

Los mercados de vivienda pueden tocar fondo en 2009

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

Doctor en Cc. Económicas y Estadístico. Ex presidente del Banco Hipotecario y de Caja Granada.

“Numerosos gobiernos de países de la OCDE se enfrentan a retos sin precedentes en los mercados de bonos y de letras, como consecuencia del explosivo crecimiento de sus necesidades de financiación. En algunos países la financiación de los déficits esperados para 2009 es posible que alcance niveles que solo fueron vistos por última vez en torno a las dos guerras mundiales y en la Gran Depresión de los años treinta del pasado siglo”.

H. BLOMMESTEIN, “Sovereign debt managers need a credible exit strategy”. *Financial Times*, 19 de mayo de 2009.

I. INTRODUCCIÓN-RESUMEN

La economía mundial sufrió en 2008 y en el primer semestre de 2009 las consecuencias de la profunda crisis financiera iniciada en el verano de 2007, que alcanzó los momentos de mayor dificultad en el otoño de 2008. La crisis citada incidió sobre la economía real a través de la restricción crediticia, de la reducción de la actividad en lo que a nuevas titulaciones de activos se refiere, en los fuertes descensos registrados en los precios de las acciones en el último cuatrimestre de 2008 y en el acusado descenso de la riqueza real y financiera de los hogares.

La actividad productiva se resintió a la baja sobre todo en el 2º semestre de 2008 y en el primer trimestre de 2009. Se ha previsto

un descenso del PIB de la economía mundial en 2009 (-1,3%), el primero en 60 años. La estrategia seguida por los más importantes bancos centrales de aportar abundante financiación directa a las entidades de crédito y de proceder a reducir de forma sustancial los tipos de interés parece haber evitado el riesgo de depresión. Se han observado indicios de mejoría de la actividad productiva y del ritmo de concesión de nuevos préstamos al sector privado de la economía a partir de la primavera de 2009, con lo que es posible que el 2º semestre de 2009 presente una evolución menos negativa que la de la primera parte del año.

La economía española está sufriendo la crisis citada de forma destacada, concentrándose buena parte del cambio de coyuntura en la situación a todas luces

deprimida del mercado de vivienda, aunque la crisis se ha extendido a otros sectores productivos, en especial a la industria. El fuerte descenso registrado por las importaciones en 2008-2009 ha contribuido a que el resto del mundo haya efectuado una aportación especialmente positiva al crecimiento de la economía española. Ello ha evitado un descenso más profundo del PIB de España, tanto en el 2º semestre de 2008 como en la primera mitad de 2009.

El impacto de la crisis se ha advertido en España sobre todo en el mercado de trabajo, donde ha sido intensa la reducción experimentada por el empleo, que cayó en torno al -6% entre el primer cuatrimestre de 2009 y el mismo periodo de 2008, lo que ha supuesto una reducción aproximada de 1.300.000 puestos de trabajo.

El mercado de vivienda ha visto descender las ventas de viviendas en el primer trimestre de 2009 en torno al -35%. El descenso de las ventas está teniendo lugar por cuarto año consecutivo. Junto al descenso de las ventas ha destacado la fuerte contracción sufrida por las viviendas iniciadas (-66% en enero-febrero de 2009 sobre el mismo periodo de 2008), mientras que el descenso de los precios de las viviendas ha sido bastante moderado hasta el momento (-6,8% fue la disminución interanual de los precios en el primer trimestre).

El fuerte retroceso de los tipos de interés registrado en 2009 y la posible normalización de la actividad crediticia podría contribuir a mejorar la evolución de la demanda de vivienda en el 2º semestre de 2009. En los primeros meses de 2009 aumentó la tasa de morosidad de los préstamos bancarios, destacando en especial el mayor aumento registrado por la financiación a promotor, mientras que el aumento de la morosidad resultó más moderado en el caso de los créditos a comprador.

Dentro de la política de vivienda destaca en 2009 el proceso de implantación del nuevo Plan de Vivienda 2009-12, en el que está resultando prolongada la negociación con las entidades de crédito de las condiciones de financiación de las actuaciones del Plan citado. El nuevo plan implica el desarrollo de unas 250.000 actuaciones protegidas en el promedio anual del cuatrienio 2009-2012, destacando la importancia que dentro del

mismo tienen las actuaciones de promoción de nuevas viviendas protegidas y las rehabilitaciones de viviendas.

Se han anunciado modificaciones en la fiscalidad de la vivienda, en concreto en la desgravación en el IRPF de la compra de vivienda habitual, aunque está por ver el alcance definitivo que alcanzará dicha modificación cuando se ponga en marcha la reforma legal a realizar en el tributo citado.

2. UNA CRISIS PROFUNDA. PRIMEROS INDICIOS DEL CAMINO DE LA RECUPERACIÓN

La economía mundial puede experimentar en 2009 la mayor contracción en 60 años, ante la evolución general de la actividad productiva y de la demanda agregada previsible para dicho ejercicio. La situación de recesión en 2008-09 ha sido provocada por la crisis financiera iniciada en agosto de 2007, cuando se advirtió que en los balances de las entidades financieras a nivel mundial existían componentes significativos del activo desprovistos de valor.

Dicha crisis alcanzó la mayor profundidad y riesgo en el otoño de 2008. La influencia negativa ejercida sobre la evolución de la economía real como consecuencia de la crisis en cuestión ha sido importante. La previsión del Fondo Monetario Internacional para 2009 es de un retroceso del PIB mundial en un -1,3% y de un descenso del -11% en la evolución del comercio (FMI, 2009) (FIG. 1).

Los aspectos más visibles de la crisis financiera en cuestión han sido, entre otros, la quiebra del banco de negocios norteamericano Lehman Brothers en septiembre de 2008, la intervención de la aseguradora AIG por parte de la Reserva Federal de Estados Unidos y los abundantes apoyos públicos e intervenciones de las autoridades supervisoras sobre numerosas entidades financieras en Estados Unidos y Europa Occidental.

La restricción crediticia (*credit crunch*), la crisis de los procesos de titulización, los prolongados periodos de descenso de los precios de las acciones en los mercados bursátiles y la disminución acusada de la riqueza financiera de los hogares han sido las vías a través de las cuales la crisis financiera impactó sobre la economía real. El impacto

FIG. 1. OCDE, USA y Zona Euro. Principales agregados macroeconómicos. Tasas de crecimiento real.

	2008	2009 (*)	2010 (*)
1. PIB precios constantes			
Estados Unidos	1,1	-2,8	0,0
Zona Euro	0,9	-4,2	-0,4
Economías asiáticas industrializadas	1,5	-5,6	0,8
2. Inflación, IPC (aumentos medios anuales)			
Estados Unidos	3,8	-0,9	-0,1
Zona Euro	3,3	0,4	0,6
3. Desempleo (% activos)			
Estados Unidos	5,8	8,9	10,1
Zona Euro	7,6	10,1	11,5
4. Balanza P. C Corriente (% PIB)			
Estados Unidos	-4,7	-2,8	-2,8
Zona Euro	-0,7	-1,1	-1,2
5. Tipos interés corto plazo			
Estados Unidos	3,0	1,5	1,4
Zona Euro	4,6	1,6	2,0
6. Comercio Mundial	3,3	-11,0	0,6
7. PIB mundial	3,2	-1,3	1,9

(*) Previsión.

Fuente: FMI.

depresivo de dicha crisis resultó especialmente agudo a partir de prolongarse una situación de bajo ritmo de concesión de nuevos préstamos, cuya evolución normal no ha acabado de lograrse en la primavera de 2009.

En la primera parte de 2008 el efecto de la crisis financiera sobre la economía real había sido moderado, persistiendo en dicha fase los elevados precios de la energía y de los alimentos. Sin embargo, la profundización ya citada de la crisis financiera en el último cuatrimestre de 2008 dio lugar a que los retrocesos del PIB y del empleo resultasen importantes en el último trimestre de 2008 y en el primero de 2009. Esta evolución fue simultánea con la presencia de profundos descensos en los precios de la energía y de los alimentos.

El retroceso del PIB en Estados Unidos en el 4º trimestre de 2008 superó al -6%. El descenso de la actividad productiva fue ligeramente inferior en la Unión Europea en dicho periodo. Sin embargo, en el primer trimestre de 2009 el empeoramiento en cuestión ha resultado ser más acusado en dicha área económica (-8% anualizado), lo que podría señalar que la salida de la crisis se puede prolongar más tiempo en la misma respecto de Estados Unidos.

La evolución citada se derivaría del mayor peso que tienen las exportaciones en las economías europeas occidentales respecto de Estados Unidos, puesto que es en dicho componente de la demanda donde más se advierte el carácter global de la crisis.

La inflación ha perdido fuerza a nivel mundial, en especial en los países más desarrollados, para los que se prevé un descenso del crecimiento de los precios de consumo en 2009. Dicho descenso se apoya sobre todo en los menores precios de las materias primas, como lo confirma el que el precio del barril de petróleo "brent" del mar del Norte haya descendido en enero-abril de 2009 en un -54,3% respecto del mismo periodo del pasado año, a pesar de la recuperación que se está advirtiendo en la evolución de dicho precio en el primer cuatrimestre de 2009 (FIG. 2).

La crisis financiera ha sido combatida de forma activa por los gobiernos y, sobre todo, por los bancos centrales. Estos últimos han procedido (FMI, *op cit*), entre otras medidas, a bajar los niveles de los tipos de interés, que en algunos casos (USA, Reino Unido) se han situado en las proximidades del 0%, así como a compras masivas de deuda pública y a

factores, lo que revela que subsisten amplios riesgos de crisis bancarias y de divisas (FT, 2009).

El comportamiento alcista de las cotizaciones de las principales divisas a nivel internacional (dólar, euro, yen) (FIG 2. bis) refleja asimismo la incertidumbre dominante, puesto que en los periodos de tales características el ahorro se refugia en las divisas “fuertes” a nivel internacional, mientras que a nivel nacional lo hace en los títulos menos arriesgados (la deuda pública ha presentado, asimismo, desde el otoño de 2008 unas rentabilidades muy reducidas).

Junto al crecimiento negativo de la economía mundial y a la escasa incidencia de la inflación, está teniendo lugar asimismo un proceso de convergencia en los saldos de balanzas de pagos, la vez que crecen los deficits y la deuda pública. Esto último se deriva del perfil a todas luces expansivo de las políticas fiscales seguidas por la mayor parte de los gobiernos nacionales. Los procesos de “desapalancamiento” de empresas y de hogares están contribuyendo a un mayor equilibrio en los saldos contables del sector privado de las economías, a la vez que empeora, en general, la posición de endeudamiento del conjunto del sector público.

2009 será un año de retroceso de la actividad y del empleo en todas las economías occidentales. El perfil de la segunda parte de este año puede cambiar de forma significativa sobre el correspondiente a la primera parte del año, y ello si se confirman las mejorías registradas en algunos indicadores a partir de la primavera. En 2010 puede retornarse a una situación de crecimiento positivo en las economías occidentales avanzadas.

Un crecimiento del 1,9% es la previsión del FMI para la economía mundial en 2010, lo que implicaría que el producto real estaría todavía en dicho año por debajo del producto potencial en numerosas economías. El crecimiento del comercio mundial también sería modesto en 2010 (0,6%), según dicho organismo internacional. Dichas previsiones se apoyarían en los supuestos básicos de que persisten unos precios reducidos para las primeras materias y de que los tipos de interés se mantienen en niveles reducidos, equivalentes a los de 2009.

