

**EL DESFASE ENTRE LOS PRECIOS DE LAS VIVIENDAS Y LAS RENTAS  
FAMILIARES.**

**Jesús Leal Maldonado  
Luis Cortés Alcalá**

Durante los seis últimos años los precios de la vivienda nueva en Madrid y en gran parte de las ciudades españolas han experimentado una gran subida, de forma que para el caso concreto de la capital española se sitúan en una subida de cerca de tres veces y media en el municipio de Madrid y dos veces y media en el Area Metropolitana. Esta subida ha dejado fuera del acceso al mercado a un gran número de familias que han visto como se iban alejando sus posibilidades de adquirir una vivienda por el aumento de la diferencia entre sus rentas familiares percibidas y el precio de las viviendas (véase Cuadros 1 y 2 y Gráfico 1).

Para analizar en concreto la dinámica de rentas y de precios de vivienda se ha partido en primer lugar de un estudio de la evolución salarial en España durante el período 1982-1988 (Cuadro nº 3 y 4 y los Gráficos nº 2, 3 y 4) en el que el incremento de retribuciones total ha sido de un 71% para el total de España aunque en el caso de los trabajadores de la construcción el incremento salarial durante el mismo período ha sido del 53,8%.

Durante el período citado 1982-1988 el módulo de las Viviendas de Protección Oficial subió por debajo de los salarios, situándose en el 47% para el área geográfica 01 que comprende los municipios de Madrid y Barcelona únicamente, mientras que en ese período la subida en el área geográfica B2 que incluye los niveles más bajos del módulo de la V.P.O. fué del 33,3% (ver Cuadro nº 5 y Gráfico nº 6). Los precios de la vi-

vienda de V.P.O. vienen regulados directamente por el Estado. El desfase entre la subida de precios de este tipo de viviendas y las del mercado libre ha traído consigo una disminución progresiva de las mismas, tanto en términos absolutos como relativos (Grafico nº 6).

El IPC creció durante el período 1983-1988 un 48,1% mientras que el Índice General de Vivienda contenido en el IPC creció por debajo de la media, solo un 37,1% inferior incluso al crecimiento medio de los precios de la Vivienda de Protección Oficial (Cuadros nº 6 y 7 y Gráfico 7). Esto se explica por la débil representación que tienen los precios de la vivienda nueva en la elaboración de este Índice.

Para el caso del Municipio de Madrid durante el período citado 1982-1988 los precios de la vivienda nueva crecieron un 246% en la zona central de Madrid y un 229% en los distritos periféricos, de forma que el precio de una vivienda de 100 metros cuadrados se situaba en 21,7 millones en la zona central de Madrid y en 17,6 millones en la periferia (Cuadro nº 8 y Gráfico nº 8). Los cuadros nº 11, 12 y 13 ofrecen un mayor detalle por distritos y zonas. La vivienda usada creció a un ritmo un poco inferior situándose en precios absolutos alrededor de un 30% por debajo de los precios de la vivienda nueva.

Si establecemos una relación entre la distribución de la renta en el municipio de Madrid, proyectando los datos de la Encuesta de Presupuestos Familiares de 1981 a 1988, bajo la hipótesis del mantenimiento de la misma distribución del año de origen (1981) nos encontramos con que el 56,3% de las familias de la Comunidad de Madrid tienen ingresos por debajo de tres veces el Salario Mínimo Interprofesional (Cuadro nº 11) lo que le sitúa en una capacidad máxima de pago anual con destino a la vivienda en 446.000 pesetas lo que supone un valor máximo de la vivienda que se puede adquirir por debajo de los

---

tres millones y medio, lo que a todas luces es inferior a una vivienda tipo de 90 metros cuadrados en cualquier sitio de la Comunidad de Madrid (Cuadro nº 18).

La disociación entre el incremento de los ingresos y el aumento de los precios de la vivienda ha sido tal durante los últimos años que se puede afirmar sin lugar a dudas que más de la mitad de las familias que residen en la comunidad de Madrid no tiene posibilidad de acceder a una vivienda.

CUADRO N° 1

EVOLUCION DE LOS PRECIOS DE VENTA POR M2 DE VIVIENDA  
(Pts. corrientes)

	MADRID CENTRO	MADRID PERIFERIA	CORONA METROPOL.	CORONA PROVINCIAL	TOTAL PROVINCIAL
1.975	27.184,0	19.804,0	13.118,0	10.462,0	16.483,0
1.976	34.396,0	24.524,0	15.853,0	12.431,0	19.250,0
1.977	42.604,0	33.387,0	23.298,0	16.989,0	26.322,0
1.978	54.732,0	41.099,0	30.670,0	23.059,0	34.925,0
1.980	58.298,0	47.782,0	36.788,0	26.770,0	38.601,0
1.982	62.800,0	53.590,0	38.432,0	30.038,0	41.252,0
1.983	66.253,0	55.218,0	40.749,0	31.950,0	49.241,0
1.984	75.235,0	58.118,0	46.134,0	33.774,0	52.963,0
1.985	82.295,0	60.652,0	50.194,0	37.966,0	58.289,0
1.986	112.832,0	84.240,0	57.685,0	42.293,0	67.237,0
1.987	186.507,0	121.604,0	77.603,0	52.219,0	96.628,0
1.988	217.362,0	176.321,0	102.281,0	69.825,0	120.747,0

CUADRO N° 2

EVOLUCION DE LOS PRECIOS DE VENTA POR M2 DE VIVIENDA  
(Pts. constantes 1.983)

