

Los cambios en el mercado de vivienda en 2013

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

Doctor en CC. Económicas. Vocal del Consejo Superior de Estadística del INE.

«Tras una aparente división de la eurozona entre centro y periferia, el negativo desarrollo de los mercados de crédito se ha extendido al centro. De ahí que el estancamiento del crédito a los hogares esté ahora mas igualmente distribuido en la eurozona que en los años precedentes».

Alex CHMELAR (2013): «European household credit markets continue to falls»
Ecri statistics, 21 agosto.

1. Introducción

En 2013 el crecimiento de la economía mundial será equivalente al del año precedente. El ritmo de crecimiento de los países emergentes se ha dejado de acelerar y parece mejorar la evolución de la actividad productiva de la eurozona. En la evolución de esta área económica destaca el buen comportamiento de las exportaciones, mientras se mantiene deprimida la evolución de la demanda interna. Una evolución equivalente parece apreciarse en la economía española, en la que la recuperación arrancararía de un contexto complicado por elevado endeudamiento y por la sustancial pérdida de empleos producida con la crisis.

En este trabajo se resume en los apartados segundo y tercero la evolución reciente de la economía mundial y de España. En los apartados comprendidos entre el tercero y el quinto se detalla la evolución del mercado de vivienda en España en la primera mitad de 2013. Por último, en el apartado séptimo se recogen los cambios más recientes introducidos en el marco de la política estatal de vivienda.

2. Los países emergentes moderan el crecimiento

Según las previsiones del Fondo Monetario Internacional (FMI), el PIB de la economía mundial mantendrá en 2013 un ritmo de crecimiento del 3,1%, similar al del año precedente. En este año persistirá la desaceleración observada en 2012 en el ritmo de crecimiento de los países emergentes (FIG. 1). La debilidad de las ventas a los países de economías avanzadas, las salidas de capitales, las restricciones de infraestructuras, junto a los menores precios de las materias primas, han rebajado el perfil expansivo que dichos países vienen manteniendo desde hace algún tiempo (FMI, 2013).

Las economías avanzadas persistirán en 2013 en un bajo ritmo de crecimiento (1,2%), advirtiéndose el impacto de las políticas de ajuste fiscal desarrolladas para controlar el déficit público y la deuda. En este sentido ha destacado el acuerdo de la Reserva Federal de Estados Unidos (FED) de 18 de septiembre de 2013 de mantener la política monetaria expansiva, centrada en la compra continua de activos financieros, básicamente deuda pública (bonos) en poder de las entidades de crédito. Se es-

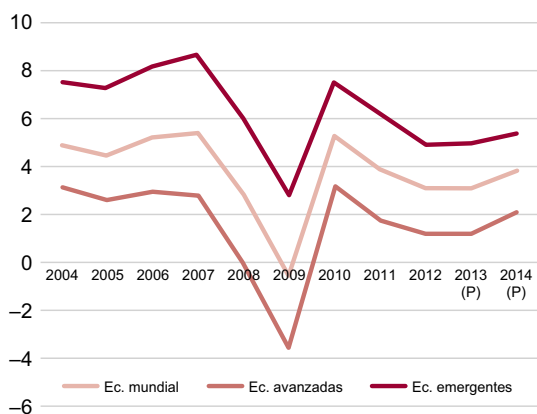


FIG. 1/ PIB mundial, Economías avanzadas y Economías emergentes. Tasas de crecimiento estimadas y previstas, 2004-2014

Fuente: FMI.

peraba que la FED cambiase de signo dicha política, con lo cual la economía mundial se ha tomado un respiro con la continuación de la política de «alivio cuantitativo» que supone dicho acuerdo.

El elevado desempleo en Estados Unidos (6,5%) ha sido relevante a la hora de adoptar la FED la medida en cuestión. El PIB de dicho país crecerá en el entorno del 2% en 2013, y será más reducido el retroceso de la Eurozona en este año (el -0,3%, frente al -0,6% antes previsto). La actuación, asimismo expansiva, del banco central de Japón parece estar contribuyendo a que dicho país haya mejorado sus pautas de crecimiento en

2013 (2% será el crecimiento de Japón en este año, según el FMI).

El PIB de la Eurozona descenderá en 2013 en un -0,3%, en gran parte por el efecto-arrastre de 2012. Destaca el hecho de que en el primer semestre de este año la economía de dicha área económica ha crecido ligeramente, ritmo que se puede mantener, aunque muy atenuado, en la segunda parte de 2013. El PIB de la Eurozona creció en un 0,3% en el segundo trimestre de 2013, después de seis trimestres de retroceso de la actividad (BCE, 2013) (FIG. 2).

La débil recuperación de la Eurozona en 2013 se ha apoyado tanto en la demanda interna como en la aportación del resto del mundo. Se considera que ha sido la expansión de las exportaciones el factor que primero impidió un retroceso más brusco de la actividad y del empleo en dicha área y que posteriormente ha logrado el moderado crecimiento del PIB citado. A dicho crecimiento también ha contribuido el carácter acomodaticio de la política monetaria desarrollada por el BCE, junto a la realidad de una política fiscal menos restrictiva en el ejercicio de 2013, que han impedido un desplome mayor de la demanda interna.

Un rasgo destacable de la fase actual de recuperación es la profunda debilidad de la misma frente a la fuerza que presentó en ciclos precedentes. El «output gap» (PIB real menos PIB tendencial) ha continuado siendo negativo en 2013. En 2014 se advertirá más la fuerza de la recuperación, previéndose para dicho año un aumento del PIB en un 1% en la Eurozona.

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	1,5	1,3
PIB real	-0,6	-0,4	1,0
Consumo de los hogares	-1,4	-0,7	0,7
Consumo público	-0,5	-0,1	0,6
Formación bruta de capital fijo	-4,0	-3,6	1,8
Exportaciones	2,7	0,9	3,6
Importaciones	-0,9	-0,6	3,8
Supuestos			
PIB extra eurozona	3,7	3,4	4,0
Demanda exterior	3,6	2,9	5,0

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

Fuente: BCE, Boletín Mensual, junio 2013.

El mayor crecimiento se apoyará más en la demanda interna, puesto que se irá debilitando gradualmente la aportación neta del resto del mundo. Las empresas dependerán menos de las exportaciones para desarrollar su actividad. Todo indica que la inversión en capital productivo empresarial puede pasar a registrar variaciones positivas, lo que sin duda reforzará la expansión.

En 2014 todavía se mantendrá débil la aportación al crecimiento del consumo y de la inversión pública. También la inversión en vivienda continuará efectuando aportaciones negativas al crecimiento, aunque habrá una mayor disparidad en la evolución de dicha variable entre los estados miembros. La mejoría de expectativas contribuirá también al mayor dinamismo de la demanda y de la actividad.

3. La economía española parece tocar fondo en 2013

La previsión de variación del PIB de la economía española en 2013 es de un retroceso del $-1,3\%$, inferior al $-1,6\%$ de 2012. La información disponible apunta a que dicha magnitud puede registrar una variación positiva en el segundo semestre del año, en línea con la evolución del resto de la Eurozona.

El PIB de España descendió en los dos primeros trimestres de 2013, aunque la intensidad de la caída ha ido reduciéndose de forma gradual. El PIB ha disminuido durante ocho trimestres consecutivos, arrastrando en el

segundo trimestre de 2013 un descenso del $-7,5\%$ sobre el primer trimestre de 2008, al inicio de la crisis. El nivel del PIB del 2º trimestre está un $16,6\%$ por debajo del que se hubiese alcanzado de mantener dicha economía una tendencia de crecimiento moderado del 2% anual (FIG. 3).

El menor retroceso del PIB de 2013 se ha conseguido por la aportación al crecimiento del sector exterior en 2,1 puntos porcentuales, ayudado por el comportamiento menos negativo de la demanda interior (FIG. 4). La inversión en bienes de equipo y el consumo público han sido los componentes de la demanda que han presentado una caída menos acusada, menor que las correspondientes al consumo privado y a la inversión en construcción.

