

Posibles cambios en el mercado de vivienda en 2013

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

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

«Los mercados de las propiedades continúan mejorando gradualmente, a medida que la demanda se recupera en la mayor parte de las áreas económicas y la construcción es un riesgo solo en un número reducido de mercados. Los mercados de deuda están relajándose de forma gradual y el volumen de transacciones crece con firmeza. Dentro de cada área, en el Pacífico Asiático, Europa y Estados Unidos subsiste un diferencial de rentabilidad entre los mercados primario y secundario...El mercado inmobiliario continúa siendo atractivo para la inversión en la mayor parte de la economía mundial»

DEUSTCHE ASSET & WEALTH MANAGEMENT, «Global Real Estate Strategic Outlook». Abril 2013.

1. Introducción

Las previsiones generales de crecimiento económico han mejorado ligeramente en 2013. La eurozona continúa siendo el área con peores previsiones. La economía española mantendrá en 2013 un perfil deprimido, donde destaca la caída del empleo. Los precios de la vivienda han desacelerado en 2013 el ritmo de caída en España. Están mejorando las ventas a extranjeros en las zonas con más viviendas de temporada. En los dos siguientes apartados se resume la situación de las economías mundial y española, respectivamente. En el tercer apartado se analiza la evolución de los precios de las viviendas en España, y en los apartados cuarto y quinto se detalla el comportamiento de la demanda y de la nueva oferta de vivienda. En el quinto se comenta el problema de los desahucios hipotecarios y en el sexto y último se resume la presente situación de transición de la política de vivienda en España.

2. La acusada debilidad de la eurozona destaca en el escenario mundial

En la escena económica mundial ha destacado en la primera mitad de 2013 el alejamiento, al menos momentáneo, de situaciones especialmente problemáticas que en el pasado año presentaban una cierta posibilidad de producirse. Así, la posible ruptura de la Eurozona se ha descartado tras las actuaciones más enérgicas del Banco Central Europeo (BCE), sobre todo en materia de posibles compras de deuda pública de algunos estados miembros.

Otro suceso especialmente preocupante ha sido la profundización del «abismo fiscal» en Estados Unidos por la falta de acuerdo político sobre las políticas de reducción del déficit y del endeudamiento público (FMI, 2013). Esta posibilidad se ha alejado, a lo que ha contribuido la mayor fortaleza de la demanda del sector privado en dicha economía. Lo anterior no im-

pide, sin embargo, que el crecimiento se haya visto afectado de forma negativa por la prolongada situación de desacuerdo político citada.

Se ha producido una mejoría de las previsiones económicas mundiales, en la que ha podido influir los fuertes procesos de aumentos de los balances de los bancos centrales. En esta expansión financiera han resultado especialmente enérgicos los crecimientos de la base monetaria producidos en Estados Unidos y, más recientemente, en el caso de Japón. Dichas actuaciones contribuyen a reducir los tipos de interés de la deuda pública y facilitan, en general, la financiación de los gobiernos, pero no dejan de provocar, por otra parte, cierta preocupación por el potencial impacto inflacionista que encierran.

Las previsiones para 2013 son de una expansión de la economía mundial del 3,3%, ligeramente superior a la de 2012. En dicha evolución los países avanzados mantendrían una tónica de crecimiento similar a la del año anterior (1,2%), mientras que mejorarían las expectativas de las economías emergentes (5,3%). En el contexto citado destaca la previsión de variación negativa de la actividad productiva en la Eurozona (-0,25%), que resulta todavía más pesimista en el caso de la economía española (FIG. 1).

En el último informe del Fondo Monetario Internacional (FMI), de la primavera de 2013, sobre la economía mundial se ha subrayado la incidencia negativa que para la Eurozona supone la fatiga del ajuste económico prolongado, la

debilidad de los balances empresariales, la ruptura de los canales del crédito en los países periféricos y el insuficiente progreso hacia la unión monetaria y fiscal dentro de dicha área económica. Constituyen, pues, un riesgo a medio plazo la elevada deuda privada, el marco limitado de actuación para la política económica y el escaso progreso institucional.

En la previsión del BCE para la Eurozona en 2013-14 (FIG. 2), en la que se anticipa un descenso del PIB del -0,4%, destaca la acusada debilidad de la inversión en capital fijo y la previsión negativa para el consumo privado en 2013. El modesto aumento de las exportaciones impedirá una mayor caída de la actividad en este año y se confía que, en 2014, al cambiar de signo la evolución de la inversión y del consumo privado, se produzca un crecimiento del PIB del 1%.

Las previsiones del FMI para la Eurozona en 2013 apuntan asimismo hacia un nuevo aumento del desempleo en el conjunto de dicha economía (12,3% de la población activa frente al 11,4% de 2012), a una reducción del déficit público (-2,9% del PIB) y un mayor superávit corriente de balanza de pagos frente al resto del mundo (2,3% del PIB). El panorama de la Eurozona, de debilidad en el crecimiento y en el mercado de trabajo, junto a unos débiles desequilibrios de inflación y déficit público y un claro superávit de balanza de pagos frente al resto del mundo, conforman un escenario bastante más favorable para el conjunto de dicha área económica que para los países periféricos integrantes de la misma.

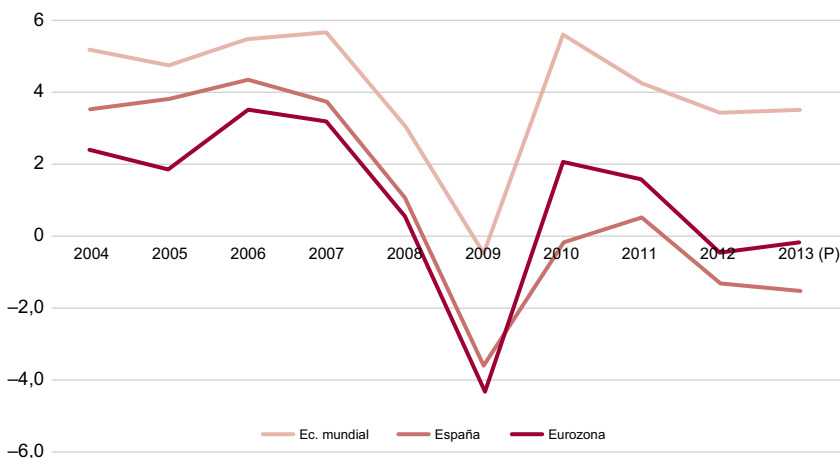


FIG. 1/ Crecimiento económico: economía mundial, Eurozona y España. Tasas interanuales de variación del PIB (%), 2004-2013

Fuente: FMI.

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

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

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

Fuente: BCE, Boletín Mensual, marzo 2013.

Se ha puesto en cuestión, en la primavera de 2013, la asociación entre un elevado nivel de deuda pública y un bajo ritmo de crecimiento. El FMI ha puesto de manifiesto que el efecto multiplicador de los recortes de gasto público supera a la unidad. La política de reducción del déficit puede conducir a mayores descensos de la actividad productiva que lo previsto en principio.