	MADRID CENTRO	MADRID PERIFERIA	CORONA METROPOL.	CORONA PROVINCIAL	TOTAL PROVINCIAL
1.977	102.660,2	80.450,6	56.139,7	40.937,3	63.426,5
1.978	109.903,6	82.528,1	61.586,3	46.303,2	70.130,5
1.980	85.606,4	70.164,4	54.020,5	39.309,8	56.682,8
1.982	71.444,8	60.967,0	43.722,4	34.172,9	46.930,6
1.983	67.193,7	56.002,0	41.327,5	32.403,6	49.940,1
1.984	68.582,5	52.979,0	42.054,6	30.787,6	48.279,8
1.985	68.808,5	50.712,3	41.968,2	31.744,1	48.736,6
1.986	87.196,2	65.100,4	44.578,8	32.683,9	51.960,5
1.987	138.051,0	90.010,3	57.441,1	38.652,1	71.523,3
1.988	153.179,7	124.257,2	72.079,6	49.207,1	85.093,0

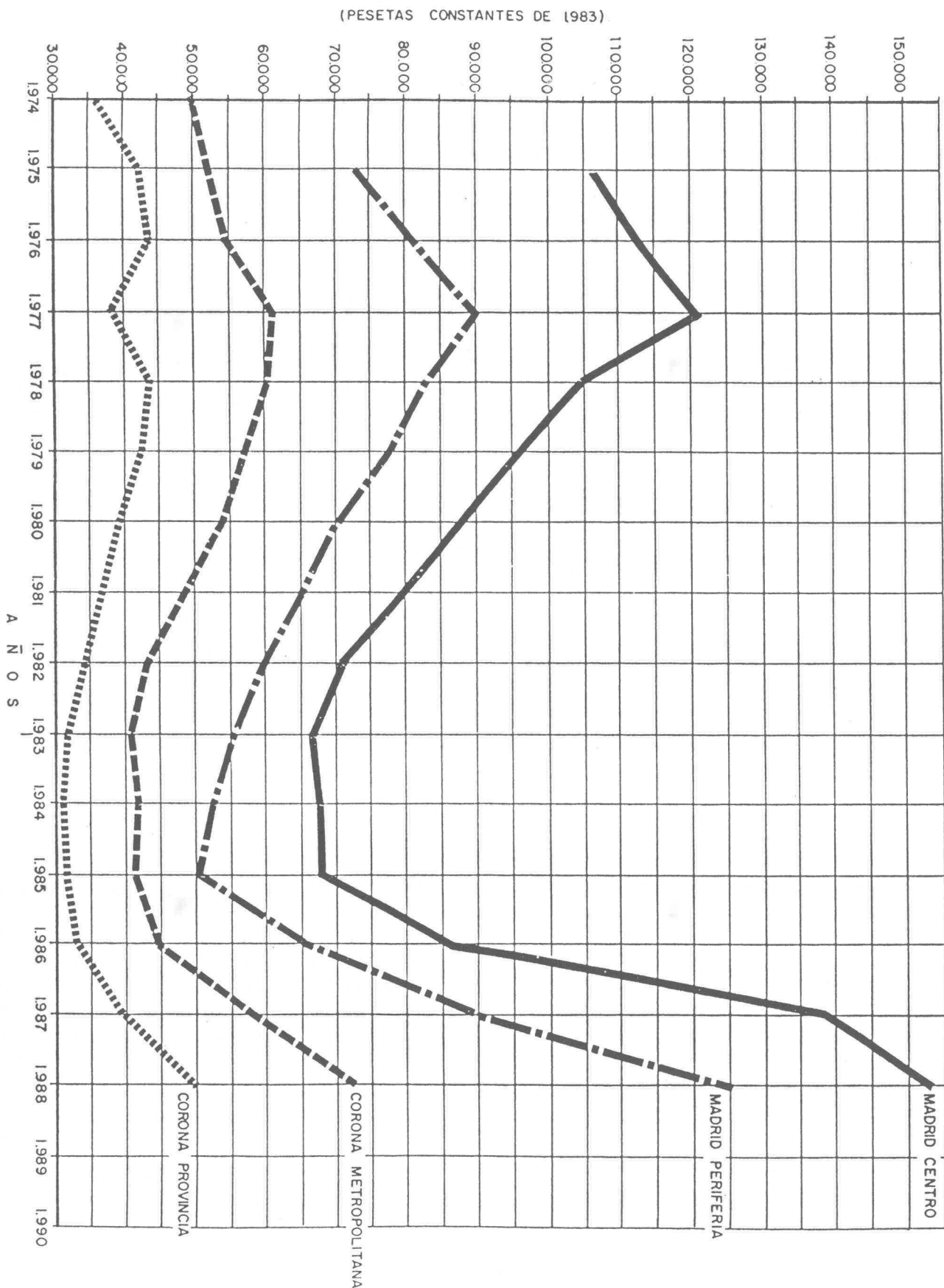
Fuente: DATIN

Comunidad de Madrid

Consejería Política Territorial

GRAFICO N° 1

PRECIO MEDIO DEL M2. CONSTRUIDO DE LAS VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCION EN OFERTA.  
(EN PESETAS CONSTANTES DE 1983)



Fuente: DATIM

INEM

CUADRO N° 3

GANANCIA MEDIA MENSUAL POR TRABAJADOR (1)  
(MILES DE PESETAS)

AÑO	TODAS LAS CATEGORIAS		EMPLEADOS		OBREROS	
	TOTAL CONSTRUCCION		TOTAL CONSTRUCCION		TOTAL CONSTRUCCION	
1982	81.70	74.10	102.90	106.60	69.70	65.80
1983	72.80	82.70	116.50	115.60	79.30	73.00
1984	101.70	90.60	126.50	123.10	85.60	79.90
1985	111.10	95.00	137.80	131.40	93.80	83.00
1986	123.70	105.50	154.10	155.90	109.00	89.10
1987	132.40	110.60	164.70	162.00	110.90	98.60
1988(2)	139.80	114.00	173.70	169.30	116.50	97.50

1. - PAGOS TOTALES, ORDINARIOS Y EXTRAORDINARIOS. 2. - HASTA SEPTIEMBRE.  
FUENTE: INE. " ENCUESTA DE SALARIOS".

