

# Coyuntura inmobiliaria de 2000: Se mantiene la «burbuja»

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

Presidente de la Caja General de Ahorros de Granada

«... Un tercio de las viviendas nuevas puestas a la venta se alquilan o compran por los antiguos habitantes de las nuevas ciudades. Los "recién llegados" proceden de las grandes aglomeraciones mientras que los hogares que salen se limitan a dar un "salto de pulga" fuera de la antes considerada "ciudad nueva", constituyéndose así un entorno ampliado de hábitat».

D. BONNANS y F. CLANCHÉ, «Le rapport 2000 sur les comptes du logement»  
(*L'Observateur de l'immobilier*: 46, julio 2000)

## INTRODUCCIÓN

**E**l tercer trimestre de 2000 ha puesto de manifiesto la presencia de algunos problemas en el marco general de recuperación económica existente en España en la primera mitad del año 2000. La devaluación del euro y la subida de los precios del petróleo han contribuido, entre otros aspectos, a acelerar los precios de consumo, a acentuar el déficit corriente de balanza de pagos y también puede dar lugar a un cambio de expectativas. En todo caso, la construcción y venta de viviendas han continuado situadas a niveles particularmente altos en la primera mitad de 2000, a la vez que ha persistido un notable ritmo de crecimiento de los precios de las viviendas, ritmo éste muy superior al de los precios de consumo y al de los salarios. El proceso

de elevación de los tipos de interés parece haberse ralentizado en la segunda mitad de 2000, aunque los tipos relativos a los créditos-vivienda han continuado creciendo, lo que refleja un cambio en la valoración del riesgo inmobiliario por parte de las entidades financieras.

El aumento rápido de los precios de venta de las viviendas y los más altos tipos de interés han contribuido a elevar el esfuerzo de acceso a la vivienda, aunque todavía no se han alcanzado niveles tan elevados como en la anterior etapa de expansión inmobiliaria, puesto que los tipos de interés, a pesar del aumento registrado en 1999-2000, quedan aún muy por debajo de los existentes al comienzo de los años noventa.

## I. LA COYUNTURA ECONÓMICA EN EL AÑO 2000

La economía española ha mantenido hasta el verano del año 2000 un ritmo de crecimiento algo más entonado que el correspondiente al año 1999. El aumento real del PIB en el primer semestre del año fue del 4,3%, crecimiento estimulado por el mayor ritmo de expansión de las exportaciones, que aceleraron su crecimiento interanual desde el 6,6% de 1999 hasta el 10,6% en el primer semestre de 2000. El menor ritmo de crecimiento de la demanda interna en 2000 ha sido compensado por una actuación neta más expansiva del resto del mundo, debido sobre todo al mayor dinamismo de las exportaciones (FIG. 1).

Dentro de la demanda interna, los componentes con mayor crecimiento fueron la inversión en construcción y el consumo privado, desacelerándose el aumento real de la inversión en bienes de equipo. Por el lado de la oferta, la construcción ha vuelto a ser el sector productivo más dinámico, creciendo de nuevo claramente por encima del conjunto de la actividad productiva (FIG. 2).

El empleo ha mantenido un ritmo importante de crecimiento, situado en torno al 4,5% interanual empleando series homogéneas. La tasa de desempleo retrocedió desde el 15,4% en el cuarto trimestre de 1999 hasta el 14% en el

segundo trimestre de 2000. El empleo en la construcción creció a un ritmo superior al 10% en el primer semestre de 2000, lo que implica un ritmo de crecimiento que duplica al registrado por el conjunto de la actividad productiva.

El índice de precios de consumo había crecido en agosto de 2000 en un 3,6% respecto del mismo mes de 1999, lo que supone una aceleración respecto del 2,9% correspondiente al año precedente. Esta aceleración de los precios de consumo está estrechamente ligada a los más altos precios de los productos energéticos, aunque los productos no energéticos también han acelerado su crecimiento en el transcurso del año, así como los alimentos no elaborados.

Además del acentuamiento del desequilibrio relativo a los precios, también la balanza de pagos por cuenta corriente ha visto crecer su déficit en 2000, y ello como consecuencia del mayor déficit comercial, este último generado en buena medida por el sustancial aumento de valor de las compras energéticas, aumento derivado tanto de los más altos precios del petróleo como de la devaluación registrada por el euro a lo largo del año 2000.

Como puede apreciarse, el mayor crecimiento económico del año 2000, originado por la persistencia de una demanda interna que mantiene un alto ritmo de crecimiento y por un comportamiento más dinámico de las exportaciones, ha estado acompañado por

**FIGURA I. Economía española. Tasas de crecimiento interanual (Precios constantes)**

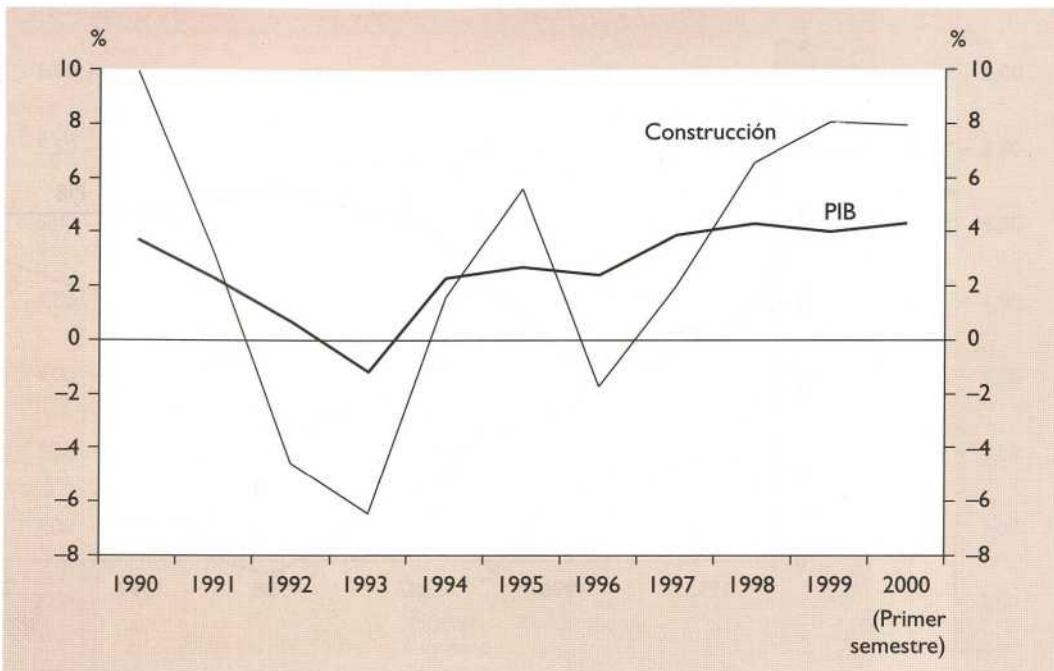
	1999/1998	2000/1999 (*)
1. PIB, precios de mercado	4,0	4,3
2. Demanda interna	5,5	4,0
2.1. Consumo privado	4,7	4,4
2.2. Formación Bruta de capital fijo	8,9	5,9
3. Exportaciones	6,6	10,6
4. Importaciones	11,9	12,2
5. Ocupados EPA	4,6	5,1
6. Índice de precios de consumo	2,9	3,6 (**)
7. Balanza de Pagos Saldo cuenta corriente (% PIB)	-2,2	-3,0 (***)
8. Tipos de interés Euribor, 1 año (media anual)	3,2	4,7 (enero-septiembre)

(\*) Primer semestre de 2000 respecto del mismo periodo de 1999. Se emplean los «datos brutos» de la Contabilidad Nacional.

(\*\*) Agosto 2000 sobre agosto 1999. El dato de 1999 se refiere a diciembre/diciembre.

(\*\*\*) Previsión.

