

El mercado de vivienda puede apoyar la recuperación de la economía española

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

Doctor en CC. Económicas. Ex presidente del Banco Hipotecario de España y de Caja Granada. Vocal del Consejo Superior de Estadística del INE.

«El gobierno está animando a las personas a que se apalanquen hasta el fondo con el propósito de que compren lo que es probable sean ya propiedades sobrevaloradas, y que, como consecuencia de dicha política, pueden terminar estándolo aun más. Esto es bastante irresponsable. El mercado claramente no puede financiar unos ratios préstamo/valor tan elevados. Pero esta lección fundamental de la crisis está siendo ahora relegada».

Martin WOLF (2013): «Use of housing to refloat the economy is dangerous». *Financial Times*, 22 marzo.

1. Introducción

El mercado de vivienda presentó en España en la primera mitad del año 2013 un perfil equivalente al del ejercicio precedente. En dicho escenario descendieron las ventas de viviendas y crecieron las destinadas a extranjeros. Los precios de las viviendas acentuaron la tendencia al descenso observada en el pasado ejercicio. En dicho periodo se han adoptado iniciativas legislativas que han modificado el marco institucional de la política de vivienda en España. En los apartados primero y segundo que vienen a continuación se resumen los rasgos más destacados de la situación de la economía mundial y de España, respectivamente. En los apartados comprendidos entre el tercero y el quinto se describen los elementos más relevantes del mercado de vivienda en España en la primera mitad de 2013. En el sexto y último apartado se resumen los principales cambios registrados en este ejercicio en los elementos más relevantes de la política de vivienda en España.

2. La economía mundial parece salir del bache

La información estadística disponible y las previsiones de los organismos internacionales apuntan a que 2013 va ser un ejercicio de transición hacia una fase de mayor dinamismo en la economía mundial. El crecimiento del comercio mundial en 2013, según la OCDE, será del 3,6%, casi un punto superior al 2,7% de 2012 (OCDE, 2013). En los últimos años varios países (Estados Unidos, Reino Unido, Australia, Eurozona, Japón) han adoptado medidas de «estimulo cuantitativo» de la economía desde los bancos centrales correspondientes. Los resultados han sido dispares, pero con dicha actuación se ha contribuido a impedir que se profundizase la recesión de 2011-12.

En el caso de Estados Unidos la actuación citada de la Reserva Federal ha presentado una intensidad considerable. Se ha advertido una recuperación de la demanda del sector privado, visible en la mejoría de la inversión productiva y

en la mayor demanda de vivienda. También ha destacado la mayor rapidez con la que en dicho país se ha actuado en materia de reforma del sistema financiero, lo que ha permitido que los impulsos de la política monetaria se hayan dejado sentir con más antelación respecto de Europa en el lado real de la economía.

En 2012 y 2013 el perfil cíclico de la economía de Estados Unidos ha diferido del correspondiente a la Eurozona (FIG. 1), tras seguir una evolución equivalente en la primera fase de la crisis. En dicho periodo el PIB de Estados Unidos habrá crecido en torno a una media anual del 2%, mientras que en el caso de la Eurozona la variación media citada ha sido negativa, el -0,5%. La diferencia de perfil cíclico se advierte aun más a la vista del mayor desempleo de la Eurozona, donde la tasa media de paro prevista para 2013, el 12,1%, será cinco puntos superior a la de Estados Unidos (7,5%) también según la OCDE (FIG. 1 bis).

Las previsiones relativas a la evolución de la Eurozona señalan que, tras retroceder en el primer trimestre de 2013, el PIB se recuperará con claridad en el transcurso del segundo semestre de este ejercicio (BCE, 2013a). Dicha magnitud, tras descender en 2012 en un -0,5%, volverá a retroceder en 2013 en un -0,6%, consecuencia del deprimido perfil de la segunda mitad de 2012.

Las previsiones de junio de 2013 del Banco Central Europeo indican que en 2014 el PIB de la Eurozona crecerá en torno al 1,1%, tras dos ejercicios de variación negativa (FIG. 2). Las exportaciones serán el componente más dinámico de la demanda. Dentro de la hasta ahora deprimida demanda interna de la Eurozona, en

2014 pasarán a registrar variaciones interanuales positivas el consumo privado (0,6%), el consumo público (0,6%) y será más intensa la variación positiva de la inversión en capital fijo (1,8%). La aceleración del PIB del área exterior a la Eurozona y la recuperación de la demanda exterior a la misma serán los principales factores de dicha recuperación en 2014.

El elevado desempleo de la Eurozona continúa siendo el principal reto para la política económica, tanto del Eurogrupo como en el caso de los países europeos más afectados. Es evidente que las tasas de desempleo de algunos países más afectados por la crisis, como es el caso de Grecia y España son especialmente elevadas, pero el problema de la caída del empleo afecta en 2013 a economías hasta ahora consideradas como más competitivas, como es el caso de Holanda.

El déficit público de la Eurozona puede situarse en el 2,5% del PIB en 2014 (-3% en 2012). Esta evolución a la baja del déficit público agregado frenará el aumento de la deuda pública y permitirá que la política económica del Eurogrupo resulte más estimulante de la economía que lo que ha sido en los últimos años. Desde 2010 ha predominado una política económica atenta sobre todo a la reducción de los déficits públicos y a frenar el aumento de la deuda pública.

Se trata de reforzar el contexto institucional de dicha área, avanzando en aspectos tales como la unión bancaria. Esto último permitiría una mayor capitalización de las entidades de crédito, con lo que el perfil expansivo de la política monetaria podría trasladarse a la economía real. La aportación de nuevo crédito al sector

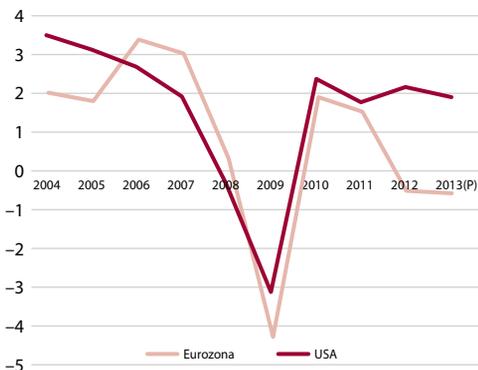


FIG. 1/ Estados Unidos y Eurozona. Tasas reales de variación interanual del PIB, 2004-2013

Fuente: OCDE.

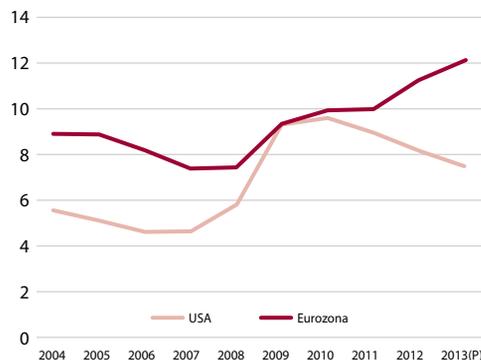


FIG. 1BIS/ Tasas de desempleo (% sobre activos) de Estados Unidos y Eurozona. Medias anuales, 2004-2013

Fuente: OCDE.