Los descubrimientos de «la hoja Excel» han revelado que una deuda pública elevada no ocasiona necesariamente más desempleo. No hay una «ley de hierro» que establezca que el crecimiento se colapse si la deuda pública supera el 90% del PIB (WOLF, 2013). Un nivel razonable de déficit público puede ser un instrumento efectivo de lucha contra el elevado desempleo (POLLIN & ASH, 2013). Si la deuda pública llega a niveles insostenibles también lo hace el coste del endeudamiento (REINHART & ROGOFF, 2013).

3. Economía española. Persiste la debilidad de la demanda interna

El último viernes de abril de 2013 el gobierno de España aprobó en Consejo de Ministros el documento correspondiente a una versión actualizada del «Programa de Estabilidad 2013-2016», junto a otra edición del «Programa Nacional de Reformas». De dichos documentos se deduce la continuidad de los recortes del gasto público en 2013-14, recortes que tendrán menos intensidad que los correspondientes al anterior programa de estabilidad, que se

aprobó en el verano de 2012. El ejercicio de 2013 va ser, según el nuevo programa, un periodo de claro retroceso de la actividad y del empleo, a la vez que se apunta una débil recuperación para 2014.

Tras el déficit del 10,6% del PIB del conjunto de las administraciones públicas registrado en 2012, según el gobierno, en 2013 dicho déficit sería del 6,5% del PIB, frente al 4,5% antes previsto. Tal evolución implica recortes de gasto público menos acusados que los antes previstos, pero recortes al fin y al cabo. La Comisión de la Unión Europea (UE) y el Eurogrupo han «permitido», pues, que hasta 2016 no se sitúe el déficit público de España por debajo del objetivo tantas veces anunciado del 3% del PIB.

En 2012 el PIB de la economía española retrocedió en un -1,4%. Así, la actividad productiva ha descendido en España durante seis trimestres consecutivos, a la vista de la previsión negativa de crecimiento publicada por el Banco de España y por el INE para el primer trimestre de 2013. La debilidad de la demanda interna es el elemento determinante de una evolución tan prostrada de la economía española. Dentro de dicha evolución del gasto destacó en 2012 la intensa caída de la construcción (-11,5%) y el significativo retroceso del consumo privado (-2,2%).

La consecuencia más negativa de la caída de la actividad, a la que no ha logrado, hasta ahora, revivir de forma significativa la aportación positiva del sector exterior (FIG. 3) (descienden las importaciones y crecen de forma moderada las

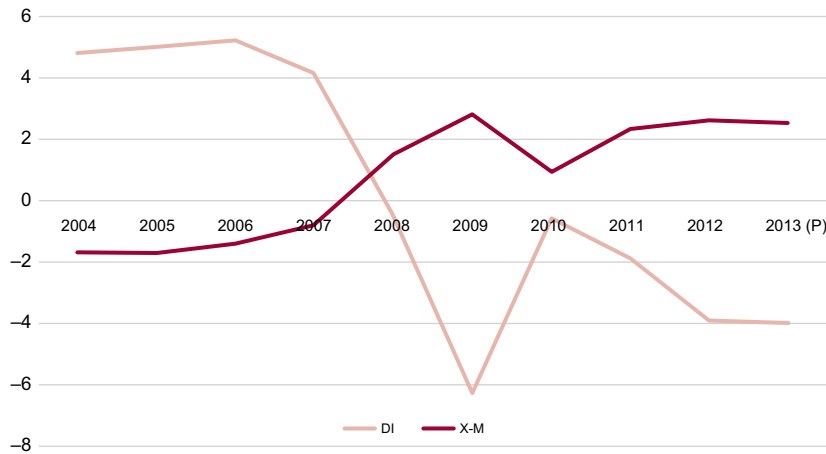


FIG. 3/ Economía española. Composición de la demanda. Tasas interanuales de variación de la demanda interna y aportación anual al crecimiento del sector exterior (%), 2004-2012

Fuente: INE, FMI.

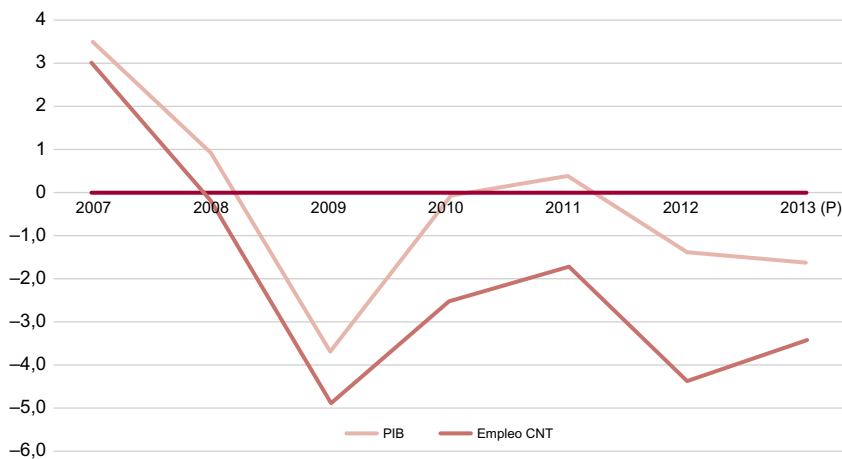


FIG. 4/ España. PIB y empleo. Tasas anuales de variación, 2007-2013 (previsión)

Fuente: INE, CNTr.

exportaciones), es el retroceso acusado del empleo y el consiguiente aumento del paro. Según la Encuesta de Población Activa del INE, en el primer trimestre de 2013 la disminución del número de ocupados fue de 798.500, equivalente a un descenso relativo del -4,6% (FIG. 4).

El aumento interanual del desempleo fue algo más moderado, 563.200, puesto que en un año han salido del mercado de trabajo 235.400 personas. Esa evolución implica unas previsiones negativas de creación de empleos por parte de la población. Cada punto porcentual de caída del PIB entre 2009 y 2012 ha provocado un descenso del empleo del 2,8%.

Los resultados del primer trimestre de la EPA confirman la realidad de un descenso de 3,8 millones de puestos de trabajo entre el primer trimestre de 2008 y el mismo periodo de 2013. El 43% de los empleos perdidos según dicha fuente lo han sido en el sector de la construcción, cuyo nivel de empleo en 2013 está casi un 61% por debajo del correspondiente a 2008.

Al inicio de la crisis había en España una proporción de 51,1 ocupados sobre la población de 16 y más años, mientras que en el primer trimestre de 2013 dicha proporción era solo del 43,5%. En 2008 la tasa de desempleo era del

10,2%, mientras que dicha tasa ha subido hasta el 27,2% en el primer trimestre de 2013. Las políticas de recorte del gasto público iniciadas en 2010 y de reforma del mercado de trabajo de 2012 no han llevado todavía a una recuperación del empleo.

Los precios han mostrado una tendencia clara hacia la moderación en España. El crecimiento del IPC fue del 2,9% en 2012, en el cual destacó la variación del 8,9% en los productos energéticos y el 3% en los productos alimenticios elaborados. En 2013 ha persistido la tendencia hacia la desaceleración, ayudada por el menor aumento de los productos energéticos (3,2% fue el aumento interanual en marzo de estos últimos). El aumento interanual en marzo del índice general de precios de consumo fue del 2,4%, variación que puede resultar menor en el presente ejercicio. El aumento medio salarial entre 2012 y 2010 fue inferior al de los precios en un -6,6%.

