

**Analisis multiescalar de la burbuja inmobiliaria y los desahucios
La Comunidad Autonoma de Euskadi en el contexto estatal y europeo**

Etxezarreta Etxarri, A.; Cano Fuentes, G.; Hoekstra, JSCM; Dol, CP

Publication date

2013

Document Version

Final published version

Published in

Revista de Estudios Regionales

Citation (APA)

Etxezarreta Etxarri, A., Cano Fuentes, G., Hoekstra, JSCM., & Dol, CP. (2013). Analisis multiescalar de la burbuja inmobiliaria y los desahucios: La Comunidad Autonoma de Euskadi en el contexto estatal y europeo. *Revista de Estudios Regionales*, (98), 51-76.

Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable).
Please check the document version above.

Copyright

Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.
We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Green Open Access added to TU Delft Institutional Repository

'You share, we take care!' - Taverne project

<https://www.openaccess.nl/en/you-share-we-take-care>

Otherwise as indicated in the copyright section: the publisher is the copyright holder of this work and the author uses the Dutch legislation to make this work public.

REVISTA DE ESTUDIOS REGIONALES

I.S.S.N.: 0213-7585

2ª EPOCA Septiembre-Diciembre 2013



98

SUMARIO

Artículos

Leopoldo José Cabrera Rodríguez. Desigualdad social, rendimiento y logros educativos en España (1990-2012): Los desequilibrios regionales aumentan Aitziber Etxezarreta Etxarri, Gala Cano Fuentes, Joris Hoekstra y Kees Dol. Análisis multiescalar de la burbuja inmobiliaria y los desahucios: la Comunidad Autónoma de Euskadi en el contexto estatal y europeo

Inmaculada Caravaca Barroso y Gema González-Romero. Políticas de promoción económica y de ordenación territorial de la economía del conocimiento en la aglomeración metropolitana de Sevilla

Macarena Marchante-Lara y Carlos G. Benavides-Chicón. A comparative analysis of the Provision of Urban Public Transport: Special Reference to Malaga City

Segundo Abrahán Sanabria Gómez. Asimetrías tecnológicas y desequilibrios económicos regionales: una aproximación teórica

Luis Copano Ortiz y Jesús Ventura Fernández. La organización del territorio submunicipal en Andalucía. Criterios administrativos para su delimitación

Estefanía Villar Cheda, M^a Esther Calvo Ocampo, M^a Esther López Vizcaino, Carlos L. Iglesias Patiño, Solmary Silveira Calviño y M^a Isolina Santiago Pérez. Clasificación de los municipios gallegos según su grado de urbanización

Resensiones y reseñas bibliográficas

Texto

Analisis multiescalar de la burbuja inmobiliaria y los desahucios: la Comunidad Autonoma de Euskadi en el contexto estatal y europeo

Multi-scalar analysis of housing bubble and repossessions: The Basque Autonomous Community in the Spanish and European context

Aitziber Etxezarreta Etxarri

UPV/EHU

Gala Cano Fuentes

Universidad de Murcia

Joris Hoekstra

Kees Dol

Delft University of Technology, Holanda

Recibido, Marzo de 2013; Versión final aceptada, Septiembre de 2013.

PALABRAS CLAVES: Vivienda, Sistemas de bienestar, Ejecuciones hipotecarias, Desahucios.

KEYWORDS: Housing, Welfare systems, Repossessions, Evictions

Clasificación JEL: R29.

RESUMEN

Este trabajo¹ aborda el boom inmobiliario, su colapso y las consecuencias que de todo ello se derivan, particularmente, las ejecuciones hipotecarias y los desahucios, tratando el análisis desde una triple vertiente de escala: la europea, la española y la de la Comunidad Autónoma de Euskadi. En la primera parte del artículo, se realiza un ejercicio de definición de los factores determinantes del riesgo de impago y embargo desde el contexto de los regímenes de bienestar europeos. Posteriormente, a escala estatal y vasca, se estudian la evolución de la burbuja y su posterior pinchazo, y la dramática escalada de ejecuciones y desahucios que suceden a dicha evolución. Asimismo, se pone especial atención a la forma en que los diferentes gobiernos están