GANANCIA MEDIA MENSUAL POR TRABAJADOR (1)  
(MILES DE PESETAS)

CUADRO N° 4

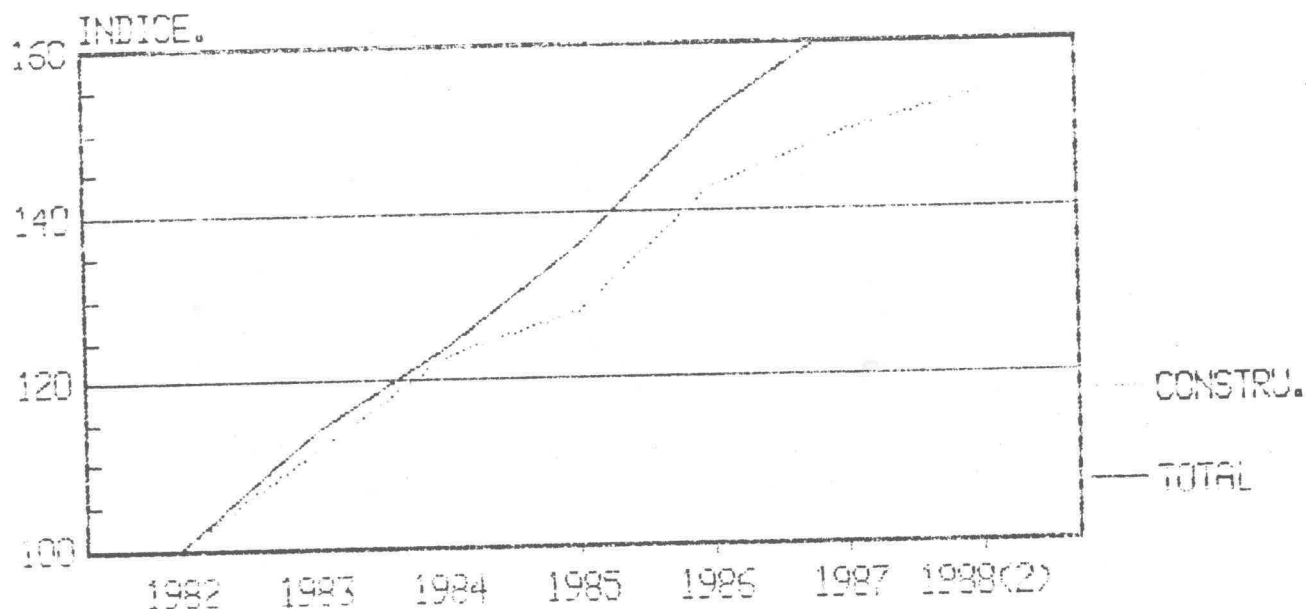
( 1982 = 100)

AÑO	TODAS LAS CATEGORIAS		EMPLEADOS		OBREROS	
	TOTAL CONSTRUCCION		TOTAL CONSTRUCCION		TOTAL CONSTRUCCION	
1982	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
1983	113.59	111.07	113.22	106.44	113.77	110.94
1984	123.93	122.54	122.93	115.48	122.81	121.43
1985	135.97	128.21	133.92	123.23	134.53	126.14
1986	151.41	142.38	149.76	146.25	154.33	135.41
1987	162.06	149.26	160.04	151.97	159.11	147.35
1988(2)	171.11	153.05	168.80	158.82	167.14	148.18

1. - PAGOS TOTALES, ORDINARIOS Y EXTRAORDINARIOS. 2. - HASTA SEPTIEMBRE.  
FUENTE: INE. " ENCUESTA DE SALARIOS".

GRAFICO N° 2

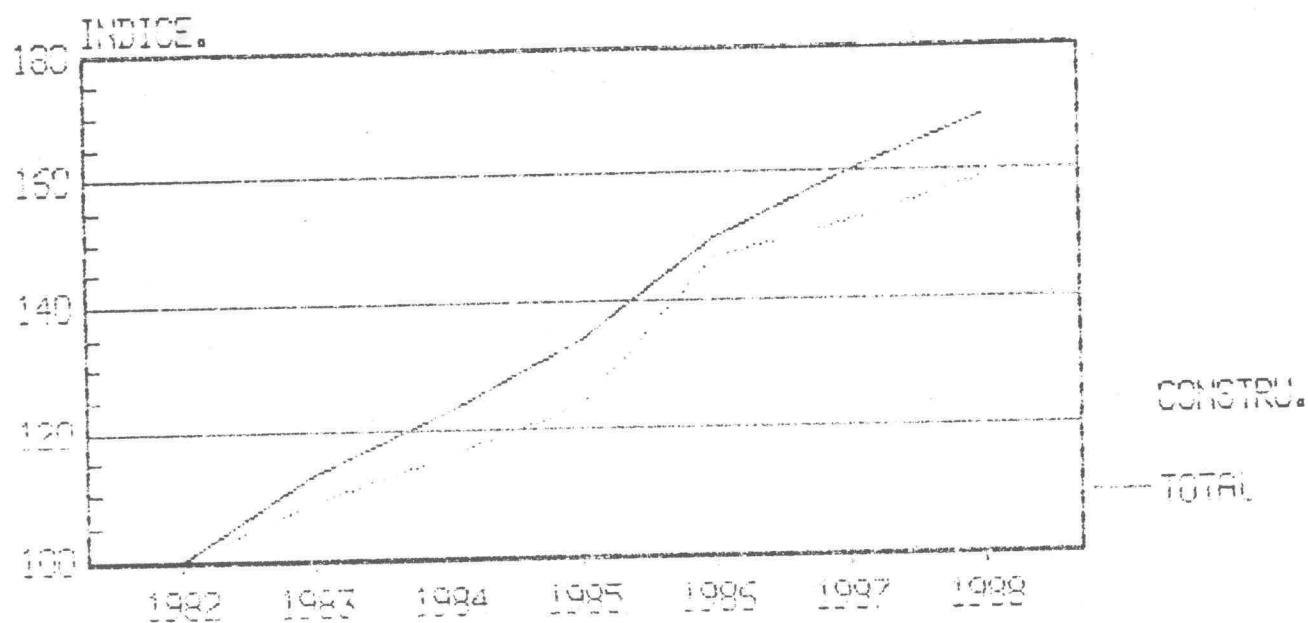
GANANCIA MEDIA MENSUAL POR TRABAJADOR.  
(MILES DE PESETAS)  
TODAS LAS CATEGORIAS. (1982 = 100)



