

Mercado y política de vivienda en España en 2011

Julio Rodríguez López*

1. Introducción

En el mercado de vivienda de 2011 han dejado de ejercer una influencia estimulante los estímulos fiscales presentes en 2010. En el primer trimestre de 2011 se ha reducido el impacto negativo de la construcción residencial sobre el crecimiento de la economía. La política de vivienda requiere de una reconsideración del papel de los instrumentos más destacados de la misma. En los tres apartados siguientes se comenta la situación del mercado de la vivienda en el primer semestre de 2011, así como la incidencia de la evolución de la construcción y de la inversión en vivienda sobre la actividad productiva y, por último, se repasa la evolución de la política de vivienda.

2. El mercado de vivienda en España en el primer semestre de 2011. Una aproximación

La crisis financiera iniciada en el verano de 2007 ha ejercido una profunda influencia sobre la actuación de la economía española en los tres años siguientes. A la desaceleración del crecimiento experimentada en 2008 (0,9%), le sucedió una caída del PIB del -3,7% en 2009, a la que siguió un débil retroceso en 2010 (-0,1%). El comportamiento del empleo ha sido más negativo que el del PIB, según las estadísticas del INE (gráfico 1).

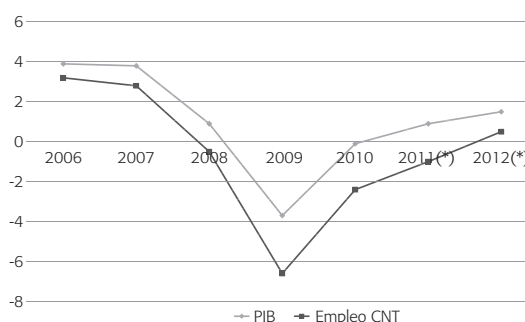
* Doctor en CC. Económicas, vocal del Consejo Superior de Estadística y del CES de la Comunidad de Madrid. Fue presidente del Banco Hipotecario de España y de Caja Granada.

Entre el primer trimestre de 2008 y el mismo periodo de 2011, el empleo descendió en España en casi 2,1 millones de empleos, equivalentes al -10,9%. En el mismo periodo de tiempo, el empleo en la construcción retrocedió en un -58,1%, correspondiente a 1.049.100 puestos de trabajo. La construcción ha explicado en solitario el 52,1% del descenso total sufrido por el empleo desde el inicio de la crisis. Dicha proporción debe de aproximarse al 60% por la pérdida de puestos de trabajo inducida sobre otras actividades productivas.

El elevado déficit exterior alcanzado en la fase expansiva previa implicó un fuerte aumento del endeudamiento exterior privado de España, asociado, en gran parte, con la financiación del auge inmobiliario experimentado entre 1997 y 2007. El auge coincidió con una importante expansión del crédito inmobiliario y con los reducidos tipos de interés posteriores al ingreso de España en la Unión

Gráfico 1

ESPAÑA: PIB Y EMPLEO. TASAS ANUALES DE CRECIMIENTO, 2006-2012 (PREVISIONES PARA 2011-12) (%)



Económica y Monetaria. Las entidades de crédito recurrieron ampliamente a la financiación mayorista en los mercados de capitales, lo que explica una parte importante de la actual deuda exterior privada de España.

La corrección de la política económica desde mayo de 2010 ha contribuido a reducir el déficit público, que fue del -9,3% en 2010 (gráfico 2). Dicha magnitud puede descender en 2011 hasta el -6,5%, según las previsiones incluidas en el Programa de Estabilidad 2011-14 del Ministerio de Economía y Hacienda.