El déficit exterior de la economía española se ha reducido de forma significativa en 2012, año en el que ascendió a 11.268 millones de euros, el 1,1% del PIB. La mejora del déficit exterior aparece más como consecuencia de la debilidad de la demanda interna de la economía que de una expansión importante de las exportaciones. El descenso del déficit corriente ha persistido en los primeros meses de 2013, por lo que las previsiones apuntan a la presencia de un superávit corriente en este ejercicio, por primera vez en quince años (FIG. 5).

La presencia de una posición de equilibrio exterior, unida a una previsión de déficit de las

administraciones públicas del 6,5%, implica, pues, que el sector privado de la economía ha debido experimentar un aumento importante en su capacidad de financiación. El desapalancamiento privado aparece así como una reacción defensiva de los sectores de empresas y de hogares ante la magnitud de la crisis. Ello implica una fuerte reducción de la demanda por parte de dichos sectores, lo que afecta de forma negativa a la demanda interna y al crecimiento de la economía.

Un descenso del PIB próximo al 1,5%, una caída del empleo del 3,4%, una tasa media de desempleo del 27%, una desaceleración importante del aumento de los precios de consumo, una reducción del déficit público en el entorno del 6,5% del PIB, unidos a un ligero superávit exterior configuran, pues, los rasgos básicos del panorama de la economía española para 2013.

4. Mercado de vivienda: los precios

En 2013 los precios de las viviendas parecen haber desacelerado el retroceso respecto del ejercicio precedente (FIG. 6). La estadística de tasaciones del Ministerio de Fomento (1.519 euros/m² fue el precio de la vivienda entre enero y marzo de 2013) experimentó un descenso interanual del 7,9% en el primer trimestre de 2013 (FIG. 7), inferior al 10 % de 2012. En marzo de 2013 los precios estimados por la empresa tasadora Tinsa (1.456 euros/m² en marzo de 2013) registraron una disminución interanual del 10,7%, también inferior al 11,3% del pasado ejercicio.

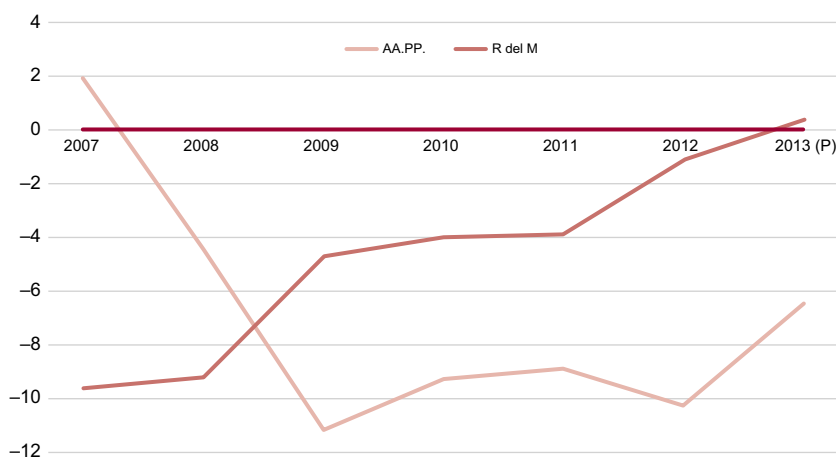


FIG. 5/ España. Sector Exterior y Administraciones Públicas. Saldos netos (% del PIB), 2007-2013 (previsión)

Fuente: INE, y FUNCAS (panel).



FIG. 6/ Precios de las viviendas, 1997-2012, euros/m². Series anuales (fin de año), 1997-2013

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO y TINSA.

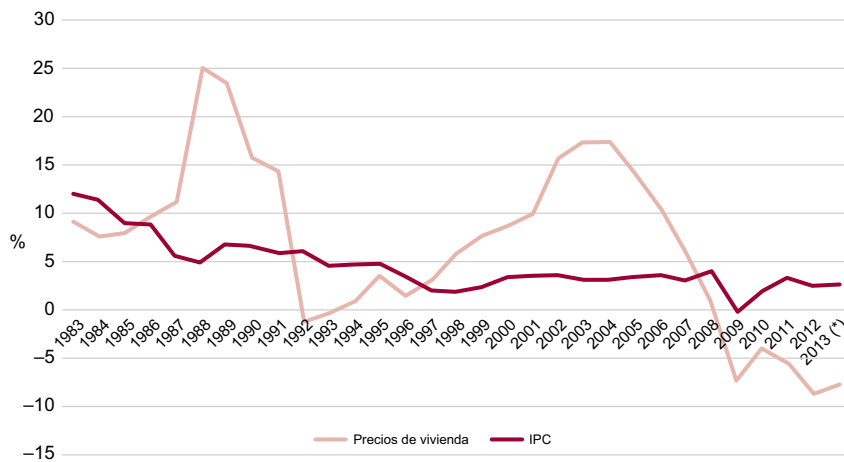


FIG. 7/ Precios de las viviendas (tasaciones) e Índice de Precios de Consumo. Variaciones medias anuales, 1983-2013

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO y INE.

Según Tinsa, en el primer trimestre de 2013 el descenso interanual más moderado fue el de Baleares-Canarias (-5,2%), mientras que el más acusado correspondió a los precios de las Áreas Metropolitanas (-14,3%). El mayor retroceso acumulado de los precios de venta de las viviendas desde el inicio de la crisis hasta marzo de 2013, según Tinsa, correspondió a la Costa Mediterránea, con un 40,1%, ampliamente superior al del conjunto de los precios, que fue del 33,3%. El área Canarias-Baleares sufrió el menor descenso acumulado de precios en dicha etapa, el 26,7%.

En el caso de la estadística de tasaciones del Ministerio de Fomento, el descenso mayor en

el primer trimestre de 2013 fue el de Canarias, el 13,6%. El extremo opuesto tuvo lugar en la comunidad de La Rioja, donde la variación interanual del primer trimestre de 2013 fue de un aumento del 1%. La provincia de Castellón registró el mayor descenso interanual en el periodo citado, el 18%.

A pesar de los significativos descensos de los precios de venta de las viviendas después de 2007, tales descensos todavía resultan muy inferiores a los aumentos sufridos en la fase de expansión. Así, en el caso de los precios de tasación estimados por el Ministerio de Fomento, entre el cuarto trimestre de 1997 y el mismo periodo de 2007 el aumento acumula-

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.

do anual fue del 196,7%, mientras que entre 2007 y 2013 el descenso acumulado posterior ha sido del 32,4%. En la fase expansiva los precios crecieron a un ritmo medio anual del 11,5%, mientras que en la etapa de recesión los descensos medios anuales de tales precios han sido del 6,2%.

En la FIG. 8 se han resumido los descensos acumulados sufridos por los indicadores de precios de viviendas más utilizados en España. La estadística de precios de Tinsa ha recogido hasta ahora el mayor descenso acumulado, el 36,3%, a no mucha distancia del correspondiente al índice de precios de vivienda del INE (-31,8%), que se elabora a partir de los precios derivados del valor y superficie declarados en las escrituras de compraventa formalizadas ante notario.