Fuente: INE, BE



Fuente: INE

**FIGURA 2. Economía Española. PIB y construcción. Crecimientos interanuales, a precios constantes**

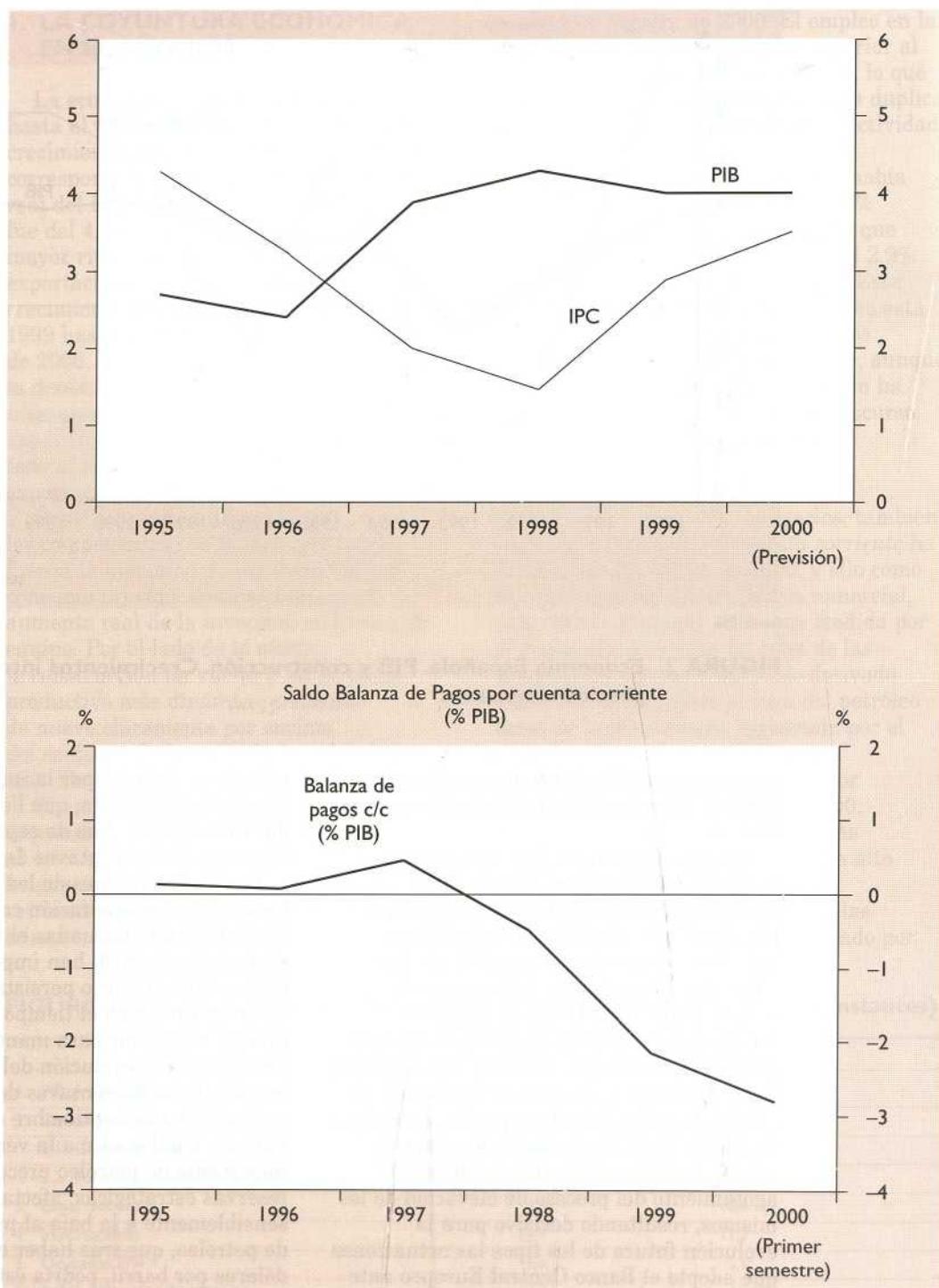
un acentuamiento de los desequilibrios tanto de precios como de balanza de pagos (FIG. 3).

Los tipos de interés han tenido un comportamiento menos alcista en la segunda parte de 2000 que en la primera mitad del año, en especial en los plazos situados a partir de un año (FIG. 4). Los aumentos interanuales de los tipos de interés entre septiembre de 2000 y el mismo mes de 1999 han sido de 2,1 puntos para el euribor a una semana, de 1,9 puntos para el euribor a un año y de menos de un cuarto de punto para los tipos de la deuda a diez años. Esta evolución de los tipos de interés podría apuntar hacia un cierto agotamiento del proceso de elevación de los mismos, resultando decisivo para la evolución futura de los tipos las actuaciones que adopte el Banco Central Europeo ante la situación debilitada del euro en el último trimestre de 2000.

La bonanza económica de la primera parte de 2000 se frustró algo en los meses de agosto y septiembre, ante la elevación notable registrada en los precios del

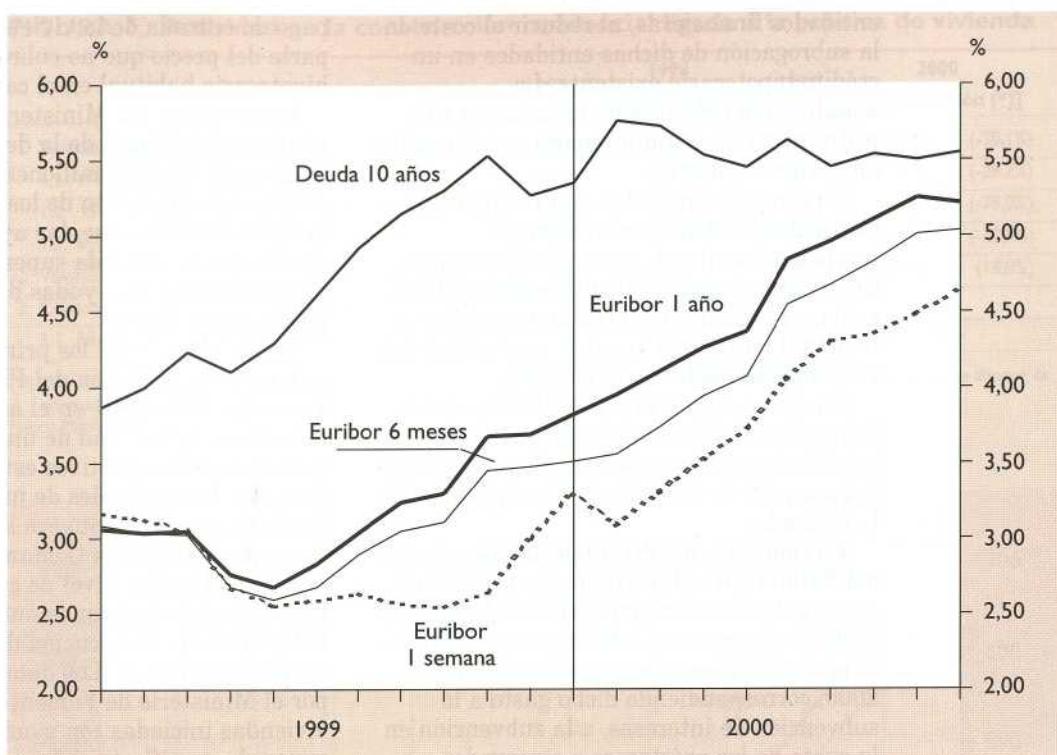
petróleo y también por la importante devaluación del euro, que llegó a descender durante algunos días de septiembre por debajo de los 85 centavos de dólar.

Las intervenciones de los Bancos Centrales en colaboración con el BCE a favor del euro efectuadas el 22 de septiembre de 2000 han impedido que el proceso devaluatorio persistiese. La cuestión radica en el tiempo que va a ser preciso intervenir para mantener estabilizada la evolución del euro por encima de los 85 centavos de dólar. En la misma fecha de septiembre el gobierno de Estados Unidos sacó a la venta un volumen importante de petróleo procedente de sus reservas estratégicas, afectando sensiblemente a la baja al precio del barril de petróleo, que tras haber alcanzado los 37 dólares por barril, podría estabilizarse en un intervalo situado entre 25 y 30 dólares en el último trimestre del año, trimestre que presenta, pues, bastantes más complicaciones de lo que podría derivarse de los análisis existentes al comienzo del verano de 2000.



**FIGURA 3. Economía Española. Crecimientos y desequilibrios. Tasas de crecimiento anual**

(\*) Diciembre/Diciembre  
Fuente: INE, Banco de España.



**FIGURA 4. Tipos de interés. Evolución 1999-2000**

Fuente: Banco de España y elaboración propia.

## 2. POLÍTICA DE VIVIENDA. NORMATIVA

Tras la promulgación, a fines de junio de 2000, de un conjunto de medidas destinadas a impulsar la creación de suelo urbanizable y a acrecentar la competencia y reducir los niveles de los aranceles de notarios y registradores, no se ha producido hasta octubre ninguna nueva norma que afecte a la vivienda, aunque los próximos Presupuestos Generales del Estado de 2001 y la ley de acompañamiento pueden recoger algunas disposiciones que incidan sobre el mercado inmobiliario.

En primer lugar, el gobierno ha anunciado el desarrollo de un conjunto de medidas que conducirán a una revisión de las valoraciones recogidas en el Catastro, adaptando más las valoraciones catastrales a las condiciones reales del mercado inmobiliario, lo que podría llevar a

aumentos en las recaudaciones municipales por el impuesto de bienes inmuebles, aunque no necesariamente, puesto que ello dependería sustancialmente de la actitud de los ayuntamientos. Al parecer, en las revisiones catastrales que se comuniquen en el 2001, se tendrán en cuenta unos valores catastrales más próximos a los precios reales de mercado que los hasta ahora aplicados.

En segundo lugar, la ley de acompañamiento de los Presupuestos Generales de 2001 eliminará la tributación por la cancelación y modificación del tipo de interés de los créditos hipotecarios, y ello a efectos del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y en el Impuesto sobre Activos Jurídicos Documentados. En el caso de la novación de los créditos hipotecarios ello puede suponer un ahorro significativo para los contribuyentes, lo que puede acentuar más la competencia entre

entidades financieras, al reducir el coste de la subrogación de dichas entidades en un crédito hipotecario existente. La modificación del plazo de los créditos sólo podrá pactarse conjuntamente con el cambio en el tipo de interés.

En tercer lugar, la ley de Presupuestos Generales del Estado mantiene la compensación fiscal, tanto para la compra como para el alquiler de vivienda habitual, esto es, se mantiene el régimen anterior a la actual normativa siempre que la vivienda se comprase hasta mayo de 1998.

En cuarto lugar, la ley de Presupuestos Generales de Estado del 2001 incluirá también la ayuda económica directa para el primer pago de entrada en la adquisición de la vivienda.

En conjunto, los Presupuestos Generales del Estado para el próximo año prevén un gasto público directo en vivienda de 110.037 millones de pesetas, sólo un 0,5% superior a la previsión presupuestaria para el año 2000, correspondiendo dicho gasto a la subvención de intereses, a la subvención en la cuota de los préstamos a comprador y a la subvención directa que ahora se incluye con destino a la reducción del alcance del

pago de entrada de la vivienda, esto es, la parte del precio que no cubre el crédito hipotecario habitual en el caso de las VPO.