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

Magnitudes	2012	2013(*)	2014(*)
Índice precios de consumo armonizado	2,5	1,4	1,3
PIB real	-0,5	-0,6	1,1
Consumo de los hogares	-1,3	-0,8	0,6
Consumo público	-0,4	-0,1	0,6
Formación bruta de capital fijo	-4,2	-2,9	1,8
Exportaciones	2,9	0,8	4,1
Importaciones	-0,7	-0,7	3,8
Supuestos			
PIB extra eurozona	3,7	3,6	4,2
Demanda exterior	3,6	2,7	5,6

(*) Las tasas de variación corresponden al punto medio de los intervalos previstos para 2013 y 2014.

Fuente: BCE, *Boletín Mensual*, junio 2013.

privado de la economía dista de ser fluida en la eurozona, especialmente en el caso de algunos países. Esta situación debe de superarse para lograr una reactivación de la demanda interna con carácter más generalizado.

3. Economía española. La onda cíclica expansiva puede suponer un claro impulso

Entre el primer trimestre de 2008 y el mismo periodo de 2013 el PIB de la economía española retrocedió en un 6,9%, lo que supone un des-

censo medio anual del PIB del -1,4%. Durante los cinco años de caída de la actividad productiva la evolución seguida por dicha magnitud no ha sido uniforme. Así, durante dos años hubo descenso del PIB, pasando después a recuperarse la actividad durante año y medio. La caída se inició en la segunda parte de 2011 y ha persistido durante siete trimestres consecutivos, incluido el primero de 2013 (Fig. 3).

El retroceso del empleo ha sido sustancialmente más intenso que el de la actividad, según las estadísticas del INE (Contabilidad Nacional y Encuesta de Población Activa, básicamente). Entre el primer trimestre de 2008 y el mismo

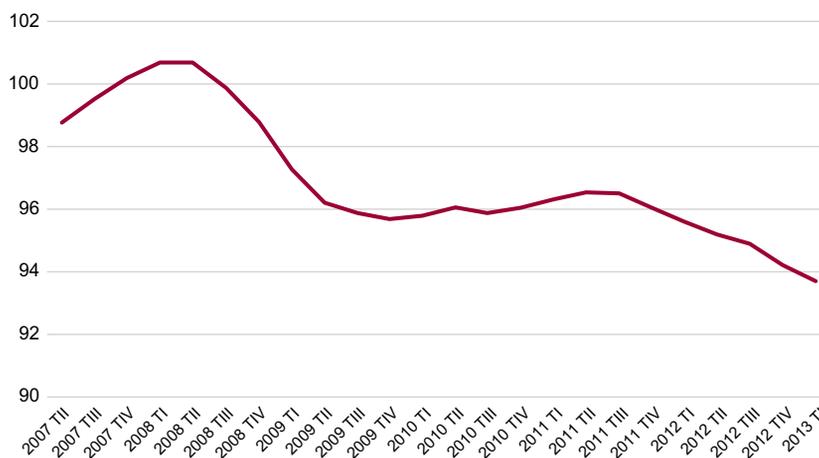


Fig. 3/ España, PIB trimestral, precios constantes, 100 = 2008. Serie 2007 II-2013 I

Fuente: INE.

periodo de 2013 la caída del empleo fue del 18,5%, esto es, los puestos de trabajo disminuyeron a un ritmo medio anual del 4%. Los sectores de la construcción (-60,7%) y de la industria (-34%) sufrieron los descensos más significativos del empleo en el quinquenio citado. La evolución de la actividad y del empleo en la etapa citada implica un aumento aparente de la productividad del factor trabajo en un 14,2%. El número de empleos por cien habitantes descendió desde los 51,1 del primer trimestre de 2008 hasta los 43,5 del mismo periodo de 2013.

En comparación con la eurozona, mientras que el descenso de la actividad en los cinco años citados fue solo de alrededor de medio punto mayor en el caso de España, el retroceso del empleo resultó bastante más acusado, en una proporción relativa de 2,5 puntos porcentuales más intensa en el caso de España (Fig. 4).

En 2012 se acentuó la reestructuración de la composición de la demanda de la economía española en favor de la procedente del resto del mundo, mientras que persistió un perfil negativo de la demanda interna. El aumento real de las exportaciones, que ha sido del 3% en 2012-2013, y el notable descenso de las importaciones han llevado a que las exportaciones netas de la economía hayan aportado unos 2,5 puntos porcentuales al crecimiento en dicho periodo. Como sucede en el conjunto de la Eurozona, la mayor tensión de la demanda exterior va a favorecer un mayor dinamismo de la economía española.

Entre 2013 y 2014 puede resultar menos negativo el papel de la demanda interna, sobre todo por parte de la inversión productiva de las em-

presas, con lo que el conjunto de la economía española podría registrar una variación positiva de la actividad en 2014 (UE COMISIÓN, 2013).

La recuperación de las exportaciones y la caída de las importaciones ha contribuido también a reducir de forma sustancial el déficit exterior de la economía española, que cambiará a un saldo exterior positivo en 2013, por primera vez desde 1997 (Fig. 5). El déficit de las administraciones públicas permanecerá elevado en el entorno del 6,5%-7%. El cambio de signo del saldo exterior de la economía española tiene su origen sobre todo en el fuerte descenso del déficit comercial, que en el periodo enero-abril de 2013 ha disminuido en un 71,1% sobre el mismo periodo del pasado ejercicio. El saldo del resto de los componentes de la balanza de pagos, servicios, rentas y transferencias, ha mejorado también en el mismo periodo. Destaca el fuerte aumento experimentado por las entradas de capital en el periodo en cuestión, todo lo cual implica que el endeudamiento de la economía española frente al resto del mundo no está aumentando en 2013.

La mejoría del saldo de la balanza de pagos ha sido importante en el caso de las transacciones españolas con el resto de la Unión Europea. Sigue siendo muy elevado el déficit frente a China y ha crecido el saldo negativo frente a los países de la OPEP, como consecuencia de las elevaciones de los precios del petróleo.

La tasa de inflación, medida por la variación interanual del índice de precios de consumo, ha sido del 2,1% en junio de 2013, por debajo de las tasas correspondientes a los dos ejercicios precedentes (2,4% en 2011, 2,9% en 2012). La evolución de dicha magnitud en los últimos años

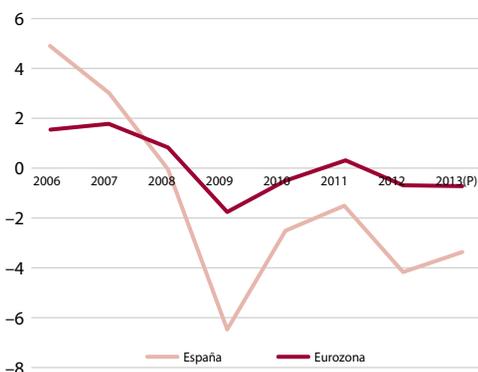


Fig. 4/ Empleo, variaciones interanuales (%), España y Eurozona, 2006-2013 (previsión)

Fuente: COMISIÓN UE.

