

2012. El año de los mayores descensos de los precios de la vivienda

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

Doctor en CC. Económicas, UCM, Estadístico Superior del Estado (excedente) y Economista titulado del Banco de España

«Los bancos parecen mas dispuestos a financiar a empresas que estan formando carteras de activos en viviendas de alquiler, debido a su creciente confianza en que va a desarrollarse un mercado secundario de títulos con dicho respaldo».

FOLEY ST. & A. RAVAL (2013):

«Wall Street falls back in love with Mc Mansion deals». *Financial Times*, 15.2.

1. Introducción

Sobre un trasfondo de descenso de la actividad productiva en España y en la Eurozona en 2012, destacó en este ejercicio la mayor intensidad de los descensos de precios en el mercado de vivienda respecto de los cuatro años de ajuste precedentes. En 2012 destacaron los cambios en la regulación, tanto en la fiscalidad como en la normativa bancaria más próxima al mercado de vivienda. La reducción de la nueva oferta de viviendas detrajo medio punto porcentual a la variación anual del PIB. La tensión social por los desahucios provocó la introducción de medidas de protección a los hogares más vulnerables, actuación que ha continuado en el primer trimestre de 2013. El pasado año se cerró con la creación del «banco malo», del que destaca tanto la amplia dimensión adquirida como la conveniencia de precisar una estrategia clara de actuación en 2013.

2. La economía mundial. Los emergentes mantienen el tono

De acuerdo con las previsiones del Fondo Monetario Internacional de enero de 2013, en el

presente ejercicio el ritmo de crecimiento de la economía mundial (3,5%) mejorará ligeramente respecto del 3,2% previsto para 2012 (FMI, 2013). El crecimiento correspondiente a las economías avanzadas aumentaría en solo una décima sobre el año precedente, un 1,4%. Los países emergentes lo harían a un ritmo del 5,5%, cuatro décimas superior al del ejercicio de 2012 (FIG. 1).

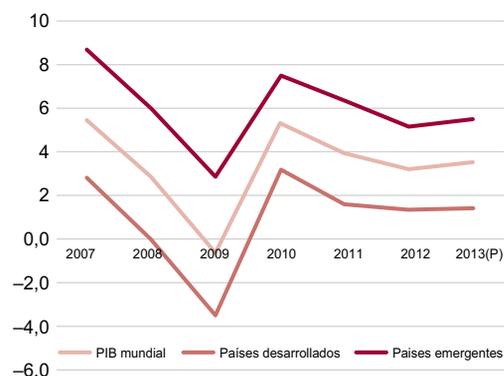


FIG. 1/ PIB mundial, países desarrollados y emergentes. Tasas reales de crecimiento, 2007-2013

Fuente: FMI.

Entre los países avanzados, en 2013 todo apunta a que en Estados Unidos y en Japón, los gobiernos tratarán de aplicar políticas económicas de corte más expansivo con el fin de impulsar el crecimiento. En tales economías avanzadas destaca la peor situación de la Eurozona, cuya previsión de crecimiento para 2013 es negativa. En el caso de los países emergentes, aunque el ritmo de crecimiento previsto casi equivale a cuatro veces el de los países avanzados, se está lejos de las elevadas tasas de expansión del periodo 2010-2011. La consolidación fiscal y las reformas del sistema financiero, serían las piezas básicas de la política económica a nivel mundial, según el FMI.

El negativo comportamiento de la actividad en la Eurozona durante la segunda mitad de 2011 ha afectado seriamente a la baja a las perspectivas de dicha área económica para 2013. La Eurozona presenta abundantes indicios de estancamiento económico, a la vez que ofrece una amplia heterogeneidad en el comportamiento de las economías de los estados miembros. Los países del «centro» (Alemania, Finlandia, Holanda) presentan una evolución económica caracterizada por un crecimiento moderado y por unas tasas de desempleo sustancialmente inferiores a las de los «países periféricos». Los países periféricos, dominados por unas políticas de ajuste encaminadas a reducir el alcance de la deuda, sufren unas tasas de crecimiento muy bajas o negativas y están experimentando descensos importantes del número de empleos.

La crisis de la deuda ha puesto de manifiesto la ausencia de mecanismos equilibradores dentro de la Unión Monetaria. Se avanza lentamente en la Eurozona hacia la Unión Bancaria y también de forma poco intensa hacia la Unión Fiscal. La recuperación de los países más retrasados se confía al desarrollo de políticas de reformas en los mismos. Dichas políticas de reforma se apoyan en la flexibilización profunda del mercado de trabajo, en la consolidación fiscal y en el saneamiento de los respectivos sistemas financieros.

La previsión del Banco Central Europeo (BCE) sobre la actuación de la economía de la Eurozona en 2013 es de un retroceso de la actividad del -0,3%, menos acusado que el -0,5% de 2012 (FIG. 2). Los componentes básicos de la demanda interna pueden registrar en 2013 descensos menores que los de 2012, mientras que las exportaciones acelerarían el crecimiento real (4,3%) respecto del año anterior (2,9%).

Las políticas de reducción del déficit público, diseñadas para facilitar la refinanciación de la deuda pública y privada en los mercados de capitales, tienen un signo acusadamente estabilizador, puesto que deprimen la expansión de la demanda interna. El signo restrictivo de las políticas económicas lo pretende compensar el BCE a través de la amplia facilidad crediticia abierta a los bancos de la Eurozona. Se trata de reforzar el crecimiento del crédito mediante las aportaciones de liquidez a los bancos, del reforzamiento del capital de dichas entidades efectuadas a nivel de cada país, y de mejorar la percepción general del riesgo de cada país. (DRAGHI, 2013).

FIG. 2/ Eurozona. Previsiones del BCE Tasas medias de crecimiento interanual (*) Precios constantes. Porcentajes

Magnitudes	2011	2012(*)	2013(*)
Índice precios de consumo armonizado	2,7	2,5	1,6
PIB real	1,5	-0,5	-0,3
Consumo de los hogares	0,1	-1,1	-0,6
Consumo público	-0,2	-0,2	-0,6
Formación bruta de capital fijo	1,6	-3,8	-2,6
Exportaciones	6,5	2,9	4,3
Importaciones	4,3	-0,4	1,0
Supuestos			
PIB extra eurozona	4,1	3,7	3,8
Exportaciones extra eurozona	6,4	3,4	3,7

(*) Las tasas de variación corresponden al punto medio de los intervalos previstos para 2012 y 2013.

Fuente: BCE, Boletín Mensual, diciembre 2012.

