INMOBILIARIO EN 1999. VENTAS, ACTIVIDAD, PRECIOS

La información disponible revela que en 1999 se ha mantenido el perfil claramente alcista de la coyuntura inmobiliaria ya evidenciado en el año precedente. Por lo que se refiere a las **ventas**, de las que las tasaciones vienen a ser un indicador relativamente aproximado, al 11,7% de crecimiento de las tasaciones en 1998 ha sucedido en 1999 una clara desaceleración y aunque todo parece indicar que todavía es fuerte el empuje de la demanda, el ritmo de nueva oferta parece superable.

En 1999 han permanecido estabilizadas las tasaciones de vivienda (Cuadro 4 y Figura 3) que hasta septiembre han descendido en un -0,4% sobre 1998, destacando el descenso de las tasaciones de viviendas libres y los aumentos claros registrados en dicho período por las tasaciones de viviendas protegidas, a pesar de la reducida actividad constructora efectuada en este segmento. Los aumentos experimentados en 1999 por las tasaciones relativas a edificios de viviendas y a terrenos revelan que está creciendo la construcción de nuevas viviendas con intensidad, puesto que dentro de lo que se denomina «edificios» se incluyen aquéllos que están en construcción. Igualmente, los terrenos tasados van a destinarse después a

CUADRO 4. TINSA. Tasaciones según tipología del inmueble (a)

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

(a) Número de valoraciones efectuadas por TINSA.

Fuente: TINSA.

la construcción, sobre todo de nuevas viviendas.

Recientemente, el Banco de España (1) ha divulgado los datos básicos relativos a las tasaciones, que ascendieron a 875.700 en 1998, de las que el 77,2% correspondieron a vivienda y el 6,3% a edificios. El valor de dichas tasaciones fue de 25,4 billones de pesetas, de los que el 39,5% correspondió a vivienda y el 38,3% a edificios completos. La vivienda media tasada en 1998, según dicha estimación, tenía una superficie de 128 metros cuadrados y un precio por metro cuadrado de 116.440 pesetas. El total de dichas tasaciones fue efectuado en 1999 en un 47,3% a petición de las cajas de ahorros y un 38,7% a petición de los bancos comerciales, incluido el ICO. El 90,6% de las tasaciones efectuadas en 1998 se efectuó para constituir garantías hipotecarias. Cataluña (22,7% del total de tasaciones) Andalucía (16,7%), Madrid (13,0%) y Valencia (12,9%) fueron las Comunidades Autónomas con mayor participación en el total de las tasaciones mencionadas.

En todo caso, de los datos de tasación de 1999 parece derivarse un menor empuje de

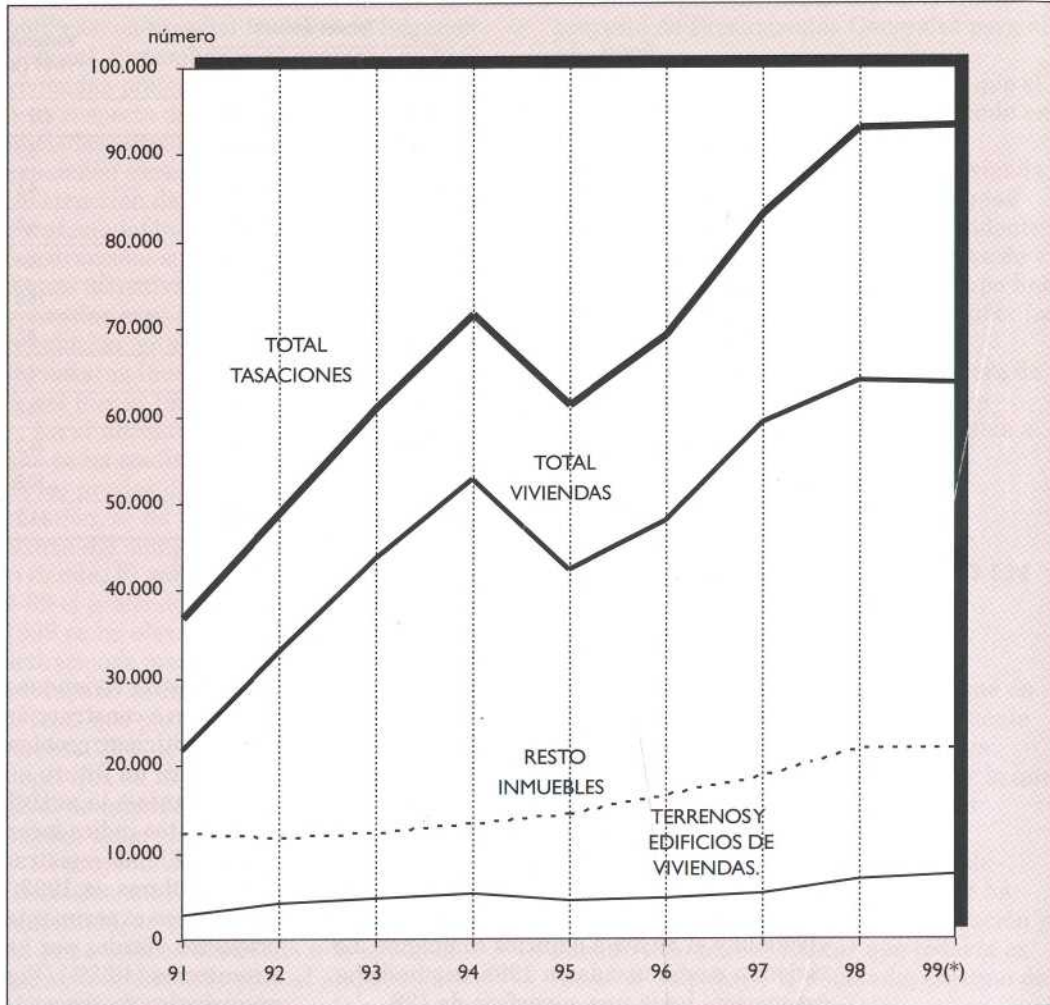
las ventas de viviendas y un fuerte aumento de la nueva construcción en este año, lo que podría anticipar problemas de excesos de oferta para un futuro no muy lejano.

