

## La incierta recuperación del mercado de vivienda en 2010

J. RODRÍGUEZ LÓPEZ

Doctor en CC. Económicas. Ex presidente del BHE y de Caja Granada. Vocal del Consejo Superior de Estadística del INE y del Consejo Económico y Social de la Comunidad de Madrid

*“¿Cómo reorientar el negocio bancario? En los próximos años no cabe esperar que la financiación destinada al ladrillo pueda volver a crecer de forma significativa. La situación obliga a un cambio de modelo financiero mediante la financiación de otras actividades rentables a empresas y particulares, en proyectos con capacidad de diversificación productiva y tecnológica. Y, en este sentido, cabe preguntarse hasta que punto está preparado el sector bancario y la propia economía española para impulsar este tipo de financiación en sectores industriales y de servicios con importantes componentes de innovación”.*

Santiago CARBÓ & Joaquín MAUDOS (2010): *Cuadernos de Información Económica*, 215. Funcas, marzo – abril

### 1. Introducción

La economía mundial presentó indicios de superación de la última crisis desde el segundo semestre de 2009. Las enérgicas políticas económicas desarrolladas frente a los riesgos de depresión que afectaron a la economía mundial han tenido resultados positivos, destacando sobre todo el alcance de las políticas monetarias expansivas impulsadas desde los bancos centrales.

Tras la crisis económica ha llegado a los mercados de capitales la “explosión” de la deuda pública, situación que arroja incertidumbres sobre la recuperación de la actividad económica. En el caso de España, junto al descenso del PIB sufrido por su economía durante seis trimestres consecutivos y al fuerte deterioro del mercado de trabajo, ha destacado el paso a una situación de acusado déficit desde 2009. Dicha situación exigirá actuaciones de reducción del gasto público que no facilitarán la recuperación de su economía.

El ajuste del mercado de vivienda en España derivado del fuerte descenso de la demanda en 2008-2009 ha descansado sobre todo en una fuerte reducción de la nueva actividad constructora, puesto que el ajuste a la baja de los precios de las viviendas ha sido moderado. Desde el último trimestre de 2009 se han advertido aumentos en las ventas de viviendas, que se han reforzado en los primeros meses de 2010, aunque dicha evolución no ha ejercido un efecto de recuperación de las viviendas iniciadas en dicho periodo. El empleo, la evolución de los tipos de interés y la presencia de una cierta sobrevaloración de los precios de las viviendas todavía serán decisivos en lo que suceda en el mercado de vivienda en 2010, donde los créditos a comprador de vivienda han esbozado una moderada recuperación desde los últimos meses de 2009.

En el siguiente y segundo apartado de este trabajo se resume la situación de la economía mundial. En el tercero se analiza el momento de la economía española. En el cuarto apar-

tado se describe la evolución reciente del mercado de vivienda en España y en el quinto se comentan los aspectos más destacables de la financiación a la vivienda. En el último y sexto apartado se resumen las actuaciones de la política de vivienda en España a nivel estatal.

## 2. Recuperación de la economía y crisis de la deuda pública

2009 fue un año de recesión de la economía mundial, a la vista del comportamiento global de los principales indicadores económicos, entre los que destacó el descenso del PIB de la economía mundial en un  $-0,6\%$  (FIG. 1). Dicho comportamiento fue la resultante de un crecimiento del  $2,4\%$  en los países emergentes y subdesarrollados y de un retroceso de la actividad productiva del  $-3,2\%$  en los países desarrollados.

Desde la segunda mitad de 2009 se advirtió la presencia de una recuperación moderada de la actividad en numerosos países. Así, el PIB de Estados Unidos registró crecimientos positivos del  $2,2\%$  y del  $5,6\%$  en los trimestres tercero y cuarto de dicho año, respectivamen-

te. El empuje aportado a las economías mediante unas políticas monetarias y fiscales sumamente expansivas contribuyó a impedir que la recesión de 2008-09 se convirtiese en una depresión (WOLF, 2010).

Las políticas monetarias se apoyaron en los bajos tipos de interés establecidos por los bancos centrales y en las aportaciones trascendentes de liquidez efectuadas desde dichas entidades a las instituciones financieras. Dicha actuación dinamizó los mercados de renta variable y permitió que las cuentas de resultados de las entidades de crédito mejorasen sustancialmente. En las políticas fiscales fue relevante la actuación de los "estabilizadores automáticos". Las políticas económicas citadas permitieron superar el perfil deprimido de la economía mundial, que presentó los resultados más negativos en el último trimestre de 2008 y en el primer trimestre de 2009

La recuperación apuntada en la segunda parte de 2009 parece consolidarse en 2010, y ello a un ritmo más acusado en los países emergentes que en los desarrollados, y dentro de estos mejor en Estados Unidos que en Europa. En 2010 los mercados de deuda han

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

	2009	2010 (*)	2011 (*)
<b>1. PIB precios constantes</b>			
Estados Unidos	-2,4	3,1	2,6
Zona Euro	-4,1	1,0	1,5
Países desarrollados	-3,2	2,3	2,4
Países emergentes y en desarrollo	2,4	6,3	6,4
<b>2. Inflación, IPC (Aumentos medios anuales)</b>			
Estados Unidos	-0,3	2,1	1,7
Zona Euro	0,3	1,1	1,3
<b>3. Desempleo (% Activos)</b>			
Estados Unidos	9,3	9,4	8,3
Zona Euro	9,4	10,5	10,5
<b>4. Balanza P. C Corriente (% PIB)</b>			
Estados Unidos	-2,9	-3,3	-3,4
Zona Euro	-0,6	-0,3	-0,2
<b>5. Comercio Mundial</b>	-10,7	7,0	6,1
<b>6. Saldo AA. Públicas(% PIB)</b>			
Estados Unidos	-11,8	-10,4	-7,8
Zona Euro	-4,9	-5,0	-4,3
<b>7. PIB mundial</b>			
PIB OCDE	-0,6	4,2	4,3

(\*) Previsión

Fuente: FMI, OCDE, BCE

adquirido un fuerte protagonismo, situación visible sobre todo en el caso de Grecia, país integrante de la Unión Económica y Monetaria de la Unión Europea. Las dificultades de este país para atender la carga de la deuda pública han afectando a los mercados de capitales y en especial a la eurozona

El proceso ha dado lugar a la concesión a Grecia de un crédito global de 110.000 millones de euros por la Unión Europea y el Fondo Monetario Internacional en los primeros días de mayo de 2010, a desembolsar en tres años. Dicha financiación se ha gestionado ante la imposibilidad del país en cuestión de hacer frente a los compromisos derivados de la elevada deuda pública viva, en poder sobre todo de bancos de países de la eurozona.

En ciclos anteriores, las crisis financieras se convirtieron, por lo general, en crisis de la deuda pública. Se ha estimado que en los tres años posteriores a las crisis financieras la deuda pública llega a crecer en un 80%, lo que puede conducir a la quiebra financiera de numerosos estados por el peso de la carga de la deuda. En 2010 el nivel alcanzado por la deuda pública parece situarse en el entorno del 90% del PIB en los países desarrollados, nivel este que puede conducir a unos ritmos reducidos de crecimiento económico (REINHARD & ROGOFF, 2010). Se considera que la carga de la deuda pública puede llegar a ser intratable incluso una vez recibida la financiación crediticia desde el Fondo Monetario Internacional.

A la vista de la situación planteada por las dificultades de Grecia y del aumento de los diferenciales de riesgo aplicados a otros países fuertemente endeudados, resulta previsible que se alarguen los plazos previstos para el abandono gradual de los mecanismos de impulso a las entidades bancarias en 2010. Tales mecanismos incluyen políticas fiscales expansivas y, sobre todo, políticas monetarias fuertemente expansivas impulsadas desde los bancos centrales.

La moderada recuperación prevista para la economía mundial en 2010, apunta a un aumento del PIB del 2,3% para los países avanzados en este año, de los que Estados Unidos crecería en un 3,1% y la eurozona solo lo haría en un 1%. Según el FMI, la recuperación se está viendo complicada por la situación de los mercados de deuda. Sin embargo las fuertes aportaciones de liquidez desde los bancos centrales y los bajos tipos de interés vigentes en la primera mitad de 2010 están

contrarrestando el efecto restrictivo sobre el crecimiento derivado de la inestabilidad de los mercados de deuda.

El bajo ritmo de inflación también ayuda a que se mantengan las estrategias expansivas de política económica. También se han reducido con la crisis los amplios desequilibrios previos de balanza de pagos. El desempleo se ha situado en niveles elevados, sobre todo en Europa. Dicha situación justifica el desarrollo de actuaciones expansivas desde la política fiscal, sobre todo en los países en los que los déficits públicos y los niveles de deuda pública alcanzan niveles menos preocupantes.

Desde el inicio de la recuperación se ha advertido un nuevo proceso de aumento de los precios de la energía, en especial del petróleo. Dichos precios superaron en marzo de 2010 en más de un 72% a los del mismo mes de 2009 y se han situado en abril de 2010 en 85 dólares en el caso del barril de petróleo del Mar del Norte (FIG. 2). Dicha circunstancia puede frenar algo el retorno a ritmos importantes de crecimiento de la economía mundial.

La profundidad de la crisis y el serio intento de los gobiernos por reducir su alcance dio lugar a que en 2009 se profundizarán los déficits públicos (FIG. 2 bis). Destacó la dimensión de los mismos entre los países desarrollados, en especial en los casos de Grecia (-12,9% del PIB), Estados Unidos (-12,5%), España e Irlanda (-11,4%), Reino Unido (-10,9%) y Japón (-10,3%).

La economía de la Eurozona sufrió un importante retroceso en 2009 (-4,1% fue el descenso del PIB), destacando asimismo el elevado nivel alcanzado por el desempleo en dicho año, el 9,4% de los activos. El déficit exterior fue muy moderado en dicha área económica (-0,5% del PIB), previéndose para 2010 un modesto crecimiento positivo del PIB (1%) y un nivel del déficit público global del 5% del PIB. La eurozona está adoleciendo, pues, de una salida lenta de la recesión y de una fuerte disparidad de comportamientos dentro de la misma.