5. Mercado de vivienda: la demanda

El perfil real de 2012 desde el punto de vista de las compras de vivienda no resulta del todo claro, a la vista de las limitaciones de los indicadores disponibles. En el análisis de lo sucedido en dicho ejercicio, los cambios introducidos en la normativa financiera y la creación del «banco malo», Sareb, afectan a algunos de los indicadores del mercado de vivienda. Esta circunstancia complica el conocimiento de la realidad de las ventas en el pasado año.

En todo caso, parece claro que las compras de viviendas por parte de extranjeros experimentaron un importante aumento sobre el año precedente, llegando a superar el 12% del total de las viviendas vendidas en 2012. Por el contrario, la realidad de las ventas a residentes nacionales resulta menos definida, aunque el dato de las transmisiones publicado por el Ministerio de Fomento presentó una ligera recuperación.

En 2012 la abrupta caída del empleo total, que descendió en un 4,7%, provocó la desaparición de 850.000 puestos de trabajo, según la Encuesta de Población Activa (EPA) del INE. Dicha evolución fue consecuencia tanto del descenso del PIB (-1,4%) como de la aplicación inicial de la nueva normativa laboral. La misma EPA señala que, a causa de la negativa situación del mercado de trabajo y de la significativa emigración neta al resto del mundo desde España, solo se crearon en el año 11.600 hogares, un 0,1% más que en el último trimestre de 2011. Dicha variación anual del número de hogares fue la menos positiva desde que se dispone de resultados de la EPA sobre dicha variable.

El estancamiento del número de hogares, junto al descenso de la renta disponible de las familias en 2012 explicó la persistente debilidad de la demanda de viviendas, a pesar de la disminución del 12,8% sufrida por los precios de la vivienda en dicho año. Esto último no favorece la entrada de inversores en el mercado de vivienda, sobre todo cuando no parece que haya terminado el proceso de descenso de los precios de la vivienda en España.

La evolución citada del mercado de trabajo, caracterizada, pues, por un intenso descenso del nivel de empleo y por un estancamiento o descenso del número de hogares, se ha acentuado en el primer trimestre de 2013, a la vista de los resultados de la EPA del primer trimestre de este año y del nuevo retroceso del PIB real en este periodo (FIG. 9). La variación interanual del número de hogares ha sido de un descenso de 16.500, según la EPA. La caída del empleo y de los salarios reales hizo retroceder en 5,5 puntos porcentuales la renta disponible deflactada de los hogares en 2012. Esta circunstancia explica tanto el descenso del consumo privado como la disminución de la tasa de ahorro familiar sobre la renta disponible (FIG. 9 bis).

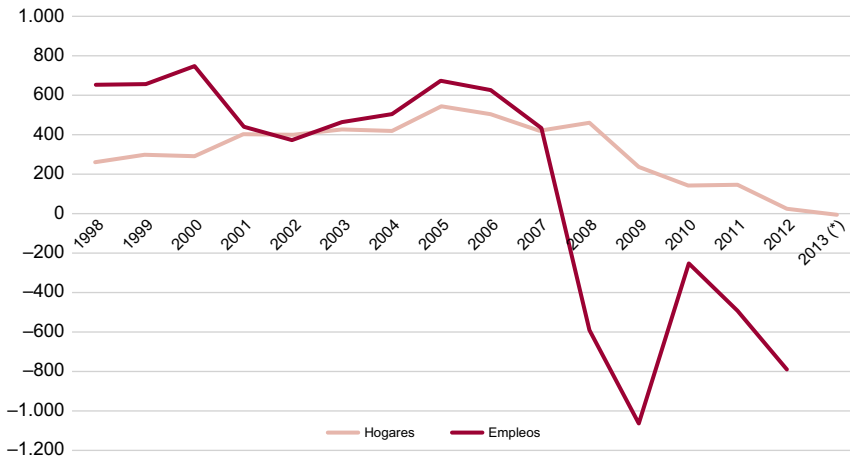


FIG. 9/ Empleo (CNT) y hogares (EPA). Variaciones absolutas anuales, 1998-2012 (previsión)

Fuente: INE.

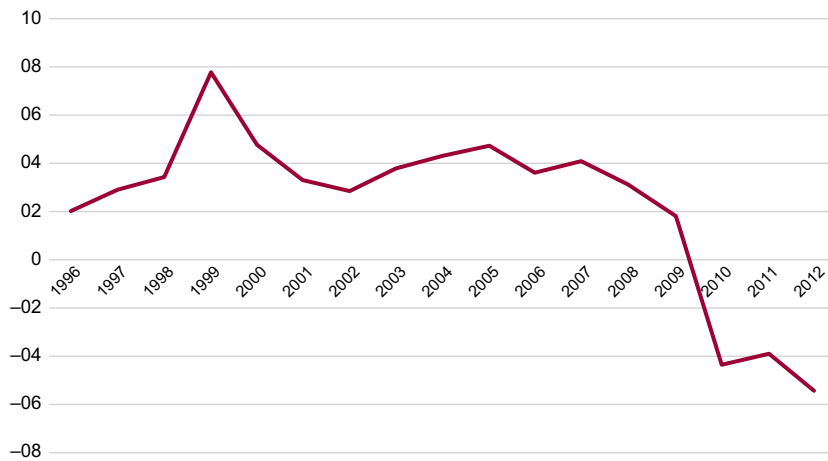


FIG. 9BIS/ Renta disponible de los hogares. Tasas de variación anual, deflactadas con el IPC, 1996-2012

Fuente: INE y BANCO DE ESPAÑA.

La evolución de los indicadores crediticios respalda una visión no estimulante de la demanda de vivienda en 2012-13. El descenso espectacular del crédito a promotor en 2012 (FIG. 10) tuvo que ver con la actuación del denominado «banco malo», Sareb. En 2012 los «decretos Guindos» impulsaron la creación de sociedades de gestión de activos, lo que implicó transmitir viviendas desde dentro de los bancos a dichas entidades. Sareb se creó en el otoño de 2012 y en diciembre del pasado año se transmitieron a dicha entidad una cuantía importante en créditos y activos fijos, básicamente suelo y viviendas (PEÑALOSA, 2013).

En el primer trimestre de 2013 el balance de Sareb supera los 50.000 millones de euros. Dicha entidad ha adquirido más de 80.000 propiedades, lo que resulta coherente con las transmisiones de activos fijos que se han efectuado desde los bancos a dicha entidad.

El crédito a comprador (FIG. 11) ha mantenido un perfil decreciente, aunque menos acusado que el crédito a promotor, que es el gran protagonista del proceso de ajuste bancario. Dichos créditos a promotor inmobiliario y los destinados a financiar las compras de suelo concentran el mayor volumen de «activos tóxicos» transferidos desde los bancos controlados por el Frob a Sareb.