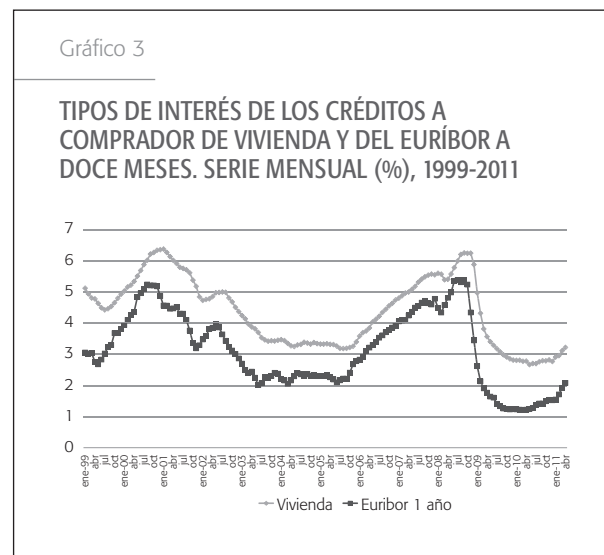


En el primer trimestre de 2011, el PIB de la economía española creció en 0,2 puntos porcentuales sobre el último trimestre de 2010, mientras que la variación interanual sobre el primer trimestre de 2010 fue del 0,8%. Volvió a destacar la caída interanual del sector de la construcción, que descendió en un -10,2% sobre el mismo periodo de 2010 por el lado de la demanda.

Desde el inicio en 2007 de la recesión del mercado de la vivienda, destacó el significativo descenso de la demanda. Dicho descenso, impulsado sobre todo por el acusado racionamiento de crédito, por la fuerte caída del empleo y por los altos precios de las viviendas al final de la fase de auge, provocó una caída importante de las ventas de viviendas entre 2007 y 2009, que se recuperaron en 2010. La menor demanda ha estado acompañada por un retroceso moderado de los precios de las viviendas. El ajuste ha descansado en el retroceso de la nueva oferta, a la vista del fuerte descenso de las viviendas iniciadas, que se prolongó en 2010.

Como ya se ha indicado, el retroceso de la demanda estuvo sobre todo impulsado en el inicio de la crisis por la intensa restricción crediticia, derivada de la crisis de liquidez experimentada por las entidades de crédito entre

2007 y 2008. Los tipos de interés de los préstamos a comprador, indicados en la mayor parte de los casos con el euríbor a doce meses, crecieron entre 2005 y 2008, aumentando el diferencial practicado con el euríbor a doce meses en la fase inicial de la crisis. Entre 2009 y 2010 los tipos cayeron, ante la política monetaria expansiva del Banco Central Europeo. Así, en mayo de 2010 el tipo medio de los préstamos a comprador de vivienda fue el 2,67% (gráfico 3).

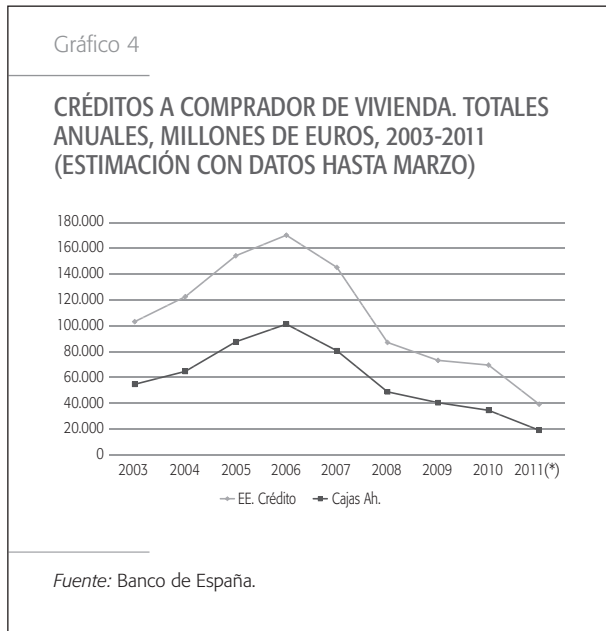


En el primer semestre de 2011 los tipos de interés han registrado una continuada y suave elevación, situándose el tipo medio a comprador en el 3,22% en abril de 2011, inferior a la tasa de inflación de la economía española (3,8%). Los bajos tipos de interés de 2010 y los todavía reducidos de 2011 no han modificado el perfil bajista del mercado de vivienda. La disponibilidad crediticia es la variable relevante de dicho mercado. Las entidades de crédito se han convertido, además, en importantes vendedores de viviendas en España. La financiación crediticia a comprador de vivienda aportada por dichas entidades se ha destinado sobre todo a los adquirentes de las viviendas puestas a la venta por las mismas.