3. ECONOMÍA ESPAÑOLA. DEBILIDAD DEL MERCADO DE TRABAJO

La economía española esta sufriendo de forma trascendente las consecuencias de la

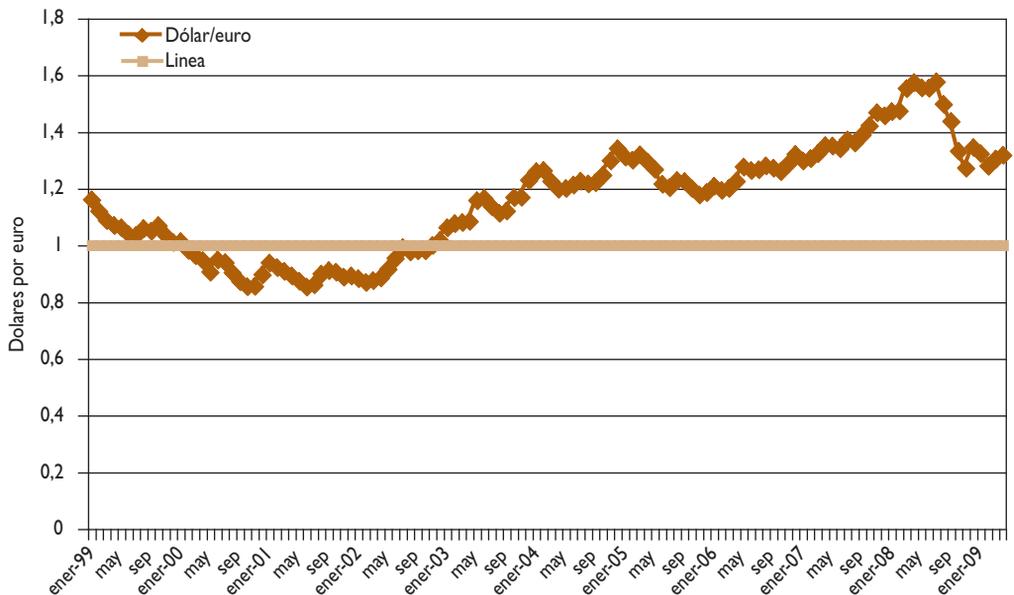


FIG. 2bis. Tipo de cambio dolar/euro. Serie mensual 1999-2007.

Fuente: BdE.

crisis mundial. En 2008 el PIB desaceleró el crecimiento hasta el 1,2%, pero dicha evolución fue la resultante de un ritmo de crecimiento del 1,6% en el primer semestre y de una caída del -1,4% en la segunda mitad del año. El descenso del PIB iniciado en el segundo semestre de 2009 estuvo impulsado por el “derrumbe” de la demanda interna en este periodo, en el que destacaron los empeoramientos sufridos por el consumo privado y por la inversión en capital fijo, en especial por la construcción.

El retroceso de la actividad ha continuado en el primer trimestre de 2009. Según el INE, en dicho periodo el PIB de la economía española descendió en un -1,8% sobre el trimestre precedente (-7% fue el ritmo

anualizado) y en un -2,9% sobre el mismo periodo del año precedente. La previsión de crecimiento para 2009 es del -3,2% según la Comisión de la UE y de un -3% según el *Outlook* de primavera del Fondo Monetario Internacional (FIGS. 3 y 4).

El retroceso de la demanda interna en 2009 estará en torno al -5% y la aportación positiva al crecimiento procedente del resto del mundo será decisiva, y ello para evitar un descenso más profundo de la actividad productiva de la economía española. En el comportamiento del resto del mundo en relación con la economía española es de interés subrayar la alta elasticidad de las importaciones respecto de la evolución de la demanda interna, a la vista de la intensa

FIG. 3. España, principales macromagnitudes 2004-2007. Tasas interanuales de crecimiento. Precios constantes

ESPAÑA	2008	2009 (*)	2010 (*)
1. PIB, precios mercado	1,2	-3,0	-0,6
2. Consumo privado	0,1	-3,6	-0,6
3. Consumo público	5,3	4,7	3,1
4. Formación Bruta de capital fijo	-3,0	-13,9	-6,7
4.1. Construcción	-5,3	-12,5	-6,4
4.2. Bienes de equipo	0,5	-14,3	-6,4
5. Demanda interna	0,1	-5,0	-1,4
6. Exportaciones	0,7	-12,1	-0,7
7. Importaciones	-2,5	-16,3	-3,3
8. Exportaciones netas (% PIB)	1,1	2,0	0,8
9. Empleo. Ocupados (*)	-0,6	-5,4	-1,5
Tasa de desempleo (% activos)	11,3	17,8	19,9
10. Índice de precios de consumo (Media anual)	4,1	0,0	1,6
11. Deflactor del PIB	3,0	1,1	1,8
12. Salario por persona ocupada	5,1	3,4	2,7
13. Balanza de Pagos. Cuenta Corriente (% PIB)	-9,8	-6,5	-5,0
14. A.A. Públicas	-3,8	-8,6	-9,8
6. Crecimiento resto del mundo			
14. PIB, Estados Unidos	1,1	-2,8	0,0
15. PIB, Zona Euro	0,9	-4,2	-0,4

(*) Previsiones.

Fuente: INE, M.º de Economía y Hacienda, BCE y Funcas (Panel de Expertos).

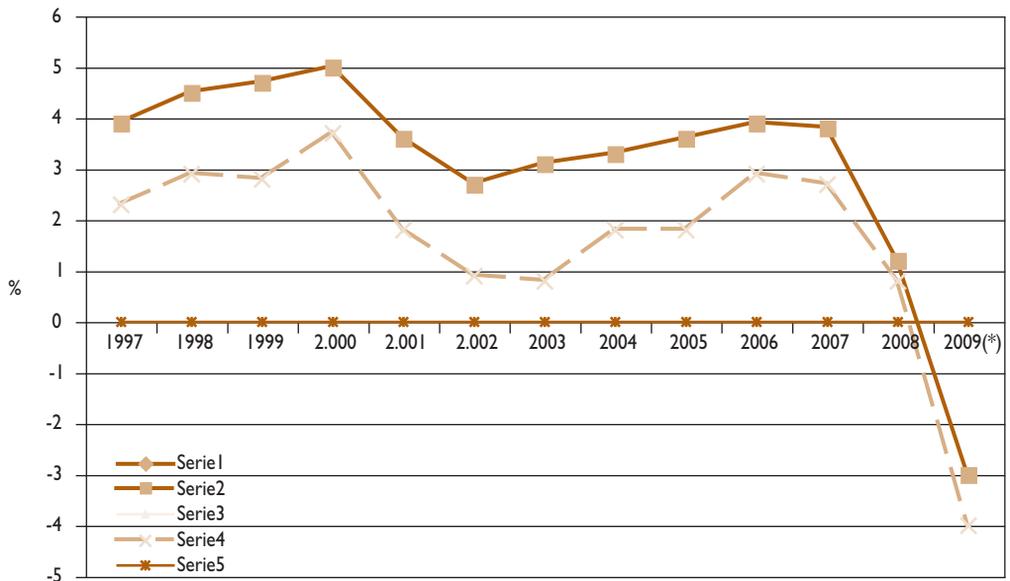


FIG. 4. PIB. Tasas de crecimiento anual, España y Eurozona. Serie 1997-2008

(*) Previsión.

Fuente: INE, BdE, BCE.

disminución prevista en 2009 para dicha magnitud.

Se considera (COMISIÓN UE, 2009) que la caída del empleo, el descenso de la riqueza de los hogares, la desaceleración de la variación de la renta disponible familiar y la restricción crediticia han sido las variables que más han incidido sobre el comportamiento deprimido de la demanda interna. Como elementos positivos de la evolución de dicha economía destacan, entre otros, la persistencia de un aumento significativo de la población, la ya citada alta elasticidad de las importaciones respecto de la evolución de la demanda, los bajos tipos de interés a los que se ha llegado a lo largo del primer semestre de 2009 y la presencia de una tasa de inflación negativa durante este periodo.

Como ha sucedido en otros países de economía avanzada, la actuación del sector público ha cambiado sustancialmente de signo entre 2008 y 2009. Tras un prolongado periodo de equilibrio o incluso superávit en las cuentas de las administraciones públicas, desde 2008 ha reaparecido el déficit público en España, en parte por el propio funcionamiento de los estabilizadores automáticos (menor recaudación fiscal, mayores prestaciones sociales y de desempleo) y en parte por la adopción desde el gobierno de actuaciones de

apoyo a la demanda interna y de ayudas al sistema bancario.

En 2008 el déficit citado ascendió al $-3,8\%$ del PIB de la economía española y las previsiones apuntan a nuevos déficits del $-8,8\%$ y del -10% en 2009 y 2010, respectivamente. La deuda pública, que en 2008 equivalía al $40,3\%$ del PIB, puede elevarse al 62% en 2010. Esta evolución del sector público habrá contribuido a mitigar el impacto de la crisis sobre el empleo y sobre las rentas familiares, pero reducirá el margen de maniobra de las administraciones públicas una vez situada la economía española en una situación de mayor estabilidad que la existente en la primera mitad del ejercicio de 2009.

En mayo de 2009 el gobierno de España ha anunciado nuevas medidas de apoyo a la demanda y a la reestructuración de la oferta productiva. En este sentido destacan por su interés el anuncio de una reducción del alcance de la desgravación fiscal en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y la disminución del tipo impositivo del Impuesto de Sociedades en el caso de mantenimiento de los niveles de empleo por parte de las Pymes.

En la evolución de la economía española ha destacado en 2008-09 el fuerte cambio

registrado en el mercado de trabajo respecto de años anteriores, en el que ha tenido lugar una reducción importante del empleo. Según la encuesta de población activa del INE (EPA) la variación interanual del total de ocupados fue del $-6,4\%$ entre el primer trimestre de 2009 y el mismo periodo de 2008, mientras que en el caso de la afiliación a la Seguridad Social la variación fue del $-6,4\%$ entre abril de 2009 y el mismo mes del año anterior (FIG. 5).

La caída absoluta del empleo entre 2009 y 2008 ha sido de alrededor de 1.300.000 puestos de trabajo en ambas fuentes estadísticas, lo que ha elevado de forma considerable la tasa de desempleo. Esta última ha pasado desde el $9,6\%$ de los activos en el primer trimestre de 2008 al $17,4\%$ en el primer trimestre de 2009. Destacó el caso de Canarias, la autonomía con mayor desempleo en dicho periodo de tiempo, el 26% , mientras que correspondió al País Vasco la menor proporción de parados, el $10,4\%$.

La tasa de empleo (número de empleos por 1000 habitantes) descendió en España desde el $53,6\%$ en el primer trimestre de 2008 hasta el $49,7\%$ en el mismo periodo de

2009. El paro registrado ascendió a 3.645.000 a fines de abril de 2009, un $55,8\%$ más que en el mismo mes de 2008. Por sectores productivos fue subrayable el intenso aumento interanual de los parados en el sector de la construcción en abril de 2009 ($118,3\%$), seguido por una variación interanual del $62,7\%$ en el sector de la industria.

La inflación, medida por el Índice de Precios de Consumo, registró una tasa de variación negativa del $-0,2\%$ entre abril de 2009 y el mismo mes del pasado año, frente al aumento del $1,4\%$ de diciembre de 2008. En la evolución interanual citada destacaron los descensos experimentados por los grupos especiales de carburantes ($-14,1\%$) y de alimentos sin elaborar ($-3,7\%$), mientras que el conjunto del sector de los servicios registró un aumento del $3,3\%$.