En cuanto a la **actividad constructora**, los distintos indicadores adelantados (Cuadro 5) han registrado crecimientos espectaculares en 1999, destacando en especial los experimentados por los proyectos visados por los Colegios de Arquitectos (49,3%) (Figura 4), licencias municipales de obras (13,1%) y visados de Colegios de Aparejadores (28,8%). La encuesta de coyuntura de la construcción del MOFO reveló la presencia de un auge intenso tanto en la edificación (13,9%) como en la Obra Civil (10,2%) en 1999. Hasta mayo de 1999 el stock de viviendas en construcción había crecido en un año en un 17,8%, aumento sensiblemente superior al de diciembre de 1998 (10,6%). Todo lo anterior confirma la idea antes mencionada de que el aumento de la oferta puede llegar a ser arriesgado para los agentes que participan en el mercado inmobiliario.

Unas ventas elevadas de los distintos productos inmobiliarios tenían que traducirse en precios más elevados de los mismos. Así, en lo que se refiere a la vivienda, los datos de precios de venta

(1) «Las entidades de tasación: información estadística 1998». Banco de España, *Boletín Económico*, julio-agosto 1999.

FIGURA 3. Tasaciones de inmuebles. Totales anuales 1991-1999



(*) Estimación suponiendo tasas de variación Enero-Agosto 99/98.

Fuente: Tasaciones Inmobiliarias. TINSA.

obtenidos a partir de una amplia muestra de tasaciones por parte del Ministerio de Fomento (Cuadro 6 y Figura 5) ha puesto de manifiesto la presencia de unos aumentos de los precios de la vivienda en torno al 10% en 1999 sobre el año precedente, aumentos que son más elevados en los municipios de más de 100.000 habitantes que en el resto. Los precios de venta de las viviendas de nueva construcción son más altos que los de las viviendas usadas, registrándose los aumentos interanuales más acusados en 1999 en los precios de las viviendas de nueva construcción en municipios de más de

100.000 habitantes. El precio medio de la vivienda en España en el segundo trimestre ascendió a 129.823 pta/m², que se elevó a 143.210 pta/m² en los municipios comprendidos entre los 100.000 y los 500.000 habitantes. Por Comunidades Autónomas los precios mayores correspondieron a Madrid (192.589 pta/m²) y Cataluña (165.116 pta/m²), y los más bajos fueron los de Extremadura (71.214 pta/m²) y Murcia (81.014 pta/m²), destacando la persistencia de los fuertes aumentos en 1998 y 1999 en Baleares y Canarias, lo que indica que la elevada demanda se ha extendido

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

Indicadores de actividad	1998/1997	1999/1998	Último dato disponible
1. Encuesta coyuntural de la construcción. Producción. (MOFO) Precios constantes.			
1.1. Total construcción	7,7	12,4	junio 99
1.2. Edificación	5,5	13,9	junio 99
1.3. Obra civil	8,7	10,2	junio 99
2. Hipotecas urbanas registradas			
2.1. Total	10,2	6,7	junio 99
2.2. Viviendas proyectadas	10,9	20,1	junio 99
2.3. Viviendas construidas	10,1	4,9	junio 99
3. Proyectos visados Colegios Arquitectos			
3.1. Total	16,4	49,3	marzo 99
3.2. VPO	-14,5	0,8	marzo 99
3.3. Viviendas libres	23,0	58,2	marzo 99
4. Proyectos visados Colegios Aparejadores (Obra nueva y rehabilitación)	25,8	28,8	junio 99
5. Licencias municipales de obras (Viviendas)			
5.1. Superficie a construir	21,8	16,4	abril 99
5.2. Viviendas a construir y a rehabilitar	15,2	13,1	abril 99
6. Viviendas iniciadas	26,2	27,4	mayo 99
7. Viviendas terminadas	-0,3	11,2	mayo 99
8. Stocks de viviendas en construcción	10,6	17,8	mayo 99