La previsión del Ministerio de Hacienda respecto del alcance de la desgravación fiscal es de 498.384 millones de pesetas, por debajo de la previsión de los Presupuestos de 2000. En todo caso, las ayudas indirectas al acceso a la vivienda superan ampliamente a las ayudas directas, como puede comprobarse.

La divulgación de los primeros datos de avance de la ejecución del Plan de Viviendas 1998-2001 en el año 2000 pone de manifiesto la realidad de un bajo grado de ejecución de los objetivos establecidos para este año. Hasta finales de julio de 2000, el grado de cumplimiento era sólo del 7,5%, correspondiendo a la Comunidad de Valencia el mayor nivel de cumplimiento, mientras que en algunas autonomías no se había iniciado la ejecución de los objetivos propuestos (FIG. 5). Los datos divulgados por el Ministerio de Fomento acerca de las viviendas iniciadas con ayudas públicas ponen de manifiesto el bajo nivel alcanzado por estas últimas, retrocediendo sustancialmente sobre 1999 el número de

**FIGURA 5. Grado de cumplimiento del plan de vivienda 2000. Número de viviendas por Comunidades Autónomas**

	Objetivos viviendas protegidas	Datos a 31 de Julio	% de cumplimiento
1. Andalucía	14.236	1.021	(7,2)
2. Aragón	3.050	335	(11,0)
3. Asturias	2.925	37	(1,3)
4. Baleares	1.750	280	(16,0)
5. Canarias	4.200	20	(0,5)
6. Cantabria	1.080	0	(0,0)
7. Castilla y León	3.767	112	(3,0)
8. Castilla-La Mancha	3.700	133	(3,6)
9. Cataluña	11.230	674	(6,0)
10. Extremadura	1.900	622	(32,7)
11. Galicia	4.100	496	(12,1)
12. Madrid	7.500	0	(0,0)
13. Murcia	5.300	96	(1,8)
14. Rioja	960	35	(3,6)
15. Valencia	11.100	1.913	(17,2)
16. Ceuta	150	0	(0,0)
17. Melilla	125	0	(0,1)
Total	77.073	5.774	(7,5)

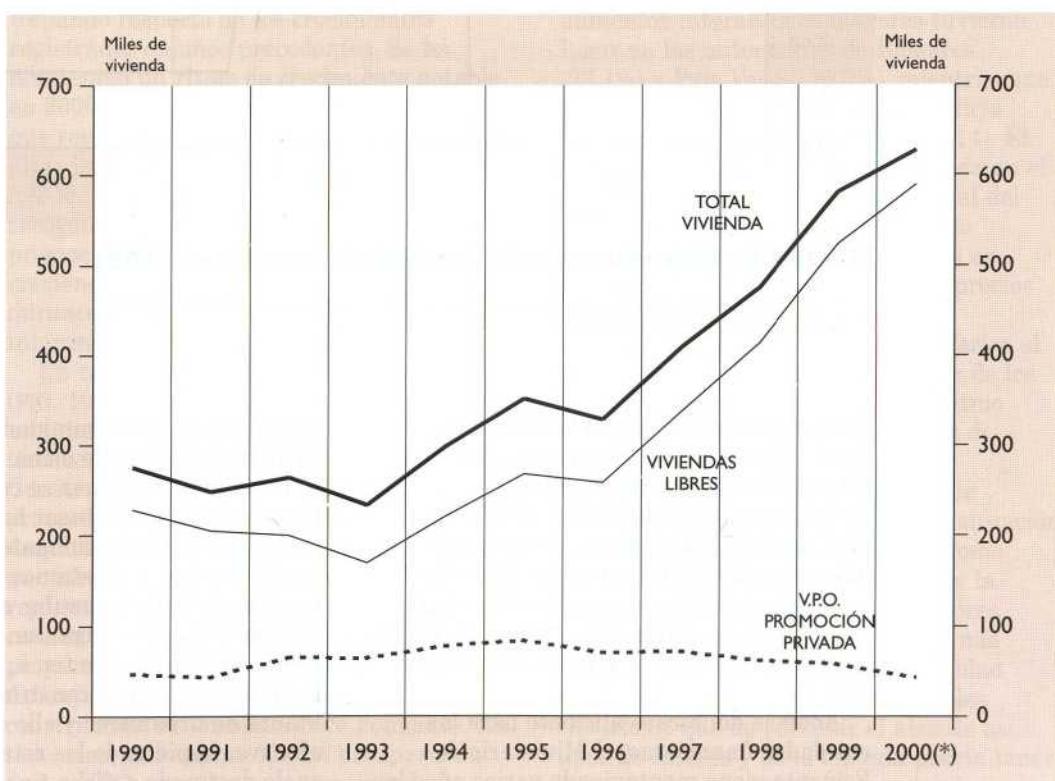
Fuente: MOFO

**FIGURA 6. Actividad en la construcción residencial ligada a la política de vivienda**

	1997	1998 (total anual)	1999	2000 [estimación (*)]
1. Viviendas Iniciadas con ayudas públicas	64.434	56.003	57.691	39.146 (-30,1%)
1.1. VPO Promoción Privada. Régimen General.	39.966	40.175	45.412	32.379 (-28,7%)
1.2. VPO Promoción Pública	4.040	3.575	2.645	582 (-78,0%)
1.3. VPO Régimen Especial (promoción privada)	20.428	12.253	9.634	6.763 (-29,8%)
2. Viviendas.Visados de Dirección de Obra. Obra nueva	337.728	429.821	515.493	608.282 (18,0%)
3. Cobertura aparente de la política de vivienda.				
3.1. Nuevas viviendas.Visados aparejadores. (1)/(2)x100	19,1%	13,0%	11,2%	6,4%

(\*\*) Para el 2000 se hace una estimación del total anual a partir de los crecimientos interanuales correspondientes al período para el que se dispone de información.

Fuente: Ministerio de Fomento.

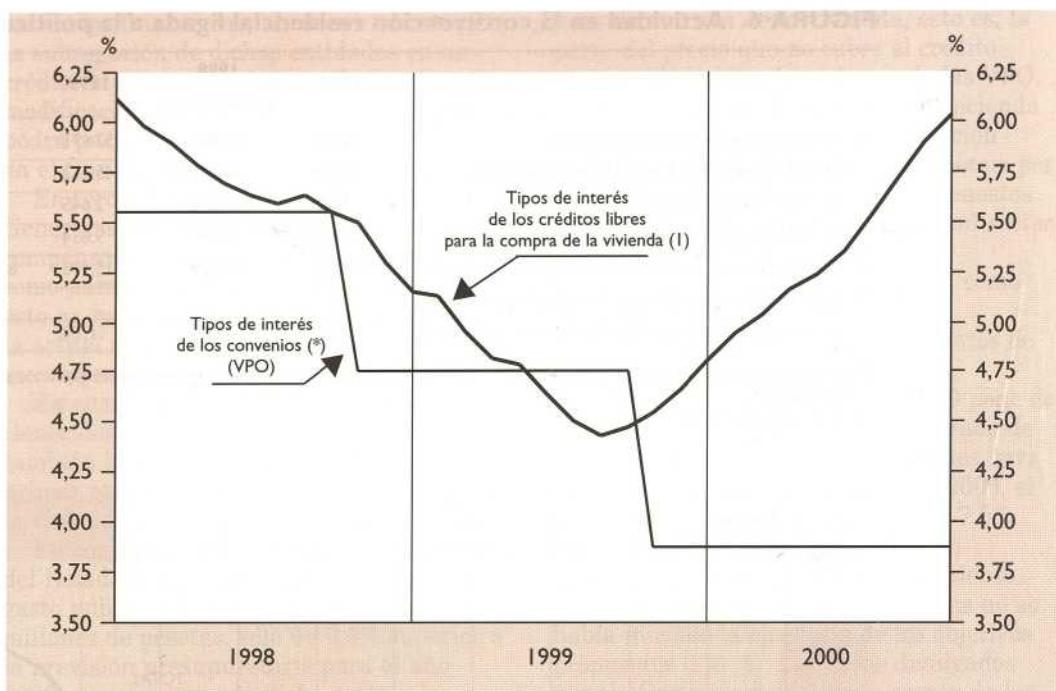
**FIGURA 7. Proyectos visados por los Colegios de Arquitectos Totales Anuales**

(\*) Estimación aplicando a 1999 las tasas de variación del período Enero-Junio de 2000 sobre mismo período de 1999.

viviendas iniciadas en 2000, lo que supone un peso muy reducido de las VPO dentro del total de nuevas iniciaciones efectuadas en el presente año (FIG. 6). El retroceso de las iniciaciones de VPO en los últimos años se advierte también a la vista del bajo nivel alcanzado por las mismas dentro de los

proyectos visados por los Colegios de Arquitectos (FIG. 7).

En tiempo de coyuntura inmobiliaria al alza, las VPO suelen ser «expulsadas» del mercado, ante el encarecimiento general de los costes que implica dicho tipo de coyuntura. Sin embargo, en el actual Plan



**FIGURA 8. 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).

(I) Datos obtenidos por el Banco de España.

dicha tendencia se está reforzando, en primer lugar, como consecuencia del estancamiento del tipo de interés de los préstamos convenidos: el 3,88%, TAE, para las VPO, frente a un tipo de interés medio del 6% en los créditos libres en agosto de 2000, supone una diferencia excesiva, ya que dicho tipo convenido queda por debajo del coste marginal del dinero (FIG. 8).