El $-0,2\%$ interanual de variación de los precios de consumo en la economía española en abril de 2009 destacó ante el aumento del $0,6\%$ registrado por el mismo indicador en el conjunto de los países de la eurozona. Este comportamiento ha contrastado con el perfil tradicionalmente más inflacionista de la economía española.

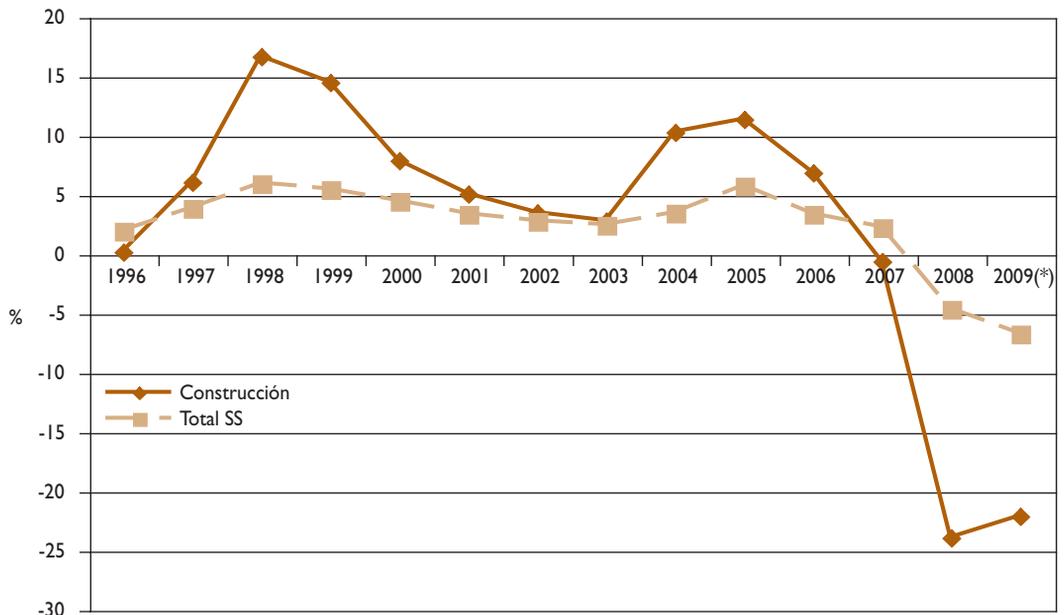


FIG. 5. Afiliación a la Seguridad Social. Tasas anuales de crecimiento (31 de diciembre), datos a fin de mes, 1996-2008 (Previsión).

Fuente: M.^o de Trabajo.

En cuanto a la balanza de pagos de la economía española, la fuerte caída ya mencionada de las importaciones en 2009 ha favorecido una importante corrección del déficit de la misma, que pasó desde el $-10,1\%$ del PIB en 2008 hasta el $-9,5\%$ en 2008 y puede situarse en el $-6,9\%$ y en el $-6,3\%$ en 2009 y 2010, respectivamente, según la previsión de primavera de la Comisión de la UE.

En todo caso, unos déficits externos como los citados no dejan de ser elevados y su existencia complica el proceso de financiación de la economía española, puesto que dicha circunstancia la hace profundamente dependiente de las condiciones de los mercados internacionales de capitales. El déficit por cuenta corriente no deja de ser una expresión de las dificultades de competir de la economía en cuestión, resultando previsible una nueva elevación del mismo en cuanto se recupere de forma significativa el crecimiento de la demanda.

La crisis global de la economía mundial ha estado asociada en España con la sensible reducción de las ventas y de la nueva oferta en el mercado de vivienda. El subsector de la construcción residencial se aproximó al $9,5\%$ del PIB en el primer semestre de 2009, proporción muy superior a la normal en los países desarrollados. El stock de viviendas existente en España a fines de 2009 implica una proporción de 1,5 viviendas por hogar, muy por encima de la de 1,1 existente en la eurozona.

El ritmo de construcción residencial debe de adaptarse al proceso normal de creación de nuevos hogares, situado en torno a los 300.000 al año en España. El que una proporción importante de las ventas de viviendas se destinase en el pasado auge del periodo 1997-2007 a inversores aporta una potencial inestabilidad a la situación del mercado de vivienda, lo que afecta al comportamiento general de la economía española, lo que repercute directamente sobre la situación del empleo. Dicha circunstancia viene a subrayar la necesidad de diversificar la composición de la oferta productiva de dicha economía, proceso que no puede realizarse a corto plazo, sino que requiere de estrategias de medio y largo plazo para poder lograrse.

En este sentido existe un importante debate en España acerca de cuál debe de ser

dicha composición. Se ha subrayado la conveniencia de apoyar más el crecimiento de actividades que disfrutaran de una posición claramente competitiva en España (energías renovables, servicios energéticos, industria del reciclado, telecomunicaciones, gestión y tratamiento de aguas, biotecnologías, salud, aeronáutica), a la vez que se debe de facilitar la transformación de las industrias ya existentes, debiéndose también potenciar la preservación del medio ambiente y estimular el ahorro energético (SEBASTIÁN, 2009).

Es evidente que el sector de la construcción tiene una fuerte influencia en la producción industrial de artículos destinados a servir de inputs en dicha actividad (cemento, ladrillos, material sanitario, puertas, muebles de cocina), por lo que la traslación desde la construcción residencial hacia otras actividades productivas debe ser un proceso controlado y de medio plazo, aunque no por ello debe de dejar de intentarse.

4. EL MERCADO DE VIVIENDA. SE DEBILITA EL DESCENSO DE LA DEMANDA

El conjunto de indicadores del mercado de vivienda reflejó la persistencia en el primer trimestre de 2009 de un importante ritmo de caída en las ventas de viviendas. Destacó el descenso del $-34,2\%$ en las compraventas registradas durante dicho periodo respecto del año precedente (FIG. 6).

El descenso de las ventas estuvo acompañado de un fuerte retroceso de las iniciaciones de viviendas ($-66,3\%$ fue el descenso de las viviendas iniciadas en los dos primeros meses del año sobre igual periodo de 2009) y de una mayor tensión bajista de los precios de las viviendas. Estos últimos registraron una caída interanual del $-6,8\%$ en el primer trimestre de 2009, tras retroceder durante cuatro trimestres consecutivos, según la estadística de tasaciones.

En 2009 la desaceleración de la renta disponible de las familias y la recuperación de la tasa de ahorro registrada desde el año anterior (FIG. 7) han debido de frenar la demanda de viviendas, junto al fuerte retroceso del empleo citado en el apartado anterior. La moderación del gasto en bienes de consumo de los hogares, visible en la recuperación de la tasa de ahorro, ha debido

FIG. 6. Mercado de vivienda. España principales magnitudes, 2007-2008. Porcentajes

Demanda	2008	2007/2006 (%)	2008/2007 (%)	2009/2008 (%)	Último dato
1. Compraventas.Viviendas (*)	558.429	-14,4	-28,6	-34,2	mar-09
I.1. Nuevas	284.493	-15,0	-14,1	-24,6	
I.2. Usadas	273.936	-14,3	-39,3	-43,2	
2. Hipotecas sobre viviendas (número de viviendas hipotecadas)	835.056	-6,7	-31,7	-40,3	feb-09
3. Hogares. Miles (4.º T)	16.896	2,6	2,7	2,5	2009 I
4. Inversión extranjera Viviendas equivalentes	26.266	13,4	1,7		
Oferta					
5. Aparejadores.Visados obra nueva	254.795	-24,7	-59,4	-66,3	feb-09
6. Aparejadores.Viviendas terminadas	616.072	9,5	-4,1	-35,5	feb-09
7. Viviendas iniciadas (**)	360.044	-19,0	-41,5		
8. Inversión en vivienda millones € (***)	87.967	3,8	-10,9		
9. Stock de viviendas, a 31-XII (miles)	25.116(***)	2,7	2,5		nov-08
10. Consumo aparente cemento (miles de toneladas)	42.773	0,2	-23,8	-44,7	mar-09
Precios					
11. Precios viviendas (4.º T) €/m ²	2018,5	4,8	-3,2	-6,8	2009 I
12. Precios VPO	1131,6	5,5	5,6	1,1	
13. Precios viviendas INE (total)	97,0	10,0	-5,4		
14. Precios viviendas INE (2.ª mano)	91,4	2,4	-10,7		
Financiación					
15. Créditos comprador vivienda formalizaciones (millón euros)	87.074	-14,7	-40,1	-34,3	mar-09
16. Cuota por cada 1.000 euros en préstamos a 25 años (€/mes)	6,26	10,2	5,7	-10,5	mar-09

(*) INE según registradores.

(**) Estimaciones a falta de datos para todo el año.

(***) Contabilidad Nacional, millones de euros, tasas a precios constantes.

Fuente: INE, Banco de España, M.º de Vivienda y M.º de Fomento.

extenderse a la compra de vivienda. Esta evolución resulta del todo punto lógica en una situación de incertidumbre como la dominante desde septiembre de 2008, como consecuencia del clima ocasionado por la crisis económica global.

Frente a la influencia depresiva sobre la demanda de vivienda generada por la caída del empleo y por la mayor tasa de ahorro, en 2009 han descendido con intensidad los tipos de interés, como consecuencia del perfil expansivo adoptado por las políticas de los bancos centrales. En el primer cuatrimestre de 2009 las cuotas de los préstamos destinados a compra de vivienda a plazos de

25 años retrocedieron en un -10,5% sobre las correspondientes al mismo periodo del año anterior (FIG. 8), aunque la trascendencia de la evolución de los tipos de interés ha podido ser menos relevante por el perfil restrictivo de la concesión de nuevos préstamos por parte de las entidades financieras.

Los precios de las viviendas, según la estadística del Ministerio de Vivienda apoyadas en las tasaciones, descendieron durante cuatro trimestres consecutivos después del primer trimestre de 2008, como ya se ha indicado, En el primer trimestre de 2009 la caída interanual de precios ha sido del -6,8%, por debajo de la evolución de los

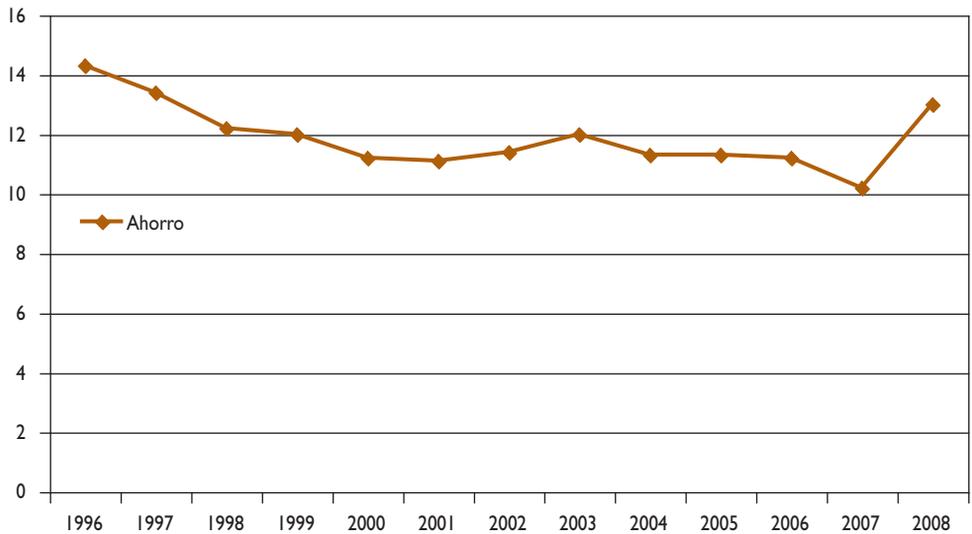


FIG. 7. Relación ahorro bruto de los hogares/renta disponible. Serie 1996-2008 (estimación con datos hasta el 3.º trimestre) (%)

Fuente: BdE.

