

2010. Lenta recuperación del mercado de vivienda. Mejoran las ventas

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

“Los factores demográficos contribuyeron positivamente a los aumentos de los precios reales de la vivienda en numerosos países en las décadas recientes. Sin embargo, las previsiones demográficas de las Naciones Unidas para los próximos años apuntan hacia sustanciales frenos demográficos, que serán mayores en Europa y Japón. Los precios de los activos globales se enfrentarían así a un descenso de la rentabilidad de un punto anual respecto de lo resultante bajo una demografía neutral”.

TAKÁTS ELŐD (2010): “Ageing and asset prices”.
BIS Working Papers, 318, agosto

1. Introducción

A pesar del serio contratiempo que pudo suponer la crisis de la deuda en los meses de mayo y junio de 2010, la economía mundial y la de la Unión Europea y la Eurozona han mantenido una tónica de recuperación moderada en la primera mitad de 2010. La economía española creció débilmente en el primer semestre citado, impulsada por las exportaciones y por un comportamiento menos deprimido del consumo de los hogares. En el mercado de vivienda de España, las ventas crecieron por encima del 10% en el primer semestre de 2010, favorecidas por las mejores condiciones de financiación y por las ventajas fiscales que conlleva la compra de una vivienda en propiedad en España en el presente ejercicio. No ha existido una recuperación neta en el mercado en cuestión en el primer semestre de 2010, pero se dan bastantes de las condiciones precisas para provocar una mejoría moderada del mismo.

En los dos apartados siguientes se comenta la evolución de las economías mundial y españo-

la. En el apartado cuarto se analiza la evolución del mercado de vivienda en la primera parte de 2010 en España, en el quinto se comentan los datos más representativos de la financiación a la vivienda y en el apartado sexto se resumen algunos de los cambios más relevantes producidos en el marco de la política de vivienda.

2. Evolución económica general

En el primer semestre de 2010 se recuperó el crecimiento de la economía mundial. Dicha recuperación estuvo apoyada en el comportamiento más dinámico de las economías de los países emergentes. En los países desarrollados se sufrieron, hacia los meses de mayo y junio de 2010, las consecuencias de la crisis de la deuda pública, cuyos volúmenes se habían situado en niveles especialmente elevados en 2009. Esta situación de inestabilidad financiera, asociada con las dificultades de colocación de la deuda, tuvo su origen en las actuaciones anticíclicas de los gobiernos encaminadas a reducir las consecuencias depresivas derivadas de la crisis.

Las estimaciones del *National Bureau of Economic Research (NBER)* sobre el alcance de la depresión en Estados Unidos han establecido que la misma se extendió en la economía de dicho país en los dieciocho meses transcurridos entre diciembre de 2007 y junio de 2009. Dicha duración superó a las de las dos crisis precedentes más relevantes, las de 1973-75 y 1981-82, que fue de 16 meses en ambos casos. La duración de la reciente crisis quedó lejos, en todo caso, de los 43 meses correspondientes a la Gran Depresión de los años treinta del pasado siglo. En Estados Unidos la recesión de 2007-09 ha sido intensa, pero no ha resultado extraordinaria en su contexto histórico (WStJ, 2010)

Lo que distingue al periodo de recuperación presente respecto de los correspondientes a las dos crisis precedentes es la relativa debilidad de dicha recuperación. Así, en junio de 2010 el PIB de Estados Unidos estaba todavía por debajo del nivel del cuarto trimestre de 2007. Ello es consecuencia de la desaceleración de la recuperación sufrida en el segundo trimestre de 2010, evolución que parece haberse extendido al tercer trimestre de este año. La debilidad del crecimiento ha mantenido el desempleo en Estados Unidos por encima del 9% de los activos a lo largo de enero-agosto de 2010.

La circunstancia citada afecta a la situación sociopolítica de dicho país. Ello justifica el intento del presidente Obama de poner en marcha un nuevo programa de reactivación, apoyado en las inversiones públicas y en desgravaciones fiscales, a fin de reforzar la demanda interna.

La política monetaria ha mantenido un perfil a todas luces expansivo en Estados Unidos. El comité de Política Monetaria de la Reserva Federal señaló, en su reunión de 21 de septiembre de 2010, que mantendrá los tipos de interés de intervención entre el 0% y el 0,25%, anticipando que la débil coyuntura requerirá de niveles excepcionalmente reducidos de los tipos durante un periodo prolongado de tiempo. Esta actuación se ve favorecida, asimismo, por la debilidad de la inflación en dicha economía. Se anticipan así nuevos procesos de adquisición de volúmenes importantes de bonos, sobre todo de deuda pública, por parte de la Reserva Federal (*quantitative easing*). Esta actuación contribuirá a mantener niveles muy reducidos de los tipos de interés a largo plazo durante periodos prolongados de tiempo

En Estados Unidos y también en Europa Occidental las aportaciones masivas de liquidez a los bancos por parte de las autoridades mone-

tarias han creado “energía monetaria”, que se ha perdido en gran parte en la “transmisión” a la economía real. Dichas aportaciones no han producido recuperaciones sensibles del ritmo de concesión de nuevos créditos al sector privado, pero han permitido recapitalizar a las entidades de crédito a partir de los beneficios derivados de las aportaciones masivas de liquidez a muy bajo tipo de interés (FT, 2010).

La economía norteamericana puede crecer en 2010-11 por debajo del ritmo previsto del 3,2% (FIG. 1). Ello afectará al alza a la tasa de desempleo y contribuirá a mantener elevado el déficit público, que en 2010 estará próximo al 11% del PIB. Por otra parte, la debilidad del crecimiento ha mantenido moderada la recuperación de los precios de la energía, como lo indica el nivel medio de 77,9 euros por barril alcanzado en el mes de agosto de 2010 por el crudo del mar del Norte, un 4,7% por encima del precio medio correspondiente a diciembre de 2009

En la Unión Europea y en la Eurozona el crecimiento se ha recuperado en la primera mitad de 2010. De un ritmo de aumento del PIB del 0,3% en el primer trimestre (tasa intertrimestral no anualizada), se ha pasado a crecer a un ritmo del 1% en el segundo trimestre. Las exportaciones industriales, primero, y la demanda interna, después, han sido los motores de dicha recuperación. En dicha recuperación ha desempeñado un papel relevante la devaluación sufrida por el euro frente al dólar. El nivel medio de cotización de agosto de 2010 fue de 1,29 dólares por euro, lo que supuso una devaluación del -11,7% respecto de la cotización de diciembre de 2009 (FIG. 2).

La Comisión de la UE, en su “*Interim Forecast*” de septiembre de 2010, ha previsto un crecimiento del 1,8% en 2010 para el conjunto de la UE y del 1,7% para la Eurozona. Estas previsiones son superiores a las efectuadas por dicho organismo en mayo de 2010. La inflación se ha recuperado algo en 2010, pasando desde el 0,3% de 2009 a una previsión del 1,4% para la eurozona en 2010, en términos de aumento medio anual del índice de precios de consumo.

Las previsiones del Banco Central Europeo (BCE) para la eurozona (FIG. 2 bis) difieren solo ligeramente de las de la Comisión. Según las mismas, el consumo de los hogares crecerá ligeramente y las exportaciones serán el principal motor de la demanda en dicha área económica. El BCE ha mantenido los tipos de intervención en el 1%. Las tensiones monetarias se han reactivado en septiembre de 2010 en la eurozona ante la débil situación de Irlanda.

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

	2009	2010 (*)	2011 (*)
1. PIB precios constantes			
Estados Unidos	-2,4	3,2	3,2
Zona Euro	-4,1	1,7	1,4
Total OCDE	-3,3	2,7	2,8
2. Inflación, IPC (Aumentos medios anuales)			
Estados Unidos	0,2	1,6	1,0
Zona Euro	0,3	1,6	1,7
3. Desempleo (% Activos)			
Estados Unidos	9,3	9,7	8,9
Zona Euro	9,4	10,1	10,1
4. Balanza P. C Corriente (% PIB)			
Estados Unidos	-2,9	-3,3	-3,4
Zona Euro	-0,6	-0,3	-0,2
5. Comercio Mundial	-11,0	10,6	8,4
6. Saldo AA. Públicas(% PIB)			
Estados Unidos	-11,0	-10,7	-8,9
Zona Euro	-6,3	-7,8	-6,7