Además del escaso aliciente para las entidades financieras, el Ministerio de Fomento viene manteniendo varios años los módulos estancados, con lo cual más que bajar los precios de las VPO lo que se consigue es que no se hagan viviendas protegidas, lo que resulta más negativo que el hecho de que las VPO se construyan a precios más actualizados. En general, debería ponerse al día la normativa vigente en materia de ventas de VPO, puesto que están teniendo lugar abundantes fraudes, al revenderse por los compradores dichas viviendas a precios muy superiores al máximo oficial, como se ha puesto de

manifesto en la Comunidad de Madrid por parte del gobierno de dicha autonomía.

En resumen, apenas se construye VPO. Para que ello tenga lugar hay que actualizar sus condicionantes básicos (tipo de interés de los préstamos y módulo) y también se debe estimular a que los gobiernos locales tengan un mayor protagonismo en este tema, introduciendo la obligatoriedad de construir VPO en los Planes de urbanismo y ello de manera efectiva, impidiendo las retenciones de suelo destinado a dicho tipo de viviendas y actuando decididamente a través de las empresas municipales de vivienda.

También destaca la noticia de que el Grupo Parlamentario Socialista ha presentado un recurso de inconstitucionalidad contra el decreto-ley de liberalización del sector inmobiliario y de transportes, recurso avalado con la firma de más de mil ayuntamientos, considerando el recurso en cuestión que el Real Decreto Ley 4/2000 invade las competencias de las autonomías.

### 3. EVOLUCIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO EN 2000. VENTAS, ACTIVIDAD CONSTRUCTORA, PRECIOS DE LAS VIVIENDAS

Los datos procedentes de las *tasaciones* de viviendas de la empresa TINSA revelan la presencia de una sensible desaceleración respecto del mismo período de 1999. Así, frente a crecimientos anuales superiores al 20% en el período de 1998-99 (FIG. 9) el total de tasaciones de viviendas aumentó sólo en un 4,7%, como consecuencia del descenso de las tasaciones de viviendas usadas (-7,8%), lo que implica que las ventas de dicho tipo de viviendas se están frenando respecto de los crecimientos registrados en años precedentes. Se ha mantenido un ritmo de crecimiento notable en 2000 en las tasaciones de terrenos, lo que revela que el sector promotor mantiene altas las expectativas de actividad, puesto que las tasaciones de viviendas nuevas, que recogen las correspondientes a nuevas promociones, también han continuado creciendo a un ritmo notable en 2000 durante enero-agosto (12,9% fue el aumento interanual).

En cuanto a la *actividad constructora* (FIG. 10), se aprecia en algunos indicadores una desaceleración equivalente a la de las tasaciones (Encuesta Coyuntural de la Construcción del Ministerio de Fomento, proyectos visados por los Colegios de Arquitectos, viviendas iniciadas), mientras que otros indicadores han seguido registrando en 2000 una tendencia todavía creciente (hipotecas urbanas registradas, proyectos visados por los Colegios de Aparejadores, índice del coste de la construcción del Ministerio de Fomento). En todo caso, es evidente la casi desaparición de las VPO entre las nuevas viviendas iniciadas y el menor ritmo de venta de las viviendas usadas, aunque en general la actividad constructora residencial está manteniendo en 2000 unos ritmos elevados de actividad. Son numerosas las autonomías en las que los visados de los visados de los Colegios de Aparejadores aumentaron en enero-abril de 2000 por encima del 20% (FIG. 11), destacando la especial intensidad de dicho aumento en Asturias (122,3%) y Navarra (67,7%), correspondiendo las cifras absolutas más

elevadas a Andalucía, Cataluña y Comunidad Valenciana.

En cuanto a los *precios de las viviendas*, hasta el segundo trimestre de 2000 persistió una clara aceleración respecto de los niveles existentes a fines del año 1999. En el aumento del 14,3% experimentado entre el segundo trimestre de 2000 y el mismo período de 1999 destacó el mayor crecimiento experimentado por las viviendas tasadas en municipios con población superior a 500.000 habitantes, siendo también superior el aumento de precios correspondiente a las viviendas usadas (14,3%, frente al 13,9% de las de nueva construcción) (FIGS. 12 y 13). Los aumentos interanuales mayores tuvieron lugar en las autonomías de Baleares (27,1%) y País Vasco (20,9%), mientras que los más reducidos fueron los de Galicia (7,5%) y Extremadura (5,2%) (FIG. 14). El aumento de los precios de la vivienda en el 2000 está superando ampliamente al del IPC (FIG. 15), al igual que ha venido sucediendo en 1998-99. La vivienda en propiedad no entra en el índice de precios de consumo, pero sí que entran los alquileres, con una ponderación inferior al 2%, que están creciendo por encima de los precios de consumo, aunque a un ritmo netamente inferior al de los precios de venta (FIG. 16).

La ausencia de datos de ventas de viviendas impide precisar mejor la situación real del mercado inmobiliario, así como también falta información acerca de la composición de la demanda (inversores, «mejorantes», nuevos hogares, segunda vivienda). Parece claro que la actividad constructora está instalada en niveles elevados y que de persistir el alza de los tipos de interés y de la energía podría tener lugar un descenso de la demanda, descenso que hasta septiembre de 2000 no parece haberse producido.

Las previsiones de aumento de precios para el año 2000 efectuadas a partir del modelo econométrico estimado en el Área de Estudios de la Caja General de Ahorros de Granada apuntan hacia una desaceleración de los aumentos de precios en la segunda mitad de 2000, lo que implicaría un aumento del 10% en el conjunto del año.

**FIGURA 9. TINSA. Tasaciones según tipología del inmueble (a). ESPAÑA**

	Totales anuales			Variaciones (%)		
	1998	1999	2000 (*)	98/97	99/98	Enero-Agosto 00/99
1. Total viviendas	261.215	316.691	331.575	20,0	21,2	4,7
1.1. Viviendas nuevas	144.974	192.166	216.955	29,7	32,6	12,9
1.2. Viviendas usadas	116.241	124.525	114.812	9,7	7,1	-7,8
2. Locales Comerciales	10.267	11.281	11.112	7,3	9,9	-1,5
3. Oficinas	1.074	1.274	1.213	0,2	18,6	-4,8
4. Naves Industriales	4.352	5.012	5.017	10,0	15,2	0,1
5. Edificios de viviendas y oficinas	10.823	13.268	13.852	20,2	22,6	4,4
6. Terrenos	3.490	4.614	5.292	36,0	32,2	14,7
7. Total tasaciones	320.341	388.585	414.620	19,2	21,3	6,7

(a) Número de valoraciones efectuadas por TINSA.

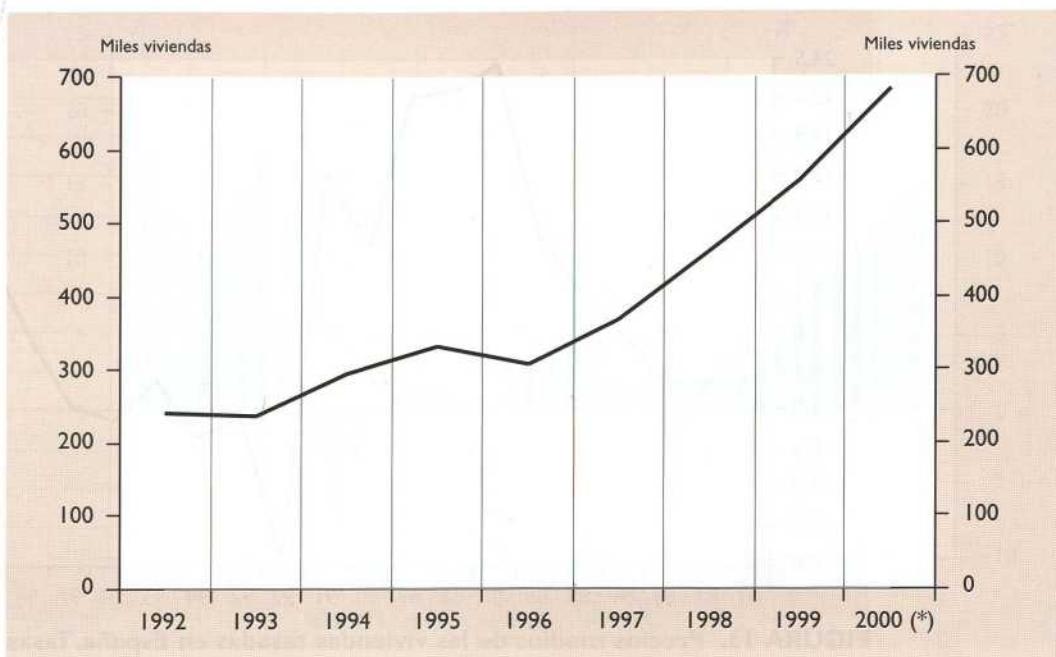
(\*) Cifras absolutas del 2000 obtenidas aplicando a 1999 las tasas de aumento de Enero-Agosto 00/99.

