

2012. La difícil normalización del mercado de vivienda

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

Doctor en CC. Económicas UCM, vocal del CES de la Comunidad de Madrid y del Consejo Superior de Estadística. Fue presidente del BHE y de Caja Granada

«No era difícil percatarse que los mercados desconfían de los esfuerzos heroicos porque consideran que tales planteamientos acaban siendo poco realistas y, por tanto, poco creíbles. Y otra inclinación evidente de los mercados es la de confiar más en lo que se pueda hacer en el medio y largo plazo que lo asumible apresuradamente en el corto plazo.»

MUNS (2012)

1. Introducción

En 2012 descenderá el PIB de la Eurozona y de España. En el caso de la economía española destaca el fuerte descenso real previsto de la demanda interna. La política económica de estabilidad contribuirá a la reducción de los desequilibrios de déficit y deuda pública, pero afectará a la demanda agregada de la economía. El descenso del empleo y la persistente restricción crediticia no impulsarán en 2012 un aumento de las compras de vivienda respecto del ejercicio precedente.

En los dos apartados siguientes se analiza la evolución de la economía general y de España. Entre los apartados cuarto y sexto se comenta la evolución del mercado de vivienda en España en los primeros meses de 2012. En el séptimo se analizan los cambios más recientes y los previstos en la política de vivienda. En el octavo y último apartado se efectúan algunas previsiones sobre el mercado de vivienda en 2012.

2. Evolución económica general

La economía mundial registró una desaceleración significativa del crecimiento en la segunda mitad de 2011. Dicha circunstancia frenó el proceso de recuperación iniciado tras la «gran recesión» de 2009. El freno al crecimiento procedió de un amplio conjunto de variables, entre las cuales destacaron las pesimistas expectativas creadas sobre el futuro de la Unión Económica y Monetaria, el áspero debate introducido en Estados Unidos acerca de la política necesaria para lograr la consolidación fiscal, los altos precios de la energía y el impacto de algunos desastres naturales (FMI, 2012).

Se prevé que en 2012 persistan las condiciones de endurecimiento financiero de los últimos años. Las fuertes necesidades de apelación a los mercados de capitales por parte de los estados y empresas, junto al desapalancamiento de las entidades de crédito no facilitarán la expansión del crédito bancario. Dicha

circunstancia frenará, en general, el ritmo de crecimiento de las economías.

La Unión Europea registrará un crecimiento nulo en 2012, mientras que el conjunto de países de la Eurozona puede experimentar un retroceso del -0,3% (EUROPEAN COMMISSION, 2012). La Unión Europea sufrirá de nuevo en este ejercicio las consecuencias de la interacción entre la debilidad de la deuda pública en un amplio número de estados miembros, la fragilidad de los mercados financieros y la desaceleración del crecimiento de la economía real.

La Eurozona adolece de un serio problema de gobernanza en su diseño inicial. A ello se han unido las consecuencias de los notables flujos de crédito transfronterizo posteriores a su puesta en marcha, en la que los riesgos crediticios fueron objeto de una deficiente valoración. A lo anterior se une el que el Banco Central Europeo (BCE) no actúe como prestamista en última instancia. Todo lo anterior ha contribuido a la problemática situación de dicha área económica en 2012.

En 2012 se desacelerarán el comercio mundial y el crecimiento global (FIG. 1). Es posible que Estados Unidos crezca por encima del 2%,

mientras que las economías emergentes lo harán a un ritmo del 5,7%. Persistirá así en 2012 el fuerte diferencial de crecimiento de estas últimas con las de los países avanzados (1,4%, -0,3% en la Eurozona) (FIG. 2), circunstancia que parece va a prolongarse durante bastante tiempo. El desempleo se mantendrá elevado en Estados Unidos y Eurozona en 2012, reforzándose la tendencia a la reducción de los desequilibrios públicos.

Tras el «bache» de la segunda mitad de 2011 y primer trimestre de 2012 se advierte la debilidad de la recuperación posterior a la «gran recesión» de 2009 entre los países avanzados. La evolución económica posterior a 2009 tiene cierto paralelismo con la recuperación posterior a la recesión de 1991, que también se produjo tras una fuerte expansión crediticia y del mercado de vivienda. En ambos casos los excesos se concentraron sobre todo en Europa.

Un elemento diferencial de la recuperación posterior a 2009 es que arranca de una caída de la actividad bastante más profunda que las que se habían sufrido previamente a las recuperaciones precedentes. La superación de dichas situaciones ha ocasionado elevaciones de los tipos de interés y restricciones crediticias, todo lo cual

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

| | 2011 | 2012 (*) | 2013 (*) |
|--|------|----------|----------|
| 1. PIB precios constantes | | | |
| Estados Unidos | 1,7 | 2,1 | 2,4 |
| Zona Euro | 1,4 | -0,3 | 0,9 |
| Economía mundial | 3,9 | 3,5 | 4,1 |
| Países desarrollados | 1,6 | 1,4 | 2,0 |
| Países emergentes y en desarrollo | 6,2 | 5,7 | 6,0 |
| 2. Inflación, IPC (aumentos medios anuales) | | | |
| Estados Unidos | 3,1 | 2,1 | 1,9 |
| Zona Euro | 2,7 | 2,0 | 1,6 |
| 3. Desempleo (% activos) | | | |
| Estados Unidos | 9,0 | 8,2 | 7,9 |
| Zona Euro | 10,1 | 10,9 | 10,8 |
| 4. Balanza P. C Corriente (% PIB) | | | |
| Estados Unidos | -3,1 | -3,3 | -3,1 |
| Zona Euro | -0,3 | 0,7 | 1,0 |
| 5. Comercio Mundial (bienes y servicios) | 5,8 | 4,0 | 5,6 |
| 6. Saldo AA. Públicas (% PIB) | | | |
| Estados Unidos | -9,6 | -8,1 | -6,3 |
| Zona Euro | -4,1 | -3,2 | -2,7 |

(*) Previsión.

Fuente: FMI, WEO, abril 2012.

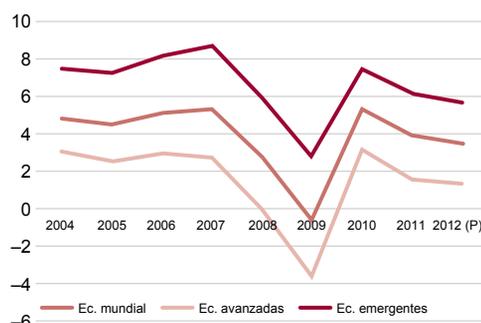


Fig. 2/ PIB mundial. Tasas de crecimiento anuales (%), 2004-2012 (previsión). Economía mundial, economías avanzadas y economías emergentes

Fuente: INE.

ha frenado la demanda de consumo y de inversión productiva, destacando en la presente fase de recuperación la fuerte disminución de las inversiones públicas en infraestructuras.

La débil recuperación actual se caracteriza asimismo por tener lugar, además, en un contexto de elevados precios de la energía. Estos últimos no han frenado apenas su expansión a pesar de la situación deprimida de las economías avan-

zadas (FMI, op. cot.). Dicha evolución la confirma el aumento del precio del barril de petróleo, expresado en dólares, un 13,3% en el primer trimestre de 2012 sobre el año precedente.

