

UN ANÁLISIS DE LOS EFECTOS DISTRIBUTIVOS DEL GASTO PÚBLICO EN VIVIENDA PROTEGIDA PARA EL PRINCIPADO DE ASTURIAS.

Celia Bilbao Terol
(Universidad de Oviedo)

1. Introducción

Tradicionalmente el estudio de la incidencia del gasto público ha estado en un segundo plano, relegado al mismo por la especial atención que siempre ha recibido el de la incidencia impositiva. Sin embargo, en los últimos quince o veinte años, la situación ha variado considerablemente. En la actualidad existe ya un copioso y sofisticado conjunto de investigaciones consagradas al tema de los efectos distributivos del gasto público [Gillespie, W. (1965), Clark, S. (1977), Cowell, F., (1977), Wulf, L. (1977), Medel, et al. (1988), Bandrés, E. (1991), Monasterio et al. (1992), Estruch, A. (1995), Gimeno, J.A. (1995), Calero, J. (1996), Pazos, M. et al. (1997)]. Las principales razones que están detrás de este giro respecto de la tendencia seguida en el pasado pueden resumirse en las siguientes [Medel, B. y Molina, A. (1984)]:

- Desarrollo acelerado que en los últimos decenios ha experimentado la teoría normativa y positiva del gasto público.
- Utilización cada vez mayor del gasto público como instrumento de política de redistribución de la renta, ya que los impuestos tienen muchas deficiencias como herramientas redistributivas, especialmente por los efectos desincentivo que generan [Pechman, J.A. (1974), Kakwani, N. (1977)].
- Crecimiento alarmante del gasto público que se traduce en una inquisición sobre quiénes son los principales beneficiarios y perjudicados de ese crecimiento.

Las razones anteriores justifican el interés práctico de los estudios sobre incidencia del gasto público. Es por ello que este trabajo tiene como fin realizar una modesta aportación en este campo. En concreto, nuestro objetivo es analizar los aspectos distributivos de las políticas de vivienda directas que se aplican en la actualidad en el Principado de Asturias. Este tipo de políticas tienen como fin principal proporcionar alojamiento a aquellos estratos de la población que debido a su nivel de renta, no pueden acceder a una vivienda digna en condiciones de mercado. Es decir, se trata de una política con un objetivo altamente redistributivo, por ello creemos conveniente analizar si verdaderamente este objetivo se cumple.

Por otro lado, en España no existe ningún trabajo donde se analicen únicamente los efectos distributivos del gasto en vivienda, sino que se ha estudiado la incidencia de este gasto en de estudios de incidencia global de todo el gasto público¹.

El trabajo se divide en tres partes. En la primera se exponen los aspectos metodológicos más relevantes del estudio. En la segunda se analizan los efectos distributivos del gasto público en vivienda para en la tercera parte presentar las conclusiones más interesantes del trabajo.

2. Aspectos metodológicos

El estudio tiene las siguientes características metodológicas:

- Se trata de un estudio de incidencia específica del gasto, ya que se ocupa de analizar el efecto que el gasto directo en vivienda produce sobre la distribución de la renta de los beneficiarios.
- Se utiliza el enfoque de incidencia normativa [Wulf, L. (1981)], de manera que se mide las variaciones de renta provocadas por la política sobre los beneficiarios del gasto. No se tienen en cuenta ni los posibles efectos externos ni los posibles efectos distributivos que los gastos públicos producen en los precios relativos de factores y productos.
- El gasto público en vivienda se considera como un gasto en bienes públicos divisibles.
- Se analizan efectos redistributivos del gasto a corto plazo entre los distintos grupos familiares. Los beneficios que obtienen las familias se corresponden con la participación que consiguen del gasto en vivienda.
- Se trata de un análisis de tipo transversal, siendo el ámbito temporal el año 1997².
- Sólo se analizan aspectos de equidad vertical.

La base de datos utilizada es la existente en la Consejería de Infraestructuras y Política Territorial del Principado de Asturias que incluye, entre otras, las siguientes informaciones:

¹ En el trabajo de Medel, B. et al. (1988) sobre incidencia global del gasto público, aunque se obtiene que en términos generales el gasto en vivienda es redistributivo, éste beneficia principalmente a las clases medias. Bandrés, E. (1991) analiza los efectos redistributivos de los gastos sociales obteniendo un fuerte impacto redistributivo del gasto en vivienda.