Fuente: TINSA

**FIGURA 10. Mercado inmobiliario. Principales indicadores de actividad. Variaciones interanuales (%)**

	Cifras absolutas 1999	1999/1998	2000/1999	Último dato disponible
<b>Indicadores de actividad</b>				
1. Encuesta coyuntural de la construcción. Producción. (MOFO) Precios constantes.				
1.1. Total construcción (miles mill.)	4.561	8,7	6,7	II Trimestre
1.2. Edificación (miles mill.)	2.796	10,3	9,2	II Trimestre
1.3. Obra civil (miles mill.)	1.746	5,3	-1,3	II Trimestre
2. Hipotecas urbanas registradas (miles)				
2.1. Total	606,3	9,6	14,3	Junio 00
2.2. Viviendas proyectadas	71,4	25,9	16,5	Junio 00
2.3. Viviendas construidas	452,5	6,9	12,0	Junio 00
3. Proyectos visados Colegios Arquitectos (miles)				
3.1. Total	580,9	22,3	8,0	II-Trimestre 00
3.2. VPO	57,7	-5,4	-26,2	II-Trimestre 00
3.3. Viviendas libres	523,3	26,4	12,5	II-Trimestre 00
4. Proyectos visados Colegios Aparejadores (miles) (Obra nueva y rehabilitación)	558,3	20,5	22,1	Abril 00
5. Licencias municipales de obras (Viviendas)				
5.1. Superficie a construir (miles de m <sup>2</sup> )	64.999	12,9	13,7	Enero 00
5.2. Viviendas a construir y a rehabilitar (miles)	405,3	11,3	36,5	Enero 00
6. Viviendas iniciadas (miles)	510,8	25,4	6,4	Abril 00
7. Viviendas terminadas (miles)	356,1	19,4	-0,6	Abril 00
8. Stocks de viviendas en construcción	1.074,4	18,1	16,2	Abril 00
9. Índice de costes de la construcción (MOFO)				
9.1. Índice general (dic/dic)	132,4	4,0	5,5	Junio 00
9.2. Índice de mano de obra (dic/dic)	155,9	2,2	2,5	Junio 00
9.3. Índice de materiales (dic/dic)	118,5	5,4	7,8	Junio 00
10. Materiales para la construcción. INE (Dic/Dic)				
10.1 Índice de producción.	119,9	11,9	4,0	Mayo 00
10.2 Índice de precios.	119,3	3,0	2,8	Mayo 00

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



**FIGURA 11. Proyectos visados por los colegios de aparejadores.  
Obra nueva y rehabilitación**

(\*) Estimación aplicando tasas de variación Ene-Abr 00/99  
Fuente: Ministerio de Fomento

**FIGURA 12. Precios de las viviendas (Ministerio de Fomento)**

	Cifras absolutas (ptas/m <sup>2</sup> )			Variaciones anuales (*)		
	1998-IV	1999-IV	2000-II	1998	1999	2000
<b>Total viviendas</b>						
1. España	122.890	138.081	148.373	6,8	12,4	14,3
2. Municipios con menos de 100.000 habitantes	96.647	108.243	116.302	6,7	12,0	13,7
3. Municipios de 100.000 a 500.000 habitantes.	131.694	149.165	160.882	9,2	13,3	14,6
4. Municipios mayores de 500.000 habitantes.	113.020	127.162	137.989	7,2	12,5	15,1
<b>Viviendas de nueva construcción.</b>						
5. España	145.581	161.267	174.760	10,1	10,8	13,9
6. Municipios con menos de 100.000 habitantes	112.009	122.377	133.926	6,2	9,3	12,6
7. Municipios de 100.000 a 500.000 habitantes.	153.320	170.203	185.596	14,4	11,0	15,1
8. Municipios mayores de 500.000 habitantes.	143.410	164.715	171.721	22,1	14,9	15,4
<b>Viviendas usadas</b>						
9. España	119.495	134.220	144.222	7,4	12,3	14,3
10. Municipios con menos de 100.000 habitantes	93.298	103.935	111.681	8,6	11,4	13,4
11. Municipios de 100.000 a 500.000 habitantes.	127.324	144.824	155.983	9,1	13,7	15,0
12. Municipios mayores de 500.000 habitantes.	107.384	122.527	133.191	5,8	14,1	15,7

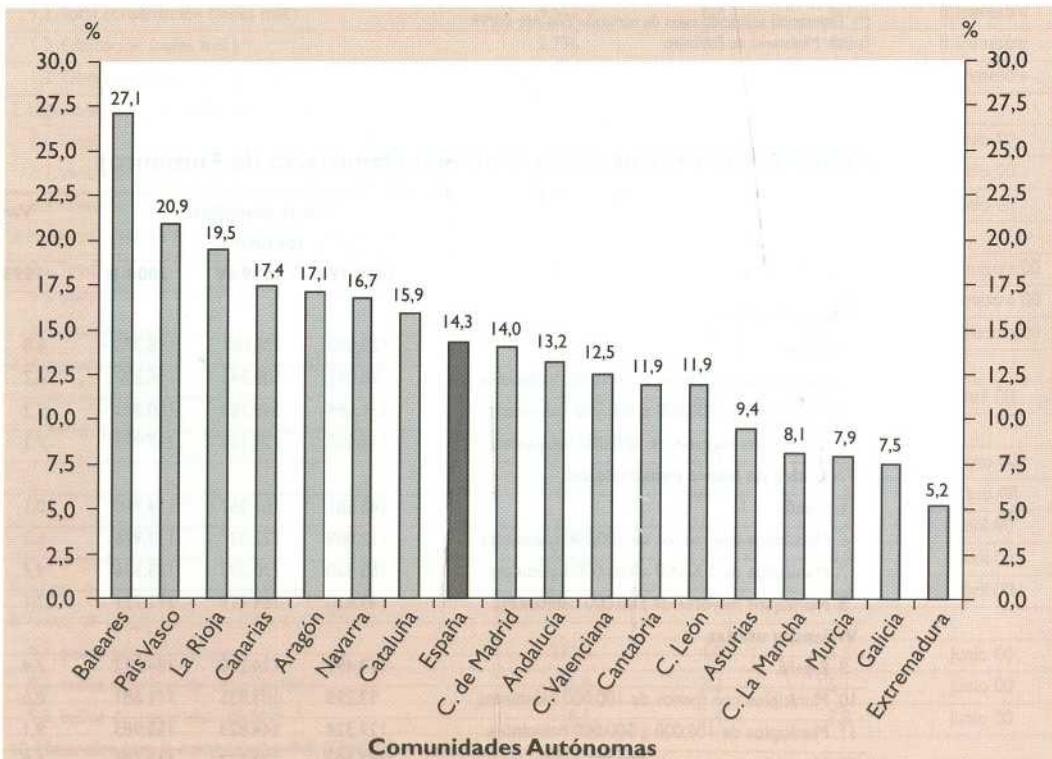
(\*) Variación 4º trimestre sobre mismo trimestre del año anterior. Para el 2000 se refiere a la variación del II-Trimestre del 2000 sobre mismo trimestre de 1999.

Fuente: Ministerio de Fomento.



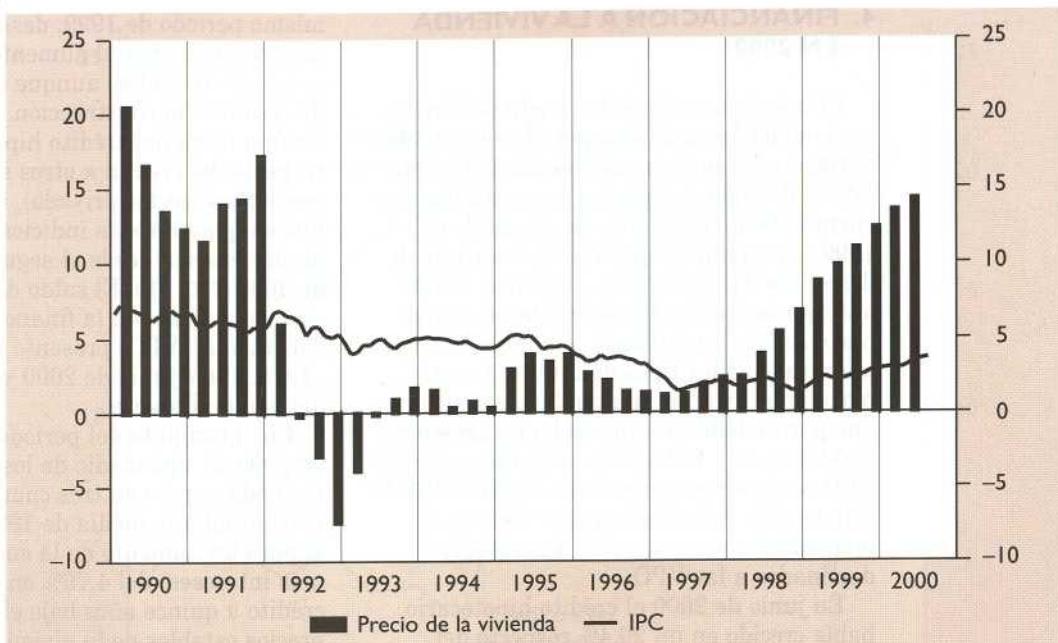
**FIGURA 13. Precios medios de las viviendas tasadas en España. Tasas de variación interanuales. (IV Trimestre)**

NOTA: Para los años 1981 a 1986 se ha estimado la variación de los premios para España aplicando las tasas de variación de los precios medios en Madrid, obtenidos por Tecnigrama. Para el año 2000 se refiere al II Trimestre de 2000 sobre II Trimestre de 1999. Fuente: Ministerio de Fomento.