El negativo comportamiento interanual de la demanda interna ($-3,4\%$ es la variación prevista para 2013) ha estado acompañado de un persistente descenso del saldo vivo de crédito de las entidades financieras. Dicho descenso fue del -13% en julio de 2013 respecto del mismo mes de 2012. El aumento de la tasa de morosidad de dichos créditos no se ha interrumpido en 2013, aproximándose al 12% en el mes citado.

De cumplirse la previsión de moderado crecimiento del PIB en el segundo semestre de 2013 en 2014 podría registrarse una recuperación de dicha magnitud del $0,7\%$. Dicho crecimiento estaría de nuevo impulsado por la aportación del sector exterior (1,2 puntos), al que ayudaría el moderado descenso de la

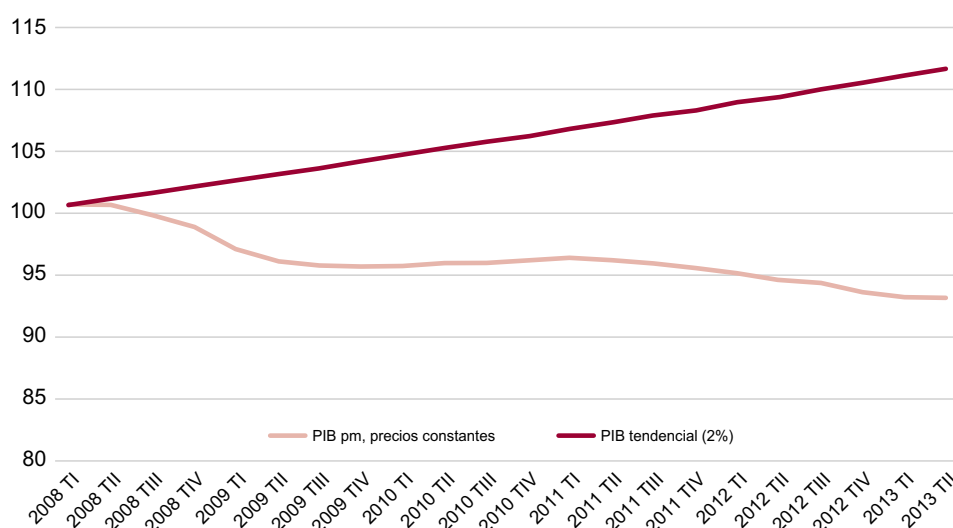


FIG. 3/ España. PIB real y tendencial (2% anual). Serie trimestral, 2008-2013

Fuente: INE.

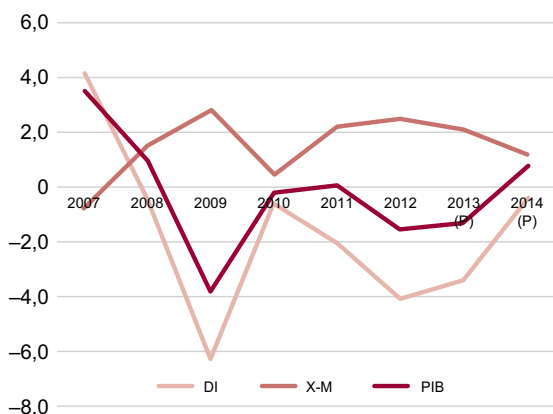


FIG. 4/ Economía española. Demanda interna (tasas), PIB (tasas) y Exportaciones netas (aportaciones al PIB), 2007-2014 (previsión)

Fuente: INE y Funcas (Consenso).

demanda interna (0,5%). El crecimiento citado de 2014 podría implicar que dejaría de descender el consumo de los hogares y que persistiría la expansión de las exportaciones, que han sido el auténtico factor dinamizador de la economía española desde 2011.

En 2007, a la llegada de la crisis, las exportaciones de mercancías y servicios suponían el 26,9% del valor corriente del PIB. Desde 2011 dicha magnitud ha superado el 30% de dicha magnitud, situándose en el 33,9% en el primer semestre de 2013. También han mantenido las exportaciones la cuota de mercado mundial durante los años de crisis, aunque resulta evidente que la débil demanda interna fuerza a numerosas empresas a recurrir a vender al resto del mundo para subsistir.

La evolución del mercado de trabajo es el componente más expresivo de la difícil situación de la economía española, tras el amplio alcance que ha presentado la crisis iniciada en 2007. En el 2º trimestre de 2013 el total de ocupados retrocedió en un 4,1% (-633.000 ocupados) sobre el mismo periodo de 2012, según la Encuesta de Población Activa (EPA) del INE. El mayor retroceso interanual correspondió al sector de la construcción (-14,2%), seguido por industria y energía (-5,7%).

En el primer semestre de 2013 el empleo EPA disminuyó en solo un -1% sobre el 4º trimestre de 2012, permaneciendo casi estabilizado en los servicios. También destacó la variación intersemestral positiva del 2% por parte de las ramas de actividad de comercio

y hostelería, y volvió a ser importante la caída del empleo en la construcción (-4,7%). En cuanto a la afiliación a la Seguridad Social, contrastó la caída anual de agosto de 2013 en un -2,5% sobre el mismo mes del año anterior con el descenso más ligero sufrido por dicha magnitud en los ocho primeros meses de 2013, que fue solo del -0,4%.

En agosto de 2013 destacó el aumento de la afiliación registrado en los servicios sobre diciembre de 2012, el 0,8%. La evolución del empleo confirma lo antes indicado en la evolución del PIB, esto es, que la situación de la economía española ha mejorado en el transcurso del primer semestre de 2013, en línea con la evolución de la Eurozona, aunque las variaciones interanuales sobre 2012 todavía han resultado negativas en dicho periodo.

El número de desempleados se aproximó a los seis millones en el 2º trimestre de 2013 según la EPA, el 27,2% de los activos (35,7% para la población activa inmigrante). El aumento interanual del desempleo, 234.500 personas, resultó inferior a la caída antes citada del empleo. Esto fue así por el descenso de la población activa, que disminuyó en un año en 241.000, el -1,5% (-6,1% entre la población del resto del mundo).

Los precios de consumo desaceleraron el aumento interanual en 2013, pasando desde un crecimiento del 2,9% en 2012 al 1,5% de variación interanual de agosto de 2013. En dicha variación ha sido relevante el retroceso interanual del -2,2% de los precios de los productos energéticos. Destacó el comportamiento más inflacionario de los precios de los alimentos, como lo subraya la variación de los elaborados (3,3%) y de los no elaborados (7,6%).

El índice de precios armonizado de la Eurozona aumentó en agosto en un 1,3%, tres décimas por debajo del normalizado de España (1,6%). Por otra parte, el salario por persona ocupada descendió en el primer semestre de 2013 en un 1,2% (-1,8% en el primer trimestre y -0,6% en el 2º), según la Encuesta de Salarios del INE. El nivel medio absoluto de dicha magnitud fue de 1.928,7 euros/mes en el segundo trimestre de 2013. El descenso de los salarios nominales ha reforzado la caída de los costes laborales unitarios, lo que aumenta la competitividad de la economía española, aunque no dejará de afectar de forma negativa a la evolución de la renta disponible de numerosos hogares.

El aumento de las exportaciones, unido al descenso en 2012-13 de las importaciones, ha provocado una reducción del déficit comercial del 82,7% en el primer semestre de 2013. Dicha evolución, unida al crecimiento del 12,5% del saldo favorable de la balanza de servicios, que incluye el turismo, ha ocasionado un superávit de balanza corriente en dicho semestre (FIG. 5). El saldo de la balanza de capitales fue también positivo en el primer semestre de 2013, aproximándose a los 3.900 millones de euros. La previsión del superávit de balanza corriente de la economía española asciende al 1,3% del PIB para 2013.

Entre la debilidad de las importaciones y la pujanza de las exportaciones en la economía española parece haberse eliminado el déficit exterior en 2013. Como ya se ha indicado, detrás de la pujanza de las exportaciones puede estar la necesidad imperiosa de exportar por parte de bastantes empresas españolas ante la débil demanda interna. La presencia de un superávit de balanza de pagos por cuenta corriente implica que no aumentará en 2013 el endeudamiento global de la economía española frente al resto del mundo.