(*) Previsión

Fuente: OCDE, mayo 10, European Commission, Interim Forecast, septiembre 2010

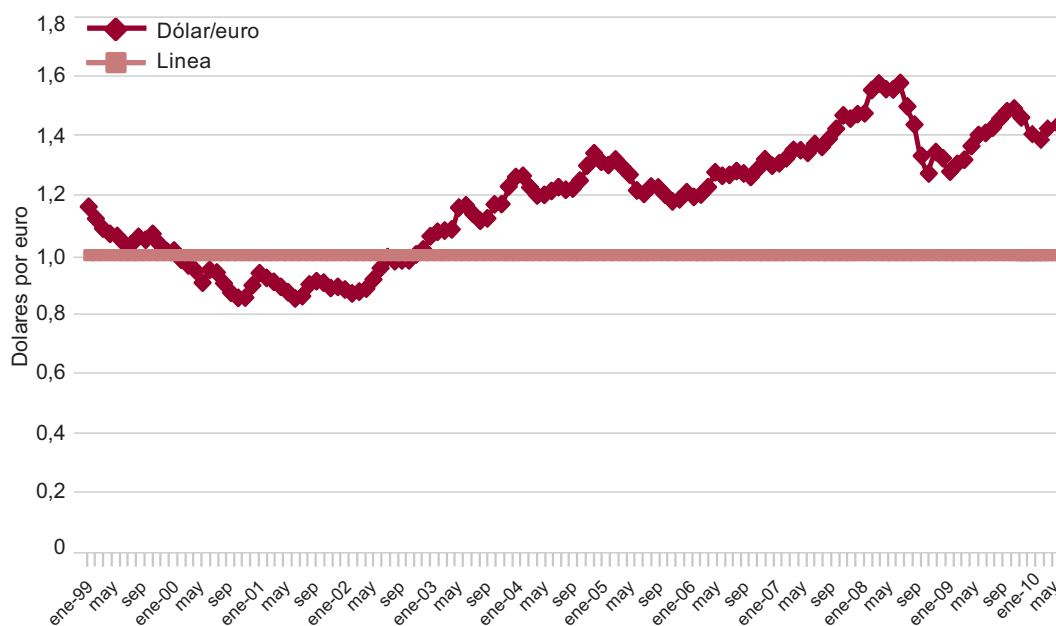


Fig. 2/ Tipo de cambio dólar/euro. Serie mensual 1999-2010

Fuente: BdE

FIG. 2BIS/ Previsiones BCE para la eurozona Tasas medias de crecimiento interanual (*) Precios constantes. Porcentajes

Magnitudes	2009	2010 (**)	2011 (**)
Índice precios de consumo armonizado	0,3	1,6	1,7
PIB real	-4,0	1,6	1,4
Consumo de los hogares	-1,1	0,2	0,7
Consumo público	2,6	0,8	0,5
Formación bruta de capital fijo	-11,0	-1,5	0,7
Exportaciones	-13,2	8,7	3,2
Importaciones	-11,8	7,0	4,7
Supuestos			
PIB extra eurozona	-0,6	5,1	4,4
Exportaciones extra eurozona	-12,2	10,4	7,1

(*) Las tasas de variación corresponden al punto medio de los intervalos previstos para 2010 y 2011

(**) Previsiones

Fuente: BCE, Boletín Mensual, septiembre 2010

En este país ha coincidido una caída del crecimiento en el segundo trimestre con una estimación al alza de las necesidades de aportación de recursos públicos a alguno de los bancos privados intervenidos por el gobierno. El diferencial de los tipos de la deuda de los países más deficitarios con los de la deuda alemana ha vuelto a crecer a fines de septiembre de 2010.

La persistencia de unos diferenciales elevados en los tipos de interés de la deuda respecto de la deuda alemana supondrá un sobrecoste para los países afectados y afectará a su potencial de crecimiento. El Ecofin de 7 de septiembre de 2010 estableció la posibilidad de que la Comisión de la UE evalúe los presupuestos anuales de cada estado miembro en la segunda quincena de abril del año precedente al del presupuesto a valorar. Se impone, pues, el "modelo alemán" en lo relativo a las políticas presupuestarias a desarrollar en la UE, lo que es consecuencia de las tensiones sufridas por la eurozona en la crisis de la deuda de mayo de 2010.

3. El ajuste se impone en la política económica española

Desde el inicio de la crisis en 2007 la política económica del gobierno de España mantuvo un claro perfil anticíclico, que se prolongó hasta mayo de 2010. A partir de esta fecha la política económica ha presentado un carácter a todas luces estabilizador, orientado sobre todo a la reducción del déficit de las administraciones públicas. El cambio citado en la política económica ha permitido un cierto alivio en la financiación exterior de las administra-

ciones públicas y de las empresas financieras y no financieras.

Desde enero hasta junio de 2010 la eurozona pasó por una situación prolongada de crisis de la deuda pública. Dicha situación se derivó de los riesgos planteados por la importante deuda pública de Grecia, que ocasionó hasta problemas de continuidad de la eurozona, y que exigió la puesta en marcha de un mecanismo de ayuda a dicho país. En mayo de 2010 se creó un fondo de 750.000 millones de euros para hacer frente a otras crisis similares, en este caso en colaboración con el Fondo Monetario Internacional.

La tardanza en materializar las ayudas a Grecia por parte de la eurozona y la rígida posición alemana sobre tal actuación colocaron a dicho país en una posición difícil a efectos de hacer frente a los compromisos de la deuda. Se puso en cuestión todo el armazón institucional de la eurozona, destacando la complicada situación de un conjunto de países periféricos del sur, además de Irlanda, profundamente endeudados y con niveles importantes de déficit público en 2009. Dicha situación contrasta con la de Alemania y de otros países del norte de Europa.

En el caso de España el déficit público agregado superó el 11% en 2009. En un breve periodo de tiempo dicho déficit alcanzó un nivel especialmente elevado dentro de la eurozona. A pesar de su menor nivel relativo de deuda pública (sin embargo, la deuda exterior de España, pública y privada, se aproxima al 170 % del PIB), el Ecofin de la primera semana de mayo de 2010 forzó a España a acelerar el proceso de reducción del déficit previsto en el documento

de estabilidad presupuestaria remitido a la Comisión de la UE en febrero de 2010.

La compleja situación exterior de España se puso de manifiesto en el comportamiento del diferencial de tipos de la deuda española con la deuda alemana. Dicho diferencial se acentuó en la primavera de 2010, pasando desde el 0,84% de abril de 2010 al 1,35% en mayo y al 1,93% en julio, en el caso de la deuda a diez años (FIG. 3).

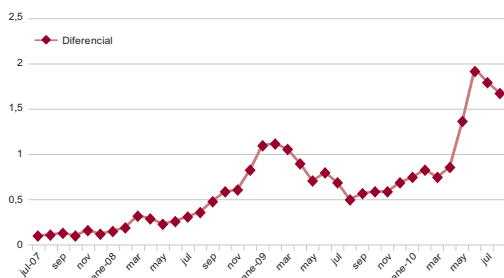


FIG. 3/ Diferencial de los rendimientos de la deuda pública a 10 años, España-Alemania. Serie mensual, 2007-2010

El mayor diferencial sobre la deuda alemana indicó la presencia de una fuerte desconfianza respecto de la deuda “soberana” de España y del rigor de la política económica desarrollada hasta dicho momento. Dicha circunstancia dificultó la colocación de todo tipo de deuda española en los mercados de capitales. Una “tormenta” similar afectó asimismo a la deuda de otros países periféricos de la eurozona (Portugal, Irlanda, Italia, Grecia). Los tipos de interés de la deuda pública española a diez años de 2009-2010 han superado ampliamente a los niveles correspondientes a los tipos de interés de los créditos a comprador de vivienda, mientras que en los tres años precedentes dicha relación era inversa.

La situación de la deuda española cambió después de junio, tras la publicación de los resultados de los denominados *test de stress* bancario, de los que se ha derivado la realidad de una posición sólida de las entidades de crédito de España dentro del contexto comunitario. A pesar del alivio registrado en el resto del verano en los mercados de deuda, la situación de los mismos para la eurozona es de acusada inestabilidad, como se ha comprobado en septiembre con motivo del empeoramiento de la situación de Irlanda.

Como antes se indicó, la mejora de la posición de España se ha derivado sobre todo de la adopción, desde el gobierno, de un conjunto de medidas de carácter acusadamente estabilizador desde mayo de 2010. Dentro de dichas medidas destacan las relativas a la reducción del déficit público mediante la disminución de los salarios de los funcionarios (–5% desde julio de 2010) y de las inversiones públicas en unos 6.500 millones de euros, junto a la congelación de las pensiones en 2011, además de una elevación significativa de la imposición indirecta (IVA y Rentas del Capital) (Real Decreto-Ley 8/2010 de 20 de mayo).

También ha destacado la reforma de la normativa correspondiente a las cajas de ahorros, que pretende fomentar el reforzamiento de los recursos propios de dichas entidades y facilitar su transformación en bancos, disminuyendo la presencia de representantes políticos en sus órganos de gobierno (Real Decreto-Ley 11/2010, de 9 de julio). La medida de mayor impacto social ha sido la de reforma del mercado de trabajo (Ley 36/2010, de 17 de septiembre). La norma esta que reduce el coste del despido de los trabajadores por parte de las empresas.