Las viviendas ofrecidas por bancos y cajas de ahorros proceden de las obtenidas por dichas entidades como consecuencia de las abundantes daciones en pago realizadas por los promotores inmobiliarios. A esto se unen las obtenidas tras los procesos de subasta subsiguientes a los préstamos fallidos a comprador de vivienda.

Según la Encuesta de Préstamos del Banco de España, tras cuatro años consecutivos de retrocesos de los nuevos préstamos a comprador de vivienda (2007-2010), dicha magnitud descendió en un -43,7% en el primer trimestre de 2011 respecto del mismo periodo del año precedente

(gráfico 4). El menor volumen de concesiones de nuevos préstamos se deriva de la selectiva oferta crediticia de las entidades de crédito y del retroceso de la demanda realizada por los compradores de vivienda.



El descenso del empleo en el primer trimestre de 2011 (-1,4% sobre el mismo periodo de 2010) no estimula la demanda de vivienda en el presente ejercicio. El ritmo de creación de nuevos hogares se ha desacelerado de forma sustancial, pasándose desde una variación neta de 536.600 hogares en 2005 hasta los 131.300 de 2010. Dicha evolución pone en cuestión la frecuente afirmación de que en España se crean todos los años unos 300.000 hogares. Una cosa es la potencialidad demográfica de creación de nuevos hogares y otra la creación efectiva, ligada a la generación de empleos.

El descenso de los precios de venta de las viviendas, los bajos tipos de interés y la actualización moderada de los salarios nominales implicaron una mejora de la accesibilidad a la vivienda en 2010 y primeros meses de 2011. La relativa flexibilización en la concesión de nuevos préstamos, junto a los estímulos fiscales introducidos en 2010 (elevación del IVA desde el 7% al 8% desde uno de julio de 2010 y eliminación parcial de la desgravación a la compra de viviendas a partir de uno de enero de 2011) permitieron que en 2010 creciese el total de compraventas registradas de viviendas, tras cuatro años consecutivos de descenso de dicha magnitud (gráfico 5).

El aumento de las compraventas en 2010 fue del 6,8%. El aumento de las compraventas de viviendas usadas (12,4%) superó al de las viviendas nuevas (1,8%). En la estadística de transmisiones inmobiliarias, procedente



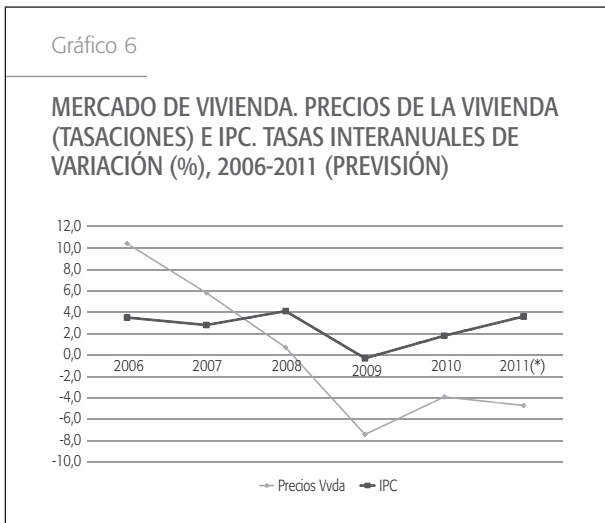
de los notarios, el aumento interanual citado fue del 5,9% en 2010, resultante de un descenso del -17,1% en las ventas de viviendas nuevas y un crecimiento del 30,8% en las viviendas usadas. Es posible que el proceso que va desde la dación en pago hasta la venta de la vivienda por parte de la entidad de crédito al comprador dé lugar a que la vivienda de nueva construcción aparezca como usada.

En el primer trimestre de 2011, las compraventas registradas aumentaron en un 6,2% sobre el mismo periodo de 2010. El impacto de las mayores ventas producidas a fines de 2010 por la eliminación de la desgravación por compra de vivienda pudo afectar hasta las compraventas registradas en febrero. El descenso interanual de las compraventas en marzo de 2011 puede ser indicio de debilidad del mercado. No parece que el mercado de vivienda presente en 2011 un potencial de demanda superior al del pasado ejercicio.