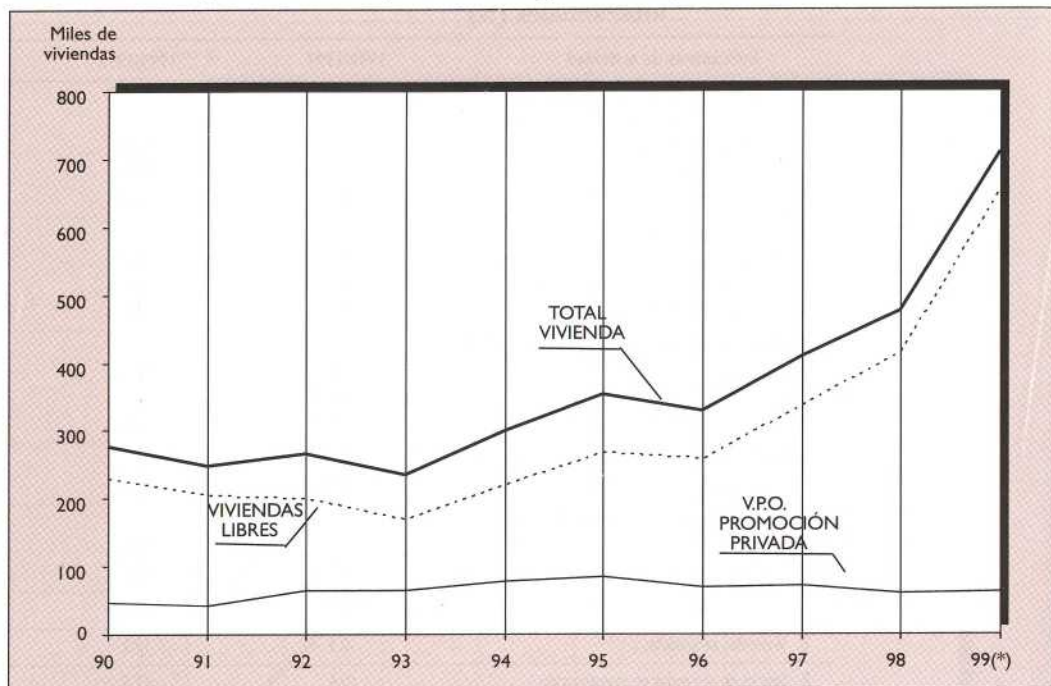
Fuente: INE, Ministerio de Fomento, Colegios de Arquitectos de España.

también a la vivienda destinada a segunda residencia.

Los datos procedentes de TINSA relativos a los precios de la vivienda indican que en enero-junio de 1999 han sido muy importantes los aumentos de precios sobre 1998 de las viviendas usadas, en especial en las capitales de provincias (13,2%). Tienen también interés los datos obtenidos por la empresa Sociedad de Tasaciones (Cuadro 8), relativos a los precios de las viviendas de nueva construcción en capitales de provincias, en las que los precios medios de venta ascendieron a 188.700 pta/m² en junio de 1999, un 8,4% más que en la misma fecha del año anterior, y donde destacan también (Cuadro 10) los fuertes aumentos de Baleares (Palma de Mallorca) y de las dos capitales de Canarias, apareciendo asimismo en esta estadística crecimientos significativos en las capitales de Navarra y del País Vasco.