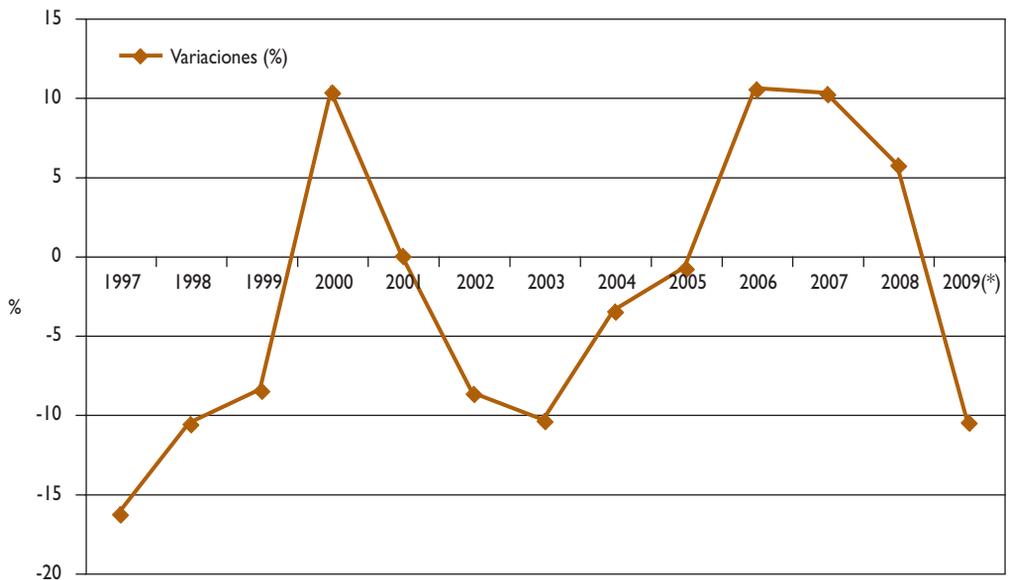


FIG. 8. Crédito a comprador de vivienda. Variaciones anuales de la cuota del préstamo, a un plazo de 25 años. Serie anual, 1997-2008

Fuente: BdE.

precios de consumo en el mismo periodo de tiempo (0,3%) (FIG. 9). El descenso interanual citado fue ligeramente inferior en el caso de las viviendas usadas (-6,9%).

La estadística correspondiente al índice de precios de vivienda del INE registró un descenso del -5,4% en el último trimestre de

2008. En este caso destacó el mayor descenso experimentado por los precios de las viviendas usadas en el transcurso del pasado año, que disminuyeron en un -10,7%, frente al ligero aumento que en dicho año experimentaron los precios de las viviendas de nueva construcción (0,8%) (FIG. 10).

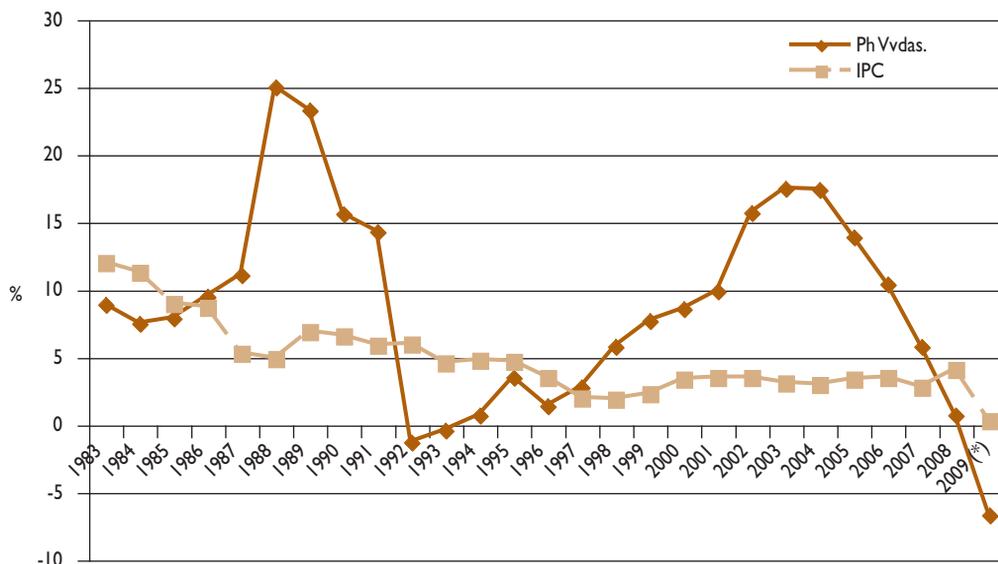


FIG. 9. Precios de las viviendas a índice de precios de consumo. Variaciones medias anuales, 1983-2007

(*) Media de enero-abril para el IPC y primer trimestre para el IPV.

Fuente: Ministerio de Vivienda e INE.

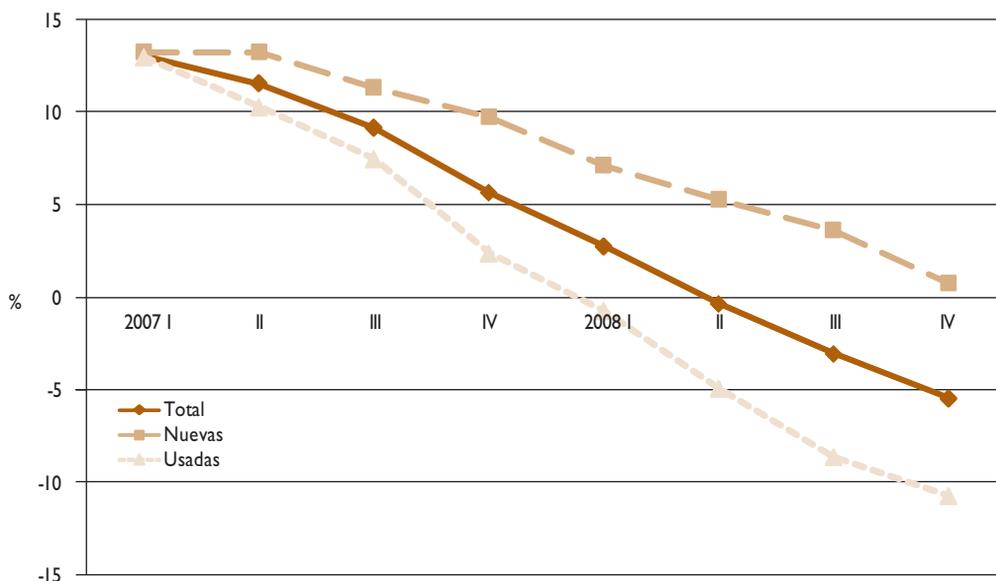


FIG. 10. Índice de precios de vivienda. Tasa de crecimiento interanual, 2007-2008

Fuente: INE, sobre los valores declarados a los notarios.

Por autonomías, destacó en 2008 la mayor intensidad de los retrocesos de los precios de las viviendas en las más urbanas y con mayor nivel de desarrollo, según la citada estadística de precios del INE, que se apoya en las declaraciones recogidas de valor y superficie de las viviendas en las

transacciones intervenidas por los notarios (FIG. 11). Así, los mayores descensos de precios tuvieron lugar en 2008 en Cataluña (-10,3%) y e la Comunidad de Madrid (-8,1%), mientras que los menores retrocesos fueron los de Galicia (-0,4%) y Murcia (-0,8%).

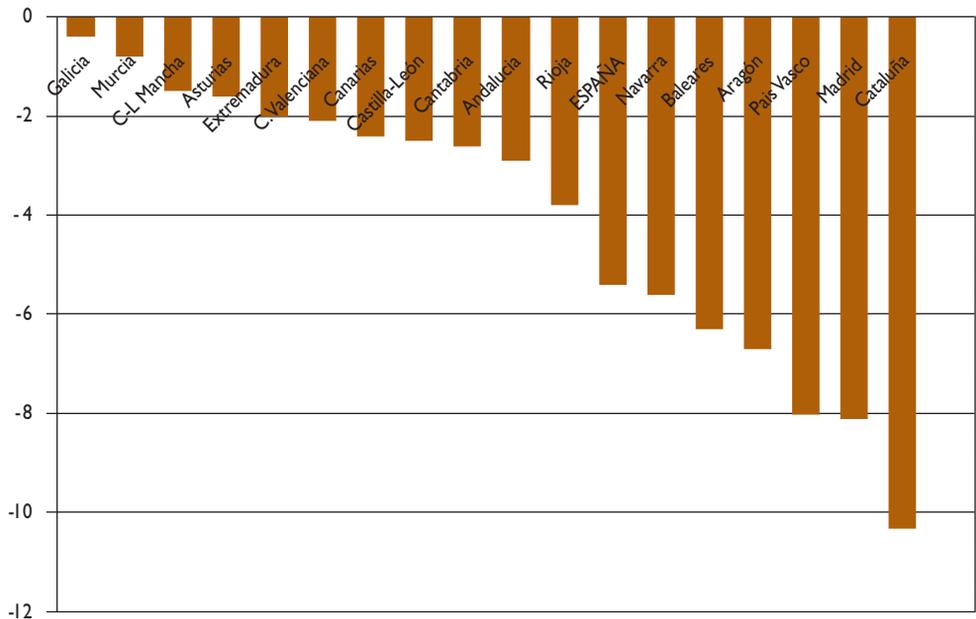


FIG. 11. Índice de previos de vivienda (INE). Tasas interanuales de crecimiento (%), 3.º trimestre de 2008

El que los precios de las viviendas estén disminuyendo más en las de segunda mano puede deberse a que las posibilidades de financiación de una vivienda usada por un hogar son más restringidas que la consecución de dicha financiación por parte de un promotor, que es un cliente mayorista de las entidades de crédito. El que las mayores caídas de precios tengan lugar en las áreas más urbanas puede tener algo que ver con el “efecto demostración” negativo que ocasiona la venta de una vivienda a un precio sensiblemente inferior al previsto en el pasado auge inmobiliario en las zonas menos urbanas.

El efecto combinado de los moderados descensos de precios de las viviendas en 2009 y de los menores tipos de interés puede facilitar la accesibilidad a la vivienda en España en 2009. El esfuerzo de acceso puede descender desde el 52% de 2008 hasta el 40,3% en 2009, y ello bajo los supuestos de que el descenso medio de precios sea en este año del -7% y los tipos de interés de los préstamos a comprador disminuyan hasta el 3% en diciembre de 2009 (FIG. 12).

Por autonomías, en el 4º trimestre de 2008 el mayor esfuerzo de acceso a la vivienda correspondió al País Vasco (60,9% de los ingresos familiares) y a Baleares (59,2%), mientras que los niveles más reducidos

fueron los de Extremadura (30,5%) y Castilla-La Mancha (37,1%) (FIGS. 13 y 13 bis). Dicha situación revela la presencia de profundas disparidades en el esfuerzo de acceso a la vivienda principal en propiedad por parte de los hogares en los diferentes territorios de España.