El Acuerdo de Consejo de Ministros de 28.5.2010 modificó los objetivos previos de estabilidad presupuestaria, acelerando el ritmo de reducción previsto en el déficit de las Administraciones Públicas, que en 2010-11 se quedaría en el 9,3% en 2010 y en el 6% del PIB en 2011 (9,8% y –7,5% eran las previsiones anteriores, respectivamente). El proyecto de Presupuestos Generales del Estado para 2011 presentado por el Gobierno el 24 de septiembre de 2010 ha recogido los nuevos objetivos de estabilidad presupuestaria citados y ha materializado las medidas anticipadas en mayo, como es el caso de la reducción de las inversiones públicas y de los salarios de los funcionarios, junto a la congelación de la mayor parte de las pensiones en 2011. El proyecto citado incluye asimismo la elevación del tipo del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas para los tramos de renta superiores a 125.000 euros anuales y la modificación del tratamiento fiscal de las *Sicav*.

El PIB de la economía española creció a unos ritmos modestos del 0,1% y 0,2% en los dos primeros trimestres de 2010, inferiores a los correspondientes a la eurozona. Dicho crecimiento ha estado impulsado primero por las exportaciones y después por la demanda interna, dentro de la cual el consumo de los hogares y la inversión en bienes de equipo han

FIG. 4/ España. Principales macromagnitudes. 2004-2007. Tasas interanuales de crecimiento. Precios constantes

ESPAÑA	2009	2010 (*)	2011 (*)
1. PIB, precios mercado Panel Expertos	-3,7	-0,4	0,4
2. Consumo Privado	-4,3	1,2	0,5
3. Consumo Público	3,2	-0,4	-1,8
4. Formación Bruta de Capital fijo	-16,0	-7,3	-3,1
4.1. Construcción	-11,9	-10,8	-6,8
4.2. Bienes de Equipo y otros	-21,4	-2,2	1,8
5. Demanda Interna Panel Expertos	-6,4	-1,1	-0,9
6. Exportaciones	-11,6	9,1	6,3
7. Importaciones	-17,8	5,8	1,3
8. Exportaciones netas (% PIB)	2,7	0,7	-1,3
9. Empleo. Ocupados	-6,6	-2,3	-0,8
Tasa de desempleo (% Activos)	18,0	19,8	19,7
10. Índice de precios de consumo. (Media anual)	-0,3	2,2	1,5
11. Deflactor del PIB	0,6	0,5	0,8
12. Salario por persona ocupada	3,2	1,3	1
13. Balanza de Pagos. Cuenta Corriente (% PIB)	-5,6	-5,1	-3,4
14. AA. Públicas. Panel expertos	-11,2	-9,7	-6,8
Crecimiento resto del mundo			
15. PIB, Estados Unidos	-2,4	3,2	3,2
16. PIB, Zona Euro	-4,0	1,6	1,4

(*) Previsiones

Fuente: Funcas, INE y BCE (septiembre 2010)

registrado los comportamientos más dinámicos. La desaceleración prevista para el crecimiento de la economía mundial en el segundo semestre del año frenará algo el crecimiento en la eurozona y no favorecerá la presencia de ritmos mayores de crecimiento de la economía española en este periodo.

La previsión de Funcas (Fundación de las Cajas de Ahorros) de septiembre de 2010 sobre la evolución de la economía española en 2010 es de un nuevo descenso del PIB en España del -0,4% (-3,7% en 2009), derivado de un retroceso del -1,1% en la demanda interna y de una aportación positiva al crecimiento de 0,7 puntos porcentuales de las exportaciones netas (FIGS. 4 y 5).

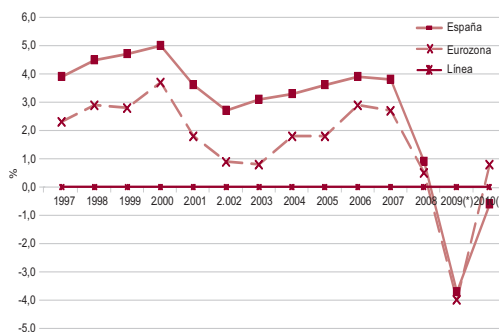


FIG. 5/ PIB. Tasas de crecimiento anual, España y Eurozona. Serie 1997-2009

(*) Previsión

Fuente: INE, FMI

En la previsión de Funcas destaca la caída de la formación de capital fijo en un $-7,3\%$, el fuerte descenso de la construcción ($-10,8\%$) y la menor aportación positiva al crecimiento por parte de las exportaciones netas (0,7 puntos, frente a 2,7 en 2009). El empleo descendería en un $-2,3\%$ en 2010, aproximándose así la tasa media de desempleo al 20% en este año. La inflación media se aproximaría al 2%, destacando el todavía elevado déficit público en 2010 ($-9,7\%$ según Funcas), mientras que descendería el déficit corriente de balanza de pagos hasta el $-5,1\%$ del PIB.

La previsión recogida en los Presupuestos Generales del Estado es de un crecimiento del PIB del 1,3% en 2011, lo que contrasta con la realizada por Funcas, según la cual dicho crecimiento sería solo del 0,4%. Para dichos Presupuestos, en 2011 el consumo de los hogares crecería a un ritmo del 1,6% y el empleo aumentaría en un 0,3%, mientras que, según Funcas, ambas magnitudes registrarían nuevos descensos en dicho año. La previsión del gobierno para 2011 parece un tanto optimista, circunstancia que puede no favorecer la imagen externa de España a efectos de los temidos mercados internacionales de deuda. Un ritmo de crecimiento significativo parece todavía distante en España para 2011, aunque sin el mismo "se reforzarán las tensiones políticas y financieras" (REUTERS, 2010).

En 2010 ha persistido en la economía española un descenso del empleo bastante más acusado en el caso de la construcción que en el resto de la economía (FIG. 6). En el primer semestre el retroceso total del empleo fue del $-3,1\%$, correspondiente a una disminución interanual de 550.000 puestos de trabajo. La tasa de desempleo se situó en el 20,09% de los activos en el segundo trimestre de 2010. En el sector de la construcción el descenso del empleo fue más acusado en el primer semestre ($-13,9\%$), lo que supuso el 50% de la disminución antes citada en el total de empleos en España. El peso de la construcción en el empleo total ha retrocedido desde el 13,9% del total en 2007 hasta el 9,3% en 2010.

4. El mercado de vivienda en España, 2010

En 2010 el mercado de vivienda en España ha registrado algunos cambios significativos respecto de los años precedentes de crisis (FIG. 7). Tras cuatro años consecutivos de descensos de las compraventas registradas y de las hipotecas formalizadas para compra de vivienda, en 2010 dichas magnitudes van a registrar aumentos sobre el año precedente. En el caso de las transmisiones inmobiliarias intervenidas por los notarios el crecimiento de 2010 parece ser aun más potente.

