

# La vivienda no apoya la recuperación

**JULIO  
RODRÍGUEZ LÓPEZ**

En 2011 el mercado de vivienda en España mantuvo un perfil deprimido. El último ciclo de la vivienda ha resultado especialmente abrupto en España, ante la intensidad del ajuste a la baja en magnitudes tales como crédito, ventas y nueva oferta después de 2007. Las previsiones para 2012 son "planas", y la postrada situación actual del mercado de vivienda se prolongará buena parte del próximo año. Es previsible que el nuevo Gobierno refuerce las ayudas fiscales a la propiedad, restrinja las destinadas al alquiler y modifique la ley de suelo de la etapa de Gobierno socialista.

► **La etapa de auge. Un repaso a las cifras.** Entre 1996 y 2007 algunas variables registraron crecimientos espectaculares. Destacó primero la duración, pues dicha etapa se prolongó cerca de doce años. Fue espectacular el aumento de los precios de la vivienda, un 202,8% en términos nominales. Se crearon hogares a un ritmo medio anual neto de 389.000. Las 608.000 viviendas iniciadas de media explicaron el fuerte aumento del parque de viviendas, que se aproxima a los 26 millones a finales de 2011. Hay en España 1,49 viviendas por hogar, muy por encima de las 1,10 correspondientes al conjunto de la eurozona.

Dicha etapa de expansión descansó en un intenso crecimiento del crédito bancario. El conjunto del crédito inmobiliario (comprador, promotor y constructor) creció de forma que desde el 25,5% del PIB en 1997 llegó a suponer el 100% en 2007, equivalente al 60% del crédito al sector privado de las entidades financieras. El crédito bancario a residentes, tradicionalmente inferior a los depósitos, pasó a superar ampliamente dicha magnitud. La burbuja se financió en gran parte mediante apelaciones a los mercados mayoristas de dinero. La mayor parte de la deuda exterior de España se destinó a financiar el crédito inmobiliario. Se construyó así una pirámide de pisos vacíos, una inversión de baja rentabilidad.

► **La recesión del mercado de vivienda que no termina.** La intensa corrección a la baja ha destacado en el último ciclo de la vivienda en España. Los efectos desequilibrantes de la recesión del mercado de vivienda actúan por el lado del consumo y también a través de la estabilidad financiera. Las entidades de crédito sufren las consecuencias de los impagos, primero sobre su cuenta de resultados y después sobre su solvencia. El pinchazo de la burbuja ha traído el final de las cajas de ahorros como entidades de crédito en España. Las significativas ventajas fiscales a la compra de vivienda (tratamiento benévolo de las plusvalías, no tributación de las rentas imputadas y desgravación de los intereses de los préstamos) amplían las consecuencias negativas del ciclo de la vivienda.

Si la construcción fue trascendente a efectos del importante ritmo de crecimiento de la economía española entre 1997 y 2007, su papel ha sido excluyente en la fase de recesión 2007-2011. Entre 1997 y 2007 dicho sector explicó casi el 30% del crecimiento de la economía española. Entre 2007 y 2011 redujo en casi dos puntos

anuales el crecimiento de la economía española, por encima del retroceso total de la economía.

Después de cuatro años de crisis, de descensos acusados de ventas, crédito y viviendas iniciadas, el mercado de vivienda presentó de nuevo en 2011 un perfil más deprimido en España que en la eurozona. Dentro de dicha área económica están los países que, como España, Irlanda y Holanda, registraron disminuciones significativas de los precios en 2011. En segundo lugar aparecen aquellos en los que los precios han registrado claros aumentos (Bélgica, Francia y Finlandia).

En un tercer grupo de países el ciclo alcista reciente tuvo una intensidad poco relevante (Alemania e Italia), y registraron aumentos leves de precios en 2011. Desde el primer trimestre de 2008, periodo con el nivel más elevado, los precios de las vi-

2011, precio equivalente a siete salarios anuales medios, por debajo de los nueve salarios necesarios en 2007, pero todavía por encima de los 4,3 de 1997. Aún queda, pues, margen para que los precios de las viviendas continúen descendiendo en España en 2012, pero el ajuste se ha centrado en el descenso de la nueva oferta.