La eurozona presentará en 2013 una posición exterior equilibrada, pero seguirá adoleciendo de un elevado desempleo. En el último trimestre de 2012 la tasa de paro era del 11,7%, lejos del 7,2% de febrero de 2008, el nivel más reducido alcanzado tras la fase anterior de significativo crecimiento económico. Los jóvenes y los empleos menos especializados han sido los más afectados por el mayor desempleo, aunque hay una amplia heterogeneidad en los países miembros. El BCE considera que se deberían de priorizar las políticas laborales activas, que ayuden al parado a encontrar empleo apoyándolo en la búsqueda del mismo, mediante la mejora de la capacitación general del capital humano (BCE, 2013).

3. La economía española sufrió una recaída en 2012

La economía española registró en 2012 un retroceso de la actividad, medido por la caída del PIB, de un $-1,4\%$. El PIB trimestral descendió desde el 2º hasta el 4º trimestre de 2012. La demanda interna de la economía retrocedió en un $-3,8\%$, mientras que el sector exterior efectuó una aportación positiva al crecimiento de 2,4 puntos porcentuales (FIG. 3). Dentro del descenso acusado de la demanda interna, el retroceso mayor correspondió a la inversión en capital fijo, destacando la caída del $-11,4\%$ a la construcción y el descenso, algo menos acusado, en la inversión productiva, el $-6,4\%$.

En 2012 el empleo descendió con especial intensidad en España. Frente a un retroceso del PIB del $-1,4\%$, la caída media del empleo fue

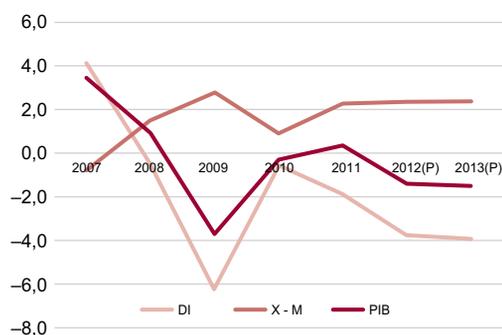


FIG. 3/ Economía española. Tasas de crecimiento real del PIB y de la demanda interior. Aportación al crecimiento del sector exterior (%). Series anuales, 2007-2013 (previsión)

Fuente: FMI y FUNCAS (Panel de previsiones).

del $-4,3\%$. Esto implicó una disminución del número de ocupados, según la Encuesta de Población Activa del INE, de 850.400 (FIG. 4). Por cada punto porcentual de caída del PIB el empleo disminuye en España en un 3,5% en los últimos ejercicios. En 2012 los mayores descensos del empleo, según la EPA, correspondieron a la construcción ($-15,9\%$), transportes y comunicaciones ($-5,1\%$) y comercio, restaurantes y hostelería ($-4,9\%$). La tasa media anual de desempleo ascendió al 25% de los activos en 2012.

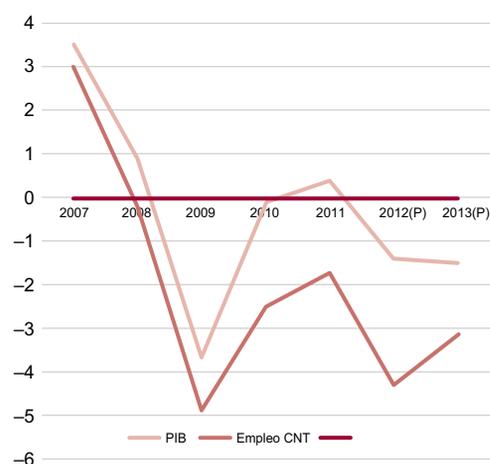


FIG. 4/ España. PIB y empleo. Tasas anuales de variación, 2007-2013 (previsión)

Fuente: INE, CNTR.

El índice de precios de consumo aumentó en un 2,9% en 2012, aumento superior al 2,4% de 2011. Los componentes más inflacionarios de dicho índice en 2012 fueron los relativos a alimentos no elaborados (3,9%) y productos energéticos (7,6%). El aumento medio salarial fue del 0,5% en los tres primeros trimestres de 2012 sobre el mismo periodo del ejercicio anterior. Dicho crecimiento fue inferior al aumento medio anual de los precios de consumo (2,4%) en 2012.

El fuerte descenso del déficit comercial redujo de forma trascendente el déficit corriente de balanza de pagos. Se prevé que dicha magnitud alcance un nivel del $-1,7\%$ del PIB en 2012 ($-3,9\%$ en 2011). El aumento real de las exportaciones en 2012 fue del 3,3%, mientras que las importaciones descendieron en el mismo año en un $-4,4\%$. Se advierte que la reducción del desequilibrio externo tiene mucho que ver con la debilidad de la demanda interna

de la economía española. En todo caso, resulta positivo que las exportaciones mantengan un importante dinamismo y que la suma del déficit corriente y del saldo de la balanza capital resulte no negativa, pues ello implica que no está creciendo la deuda exterior de la economía española.

La previsión de déficit público para 2012 es del -7,3% del PIB (-8,9% en 2011), aunque la deuda pública ha seguido creciendo en el pasado ejercicio. En dicha evolución ha influido el mayor endeudamiento que ha supuesto el recurrir a la línea de financiación abierta en España por la UE para el saneamiento de los bancos españoles.

La previsión para 2013 es de un nuevo descenso del PIB de un -1,5% en 2013. En dicho año la aportación exterior al crecimiento será mayor que la de 2012, 4,4 puntos porcentuales. De nuevo la demanda interna seguirá provocando nuevos descensos de la actividad y del empleo de la economía española.

El retroceso del empleo puede resultar inferior al de 2012, el -3,1%, con lo que la tasa media de desempleo puede ascender al 26,0 % de los activos. La balanza corriente puede llegar a equilibrarse del todo en 2013. El déficit público previsto es del -5,6% del PIB (FIG. 5).

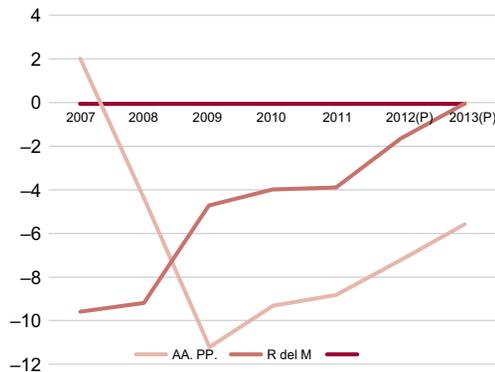


FIG. 5/ España. Sector Exterior y Administraciones Públicas. Saldos netos (% del PIB), 2007-2013 (previsión)

Fuente: INE y FUNCAS (Panel).

