

# Análisis cuantitativo del crédito de vivienda 1971-1981 (6)

M. A. MOLTO CALVO

## INTRODUCCIÓN

La finalidad del presente trabajo consiste en realizar un análisis cuantitativo de la evolución del crédito vivienda en el decenio 1971-1980 a través del comportamiento de la Banca privada, Cajas de Ahorro y Crédito Oficial. Como se verá más adelante, las medidas de liberalización del sistema financiero de 1977 afectaron negativamente a la financiación privilegiada que recibía el sector vivienda principalmente a través de las Cajas de Ahorro, consecuencia de la reducción en el coeficiente de préstamos de regulación especial.

Por otra parte, la política monetaria restrictiva emprendida por las autoridades económicas a partir de 1977, con objeto de reducir la tasa de inflación, se ha traducido en tipos de interés más elevados que han encarecido tanto los costes financieros como el precio final de la vivienda.

Asimismo la evolución de la renta bruta disponible de las familias en términos reales, variable importante en la adquisición de una vivienda, no ha presentado tasas de crecimiento en la segunda mitad de la década similares a las de la primera, debiendo resaltar que, a excepción de 1978 en que aumentó un 2,7 por 100, su comportamiento en 1977, 1979 y 1980 fue un crecimiento por debajo del 1 por 100 en el primero de ellos y nulo en los dos últimos.

En resumen, las políticas de ajuste introducidas en nuestro país a raíz de la crisis energética y de materias primas, así como las medidas de liberalización del sistema financiero han afectado negativamente al sector vivienda, ya que la financiación total recibida

vía sistema crediticio ha presentado tasas negativas desde 1977 a 1981 (excepción hecha de 1980), a pesar del esfuerzo realizado por el Crédito Oficial. Lo anterior se ha traducido en una caída importante en las viviendas iniciadas, en general tanto libres como protegidas, así como en las terminadas, especialmente en 1979 y 1980. En estos descensos han influido también los incrementos en los costes totales de la construcción, destacando, en bastantes años, el componente coste salarial.

El descenso de actividad experimentado en el sector de la construcción en general y en el subsector vivienda en particular, ha repercutido desfavorablemente en el número de trabajadores ocupados en el sector. En efecto, según la encuesta de población activa en el cuarto trimestre de 1977, del total de la población activa había 161.000 trabajadores en paro en la construcción. Un año después, el número de parados había crecido un 25 por 100, en 1979 un 30 por 100 sobre 1978, en 1980 un 22 por 100 sobre el año anterior (y eso que a partir del segundo trimestre de 1980 se excluyen de la población activa las personas de 14 y 15 años) y en el tercer trimestre de 1981, último dato disponible, el total de parados en el sector era de 367.000 trabajadores, esto es un aumento del 55 por 100 respecto al mismo trimestre del año anterior, suponiendo aquella cifra casi el 20 por 100 del total de parados en nuestro país.

## 1. CICLO ECONÓMICO Y CRÉDITO VIVIENDA

La inversión en vivienda en nuestro país es un componente importante de la formación bruta de capital fijo, ya que representa el 28,6 por 100 del total de la misma en 1978, a precios corrientes, último dato disponible de la Contabilidad Nacional. Con relación al producto interior bruto al coste de los factores y precios corrientes (PIB cf.) la inversión en vivienda representó un 6 por 100 del mismo en 1978. Ahora bien, a precios constantes de 1970, la inversión en vivienda presenta tasas de crecimiento negativas a partir de 1975 y hasta 1978, último dato disponible como antes se decía.

Si bien es cierto que la inversión en vivienda en España ha presentado máximos y mínimos en espacios de tiempo más bien pequeños, lo cierto es que a partir de 1975 comienza una caída que no ha terminado. El total de viviendas iniciadas comienza a descen-

der en 1974, después de haber alcanzado su máximo en 1973 con 410.000 viviendas iniciadas. El descenso se irá acentuando a lo largo de los años, cerrando 1980 con un total de viviendas iniciadas de 251.000. Esto representará el 73 por 100 de las viviendas iniciadas en 1970.

Por lo que se refiere a viviendas terminadas, el pico máximo se logró en 1975 con 374.000 y el mínimo en 1979 con 261.000. El total de viviendas terminadas en 1980 (263.000) representaba el 85 por 100 de las terminadas en 1970 (véase cuadro 5).

Teniendo en cuenta tanto el crecimiento demográfico como las necesidades de vivienda en nuestro país por otras causas, las cifras recogidas en los párrafos anteriores ponen claramente de manifiesto los efectos que la crisis económica han dejado sentir en el sector.

Las fases cíclicas por las que ha atravesado la economía española en la última década podemos sintetizarlas en las siguientes:

<i>Mínimos</i>	<i>Máximos</i>
1971 (Setbre.)	1974 (Enero)
1975 (Abril)	1977 (Marzo)
1978 (Abril)	1979 (Junio)
1981 (Abril) (*)	

(\*) Estimación.