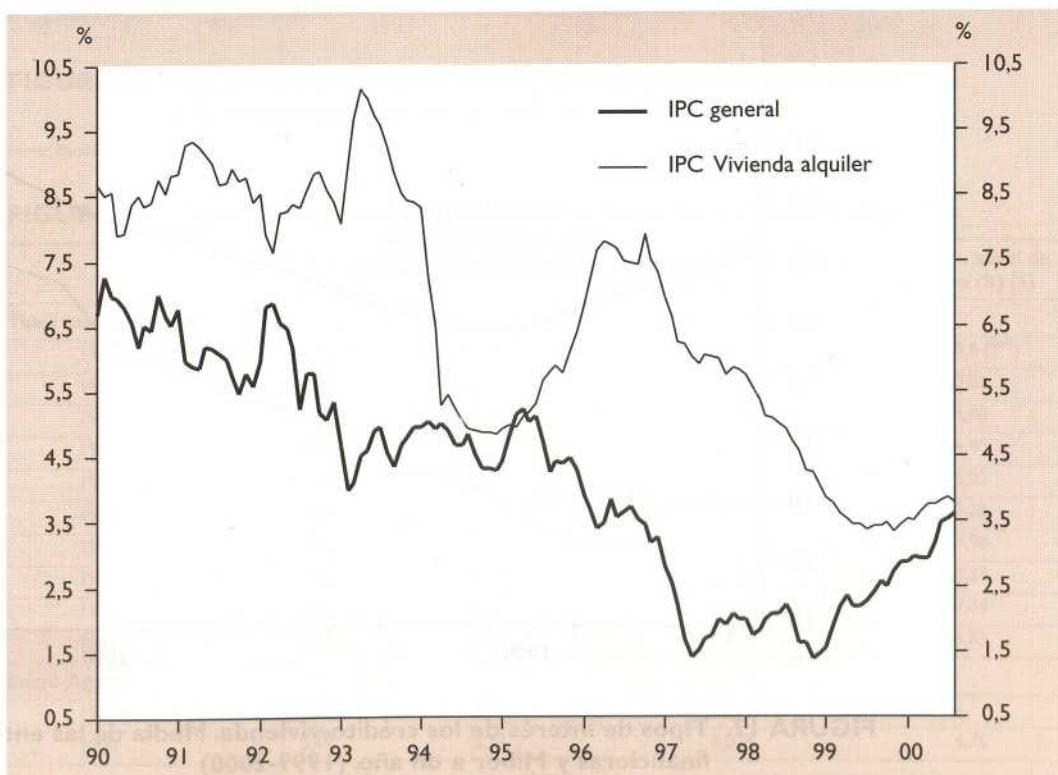


**FIGURA 14. Precios de las viviendas por Comunidades Autónomas. Aumentos interanuales. Segundo trimestre 2000**

Fuente: Ministerio de Fomento.

**FIGURA 15. Precios de las viviendas e IPC. Variación interanual en %**

Fuente: INE y Ministerio de Fomento.

**FIGURA 16. Índices de precios de consumo. Tasas interanuales**

Fuente: INE

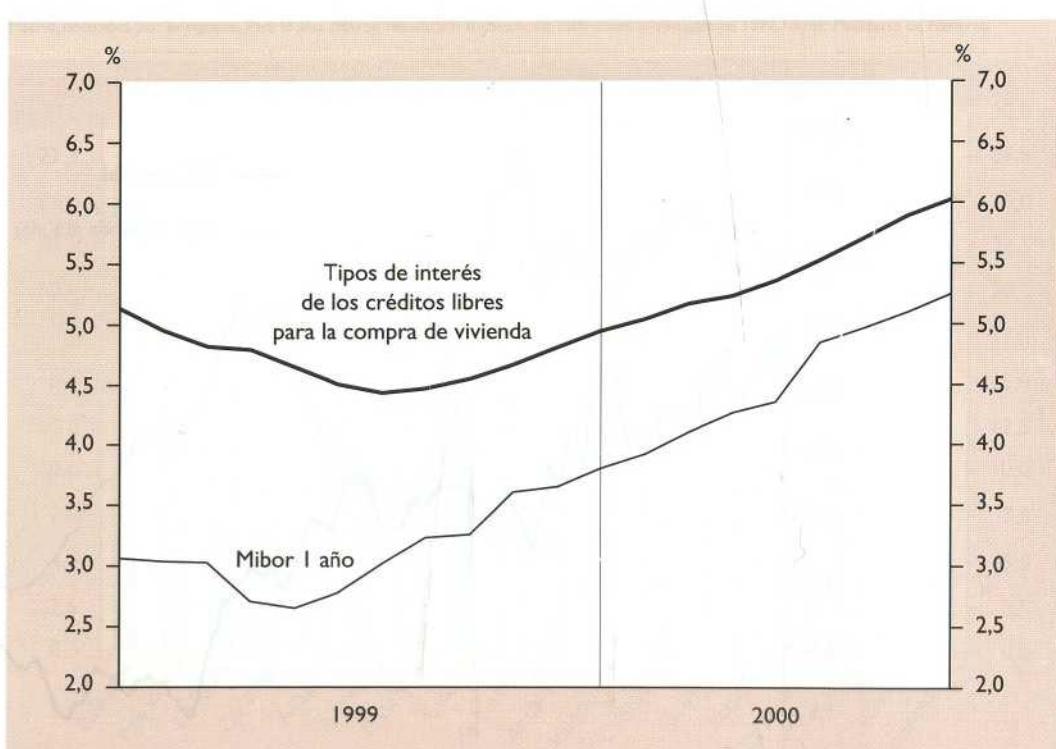
#### 4. FINANCIACIÓN A LA VIVIENDA EN 2000

El tipo de interés de los créditos libres a la vivienda formalizados por el conjunto de entidades financieras se elevó al 6,03% en agosto de 2000, 1,5 puntos porcentuales por encima del nivel alcanzado en agosto de 1999, y un punto porcentual por encima de diciembre del pasado año. Como se indicó anteriormente, los tipos de interés a largo plazo se han estabilizado a lo largo de 2000, mientras que los tipos de interés a corto plazo mantuvieron una tendencia creciente que parece haber tocado techo en agosto de 2000 (FIG. 17). El bajo tipo vigente para las VPO no favorece tampoco la construcción de este tipo de viviendas a pesar de la baja morosidad que caracteriza a los créditos destinados a las VPO.

En junio de 2000 el crédito hipotecario había crecido en un 20,4% respecto del

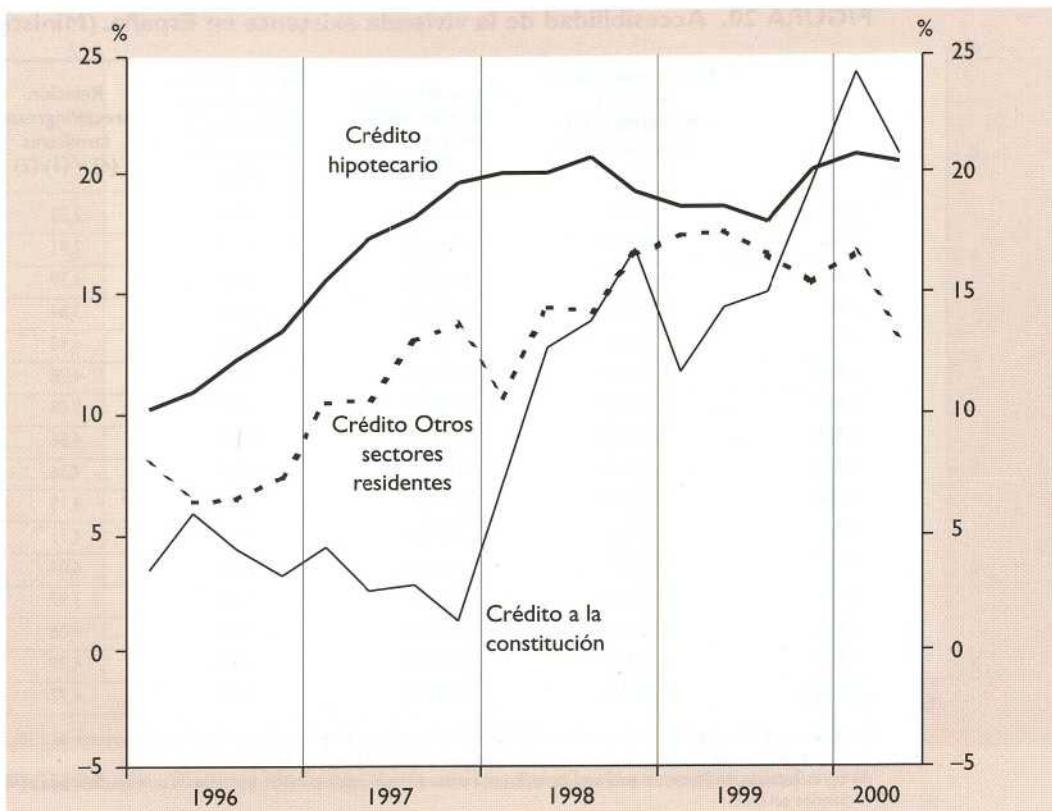
mismo periodo de 1999, desacelerándose algo en dicho mes el aumento respecto de meses precedentes, aunque el componente de crédito a la construcción aumentó por encima tanto del crédito hipotecario como respecto del crédito a otros sectores residentes (sector privado), magnitud esta última que presenta indicios de desaceleración desde el segundo trimestre de 2000 (FIG. 18). El saldo de los créditos correspondientes a la financiación subsidiada (VPO) presentó un descenso del -1,6%, entre junio de 2000 y el mismo mes del año precedente.

En el conjunto del periodo enero-agosto de 2000, el tipo medio de los créditos-vivienda superó en tres cuartos de punto porcentual a la media de 1999, lo que supuso un aumento de la cuota (principal más intereses) del 4,76% en el caso de un crédito a quince años bajo el supuesto de precios estables de la vivienda (FIG. 19).



**FIGURA 17. Tipos de interés de los crédito-vivienda. Media de las entidades financieras y Mibor a un año. (1999-2000)**

Fuente: Banco de España.



**FIGURA 18. Créditos al sector privado: hipotecarios y a la construcción.**  
(Tasas de variación interanuales)

Fuente: Banco de España.

