

2009. La nueva construcción sufrió el ajuste

J. RODRÍGUEZ LÓPEZ

Doctor en CC. Económicas. Ex Presidente del Banco Hipotecario de España y de Caja Granada

“El modelo de crecimiento de España (construcción residencial impulsada por un “boom” de los precios de la vivienda) está difunto. España, como Grecia e Italia, necesita un ajuste fiscal y reformas estructurales para restaurar la sostenibilidad de la deuda, reavivar el crecimiento y reducir la tasa del 20% de desempleo”.

Nouriel ROUBINI, “Medicine for Europe’s sinking south”.
The Financial Times, 3 de febrero de 2010.

1. Introducción

El ejercicio de 2009 reflejó en su evolución la profundidad de la crisis económica de 2007-2009, a la vista de los fuertes descensos registrados en un amplio grupo de países desarrollados en los niveles de actividad y de empleo. Dicha evolución recesiva sucedió a la crisis financiera de 2007. En la segunda mitad de 2009 se apreció una moderada recuperación de la demanda, aunque persistieron situadas a niveles muy elevados las tasas de desempleo.

Una política monetaria ampliamente expansiva y los amplios déficits fiscales anticrisis puestos en marcha han sido los principales instrumentos empleados para superar la recesión. En 2010 la recuperación parece va a tener lugar, aunque tardarán en reducirse los altos niveles de desempleo. Persisten para este año amplias incertidumbres sobre el comportamiento de las entidades de crédito y de los mercados de deuda. Los elevados déficits públicos generados para superar la crisis van a pasar factura sobre todo en 2010, año de fuertes emisiones de deuda por los gobiernos más activos en atacar la crisis a través del gasto público.

La economía española resultó muy afectada en 2009 por el intenso descenso de la demanda interna. El retroceso del PIB afectó de forma intensa al nivel de empleo, que descendió con fuerza en los dos años transcurridos de crisis, impulsado en gran parte por la “brutal” caída del empleo en el sector de la construcción desde el inicio de la crisis. El descenso de la actividad y el funcionamiento de los estabilizadores automáticos han llevado el déficit de las administraciones públicas en España al 11,4% del PIB en 2009. Ante la realidad de un déficit creciente, se ha procedido a efectuar profundos ajustes estabilizadores en el conjunto de la política económica desde el comienzo de 2010.

En 2009 destacó la persistencia en el mercado de la vivienda del descenso de la demanda. Esta evolución se frenó en el último cuatrimestre del año, a la vista de la recuperación moderada de los niveles de concesión de nuevos créditos. En el conjunto del año las ventas de viviendas descendieron de forma significativa (-26,4%), disminuyeron de forma moderada los precios de las viviendas (-6,3%) y el ajuste se concentró sobre todo en la caída de la nueva oferta y de la obra construida. Destacó así el fuerte retroceso de las viviendas iniciadas (-59,7%) y de la inversión en vivienda (-25%).

La política de vivienda se ha orientado sobre todo a impulsar las ventas de las viviendas incluidas en el denominado "stock", correspondiente a las viviendas terminadas y no vendidas, procedentes de la sobreoferta de viviendas experimentada en la fase de expansión anterior a la crisis. La política citada ha contribuido asimismo a reforzar la demanda de viviendas de alquiler.

En los apartados segundo y tercero siguientes se analiza la situación de las economías mundial y de España, respectivamente. El apartado cuarto resume la situación del mercado de vivienda en España en 2009 y en el quinto se comenta la situación de la financiación a la vivienda en el pasado ejercicio. Por último, en el sexto apartado, se resumen y valoran las principales medidas de política de vivienda adoptadas en 2009 por parte del gobierno de España.

2. Economía mundial. Una crisis prolongada

El año 2009 empezó bajo unos augurios negativos. En los últimos meses de 2008 habían tenido lugar los momentos más críticos de la etapa de recesión iniciada en 2007. Finalmente, 2009 no resultó ser un ejercicio tan negativo como se había previsto. Ello se debió a la más que notable respuesta desplegada contra la recesión desde los gobiernos.

"Los bancos centrales rebajaron casi hasta cero los tipos de interés, los de mayor dimensión incrementaron de forma dramática la dimensión de su balance y los gobiernos acometieron amplios programas de estímulo fiscal. Sin tales estímulos, la gran recesión podría haber sido una depresión" (*The Economist*, 2009).

Se rescataron de la quiebra numerosas entidades financieras, se mantuvo entonada la demanda interna gracias a los estabilizadores automáticos y a los programas de gasto público. Conforme avanzó 2009, además de reducir de forma sustancial los tipos de interés, los balances de los mayores bancos centrales registraron aumentos espectaculares. Dichos aumentos se derivaron de la fuerte financiación aportada a los bancos y también al resto de la economía, como ha sido el caso en Estados Unidos.

Las aportaciones de liquidez a las entidades de crédito desde los bancos centrales a tipos próximos al 0% han sido importantes y continúan siendo trascendentes al inicio de 2010.

Se han financiado por esta vía parte de los déficits públicos, de forma directa (USA) o indirecta (Eurozona). Lo anterior ha implicado un aumento directo de la base monetaria y un riesgo de tensiones inflacionistas en el caso de que la actividad productiva llegase a repuntar.

Gobiernos y bancos centrales han desarrollado, pues, actuaciones no convencionales para superar los efectos más deflacionistas de la crisis en el bienio 2008–2009. Desde el segundo semestre de 2009 numerosos indicadores de actividad comenzaron a "rebotar" de forma moderada e insegura en algunos países occidentales. En la Unión Europea destacó el mayor dinamismo de Francia y Alemania, mientras que España y el Reino Unido han sido, entre las mayores economías, los más tardíos en presentar los tan anunciados "brotes verdes".

Se han atribuido las responsabilidades de la vasta crisis generada a Bancos Centrales, gobiernos, reguladores financieros, agencias de "rating" y banqueros. Se considera que en el origen de la crisis hubo sobre todo fallo de ideas:

"La crisis actual es, en gran medida, el fruto del fracaso intelectual de la profesión del economista" (SKIDELSKY, 2009).

La restricción crediticia ejerció una influencia negativa sobre el comportamiento de la economía en 2008–2009. La crisis bancaria fue de liquidez y de solvencia, ocasionándose una fuerte desconfianza general, que se materializó en la débil actividad del mercado interbancario y en un bajo ritmo de concesión de nuevos préstamos. Como antes se indicó, el periodo más deprimido de la recesión iniciada en 2007 correspondió a los meses finales de 2008 y primeros de 2009, mientras que han abundado los indicios de recuperación de la demanda y de la actividad en los últimos meses de este último año.

De la gran depresión de los años treinta los gobiernos han obtenido abundantes enseñanzas. Así, se ha aportado abundante liquidez a la economía desde los bancos centrales y también los gobiernos han procurado no precipitar el retorno al equilibrio presupuestario (DE GRAUWE, 2009), todo lo cual ha contribuido a reducir el alcance de la recesión y a facilitar la recuperación.

La recesión de 2007–2009 no ha llegado, pues, a convertirse en una depresión como la de los años treinta del pasado siglo, resultando equivalente en algunos aspectos a la más grave cri-

Fig. 1/ OCDE, USA y Zona Euro Principales agregados macroeconómicos Tasas anuales de crecimiento

| | 2008 | 2009 (*) | 2010 (*) |
|--|------|----------|----------|
| 1. PIB precios constantes | | | |
| Estados Unidos | -0,4 | -2,5 | 2,7 |
| Zona Euro | 0,6 | -3,9 | 1,0 |
| Economías asiáticas industrializadas | 1,7 | -1,2 | 4,8 |
| 2. Inflación, IPC (Aumentos medios anuales) | | | |
| Estados Unidos | 3,8 | 0,2 | 1,4 |
| Zona Euro | 3,3 | 0,3 | 1,3 |
| 3. Desempleo (% Activos) | | | |
| Estados Unidos | 5,8 | 9,2 | 9,9 |
| Zona Euro | 7,5 | 9,4 | 10,6 |
| 4. Balanza P. C Corriente (% PIB) | | | |
| Estados Unidos | -4,7 | -3,0 | -3,4 |
| Zona Euro | -0,4 | -1,0 | 0,0 |
| 5. Comercio Mundial | 3,0 | -12,3 | 5,8 |
| 6. Saldo AA. Públicas(% PIB) | | | |
| Estados Unidos | -5,9 | -12,5 | -10,0 |
| Zona Euro | -1,8 | -6,2 | -6,6 |
| 7. PIB mundial | 3,2 | -0,8 | 3,9 |
| PIB OCDE | 0,8 | -3,5 | 1,9 |

(*) Previsión

Fuente: FMI, OCDE, BCE

sis precedente, que fue la de 1979-1982. Sin embargo, los riesgos de las entidades financieras han llegado a ser muy elevados en algunos momentos y llevará tiempo lograr una superación real de la crisis. Los descensos del PIB y el aumento del desempleo fueron acusados en 2009, mientras que se atenuaron los desequilibrios de inflación y los déficits exteriores (Fig. 1). Los mayores niveles de actividad de los meses finales de 2009 han afectado poco a la situación de elevado desempleo, que en el caso de Estados Unidos se situó en una tasa de paro del 10% al final del año.

El aumento de los déficits fiscales ha acrecentado las emisiones de deuda pública. Se ha previsto una fuerte concentración de tales emisiones en el ejercicio de 2010. En el caso de Estados Unidos el déficit de 2009 se ha situado en el entorno del 12,5%, elevándose la deuda pública en dicho país al 85% del PIB al final del pasado año.

La reforma del sistema financiero parece a todas luces necesaria, sobre todo para impedir que los bancos vuelvan a poner en peligro al conjunto de la economía a través de actuaciones arriesgadas que en numerosas ocasiones no suponen aportaciones reales a la actividad. Se trata, por una parte, de conseguir que el tamaño de los bancos no resulte excesivo, da-

dos los riesgos que sus periódicas crisis plantean al conjunto de la economía. Por otra parte, se pretende aislar la actividad mediadora en los mercados de capitales de la actividad bancaria convencional.

“Los bancos deberán elegir entre disponer de una institución captadora de depósitos, con acceso a las actuaciones de aseguramiento de los gobiernos, y el desarrollo de actividades a las que se les supone unos riesgos elevados” (FT, 2009).

Las previsiones para 2010 del Fondo Monetario Internacional son de una recuperación moderada pero superior a lo inicialmente previsto, en la que destacaría el crecimiento del PIB de Estados Unidos en un 2,7% y de un 1% para la Eurozona (FMI, 2010). El desempleo permanecería situado en unos niveles elevados en este año. La inflación crecería ligeramente en los países desarrollados, a la vista del aumento moderado que pueden sufrir los precios de la energía. En las economías avanzadas el aumento medio de los precios de consumo sería del 1,3% (0,1% en 2009) y del 4,8% en los países emergentes más avanzados. Dicha evolución dependerá en gran medida de la evolución de los precios de la energía, puesto que los precios del petróleo han mostrado una notable elasticidad a las aceleraciones de la actividad productiva (Fig. 2).