Pues bien, vamos a poner en relación tales períodos con la evolución del crédito-vivienda según recoge el cuadro 3, donde se expresan las tasas reales de crecimiento del crédito vivienda. De este cuadro se deduce que en la segunda mitad de la década y especialmente a partir de 1977 es cuando las tasas reales de crecimiento son más negativas, lo que coincidirá con dos años de mínimos en la actividad económica española (1978 y 1981) y asimismo con las medidas de liberalización del sistema financiero iniciadas en el verano de 1977.

En otras palabras, las autoridades económicas no apoyaron al subsector vivienda cuando realizaron las principales medidas de ajuste en 1977, lo cual afectó negativamente no sólo al sector de la construcción y por tanto a la formación bruta de capital fijo, sino que, a través de su efecto propagación, repercutió desfavorablemente sobre otros sectores y contribuyó a que, desde el punto

de vista social, el coste del ajuste se tradujera en un número de parados que ya en 1978 más que duplicó las previsiones de los Acuerdos de la Moncloa.

## 2. EVOLUCIÓN DEL CRÉDITO-VIVIENDA

El cuadro 1 recoge la evolución del crédito-vivienda, distinguiendo dos grandes apartados. En el primero se recoge la financiación privilegiada, esto es la otorgada por las entidades de crédito a tipos de interés inferiores a los de mercado. En el segundo, se refleja la financiación proporcionada por la Banca privada y Cajas de Ahorro al subsector vivienda en condiciones de mercado. La suma de ambos tipos de financiación puede decirse que representa la práctica totalidad de la financiación recibida por el subsector vivienda, vía sistema crediticio.

### 2.1. *Financiación privilegiada*

Hasta 1975 la financiación privilegiada superó, en valores absolutos, a la financiación no privilegiada. A partir de tal año sucederá lo contrario, debiendo resaltarse que a partir de 1977 las diferencias entre un tipo y otro de financiación se ampliarán a favor de la financiación no privilegiada. Como se observa en el cuadro 1, mientras en 1975 casi se iguala la financiación proporcionada por ambas vías (357,5 y 347,7 miles de millones) en 1976 la financiación no privilegiada supera a la privilegiada en 18,9 mil millones de pesetas y a partir de ese año las diferencias a favor de aquélla son de 151,5, 270,4, 400,6, 489,2 y 516,8 miles de millones de pesetas.

Por instituciones, son las Cajas de Ahorro quienes aportan la mayor parte de la financiación privilegiada, ya que la Banca privada hasta 1977 no concede financiación de este tipo (1) y realmente hasta 1979 no supera los mil millones de pesetas.

---

(1) Hasta enero de 1977 no se incluye el renglón viviendas sociales como activo computable dentro del coeficiente de inversión de la Banca privada. Hasta marzo de 1977, que se conceden 70 millones de pesetas por la Banca comercial, no comienza a funcionar esta línea.

**CUADRO 1**  
*Crédito-vivienda*  
(Saldos en miles de millones de pesetas)

	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981 (6)
1. Financiación privilegiada ... ..	162,2	200,9	248,7	307,6	357,5	447,4	487,8	530,1	580,4	652,7	699,7
1.1. Banca privada ... ..	—	—	—	—	—	—	—	—	1,1	1,1	0,9
1.2. Cajas Ahorro ... ..	115,4	150,6	194,9	250,5	295,6	366,1	379,5	388,0	406,0	423,3	431,5
1.3. Crédito oficial ... ..	46,8	50,3	53,8	57,1	61,9	81,3	108,3	142,1	174,3	228,3	267,3
2. Financiación no privilegiada ...	107,4	147,4	210,3	269,1	347,7	466,3	639,3	800,5	981,0	1.141,9	1.216,5
2.1. Banca privada ... ..	75,0	106,4	163,8	197,0	229,2	292,7	351,6	388,9	458,2	490,1	511,5
2.2. Cajas Ahorro ... ..	32,4	41,0	46,5	72,1	118,5	173,6	287,7	411,6	522,8	651,8	705,0
<i>Total (1+2) ... ..</i>	<i>269,6</i>	<i>348,3</i>	<i>459,0</i>	<i>576,7</i>	<i>705,2</i>	<i>913,7</i>	<i>1.127,1</i>	<i>1.330,6</i>	<i>1.561,4</i>	<i>1.794,6</i>	<i>1.916,2</i>

FUENTES: Consejo Superior Bancario; Memorias ICO y CECA.