El fuerte estímulo de la política económica ha permitido mantener un crecimiento positivo en los principales países del área económica citada desde la segunda parte de 2009. Los países de menor dimensión se han visto más afectados por el bajo crecimiento, por los importantes déficits exteriores y por los empeo-

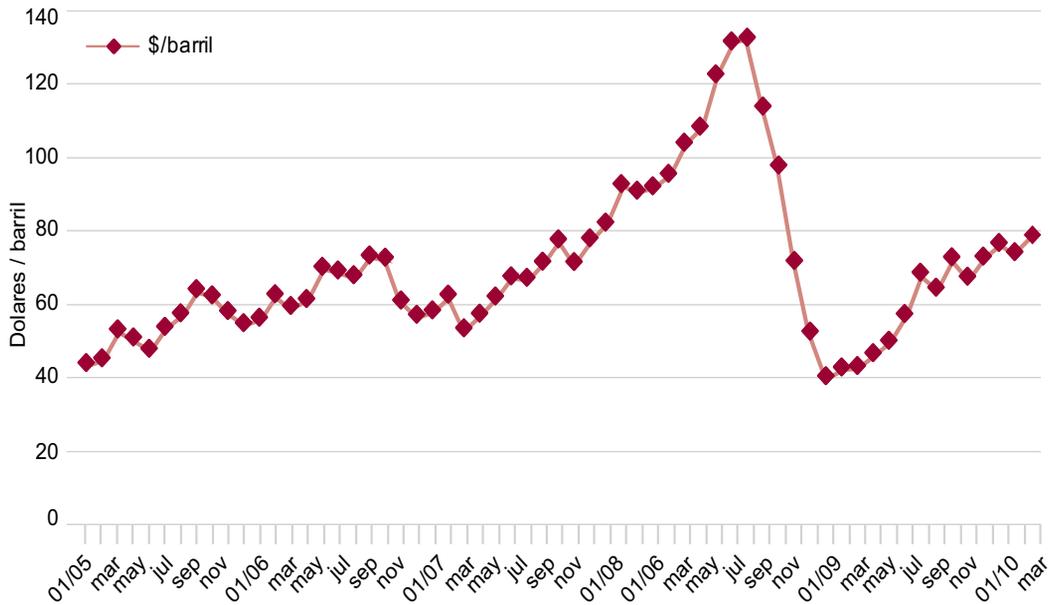


Fig. 2/ Precios mensuales medios del petróleo (Mar del Norte). Serie mensual, 2005-2007

Fuente: BdE

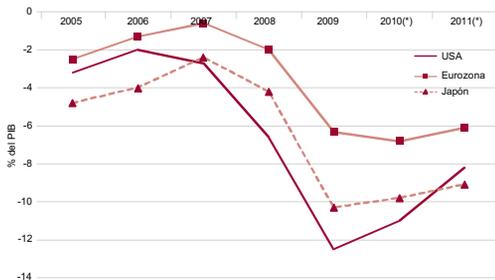


FIG. 2BIS/ Administraciones Públicas. Necesidad de financiación. Saldos netos anuales, 2005-2010. Porcentajes del PIB.

(\*) Previsión

Fuente: FMI. World Economic Outlook. Abril 2010

ramientos acusados de los déficits públicos, con el consiguiente crecimiento de la deuda pública (FMI, 2010).

Los déficits, público y exterior, suponen un freno sustancial al crecimiento de la eurozona. Hasta la llegada de la crisis los déficits exteriores parecieron ser algo propio del resto del mundo. Sin embargo, la restricción crediticia derivada de la crisis sacó a la luz unos desequilibrios exteriores significativos en el corazón de la eurozona. Alemania había mantenido importantes superávits corrientes, mientras que la mayor parte de los restantes

países de dicha área económica venían registrando importantes déficits externos. El mecanismo funcionó hasta que la credibilidad de los clientes (los países “menores” de la eurozona, importantes importadores de productos alemanes) se puso seriamente en cuestión (BOWERS, 2010).

“El problema de Europa del Sur es esencialmente un problema de competitividad, y no un problema fiscal, y si numerosos estados han venido sufriendo dificultades crecientes con los saldos presupuestarios negativos, ello es un síntoma del problema y no su causa. En los casos más extremos (Grecia y Portugal) la creciente apelación al gasto público ha sido una respuesta a la falta de un crecimiento “sano”. La subyacente falta de competitividad es la causa origen de la dificultad de generar un crecimiento real” (HUGH, 2010).

Los ataques especulativos a la deuda griega y el empeoramiento de los diferenciales de la deuda de Portugal y de España han estado acompañados de debilitamientos del euro, que ha registrado un proceso de devaluación significativa frente al dólar durante los cuatro primeros meses de 2010 (FIG. 2 c). El futuro de la eurozona aparece comprometido, a la vista de las dificultades que ha planteado la crisis de deuda de uno de los países de la misma.

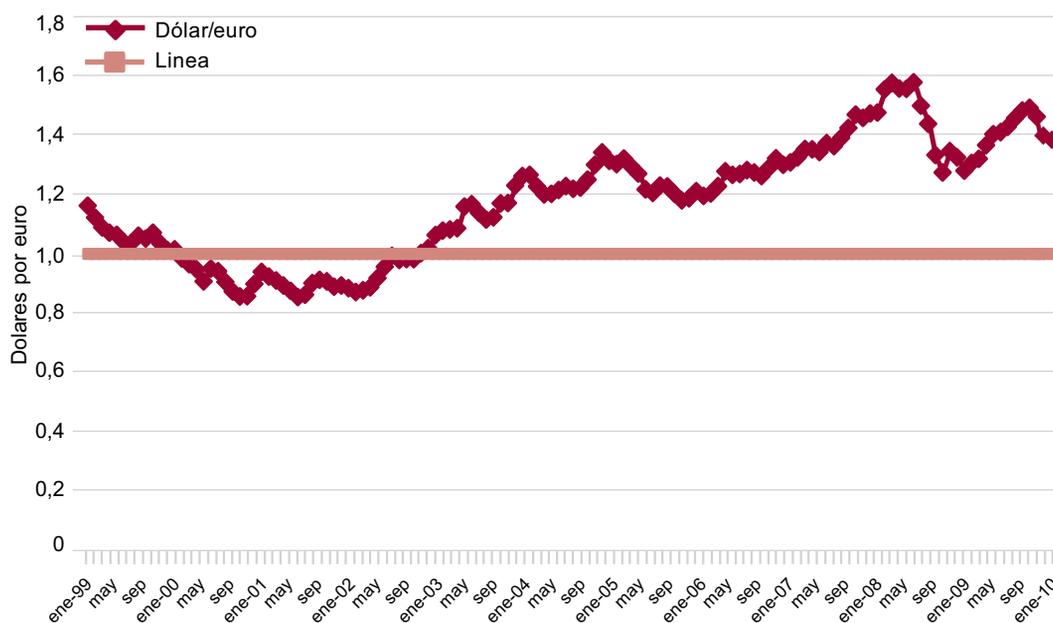


Fig. 2c/ Tipo de cambio dolar/euro. Serie mensual 1999-2010

Fuente: BdE

### 3. La economía española acuso el impacto de la crisis y de la situación de los mercados de deuda

La información estadística disponible sobre la economía española en 2009 confirmó la intensidad de la crisis en dicho ejercicio, a la vista de la caída del PIB en un  $-3,6\%$  y del retroceso del empleo en un  $-6,7\%$ . Desde el inicio de la crisis la economía española ha visto retroceder la actividad productiva en siete trimestres consecutivos, aunque el ritmo de descenso se aminoró en la segunda mitad de 2009.

El hecho de que la crisis económica haya revestido en España una intensidad significativa y se haya prologado más que en la mayoría de los países de su entorno tiene bastante que ver con la evolución del sector de la construcción. El peso de la inversión en construcción respecto del valor del PIB pasó desde el  $11,5\%$  en 1997 hasta el  $17,8\%$  en 2007, situándose en el  $16,3\%$  en 2009. Dicho sector ha retrocedido a un ritmo medio anual del  $-8,4\%$  en el bienio 2008–2009, medido en términos de valor de la formación bruta de capital fijo. Dicha evolución ha supuesto una detracción de 1,5 puntos porcentuales al crecimiento de la economía española durante el periodo citado.

En la etapa de crisis ha destacado en España el ajuste a la baja de la actividad productiva y del empleo, lo que ha ocasionado un fuerte aumento del paro. Se han reducido de forma sustancial los desequilibrios de precios y de balanza de pagos de la economía española en dicho periodo. Asimismo, el fuerte aumento del déficit público en 2008–2009 es la consecuencia del papel activo desempeñado por los "estabilizadores automáticos", que han atenuado el impacto de la crisis, a costa de empeorar de forma sensible el estado de las cuentas públicas.

El descenso del PIB de la economía española en un  $-3,6\%$  en 2009 (Figs. 3 y 4) se debió al importante retroceso de la demanda interna de la economía ( $-6,4\%$ ), dentro de la cual destacaron las caídas del consumo de los hogares en un  $-5\%$  y de la inversión en capital fijo en un  $-15,3\%$ . El resto del mundo aportó 2,8 puntos a la variación interanual del PIB en dicho año, como consecuencia sobre todo de la abrupta caída real de las importaciones ( $-17,9\%$ ).

El descenso del empleo en 2009, que fue del  $-6,8\%$  en media anual, según la Encuesta de Población Activa del INE, ha continuado en el primer trimestre de 2010. Desde el inicio de la crisis, esto es, desde el tercer trimestre de 2007 y el primer trimestre de 2010, el empleo

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

ESPAÑA	2009	2010 (*)	2011 (*)
<b>1. PIB, precios mercado Panel Expertos</b>	<b>-3,6</b>	<b>-0,5</b>	<b>1,0</b>
2. Consumo Privado	-5,0	-0,3	1,0
3. Consumo Público	3,8	1,2	0,6
4. Formación Bruta de Capital fijo	-15,3	-6,1	-0,4
4.1. Construcción	-11,2	-7,4	-2,7
4.2. Bienes de Equipo	-23,1	-1,9	3,5
4.3. Otros	-17,2	-8,4	0,9
<b>5. Demanda Interna Panel Expertos</b>	<b>-6,4</b>	<b>-1,4</b>	<b>0,6</b>
6. Exportaciones	-11,5	3,8	4,5
7. Importaciones	-17,9	-0,3	2,6
8. Exportaciones netas(% PIB)	2,8	1,1	0,4
9. Empleo. Ocupados	-6,7	-2,1	0,1
Tasa de desempleo (% Activos)	18,0	19,6	19,6
10. Índice de precios de consumo. (Media anual)	-0,3	1,4	1,6
11. Deflactor del PIB	0,2	1,8	2,0
12. Salario por persona ocupada	3,2	1,5	1,7
13. Balanza de Pagos. Cuenta Corriente (% PIB)	-5,6	-4,4	-3,6
14. AA. Públicas. Panel expertos	-11,2	-10,2	-8,5
<b>Crecimiento resto del mundo</b>			
14. PIB , Estados Unidos	-2,4	3,1	2,6
15. PIB, Zona Euro	-4,1	1,0	1,5

(\*) Previsiones

Fuente: INE, OCDE, BCE y Funcas (Panel de Expertos) (Abril 2010)

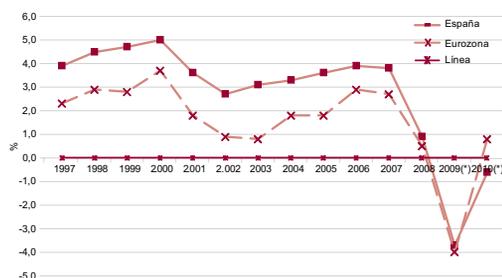


FIG. 4/ Tasas de crecimiento anual, España y Eurozona. Serie 1997-2009

(\*) Previsión

Fuente: INE, BdE, BCE

total (incluye asalariados y no asalariados) ha descendido en 2,1 millones, de los que el 49,8% se ha debido a la caída registrada en el

sector de la construcción. El empleo en la construcción, medido a partir de los afiliados en alta a la Seguridad Social, descendió desde el 13,5% del total de afiliados en 2007 hasta el 8,9% de dicho total en marzo de 2010. (Figs. 5 y 5 bis).

En el primer trimestre de 2010 el total de ocupados en España se ha situado en 18,4 millones, lo que ha supuesto un descenso del -3,7% sobre el mismo periodo de 2009. Las disminuciones más acusadas tuvieron lugar en los sectores de la industria (-10,3%) y de la construcción (-15,9%), mientras que solo fue del -0,5% en el sector de los servicios. Dentro de este último fueron importantes los retrocesos sufridos por las ramas de actividad de "comercio y reparaciones" (-3,5%), "transporte y comunicaciones" (-4,5%) y "actividades inmobiliarias y servicios a empresas" (-3,6%).