3. La economía española, 2011-2012

El PIB de la economía española aumentó en un 0,7% en 2011. Dicha evolución fue la resultante de un crecimiento moderado en la primera parte del año y de un estancamiento de la actividad en el segundo semestre. Según la Comisión de la UE, el débil contexto exterior, la intensificación de la crisis de la deuda pública, la reducción del gasto público y el deterioro del mercado de trabajo fueron los factores que más pesaron sobre el débil crecimiento de la economía española en 2011 (EUROPEAN COMMISSION, op. cit.).

El crecimiento citado del PIB en 2011 se derivó del retroceso de la demanda interna (-1,8%) y de la aportación positiva al crecimiento que realizó el sector exterior, en el que las exportaciones aumentaron a fuerte ritmo y las importaciones retrocedieron ligeramente (FIG. 3).

Fig. 3/ España. Principales macromagnitudes. 2004-2012. Tasas interanuales de crecimiento. Precios constantes

| ESPAÑA | 2011 | 2012(*) | 2013(*) |
|---|-------------|-------------|-------------|
| 1. PIB, precios mercado | 0,7 | -1,7 | 0,2 |
| 2. Consumo privado | -0,1 | -1,8 | -0,7 |
| 3. Consumo público | -2,2 | -7,1 | -5,1 |
| 4. Formación bruta de capital fijo | -5,1 | -8,4 | -3,2 |
| 4.1. Construcción | -8,1 | -10,4 | -4,7 |
| 4.2. Bienes de equipo y otros | 1,2 | -6,0 | -0,4 |
| 5. Demanda interna | -1,8 | -4,2 | -2,0 |
| 6. Exportaciones | 9,0 | 3,1 | 5,7 |
| 7. Importaciones | -0,1 | -5,7 | 0,0 |
| 8. Exportaciones netas (% PIB) | 2,5 | 2,5 | 2,2 |
| 9. Empleo. Ocupados | -2,0 | -3,3 | -1,4 |
| Tasa de desempleo (% activos) | 21,6 | 24,0 | 24,6 |
| 10. Índice de precios de consumo (media anual) | 3,2 | 1,6 | 1,5 |
| 11. Deflactor del PIB | 1,4 | 1,0 | 1,9 |
| 12. Salario por persona ocupada | 1,1 | -0,5 | -1,0 |
| 13. Balanza de Pagos. Cuenta Corriente (% PIB) | -3,9 | -1,8 | -0,6 |
| 14. AA. Públicas | -8,5 | -5,8 | -3,4 |

(*) Previsiones.

Fuente: Funcas, INE, BCE Funcas, abril 2012.

El empleo descendió en un -2 % en 2011, correspondiente a un retroceso de 600.000 ocupados en el pasado ejercicio. La construcción, con un descenso de 296.000 empleos, explicó el 49,3% de la pérdida de empleo en 2011. El nuevo descenso del empleo en el primer trimestre de 2012 ha situado en 718.500 la reducción de puestos de trabajo entre el primer trimestre de 2012 y el mismo periodo de 2011 (FIG. 4). Es de destacar que las disminuciones del empleo, conforme se prolonga la crisis económica en España, se están haciendo más acusadas en el sector de los servicios que en la construcción.

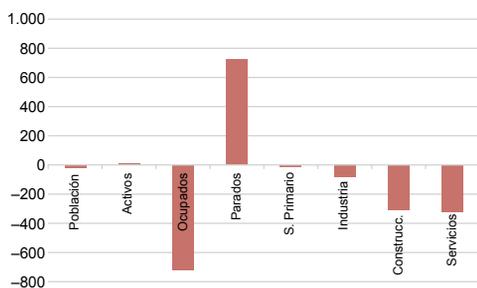


FIG. 4/ Encuesta de Población Activa. Variaciones 2012. I/2011. I (miles)

Fuente: INE.

De forma paralela a la destrucción de empleos, la actividad productiva ha retrocedido en un -4,4% en los cuatro años transcurridos entre el primer trimestre de 2008 y el mismo periodo de 2012. La inversión en construcción ha descendido en un 35% en dicho periodo, mientras que el resto de la actividad productiva, la no construcción, ha crecido ligeramente.

La inversión en vivienda ha visto reducirse su presencia dentro del conjunto de la construcción desde el inicio de la crisis. De un 52,2% de participación en la inversión en construcción, dicha participación ha descendido hasta el 35,7% en 2011. El peso de la inversión en construcción ha retrocedió desde el 22,2% del PIB en 2006 hasta el 14% en 2011, siempre según la Contabilidad Nacional de España. De forma simultánea, el peso del empleo en la construcción disminuyó desde el 13,9% de 2007 hasta el 8% en 2011. Esta tendencia persiste en 2012: el peso de los afiliados a la seguridad social en la construcción ha disminuido hasta el 6% del total. Ello implica un número de afiliados en la construcción en 2012 de alrededor de un millón, frente a los 2,3 millones de 2007.

Los desequilibrios de precios y de balanza de pagos se redujeron en 2011. Los precios de

consumo aumentaron en un 2,4% (3% en 2010) endicho año. El déficit de balanza de pagos por cuenta corriente se situó en el 3,9% del PIB. El descenso de dicho desequilibrio refleja la fuerte reducción del déficit comercial, consecuencia a su vez de la debilidad de la demanda interna de la economía.

La previsión del PIB para 2012 es de un descenso del -1,7%, en el que el papel restrictivo de la demanda interna se va a acentuar respecto del año anterior. Según la previsión citada para el PIB de la economía española, dicha magnitud retrocedería en el primer semestre de 2012 a un ritmo próximo al 2% y se aproximaría a un crecimiento nulo en la segunda parte del año. Destaca sobre todo el acusado descenso previsto para el consumo público (-7,1%). La caída del empleo se reforzaría respecto de 2011 y la tasa media de desempleo de 2012 sería del 24% (21,8% en 2011).

El proyecto de Presupuestos Generales del Estado para 2012 contempla un fuerte descenso del gasto inversor (-29,5%). El contenido de los presupuestos citados se engloba en el Programa de Estabilidad 2012-2015, aprobado en Consejo de Ministros de 27.4.2012. Dicho programa contempla una reducción del déficit de las Administraciones Públicas desde el 8,5% del PIB en 2011 hasta el 5,3% en 2012 y el 3% en 2013.

Lo anterior supone un ajuste a la baja de más de 55.000 millones de euros en dos años en el gasto público, en línea, pues, con el compromiso asumido por España ante la Comisión Europea en 2010 (FIG. 5). El programa citado incluye una previsión de deuda pública de España que se aproximaría al 80% del PIB al final de 2013 (FIG. 5 bis). El Programa citado está siendo acompañado de la implantación de la reforma del mercado de trabajo y del sistema financiero. Esta última se encamina sobre todo a impulsar la eliminación de los importantes activos inmobiliarios «tóxicos» (unos 185.000 millones de euros) de los balances bancarios, pretendiéndose así lograr un ritmo más fluido de concesión de nuevos créditos bancarios.