El déficit de las administraciones públicas superará en 2013 la previsión establecida en el Programa de Estabilidad actualizado a fines de pasado mes de abril de 2013, que ascendía al 6,3% del PIB. La deuda pública avanza rápidamente por el 92% del PIB, por encima de la previsión del 91,3% establecida para fin de año.

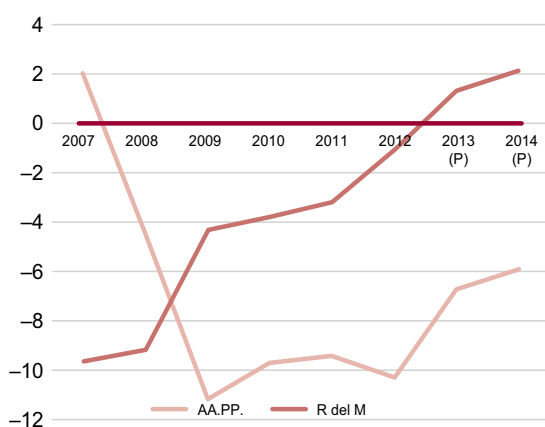


FIG. 5/ España. Sector Exterior y Administraciones Públicas. Saldos netos (% del PIB), 2007-2014 (previsión)

Fuente: INE y Comisión UE.

4. Mercado de vivienda (I). Precios. ¿Se desacelera el descenso?

El precio medio de una vivienda ascendió en España a 1.481,7 euros/m² en el 2º trimestre de 2013, según la estadística de precios de tasación del Ministerio de Fomento (FIG. 6). Dicha cifra supuso un descenso del 7,8% sobre el mismo trimestre de 2012 y una variación intersemestral anualizada del 6,4% si la comparación se realiza sobre el último trimestre de 2012.

Según la estadística de la empresa tasadora Tinsa correspondiente, el precio medio de las viviendas tasadas de agosto de 2013 se elevó a 1.401 euros/m². Dicho nivel de precios supuso un descenso interanual del 9,3% y un retroceso anualizado del 11,9% respecto de diciembre de 2012.

La estadística de precios de vivienda de metodología más estandarizada, la correspondiente al índice de precios de vivienda del INE, presentó en el 2º trimestre de 2013 un descenso interanual del 12% y una variación semestral anualizada del 14%. Como puede apreciarse en la FIG. 7, los descensos interanuales de los precios de las viviendas en el último dato disponible de 2013 fueron menos intensos que los del pasado 2012. Sin embargo, dicha desaceleración resulta menos clara cuando el análisis se realiza sobre la variación registrada en el transcurso de 2013 sobre el nivel correspondiente del final del pasado ejercicio.

En el caso del índice de precios de vivienda del INE más bien parece acentuarse el des-

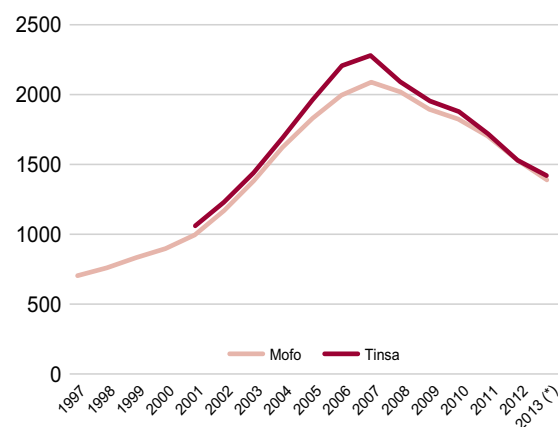


FIG. 6/ Precios de las viviendas, 1997-2013, euros/m². Series anuales (fin de año), 1997-2013 (previsión)

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO y TINSA.

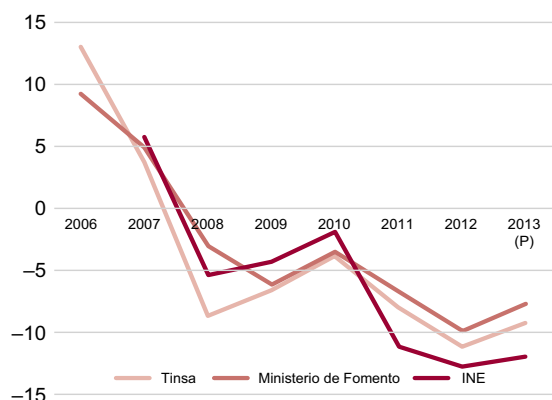


FIG. 7/ Precios de las viviendas: Variaciones interanuales (fin de año), 2002-2013 (previsión)

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO (tasaciones), TINSA (tasaciones) e INE (notarios).

censo en el 2º trimestre respecto de la evolución de fines de 2012, que es la que recoge la tasa interanual centrada. De dicha evolución se deriva que no puede considerarse como definitiva la desaceleración de los precios de la vivienda a la que parecen apuntar las menores tasas interanuales de descenso de los precios de los tres indicadores de precios de vivienda más utilizados.

De acuerdo con la estadística de Tinsa, en agosto de 2013 los precios de las viviendas subieron sobre el año anterior en Baleares y Canarias (2,3%), descendieron en -8,1% en la Costa Mediterránea y bajaron con más fuerza en las capitales y grandes ciudades (-11%) y en las Áreas Metropolitanas (-15,8%). La evolución citada de los precios de Tinsa resulta coherente con el comportamiento de las ventas de viviendas, en especial de las destinadas a extranjeros, que crecieron más en las zonas de la costa que en el resto de España.

En cuanto a los descensos acumulados de los precios de las viviendas desde el inicio de la crisis (FIG. 8), correspondió a la estadística de Tinsa el mayor retroceso, el 38,7%, correspondiente al periodo comprendido entre diciembre de 2007 y agosto de 2013. El segundo mayor aumento fue el del Índice de Precios de Vivienda del INE, que retrocedió en un 36,7% ente el tercer trimestre de 2007 y el 2º de 2013. En este caso fue bastante más acusado el descenso acumulado de los precios de las viviendas de segunda mano, el 42,6%.

En cuando a los alquileres, en agosto de 2013 el descenso interanual fue del 5,6%, mayor que el correspondiente a 2012 (-5,8%), según la estadística de alquileres publicada por la empresa Fotocasa. El retroceso acumulado de dicho indicador fue del 30,3% entre Mayo de 2007 y agosto de 2013.

5. Mercado de vivienda (II). Demanda y financiación. Aumentan las ventas a extranjeros, descienden las compras de españoles

En el primer semestre de 2013 los aspectos más relevantes del mercado de la vivienda en España fueron la mayor presencia de extranjeros entre los adquirentes de viviendas, el aumento de las compras al contado y, por último, las significativas compras de inmuebles por parte de fondos de inversión extranjeros. (GARCIA MONTALVO, 2013).

Los fundamentos económicos de la demanda de vivienda habitual no presentaron mejorías claras en 2013. El descenso de prestaciones sociales y salarios (en un -1,2% bajaron los salarios en la primera mitad de 2013), junto

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 II	-36,7	-12,0
2. Tinsa, Índice General. Tasaciones	2007 diciembre	2013 agosto	-38,7	-9,3
3. Mº Fomento. Tasaciones	2008 I	2013 II	-29,5	-7,8
4. Sociedad de Tasación. Tasaciones	2007 agosto	2013 junio	-36,0	-9,0
5. Hipotecas sobre vvdas. Importe medio	2007 mayo	2014 agosto	-30,3	-5,6

Fuente: INE, TINSA, MINISTERIO DE FOMENTO, FOTOCASA.

a la persistente caída del empleo afectaron a la baja a la renta disponible de los hogares, lo que no favorece la demanda de vivienda habitual. La variación interanual del número de hogares fue ligeramente negativa (-0,1%), aunque el comportamiento intersemestral del empleo y de los hogares fue menos negativo. En el 2º trimestre de 2013, según la EPA, había en España un millón más de hogares que de empleos (FIG. 9).