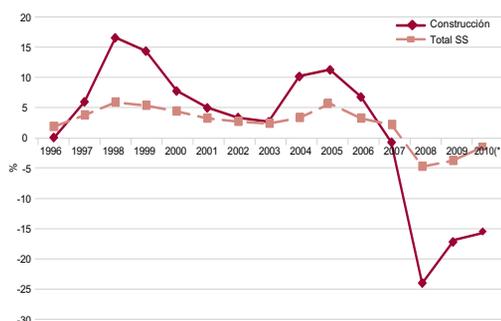


FIG. 5/ Afiliación a la Seguridad Social. Tasas anuales de crecimiento (31 de diciembre), datos a fin de mes, 1996-2008

Fuente: INE, BdE, BCE

Se registraron aumentos del empleo en las ramas de actividad relativas a “actividades financieras y seguros” (1,1%) y en los “servicios de no mercado” (3%), básicamente administraciones públicas. En estas últimas destacó el crecimiento interanual del empleo de un 5% experimentado en el segmento de las comunidades autónomas, pues en el resto de las administraciones públicas hubo disminuciones. Como consecuencia de las fuertes caídas del empleo y del aumento continuado de la población activa el desempleo ha pasado en España desde el 8,26% en 2007 hasta el 20,05% en el primer trimestre de 2010.

Los precios de consumo aumentaron solo en un 0,8% en diciembre de 2009 respecto del mismo mes del año anterior (1,4% en 2008), correspondiendo a dicha evolución un descenso medio interanual del -0,3%. En marzo de 2010 los precios citados habían reforzado el crecimiento interanual hasta el 1,4%, destacando en dicha evolución el retroceso de los grupos relativos a “alimentos no elaborados” (-2,2%), “bienes de consumo duradero” (-2,3%) y el fuerte aumento interanual de “combustibles y carburantes” (17,4%). Las “viviendas en alquiler” desaceleraron su variación interanual hasta el 1,2% en el mes citado. Se advierte el papel fundamental desempeñado en la nueva y moderada aceleración de la inflación en 2010 por los mayores costes de la energía.

El desequilibrio de balanza de pagos se atenuó en España de forma sensible en 2009, descendiendo el déficit corriente en un -46,1% sobre el volumen alcanzado en el año precedente. Dicho desequilibrio equivalió al -5,6% del PIB en 2009, y se debió sobre todo al retroceso del déficit comercial, que cayó en un

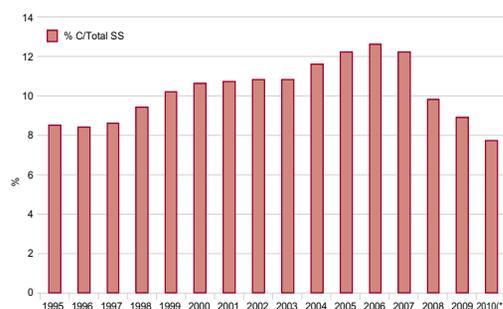


FIG. 5BIS/ Participación de la construcción en el empleo total, según la afiliación a la seguridad Social. Porcentajes a fin de año, 1995-2010

(\*) Datos de marzo

Fuente: INE, BdE, BCE

-48,9% sobre el año precedente. En enero-febrero de 2010 se ha desacelerado el descenso del déficit exterior citado, que disminuyó en un -15,1% respecto del mismo periodo de 2009, volviendo a resultar más intensa la caída del déficit comercial (-23,9%).

En 2009 el déficit de las administraciones públicas se elevó en España hasta el -11,4% del PIB (-4,1% en 2008), interrumpiéndose así un prolongado periodo en el que el citado déficit fue inferior en España al correspondiente al conjunto de la eurozona (FIG. 6). El déficit citado se situó en el -6,3% del PIB en el conjunto de dicha área económica en 2009. Como consecuencia del importante aumento del déficit ha sido preciso realizar mayores emisiones de deuda pública, a pesar de lo cual la relación entre el saldo total de deuda pública previsto para 2010 y el PIB de la economía española en 2010, el 65,9% del PIB, se ha situado muy por debajo del 83,9% previsto por el Banco Central Europeo para la eurozona (FIG. 6 bis).

En la “Actualización del Programa de Estabilidad. España 2009-2012” de febrero de 2010, elaborado desde el Ministerio de Economía y Hacienda, se ha establecido por el gobierno el objetivo de reducir el déficit del conjunto de las administraciones públicas desde el -11,4% de 2009 hasta el -3% del PIB en 2013. Dicha evolución supondrá un serio esfuerzo, sobre todo de reducción del gasto público, que se ha previsto disminuya en casi cinco puntos porcentuales de PIB (unos 50.000 millones de euros en cuatro años). Los ingresos públicos deberán crecer en 3,7 puntos porcentuales de PIB en el mismo periodo, para así lograr la reducción del déficit fijada como objetivo en dicho documento.

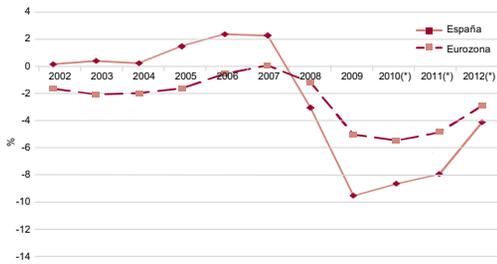


FIG. 6/ Déficit AA. Públicas. España y Eurozona, 2002-2010. Porcentajes del PIB

(\*) Previsión

Fuente: FMI, BCE

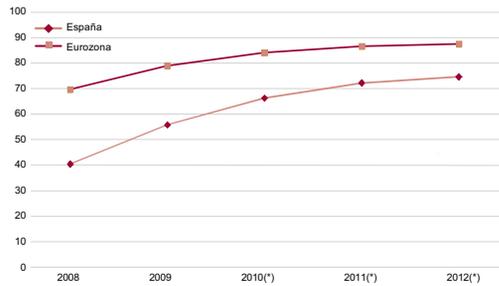


FIG. 6BIS/ España y Eurozona. Relación de la deuda pública con el PIB, 2008-2012 (Previsión).

Fuente: FMI, BCE

El endurecimiento de los mercados internacionales de deuda sufrido a raíz de detectarse la gravedad de la crisis de deuda de Grecia ha llevado a que el diferencial de los tipos exigidos a las emisiones de deuda pública española a diez años con el "bund" alemán haya crecido de forma significativa. Dicho diferencial ha aumentado desde el 0,44% de agosto de 2009 hasta más del 1% en algunos días de abril de 2010 (FIG. 6 c).

La evolución citada de los mercados de capitales ha encarecido las emisiones de deuda pública española y ha puesto de manifiesto la trascendencia que para la economía de España supone la financiación de los déficits originados con la crisis. En dicha situación habrá mayores dificultades para refinanciar el endeudamiento global de España, donde la deuda privada (hogares y empresas, sobre todo ban-

cos y cajas de ahorros) se aproxima en 2010 al 178% del PIB.

En 2010 las previsiones de la economía española apuntan hacia la persistencia de una tasa reducida de disminución del PIB a precios constantes (-0,4%, según las previsiones de primavera del FMI), aunque a lo largo de los cuatro trimestres de 2010 dicha magnitud puede pasar a registrar variaciones positivas, que se acelerarán de forma moderada a lo largo del año. La variación de los precios de consumo se situará en el 2,1% en diciembre de 2010, mientras que el déficit corriente exterior se prevé esté situado en torno al -4,4 % del PIB. El empleo volverá a reducirse, aunque con bastante menor intensidad que en los dos ejercicios precedentes, situándose la tasa media de desempleo en el entorno del 20% en 2010.

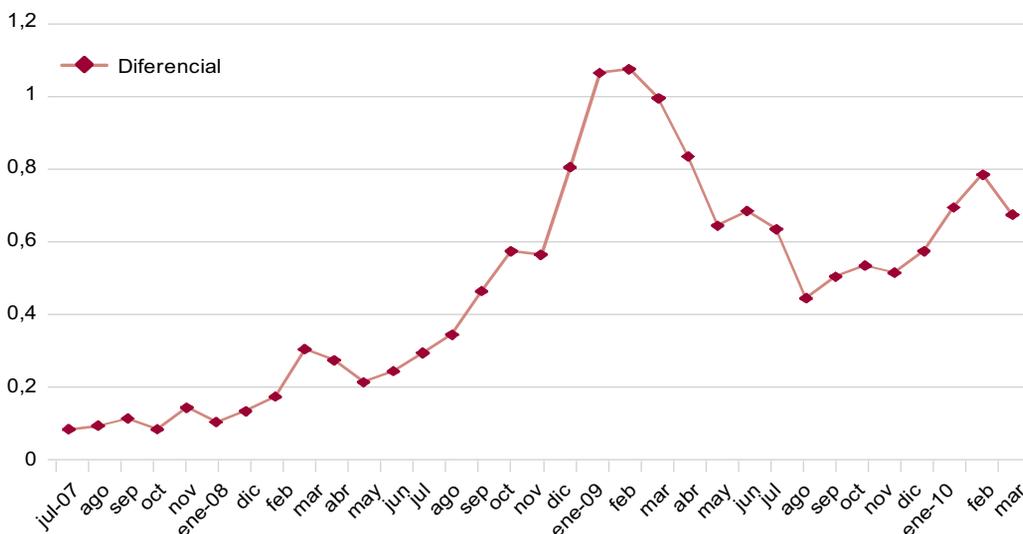


FIG. 6/ Diferencial deuda pública a 10 años, España-Alemania. Serie mensual, 2007-2009

Fuente:

#### 4. El lento despegue del mercado de vivienda en España

El mercado de vivienda en España ha presentado indicios de recuperación desde la segunda mitad de 2009. Dicha mejoría tuvo escasa entidad en dicho año, pudiendo decirse solo que en 2009 dicho mercado “tocó fondo” tras los abruptos descensos de las ventas

de 2008. En 2009 se alcanzaron niveles “records” a la baja del número de viviendas vendidas y de viviendas iniciadas. En 2009 las ventas de viviendas descendieron en un –25% sobre 2008 y los precios de las viviendas cayeron en un –6,3%, según la estadística del Ministerio de Vivienda apoyada en los datos de tasaciones aportadas a dicho Ministerio por Atasa (Fig. 7).

