

## LA FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

---

Francisco Hernangómez Cristóbal(\*)

Según la última encuesta de presupuestos familiares, elaborada por el Instituto Nacional de Estadística en 1998, el 82 por 100 de las familias españolas tiene vivienda en propiedad, proporción muy superior a la media de las familias europeas que apenas sobrepasa el 60 por 100. Además, el 12 por 100 de las familias españolas posee una vivienda secundaria.

La adquisición de una vivienda es la inversión más importante que hace una familia española a lo largo de su vida, y a ella destina entre el 30 y el 40 por 100 de sus ingresos. Esta característica no es exclusiva de los tiempos actuales, sino que ha venido siendo una constante en la economía española, en su vertiente más doméstica, desde los primeros años de la década de los sesenta.

Los intentos de favorecer un mercado de arrendamiento de viviendas, similar al existente en los países de nuestro entorno económico, no han dado en España los resultados apetecidos, por ello resulta interesante estudiar los mecanismos de financiación que han permitido a las familias españolas alcanzar ese nivel de propiedad privilegiado dentro del contexto europeo.

La financiación de la vivienda se realiza habitualmente con una aportación de capital propio del adquirente, complementada con un préstamo hipotecario(1) concedido por una entidad de crédito, que cubre como máximo el 80 por 100 de su precio. El capital propio del adquirente puede haberse obtenido como resultado de la venta de una vivienda anterior, proceder de un ahorro finalista para vivienda (Cuentas vivienda), o por otros procedimientos.

En España existen básicamente dos sistemas de acceso a la propiedad: el libre, promovido por el sector privado cuya financiación realizan las entidades sin ningún límite, y el de Vivienda de Protección Oficial (V.P.O.).

En el sistema de VPO participan las entidades que suscriben acuerdos con el gobierno con el fin de canalizar fondos hacia la construcción de viviendas destinadas a adquirentes que cumplen determinadas condiciones socioeconómicas, a unos tipos de interés inferiores a los del mercado y subsidiadas con cargo a los presupuestos del Estado. También, aunque ya de modo residual, se construyen viviendas cuyo coste es asumido directamente por el Estado y por las Comunidades Autónomas.

No debe olvidarse la financiación indirecta del Estado por la vía de la deducción fiscal que se realiza en el I.R.P.F. por inversión en vivienda habitual, ya sea previa a la adquisición de la vivienda, mediante las "cuentas vivienda", o posterior, por los pagos realizados o los fondos destinados a pagar los préstamos destinados a ese fin. En este sentido, las limitaciones a las cantidades a deducir pueden considerarse un incentivo a la dilatación en el tiempo de los pagos, o a la concertación de préstamos a largo plazo.

### Los sistemas de financiación a la vivienda protegida

---

Los sistemas de financiación a la vivienda protegida han sufrido modificaciones sustanciales a lo largo de la historia, en un intento de ir adaptándose a la coyuntura socio-económica de cada etapa.

Haciendo una breve historia de lo que ha sido la política de vivienda, se puede establecer una primera etapa que abarca hasta 1977, basada fundamentalmente en la canalización de los recursos hacia el sector construcción, a partir del coeficiente de regulación especial mediante el que se concedía financiación privilegiada. En esta etapa el apoyo público estuvo instrumentado por el Plan Nacional de Vivienda y posteriormente por el sistema denominado "Viviendas Sociales", favoreciendo claramente el primero la iniciativa privada en la construc-



ción e intentando el segundo facilitar el acceso a la propiedad de las familias con menores niveles de renta.

Diversas razones, relacionadas con la instrumentación de estos planes, determinaron un deterioro progresivo de la oferta de viviendas de protección oficial, dictándose disposiciones de carácter coyuntural que intentaron reactivar el sector de la construcción.

A partir de 1980 se inicia una segunda etapa en la que se establece el mecanismo de los convenios entre el entonces Ministerio de Obras Públicas y las instituciones financieras, de forma que se garantiza un volumen adecuado de financiación, por parte de éstas, y unos tipos de interés subsidiados por parte de la Administración Pública.