**FIGURA 19. Tipos de interés de los créditos hipotecarios. Cuota a pagar (\*)**

	T.A.E. (%) (1)	Tipo Nominal (%) (**) (2)	Cuota mensual por millón (3)	Variación anual de la cuota (%) (4)
<b>Tipos medios anuales</b>				
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
1999	4,72	4,62	7.714	-5,65
<b>Enero-Agosto</b>				
1999	4,72	4,62	7.711	—
2000	5,49	5,32	8.078	4,76

(\*) 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 20. Accesibilidad de la vivienda existente en España. (Ministerio Fomento)**

	Precio medio de la vivienda - Mº FOMENTO - miles de ptas. (1)(a)	Renta disponible familiar anual miles de ptas. (2)(b)	Tipo de interés medio de los préstamos a comprador (3)(c)	Relación precio/ingresos familiares (4) = (1)/(2)	Esfuerzo bruto en % sobre renta familiar (5)
1985	3.084,91	1.221,60	14,29	2,53	32,77
1986	3.828,37	1.360,80	13,53	2,81	35,12
1987	4.751,01	1.402,80	12,84	3,39	40,80
1988	5.938,65	1.544,62	12,51	3,84	45,51
1989	7.322,31	1.633,36	13,84	4,48	56,85
1990	8.466,30	1.772,92	15,56	4,78	65,93
1991	9.678,87	1.906,96	14,97	5,08	68,09
1992	9.549,18	2.050,49	14,08	4,66	59,77
1993	9.510,30	2.180,90	13,17	4,36	53,45
1994	9.577,26	2.284,40	9,95	4,19	43,14
1995	9.913,95	2.387,42	10,52	4,15	44,11
1996	10.097,73	2.496,58	9,06	4,04	39,53
1997	10.254,60	2.582,27	6,70	3,97	33,63
1998	10.731,42	2.641,42	5,51	4,06	31,89
1999	11.864,05	2.701,76	4,62	4,39	32,51
2000(*)	13.287,73	2.782,81	5,58	4,77	37,64

(a) Se considera una superficie media por vivienda de 75 m<sup>2</sup> útiles, es decir, 90 m<sup>2</sup> 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.

(\*) Para el año 2000 se ha supuesto un incremento de precios de la vivienda del 12%, un incremento en los salarios del 3% y para el tipo de interés un punto más que la media de 1999.

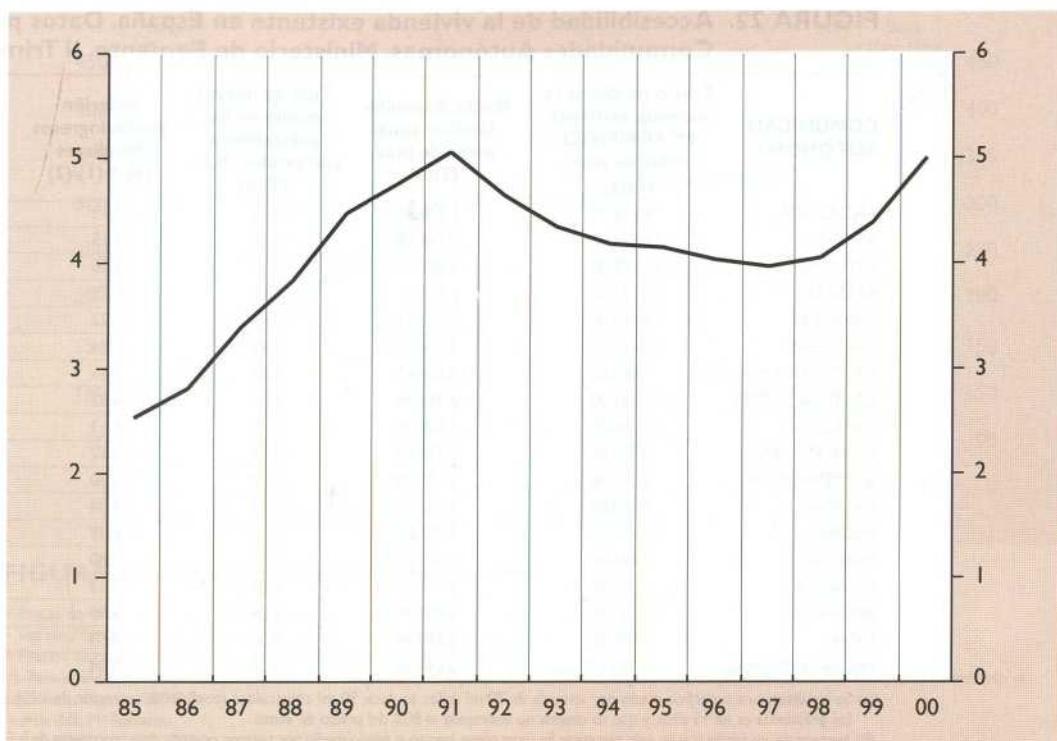
Fuente: Ministerio de Fomento, Encuesta de Salarios del INE y BE.

Las nuevas circulares del Banco de España aparecidas en 2000 han supuesto un aumento de las provisiones de insolvencias de carácter genérico a efectuar en materia de créditos hipotecarios, a la vez que la futura introducción de sistemas de control de riesgos por parte del Banco de España podría acrecentar las exigencias de recursos propios respecto de los niveles actuales (8% de los activos de riesgo). Esta circunstancia y la modificación que en las expectativas podría provocar la problemática ligada a la devaluación del euro y a los aumentos de precios de la energía, con la conflictividad social derivada en los últimos días de septiembre y primeros de octubre de 2000, podrían conducir a una desaceleración del crédito a la promoción y compra de viviendas o a mayores aumentos de tipos de interés por parte de las entidades financieras, lo que

implica mayores márgenes sobre el coste de refinanciación en relación con los practicados en los últimos tres años, esto es, una valoración mayor del riesgo.

## 5. ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA

La continuación de un ritmo notable de aumento de los precios inmobiliarios (13,9% fue el crecimiento medio del primer semestre de 2000 sobre 1999) con una elevación significativa de los tipos de interés de los créditos-vivienda de punto y medio en un año ha provocado un aumento notable del esfuerzo de acceso a la vivienda en España en la primera mitad de 2000 (FIG. 19). En el segundo trimestre de 2000 el esfuerzo bruto de acceso se elevó al 39,3% de la renta familiar, frente al 33,3% del mismo período de 1999. Comprar una



**FIGURA 21. Relación precio de la vivienda/salarios medio anual**

(\*) La vivienda nueva tiene 90m<sup>2</sup> útiles. El precio por m<sup>2</sup> es el de la estadística del MOFO. El salario medio anual se obtiene a partir de la Encuesta Trimestral del INE.

(\*\*) Datos referidos al I semestre de 2000.

Fuente: Ministerio de Fomento e INE.

vivienda de características equivalentes cuesta un 6% más en 2000 respecto del año anterior en términos de esfuerzo sobre la renta media de la familia monosalarial. El carácter de la vivienda como activo provoca comportamientos de este tipo. El hecho de que España sea un país que sobreinvierte en viviendas da lugar a que lo que para un estrato social la vivienda aparezca como un activo con expectativas claras de revalorización, frente a otros segmentos de la población, en especial los jóvenes que acceden por primera vez a la vivienda, para los cuales dicha actuación de los inversores provoca elevaciones abruptas en el esfuerzo de acceso.

La relación media precio de la vivienda/renta familiar anual se ha situado en un nivel especialmente alto en el primer semestre de 2000 (FIG. 21), nivel que resulta particularmente alto en el contexto de los países de la Zona Euro, superando

incluso los niveles alcanzados por dicha relación en Estados Unidos.

El esfuerzo de acceso varía sustancialmente entre las zonas más o menos urbanas y entre las distintas autonomías. En el segundo trimestre de 2000 el mayor esfuerzo relativo para acceder a una vivienda correspondía a Baleares (56,7% de los ingresos familiares) y el menor a Extremadura (24,9%) (FIG. 22).

Una familia monosalarial con un ingreso de 150.000 pesetas/mes necesita ahora destinar, por término medio, el 58% de los ingresos familiares para poder acceder a una vivienda en el segundo trimestre de 2000 (FIG. 23). Una vez más, como ya sucedió entre 1985 y 1991, los aumentos de los precios de venta de las viviendas han vuelto a superar ampliamente los crecimientos correspondientes a los salarios y a los precios de consumo (FIGS. 24 y 25).

**FIGURA 22. Accesibilidad de la vivienda existente en España. Datos por Comunidades Autónomas. Ministerio de Fomento. II Trimestre 2000**

COMUNIDAD AUTÓNOMA	Precio medio de la vivienda existente - Mº FOMENTO - miles de ptas. (1)(a)	Renta disponible familiar anual miles de ptas. (2)(b)	Tipo de interés medio de los préstamos a comprador -B.E.- (3)(c)	Relación precio/ingresos familiares (4) = (1)/(2)	Esfuerzo en % sobre renta familiar sin bonificaciones fiscales (5)
ANDALUCÍA	9.828,00	2.376,80	5,39	4,13	32,21
ARAGÓN	11.385,00	2.746,38	5,39	4,15	32,29
ASTURIAS	11.772,00	2.882,36	5,39	4,08	31,81
BALEARES	17.127,00	2.353,31	5,39	7,28	56,68
CANARIAS	14.148,00	2.273,03	5,39	6,22	48,48
CANTABRIA	12.726,00	2.576,71	5,39	4,94	38,47
CASTILLA LA MANCHA	7.668,00	2.236,45	5,39	3,43	26,70
CASTILLA Y LEÓN	12.141,00	2.494,96	5,39	4,87	37,90
CATALUÑA	17.226,00	2.809,28	5,39	6,13	47,76
C. VALENCIANA	9.765,00	2.370,84	5,39	4,12	32,08
EXTREMADURA	6.741,00	2.105,18	5,39	3,20	24,94
GALICIA	9.738,00	2.242,16	5,39	4,34	33,83
MADRID	19.755,00	3.091,86	5,39	6,39	49,76
MURCIA	7.866,00	2.071,37	5,39	3,80	29,58
NAVARRA	14.337,00	2.794,31	5,39	5,13	39,96
PAÍS VASCO	20.727,00	3.005,81	5,39	6,90	53,71
RIOJA	11.970,00	2.639,54	5,39	4,53	35,32
MEDIA NACIONAL	13.353,57	2.647,90	5,39	5,04	39,28

(a) Se considera una superficie media por vivienda de 75 m<sup>2</sup> útiles, es decir, 90 m<sup>2</sup> 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 INE.