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

Demanda	2009	2008/2007 (%)	2009/2008 (%)	2010/2009 (%)	Último dato
1. Compraventas.Viviendas (*)	<b>414.264</b>	-28,8	-25,0	10,1	feb-10
1.1. Nuevas	<b>219.946</b>	-14,8	-20,9	4,2	
1.2. Usadas	<b>199.318</b>	-39,0	-27,3	17,0	
2. Transmisiones inmobiliarias	<b>462.747</b>	-32,6	-18,0		
3. Hipotecas sobre viviendas (Número de viviendas hipotecadas)	<b>653.173</b>	-31,7	-21,9	5,3	feb-10
4. Encuesta poblacion activa					
4.1. Empleo. Ocupados, 4º t	<b>18.646</b>	-6,4	-6,1	-3,7	2010 I
4.2. Hogares.Miles, 4º t	<b>17.122</b>	2,7	1,3	0,8	
5. Inversion extranjera Viviendas equivalentes	<b>17.667</b>	1,0	-32,1		
<b>Oferta</b>					
6. Aparejadores.Visados o.Nueva	<b>110.800</b>	-59,4	-58,1	-30,8	feb-10
7. Aparejadores.Vv.Terminadas	<b>387.100</b>	-4,1	-36,1	-37,5	feb-10
8. Inversion en vivienda (**).mill.Eur	<b>62.032</b>	-10,3	-24,5		
9. Consumo aparente cemento (miles de toneladas)	<b>28.646</b>	-23,8	-32,9	-19,4	mar-10
<b>Precios (4º trimestre)</b>					
10. Precios vivienda (4º T) E/m2	<b>1892,3</b>	-3,2	-6,3	-4,7	2010 I
11. Precios vivienda ine. Total	<b>91,1</b>	-5,4	-4,3		
12. Precios viviendas ine. 2ª mano	<b>85,2</b>	-10,7	-3,5		
13. Precios vivienda Tinsa. €/m2	<b>1951,3</b>	-7,7	-6,9	-5,3	mar-10
<b>Financiación</b>					
14. Créditos comprador vivienda. Formalizaciones (millones euros)	<b>73.154</b>	-40,1	-16,0	-5,0	mar-10
15. Cuota por cada 1.000 euros en préstamos a 25 años (€/mes)	<b>3,44</b>	5,7	-20,9	-15,1	mar-10

(\*) INE según Registradores

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

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

Las viviendas iniciadas disminuyeron en 2009 en un -58,1% sobre el año anterior, alcanzando un nivel de 110.800 viviendas, el total anual más reducido desde que se dispone de datos de visados de dirección de obra nueva de los Colegios de Arquitectos Técnicos. Las viviendas terminadas retrocedieron asimismo en un -36,1%, lo que supuso un total de 387.100 viviendas terminadas en el pasado año, estimadas a partir de los certificados de fin de obra de los colegios de aparejadores. La caída de las viviendas terminadas en 2009 confirma que en numerosas promociones iniciadas se interrumpieron las obras, ante las dificultades de venta reveladas por los mercados locales de viviendas y también ante el evidente endurecimiento crediticio sufrido en 2008-2009.

En 2009 descendió el empleo en un -6,8%, según la Encuesta de Población Activa (EPA) del INE (-1,2 millones de empleos) y se mantuvo una notable restricción crediticia durante buena parte del año. Dicha restricción pareció suavizarse en la segunda parte del año. El descenso acusado de los tipos de interés, derivado de la política monetaria expansiva promovida por los bancos centrales, en el caso de España por el Banco Central Europeo (BCE) (FIG. 8) ejerció un papel expansivo inferior al que hubiese desempeñado en un contexto más normalizado en cuanto a ritmo de concesión de nuevos créditos se refiere y en una situación menos deprimida del mercado de trabajo.

En 2010 parece reforzarse la tendencia al alza de las ventas de viviendas apuntada en la segunda mitad del año anterior. En los dos primeros meses del año en curso las ventas de viviendas (compraventas registradas) aumentaron en un 10,1% sobre el mismo periodo de 2009, destacando el mayor aumento correspondiente a las viviendas usadas (17%). A la

vista de las mayores dificultades de financiación presentadas por las viviendas usadas en la fase más aguda de la crisis, la recuperación de las ventas de las viviendas usadas confirma la presencia de un ritmo más entonado de concesión de nuevos préstamos.

En 2010 tres factores van a incidir de forma decisiva sobre el mercado de vivienda. En primer lugar incidirá la evolución del empleo, que en el primer trimestre de 2010 ha caído en un -3,7% sobre el mismo periodo de 2009 (-696.600 empleos). Esta evolución ha estado acompañada de una acusada desaceleración en el ritmo de creación de nuevos hogares. Esta última variable ha registrado en el primer trimestre de 2010 la menor variación interanual en quince años, 131.900 nuevos hogares netos (225.500 en 2009).

En segundo lugar es probable que en 2010 cese el proceso de disminución de los tipos de interés de los préstamos a comprador, aunque todo indica que se mantendrán los bajos niveles vigentes en el primer trimestre de 2010 durante buena parte del año. En tercer lugar los precios de las viviendas todavía resultan elevados respecto de los niveles salariales existentes en España, lo que implica la presencia de una sobrevaloración de los precios de las viviendas. Es de destacar que persista la sobrevaloración de los precios de las viviendas en España en 2010, a pesar de lo profundo de la crisis sufrida por el mercado correspondiente entre 2007 y 2009.

Los precios de las viviendas descendieron en el primer trimestre de 2010 en un -4,7% sobre el mismo periodo de 2009, según el valor medio obtenido por el Ministerio de Vivienda a partir de las tasaciones de un amplio conjunto de viviendas. El precio medio de las viviendas tasadas en el primer trimestre fue de 1.865,7 euros por metro cuadrado. El descenso interanual citado del primer trimestre de 2010 ha sido inferior al -6,3% registrado en 2009 (4º trimestre), aunque en términos reales la evolución ha sido equivalente en los dos años, a la vista de la relativa aceleración que en 2010 está experimentando el índice de precios de consumo respecto del más modesto aumento sufrido por dicho índice en 2009 (0,8%).

El precio medio de las viviendas estimado por Tinsa en marzo de 2010 fue de 1.914 euros por metro cuadrado. Esto supuso un descenso del -5,3% respecto del mismo mes del pasado año. El descenso sufrido por los precios de las viviendas en España entre el nivel más alto alcanzado en la fase alcista precedente y el

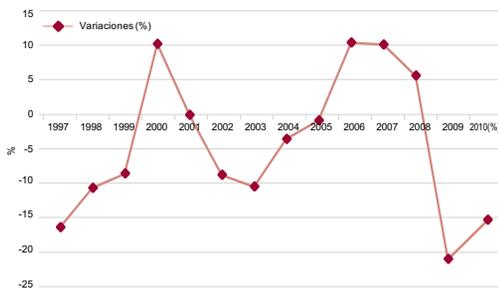


Fig. 8/ Crédito a comprador de vivienda. Variaciones anuales de la cuota del préstamo, a un plazo de 25 años. Serie anual, 1997-2009

Fuente: BdE

más reducido alcanzado en la fase de recesión ha sido el  $-16,2\%$  en el caso del indicador obtenido por Tinsa, del  $-11,2\%$  en el caso del precio medio de tasación estimado por el Ministerio de Vivienda y del  $-10,2\%$  en el índice de precios de vivienda calculado por el INE a partir de los precios medios declarados en las compraventas intervenidas por los notarios (en este último indicador se dispone de un trimestre menos de observación) (FIG. 9).

En el primer trimestre de 2010 el precio de venta más elevado, según la estadística del Ministerio de Vivienda, fue el del País Vasco (2.695,8 euros por metro cuadrado), y el más reducido el de Extremadura (999,7 euros/m<sup>2</sup>) (FIGS. 10 y 11). En el primer trimestre de 2010 la autonomía de Cantabria, la única que no registró un descenso interanual, registró una variación positiva de precios sobre el mismo periodo de 2009 (0,3%), correspondiendo el descenso mayor a Aragón, el  $-6,6\%$ . Los descensos más acusados correspondieron, por lo general, a las autonomías del "arco mediterráneo" (excluida Cataluña), lo que confirma la presencia de un importante stock de viviendas no vendidas en dichos territorios.

En 2009 mejoró la accesibilidad a la vivienda en España, ante el fuerte descenso de los ti-

pos de interés y el moderado retroceso de los precios de las viviendas. En dicho año el precio medio de la vivienda libre de 90 metros cuadrados equivalió a 7,74 salarios medios anuales, por debajo de los 8,63 salarios medios de 2008 (FIG. 12). El que los salarios crecieran en 2009 por encima del 3% facilitó asimismo la mejora de la accesibilidad, retrocediendo el esfuerzo medio hasta el 36,8% de la renta familiar en 2009 (49,1% en 2008), en el caso de los nuevos hogares accedentes a la vivienda en propiedad.

Sin embargo, el fuerte descenso del empleo durante el pasado año y la persistencia de una tónica restrictiva en el flujo de nuevos préstamos redujeron la trascendencia sobre las ventas de viviendas de la disminución del esfuerzo de acceso medio en dicho ejercicio. Por Comunidades Autónomas (FIGS. 13 y 13 bis), el mayor esfuerzo de acceso correspondió al País Vasco (39% de la renta familiar) y el menor a Extremadura (19,4%).

En enero y febrero de 2010 las compraventas registradas de viviendas se situaron en unos niveles mensuales (39.700 viviendas vendidas) superiores a los de todos los meses de 2009 (la media anual de ventas de este año fue de 34.522 viviendas). Como ya se ha indicado,

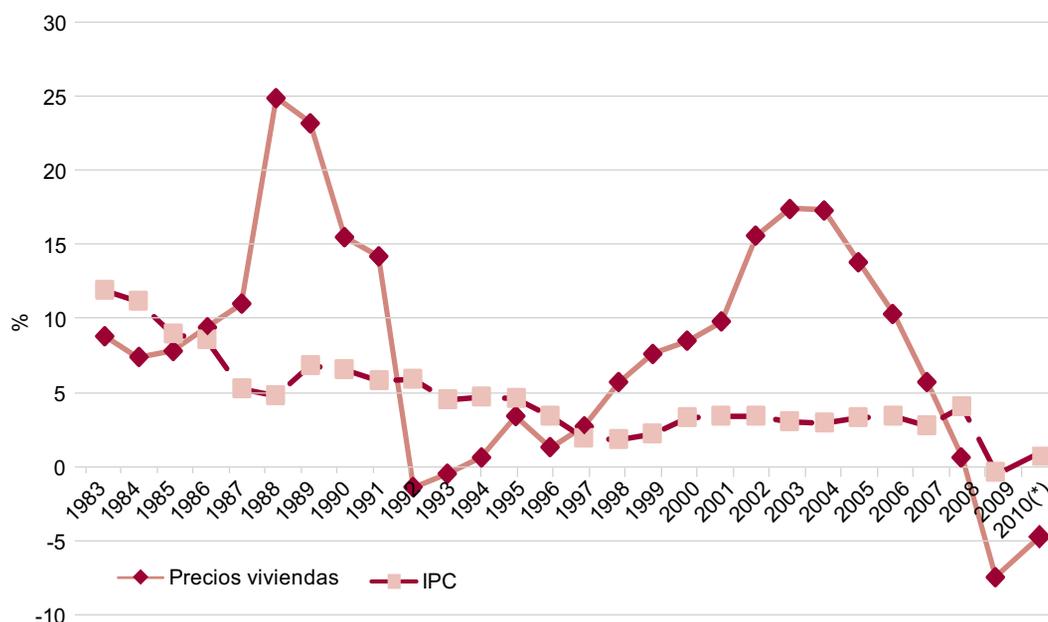


FIG. 9/ Precios de las viviendas e índice de precios de consumo. Variaciones medias anuales, 1983-2009

(\*) Datos hasta marzo de 2010 para el índice de precios de consumo y para el primer trimestre para los precios de la vivienda

Fuente: Ministerio de Vivienda e INE

Fig. 10/ Precios de tasacion de las viviendas libres (\*) España. Cc. Autonomas euros/m<sup>2</sup> 1<sup>er</sup> trimestre de 2010