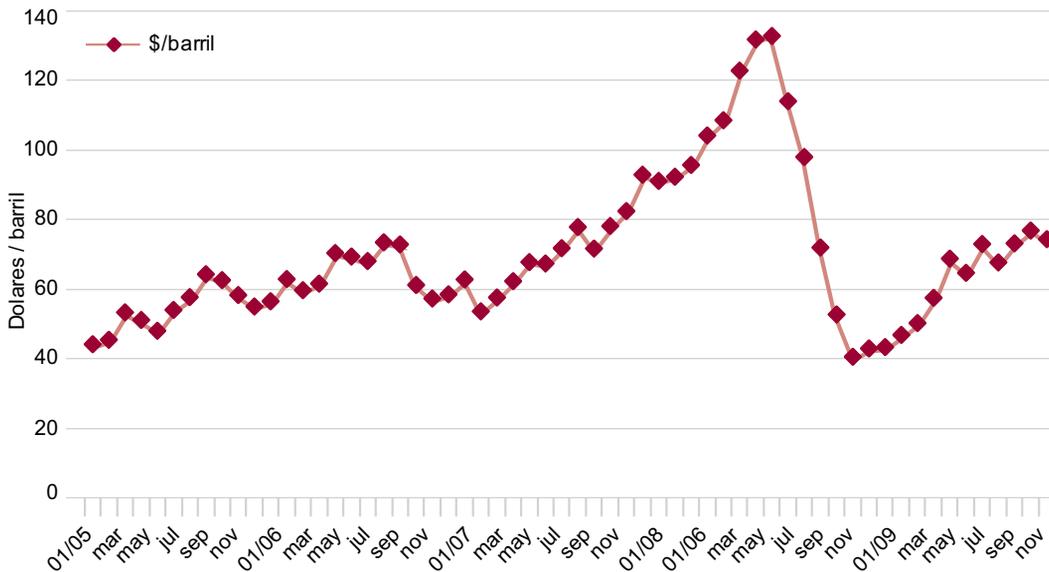


Fig. 2/ Precios mensuales medios del petróleo (Mar del Norte). Serie mensual, 2005-2007

Fuente: BdE

La mejoría de la confianza y la reducción de las incertidumbres es el principal factor impulsor de la recuperación prevista para 2010, mientras que una salida prematura y no coherente de las políticas de soporte podrían socavar el crecimiento global y su reequilibrio (FMI, 2010).

La evolución de la Eurozona ha seguido las pautas generales de la economía de Estados Unidos, aunque ha mantenido algunos perfiles diferenciados. Así, la actuación del Banco Central Europeo ha tenido menor intensidad relativa que la de la Reserva Federal en materia de “alivio cuantitativo”. Los tipos de interés del BCE fueron del 1% en la mayor parte de 2009, frente al 0,25% de la Fed. Las políticas monetarias de Estados Unidos, como también la del Reino Unido, han tenido así un carácter algo más expansivo, lo que se ha traducido, además, en una revaluación del euro frente al dólar (4,2%) y la libra (5%) en el segundo semestre de 2009 (Fig. 2 bis).

La citada fortaleza del euro, que solo se ha visto debilitada por los crecientes riesgos de la deuda pública griega desde fines de 2009, no favorece el logro de un ritmo mayor de crecimiento en la citada área económica. El comportamiento de la eurozona en materia de tipo de cambio presenta algunas similitudes con la de los países del patrón oro en la depresión de los años treinta. En dicha etapa los países citados sufrieron más la crisis que los que se

salieron de dicho patrón y devaluaron sus respectivas divisas (DE GRAUWE, 2009).

La revalorización en un 1,9% del euro frente al renminbi chino en 2009 tampoco favorece una recuperación mas intensa en la Zona Euro, en la que el aumento de las importaciones procedentes de China es una constante desde hace varios años. Dicha evolución resulta favorecida por la política mercantilista seguida por las autoridades de dicho país. Ello resulta visible en la realidad de la divisa de dicho país, el renminbi, que sigue la evolución del dólar, con lo que dicha moneda se devaluó frente al euro en la crisis. China experimentó a la vez intensos superávits de balanza de pagos, lo que se ha traducido en un nivel más que elevado de reservas de divisas por parte de dicha economía.

El déficit público previsto para el conjunto de la Eurozona ha sido del -6,2% del PIB en 2009, mientras que la previsión de la deuda era del 80% del PIB a fines de 2009. El menor crecimiento de dicha área económica afectará al mercado de trabajo, donde el desempleo medio puede superar la tasa del 10% en 2010. Las mayores economías europeas han mantenido en mayor medida que Estados Unidos los niveles de empleo, posiblemente subvalorando el alcance de la recesión. Se espera que la economía de dicho país tenga un crecimiento del empleo más intenso y esté mejor posicionada que el resto de países desarrollados en la etapa de recuperación que se inicia en 2010.



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

Fuente: BdE

La tendencia de las economías europeas a mantener el empleo a costa de los beneficios empresariales puede no resultar sostenible, sobre todo porque nada sugiere que la recuperación sea generosa en materia de creación de nuevos empleos (GILES & *al.*, 2010). Los desequilibrios de precios y de balanza de pagos se mantendrán controlados en 2010. Sin embargo, la evidencia de las dificultades de Grecia puede afectar al conjunto de la eurozona, y puede extender las tensiones de la deuda pública a otros países miembros de dicha área.

3. La economía española y la crisis

En el ejercicio de 2009 se advirtieron plenamente en la economía española las consecuencias de la crisis iniciada en el verano de 2007. Durante seis trimestres consecutivos retrocedió el PIB entre 2008 y 2009, de forma paralela a la evolución del nivel de empleo de dicha economía. La restricción crediticia ha afectado de forma negativa al comportamiento de la demanda interna, auténtica protagonista del cambio cíclico acusado que ha sufrido la economía española.

El elevado peso de la construcción en el conjunto de la actividad productiva y el intenso déficit exterior han contribuido a que la crisis económica general se haya dejado sentir con especial fuerza en España durante el bienio 2008-2009. Entre 1997 y 2007 el PIB de Es-

paña creció a un ritmo medio anual del 3,9%, correspondiendo al empleo una variación del 3,4% en el mismo periodo.

Puesto que la construcción residencial había llegado a suponer el 9,4% del valor corriente del PIB de España en 2006-2007, tras un crecimiento real medio anual del 7,7% en la década antes mencionada, el fuerte retroceso de la obra construida en el bienio 2008-2009 (-17,9%) contribuyó a que dicho subsector provocase por sí solo un descenso del PIB de cerca de dos puntos porcentuales en 2008-2009. De este modo el PIB de la economía española ha registrado una variación media negativa del -1,4% en 2008-2009, variación que ha sido del -3,9% en el nivel de empleo.

El elevado déficit externo a que se llegó en la etapa de expansión previa (-10% del PIB fue el déficit de balanza de pagos de España en 2007) dio lugar a que la economía española acentuase su dependencia respecto de la financiación externa. De ahí que el racionamiento de crédito presentase una dureza especial en España durante la fase de recesión. El euro había permitido un importante auge de la demanda sin restricción externa aparente, pero tal restricción ha reaparecido plenamente en 2008-2009.

En 2009 descendió la demanda interna de la economía española en un -6,2%, destacando en su evolución el retroceso del consumo pri-

vado (-5,1%) y el de la inversión en capital fijo (-15,5%). La mayor caída de de las importaciones (-18,5%) respecto de las exportaciones (-12,5%) dio lugar a que el resto del mundo aportase más de dos puntos al crecimiento de la economía española. Esto último atenuó el fuerte impacto negativo derivado del descenso de la demanda interna. La caída del PIB de España en un -3,6% en 2009 fue inferior a la de la Eurozona (-3,9%), pero resultó superior a la de Estados Unidos (-2,5%) (Figs. 3 y 4).

El comportamiento del empleo fue el aspecto más negativo de la evolución de la economía española en 2009. En los tres primeros trimestres de 2009 el empleo cayó en un -7,1% (datos de la Contabilidad Nacional Trimestral), correspondiendo a la inversión en construcción una disminución del -25,3%. Junto a la construcción, la Encuesta de Población Activa señaló la presencia de descensos fuertes del

empleo en 2009 en la Industria (-11,9%), así como en "Comercio y Reparaciones" (-6,4%). En este aspecto destacó el aumento del empleo en las Administraciones Públicas (4,3% en el promedio del año), donde la variación interanual fue de unos 73.000 empleos en el cuarto trimestre.

En los dos años de crisis transcurridos entre el 4º trimestre de 2007 y el mismo periodo de 2009 el empleo total descendió en España en 1.831.000 ocupados, de los que 931.000 procedieron del sector de la construcción, el 50,8% del total (FIG. 5). La afiliación a la Seguridad Social retrocedió en 1,7 millones de puestos de trabajo entre junio de 2007 y diciembre de 2009. Los descensos citados del empleo resultan bastante severos y han contribuido a la elevada tasa de desempleo del 18,8% en el 4º trimestre de 2009, correspondiente a 4,3 millones de parados.

Fig. 3/ España, principales macromagnitudes 2004-2010. Tasas interanuales de crecimiento. Precios constantes

| ESPAÑA | 2008 | 2009 (*) | 2010 (*) |
|---|-------------|-------------|-------------|
| 1. PIB, precios mercado Panel Expertos | 0,9 | -3,7 | -0,6 |
| 2. Consumo Privado | -0,6 | -5,1 | -1,0 |
| 3. Consumo Público | 5,5 | 5,0 | 2,7 |
| 4. Formación Bruta de Capital fijo | -4,4 | -15,5 | -6,7 |
| 4.1. Construcción | -5,5 | -11,5 | -6,6 |
| 4.2. Bienes de Equipo | -1,8 | -23,9 | -6,8 |
| 4.3. Otros | -4,3 | -15,6 | -7,2 |
| 5. Demanda Interna Panel Expertos | -0,5 | -6,2 | -1,7 |
| 6. Exportaciones | -1,0 | -12,5 | 2,1 |
| 7. Importaciones | -4,9 | -18,5 | -2,0 |
| 8. Exportaciones netas(% PIB) | 1,4 | 2,5 | 1,1 |
| 9. Empleo. Ocupados | -0,6 | -6,8 | -2,3 |
| Tasa de desempleo (% Activos) | 11,3 | 18,2 | 19,8 |
| 10. Índice de precios de consumo. (Media anual) | 4,1 | -0,3 | 1,3 |
| 11. Deflactor del PIB | 2,5 | 1,1 | 1,8 |
| 12. Salario por persona ocupada | 5,1 | 3,2 | 1,5 |
| 13. Balanza de Pagos. Cuenta Corriente (% PIB) | -9,6 | -5,6 | -4,2 |
| 14. AA. Públicas. Panel expertos | -3,8 | -10,4 | -10,5 |
| Crecimiento resto del mundo | | | |
| 14. PIB , Estados Unidos | 1,1 | -2,5 | 2,5 |
| 15. PIB, Zona Euro | 0,5 | -4,0 | 0,8 |

(*) Previsiones

Fuente: INE, OCDE, BCE y Funcas (Panel de Expertos) (Noviembre 2009)

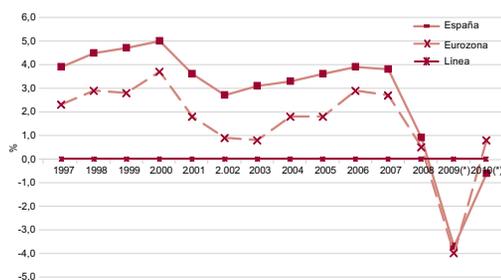


FIG. 4/ Tasas de crecimiento anual, España y Eurozona. Serie 1998-2009

(*) Previsión

Fuente: INE, BdE, BCE

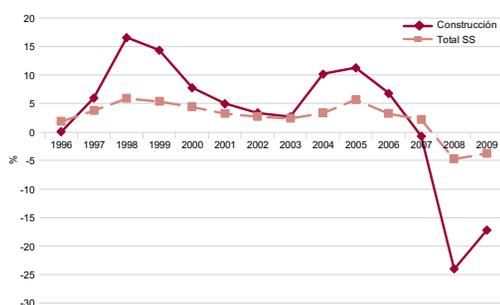


FIG. 5/ Afiliación a la Seguridad Social. Tasas anuales de crecimiento (31 de diciembre), datos a fin de mes, 1996-2008

Fuente: INE, BdE, BCE

El mayor descenso del empleo asalariado en 2009 ha tenido lugar en los trabajadores temporales (-18,2 % fue la variación anual de dicho componente del empleo, frente a un descenso del -6,2% en el total de asalariados). Los "temporales" todavía suponían el 34,9% del total de asalariados en el tercer trimestre de 2009. El peso del empleo en la construcción ha retrocedido en España de forma acusada en el bienio 2008-2009. En diciembre de 2007 la construcción ocupaba al 12,2% de los afiliados a la Seguridad Social, mientras que en diciembre de 2009 dicha participación había disminuido hasta el 8,9%.