En Europa la posición alemana para estabilizar la crisis de la deuda, posición apoyada por la Comisión Europea, consiste en que solo se puede crecer desde la estabilidad presupuestaria, ya que ello es preciso para recuperar la confianza de los mercados en la solvencia del país, fijándose 2013 como el ejercicio en el que deberían de haberse logrado reducciones decisivas en el tamaño del déficit público de

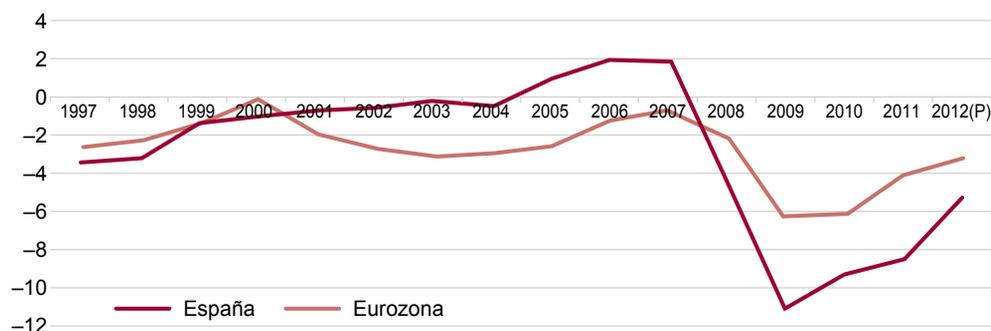


FIG. 5/ Déficit AA. Públicas. España y Eurozona, 1997-2012. Porcentajes del PIB

Fuente: FMI, BCE, Funcas y Programa de Estabilidad, 2012-2015.

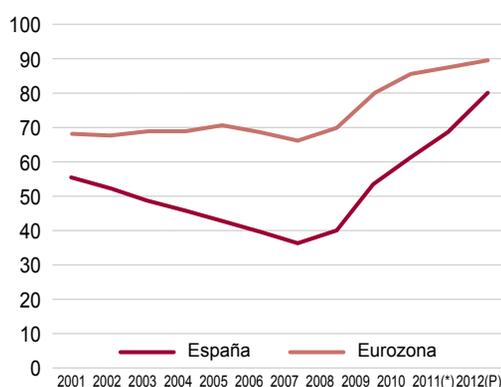


FIG. 5BIS/ Deuda Pública bruta, España y Eurozona. Porcentajes del PIB, 2001-2012 (estimación)

Fuente: FMI, Funcas y Programa de Estabilidad, 2012-2015.

cada estado miembro. En realidad los mercados parecen confiar más en la capacidad de los países en recuperar el ritmo de crecimiento preciso para poder hacer frente a las exigencias de la deuda (MUNS, 2012).

4. Mercado de vivienda (I). Los precios

Los precios de las viviendas parecen estar registrando retrocesos acusados en España en 2011-12, sobre todo si la comparación se hace con 2010, año en el que tales aumentos fueron moderados (-3,5%). Según la estadística del Ministerio de Fomento, los precios de tasación de las viviendas disminuyeron en un 6,8% en 2011, descenso anual que se ha acelerado hasta el 7,2% en el primer trimestre de 2012 (FIG. 6). En este último periodo el precio medio de tasación fue de 1.649,3 euros/m² (148.400

euros sería el valor de una vivienda de 90 metros cuadrados).

Los datos publicados por la empresa tasadora Tinsa, que tienen una cobertura inferior a la de la citada estadística del Ministerio, señalan que el descenso interanual de los precios de las viviendas fue del 9,2% en marzo de 2012. El retroceso más acusado correspondió a capitales y grandes ciudades en dicho mes (-12,6%).

El índice de precios de vivienda del Instituto Nacional de Estadística (INE), con base 100 en 2008, sufrió un descenso interanual del 11,2% en el cuarto trimestre de 2011 (FIG. 7). Dicho índice se obtiene a partir de los precios derivados de los valores y superficies declarados en las compraventas de viviendas formalizadas ante notario. El descenso interanual citado fue mayor en el caso de las viviendas usadas, que vieron bajar sus precios en un 13,7% el pasado año, frente al 8,5% de caída en los precios de las viviendas de nueva construcción. El retroceso registra-

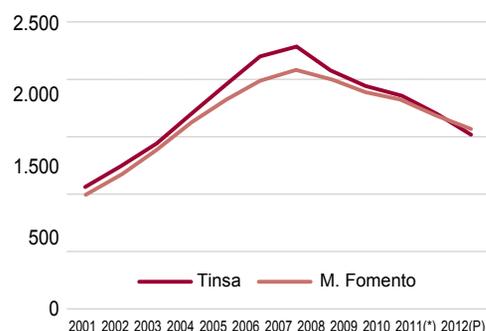


FIG. 6/ Precios de las viviendas, euros/m². Datos a fin de año, 2001-2012 (previsión)

Fuente: M^o DE FOMENTO y Tinsa.

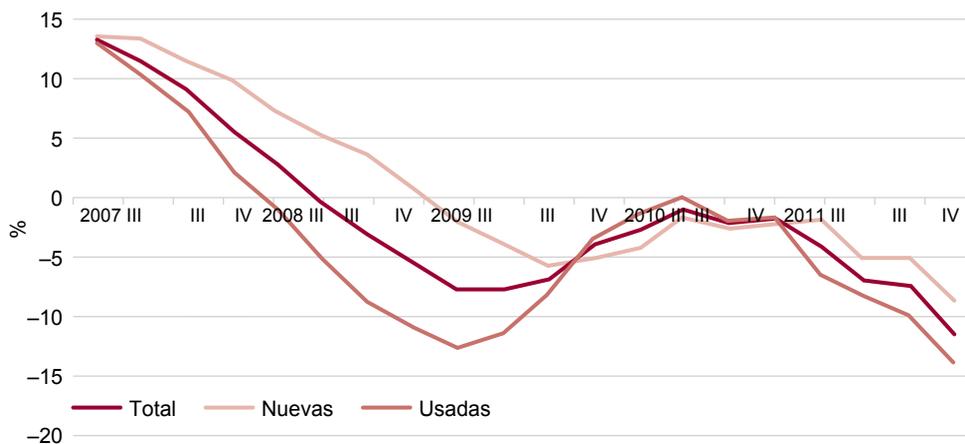


FIG. 7/ Índice de precios de vivienda. Tasas de crecimiento interanual, 2007-11

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

do en 2011 por el índice en cuestión supuso una fuerte aceleración de la caída de los precios de la vivienda respecto del comportamiento de dicho indicador en los tres años precedentes, en los que el ritmo medio de retroceso fue inferior al 4% anual.

Los descensos acumulados de los precios de las viviendas desde el inicio de la crisis hasta 2012 en España varían según la estadística de precios utilizada. El retroceso más acusado aparece en la estadística de Tinsa, un 28,6% (marzo de 2012) mientras que el índice de precios de vivienda del INE ha caído en un 21,7% (cuarto trimestre de 2011). Los precios de tasación estimados por el Ministerio de Fomento han descendido en un 21,5%, en este caso hasta el primer trimestre de 2012. Los datos de Tinsa indican que el descenso acumulado mas intenso ha tenido lugar en la Costa Mediterránea (34%). El índice de precios de vivienda del INE revela asimismo que el descenso de precios de las viviendas usadas (28,7%) ha mas que duplicado al correspondiente a las viviendas de nueva construcción (13,1%).