CC. Autonomas	Precios Euros/m <sup>2</sup>	Aumentos 2009/2008(**)	Aumentos 2007/1997 (***)
País Vasco	2.698,8	-5,1	207,5
C. de Madrid	2.591,2	-4,3	182,3
Cataluña	2245,8	-4,9	205,4
Baleares	2118,1	-6,3	270,2
<b>ESPAÑA</b>	1.882,1	0,3	171,0
Cantabria	<b>1.865,7</b>	<b>-4,7</b>	<b>196,7</b>
Aragón	1.667,6	-6,6	225,6
Navarra	1637,7	-1,6	161,9
Andalucía	1.615,6	-4,3	114,2
Canarias	1.607,2	-5,5	240,7
Asturias	1.590,6	-5,8	167,0
La Rioja	1.498,8	-2,3	164,1
C.Valenciana	1.476,7	-6,2	218,6
Galicia	1.460,0	-0,3	146,0
Castilla-León	1.395,9	-1,5	132,6
Murcia	1.372,2	-5,1	258,9
Castilla-La Mancha	1.235,0	-3,5	168,3
Extremadura	999,7	-1,5	152,2
España. Menos de 2 años	1.869,9	-4,6	185,9
España. Más de dos años	1.863,4	-4,8	202,5
Pro-Memoria			
Barcelona (provincia)	2.521,0	-5,1	193,6

(\*) Nuevas y de segunda mano

(\*\*) 1er trimestre de 2010 sobre el mismo periodo de 2009

(\*\*\*) 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

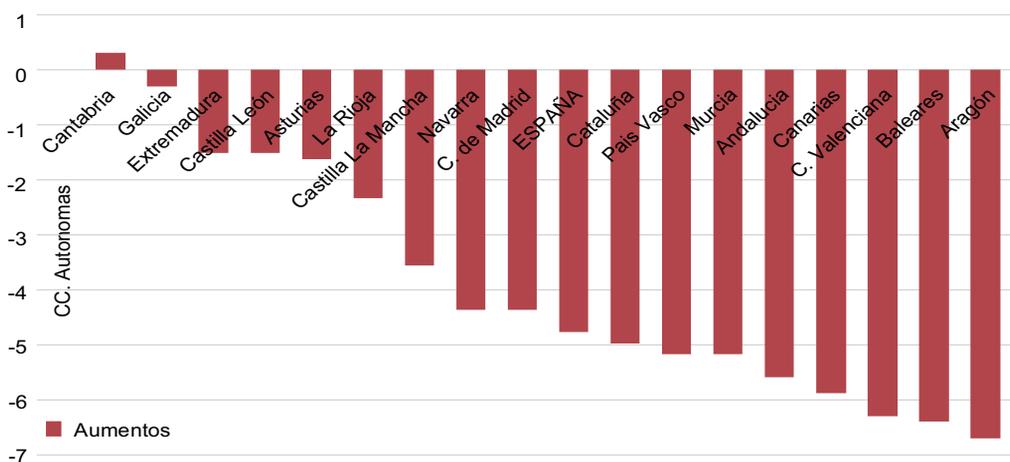


Fig. 11/ Precios de las viviendas. Tasas interanuales del 1<sup>er</sup> trimestre de 2010 (%). España y CC. Autónomas

Fuente: Mº de Vivienda

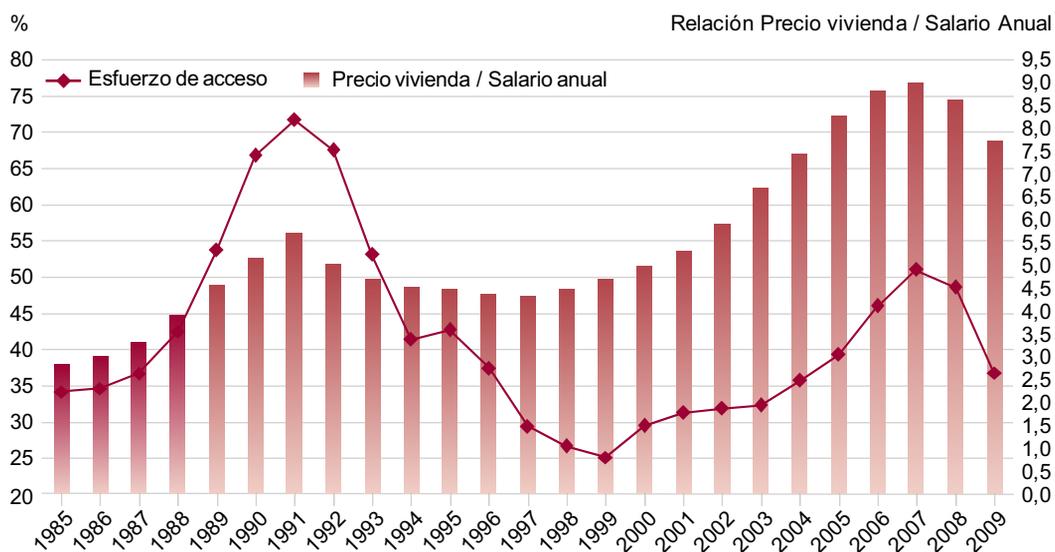


Fig. 12/ Accesibilidad a la vivienda. Primer acceso. Esfuerzo bruto

Esfuerzo de acceso: Proporción renta familiar precisa para acceder a una vivienda de 90 m<sup>2</sup> construidos, con un préstamo a 20 años. Desde 1997 a 2008 se emplea un plazo de 25 años.

Fuente: Estimación propia con datos del INE, M<sup>o</sup> Vivienda y BdE

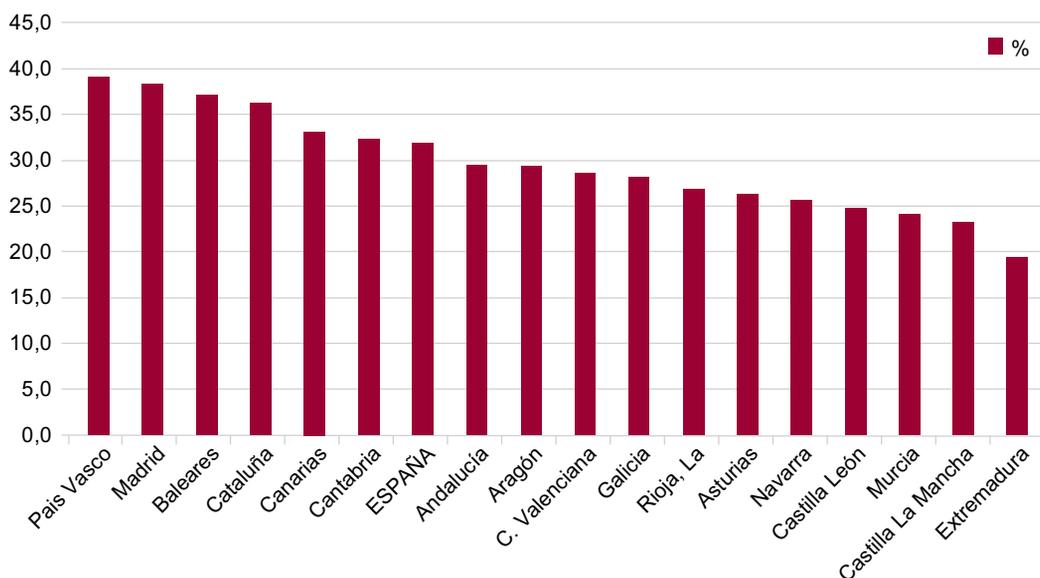


Fig. 13/ Esfuerzo de acceso a la vivienda, tercer trimestre de 2009. Proporción de la renta familiar, España y CC. AA.

correspondió la recuperación más acusada a las viviendas de segunda mano (FIG. 14). El ritmo anual alcanzado por las ventas de viviendas en los dos primeros meses del ejercicio de 2010 ha sido de 456.100 viviendas, más de un

10% por encima de las 414.300 ventas de viviendas registradas en 2009, según la estadística mensual del INE apoyada en los datos procedentes de los registros de la propiedad (FIG. 14 bis).

FIG. 13BIS/ Accesibilidad Vivienda. CC. Autónomas Primer acceso 2009. 4º trimestre

Comunidad Autónoma	Renta Familiar Anual (euros)	Tipo de Interés (%) TAE 25 años	Relación Precio/Renta Familiar	Esfuerzo Bruto de acceso (%) Renta Familiar
Andalucía	22.023	2,83	6,60	29,4
Aragón	23.652	2,83	6,57	29,3
Asturias	24.504	2,83	5,88	26,2
Baleares	23.050	2,83	8,30'	37,1
Canarias	19.597	2,83	7,41	33,1
Cantabria	22.400	2,83	7,23	32,3
Castilla-La Mancha	21.505	2,83	5,18	23,1
Castilla-León	22.553	2,83	5,54	24,7
Cataluña	25.432	2,83	8,09	36,1
C. Valenciana	21.135	2,83	6,41	28,6
Extremadura	20.763	2,83	4,34	19,4
Galicia	20.958	2,83	6,30	28,1
Madrid	27.501	2,83	8,58	38,3
Murcia	22.526	2,83	5,40	24,1
Navarra	25.513	2,83	5,73	25,6
País Vasco	28.175	2,83	8,75	39,0
Rioja, La	22.953	2,83	6,01	26,8
<b>España</b>	<b>23.918</b>	<b>2,83</b>	<b>7,12</b>	<b>31,8</b>
Barcelona (*)	25.432	2,83	9,11	40,7

Nota: la renta familiar corresponde a la de una familia monosalarial que percibe el salario medio, estimado a partir del coste salarial fue el 2.87%

La superficie media es de 90 m2 construidos

(\*) Al no disponerse de datos salariales para la provincia de Barcelona, se emplea el dato medio de Cataluña, lo que produce una sobrevaloración del esfuerzo de acceso en dicha provincia

Fuente: INE, Mº de Vivienda, Banco de España y elaboración propia

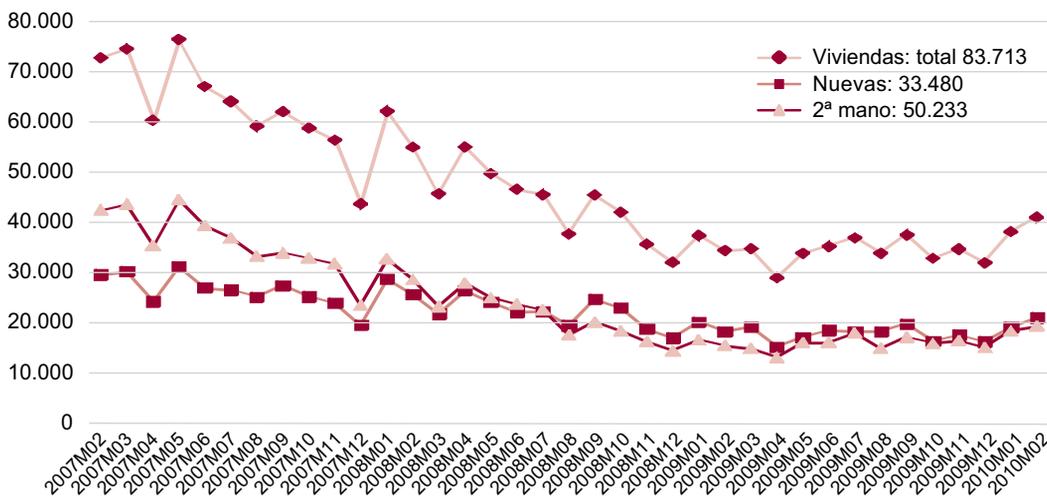


FIG. 14/ Compraventas de viviendas registradas. Total, nuevas y usadas. Serie mensual, 2007-2010

Fuente: INE

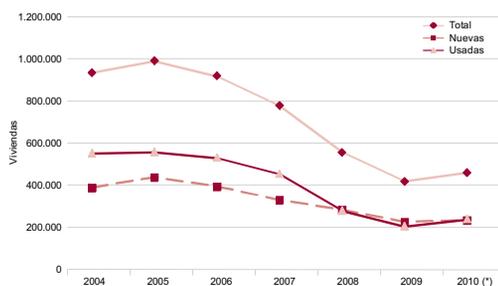


FIG. 14BIS/ Compraventas anuales de viviendas. Totales, de nueva construcción y usadas 2004-2009

(\*) Previsión con datos hasta febrero

Fuente: INE

La elevación del IVA que grava las ventas de viviendas de nueva construcción desde el 7% al 8% a partir del 1.7.2010 puede contribuir a acelerar las compras en el primer semestre de este año. La eliminación de la desgravación a la compra de vivienda para un segmento importante de hogares a partir del 1º de enero de 2011 también puede favorecer las ventas de viviendas en el presente ejercicio.