Las compraventas registradas de viviendas descendieron en un 34,2% en el primer trimestre de 2009 sobre el año anterior. Esta evolución implica una previsión de ventas de alrededor de 367.000 viviendas en este año, de las que el 58,4% serían de nueva construcción y el 41,6% serían usadas (FIGS. 14 y 15). En enero-marzo de 2009 las compraventas citadas descendieron en un -3,7% sobre el último trimestre de 2008, descenso menos intenso que el del trimestre precedente, aunque las cifras citadas pueden estar afectadas por la presencia de una fuerte estacionalidad en el indicador citado. 2009 sería así el cuarto año consecutivo de descenso de las ventas de viviendas en España, tras el máximo nivel de 987.500 compraventas registradas de viviendas en 2005.

En los dos primeros meses de 2009 las viviendas iniciadas disminuyeron en un -66,3% sobre el año anterior, según los visados de dirección de obra nueva de los Colegios de Arquitectos Técnicos. El intenso

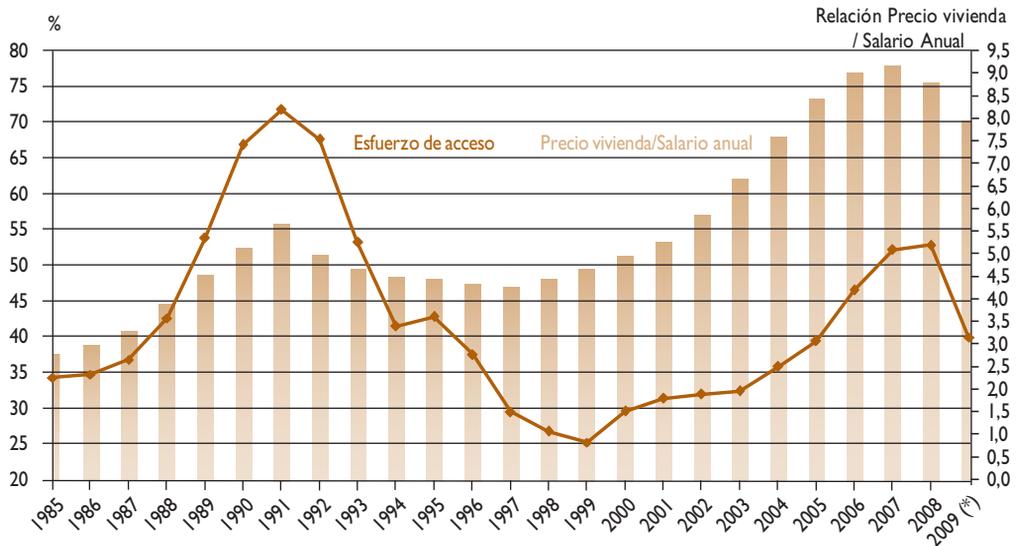


FIG. 12. Accesibilidad a la vivienda. Primer acceso. Esfuerzo fruto

Esfuerzo de acceso: Proporción renta familiar precisa para acceder a una vivienda de 90 m² construidos, con un préstamo a 20 años. Desde 1997 a 2008 se emplea un plazo de 25 años.

(*) Previsión. Supuestos: Precios -7,5%. Salarios, 2%. Tipos, media del 4%

Fuente: Estimación propia con datos del INE, M.^o Vivienda y BdE.

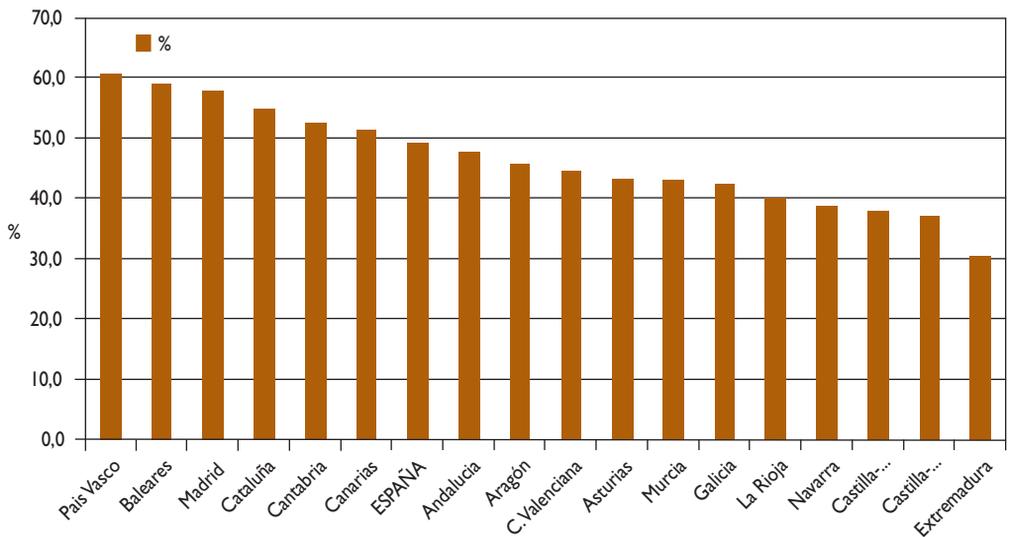


FIG. 13. Esfuerzo bruto de acceso a la vivienda. Proporción de la renta familiar del hogar monosalarial. Primer acceso. España y CC.AA. 4º Trimestre de 2008.

Fuente: INE y Ministerio de Vivienda.

retroceso citado, de persistir en el resto del presente año, llevaría a un volumen de iniciaciones de alrededor de 89.000 viviendas, muy por debajo de los 411.000 nuevos hogares netos creados en este año, según la EPA del INE. El ajuste del mercado de

vivienda estaría descansando en el retroceso acusado de las ventas y en una fuerte caída de la nueva construcción residencial en España en 2008-2009, lo que llevaría a unos niveles de inversión en vivienda excepcionalmente reducidos.

FIG. 13bis. Accesibilidad vivienda. Comunidades Autónomas, primer acceso 2008 (4.º trimestre)

Comunidad Autónoma	Precio vivienda euros	Renta familiar anual (euros)	Tipo de interés (%) TAE	Relación precio/renta familiar	Esfuerzo bruto de acceso (%) renta familiar 25 años
Andalucía	156.636	20.228	6,13	7,74	47,7
Aragón	167.823	22.585	6,13	7,43	45,8
Asturias (Principado de)	157.779	22.456	6,13	7,03	43,3
Balears (Illes)	215.199	22.390	6,13	9,61	59,2
Canarias	156.069	18.692	6,13	8,35	51,5
Cantabria	176.193	20.695	6,13	8,51	52,5
Castilla-La Mancha	120.825	20.062	6,13	6,02	37,1
Castilla y León	131.382	21.317	6,13	6,16	38,0
Cataluña (*)	219.105	24.591	6,13	8,91	54,9
Comunitat Valenciana	146.637	20.213	6,13	7,25	44,7
Extremadura	92.349	18.669	6,13	4,95	30,5
Galicia	135.972	19.760	6,13	6,88	42,4
Madrid (Com. de)	250.056	26.679	6,13	9,37	57,8
Murcia (Región de)	137.133	19.610	6,13	6,99	43,1
Navarra (Comunidad Foral de)	157.122	25.031	6,13	6,28	38,7
País Vasco	266.418	26.967	6,13	9,88	60,9
Rioja (La)	137.277	21.132	6,13	6,50	40,0
España	181.665	22.767	6,13	7,98	49,2
(*)Barcelona	246.699	24.591	6,13	10,03	61,8

La renta familiar corresponde a la de una familia monosalarial que percibe el salario medio, estimado a partir del coste salarial. El plazo es de 25 años. El tipo nominal medio fue el 4,78% fue el 5,97%. La superficie media es de 90 m² construidos.

Fuente: INE, M.º de Vivienda, Banco de España y elaboración propia.

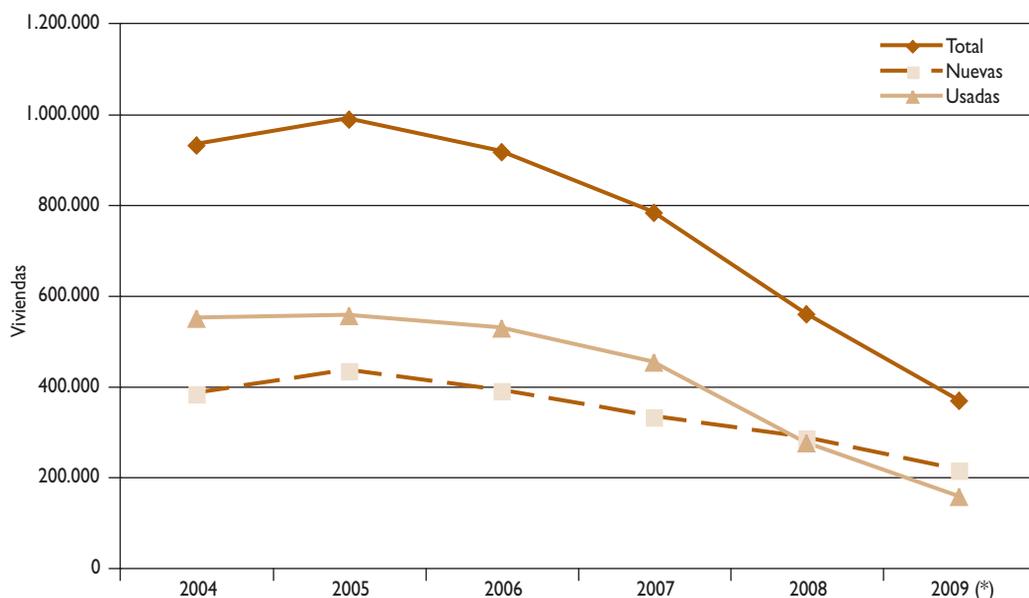


FIG. 14. Compraventas anuales de viviendas. Totales y de nueva construcción, 2005-2008

(*) Previsión, con datos hasta marzo.

Fuente: INE y registradores de España.

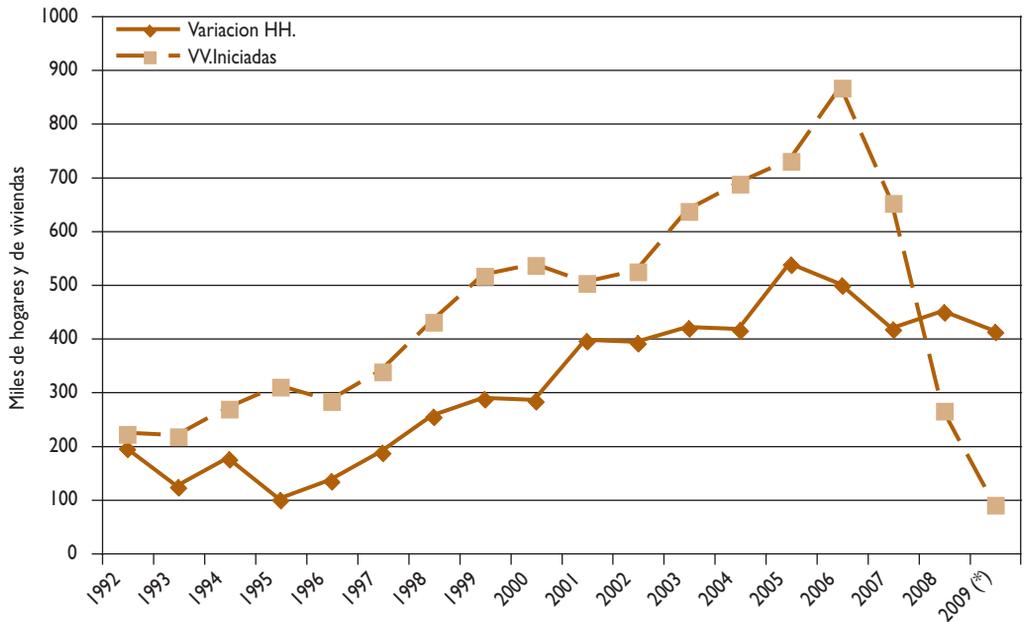


FIG. 15. Viviendas iniciadas y variación neta del número de hogares, 1992-2006. Totales anuales

(*) Estimación de las viviendas con datos de febrero y primer trimestre para los hogares.