El débil crecimiento de la economía ha favorecido una sustancial corrección de los desequilibrios de precios y de balanza de pagos de la economía española. El índice de precios de consumo aumentó solo en un 0,8% entre diciembre de 2009 y el mismo mes del año precedente, continuando la desaceleración registrada en 2008 (1,4%). La variación media de los precios de consumo en 2009 fue de un descenso del -0,3%.

En 2009 destacaron los descensos sufridos por los precios de los grupos de productos correspondientes a bienes de consumo duradero (-3,3%) y a alimentos no elaborados (-3,4%). Los precios de los servicios crecieron en un 1,6%, mientras que los de los "carburantes y combustibles" aumentaron en un 7,9%, reflejo de las subidas experimentadas en el pasado año en los precios del barril de petróleo. El aumento del índice armonizado de precios de consumo en España en 2009 fue del 0,9%, idéntico al de la Eurozona.

La debilidad de la demanda interna facilitó la corrección del déficit corriente de la balanza de pagos de la economía española. En los once primeros meses del pasado año el déficit corriente de la balanza de pagos de España disminuyó en un 48,5% sobre el correspondiente al mismo periodo de 2008. La previsión es de un déficit equivalente al -5,6% del PIB en 2009, muy por debajo del -9,6% de 2008.

El descenso interanual de las importaciones de mercancías fue del -27,3% en los once primeros meses de 2009, mientras que las exportaciones cayeron en un -17,4% en el mismo periodo. Destacó en 2009 el descenso acusado de las importaciones de bienes de capital en el periodo citado, el -31,6%, reflejo del hundimiento de la inversión productiva en 2009, lo que contrastó con el retroceso más moderado de las importaciones de bienes de consumo, el -8,6%.

La previsión para 2010 es de un nuevo descenso del PIB, el -0,6% según el Fondo Monetario Internacional en su "Update" de enero de este año. Dicha previsión descansa en un descenso menos acusado de la demanda interna, el -1,7% y en una aportación de más de un punto de crecimiento por parte del resto del mundo.

La política económica de España tiene, pues, bastantes retos por delante en 2010. Por una parte debe de facilitar la recuperación de la demanda interna, y por otro lado debe de atender a que no se descontrolen el desequilibrio correspondiente al déficit público, que en 2009 superó el 11% del PIB y que podría persistir en 2010.

Desde el gobierno de España se ha anunciado en enero de 2010 la aplicación de medidas de carácter estabilizador, como es el caso de la realización de recortes sustanciales del gasto público y del alargamiento de la edad de jubilación, que se unirían al anunciado proyecto de ley de economía sostenible. El esfuerzo de control del gasto ayudaría a no empeorar las



Fig. 6/ Diferencial deuda pública a 10 años, España-Alemania. Serie mensual, 2007-2009

Fuente:

condiciones de captación de recursos por parte del sector público en las emisiones de deuda. Así el diferencial de los tipos de interés de la deuda pública de España con la deuda alemana a 10 años ha pasado desde una media anual del 0,36% en 2008 hasta el 0,85% en 2009 (FIG. 6). Dicha evolución revela la sensibilización que en los mercados de capitales ha producido la puesta en evidencia de la difícil situación de Grecia y el creciente déficit de España, que aparece como un país con una deuda pública moderada pero con una amplia deuda externa, correspondiente sobre todo a las entidades de crédito.

La política económica de España debe, pues, tratar de orientar el crecimiento de forma que se impulse la emergencia de una economía más diversificada (WOLF, 2009). Es necesario crecer para facilitar el ajuste y reducir el desempleo, casi diez puntos por encima de la media de la eurozona en diciembre de 2009. Sin embargo, el déficit externo no debería volver a alcanzar niveles similares a los de 2006-2007, aunque ello implique un importante ajuste interno en la estructura productiva. Esta última no es la adecuada, pero un cambio radical de modelo productivo resulta ilusorio a corto plazo, a pesar de que resulta evidente que existen sectores productivos que deben de adelgazar (WHITE, 2009).

4. El mercado de vivienda en 2009. El ajuste descansó sobre la nueva construcción

2009 fue el cuarto año de descenso de las ventas de viviendas tras el valor máximo de dicha magnitud alcanzado en 2005 (987.500 fue el total de viviendas vendidas en dicho año, de las que el 43,9% fueron nuevas y el 56,1% fueron usadas). Los retrocesos de las ventas citadas en la etapa inicial 2006-2007 reflejaron el agotamiento del mercado de vivienda. Una notable sobreoferta y los más altos tipos de interés habían creado las condiciones para la corrección a la baja de los altos niveles logrados de producción y demanda de vivienda.

Pero los descensos de las ventas de 2008-2009 fueron bastante más acusados que lo que cabía esperar del ajuste inicial. Los retrocesos del mercado de vivienda en dicho bienio reflejaron la intensa restricción crediticia derivada de la crisis financiera, que planteó serios problemas de liquidez y de solvencia a las entidades de crédito. El fuerte descenso del empleo registrado en España en el bienio citado ha supuesto también un fuerte freno a las ventas de viviendas. Los descensos de las ventas de viviendas en 2008 y 2009 han estado acom-

pañados de disminuciones moderadas de los precios de venta de las viviendas y, sobre todo, de retrocesos sustanciales de las viviendas iniciadas y en la obra construida (inversión en vivienda) (FIG. 7).

La política monetaria expansiva de 2009 impulsó descensos importantes de los tipos de

interés a comprador, descensos que supusieron una disminución de casi el 21% en la cuota a pagar por un crédito a 25 años respecto del nivel medio de 2008 (FIG. 8). Sin embargo, la restricción crediticia y el fuerte descenso del empleo, en torno al -7% en 2009, que supuso una pérdida de más de un millón de empleos según la Encuesta de Población Activa del

Fig. 7/ Mercado de vivienda. España principales magnitudes, 2007-2008. Porcentajes

| Demanda | 2008 | 2008/2007 (%) | 2009/2008 (%) | Último dato |
|---|-------------|----------------------|----------------------|--------------------|
| 1. Compraventas.Viviendas (*) | 558.429 | -28,6 | -26,4 | nov-09 |
| 1.1. Nuevas | 284.493 | -14,1 | -21,7 | |
| 1.2. Usadas | 273.936 | -39,3 | 31,1 | |
| 3. Hipotecas sobre viviendas (Número de viviendas hipotecadas) | 835.056 | -31,7 | -23,2 | Oct-09 |
| 4. Encuesta poblacion activa | | | | |
| 4.1. Empleo. Ocupados, 4º t | 19.857 | -6,4 | -6,1 | |
| 4.2. Hogares.Miles, 4º t | 16.896 | 2,7 | 1,3 | |
| 5. Inversion extranjera Viviendas equivalentes | 26.266 | 1,6 | -35,8 | 2009 III |
| Oferta | | | | |
| 6. Aparejadores.Visados o.Nueva | 264.795 | -59,4 | -58,5 | nov-09 |
| 7. Aparejadores.Vv.Terminadas | 616.072 | -4,1 | -36,5 | nov-09 |
| 8. Viviendas iniciadas | 360.044 | -41,5 | -59,3 | sep-09 |
| 9. Inversion en vivienda (**) mill.Eur | 87.787 | -10,3 | -24,9 | 2009 III |
| 10. Stock de viviendas, a 31.Xii (miles) | 25.116 | 2,5 | | |
| 11. Consumo aparente cemento (miles de toneladas) | 42.773 | -23,8 | -32,9 | |
| Precios | | | | |
| 12. Precios viviendas (4ºt) e/m2 | 2018,5 | -3,2 | -6,3 | |
| 13. Precios vpo | 1131,6 | 5,6 | -0,6 | |
| 14. Precios viviendas ine. Total | 97,0 | -5,4 | -7,0 | 2009 III |
| 15. Precios viviendas ine.2ª mano | 91,4 | -10,7 | -8,3 | 2009 III |
| Financiación | | | | |
| 16. Creditos comprador vivienda Formalizaciones(millon.Euros) | 7.074 | -40,1 | -18,4 | nov-09 |
| 17. Cuota por cada 1.000 Euros En prestamos a 25 años(e/mes) | 6,26 | 5,7 | -21,7 | nov-09 |

(*) INE según Registradores

(**) Contabilidad Nacional, millones de euros, tasas a precios constantesFuente: INE, OCDE, BCE y Funcas (Panel de Expertos) (Noviembre 2009)

Fuente: INE, Banco de España, Mº de Vivienda, Mº de Fomento

INE, contrarrestaron el efecto dinamizador derivado de los menores tipos de interés (FIG. 8 bis). Por otra parte, los 225.500 hogares netos creados en 2009 (1,3% fue el aumento relativo) fue la variación anual más reducida del stock de hogares desde 1997.

Como ya se ha indicado, los descensos experimentados por los precios de las viviendas, de acuerdo con las estadísticas oficiales disponibles, han resultado moderados en la actual recesión del mercado de vivienda. Así, la estadística de precios de tasación publicada por el Ministerio de Vivienda arrojó un descenso del -6,3% en el 4º trimestre de 2009 respecto del mismo periodo del año anterior, descenso que siguió al -3,2% de 2008. Las variaciones medias anuales de los precios fueron del 0,7% y del -7,4% en 2008 y 2009, respectivamente (FIG. 9). Murcia (-11,3%) y Baleares (-11,1%) fueron las autonomías que sufrieron los mayores descensos de precios de la vivienda en 2009 (FIGS. 10 y 11).