A la vista del nuevo descenso experimentado por las viviendas terminadas en los dos primeros meses de 2010, junto a unos niveles crecientes de ventas de viviendas nuevas en dicho periodo, es posible que en el presente ejercicio deje de crecer el stock de viviendas de nueva construcción terminadas y no vendidas (FIG. 14 c). Todo hace indicar que las situaciones de los mercados locales de viviendas deben adolecer de una fuerte dispersión, pareciendo más posible que en las grandes aglomeraciones urbanas la citada reducción del stock de viviendas pendiente de venta se produzca con antelación respecto de los puntos geográficos en los que se ha construido más viviendas de temporada.

En los dos primeros meses de 2010 las viviendas iniciadas (visados de dirección de obra de los Colegios de Arquitectos Técnicos) volvieron a descender en un -30,8% sobre el mismo periodo de 2009. Destacó asimismo el acusado retroceso de las viviendas terminadas, el -37,5%, superior al -36,1% de 2009 (FIG. 15). La recuperación de las ventas de viviendas y el menor descenso de los precios de las viviendas del primer trimestre de 2010 no se han traducido en un aumento de la nueva actividad constructora en el primer trimestre de 2010, a la vista de la información procedente de los Colegios de Arquitectos Técnicos sobre las viviendas iniciadas y terminadas. La rehabilitación de viviendas ha mantenido en enero-febrero de

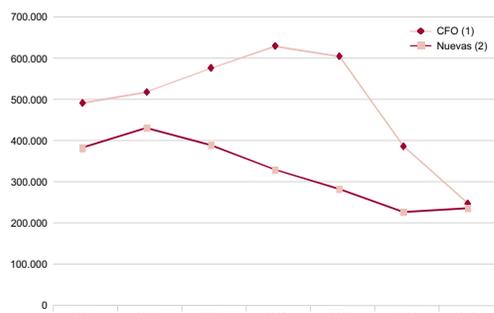


FIG. 14c/ Viviendas de nueva construcción terminadas y vendidas. Totales anuales, 2004-2010 (estimación, con datos hasta febrero)

2010 el perfil de crecimiento moderado de 2009, como lo confirma el aumento interanual del 3% experimentado por los proyectos de dirección de obra visados por los Colegios de Aparejadores en dicho periodo.

El mercado de la vivienda ha pasado, pues, por una fase de postración de algo más de dos años. Entre 2007 y 2009 el descenso de los precios de la vivienda en España (-11,2%) presentó una notable heterogeneidad. Los distintos territorios han tenido reacciones diferentes ante la crisis, a la vista de la dispar intensidad con que han sufrido el fenómeno de la destrucción de empleo. Todo el "arco mediterráneo" (Cataluña, Valencia, Murcia y Andalucía) ha experimentado, junto a Canarias, unos descensos del empleo superiores a la media nacional anual del 8,9%, correspondiente a más de un millón ochocientos mil puestos de trabajo perdidos entre el cuarto trimestre de 2007 y el mismo periodo de 2009.

Junto al empleo, los precios de venta de las viviendas han sufrido asimismo la presencia de unos excedentes importantes de viviendas sin vender. Entre 2005 y 2008 las viviendas terminadas superaron a las ventas de viviendas de nueva construcción en un 62%. Siete autonomías desbordaron ampliamente dicho excedente relativo, entre las que destacaron las de Castilla-La Mancha, Valencia, Murcia, Rioja y Cantabria. Supuesto un nivel equivalente de racionamiento de crédito entre los diferentes territorios, la gravedad de la crisis, medida por la intensidad del descenso de los precios de las viviendas, fue especialmente acusada en los casos de Aragón (-15%), Murcia (-15%), Castilla-La Mancha (-14,7%) y Madrid (-13,8%).

Los mercados de vivienda son profundamente locales. Sobre ellos actúan causas de carácter común y también lo hacen factores estricta-

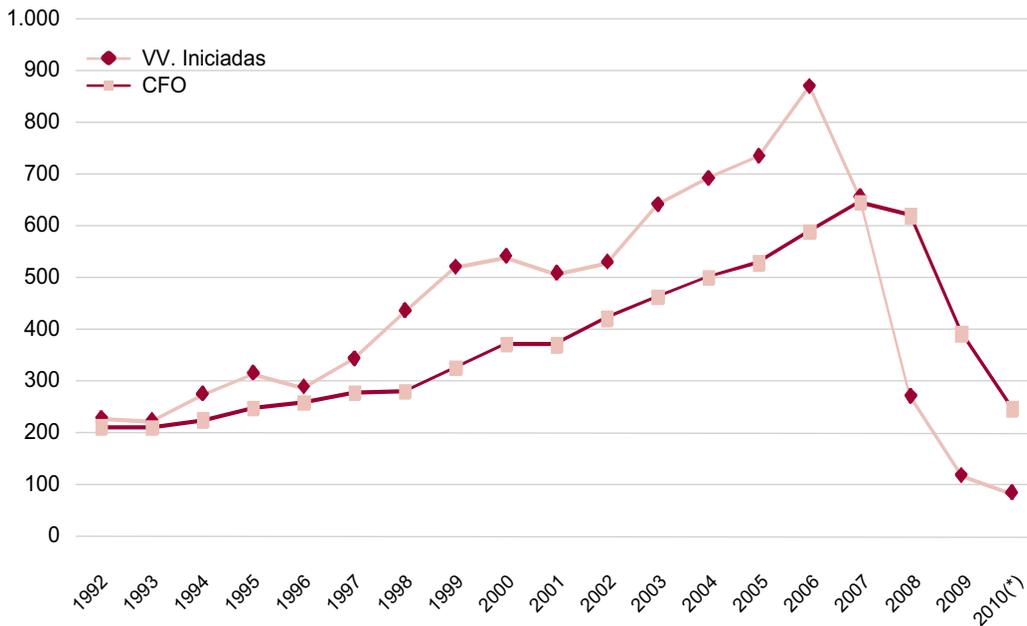


FIG. 15/ **Visados de apareadores. Viviendas iniciadas y terminadas. Totales anuales, 1992-2010**

(\*) Estimación con datos hasta febrero

mente locales. Racionamiento de crédito, descenso del empleo, sobreoferta de viviendas, han sido los factores comunes que han actuado a la baja sobre los precios de las viviendas en los dos años de crisis del mercado de vivienda en España. La realidad de unos precios de venta lejanos respecto de los niveles salariales medios y el deprimido panorama del mercado de trabajo invitan a anticipar que la recuperación del mercado de vivienda puede resultar necesariamente lenta.

### 5. La financiación a la vivienda

Un acusado descenso de los tipos de interés, una recuperación irregular de las nuevas concesiones de crédito y un importante aumento de la morosidad de los créditos a constructor y a promotor inmobiliario han sido los rasgos relevantes de la financiación a la vivienda en 2009. Esta tendencia ha persistido en el primer trimestre de 2010, aunque cabe destacar que los descensos de los tipos de interés han sido más moderados que en el pasado año y que los flujos de nuevos créditos han mantenido el perfil irregular de la segunda mitad del pasado año.

Los tipos de interés de los préstamos a comprador de vivienda descendieron en 3,07 puntos porcentuales en 2009, mientras que el retroceso del euríbor a doce meses fue de 2,21 puntos

porcentuales en el mismo periodo de tiempo. La disminución de los tipos de los préstamos citados ha sido muy ligera en el primer trimestre de 2010 (FIG. 16). El euríbor a doce meses ha podido “tocar suelo” en dicho periodo, como lo revela el ligero aumento intermensual sufrido por dicho indicador en abril de 2010, mes en el que se ha situado en el 1,225%.

El tipo de interés de los préstamos a comprador en marzo de 2010, el 2,78%, es el valor más reducido alcanzado por la serie histórica correspondiente. Los tipos de interés de los préstamos a comprador de vivienda han alcanzado en el primer trimestre de 2010 los menores niveles de la historia económica de España. Dicha evolución es consecuencia de las políticas monetarias expansivas adoptadas por el BCE, al igual que por otros bancos centrales, para superar las consecuencias de la crisis financiera iniciada en 2007.

El diferencial observado entre los tipos de interés de los préstamos a comprador de vivienda y el euríbor a doce meses ha retrocedido a lo largo de 2009 y primer trimestre de 2010 respecto de los niveles alcanzados en los momentos más difíciles de la crisis citada. En marzo de 2010 dicho diferencial fue de 1,56 puntos porcentuales, frente a los 2,44 puntos alcanzados en diciembre de 2008 (Figura 16 bis), aunque todavía resulta más elevado que

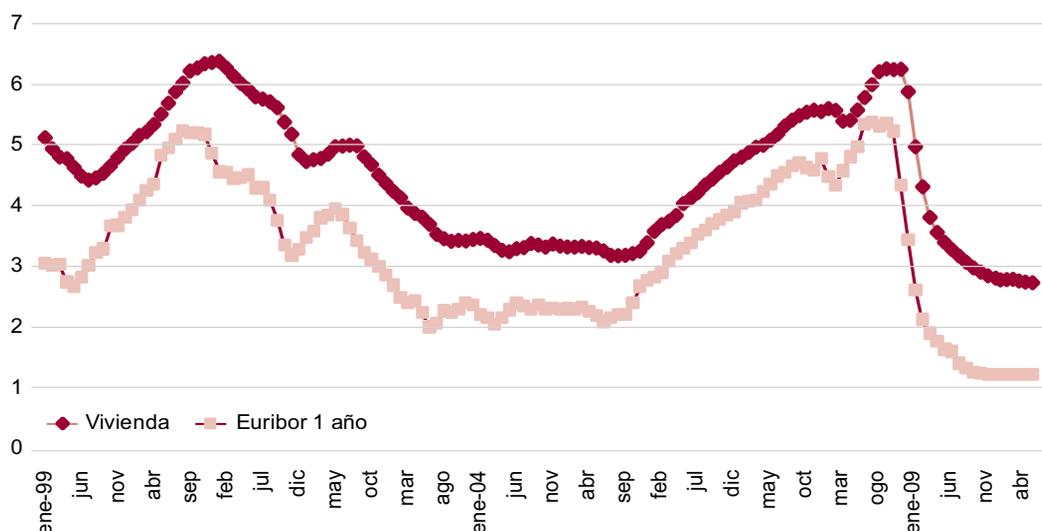


Fig. 16/ Tipos de interés de los créditos a comprador de vivienda y del euribor a doce meses. Serie mensual (%), 1999-2009

los percibidos en la fase de auge del mercado de vivienda.

