

Comprendiendo el mercado de la vivienda. Retos de futuro

José Antonio Muñoz López

Resumen: En este artículo se ofrece una visión general del problema de la vivienda en España. Se comienza reflexionando sobre la importancia social y económica de la vivienda, examinando, desde una óptica económica, los factores que dotan al mercado de la vivienda de una gran complejidad y explican su comportamiento impredecible. Posteriormente se revisa el comportamiento del mercado de la vivienda en España en el período 2001-2010, y se finaliza acotando los retos y problemas que deben solventarse a corto y medio plazo.

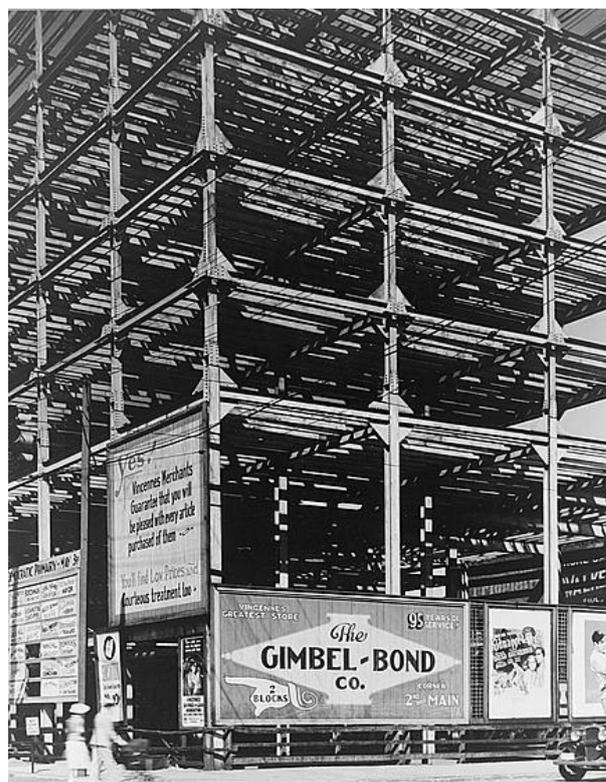
Palabras clave: Accesibilidad, mercado de vivienda, *stock*.

Códigos JEL: R21, R30, R31.

1. ¿Por qué nos interesa tanto la vivienda?

El interés que despierta la vivienda ha ido creciendo de manera sustancial en los últimos años en todos los países, tanto por su incidencia en la economía como por su repercusión social, e impregna a todos los agentes socioeconómicos: familias, empresas, sistema financiero y sector público. Al mismo tiempo, los mercados de vivienda se encuentran bastante regulados, poniendo de relieve el papel central que el sector público tiene en éstos, incluso en las economías más orientadas al mercado. Este es el caso de España, donde a la dimensión económica del mercado de la vivienda consecuencia del peso de la producción sobre el conjunto de la economía, el mantenimiento de la vivienda y el efecto multiplicador que tiene sobre otros sectores productivos, hay que añadirle la incidencia en la riqueza de las familias, en el endeudamiento de éstas, y en la formación bruta de capital. Los elementos señalados delimitan con mayor precisión la verdadera magnitud económica de la vivienda y, al mismo tiempo, nos ponen sobre la pista de qué consecuencias indeseadas pueden derivarse para la economía si el mercado de la vivienda no funciona correctamente.

Desde una óptica social, la vivienda es un derecho esencial de los ciudadanos recogido, tanto en la Constitución española como en la Declaración Universal de los Derechos Humanos, como en la Carta Social Europea. Por ello puede resultar sorprendente que en el conjunto de la UE-27 las menores tasas de vivienda social se registren en



España, tanto en términos de población (3 por cada mil habitantes) como en relación con el *stock* de vivienda (1 por ciento del total), y a pesar de ser uno de los países con mayor *stock* de viviendas por habitante, como muestra el Observatorio Europeo de la Vivienda Social.

2. ¿Por qué es tan complejo el mercado de la vivienda?

La complejidad de la vivienda como bien económico se debe a las características singulares



que posee. El aspecto más destacado está vinculado a que el bien que se produce puede considerarse como no comercializable espacialmente, lo que impide el arbitraje en precios entre distintos mercados separados territorialmente, y contribuye a la formación de importantes desequilibrios entre la oferta y la demanda. Estos desequilibrios ocasionan importantes alteraciones en el precio de la vivienda que, por otro lado, se ven incentivados por el papel que juegan las expectativas en el sector.

La difícil comprensión de la formación de los precios de la vivienda, en ocasiones con comportamientos irracionales, se sustenta en el alto componente de inversión y no de consumo directo que tiene, lo que puede dar lugar a burbujas especulativas en los mercados de vivienda, con alzas importantes en los precios y con correcciones rápidas en los mismos. En términos económicos, el mencionado comportamiento especulativo provoca que la demanda de vivienda no sea una función decreciente del precio, ya que la combinación efecto riqueza y la rentabilidad esperada del activo (vivienda) producen efectos perversos sobre el comportamiento de la demanda. En definitiva, las restricciones para el arbitraje y las posibles distorsiones en las expectativas de precios ocasionan que en muchos casos (principalmente en el caso de rentas bajas) las decisiones sobre el consumo de vivienda no sean óptimas. En estas decisiones, la inadecuada provisión de vivienda social y en

alquiler juega un papel determinante en la ineficiencia en la elección del consumidor.

