

Vivienda: una página pasada

[Julio Rodríguez López](#) | Miembro de Economistas Frente a la Crisis, nuevatribuna.es | 16.12.12

En 2012 no **ha mejorado la situación del mercado de la vivienda en España**.

En este ejercicio se han adoptado **algunas medidas de política fiscal y financiera** que pueden afectar al comportamiento futuro del mismo.

Solo las ventas de viviendas a no residentes parecen haber presentado cierta vitalidad en este año. El inicio de 2013 resultará extremadamente difícil, una vez agotado el efecto dinamizador de alguna de las medidas fiscales.

La demanda de vivienda procede sobre todo de la creación de nuevos hogares y de las compras de 2ª vivienda.

Dentro de este último segmento el **componente inversor es trascendente**, tanto entre españoles como entre extranjeros.

Se compra, pues, una vivienda con el propósito de obtener una revalorización de la misma en un plazo de tiempo que no debe de ser demasiado largo.

Los inversores institucionales buscan ahora en el "sol y playa" español unas rentabilidades de no menos del 20%.

Esto solo resulta posible si se arranca de unos precios de venta sustancialmente por debajo de los que todavía dominan los mercados locales de vivienda españoles.

El mayor componente de las compras de vivienda corresponde a los hogares de nueva creación. En este aspecto destaca el alcance de la dimensión del segmento de población

comprendido **entre los 20 y los 35 años**, que es el intervalo de edades en el que resulta mayor el ritmo de creación de nuevas unidades familiares. Pero **los hogares se crean si hay empleo**.

En este sentido 2012 ha sido un año en especial negativo, puesto que el descenso de la actividad productiva (-1,5%) ha estado acompañado en España de un retroceso casi brutal del nº de puestos de trabajo.

En el 3º trimestre de 2012 el total de ocupados (EPA) y el número de puestos de trabajo equivalentes (Contabilidad Nacional Trimestral) han disminuido en un 4,6%.

Esto ha supuesto un descenso absoluto del empleo en 788.500 en un año.

Hasta el 4º trimestre de 2010 en España había más empleos que hogares.

Después, el retroceso del empleo ha dado lugar a que el nº de hogares supere al de empleos.

A fines de 2012, habrá en España 17,5 millones de hogares y 16,3 millones de empleos, esto es, habrá 1.200.000 hogares en los que nadie trabaje.

Todavía pueden crearse en 2012 unos 100.000 nuevos hogares.

La financiación no facilitó las cosas en 2012.

En los 10 primeros meses de 2012 los nuevos créditos a comprador de vivienda, según el Banco de España, **han descendido en casi un 21%** respecto del mismo periodo del año precedente.

A pesar de los bajos tipos de interés, el crédito a comprador de vivienda ha resultado escaso, en especial si se adquiere una vivienda que no sea propiedad de un banco.

Las viviendas que venden los bancos, con una relación préstamo/valor del 100% y a un tipo de interés mejor que el normal de mercado, proceden de la ejecución de una sentencia sobre un deudor moroso y, sobre todo, son la consecuencia de una dación en pago de activos reales por parte del promotor (suelo, viviendas en construcción y viviendas terminadas).

Las previsiones de ventas de viviendas en 2012 apuntan a unas 315.000, un 5% por debajo de las de 2011.

En el 2º semestre de 2012 parecen haber mejorado algo las ventas de viviendas por el anuncio de que desde el 1º de enero de 2013 **el tipo del IVA aplicable** a las ventas de viviendas habituales de nueva construcción **ascenderá desde el 4% del precio de la vivienda hasta el 10%.**

La presión de la Unión Europea sobre el gobierno ha provocado, asimismo, que **la desgravación en el IRPF por compra de vivienda desaparezca para las nuevas adquisiciones de vivienda habitual (15% anual de 9.040 euros por adquirente) a partir de la misma fecha.** Las ventas de viviendas a extranjeros crecieron casi en un 18% en los 3º primeros trimestres de 2012 sobre el año precedente. Dicho componente equivale al 15% del total de ventas.

La creación del denominado "banco malo" (RD 1559/2012, BOE de 16.11.2012) puede suponer un nuevo elemento en el mercado de vivienda en España. Dicha entidad podrá adquirir hasta unos 95.000 millones de activos de los bancos nacionalizados (créditos a promotor y activos reales adjudicados) y algo más procedente de los bancos que necesiten aportaciones de capital por parte del FROB. El banco malo, **SAREB**, adquirirá tales activos con un descuento significativo, no inferior a la proporción que suponen las provisiones realizadas al calor de los 2 "decretos Guindos" de 2012 (46%).

Los precios de las viviendas han caído en un 14% en 2012, según la estadística de precios de vivienda del INE, esto es, en los datos declarados ante notario. El descenso de precios acumulado entre 2007 y 2012 se ha situado en las proximidades del 30%. Todo apunta que a dicho descenso le queda algún recorrido adicional, entre el 5% y el 10%, por debajo del registrado en países con un fuerte ajuste inmobiliario (USA, Reino Unido e Irlanda, donde se han producido descensos próximos al 50%). 2012 no fue, pues, el año en el que el mercado de vivienda tocó fondo en España.