Los tipos de interés de los préstamos para compra de vivienda mantuvieron un nivel equivalente al del año precedente en los siete primeros meses de 2013, por debajo del 3,5% TAE. Puesto que el euribor descendió de forma acusada entre 2012 y 2013, llegando a situarse por debajo del 0,5% en mayo de 2013, el que los tipos de interés fuesen equivalentes a los del año anterior implicó un importante aumento del diferencial con el euribor de los tipos de interés de los nuevos préstamos en 2013.

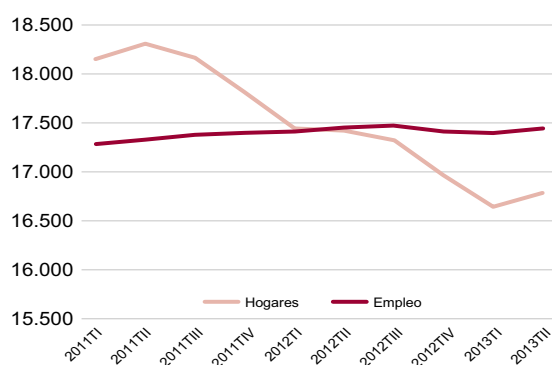


FIG. 9/ Empleo (ocupados EPA) y hogares. Serie trimestral 2011-2013

Fuente: Elaboración propia.

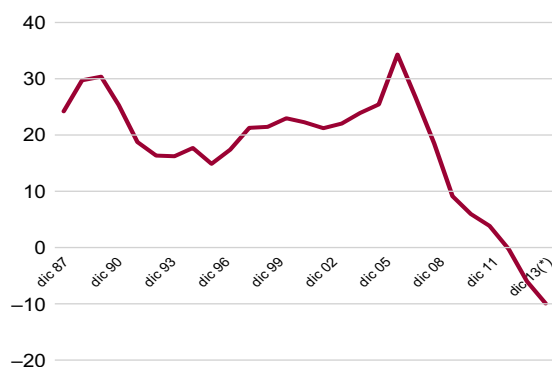


FIG. 11/ Crédito Hipotecario. Tasas de variación anual (a 31.Diciembre)(%). Serie anual, 1987-2013 (previsión, con datos hasta julio)

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

El diferencial citado se ha aproximado a los tres puntos porcentuales a lo largo de los siete primeros meses de 2013 (FIG. 10). Un diferencial tan elevado en los créditos a interés variable plantea riesgos significativos de aumento de la morosidad en caso de una elevación general de los tipos de interés.

El comportamiento de las magnitudes crediticias ha continuado siendo muy negativo en 2013, sobre todo de las relacionadas con el mercado de vivienda. El saldo vivo del crédito hipotecario ha descendido (-17,1%) en julio de 2013 con más fuerza aun que en los tres años precedentes (FIG. 11). Tras alcanzar dicha magnitud un nivel equivalente al 102,6% del PIB en 2009, en 2013 se ha situado en el 70,7%.

El retroceso interanual en 2013 de los saldos vivos del crédito a promotor y a la construcción superó el 30%, mientras que fue del -4,5% en el caso de los préstamos a comprador de vivienda (FIG. 12). El descenso de los



FIG. 10/ Diferenciales tipos de interés a comprador de vivienda y euribor a doce meses. Serie mensual, 2007-2013

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

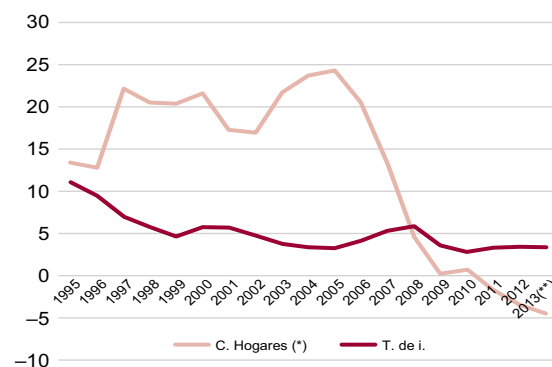


FIG. 12/ Crédito a hogares para compra y rehabilitación de vivienda. Tasas de variación interanual del saldo de crédito y tipos de interés medios anuales (%), 1995-2013

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

nuevos préstamos formalizados para compra de vivienda, el -27,7% en enero-julio de 2013 respecto del año precedente, duplicó el ritmo también negativo de 2012.

El descenso de las magnitudes crediticias relacionadas con el mercado de vivienda puede revelar la persistencia de la restricción crediticia por parte de las entidades financieras, así como una débil demanda de crédito. En todo caso, dicha restricción está resultando más acusada en España que en el resto de países de la Eurozona, excluida Grecia. Como ha señalado el Banco de España en el Boletín Económico de julio-agosto de 2013, el mayor tensionamiento crediticio en España responde también a los problemas de fragmentación que persisten en los mercados financieros de la zona del euro (BANCO DE ESPAÑA, 2013).

El continuo aumento de la morosidad de los préstamos bancarios no facilita una actuación más dinámica de las entidades de crédito en materia de concesión de nuevos préstamos. En el caso de las magnitudes crediticias relacionadas con el mercado inmobiliario destaca el elevado nivel alcanzado por la morosidad en los préstamos a promotor inmobiliario y a la construcción, que se situó en ambos casos en torno al 30% a 30 de junio de 2013, muy por encima del nivel medio del 11,97% del conjunto de los préstamos (FIG. 13).

En el caso de los préstamos a comprador de vivienda, la tasa de morosidad continúa situada muy por debajo del nivel medio de morosidad del conjunto de los préstamos, aunque la tasa en cuestión no se ha frenado y se situó

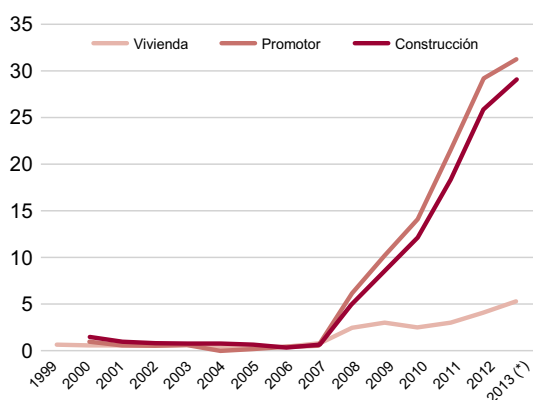


FIG. 13/ Morosidad. Proporción de morosos en los créditos a promoción, construcción y compra de vivienda. Datos al 4º trimestre, 1999-2013 (2º trimestre)

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

en el 5,16% en junio de 2013. El saldo vivo de los préstamos a comprador de vivienda morosos ascendió en dicha fecha a 31.916 millones de euros, cifra elevada que anticipa la continuidad de un ritmo elevado de procedimientos judiciales de ejecuciones hipotecarias (FIG. 14).

El descenso de los precios de la vivienda y los tipos de interés moderados practicados en los préstamos a comprador facilitan en principio un acceso a la vivienda en propiedad menos gravoso a los hogares de nueva creación en 2013, a pesar de los descensos salariales que están produciéndose en este ejercicio (FIG. 15). El esfuerzo de acceso se ha situado en 2013 en torno al 28% de los ingresos familiares, equivalente al existente al inicio de la fase expansiva del último ciclo del mercado de vivienda.

Sin embargo, la realidad de una continuada restricción crediticia quita relevancia el nivel de esfuerzo antes estimado. Además, el continuado descenso del empleo y el estancamiento o ligero descenso del número de hogares tiene un efecto disuasorio sobre las ventas y la demanda de financiación. No tiene demasiada trascendencia el que la vivienda en propiedad adquirida mediante un préstamo resulte más asequible para los hogares, sobre todo si ello tiene lugar en presencia de una caída prolongada del empleo y de un bajo ritmo de de concesión de nuevos préstamos.