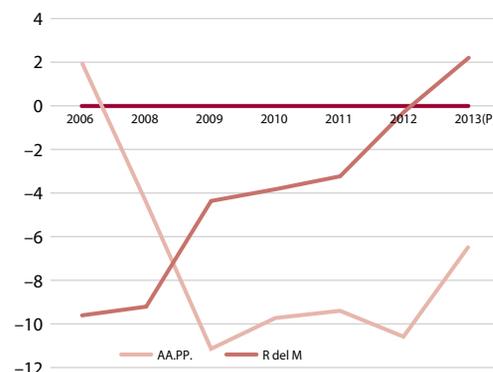


Fig. 5/ España. Sector exterior y Administraciones públicas. Saldos netos (% del PIB), 2007-2013 (previsión)

Fuente: INE y COMISIÓN UE.

sigue la pauta marcada por los precios de la energía, precios que ahora parecen apuntar más hacia descensos y no a nuevas e importantes elevaciones, como en el pasado reciente.

En 2013 la inflación no resulta, pues, un factor determinante en la evolución de la economía española. Se advierte una clara evolución a la baja de los salarios nominales, que en 2012-2013 van a experimentar variaciones negativas. De este modo, el coste unitario del trabajo (coste salarial por persona ocupada dividido por la productividad del trabajo) va a sufrir una importante disminución en 2013, evolución que en principio debe favorecer la competitividad de los productos españoles.

La presencia de tasas de variación positivas de la actividad en los últimos trimestres de 2013 y en 2014 supone, pues, que la economía española se va a incorporar a la mejoría apuntada en la situación económica general de la Eurozona en 2013-14. Dicha mejora de la actividad, impulsada sobre todo por la demanda externa, podría frenar la caída del empleo, que es el problema central de dicha economía, aunque está por ver la profundidad de dicho cambio mientras subsiste el elevado endeudamiento de todos los sectores de la economía española.

4. Mercado de vivienda (I). Los precios siguen cayendo

Los precios de la vivienda han registrado en España unas fluctuaciones más acentuadas que las correspondientes al conjunto de la Eurozona. En la etapa de auge comprendida entre 1997 y 2007, el aumento medio de los

precios fue del 11,5% en España, frente al 5,8% de la Eurozona. En la etapa de retroceso comprendida entre 2007 y 2012 los precios citados han descendido en España a un ritmo medio anual del 6%, mientras que en la Eurozona el descenso en cuestión ha sido solo del -0,8% (Fig. 6).

A partir de los ratios precios/alquileres y precios/renta disponible la OCDE ha estimado que en el comportamiento de los precios de las viviendas hay cinco grupos de países (OCDE, 2013). Por una parte estarían los países que tienen precios correctamente valorados, caso de Estados Unidos, Italia y Austria. En segundo lugar están los países cuyos precios están subvalorados y continúan descendiendo. En dicho grupo destaca la presencia de Grecia, Irlanda y Portugal, países de la Eurozona en los que la crisis ha presentado mayor intensidad. El tercer grupo sería el de los países con precios subvalorados en los que ha tenido lugar un aumento reciente de los mismos, caso de Alemania y Suiza.

El cuarto grupo sería el de los países con precios de vivienda sobrevalorados, en los que dichos precios están bajando en 2013. España, Reino Unido, Bélgica, Holanda y Australia integrarían este grupo. Por último, está el grupo de países con precios de viviendas sobrevalorados en los que se están produciendo nuevas subidas en 2013, caso de Canadá, Noruega, Nueva Zelanda y Suecia.

En el primer trimestre de 2013 los precios de las viviendas en España, medidos por el índice de precios de viviendas del INE, han registrado un descenso del 14,3% sobre el mismo periodo de 2012 (Fig. 7). Los descensos han sido

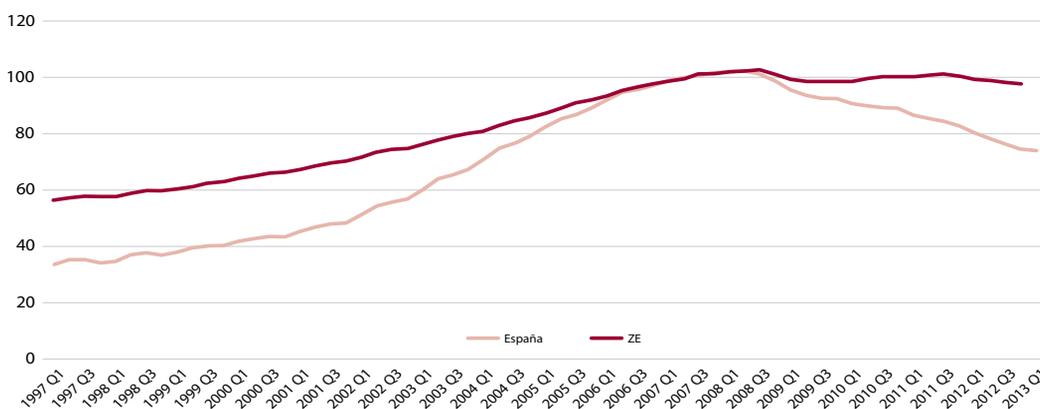


Fig. 6/ Índices de precios de vivienda, España y eurozona, 1997-2013. Series trimestrales, 100. Media de 2007

Fuente: BCE y MINISTERIO DE FOMENTO.

más acusados en el caso de las viviendas usadas (-15,3%) que en el de las viviendas de nueva construcción (-12,8%). Por autonomías, los descensos interanuales más acusados han sido los de Rioja (-18%) y Comunidad de Madrid (-18%). Los descensos más moderados fueron los de Baleares (-9,9%) y Navarra (-10,2%).

En el caso de la estadística de precios de tasación del Ministerio de Fomento el descenso interanual ha sido del 7,9% en el primer trimestre de 2013. El nivel medio de precios fue de 1.519 euros/metro cuadrado en dicho periodo. Los precios más elevados fueron los del País Vasco (2.554,7 euros/m²) y Madrid (1.959 euros/m²).

Según la empresa tasadora Tinsa, el precio medio de las viviendas en España en mayo de 2013, fue de 1.429 euros/m² (FIG. 8). Dicho precio supuso un descenso del 10,4% en dicho mes sobre el mismo periodo del año precedente. Dicha tasa de variación implica una desaceleración del descenso respecto del 13,8% de diciembre de 2012. El descenso acumulado de precios de vivienda según Tinsa, desde el inicio de la crisis ha sido el 37,4%, correspondiendo el más acusado a la Costa Mediterránea (-43,2%) y el menor a Baleares-Canarias (-27,2%).