El índice trimestral de precios de vivienda del INE, elaborado a partir de los precios declarados en las escrituras de compraventa, descendió en un -7% entre el tercer trimestre de 2009 y el mismo periodo del año precedente (-5,4% en 2008). El descenso mas acusado correspondió a los precios de las viviendas de segun-

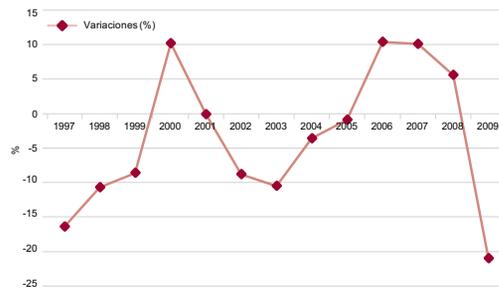


FIG. 8/ Crédito a comprador de vivienda. Variaciones anuales de la cuota del préstamo, a un plazo de 25 años. Serie anual, 1997-2009

Fuente: BdE

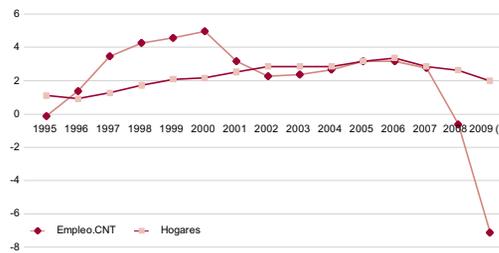


FIG. 8BIS/ Empleo CNT y hogares EPA. Variaciones interanuales (%), 1995-2009 (previsión para el empleo)

Fuente: CNT

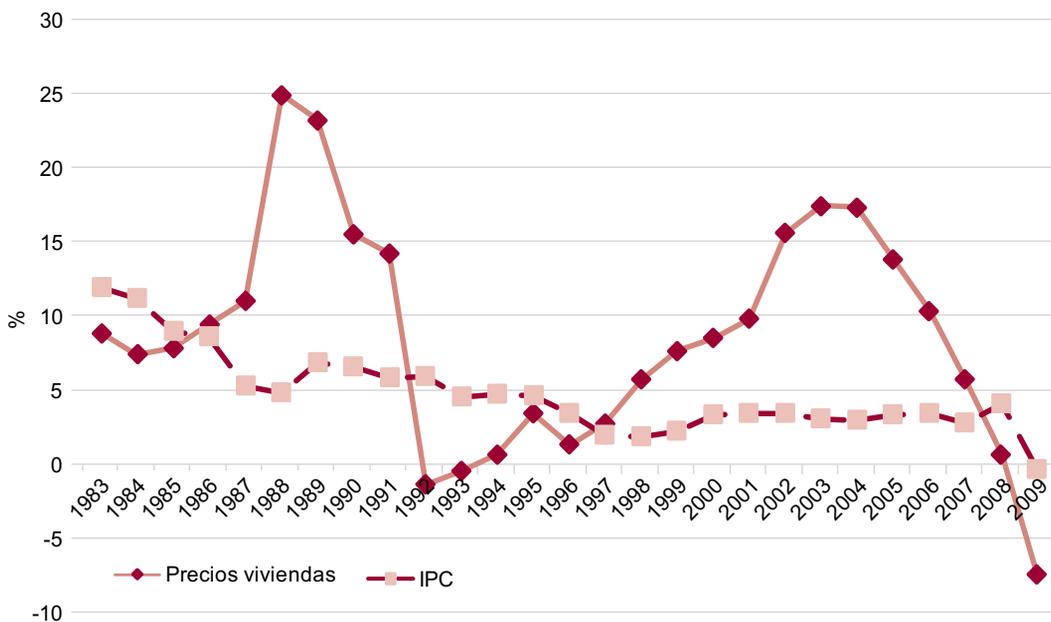


FIG. 9/ Precios de las viviendas e índice de precios de consumo. Variaciones medias anuales, 1983-2007

Fuente: CNT

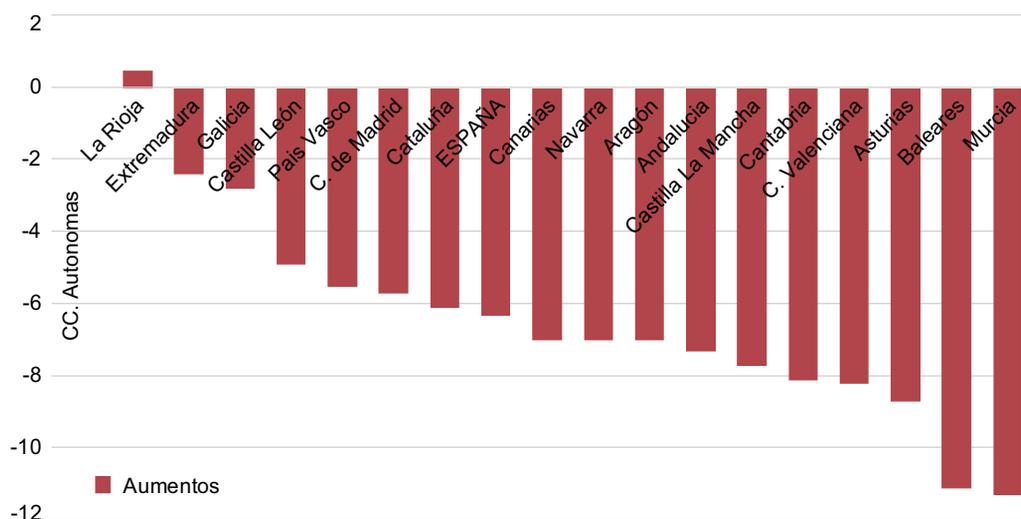


Fig. 10/ Precios de las viviendas. Tasas interanuales del 4º trimestre de 2009 (%). España y CC. Autónomas

Fuente: Mº de Vivienda

da mano (-8,3%). Cataluña (-11,2%) y Madrid (-11%) fueron las autonomías con mayores retrocesos interanuales de los precios en el tercer trimestre de 2009, según la estadística citada. En los dos años transcurridos entre el tercer trimestre de 2007 y el mismo periodo de 2009 el descenso acumulado de los precios de la vivienda en España ha sido del -9,8%, correspondiendo un -5,5% a las viviendas nuevas y un -15,6% a las viviendas usadas.

El descenso de los precios en 2009 en una media anual del 7,4%, los menores tipos de interés y la presencia de unos aumentos salariales superiores al 3% en el mismo año contribuyeron a mejorar la accesibilidad a la vivienda. La relación entre el precio medio de una vivienda de 90 metros cuadrados y los salarios medios anuales descendió desde el nivel de 8,81 en 2008 hasta 7,90 en 2009 (FIG. 12). El esfuerzo medio de acceso, expresado en términos de proporción de los ingresos de la familia media monosalarial, descendió desde el 52,9% de 2008 hasta el 37,5% en 2009, en el supuesto de que la compra se efectuase mediante un préstamo hipotecario a 25 años. El análisis citado se refiere sobre todo al esfuerzo preciso para un hogar que accede por primera vez a la vivienda.

El descenso del cociente entre el precio medio y el salario medio anual ha sido importante, aunque dicho coeficiente todavía queda muy por encima del valor de 4,3 alcanzado en 1997, el año anterior al inicio de la fase de fuerte expansión inmobiliaria 1998-2007. Ade-

más, el menor esfuerzo relativo de acceso no ha estado acompañado en 2009 de una financiación fluida a comprador de vivienda, así como también ha sido intenso el proceso de disminución del empleo total. La mejoría registrada por la accesibilidad a la vivienda en 2009 no ha estado acompañada, pues, de un volumen normal de las compras de vivienda en dicho ejercicio.

La notable disparidad existente entre los precios de las viviendas en España se refleja en los muy diferentes esfuerzos relativos precisos para acceder a una vivienda. Así, en el tercer trimestre de 2009 dicho esfuerzo se elevó al 45,1% de la renta familiar en Baleares y al 44,7% en el País Vasco, mientras que era sensiblemente mas reducido en Extremadura (23,6%) y Castilla-La Mancha (26,1%) (FIG. 13).

La estadística trimestral de los registradores de la propiedad mostró una recuperación de las compraventas de viviendas registradas a partir del tercer trimestre de 2009 en los dos componentes de vivienda nueva y usada (FIG. 14). La estadística mensual de compraventas registradas, publicada por el INE, revela el mantenimiento de dicha tónica de recuperación en el cuarto trimestre de 2009, aunque la tendencia ascendente ha resultado bastante mas firme en las viviendas usadas que en las de nueva construcción.

En el periodo enero-noviembre de 2009 las compraventas de viviendas descendieron en

Fig. 11/ Precios de tasación de las viviendas libres (*) España. Cc. Autónomas euros/m² 4º trimestre de 2009

| CC. Autónomas | Precios Euros/m ² | Aumentos 2009/2008(**) | Aumentos 2007/1997 (***) |
|-------------------------|---------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| País Vasco | 2.738,0 | -5,5 | 207,5 |
| C. de Madrid | 2.620,0 | -5,7 | 182,3 |
| Cataluña | 2286,0 | -6,1 | 205,4 |
| Baleares | 2125,8 | -11,1 | 270,2 |
| ESPAÑA | 1.892,3 | -6,3 | 196,7 |
| Cantabria | 1.798,7 | -8,1 | 171,0 |
| Aragón | 1.726,4 | -7,0 | 225,6 |
| Navarra | 1.623,3 | -7,0 | 114,2 |
| Andalucía | 1.613,8 | -7,3 | 240,7 |
| Canarias | 1.613,5 | -7,0 | 167,0 |
| Asturias | 1600,7 | -8,7 | 161,9 |
| La Rioja | 1.532,3 | 0,5 | 164,1 |
| C.Valenciana | 1.505,7 | -8,2 | 218,6 |
| Galicia | 1.467,8 | -2,8 | 146,0 |
| Castilla-León | 1.388,6 | -4,9 | 132,6 |
| Murcia | 1.351,1 | -11,3 | 258,9 |
| Castilla-La Mancha | 1238,6 | -7,7 | 168,3 |
| Extremadura | 1.001,9 | -2,4 | 152,2 |
| España. Menos de 2 años | 1.899,6 | -6,1 | 185,9 |
| España. Más de dos años | 1.878,7 | -6,4 | 202,5 |
| Pro-Memoria | | | |
| Barcelona (provincia) | 2.573,5 | -6,1 | 193,6 |

(*) Nuevas y de segunda mano

(**) 4º trimestre de 2009 sobre el mismo periodo de 2008

(***) 4º trimestre de 2007 sobre el mismo periodo de 1997. El ritmo medio anual de aumento en este periodo fue del 11,9%

Fuente: Ministerio de Vivienda

un -26,4% respecto de 2008, correspondiendo un descenso del -21,7% a las viviendas nuevas y un retroceso del -31,1% a las viviendas usadas. Dicha evolución implica un total de 411.000 compraventas de viviendas en 2009 (558.429 en 2008), de las que unas 223.000 (54,1%) serían nuevas y 188.000 (45,9%) serían usadas (FIG. 14 bis). En los doce meses que terminaron en el tercer trimestre de 2009 los mayores descensos interanuales de las ventas fueron los de Baleares (-36,1%) y Cataluña (-34%), mientras que Rioja (-11,3%) y Extremadura (-15,3%) presentaron los descensos interanuales más moderados.

El descenso de la demanda de viviendas en el conjunto del año 2009 ocasionó, pues, una

nueva y significativa disminución de las ventas de viviendas y un retroceso moderado de los precios de venta de las viviendas. Sin embargo, el ajuste fue bastante más acusado en la nueva construcción residencial, como lo revela la intensa caída de las viviendas iniciadas, estimadas según los visados de obra nueva de los Colegios de Arquitectos Técnicos (FIG. 15). Dicha magnitud descendió en un 58,5% en enero-noviembre de 2009 respecto del mismo periodo del año anterior, próximo al -59,4% de 2008, con lo que se situó en un nivel absoluto de alrededor de 110.000 viviendas en 2009.