En el primer semestre de 2013 las ventas de viviendas descendieron en España en un 11,8%, evolución que contrastó con el aumento del 4,7% de dichas ventas en 2012, año en el que el total de ventas se situó en las

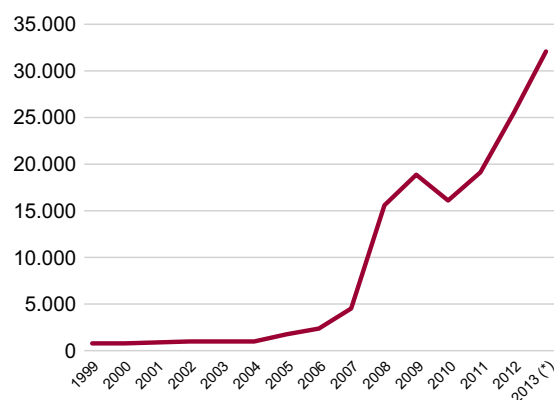


FIG. 14/ Créditos a hogares para compra de vivienda morosos, cifras absolutas, millones de euros a fin de año. Serie anual sa 31 de diciembre, 1999-2013 (previsión)

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

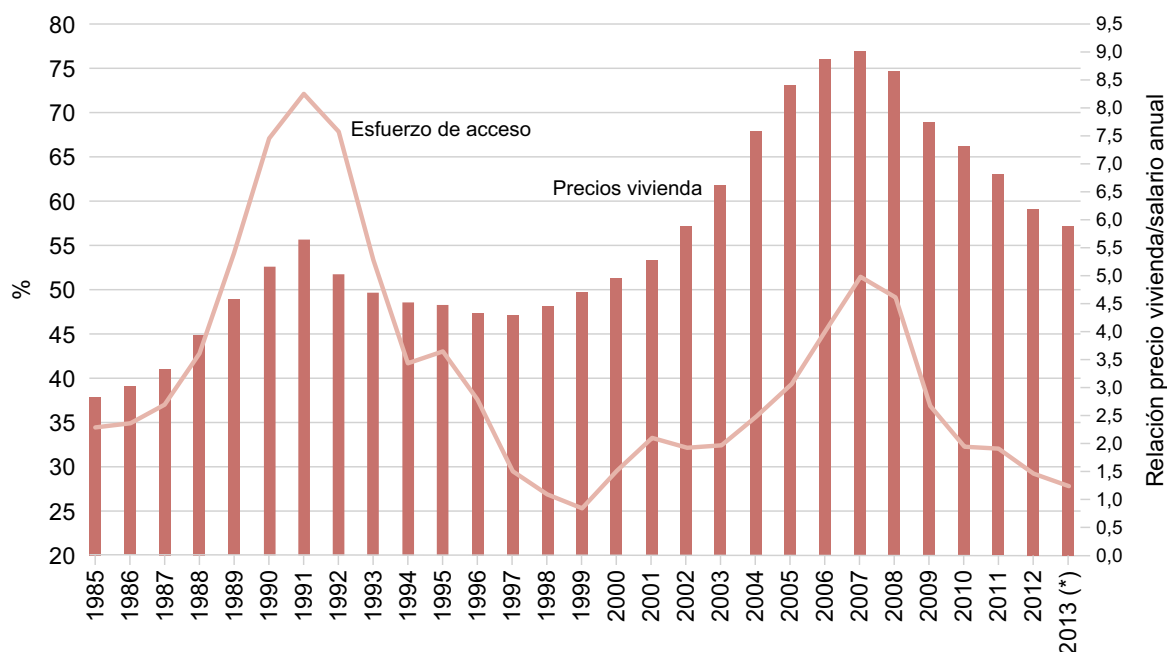


FIG. 15/ **Accesibilidad a la vivienda. Primer acceso. Esfuerzo bruto. Medias anuales, 1985-2013**
Esfuerzo de acceso: Proporción renta familiar precisa para acceder a una vivienda de 90 m2 construidos, con un préstamo a 25 años

(*) PREVISIÓN.

Fuente: Estimación propia con datos del INE, MINISTERIO DE VIVIENDA Y BANCO DE ESPAÑA.

363.000. Mientras que las ventas de viviendas usadas crecieron ligeramente en el primer semestre de 2013 (0,9%), las ventas de viviendas de nueva construcción retrocedieron abruptamente en casi un 45%.

En 2013 (primer semestre) ha continuado el aumento de las ventas de viviendas a extranjeros (residentes y no residentes), que crecieron en un 18,7%, mientras que las ventas a españoles disminuyeron en el mismo periodo de tiempo en un 16% (FIG. 16). La proporción de las ventas a extranjeros sobre el total se ha aproximado al 17%, por encima de los niveles alcanzados en los años de mayor empuje de la «burbuja inmobiliaria».

En el primer semestre de 2013 las ventas de viviendas aumentaron sobre el mismo periodo de 2012 solo en las autonomías de Murcia (5,6%) y de Canarias (1,3%). Las autonomías con más presencia del turismo de «sol y playa» registraron aumentos o sufrieron descensos ligeros de las ventas, aunque destacó la disminución del 14,3% de las ventas correspondiente a Baleares. La evolución citada resultó más negativa en los territorios de interior y del norte de España, como lo confirma la caída del 35% de las ventas en Navarra y Extremadura (FIG. 17).

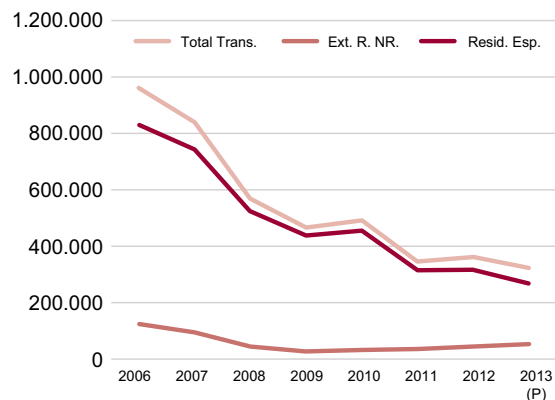


FIG. 16/ **Viviendas: transmisiones (notarios) a residentes nacionales y a extranjeros (residentes y no residentes). Totales anuales, 2006-2013 (previsión)**

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

La presencia de las ventas a extranjeros alcanzó los niveles más elevados en Baleares (36,9%), Canarias (36,7%), Comunidad Valenciana (34,7%) y Murcia (19,6%), autonomías caracterizadas por una fuerte presencia del turismo de playa en la actividad productiva y también por la realidad de un elevado stock de viviendas de nueva construcción no vendidas (FIG. 18). En el interior y norte de España la

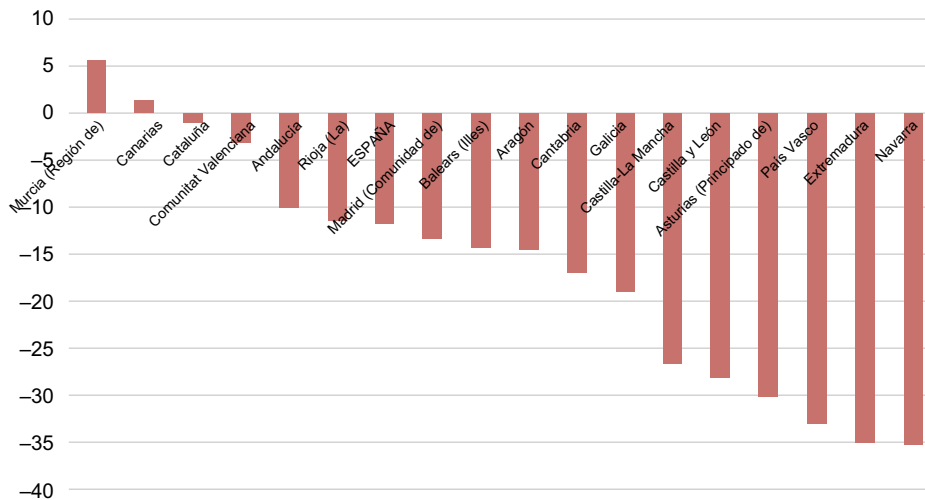


FIG. 17/ Transmisiones de viviendas (Notarios). Variaciones interanuales de las ventas de viviendas, 2013/12 (%) (primer semestre)