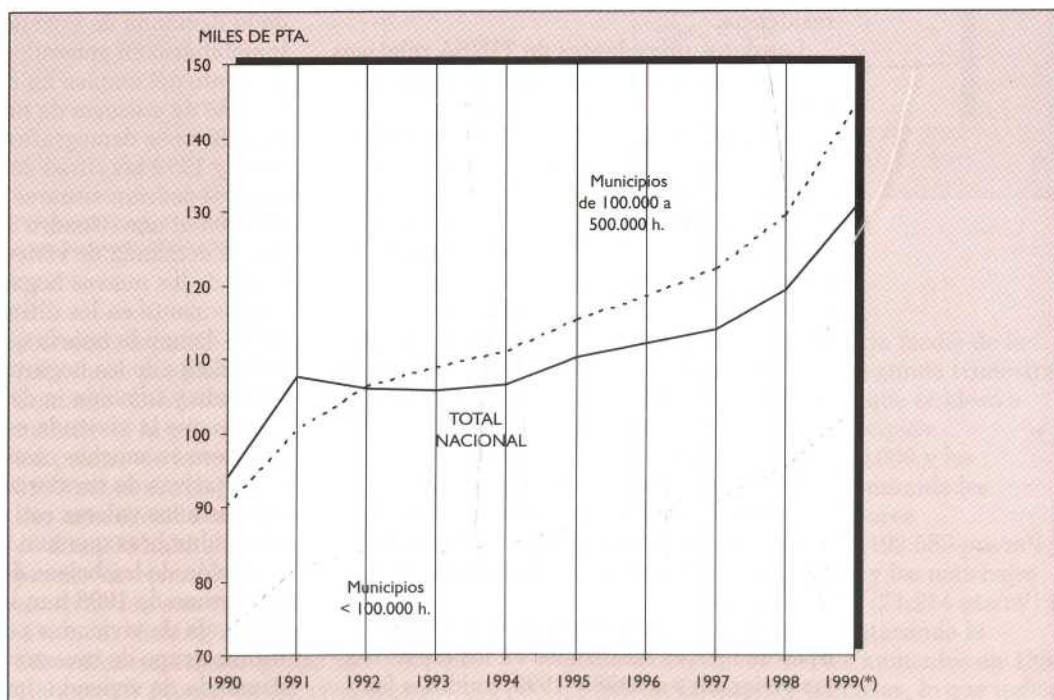
Como después se comentará, los bajos tipos de interés alcanzados en los créditos a las viviendas en 1998 y 1999, unidos a los importantes aumentos del PIB y del empleo,

han sido los principales factores impulsores de la demanda de vivienda en particular e inmobiliario en general. Por otra parte, el aumento del empleo ha debido estimular el proceso de creación de nuevos hogares. Las estimaciones demográficas revelan que en 1998 y 1999 las cifras de nuevos hogares creados podrían situarse por encima de los 300.000 al año (Cuadro 9), lo que significa que la demanda de vivienda efectuada por parte de los nuevos hogares ha podido crecer ampliamente en los últimos dos años. A dicha demanda habría que añadir la procedente de los hogares que mejoran de vivienda y también la de los inversores, puesto que la vivienda es un activo que se adquiere en muchos casos ante las expectativas de revalorización, de forma similar a los valores cotizados en bolsa. Las incertidumbres que han rodeado la evolución de las bolsas de valores después del verano de 1998 han impulsado la demanda de viviendas por parte de este último grupo de inversores. La fuerte demanda de vivienda, impulsada por la evolución favorable de las variables citadas

FIGURA 4. Proyectos visados por los Colegios de Arquitectos. Totales anuales

(*) Estimación obtenida aplicando tasas de variación enero-marzo 99/98.

Fuente: Consejo Superior de Colegios de Arquitectos de España.

FIGURA 5. Precios medios anuales

(*) Estimación aplicando tasas de variación enero-junio 99/98.

CUADRO 6. Precios de las viviendas (MOFO)

	Cifras absolutas (pta/m ²)		Variaciones anuales (%) (*)		Variaciones interanuales (%) (**)
	1998-II	1999-II	1997	1998	1999/1998
Total viviendas					
1. España	118.078	129.823	1,6	4,6	9,9
2. Municipios con menos de 100.000 habitantes	94.577	103.103	2,0	5,0	9,0
3. Municipios de 100.000 a 500.000 habitantes.	127.466	143.210	3,3	5,8	12,4
Viviendas de nueva construcción					
4. España	140.594	153.433	3,3	7,4	9,1
5. Municipios con menos de 100.000 habitantes	108.753	118.972	4,9	5,1	9,4
6. Municipios de 100.000 a 500.000 habitantes.	143.001	161.193	4,1	9,9	12,7
Viviendas usadas					
5. España	115.138	126.137	1,8	5,1	9,6
6. Municipios con menos de 100.000 habitantes	90.686	98.446	2,8	6,7	8,6
7. Municipios de 100.000 a 500.000 habitantes.	121.155	135.667	3,9	5,9	12,0

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

(**) Variación 2º trimestre 1999 sobre mismo trimestre de 1998.

Fuente: Ministerio de Fomento.