El equilibrio de balanza de pagos, aun siendo positivo, no implica que el sector exterior disponga de la potencia precisa para producir por sí mismo el crecimiento que la economía española necesita. Ante la difícil situación de la economía española, la política económica debería poder aspirar a proteger y promover el

producto potencial de la economía, resultando asimismo imprescindible establecer una estrategia de crecimiento que evite una recesión prolongada, actuando directamente para mantener la demanda (SKYDELSKY & MILLER, 2013):

4. Mercado de vivienda en 2012. Mayor ajuste en los precios

2012 fue el año de mayores descensos anuales en los precios de la vivienda desde el inicio de la crisis. El ajuste total a la baja de los precios de la vivienda en España se ha aproximado al 31% en algo menos de cinco años, según el índice de precios de vivienda del INE. Este indicador descendió en un -15,2% en el tercer trimestre de 2012 sobre el mismo periodo del año precedente (FIG. 6). El descenso fue mayor en 2012 en el caso de las viviendas usadas (-16,4%).

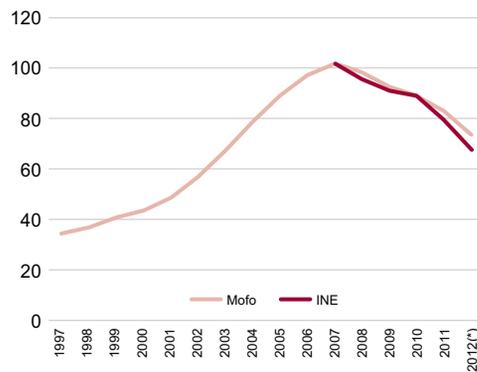


FIG. 6/ Precios de la vivienda. Índices 4º trimestre (100 = media de 2007). Precios de tasación (1997 - 2012) e índice de precios de vivienda, según datos de los notarios (2007 - 2012)

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO e INE.

Según Tinsa, sobre un descenso acumulado del 33,3% entre diciembre de 2007 y el mismo mes de 2012, los mayores retrocesos de precios se han producido en el área de la Costa Mediterránea (-40,1%), resultando tales descensos menos acusados en el área de Baleares-Canarias (-26,7%) (FIG. 7). Según el citado índice de precios del INE, por autonomías el descenso acumulado mayor fue el de Cataluña (-41%), mientras que el menos intenso fue el de Extremadura (-12,4%). El precio medio de mercado de una vivienda fue de 1.531,2 euros/m² en el 4º trimestre de 2012 (137.808 sería el precio de venta de una vivienda de 90 m² en España en dicho periodo de tiempo), según la estadística de precios de vivienda del Mº de Fomento (FIGS. 7 bis y 8).

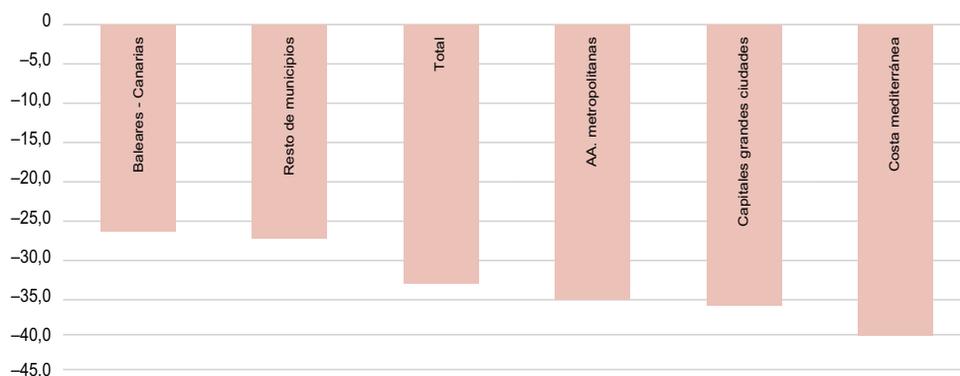


FIG. 7/ Precios de las viviendas. Variaciones acumuladas en el periodo de recesión del mercado de vivienda (diciembre 2012 / diciembre 2007) (%)

Fuente: Tinsa.

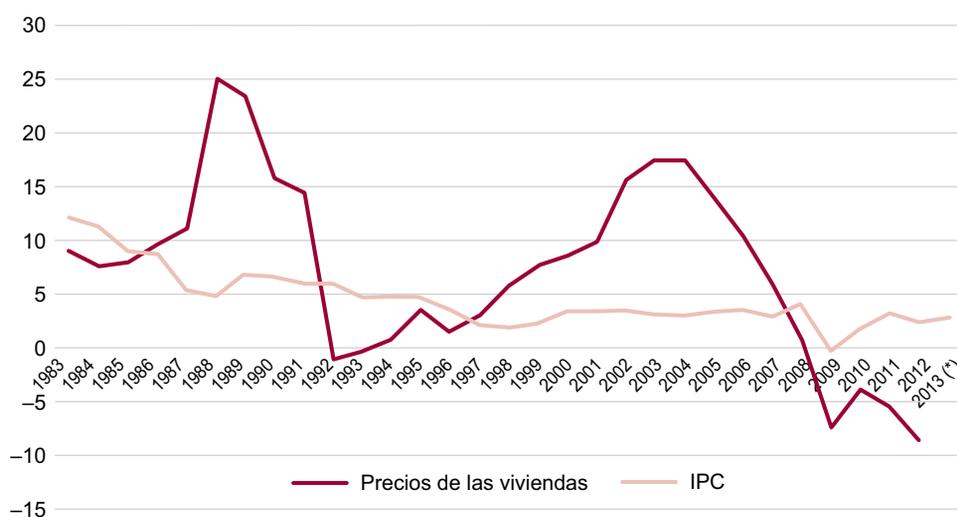


FIG. 7BIS/ Precios de las viviendas (tasaciones) e Índice de Precios de Consumo. Variaciones medias anuales, 1983-2012

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO e FUNCAS.

FIG. 8/ Precios de las viviendas. Variaciones, según los diferentes indicadores Recorrido de la variación desde el inicio de la crisis

	Fecha de referencia	Fecha del último dato	Variación (%) acumulada	2012 Interanual (%)
1. Índice de precios de vivienda. INE	2007 III	2012 II	-30,8	-15,2
2. Tinsa, Índice General. Tasaciones	2007 diciembre	2012 diciembre	-33,3	-11,3
3. Mº Fomento. Tasaciones	2008 I	2012 IV	-27,1	-10,0
4. Sociedad de Tasación. Tasaciones	2007 diciembre	2012 diciembre	-23,9	-6,9

Fuente: INE, Tinsa, MINISTERIO DE FOMENTO, SOCIEDAD DE TASACIÓN.

Los mayores descensos de los precios en 2012 pudieron tener algo que ver con los cambios en la regulación que supusieron los dos Reales Decretos «Guindos», esto es, los RR. DD. LL. 2/2012 y 18/2012, introducidos en el primer semestre de 2012. Tales normas obligaron a aumentar sustancialmente en 2012 las provisiones correspondientes a los «activos tóxicos» asociados con el mercado inmobiliario existentes a 31.12.2011 en los balances bancarios (suelo, viviendas terminadas y promociones en curso). El descenso del valor contable de los activos reales y de los préstamos pudo afectar a la baja a los precios de mercado de la vivienda.