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

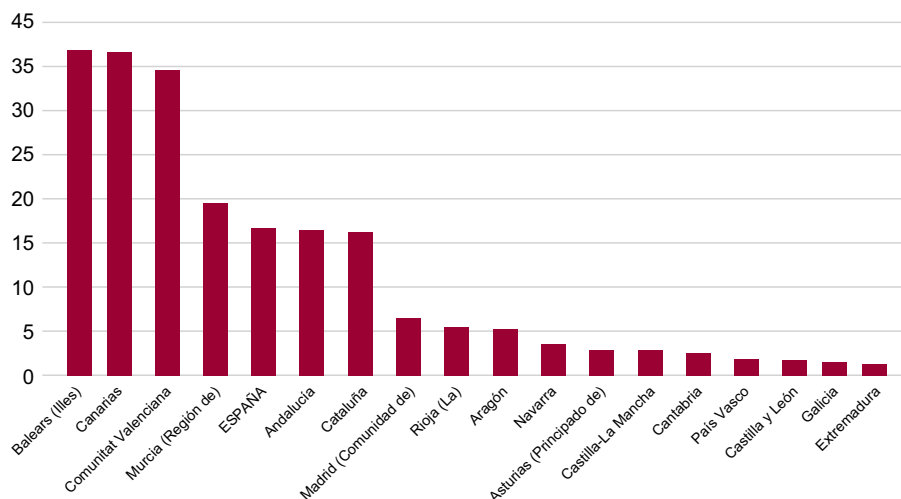


FIG. 18/ Transmisiones de viviendas (Notarios). Proporción de ventas a extranjeros (residentes y no residentes)(%). España y CC. Autónomas, primer semestre de 2013

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

presencia de dichas ventas ha sido reducida, como lo indica el 1,3% que dichas ventas de viviendas a extranjeros supusieron sobre el total en Extremadura, la autonomía con menor presencia de dichas ventas.

En el mercado de vivienda de España en 2013 domina, pues, una evolución general caracterizada por el descenso de precios, por la nueva caída de las ventas totales y por retrocesos del ya reducido número de viviendas iniciadas. Sin embargo, en dicho contexto se ha reforzado la presencia de las ventas a extranjeros, han caído más las hipotecas que las ventas y han retornado los inversores a la búsqueda de

colocación del ahorro. Reino Unido, Francia y Rusia han sido las nacionalidades de adquirentes con más presencia en el total de dichas ventas.

Los descensos de los precios de las viviendas han persistido en 2013, pero se han hecho más moderados desde el segundo trimestre de este ejercicio. Según los datos de los registradores, los precios de la vivienda han acumulado seis trimestres consecutivos con descensos interanuales de dos dígitos, «el periodo de ajuste de precios más intenso de los últimos 20 años» (REGISTRADORES DE ESPAÑA, 2013).

De acuerdo con las estimaciones de Tinsa, el descenso acumulado de los precios de la vivienda desde el inicio de la crisis se ha aproximado al 39%, mientras que la caída de los alquileres fue del 30,3%, según Fotocasa. En dichos descensos se advierten las huellas de los «Decretos Guindos» de 2012 y de las compras de Sareb a los bancos del Frob a precios radicalmente rebajados a fines del pasado año.

En las estadísticas de los notarios destaca, pues, la caída de las ventas de viviendas en torno al 12% en los siete primeros meses del año respecto de 2012, según la estadística del Consejo General del Notariado. Las proporciones alcanzadas por las ventas a extranjeros sobre el total han sido más altas en las zonas turísticas y donde había un amplio excedente de viviendas de nueva construcción no vendidas.

Junto a Baleares, Canarias y Valencia las ventas a extranjeros han destacado también en las provincias andaluzas de Málaga y Almería. La presencia en dichas ventas de Fondos de Inversión Extranjeros se ha dejado sentir, reforzados por la mayor liquidez que a nivel mundial han supuesto las políticas de expansión de la base monetaria (políticas de «alivio cuantitativo») de los bancos centrales de Estados Unidos y Japón.

Las compras de dichos adquirentes no requieren precisamente de préstamos hipotecarios de los bancos españoles. Los inversores han acudido asimismo al señuelo de los descensos de precios, sobre todo en la costa mediterránea. Se ha dejado sentir la presencia de los fondos de inversión internacionales en importantes volúmenes de ventas en operaciones singulares, como ha sucedido en Madrid con las ventas a dichos fondos de importantes volúmenes de viviendas del IVIMA (Comunidad de Madrid) y de la Empresa Municipal de Vivienda (Ayuntamiento de Madrid), así como en las transacciones que esta dinamizando Sareb para desprenderse de los activos adquiridos a los bancos controlados por el Frob.

De este modo, la presencia activa en el mercado de inversores españoles y extranjeros ha dado lugar a que, por segundo año consecutivo, el número de hipotecas registradas en 2013 se haya situado muy por debajo de las compraventas registradas (60% en el primer semestre de 2013) en el mismo periodo de tiempo (FIG. 19).

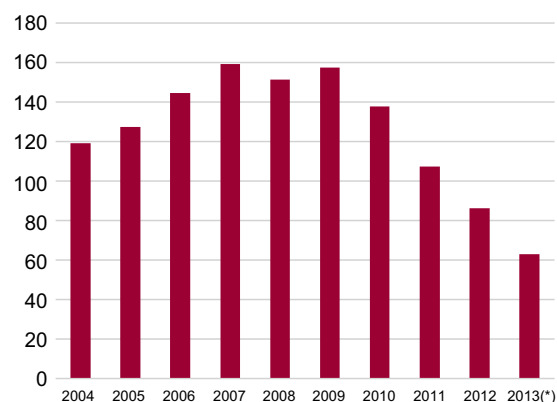


FIG. 19/ Proporción de hipotecas registradas sobre compraventas registradas (Registros) (%). Medias anuales 2004-2013 (previsión)

Fuente: INE.

6. Mercado de vivienda (III). Sigue descendiendo la nueva oferta de viviendas

La caída de las ventas de viviendas ha dado lugar a que en los cinco primeros meses de 2013 haya vuelto a descender, por séptimo año consecutivo, el total de visados de dirección de obra nueva de vivienda respecto del año anterior. Dicho retroceso interanual de 2013 ha sido del 29,6%, con lo que, de persistir dicha evolución en el conjunto del año, el total de visados en cuestión ascendería a solo unas 32.000 viviendas en 2013 (FIG. 20).

El retroceso de 2013 en los visados para rehabilitación, el -6,4%, ha sido bastante me-

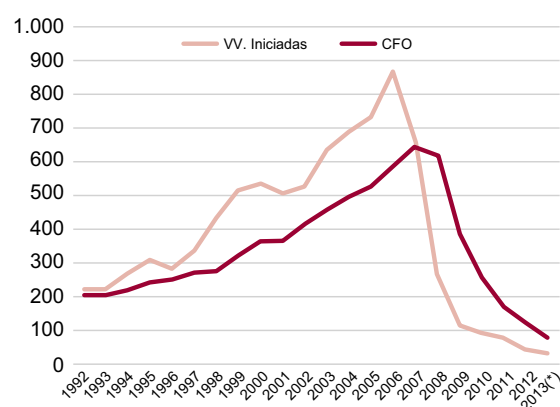


FIG. 20/ Visados de aparejadores. Viviendas iniciadas y terminadas (obra nueva y CFO, respectivamente). Serie anual, 1992-2013 (datos hasta mayo)

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

nos acusado que en el caso de la obra nueva. El peso de los visados para rehabilitación de viviendas se ha aproximado así en 2013 al 40% del total de los visados de los Colegios de Aparejadores, según la estadística elaborada por el Ministerio de Fomento a partir de la fuente antes citada.

Se ha apreciado una fuerte dispersión en los ritmos de descenso de las viviendas iniciadas en 2013 según las diferentes autonomías. En general, donde la presencia significativa de las ventas a extranjeros ha impedido que las ventas totales de viviendas desciendan o lo hagan de forma menos intensa, se ha apreciado en 2013 un mayor dinamismo de las iniciaciones de nuevas viviendas.