FUENTE: INE, ENCUESTA DE SALARIOS

GRAFICO N° 3

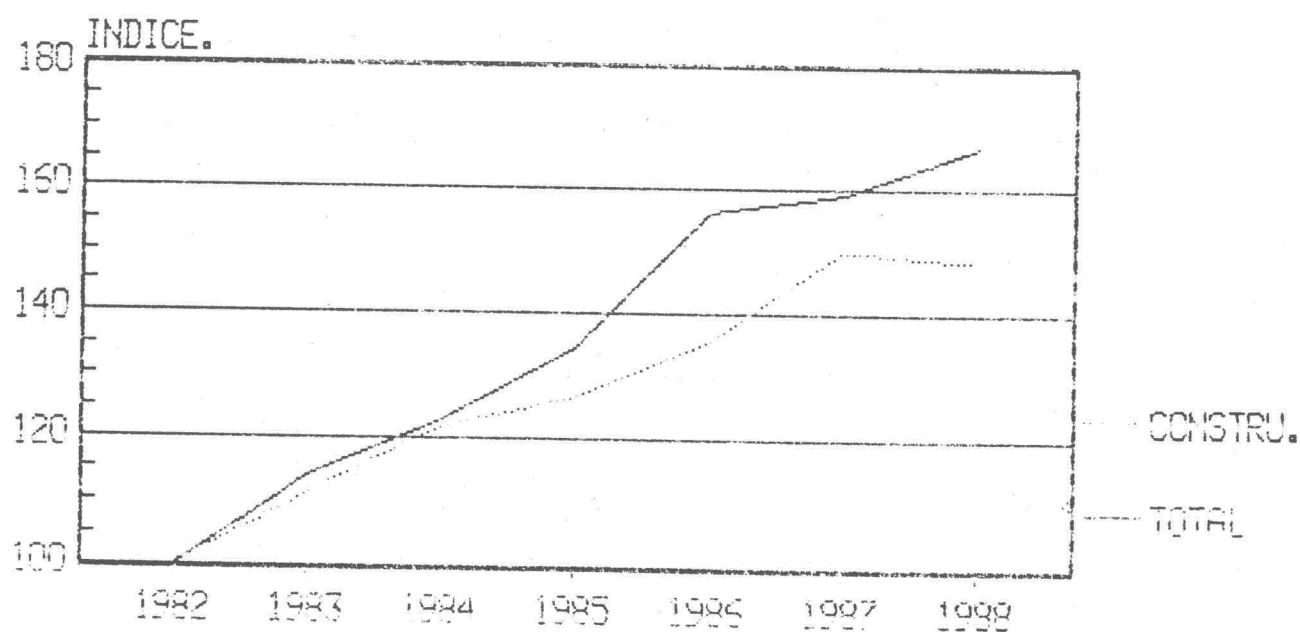
GANANCIA MEDIA MENSUAL POR TRABAJADOR.  
(MILES DE PESETAS)  
EMPLEADOS. (1982 = 100)



FUENTE: INE, ENCUESTA DE SALARIOS

GRAFICO N° 4

GANANCIA MEDIA MENSUAL POR TRABAJADOR.  
( MILES DE PESETAS )  
OBREROS. (1982 = 100 )



FUENTE: INE, ENCUESTA DE SALARIOS



CUADRO N° 5

EVOLUCION MODULO DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL  
Y SALARIO MINIMO INTERPROFESIONAL.  
BASE MEDIA 1982 = 100

AÑOS	AREA GEOGRA. 01		AREA GEOGRA B2		SALARIO MINIMO	
	PTS/M2UTIL	INDICE	PTS/M2UTIL	INDICE	PTS/DIA	INDICE
1982	42867.37	100.00	38166.15	100.00	948	100
1983	45838.07	106.93	41138.41	107.79	1072	113.08
1984	51740.00	120.70	43401.00	113.72	1158	122.15
1985	55362.00	129.15	46439.00	121.68	1239	130.70
1986	58269.00	135.93	47832.00	125.33	1336	140.93
1987	61182.00	142.72	49387.00	129.40	1405	148.21
1988	63017.00	147.00	50869.00	133.28	1468	154.85