Los factores determinantes de la demanda de vivienda presentaron una evolución poco favorable a la expansión de dicha magnitud en 2012. Por una parte, la evolución negativa del empleo desaceleró el ritmo de creación de hogares, cuya variación neta anual fue de 11.600 en 2012 (FIG. 9). La previsión para fin de 2012 es de 17,4 millones de hogares y de 16,2 millones de empleos en España.

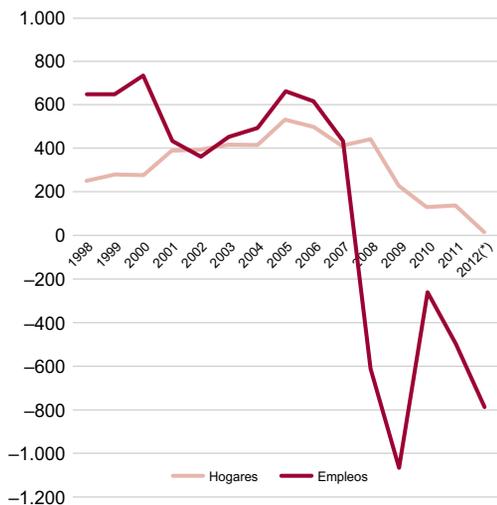


FIG. 9/ Empleo (CNTr) y hogares (EPA). Variaciones absolutas anuales, 1998 - 2012 (previsión)

Fuente: INE.

Por otro lado, la renta disponible de los hogares, influida por la caída del empleo, por la desaceleración salarial y por la mayor presión fiscal directa, retrocedió en 2012 por tercer año consecutivo. El descenso real citado fue del 5% en los tres primeros trimestres de 2012 sobre el año anterior, mayor que el de los dos años precedentes (FIG. 9 bis).



FIG. 9BIS/ Renta disponible de los hogares. Tasas de variación anual, deflactadas con el IPC, 1996 - 2012 (previsión)

Fuente: INE y BdE.

El último Censo de Población, correspondiente a 2011, realizado por el INE, referido al 1º de noviembre de 2011, ha subrayado el importante envejecimiento experimentado en los últimos años en la población española. El intervalo de población situado entre los 20 y los 35 años, que aporta la mayor creación neta de hogares, ha descendido en casi 600.000 personas entre 2001 y 2011. Esta circunstancia, unida al saldo migratorio negativo iniciado en 2011, que se ha reforzado en 2012, implica que descenderá de forma acusada en España el ritmo potencial de creación de nuevos hogares.

En 2012 se aceleró el descenso del saldo vivo de crédito inmobiliario (-5,1% fue el ritmo interanual de septiembre de 2012). Dicho retroceso fue mayor en el segmento de la promoción de viviendas (-7,6%) y de la construcción (-14,1%) que en el caso del crédito a hogares para la compra y rehabilitación de viviendas (-2,5%) (FIGS. 10 y 11). Por tercer año consecutivo las compraventas de viviendas superaron a las hipotecas registradas para compra de viviendas.

Así, se aproximó al 40% en 2012 la proporción aparente de viviendas adquiridas sin financiación hipotecaria. Esto puede indicar que una parte significativa de las ventas de viviendas se ha realizado en 2012 sin préstamo hipotecario, posiblemente por inversores, fondos de inversión y extranjeros. Tales ventas pueden también corresponder a daciones en pago de viviendas de promotores a bancos, lo que no requiere una nueva hipoteca.

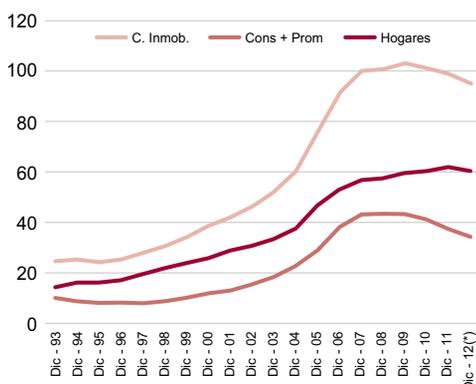


FIG. 10/ Crédito inmobiliario (promotor-constructor y comprador). Saldos vivos, a 31 de diciembre. Porcentajes del PIB, 1993 - 2012 (previsión, datos hasta septiembre)

Fuente: BdE.

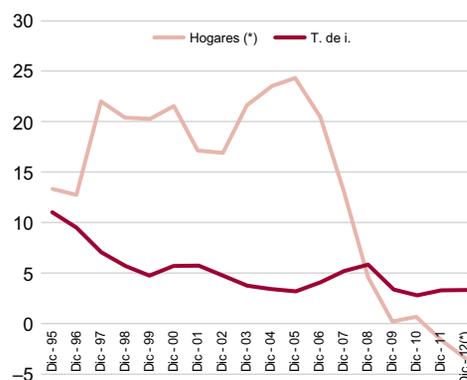


FIG. 11/ Crédito a hogares, para compra y rehabilitación de vivienda (tasas anuales de variación a fin de año). Incluidos titulizados y vendidos a la SGA, y tipos de interés de los créditos a comprador (%) 1995 - 2012

Fuente: BdE.

La morosidad del crédito inmobiliario refleja también la situación del subsector. Después de 2007 dicha variable ha crecido de forma más que notable en las magnitudes correspondientes a la financiación del mercado de vivienda (FIG. 12). El crecimiento mayor de la morosidad correspondió en 2012 a los créditos destinados a la promoción de viviendas («servicios inmobiliarios»). A 30.9.2012, la tasa de morosidad alcanzó el 30,4% del saldo vivo de dichos préstamos a promotor. Le sigue el crédito a la construcción, donde la morosidad fue del 26,4% en la misma fecha.

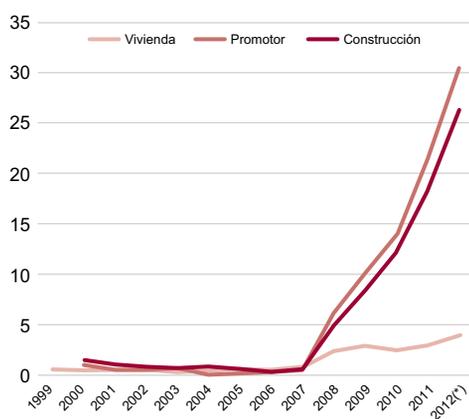


FIG. 12/ Morosidad. Proporción de créditos morosos en los destinados a promoción, construcción y compra de vivienda. Datos al 4º trimestre, 1999 - 2012 (previsión)

Fuente: BdE.