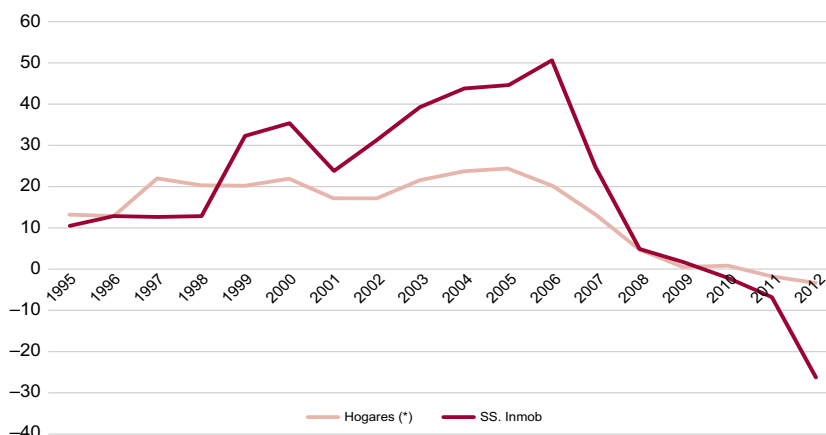


FIG. 10/ Crédito Inmobiliario. Tasas interanuales de variación del saldo vivo a 31 de diciembre (%). Crédito a promotor inmobiliario y a comprador de vivienda, 1995-2012

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

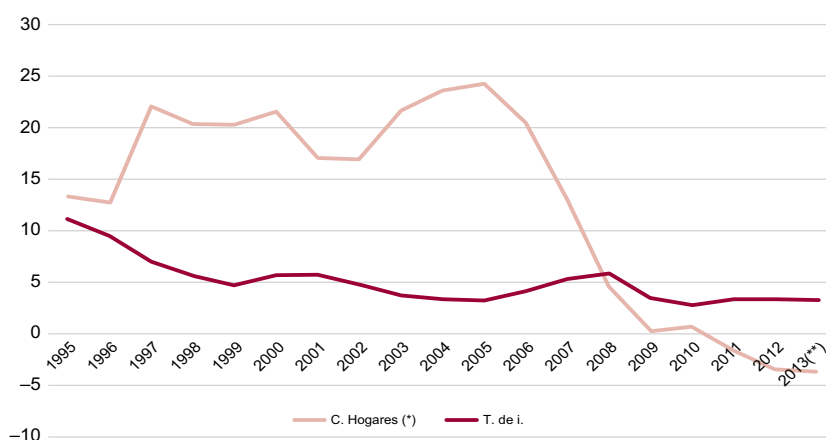


FIG. 11/ Crédito a hogares para compra y rehabilitación de vivienda. Tasas de variación interanual del saldo de crédito y tipos de interés medios anuales (%), 1995-2013

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

En los primeros meses de 2013 ha persistido tanto un ritmo negativo de variación del crédito a promotor como una caída importante de los nuevos créditos a comprador, estimados estos últimos en la encuesta del Banco de España sobre entidades de crédito. Según esta última fuente los nuevos préstamos a comprador de vivienda han descendido sobre el año anterior en un 45% en el primer trimestre de 2013 (FIG. 12).

A pesar de que la morosidad de los préstamos a comprador está por debajo de la media de los préstamos bancarios al sector privado de la economía y de que resulta muy lejana de la co-

respondiente a los préstamos a promotor (esta última se sitúa en las proximidades del 30%), a fines de 2012 la tasa de morosidad de los préstamos a comprador equivalió al 4%. A dicha tasa correspondió un saldo de 25.300 millones de euros en créditos morosos (FIG. 13).

El indicador de compraventas registradas de viviendas sufrió en 2012 una caída del 11,3% sobre 2011, lo que implica un total de 319.058 compraventas. Asimismo, las hipotecas registradas sobre viviendas disminuyeron en un 27,2% sobre el año anterior, con lo que el total de hipotecas formalizadas fue de 274.700 en el pasado ejercicio.

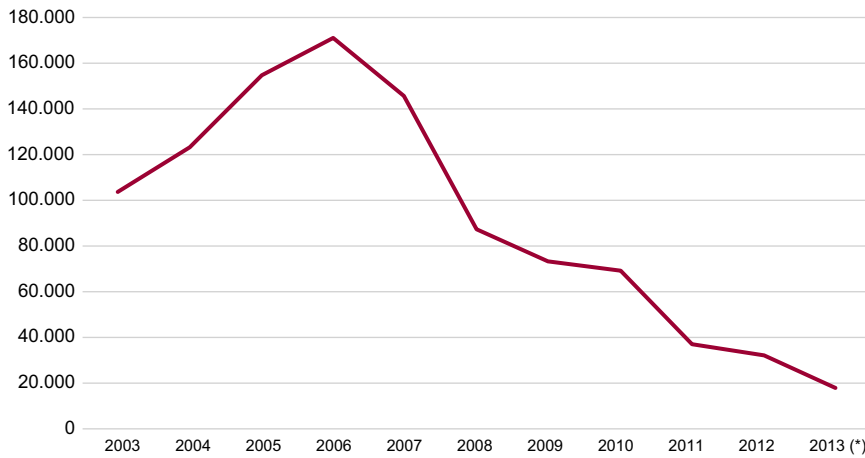


Fig. 12/ Crédito a comprador de vivienda. Totales anuales, 2003-2013 (marzo), millones de euros

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

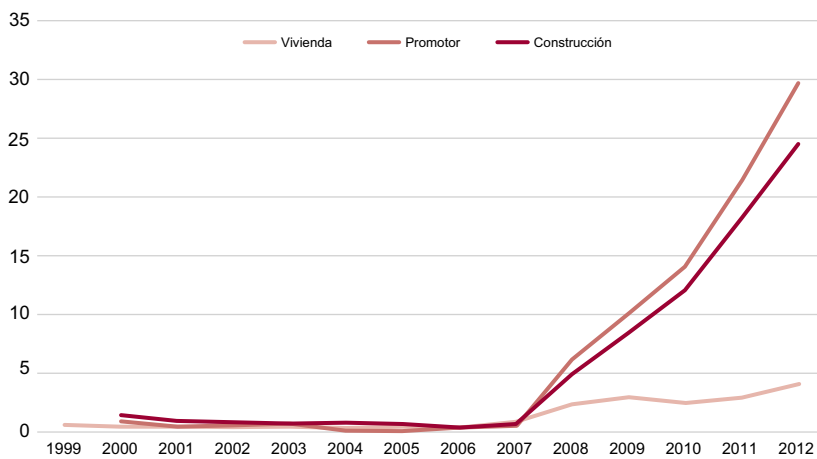


Fig. 13/ Morosidad. Proporción de morosos en los créditos a promoción, construcción y compra de vivienda. Datos al 4º trimestre, 1999-2012

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

Sin embargo, el indicador de transmisiones inmobiliarias publicado por el Ministerio de Fomento, elaborado a partir de las ventas formalizadas ante notarios, señala la presencia de un total de 361.631 transmisiones en 2012, un 3,6% más que en 2011. Dicho crecimiento lo explican en principio las ventas de viviendas usadas, que aumentaron en un 11,5%, mientras que descendieron las ventas de viviendas nuevas (Fig. 14).

Como ya se ha señalado, según dicho indicador procedente de las notarias, en 2012 cre-

cieron las ventas de viviendas a extranjeros, residentes y no residentes en España. Tales ventas a extranjeros aumentaron un 26,6% sobre 2011, elevándose a 44.087, el 12,2% de las ventas de viviendas en 2012. Las ventas a residentes españoles aumentaron en un 1,6% en 2012 sobre el año anterior, lo que supuso un total de 317.544 viviendas. (Fig. 15). La proporción de las ventas de viviendas a extranjeros sobre el total de ventas superó el 30% en las autonomías de Baleares y Canarias y se aproximó a dicho nivel en la Comunidad Valenciana (Fig. 16).