² No se utilizan datos más actuales por carencias de información en los años siguientes.

- Ingresos anuales de la unidad familiar beneficiaria.
- Miembros de la unidad familiar.
- Importe de la subvención recibida.
- Precio de la vivienda protegida.
- Características del préstamo recibido: tipo de interés subsidiado, plazo de amortización, porcentaje del préstamo sobre el precio de la vivienda y periodo de carencia.

Para realizar la imputación del gasto es necesario en primer lugar identificar a los beneficiarios del mismo. Las unidades de imputación consideradas son las unidades familiares compradoras de viviendas protegidas, y ello por dos razones. La primera por la disponibilidad de los datos y la segunda, porque desde el punto de vista del bienestar, la distribución de la renta suele responder a las diferentes necesidades de los miembros de la unidad familiar, quienes además, guían sus acciones por relaciones desinteresadas.

Una vez elegida la unidad de imputación es necesario medir la posición económica de cada familia. Tradicionalmente la polémica en torno a este tema se ha centrado en dos variables, la renta y el gasto. Como indica Ruiz-Castillo, J. (1995), en los estudios de corte longitudinal debe de ser utilizado el gasto, ya que esta variable es el mejor indicador de la posición económica a largo plazo de los hogares. En cambio, cuando el análisis es de corte transversal el indicador que se debe utilizar es el gasto potencial de cada hogar, es decir, la renta. En nuestro estudio al tratarse de un análisis de corte transversal se utiliza la renta, aproximada por los ingresos anuales ponderados de cada hogar. Para llevar a cabo la ponderación de los ingresos de la unidad familiar, de acuerdo con su tamaño y edad de sus miembros, se emplea la escala de equivalencia de la OCDE, que aplica el valor unitario al sustentador principal, 0,7 a cada uno de los sucesivos adultos y 0,5 para cada uno de los menores de catorce años. No se dispone de información sobre la edad de los miembros de la unidad familiar por lo que se ha optado por suponer que a partir de dos miembros los siguientes son menores de catorce años. Las unidades familiares se agrupan en decilas de ingresos ponderados y sobre ellas se hace recaer en cada caso la parte correspondiente del gasto.

En segundo lugar hay que cuantificar la ayuda recibida por cada unidad beneficiaria. Los beneficiarios de la política reciben dos tipos de ayudas: subvenciones a fondo perdido y

subsidiación del tipo de interés del préstamo hipotecario³. El Plan de Vivienda y Suelo 1996-1999 gradúa las ayudas en función de los ingresos ponderados⁴ de la familia. Además para acogerse al programa los ingresos ponderados de la unidad familiar, calculados de acuerdo con la legislación del Plan, en ningún caso deben superar 5,5 veces el SMI (salario mínimo interprofesional). Así, cuando la unidad familiar obtiene ingresos ponderados iguales o inferiores a 2,5 veces el SMI la subvención recibida es del 10% del precio de la vivienda. Si la familia obtiene unos ingresos ponderados superiores a 2,5 veces el SMI e inferiores ó iguales a 3,5 veces el SMI y además se trata de su primera adquisición de vivienda, la subvención recibida es del 5% del precio de la vivienda. Para ingresos ponderados superiores a 3,5 veces el SMI no se establecen ayudas de tipo subvención aunque si existe subsidiación del tipo de interés. El interés subsidiado para el programa 1997 del Plan de Vivienda y Suelo 1996-1999 es del 5,55% anual cualquiera que sea el nivel de ingresos de los beneficiarios, por supuesto sin sobrepasar el límite máximo para acogerse al programa⁵.

³ Un resumen de las ayudas puede verse en el cuadro que aparece en el anexo 1. Hay que tener en cuenta que el tipo de interés subsidiado a sufrido revisiones a lo largo de la vida del Plan, debido a las nuevas condiciones que se produjeron en el mercado hipotecario durante esos años.

⁴ La ponderación de los ingresos de la unidad familiar establecida en el Plan de Vivienda y Suelo 1996-1999, es distinta de la escala de equivalencia de la OCDE empleada en este trabajo. El cálculo de los ingresos ponderados que dan derecho a las ayudas se determinan a través de la siguiente fórmula:

$$IFP= BI \times N \times A \times T$$

IFP: cuantía de los ingresos ponderados, en número de veces el SMI.