Los nuevos créditos concedidos a comprador de vivienda, según la Encuesta del Banco de España, descendieron en un -5% en el primer trimestre de 2010 respecto del nivel alcanzado en el mismo periodo de 2009 (Fig. 17). El descenso fue más acusado en el caso de las cajas de ahorros (-10,6%), a pesar de lo cual el peso de las cajas en el flujo de nuevos préstamos a comprador de vivienda está situado en el 51,5% en 2010.

El 88,3% de los nuevos créditos concedidos a comprador de vivienda correspondió a créditos a interés variable con actualización anual. El tipo de interés sin comisiones del saldo vivo de los créditos a comprador fue del 3,01% a 31 de marzo de 2010, por debajo del 3,35% de diciembre de 2009, lo que afectará a la baja a la cuenta de resultados de las entidades de crédito.

El saldo vivo del crédito inmobiliario (promotor, constructor y comprador) descendió en un -1,5% en 2009 (3,8% fue la variación en 2008). El retroceso más acusado correspondió al crédito a constructor (-17,7%), mientras que el crédito a comprador descendió en un -0,1% y el saldo de crédito a promotor (servicios inmobiliarios) creció en un 1,7% en el pasado año (Fig. 18). En el caso de los préstamos a promotor, la persistencia de una variación positiva en el saldo de crédito en 2009 puede revelar la presencia de abundantes renovaciones de dicho tipo de préstamo, así como también pue-

den reflejar los intereses no abonados por el prestatario, puesto que no parece que esté creciendo en 2009-2010 la nueva financiación a promotor.

El saldo vivo del crédito inmobiliario alcanzó un nivel superior a los 1,1 billones de euros a 31.12.2009, correspondiente al 59,4% del crédito al sector privado de la economía (familias y empresas). del conjunto de instituciones de crédito (bancos, cajas de ahorros, cooperativas de crédito y entidades financieras de crédito). Dicha participación era del 39,9% a 31.12.1997, esto es, al inicio de la etapa de expansión. Lo anterior confirma el hecho de que no hubiese sido posible dicho auge del mercado de la vivienda en ausencia de una financiación tan abundante como la concedida en dicho periodo.

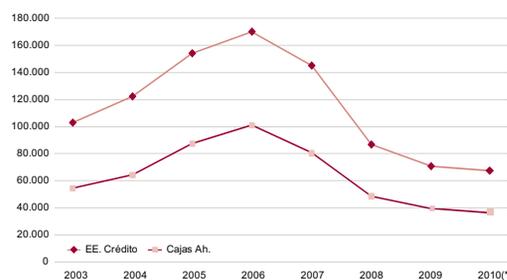


Fig. 17/ Créditos a comprador de vivienda. Totales anuales, millones de euros, 2003-2010 (datos hasta marzo)

Fuente: BdE

En los primeros meses de 2010 el saldo vivo del crédito a comprador de vivienda ha experimentado una ligera recuperación en las tasas de variación interanual, con lo que se ha pasado desde un ritmo del -0,1% en diciembre de 2009 al 0,4% de variación interanual en febrero de 2010. Dicha evolución puede resultar coherente con la recuperación registrada por las compraventas de viviendas en los dos primeros meses de 2010.

El último dato disponible sobre la evolución de la morosidad de los préstamos ligados al subsector inmobiliario revela que a 31 de diciem-

bre de 2009 la tasa de morosidad de dichos préstamos había aumentado respecto de la misma fecha de 2008. Los ritmos de variación de la morosidad fueron muy diferentes en los tres componentes del crédito inmobiliario. En la fecha citada la tasa de morosidad de los créditos a comprador de vivienda ascendió al 2,90%, (2,38% en diciembre de 2008), tasa muy inferior al 6,24% del conjunto del crédito al sector privado (3,37% en diciembre de 2008). La tasa de morosidad fue del 10,06% en los préstamos a promotor (6,10% a fines de 2008) y del 8,63% en los préstamos a la construcción residencial (FIG. 18 bis).

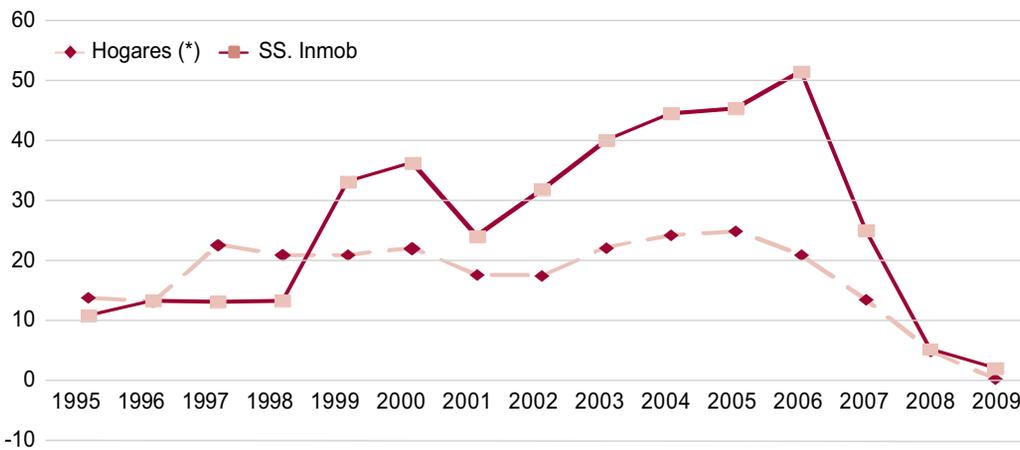


FIG. 18/ Crédito Inmobiliario, a promotor (Servicios inmobiliarios) y a comprador de vivienda, 1995-2009. Variaciones interanuales, a 31 de diciembre.

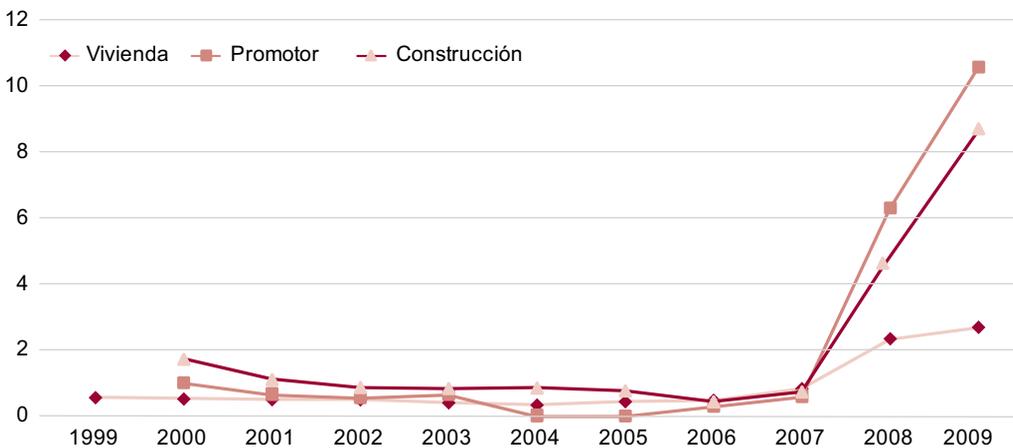


FIG. 18BIS/ Tasas de dudosidad, a 31 de diciembre. Créditos a comprador, constructor y promotor de vivienda, 2000-2009 (%)

Fuente: BdE

## 6. Política de vivienda

2010 es el segundo periodo anual de vigencia del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación (PEVR) 2009–2012, regulado por el RD. 2066/2008, de 12 de diciembre. La Orden/VIV/2680/2009, de 28 de septiembre (BOE de 5.10.2009) dispuso la aplicación del sistema de financiación establecido en el RD. 2066/2008, a partir de la fecha de la misma. Se pasó así a aplicar plenamente el sistema previsto en el nuevo Plan, una vez suscritos los convenios con las 17 autonomías y las dos ciudades autónomas de Ceuta y Melilla, así como con las entidades de crédito. Dichos convenios con bancos, cajas de ahorros y cooperativas de crédito contemplan una cuantía máxima de financiación crediticia de 33.899 millones de euros en los cuatro años de vigencia del Plan.

La Orden /VIV/23698/2009, de 28 de septiembre (BOE de 21 de enero de 2010) prolongó hasta el 28 de febrero la duración del periodo de ejecución de 2009 de dicho PEVR, ante la tardanza en el arranque del Plan citado, tardanza derivada de los procesos de aplicación en cada autonomía del contenido del mismo. Otras normas de implantación del PEVR han sido las Resoluciones del Subsecretario del Ministerio de Vivienda de 29 de diciembre de 2009 y de 15 de marzo de 2010 (BOE de 31.12.2009 y 20.3.2010), por las cuales se fijó el módulo básico estatal en 758 euros/m<sup>2</sup> a partir de 1.1.2010 y se actualizaron a la baja los tipos de interés de los préstamos convenidos correspondientes a los planes de vivienda anteriores, respectivamente.

El Real Decreto-Ley 6/2010 (BOE de 13.4.2010), de medidas para el impulso de la recuperación económica y el empleo, pretende fomentar un mayor crecimiento de la economía y un ritmo más intenso de creación de puestos de trabajo. En este sentido, las medidas contenidas en dicha norma, relativas al subsector de la construcción residencial, pretenden impulsar un mayor volumen de construcción de viviendas y la creación de nuevos empleos. El objetivo adicional de apoyar un mayor ahorro energético resulta un tanto apagado al lado de la acuciante necesidad de impulsar el empleo.

Las medidas citadas contemplan, en primer lugar, la desgravación en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas del 10% de las cuantías satisfechas por obras realizadas en la vivienda habitual hasta el 31 de diciembre de 2012 (Artículo 1º). La base imponible máxima a desgravar es de 12.000 euros en los

tres años escasos de vigencia de la medida. Las mejoras deberán de efectuarse en unas ocho aplicaciones que se especifican en el Real Decreto en cuestión. Se excluyen de la desgravación a las obras efectuadas en las plazas de garaje, jardines, parques, piscinas e instalaciones deportivas. Podrán beneficiarse de la desgravación los contribuyentes con ingresos anuales no superiores a 53.000 euros.

En segundo lugar, se aplicará un IVA reducido del 8% a todo tipo de rehabilitación de viviendas, ampliándose el concepto de rehabilitación estructural a efectos de dicho impuesto (Artículo 2º). Se pretende con ello eliminar la discriminación fiscal que ha sufrido hasta ahora en España la rehabilitación. Dicha situación resulta anómala, a la vista del inmenso parque residencial de España, superior a los 25 millones de viviendas, muy superior al de la Eurozona, tanto en términos de viviendas por hogar como en viviendas por habitante. La rehabilitación no llega en España al 10% del valor de la obra realizada en la construcción residencial, mientras que hay países en Europa Occidental en los que alcanza al 50% de valor citado.

En tercer lugar, el Real Decreto-Ley aplaza la aplicación de la Ley del Suelo de 2007 hasta 31.12.2011 (estaba prevista su aplicación a partir de 1.7.2010) en cuanto a valoración de los terrenos que formen parte del suelo urbanizable delimitado (Artículo 10º). Se prolonga así la aplicación de la normativa contenida en la Ley 6/1998. Se considera con frecuencia que dicha norma, junto con otros factores, contribuyó a alimentar las expectativas que condujeron a la burbuja ocasionada en el mercado de la vivienda entre 1997 y 2007.