FUENTE: BOLETIN ECONOMICO DEL BANCO DE ESPANA

CUADRO N° 6

EVOLUCION PRECIOS DE CONSUMO  
BASE 100 = AGOSTO 1983

ASO	INDICE GENERAL	GENERAL VIVIENDA
1983	100.0	100.0
1984	104.2	106.3
1985	123.6	113.7
1986	133.8	121.9
1987	139.9	128.7
1988	148.1	137.1

FUENTE: INE. IPC

CUADRO N°7

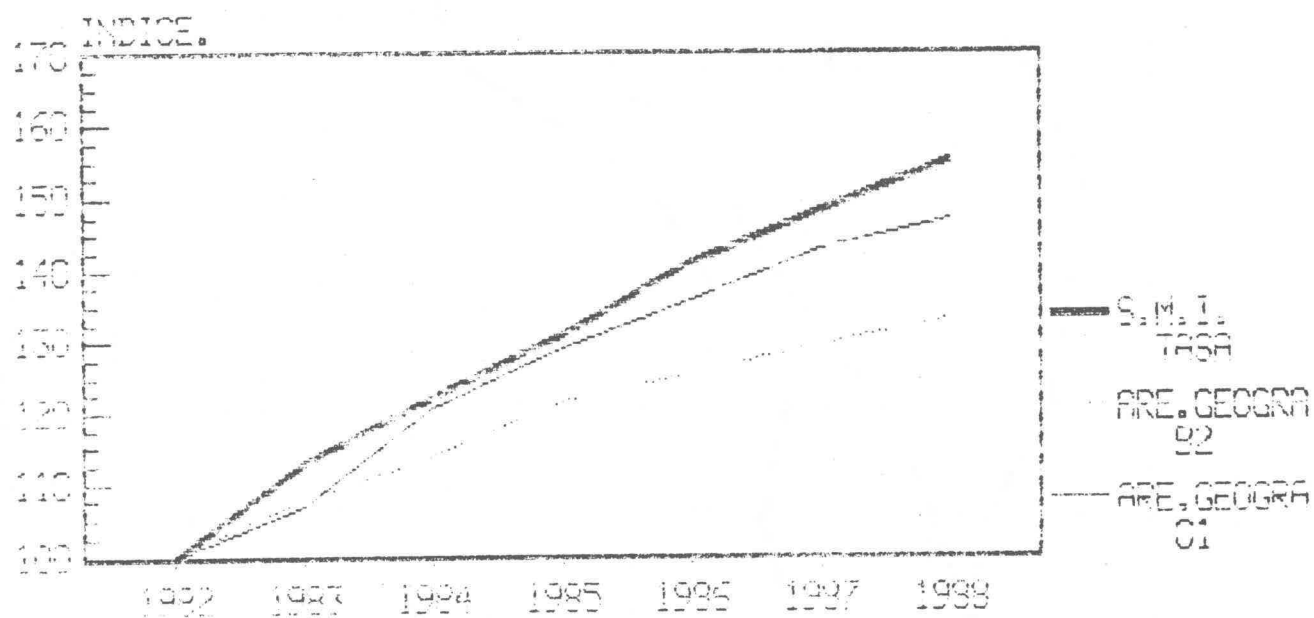
EVOLUCION MODULO DE VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL  
E INDICE GENERAL PRECIOS DE CONSUMO  
BASE MEDIA 1982 = 100

AÑOS	AREA GEOGRA. 01		AREA GEOGRA B2		IPD.GENERAL	
	PTS/M2UTIL	INDICE	PTS/M2UTIL	INDICE	TASA	1982=100
1982	42867.37	100.00	32166.15	100.00	14.4	100
1983	45838.07	106.93	41138.41	107.77	12.2	112.2
1984	51740.00	120.70	43401.00	113.72	11.3	124.8
1985	55362.00	129.15	46437.00	121.68	8.8	135.8
1986	58268.00	135.93	47832.00	125.33	8.8	147.5
1987	61182.00	142.72	49387.00	129.40	5.0	155.3
1988	63017.00	147.00	50849.00	133.28	4.8	162.7

FUENTE: BOLETIN ECONOMICO DEL BANCO DE ESPAÑA

GRAFICO N°5

EVOLUCION MODULO V.P.O. Y SALARIO  
MINIMO INTERPROFESIONAL.  
BASE MEDIA 1982 = 100



FUENTE: INE, B.O.E.

