



INFORME SOBRE LA SITUACIÓN DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA Y MEDIDAS ADOPTADAS EN EL ÁMBITO DE LA PROTECCIÓN DE DEUDORES HIPOTECARIOS EN RIESGO DE EXCLUSIÓN SOCIAL

29/03/2019

Evolución reciente del mercado de la vivienda en España

En España el índice de tenencia en propiedad de la vivienda es de los más elevados de la OCDE, superando el 80%. Por otro lado, el dinamismo que presenta la inversión residencial en España desde el año 2014, tras el largo e intenso periodo de ajuste iniciado en 2008, se explica en gran medida por el favorable entorno macroeconómico por la corrección de los principales desequilibrios macroeconómicos, por el saneamiento de nuestro sistema financiero y por la mejora de la situación patrimonial y financiera de las familias.

Los precios de la vivienda han repuntado recientemente, pero continúan en niveles muy por debajo de los registrados antes de la crisis. Por comunidades autónomas, el aumento de los precios es menos generalizado que antes de la crisis, concentrándose los mayores incrementos en las regiones en las que más ha crecido la población (Madrid, Cataluña y Baleares).

Analizando las desviaciones respecto de los valores tendenciales o de largo plazo del precio de la vivienda-renta de los hogares y precio de la vivienda-precio alquiler de la vivienda no se concluye que la vivienda en España se encuentre actualmente en un proceso de sobrevaloración, tras el proceso de ajuste experimentado en los últimos años.

La posición financiera de las familias es ahora más sólida que en el periodo previo a la crisis. Se han reducido 35 puntos los pasivos financieros de los hogares en porcentaje de su renta bruta disponible. Por otro lado, el esfuerzo neto de accesibilidad a la vivienda por parte de los hogares se encuentra muy por debajo de los niveles de 2008.

Según el Índice de Precios de la Vivienda (IPV), elaborado por el INE, los precios de la vivienda aumentaron el 6,2% interanual en el tercer trimestre de 2018, frente al máximo del 13,1% registrado en el primer trimestre de 2007 (inicio de la serie). Asimismo, la estadística del precio medio del metro cuadrado del Ministerio de Fomento, muestra que los ritmos de crecimiento de los precios antes de 2007 fueron incluso superiores. Así, el ritmo de crecimiento interanual de los precios de la vivienda en 2017 se sitúa muy por debajo de los registrados en el pico de la burbuja de los años 2000. En definitiva, nuestro análisis no permite concluir que actualmente la vivienda en

España se encuentre en un proceso de sobrevaloración, tras el fuerte proceso de ajuste experimentado en los últimos años.

Por su parte, la deuda de los hogares en porcentaje del PIB se ha reducido casi veinticinco puntos desde el máximo alcanzado a mediados de 2010, hasta situarse en el 60,7% en el segundo trimestre de 2018. Asimismo, el conjunto de pasivos financieros en porcentaje de la Renta Bruta Disponible (RBD) de los hogares ha pasado del 144,3% a finales de 2007 al 109,7% en el segundo trimestre de 2018, de forma que el grado de vulnerabilidad de los hogares es muy inferior al existente antes de la crisis. Por otra parte, el esfuerzo neto de accesibilidad a la vivienda por parte de los hogares alcanzó su máximo en el tercer trimestre de 2008 (48,4%), iniciándose en 2009 un descenso de dicho indicador hasta situarse en el 34,3% a finales de 2017, muy por debajo de los niveles de 2008, debido a la reducción de los precios y los tipos de interés y al incremento de la RBD de los hogares.

En relación con el mercado del alquiler, la oferta de viviendas de alquileres de particulares se incrementó vigorosamente a partir del 2013, en estos momentos nuestras cifras estiman en casi 2 millones y medio el número de arrendadores particulares, que suponen más del 95% del mercado, siendo apenas el 3% el de inversores o empresas.