La evolución de los precios de la vivienda en España en 2012 puede resultar afectada por el contenido del Real Decreto Ley 2/2012, de saneamiento del sistema financiero. Dicha norma clasifica a los activos inmobiliarios que afectan a los balances bancarios en viviendas terminadas, promociones en curso y suelo. La excesiva exposición del sector bancario a tales activos es el principal lastre que afecta al mismo al inicio de 2012, casi cinco años después del inicio de la crisis.

Las mayores provisiones sobre los créditos y los activos adjudicados y una mayor exigencia de capital, son los instrumentos empleados para lograr los objetivos de mayores reducciones de precios de las viviendas, de consolidación bancaria y de recuperación del crédito. Frente al afloramiento inmediato en los balances bancarios del impacto sufrido en el mercado de vivienda seguido en los casos de Estados Unidos, Reino Unido e Irlanda, en España se ha seguido una vía más lenta en lo que a actualización de dichos balances se refiere. Dicha vía ahora pretende acelerarse con la nueva norma, que no necesariamente tiene que dar lugar a mayores descensos de precios

El retroceso de los precios de vivienda en España, el 21,7% en cuatro años, según la estadística del INE, ha sido inferior al de otros países en los que apareció un exceso de oferta de vivienda equivalente al de España (el de Irlanda fue del 49% hasta marzo de 2012). Una disminución más acusada de los precios de la vivienda en España, esto es, mas proxima a la realidad del mercado de vivienda, posiblemente hubiese impedido un ajuste tan intenso de la actividad y del empleo como el registrado en el subsector inmobiliario. Los créditos morosos y los activos adjudicados procedentes del mercado inmobiliario son, pues, una palanca para la consolidación y el adelgazamiento del sistema bancario español, en el que las cajas de ahorros han desaparecido prácticamente como entidades de crédito.

La situación de dichos activos, en especial su antigüedad en el balance, varía entre banco y

banco. No es seguro que las mayores provisiones fueren a los bancos a vender tales activos y a provocar mayores descensos en los precios de los mismos, sobre todo si tienen calidad y existen expectativas de revalorización. En todo caso la nueva normativa si que favorece una actitud menos continuista por parte de las entidades de crédito.

5. Mercado de vivienda (II). Demanda y financiación

El contexto económico general, caracterizado por los descensos de la actividad y del empleo en el caso de la economía española, no impulsa precisamente la compra de viviendas para uso habitual, por la relevancia de dicha decisión. Las perspectivas de nuevos descensos de precios comentados en el apartado anterior tampoco ayudan a dicha demanda por el lado de los inversores. Persiste, no obstante, una demanda de vivienda por parte de no residentes algo menos deprimida en las zonas turísticas, aunque el peso de dicha demanda resulta limitado dentro de las compras totales.

La Encuesta de Población Activa del INE del primer trimestre de 2012 ha confirmado la presencia de un importante descenso del empleo en España, descenso que en términos anuales ha superado los 700.000 puestos de trabajo. Según dicha Encuesta se ha desacelerado el ritmo de creación de hogares, que ha pasado a ser del 0,73 % anual en dicho trimestre, lo

que supone un ritmo anual de 126.700 nuevos hogares netos (FIG. 8).

Junto a lo anterior, las restricciones crediticias han seguido desempeñando un papel relevante en las compras de viviendas en España en 2011 y primer trimestre de 2012. Los problemas de liquidez de los bancos españoles, que deben de hacer frente a cuantiosas amortizaciones de recursos captados durante la etapa expansiva precedente, no han facilitado las compras de viviendas en dicho periodo. Así, en el primer trimestre de 2012 los nuevos créditos formalizados por los hogares para compra de viviendas retrocedieron en un 22,9% sobre el mismo periodo de 2011, con lo que el ritmo anual de nuevas concesiones descendería en este año a menos de 30.000 millones de euros (37.502 en 2011) (FIG. 9).

Los saldos vivos del crédito a comprador, constructor y promotor registraron descensos claros en 2011, sobre todo en los dos últimos casos. Mientras que el descenso interanual del crédito a comprador fue del -1,5%, en el caso del crédito a la construcción dicho descenso fue del -15,5%. En el apartado del crédito a promotor la tasa en cuestión fue del -5,5%. (FIG. 10). El descenso de los saldos vivos citados estuvo acompañado asimismo de destacados aumentos de las tasas de morosidad (FIG. 11). La tasa de los créditos a comprador solo alcanzó el 2,79% (7,6% en el conjunto del crédito al sector privado), mientras que se elevó al 17,7% en el crédito a la construcción y al 20,91% en el crédito a promotor. (FIG. 12).

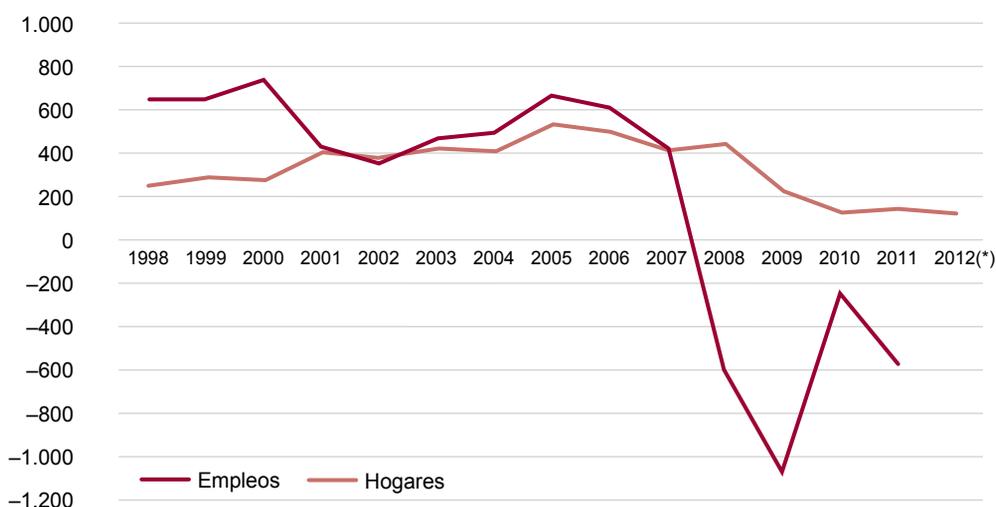


Fig. 8/ Empleo (CNTI) y hogares (EPA). Variaciones absolutas anuales, 1998-2011

Fuente: INE.

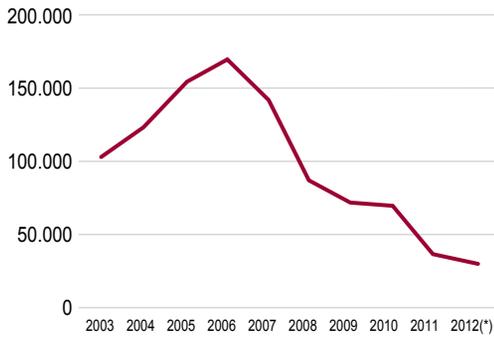


FIG. 9/ Crédito a comprador de vivienda. Totales anuales, 2003-2012 (previsión, con datos hasta marzo de 2012), millones de euros

Fuente: BdE.