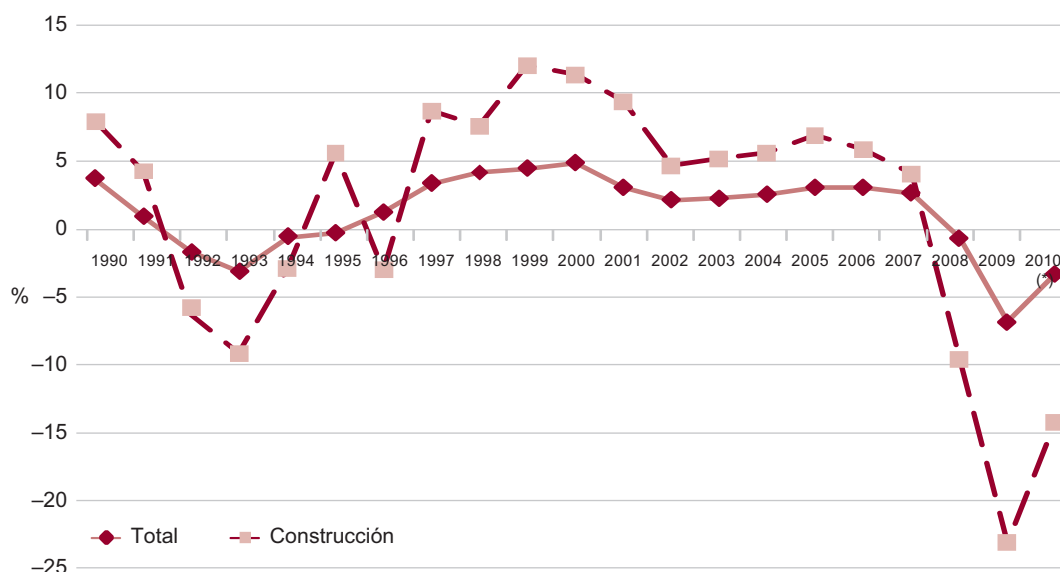


FIG. 6/ Empleo CNT. Total y construcción. Tasas de crecimiento medio interanual

(*) 1er semestre

Fuente: INE

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

Demanda	Variaciones interanuales. Porcentajes			Último dato
	2009	2009/2008 (%)	2010/2009 (%)	
1. Compraventas.Viviendas (*)	414.264	-25,0	11,6	jul-10
1.1. Nuevas	219.946	-20,9	5,2	
1.2. Usadas	199.318	-27,3	19,0	
2. Transmisiones inmobiliarias (**)	463.719	-17,8	14,2	2010 II
3. Hipotecas sobre viviendas (Número de viviendas hipotecadas)	653.173	-21,9	-0,5	jun-10
4. Encuesta poblacion activa				
4.1. Empleo. Ocupados, 4º t	18.646	-6,1	-2,5	2010 II
4.2. Hogares.Miles, 4º t	17.122	1,3	0,5	
5. Inversion extranjera Viviendas equivalentes	17.667	-32,2	-6,5	2010 I
Oferta				
6. Aparejadores.Visados o.Nueva	110.800	-58,1	-21,9	may-10
7. Aparejadores.Vv.Terminadas	387.100	-36,1	-33,4	may-10
8. Inversion en vivienda (***) mill.Eur	61.159	-21,0	-20,2	2010 II
9. Consumo aparente cemento (miles de toneladas)	28.646	-32,9	-14,4	ago-10
Precios (4º trimestre)				
10. Precios vivienda (4º T) E/m2	1892,3	-6,3	-3,7	2010 II
11. Precios vivienda ine. Total	91,1	-4,3	-0,9	2010 II
12. Precios vivienda Tinsa. INSA. €/m2	1951,3	-6,9	-4,6	ago-10
Financiación				
13. Créditos comprador vivienda. Formalizaciones (millones euros)	73.154	-16,0	-4,6	jul-10
14. Cuota por cada 1.000 euros en préstamos a 25 años (€mes)	3,44	-20,9	-9,6	ago-10

(*) INE según Registradores

(**) Ministerio de Vivienda, según datos de los Notarios

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

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

Junto al aumento de las ventas de viviendas, sobre todo de segunda mano, en 2010 se ha frenado el proceso de descenso de los precios, cuyo nivel se puede aproximar que tocará fondo en este ejercicio. En el primer semestre de 2010 apenas han reaccionado las iniciaciones de viviendas. De este modo es posible que en este año pueda retroceder el parque de viviendas de nueva construcción no vendidas.

Ante el moderado descenso sufrido por los precios de las viviendas entre 2007 y 2010, se puede decir que el ajuste del mercado de vivienda derivado de la crisis ha descansado en España de forma abrumadora en la oferta de nuevas viviendas. El nivel de estas últimas ha disminuido de forma espectacular en el primer semestre respecto de los ejercicios precedentes, situándose así por debajo de los niveles correspondientes a los años iniciales

de la fase expansiva situada del periodo 1997-2007.

La demanda de vivienda se ha visto favorecida en 2010 por el aumento real de la renta disponible de los hogares, por el acusado descenso de los tipos de interés de los préstamos para compra de vivienda y por la moderada reactivación del flujo de nuevos préstamos a comprador. La caída del empleo, el débil ritmo de creación de nuevos hogares y el elevado coste de capital han impedido una recuperación más acusada de la demanda.

El prolongado descenso de los tipos de interés de los préstamos a comprador ha llevado a un retroceso en las cuotas a pagar por los préstamos, descenso que en el caso de un préstamo a 25 años fue del 9,6% en el periodo enero-agosto de 2010 respecto del mismo periodo de 2009. (FIG.8). Conforme los tipos de interés han comenzado a subir lentamente en el segundo trimestre de 2010 dicho descenso se ha ido atenuando.

El empleo volvió a bajar en el primer semestre de 2010, coincidiendo el ritmo de retroceso interanual del -3,1% de la encuesta de población activa y de la Contabilidad Nacional Trimestral en dicho periodo. La creación de hogares se desaceleró hasta el 0,89% en el primer semestre, con lo que la variación anual del número de hogares fue solo de 77.000 en el 2º trimestre de 2010, muy por debajo del promedio anual de 389.000 hogares netos creados en la fase de expansión 1998-2007. (FIG. 8 bis). La composición por edades de la población de España, junto a la emigración, permitiría crear un número de hogares situado en torno a los 300.000 al año. Sin embargo, la debilidad del mercado de trabajo y las incertidumbres sobre la evolución futura de la economía conduce a unos incrementos sustancialmente inferiores en dicha magnitud, de acuerdo con la Encuesta de Población Activa.

Los precios de tasación de las viviendas descendieron en un -3,7% entre el segundo trimestre de 2010 y el mismo periodo de 2009, de acuerdo con la estadística del Ministerio de Vivienda (FIG. 9). El retroceso de la estadística citada fue de solo un -2,3% entre el cuarto trimestre de 2009 y el segundo de 2010. El índice de precios de vivienda del INE, tras disminuir durante once trimestres consecutivos, volvió a aumentar en 1,6% en el segundo trimestre de 2010 sobre el trimestre precedente. El precio medio de tasación, según Tinsa, volvió a crecer en los meses de julio y agosto, situándose en el -4,6% en agosto. El recorrido a la baja de

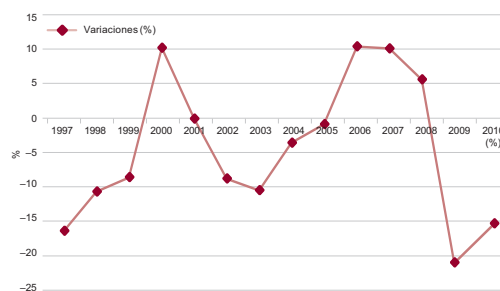


FIG. 8/ Crédito a comprador de vivienda. Variaciones anuales de la cuota del préstamo, a un plazo de 25 años. Serie anual, 1997-2010

(*) Media enero-agosto

Fuente: BdE

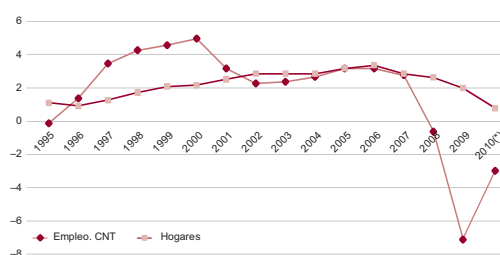


FIG. 8BIS/ Empleo CNT y Hogares EPA. Variaciones interanuales (%), 1995-2009 (previsión, 1er semestre)

Fuente: INE

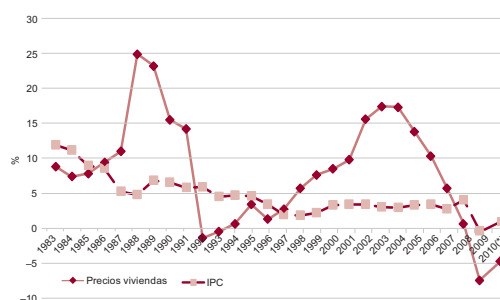


FIG. 9/ Precios de las viviendas (tasaciones) e Índice de Precios de Consumo. Variaciones medias anuales, 1983-2009

(*) Datos hasta agosto de 2010 para el índice de precios de consumo y hasta el 2º trimestre para los precios de la vivienda

Fuente: Ministerio de Vivienda e INE

los precios de vivienda en la etapa de crisis ha sido del -11,9% para los precios de tasación del Ministerio de Vivienda, del -11,2% en el caso del índice de precios del INE y del -17,9% en el caso del indicador de Tinsa.

Fig. 10/ Precios de tasación de las viviendas libres (*) España. CC. Autonomas euros/m² 2º trimestre de 2010

CC. Autonomas	Precios Euros/m ²	Aumentos 2010/2009(**)	Aumentos 2007/1997 (***)
País Vasco	2.676,8	-3,7	207,5
C. de Madrid	2.552,0	-4,3	182,3
Cataluña	2253,2	-2,2	205,4
Baleares	2103,7	-4,4	270,2
Cantabria	1.852,2	0,1	171,0
ESPAÑA	1.848,9	-3,7	196,7
Aragón	1.663,6	-3,5	225,6
Asturias	1649,1	2,3	161,9
Andalucía	1.590,1	-4,6	240,7
Canarias	1.561,6	-7,2	167,0
Navarra	1.549,5	-5,0	114,2
La Rioja	1.516,9	-2,6	164,1
C. Valenciana	1.459,1	-5,5	218,6
Galicia	1.456,0	1,0	146,0
Castilla-León	1.392,3	-0,5	132,6
Murcia	1.356,0	-3,5	258,9
Castilla-La Mancha	1258,0	1,1	168,3
Extremadura	1.014,4	-0,3	152,2
España. Menos de 2 años	1.846,7	-4,0	185,9
España. Más de 2 años	1.854,9	-3,3	202,5
Pro-Memoria			
Barcelona (provincia)	2.542,1	-5,1	193,6

(*) Nuevas y de segunda mano

(**) 2º 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

Por autonomías, los precios de vivienda más elevados en el segundo trimestre de 2010 fueron los del País Vasco (2.676,9 euros/m²) y Comunidad de Madrid (2.552 euros/m²), y los más reducidos los de Castilla-La Mancha (1258 euros/m²) y Extremadura (1014,4 euros/m²). Los mayores descensos interanuales en el 2º trimestre de 2010 fueron los de Canarias (-7,2%) y Navarra (-5%) (Figs. 10 y 11).