Fuente: Colegios de Aparejadores (M.º de Vivienda) e INE.

5. FINANCIACIÓN A LA VIVIENDA. DESACELERACIÓN ACUSADA Y MAYOR MOROSIDAD

La consecuencia más relevante de la crisis financiera ha sido el proceso de racionamiento o de restricción crediticia experimentado en el último cuatrimestre de 2008 y en el primer trimestre de 2009. Las entidades de crédito frenaron abruptamente la concesión de nuevas operaciones de crédito en dicho periodo, ante los problemas evidentes de liquidez y de solvencia puestos de manifiesto en el pasado año.

En España la consecuencia más evidente de la nueva situación fue la acusada desaceleración registrada en el crecimiento del saldo vivo de la cartera de créditos bancarios. El crédito a otros sectores residentes (sector privado) desaceleró el crecimiento interanual desde el 16,4% de diciembre de 2007 hasta el 5,8% en diciembre de 2009.

En este contexto han presentado la mayor trascendencia las fuertes aportaciones de liquidez efectuadas por los bancos centrales a las entidades financieras, junto a los descensos establecidos para los tipos de interés. Estos

últimos en mayo de 2009 estaban fijados en el intervalo del 0%-0,25% en los casos de la Reserva Federal de Estados Unidos y del Banco de Inglaterra en el Reino Unido.

El Banco Central Europeo fijó el tipo de interés en el 1% desde el 7 de mayo de 2009, a la vez que ha puesto en marcha un dispositivo para adquirir bonos garantizados por una cuantía de 60.000 millones de euros. Se trata de reforzar la liquidez de las entidades de crédito y de restablecer un flujo normal de créditos al sector no bancario de la economía. Las aportaciones de liquidez efectuadas desde los bancos centrales al sistema crediticio y también a otros sectores de la economía están resultando ser la principal vía de reanimación de las economías avanzadas. Se está subrayando con frecuencia el posible potencial inflacionario que puede encerrar la estrategia de lucha contra la depresión económica apoyada en fuertes expansiones de los balances de los bancos centrales.

El conjunto del crédito inmobiliario (promotor, constructor y comprador) desaceleró de forma radical el crecimiento, que pasó desde el 15,9% en 2007 al 3,9% en 2008. El crédito a promotor vio descender en

un año en casi 20 puntos porcentuales el ritmo de variación interanual, que fue del 4,8% en diciembre de 2008, mientras que en el caso del crédito a comprador el ritmo en cuestión se situó en el 4,5% a fines de 2008. El componente correspondiente al crédito a constructor de viviendas experimentó un retroceso del -0,9% en el pasado año.

La evolución hasta aquí comentada de la financiación a la promoción y compra de viviendas en 2008 poco tuvo que ver, pues, con lo que había sido la pauta de comportamiento de dicha financiación en la década precedente. El peso del saldo de la financiación inmobiliaria en el conjunto del crédito al sector privado en España descendió en 2008 en un punto respecto del año precedente, situándose en el 59,1% a 31 de diciembre.

La desaceleración del aumento del crédito bancario resultó ser bastante más acusada en la financiación a los hogares (2,2% fue la tasa interanual en febrero de 2009) que en el caso de las empresas (6,1%). Destacó la fuerte recuperación que en 2008 registró el crédito a las administraciones públicas (18,1%).

En 2009 ha sido importante el descenso experimentado por el tipo de interés correspondiente al euribor a doce meses, que descendió desde el 5,38% en septiembre de 2008 hasta el 1,77% en abril de 2009, por debajo de los niveles alcanzados en 2005. Este último fue el año con los tipos de interés más reducidos en toda la etapa de auge inmobiliario 1997-2007 (FIG. 16).

Los tipos de interés del crédito a comprador de vivienda han descendido desde el 6,3% de promedio entre septiembre y noviembre hasta el 3,82% en marzo de 2009. El menor retroceso registrado por los tipos de interés finales a comprador respecto del euribor implica que los diferenciales aplicados por los bancos respecto de dicho indicador de referencia han experimentado un importante aumento en 2009 (FIG. 16 bis).

El total de nuevos créditos concedidos a comprador de vivienda en el periodo enero-abril de 2009 descendió en un -31,3% respecto del mismo periodo del año precedente, según el Banco de España (FIG. 17). Correspondió un descenso algo mayor a las cajas de ahorros, que tienen la mayor participación en la financiación inmobiliaria. Es de destacar el fuerte nivel alcanzado en marzo de 2009 por los nuevos créditos concedidos a comprador de vivienda. Dicha magnitud superó en dicho mes los niveles alcanzados en los siete meses precedentes, lo que puede indicar el retorno a una situación más normal en lo que a nueva concesión de créditos se refiere dentro de 2009.

En este año ha destacado el fuerte aumento de la morosidad experimentado en las carteras de crédito de las entidades financieras en España. En el componente crediticio ligado a la financiación inmobiliaria la tasa correspondiente a los créditos a comprador la tasa de morosidad ascendió al 2,40% a 31 de diciembre de 2008, por debajo

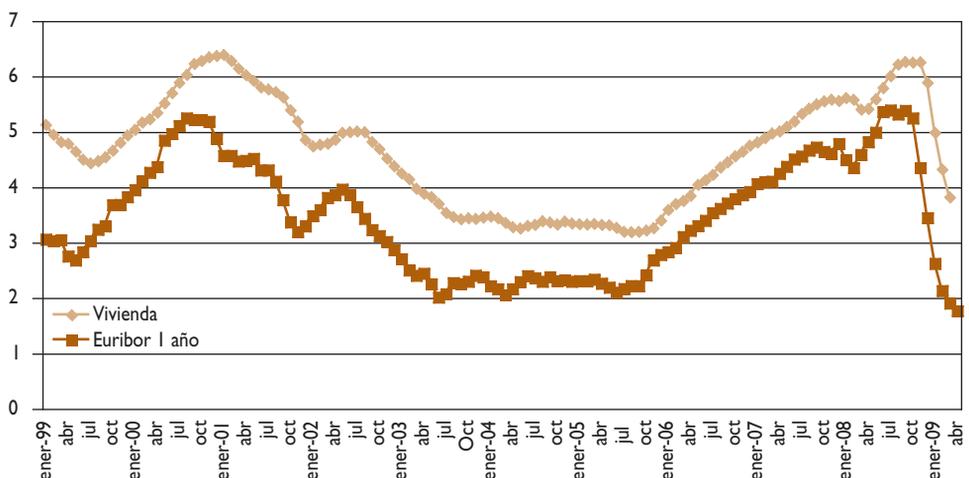


FIG. 16. Tipos de interés de los créditos a comprador de vivienda y del euribor a doce meses. Serie mensual de tipos de interés (%), 1999-2009

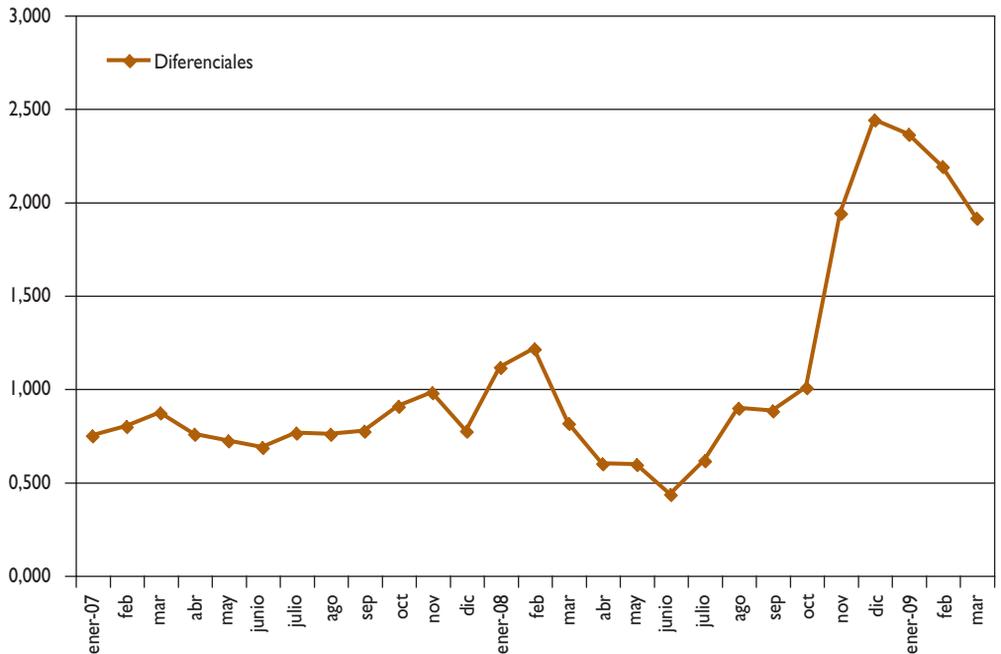


FIG. 16bis. Diferenciales tipos de interes para comprador de vivienda-euribor a doce meses. Serie mensual, 2007-2009

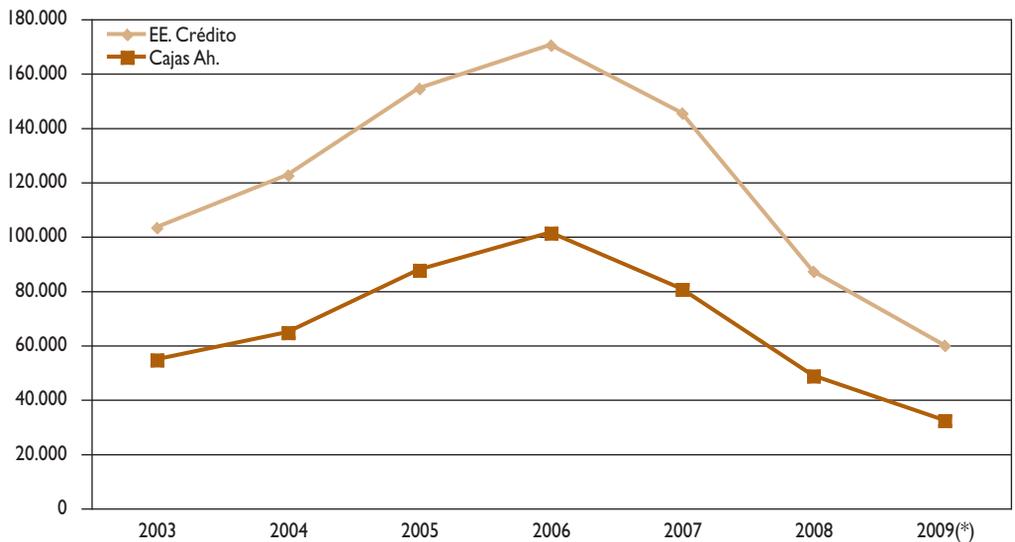


FIG. 17. Créditos a comprador de vivienda. Totales anuales, millones de euros, 2003-2009 (estimación, con datos hasta marzo)

Fuente: BdE.

de la tasa media del crédito al sector privado en la misma fecha (3,37%).