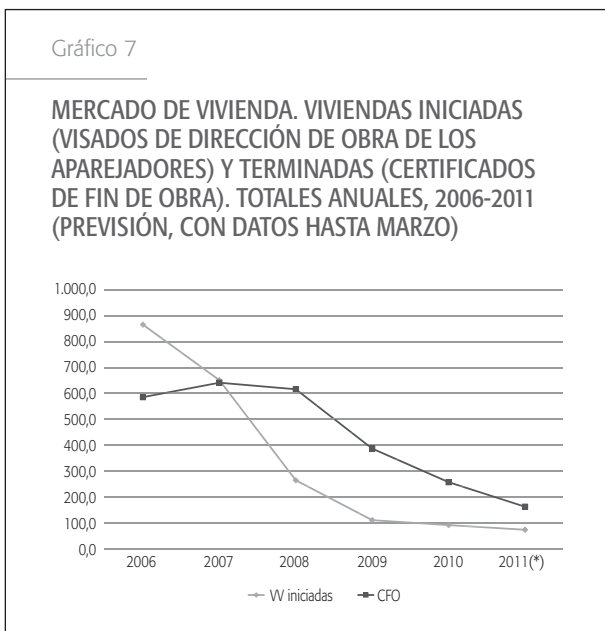
Los precios de las viviendas descendieron en el primer trimestre de 2011 en un -4,7% sobre el mismo periodo de 2010, según el Ministerio de Fomento. El retroceso de los precios reales de la vivienda ha sido más acusado en el primer trimestre de 2011, ante el aumento medio interanual sufrido en el periodo enero-abril por el índice de precios de consumo (3,6%). El descenso acumulado de los precios nominales de la vivienda entre el primer trimestre de 2008 y el mismo periodo de 2011 ha sido del -15,4%. Según los precios publicados por Tinsa, primera empresa tasadora de España por cuota de mercado, dicho descenso acumulado entre el punto más elevado (diciembre de 2007) y abril de 2011 ha sido del 19,8%.

El precio medio de las tasaciones realizadas en el primer trimestre de 2011 fue de 1.777,6 euros por metro cuadrado (gráfico 6). El valor de la vivienda de 90 metros

cuadrados en 2010, 164.295 euros, equivalió a 7,3 salarios medios anuales. Dicha proporción es inferior a los nueve salarios medios anuales correspondientes a 2007, pero en 2011 todavía supera a la de 1997 (4,3). A pesar de los descensos sufridos entre 2007 y 2011, los precios de las viviendas en España resultan todavía relativamente elevados en relación con los niveles salariales medios, en especial con relación a los de los hogares de nueva creación.



Desde el inicio de la crisis, el ajuste del mercado de vivienda en España ha descansado en la fuerte caída de la nueva oferta. Los retrocesos sufridos por las viviendas iniciadas y terminadas han sido espectaculares (gráfico 7). Las viviendas iniciadas, estimadas a partir de los visados de dirección de obra de los Colegios de Aparejadores, han disminuido desde el nivel máximo de 865.600, alcanzado en 2006, hasta 91.700 en 2010, por lo que las viviendas terminadas continuarán descendiendo hasta 2012.



El prolongado periodo (2004-2010) durante el cual las viviendas terminadas anuales superaron a las ventas de viviendas de nueva construcción (gráfico 8) explica la formación de un importante stock de viviendas terminadas y no vendidas. El nivel alcanzado por dicho stock a finales de 2010 oscilaba entre 700.000 y 1.100.000 viviendas, equivalentes al 3,5% del parque de España. Las diferentes estimaciones del "stock aparente" dependen de si se considera o no como vendidas a toda la autopromoción (cooperativas, autopromotores individuales y comunidades de propietarios).



En el primer trimestre de de 2011, los visados de dirección de obra volvieron a descender en un -7,4% sobre el mismo periodo del pasado ejercicio, tras cuatro años de continuados retrocesos. Las viviendas terminadas han descendido en el mismo periodo de 2011 (-36,8%). En 2011, las ventas de viviendas de nueva construcción pueden superar a las terminadas, por lo que, de mantenerse los ritmos del primer trimestre de 2011 en todo el año, el stock aparente de viviendas terminadas y no vendidas podría descender entre 64.000 y 100.000 viviendas. El carácter local de los mercados de vivienda puede hacer compatible la realidad de un elevado stock no vendido, con la conveniencia de que se construyan nuevas viviendas en otros puntos del territorio.