El crédito oficial, a través del Banco Hipotecario y el Banco de Crédito a la Construcción, realizará un esfuerzo importante a partir de 1977 que, en cierta medida, paliará las menores tasas de crecimiento que experimentarán las Cajas de Ahorro, consecuencia de la sustitución que éstas llevarán a cabo de financiación privilegiada por financiación no privilegiada, cuya rentabilidad será mayor. Esto lo podrán hacer como consecuencia de la reducción experimentada en su coeficiente de préstamos de regulación especial, contemplada en las medidas de liberalización del sistema financiero del verano de 1977. En efecto, la Orden ministerial de 23 de julio de 1977 reduce aquel coeficiente del 24 al 22 por 100 y establece un calendario de reducciones en 0,25 puntos mensuales hasta llegar al 10 por 100 a 31 de diciembre de 1981. Ciertamente que tal proceso se ve desacelerado a partir de mayo de 1979, en que se establece que la reducción mensual del coeficiente sea de sólo 0,10 puntos hasta el 31 de diciembre de 1980. En 1981 se volverá a la reducción mensual de 0,25 puntos, lo que supondrá alcanzar el objetivo propuesto del 10 por 100, a finales de 1982, esto es un año después del inicialmente previsto.

Lo dicho en el párrafo anterior no implica el no estar de acuerdo con la política de reducción en los coeficientes, ya que es una de las medidas necesarias en un proceso de liberalización del sistema financiero. Sin embargo, podía haberse obrado del mismo modo que se hizo para ayudar al sector exportador, esto es, haber establecido un subcoeficiente dentro del coeficiente de préstamos de regulación especial destinado a la financiación de la vivienda. Con tal medida, se hubiera contribuido a reducir, al menos, la caída en la tasa de crecimiento de la financiación privilegiada destinada a un subsector que tiene un gran componente de mano de obra, lo que hubiera mitigado el alto paro que ha registrado el sector de la construcción en todos los años de la crisis (2).

---

(2) Mientras en el período 1971-1976 la financiación vía coeficiente fue en torno al 20 por 100 de los pasivos computables de las Cajas (incluida la Postal), a partir de 1977 aquel porcentaje cayó al 17,6 por 100, en 1977; 15,8 por 100, en 1978; 13,2 por 100, en 1979; 12 por 100, en 1980, y 11,5 por 100, en 1981 (6). Ciertamente, las reducciones en el coeficiente de préstamos de regulación especial dejaba poco margen para que las Cajas hubieran dedicado más fondos a vivienda.

## CUADRO 2

*Crédito-vivienda*

(Participación en porcentaje)

	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981 (6)
1. Financiación privilegiada ... ..	60,2	57,7	54,2	53,3	50,7	49,0	43,3	39,8	37,2	36,4	36,5
1.1. Banca privada ... ..	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1.2. Cajas Ahorro ... ..	42,8	43,3	42,5	43,4	41,9	40,0	33,7	29,2	26,0	23,6	22,5
1.3. Crédito oficial ... ..	17,4	14,4	11,7	9,9	8,8	8,9	9,6	10,6	11,2	12,7	14,0
2. Financiación no privilegiada ...	39,8	42,3	45,8	46,7	49,3	51,0	56,7	60,2	62,8	63,6	63,5
2.1. Banca privada ... ..	27,8	30,5	35,7	34,2	32,5	32,1	31,2	29,3	29,3	27,3	26,7
2.2. Cajas Ahorro ... ..	12,0	11,8	10,1	12,5	16,8	19,0	25,5	30,9	33,5	36,3	36,8
<i>Total</i> ... ..	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Como se desprende del cuadro 2, la participación de la financiación privilegiada dentro del total se redujo a partir de 1976 pasando del 49 por 100 en dicho año al 36,5 por 100 en junio de 1981. El no haber caído más se ha debido a la actitud del crédito oficial que ha incrementado su participación a partir de 1977, pasando del 9,6 por 100 del total en dicho año al 14 por 100 en junio de 1981. Importa destacar, sin embargo, que, en los primeros años de la década, la contribución del crédito oficial a la financiación de la vivienda alcanzó cotas que no se han repetido (caso de los años 1971 y 1972 con participación del 17,4 y 14,4 por 100, respectivamente). De cualquier modo, es preciso resaltar como positiva la actitud de las autoridades económicas al prestar una mayor atención del crédito oficial al subsector vivienda que todo hace presagiar continuará.

Lo dicho en el párrafo anterior se corrobora observando el cuadro 3, donde se expresan las tasas de crecimiento en términos reales (el deflactor empleado ha sido el de la construcción) del crédito-vivienda concedido por las distintas instituciones de crédito.

El signo negativo del total financiación a partir de 1977 hasta junio de 1981 (excepción hecha de 1980) es claramente expresivo de las dificultades financieras sufridas por el subsector. La columna 2 de dicho cuadro refleja las fases de crecimiento negativas de la financiación privilegiada que comienzan en 1974, primer año en que comienzan a sentirse los efectos de la crisis energética y de materias primas de 1972 y finales de 1973, y continuarán a lo largo de los años siguientes, excepción hecha de 1976.

Las cifras de la columna 4, que recogen las tasas del crédito oficial, ponen de manifiesto el cambio de signo que experimentan a partir de 1976 hasta la actualidad, destacando las tasas de 1970 (15,5 por 100) y junio de 1981 (17,7 por 100). Dada la poca importancia de la Banca privada en la concesión de créditos a la vivienda, en condiciones privilegiadas, cabe achacar a las Cajas de Ahorro la evolución negativa de la financiación total recibida por tal sector en términos reales.