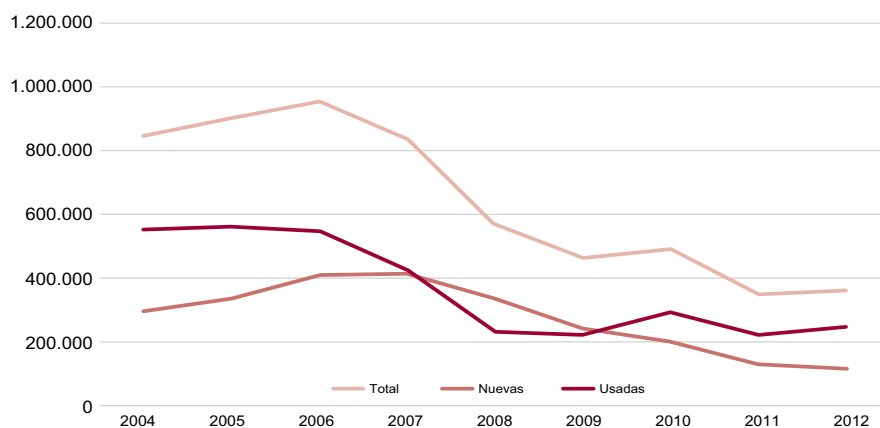


FIG. 14/ Transmisiones de viviendas (notarios). Totales anuales, nuevas y de segunda mano, 2004-2012

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.



FIG. 15/ Viviendas: transmisiones (notarios) a residentes nacionales y a extranjeros (residentes y no residentes). Totales anuales, 2006-2012

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

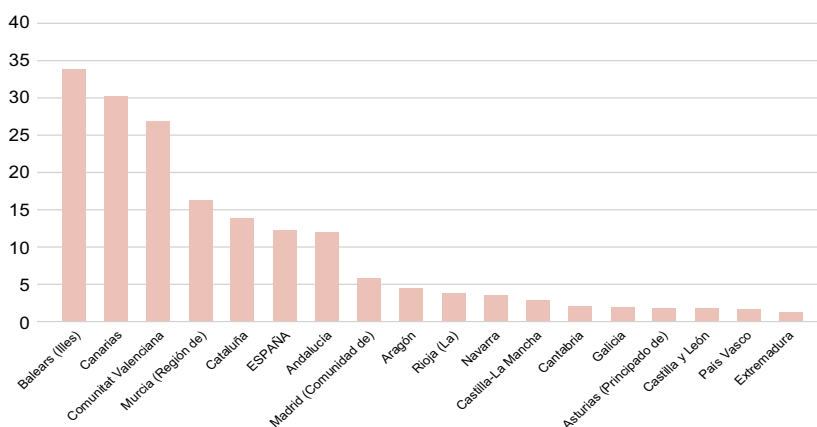


FIG. 16/ Transmisiones de viviendas, 2012. Proporción de las ventas a extranjeros sobre el total (%), España y CC. Autónomas

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

Los datos de las transmisiones inmobiliarias publicados por el Ministerio de Fomento pueden incluir una cuota significativa de viviendas transferidas desde los bancos a las sociedades de gestión de activos, incluida Sareb. Lo anterior implica, pues, que en 2012 pudieron volver a retroceder las ventas de viviendas a residentes, a pesar del aparente aumento de dicha magnitud en la estadística de transmisiones. Estas últimas pudieron sobrevalorar la realidad de transmisiones reales de viviendas en 2012.

En todo caso, algo parece moverse en la inversión exterior en vivienda en España. Los inversores institucionales han comprado viviendas con amplios descuentos en los dos últimos años. Se trata de una demanda que busca sobre todo precios reducidos y que puede contribuir a que descienda el amplio stock de viviendas nuevas no vendidas, aunque bastantes de dichas compras pueden volver de nuevo al mercado pasado algún tiempo. Los precios de las viviendas registraron, según Tinsa, los descensos más acusados desde el inicio de la crisis en la Costa Mediterránea, circunstancia que facilitará las compras de viviendas por no residentes españoles en 2013.

6. Mercado de vivienda: la oferta

En los dos primeros meses de 2013 ha persistido el retroceso interanual de las viviendas iniciadas (-19,2%) y terminadas (-40,1%) en España (FIG. 17). El movimiento básico corresponde a las iniciaciones, que se han situado en un nivel anual correspondiente a 35.700 en dicho perio-

do. En el periodo citado de 2013 los menores descensos sufridos por los proyectos correspondientes a «ampliaciones» y «a reformar o restaurar» ha supuesto que el peso de la rehabilitación haya vuelto a crecer en el conjunto de la edificación residencial, situándose en el 33,7 % del total. Esta proporción está muy por encima del 4,3% que suponía en 2007, al final de la fase de expansión inmobiliaria.

El total de viviendas terminadas en España en 2012, correspondiente a las certificaciones de fin de obra de los Colegios de Aparejadores, se elevó a 120.200, de los que el 51,4% fue desarrollado por sociedades mercantiles, el 26,4% correspondió a Personas físicas y Comunidades de propietarios y el 9,4% fue consecuencia de la acción de Cooperativas y Administraciones Públicas. De dichos indicadores parece deducirse una mayor presencia en la nueva oferta por parte de la autopromoción y de la oferta social, aunque esta última todavía se mantiene en unos niveles reducidos.

En 2012 el descenso continuado de las viviendas terminadas aproximó las mismas a las compras de viviendas de nueva construcción, por lo que a primera vista el stock de viviendas terminadas y no vendidas debió mantenerse en unos niveles similares a los existentes a finales de 2011 (FIG. 18). La presencia de mayores niveles de autopromoción antes citados implica que la reducción del parque de viviendas de nueva construcción no vendidas ha debido de persistir en 2012. De este modo el nivel del mismo oscilaría, según los criterios empleados en la estimación, entre 687.000 y 1.300.000 a fines de 2012.

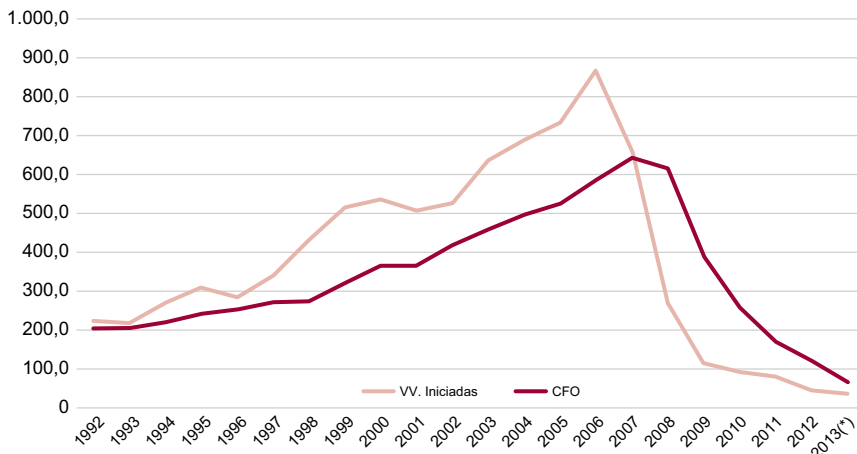


FIG. 17/ Visados de aparejadores. Viviendas iniciadas y terminadas (obra nueva y CFO, respectivamente). Serie anual, 1992-2013 (datos hasta febrero)