1 Este papel es una reelaboración adaptada y actualizada de un artículo publicado en Cytet 174 (Etxezarreta, et.al, 2012), si bien este último abordaba el contexto europeo y estatal, y el presente trabajo, además de actualizar y adaptar estos aspectos, se concentra en el caso detallado de la Comunidad Autónoma de Euskadi, y las respuestas dadas en el ámbito tratado a nivel regional.

respondiendo a esta crisis, y se concluye que a nivel estatal las respuestas han sido escasas y tardías (a finales de 2012 se aprueba una moratoria de los desahucios de las familias definidas como más vulnerables), si bien en la comunidad Autónoma Vasca la situación es algo mejor y ha habido relativamente pocos desahucios, siendo el papel del gobierno y los bancos locales más activo en la política anti-desahucios.

ABSTRACT

This work analyses the residential boom, its collapse and the consequences of this collapse.

As far as these consequences are concerned, we particularly pay attention to the phenomena of repossessions and evictions since these have a strong impact on the lives of people.

The paper uses a welfare system perspective to explain how the importance of repossessions and evictions differs between European countries and regions. The research is based on a literature review and an analysis of policy documents and secondary data sources. Three different levels of scale are considered in our analysis: Europe, Spain and Basque country. The main research findings are outlined in the remainder of this abstract.

The paper starts with an overview of house price developments and repossessions in different European countries. We observe that, even though house price developments have followed a rather similar path across Europe (a boom followed by a bust), the importance of repossessions clearly differs between countries. Based on a literature review, we conclude that the risk of repossession has six main dimensions (see also Cano et al., 2013):

- the employment situation: the higher the level of unemployment, the higher the risk of repossession;
- the social protection schemes: a lack of good social protection schemes increases the risk of repossession;
- the structure of the housing and housing finance markets: a large share of home ownership and relatively high mortgages increase the risk of repossession;
- the lending practices: high loan to value ratios and the occurrence of subprime mortgages increase the risk of repossessions;
- the house price development: a strong fall in house prices after the outbreak of the crisis increases the risk of repossessions and residual debts;
- the effectiveness of policies to prevent repossession: the absence of effective policies by either the government or the banking sector increases the risk of repossessions.

An international comparative analysis shows that these risk factors are not equally distributed across the different types of welfare state regime. They are more prevalent in the liberal and Mediterranean welfare state regime than in the social-democratic and the corporatist welfare state regime. Indeed, the available statistics show that the number of repossessions is particularly high in Spain and Italy (Mediterranean welfare state regime) and the United Kingdom and Ireland (liberal welfare state regime). Especially Spain stands out as a rather dramatic case.

The second part of the paper analyses the boom and bust on the Spanish housing market and describes how the various risk factors outlined above have developed in this country. We conclude that the number of repossessions has strongly increased after 2007 and that the response of the Spanish government to this problem can best be described with the term 'too little, too late'. Only recently, the Spanish national government has introduced a moratorium on repossessions for specific types of home owners.

The third part of the paper focuses on the situation in Basque country. In this autonomous region, there are relatively few repossessions and evictions, which seems to be due to the fact that the regional government and the local banks are conducting active policies to prevent this problem. Furthermore, the level of unemployment in Basque country is relatively low compared to that in the rest of Spain, whereas the social protection system is better.

Muchas cosas han cambiado en el contexto nacional e internacional desde que entramos en periodo recesivo en 2008. La evidencia empírica muestra que en países muy diferentes se venían desarrollando similares procesos de burbujas simultáneas entrelazadas, con unos rasgos coyunturales y de evolución similares, si bien con consecuencias bastante dispares.

De hecho, el impacto de la crisis en los diferentes territorios del contexto europeo dista mucho de la dura situación económica y social que estamos viviendo en España y también en la comunidad Autónoma del País Vasco, con una fuerte depresión general de la economía y del sector inmobiliario, en particular, y unas tasas de desempleo en continuo ascenso que implican una falta manifiesta de recursos para hacer frente a las obligaciones y deudas contraídas anteriormente por muchos hogares en periodo expansivo, lo que está derivando en un crecimiento muy importante de las ejecuciones hipotecarias y los desahucios.

