

Economía

2000 2010 BALANCE DE UNA DÉCADA

POR GUMERSINDO RUIZ

Catedrático de Política Económica
en la Universidad de Málaga

3 Mercado inmobiliario

Antes de la crisis el mercado se movió a impulsos que carecían de fundamentos de análisis

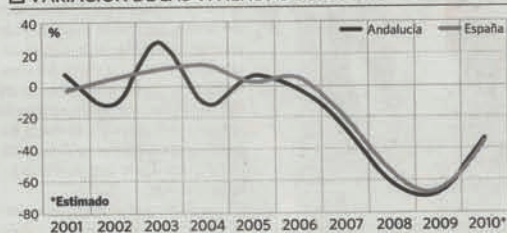
CUALQUIER introducción al tema que aquí tratamos resulta ociosa sólo con mirar el cuadro con el número de viviendas iniciadas anualmente. Es suficiente con ver que en el año 2000, antes del periodo más intenso de la construcción, se iniciaban más de 120.000 viviendas en Andalucía, y en 2010, sólo 8.000. Como ocurre con cualquier variable que experimenta una variación tan brusca, hay que preguntarse donde está el equilibrio y lo razonable, pues en algún momento hubo un exceso que ha llevado inevitablemente a la situación actual.

Aunque este fenómeno se dio en casi toda España, el caso de Andalucía es peculiar. Como muestra el gráfico, las oscilaciones de viviendas libres caen fuertemente desde 2007, y en esto coinciden el país y nuestra comunidad autónoma; pero en los años anteriores, mientras que en España los crecimientos interanuales son relativamente suaves, en Andalucía presentan vaivenes acusados.

Dentro de la dinámica de intensa actividad constructora hay años, como 2003, en que ésta crece un 27,6% para caer un 11,4% al año siguiente. Esto indica que el mercado se movía a impulsos y que las decisiones sobre una actividad que produce un activo poco líquido, carecían, en general, de fundamentos de análisis. Por provincias destaca Málaga, que hasta 2004 iniciaba más de la mitad de las viviendas de Andalucía, y luego le siguen las demás. Es como si se hubiera dado un mimetismo, primero se construía en lugares que resultaban más atractivos por

Una intensa actividad y unos precios sin freno

□ VARIACIÓN DE LAS VIVIENDAS LIBRES INICIADAS



138%

SUBIDA DE PRECIOS MEDIOS

El aumento durante la década ha sido muy superior en Andalucía que la media nacional, que fue del 110%

la demanda local o turística, luego la actividad de promoción se expandía ante el empuje de incrementos de precios que parecían no tener límite.

La segunda variable de interés

para ver qué ha ocurrido en esta década son los precios. Tomamos precios medios por metro cuadrado de todo tipo de viviendas y vemos que, pese a la caída de los dos últimos años, la vivienda en Andalucía sube un 138% en esta década, lo que es muy superior a lo que ocurre en España, con un 110%. De nuevo las diferencias entre provincias son llamativas, lo que indica la existencia de distintos mercados; pero incluso el menor de los incrementos supone que los precios se duplican como ocurre en Granada, y en otro se triplican, como pasa en Cádiz. Téngase en cuenta que la inflación de precios de bienes y servicios al consumo dentro de esta década crece en España y en Andalucía a tasas relativamente bajas respecto a etapas anteriores, por lo que no justificaría ni un 40% de incremento en la vivienda.

En provincias como Málaga los precios empiezan a frenarse ya en 2007, mientras que en otras continúan subiendo incluso en 2008, y hasta 2009 y 2010 no se produce una reducción generalizada. En cuanto al suelo urbano, a la fuerte caída que se produce en Málaga siguen Huelva, Almería, Granada y Cádiz. Se estima que la caída media del 30% puede sufrir un 10% más en 2011.

CAUSAS DEL FENÓMENO

En algún momento se ha acaudado a la falta de suelo urbanizable la tensión sobre los precios, pero se explica mejor por la expectativa de beneficio que se creaba por el precio de la vivienda, y el que se financiara la compra de suelo para promoción, lo que en buena práctica bancaria no tenía precedentes.

Las explicaciones de lo ocurrido son conocidas, y se ha mencionado un aumento de la demanda relacionado con el incremento de la población inmigrante, cambios sociales con un mayor número de personas solas en busca de vivienda, reducción del desempleo, mayor renta disponible, y fiscalidad favorable a la vivienda en propiedad. Esto es cierto; por ejemplo, el número total de extranjeros con certificado de registro o tarjeta de residencia en Andalucía era de 157.000 a principios de la década, y actualmente de casi 600.000.