Los datos de Tinsa señalan la presencia de un descenso de precios del 6,2% entre diciembre de 2012 y mayo de 2013. Dicho descenso ha sido menos acusado en las zonas turísticas, caso de Baleares-Canarias (-0,7%) y Costa Mediterránea (-5,2%) y alcanzaron mayor intensidad en las capitales (-8,2%) y en las

Áreas Metropolitanas (-7,6%). Se aprecia, en general, unos descensos de precios de vivienda menos acusados en las zonas de costa, mientras que las caídas siguen siendo intensas en el interior.

En cuanto a los descensos acumulados de precios desde el inicio de la crisis, corresponde a la estadística de precios de Tinsa el retroceso mayor (-37,4%), seguida por la variación del índice de precios de vivienda del INE (-36,2%) (FIG. 9). Los retrocesos acumulados según las estadísticas basadas en las tasaciones del Ministerio de Fomento y de la Sociedad de Tasación se han movido en torno al 27%. El importe medio de las hipotecas formalizadas sobre viviendas, que en abril de 2013 fue de 94.023 euros, ha descendido en un 38,3% desde agosto de 2007 hasta abril de 2013, según estimación del INE apoyada en datos procedentes de los registros de la propiedad.

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

Sobre las ventas de viviendas a residentes en España destaca la incidencia de las variables relativas a la formación de hogares, creación de empleos, renta disponible de las familias y condiciones de financiación. Se puede decir que en los primeros meses de 2013 la mayoría de dichas variables ha presentado una evolución no favorable al estímulo a las ventas de viviendas. Las mejoras en la accesibilidad que pueden suponer los descensos de precios y la presencia de unos tipos de interés no elevados quedan compensadas por la restricción crediticia persistente.

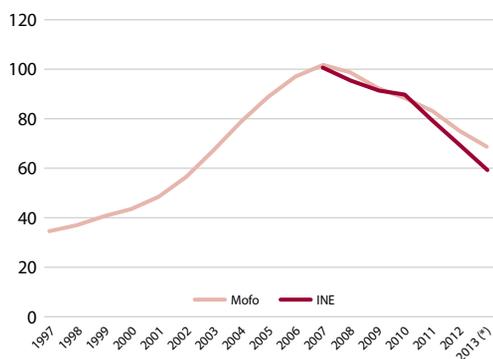


FIG. 7/ Precios de las viviendas. Precios de tasación e Índice de precios de viviendas (Notarios), 100 = Media de 2007. Datos al 4º trimestre

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO e INE.

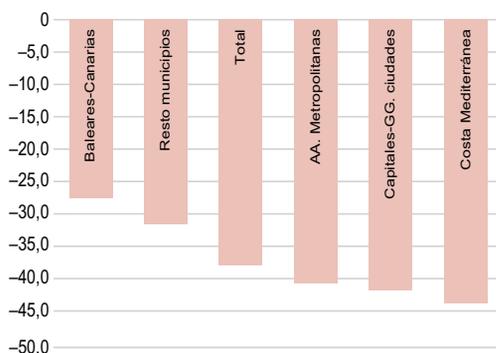


FIG. 8/ Precios de las viviendas. Variaciones acumuladas en el periodo de recesión del mercado de vivienda (mayo 2013/diciembre 2007) (%)

Fuente: Tinsa.

Fig. 9/ Precios de las viviendas Recorrido de la variación desde el inicio de la crisis

	Fecha de referencia	Fecha del último dato	Variación (%) acumulada	2013 Interanual (%)
1. Índice de precios de vivienda. INE	2007 III	2013 I	-36,2	-14,3
2. Tinsa, Índice General. Tasaciones	2007 diciembre	2013 mayo	-37,4	-10,4
3. Mº Fomento. Tasaciones	2008 I	2013 I	-27,7	-7,9
4. Sociedad de Tasación. Tasaciones	2007 diciembre	2013 junio	-27,6	-8,0
5. Hipotecas sobre vvdas. Importe medio	2007 agosto	2013 abril	-38,3	-5,8

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

El hasta ahora continuado descenso del empleo (-4,5%, 761.200 empleos menos en el primer trimestre de 2013 sobre 2012) ha afectado a la baja a la creación de hogares, que en el primer trimestre de 2013 han disminuido en 16.500 sobre el año precedente (FIG. 10). Al ritmo del primer trimestre de 2013, a fines de 2013 habría 15,5 millones de ocupados y 17,4 millones de hogares.

Según los datos del Padrón Municipal de Población, que obtiene y publica el INE, en 2012 persistió el descenso de la población extranjera en España, por lo que al 1º de enero de 2013 dicha población se habría reducido en un -3,8% sobre el año anterior (FIG. 11). En la fecha citada había en España 5,5 millones de extranjeros, que suponían el 11,7% del conjunto de la población. Destaca la creciente presencia de una emigración española al resto del mundo, que afecta sobre todo a la población en edad de crear un hogar, lo que no estimula precisamente la demanda de vivienda.

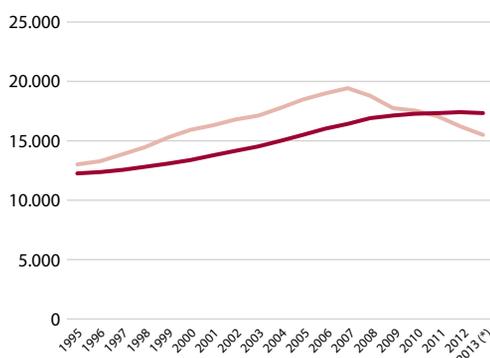


Fig. 10/ Empleo (CNTR) y Hogares (EPA), miles (4º T), 1995-2013 (previsión)

Fuente: INE.

La evolución de los factores que inciden sobre la renta disponible de los hogares ha continuado siendo negativa hasta el primer trimestre de 2013, como es el caso del empleo (-4,5% sobre 2012), salarios (-1,8% sobre el año precedente en el primer trimestre) y de las prestaciones sociales, donde destaca la previsión de descensos del poder de compra de las pensiones, el componente más relevante de las prestaciones sociales percibidas en efectivo.