En el presente artículo se parte de la idea de las similitudes y diferencias existentes en el proceso expansivo del periodo previo, y las diferencias en los sistemas de bienestar y de vivienda previamente configurados, para explicar, al menos en parte, las importantes diferencias que en materia de desahucios y ejecuciones se están registrando entre los diferentes países del continente europeo.

Así, se pretende abordar un análisis multiescalar, donde se analizan, escala por escala, las evoluciones generales de expansión y burbuja, y posterior crisis: en Europa, en España y en la CAPV, para terminar concluyendo cuáles son las principales similitudes y cuáles las diferencias en las materias analizadas, en los factores preexistentes y en las respuestas dadas desde instituciones y ciudadanía.

1. ASPECTOS COMUNES Y DIFERENCIALES EN EL CONTEXTO EUROPEO

1.1. Europa: periodo de boom inmobiliario y consecuencias post-burbuja.

En toda Europa se ha experimentado en la última década un significativo proceso de expansión inmobiliaria que alimentó la creación de una burbuja inmobiliaria sin precedentes. Diferentes estudios e investigaciones han puesto de manifiesto las similitudes y diferencias de los fenómenos mencionados que han ido perpetrándose en los diferentes países del contexto europeo (Scanlon et al., 2008). Sin duda la intensidad de este fenómeno ha sido diversa según el país y los factores asociados a la misma, sin embargo, un incremento progresivo de los precios de las viviendas se presenta como uno de los rasgos comunes a este proceso en Europa.

Este crecimiento en el precio de los diferentes países europeos varió en intensidad desde los 404% de Irlanda hasta los 109% de Finlandia (Cuadro 1). Dentro de este abanico de subidas en el precio, Irlanda también registraba la mayor caída

en 2008 (-22,8%), seguida de Dinamarca (-14,8%). Si bien las burbujas alcanzaron diferentes máximos, la caída de los precios generalizada en 2008 (Noruega -11,7%; Gran Bretaña -11,4% o Finlandia -7,7%) indica un incremento de éstos durante el periodo expansivo que, tras el inicio de la crisis económica, se vio forzado a descender. En este sentido España experimentó un incremento en el precio de las viviendas desde finales de los 90 hasta el año 2007 de un 127%, con una posterior caída de -6,6% en 2008.

La variación de los precios, en porcentaje anual de cambio en 2011, muestra diferentes situaciones post-burbuja. En los países donde la crisis económica parece haber afectado en mayor medida como Irlanda y España los precios siguen en descenso con mayor intensidad (-39,5 y -15,7, respectivamente) que en otros países europeos. En Holanda la caída ha sido posterior a 2008 y presenta datos negativos cuando el resto de países europeos parece estar recuperándose de las caídas con incrementos de los precios de las viviendas de mayor o menor intensidad, destacando los países del norte (Noruega, Suecia y Finlandia).

CUADRO 1
LA BURBUJA INMOBILIARIA EN LOS PAÍSES EUROPEOS

	Periodo (1)	Δ Precio vivienda % (2)	Caída de precios 2008 (3)	Δ Precios vivienda 2008-2011 (4)
Irlanda	1987-2006	404	-22.8	-39.5
Holanda	1985-2008	234	+0.7	-8.4
Noruega	1993-2007	198	-11.7	+19.2
Dinamarca	1993-2007	174	-14.9	-8.7
Gran Bretaña	1995-2007	173	-11.4	-2.1
ESPAÑA	1996-2007	127	-6.6	-15.7
Suecia	1996-2007	127	-5.4	+10.4
Francia	1997-2007	113	-4.6	+7.1
Finlandia	1993-2007	109	-7.7	+11.3

Fuente: K.Scanlon et al. 2011, Hypostat 2012.

(1) Periodo más reciente con subidas reales del precio de la vivienda. (2) Aumento total de precio de la vivienda en el periodo. (3) Caída de precios desde el pico a último trimestre de 2008 (%). (4) Precio nominal de la vivienda, porcentaje anual de cambio (%).