En efecto, el cuadro adjunto recoge el comportamiento de las Cajas de Ahorro en su concesión de créditos-vivienda en condiciones privilegiadas.



*Cajas de Ahorro*

(Financiación privilegiada)

	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980	1981 (6)
<i>Tasa crecimiento:</i>										
1. Nominal . . .	30,5	29,1	28,5	18,0	23,8	3,7	2,2	4,6	4,3	2,0
2. Real . . . . .	22,2	9,1	1,9	1,0	5,0	-17,4	-18,4	-14,0	-8,0	-12,0

Las fuertes tasas de crecimiento en términos nominales habidas hasta 1976 dan paso a reducciones muy considerables en los próximos años. Ello se traduce en fuertes tasas de crecimiento negativas a partir de 1977 (-17,4 por 100) no interrumpidas hasta junio de 1981, último dato disponible.

La conclusión que se deriva de lo dicho hasta aquí es que la financiación privilegiada recibida por el subsector vivienda ha presentado tasas negativas de crecimiento desde 1974 hasta 1981 (6), excepto en 1976. Las causas de ello hay que achacarlas al comportamiento del crédito oficial y las Cajas de Ahorro.

En efecto, las tasas negativas de 1974 y 1975 se debieron a una evolución similar a las tasas del crédito oficial que no fueron compensadas por las de las Cajas de Ahorro. Por el contrario, las tasas negativas de los años 1977-81 (6) se debieron a las Cajas de Ahorro.

En estos años el comportamiento del crédito oficial servirá para amortiguar en algunos puntos la caída de la financiación privilegiada.

*2.2. Financiación no privilegiada*

Los cuadros 1 y 2 son bien expresivos de los cambios estructurales experimentados por la financiación no privilegiada entre la Banca privada y las Cajas de Ahorro. De los mismos se podrían extraer las siguientes conclusiones:

a) Como se indicaba en el epígrafe 2.1, el total de la financiación no privilegiada fue inferior al de la privilegiada en el período 1971-1975. A partir de 1976 no sólo se invertirá tal situación sino que la brecha entre un tipo y otro de financiación será cada vez mayor a favor de la no privilegiada. Así, mientras la mayor diferencia a favor de la financiación privilegiada tuvo lugar en 1971 y alcanzó 55 mil millones de pesetas, en 1981 (6) fue cuando tuvo lugar el máximo desvío a favor de la no privilegiada, totalizando 516,8 mil millones de pesetas.

b) Un segundo hecho relevante ha sido el cambio experimentado por la participación de la Banca y las Cajas en la financiación no privilegiada. En efecto, y como puede apreciarse en el cuadro 2, desde 1971 a 1977 la contribución de la Banca privada era superior a la de las Cajas. Sin embargo, a partir de 1978 serán las Cajas quienes superen a la Banca. Un vez más, es preciso mencionar que tal hecho se deberá al cambio de fondos destinados por las Cajas desde privilegiados a no privilegiados, consecuencia de la reducción en su coeficiente de préstamos de regulación especial y mayor rentabilidad consiguiente.

Como se recoge en el cuadro 3, la financiación no privilegiada experimentó tasas reales de crecimiento positivas durante todo el

## CUADRO 3

*Crédito-vivienda*

(Tasas reales de crecimiento)

AÑOS	Total financiación (1)	Financiación privilegiada (2)	Financiación no privilegiada (3)	Crédito oficial (4)	Deflatores construcción (5)
1971	—	—	—	—	8,1
1972	21,0	16,1	28,4	0,7	6,8
1973	11,4	2,9	20,6	— 9,7	18,3
1974	— 0,2	— 0,2	1,4	— 16,0	26,1
1975	1,5	— 3,5	7,4	— 10,0	20,3
1976	9,9	6,2	13,7	11,5	17,9
1977	— 1,8	— 13,2	9,2	6,1	25,5
1978	— 6,0	— 13,1	—	4,8	25,2
1979	— 3,3	— 9,7	1,0	1,1	21,3
1980	1,4	— 0,7	2,7	15,5	13,3
1981 (6)	— 1,6	— 2,0	— 1,4	17,7	16,0

período estudiado excepto en 1981 (6). Esto da idea de la existencia de una oferta de recursos financieros importante a todo aquel que estuviera dispuesto a pagar los mayores costes financieros imperantes en el mercado, resultado de la política monetaria restrictiva llevada a cabo por las autoridades económicas a partir del verano de 1977 principalmente, lo que se refleja en las bajas tasas reales de crecimiento que experimentó la financiación privilegiada a partir de ese año hasta pasar a ser negativa en 1981 (6).

### 2.3. *Crédito oficial*

La importancia adquirida por el crédito oficial en los últimos años en la financiación de la vivienda hace que le dediquemos un tratamiento por separado.