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

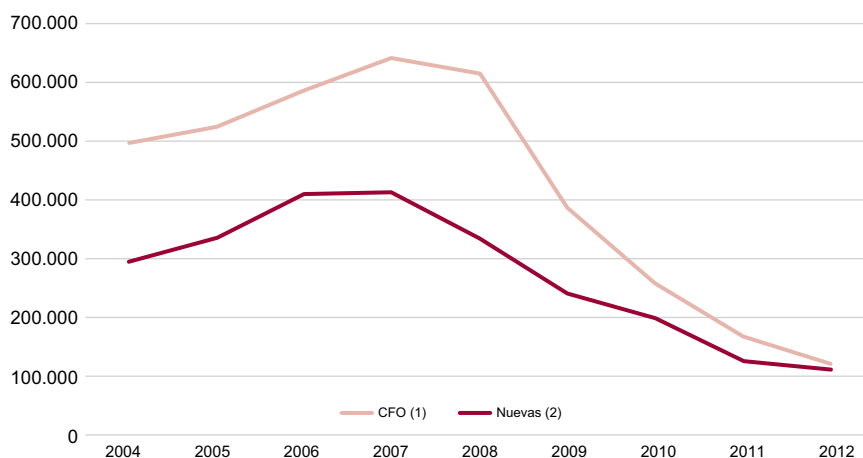


FIG. 18/ Formación del stock de viviendas no vendidas. Viviendas terminadas (CFO) y transmisiones de viviendas nuevas. Totales anuales, 2004-2012

Fuente:

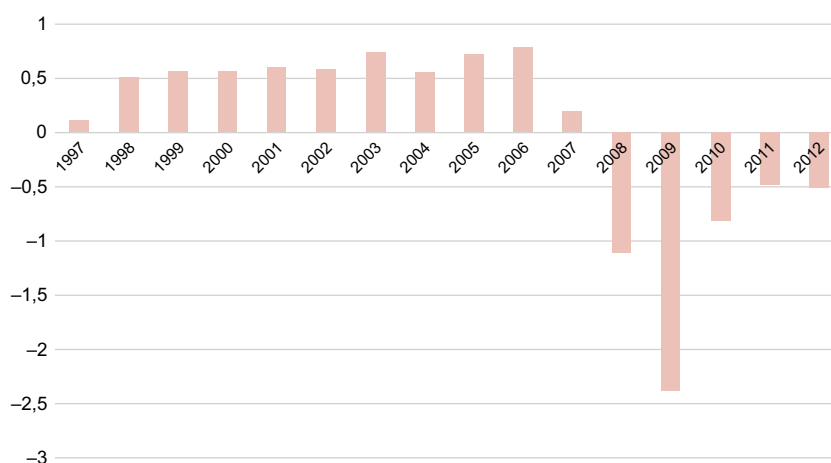


FIG. 19/ Inversión en vivienda. Aportación al crecimiento del PIB en puntos porcentuales, 1997-2012

Fuente: INE.

El continuado descenso de las viviendas iniciadas y terminadas (estas últimas siguen un desfase de unos dos años respecto de las iniciadas) explica el persistente retroceso del volumen de obra construida y de la inversión en vivienda en la Contabilidad Nacional de España. En 2012 la inversión citada descendió en un 8% sobre el año precedente, con lo que la aportación de dicha magnitud a la variación del PIB fue del -0,5%, que explica más de la tercera parte de la caída del PIB en el pasado ejercicio (FIG. 19).

El continuo descenso de la construcción residencial explica asimismo buena parte de la fuerte caída del empleo en la construcción. En

el primer trimestre de 2013 el empleo en dicho sector fue de 1.049.700 ocupados, según la EPA del INE. Dicho nivel implicó una caída interanual de los ocupados del 11,5% sobre 2012 y un descenso acumulado del 60,7% desde el primer trimestre de 2008. De este modo la construcción habría explicado de forma directa el 43% de la disminución del empleo en España en los cinco años transcurridos después del primer trimestre de 2008.

En abril de 2013 el INE publicó los primeros resultados del Censo de Viviendas de España correspondientes a la fecha de referencia del 1º de noviembre de 2011. Según dicha esta-

Fig. 20/ Censos de Población y de Vivienda 2001 y 2011

	2001	2011	Variaciones Intercensales	
			2001/1991 %	2011/2001 %
1. Población de hecho	40.847.371	46.815.916	5,1	14,6
2. Viviendas familiares	20.946.554	25.208.623	21,7	20,3
3. Viviendas principales	14.187.169	18.083.692	20,9	27,5
4. Viviendas secundarias	3.652.963	3.681.565	24,9	0,8
	(17,4)	14,6		
5. Viviendas vacías.	3.106.422	3.443.365	25,5	10,8
	(14,8)	13,7		
6. VV.Familiares/Hogares	1.476	1.394		
7. Viviendas no principales	6.759.385	7.124.931	23,6	5,4
Proporción de VV Familiares	32,2%	28,3%		

Nota: la fecha de referencia de los censos de 2001 y 2011 es el 1º de noviembre.

Fuente: INE.

dística, en la fecha citada había en España 25,2 millones de viviendas familiares, 4,3 millones más que en la misma fecha de 2001 (FIG. 20). La variación relativa del número de viviendas fue del 20,3%, inferior a la que se deriva de las estimaciones efectuadas en años anteriores por el Ministerio de Fomento. Dentro de las cifras publicadas ha destacado, entre otros aspectos, el fuerte aumento de las viviendas principales, esto es, de las destinadas a vivienda habitual, que se han situado en 18,1 millones de viviendas.

En dichos resultados ha sorprendido el práctico estancamiento aparecido en el total de viviendas secundarias o de temporada existentes, que solo aumentaron en el periodo intercensal 2001-2011 en unas 37.000 viviendas, un 8%. También ha resultado inferior a lo previsto el número de viviendas vacías existentes a 1.11.2011, que solo habrían crecido en unas 337.000 (10,8%) sobre el correspondiente resultado del Censo de 2001. De este modo, el total de viviendas no principales (secundarias mas vacías) supondría en 2011 el 28,2% del total de viviendas familiares, por debajo del 32,2% correspondiente a 2001.

La explicación que se da desde el INE a dichos resultados es que las viviendas secundarias y vacías han descendido en el periodo en cuestión de forma sustancial en las ciudades, ante el importante aumento del número de hogares producido en España. Esto último habría sido consecuencia de la fuerte presencia de inmigrantes y de la mayor emancipación de jóvenes que habría tenido lugar.

El INE realizó un Censo de Edificios con carácter previo a la realización del Censo de Viviendas de 2011, pero deberá de explicar las definiciones empleadas en la elaboración del citado Censo de Viviendas. Esto es así a la vista de que los resultados de este último parecen contradecir el relato resultante de los indicadores del mercado de viviendas disponibles con periodicidad inferior a la de los Censos de Viviendas.