Pero la demanda de vivienda en propiedad se ve favorecida, sobre todo, por las facilidades financieras. Tomando valores medios anuales del Euríbor hipotecario a doce meses, éste oscila entre el 4,8 en el año 2000 y el 1,35 en 2010. Durante los años de máxima expansión hipotecaria, entre 2002 y 2006, el tipo estaba en el 3,49, bajó hasta el 2,27 para situarse en el 3,44. Aunque a este tipo se añade un diferencial -pequeño por la fuerte competencia bancaria-, es lógico pensar que la disponibilidad de préstamos a tipos tan bajos era un incentivo que compensaba, al menos parcialmente, el mayor precio de la vivienda.

En nuestra memoria colectiva permanecen tipos de interés hipotecarios de dos dígitos, y no era raro ver hipotecas al 15% a comienzos de la década anterior a la de la crisis; esta financiación fácil, con muchos años para pagar, abundante y barata, está sin duda en la raíz de los males actuales.

Por otra parte, no se ha destacado suficientemente el papel de la cesión, por parte de entidades financieras, de préstamos hipotecarios y carteras con el respaldo de participaciones y cédulas hipotecarias, a fondos, para obtener liquidez. Esta técnica adquiere fuerza a lo largo de la década y a finales de 2010 el saldo vivo del total de activos hipotecarios titulizados asciende a 210.000 millones de euros, de los cuales las



La odisea de la economía andaluza en la primera década del siglo XXI

entidades financieras tienen retenidos en sus balances unos 190.000 millones que, en ausencia de un mercado líquido para esos títulos, utilizan como garantía para obtener liquidez ante el Banco Central Europeo.

El Instituto de Análisis Inmobiliario (Euroval) elabora un indicador de actividad inmobiliaria que recoge hipotecas constituidas, ingresos y gastos de construcción, y transacciones efectuadas (aunque no incluye flujos relativos al coste del suelo y alquileres). Quizás este indicador sintético refleje mejor que ninguna otra variable el impacto de la actividad inmobiliaria en Andalucía. Tomando como base 100 en 2004 (2001 era 92 en el índice), se mantiene un nivel similar de actividad entre 2005 y 2007 (entre 99 y 92), para caer de manera fortísima a 68, 34 y 22, respectivamente, en los tres últimos años. Las repercusiones que esto tiene para la economía andaluza son terribles, pues no es normal que un indicador caiga tanto y tan repentinamente, después de haberse mantenido constante durante varios años.

DIMENSIÓN DE LA CRISIS

Este año la actividad ha sido casi cinco veces menor que en 2004. No es normal una caída así

Otro informe, *El macrosector de la construcción de la consultora Axesor*, pone de manifiesto que el universo empresarial vinculado a la promoción, construcción, actividades inmobiliarias, industrias extractoras y manufactureras vinculadas, distribución comercial y otros servicios como el transporte, ha afectado especialmente a provincias andaluzas como Córdoba o Málaga. Las compañías vinculadas al macrosector superan el 45% de los ingresos totales de las empresas en esas provincias.

PRECIOS MEDIOS DE LAS VIVIENDAS

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010*	% Var 2000-2010
Andalucía	666	772	896	1.058	1.277	1.469	1.634	1.740	1.782	1.654	1.586	138,2%
Almería	636	730	858	973	1.153	1.356	1.514	1.620	1.674	1.532	1.468	130,6%
Cádiz	644	739	872	1.048	1.299	1.539	1.720	1.842	1.922	1.834	1.740	170,0%
Córdoba	557	629	723	826	1.000	1.208	1.400	1.523	1.533	1.442	1.361	144,2%
Granada	644	732	817	912	1.044	1.214	1.350	1.479	1.510	1.411	1.347	109,0%
Huelva	677	809	921	1.071	1.222	1.395	1.559	1.682	1.763	1.630	1.550	129,1%
Jaén	486	537	598	670	770	893	1.014	1.085	1.113	1.035	1.053	116,7%
Málaga	777	933	1.129	1.413	1.822	1.987	2.193	2.283	2.283	2.018	1.925	147,9%
Sevilla	641	749	870	1.021	1.282	1.454	1.600	1.708	1.777	1.710	1.646	156,7%
España	880	967	1.119	1.316	1.546	1.761	1.944	2.056	2.071	1.917	1.849	110,0%

* Estimado. Fuente: Ministerio de Vivienda e Instituto de Análisis Inmobiliario. Datos en euros por metro cuadrado.