El cuadro 2 es fiel reflejo del auge adquirido por el crédito oficial. En efecto, en el período 1977-1981 (6) la participación del crédito oficial en el total de la financiación aumentó en casi cuatro puntos porcentuales, situándose en el 14 por 100. Esto contribuyó a paliar la caída de 10 puntos porcentuales que experimentaron las Cajas de Ahorro en el mismo período, evitando un descenso mayor del sufrido por el total de financiación privilegiada que fue de siete puntos porcentuales, los que ganó la financiación no privilegiada.

Ahora bien, considerando la financiación total, conviene resaltar un hecho y es que las ganancias del crédito oficial en el período comentado fueron a costa básicamente de la reducción experimentada por la Banca privada, ya que las Cajas de Ahorro mantuvieron su participación bastante estabilizada, si bien, como se indicaba anteriormente, redistribuyeron su financiación a la vivienda desde préstamos privilegiados hacia préstamos libres.

El cuadro 3 en su columna 4 recoge las tasas de crecimiento en términos reales del crédito oficial. En él destacan dos hechos. El primero que presente tasas positivas desde 1976 cambiando el signo de su comportamiento en los años precedentes de la década. El segundo que a partir de 1978 y especialmente en 1980 y 1981 (6) las tasas de crecimiento superan a las de la financiación no privilegiada, únicas positivas excepto en 1981 (6). El cuadro adjunto recoge el comportamiento de las dos entidades de crédito oficial que

*Crédito oficial*

AÑOS	<i>Banco Hipotecario</i>		<i>Banco Crédito Construcción</i>	
	<i>Saldos (m.m.)</i>	<i>Participac. financiac. total (en %)</i>	<i>Saldos (m.m.)</i>	<i>Participac. financiac. total (en %)</i>
1971	9,2	3,4	37,6	13,9
1972	8,0	2,3	42,9	12,3
1973	6,9	1,5	47,9	10,5
1974	5,8	1,0	52,4	9,0
1975	4,9	0,7	58,1	8,2
1976	6,6	0,7	74,7	8,2
1977	13,3	1,2	95,0	8,4
1978	20,1	1,5	122,0	9,2
1979	30,1	1,9	144,1	9,2
1980	49,4	2,8	178,1	10,0

FUENTE: ICO y elaboración propia.

conceden préstamos a la vivienda, el Banco Hipotecario y el Banco de Crédito a la Construcción.

Como puede apreciarse, las aportaciones del Banco Hipotecario —que incluye tanto las realizadas a viviendas de protección oficial como libres— han sido poco importantes, especialmente hasta 1977. A partir de este año comienzan a ser de mayor entidad, debido básicamente a la mayor concesión de créditos a la vivienda libre respecto a las de protección oficial. Solamente en 1980, de todo el período estudiado, superan los saldos de éstas a las de aquéllas (28.000 millones frente a 21.000 millones de pesetas). En consecuencia, puede decirse que el Banco Hipotecario ha contribuido poco a la financiación del subsector vivienda (en el decenio estudiado el pico máximo fue en 1971, con el 3,4 por 100 del total, y el mínimo a los años 1975 y 1976, con el 0,7 por 100 del total) y en su distribución ha prevalecido la concedida a las viviendas libres. El cambio sucedido en 1980 en este aspecto puede ser un indicio de que ello vaya a seguir siendo así, pero nada permite, hasta ahora, confirmarlo.

El Banco de Crédito a la Construcción presenta unos saldos mucho mayores de los comentados antes para el Banco Hipotecario. Su especialización en este campo justifica esta actuación. Ahora

bien, merece destacar que esta institución ha presentado una regularidad desde 1973 en cuanto a su participación dentro de la financiación total, ya que se ha mantenido entre el 8-10 por 100 a lo largo del período 1973-1980. Ciertamente, no volvió a alcanzar los porcentajes de los años 1971 y 1972 (13,9 y 12,3 por 100, respectivamente), sin embargo, el comportamiento de los últimos años con altas tasas de crecimiento permitían pensar en un mayor protagonismo del Banco de Crédito a la Construcción en el futuro. La absorción de éste por el Banco Hipotecario deja en suspenso cualquier apreciación en este sentido.

El cuadro 4, en su primera parte, expresa los flujos de financiación oficial proporcionada a la vivienda, considerando las aportaciones del crédito oficial y del Instituto Nacional de la Vivienda (INV). Si hasta 1975 los flujos proporcionados por el INV superaban claramente a los del crédito oficial, a partir de 1976 hasta la actualidad, excepción hecha de 1979, se invertirán los papeles y será el crédito oficial quien aporte mayor cantidad de fondos a la financiación de viviendas.

La mayor atención prestada por las autoridades económicas a la financiación oficial de las viviendas a mediados de la década se tradujo en que en 1976 prácticamente se duplicaran los fondos destinados a aquel fin, pasando de 21.000 millones a 41.000 millones de pesetas. A partir de 1977 las tasas de crecimiento anuales fueron del 34, 18,2, 24,6 y 42 por 100.