En cuanto a las condiciones de financiación, decisivas para el acceso a la vivienda en propiedad, los tipos de interés de los préstamos a comprador aumentaron entre el mínimo del 3,02% de diciembre de 2012 hasta el 3,33% en abril de 2013 (FIG. 12). Los bajos niveles del euribor a doce meses, el indicador más empleado en la indicación de los créditos a interés variable, implican que el diferencial sobre dicho índice de referencia practicados ha crecido hasta situarse en las proximidades del 3% en el 2º trimestre de 2013. Aunque los tipos de interés practicados permanecen situa-

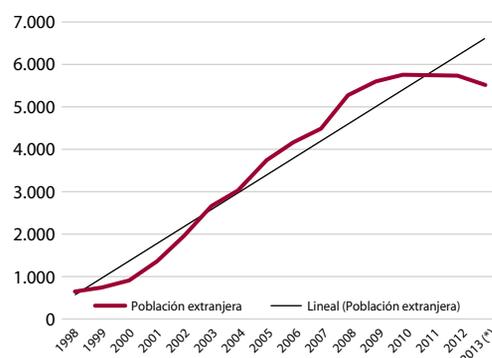


Fig. 11/ Población extranjera en España, a 1º de enero, 1998-2013

Fuente: INE.

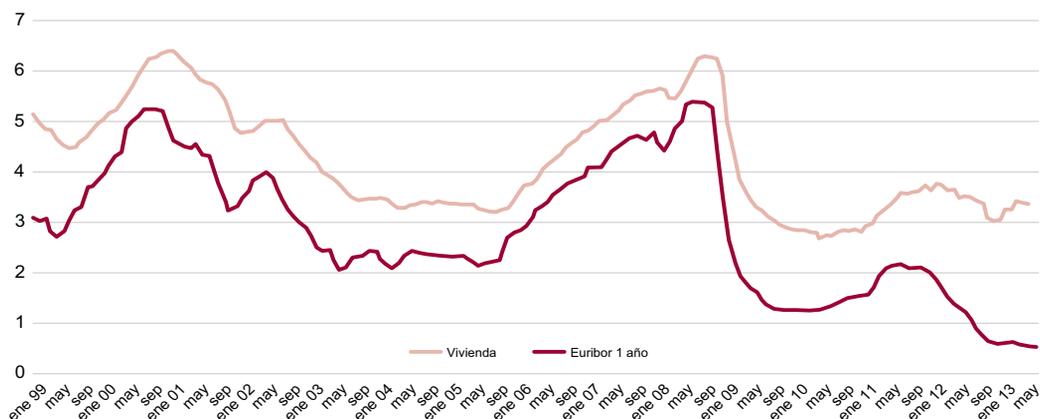


FIG. 12/ Tipos de interés de los créditos a comprador de vivienda y euribor a doce meses. Serie mensual (%), 1999-2013

Fuente: INE.

dos en niveles relativamente reducidos respecto del pasado, encierran el riesgo de que cualquier elevación del euribor a doce meses tenga efectos redoblados en los créditos a interés variable formalizados en la etapa durante la cual dicho tipo de referencia ha permanecido situado en niveles reducidos.

El saldo vivo del crédito inmobiliario ha registrado en marzo de 2013 un acusado descenso interanual (-13,1%) (FIG. 13). Dicha evolución es la resultante de un retroceso interanual moderado en el saldo de préstamos a comprador (-3,8%) y de unas disminuciones acusadas en los saldos vivos de los préstamos a promotor (-30,4%) y de los préstamos a constructor de viviendas (-35%). En estos dos últimos casos el descenso en cuestión resulta muy afectado

a la baja por el traspaso de activos problemáticos desde las entidades de crédito controladas por el Frob hacia Sareb.

En el periodo enero-abril los nuevos préstamos formalizados a comprador de vivienda, estimados en la encuesta del Banco de España, registraron un retroceso interanual del -26%. Dicha evolución revela tanto la persistencia de una posición restrictiva en materia de concesión de nuevos préstamos por parte de las entidades de crédito como también implica una evidente debilidad en la demanda por parte de los hogares de dicho tipo de financiación.

La morosidad de los préstamos a comprador de vivienda se situó en el 4,16% a 31.3.2013, mientras que la correspondiente al conjunto de la financiación al sector privado de la economía fue del 10,87% (FIG. 14). En marzo de 2013 el saldo vivo de dichos créditos morosos alcanzó los 26.032 millones de euros. Aunque la tasa de morosidad de los préstamos en cuestión está, pues, muy por debajo de la media general, resulta, pues, preocupante tanto el nivel absoluto alcanzado como el aumento de dicha cifra absoluta, superior al 30% anual.

A la vista de la evolución de los factores determinantes de las compras de viviendas, no es de extrañar el nuevo descenso de las transmisiones inmobiliarias experimentado en el primer trimestre de 2013 respecto del año anterior (FIG. 15). El conjunto de las ventas descendió en un 21,5% en el primer trimestre. Dicha evolución fue la resultante de una caída del 23,5% en las ventas a españoles residentes y de una variación positiva del 7,3% en las ventas a extranjeros, residentes y no residentes (FIG. 16).

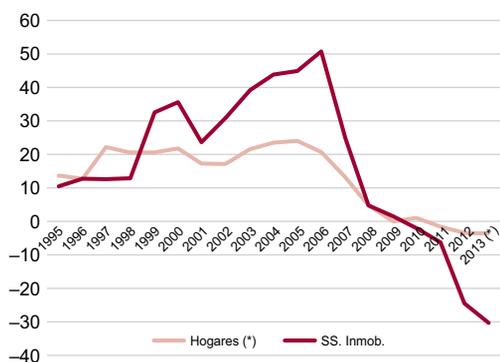


FIG. 13/ Crédito Inmobiliario. Tasas interanuales de variación del saldo vivo a 31 de diciembre (%). Crédito a promotor inmobiliario y a comprador de vivienda, 1995-2013

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

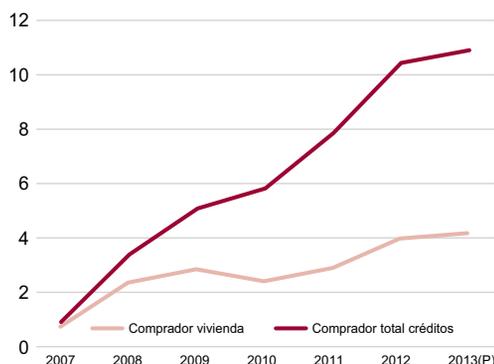


Fig. 14/ Tasa de morosidad. Total créditos al sector privado y a comprador de vivienda, 2007-2013 (%)

Fuente: BdE.

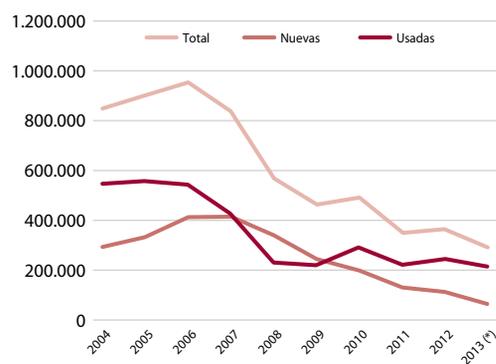


Fig. 15/ Transmisiones de viviendas (Notarios). Totales anuales, nuevas y de segunda mano, 2004-2013 (datos hasta 1er trimestre)

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.