La consecución de financiación crediticia para la compra de vivienda en España continua reservada a los adquirentes de viviendas en poder de entidades de crédito, mientras que las transacciones de viviendas de segunda mano, en poder de propietarios individuales y de empresas no financieras, adolece de una notable escasez de financiación. En el caso de las viviendas en poder de los bancos se puede disponer de financiación, pero ello implica soportar unos precios de venta mas elevados.

En 2011 se mantuvo estabilizada al nivel de 2011 la accesibilidad, esto es el esfuerzo preciso para acceder a una vivienda. Los descensos de los precios de la vivienda estuvieron acompañados de unos tipos de interés a com-

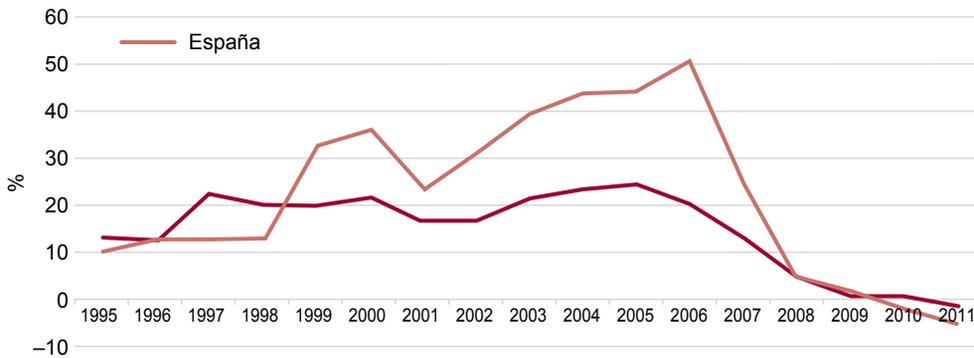


FIG. 10/ Crédito Inmobiliario, a promotor (Servicios inmobiliarios) y a comprador de vivienda, 1995-2011. Variaciones interanuales, a 31 de diciembre

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

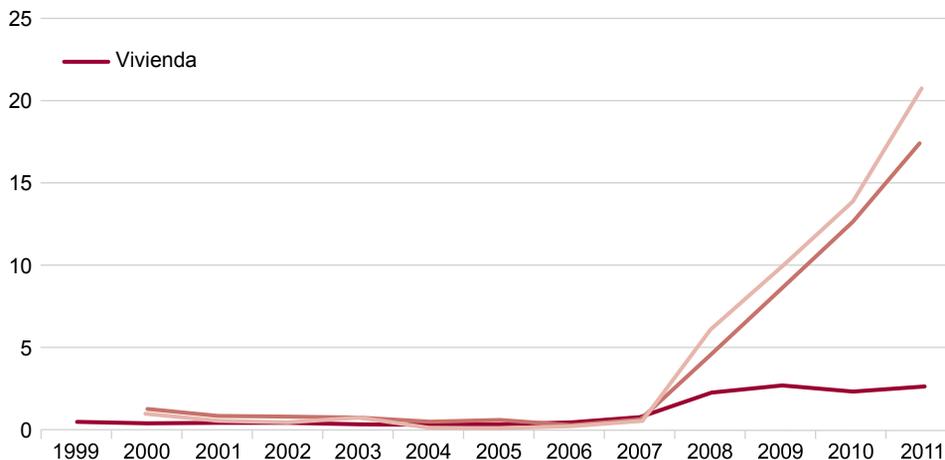


FIG. 11/ Tasas de dudosidad, a 31 de diciembre. Créditos a comprador, constructor y promotor de vivienda, 2000-2011 (%)

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

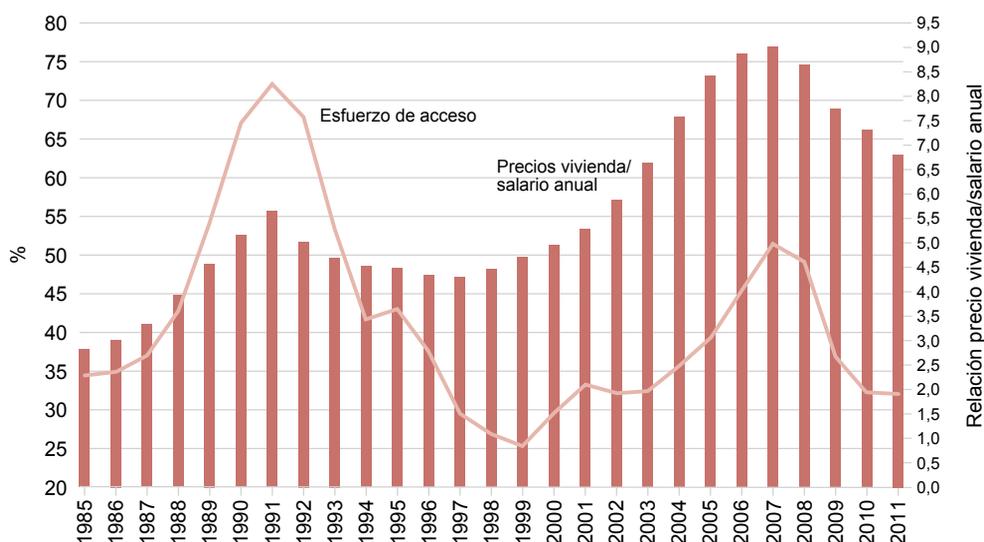


Fig. 12/ **Accesibilidad a la vivienda. Primer acceso. Esfuerzo bruto. Medias anuales, 1985-2011**

Esfuerzo de acceso: Proporción renta familiar precisa para acceder a una vivienda de 90 m² construidos, con un préstamo a 25 años. (P) Previsión.

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

prador de vivienda algo más elevados que en el año anterior (Fig. 12). El esfuerzo medio de acceso para el hogar que percibiese en 2011 el salario medio anual del INE (22.740 euros) fue del 32,2% en 2011. La relación precio de la vivienda / salario medio anual descendió hasta 6,82 (9,0 en 2007) en el caso de viviendas de 90 metros cuadrados.

Por comunidades autónomas (Fig. 13), el mayor esfuerzo de acceso en el 4.º trimestre de 2011 correspondió al País Vasco (40,5% de la

renta familiar), mientras que el menor esfuerzo fue el de Extremadura (19,9%). Dicha situación refleja la realidad de unos precios de la vivienda situados todavía en niveles muy distintos dentro de España. Los precios más elevados corresponden por lo general a las áreas metropolitanas y los más reducidos a las zonas menos urbanas.