BI: cuantía de la base o bases imponibles acreditadas en número de veces el SMI

N: coeficiente ponderador en función de miembros de la unidad familiar y, en su caso, de sus edades, en el momento de solicitar la financiación cualificada. Se calcula según la tabla siguiente:

<u>Número de miembros en la familia</u>	<u>Coefficiente de ponderación</u>
Un sólo miembro	1,00
Familias de dos miembros	0,95
Familias de tres miembros	0,90
Familias de cuatro miembros	0,85
Familias de cinco miembros	0,81
Familias de seis miembros	0,78

Por cada miembro adicional a partir de seis, el valor de ponderación se reduce en 0,02.

⁵ El Real Decreto 2190/1995 por el que se regula el Plan de Vivienda y Suelo 1996-1999 establecía en un principio un interés subsidiado en función de los ingresos ponderados de la unidad familiar (ver anexo 1). El descenso de los tipos de interés en el mercado hipotecario que se produjo durante los años de aplicación del Plan hizo necesario la revisión de los tipos de interés subvencionados. Así, en la

El importe por subvención que recibe cada familia aparece en la base de datos. El beneficio recibido por la subsidiación del tipo de interés se calcula a través de la diferencia en el valor de las cuotas del préstamo a tipos de interés de mercado y al tipo de interés subsidiado. Como tipo de interés de mercado se toma el tipo medio de préstamos hipotecarios a más de tres años para la adquisición de vivienda libre que aparece en el Boletín Estadístico del Banco de España. Para 1997 dicho tipo es del 6,908⁶.

3. Medición del grado redistribución producido por el gasto directo en vivienda

El estudio se realiza de forma separada para los dos regímenes de protección existentes en el Plan de Vivienda y Suelo 1996-1999. Esto es, régimen de viviendas de protección oficial (VPO) y régimen de viviendas a precio tasado (VPT). Para cada régimen se analiza el efecto distributivo de cada una de las ayudas (subvención y subsidiación de intereses) y también de la ayuda total como suma de las dos anteriores.

El estudio del efecto distributivo se realiza en términos medios para cada una de las decilas de renta. Así, se parte de la renta media inicial, antes de las ayudas, se calcula posteriormente el importe de la ayuda media recibida en cada decila y por último la renta media después de recibir la ayuda, es la renta media final. El análisis se realiza sin ponderar el importe de la ayuda recibida y también ponderándolo por la escala de equivalencia de la OCDE, ello permite establecer la ayuda de la que se beneficia la unidad familiar según el número de miembros.

Aunque el objetivo del trabajo es analizar los efectos distributivos del gasto directo en vivienda y no la progresividad del gasto, se ha calculado también el porcentaje de la ayuda que recibe cada decila de renta. Para ello se divide el importe de la ayuda media, no ponderada y ponderada, del que se beneficia cada decila por el importe de la ayuda media total. Este porcentaje da una idea del grado de progresividad de la política.

Para analizar los efectos distributivos del gasto se calcula el índice de Gini antes de la aplicación del gasto y se compara con el citado índice después de su aplicación.

En los cuadros de 1 a 3 aparecen los resultados obtenidos para el régimen de VPO distinguiendo la ayuda por subvención a fondo perdido (cuadro 1), por tipo de interés (cuadro 2) y por el total de la ayuda (cuadro 3). Mientras que en los cuadros de 4 a 6 se exponen los

Resolución de 11 de junio de 1997 (BOE 17 de junio de 1997) fija como interés subsidiado para las actuaciones protegibles del programa de 1997 del Plan de Vivienda y Suelo 1996-1999 en el 5,55% anual.
⁶ Por tanto la ayuda recibida a través de la subsidiación del tipo de interés para el año 1997 se calcula por la diferencia entre el tipo de interés de mercado y el tipo de interés subvencionado multiplicado por el precio de la vivienda protegida y por la cuantía máxima del préstamo. Al ser éste un trabajo preliminar sólo se tiene en cuenta la ayuda recibida por intereses el primer año.

mismos resultados para el régimen de VPT. En cada uno de estos cuadros aparece en primer lugar la renta media ponderada inicial por decilas. En segundo lugar se señalan el número de beneficiarios en cada decila así como los valores acumulados. A continuación aparece el importe medio de la ayuda recibida por decilas de ingresos y el porcentaje de la ayuda del que se beneficia cada decila. La renta media final indica los ingresos medios de los beneficiarios una vez que la ayuda se ha aplicado. También se exponen los resultados de la ayuda media ponderada, porcentaje de la ayuda media ponderada y la renta final como suma de la renta media inicial y las ayudas ponderadas. Por último al final de cada uno de los cuadros se indica el índice de Gini antes de la aplicación del gasto, una vez el gasto se ha aplicado sin ponderación y con ponderación.