GRAFICO N° 6

## VIVIENDAS TERMINADAS. ( Sin V.P.P.)

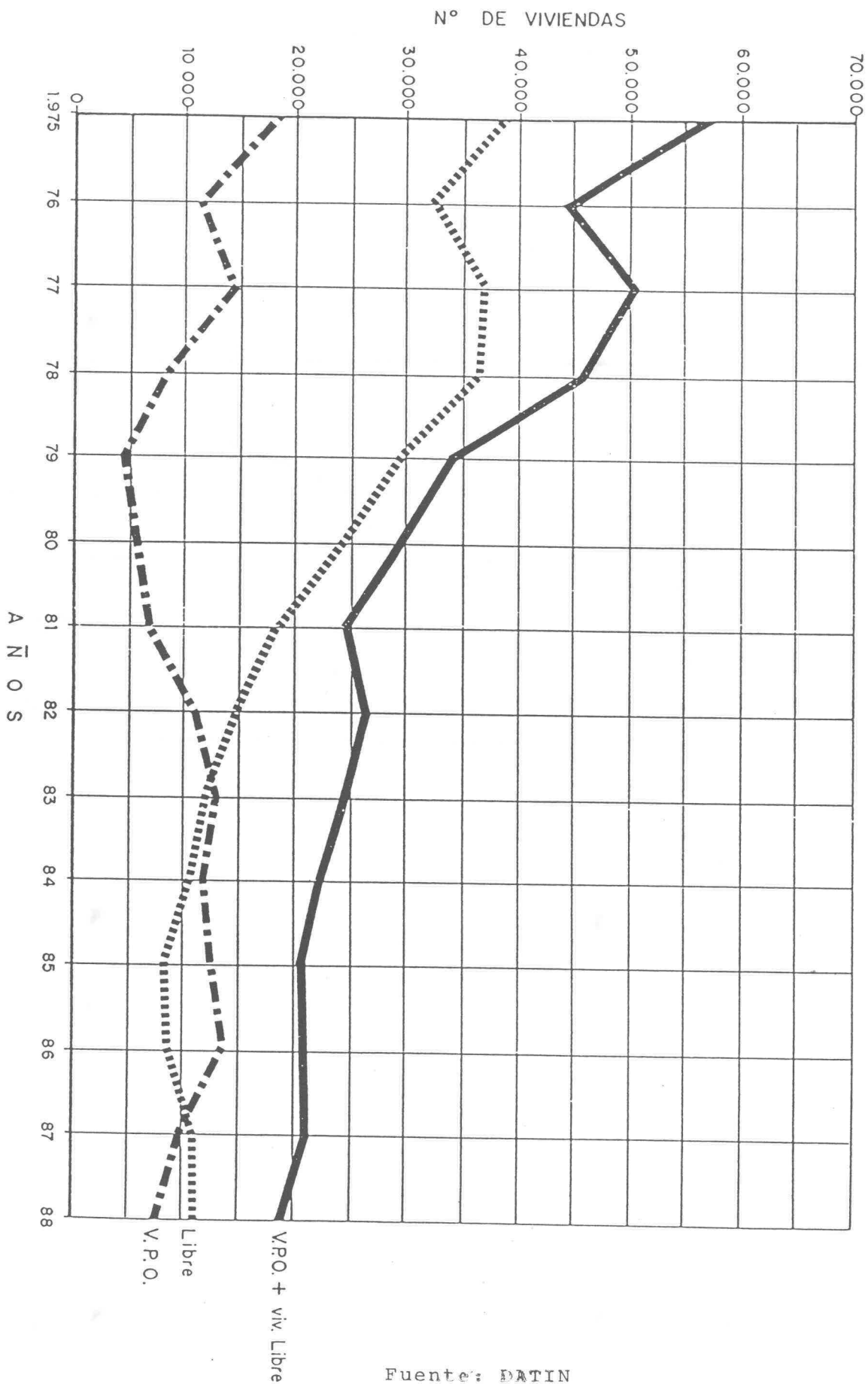
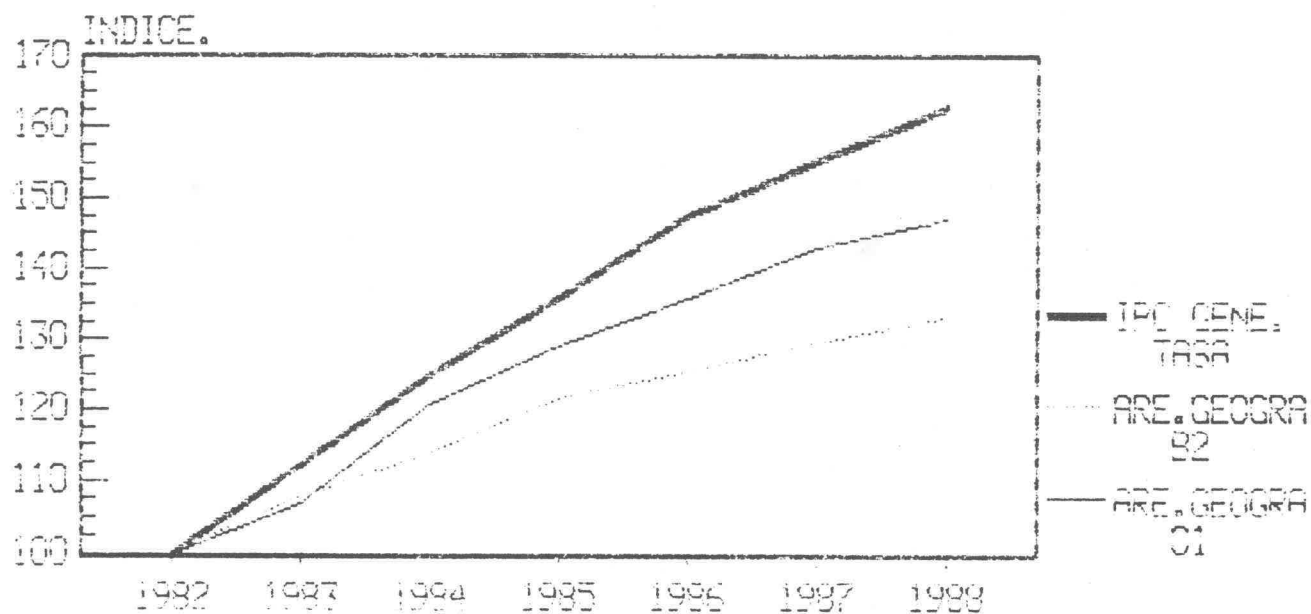