El descenso de los precios y los moderados aumentos salariales producidos en el primer semestre de 2010 han provocado un descenso importante del esfuerzo de acceso a la vivienda. La relación media precio de la vivienda de 90 m²/ salario medio anual ha sido de 7,32 en 2010

(7,74 en 2009), de acuerdo con la previsión realizada acerca del comportamiento de dichas variables en el presente ejercicio. El esfuerzo de acceso, referido al ingreso familiar de los hogares de nueva creación, ha retrocedido en 2010 hasta el 32,5% (36,8% en 2009) (Fig. 12).

En el segundo trimestre de 2010, el esfuerzo medio de acceso a la vivienda fue del 31,6% en España, relativo al caso de un hogar que comprase por primera vez. Los mayores esfuerzos de acceso por autonomías correspondieron al País Vasco (40,5%) y Comunidad de Madrid (38,5%), mientras que los esfuerzos menos acusados fueron los de Castilla-La Mancha (24,2%) y Extremadura (19,9%) (Figs. 13 y 13 bis).

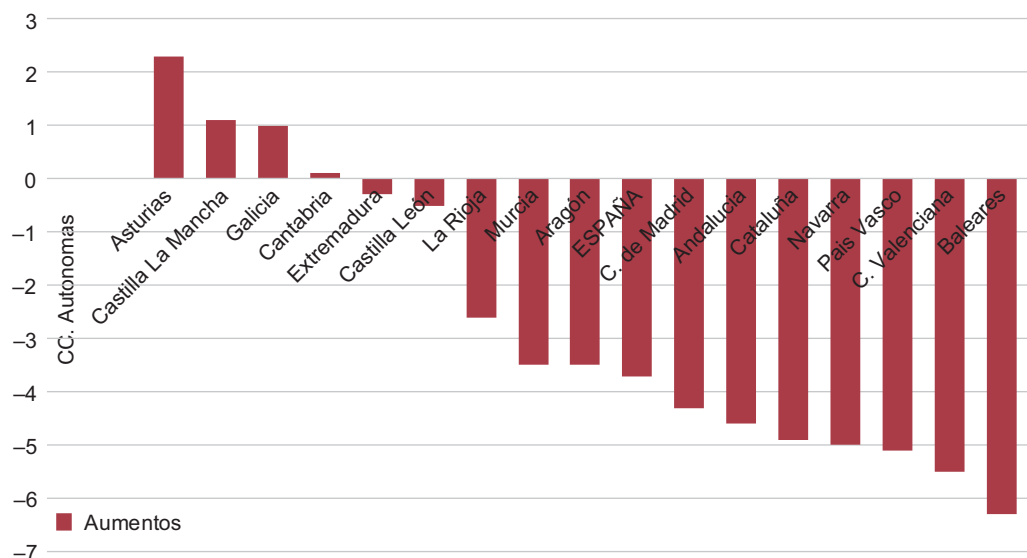


FIG. 11/ Precios de las viviendas. Tasas interanuales del 2º trimestre de 2010 (%). España y CC. Autónomas

Fuente: Ministerio de Vivienda

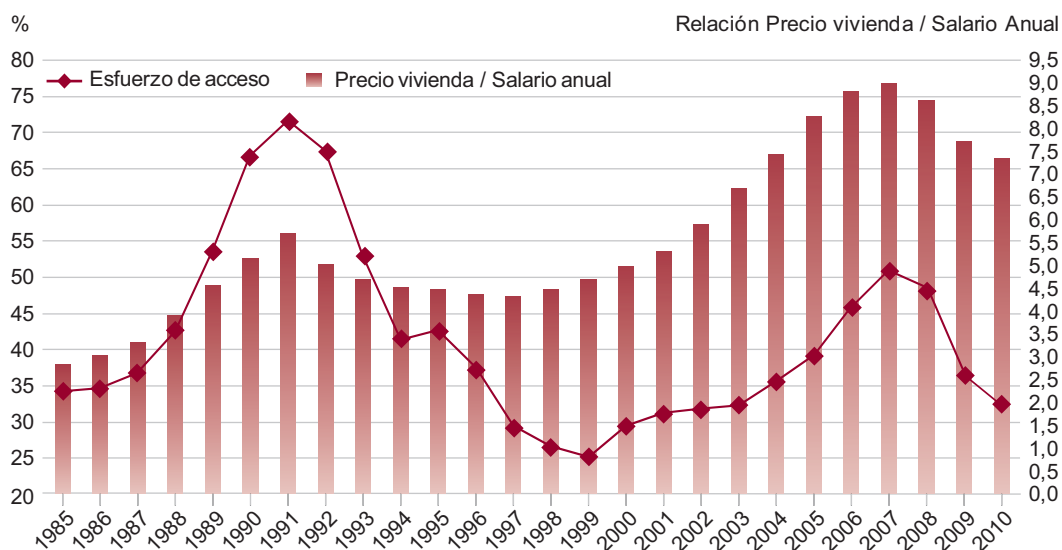


FIG. 12/ Accesibilidad a la vivienda. Primer acceso. Esfuerzo bruto

Esfuerzo de acceso: Proporción renta familiar precisa para acceder a una vivienda de 90 m² construidos, con un préstamo a 20 años. Desde 1997 a 2010 se emplea un plazo de 25 años. (P) Previsión

Fuente: Estimación propia con datos del INE, Mº Vivienda y BdE

Las transmisiones inmobiliarias formalizadas ante notario aumentaron en un 14,2% en el primer semestre de 2010 sobre el mismo periodo de 2009. El aumento en cuestión se debió a las ventas de viviendas de segunda mano, que crecieron en un 40,9% en dicho

periodo, mientras que las ventas de viviendas nuevas cayeron en un -7,5% (FIG. 14). La introducción de un IVA del 8% desde el 1º de julio de 2010 y el aumento del impuesto sobre transmisiones patrimoniales en numerosas autonomías a partir de la misma fecha

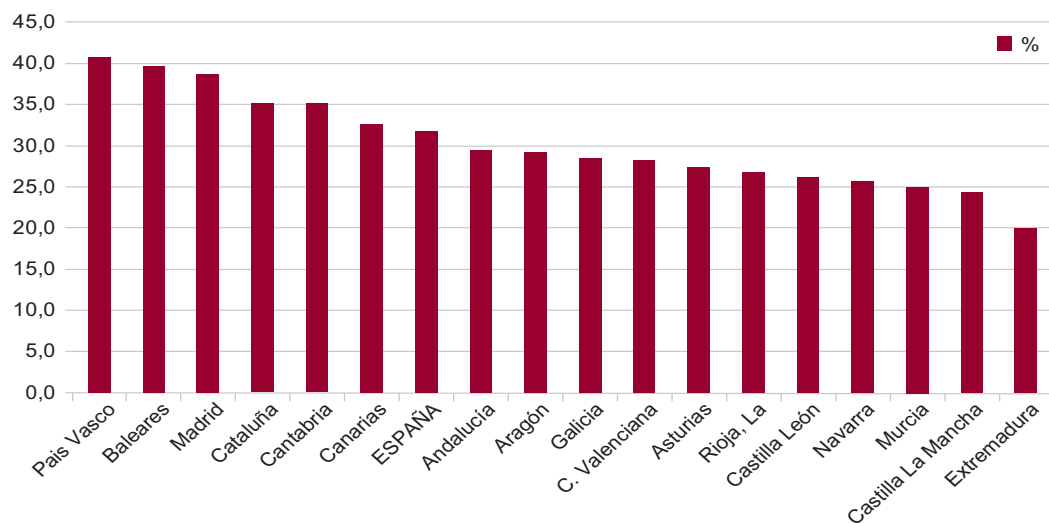


FIG. 13/ Esfuerzo bruto de acceso a la vivienda. Proporción de la renta familiar del hogar monosalarial. Primer acceso. España y CC.AA, 2º trimestre de 2010

Fuente: INE, BdE, Mº de Vivienda y estimación propia

FIG. 13BIS/ Accesibilidad Vivienda. CC. Autónomas Primer acceso 2010. 2º trimestre

Comunidad Autónoma	Precio Vivienda Euros	Renta Familiar Anual (euros)	Tipo de Interés (%) TAE25 años	Relación Precio/ Renta Familiar	Esfuerzo Bruto de acceso (%) Renta Familiar
Andalucía	143.109	21.474	2,72	6,66	29,3
Aragón	149.724	22.697	2,72	6,60	29,0
Asturias	148.419	23.924	2,72	6,20	27,3
Baleares	189.333	21.138	2,72	8,96	39,4
Canarias	140.544	18.996	2,72	7,40	32,5
Cantabria	166.698	20.894	2,72	7,98	35,1
Castilla-La Mancha	113.220	20.599	2,72	5,50	24,2
Castilla-León	125.307	21.100	2,72	5,94	26,1
Cataluña	202.788	25.396	2,72	7,99	35,1
C. Valenciana	131.319	20.565	2,72	6,39	28,1
Extremadura	91.296	20.157	2,72	4,53	19,9
Galicia	131.040	20.369	2,72	6,43	28,3
Madrid	229.680	26.263	2,72	8,75	38,5
Murcia	122.040	21.576	2,72	5,66	24,9
Navarra	139.455	23.917	2,72	5,83	25,6
País Vasco	240.912	26.180	2,72	9,20	40,5
Rioja, La	136.521	22.520	2,72	6,06	26,7
España	166.401	23.121	2,72	7,20	31,6
Barcelona (*)	228.789	25.396	2,72	9,01	39,6

Nota: la renta familiar corresponde a la de una familia monosalarial que percibe el salario medio, estimado a partir del coste salarial. El plazo es de 25 años. El tipo nominal medio fue el 4,78% fue el 2,69%. 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

podieron anticipar las ventas de viviendas en el 2º trimestre, en especial en junio, mes inmediatamente anterior a la subida.