Fig. 16/ Viviendas: transmisiones (notarios) a residentes nacionales y a extranjeros (residentes y no residentes). Totales anuales, 2006-2013 (previsión)

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

Las ventas a extranjeros supusieron en el primer trimestre de 2013 el 17% del conjunto de las ventas, la mayor proporción desde que se dispone de la serie estadística de ventas de viviendas apoyada en los datos de los notarios. Dicha proporción resultó bastante más elevada en las autonomías y provincias con mayor peso del turismo en la actividad productiva. Destacaron las proporciones alcanzadas por dichas ventas a extranjeros en Canarias (38,5%), Comunidad Valenciana (36,2%), Baleares (35,1%) y las provincias andaluzas de Málaga (35,6%) y Almería (31,9%) FIG. 17.

Se trata, pues, de las zonas más afectadas por la pasada «burbuja», en las que hay un amplio stock de viviendas de nueva construcción no vendidas. En numerosos casos tales ventas se han efectuado a compradores institucionales

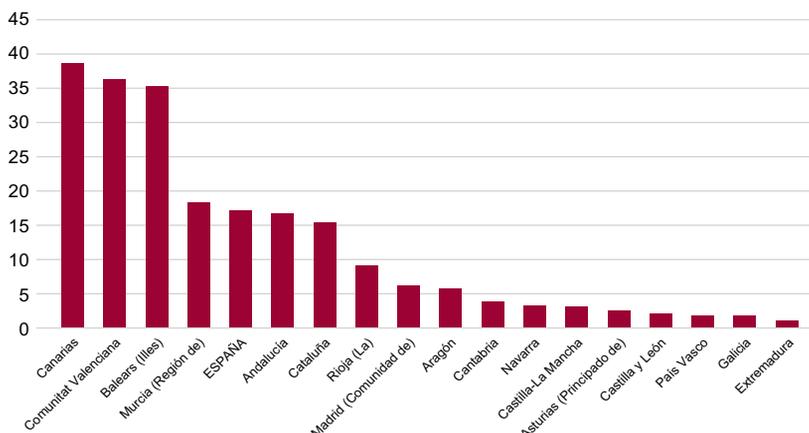


Fig. 17/ Ventas de viviendas a extranjeros. Proporción sobre el total de ventas (%). España y CC. Autónomas, primer trimestre de 2013

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

(fondos de inversión), por lo que no es de descartar que dichas viviendas vuelvan al mercado. También llama la atención el más que reducido peso que dichas ventas a extranjeros presentan en el norte y en el interior, como lo revelan las bajas proporciones alcanzadas durante el primer trimestre de 2013 en el País Vasco (1,7%), Galicia (1,6%) y Extremadura (0,9%).

6. Mercado de vivienda (III). La nueva oferta

En el primer trimestre de 2013 no se han producido las condiciones para que la construcción residencial se recupere en España. El nuevo descenso de los precios de venta, el retroceso registrado en las ventas, excepto en las destinadas a extranjeros en las zonas turísticas, la presencia de un stock importante de viviendas no vendidas, explican el nuevo descenso registrado tanto en la iniciación de viviendas como en el volumen de construcción residencial efectuado.

Los visados de obra nueva volvieron a descender en el periodo enero-abril en un 28,5% respecto del mismo periodo de 2012 (FIG. 18). Las viviendas terminadas se situaron un 39% por debajo de las correspondientes al mismo periodo del año anterior. Los niveles previsibles de viviendas iniciadas y terminadas para 2013 son 31.600 y 72.300, respectivamente. Los visados relativos a obras de rehabilitación cayeron menos que los de obra nueva, por lo que la participación de la rehabilitación ha subido hasta el 40% en el total de visados de dirección de obra de los colegios de aparejadores, que contrasta con el 4% de 2006, alcanzado en el «pico» más alto de la fase de

expansión de la construcción de nuevas viviendas.

El caso de la vivienda en Estados Unidos guarda algunos paralelismos con el de España. A una fase de fuerte expansión que allí duró hasta 2004, sucedió una etapa de descenso del volumen de obra construida que se prolongó seis años, hasta 2011 (FIG. 19). La recuperación iniciada en 2012 ha alcanzado unas tasas de variación muy elevadas en dicho país, posiblemente por el bajo nivel alcanzado en la fase de recesión. Todo apunta a que en España también pueden ser seis los ejercicios en los que el volumen de construcción residencial puede retroceder seis ejercicios (de 2008 a 2013). En 2014 puede pasar a ser positiva la tasa en cuestión si hay alguna mejoría en el segundo semestre de 2012.

De una participación de la construcción residencial en el PIB que en 1994 alcanzó el nivel más reducido, el 4%, se pasó a alcanzar el 12,5% del PIB en 2006, previéndose una participación del 4,6% en 2013, similar al existente al inicio del ciclo presente (FIG. 20). El retroceso de la construcción residencial no solo ha afectado a la baja al PIB, del que ha detruido algo más de medio punto en los últimos ejercicios, sino que ha sido relevante para explicar el fuerte descenso del nivel de empleo del sector de la construcción, 1,6 millones de ocupados menos en los cinco años transcurridos entre el primer trimestre de 2008 y el mismo periodo de 2013.

En el primer trimestre de 2013 el sector de la construcción todavía daba empleo a 1.049.700 personas, según la Encuesta de Población Activa del INE, el 6,3% del empleo total de la economía española, lejos del 13,1% del primer tri-

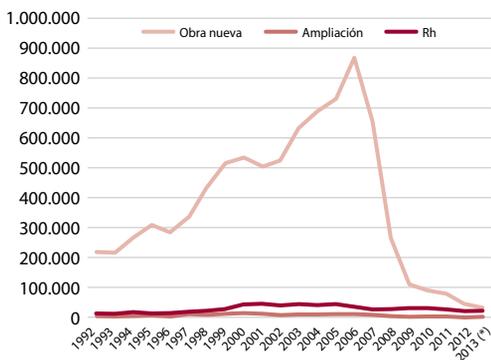


FIG. 18/ **Visados de dirección de obra: Obra Nueva, Ampliación y Rehabilitación. Totales anuales, 1992-2013 (previsión, con datos hasta abril), Nº de viviendas**

Fuente: COLEGIO DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS.

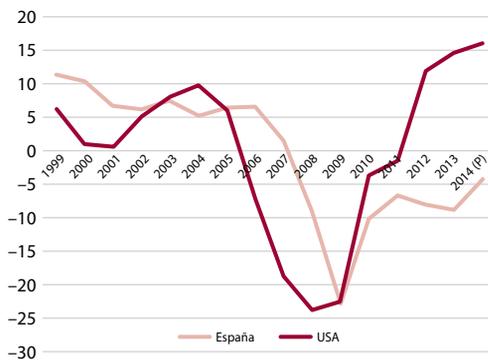


FIG. 19/ **Construcción residencial, precios constantes. España y Estados Unidos. Tasas de variación interanual (%)**

Fuente: OCDE.