En el mercado de la vivienda se pueden distinguir tres grupos de variables como determinantes de su comportamiento. En primer lugar, las macroeconómicas, con una especial incidencia de la evolución de la renta y del empleo. Diferentes estudios empíricos apuntan a que la renta es la principal variable determinante en la evolución de los precios de la vivienda. El segundo grupo de variables son las de tipo financiero, como las relacionadas con la financiación de la vivienda, la fiscalidad y la rentabilidad en inversiones alternativas. Por último, el tercer grupo de variables estaría formado por aquellas vinculadas con los aspectos demográficos. No obstante, otros factores inciden igualmente sobre el mercado, como la política urbanística o la de vivienda, que, en muchos casos, determinan o conducen a los comportamientos que se observan en el mercado.

3. ¿Qué nos ha pasado? El caso de España

El notable dinamismo del mercado de la vivienda en el período 2001-2007 en España ha sido producto de:

— La mejora del empleo y de la renta de las familias, propiciado por la fuerte incorporación de la mujer y de los jóvenes al mercado de trabajo y, derivado de éste, el aumento de la ratio de ocupados



por hogar, que ha incrementado la renta familiar y la capacidad de pago de las familias.

— La mejora de las condiciones financieras, sustentada en la reducción de los tipos de interés, el alargamiento de los plazos de devolución de las hipotecas y la menor aversión al riesgo por parte de las entidades financieras.

— Finalmente, el dinamismo demográfico, que se ha manifestado, tanto en un fuerte incremento de la población, especialmente de los extranjeros, como en un notable crecimiento de los hogares, apoyado este último en los cambios sociales que han propiciado que el número de personas por hogar descienda significativamente y, en consecuencia, se demanden más viviendas, aunque la población se mantenga constante.

El período de auge experimentado ha traído algunas consecuencias indeseadas para la economía española, como son el fuerte crecimiento de los precios, el elevado endeudamiento de las familias y la fuerte exposición de las entidades financieras al sector inmobiliario. A estos factores se les une el cambio de escenario económico, que se caracteriza por la fuerte destrucción de empleo, con lo que cae la renta y la capacidad de pago de las familias, surgen restricciones en el acceso al crédito, el componente demográfico se desinfla y los precios, aunque con cierta resistencia, inician una trayectoria descendente que aún no ha finalizado y que lastra las expectativas de los inversores.

Resulta conveniente recordar algunas cifras para comprender con más precisión el comportamiento del mercado de la vivienda en España y poder detectar los problemas que se han producido. En concreto, la extraordinaria producción de viviendas en España en el período 2001-2010, unos 4,7 millones de viviendas, lo que equivale a una producción anual media de unas 475.000 unidades, es, sin duda, el elemento más destacado. La mayor expansión de la oferta se produjo en el período 2006-2008, con casi el 40 por ciento del total señalado, mientras que, en el tramo final de la década, especialmente en 2010, la producción ha caído notablemente por debajo del promedio señalado. Esta trayectoria descendente, que algunos han considerado un desplome o una debacle del sector, no parece que vaya a mejorar a corto y a medio plazo, sino más bien persistirá, al menos eso se desprende de las estadísticas de viviendas visadas, indicador que anticipa el ciclo de producción del sector, que contabiliza en torno a los 91.000 los visados en 2010, cifra notoriamente reducida si se considera que la media anual del período 2001-2010 superó las 500.000 viviendas.

Por lo que se refiere a la demanda, en el período 2004-2010 se vendieron en España un total de 5,1 millones de viviendas, de las cuales 3,9 millones (76,9 por ciento del total) son de nueva construcción. El cuatrienio 2004-2007 ha sido el de mayor dinamismo, con unas ventas promedio de unas 885.000 viviendas anuales, mientras que en los tres últimos años, las ventas totales (nuevas y usadas) cayeron hasta las 506.000 unidades al año. La demanda en este período ha sido siempre inferior a la oferta, como demuestra la ratio «viviendas terminadas/ventas de vivienda nueva». Este indicador refleja el potencial de la demanda del mercado y cifra la acumulación que se ha ido produciendo del *stock* de vivienda de nueva construcción en España. En concreto, en el período con información disponible, el valor de la ratio promedio «vivienda terminada/vivienda vendida nueva» ha sido de 1,71, lo que muestra que la oferta superó ampliamente a la demanda en el período señalado. En conclusión, el mercado muestra un comportamiento desequilibrado, produciendo a ritmos muy superiores a los de la demanda observada en un amplio período de tiempo, sin modificar su comportamiento, por lo que en los próximos años debe producirse el ajuste por el lado de la oferta.