Las compraventas registradas de viviendas aumentaron en un 11,6% en el periodo enero-julio de 2010 sobre el mismo periodo del año precedente. Las compraventas de viviendas nuevas crecieron en un 5,2%, mientras que en las viviendas usadas el aumento en cuestión fue del 19% (FIG. 14 bis). El mayor aumento de las ventas de viviendas de segunda mano que aparece en los indicadores procedentes de notarios y registradores puede tener su origen en que las ventas de dicho tipo de viviendas pueden corresponder a viviendas nuevas vendidas por las entidades de crédito que adquirieron estas últimas ante el impago de los prestatarios, sobre todo promotores. En los doce meses que terminaron en el segundo trimestre de 2010 el mayor aumento interanual correspondió a la Comunidad de Madrid (15,1%), junto a Cataluña (11,9%). Extremadura (-15,1%) y Canarias (-15%) presentaron los mayores descensos. Como puede apreciarse, la situación del mercado de vivienda en 2010 se caracteriza por la fuerte disparidad existente entre los diferentes territorios.

El que las viviendas terminadas puedan descender hasta las 258.000 en 2010, unido a unas ventas de viviendas nuevas por encima de las 230.000, puede dar lugar a que en 2010 el aumento del stock de viviendas de nueva construcción sin vender pueda resultar reducido o incluso pueda ser negativo (FIG 14 c). De acuerdo con las estadísticas y supuestos que se establezcan, el stock de viviendas de nueva construcción no vendidas oscilaría en España entre las 670.000 y 1.132.000 a fines de este año. En dicha evolución resultarán decisivas las mayores compras de viviendas que tendrán lugar a fin de año para beneficiarse de la desgravación en el IRPF, a la vista de la fuerte reducción del alcance de dicho tributo que va a implantarse a partir del 1º de enero de 2011 para las nuevas adquisiciones.

Dada la evolución de las viviendas iniciadas y terminadas en enero-mayo de 2010, las viviendas iniciadas podrían descender en más de un 20% en 2010 sobre el año anterior situándose en 86.600 en 2010. Las viviendas terminadas retrocederían en un -33,4% en 2010, situándose en unas 258.000 en el conjunto del año (FIG. 15). En el mismo periodo la rehabilitación descendió en un -11,1% sobre 2009, previéndose un total de alrededor de 35.000 rehabilitaciones en 2010.



FIG. 14/ **Transmisiones de viviendas (Notarios). Total, nuevas y usadas. Serie trimestral, 2004-2009. Miles de viviendas**

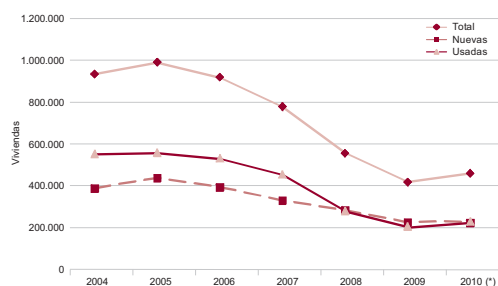


FIG. 14BIS/ **Compraventas anuales de viviendas. Totales, nueva construcción y usadas, 2004-09**

(*) Estimación, con datos hasta julio



FIG. 14c/ **Viviendas de nueva construcción terminadas y vendidas. Totales anuales, 2004-2010 (estimación, con datos hasta mayo para las CFO y hasta julio para las ventas)**

Los visados para rehabilitación supondrán así el 28,7% del conjunto de visados de dirección de obra en 2010 (21,8% en 2009) (FIG. 15 bis), lo que supone un aumento de participación sustancial de la rehabilitación en la construcción residencial, aumento derivado sobre todo del retroceso espectacular sufrido por las iniciaciones de viviendas desde el inicio de la crisis.

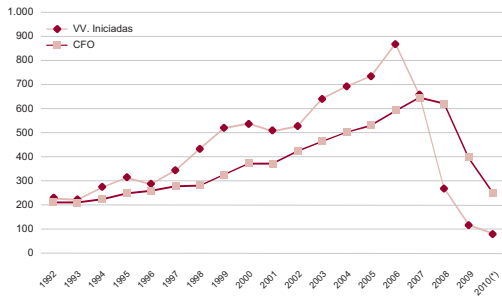


FIG. 15/ Visados de apareadores. Viviendas iniciadas y terminadas. Serie anual, 1992-2010 (estimación con datos hasta mayo)

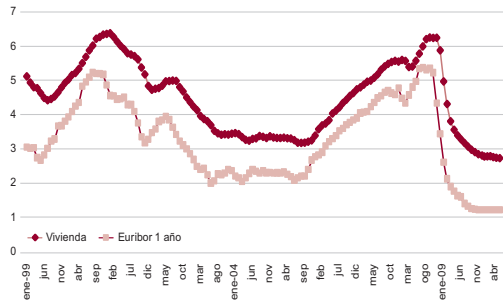


FIG. 16/ Tipos de interés de los créditos a comprador de vivienda y del euribor a doce meses. Serie mensual (%), 1999-2010

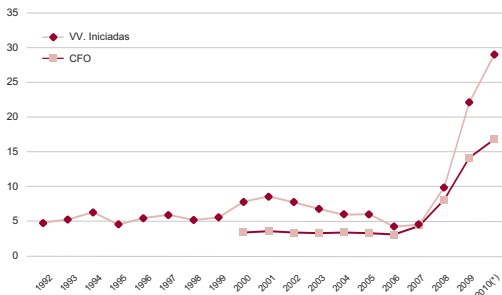


FIG. 15BIS/ Rehabilitación: Participación en el total de los visados de vivienda (obra nueva, ampliación y rehabilitación) y en los Presupuestos de Ejecución Material. Totales anuales (%), 1992-2010 (previsión con datos hasta mayo)

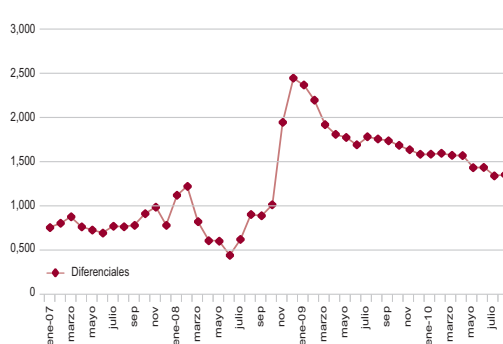


FIG. 16BIS/ Diferenciales tipos de interés a comprador de vivienda- euribor a doce meses. Serie mensual, 2007-2010

5. Financiación a la vivienda en 2010

La política monetaria ha descansado entre 2008 y 2010 en el mantenimiento de unos tipos de intervención muy reducidos por parte de los bancos centrales. Además, dichas entidades han aportado volúmenes importantes de liquidez a los gobiernos y a los bancos, circunstancia que en el caso de España se ha extendido a las cajas de ahorros. Con dicha política se han aliviado las dificultades de captación de recursos de estas entidades en los mercados de capitales. El descenso iniciado en 2008 en los tipos de interés más asociados con el mercado de vivienda, esto es, el euribor a doce meses y el tipo de los préstamos a comprador de vivienda, persistió hasta marzo y mayo de 2010, respectivamente (FIG. 16).

Desde el segundo trimestre de 2010 los tipos de interés del mercado mayorista de dinero han comenzado a repuntar. Ha destacado la acusada elevación del euribor a doce meses

registrada en agosto de 2010, mes este en el que dicho tipo se situó en el 1,421%, el más elevado desde junio de 2009. El aumento consiguiente de los tipos a comprador ha sido algo más lento, lo que ha implicado nuevos descensos en el diferencial aplicado en los préstamos citados sobre el euribor a doce meses, que es el principal índice empleado para la indización en los préstamos a interés variable (FIG. 16 bis), Dichos diferenciales (1,58% en enero de 2010 y 1,35% en agosto) todavía resultan sustancialmente más elevados que los previos a la crisis y a los registrados en 2007 y primer semestre de 2008.