CUADRO 7. Precios de las viviendas existentes por Comunidades Autónomas (MOFO). 2.º trimestre 1999

Comunidades autónomas	Pesetas/m ² (II Trimestre)		Tasas de variación (%)	
	1998	1999	1998/1997	1999/1998 (**)
1. Andalucía	90.146	96.471	1,9	7,3
2. Aragón	97.083	107.992	7,3	13,1
3. Asturias	109.289	119.509	4,6	9,1
4. Baleares	123.305	149.667	15,9	22,8
5. Canarias	118.979	133.876	12,2	14,6
6. Cantabria	118.073	126.340	1,3	5,3
7. Castilla-La Mancha	75.720	78.794	0,0	3,5
8. Cataluña	146.627	165.116	7,1	13,3
9. Castilla y León	112.785	120.515	7,1	6,4
10. Comunidad de Madrid	181.743	192.589	1,3	6,6
11. Comunidad Valenciana	87.454	96.462	6,2	10,6
12. Extremadura	67.351	71.214	3,6	5,3
13. Galicia	99.081	100.680	4,4	2,5
14. La Rioja	99.383	111.343	-1,9	9,8
15. Murcia	74.667	81.014	6,3	7,8
16. Navarra	125.890	136.459	4,5	9,2
17. País Vasco	166.751	190.482	7,7	15,2
Total Nacional	119.238	129.823	4,6	9,4

(*) Variación del promedio de 1998 sobre mismo período de 1997.

(**) Variación del promedio Enero-Junio 1999 sobre mismo período de 1998.

Fuente: Ministerio de Fomento.

CUADRO 8. 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 (pta/m ²)	Variaciones anuales (%)	
		1998/97(*)	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	10,6	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.

(**) Variación a 30 de junio de 1999 sobre la misma fecha de 1998.

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

(crecimiento del PIB, mayor empleo, tipos de interés a la baja, incertidumbres para la inversión en bolsa, evolución demográfica) puede dar lugar a que los volúmenes de construcción residencial de 1998 y 1999 se sitúen en este último año en niveles no alcanzados desde el período 1972-74, en el que la crisis derivada de la subida del petróleo generó una profunda depresión en los diferentes mercados inmobiliarios entre 1974 y 1976.

4. FINANCIACIÓN A LA VIVIENDA

La década de los años noventa ha sido un período caracterizado por los acusados descensos registrados en los tipos de interés (Figura 6), descenso que fue acusado en particular en 1993 y en el período 1996-1999. Un descenso de tal entidad, que llevaría los tipos de interés de los créditos

libres destinados a la compra de vivienda desde el 16'72% medio de 1990 (TAE) hasta el 4'47% correspondiente a la media de enero-agosto de 1999, no puede dejar de ejercer una influencia significativa sobre el conjunto de la economía y, sobre todo, sobre aquellos componentes de la demanda más sensibles a la influencia de las condiciones de financiación.

En el caso de España, donde el predominio de la vivienda en propiedad es absoluta, la dependencia del mercado inmobiliario respecto de las condiciones crediticias es muy acusada. La cuota media a pagar por un préstamo a quince años para comprar una vivienda con precio estable ha vuelto a descender (Cuadro 10) en un 7% entre agosto de 1999 y el mismo mes de 1998. El descenso en cuestión ha sido del 47% en los últimos nueve años.

Según los datos divulgados por la Asociación Hipotecaria Española, en agosto

CUADRO 9. España. Stock total y flujos de entradas y salidas de hogares. 1991-2009. Miles de unidades

Años	Stock Total de Hogares (I)	Flujos netos 1991-2009		Incremento Neto Anual de hogares (IV)
		Entradas (II)	Salidas (III)	
1991	11.830,0	296,0	-158,0	138,0
1992	11.968,0	298,0	-160,5	137,5
1993	12.105,5	300,0	-162,5	137,5
1994	12.243,0	301,5	-164,5	137,0
1995	13.380,0	302,5	-166,0	136,5
1996	12.516,5	303,0	-167,0	136,0
1997	12.652,5	303,0	-169,0	134,0
1998	12.786,5	302,0	-171,5	130,5
1999	12.917,0	301,0	-175,0	126,0
2000	13.043,0	299,5	-180,0	119,5
2001	13.162,5	297,0	-184,0	113,0
2002	13.275,5	294,0	-189,0	105,0
2003	13.380,5	290,0	-194,0	96,0
2004	13.476,5	285,0	-198,0	87,0
2005	13.563,5	279,0	-202,0	77,0
2006	13.640,5	273,0	-205,0	68,0
2007	13.708,5	267,0	-208,0	59,0
2008	13.767,5	260,0	-211,5	48,5
2009	13.816,0	255,0	-213,0	42,0
1991-2000	12.444,2	300,7	-167,4	133,3
2001-2009	13.532,3	277,8	-200,5	77,3

Nota: Las tasas de jefes de hogar obtenidas del Censo de 1991 se han aplicado a las previsiones demográficas del periodo analizado.