En relación con la inversión en 2018 en el ámbito inmobiliario residencial en España apenas alcanzó los 500 millones de euros. Concretamente en 2017 la inversión institucional disminuyó un 80% respecto a 2016. La oferta en este segmento de inversión institucional residencial es escasa y las oportunidades se originan a partir de las carteras de deuda de activos dispersos en manos de bancos, como consecuencia de la burbuja inmobiliaria padecida por España en los últimos años.

Con respecto a los precios, y concretamente a los del alquiler, las subidas se han registrado en determinadas zonas del país, como se pone de manifiesto en su comunicación, subiendo un promedio del 9% en toda España.

En los últimos años se está produciendo un desplazamiento de la demanda desde la compra hacia el alquiler como consecuencia de las dificultades de acceso al crédito inmobiliario. Esto puede estar produciendo en determinadas zonas tensiones en los precios del alquiler. A todo esto, hay que unir la escasa disponibilidad de suelo finalista, y retrasos en los inicios de construcción de nuevas viviendas como consecuencia de la crisis en el sector de la construcción en España, y de las dificultades para la obtención de permisos y licencias que permita el inicio de nuevas viviendas.

Asimismo, el gobierno actual está intentando impulsar un reequilibrio entre propietarios e inquilinos con el fin de limitar los efectos negativos de los incrementos de determinadas zonas de nuestro país puedan tener en las

circunstancias económicas de las familias. Asimismo, se han previsto medidas para proteger a los colectivos más vulnerables. En este sentido se ha aprobado el **Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler**. En él se incluyen cambios que afectan, fundamentalmente a la duración de los contratos, que serán más largos, la actualización de rentas durante los años de vigencia del mismo que no podrá ser superior al IPC, y la ampliación de los plazos de preaviso en caso de que tanto arrendador como arrendatario quieran rescindir el contrato, así como medidas para favorecer a los colectivos más vulnerables en los casos de desahucio.

Por otro lado, se están planificando medidas que suponen un apoyo más decidido por la vivienda en alquiler y la vivienda social, medidas de movilización de la oferta para reducir las tensiones de precios y apoyo a las situaciones de vulnerabilidad.

Actuaciones llevadas a cabo a iniciativa del Ministerio de Economía y Empresa en el ámbito de la protección de los deudores hipotecarios en riesgo de exclusión social.

Medidas de protección de los consumidores que acceden a la compra su vivienda.

- El tema de la vivienda es uno de los más sensibles para la sociedad. Por este motivo, la actividad legislativa impulsada por el Gobierno en los últimos meses ha ido dirigida a solventar los problemas que se han detectado en esta materia.
- Concretamente, en lo que compete a este Ministerio de Economía y Empresa, se ha trabajado para mejorar la protección de los prestatarios que se endeudan para acceder a su vivienda.
- Efectivamente, se ha impulsado la aprobación de la **Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario**. Con esta Ley:
 - Se ha mejorado la transparencia y se han introducido obligaciones más detalladas de evaluación de la solvencia, que son dos elementos esenciales para prevenir futuros desahucios.
 - Se han incorporado disposiciones concretas que mejoran la protección de los consumidores, entre ellas la eliminación definitiva de las cláusulas suelo y la ampliación de los plazos de impagos para que las entidades financieras puedan declarar el vencimiento anticipado de los préstamos (que se eleva a 15 cuotas si el impago se produce en la segunda mitad de vida del préstamo). En la medida que el vencimiento anticipado es un requisito para la ejecución hipotecaria, un mayor plazo implica que se alinea la proporcionalidad de la ejecución con el propio impago; en definitiva, se puede instar a la ejecución solo cuando el impago es relevante.

- Especialmente significativo de esta ley es la ampliación del ámbito de aplicación del Código de Buenas Prácticas a todos los contratos de préstamo hipotecario que fueran contratados con posterioridad a 2012, al que nos referimos en profundidad más abajo. Ello permite que, una vez que se produce la situación de impago, un mayor número de familias van a tener acceso a una solución de reestructuración, quita o dación en pago con la entidad.
- Se recogen también a continuación otra serie de medidas actualmente en vigor que tratan de dar solución a las dificultades que han tenido que afrontar los deudores hipotecarios en los últimos tiempos, como consecuencia de la crisis económica.