La financiación a comprador presentó indicios de recuperación más definida en el segundo trimestre de 2010, aunque se desaceleró de nuevo en julio. Se ha advertido un evidente paralelismo entre los nuevos préstamos a comprador de vivienda y las compraventas de viviendas registradas (FIG. 17). Los préstamos a comprador de vivienda fueron el componente

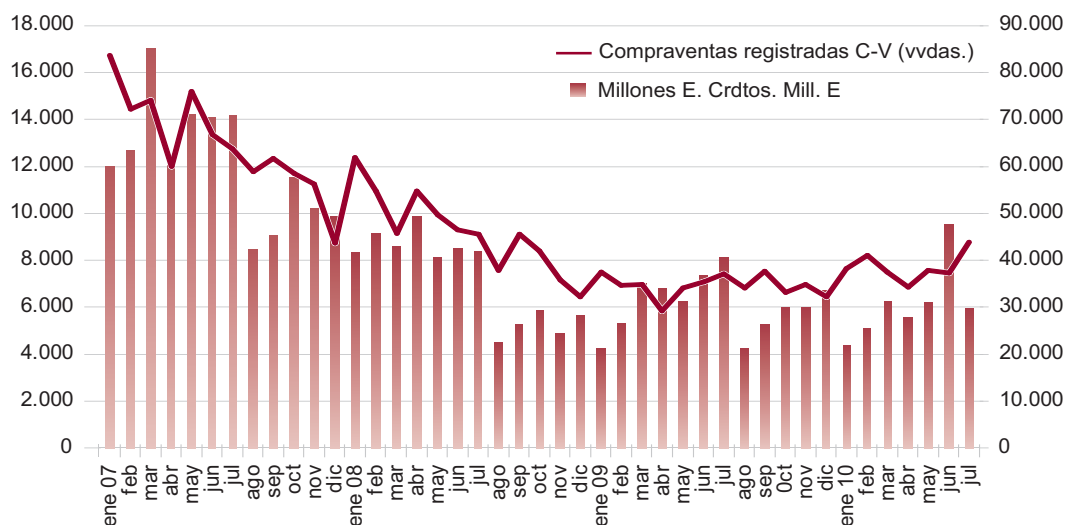


Fig. 17/ **Viviendas: Compraventas registradas (viviendas) y nuevos créditos (millones euros). Serie mensual, 2007-2010**

más dinámico de los nuevos créditos concedidos entre enero y julio de 2010 por parte del conjunto de entidades de crédito en España.

El fuerte aumento de los nuevos créditos a comprador de vivienda en junio de 2010 coincidió con el aumento de las compraventas de viviendas en dicho mes, el anterior a la entrada en vigor de la nueva fiscalidad de las compras de viviendas. En el periodo enero-julio de 2010 la cuantía de los nuevos créditos a comprador de vivienda descendió en un -4,6% sobre el mismo periodo de 2010. Dicho descenso

resultó ser bastante más acusado en las cajas de ahorros, en las que el retroceso citado fue del -15,6%.

El saldo vivo del crédito inmobiliario (promotor, constructor y comprador) disminuyó en un -0,5% en junio de 2010 respecto del mismo mes del año precedente (FIG. 18). El descenso más acusado correspondió al componente de los créditos a la construcción. Los créditos a promotor descendieron en un -0,6% en el mismo periodo, mientras que el crédito a comprador aumentó en un 0,7%.

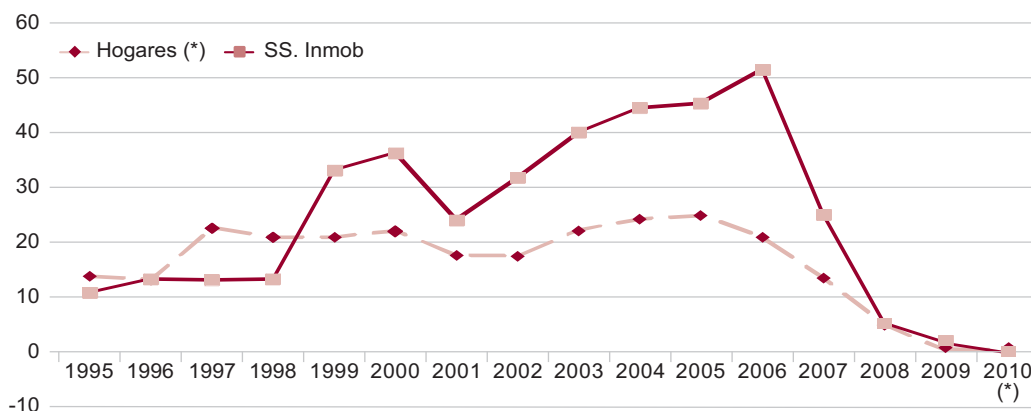


Fig. 18/ **Crédito Inmobiliario, a promotor (Servicios inmobiliarios) y a comprador de vivienda, 1995-2009. Variaciones interanuales, a 31 de diciembre**

(*) A 30 de junio

Fuente: Banco de España



FIG. 18BIS/ Tasas de dudosidad, a 31 de diciembre. Créditos a comprador, constructor y promotor de vivienda, 2000-2010 (a 31 de marzo) (%)

Fuente: Banco de España

En junio de 2010 disminuyó de forma significativa el saldo de los créditos dudosos a comprador de vivienda, con lo que la tasa de dudosidad de este tipo de préstamos retrocedió hasta el 2,6% en junio de 2010 (2,89% en diciembre de 2009) (FIG. 18 bis). La tasa de dudosidad de los créditos a promotor se situó en el 11,21% en junio de 2010, y se aproximó al 10% en el componente de créditos a la construcción residencial. Como puede apreciarse, los créditos a promotor presentan la mayor dudosidad dentro del crédito inmobiliario, resultando más difícil el reducir tal dudosidad que en el caso de los créditos a comprador, ante la mayor cuantía unitaria de los mismos. Es evidente la realidad de un posible desplazamiento desde los créditos dudosos a los activos reales en los balances bancarios, a través, sobre todo, de las daciones de pago.

El número de hipotecas destinadas a la compra de vivienda descendió en el primer semestre de 2010 en un -1,8% sobre el mismo periodo de 2009., según datos del Banco de España. Dicha evolución fue la resultante de un comportamiento muy dispar de bancos y cajas de ahorros. Los créditos formalizados por los bancos aumentaron en un 21,8% en el periodo citado, mientras que en el caso de las cajas de ahorros tuvo lugar un retroceso del -14%. El volumen máximo de nuevas hipotecas formalizadas para compra de vivienda correspondió al ejercicio de 2005, con 1.104.602. Dicho total descendió hasta 478.240 viviendas formalizadas en 2009. En 2009 las cajas formalizaron el 56,6% de dicho total, mientras que correspondió a los bancos el 34,8% y el 7% a las cooperativas de crédito.

Cooperativas de crédito (-11%) y establecimientos financieros de crédito (-37,3%) también sufrieron descensos interanuales en el número de créditos concedidos a comprador de vivienda en el primer semestre de 2010. El

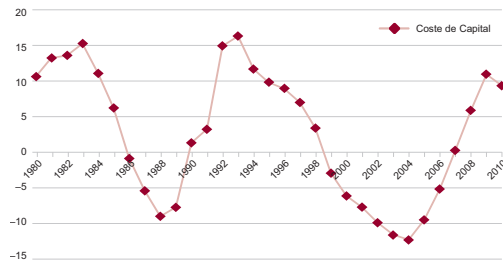


FIG. 19/ Vivienda: Coste de Capital (interés más depreciación menos ritmo esperado de aumento de precios). Medias anuales, 1980-2010 (previsión). Porcentajes

comportamiento de los bancos resultó distinto al del resto de entidades de crédito en lo que se refiere a la concesión de nuevos créditos a comprador en el primer semestre de 2010. Es posible que los cambios producidos en la normativa de las cajas de ahorros lleven a una situación en la que el ajuste a la nueva normativa por parte de dichas entidades pueda producir una ganancia neta de cuota por parte de los bancos en tanto se prolongue dicha situación.

El coste de capital (tipos de interés más depreciación menos ritmo esperado de aumento de los precios) ha vuelto a presentar un nivel elevado en 2010, aunque inferior al de 2009. Los bajos tipos de interés dominantes en la primera mitad de 2010 estuvieron acompañados de unas previsiones de descenso moderado de los precios de las viviendas, con lo que reforzó el nivel de dicha magnitud en 2010. (FIG. 19).

La recuperación del ritmo de concesión de nuevos préstamos a comprador ha influido en el aumento producido durante el primer semestre de 2010 en las compras de vivienda. La tasa de morosidad de los préstamos a comprador retrocedió, pues, de forma acusada. Dicha tasa se ha situado en niveles elevados en el caso de los préstamos a promotor de viviendas. Esta circunstancia complicará el proceso de captación de financiación crediticia para nuevas promociones de viviendas. La normalización del mercado de vivienda requiere asimismo de una situación más despejada en el mercado hipotecario.

6. La política de vivienda en 2010

En 2010 las restricciones del gasto publico van a afectar al alcance de las ayudas incluidas en el vigente Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2013, regulado por el Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre (BOE de

24.12.2008). En el verano de 2010 en el Ministerio de Vivienda se ha trabajado en un borrador de Real Decreto que entraría en vigor el 1º de enero de 2011, en el que se recortarían algunas de las ayudas contempladas en la norma citada que regula el Plan vigente.