Otros indicadores de actividad en el subsector de la construcción residencial presentaron

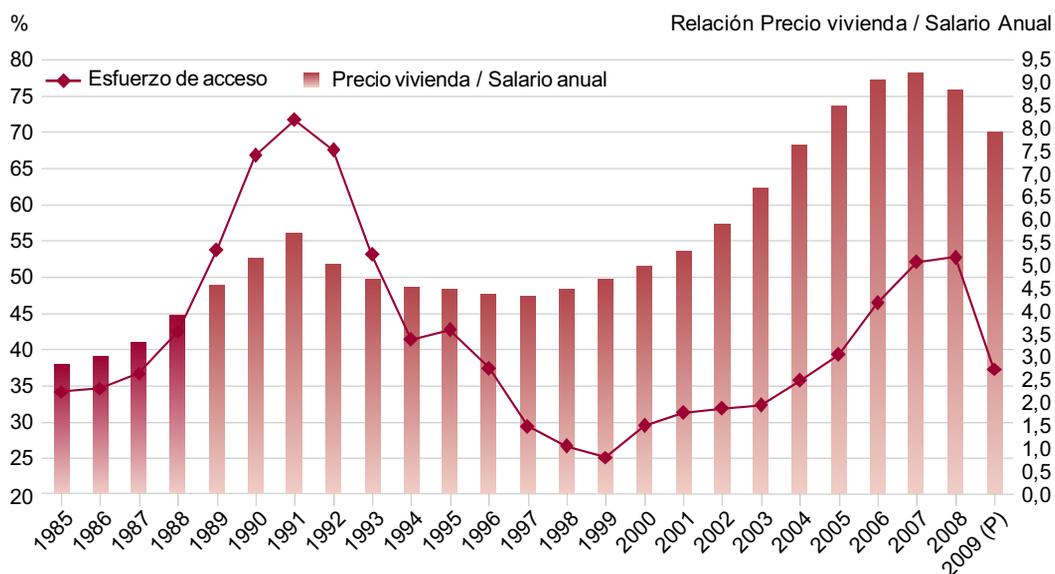


Fig. 12/ Accesibilidad a la vivienda. Primer acceso. Esfuerzo bruto

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 -7,4%. Salarios, 3,3%. Tipos, media del 3,49%

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

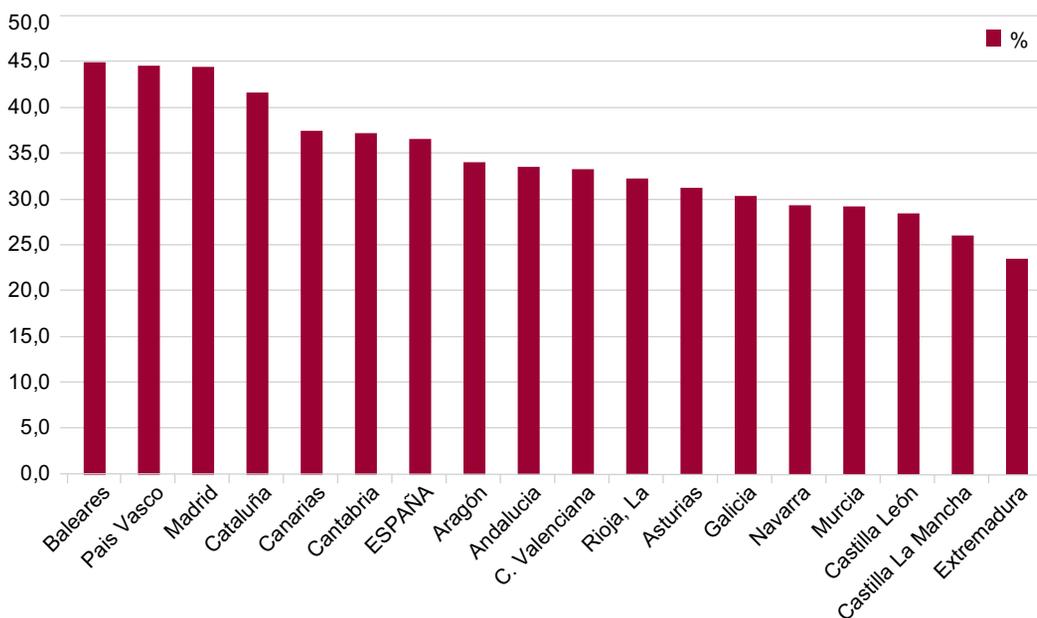


Fig. 13/ Esfuerzo de acceso a la vivienda, tercer trimestre de 2009. Proporción de la renta familiar, España y CC. AA.

Fuente:

asimismo descensos interanuales importantes en 2009, como fue el caso de los proyectos de viviendas visados por los Colegios de Arquitectos (-60%, enero-septiembre) y las vi-

vendas a iniciar según licencias municipales de obras (-51%, enero-julio) Las viviendas terminadas, estimadas según la misma fuente estadística, descendieron en dicho periodo en

un -36,5%, quedando así por debajo de las 400.000 viviendas. Esto último puede haber supuesto un nuevo aumento del stock de las viviendas de nueva construcción no vendidas en 2009.

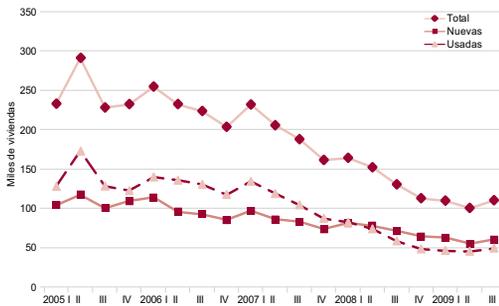


FIG. 14/ Registradores. Compraventa. Miles de viviendas, serie trimestral 2005-2007

Fuente: Registradores de España

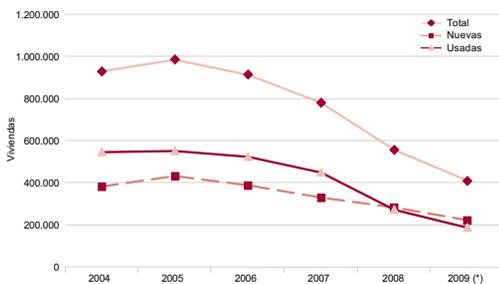


FIG. 14BIS/ Compraventa anuales de viviendas. Totales y de nueva construcción, 2005-2008

(*) Previsión con datos de enero-noviembre

Fuente: INE

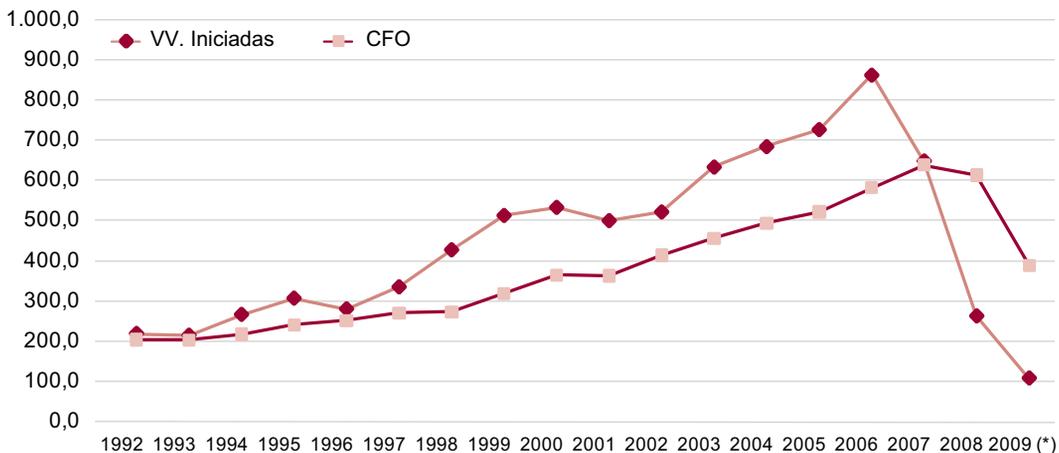


FIG. 15/ Visados de aparejadores. Viviendas iniciadas y terminadas. Serie anual, 1992-2009

(*) Previsión con datos hasta noviembre

Fuente:

Los continuados retrocesos de las viviendas iniciadas en el periodo 2007-2009 han reforzado en 2009 la caída de la obra construida (el tiempo de construcción de una vivienda se aproxima a los dos años), lo que dio lugar a un descenso de la inversión en vivienda de alrededor del -25% en dicho año. El peso de la construcción residencial se ha ajustado sensiblemente a la baja respecto del conjunto de la construcción y del PIB de la economía española en 2008-2009. La construcción de nuevas viviendas ha sido la variable que mas ha reflejado la recesión del mercado de vivienda después de 2007.

5. Financiación a la vivienda. El crédito a comprador se recuperó en el último cuatrimestre de 2009

En 2009 la política monetaria mantuvo un tono fuertemente expansivo, visible en los bajos tipos de interés practicados por los bancos centrales y también en las fuertes aportaciones de liquidez canalizadas a las entidades de crédito ("quantitative easing"), con las que se financió parte del elevado déficit de las administraciones públicas. Tales aportaciones de liquidez provocaron fuertes aumentos de los balances de los bancos centrales y de la base monetaria. Los aumentos del crédito fueron sustancialmente inferiores a los de esta última magnitud, puesto que en gran parte del año persistieron los problemas de liquidez y de solvencia de numerosas entidades financieras.

Como consecuencia de los menores tipos de interés aplicados por el Banco Central Europeo descendieron de forma espectacular en 2009 los tipos de interés del mercado interbancario. Esto dio lugar a un descenso importante en los tipos de interés aplicados en los créditos a comprador de vivienda, que disminuyeron en más de cuatro puntos porcentuales

entre octubre de 2008 y diciembre de 2009 (Figs. 16 y 16 bis), situándose en el 2,819% (TAE) en este último mes. Los diferenciales entre dichos tipos y el euribor a doce meses crecieron sobre todo en la primera parte de 2009, correspondiendo un diferencial medio de 1,82 puntos porcentuales en media anual, el más elevado desde 1998.