A finales de 1980 los flujos financieros oficiales totalizaron 114,6 mil millones de pesetas. Comparando esta cifra con los 5,4 mil millones con que comenzó la década y los 21 mil millones proporcionados a mitad de la misma, puede decir que en diez años la financiación oficial al subsector vivienda se multiplicó por 21 y desde 1975 por 5,5.

La segunda parte del cuadro 4 recoge el valor corriente de la inversión en vivienda anual en España, según la contabilidad nacional y la participación de la financiación oficial en la misma. La conclusión que se deriva de las cifras es que se está produciendo un aumento de participación de la obra realizada con financiación oficial, a pesar del descenso relativo de la financiación privilegiada. En efecto, a partir de 1976, la financiación oficial vuelve a representar un porcentaje similar al de 1972 en la inversión en vivienda. En 1977 y 1978, años de ajuste de la economía, crece hasta el 10,2

## CUADRO 4

*Financiación oficial*

(Flujos en miles de millones de pesetas)

	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980
1. Crédito oficial ... ..	5,4	6,6	6,3	6,1	8,3	22,4	30,5	35,5	38,4	58,3
2. Instituto Nacional Vivienda ... ..	—	11,0	9,1	11,4	12,6	18,4	24,5	29,2	42,6	56,3
3. Total (1+2) ... ..	5,4	17,6	15,4	17,5	20,9	40,8	55,0	64,7	81,0	114,6
4. Inversión vivienda (según C.N.) ... ..	151,0	179,7	244,4	318,9	368,7	434,9	537,1	636,1	734,1 *	799,0 *
5. Participación de la Fin. Ofic. en la inversión en vivienda (en porcentaje) ...	3,6	9,8	6,3	5,5	5,7	9,4	10,2	10,2	11,0	14,3

M. A. MOLTO CALVO

\* Aplicando tasas de crecimiento del 15,4 por 100 para 1979 y del 8,8 por 100 para 1980, ya que la Contabilidad Nacional no desagrega la cifra de 1979 entre Inmuebles residenciales y Otras construcciones y no da ninguna para 1980.

FUENTES: ICO, INV, CN años 1970-77, 1978 y 1979 provisionales y avance de 1980, y elaboración propia.

por 100, en 1979 se sitúa en el 11 por 100 y en 1980 da un fuerte salto hasta suponer el 14 por 100 del total.

En resumen, el comportamiento del crédito oficial en la financiación de la vivienda hay que calificarlo de positivo en los años de la crisis. En efecto, la adopción de medidas de política monetaria restrictivas por parte de las autoridades económicas en la primera parte de la crisis se tradujo en tipos de interés más elevados en el sistema. Si a esto unimos la reducción en los coeficientes llevada a cabo dentro de las medidas de liberalización del sistema financiero (especialmente el descenso en el coeficiente de préstamos de regulación especial de las Cajas), el resultado fue un encarecimiento en los préstamos-vivienda por parte de las entidades de crédito, Banca privada y Cajas de Ahorro y el desplazamiento consiguiente de la demanda crediticia hacia el crédito oficial.

### 3. BREVE REFERENCIA A LA INVERSIÓN EN VIVIENDA EN ESPAÑA

Aunque el presente trabajo no tiene como finalidad realizar un estudio de la inversión en vivienda en nuestro país, parece obligado hacer una referencia, aunque sea breve, al mismo.

Es preciso comenzar diciendo que las condiciones financieras no son la única variable que influye en el sector. Ciertamente, aquéllas no han sido favorables, ya que los tipos de interés han sido altos, se han reducido tanto los plazos en la concesión de préstamos como la relación préstamo/valor de la vivienda, pero es que junto a lo anterior, las demás variables que afectan al sector tampoco han evolucionado en el sentido que hubiera hecho más positiva la evolución del sector. Así, la renta disponible de las familias en términos reales han crecido muy poco en los últimos años; los costes del sector se han encarecido de modo notable, especialmente sus componentes de energía y salarial; las incertidumbres tanto políticas como económicas y el precio final de las viviendas, prohibitivo para la mayoría de las familias, son variables que han actuado de manera negativa en la actividad constructora y esto a pesar de la necesidad de viviendas en los próximos años, derivada de los importantes aumentos de población acaecidos en la década de los años sesenta.

El cuadro 5 cuantifica algunas de las variables a que se hacía referencia en el párrafo anterior. La inversión en vivienda que figura en el cuadro corresponde a la serie de contabilidad nacional, inmuebles residenciales, dentro de la formación bruta de capital fijo a precios corrientes, deflactada por el deflactor de la construcción. Desde 1975, las tasas reales de crecimiento son negativas. Evolución similar siguen tanto las viviendas iniciadas como las terminadas, ya que el descenso en las primeras comienza en 1974 y el de las segundas en 1976. En general, la tendencia al descenso continuó durante el resto de los años contemplados.