En 2011 las ventas de viviendas ascendieron en España a 347.305, lo que supuso un descenso del -29,3% sobre las del año anterior

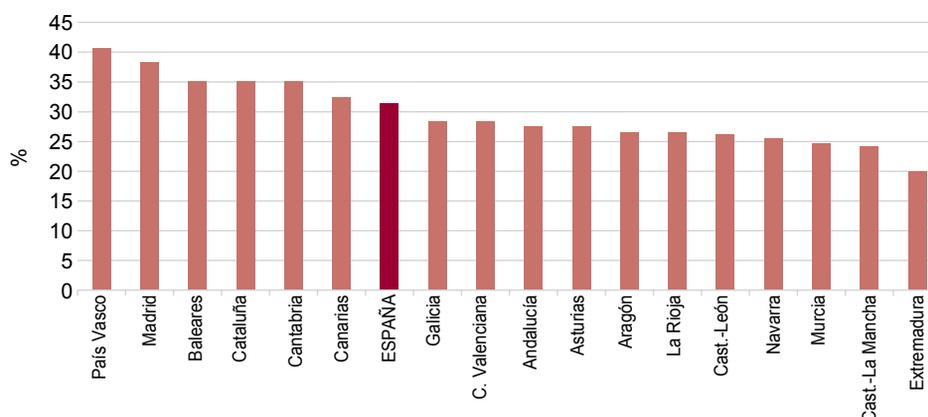


Fig. 13/ **Esfuerzo bruto de acceso a la vivienda. Proporción sobre la renta familiar del hogar monosalarial. Primer acceso. España y CC.AA., 4.º trimestre de 2011**

Fuente: INE, BdE, M^o DE VIVIENDA y estimación propia.

(FIG. 14). El 63,5% de las ventas de viviendas en dicho año fueron usadas, según los datos de transmisiones inmobiliarias formalizadas ante notarios. Las ventas de viviendas nuevas presentaron un descenso más acusado (-36,5%). El nivel de ventas de 2011 se situó casi en la tercera parte de las ventas alcanzadas en el ejercicio anual más dinámico de la fase de expansión precedente (955.200 en 2006).

Andalucía fue la autonomía en la que fueron más elevadas las ventas de viviendas en 2011, (67.019), mientras que el volumen menor fue el de Rioja (2.640). Navarra (-13,4%) registró el menor descenso sobre el año anterior en las ventas y el retroceso más intenso fue el de Rioja (-39,7%) (FIG. 15).

Las ventas de viviendas de nueva construcción estuvieron en 2011 por debajo de las viviendas terminadas, con lo que en principio en dicho ejercicio volvió a crecer el stock de viviendas de nueva construcción no vendidas.

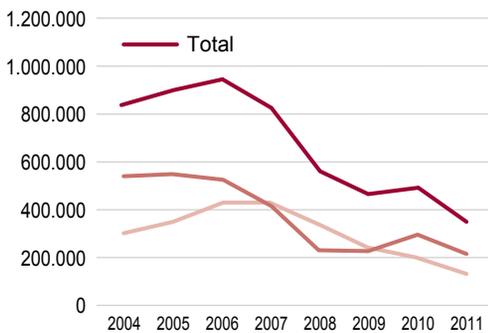


FIG. 14/ Transmisiones de viviendas (Notarios). Totales anuales, nuevas y de segunda mano 2004-2011

Fuente: M^o DE FOMENTO.

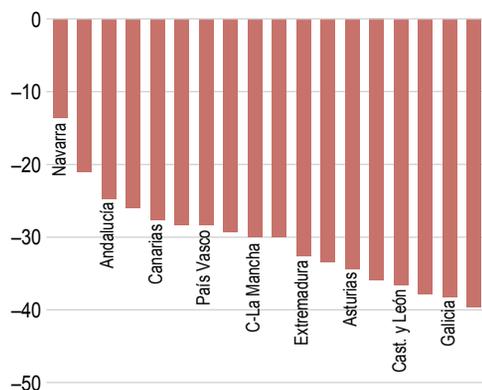


FIG. 15/ Transmisiones Inmobiliarias, 2011/2010 (%). España y CC. Autónomas

Fuente: M^o DE FOMENTO.

(FIG. 16). Sin embargo, el hecho de que las promociones de viviendas por parte de comunidades de propietarios descendiesen menos que el total de viviendas terminadas dio lugar a que las detracciones a dicho stock procedentes de la autopromoción fuesen más importantes. De este modo se puede decir que el stock citado de viviendas no vendidas oscila en España entre las 722.000 y 1.320.000, según los supuestos que se hagan sobre el alcance de la autopromoción.

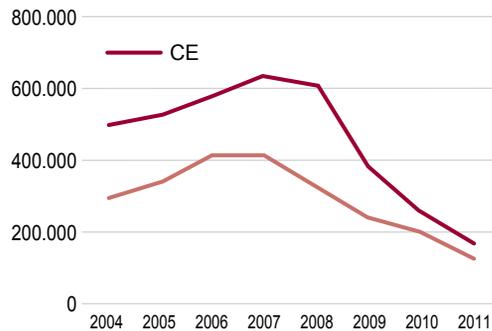


FIG. 16/ Formación del stock de viviendas no vendidas. Viviendas terminadas (CFO) y transmisiones de viviendas nuevas. Totales anuales, 2004-2011

Fuente: M^o DE FOMENTO.

6. Mercado de vivienda (III) . La oferta

La inversión en vivienda, que mide la intensidad de la construcción residencial, supuso en 2011 el 6,9% del PIB y el 35,7% de la inversión del conjunto del sector de la construcción. Dentro del empleo total del sector de la construcción en 2011 (1.374.000 ocupados), la construcción residencial significa alrededor de los dos tercios del total. En 2011 se iniciaron unas 78.300 viviendas, según los visados de dirección de obra de los Colegios de Aparejadores, mientras que los visados de rehabilitación ascendieron a 28.623, el 26,1% del total de visados. Las viviendas terminadas, medidas por las Certificaciones de Fin de Obra de los Colegios citados, ascendieron en 2011 a 167.900 (FIG. 17). En todos los datos hasta aquí citados los niveles alcanzados en 2011 se situaron muy por debajo de los correspondientes a la fase más aguda de la etapa de expansión que terminó en 2007.

El stock de viviendas familiares de España debió de ascender a casi 26 millones de viviendas al final de 2011, de acuerdo con estimaciones que arrancan de los resultados del Censo de Viviendas de 2011. El número de hogares

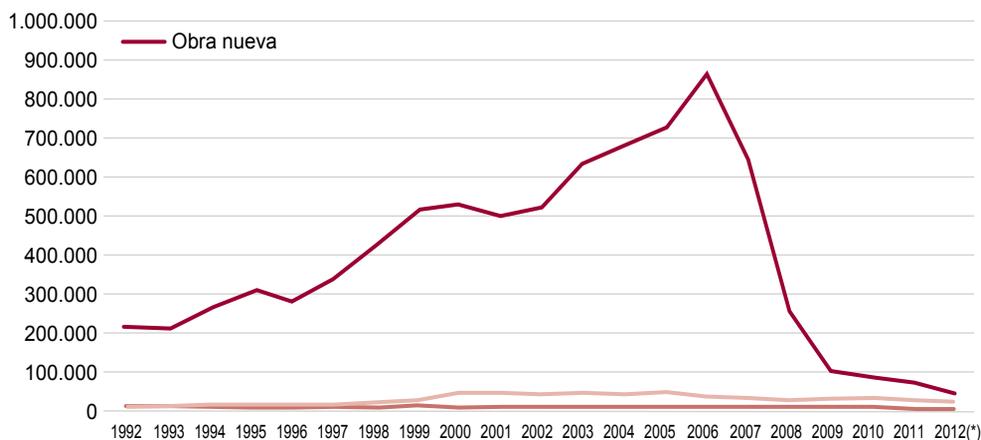


Fig. 17/ **Visados de dirección de obra: Obra Nueva, Ampliación y Rehabilitación. Totales anuales, 1992-2012 (previsión, con datos hasta febrero). Número de viviendas**

Fuente: M^o DE FOMENTO y Colegios de Arquitectos Técnicos.

existentes en España en el último trimestre de 2011 fue de 17,5 millones, lo que indica que la relación viviendas /hogares ascendió a casi 1,5 a fines del pasado ejercicio (Fig. 17 bis).