Dentro de los cambios previstos en el contenido del PEVR, en cuyo ejercicio de 2010 los préstamos convenidos previstos ascendían a 6.643 millones de euros y las actuaciones protegidas se aproximarían a las 250.000, destacan los que a continuación se comentan. En primer lugar, en los préstamos convenidos a promotor las entidades de crédito podrán aplicar un tipo de interés superior al euríbor a doce meses en un intervalo que oscila entre el 0,25% y el 2%, manteniéndose el diferencial extremo máximo ya vigente del 1,25% en los préstamos a comprador (Artículo 12.1.c del Real Decreto 2006/2008). Esto supone una mayor carestía en el préstamo a promotor, lo que implica reconocer una mayor prima de riesgo en el caso de los préstamos convenidos a promotor para financiación de actuaciones de política de vivienda.

En segundo lugar, se pretende eliminar la Ayuda Estatal de Entrada (AEDE) en los préstamos a comprador (Artículos 13.1 y 44). Con dicha ayuda se subvencionaba al comprador una parte del 20% del precio de venta no cubierto por los préstamos convenidos citados. En tercer lugar se suprime la subvención a la actuación protegida relativa a la compra y urbanización de suelo para vivienda protegida (Art.66.2). En cuarto lugar, se reducirían en un 40% las subvenciones contempladas a promotores en la promoción de viviendas protegidas destinadas al alquiler, de 10 y 25 años de plazo, así como las de los promotores de alojamientos protegidos (Artículos 27.3, 28.3 y 37.1). Por último, se eleva al 90% del precio fijado en la escritura de compraventa la cuantía del préstamo convenido a los adquirentes de viviendas protegidas (Artículo 42.2).

Como puede apreciarse, el borrador de Real Decreto modifica el PEVR 2009-2012 en lo relativo a la cuantía de las ayudas a recibir por parte de promotores de viviendas de alquiler y adquirentes de las nuevas viviendas protegidas destinadas a la venta. Es posible que el alcance de las reducciones previstas en las ayudas contempladas en el Plan se reduzca respecto de lo aquí comentado, a la vista de la mejoría experimentada en 2010 en la recaudación presupuestaria. La elevación al 90% de la relación préstamo/valor frente al 80% ahora vigente puede entrar en contradicción con el

artículo 5 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril (BOE de 2 de mayo de 2009), Dicha norma establece la obligatoriedad de un aval bancario emitido por una entidad de crédito distinta a la acreedora o una cobertura de seguro de crédito. Dicho aval o seguro cubrirá, al menos, el importe del préstamo o crédito garantizado que exceda del 80% del valor del bien hipotecado.

El proyecto de ley de Economía Sostenible y el de Presupuestos Generales del Estado para 2011 (PGE 2011) eliminan la desgravación a la compra de vivienda habitual en el IRPF para los contribuyentes con ingresos anuales superiores a 24.170 euros desde el 1º de enero de 2011. Los contribuyentes con ingresos comprendidos entre 17.707 euros anuales y 24.107 podrán desgravar por la cuantía de sus ingresos que supere a los 17707 euros. La diferencia de ingresos con 17.707 se multiplicará por 1,4125 y el resultado obtenido se deducirá de los 9040 euros de base imponible máxima desgravable, aplicándose a la diferencia el 15% de deducción. En algunas autonomías la deducción fiscal citada no desaparecerá del todo, por aplicarla las comunidades autónomas en el tramo transferido del IRPF.

Los PGE 2011 pretenden asimismo reforzar la desgravación a los particulares que pongan en alquiler una vivienda de su propiedad, pasando la reducción de los rendimientos desde el 50% hasta el 60%. Dicha reducción será del 100% si la vivienda se alquila a alguien menor de 30 años (35 es el tope ahora vigente).

En cuanto a la evolución de la construcción de viviendas protegidas, en el primer trimestre de 2010 las calificaciones provisionales de dicho tipo de vivienda descendieron en un -17%, mientras que las calificaciones definitivas retrocedieron en un 29%. De este modo las calificaciones provisionales se situarían en 2010 en un nivel de 65.600 viviendas anuales y las definitivas bajarían a 48.223 viviendas (FIG. 20). En el periodo citado los retrocesos de las calificaciones correspondientes a planes autonómicos fueron más acusados que los relativos a los planes estatales (FIG. 20 bis).

En 2009, de 79.056 viviendas calificadas provisionalmente para su construcción, el 10% correspondió a planes autonómicos y el 90% a planes estatales. En cuanto al régimen de uso de las nuevas viviendas protegidas, en 2009 el 79,2% correspondió a viviendas en propiedad, el 19,4% a viviendas en alquiler y el 1,4% fueron viviendas autopromovidas. (FIG. 20 c).

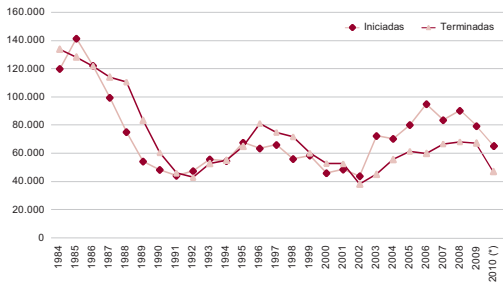


FIG. 20/ Viviendas protegidas iniciadas (Calificaciones Provisionales) y terminadas. Totales anuales, 1984-2010 (previsión)

Fuente: Ministerio de Vivienda

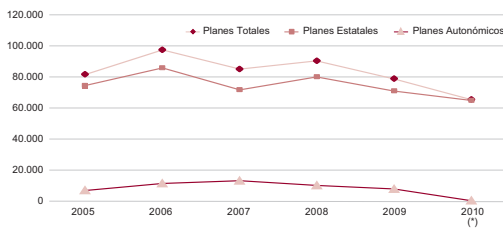


FIG. 20BIS/ VPO. Calificaciones Provisionales. Total España, planes estatales y planes autonómicos. Totales anuales, 2005-2010 (estimación)

Fuente:

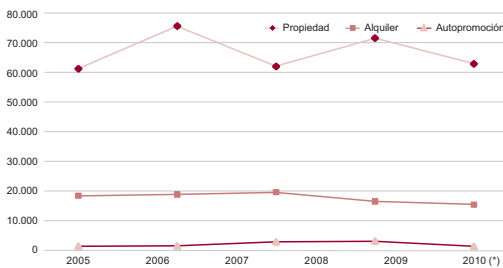


FIG. 20BIS/ Viviendas protegidas. Calificaciones provisionales, según régimen de uso. Totales anuales, 2005-2009 (propiedad, alquiler, autopromoción)

En cuanto a la venta de viviendas protegidas, en 2009 las compraventas registradas de dicho tipo de viviendas fueron 42.619, frente a unas ventas registradas de 372.192 viviendas no protegidas. Las transmisiones inmobiliarias de dicho tipo de viviendas ascendieron a 49.586. En la primera parte de 2010, las compraventas registradas (enero-julio) aumentaron en un 17,9% sobre el mismo periodo de 2009 (FIGS. 21 y 21 bis). Las transmisiones inmobiliarias descendieron, por el contrario, en un -3,5% en el primer semestre de 2010. En 2010 continúa mejorando la cuota de mercado de las viviendas protegidas dentro del total de compraventas registradas, cuota que se situó en el 10,8% en la previsión realizada con datos hasta julio (10,3% en 2009).

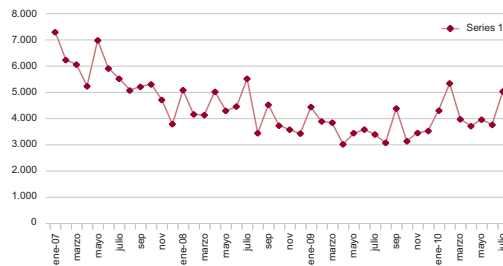


FIG. 21/ Viviendas protegidas. Compraventas registradas. Serie mensual, 2007-2010

Fuente: INE

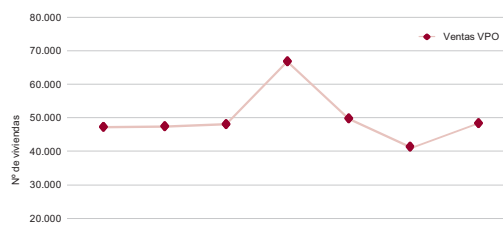


FIG. 21BIS/ Compraventas registradas VPO (nuevas y usadas). Totales anuales, 2004-09

(*) Estimación con datos hasta julio

Fuente: INE (2007-10) y Mº Vivienda (2004-2006)

7. Referencias

FINANCIAL TIMES (2010): *Transmission unaccomplished*. 24 de septiembre.

REUTER BREAKINGVIEWS (2010): "Spain must untangle restraints on its economy". IHT, 24 de septiembre.

THE WALL STREET JOURNAL EUROPE (2010): *A tale of two recoveries*, 22 de septiembre.