En cambio, en dicha fecha destacó el mas alto nivel alcanzado por la tasa de morosidad del crédito a “otros servicios inmobiliarios” (promotor), el 6,10%, lo que puede reflejar las

dificultades de venta de numerosas promociones inmobiliarias y de desarrollar nuevas operaciones de promoción sobre los suelos adquiridos en los momentos más “intensos” de la pasada etapa de auge del mercado de la vivienda.

En todo caso, la evolución a la baja de los tipos de interés y el comportamiento de las nuevas operaciones de crédito apuntan hacia una evolución más dinámica de la financiación inmobiliaria en el segundo semestre de 2009, lo que sin duda incidirá en un comportamiento más expansivo del mercado de vivienda en dicho periodo.

6. POLITICA DE VIVIENDA. SE NEGOCIA LA FINANCIACIÓN DEL PLAN 2009-2012. LA DESGRAVACIÓN FISCAL PARA COMPRA DE VIVIENDA

En 2009 se va a implantar el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación (PEVR) 2009-12, regulado por el R.D.2068/2008 (BOE 24.12.2008). Para facilitar la situación transitoria entre el anterior Plan 2005-08 y la finalización del proceso de negociación con las entidades de crédito correspondiente al nuevo Plan, la Orden Ministerial OM/VIV 444/2009 (BOE de 27.2.2009) ha ampliado el volumen máximo de préstamos convenidos para los Programas relativos al bienio 2007-08, dentro del Plan 2005-08.

Dicha ampliación de los préstamos convenidos ha sido de 2.000 millones de euros, debiendo cubrirse el mayor gasto público derivado de dicha ampliación con cargo al tope de gasto establecido en el Acuerdo de Consejo de Ministros de 29.7.2005 para el conjunto del Plan 2005-08.

Se ha anunciado en mayo de 2009 la actualización de los tipos de interés de los préstamos "vivos" relativos a planes precedentes. Así, el tipo de interés de los préstamos correspondientes al Plan 2005-08, hasta ahora establecido en el 5,09%, pasará a ser del 4,01% en 2009. También se ha comunicado el interés del Ministerio de Vivienda de volver a modificar el tipo de interés establecido en el RD 2068/08, Artículo 12, para el PEVR 2009-12. En lugar de situarlo en el euribor a 12 meses más 0,65 puntos porcentuales, el tipo citado se establecerá en el sumatorio de dicho indicador de referencia más un diferencial que oscilará dentro de una "horquilla" comprendida entre el 0,25% y el 1,25%.

Persiste la tramitación parlamentaria del Proyecto de Ley de medidas de fomento del alquiler de viviendas y de la eficiencia energética de los edificios, con el que se

pretende aumentar las viviendas en alquiler, así como al fomento del ahorro de energía. La aprobación en su día de este proyecto de ley conllevará la modificación de las leyes de Arrendamientos Urbanos, de Enjuiciamiento Civil y de Propiedad Horizontal.

En el debate sobre el estado de la nación de 2009 destacó, entre las propuestas del presidente del gobierno, la correspondiente a la posible reducción del alcance desde 2011 de la desgravación por adquisición de vivienda habitual en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (IRPF). La desgravación citada asciende ahora al 15% de un tope de 9.000 euros anuales, equivalente a 112,5 euros mensuales, y ello para cualquier nivel de ingreso familiar.

Dicha desgravación viene a ser el componente de la política de vivienda de mayor coste en España, correspondiente a unos 4.300 millones de euros previstos en los Presupuestos Generales del Estado de 2009. Dicho coste supera ampliamente al de las ayudas incorporadas a la promoción y venta de viviendas protegidas (1.600 millones). Este último componente tiene un potencial redistributivo superior a la desgravación fiscal citada, que afecta por igual a todos los hogares, como ya se ha indicado.

En principio la eliminación de la citada desgravación afectaría a las personas con ingresos superiores a 24.000 euros anuales. Será preciso esperar a los cambios que se introduzcan de forma definitiva en el impuesto citado, a través de un proyecto de ley de reforma del IRPF, para comprobar el alcance definitivo de la eliminación de la desgravación en cuestión. Puesto que pueden desgravar, gracias a la declaración individual, hogares de hasta 48.000 euros de ingresos anuales, todavía subsistiría un segmento amplio de los nuevos hogares que podría acceder a dicha ayuda fiscal, de mantenerse el límite anunciado por el presidente del gobierno en el debate citado.

La medida anunciada equipara fiscalmente el acceso a la vivienda en propiedad con el alquiler. La desgravación introducida en 2008 para el alquiler se limitó a hogares con ingresos de hasta 24.000 euros al año. Resulta evidente, a la vista sobre todo de algunas declaraciones (Ana M. Fuentes Pacheco, "PSOE. Es el momento de empezar a plantearse comprar casa", Idealista.com, 14.5.2009) que con la medida anunciada se

pretende también estimular a corto plazo las ventas de viviendas. El stock de viviendas terminadas y no vendidas existentes en España en la primavera de 2009 se puede aproximar a las 800.000 viviendas, a la vista de la evolución del mercado en el primer trimestre de este año.

La demanda de vivienda depende de la creación de nuevos hogares, de la disponibilidad de financiación crediticia y de las condiciones de esta última (tipo de interés, plazo y relación préstamo/valor). La creación de nuevos hogares depende por su parte de forma decisiva de la situación del mercado de trabajo. También es relevante el precio de la vivienda, puesto que lo que interesa a un hogar es la intensidad del esfuerzo de acceso, que no debe superar la tercera parte de los ingresos familiares.

La incidencia sobre la decisión de comprar o no una vivienda de variables tales como la situación del empleo, de la financiación y del precio de vivienda supera, pues al alcance de la ayuda fiscal en cuestión. En el pasado auge comprendido entre 1997 y 2007 los vendedores capitalizaron la mencionada ayuda fiscal en forma de mayores precios de venta, con lo que la desgravación en cuestión no facilitó precisamente el acceso a la vivienda en España.

El mejor ajuste del mercado de vivienda debería venir de una más intensa aproximación de los precios de venta a las rentas familiares, puesto que hasta ahora dichos precios resultan excesivamente superiores a los niveles salariales medios de España. En Estados Unidos y en el Reino Unido los precios de venta de las viviendas han caído más que en España desde el inicio de la crisis financiera.

La eliminación parcial de la desgravación fiscal por acceso a la vivienda en propiedad avanza en la buena dirección, sobre todo en lo relativo a la equiparación fiscal propiedad-alquiler. Los inconvenientes se derivarán de que dicha eliminación parcial planteará problemas de discriminación, se ponga donde se ponga el límite. Junto a lo anterior, la medida citada, que debió introducirse en la fase alcista del ciclo, podría frenar algo el proceso de descenso de los precios de las viviendas que viene produciéndose en España en 2008-2009.

En cuanto a la evolución de la actividad constructora en materia de vivienda

protegida, el total de iniciaciones de dicho tipo de vivienda aumentó en 2008 en un 8,5% sobre el año precedente, según las estimaciones del Ministerio de Vivienda. De este modo en el pasado año 2008 el total citado ascendió a 90.946, un 20,2% del total de viviendas iniciadas, por encima del 13,6% de 2007 (FIG. 18). También aumentó en 2008 la presencia de las viviendas protegidas dentro de los proyectos visados por los Colegios de Arquitectos. El total de proyectos visados de viviendas protegidas se elevó a 45.000 en 2008, el 17,7% del total correspondiente.

Las compraventas de viviendas protegidas en 2009 ascendieron a 49.935, lo que supuso un -25,5% sobre el año precedente (FIG. 19). Dicho número de ventas equivalió al 8,9% del total de compraventas registradas en dicho ejercicio en España. En el primer trimestre de 2009 el total de compraventas registradas de viviendas protegidas volvió a descender en un -9,2% sobre el mismo periodo de 2008. A pesar de dicho descenso, la proporción de las ventas de viviendas protegidas sobre el total volvió a crecer en este año hasta el 12,3% (FIG. 19 bis).

Los más intensos retrocesos de las ventas de viviendas libres respecto de las viviendas protegidas han ocasionado una elevación de la participación de estas últimas en el total de compraventas registradas en 2008 y en el primer trimestre de 2009.

Por Comunidades Autónomas los mayores volúmenes de viviendas iniciadas se alcanzaron en 2008 en la Comunidad de Madrid (23.514, el 25,9% del total. Entre las autonomías de Andalucía, Cataluña y Madrid se concentra el 55,3% del total de viviendas protegidas iniciadas, según el Ministerio de Vivienda. En 2008 los mayores aumentos interanuales (FIG. 20) tuvieron lugar en las autonomías de Navarra (87,9%) y Valencia (57,6%), mientras que la actuación menos dinámica correspondió a Baleares (-67,3%).

En las FIGS. 21 y 22 se ha resumido la ejecución del Plan 2005-08. En síntesis, en el promedio del periodo cuatrienal 2005-08 se financió una media anual de casi 165.000 actuaciones protegidas, entre las que destacaron por su mayor presencia las relativas a la promoción de nuevas viviendas protegidas (45.200, de las que el 17% se destinaron al alquiler), las 58.600 actuaciones de rehabilitación y las 23.132

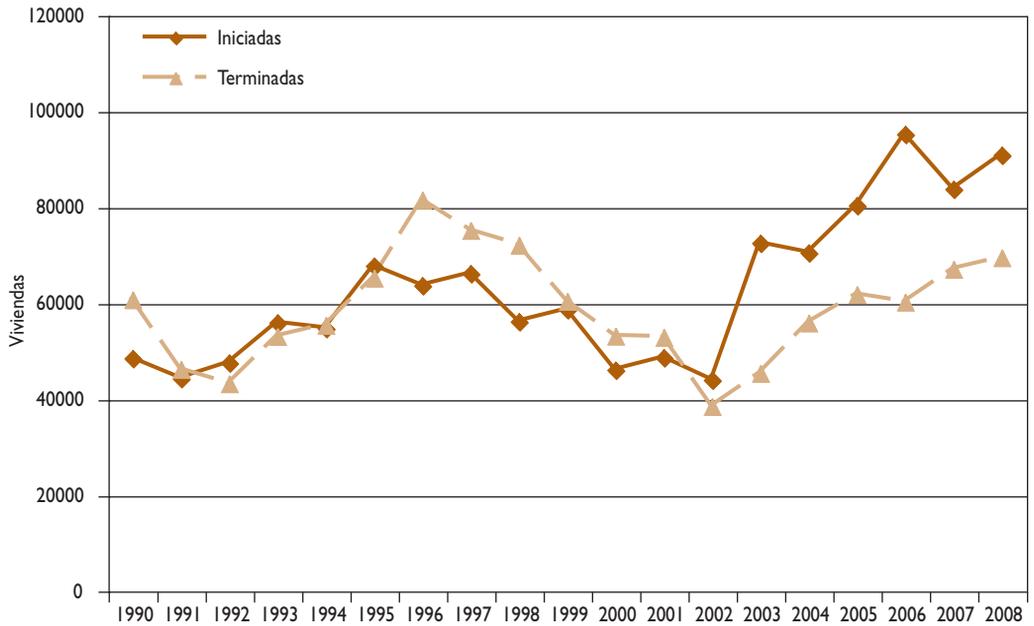


FIG. 18. Viviendas protegidas iniciadas y terminadas. Totales anuales, 1990-2007

Fuente: Ministerio de Vivienda.