3. El impacto de la evolución de la vivienda sobre la economía española

El sector de la construcción se caracteriza, entre otros aspectos, por presentar unas fluctuaciones cíclicas más acentuadas que el resto de la economía. Dicho sector

ejerce un intenso efecto de arrastre, hacia atrás y hacia delante, sobre otras actividades productivas. Dicho sector "tira" sobre todo de la industria de transformación y vende a actividades inmobiliarias, de saneamiento y a los servicios de educación. En España la construcción realiza un uso intensivo de mano de obra, 1,3 millones de empleos (afiliación a la Seguridad Social) en 1997, 2,6 en 2007 y 1,4 en 2011. En la construcción destaca la notable dependencia de la financiación externa, por la prolongada maduración de sus producciones, y ello en todos los subsectores integrantes.

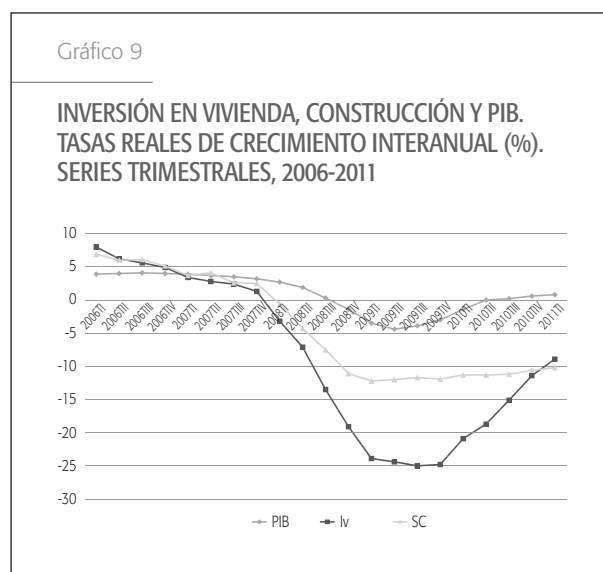
Por otra parte, en la construcción se distinguen tres subsectores bien definidos: edificación residencial (vivienda), edificación no residencial y obra civil. Llama la atención el menor peso que tiene en España la rehabilitación de viviendas y edificios en la construcción residencial frente al resto de Europa occidental.

La participación de la construcción en España resulta superior a la que tiene en la eurozona, tanto en el PIB (10,8% en 2009 frente a 6,3% en la Eurozona) como en el empleo (10,4% de los ocupados en 2009 frente a 7,5% en dicha área económica), y ello en una etapa de clara recesión del sector como la actual.

Entre 1997 y 2007, etapa de auge del mercado de vivienda en España, la construcción residencial creció a un ritmo medio anual del 7,7%, mientras que el PIB lo hizo en un 3,8%. En 1997 el subsector de la construcción residencial suponía el 4,7% del PIB, por el lado de la demanda, mientras que en 2007 dicha participación había llegado a ser del 9,2%. En la fase de recesión, la inversión en vivienda ha descendido entre 2007 y 2010 a un ritmo medio anual del -17,3%, mientras que el PIB lo hizo en solo un -1%. En 2010, la participación de dicha magnitud en el PIB ha retornado al nivel existente al inicio de la fase cíclica de auge, el 4,7% del PIB. Entre 2007 y 2010 la construcción de viviendas detrajo un promedio anual de 1,6 puntos porcentuales al crecimiento del PIB en España, proporción que ha resultado decisiva en la evolución reciente de la economía española.

Entre 2008 y 2010, el subsector de la vivienda retrocedió más que el conjunto del sector de la construcción, y ello por el buen comportamiento de la construcción no residencial en la primera fase de la crisis. El ajuste a la baja de la inversión pública, derivado de la política de ajuste introducida en 2010, explica que en el primer trimestre de 2011 el retroceso interanual de la construcción no residencial haya sido superior al de la inversión en vivienda (gráfico 9).