Por autonomías, la relación más elevada entre viviendas y hogares es la de Castilla y León, con un nivel de 1,74, mientras que la más reducida es la del País Vasco, con 1,19. Entre 2001 y 2010, según la estimación del Ministerio de Fomento, el parque de viviendas en España pasó desde 21 a 26 millones, lo que implicó un crecimiento del 22,8%. Correspondió a Murcia, autonomía situada en pleno «arco mediterráneo», el mayor aumento de dicho parque por autonomías, mientras que el menor fue el del País Vasco, con un 14,6%.

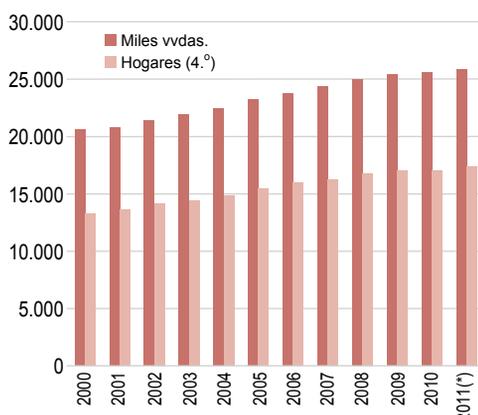


Fig. 17bis/ **España. Stock de viviendas y hogares. Datos de fin de año, 2000-2011 (previsión), miles**

Fuente: INE, M^o DE FOMENTO y estimación.

En los dos primeros meses de 2012 los visados de obra nueva en vivienda descendieron en un 37,4%, mientras que las viviendas terminadas retrocedieron en un 30%, lo que implica una previsión de 118.000 nuevas viviendas en España en este ejercicio. El hecho de que los visados para rehabilitación hayan descendido con menor intensidad que los de obra nueva implica que dentro de la construcción residencial la rehabilitación tiene ahora mayor peso que antes de la crisis (34,6% de los visados de dirección de obra en 2012, frente a 4,3% en 2007).

7. Política de vivienda

Junto al Real Decreto Ley 2/2012, de saneamiento del sistema financiero, comentado en el apartado tercero de este trabajo, es de destacar el alcance del RDL 6/2012, «de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos» (BOE de 10 de marzo de 2012). Se trata de una norma relacionada con la problemática de las ejecuciones hipotecarias de vivienda en España. El ámbito del Real Decreto es el de los prestatarios hipotecarios incluidos en lo que el Real Decreto citado denomina «umbral de exclusión».

Los hogares incluidos en dicho ámbito podrán beneficiarse de un procedimiento, regulado en un «Código de Buenas Prácticas», de adhesión voluntaria por parte de las entidades de crédito. El procedimiento en cuestión incluye la reestructuración del préstamo, una posible «quita» del principal del mismo y, en el caso más extremo,

podrá terminar en la dación en pago de la vivienda como medida liberatoria de la deuda.

Las ejecuciones hipotecarias presentadas entre 2008 y 2011, según la estadística del Consejo General del Poder Judicial, ascendieron a 320.500, mientras que los lanzamientos han ascendido a unos 166.700 en el mismo periodo. Ejecuciones y lanzamientos se refieren a viviendas ocupadas por los propietarios morosos y también a otros bienes hipotecados. (Fig. 18). Por autonomías, el número mas elevado de ejecuciones presentadas en relación con el stock de viviendas correspondió a Murcia (2,17%), mientras que el mas reducido fue el del País Vasco (0,51%).

El Art. 3.1 del citado Real Decreto Ley establece que estarán situados en el «umbral de exclusión» los deudores de préstamos vigentes que cumplan varias condiciones adicionales. Las más relevantes son, en primer lugar, que todos los miembros de la unidad familiar carezcan de rentas derivadas del trabajo o de actividades económicas.

En segundo lugar, la cuota hipotecaria debe de superar el 60% de los ingresos netos que perciba el conjunto de miembros de la unidad familiar. Además, no entrarán en el citado intervalo los hogares endeudados con garantías adicionales, como es el caso del aval complementario frecuente en este tipo de préstamos, salvo que los avalistas se encuentren en una posición tan debilitada como los avalados.

Según la última Encuesta Financiera de las Familias publicada (Banco de España, «Encuesta Financiera de las Familias (EFF) 2008: métodos, resultados y cambios desde 2005». Boletín Económico, diciembre de 2010), el 21,3% de los hogares en los que nadie trabaja tenía algún tipo de deuda. Junto a lo anterior,

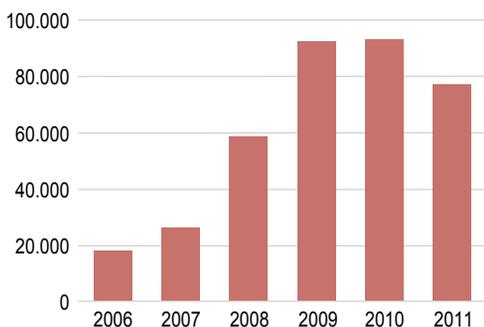


Fig. 18/ Ejecuciones hipotecarias presentadas. Totales anuales, 2006-2011

Fuente: CGPJ.

el 22,5% de dichos hogares sufría una carga de deuda superior al 40%.

En resumen, menos del 4,8% de los hogares en condiciones equivalentes a los que establece el citado «umbral» soportaba una carga financiera de más del 60%. Según la EPA del INE, en el último trimestre de 2011 había 1.575.000 hogares en los que todos estaban parados. Un 4,5% de dicho total supondría alrededor de 71.000 hogares, siempre que no tengan aval de titulares solventes.

El artículo 5 del RDL 6/2012 establece unos precios máximos de adquisición de las viviendas afectadas según el número de habitantes de las poblaciones (200.000 euros para municipios de más de un millón de habitantes, 120.000 euros en el caso de municipios de hasta 100.000 habitantes). A la vista de la población española a 1.º de enero de 2011 en los diferentes tipos de municipios que incluye dicho artículo, el precio medio de venta de una vivienda sería de unos 146.000 euros, supuesto que las viviendas en cuestión tuviesen una superficie construida de 90 metros cuadrados.

Todo indica, pues, que el número de hogares favorablemente afectados por la aplicación del Real Decreto Ley puede resultar limitado. Destaca la amplia aceptación del «Código de Buenas Prácticas» por parte de las entidades de crédito.

No se dispone de información acerca de los resultados de la ejecución del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-12, del que 2012 es el último ejercicio de vigencia. De este Plan se intuye que ha debido encontrar abundantes dificultades en cuanto a disposición efectiva de financiación crediticia se refiere.