Fuente: B.H.E., Revista Española de Financiación a la Vivienda, 1993, nº 23-24.

de 1999 el saldo vivo de los créditos hipotecarios de las entidades financieras creció en un 21'3% sobre el mismo periodo de 1998, elevándose a 33'9 billones de pesetas. En 1998 y en los tres primeros trimestres de 1999 el aumento interanual del crédito hipotecario se ha situado en torno al 20%, destacando sobre todo el aumento del crédito destinado a la compra de vivienda (Cuadro 11).

En coyunturas inmobiliarias pasadas equivalentes a la de 1999, la demanda experimentó retrocesos derivados de elevaciones de los tipos de interés y/o de procesos de racionamiento de crédito practicados por parte de las entidades financieras o impulsadas desde la autoridad monetaria. 1999 ha sido el año de

implantación del euro, y la autoridad monetaria se ha desplazado hasta el Banco Central Europeo. La política de este último ha consistido en facilitar una política de bajos tipos de interés que estimulase la demanda en países de fuerte peso dentro de la «Zona Euro», países que han pasado por una coyuntura de bajo crecimiento en 1998 y buena parte de 1999. La situación de España en este periodo ha sido de fuerte expansión de la demanda, circunstancia que se ha visto aun más estimulada por el mantenimiento de unos tipos de interés a corto plazo de perfil acusadamente bajista.

Como se ha ido indicando anteriormente, en el verano de 1999 los tipos de interés han «tocado fondo» y se está asistiendo en el otoño de 1999 a un repunte al alza, que es

FIGURA 6. Evaluación de los tipos de interés



CUADRO 10. Tipos de interés de los créditos hipotecarios. Cuota a pagar (*)

Tipos medios anuales	T.A.E.	Tipo Nominal	Cuota mensual	Variación anual
	(%)	(%) (**)	por millón	de la cuota (%)
	(1)	(2)	(3)	(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	10.181	-7,98
1997	6,91	6,70	8.824	-13,33
1998	5,65	5,51	8.176	-7,34
enero-agosto				
1998	5,79	5,64	8.247	—
1999	4,72	4,62	7.711	-6,50

(*) 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 11. Créditos hipotecarios y Financiación a la construcción

	Cifras absolutas (miles de millones pta.)		Tasas interanuales (%)	
	1998 diciembre	1999 junio	1998 (diciembre/diciembre)	1999 (junio/junio)
1. Saldo vivo de créditos hipotecarios. Total (*)	29.051	31.740	19,2	18,5
1.1. Bancos	11.368	12.625	18,2	18,6
1.2. Cajas de Ahorros	15.456	16.701	20,2	19,0
1.3. Cajas Rurales	1.637	1.841	33,9	25,9
2. Financiación a la construcción por tipo de prestatario. Total	28.029	31.761	17,2	27,6
2.1. Personas físicas	20.405	22.784	18,3	26,5
2.2. Actividades inmobiliarias	3.012	3.648	12,9	41,3
2.3. Construcción	4.613	5.329	15,7	23,9
3. Financiación privilegiada. Total	3.640	3.682	4,3	1,9
3.1. Bancos	1.261	1.303	4,1	3,3
3.2. Cajas de Ahorros	2.273	2.272	4,3	1,1
3.3. Cajas Rurales	106	107	6,4	3,2

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

Fuente: B.E. y Asociación Hipotecaria Española.

visible sobre todo en los tipos de interés a largo plazo. Se ha anunciado también en España la modificación de la Circular del Banco de España que regula el tratamiento de los créditos en materia de provisiones para insolvencias. La futura circular va a endurecer el tratamiento de los créditos, lo que va a implicar unos mayores costes financieros y puede también encarecer los créditos destinados a la financiación inmobiliaria.

5. ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA

La financiación a la vivienda se ha caracterizado, pues, en 1998 y en los tres primeros trimestres de 1999 por la persistencia de unos tipos de interés reducidos y por una fuerte expansión del crédito hipotecario a largo plazo. Esta situación «cierra el cuadro» de la coyuntura inmobiliaria actual, dominada por una demanda al alza ante la cual no puede sorprender que los precios inmobiliarios crezcan a un ritmo cuatro veces superior al de los precios de consumo y al de los salarios.

En los dos primeros trimestres (Cuadro 12) se ha elevado en España la relación precio de la vivienda/ingresos

familiares, que se ha situado en unos niveles no alcanzados desde 1993. El esfuerzo de accesibilidad no ha crecido en el primer semestre de 1999 como consecuencia de los menores tipos de interés registrados en los préstamos practicados en la compra de viviendas. La situación resulta bastante más difícil para los nuevos hogares, donde los salarios son inferiores a la media de la Encuesta Trimestral de Salarios del INE. Si se tiene en cuenta que una familia no debe destinar a la compra de vivienda más de la tercera parte de los ingresos familiares, con los salarios medios existentes y con los tipos de interés vigentes, la vivienda que se vende al precio medio de la estadística de tasación del MOFO no podría haber sido adquirida por dicha familia monosalarial hasta 1997-98, pero la situación ha vuelto a cambiar en los dos primeros trimestres de 1999 (Cuadro 13 y Figura 7).