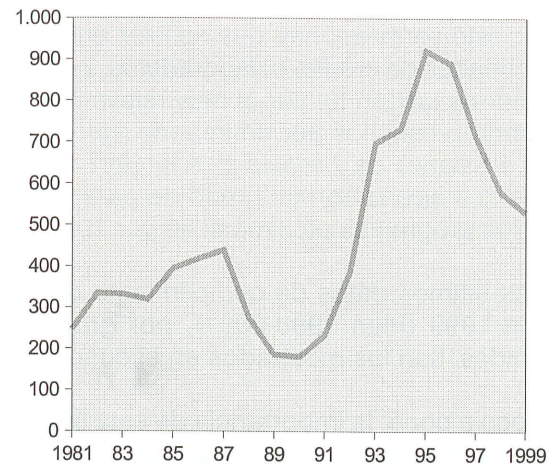
A partir de aquí, se suceden distintos Programas y Planes de Vivienda de Protección Oficial, que van incorporando modificaciones y mejoras en función del momento político y económico.

Así, se desarrollan los Programas de 1981-1983 y el Plan cuatrienal 1984-1987, y posteriormente los programas anuales del periodo 1988-1991 que establecen ya un marco que tiene en cuenta especialmente el entramado institucional resultante del Estado de las Autonomías.

La evolución del mercado inmobiliario y la complejidad derivada del marco competencial de las diferentes Administraciones Públicas en materia de política de vivienda exige una nueva regulación que tiene lugar a partir de 1991 con el Plan de Vivienda 1992-1995 y el establecimiento de convenios entre el MOPU y las Comunidades Autónomas, que se mantienen, aunque con modificaciones, en los planes establecidos para 1996-1999. Este último se vio sometido en poco tiempo a profundas transformaciones relacionadas en gran parte con la Unión Económica y Monetaria, desembocando en el Plan de Viviendas 1998/2001 actualmente en vigor.

Una de las características comunes a todas las actuaciones en materia de política de vivienda es la colaboración de las entidades de crédito a través de los convenios suscritos en los distintos programas y planes de vivienda. Esta financiación ha tenido un cierto efecto contracíclico, sosteniendo la construcción de vi-

**GRÁFICO 1**  
**FINANCIACIÓN TOTAL**  
**A LA VIVIENDA PROTEGIDA**  
(Miles de millones)



vienda y facilitando su acceso a más familias en épocas de menor crecimiento económico.

De este modo, es creciente en el periodo comprendido entre 1981 y 1987, coincidiendo con una etapa de depresión económica en la que los instrumentos manejados en política de vivienda se orientaron, fundamentalmente, a incentivar el sector de la construcción para paliar el elevado nivel de desempleo (gráfico 1).

En el trienio siguiente, 1988-1990, los fondos destinados van decreciendo, ya que este periodo coincide con la etapa del llamado "boom" inmobiliario, durante el cual el subsector de la edificación alcanzó niveles de actividad sin precedentes. Durante esta época expansionista, la promoción de viviendas se canalizó hacia la vivienda libre, en detrimento de la vivienda protegida.

De nuevo en 1991 se inicia una etapa de crecimiento, una vez finalizada la fuerte expansión del sector de la construcción. Las transacciones de viviendas en el mercado libre disminuyeron debido al elevado precio y a las malas expectativas de la economía en general. A partir de 1992 (Plan de vivienda 1992-1995) el crecimiento de la financiación a la vivienda protegida es espectacular, siendo necesarias ampliaciones en los años 1993 y 1995.

A partir de 1996 la tendencia se invierte nuevamente, en consonancia con la notable mejo-



ría experimentada por la economía española, que junto con el efecto de la acusada caída de los tipos de interés, situados en niveles históricamente desconocidos, ha facilitado el acceso de muchas familias al mercado de vivienda libre.

En este contexto, hay que señalar que, entre las entidades de crédito colaboradoras, las Cajas de Ahorros juegan un papel muy relevante, concediendo préstamos por un importe aproximado a los 5 billones de pesetas desde 1981 a 1999, con lo que alcanzaron un grado de participación en estos programas próximo al 58 por 100.

Los últimos datos de cumplimiento del programa 1999 (Plan 1998-2001), por grupos de entidades, son los mostrados en el cuadro 1.

Poco a poco, la importancia de esta financiación privilegiada ha ido decreciendo. En 1995 el saldo vivo de los créditos hipotecarios concedidos al amparo de estos planes representaba el 24 por 100 del total de créditos hipotecarios para vivienda. A finales del año 2000, esta proporción se había reducido a la mitad.