El cuadro 7 presenta los índices de Gini y de Reynolds y Smolensky para cada tipo de ayudas y en cada régimen. Los índices de Reynolds y Smolensky se calculan como diferencia entre el índice de Gini resultante después de la aplicación de la ayuda y el índice de Gini correspondiente a la renta inicial.

Cuadro 1: Distribución de la ayuda por subvención para VPO

DECILAS	Renta media inicial	ni	Ni	Ayuda media subvención	Porcentaje de ayuda	Renta media final	Ayuda media ponderada	Porcentaje ayuda ponderado	Renta media ponderada final
1	215516	74	74	389011	8,8553	604527	287947	10,5979	503463
2	675060	74	148	411537	9,3681	1086597	217984	8,2297	893044
3	831789	74	222	453866	10,3317	1285655	241534	8,8897	1073323
4	1012979	74	296	430947	9,81	1443926	238329	8,7717	1251308
5	1167996	75	371	441447	10,049	1609443	233721	8,6021	1401717
6	1353536	74	445	456464	10,3908	1810000	275344	10,1341	1628880
7	1558671	74	519	452683	10,3048	2011354	294567	10,8416	1853238
8	1773092	74	593	442921	10,0825	2216013	298343	10,9806	2071435
9	2080977	74	667	388580	8,8455	2469557	300350	11,0544	2381327
10	2948618	75	742	392227	8,9285	3340845	328879	12,1044	3277497
TOTALES		742		4259683			2716998		
INDICE DE GINI	0,3349					0,2545			0,2890

Cuadro 2: Distribución de la ayuda por intereses para VPO

DECILAS	Renta media inicial	ni	Ni	Ayuda media interés	Porcentaje de ayuda	Renta media final	Ayuda media ponderada	Porcentaje ayuda ponderado	Renta media ponderada
1	215516	74	74	77889	8,1650	293405	55912	9,7193	271428
2	675060	74	148	90074	9,4424	765134	46918	8,1558	721978
3	831789	74	222	93924	9,8460	925713	49812	8,6589	881601
4	1012979	74	296	90463	9,4832	1103442	49916	8,6770	1062895
5	1167996	75	371	93410	9,7921	1261406	52383	9,1058	1220379
6	1353536	74	445	92369	9,6830	1445905	53240	9,2548	1406776
7	1558671	74	519	94638	9,9208	1653309	67119	11,6674	1625790
8	1773092	74	593	93414	9,7925	1866506	58266	10,1285	1831358
9	2080977	74	667	92919	9,7406	2173896	63924	11,1120	2144901
10	2948618	75	742	134827	14,1338	3083445	77777	13,5201	3026395
TOTALES		742		953927			575267		
INDICE DE GINI	0,3349					0,3171			0,3246

Cuadro 3: Distribución de la ayuda total para VPO

DECILAS	Renta media inicial	ni	Ni	Ayuda media total	Porcentaje de ayuda	Renta media final	Ayuda media ponderada	Porcentaje ayuda ponderada	Renta media ponderada
1	215516	74	74	457185	8,7660	672701	335735	10,0369	551251
2	675060	74	148	496899	9,5275	1171959	264893	7,9190	939953
3	831789	74	222	548167	10,5105	1379956	288962	8,6386	1120751
4	1012979	74	296	522618	10,0206	1535597	287101	8,5830	1300080
5	1167996	75	371	534048	10,2398	1702044	296608	8,8672	1464604
6	1353536	74	445	550286	10,5511	1903822	328029	9,8065	1681565
7	1558671	74	519	545071	10,4511	2103742	354509	10,5982	1913180
8	1773092	74	593	539856	10,3511	2312948	361148	10,7966	2134240
9	2080977	74	667	524905	10,0645	2605882	370294	11,0701	2451271
10	2948618	75	742	496375	9,5174	3444993	457710	13,6834	3406328
TOTALES		742		5215410			3344989		
INDICE DE GINI	0,3349					0,2457			0,2849