Este empeoramiento en las condiciones de acceso implica que las fuertes elevaciones experimentadas en los precios de las viviendas han superado el efecto compensador derivado de los menores tipos de interés existentes en los créditos-vivienda en la primera mitad de 1999. Así, un hogar con un salario mensual de 150.000 pta/mes habría visto mejorar significativamente sus posibilidades de acceso a la vivienda en

CUADRO 12. Accesibilidad de la vivienda existente en España. Ministerio de Fomento

	Precio medio de la vivienda - M ^o 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	24,56
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	42,42
1990	8.466,30	1.772,92	15,56	4,78	65,93	49,66
1991	9.678,87	1.906,96	14,97	5,08	68,09	52,76
1992	9.549,18	2.050,49	14,08	4,66	59,77	46,89
1993	9.510,30	2.180,90	13,17	4,36	53,45	41,11
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	33,36
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	27,37
1998	10.731,42	2.641,42	5,51	4,06	31,89	26,07
1998-I	10.397,52	2.490,72	5,84	4,17	33,47	27,32
II	10.627,02	2.527,92	5,56	4,20	33,10	27,05
III	10.840,95	2.658,37	5,45	4,08	31,89	26,07
IV	11.060,10	2.888,66	5,19	3,83	29,43	24,10
1999-I	11.306,79	2.543,04	4,86	4,45	33,44	25,47
II	11.684,07	2.582,89	4,54	4,52	33,32	25,42

(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.

propiedad entre 1995 y 1999, pero la situación de este último año ha empeorado respecto del año anterior.

El problema de la vivienda se ha reducido en España en la segunda mitad de los años noventa ante la presencia de unos precios de la vivienda que permanecieron relativamente estables entre 1991 y 1997. En 1998 y 1999 los más altos precios de la vivienda han sido compensados por los bajos tipos de interés de los préstamos, pero esta evolución oculta situaciones bastante más difíciles para los jóvenes hogares que quieren acceder a la vivienda y que residen en los núcleos urbanos de más dimensión. La política de vivienda debe, pues, reforzar la oferta destinada a dicho segmento de hogares,

apareciendo el alquiler como una solución temporal y debiéndose fomentar el acceso a las VPO en propiedad y en alquiler, así como las viviendas usadas de precio asequible pueden servir de respuesta adecuada a dichas situaciones propias de los jóvenes hogares. El problema de la vivienda se manifiesta, una vez más, como un problema de acceso, ante el cual se ha acentuado la trascendencia de la acción local en los últimos años. La política de vivienda debe de adaptarse, pues, a las nuevas situaciones. El apoyo que los tipos de interés han prestado en los últimos años para hacer más asequible el acceso a la vivienda parece estar agotándose, lo que exige acciones públicas más directas, en especial a nivel local.

CUADRO 13. Vivienda: Precio máximo accesible

	Renta disponible familiar anual miles de pta. (1)(a)	33% renta disponible familiar miles de pta. (2)	Tipo de interés medio de los préstamos a comprador (%) (3)(b)	Préstamo máximo accesible miles de pta. (4)	Precio máximo accesible miles de pta. (5)(c)	Precio medio de la vivienda - M° FOMENTO - miles de pta. (6)(d)
1990	1.772,92	585,06	16,72	3.118,75	3.898,44	8.466,30
1991	1.906,96	629,30	16,04	3.563,82	4.454,78	9.678,87
1992	2.050,49	676,66	15,02	4.024,99	5.031,24	9.549,18
1993	2.180,90	719,70	14,00	4.503,49	5.629,36	9.510,30
1994	2.284,40	753,85	10,42	5.708,64	7.135,80	9.577,26
1995	2.387,42	787,85	11,04	5.763,63	7.204,54	9.913,95
1996	2.496,58	823,87	9,45	6.593,85	8.242,31	10.097,73
1997	2.582,27	852,15	6,91	7.944,94	9.931,18	10.254,60
1998	2.641,42	871,67	5,65	8.804,04	11.005,05	10.731,42
1998-I	2.490,72	821,94	6,00	8.116,87	10.146,09	10.397,52
II	2.527,92	834,21	5,70	8.398,56	10.498,20	10.627,02
III	2.658,37	877,26	5,59	8.895,02	11.118,77	10.840,95
IV	2.888,66	953,26	5,31	9.843,21	12.304,01	11.060,10
1999-I	2.543,04	839,20	4,97	8.860,97	11.076,21	11.306,79
II	2.582,89	852,35	4,64	9.198,72	11.498,40	11.686,95

(a) Para una familia monosalarial que tiene unos ingresos equivalentes a la media de la Encuesta Trimestral da Salarios del INE.