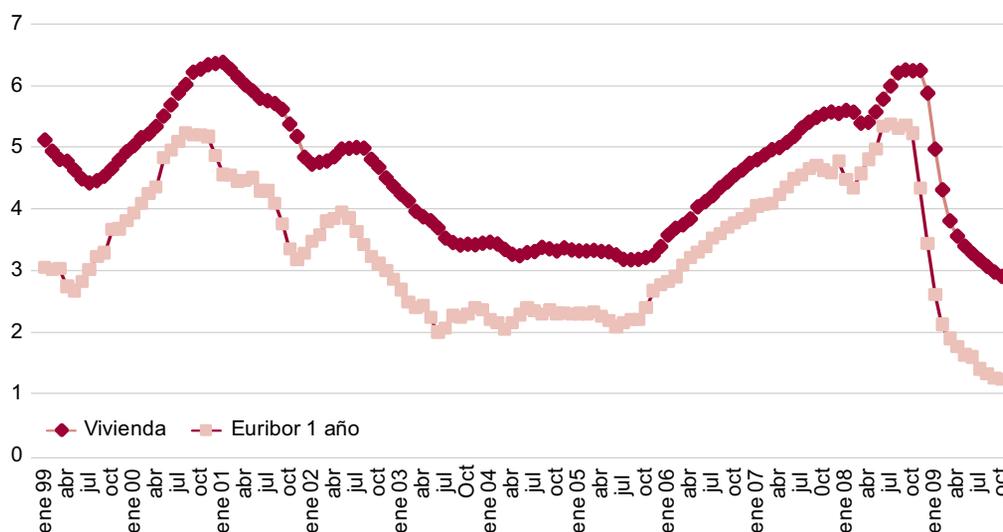


Fig. 16/ Tipos de interés de los créditos a comprador de vivienda y del euribor a doce meses, Serie mensual (%), 1999-2009

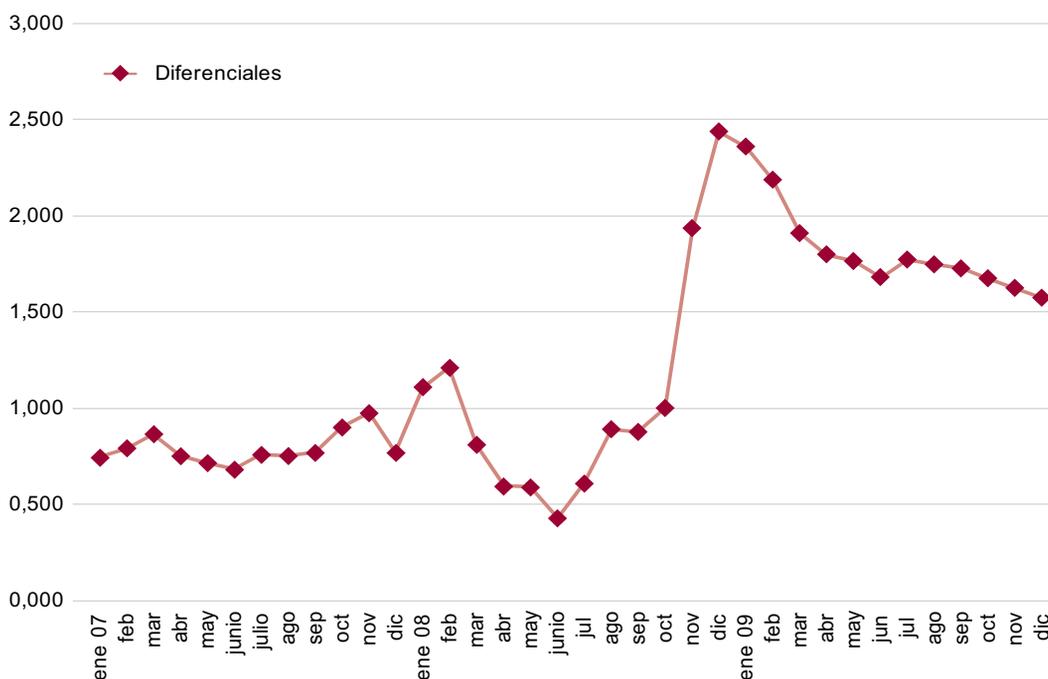


Fig. 16BIS/ Diferenciales tipos de interés a comprador de vivienda-euribor a doce meses. Serie mensual, 2007-2009

Los menores tipos de interés no estuvieron acompañados de aumentos similares al del crédito al mercado inmobiliario, recuperándose el crédito a comprador (nuevas operaciones) en la segunda parte de 2009. Las nuevas formalizaciones de créditos a comprador crecieron en el periodo septiembre –noviembre de 2009 en un 7,6% sobre el mismo periodo de 2008. A pesar de la mejoría de fin de año, en el conjunto de 2009 los nuevos créditos a comprador de vivienda descendieron sobre el año precedente en un -18,4%, descenso que fue menos intenso que el -40,1% correspondiente a 2008 (Fig. 17).

Los nuevos créditos a comprador de vivienda concedidos y formalizados por las cajas de ahorros descendieron en un -18,9% en 2009 sobre el año anterior, correspondiendo a dichas entidades una cuota del 55,7% en el total correspondiente. El volumen total de nuevas con-

cesiones se habrá situado en 2009 en torno a los 71.000 millones de euros, menos del 42% de los créditos concedidos en 2006, que fue el año de mas actividad crediticia de la etapa de auge pasada, en el que el total citado ascendió a 170.300 millones de euros, según los datos de la encuesta del Banco de España.

El saldo vivo de los créditos al mercado inmobiliario decidió en septiembre de 2009 en un -1,3% sobre el mismo mes del año anterior. El retroceso fue mas intenso en el segmento del crédito a constructor, mientras que descendió en un -0,1% en el crédito a comprador y mantuvo un aumento moderado, del 2,9%, en el componente del crédito a promotor. Este último componente se ha convertido en el más problemático para las entidades de crédito, puesto que las expectativas de recuperación de dichos créditos resultan complicadas, a la vista del largo periodo de maduración de las operaciones previstas como de la difícil coyuntura del mercado de vivienda. Los créditos a promotor reflejaron en su evolución la intensidad del auge precedente, puesto que pasaron de suponer el 3,1% del PIB en 1997 hasta el 31,1% en 2009.

La tasa de morosidad de los diferentes componentes del crédito inmobiliario ha registrado evoluciones diferentes dichos componentes, dentro de la tónica alcista general de dicha magnitud experimentada a partir de 2007. A 30 de septiembre de 2009 el crédito a comprador, que es el componente de mayor dimensión, ascendió al 3,1%, por debajo de la tasa de morosidad del conjunto del crédito al sector privado de la economía (próxima al 5%).

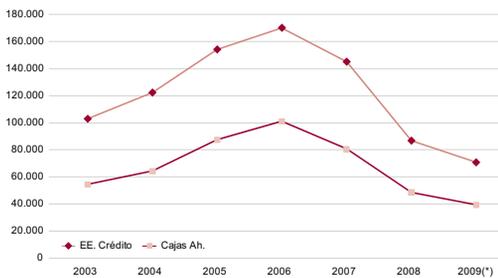


FIG. 17/ Créditos a comprador de vivienda. Totales anuales, millones de euros, 2003-2009 (estimación, con datos hasta noviembre)

Fuente: BdE

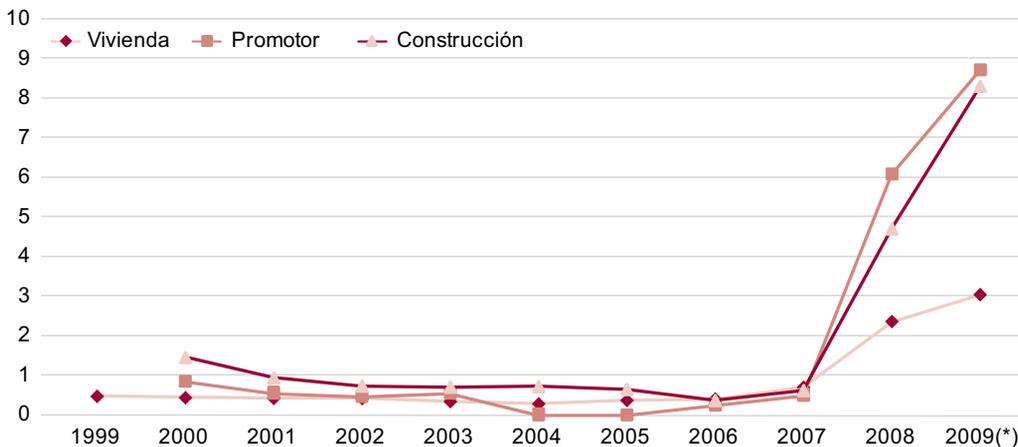


FIG. 17BIS/ Tasas de dudosidad, a 31 de diciembre. Créditos a comprador, constructor y promotor de vivienda, 2000-2009 (30 septiembre). (%)

Fuente: BdE

La morosidad (créditos dudosos sobre el conjunto correspondiente de la cartera de crédito, incluidos los dudosos) del componente de la construcción residencial subió al 8,7%, mientras que la relativa a los créditos a promotor se situó en el 8,7%, creciendo de forma significativa sobre el 6,1% de diciembre de 2008 (FIG. 17 bis). El comportamiento de la morosidad de los créditos a promotor tiene que ver con la situación del stock de viviendas de nueva construcción no vendidas, así como con la de las promociones de viviendas no terminadas y con la financiación a la compra de suelo.

La actual situación de recesión del mercado de vivienda ha sucedido a un periodo en el que el amplio volumen de crédito destinado al mercado de vivienda en la fase de expansión de dicho mercado estuvo en el origen de la última crisis económica. La experiencia del relativo desastre experimentado en numerosos mercados de vivienda nacionales debe servir tanto para no repetir los errores de sobrefinanciación como para servir a los procesos de cambios en marcha en el sistema financiero a escala mundial.

6. La política de vivienda en 2009

Como se indicó en el número anterior de esta publicación, en materia de política de vivienda estatal, desde el verano de 2009 está vigente el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación (PEVR) 2009-2012 (BOE de 24.12.2009).

El nuevo Plan 2009-2012 regula en principio la financiación de las actuaciones protegidas mediante créditos a interés variable, de forma que el tipo de interés de los préstamos se situaría en el euríbor a doce meses, más un margen de 0,65 puntos porcentuales (Artículo 12). Posteriormente, el Acuerdo de Consejo de Ministros (ACM) de 14.5.2009 estableció que el diferencial de dichos créditos con el Euríbor a doce meses será de

“una horquilla fijada entre 25 y 125 puntos básicos, como medida coyuntural hasta que el Consejo de Ministros la revise, analizada la evolución del mercado de la vivienda y su financiación”.

Una Resolución de 19 de mayo de 2009 de la Subsecretaría del M^o de Vivienda, BOE de 23.5.2009, ha regulado en el mismo sentido el citado punto del ACM. Lo más posible será que el diferencial en cuestión se sitúe en los nuevos préstamos en 1,25 puntos porcentuales.

El ACM de 14.5.2009 fijó dos topes trascendentes para el desarrollo del Plan citado. En primer lugar, fijó en 33.899 millones de euros el volumen total de préstamos a convenir con las entidades de crédito para la financiación crediticia de las actuaciones protegidas más trascendentes contempladas en el Plan (unos 8.500 millones de media por anualidad). En segundo lugar fijó en 10.188 millones de euros el total de las ayudas públicas precisas (subsidios y subvenciones) para el desarrollo del Plan, en colaboración con las comunidades autónomas. Se han actualizado los tipos de interés de los préstamos vivos correspondientes a los planes de vivienda anteriores, correspondiendo un 4,01% a los del Plan 2005-2008 (el 5,09% hasta la aplicación de dicho ACM).

La Orden/VIV/1290/2009 (BOE de 22 de mayo de 2009) fijó en 7.630 millones de euros la cuantía total de los préstamos correspondientes a la anualidad de 2009. Dicha Orden Ministerial estableció la composición de la “Mesa de Seguimiento Financiero del Plan”, como foro consultivo acerca de la marcha del plan en el trascendente apartado de la financiación crediticia. La norma en cuestión también reguló la convocatoria para la selección de entidades de crédito colaboradoras con el M^o de Vivienda en la financiación de actuaciones protegidas del PEVR 2009-12. Se pasó a considerar como “colaboradoras” a las entidades que en el ejercicio anterior (Programa 2007-08 del Plan 2005-08) hubiesen concedido préstamos convenidos en cuantías superiores a 75 millones de euros.