Cuadro 4: Distribución de la ayuda por subvención para VPT

DECILAS	Renta media inicial	ni	Ni	Ayuda media subvención	Porcentaje de ayuda	Renta media final	Ayuda media ponderada	Porcentaje ayuda ponderado	Renta media ponderada
1	152476	167	167	265410	6,6208	417886	196825	7,6061	349301
2	573468	167	334	300761	7,5026	874229	177174	6,8467	750642
3	748681	168	502	356927	8,9037	1105608	207378	8,0140	956059
4	901721	167	669	390043	9,7298	1291764	210797	8,1461	1112518
5	1057288	167	836	415201	10,3578	1472489	234654	9,0680	1291942
6	1228154	168	1004	443519	11,0638	1671673	255716	9,8820	1483870
7	1401085	167	1171	453058	11,3017	1854143	278773	10,7730	1679858
8	1607728	167	1338	489359	12,2073	2097087	304134	11,7530	1911862
9	1953585	168	1506	464513	11,5875	2418098	331373	12,8057	2284958
10	2836647	168	1674	429951	10,7253	3266598	390868	15,1048	3227515
TOTALES		1674		4008742			2587692		
INDICE DE GINI	0,355					0,2923			0,3201

Cuadro 5: Distribución de la ayuda por intereses para VPT

DECILAS	Renta media inicial	ni	Ni	Ayuda media interés	Porcentaje de ayuda	Renta media final	Ayuda media ponderada	Porcentaje ayuda ponderada	Renta media ponderada
1	152476	167	167	60078	7,9003	212554	38526	7,9089	191002
2	573468	167	334	64757	8,5156	638225	37013	7,5983	610481
3	748681	168	502	69179	9,0971	817860	37384	7,6744	786065
4	901721	167	669	75673	9,9511	977394	41226	8,4631	942947
5	1057288	167	836	77022	10,1285	1134310	44587	9,1531	1101875
6	1228154	168	1004	75253	9,8959	1303407	44552	9,1459	1272706
7	1401085	167	1171	81546	10,7234	1482631	52424	10,7619	1453509
8	1607728	167	1338	82957	10,9089	1690685	54266	11,1401	1661994
9	1953585	168	1506	88781	11,6748	2042366	62874	12,9072	2016459
10	2836647	168	1674	85200	11,2039	2921847	74270	15,2466	2910917
TOTALES		1674		760446			487122		
INDICE DE GINI	0,355					0,3386			0,347

Cuadro 6: Distribución de la ayuda total para VPT

DECILAS	Renta media inicial	ni	Ni	Ayuda media total	Porcentaje de ayuda	Renta media final	Ayuda media ponderada	Porcentaje ayuda ponderada	Renta media ponderada
1	152476	167	167	312236	6,5469	464712	230575	7,4906	383051
2	573468	167	334	357662	7,4994	931130	209338	6,8007	782806
3	748681	168	502	421099	8,8295	1169780	245610	7,9790	994291
4	901721	167	669	457593	9,5947	1359314	250644	8,1426	1152365
5	1057288	167	836	492262	10,3217	1549550	276792	8,9920	1334080
6	1228154	168	1004	525132	11,0109	1753286	301875	9,8069	1530029
7	1401085	167	1171	540933	11,3422	1942018	331663	10,7746	1732748
8	1607728	167	1338	579079	12,1420	2186807	361897	11,7568	1969625
9	1953585	168	1506	559366	11,7287	2512951	396808	12,8910	2350393
10	2836647	168	1674	523831	10,9836	3360478	472971	15,3653	3309618
TOTALES		1674		4769193			3078173		
INDICE DE GINI	0,355					0,285			0,3158

Cuadro 7: Índices de redistribución

Índices de Gini	VPO	Índice de Reynolds VPO	VPT	Índice de Reynolds VPT
Índice antes	0,3349		0,355	
Índice subvención	0,2545	-0,0804	0,2923	-0,0627
Índice subvención ponderada	0,2891	-0,0458	0,3201	-0,0349
Índice interés	0,3171	-0,0178	0,3386	-0,0164
Índice interés ponderado	0,3246	-0,0103	0,347	-0,008
Total	0,2457	-0,0892	0,285	-0,07
Total Ponderado	0,2849	-0,05	0,3158	-0,0392

La observación de los resultados que aparecen en el cuadro 7 indican que la política tiene efectos distributivos importantes, tanto como si se analiza cada una de las ayudas por separado como la ayuda global. Esto es así para los dos regímenes de estudio.

Por tipo de ayuda las subvenciones a fondo perdido tiene un efecto redistributivo mayor que la subsidiación del tipo de interés, tanto considerando la ayuda con ponderación como sin ella y para ambos regímenes.