Medidas de protección de los consumidores frente a las ejecuciones hipotecarias.

- En los últimos años se han adoptado medidas conducentes a procurar la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago, así como mecanismos de flexibilización de los procedimientos de ejecución hipotecaria.
- Las medidas se articulan en torno a tres pilares:
 - Código de buenas prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual y suspensión de los desahucios de las familias con riesgos de exclusión.
 - Suspensión de los lanzamientos sobre viviendas habituales de colectivos especialmente vulnerables.
 - Fondo Social de Viviendas.
- El Código de buenas prácticas¹ establece tres fases sucesivas para tutelar a los deudores situados en el umbral de exclusión, que son:
 - la fase de reestructuración de la deuda (que incluye carencia en la amortización de principal y reducción de intereses);
 - quita y, eventualmente, y en última instancia,
 - la dación en pago para liberar de la deuda.

¹ El Código de Buenas Prácticas fue creado en primera instancia por el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos. Posteriormente ha sido modificado por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas; Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social; Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social; Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social; y la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

- La Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, modifica el ámbito de aplicación del Código, de forma que entran en el mismo los contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria cuyo deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión que se suscriban posteriormente a la entrada en vigor del Código (anteriormente solo alcanzaba a los préstamos vigentes a la fecha de su entrada en vigor).

- El artículo 1 de la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social estableció la suspensión inmediata y por un plazo de dos años (hasta el 15 de mayo de 2015) de los desahucios de las familias que se encontraran en una situación de especial riesgo de exclusión.
 - Esta medida, con carácter excepcional y temporal, afectaba a cualquier proceso judicial de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial por el cual se adjudicase al acreedor la vivienda habitual de personas pertenecientes a determinados colectivos.
 - En estos casos, la ley, sin alterar el procedimiento de ejecución hipotecaria, impedía que se procediese al lanzamiento que culminara con el desalojo de las personas.

- El Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social, modificó el artículo 1 de la Ley 1/2013 y el plazo de suspensión de lanzamientos se prorrogó hasta el 15 de mayo de 2017.

- El Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social:
 - Amplió en tres años, hasta 2020, la moratoria de las ejecuciones hipotecarias que afectan a estos colectivos.
 - Se incluyen además nuevos supuestos de especial vulnerabilidad, como las familias con hijos menores de edad o monoparentales con hijos a cargo, desempleo (sin haber agotado la prestación), discapacidad, dependencia o enfermedad grave o violencia de género.
 - Se facilita también el alquiler de la vivienda ejecutada a precio reducido para estos casos mediante la introducción, en el Código de Buenas Prácticas, de la opción de alquiler de la vivienda habitual ejecutada. Durante el plazo de vigencia de la suspensión de lanzamientos, el deudor hipotecario ejecutado situado en el umbral de exclusión podrá solicitar y obtener del acreedor ejecutante de la vivienda, el alquiler de la misma en condiciones favorables. La petición de alquiler deberá realizarse dentro de un plazo determinado. Se establece que el precio máximo anual del alquiler será el 3% del valor de la vivienda al tiempo de la aprobación del

remate determinado según tasación. El arrendamiento tendrá una duración de cinco años, prorrogable otros cinco de mutuo acuerdo entre las partes (entre el ejecutado y el adjudicatario).