La Orden VIV/1971/2009, de 15 de julio (BOE de 22.7.2009) hizo pública la relación de las entidades de crédito preferentes (tres bancos y doce cajas de ahorros) y de las colaboradoras. Dentro de estas últimas están incluidas la mayoría de cajas de ahorros existentes en el verano de 2009, un número importante de cajas rurales, así como el Instituto de Crédito Oficial y el Instituto Catalán de Finanzas.

La Orden /VIV/1952/2009, de 7 de julio, (BOE de 22.7.2009) estableció los Nuevos “Ámbitos-Territoriales de Precio Máximo Superior”, concretamente la ubicación de los municipios de las autonomías incluidas en el Plan plurianual (todas menos País Vasco y Navarra) en los Grupos A, B y C. La Orden/VIV/3698/2009, de 20 de noviembre (BOE de 21.1.2010) ha fijado el volumen máximo de préstamos convenidos a conceder en la anualidad de 2010 por las entidades de crédito colaboradoras en la financiación del PEVR 2009-12.

La cuantía total de los préstamos es de 6.643,2 millones de euros, de los que el 85% está territorializado entre las CC.Autónomas participantes (FIG. 18). La Orden en cuestión ha establecido la fecha de 28.2.2010 como la de finalización de la Anualidad de 2009 del Plan 2009-12. Dentro de la financiación convenida territorializada destacan las más elevadas proporciones correspondientes a Cataluña (18,1% del total) y a la Comunidad de Madrid (15,4%).

En mayo de 2009 el Mº de Vivienda estableció, mediante acuerdo con el Instituto de Crédito Oficial (ICO), la iniciativa de avalar, a través de dicha entidad pública, a los préstamos que se concedan a unas 100.000 familias para comprar viviendas protegidas. La garantía pública cubrirá el 50% del importe del préstamo y estaría operativa a partir de julio de 2009 hasta 2010. El Ministerio citado asumirá el riesgo y el ICO gestionará la línea de garantías.

FIG. 18/ Política de Vivienda. Plan 2009-2012. Distribución por Comunidades Autónomas de la financiación territorializada máxima. Millones euros

| Comunidades Autónomas | Anualidad 2010 | | Objetivos Plan (2009-12) (total Plan) | | Distribución objetivos Plan 2009-2012 por actuaciones protegidas | Plan 2009-2012 Porcentajes |
|-------------------------------|-----------------|------------------|---|------------------|--|----------------------------|
| | Millones Euros | Distribución (%) | Actuaciones territorializadas Viviendas de nueva construcción | Distribución (%) | | |
| 1. Andalucía | 776,59 | 14,6 | 45.029 | 15,9 | 1. VV.Protegidas, nueva construcción. | 35,3 |
| 2. Aragón | 218,6 | 4,1 | 10.120 | 3,6 | 1.1. Destinadas a la venta | 25,3 |
| 3. Asturias | 219,75 | 4,1 | 10.900 | 3,9 | 1.2. Destinadas al alquiler | 9,5 |
| 4. Baleares | 115,37 | 2,2 | 5.330 | 1,9 | 1.3. Cofinanciación promoción | 0,4 |
| 5. Canarias | 223,46 | 4,2 | 12.870 | 4,6 | 2. Ayuda a inquilinos | 7,0 |
| 6. Cantabria | 101,46 | 1,9 | 5.386 | 1,9 | 3. Adquisición vivienda usada | 2,4 |
| 7. Castilla-León | 240,31 | 4,5 | 13.768 | 4,9 | 4. Rehabilitación. | 47,2 |
| 8. Castilla La Mancha | 306,76 | 5,8 | 14.065 | 5,0 | 4.1. Programa Renove | 40,2 |
| 9. Cataluña | 962,30 | 18,1 | 40.572 | 14,4 | 4.2. Resto | 7,0 |
| 10. Extremadura | 151,40 | 2,8 | 10.150 | 3,6 | 5. Suelo (viviendas equivalentes) | 8,0 |
| 11. Galicia | 230,17 | 4,3 | 13.780 | 4,9 | 6. Total actuaciones | 100,0 |
| 12. Madrid | 817,62 | 15,4 | 39.868 | 14,1 | | |
| 13. Murcia | 183,19 | 3,4 | 10.310 | 3,6 | | |
| 14. Rioja | 101,46 | 1,9 | 18.540 | 6,6 | | |
| 15. C. Valenciana | 653,53 | 12,3 | 31.290 | 11,1 | | |
| 16. Ceuta-Melilla | 21,30 | 0,4 | 659 | 0,2 | | |
| Total territorializado | 5.314,17 | | 282.637 | 100,0 | | 996.000 |
| No territorializado | 1.328,54 | | | | | |
| Financiación 2010 | 6.642,71 | | | | | |

Fuente: BOE, 21.1.2010, y Ministerio de Vivienda

Se pretende con dicha actuación asegurar la concesión de un máximo de 12.000 millones de euros en préstamos por parte de las entidades de crédito colaboradoras en la financiación del Plan. La garantía estatal es de 6.000 millones de euros, el 50% del principal del préstamo hipotecario concedido a particulares para la adquisición de una vivienda protegida., incluida la subrogación del primer comprador de vivienda terminada en el crédito promotor.

La garantía citada afectará a las viviendas protegidas de nueva construcción acogidas al Plan 2009–12, a las que formen parte del stock de vivienda protegidas sin vender procedentes de planes anteriores y a las viviendas libres convertidas en protegidas. La duración de la cobertura será temporal y diferirá según el volumen de nuevas hipotecas de vivienda protegida, elevándose a seis años para las entidades que incrementen su cartera de nuevos préstamos convenidos del PEVR en, al menos, un 10%, con un mínimo de 5 millones de euros, y a 4 años para el resto de entidades.

El Real Decreto 1961/2009, de 18 de diciembre (BOE de 30.12.2009) ha establecido modificaciones transitorias al Real Decreto 2068/2008, que reguló el PEVR 2009–12. El contenido de dicho Real Decreto revela la preocupación del gobierno sobre el stock de viviendas terminadas y no vendidas en manos de promotores o de entidades de crédito. Para impulsar la venta de las viviendas integradas en dicho stock se regula la posible asimilación de las mismas a vivienda protegidas, pudiendo destinarse ayudas públicas complementarias a los préstamos convenidos que las entidades colaboradoras concedan para comprar dichas viviendas, procedentes del stock de terminadas y no vendidas generadas tras la crisis posterior al intenso auge inmobiliario registrado en España hasta 2007.

Según el Real Decreto citado se podrán considerar viviendas protegidas a las que tengan licencia municipal de obras anterior al 1º de septiembre de 2009 y que, estando en poder de promotores o de compradores a promotores, cumplan los requisitos de las viviendas protegidas en cuanto a superficie máxima, precio máximo de venta e ingresos familiares de los adquirentes. Dichos ingresos familiares podrán llegar hasta 7 veces el IPREM. Las viviendas libres en cuestión se asimilan a la actuación protegida correspondiente a la compra de vivienda usada.

Las personas jurídicas que compren las viviendas protegidas y asimiladas podrán subrogarse en el préstamo convenido obtenido por el

promotor, y ello con la conformidad previa del Ministerio de Vivienda. Se podrán destinar al alquiler viviendas protegidas calificadas inicialmente como destinadas a la venta y no vendidas, a los precios de alquiler previstos en el PEVR 2009–12 para las viviendas promovidas directamente para el alquiler. Las viviendas libres asimiladas a protegidas podrán ser propiedad tanto de empresas como de hogares.

Los Presupuestos Generales del Estado de 2010 (Ley 26/2009, de 23 de diciembre (BOE de 24.12.2009) han incluido una modificación importante en la fiscalidad de la vivienda, al elevar desde el 7% al 8% el tipo “reducido” del IVA aplicable a los precios de venta de las viviendas de primera ocupación. El valor catastral de las viviendas se elevará en 2010 en un 1%. Se aplaza a 1.1.2011 la eliminación de la desgravación por compra de vivienda y por los recursos aportados a las cuentas de ahorro vivienda a los adquirentes con ingresos no superiores a 25.000 euros anuales.

El conjunto de las ayudas previstas a la vivienda en la política estatal para 2010 se ha estimado asciende a unos 8.843 millones de euros, el 0,84% del PIB, 20,9% menos que la previsión para 2009 (Fig. 18 bis). La principal explicación del descenso citado descansa en la debilidad de las compras de vivienda en el mercado, así como de las cuentas de ahorro vivienda, junto al mayor tipo del IVA, variación esta última que entrará en vigor a partir de 1.7.2010. El cambio citado del tipo del IVA aplicable a las ventas de viviendas de nueva construcción supone una reducción de la subvención fiscal que implicaba la diferencia entre el tipo general del IVA y el tipo reducido del 7% aplicado hasta 2010.

La ley 19/2009, de 23 de noviembre, (BOE de 24.11.2009) “de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios” modifica la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 y amplía los supuestos en los que no procede la prórroga obligatoria del contrato. Se trata del caso de familias que carezcan de alojamiento y a la vez sean propietarias de una vivienda alquilada. La extensión de la no procedencia de la prórroga obligatoria tendrá lugar siempre que se haya hecho constar expresamente en el contrato. La ampliación se refiere al supuesto de que el propietario necesite la vivienda para que la utilicen sus padres o sus hijos.

La ley citada modifica asimismo diversos preceptos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con el fin de mejorar y agilizar los procesos de desahucio. Se someten al mismo régimen jurídico

FIG. 18BIS/ Presupuestos Generales del Estado 2010 y Vivienda Millones de euros

| | 2009 | 2010 | Variación (%) |
|--|----------|---------|---------------|
| 1. Ayudas directas acceso a vivienda | 1615,9 | 1491,5 | -7,7 |
| 1.1. Renta Básica de Emancipación | 330,7 | 375,0 | 13,4 |
| 1.2. Ejecución Planes Plurianuales y otros | 1285,2 | 1116,5 | -13,1 |
| 2. Ayudas fiscales (2.1+2.2+2.3) | 9524,4 | 7361,4 | -22,7 |
| 2.1. IRPF | 6122,2 | 6035,1 | -1,4 |
| Deducción Adquisición vivienda habitual | 4268,0 | 4415,4 | 3,5 |
| Alquiler vivienda. Desgravación inquilinos | 350,0 | 350,0 | 0,0 |
| Reducción base IRPF por arrendamiento | 264,4 | 315,2 | 19,2 |
| Exención por reinversión en vivienda | 1239,8 | 954,5 | -23,0 |
| 2.2. IVA (tipo reducido) | 3270,4 | 1315,2 | -59,8 |
| 2.3. Otros (*) | 131,8 | 11,1 | |
| 3. Total ayudas vivienda Millones de euros | 11.140,3 | 8.842,9 | -20,5 |
| Porcentaje del PIB | 1,06 | 0,84 | 193,6 |

(*) En 2010 corresponde a las bonificaciones en la cuota íntegra de las Entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda

Fuente: Presupuestos Generales del Estado 2010 (Libro Amarillo) y Memoria de Beneficios Fiscales 2010

los desahucios por falta de pago de rentas debidas y los realizados por expiración legal o contractual del plazo del arrendamiento. Todas las acciones de desahucio y de reclamación de rentas se tramitarán en juicio verbal. Ello implica que puede reducirse de dos meses a un mes el tiempo que debe de transcurrir entre el momento en el que el arrendador interpone un requerimiento al inquilino por impago de rentas y la presentación de la demanda.