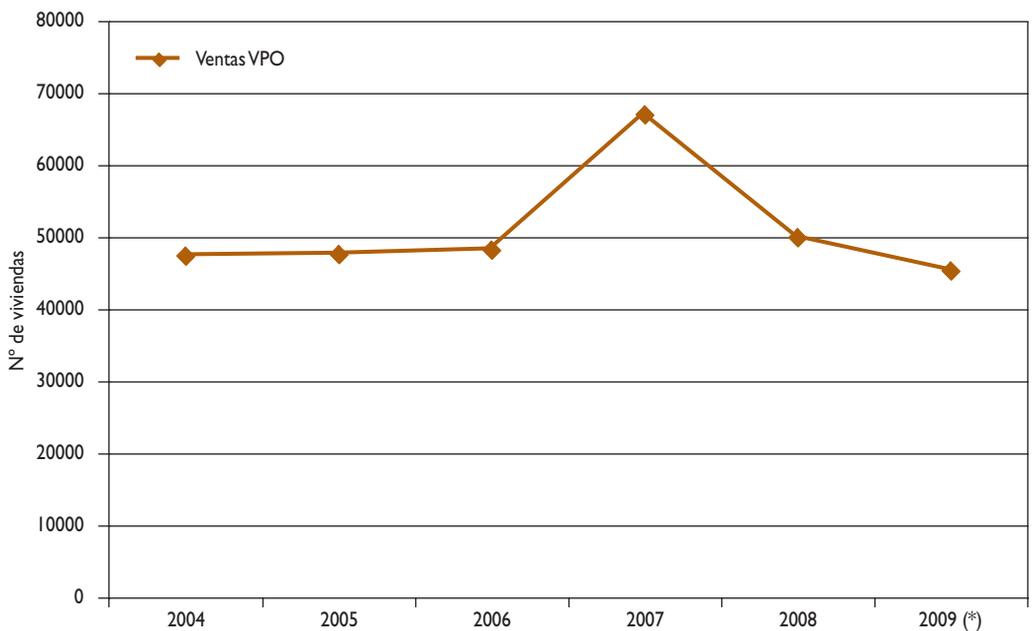


FIG. 19. Compraventa registradas VPO (nuevas y usadas). Totales anuales, 2004-2008

(*) Estimación, con datos de enero-marzo.

Fuente: INE (2007-2009) y M.º de Vivienda (2004-2006).

ayudas directas a inquilinos para reducir la carga del alquiler. La ejecución de los objetivos iniciales del Plan 2005-08, que preveía un total de 720.000 actuaciones en el

cuatrienio en cuestión, fue del 90,4%, mientras que el cumplimiento de lo convenido (un 25% por debajo de los objetivos totales previstos) ascendió al 116,1%.

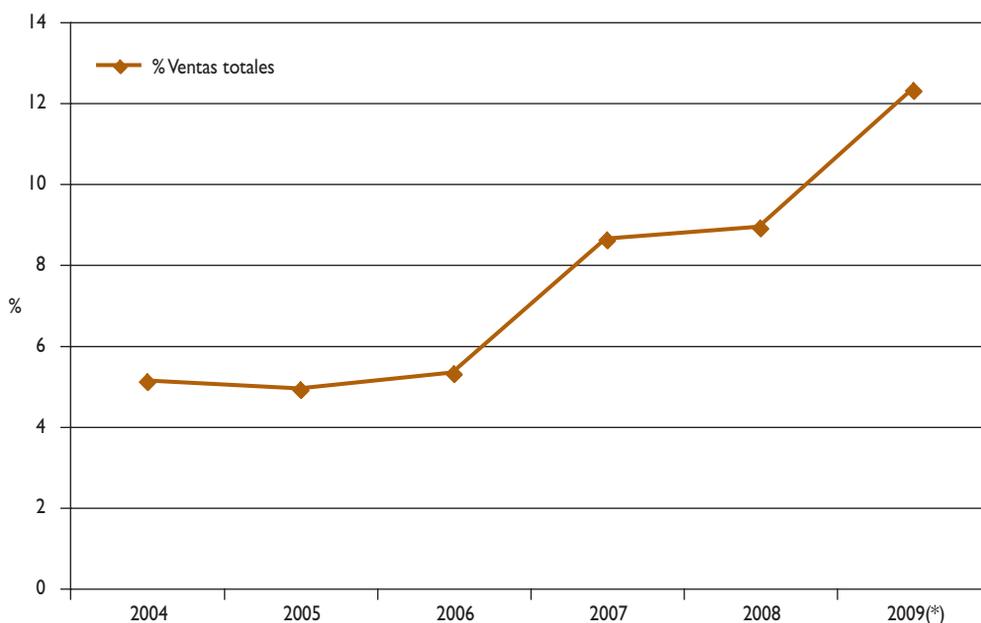


FIG. 19bis. Viviendas protegidas: proporción sobre el total de compraventas registradas
(*) Enero-marzo.

Fuente: INE.

FIG. 20. Viviendas de protección oficial iniciadas 2007-2008

Comunidad Autónoma	2008	Variación 2008/2007 (%)
Andalucía	15795	25,7
Aragón	1656	-54,5
Asturias (Principado de)	1710	40,5
Baleares (Illes)	154	-67,3
Canarias	1277	-48,0
Cantabria	759	-25,1
Castilla y León	6600	10,4
Castilla-La Mancha	5298	-4,5
Cataluña	10985	19,4
Comunidad Valenciana	7894	57,9
Extremadura	554	-55,5
Galicia	2169	-27,7
Madrid (Comunidad de)	23514	0,0
Murcia (Región de)	3369	66,0
Navarra (Comunidad Foral de)	2857	182,9
País Vasco	5640	-4,3
Rioja (La)	251	19,5
España	90948	8,5

Fuente: M.º de Vivienda.

FIG. 21. Plan de Vivienda 2005-2008. ejecución, por actuaciones protegidas. Número de viviendas.

Actuaciones	Viviendas Financiadas Total	Media anual	Cumplimiento del Plan (%)	
			Convenios	Objetivos
1. Vivienda de nueva construcción	180.749	45.187	70,8	53,4
I.1. Para la venta	150.083	37.521	81,6	66,3
I.2. Para el alquiler	30.666	7.666	43,0	27,4
2. Compra viviendas usadas y rurales	23.183	5.796	62,8	45,0
3. Ayudas a inquilinos	92.527	23.132	269,7	221,9
4. Ayudas a propietarios para alquiler	6.522	1.632	75,9	59,3
5. Innovaciones y V.V. Universitarias	7.106	1.777		
6. Rehabilitación	234.355	58.589	175,3	146,9
7. Suelo (en N.º de Viviendas Protegidas)	114.119	28.530	151,3	96,7
8. Total actuaciones	658.561	164.640	121,0	91,5
Pro-Memoria Actuaciones directas sobre viviendas	544.442	136.111	116,1	90,4

Nota: Los objetivos convenidos con las CC. Autónomas, 544.232 actuaciones (media anual de 163.058 actuaciones) equivalían al 75,6% de los objetivos deaprtidda del Plan, correspondientes a de los objetivos iniciales del Plan citado, correspondientes a 720.000 actuaciones (180.000 en media anual).

Fuente: M.º de Vivienda.

FIG. 22. Plan vivienda, 2005-2008. Ejecución, por C. C. Autónomas.

Comunidad Autónoma	Total actuaciones financiadas viviendas	Viviendas protegidas nuevas (*)	Cumplimiento convenios %
1. Andalucía	65.730	32.625	83,9
2. Aragón	24.922	13.314	114,4
3. Asturias	33.568	4.559	125,7
4. Balears	10.376	1.282	80,7
5. Canarias	25.389	6.607	98,5
6. Cantabria	12.494	2.134	106,3
7. Castilla y León	65.587	11.204	175,2
8. Castilla-La Mancha	30.254	14.118	121,9
9. Cataluña	93.463	20.753	130,3
10. Extremadura	31.708	9.957	153,6
11. Galicia	59.779	8.362	184,5
12. Madrid	118.161	29.785	125,5
13. Murcia	11.012	4.806	61,2
14. Rioja	9.884	3.168	103,3
15. Valencia	63.403	17.820	111,9
Ceuta-Melilla	2.831	254	184,0
España (**)	658.561	180.749	121,0

(*) Para la venta y para el alquiler.

(**) Excluidas Navarra y País Vasco, que no entran en el Plan de Vivienda del gobierno de España.

Fuente: M.º de Vivienda.

Por autonomías, presentaron una proporción mayor de ejecución del Plan 2005-08, en concreto sobre los objetivos pactados con el gobierno de España, las autonomías de Galicia (184,5%) y Castilla y León (175,2%), mientras que el menor grado de ejecución tuvo lugar en Murcia (61,2%). Las cifras absolutas más elevadas de actuaciones protegidas financiadas en el cuatrienio citado fueron las de Madrid (118.161) y Andalucía (65.730).

En la FIG. 23 se recoge la composición de los objetivos del nuevo plan cuatrienal 2009-12. Dichos objetivos se elevan a 996.000 actuaciones, entre las que destacan, por su mayor participación, las relativas a nuevas viviendas protegidas para la venta y el

alquiler (352.000, unas 88.000 de media anual), las 70.000 correspondientes a ayudas a inquilinos y las 470.000 rehabilitaciones, de las que la mayoría, 400.000, corresponden al denominado Programa "Renove" de rehabilitación introducido en el nuevo plan cuatrienal.

Dicho Programa se refiere a la rehabilitación aislada de edificios, que incluye dentro de la rehabilitación la mejora del aprovechamiento energético de las viviendas acogidas al mismo. Dicha actuación se financiaría mediante préstamos convenidos con las entidades financieras con y sin subvención, según niveles de ingresos de los titulares de las viviendas a rehabilitar.

FIG. 23. Plan estatal de vivienda y rehabilitación, 2009-2012. Objetivos previstos. Número de viviendas protegidas de nueva construcción.

Demanda	Total 2009-2012	Media anual
1. Vivienda de nueva construcción	352.000	88.000
1.1. Para la venta	252.000	63.000
1.2. Para el alquiler	95.000	23.750
1.3. Cofinanciación	4.000	1.000
2. Ayuda a inquilinos	70.000	17.500
3. Adquisición de vivienda usada	24.000	6.000
4. Rehabilitación	470.000	117.500
4.1. Programa Renove	400.000	100.000
4.2. Resto	70.000	17.500
5. Suelo	80.000	20.000
6. Total actuaciones	996.000	249.000
Pro memoria		
Actuaciones de ayuda a la vivienda	916.000	229.000

Fuente: M.º de Vivienda.

REFERENCIAS

COMISIÓN DE LA UNIÓN EUROPEA (2009): *Informe anual 200*, mayo.

FONDO MONETARIO INTERNACIONAL, (2009): *World Economic Outlook*, Capítulo 1º, abril.

FINANCIAL TIMES (2009): *Sound and fury in the world economy*, Editorial, 15 de mayo.

SEBASTIAN M. (2009): "Cambio de modelo: es el momento", *El País*, 17 de mayo.