(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.

Fuente: Ministerio de Fomento, Encuesta de Salarios del INE y BE.

**FIGURA 23. Accesibilidad de la vivienda existente en España con un salario de 150.000 pta. (Ministerio Fomento)**

	Precio medio de la vivienda - Mº FOMENTO - miles de ptas. (1)(a)	Renta disponible familiar anual miles de ptas. (2)(b)	Tipo de interés medio de los préstamos a comprador (%) (3)(c)	Relación precio/ingresos familiares (4) = (1)/(2)	Esfuerzo bruto en % sobre renta familiar (5)
1985	3.084,91	866,924	14,29	3,56	46,17
1986	3.828,37	951,289	13,53	4,02	50,24
1987	4.751,01	1.003,433	12,84	4,73	57,04
1988	5.938,65	1.054,098	12,51	5,63	66,69
1989	7.322,31	1.131,965	13,84	6,47	82,02
1990	8.466,30	1.212,923	15,56	6,98	96,37
1991	9.678,87	1.289,271	14,97	7,51	100,71
1992	9.549,18	1.370,212	14,08	6,97	89,44
1993	9.510,30	1.436,005	13,17	6,62	81,17
1994	9.577,26	1.507,805	9,95	6,35	65,35
1995	9.913,95	1.581,488	10,52	6,27	66,59
1996	10.097,73	1.639,767	9,06	6,16	60,19
1997	10.254,60	1.672,621	6,70	6,13	51,92
1998	10.731,42	1.703,927	5,51	6,30	49,43
1999	11.864,61	1.744,200	4,62	6,80	50,36
2000 <sup>(*)</sup>	13.561,25	1.800,000	5,21	7,53	57,99

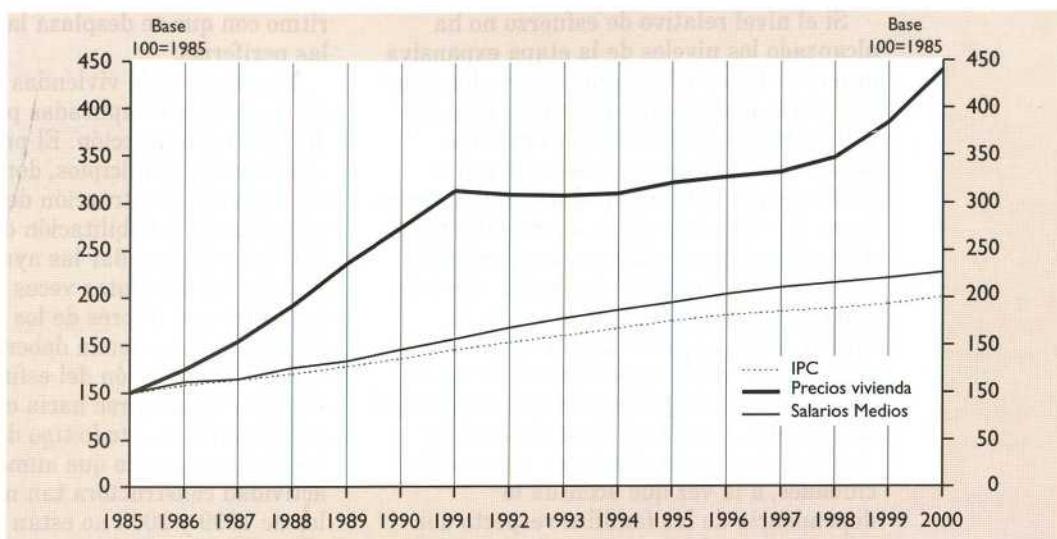
(a) Se considera una superficie media por vivienda de 75 m<sup>2</sup> útiles, es decir, 90 m<sup>2</sup> construidos (coeficiente corrector de 1,20), y se supone que el plazo de los préstamos es de 15 años, y que su cuantía no sobrepasa el 80% del precio de venta.

(b) Se arranca de un salario mensual de 150.000 ptas. para 2000, 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 el año 2000 se ha estimado el precio aplicando a 1999 la tasa de variación del II Trimestre 00/99.

Fuente: Ministerio de Fomento, Encuesta de Salarios del INE y BE.

**FIGURA 24. Precios viviendas, salarios IPC**

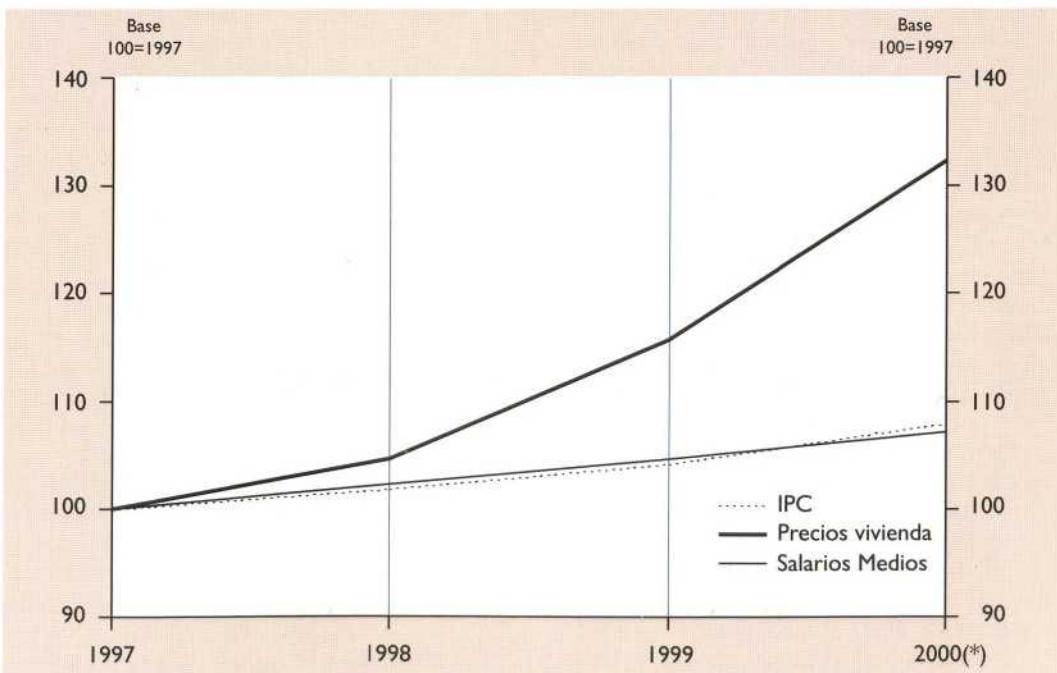
- Precio de las viviendas: serie Ministerio de Fomento para la vivienda usada, pta./año.

- 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.

(\*) Para el año 2000 los precios y salarios se han estimado aplicando al total de 1999 la variación del 2º Trimestre 00/99. Para el IPC se ha aplicado el crecimiento Agosto 00/99.

Fuente: INE, Mº Fomento.

**FIGURA 25. Precios viviendas, salarios, IPC**

- Precio de las viviendas: serie Ministerio de Fomento para la vivienda usada, pta./año.

- Ingresos familiares: serie de salarios nominal anual por persona ocupada, Encuesta Trimestral Salarios.

- Precios de consumo: medias anuales del Índice General de Precios del INE.

(\*) Para el año 2000 los precios y salarios se han estimado aplicando al total de 1999 la variación del 2º Trimestre 00/99. Para el IPC se ha aplicado el crecimiento Agosto 00/99.

Fuente: INE, Mº Fomento.

Si el nivel relativo de esfuerzo no ha alcanzado los niveles de la etapa expansiva anterior ello se debe a que todavía los tipos de interés permanecen reducidos respecto de los niveles de los años noventa. Lo anterior no deja de ser coherente con el hecho de que la fuerte disparidad de precios entre las capitales, áreas metropolitanas y áreas más urbanas hagan que en muchos casos resulte inevitable la «huida» desde la capital hacia periferias alejadas de la misma, para así poder acceder a la vivienda por parte de numerosos hogares de nueva creación. Esta situación genera la necesidad de proceder a construir constantemente «anillos» de circunvalación en torno a las ciudades, a la vez que acentúa la dependencia de las familias respecto del vehículo privado, puesto que la provisión de transporte público no puede aumentar al

ritmo con que se desplaza la población hacia las periferias.

La ausencia de viviendas de alquiler hace las cosas más complicadas para los hogares de nueva construcción. El problema se deja sentir en los municipios, donde conviene estimular la construcción de VPO, y estimular la rehabilitación de barriadas enteras y desarrollar las ayudas directas al alquiler. Como tantas veces se ha puesto de manifiesto, el interés de los responsables de la política de vivienda debería centrarse más en la reducción del esfuerzo de acceso en lugar de dirigirse hacia el estímulo indiscriminado a todo tipo de construcción residencial, puesto que aumentos de la actividad constructora tan notables como los de 1999 y 2000 no están incidiendo precisamente a la baja sobre los precios de las viviendas, sino al contrario.