El incremento en los precios en la época de boom inmobiliario trajo en consecuencia un aumento del valor de las hipotecas en términos de porcentaje del Producto Interior Bruto (Etxezarreta *et al.*, 2012). Esta pesada carga hipotecaria

en combinación con un incremento de las tasas de desempleo y una bajada de la tasa de movilidad por falta de confianza supuso el principio de las consecuencias sociales del periodo post-burbuja. Las situaciones de impagos y embargos fueron la consecuencia directa de la combinación de los factores antes descritos.

Dentro de Europa, se pueden distinguir importantes diferencias si analizamos la cifra de ejecuciones hipotecarias: España se situaría como el país con mayor número de ejecuciones, más de 323.000, cifra que en los últimos años parece descender al hilo del aumento del número de lanzamientos (Cuadro 2). Las ejecuciones hipotecarias significan el primer paso del proceso y se refiere a los procedimientos que se inician para exigir el pago de las deudas garantizadas por una hipoteca. Los lanzamientos (o desahucios) son los actos de ejecución en los que se obliga, por la fuerza, al desalojo. En algunos países la cifra de ejecuciones es imprecisa (como Suecia o Francia) o claramente menor como en Holanda, con 9.000 ejecuciones aproximadamente.

La mayoría de estas graves consecuencias para los hogares han venido derivadas de situaciones de pérdida de ingresos y desempleo, convirtiéndose éste último en uno de los factores más influyentes. En este sentido, la cobertura y duración de las prestaciones por desempleo que un Estado de Bienestar provea se convierte en un factor clave para afrontar los pagos.

CUADRO 2
IMPAGOS Y EMBARGOS EN ALGUNOS PAÍSES EUROPEOS 2008-2011

	Ejecuciones hipotecarias 2008-2011	Comentario
Dinamarca	1,700*	Un número de ejecuciones estables y en un número bajo (0.16% de viviendas con hipoteca)
Holanda	9.000 aprox	Se estima que ascenderá, malas previsiones económicas (0.25% de viviendas con hipoteca)
Alemania	80.000* (en viviendas con regímenes en propiedad)	Decreciendo ligeramente, representan el 0.44% del total de viviendas en propiedad.
España	323.495	Las ejecuciones en descenso y los desahucios al alza
Italia	82.000**	En tendencia creciente, significaron el 1,61% de las viviendas con hipoteca.
GB	160.000 aprox	Se estima que se mantendrán estables
Irlanda	80.000 casos de impagos	Se estima que el 20% de los prestamistas arrastran retrasos en sus pagos

Fuente: European Mortgage Federation (2011) *Study on non-performing loans in the EU*. EMF, Brussels y Tribunal Superior de Justicia (España). * 2008-2010 **2010-2011

1.2. Estados del bienestar y el riesgo de desahucios

Una de las construcciones teóricas que se torna más concluyente para explicar las diferencias entre los diferentes países europeos son las tipologías de los estados de Bienestar de Esping-Andersen (1990), ya que el diferente grado de intervención del Estado incide en paliar o agudizar las situaciones de riesgo social derivados del desempleo, la enfermedad o la jubilación. El grado de protección que los diferentes Estados del Bienestar ofrecen a su ciudadanía, repercute directamente, entre otros aspectos, en el riesgo de ser desahuciados/as.

El desempleo se ha convertido en uno de los factores principales de los impagos en los casos de inicio de ejecuciones hipotecarias, siendo los países con unas mayores tasas los principales afectados (Cuadro 3), sin embargo la política de subsidios y ayudas que determina cada estado resulta determinante en la manera en que las familias pueden hacer frente a sus deudas.