### El papel de las entidades de crédito

Las entidades de crédito intervienen en la mayoría de las adquisiciones de vivienda, financiando una parte sustancial de la misma mediante préstamos hipotecarios.

Las Cajas de Ahorros han sido tradicionalmente las entidades más activas en la financiación de la vivienda. No olvidemos que con su política de acercamiento a este sector iniciada en los años 60, estas entidades sentaron los cimientos de lo que en el futuro sería su arma más importante para luchar en un mercado abierto y competitivo, ya que consiguieron fidelizar a una clase media, en aquellos momentos emergente, que no tenía acceso a otros canales de financiación.

En aquellos años, el proceso habitual de financiación consistía en que las Cajas de Ahorros concedían a los promotores préstamos hipotecarios, normalmente por importes inferiores al 50 por 100 del total del proyecto y éstos acudían posteriormente a la Banca, que les financiaba el resto mediante créditos a corto plazo y descuento comercial. El comprador final normalmente se subrogaba en el préstamo concedido por la Caja, con lo que quedaba vinculado a la entidad por un periodo importante de tiempo. Los Bancos, por el contrario no estable-

CUADRO 1  
PLAN 1998-2001  
Datos de cierre (Mayo 2000)

	Importe con- cedido (millardos pts.)	Porcentaje distrib.	Viviendas financiadas (número)	Porcentaje distrib.
Cajas de Ahorros.....	319,1	60,2	42.996	51,6
Bancos.....	166,6	31,4	24.461	29,4
Cooperativas de C. ....	19,0	3,6	2.618	3,1
I.C.O.....	25,3	4,8	13.207	15,9
Total.....	530,0	100,0	83.282	100,0

Fuente: Ministerio de Fomento y elaboración propia.

cían ningún contacto con el comprador final, perdiendo la oportunidad de tener una posición fuerte en el mercado de particulares cuando se produjo el despegue económico.

Percatados del gran poder de fidelización de los préstamos a la vivienda, a finales de la década de los ochenta algunos grandes bancos inician políticas comerciales de gran agresividad cuya finalidad es conseguir una parte de la amplia base de clientes con que cuentan las Cajas de Ahorros. Esto llevó a un ajuste en los tipos de interés aplicados a este tipo de préstamos y a la generalización de tipos "variables" vinculados a algunos indicadores de la evolución de los tipos de interés en los mercados.

Dada la proliferación de estos indicadores, el Banco de España intervino "oficializando" seis de los más usados, de los cuales los más utilizados en la actualidad son el "tipo medio del conjunto de entidades" y el "Mibor a un año", reconvertido a "Euribor a un año" una vez introducido el euro y desplazadas a Frankfurt un buen número de las operaciones que se cruzaban en el mercado de Madrid. En la actualidad, la práctica totalidad de los nuevos préstamos hipotecarios que se conceden lo son a tipo de interés variable, aunque con diversos periodos de revisión.

Durante el último quinquenio el crédito hipotecario ha experimentado un auge sin precedentes. Aún teniendo en cuenta que no todo el crédito hipotecario se destina a vivienda, resulta significativo el hecho de que año tras año las tasas de crecimiento real de los créditos hipotecarios de las entidades de depósito hayan superado a las del Producto Interior Bruto con diferencias que van desde los 7 puntos de 1996 a los 15 de 1998 (cuadro 2)(gráfico 2).



CUADRO 2  
CRÉDITO HIPOTECARIO GESTIONADO  
POR LAS ENTIDADES DE DEPÓSITO

	CRÉDITO HIPOTECARIO				
	Millardos pts.	Tasa anual	Tasa anual deflactada (1)	Tasa PIB (2)	Diferencia (1) - (2)
1996 .....	20.768	13,2	9,7	2,4	7,3
1997 .....	24.701	18,9	16,6	3,9	12,7
1998 .....	29.887	21,0	19,3	4,3	15,0
1999 .....	36.433	21,9	18,5	4,0	14,5
2000 .....	43.599	19,7	15,1	4,1	11,0

Fuente: A.H.E. y elaboración propia.