Por lo que se refiere a la renta bruta disponible de las familias, sus tasas reales de crecimiento en la segunda mitad de la década son mucho más reducidas que las de la primera, y en tres años, 1975, 1979 y 1980, fueron nulas o casi nulas. Dado que en los modelos teóricos esta variable es una de las más influyentes, en la estimación de viviendas iniciadas, puede comprenderse que aquélla no haya contribuido a mejorar la situación en el sector.

Del crédito vivienda ya se ha hecho mención ampliamente y sólo convendrá insistir en que sus tasas negativas de crecimiento se inician en 1977 (excepción hecha de 1974), lo que al ser otra de las variables determinantes de las viviendas iniciadas explican la regresión sufrida por éstas en los últimos años.

Por último, se recogen los costes en la construcción, haciendo mención especial al de la mano de obra, ya que su participación en el total casi llega al 50 por 100, de ahí la importancia de que se cumplan los acuerdos del ANE en este sector.

#### 4. EL PLAN TRIENAL DE VIVIENDAS 1981-83 Y SU FINANCIACIÓN

El cuadro 6 refleja tanto el número de viviendas a construir durante el plan trienal 1981-83, que se cifran en 571.000 viviendas, así como la contribución de las diversas entidades de crédito en su financiación. Un dato conviene destacar de este cuadro y es la participación del crédito oficial en la financiación total prevista. En efecto, durante el trienio mencionado el crédito oficial contribuirá con el 25,2 por 100 del total de la financiación, lo que supone un aumento notable respecto a su participación en la estructura de la



CUADRO 5

*Indicadores relacionados con la vivienda*

	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978	1979	1980
1. Inversión vivienda (tasa real de crecimiento) ... ..	11,6	14,8	3,6	- 4,2	—	- 1,7	- 5,4	- 4,9	- 7,9
2. Viviendas iniciadas (miles) ... ..	356,3	410,4	380,5	359,6	330,1	311,6	314,5	255,9	251,2
3. Viviendas terminadas (miles) ...	336,3	348,5	358,5	374,4	319,8	324,4	318,8	260,8	262,9
4. Renta bruta disponible de las familias (tasa real de crecimiento).	8,2	8,6	6,7	0,8	4,7	0,7	2,7	—	—
5. Crédito vivienda (tasa real de crecimiento) ... ..	21,0	11,4	- 0,2	1,5	9,9	- 1,8	- 6,0	- 3,3	1,4
6. Costes totales de construcción (tasas crecimiento) ... ..	9,2	26,4	26,2	8,3	16,5	28,2	17,6	13,8	19,2
— Coste mano de obra ... ..	21,1	41,0	25,1	18,7	34,9	27,0	23,1	14,3	19,0
— Participación del coste laboral en el total, en porcentaje.	36,2	37,1	36,9	40,8	42,9	47,0	48,0	48,4	—

FUENTE: Contabilidad Nacional, SEOPAN y elaboración propia.

financiación por parte del sistema crediticio que en 31 de diciembre de 1980 era del 14,3 por 100, como se recoge en el cuadro 4.

El mayor peso de la financiación lo llevarán las Cajas de Ahorro, con un 37,6 por 100 del total, seguidas del crédito oficial y de la Banca privada.

El total de créditos a conceder durante los tres años del plan asciende a 1.210 miles de millones de pesetas, lo que supone que cada vivienda reciba una financiación media de algo más de dos millones de pesetas, cifra que puede considerarse algo baja.

## CUADRO 6

*Programa trienal de viviendas, 1981-1983*

	Distribución del total de viviendas		Distribución del total de créditos	
	Vivien- das	Distribu- ción por- centual	Millones de pesetas	Distribu- ción por- centual
1. Financiación oficial ... ..	90.000	15,8 %	189.000	15,6 %
2. Crédito oficial ... ..	144.000	25,2 %	305.000	25,2 %
3. Cajas de Ahorros ... ..	214.000	37,5 %	455.000	37,6 %
4. Banca privada ... ..	123.000	21,5 %	261.000	21,6 %
<i>Total (1 a 4) ... ..</i>	<i>571.000</i>	<i>100,0 %</i>	<i>1.210.000</i>	<i>100,0 %</i>

FUENTE: *Promoción*, enero 1981.

Las necesidades de vivienda en nuestro país están cifradas en torno a las 300.000 viviendas año. La construcción prevista por el plan trienal, casi 600.000 viviendas en tres años, junto al mantenimiento del ritmo de construcción de las viviendas libres de 1981, en que se estima haber construido en torno a 115.000 viviendas, permitiría cubrir las previsiones de demanda.

En cualquier caso, es preciso poner de manifiesto los desfases existentes entre oferta y demanda. Así, por ejemplo, el reciente censo de población y viviendas ha revelado la existencia de un número elevado de viviendas terminadas no vendidas. Concretamente

en Madrid hay más de 240.000 viviendas en estas condiciones. Ciertamente, las condiciones de venta o alquiler siguen siendo onerosas, por lo que difícilmente puede pensarse en que la demanda cubra la oferta disponible.