CUADRO 3
TASAS DE DESEMPLEO

		2008	2009	2010	2011	2012
Social-demócrata	Dinamarca	3,4	6,0	7,5	7,6	7,5
Corporatista	Holanda	3,1	3,7	4,5	4,4	5,3
	Alemania	7,5	7,8	7,1	5,9	5,5
Mediterráneo	España	11,3	18,0	20,1	21,7	25,0
	Italia	6,7	7,8	8,4	8,4	10,7
Liberales	Irlanda	6,4	12,0	13,9	14,7	14,8
	GB	5,6	7,6	7,8	8,0	7,9

Fuente: Eurostat

De una manera más amplia esta tipología resulta explicativa en la medida que analiza los principales factores de riesgo de ejecuciones hipotecarias, como la ya mencionada cobertura en situación de desempleo o riesgo social, la política desarrollada en el mercado de vivienda o en la concesión de préstamos, la evolución de los precios de las viviendas o las políticas institucionales efectivas de prevención de lanzamientos (Cano *et al.*, 2013).

Dentro de esta clasificación encontramos diferentes grupos de países: los países socialdemócratas (Dinamarca, Finlandia, Suecia.), los corporatistas (Holanda, Bélgica, Alemania, Francia) y los países liberales (Irlanda y Reino Unido). A esta clasificación se le añadió una distinción a los países “del sur” (España e Italia) donde

la familia juega un papel predominante, supliendo en gran parte la intervención del estado en materia de servicios (Hoekstra & Vakili-Zad, 2011; Arbaci, 2007).

De manera general, se puede considerar que el riesgo en la provisión de hipotecas se puede atribuir a los siguientes factores:

- Uso/disponibilidad de tasas de interés variable, aunque esto no es importante bajo las actuales condiciones (las tasas de interés permanecen estables e incluso descienden).
- Préstamos “subprime”
- Disponibilidad de créditos de alta Relación préstamo/Valor %, RPV (se considera alto a partir del 80%)², a veces las garantías hipotecarias pueden reducir este riesgo.
- Comportamientos cíclicos donde la industria hipotecaria tienden a proveer hipotecas de riesgo durante el *boom* de precios en las viviendas.
- Alto y/o creciente desempleo, combinado con bajas prestaciones por desempleo.

Se puede afirmar, en términos generales, que el riesgo en el sistema de hipotecas tiende a ser relativamente bajo en la mayoría de los países corporativistas (Holanda, Alemania, Bélgica y Francia), entre otros por unos subsidios de desempleo relativamente altos y que se mantienen durante más tiempo. En este sentido, tanto los que venden como los que adquieren las hipotecas son reacios a las altas deudas hipotecarias (ver Doling & Ford, 2003, para Alemania también EMF, 2011), incluso en los tiempos de bonanza económica. Esto ha favorecido que durante la crisis las hipotecas se mantuvieran en un nivel admisible para los compradores aun encontrándose éstos en desempleo.

En los Estados de Bienestar social-demócratas y liberales, y también en Holanda que tiene características que son a la vez social-demócratas y corporativistas (Esping-Andersen, 1990), esta cultura ha estado ausente durante mucho tiempo y el crecimiento económico tiende a ir de la mano del crecimiento de las concesiones de hipotecas y la liberalización de las condiciones hipotecarias. En general, debido a unas tasas de desempleo crecientes, una protección social limitada por parte del Estado (que se espera sea sustituida por la familia) y unas políticas de concesión hipotecaria de riesgo durante el periodo de burbuja inmobiliaria, los países liberales (Irlanda y Reino Unido) y del Mediterráneo concentran el mayor riesgo de situaciones de desahucios e impagos, tal y como corroboran los datos de ejecuciones hipotecarias y lanzamientos actuales (ver Cuadro 2).

2 En inglés denominado *high loan to value ratio*'s. En España en la época de flexibilización financiera llegaron a darse préstamos por el 100% y 120% del valor de la tasación del inmueble.

Las prácticas de préstamos “subprime” aparecieron en Reino Unido, Irlanda y España antes de empezar con la crisis, lo que añadió riesgos a los impagos. Desde esta perspectiva, se señala a España entre los países europeos más liberales de los países en la toma de riesgos. Entre otros autores, Arbaci (2007) estudia con detenimiento estos estados-mercado mixtos en la concesión de hipotecas, y concluye lo mismo.