GRAFICO N° 7

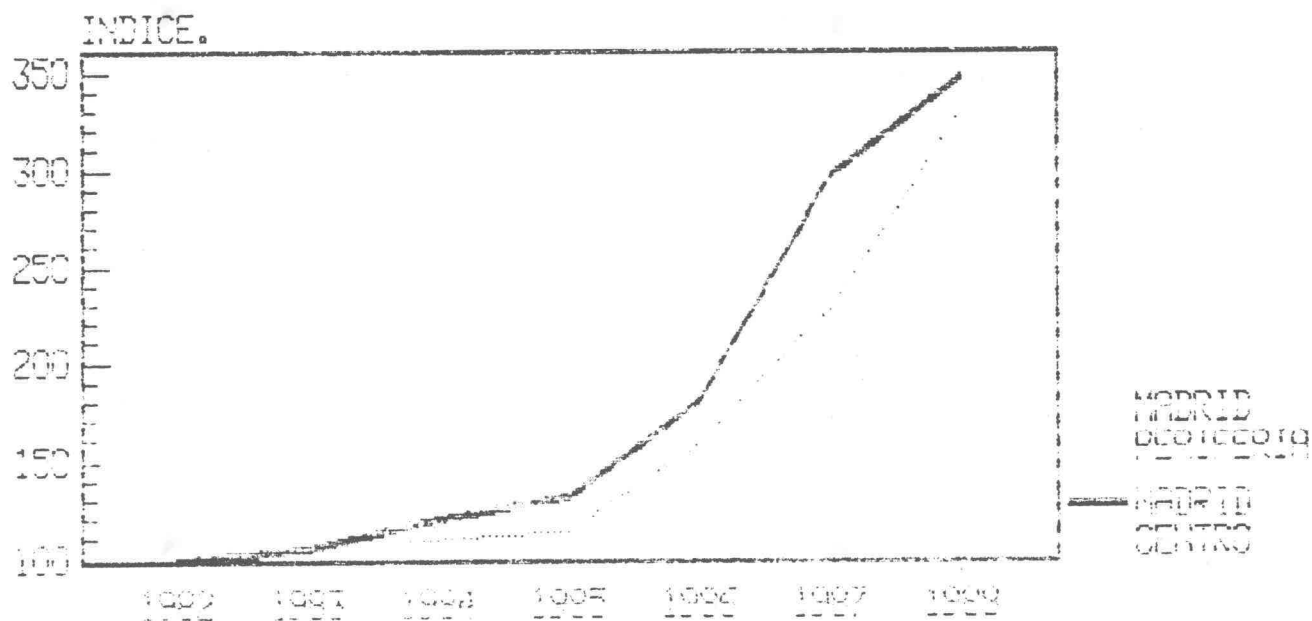
EVOLUCION MODULO V.P.O E INDICE PRECIOS  
DE CONSUMO  
BASE MEDIA 1982 = 100



FUENTE: INE, B.O.E.

GRAFICO N° 8

EVOLUCION PRECIOS DE LA VIVIENDA  
PESETAS CORRIENTES. 1982=100  
MUNICIPIO DE MADRID.



FUENTE: DATIN

CUADRO N° 8EVOLUCION DE LOS PRECIOS DE VENTA POR M2 DE VIVIENDA  
(PTS CORRIENTES)

---

ANO	MADRID CENTRO	MADRID PERIFERIA
1982	62500	53590
1983	66253	55218
1984	75235	58118
1985	82275	60652
1986	112832	84240
1987	126507	121604
1988	217362	176321

---

INDICE 1982=100

---

ANO	MADRID CENTRO	MADRID PERIFERIA
1982	100.00	100.00
1983	105.50	103.04
1984	119.80	108.45
1985	131.04	113.18
1986	179.67	157.19
1987	296.97	226.92
1988	346.12	329.02

---

FUENTE: DATIN.

CUADRO N° 9

EVOLUCION EXPERIMENTADA POR LOS PRECIOS UNITARIOS MEDIOS  
DE LAS VIVIENDAS NUEVAS EN OFERTA DEL MUNICIPIO DE MADRID POR DISTRITOS  
AGRUPADOS PARA EL PERIODO 1975-1988

-----  
PRECIOS UNITARIOS MEDIOS (PTS/M2), (PTS CORRIENTES)

DISTRITOS AGRUPADOS	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988
1 AL 7	26625	37469	43076	57759	58317	61229	62407	65452	67667	71875	89475	107364	159000	206429
8 AL 9	20205	22032	32763	56940	48433	51574	52481	54481	55755	63000	74000	87500	140800	177700
10 AL 14	18157	23046	35683	37435	39859	45472	46857	49020	50510	54700	57800	61000	87943	118710
15 AL 18	22828	24111	34324	50484	43525	47782	48951	50020	51875	58600	64388	66200	108233	150075
TOTAL MUNICIPIO	23730	30457	38511	54653	47035	51514	52799	54741	56459	62049	71415	80516	126400	171800

CUADRO N° 10

-----  
INDICE 100 - 1975 (PESETAS CORRIENTES)

DISTRITOS AGRUPADOS	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988
1 AL 7	100	141	162	217	219	230	234	246	254	270	336	403	597	775
8 AL 9	100	109	162	282	240	255	260	270	276	312	366	433	697	879
10 AL 14	100	127	197	206	220	250	258	270	278	301	318	336	484	654
15 AL 18	100	106	150	221	191	209	214	219	227	257	282	290	474	657
TOTAL MUNICIPIO	100	128	162	230	196	217	222	231	238	261	301	339	533	724

FUENTE: ELABORACION PROPIA A PARTIR DE TCI(1988). "ESTUDIO DE LA OFERTA DE VIVIENDAS".