Fig. 20/ Participación de la inversión en vivienda en el PIB, precios corrientes, 1995-2013 (previsión)

Fuente: INE.

mestre de 2008. En todo caso resulta una proporción más coherente con lo que dicho sector representa en el conjunto de la Eurozona.

7. La política de vivienda. Un escenario que cambió en 2013

En el primer semestre de 2013 se han puesto en marcha los primeros cambios introducidos en el marco estatal de la política de vivienda por el gobierno resultante de las elecciones generales de noviembre de 2011. Un Acuerdo de Consejo de Ministros de 5 de junio de 2013 aprobó un «Plan integral de Vivienda y Suelo». Los objetivos del Plan fueron los de garantizar el derecho a la vivienda adecuada, paliar la situación de hogares con dificultades para afrontar las deudas hipotecarias, mejorar el estado de conservación en sentido amplio del parque de viviendas existente. Por último, dicha política pretende contribuir a la reconversión y reactivación del sector de la construcción.

Las piezas más destacadas de dicho Plan fueron las correspondientes a un nuevo Plan de Vivienda estatal 2013-2016, a una Ley de que potenciaría la rehabilitación y que modificaría la normativa vigente en materia de suelo, y de otra Ley que modificase la hasta ahora vigente en materia de arrendamientos Urbanos. A todo esto se añadiría una nueva Ley que recogiese los cambios introducidos por vía de Reales Decretos-Ley en materia de desahucios de viviendas por impago de préstamos.

El nuevo Plan de Vivienda 2013-2016 (RD 233/2013, BOE de 10.4.2013, «Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilita-

ción edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016) viene a ser el décimo plan plurianual de vivienda de la democracia (el primero fue el de 1981-83, imperantes Suarez y Calvo-Sotelo). El plan plurianual inmediatamente anterior fue el PEVR 2009-12, que resultó afectado de forma muy negativa en su aplicación por la restricción crediticia derivada de la crisis financiera iniciada en 2007. La política de viviendas protegidas ha descansado pesadamente en los créditos de las entidades colaboradoras para la promoción y compra de dicho tipo de viviendas. Si falla dicha financiación, entonces el margen de maniobra de la política citada se pone en cuestión.

El nuevo Plan 2013-16 pretende no gravar los futuros Presupuestos Generales del Estado. Se trata de complementar las ayudas del Plan Estatal de Viviendas con otras ayudas fiscales y con financiación procedente del sector privado. El Plan citado incluye siete programas, entre los que destaca el relativo a las ayudas al acceso al alquiler, en el que se recuperan las ayudas directas, de hasta 200 euros al mes, a los inquilinos con ingresos no superiores a tres veces el IPREM (19.170 euros/año) y que no paguen más de 600 euros al mes de alquiler. Este último tope resulta un tanto reducido, a la vista de los niveles de mercado de los alquileres.

Un segundo programa de interés es el correspondiente al fomento de la creación de un parque público de viviendas de alquiler. Dicho programa contempla ayudas a la construcción de viviendas destinadas al alquiler, que no podrán superar los 22.500 euros por vivienda. Dichas viviendas de alquiler solo podrán edificarse sobre suelo o edificaciones de titularidad pública. Las viviendas deberán destinarse a hogares («unidades de convivencia») con ingresos no superiores a 3 IPREM. Desaparece cualquier ayuda pública a la vivienda protegida en propiedad.

El Plan tiene un segundo bloque destacado, relativo a la rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, centrado en las obras derivadas de los informes de evaluación de edificios y la mejora de la eficiencia energética y la accesibilidad y sesgado a favor de la renovación urbana. El Plan 2013-16 unifica el concepto de vivienda protegida, que será la calificada por las autonomías, destinadas a vivienda habitual del propietario y que tenga un precio máximo de venta o alquiler y que no supere los 90 metros cuadrados de superficie útil.

El plan prevé amplias posibilidades de alterar la calificación y régimen de uso de las viviendas protegidas ya calificadas. El Plan tiene unos re-

cursos disponibles presupuestados por una cuantía de 2.311 millones de euros. Se prevé la participación de las autonomías, subrayándose la trascendencia de los convenios a firmar entre el Ministerio y cada comunidad autónoma.

La Ley 4/2013, de 4 de junio, BOE de 5.6.2013, incluye un conjunto de correcciones sustanciales a la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre). Se considera el hecho de que en Europa hay una proporción bastante mayor que en España de dicho tipo de viviendas, donde hay un 17% de hogares viviendo de alquiler, (en el Ministerio de Fomento añaden a los hogares en alquiler los que viven en viviendas cedidas en uso con carácter gratuito).

Las reformas de la vigente ley de arrendamientos urbanos rebajan de cinco a tres años el plazo máximo del alquiler y se puede despachar al inquilino con solo un año de contrato aduciendo la necesidad de la vivienda, retornando así al «Decreto Boyer» de 1985. Se deja libertad entre arrendador y arrendatario para elegir el indicador con el que se va actualizar el alquiler, y no el IPC como hasta ahora. Si un comprador adquiere una vivienda alquilada estará obligado a permitir que el arrendatario continúe con su contrato siempre que dicho contrato esté inscrito en el Registro. Se agiliza el procedimiento de desahucio en caso de impago de rentas.

El tercer instrumento destacado es la Ley 8/2013, de 26 de junio (BOE de 27 de junio de 2013) de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas. Dicho texto legal es la tercera pieza rectificadora de entre las que integran la política de vivienda. Con dicha ley se pretende potenciar la rehabilitación edificatoria y la regeneración y renovación urbana,

«eliminando trabas actualmente existentes y creando mecanismos específicos que la hagan viable y posible».

Se modifica en dicha ley un amplio conjunto de normas, éntrelas que destaca el texto refundido de la Ley de Suelo (RDL 2/2008), la Ley de Economía Sostenible (Ley 2/2011) y la Ley 49/1960, sobre propiedad horizontal.

Destaca el alcance de los cambios introducidos en la normativa correspondiente a la rehabilitación. Se sustituye la actual ITE (inspección técnica de edificios) por el Informe de Evaluación de Edificios (IEE). Además, se cambian las leyes vigentes de suelo y de propiedad horizontal, reforzando los derechos del propietario. Se abren las puertas a la figura del agente urbani-

zador, en este caso aplicado a la rehabilitación y a la regeneración urbana. Se puede suspender la reserva de suelo (30% de la edificabilidad) para la construcción de vivienda protegida o equivalente en los nuevos desarrollos urbanos. Dicha suspensión duraría cuatro años y deberán aceptarla las comunidades autónomas.