La eliminación inicial de las ventajas fiscales de 2010 contribuyó al perfil deprimido de 2011. La rebaja al 4% del tipo impositivo del IVA para las ventas realizadas

*El sueño de la vivienda en propiedad es ahora una pesadilla para muchos hogares*



Un edificio a media construcción en el residencial Francisco Hernando, de Seseña (Toledo). /SAMUEL SÁNCHEZ

*El nuevo Gobierno podría canalizar parte del 'stock' residencial hacia el mercado del alquiler*

viviendas han descendido en España en un 17,7% hasta el tercer trimestre del pasado año, según la estadística del Ministerio de Fomento.

El precio medio de una vivienda de 90 metros cuadrados en España fue de 155.600 euros en el tercer trimestre de

entre agosto y diciembre no ha animado la demanda. Las ventas de viviendas descendieron en 2011 por el nuevo retroceso del empleo, por el persistente racionamiento de crédito y por la realidad de unos precios de las viviendas lejanos de los ingresos de los nuevos hogares.

El descenso del empleo en 2011 (172.500 fue el retroceso interanual del tercer trimestre) afectó negativamente a la creación de hogares (unos 150.000), que son los principales demandantes de viviendas. En 2011 se acentuó el racionamiento de crédito y continuó el intenso ajuste del mercado de vivienda por el lado de la nueva oferta. La previsión de viviendas iniciadas se sitúa en

unas 85.000 (865.600 en 2006), el total anual más reducido desde que se dispone de datos de visados. El stock de viviendas terminadas y no vendidas oscila, al final de 2011, entre las 700.000 y 1.200.000. No se ha reducido, pues, el exceso de oferta.

► **Previsiones para 2012. Cambios en la política de vivienda.** Las negativas previsiones de crecimiento y de generación de empleo para este año apuntan a que el mercado de vivienda mantendrá la tónica de recesión de 2011. El poco positivo marco económico general, en el que no se vislumbra un modelo productivo alternativo, influirá más que los bajos tipos de interés y que los más accesibles precios de venta.

Los reducidos niveles de ventas y de construcción de nuevas viviendas implican que no haría falta un gran esfuerzo para provocar un giro radical en la situación del mercado de vivienda. Importa la situación de las entidades de crédito. La tasa de morosidad de los préstamos a promotor y a constructor ascendió al 18,25% en septiembre de 2011 (0,6% en diciembre de 2007). Esto último, junto al importante volumen de activos problemáticos asociados con la promoción inmobiliaria en poder de las entidades financieras, afecta de forma negativa a la actividad prestamista de dichas entidades.

En cuanto a la política de vivienda, la promoción y venta de viviendas protegidas, el instrumento más potente en España, se ha resentido por la restricción crediticia. Pero las ventas de viviendas protegidas todavía suponen algo más del 10% del total. El alquiler ha visto aumentar su presencia hasta el 11,8% de los hogares, según la Encuesta de Condiciones de Vida (10,4% en 2004). El sueño de la vivienda en propiedad es ahora una pesadilla para muchos hogares.

El nuevo presidente del Gobierno ha anunciado el mantenimiento del IVA superreducido para las viviendas habituales y la recuperación de la desgravación en el IRPF de la compra de dichas viviendas. Esto puede reducir los ingresos fiscales en unos 500 millones de euros. Antes de dicho debate Mariano Rajoy mostró su disposición a no renovar en 2012 las ayudas a los arrendatarios jóvenes (renta básica de emancipación), la figura de política de vivienda más homologable con las existentes en Europa occidental.

El ministro de Hacienda, Cristóbal Montoro, ha criticado la normativa urbanística del periodo de Gobierno 2004-2011 (básicamente la ley de suelo y el reglamento de valoraciones inmobiliarias). La nueva ministra de Fomento señaló a la reducción del stock de nuevas viviendas no vendidas como un objetivo importante de su gestión en política de vivienda, en línea con los dos predecesores al frente de la política de vivienda estatal.

La reducción de ese stock desborda el marco competencial del ministerio citado y es más un objetivo de política económica general. La actuali-

zación de la política de vivienda protegida, el mejor conocimiento del mercado de alquiler en España, la posibilidad de canalizar una parte del stock hacia el alquiler a través de inversores institucionales, son algunos de los aspectos a los que podría destinarse el esfuerzo del Gobierno central en materia de política de vivienda. También debe de considerarse la posibilidad de incidir de alguna forma desde el Gobierno de España en el destino del suelo como instrumento anticíclico. ■

**Julio Rodríguez López** es doctor en Ciencias Económicas y expresidente del Banco Hipotecario de España y de Caja Granada.