El índice de Reynolds y Smolensky indica que los efectos redistributivos son mayores en el régimen de VPO que en el de VPT. Esto es así para ambos tipos de ayudas y tomando la ayuda ponderada como sin ponderar.

También hay que señalar que los efectos redistributivos de la política disminuyen en todos los casos cuando se pondera la ayuda según el número de miembros de la unidad familiar.

Aunque la política tenga claros efectos redistributivos no quiere decir que sea progresiva. La observación de los resultados que aparecen en los cuadros del 1 a 6 indican en algunos casos comportamientos regresivos de las ayudas. En el caso de las subvenciones en VPO el importe de la ayuda del que se benefician las dos primeras decilas es inferior al 10% de la ayuda total. Cuando se toma la ayuda ponderada el comportamiento anterior ocurre entre la segunda y quinta decila, obteniendo más del 10% del gasto las dos últimas decilas. En VPT el porcentaje de la ayuda por subvención va en aumento a través de las decilas, excepto en las dos últimas. Cuando se toma la ayuda ponderada lo anterior ocurre en todas las decilas excepto en la primera. En cuanto a la subsidiación de los intereses, tanto en el régimen de VPO como de VPT y para la ayuda no ponderada como ponderada, el mayor porcentaje del gasto se lo llevan las cuatro últimas decilas. El porcentaje de la ayuda cuando se toma la ayuda total para VPO es

prácticamente proporcional entre la tercera y novena decila, siendo inferior al 10% en las demás decilas. Cuando se toma la ayuda ponderada el porcentaje del gasto aumenta a través de las decilas, excepto para la primera. El porcentaje de la ayuda total en VPT va en aumento en cada decila excepto en las dos últimas, aunque en éstas es superior al 10% de la ayuda.

4. Conclusiones

El objetivo de este trabajo ha sido analizar los efectos distributivos de las políticas de vivienda directas que se aplican en la actualidad en el Principado de Asturias.

Como conclusiones principales señalar en primer lugar que la política es altamente distributiva, sobre todo en lo que se refiere a las ayudas por subvenciones. En el caso de las ayudas al tipo de interés la política también es redistributiva, pero en mucha menor medida que en el caso anterior. También indicar que el grado de redistribución disminuye cuando se ponderan las ayudas en función del número de miembros de la unidad familiar.

El estudio realizado por regímenes de protección indica que el de VPO tiene un efecto redistributivo mayor que en el caso del régimen de VPT.

Aunque el análisis de la progresividad de las ayudas se ha realizado de una manera somera, sus resultados indican que existen en la política patrones regresivos sobre todo en lo que atañe a las ayudas al tipo de interés hipotecario.

Por último señalar que se trata de un trabajo preliminar y que por tanto existen numerosas carencias. En trabajos posteriores se tratará por un lado de mejorar las medidas progresividad así como de la cuantificación de las ayudas por intereses.

Anexo 1. PLAN DE VIVIENDA Y SUELO 1996-1999

Actuaciones protegibles	VPO REGIMEN ESPECIAL		VPO REGIMEN GENERAL		PRECIO TASADO	
	Ingresos máximos beneficiarios	2,5 veces el SMI		5,5 veces el SMI		PRIMER ACCESO 3,5 veces el SMI
Tipos de interés subsidiados del préstamo	Alquiler 4%	Venta 5%	Alquiler 7%	Venta: (%) > ó = 3,5 SMI 7,5 > 3,5 y < ó = 4,5 SMI 9,5 > 4,5 y < ó = 5,5 SMI 11	6,50%	< ó = 3,5 SMI 7,5% >3,5 y < ó = 4,5 SMI 9,5% >4,5 y < ó = 5,5 SMI 11,00% (Si vivienda > 90 m2 11,00%)
Subvenciones en Porcentaje del Precio vivienda	15% 25% si < ó = 70m2	10% con cta. vivienda: 10 % más los intereses del 1º año	10% y 15% si < ó = 70m2		5% con cta. vivienda: 5% más los intereses del 1º año	
Superficie útil máxima	90 m2				70 m2	120 m2
Importe máximo del préstamo cualificado	80 % del precio máximo de venta				80% del precio máximo de venta en vivienda libre 80% del precio legal de venta en VPO	
Precio máximo de Venta por m2 de Superficie útil		1,22 Mp (1) 1,04 Mp (2) 1,00 Mp (3)		1,46 Mp (1) 1,25 Mp (2) 1,20 Mp (3)	1,85 Mp (1) (4) 1,70 Mp (2) (4) 1,5= Mp (3) (5)	
Importe máximo de renta Inicial /año	5,5% del precio máximo de venta más costes servicios		7,5% del precio máximo de venta más costes servicios	1. Madrid y Barcelona 2. Municipios del área de influencia de Madrid y Barcelona	3. Áreas geográficas de 1ª a 4ª 4. Si no excede los 90 m2 útiles 5. Madrid y Barcelona y sus áreas de influencia si excede de 90 m2 útiles	