El parque de viviendas familiares de España ascendió a unos 25,5 millones en 2010 (20,9 millones en el



Censo de Viviendas de 2001), por encima de los 17,3 millones de hogares existentes a fines del mismo año, lo que implica una proporción elevada de viviendas por hogar (1,47). El peso del crédito inmobiliario (promotor, constructor y comprador) en el saldo vivo de crédito al sector privado de las entidades de crédito (bancos cajas y cooperativas de crédito) pasó desde el 39,9% a 31 de diciembre de 1997 hasta el 60,4% en la misma fecha de 2007, retrocediendo solo ligeramente hasta el 59,5% en 2010. El saldo vivo de crédito inmobiliario, a 31 de diciembre de 2010, equivalió al 102,4% del PIB de la economía española de 2010.

4. La política de vivienda en 2011

Las previsiones para 2011 son de un valor medio de la vivienda de 90 metros cuadrados construidos de 161.009 euros, de un salario medio mensual de 1.913 euros/mes (22.950 euros al año) y de un tipo de interés medio del 3,25% TAE para los préstamos a comprador de vivienda. La vivienda media cuesta 7,02 salarios medios anuales. Pero los hogares de nueva creación tienen unos ingresos inferiores al salario medio y, además, en las áreas metropolitanas los precios de venta de la vivienda son superiores a la media de España.

El menor esfuerzo relativo medio de acceso de 2011 (32,7% de la renta familiar) respecto de 2007 (51,2%) no implica que los hogares de nueva creación puedan hacer frente a las cuotas del préstamo con menos de la tercera parte de los ingresos familiares. La política de vivienda resulta, pues, necesaria en España para conseguir que el esfuerzo de acceso a la vivienda no sea necesariamente

excesivo. En 2011, resulta mayor la oferta de alquiler, precedente sobre todo de las viviendas adquiridas con fines de inversión en la pasada fase de auge.

Los instrumentos de política de vivienda se pueden agrupar en España en los cinco componentes correspondientes a la vivienda protegida, la fiscalidad, la regulación de los alquileres, el urbanismo y la financiación crediticia. La política de vivienda resulta más compleja en países con tres niveles de administraciones públicas, como es ahora el caso de España.

La vivienda protegida ha supuesto en 2008-10 alrededor del 10% de las ventas de viviendas y el 20% de las viviendas iniciadas. El sistema descansa en los convenios entre la Administración Central y los gobiernos autónomos y las entidades de crédito. Las comunidades autónomas ejecutan la política de viviendas protegidas. En 2011 está vigente el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, pero la restricción crediticia está afectando a dicho Plan plurianual. Las viviendas protegidas de nueva construcción iniciadas y adquiridas resultan inferiores a los objetivos fijados en el plan. Sin embargo, la ayuda directa a los inquilinos (renta básica de emancipación) ha alcanzado un nivel importante de implantación.

En 2011, se pretende que la construcción residencial vuelva a actuar de motor del crecimiento. En ese sentido, la Disposición Adicional 29ª del Real Decreto-Ley 5/2011, BOE de 6.5.2011, ha reforzado la deducción fiscal por obras de mejora (rehabilitación). Según dicha nueva normativa, desgravarán los contribuyentes con base imponible no superior a 71.007,2 euros anuales. Se podrá deducir hasta el 20% (10% hasta ahora) de las cantidades satisfechas por obras realizadas en cualquier vivienda de propiedad del contribuyente. Antes de entrar en vigor dicha norma, solo deducían las obras en la vivienda principal.

Desde 2008, la política de vivienda en España parece concentrarse en la reducción del *stock* de viviendas de nueva construcción terminadas y no vendidas. Para que cualquier tipo de política tenga unos resultados positivos resulta imprescindible clarificar que se pretende lograr con la misma. Y en el caso de la política de vivienda, considerada parte integrante de las prestaciones sociales, dicho objetivo no puede dejar de ser el de lograr que el acceso a la vivienda implique un esfuerzo razonable, en especial para los hogares más desfavorecidos. Sobre todo, porque con demasiada frecuencia dicho objetivo no se consigue con el simple funcionamiento del mercado de vivienda.