La tasa de morosidad de los préstamos para la rehabilitación y compra de vivienda ascendió

al 3,63%, muy por debajo de la correspondiente al conjunto del crédito a otros sectores residentes (sector privado, básicamente). Con la creación del «banco malo», SAREB, en los datos de diciembre de 2012 ha disminuido la morosidad del crédito inmobiliario. Esto implica que una parte sustancial de la morosidad derivada de la crisis del mercado de vivienda se ha trasladado a dicha entidad desde fines de 2012, conforme a lo previsto.

En 2012 persistió una situación de racionamiento de crédito, atenuada por la débil demanda de financiación crediticia. La mayor parte de la nueva financiación aportada por el conjunto de entidades de crédito al mercado de vivienda lo ha sido a través de préstamos a compradores. Estos últimos adquirieron viviendas en poder de la banca, procedentes de daciones en pago de los promotores y de las ejecuciones hipotecarias.

Las mejores condiciones de acceso a la vivienda en propiedad en España en 2012, derivadas de los descensos de los precios de las viviendas y de los menores tipos de interés (el esfuerzo medio ha descendido hasta el 29,2% de los ingresos familiares de un nuevo hogar en 2012), no han estado acompañadas de mayores volúmenes de financiación a comprador (FIG. 13). El impulso dado desde el gobierno a la consolidación bancaria en 2012 no fue precisamente un estímulo a la concesión de nuevos préstamos. Como se ha indicado, las entidades de crédito han financiado las compras de viviendas situadas en sus balances, y ha sido problemático conseguir créditos para el mercado de vivienda usada.

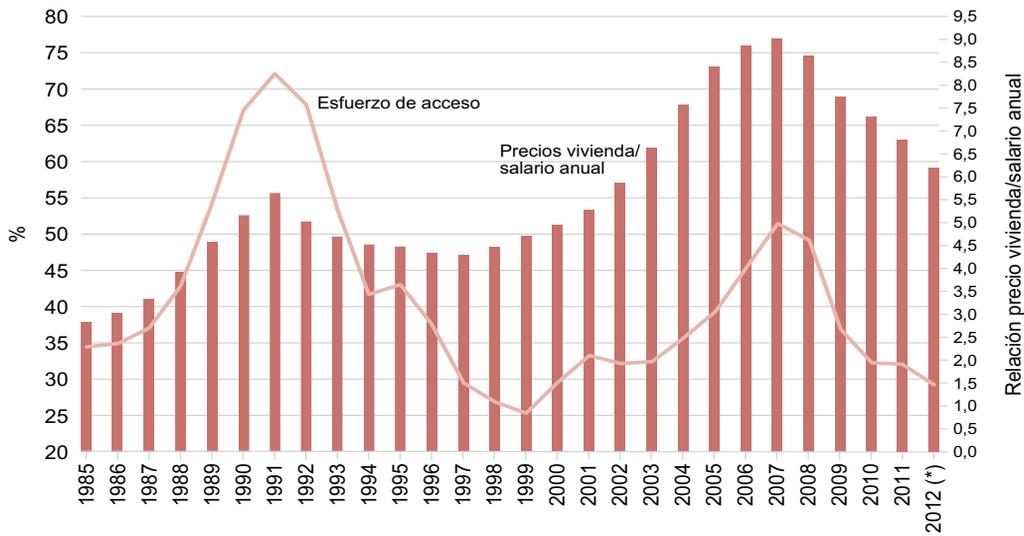


FIG. 13/ **Accesibilidad a la vivienda. Primer acceso. Esfuerzo bruto. Medias anuales, 1985-2012 (*)**

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

(*) Previsión.

Fuente: Estimación propia con datos del INE, MINISTERIO DE FOMENTO y BdE.

5. La nueva oferta de vivienda en 2012

La debilidad de la demanda de vivienda se tradujo en 2012 en un nuevo descenso de las ventas. Según la información procedente de los notarios, las transmisiones de viviendas descendieron sobre 2011 en un -5,1% (datos hasta el tercer trimestre) situándose próximas a las 330.000 ventas en el año (98.500 nuevas y 226.200 usadas) (FIG. 14). Dicho nivel de ventas supuso la tercera parte de las alcanzadas en 2006, el máximo anual de la fase de auge.

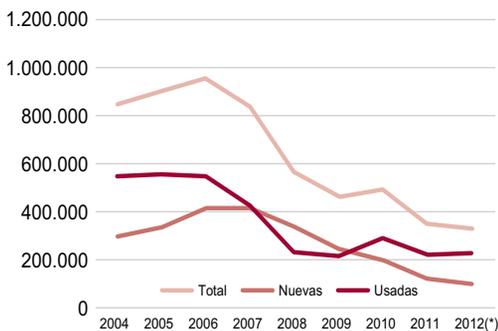


FIG. 14/ **Transmisiones de viviendas (Notarios). Totales anuales, nuevas y de segunda mano 2004 - 2012 (previsión con datos hasta el 3er trimestre)**

Fuente: FMI.

Destacó asimismo el fuerte retroceso de las ventas de viviendas nuevas (-19,2%) y la moderada recuperación de las ventas de viviendas usadas (2,2%). Las ventas de viviendas a extranjeros residentes y a no residentes aumentaron en un 15,3% sobre 2011 en dicho periodo, llegando a suponer dichas ventas a extranjeros y no residentes el 12,2% del total de las ventas (10% en 2011) (FIG. 15). En todo caso la evolución de las ventas de viviendas en España durante el bienio 2011-2012 parece aproximarse a una situación de relativa estabilización, a la vista del comportamiento de las compraventas registradas (FIG. 16).

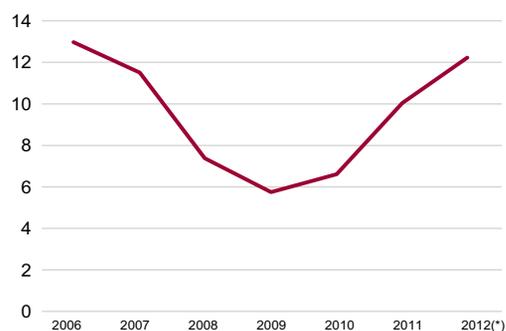


FIG. 15/ **Transmisiones de viviendas. Proporción de ventas a extranjeros residentes y no residentes sobre el total (%). Medias anuales, 2006 - 2012 (previsión)**

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO (notarios).

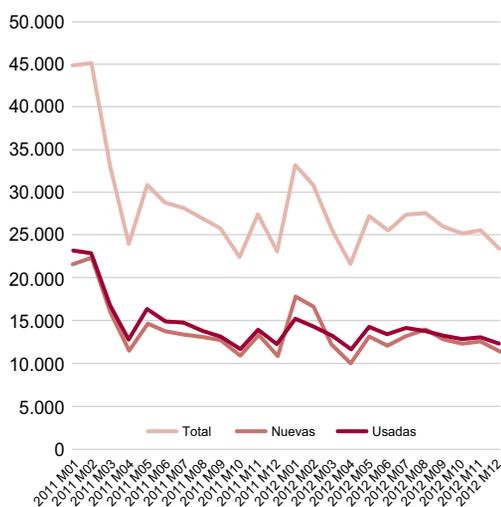


Fig. 16/ Compraventas registradas de viviendas. Total, nuevas y de 2ª mano. Series mensuales, 2011 - 2012

Fuente: INE (registros).