El gobierno ha anunciado, dentro del «Programa Nacional de Reformas. España 2012», la próxima aprobación de una «Ley de Regeneración Urbana y de Fomento del Alquiler». Entre los objetivos de dicha ley destacan los relativos a la potenciación de los usos terciarios, industriales y tecnológicos del suelo urbano, la modificación del Régimen de Valoraciones de Suelo, el impulso a la rehabilitación y el fomento del alquiler.

La implantación de dicha ley implicará la modificación de algunas leyes vigentes, entre las que destacan la actual ley estatal de suelo, la ley de arrendamientos urbanos, la ley de propiedad horizontal y la ley de ordenación de la edificación. Entre las actuaciones contempladas tienen mas relevancia las relativas a la creación de un marco que permita la rehabili-

tación y la regeneración urbana, la flexibilización de los planes urbanísticos en la rehabilitación, el fomento de la transparencia en materia de suelo y vivienda y la dinamización del mercado de alquiler.

Dentro de este último se contempla la unificación y coordinación de las ayudas al alquiler, el fortalecimiento de las garantías de los propietarios, reduciendo para ello la duración de los contratos de arrendamiento y el fomento del alquiler de las viviendas vacías a través de la fiscalidad.

La aprobación de la ley citada estaría acompañada de la aprobación de un nuevo «Plan estatal para la Regeneración Urbana y el Alquiler 2013-2016». Dentro de este último se fomentaría la construcción de viviendas protegidas para el alquiler y al alquiler con opción de com-

pra, y también incluiría actuaciones de fomento de la rehabilitación.

El bajo nivel de cumplimiento del Plan 2009-12 podría deducirse del descenso de las viviendas protegidas iniciadas, estimadas a partir de las calificaciones provisionales de viviendas protegidas, que en 2011 descendieron en un 42% sobre el año precedente, situándose en 60.526. Las calificaciones definitivas (terminaciones) de viviendas protegidas se mantuvieron estabilizadas en 2011 al nivel del año precedente (58.308 viviendas) (FIG. 18 bis).

En 2011 las compraventas de viviendas protegidas ascendieron a 39.574, un 15,6% por debajo de las correspondientes a 2010 (FIG. 19). La participación de las viviendas protegidas en el total de compraventas ascendió en 2011 al 11,4% de dicho total (9,5 % en 2010).



Fig. 18bis/ **Viviendas protegidas. Calificaciones provisionales y definitivas (VV. terminadas). Totales anuales, 2000-2011**

Fuente: Mº DE FOMENTO.

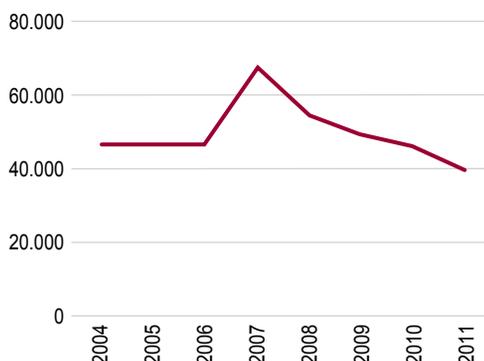


Fig. 19/ **Viviendas protegidas. Transacciones inmobiliarias. Totales anuales, 2004-2011**

Fuente: Mº DE FOMENTO.

8. Previsiones 2012

En la FIG. 20 se han recogido algunas previsiones relativas al comportamiento de las variables más relevantes del mercado de vivienda en España en 2012. La desaceleración del ritmo de creación de hogares ayudaría menos a la demanda que en los ejercicios precedentes. Destaca la trascendencia de la evolución crediticia, donde todo apunta a una nueva reducción en este ejercicio de los préstamos a comprador de vivienda.

El total de nuevos préstamos formalizados para compra de vivienda retrocedería en el conjunto del año menos que lo sucedido en el primer trimestre. Los precios de las viviendas

Fig. 20/ Previsiones del mercado inmobiliario, 2003-2012. España. Porcentajes

| | 2011 (P) | 2012 (P) |
|--|-----------------|----------------|
| Demanda | | |
| 1. Hogares.Datos EPA | | |
| 1.1. Variación relativa del stock | 0,82 | 0,80 |
| 2. Tipos de interés. Créditos-vivienda (Medias anuales). Valores absolutos (TAE) | 3,38 | 3,50 |
| 3. Créditos a comprador de vivienda (mill. euros) Variación anual (%) | 37.502 -46,0 | 33.800 10,0 |
| 4. Ventas de viviendas. | | |
| 4.1. Transmisiones de viviendas (notarios) | 347.305 | 325.000 |
| 5. Precios de las viviendas (cuarto trimestre). Previsiones de variación | -6,8 | -8,0 |
| Oferta | | |
| 6. Viviendas iniciadas (**) | | |
| 6.1. Cifras absolutas | 78.300 | 80.000 |
| 6.2. Variaciones interanuales relativas | -12,9 | 0,3 |
| 7. Viviendas terminadas (CFO) | 168.400 | 140.000 |
| 8. Inversión en vivienda. Contabilidad Nacional. Variaciones interanuales. Precios constantes | -4,8 | -3,0 |

(P) Previsión.

CFO: certificados de fin de obra.

Fuente: Estimación propia, Ministerio de Fomento, INE, Banco de España.

descenderían con mayor intensidad que en 2011, retrocederían las viviendas terminadas y permanecería estabilizado el número de viviendas iniciadas respecto de 2011

2011 fue el 4º ejercicio anual de recesión del mercado de vivienda en España, tras el máximo cíclico alcanzado en la primera mitad de 2007. La mejoría de las ventas de viviendas en 2010 no dejó de ser una consecuencia inmediata de los atractivos fiscales introducidos en dicho ejercicio. Al no encontrar continuidad tales estímulos en el primer semestre de 2011, el declive del mercado se agudizó de nuevo en la segunda mitad del pasado ejercicio. La rebaja del IVA hasta el 4%, que afecta a las viviendas de nueva construcción y que se introdujo muy avanzado el verano, apenas se advirtió en el mercado.

La desaceleración y retroceso de la actividad en el segundo semestre de 2011 ejerció una negativa incidencia sobre las ventas de viviendas. El descenso de la renta disponible derivado de la nueva caída del empleo y el persistente endurecimiento crediticio frenaron de nuevo la demanda en 2011. El ajuste del mercado de vivienda ha seguido descansando sobre todo en el descenso de la nueva construcción, visible en el «record» a la baja alcanzado por los visados de obra nueva en 2011, 78.300.

En 2012 todo indica que se mantendrán las líneas básicas citadas del mercado de vivienda. Los bajos niveles de viviendas terminadas pueden estimular la nueva oferta en los mercados menos afectados por la crisis. De ahí que hasta sea posible que en 2012 toquen fondo las viviendas iniciadas.

9. Bibliografía

EUROPEAN COMMISSION (2012): «Interim Forecast», febrero.
FONDO MONETARIO INTERNACIONAL (2012): «Global prospects and policies» en *World Economic Outlook*, Cap. 1.º, abril.

MUNS, Joaquín (2012): «Los funestos errores de Bruselas». *La Vanguardia*, 15 de abril.