Frente al descenso del 29,6% registrado en las iniciaciones a nivel nacional en enero-mayo de 2013 sobre el año precedente en el caso de la autonomía de Murcia dichas iniciaciones han aumentado en un 32,3% y en la Comunidad Valenciana el descenso ha sido solo del 2%. De nuevo aparece un retroceso intenso de las iniciaciones en las autonomías del interior y del norte (FIG. 21), volviendo a destacar la intensidad de los retrocesos producidos en las autonomías de Navarra (-65,2%) y de Extremadura (-66,3%).

La correlación positiva ventas a extranjeros-viviendas iniciadas se advierte mejor a nivel provincial, como lo subraya la intensidad de los aumentos de iniciaciones en Almería (110,8%), Alicante (72,6%), Málaga (80,2%), junto al caso antes mencionado de Murcia.

En dichas provincias se han alcanzado las proporciones más elevadas de ventas a extranjeros sobre el total de ventas.

Los certificados de final de obra, correspondientes a las viviendas terminadas de nueva construcción, descendieron en un 38% en los cinco primeros meses de 2013. El nivel de terminaciones previsible de 2013 se situará así en torno a 75.000 viviendas, lejos de las 641.400 viviendas terminadas en 2007. No se han publicado datos relativos a 2012 acerca del stock de viviendas de nueva construcción no vendidas, cuyo nivel a fines de 2013 podría oscilar entre las 675.000 y 1.300.000.

Dicha oscilación se deriva de si se consideran o no como totalmente vendidas las viviendas correspondientes al apartado «autopromoción y comunidades de propietarios» que forma parte del total de viviendas terminadas en la citada estadística de certificados de fin de obra.

El retroceso prolongado de las viviendas iniciadas entre 2007 y 2013 se ha traducido en una nueva disminución en 2013 de la inversión en vivienda, estimada en la Contabilidad Nacional Trimestral del INE. Dicho descenso real fue del 9,1% en el primer semestre de 2013 sobre el año anterior. Esto último ha implicado una aportación negativa de 0,59 puntos porcentuales al aumento del PIB (FIG. 22). Mientras que entre 1998 y 2007 la aportación media anual de la inversión en vivienda al aumento del PIB fue de 0,6 puntos porcentuales, entre 2008 y 2013 dicha aportación

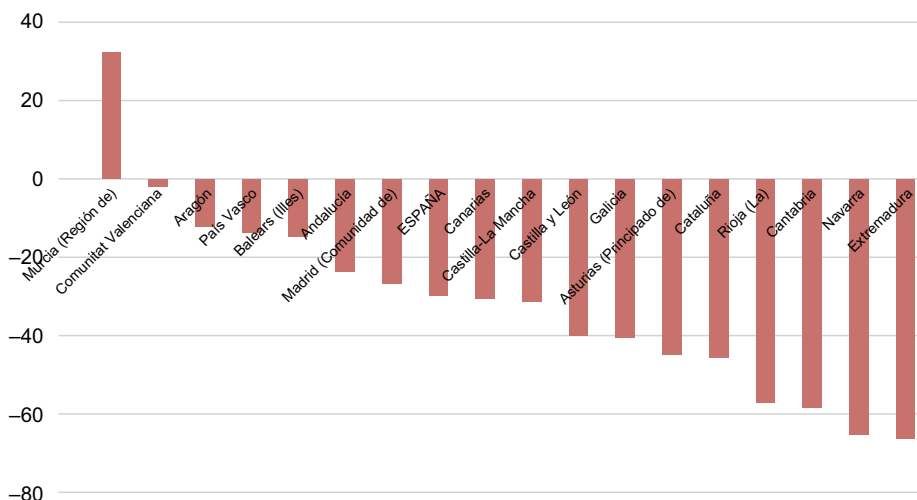


FIG. 21/ España. Viviendas: Visados de obra nueva. Variaciones de enero-mayo de 2013 sobre el mismo periodo de 2012 (%)

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO (Aparejadores).

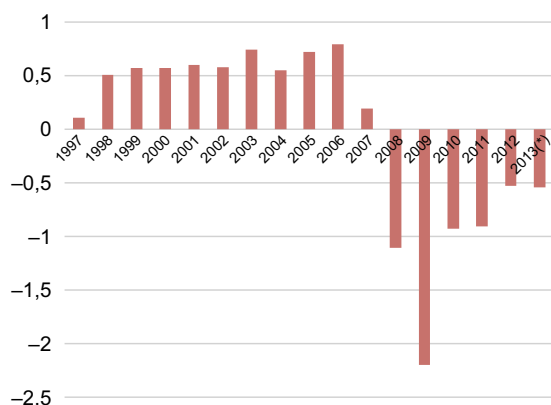


Fig. 22/ **Inversión en vivienda. Aportación al crecimiento del PIB en puntos porcentuales, 1997-2013 (previsión, 1er T)**

Fuente: INE.

media ha sido de $-1,0$ puntos porcentuales, aportación negativa superior al descenso sufrido por el PIB en el mismo periodo.

El Ministerio de Fomento ha publicado una nueva estimación del parque de viviendas de España entre 2001 y 2012. En dicha estimación se han adaptado las cifras estimadas a los resultados del Censo de Viviendas de 2011, realizado y publicado por el INE. La nueva cifra de viviendas estimada para 2011, 25,2 millones, es inferior a la anteriormente estimada por el Ministerio de Fomento (Fig. 23). La estimación del parque citado a 31.12.2012 ha sido de 25,4 millones de viviendas, de las que el 28,6% corresponden a viviendas no principales (secundarias y vacías).

En 2001 la participación de las viviendas secundarias y vacías en el total de viviendas era del 32,6%. A la vista de lo sucedido resulta difícil justificar que en España haya bajado la proporción citada entre 2001, fecha del penúltimo ciclo, y 2011, año al que se refieren los últimos resultados censales. En realidad no se sabe bien a cuál de los dos Censos de Viviendas, los de 2001 y 2011, corresponde la estimación más rigurosa del parque real de viviendas existente en España.

En las estimaciones citadas destaca que el aumento medio del parque de viviendas entre 2001 y 2007 fue de una media anual del 2,2%, coincidiendo con la etapa de expansión del último ciclo de la vivienda. Entre 2007 y 2012 el ritmo medio anual ha descendido hasta el 1,1%.

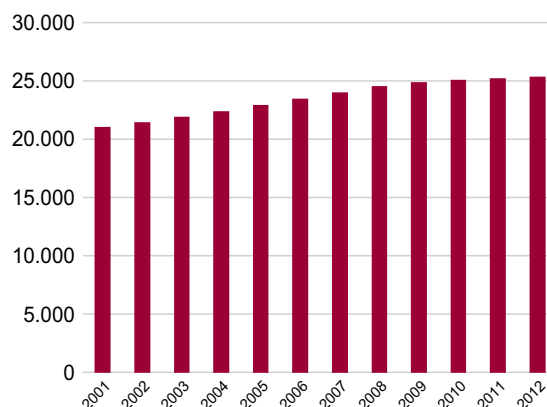


Fig. 23/ **Número de viviendas a 31 de diciembre. Estimación del Ministerio de Fomento, 2001-2012**

Fuente: INE.

7. La política de vivienda

Respecto de la problemática de las ejecuciones hipotecarias a deudores insolventes, con las que trata la Ley 1/2013 «de medidas para reforzar a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social», el documento del Fondo Monetario Internacional que contiene la documentación disponible para la realización del Informe periódico sobre la economía española ha incluido un texto de sugerencias sobre el tratamiento de las insolvencias en España y la necesidad de reformar el mismo (FMI, 2013).

Según el texto citado, «en relación con la insolvencia personal, debe de considerarse la conveniencia de complementar las medidas ad hoc existentes mediante la introducción en el futuro de un régimen de insolvencia personal con una nueva oportunidad». El documento establece la conveniencia de introducir una fase de pre-insolvencia, en la que debe de procurarse que los deudores resuelvan sus obligaciones con los acreedores mediante un plan que impida el inicio de un procedimiento de insolvencia.