Según la estadística de visados de obra nueva, las viviendas iniciadas descendieron en un 42,9% en 2012, con datos de los once primeros meses, mientras que las terminadas cayeron en un 28,9% (Fig. 17). El descenso de los visados para rehabilitación fue menos intenso que el de los de obra nueva. Se terminaron, pues, unas 119.400 viviendas y se vendieron 98.500 de nueva construcción. Esto implica que el stock de viviendas terminadas y no vendidas se debió mantener en un nivel elevado, oscilando las estimaciones de dicho stock entre 680.000 y 1.100.000 viviendas (Figs. 18 y 19).

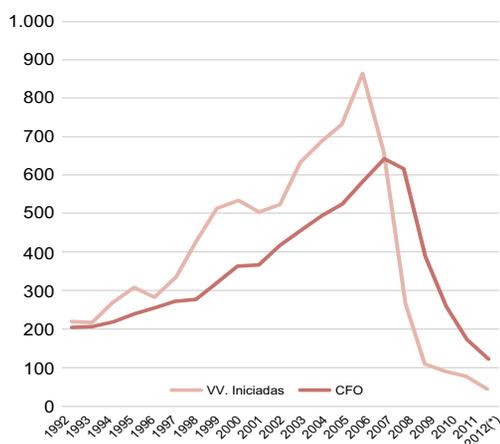


Fig. 17/ Visados de aparejadores. Viviendas iniciadas y terminadas (obra nueva y CFO, respectivamente). Serie anual, 1992 - 2012 (previsión)

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

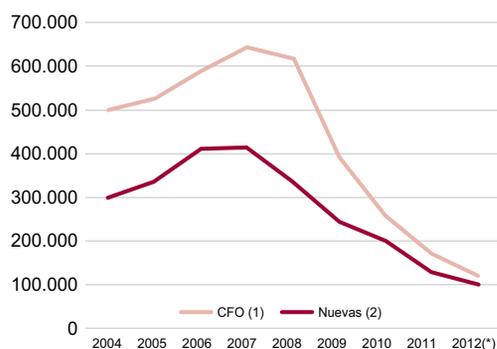


Fig. 18/ Formación del stock de viviendas no vendidas. Viviendas terminadas (CFO) y transmisiones de viviendas nuevas. Totales anuales, 2004 - 2012 (previsión)

Fuente:

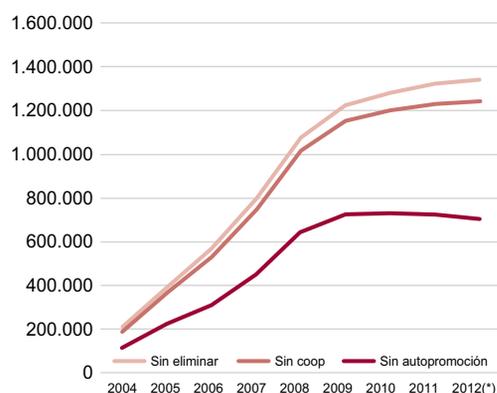


Fig. 19/ Viviendas terminadas y no vendidas. Estimación, a partir de los datos de viviendas terminadas y de las transmisiones de viviendas nuevas. Series anuales, 2004 - 2012 (previsión)

Fuente:

La última estimación publicada del Mº de Fomento situó en 676.035 el número de viviendas de nueva construcción no vendidas a 31.12.2011, cifra equivalente al 2,6% del parque de viviendas de España en la misma fecha. La Comunidad Valenciana siguió concentrando el mayor volumen absoluto de dicho stock, con 139.273 viviendas no vendidas, seguida de Andalucía (107.138). Dicha estimación arranca del supuesto de que toda vivienda que figura en la estadística como autopromoción se considera como vendida.

La inversión en vivienda descendió en -7,3% sobre el año anterior en los tres primeros trimestres de 2012. La construcción residencial volvió a detraer casi medio punto porcentual a la variación del PIB en 2012 (-1,4% fue la caída del PIB en dicho ejercicio) (Fig. 20).

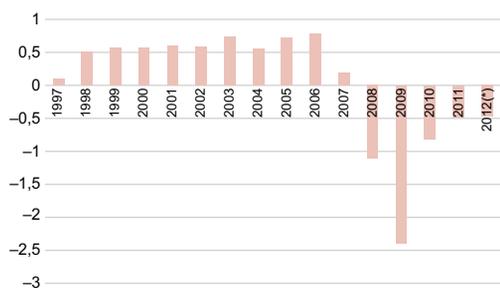


Fig. 20/ **Vivienda, inversión: aportación anual al crecimiento del PIB (%). Serie anual, 1997 - 2012 (previsión)**

Fuente: INE.

En abril de 2013 se conocerán los resultados del Censo de Viviendas de España referidos al 1º de noviembre de 2011. Dicha información podrá contrastarse con las estimaciones realizadas por el Ministerio de Fomento del parque de viviendas de España a fin de año, entre 2001 y 2011. La estimación en cuestión se ha apoyado en los datos sobre viviendas terminadas cada año y en las demoliciones, todo ello a partir de los niveles estimados en el último censo de viviendas.

Según el Censo de Viviendas de 2001, a 1.11.2001 el parque de viviendas familiares rozaba los 21 millones, mientras que, según la estimación citada, a 31.12.2011 superaba los 26 millones. Este dato implica un aumento de alrededor de cinco millones en el periodo intercensal, equivalente al 23,7% de variación del stock de viviendas entre 2001 y 2011. La relación viviendas/hogares en España (1,5) se sitúa así en un nivel especialmente elevado a escala internacional.

6. Nueva política de vivienda. Alquiler y cambios fiscales

La restricción crediticia, la mayor inseguridad de los nuevos empleos, el descenso de la renta disponible por habitante ligado a la pérdida de poder de compra de los salarios, han contribuido a reforzar el peso de las viviendas de alquiler en España tras el desarrollo pleno de la actual crisis económica. Dicha forma de tenencia puede ser ahora la única posibilidad de acceso a la vivienda para amplios segmentos de la población. La desaparición de la construcción de viviendas protegidas para la venta y el alquiler, y la supresión en 2012 de las nuevas ayudas a los inquilinos contribuyen a situar a la oferta de viviendas de alquiler en el centro de la problemática presente de la accesibilidad a la vivienda en España.

La Encuesta de Condiciones de Vida del INE de 2012, correspondiente a 2011, revela que la proporción de hogares que vive de alquiler en España ascendía en dicho año al 12,1% del respectivo total de hogares, correspondiendo a Cataluña la proporción más elevada, el 19,5%.