El cuarto instrumento relevante de la política de vivienda es la Ley 1/2013, de 14 de mayo, (BOE de 15 de mayo de 2013) «de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social», que viene a ser la última norma sobre desahucios derivados de impagos de préstamos hipotecarios para compra de viviendas. Cuatro han sido los cambios normativos introducidos para mejorar la situación de los deudores tras el inicio de la crisis. El RDL 8/2011 incrementó el salario embargable tras la ejecución hipotecaria, desde el SMI hasta 1,5 SMI, más un 30% del SMI por cada miembro del núcleo familiar. Se elevó al 60% del valor de la tasación la cuantía a recibir por el deudor como contrapartida por el inmueble hipotecado. Menos de un año después, con un nuevo gobierno, el RDL 6/2012 introdujo la figura del «Código de Buenas Prácticas», al cual pueden adherirse voluntariamente las entidades de crédito.

La aceptación del Código citado por la entidad de crédito conduce a un procedimiento cuyos pasos básicos son los correspondientes a la reestructuración del préstamo, a una quita de hasta el 25% de la cuantía de la deuda y, finalmente, termina con la dación en pago, la liberación de la deuda para el deudor con la entrega de la vivienda al banco acreedor. El «umbral de insolvencia» establecido en el Código en cuestión resulta extremadamente reducido.

El tercer cambio normativo, el RDL 27/2012, impuso una moratoria de dos años a los lanzamientos (desahucios) de las viviendas habituales ocupadas por deudores morosos con especial riesgo de exclusión. Se condicionó 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), junto a unos requisitos adicionales que han limitado de forma significativa el alcance de la norma.

La deuda puede seguir creciendo durante los dos años de suspensión del lanzamiento. En enero de 2013 se acordó entre gobierno y bancos la creación de un «Fondo Social de Viviendas» a partir de las viviendas que aporten los bancos, unas 6.000, para alojar a personas

desahuciadas por los mismos desde 2008. Las dos primeras normas no han disminuido las dificultades de los deudores hipotecarios. El Código de Buenas Prácticas ha generado una escasa demanda de aplicación por los deudores y ha sufrido una alta proporción de denegaciones por parte de los bancos.

En febrero de 2013 el Congreso de los Diputados aprobó la aceptación a trámite de la Iniciativa Legislativa Popular (ILP) presentada por la Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH). Esta iniciativa tenía el respaldo de más de 1,4 millones de firmas y se había presentado al Congreso en noviembre de 2011. El texto de la ILP tiene solo dos artículos y considera la dación en pago como la fórmula preferente para solucionar la cuestión de los impagos hipotecarios en el caso de la vivienda habitual.

Tras la Sentencia del Tribunal de Luxemburgo de 12 de marzo de 2013, contraria al ordenamiento jurídico español del procedimiento de ejecución, el procedimiento debe de establecer la posibilidad de que el juez lo pueda paralizar, si existe alguna cláusula abusiva.

La Cortes Españolas convalidaron el RDL 27/2012. Después, este texto legal y el de la ILP sobre dación en pago se convirtieron, integrados, en proyecto de ley, al que el gobierno incorporó un amplio conjunto de enmiendas. La Ley 1/2013, como antes se ha indicado, es la última norma sobre desahucios derivados de impagos de préstamos hipotecarios para compra de viviendas. Dicha ley tiene cuatro grandes capítulos. El primero mantiene la suspensión por dos años de los desahucios de las familias en situación de especial riesgo de exclusión. El segundo modifica la normativa hipotecaria vigente en España, limitando los intereses de demora exigibles en la ejecución hipotecaria y reduce a 30 años el plazo de los préstamos hipotecarios que integren la cartera de préstamos elegibles para la titulización.

En el tercero se establece un tipo de salida de subasta no inferior al 75% del valor de tasación empleado en la concesión del préstamo. Se eleva el porcentaje de adjudicación al 70% del tipo de subasta si no hay postores en la subasta. El órgano judicial puede paralizar el procedimiento en caso de advertirse la presencia de cláusulas abusivas. En el cuarto se amplía el colectivo situado en el umbral de exclusión en el Código de Buenas Prácticas.

Algunas modificaciones significativas son la fijación de un tope a los intereses de demora de tres veces el tipo de interés legal, la reducción del aval preciso para participar al 5% del

valor de tasación (antes el 20%), la elevación de uno a tres impagos para que la entidad de crédito pueda solicitar la ejecución. Si queda desierta la subasta la entidad prestamista se puede quedar con la vivienda solo por un 50% del valor de tasación empleado para la concesión del préstamo.

Se considera, en general, que las reformas introducidas son escasamente ambiciosas. Las suspensiones de los lanzamientos para hogares vulnerables durante dos años tienen un ámbito limitado y suponen un paliativo. Son tímidas las limitaciones introducidas para los intereses de demora. Resulta excesivo que estos sigan afectando a todo el capital vencido anticipadamente y no solo a la deuda vencida. Se impide al deudor optar entre un procedimiento judicial o extrajudicial. No se estimula la mediación entre deudor y la entidad. El Código de Buenas Prácticas debería de ser obligatorio para la banca.

Debería de tasarse el inmueble en la ejecución y que el banco se lo adjudicase, si no hay postores en la subasta, por el 100% de dicho valor actualizado. Se debe 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.

Dicho plan de pagos es objeto de un control judicial absoluto, control que no se establece en la Ley 1/2013. Recientemente, un informe del Banco Central Europeo (BCE, 2013b) ha supuesto una crítica en dicho sentido a la ley 1/2013, considerándola insuficiente y subrayando las diferencias con las prácticas vigentes en otros países de la Unión Europea. Para el BCE la ejecución hipotecaria debería de ser el último recurso. El marco regulador:

«debe de proporcionar incentivos a todas las partes interesadas para que acuerden una reestructuración de deuda oportuna y razonable en caso de incumplimiento».

La nueva política de vivienda en España impulsa el alquiler y la rehabilitación, modifica la ley del suelo para impulsar la rehabilitación por parte de los agentes privados, pone las cosas más fáciles a los arrendadores y despide a la vivienda protegida en propiedad.

«Se ha iniciado un camino con algunos aciertos, pero se está lejos de poder afirmar que contamos con una política global de vivienda y suelo» (AGUADO, 2013).

8. Referencias

- AGUADO, D. (2013): «Diseño de una política global sobre vivienda y suelo». *ENHER International Conference*. Tarragona, junio 19-22.
- BANCO CENTRAL EUROPEO (BCE) (2013a): «Eurosystem staff macroeconomic projections for the Euro Area». *Boletín Mensual*, junio.
- (2013b): «Dictamen de 22 de mayo de 2013 sobre protección de los deudores hipotecarios» (CON/2013/33).
- COMISIÓN EUROPEA, (2013): «Spain. Adjustment to continue weighing on growth and employment». *Forecasts*, Spring.
- OCDE (2013): «Focus on house prices». *Economic Outlook*, mayo.
- WOLF, M. (2013): «Use of housing to refloat the economy is dangerous». *Financial Times*, 22 de marzo.