Además, el incremento en el endeudamiento hipotecario pendiente pone de relieve la magnitud y el número de hogares que se han visto envueltos recientemente en fuertes endeudamientos. Aunque hay variaciones, los países donde el endeudamiento residencial hipotecario se ha incrementado radicalmente y ha alcanzado un nivel más alto serían Dinamarca, Suecia, Holanda, Reino Unido y en mayor medida España e Irlanda. Sin embargo, en los países corporativistas este riesgo es menor ya que el endeudamiento hipotecario, si bien ha crecido, lo ha hecho a niveles relativamente más bajos.

1.3. Medidas anti-desahucio institucionales en el contexto europeo

Todo lo anterior nos lleva a concluir que a pesar de la evidencia de procesos paralelos y comunes, el nivel de impacto de la crisis ha sido diferente, y también las medidas adoptadas ante estas situaciones (Etxezarreta et.al, 2012). Tanto es así, que en el momento actual, son escasos los países europeos que han desarrollado políticas específicas para evitar desahucios y ejecuciones hipotecarias.

Los estudios sobre el tema indican (Scanlon et al, 2011; Dol et al, 2010, Van der Heijden et al., 2011) que la intervención por parte del Estado en medidas institucionales ante estas situaciones de ejecuciones hipotecarias y desahucios ha sido muy escasa o nula en la mayoría de los países europeos. Se aprecian ciertas políticas de intervención en Reino Unido e Irlanda, precisamente en los países que presentan una situación más grave en materia de ejecuciones y desahucios.

Las medidas desarrolladas en el Reino Unido han ido encaminadas tanto a ayudas para el pago de préstamos (“Income Support for Mortgage Interest”) como la dotación de préstamos más favorables en sustitución de parte de la hipoteca actual (Mortgage Rescue Scheme). Las ayudas para el pago de préstamos las pueden solicitar los propietarios que se queden en paro con una cifra máxima de la hipoteca de 200.000 libras esterlinas. El plan de rescate hipotecario (Mortgage Rescue Scheme) está orientado a hogares vulnerables y en riesgo de desahucios. Además de la opción de solicitar préstamos más favorables se ofrece la opción de comprar la vivienda a un precio del noventa por cien del valor en el mercado con la posibilidad de alquilarla después al anterior propietario al 80% de los alquileres de libre mercado.

En el caso de Irlanda el gobierno formalizó un código de conducta para los bancos (ver McGuinness, 2011). La ejecución hipotecaria no era posible hasta transcurridos 12 meses si el deudor cooperaba en la búsqueda de un nuevo acuerdo

bancario (Central Bank & Financial Services Authority of Ireland, 2010), con el objeto de reducir la cantidad de desahucios y ejecuciones hipotecarias. Sin embargo, a comienzos de 2013 el gobierno anunciaba el cese de la moratoria como medida excepcional, y ello podría conllevar un nuevo repunte de los desahucios en Irlanda, a la vista de los impagos que siguen registrándose.

En países como Holanda, Suecia o Francia existen diferentes tipos de garantías hipotecarias a nivel estatal. En el caso de Holanda es el fondo Nacional de Garantía Hipotecaria (National Mortgage Guarantee –NHG-) el que se hace cargo de la deuda hipotecaria en caso de no poder hacer frente a la deuda por parte de la familia debido a situaciones de desempleo, divorcio o muerte de uno de los cónyuges, entre otros, o también en caso de imposibilidad temporal de pagar la hipoteca (solo para viviendas con un precio inferior a 320,000 €).

En Suecia esta garantía hipotecaria no cubre el posible valor patrimonial negativo después de una venta, pero sí cubre el interés de la hipoteca durante un período determinado si el propietario se encuentra en problemas económicos. En Francia, hay un sistema de garantía de la hipoteca para hogares de bajos ingresos que han financiado parte de sus gastos de la hipoteca con un préstamo subsidiado (*Prêt à taux cero*). Esta garantía cubre el 14% de los préstamos residenciales en Francia (BCE, 2009, p. 28).