A dicha fase seguiría la de insolvencia, que incluiría estrictos requerimientos de inicio de la misma a fin de evitar fallidos y abusos del sistema. Dicha fase debe de recoger un conjunto de actuaciones, entre las que destaca el establecimiento de un «plan de pagos», que habría de negociarse con los acreedores. El texto en cuestión insiste en que se debería de promover el desarrollo de procedimientos extrajudiciales, llegándose a crear un sistema de

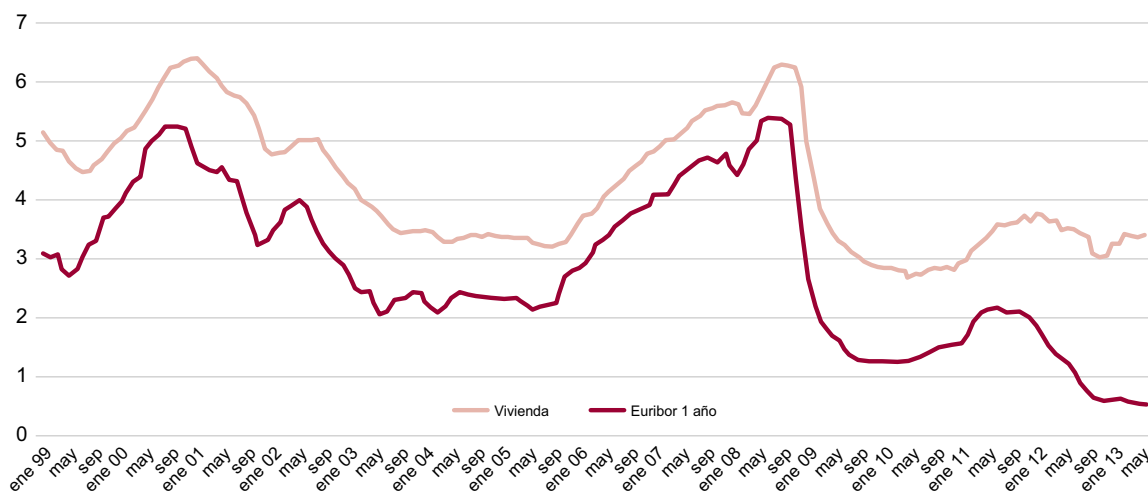


FIG. 24/ Tipos de interes de los créditos a comprador de vivienda y euribor a doce meses. Serie mensual (%), 1999-2013

Fuente: INE y BANCO DE ESPAÑA.

mediación, citándose expresamente el ejemplo del Ombudsman de los deudores de Islandia.

El pleno del Congreso de los Diputados de 19 de septiembre de 2013 aprobó la Ley de apoyo a los emprendedores y su internacionalización. Una Disposición Adicional de dicha ley ha establecido un régimen de transición para los préstamos hipotecarios indicados con algún índice de referencia que va a desaparecer en breve plazo.

Es el caso de los tipos medios de los préstamos hipotecarios a más de 3 años para adquisición de vivienda libre, concedidos por los bancos y por las cajas de ahorros (se trata de dos índices) y el de los préstamos indicados con el «tipo activo de referencia de las cajas de ahorros» (TAR). En los tres casos citados está previsto desaparezca la publicación de los mismos por el Banco de España a partir del 1º de noviembre de 2013.

En lugar de los indicadores citados está previsto que se emplee el tipo o índice de referencia sustitutivo previsto en el contrato. En defecto de dicha previsión o de que esta se hiciera con alguno de los índices que van a ser sustituidos, pasará a emplearse el denominado índice de referencia de los préstamos hipotecarios a más de 3 años (IRPH). A este último se le añadirá una cifra equivalente a la diferencia histórica del mismo con los índices sustituidos. Dicha diferencia se calculará con los datos disponibles entre la fecha de otorgamiento del contrato y la fecha en que se produce la sustitución del tipo.

El IRPH, tipo medio de interés de los préstamos a comprador de vivienda de todas las entidades de crédito, es el tipo resultante de aplicar una diferencia fija a un autentico indicador de referencia (el euribor a 12 meses) (FIG. 24). Dicha diferencia ha subido hasta casi tres puntos porcentuales en 2012-13. Con dicha subida del diferencial los bancos han compensado el descenso del euribor a 12 meses, evitando así una acusada fluctuación a la baja de los tipos de interés a comprador de vivienda.

En el caso del TAR, este índice ha estado situado unos dos puntos por encima sobre el IRPH en los últimos años (FIG. 25), circunstancia que no ha tenido que ser necesariamente así en la larga historia de estos indicadores.

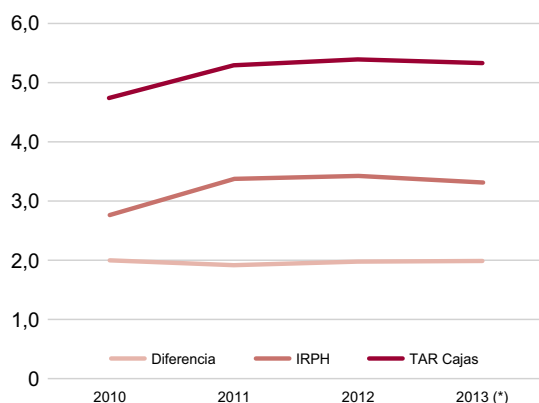


FIG. 25/ IRPH, TAR y diferencias. Medias anuales, 2010-2013 (media de enero-julio)

Fuente: Banco de España.

Con el cambio recogido en la Disposición Adicional a la Ley de Emprendedores, el IRPH, al que se le añadiría dicha diferencia, pasaría a ser un indicador de referencia para los préstamos hasta ahora indicados con el TAR.

Una alternativa al cambio citado hubiese sido usar no el IRPH más la diferencia media observada entre TAR e IRPH, sino el euribor a doce meses más la diferencia media observada entre dicho indicador y el TAR en los últimos años. Dicha diferencia sería mayor que la que se le va sumar al IRPH, pero habría habido un mayor paralelismo entre los préstamos que hasta ahora han estado indicados con el TAR y los que han seguido un camino más convencional, que son los indicados con el euribor a doce meses.

En el cambio de índice de referencia será de la mayor importancia el periodo transcurrido para

obtener la diferencia entre el tipo nuevo y el tipo sustituido. En dicho periodo pueden mezclarse etapas con tipos de interés de dos dígitos y periodos con tipos de interés reducidos.

El cambio de índice de referencia debió estar acompañado de un historial estadístico de las diferencias entre el TAR y el IRPH. Algún prestatario podría encontrarse con una subida del interés a pagar derivada del cambio de índice de referencia. El cambio de escala del índice de referencia podría hacerse con el diferencial histórico, como ha sido el caso, o con la media del último trimestre.

El cambio de referencia no supondrá una alteración o pérdida de rango de la hipoteca inscrita. Las partes no podrán modificar, alterar o extinguir el contrato como contrapartida de lo dispuesto en la Disposición.

8. Bibliografía

- BANCO CENTRAL EUROPEO (2013): «ECB staff macroeconomic projection for the Euro Area». *Boletín mensual*, septiembre.
- BANCO DE ESPAÑA (2013): El acceso a la financiación bancaria de las Pymes españolas. Evolución reciente y comparación con la UEM». *Boletín Económico*, julio-agosto.
- GARCIA MONTALVO, J. (2013): «Tenues luces en el sector inmobiliario». *Dinero, La Vanguardia*, 15 de septiembre.

- FONDO MONETARIO INTERNACIONAL (2013a): *World Economic Outlook*, Update, 9 de July.
- (2013b): *Spain 2013 Article IV Consultation Selected Issues*, August 2013.
- REGISTRADORES DE ESPAÑA, COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, BIENES MUEBLES Y MERCANTILES DE ESPAÑA (2013): *Estadística Registral Inmobiliaria*, 2º trimestre.