En cuanto a la situación del mercado de viviendas protegidas, en 2009 crecieron las iniciaciones de dichas viviendas, según las estimaciones del Ministerio de Vivienda, situándose en el conjunto del año en las proximidades de las 97.000 viviendas (FIG. 19). Los proyectos de viviendas protegidas visados por los Colegios de Arquitectos aumentaron en un 7,2% en enero-septiembre de 2009 sobre el mismo periodo del año precedente, con

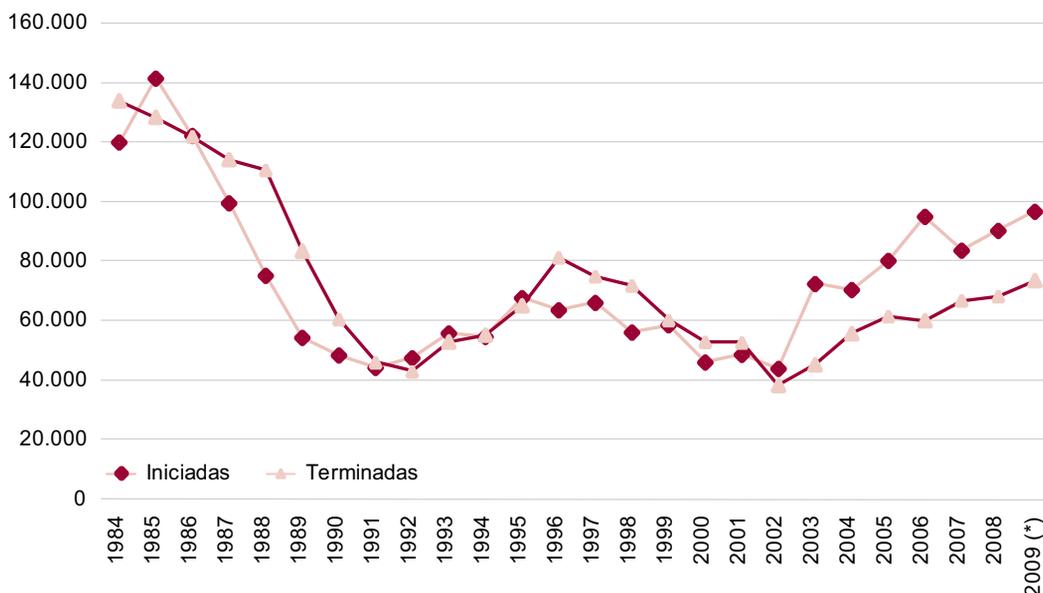


FIG. 19/ Viviendas protegidas iniciadas y terminadas. Totales anuales, 1984-2009 (Previsión, con datos hasta septiembre)

lo que se situaron en torno a los 78.000 proyectos visados.

Sin embargo, las compraventas de viviendas protegidas descendieron en 2009 en un -16,9% en enero-noviembre, elevándose el total a unas 41.500 viviendas protegidas vendidas en 2009, lo que supuso el 10,1% del total de viviendas vendidas el pasado año (Figs. 20 y 20 bis).

La relación entre el precio medio de venta de las viviendas protegidas y el de las viviendas libres creció algo en 2009, situándose en el 59,4% en el último trimestre de 2009. En las autonomías de Extremadura y Castilla-La Mancha dichos precios estuvieron más próximos a los de mercado (95,2% y 82,3%, respectivamente), mientras que Madrid (45,7%) y País Vasco (44,3%) tuvieron los precios prote-

gidos más alejados de los del mercado (Figs. 21 y 21 bis).

El mercado de vivienda protegida se ha resentido de la debilidad de la demanda, a la vista de la presencia de viviendas protegidas no vendidas, y ello con relativa frecuencia, tras las renuncias producidas por parte de los compradores que las habían conseguido tras un duro proceso de selección o en un sorteo. El descenso de la demanda de viviendas protegidas se ha producido, en primer lugar, como consecuencia de la dificultad de encontrar financiación a comprador, puesto que no ha sido posible en numerosos casos la subrogación del comprador en el crédito a promotor. En segundo lugar ha sido decisivo el descenso del empleo producido en el mercado laboral, lo que ha frenado las ventas de dichas viviendas.

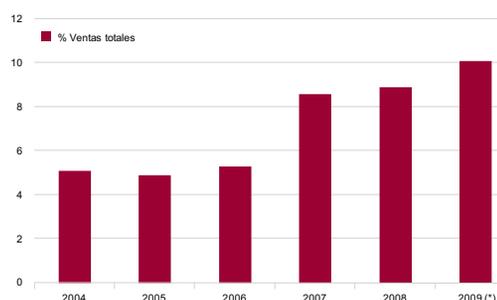


Fig. 20BIS/ Compraventas registradas de viviendas protegidas. Proporción (%) sobre el total de viviendas vendidas. Serie 2004-2009 (estimada con datos hasta noviembre)

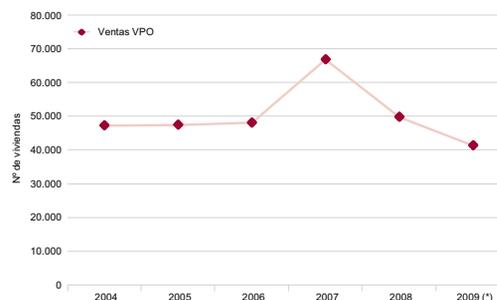


Fig. 20/ Compraventas registradas VPO (nuevas y usadas). Totales anuales, 2004-09

(*) Estimación, con datos de Enero-Noviembre Fuente: INE (2007-09) y Mº Vivienda (2004-2006)

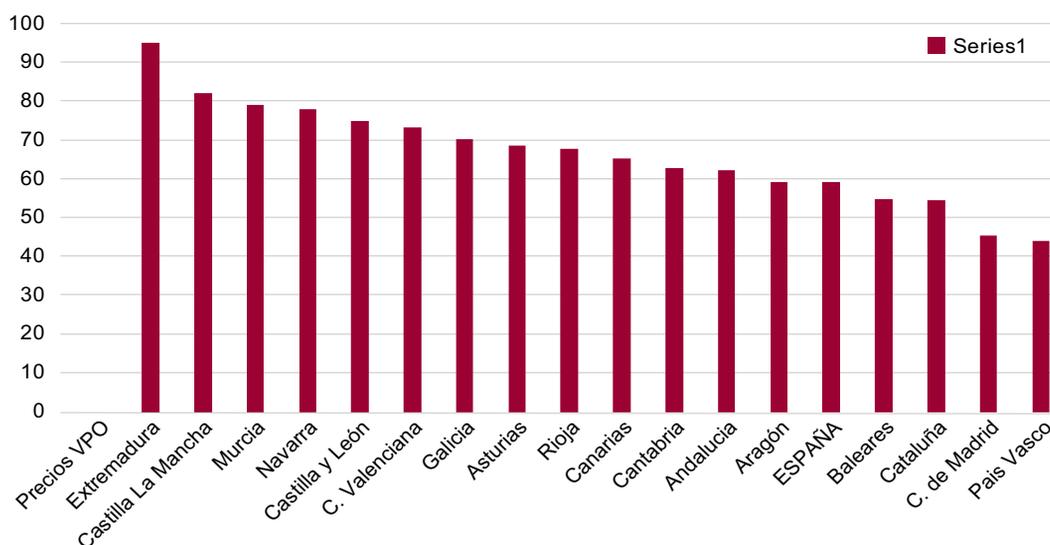


Fig. 21/ Relación precios viviendas protegidas, precios viviendas libres. Cuarto trimestre de 2009. España y CC.AA.

FIG. 21BIS/ Viviendas de protección oficial Precios de tasación, 4º trimestre de 2009

| Comunidades Autónomas | Euros/m ² | Aumento(%) | Relación VPO |
|-----------------------|----------------------|--------------|----------------|
| | | 2009/2008(*) | /VV.Libres (%) |
| Andalucía | 1.008,0 | -1,8 | 62,5 |
| Aragón | 1.025,1 | -2,5 | 59,4 |
| Asturias | 1.103,1 | 1,2 | 68,9 |
| Baleares | 1.169,3 | -0,1 | 55,0 |
| Canarias | 1.056,0 | -0,5 | 65,4 |
| Cantabria | 1.133,8 | 1,5 | 63,0 |
| Castilla-La Mancha | 1.018,5 | 0,1 | 82,2 |
| Castilla y León | 1.042,5 | -2,3 | 75,1 |
| Cataluña | 1.248,9 | -2,2 | 54,6 |
| C. Valenciana | 1.107,7 | -1,2 | 73,6 |
| Extremadura | 953,4 | 3,2 | 95,2 |
| Galicia | 1.034,6 | -1,5 | 70,5 |
| C. de Madrid | 1.196,1 | -0,7 | 45,7 |
| Murcia | 1.073,1 | 0,7 | 79,4 |
| Navarra | 1.269,2 | -0,9 | 78,2 |
| Pais Vasco | 1.214,2 | -2,5 | 44,3 |
| Rioja | 1.041,7 | -3,5 | 68,0 |
| Ceuta-Melilla | 962,0 | 0,8 | 57,1 |
| España | 1.124,3 | -0,6 | 59,4 |

(*) 4º trimestre de 2009 sobre el mismo periodo de 2008.

Nota: se incluyen VPO nuevas y usadas

Fuente: Mº de Vivienda

El Ministerio de Vivienda ha informado sobre el aumento producido durante el segundo semestre de 2009 en los créditos convenidos a promotores de viviendas protegidas, incluidas las de alquiler, al amparo de la normativa del PEVR 2009-12 y de los acuerdos de dicho Ministerio con las entidades de crédito.

La dificultad general de conseguir financiación crediticia a promotor y a comprador en el periodo 2007-2009, junto al alcance de las ayudas directas a inquilinos establecidas por el

Ministerio de Vivienda y ejecutadas por las Comunidades Autónomas (Renta Básica de Emancipación, percibida por unos 180.000 arrendatarios a fines de 2009) han contribuido a que el alquiler recupere cierto empuje en España en los últimos años. La Encuesta de Condiciones de Vida del INE ha indicado que en 2008 la proporción de hogares que viven en dicho tipo de tenencia de las viviendas ascendió en 2008 al 11,4%, proporción superior a la existente en los cuatro ejercicios precedentes en los que se realizó dicha Encuesta.

6. Referencias

- DE GRAUWE, Paul (2009): "Ominous lessons of the 1930 for Europe", *Financial Times (FT)*, 23 de noviembre.
- Economist, The* (2009): "The great stabilisation", 19 de diciembre.
- Financial Times* (2010). "Obama and U.S. Banks". 22 de enero.
- FONDO MONETARIO INTERNACIONAL, (2010): "A positive multispeed recovery", *World Economic Outlook Update* enero.

- GILES, C. GUHA K. & ATKINS, R. (2010): "At the sharp end", *Financial Times*, 22 de enero.
- SKIDELSKY, Robert (2009): *El regreso de Keynes*, Crítica, Barcelona.
- WHITE, William (2009): "Entrevista", *Público*, 23 de noviembre.
- WOLF, Martin (2009): "A weakened Britain enters the post post-Thatcher era", *Financial Times* 4 de diciembre.