Por último, el Real Decreto contempla la posibilidad de un aumento moderado de los ingresos familiares inembargables en el caso de que en el impago de un préstamo hipotecario el precio de la vivienda obtenido en la subasta resulte inferior al saldo vivo del crédito hipotecario (Artículo 15º). Esto parecerá poco satisfactorio para los que defienden que en los préstamos para compra de vivienda la garantía se limite a la vivienda, como sucede en Estados Unidos, donde dicha circunstancia parece haber facilitado que la recuperación de la crisis haya sido más rápida que en Europa.

El impulso a la rehabilitación es lo más trascendente del Real Decreto citado en lo que a vivienda se refiere. Según la Contabilidad Nacional de España, la inversión en vivienda (obra construida) descendió a un ritmo medio

anual del -17,5% entre 2007 y 2009. Se entiende el interés del gobierno en lograr una cierta recuperación del subsector de la vivienda, decisivo en el desencadenamiento de la presente crisis económica en España, aunque sea por una vía hasta ahora tanto inédita, como es la de la rehabilitación.

El Ministerio de Vivienda ha publicado información acerca del desarrollo del primer periodo anual de vigencia del PEVR 2009-12, concretamente 2009 (Fig. 19). De acuerdo con dicha información en dicho periodo se autorizaron actuaciones correspondientes a 184.271 viviendas, equivalentes al 108,9% de los objetivos convenidos con las autonomías, el 79% de los objetivos iniciales previstos para dicho periodo.

Dentro del total citado de actuaciones autorizadas se incluyeron 41.000 viviendas protegidas de nueva construcción, de las que 30.087 fueron viviendas destinadas a la venta y 10.845 fueron viviendas destinadas al alquiler. El nivel de cumplimiento fue más elevado en el segundo tipo de vivienda protegida citado. Las ayudas a inquilinos y las actuaciones correspondientes a rehabilitación consiguieron el mayor nivel de cumplimiento de objetivos. El volumen de actuaciones autorizadas en el primer año del PEVR 2009-12 superó a la media anual de actuaciones autorizadas en el anterior Plan 2005-2008, aunque está por debajo en lo relativo a viviendas de nueva construcción.

En todo caso, se trata de un nivel satisfactorio de ejecución para tratarse del primer periodo anual de implantación del nuevo Plan. Este último se ha visto asimismo afectado por la restricción crediticia existente en el momento de su establecimiento. Numerosas promociones calificadas de viviendas protegidas no han podido acceder a la financiación crediticia en el contexto restrictivo en el que se desarrolló la concesión de nuevos créditos en 2008-2009.

En 2009 se iniciaron 79.054 vivienda protegidas, lo que supuso un descenso del -12,7% sobre 2008, descenso muy inferior al -58,1% correspondiente al total de viviendas iniciadas, según la estimación procedente de los visados de obra nueva de los Colegios de Arquitectos Técnicos (Fig 20). Las viviendas protegidas terminadas ascendieron a 67.904 viviendas en 2009, lo que implicó un retroceso de dicha magnitud del -1% sobre el total correspondiente al año precedente. Dicho descenso fue asimismo muy inferior al correspondiente al total de viviendas terminadas (-36%).

Las compraventas registradas de viviendas protegidas se recuperaron con fuerza en enero-febrero de 2010 respecto del mismo periodo de 2009, sobre el que crecieron en un 16,1%, aumento superior al del total de viviendas (10,1%) en el mismo periodo de tiempo (Fig. 21). El ritmo anual de ventas de viviendas protegidas, a la vista de la evolución en los

Fig. 19/ Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación, 2009-2012. Ejecución Periodo 2012. Número de viviendas

Actuaciones Protegidas	Ejecución Plan 2009-12 Periodo 2009	Nivel de Ejecución (*) %	Ejecución Plan 2005-08 Media anual
1. Viviendas de nueva construcción	41.000	71,6	45.187
1.1. Para la venta	30.067	66,3	37.521
1.2. Para el alquiler	10.845	96,0	7.666
1.3. Cofinanciación VV. promoción pública	88	13,9	
2. Ayuda a inquilinos	32.325	255,6	23.132
3. Adquisición de vivienda usada	2.923	69,3	5.796
4. Rehabilitación	92.196	114,4	58.589
Programa Renove	78.187	111,6	
5. Suelo (nº de viviendas)	15.827	97,2	28.530
<b>Total actuaciones</b>	<b>184.271</b>	<b>107,8</b>	<b>164.640</b>
Pro Memoria. Actuaciones de ayuda a la vivienda	168.444	108,9	136.111

(\*) Sobre los objetivos convenidos con las CC. AA., inferiores a los iniciales del Plan

Fuente: Mº de Vivienda

dos primeros meses de 2010 estuvo próximo a las 50.000 viviendas protegidas anuales (Figura 21 bis). La ventas de viviendas protegidas supusieron el 10,8% del total de ventas de viviendas en el periodo enero-febrero de 2010, proporción que sube al 21,7% si se refiere a

las ventas de viviendas de nueva construcción (19,4% en 2009) (Figura 21 c).

Del resto de actuaciones del Ministerio de Vivienda es de destacar el total de 196.898 hogares que se ha beneficiado de la implantación

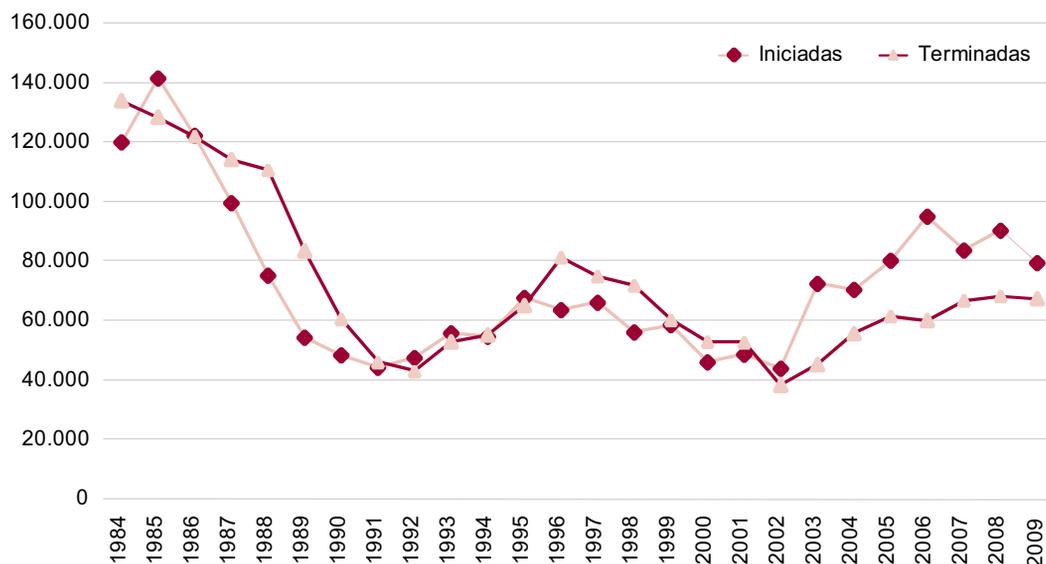


Fig. 20/ **Viviendas protegidas iniciadas y terminadas. Totales anuales, 1984-2009**

Fuente: M° de Vivienda

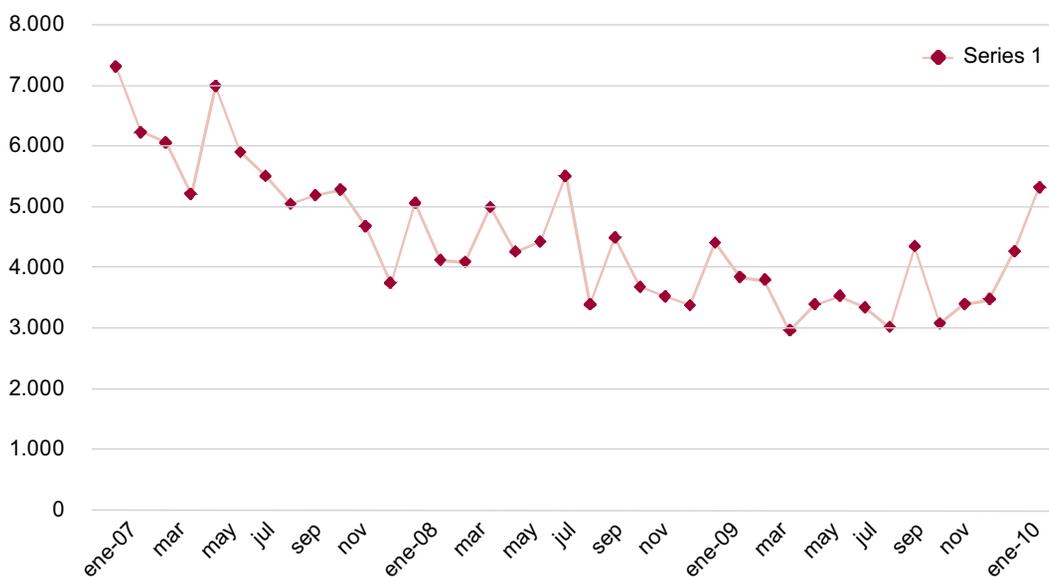


Fig. 21/ **Viviendas protegidas. Compraventas registradas. Serie mensual, 2007-2010**

Fuente: INE

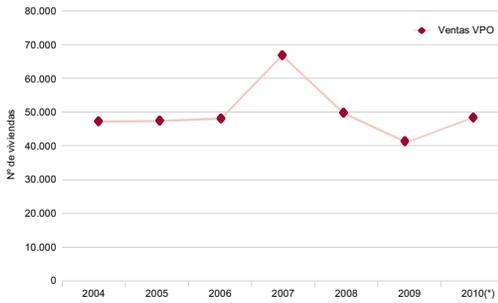


FIG. 21BIS/ Compraventas registradas VPO (nuevas y usadas). Totales anuales, 2004-10

(\*) Estimación, con datos hasta febrero  
 Fuente: INE (2007-10) y Mº Vivienda (2004-2006)

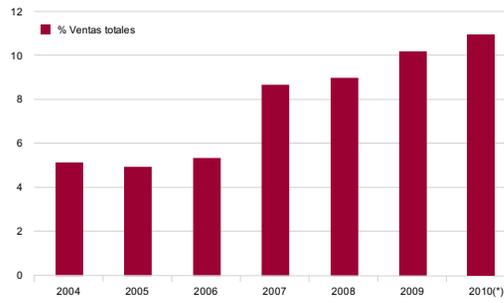


FIG. 21C/ Compraventas registradas de viviendas protegidas. Proporción (%) del total de ventas de viviendas. Serie 2004-2010 (estimación)

de la denominada “renta básica de emancipación” hasta el 31 de marzo, ayudas directas de 210 euros mensuales a los hogares beneficiarios. Dicho total de hogares subvencionados

en el coste del alquiler lo ha sido sobre un total de 350.170 peticiones efectuadas a través de las comunidades autónomas desde su implantación en 2007.

## 7. Bibliografía

BOWERS, David (2010): “Greece will leave its mark long after the dust has settled”. *Financial Times*, 20 April.

FONDO MONETARIO INTERNACIONAL (2010): “Global prospects and policies” en *World Economic Outlook*, Cap. 1º, Abril.

HUGH, Edward (2010): “Why not unravel the IMF too while we’re at it?”. *Fistfulofeuros.net*, 24 marzo.

REINHARDT, Carmen, & Kenneth ROGOFF (2010): “Why we should expect low growth amid debt”. *Financial Times*, 28 January.

WOLF, Martin (2010): “The world economy has no easy way out of the mire”. *Financial Times*, marzo.