Contrastada la evolución del mercado resulta, en cierta medida, sorprendente la aceleración que han sufrido los precios en la etapa de expansión y la rigidez que han mostrado a la baja a pesar del desplome de las ventas y de la percepción, al menos entre los

expertos, de que los niveles de precios estaban sobrealvalorados. En cifras, para la vivienda libre nueva se ha pasado de los 1.104,4 €/m² en el primer trimestre de 2001 a los 2.094,7 €/m² en el mismo período de 2008, con un aumento acumulado del 104,7 por ciento, mientras que en la vivienda usada, el máximo valor se cifró en 2.102,1 €/m², en torno al 133 por ciento de incremento. A partir de los máximos alcanzados, la trayectoria recesiva de los precios ha sido constante hasta el cuarto trimestre de 2010 y acumulan un descenso del 12,6 por ciento y del 13,4 por ciento en los segmentos de viviendas nuevas y usadas, respectivamente, lo que sitúa los precios de la vivienda en niveles similares a los registrados a finales de 2005.

A pesar de la enorme producción de vivienda, el acceso a la misma en España, para determinados colectivos, sigue siendo una cuestión sin resolver, a lo que ha contribuido la paulatina desaparición de la vivienda protegida en estos años a pesar de que la política y los planes de vivienda han estado presentes en el período, aunque con poco éxito, ya que del total de viviendas nuevas producidas únicamente el 9,6 por ciento tuvo algún tipo de protección. La importancia que esta figura debería tener se constata a partir de la Encuesta Financiera de las Familias, que estima que en torno al 50 por ciento de los hogares tenían una renta bruta anual inferior a 26.000 euros en 2008, por lo que la aportación de la vivienda social y protegida debería tener un papel más relevante en el mercado español.

4.¿Qué retos nos plantea el futuro?

La situación actual en la que se encuentra el mercado de la vivienda deja algunas cuestiones pendientes que, como señalamos al comienzo de esta reflexión, son tanto de carácter económico, como social, ya que la parálisis que sufre el mercado de la vivienda en España, junto con las dificultades de acceso que tienen algunos colectivos en la actualidad, exigen la adopción de medidas que permitan paliar estas carencias, algunas de carácter urgente, a poner en marcha a corto plazo, y otras con una perspectiva más amplia.

El deterioro de la situación económica en España desde 2008, el rápido crecimiento del desempleo y el deterioro de las expectativas de las familias son los factores que explican la falta de pulso del mercado de la vivienda. En consecuencia, la mejor receta para reactivarlo va unida a las diferentes medidas que propicien la pronta y la sólida recuperación de la economía española, y a mejorar la cantidad y la calidad del factor trabajo. Junto a este propósito

general es fundamental conseguir que el precio de la vivienda vuelva a ser atractivo, más competitivo, lo que obligaría a un ajuste realista del precio, especialmente en inmuebles de menor calidad (localización, servicios, etc.), y que se eliminen definitivamente algunas incertidumbres jurídicas que en los últimos años han deteriorado la confianza de los inversores internacionales.

Desde la óptica del componente social de la vivienda, reflejado en las facilidades de acceso a la misma, la característica más relevante, por su incidencia sobre el mercado de la vivienda en España, es el desequilibrio en el régimen de tenencia entre la vivienda en propiedad y en alquiler, así como la carencia y casi desaparición en las últimas décadas de la vivienda social. Equilibrar la primera, hasta que al menos entre un cuarto y un tercio del acceso sea vía alquiler (16,8 por ciento en la actualidad), y disponer de una proporción adecuada del parque de viviendas que puedan satisfacer esa demanda social son retos que deben abordarse con urgencia, si bien la solución sólo puede alcanzarse a medio y a largo plazo. Estos objetivos de vivienda social y, a ser posible, en alquiler podrían alcanzarse si una parte del elevado *stock* actual se destinara a satisfacer tanto la demanda de vivienda general (familias, primera vivienda, etc.) como otras más específicas y que suelen encontrar más dificultades de acceso, caso de las destinadas a estudiantes universitarios, trabajadores desplazados, inmigrantes, etc. Igualmente es necesario seguir trabajando en medidas que doten de mayor seguridad jurídica al sector del alquiler de viviendas, y, también, propiciar la constitución y la capitalización de sociedades que garanticen la solvencia y la gestión de las viviendas en alquiler.

Por último, hay que priorizar que las viviendas sean sostenibles desde una óptica global, es decir, racionalidad en la ocupación del suelo, compatibilizándola para vivienda y para urbanización con las actividades productivas y la protección de los espacios públicos de interés general, con especial mención a evitar los abusos en el litoral; en la energía que demandan; en el tratamiento de los residuos que generan, etc. En este empeño deben, por un lado, reforzarse los incentivos a la rehabilitación y a la modernización del parque de viviendas existentes con criterios de eficiencia energética y ambiental, y, por otro, aumentar los requerimientos urbanos y medioambientales de los nuevos proyectos, en aras de la sostenibilidad urbana.