CUADRO N°11

EVOLUCION EXPERIMENTADA POR LOS PRECIOS UNITARIOS MEDIOS  
DE LAS VIVIENDAS NUEVAS EN OFERTA DEL MUNICIPIO DE MADRID POR DISTRITOS  
AGRUPADOS PARA EL PERIODO 1975-1988

-----  
PRECIOS UNITARIOS MEDIOS (PTS/M2), (PTS, CONSTANTES 1986)

DISTRITOS AGRUPADOS	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988
1 AL 7	120345	143881	133105	149047	130047	118172	105684	96214	88644	84412	96633	107364	148912	193299
8 AL 9	91326	84603	101238	146905	108028	99547	88168	80087	73039	74340	79920	87500	133760	160285
10 AL 14	82070	88497	110260	96582	88874	87761	78720	72059	66168	64546	64424	61000	83546	105457
15 AL 18	103183	92586	106061	130249	97061	92219	82238	73259	67956	69148	69539	66200	102080	130459
TOTAL MUNICIPIO	107260	116955	118999	141005	104888	99422	88702	80469	73961	73212	77128	80516	120080	154964

CUADRO N°12

INDICE 100 - 1975 (PESETAS CONSTANTES 1986)

DISTRITOS AGRUPADOS	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988
1 AL 7	100	119	111	124	109	98	88	80	74	70	80	89	124	161
8 AL 9	100	93	111	161	118	109	96	88	80	81	87	96	148	175
10 AL 14	100	134	118	108	107	96	88	81	79	75	74	81	101	128
15 AL 18	100	90	103	126	94	89	80	75	69	68	72	75	99	127
TOTAL MUNICIPIO	100	109	111	131	98	93	83	75	69	68	72	75	112	144

FUENTE: ELABORACION PROPIA A PARTIR DE TCI(1988). "ESTUDIO DE LA OFERTA DE VIVIENDAS".



## CUADRO N° 13

EVOLUCION DE LOS PRECIOS UNITARIOS MEDIOS DE LAS VIVIENDAS  
EN OFERTA EN LA PERIFERIA DE MADRID, POR ZONAS, 1979-1985(86).

ZONAS	1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985(86)
NORTE	33700	38050	40050	40950	44500	48700	51200
ESTE	34400	34200	36600	35800	38100	44500	49300
CORREDOR	27700	29400	20350	31050	32500	33050	39000
SUR 1	35466	36766	37466	38600	40733	44966	48800
SUR 2	24460	26380	27820	29114	31720	25020	37660
NOROESTE	42200	41900	42500	42400	45300	47700	60175
RESTO	25112	29237	31650	32775	32487	36562	40387
TOTAL A.M. PROVINCIA	27800	30700	32500	33500	34900	38600	41925

FUENTE : ELABORACION PROPIA A PARTIR DE TCI(1986).  
ESTUDIO DE LA OFERTA DE VIVIENDAS ".

ZONA NORTE: ALCOBENDAS, S.S. DE LOS REYES.

ZONA ESTE: SAN FERNANDO, COSLADA.

ZONA CORREDOR: ALCALA DE HENARES, TORREJON.

ZONA SUR 1: ALCORCON, GETAFE, LEGANES.

ZONA SUR 2 : FUENLABRADA, HUMANES, MOSTOLES, PARLA, PINTO.

NOROESTE: MAJADAHONDA, LAS ROZAS.

RESTO: ALGETE, ARANJUEZ, ARGANDA, CIENPOZUELOS, S.M. DE LA VEGA, VALDEMORO  
VILLAVICIOSA DE ODON, NAVALCARNERO.

CUADRO N° 14

DISTRIBUCION PORCENTUAL DE LAS FAMILIAS MADRILEÑAS SEGUN LA DISTRIBUCION DE LA RENTA MEDIDA EN MULTIPLOS DEL SALARIO MINIMO INTERPROFESIONAL.(1981-1985)

AÑO	NUMERO DE VECES S.M.I. %				
	- 2	2-2.5	2.5- 3	3-3,5	+3,5
1981	31,12	13,38	11,75	11,76	31,9
E.P.F.(1981)					
1985	31,98	18,02	10,0	10,0	30,0
E.P.P.F (1985)					

Fuentes: Condiciones y calidad de vida de la población de la Comunidad de Madrid.1986.Ignacio Fernandez de Castro.(Basado en la E.P.F de 1981)

Elaboración propia a partir de los datos de la E.P.P.F. de (1985).

CUADRO N° 15

CAPACIDAD MAXIMA DE ENDEUDAMIENTO DE LOS PRESTATARIOS SEGUN SU NIVEL DE INGRESOS. ( CONDICIONES DE 1988)				
CONCEPTO	NIVEL DE INGRESOS			
1.- NIVEL DE INGRESOS N. VECES EL SMI.	2	3	4	6
2.- NIVEL INGR/AÑO EN MILES DE PESETAS	1194.9	1792.4	3584.9	4.8
3.- ESFUERZO MAXIMO ADMITIDO % DE INGRESOS (2)	20	25	30	30
4.- CAPACIDAD MAXIMA PAGO ANUAL ( MILES DE PESETAS ) (3)	238.8	446.7	717	1075.4
5.- CAPACIDAD MAXIMA DE ENDEUDAMIENTO(MILES DE PESETAS)	1466.7	2743.7	4403.9	6605.2
6.- MAXIMO VALOR DE LA VIVIENDA ADQUIRIR (MILES DE PESETAS)(4)	1833.2	3429.6	5505	8256.5

(1) DATOS DE 1988, EN EL SMI EN 44.040 PTS.

(2) PORCENTAJE DE LA CUANTIA ANUAL POR DEVOLUCION  
DEL PRESTAMO SOBRE INGRESOS

(3) PRESTAMO HIPOTECARIO AL 14 % Y QUINCE AÑOS

(4) CAPACIDAD MAXIMA DE ENDEUDAMIENTO DIVIDIDA  
ENTRE 0,8(80% RELACION PRESTAMO/VALOR).

Fuente: Revista Española de Financiación a la  
Vivienda.1989.