GRÁFICO 2  
TASAS REALES DE VARIACIÓN  
(En porcentaje)

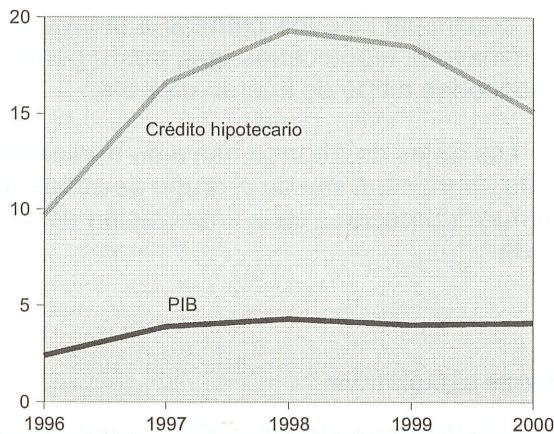
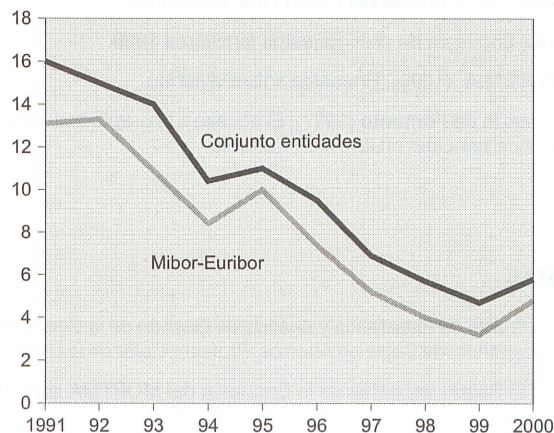


GRÁFICO 3  
TIPOS DE INTERÉS DE REFERENCIA  
(Medias anuales)



La bonanza de la situación económica, concretada especialmente a estos efectos en la reducción de los tipos de interés, y la mejora de las expectativas, ha inducido a gran número de familias a contratar un crédito hipotecario, ya fuera para la adquisición de la primera vivienda, para la mejora de ésta, o para la adquisición de una segunda vivienda (gráfico 3).

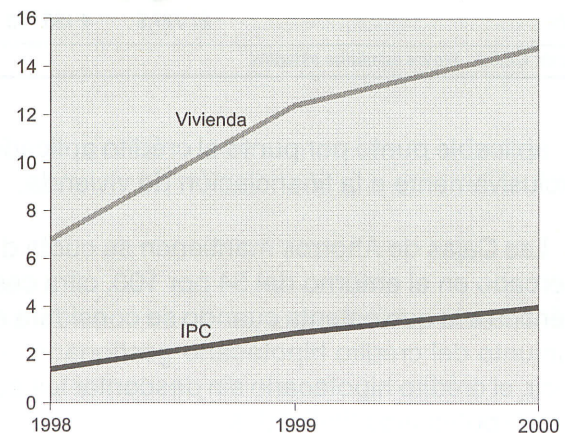
La mayor presión de la demanda ha supuesto a su vez un encarecimiento de precios, pasando la media nacional del precio por m<sup>2</sup> de 115.102 ptas. en diciembre de 1997 a 158.532 ptas. al final del año 2000, es decir una variación cercana al 40 por 100 en sólo 3 años, cuando el Índice de Precios al Consumo registró en el mismo periodo una variación del 8,5 por 100 (gráfico 4).

En este mismo periodo, el saldo vivo medio por hipoteca ha pasado de 8,8 millones en diciembre de 1997 a 12,0 millones en diciembre de 2000 y, teniendo en cuenta el tipo de interés medio y la cuantía del préstamo, la cuota mensual a pagar ha pasado de 64.500 pesetas a finales del 97 a 90.300 pesetas en diciembre de 2000.

En cuanto a los préstamos y créditos del conjunto de entidades españolas a las familias para financiación de vivienda, los datos más fiables son los que se proporcionan al Banco Central Europeo, que se reflejan en el cuadro 3.

A la luz del cuadro anterior, el análisis realizado para el crédito hipotecario en general es

GRÁFICO 4  
VARIACIÓN DE PRECIOS  
(En porcentaje)





CUADRO 3  
CRÉDITO VIVIENDA A LAS FAMILIAS  
(Millardos de pesetas)

	Total entidades	Porcentaje variación	Cajas de ahorros	Cuota Cajas (porcentaje)
1997 .....	17.353		9.542	55,0
1998 .....	20.508	18,2	11.337	55,3
1999 .....	24.157	17,8	13.162	54,5
2000 .....	29.392	21,7	15.730	53,5
Marzo-2001 .....	30.480	3,7	16.462	54,0

Fuente: B.C.E.: Boletín mensual. C.E.C.A.: Boletín estadístico, y elaboración propia.