(SMI) Salario Mínimo Interprofesional . (Mp) Módulo ponderado.

PLAZOS DE AMORTIZACIÓN

- Régimen General = 15 años en actuaciones para venta, adjudicación o uso propio, 10 años en arrendamiento. Régimen Especial = 25 años
- Rehabilitación edificios = 15 años, más 3 años de carencia máxima en caso de rehabilitación
- Suelo = Máximo de 6 años (12 años en caso de adquisición onerosa de suelo para formación de patrimonios públicos), incluidos 3 años de carencia máxima.
(Válida para Regímenes General y Especial)

CARENCIA

Máximo de 3 años cuando el préstamo se conceda al promotor.

La carencia finaliza en la fecha de otorgamiento de la escritura de venta o adjudicación, o bien con la fecha de la calificación definitiva, si se trata de promoción individual para uso propio o para alquiler.

AMORTIZACIÓN DE CAPITAL E INTERÉS

- Cuotas crecientes en un 3% anual, en Régimen General.
- Cuotas crecientes en un 1,5% anual en Régimen Especial.
- Cuotas constantes, en Rehabilitación y Suelo.

FUENTE: CAJAS DE AHORROS CONFEDERADAS

Bibliografía

- Bandrés, E. (1991), “Progresividad, equidad y efectos distributivos de los gastos sociales en España”, *Hacienda Pública Española* 117, pp. 17-42.
- Calero, J. (1996), *Financiación de la educación superior en España: Sus implicaciones en el terreno de la equidad*, Fundación BBV.
- Clark, S. (1977), *The Distribution of Public Expenditure on Housing: Who Benefits?*, Housing Research Group, Londres.
- Cowell, F. (1977), *Measuring Inequality*, Oxford, Philip Allan.
- Estruch, A. (1995), *Los efectos distributivos del gasto social de las Administraciones Centrales y Autonómicas en 1990*, Comunicación presentada al II Simposio sobre igualdad y distribución de la renta, Fundación Argentaria.
- Gillespie, W., (1965), “Effect of public expenditures on the distribution of income”, en Musgrave, R.A. (ed), *Essays in Fiscal Federalism*, 2ª ed., Washington, D.C., Brookings Institution, 1967.
- Gimeno, J.A., (1995), “Los beneficios de los gastos indivisibles”, *Hacienda Pública Española*, 133, pp. 115-130.
- Kakwani, N. (1977), “Measurement of Tax Progressivity: An International Comparison”, *Economic Journal* 87.
- Medel, B. y Molina, A. (1984), “Enfoques metodológicos sobre la incidencia del gasto público: una panorámica”, *Hacienda Pública Española* 91, pp. 15-44.
- Medel, B., Molina, A. y Sánchez, J. (1988), *Efectos distributivos del gasto público en España*, Fundación Fies, Documento de Trabajo, nº 28.
- Monasterio, C. y Suárez, J. (1992), “Gastos en pensiones”, *Hacienda Pública Española*, 120/121, pp. 119-143.
- Pazos, M., Rabadán, I. y Salas, R. (1997), *Redistribución de las políticas de gasto y de las cotizaciones sociales*, IV Encuentro de Economía Pública, Pamplona, febrero 1997.
- Pechman, J.A. (1974), “Tendencias internacionales en la distribución de la carga tributaria”, *Hacienda Pública Española* 26.
- Ruiz-Castillo, J. (1995), “Income distribution and social welfare: A review essay”, *Investigaciones Económicas*, XIX, pp.3-34.
- Wulf, L. (1977), “Budget de l’Etat et Redistribution des revenus. Quelques aspects theoriques”, *Revue Economique* 2.
- Wulf, L. (1981), “Incidence of Budgetary Outlays: Where do we go from here?”, *Public Finance* 36, 1.