- El Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios estableció en su Disposición adicional única la creación de un Fondo Social de Viviendas (FSV).
- En enero de 2013 se firmó el convenio para la constitución del dicho Fondo destinado al alquiler, un convenio en el que han participado tres ministerios: Fomento, Economía y Sanidad, el Banco de España, la Federación Española de Municipios y Provincias, la Plataforma del Tercer Sector que integra las principales ONG de este país y que representa a casi a nueve millones de personas, las patronales bancarias, y 33 entidades de crédito que aportaron las casi 6.000 (5.891) viviendas con las que nació el Fondo.
- Las viviendas están a disposición de aquellas familias que hayan sido desalojadas de su vivienda por el impago de un préstamo hipotecario. Estas familias se benefician de unas rentas que oscilan entre 150 y 400 euros al mes, con un límite máximo del 30% de sus ingresos netos totales por unidad familiar.
- El 11 de mayo de 2014 la Comisión de Seguimiento y Coordinación del Fondo Social de Viviendas, valorando los datos de gestión del FSV durante el primer año de aplicación del convenio y atendiendo al número de solicitudes recibidas por las entidades y a los contratos de arrendamiento, estimó adecuado ampliar las circunstancias recogidas en el Convenio para la creación del FSV con el objetivo de permitir el acceso al Fondo a otras personas o grupos que pudieran resultar socialmente vulnerables, y acordó ampliar en consecuencia el ámbito de aplicación del Convenio.
- La modificación del convenio permitió que personas o familias pudieran mantenerse en la vivienda que habitaban, aunque la hubieran perdido como consecuencia de una ejecución forzosa y después de que hubiera sido adjudicada. También se abrió esta posibilidad para los supuestos de daciones en pago. En ambos casos se paga un alquiler reducido, es decir, entre 150 y 400 euros al mes o por debajo en circunstancias especiales, tal como está previsto en el Convenio del FSV.
- Además, se ampliaron las circunstancias personales y familiares que dan derecho a solicitar una vivienda al FSV. Las ampliaciones fueron las siguientes:
 - Unidades familiares con hijos menores de edad (18 años). Hasta ese momento se exigía que los menores no tuvieran más de tres años.
 - Personas en situación de dependencia o con discapacidad para las que la vivienda supone, de acuerdo con el informe de los Servicios Sociales competentes, un activo indispensable para el mantenimiento de su inclusión social y autonomía. El requisito hasta ese momento era una discapacidad del 33% o superior.

- Personas mayores en situación de prejubilación o jubilación que mediante aval hubieran asumido las deudas de sus hijos o nietos. Esta circunstancia se establecía ex novo.
 - Otras personas o unidades familiares con circunstancias de vulnerabilidad social distintas de las anteriores, previo informe de los Servicios Sociales. Ello ampliaba el acceso al FSV a muchas situaciones de riesgo social no tipificadas.
- Posteriormente, el 14 de septiembre de 2015 se suscribió una nueva adenda al Fondo Social de Viviendas. Esta nueva modificación tuvo como principales novedades las siguientes:
- Ampliación del FSV a 9.866 viviendas.
 - Ampliación de los beneficiarios a un nuevo colectivo: los mayores de 60 años.
 - También se permite que hasta un 5% de las viviendas que integran el FSV puedan ser destinadas a deudores no hipotecarios que hayan sido desalojados de su vivienda.
 - Se acuerda por parte de las entidades la creación de una página web en la que se ofrezca información unificada sobre el FSV.
 - Se amplían las posibilidades de coordinación y acuerdos entre las entidades y los Ayuntamientos y el Tercer Sector.
- La información de la que se dispone sobre las viviendas que se han puesto a disposición del Fondo Social de Viviendas, con desagregación municipal y provincial, es información pública que ha sido publicada en la Web por la Comisión de Seguimiento y Coordinación del Fondo Social de Viviendas, a través del portal del IMSERSO (http://imserso.es/imserso_01/fsva/index.htm)
- La vigencia del Convenio ha sido prorrogada sucesivamente hasta 17 de enero de 2020.
- Las medidas han beneficiado a más de 96.000 familias hasta la actualidad. En concreto, se han suspendido más de 31.000 lanzamientos; más de 56.000 familias se han acogido al Código de Buenas Prácticas mediante más de 48.000 reestructuraciones de deuda y más de 8.000 daciones en pago, y se han adjudicado más de 9.000 viviendas a través del Fondo Social de Viviendas.