CUADRO 4  
CRÉDITO HIPOTECARIO GESTIONADO  
(Saldos en millardos de pesetas)

	VARIACIÓN EN EL AÑO 2000			Cuotas de Mercado (porcentaje)
	Saldo a 31/12/00	Del Saldo	Tasa (porcentaje)	
Cajas de Ahorros .....	23.275	4.320	22,8	53,4
Bancos .....	17.039	2.387	16,3	39,1
Cooperativas de C. ....	2.514	439	21,2	5,8
Est. Fin. Crédito .....	770	19	2,5	1,8
Total .....	43.598	7.165	19,7	100,0

Fuente: Asociación Hipotecaria Española.

CUADRO 5  
CRÉDITO DE LAS CAJAS DE AHORROS  
A VIVIENDA Y CONSTRUCCIÓN (31/12/2000)

	Saldo vivo (Millardos pts.)	Número de préstamos
Para financiar gastos de los hogares .....	15.666,4	3.265.197
Para adquisición de vivienda propia .....	14.720,3	2.774.368
Para rehabilitación de viviendas .....	946,1	490.829
Para financiar actividades productivas .....	6.030,8	435.298
Construcción .....	3.046,1	320.666
Actividades inmobiliarias .....	2.984,7	114.632
Total .....	27.727,9	4.135.793

Fuente: C.E.C.A.: Informe estadístico trimestral.

aplicable punto por punto al crédito aplicado exclusivamente a la financiación de vivienda.

Las Cajas de Ahorros mantienen su cuota de mercado en el entorno del 54 por 100, cifra casi idéntica a la que ostenta cuando se considera el conjunto del crédito hipotecario gestionado, es decir, el crédito hipotecario sin descontar los activos hipotecarios titulizados.

De las Cajas de Ahorros podemos decir tam-

bién que a 31 de diciembre de 2000, tenían vigentes 2,8 millones de préstamos a personas físicas para adquisición de vivienda propia, con un saldo vivo medio de 5,3 millones de pesetas, a los que habría que añadir los 0,5 millones concedidos para la rehabilitación de viviendas.

## Conclusiones

- La proporción de familias españolas con vivienda en propiedad es muy superior a la media europea.

- En España han convivido dos circuitos de financiación de la vivienda con capitales ajenos: el libre y el de "protección oficial", este último cada vez con menor importancia.

- En los últimos años, la reducción de tipos de interés, entre otras causas, ha propiciado un gran crecimiento de los créditos a la vivienda, en su mayoría hipotecarios que, por lo general, se conceden a tipo de interés variable.

- Las Cajas de Ahorros han sido tradicionalmente y continúan siendo el grupo de entidades con mayor presencia en la financiación de la vivienda.

## FUENTES ESTADÍSTICAS

**Asociación Hipotecaria Española** (2000), "Evolución reciente del mercado hipotecario español y previsiones para 2001".

**B.C.E.**, Boletín mensual.

**C.E.C.A.** (1996), "Las Cajas de Ahorros en el entorno actual". LXXIII Asamblea General.

**C.E.C.A.**, Informe Estadístico Trimestral.

**E.T.S. de Arquitectura** (1998), "Evolución de la situación de la vivienda". Universidad Politécnica de Madrid.

**I.N.E.**, Encuesta de presupuestos familiares 1998.

**M.O.P.T.M.A.** (1990), Encuesta sobre vivienda.

**Ministerio de Fomento** (1997), El acceso a la propiedad de la vivienda principal en la Unión Europea.

## NOTAS

(\*) Jefe de Estadística y Análisis de Gestión de la Confederación Española de Cajas de Ahorros. Profesor titular de la U.N.E.D.

(1) Según los datos de la Encuesta del MOPTMA sobre Vivienda de 1990, estudio que no se ha actualizado, la adquisición de la vivienda principal utilizada por su propietario se había realizado solamente en un 35 por 100 de los casos mediante el pago al contado de la totalidad de su importe.