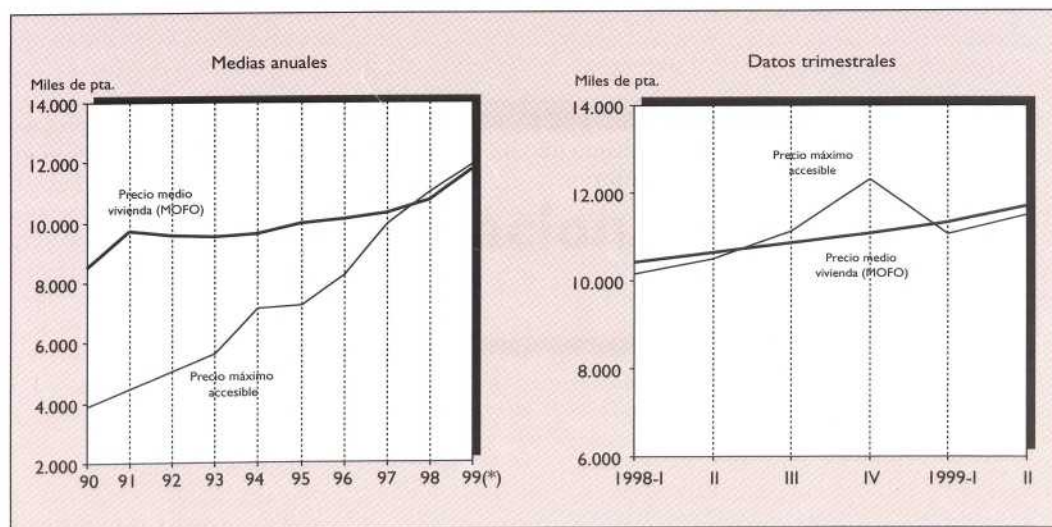
(b) Tipo de interés de mercado (TAE de entidades bancarias, Banco de España).

(c) Vivienda financiada con un préstamo que cubre el 80 % del precio de venta a un plazo de 15 años, y se destina 1/3 de los ingresos al pago del préstamo.

(d) Se considera una superficie media por vivienda de 75 m² útiles, es decir, 90 m⁰ construidos (coeficiente corrector de 1,20).

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

FIGURA 7. Vivienda: Precio máximo accesible



(*) Para los precios medios de vivienda y salarios de 1999 se ha estimado aplicando la tasa de variación del periodo medio enero-junio 99/98 al año 1998. El tipo de interés se refiere al periodo enero-agosto de 1999.

CUADRO 14. Vivienda: Precio máximo accesible con un salario de 150.000 pta.

	Renta disponible familiar anual miles de pta.	33% renta disponible familiar miles de pta.	Tipo de interés medio de los préstamos a comprador (%)	Préstamo máximo accesible miles de pta.	Precio máximo accesible miles de pta.	Precio medio de la vivienda - Mº FOMENTO - miles de pta.	Relación precio máximo accesible precio de la vivienda (%)
	(1)(a)	(2)	(3)(b)	(4)	(5)(c)	(6)(d)	(7)=(5)(6)x100
1990	1.257,06	414,83	16,72	2.275,48	2.844,35	8.466,30	33,6
1991	1.336,16	440,93	16,04	2.497,09	3.121,36	9.678,87	32,2
1992	1.420,09	468,63	15,02	2.787,55	3.484,44	9.549,18	36,5
1993	1.488,25	491,12	14,00	3.073,18	3.841,48	9.510,30	40,4
1994	1.562,63	515,67	10,42	3.905,00	4.881,25	9.577,26	51,0
1995	1.639,01	540,87	11,04	3.956,84	4.946,05	9.913,95	49,9
1996	1.699,34	560,78	9,45	4.488,22	5.610,27	10.097,73	55,6
1997	1.733,31	571,99	6,91	5.332,94	6.666,17	10.254,60	65,0
1998	1.767,60	583,31	5,65	5.891,54	7.364,42	10.731,42	68,6
1999 (e)	1.800,00	594,00	4,72	6.377,80	7.972,25	11.740,17	67,9

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

(b) Tipo de interés de mercado (TAE de entidades bancarias, Banco de España).

(c) Vivienda financiada con un préstamo que cubre el 80 % del precio de venta a un plazo de 15 años, y se destina 1/3 de los ingresos al pago del préstamo.

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

(e) El precio medio de 1999 se ha estimado aplicando al año 1998 la tasa de variación del 2º Trimestre de 1999 sobre mismo periodo de 1998.

Fuente: Ministerio de Fomento y B.E.