Los mecanismos de financiación que contempla el plan trienal suponen un avance respecto a planes anteriores, e incluso han experimentado ciertas mejoras en disposiciones promulgadas posteriormente. Así, el tipo de interés de los créditos subvencionados se sitúa en el 11 por 100, corriendo a cargo del Instituto de Promoción Pública de la Vivienda (IPPV) los tres puntos restantes hasta el 14 por 100, tipo de interés de mercado; el plazo de amortización es de dos años y los préstamos pueden alcanzar hasta el 70 por 100 del valor de la vivienda.

Posteriormente, el Gobierno, el 12 de febrero de 1982 aprobó un Decreto por el cual se autoriza al IPPV a subvencionar con cuatro puntos más el tipo de interés a pagar por el comprador de una vivienda de protección oficial durante los cuatro primeros años de amortización de los préstamos base dentro del programa trienal de viviendas 1981-1983. La finalidad perseguida, con esta medida, que supone pagar por el comprador durante ese tiempo un 7 por 100 de interés, es la de reducir el esfuerzo económico de los compradores en los primeros años de adquisición de su vivienda.

El Gobierno, en la misma fecha, aprobó otro Decreto por el que se ampliaba a las viviendas de 120 metros las subvenciones previstas en el plan trienal (anteriormente el límite estaba en 105 metros cuadrados) atendiendo a lo solicitado por promotores y constructores en el sentido de que la demanda era mayor para viviendas con superficie superior a aquellos 105 metros cuadrados. El Decreto lo que hace es permitir que el comprador de una vivienda de hasta 120 metros cuadrados pueda obtener la subvención de los tres puntos de interés, pagando por tanto el 11 por 100 como si fuera una vivienda de 105 metros cuadrados. El resto deberá financiarse al 14 por 100, tipo de interés, que se considera de mercado (aunque en realidad suele ser algo mayor). Conviene destacar un hecho y es que las condiciones de financiación que recoge el plan trienal son concedidos a los promotores, quienes posteriormente las subrogan a los compradores. La fuerza que con esta situación se da a los promotores no parece justificable. Sería conveniente que los adquirentes pudieran acceder de modo directo a aquellas

condiciones privilegiadas de financiación sin pasar por los promotores.

La importancia que el plan trienal concede al crédito oficial se pone de manifiesto al contemplar aquél la posibilidad de que el crédito oficial gestione la concesión de créditos al sector por parte de las restantes entidades crediticias. Tanto el Banco de Crédito a la Construcción como el Banco Hipotecario han empleado tal facultad en 1981. Así, a 30 de octubre, el primero de los bancos citados había gestionado la concesión de 24.895 millones de pesetas por parte de la Banca privada y el segundo de los bancos lo había hecho por un total de 24.769 millones de pesetas.

En el primer año de aplicación del plan puede decirse que los objetivos previstos se han cumplido en gran medida. Concretamente en la parte de financiación los bancos privados aportaron 71.500 millones de pesetas, el crédito oficial habrá cubierto los 90.000 millones de pesetas previstos (a 30 de octubre había concedido 80.016 millones de pesetas, de los cuales 40.049 pertenecían al Banco de Crédito a la Construcción y 39.967 millones de pesetas al Banco Hipotecario); por último, las Cajas de Ahorro concedieron créditos por un total de 84.899 millones de pesetas. Para 1982 todo hace pensar que la financiación prevista se cumpla. En efecto, las Cajas de Ahorro se han comprometido a conceder 156.000 millones de pesetas, la Banca privada 90.000 millones de pesetas y la Caja Postal 7.800 millones de pesetas. El cumplimiento que cabe esperar del crédito oficial permitirá que, en conjunto, los fondos disponibles para el subsector vivienda lleven consigo la construcción de viviendas prevista en el plan y permita mejorar los indicadores del subsector que todavía a finales de 1981 no mostraba síntomas de recuperación clara.

De cualquier forma, el problema de la vivienda necesita de soluciones globales distintas a las contempladas en el plan trienal. En este sentido, la reciente Ley de Regulación del Mercado Hipotecario es un punto de partida importante porque permite, entre otras cosas, la creación de sociedades de crédito hipotecario que a buen seguro pueden cumplir una función de intermediación importante; el fondo de regulación que permitirá sean considerados líquidos los títulos hipotecarios emitidos, etc. Se hace por tanto necesario y urgente el desarrollo de dicha Ley. Hay que tener presente que los pagos destinados a la adquisición de una vivienda

continúan siendo excesivamente elevados en nuestro país en porcentaje de la renta familiar disponible (algunos sitúan tal porcentaje entre el 30-40 por 100, lo que supone «hipotecarse» en muchos aspectos de la vida) y la alternativa de la compra, el alquiler, cada vez es más oneroso y no estará lejos de aquel porcentaje lo que suponga dedicar al mismo de la renta disponible de las familias.

Como conclusión, cabe decir que las nuevas condiciones de demanda y de financiación apuntan hacia una reestructuración del sector, tanto en lo que a financiación se refiere como a la clase y tipo de empresas productivas que van a permanecer en el mismo.