NÚMERO DE VIVIENDAS LIBRES INICIADAS

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010*	% Var 2000-2010
Andalucía	121.394	130.246	114.911	146.581	129.811	137.619	134.381	99.819	38.693	12.555	8.320	-93,1%
Almería	10.513	13.646	14.959	12.644	17.986	28.433	22.348	17.125	3.452	635	109	-99,0%
Cádiz	13.958	14.289	11.709	11.588	17.200	17.377	15.276	12.946	2.243	336	792	-94,3%
Córdoba	3.927	3.024	3.849	5.541	7.136	6.669	7.880	5.287	3.074	1.252	760	-80,6%
Granada	2.999	2.608	2.586	7.073	13.870	9.779	15.033	15.086	4.326	1.573	781	-74,0%
Huelva	6.793	9.363	4.841	6.234	6.173	9.393	9.105	5.141	2.898	912	388	-94,3%
Jaén	5.006	4.652	4.190	5.265	5.524	6.938	7.783	6.761	2.745	1.485	1.180	-76,4%
Málaga	62.329	66.754	60.288	83.274	42.214	38.146	32.749	22.121	10.872	3.480	2.470	-96,0%
Sevilla	15.869	15.910	12.489	14.962	19.708	20.884	24.207	15.352	9.082	2.882	1.721	-89,2%
España	487.810	475.059	499.046	550.465	621.257	635.608	664.923	532.117	237.960	80.230	52.710	-89,3%

* Estimado. Fuente: Ministerio de Vivienda e Instituto de Análisis Inmobiliario.

Hay que reconstruir el sector

Conocer las causas de lo que ha ocurrido, valorar la dimensión del problema, distinguir entre los componentes de la oferta y la demanda, es ya un paso para proponer medidas que hagan menos traumática la vuelta al equilibrio del sector. Sin duda en el futuro los promotores valorarán más adecuadamente las necesidades reales de vivienda, las entidades financieras tendrán en cuenta la capacidad de los prestatarios para hacer frente a los pagos, y exigirán más capital a las empresas promotoras. La economía ha de ser, sin duda, más equilibrada y los bancos centrales más cautos respecto a sus políticas de dinero abundante y barato. Pero mientras tanto nos encontramos con un sector, con una extraordinaria influencia en el resto de la economía real y financiera, que abandonado a su suerte puede provocar una larga crisis en nuestra economía.

Los movimientos en los precios y en las transacciones realizadas muestran que ha habido correcciones fuertes en casi todas las provincias andaluzas, y que recientemente se estabilizan las compraventas, sobre todo en Huelva y algo en Málaga. Que haya mercados locales diferenciados es muy importante, porque indica que la situación puede estar equilibrándose en algunos lugares. En segundo lugar, los efectos de las medidas que se han tomado para ayudar a la adquisi-



Construcción de una promoción de viviendas en régimen de VPO en Huelva.

ALBERTO DOMÍNGUEZ

ción de una vivienda y estímulos fiscales tienden a desaparecer, por lo que son necesarias nuevas iniciativas. Con precios más reducidos la inversión en inmuebles para alquilar es interesante; de la misma forma que se promueve el turismo se podrían ofertar grandes paquetes inmobiliarios a inversores extranjeros.

También hay que ayudar a las empresas del sector, y las vinculadas al mismo, para que se reconvirtan hacia otras actividades o se abran al exterior. Debería facilitarse la fusión y adquisición de empresas y tener clara la

necesidad de una mayor capitalización frente a operar con préstamos y endeudamiento. En tercer lugar, los ayuntamientos deben asumir que los ingresos que han recibido en esta década del sector inmobiliario no son recurrentes y por tanto no pueden financiar actividades permanentes; esto obliga a una reducción presupuestaria y a una normalización según la tendencia sostenible de la construcción. Un cuarto aspecto es el financiero, pues claro que hay una demanda solvente que debería ser financiada; esto ayuda a que se den

transacciones y que aparezcan precios de referencia para que funcione el mercado.

Una década como la que dejamos no es repetible, y el futuro de la construcción inmobiliaria será, como decimos, necesariamente más equilibrado. Pero no debemos esperar a ver sus resultados. Los mercados pueden presentar desequilibrios exagerados y demasiado prolongados tanto al alza como a la baja; por tanto, hay que actuar y reconstruir el sector, dándole un papel y peso adecuado en la economía andaluza del futuro.