Resulta evidente que el proyecto de nueva ley de arrendamientos urbanos tramitado en el Congreso de los Diputados pretende estimular a los arrendadores. Según dicho proyecto de ley el plazo máximo de los contratos descendería desde cinco hasta tres años, no establecería de antemano ningún indicador para la actualización anual de las rentas, y el propietario puede recuperar la vivienda por razones familiares sin demasiado esfuerzo, incluso sin que dicha circunstancia figure en el contrato de arrendamiento. La creación del registro de morosos refuerza la orientación favorable al arrendador contenida en dicho proyecto de ley.

La fiscalidad ha sido un factor estimulante de la demanda de vivienda en 2012, aunque no ha logrado cambiar el perfil deprimido de dicha demanda. La ley de Presupuestos Generales del Estado de 2012 (PGE 2012) consagró la reintroducción de la desgravación tradicional a la compra de vivienda y dejó el IVA en el 4%, tipo este favorable y que afecta a los precios de la vivienda de nueva construcción.

En el verano de 2012 se conoció la posición de la Comisión Europea nada proclive a la reimplantación de la desgravación a la compra de vivienda habitual. Ello supuso un aviso de que a 1º de enero de 2013 dicha desgravación (el 15% de 9.040 euros por contribuyente en cada ejercicio fiscal) volvería a desaparecer. El gobierno anunció, con motivo de la elevación general del IVA, que desde 2013 el tipo impositivo de dicho impuesto correspondiente a la vivienda habitual se situaría en el 10%. De lo anterior se deriva, pues, que en la segunda mitad de 2012 hubo, pues, un importante estímulo fiscal para adquirir vivienda habitual antes del fin de dicho ejercicio, situación que posiblemente ha impedido un mayor retroceso de la demanda de vivienda en un contexto económico general seriamente deprimido.

Desde 1.1.2013 se aplica un 10% del IVA sobre el precio de venta de las viviendas de nueva construcción. En las viviendas protegidas de régimen especial o de promoción pública los compradores se seguirá pagando el 4% de IVA. Se vuelve, pues, a eliminar la deducción por compra de vivienda, manteniéndose la deducción de 1.356 euros por contribuyente para quienes estén pagando el préstamo para com-

pra de la vivienda, y ello mientras dure la amortización del mismo.

En 2013 desaparece la compensación fiscal para quienes compraron vivienda antes del 20.1.2006. La cuenta-vivienda tampoco desgravará. Se mantiene la exención por reinversión en vivienda habitual, siempre que los vendedores invierten el dinero obtenido en la compra de otra vivienda habitual. Se mantiene la reducción por el alquiler de la vivienda habitual para los propietarios (puede llegar al 100% si el inquilino tiene entre 18 y 30 años) y también para los inquilinos. El nuevo Plan de Vivienda previsto, que prioriza la rehabilitación y el alquiler de vivienda, tiene escaso empuje económico, aunque implica el retorno a las ayudas directas a los inquilinos.

Por otra parte, la nueva ley de Costas, que legaliza un amplio volumen de viviendas construidas fuera de los límites permitidos, revela la distancia entre un discurso político favorable a la modificación del modelo productivo y una actuación que prolonga del viejo modelo. Resulta evidente que este último ha contribuido a la situación actual de la economía española, por lo que llama la atención la defensa de la continuidad del mismo que se deriva del relato de la política medioambiental.

7. La moratoria a los desahucios y la creación del «banco malo»

Entre 2008 y 2012 se han presentado en los juzgados 415.500 ejecuciones hipotecarias, una media anual de 83.104, según la estadística del Consejo General del Poder Judicial. En cuanto a los lanzamientos, el total previsto en el mismo periodo es de 234.065, esto es, una media anual próxima a los 47.000, destacando la tendencia alcista de esta última serie anual. En general, destaca la escasez de datos estadísticos sobre un problema cuyo aumento aparece estrechamente ligado a la pérdida de empleos asociada con la crisis. No se dispone de desglose estadístico de ejecuciones y lanzamientos entre los diferentes activos inmobiliarios afectados.

Entre 2007 y 2011 Murcia y Valencia presentaron, entre las 17 autonomías, las mayores proporciones de ejecuciones sobre el respectivo parque de viviendas (2,17% y 2,05%, respectivamente, 1,37% España), lo que indica que la segunda vivienda puede tener un peso elevado en los totales mencionados. El INE ha incluido en el nuevo Plan Estadístico plurianual

la obtención de un indicador del número de viviendas principales afectadas por los desahucios, previo convenio con los Registradores, estadística cuya obtención debería de acelerarse. No existe tampoco una publicación regular y periódica de los resultados de la aplicación del Código de Buenas Prácticas establecido en el RDL 6/2012,

El aumento de las ejecuciones hipotecarias y de los lanzamientos creó un clima de inquietud social proclive a la promulgación del Real Decreto Ley 27 /2012 (BOE de 15 de noviembre), que suspende por dos años el lanzamiento para un colectivo restringido de hogares. Los ingresos de dicho colectivo no deben de superar los 1.600 euros mensuales (3 IPREM).

Una novedad es la creación de un Fondo Social de Viviendas propiedad de las entidades de crédito, con el que se pretende ofrecer cobertura a los hogares desalojados, a cambio de un alquiler ajustado. Se ha iniciado la constitución del Fondo citado en enero de 2013 con unas 6.000 viviendas procedentes de las entidades de crédito (1.000 viviendas serán aportadas por Bankia, 355 por Catalunya Bank y 200 por NovaGalicia Banco), tras la firma de un convenio entre estas últimas y el gobierno. En la exposición de motivos del citado Real Decreto se reconoce la necesidad de abordar una reforma más profunda del marco jurídico de tratamiento a las personas físicas sobreendeudadas y del procedimiento de ejecución hipotecaria.

El gobierno ha anunciado algunas reformas adicionales al contenido de dicho Real Decreto 27/2012 en forma de enmiendas al texto ya convalidado de este último en el curso de su tramitación como proyecto de ley en las Cortes. Simultáneamente, la Iniciativa Legislativa Popular, presentada en el Congreso de los Diputados en noviembre de 2011, respaldada por millón y medio de firmas, llegó al Congreso de los Diputados en febrero de 2013 y fue admitida a trámite por la práctica unanimidad de los diputados. Dicha Iniciativa contempla la dación en pago como forma de liberarse de la carga del préstamo hipotecario por parte de los deudores. El texto de la Iniciativa también defiende que se permita a los morosos residir de alquiler en las viviendas que pasen a control de los bancos a un precio de alquiler que no supere la tercera parte de los ingresos de dichos hogares. Se ha anunciado que en marzo de 2013 se debe de terminar la tramitación del citado proyecto de ley, lo que se hará simultáneamente con la Iniciativa Legislativa Popular.