7. Problemática de los desahucios hipotecarios

En noviembre de 2012 un Real Decreto Ley, el 27/2012, impuso una moratoria de dos años (hasta el 15.11.2014) a los lanzamientos (desahucios) de las viviendas habituales ocupadas por deudores morosos con especial riesgo de exclusión. Dicha norma condicionaba la moratoria al caso de que la entidad acreedora se hubiese adjudicado la vivienda. Se consideró como hogares con riesgo de exclusión a los que percibiesen unos ingresos no superiores a 3 IPREM (algo menos de 1.600 euros/mes) y que además reuniesen requisitos adicionales que han limitado de forma significativa el alcance de la norma en cuestión.

La acumulación de desahucios que se produjo en el último trimestre de 2012, las frecuentes protestas realizadas contra los mismos, están en el origen de la moratoria legal que ha introducido el citado Real Decreto. Además, las entidades de crédito han ralentizado desde diciembre de 2012 los lanzamientos y han refor-

zado la negociación con los deudores. De este modo la tensión social asociada con los desahucios ha aflojado algo desde dicho mes, pero los problemas de base siguen en pie.

En enero de 2013 se ha acordado entre gobierno y bancos la creación de un «Fondo Social de Viviendas» para alojar a personas que han sido desahuciadas desde 2008 y que tengan un bajo nivel de ingresos y un claro riesgo de exclusión social. El fondo en cuestión se formaría a partir de las viviendas que aporten los bancos, que llegarán a las 6000, de las que Bankia proporcionará 1000.

Dichas viviendas se alquilarán a los desahuciados a unas rentas por debajo del mercado y a un plazo que podrá llegar hasta los 3 años. La elección de los hogares que alquilen las viviendas corresponderá a los bancos propietarios. Como no se conoce el número de hogares que han perdido su vivienda como consecuencia de la morosidad hipotecaria, no se puede opinar con precisión sobre el alcance real de la creación del fondo en cuestión, que en todo caso parece va a tener una incidencia reducida.

El Real Decreto Ley 27/2012 ha sido convalidado en el Congreso de los Diputados y se encuentra en fase de tramitación en el Senado como proyecto de ley. Desde el Ministerio de Economía y Competitividad se ha dirigido la realización de enmiendas adicionales al texto legal citado. Tales enmiendas se destinan sobre todo a mejorar el procedimiento de ejecución, uno de los principales problemas de la actual normativa vigente en España en materia de desahucios, y también incluyen modificaciones en la legislación hipotecaria.

En las enmiendas previstas el gobierno indica que las situaciones de insolvencia o de morosidad son una minoría en España. El comentario del gobierno se deriva de que la tasa de morosidad de los préstamos para compra de vivienda está muy por debajo de la media de los créditos bancarios. La tasa correspondiente a los préstamos para compra y rehabilitación de vivienda era del 4% a 31.12.2012.

El saldo vivo de créditos morosos de hogares por dicho concepto era, pues, de 25.300 millones de euros endicha fecha, según el Banco de España. La evolución citada implica, pues, que el problema de la morosidad de los hogares en los préstamos con los que se adquirió una vivienda puede seguir creciendo. Los conflictos derivados de los posibles desahucios podrían reaparecer en cualquier momento de 2013.

Del contenido y alcance real de las enmiendas de adición previstas para el proyecto de Ley de Medidas urgentes para Reforzar la Protección a los Deudores Hipotecarios se derivan reformas de alcance moderado. Se debería de avanzar hacia el establecimiento en España de una »ley de segunda oportunidad«, en línea con lo existente en otros países de Europa occidental, por la que el ciudadano que incurre en insolvencia no culpable puede acogerse a un plan de pagos para afrontar el sobreendeudamiento.

8. La transición de la política de vivienda en España

La política de vivienda está integrada en España por un amplio número de actuaciones que influyen sobre los dos lados del mercado de vivienda. De dichas actuaciones, que se pueden resumir en unas cinco categorías (VPO, fiscalidad, urbanismo, régimen de alquileres, legislación hipotecaria), a las que hay que añadir la normativa sobre ejecución de préstamos hipotecarios morosos para la compra de vivienda, resultan actuaciones dispersas funcional y territorialmente.

Dentro de las mismas la promoción y venta de viviendas protegidas (VPO) ha sido hasta ahora el componente más relevante. Sin embargo, tras el inicio de la crisis el racionamiento de crédito dominante ha acabado por afectar de forma decisiva a la baja a dicho instrumento de la política de vivienda. Este último no aparece recogido expresamente en el nuevo plan de vivienda que va a poner en marcha el gobierno desde 2013, cuyas líneas básicas se recogen en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, que «regula el Plan Estatal de Fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016» (BOE del 10.4.2013).

El peso de la fiscalidad parece haber sido menos trascendente en el comportamiento del mercado de vivienda que lo que se le atribuye con frecuencia. Los cambios introducidos en la fiscalidad de la vivienda en 2012 han implicado la desaparición de la desgravación a las compras de viviendas que se realicen a partir de 2013, mientras que se mantienen unas ayudas al alquiler para familias con niveles de ingresos por debajo de la media.

Se encuentra asimismo en el Senado un proyecto de ley que modifica de forma sustancial la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos.

En dicho proyecto se rebaja de cinco a tres años el periodo máximo de duración de los contratos de alquiler, se elimina el índice de precios de consumo como mecanismo de actualización de los alquileres y se endurece el procedimiento para la recuperación de la vivienda por el propietario frente a arrendatarios morosos. El proyecto de ley citado abre la posibilidad de recuperación de la vivienda por el propietario a partir del primer año del alquiler si lo justifican las circunstancias personales del propietario.

La normativa relativa a urbanismo descansa en las leyes de suelo de las comunidades autónomas y en los planes locales de ordenación urbana. La ley de suelo estatal de 2007, que actúa en el marco restringido al que se han reducido en España las competencias estata-

les en materia de suelo y ordenación territorial, va a ser sustituida por una nueva normativa en 2013. La legislación hipotecaria también va a ser objeto de correcciones sustanciales en este año, a la vista de la gravedad alcanzada por el problema de los desahucios y por el ineficiente procedimiento de ejecución hipotecaria vigente en España hasta 2013.

En el futuro, todo indica que la rehabilitación y el alquiler desempeñarán un mayor papel que hasta ahora. Debería también deslindarse mejor el papel que en la política de vivienda van a desempeñar en el futuro estado, autonomías y ayuntamientos. El contenido estatal de la política de vivienda en España está, pues, en la primavera de 2013, en una fase de profunda renovación y actualización de los principales instrumentos integrantes de la misma.

9. Referencias

- FONDO MONETARIO INTERNACIONAL (FMI) (2013): «Executive Summary» *World Economic Outlook*, abril.
- PEÑALOSA, J. (2013): «Efectos estadísticos sobre los balances de las entidades de crédito españolas de las operaciones recientes de reestructuración y recapitalización», *Boletín Económico*, Banco de España febrero.
- POLLIN, R. & M. ASH (2013): «Why Reinhart and Rogoff are wrong about austerity», *Financial Times*, 18 de abril.
- REINHART, C. & K. S. ROGOFF (2013): «El debate sobre la deuda, el crecimiento y la austeridad». *El País*, 28 de abril.
- WOLF, M. (2013): «Austerity loses an article of faith», *Financial Times*, 24 de abril.