El «Memorándum de Entendimiento» firmado entre el gobierno español y la Comisión Europea en julio de 2012, que instrumentó la ayuda a España para sanear el sistema financiero, previó la creación de una sociedad de gestión de activos, que compraría los activos tóxicos de los bancos y «los administraría con el fin de obtener su valor a largo plazo». Dicha sociedad, SAREB, creada con mayor capital privado que público, ha comprado los activos a los bancos participantes (Grupos 1 y 2) con un descuento medio del 63% en los activos reales y del 45,6% en los préstamos a promotor. Los recursos básicos de SAREB para efectuar tales compras procederán sobre todo de emisiones de deuda de dicha entidad con garantía estatal. El balance de SAREB superará los 60.000 millones de euros, situándose los recursos propios en torno a los 5.000 millones de euros.

El «banco malo» administrará así unos 90.000 pisos y alrededor de 13 millones de metros cuadrados de suelo. La presencia de Sareb en el mercado de vivienda será un dato a considerar desde 2013. De vez en cuando habrá que tener en cuenta que dicha entidad está ahí para ayudar al sistema financiero a sanearse y que «deberá de minimizar las posibles distorsiones en los mercados que se deriven de su actuación» (BCE, 2012).

La política de vivienda del gobierno incluye, pues, un nuevo Plan de Vivienda, Alquiler y Rehabilitación 2013-16, una nueva ley de al-

quiler, una ley de rehabilitación, así como la aplicación de una directiva europea de 2002 sobre certificado energético de las viviendas de segunda mano que se vendan o alquilen. Dicho «paquete» de medidas incluye, asimismo una Ley de Rehabilitación, Reordenación y Regeneración Urbana, junto al texto legal que resulte de la tramitación conjunta del proyecto de ley de protección a los deudores hipotecarios y la Iniciativa Legislativa Popular admitida a trámite por el congreso de los Diputados en febrero de 2013.

8. 2013. Luces y sombras

2013 se presenta como un ejercicio problemático en el mercado de vivienda, una vez desaparecidas las ventajas fiscales existentes hasta 2012. Del análisis de lo sucedido en el pasado año se deriva la presencia de un nuevo hecho negativo para el mercado de vivienda, como lo es la acusada desaceleración del ritmo neto de creación de nuevos hogares (11.600 en 2012 frente a los 141.600 de 2011) (Fig. 21). Los resultados del Censo de Población de 2011 han puesto de manifiesto la realidad de un descenso de la población de entre 20 y 35 años, que es el tramo que más incide en la creación de nuevos hogares. La presencia de un nivel importante de emigración, que afecta sobre todo a los hogares en edad de crear un nuevo hogar, tampoco supone una noticia estimulante para el mercado de vivienda.

FIG. 21/ Mercado Inmobiliario, España, 2011-2012 Porcentajes

	2011	2012 (P)
Demanda		
1. Hogares.Datos EPA		
1.1. Variación relativa del stock	0,82	0,07
1.2. Variación absoluta	141.600	11.600
2. Tipos de interés. Créditos-vivienda (Medias anuales). Valores absolutos (TAE)	3,38	3,42
3. Créditos a comprador de vivienda (mill. euros)	37.502	32.265
Variación anual (%)	-46,0	-14,0
4. Ventas de viviendas.		
4.1. Transmisiones de viviendas (notarios)	347.305	330.000
Variación anual (%)	-17,7	-5,0
5. Precios de las viviendas (cuarto trimestre). Previsiones de variación	-11,2	-15,0
Oferta		
6. Viviendas iniciadas		
6.1. Cifras absolutas	78.300	47.000
6.2. Variaciones interanuales relativas	-12,9	-40,0
7. Viviendas terminadas (CFO)	168.400	120.000
Variación anual (%)	-34,8	-29,0
8. Inversión en vivienda. Contabilidad Nacional. Variaciones interanuales. Precios constantes	-6,7	-7,5

(P) Previsión.

CFO: certificados de fin de obra.

Fuente: Estimación propia, MINISTERIO DE FOMENTO, INE, BANCO DE ESPAÑA.

Como ya se ha indicado, la fiscalidad no supondrá ninguna ayuda a la compra de vivienda en este ejercicio, en el que se han reforzado los estímulos fiscales a la oferta de alquiler por parte de los hogares. En 2013 será decisiva la evolución del crédito bancario en el comportamiento del mercado de vivienda. Las mayores provisiones introducidas en 2012, el difícil acceso a los mercados mayoristas de dinero por las entidades de crédito españolas y el amplio volumen de activos reales inmobiliarios en los balances bancarios, han explicado hasta ahora la persistente restricción crediticia. Se trata ahora de conocer si este panorama mejorará en el nuevo año, una vez más avanzada la reforma del sistema financiero.

Se considera que los precios de las viviendas en España aun están sobrevalorados (*The Economist*, 2013), por lo que en 2013 debe persistir el descenso de los precios. Otras posibles li-

neas de evolución de este ejercicio (FOTOCASA, 2013) serán, entre otros aspectos, la mayor presencia del alquiler, cuyos precios bajarán por la mayor oferta. Continuará el aumento de la cifra de desahucios hipotecarios, con toda la tensión social que ello implica y se mantendrá el bajo nivel del euribor a doce meses.

Esto último, consecuencia de una política monetaria del BCE que pretende compensar la realidad de unas políticas fiscales de signo restrictivo, ayudará a estabilizar en niveles reducidos los tipos de interés de los créditos a comprador de vivienda. Estos últimos terminaron 2012 situados en el 3%, con un euribor del 0,55%. La situación del mercado de trabajo, la mayor o menor intensidad de la oferta de nuevos préstamos por parte de las entidades de crédito, junto a la actuación de SAREB serán piezas básicas determinantes de la evolución del mercado de vivienda en 2013.

9. Bibliografía

BANCO CENTRAL EUROPEO (BCE) (2012): *Dictamen del Banco Central Europeo de 14 de diciembre de 2012 sobre las sociedades de gestión de activos* (CON/2012/108).

— (2013): «Unemployed developments in the Euro Area». *Boletín Mensual*, febrero.

DRAGHI, Mario (2013): «Declaración Introdutoria al Congreso de los Diputados de España». *Banco Central Europeo*, 12 de febrero.

Economist, The (2013): «Global house prices. Home truth». 12 de enero.

FONDO MONETARIO INTERNACIONAL (2013): *World Economic Outlook Update*, enero.

FOTOCASA (2013): «5 previsiones inmobiliarias para 2013», 3 de enero. http://noticias.fotocasa.es/5-previsiones-inmobiliarias-para-2013_14353.aspx

SKYDELSKY Robert & Marcus MILLER (2013): «Importa la reforma del lado de la oferta- pero también la demanda». *Financial Times*, 19 de febrero.