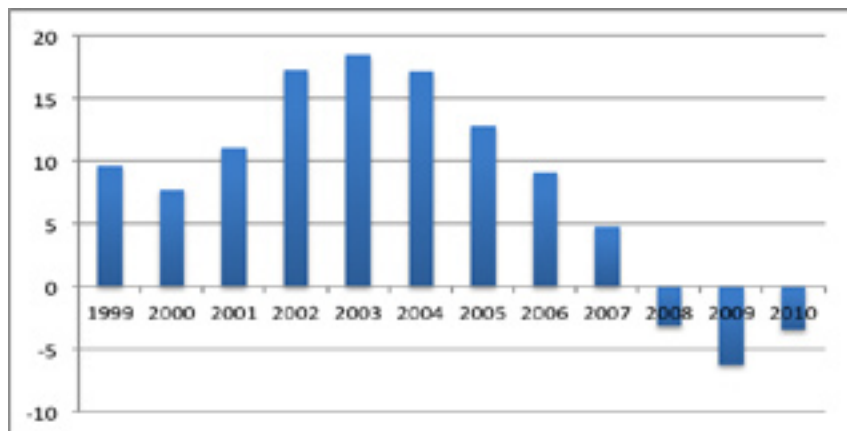
2. ESPAÑA: DE LA GRAN BURBUJA INMOBILIARIA A LOS DESAHUCIOS

2.1. *El periodo expansivo y los riesgos en España*

España vivió el citado periodo expansivo y la burbuja inmobiliaria de manera especialmente intensa, ya que en este territorio convergían una serie de factores que la hacían más vulnerable ante estos fenómenos. El peso específico del sector de la construcción y otros muchos condicionantes hicieron posible un auge sin precedentes, que se evidencia en las tasas interanuales de crecimiento de dos dígitos en los primeros años de la pasada década, y que posteriormente se tornaron en índices de crecimiento negativos a partir de 2008 (Figura 1).

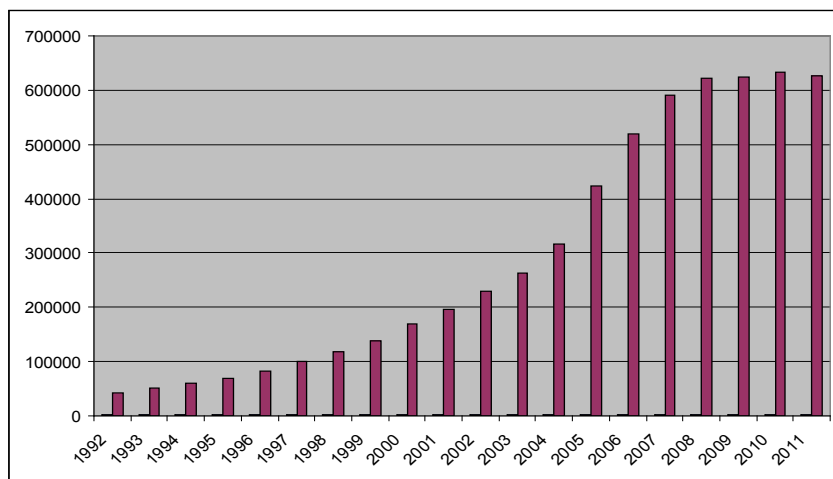
Uno de los factores que posibilitó este proceso de crecimiento, y que probablemente muestra gráficamente de manera más evidente dicha ascensión es el crédito hipotecario concedido y gestionado por las entidades financieras españolas. El montante que se gestionó en 1996 en concepto de crédito hipotecario se situaba en 124.985 millones de euros, y en 2007 ascendía a 1.047.441 millones de euros, un 738% más que en 1996. El crédito concedido por las entidades financieras españolas para la adquisición de vivienda, en particular, ascendía de 43 mil millones de euros en 1992, a los más de 600 mil millones de euros en 2008 (Figura 2).

FIGURA 1
VARIACIÓN INTERANUAL DE LOS PRECIOS NOMINALES DE LA VIVIENDA (1999-2010)



Fuente: Hypostat, 2011

FIGURA 2
CRÉDITO PARA LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA, VOLUMEN TOTAL (MILLONES DE EUROS). 1992-2011

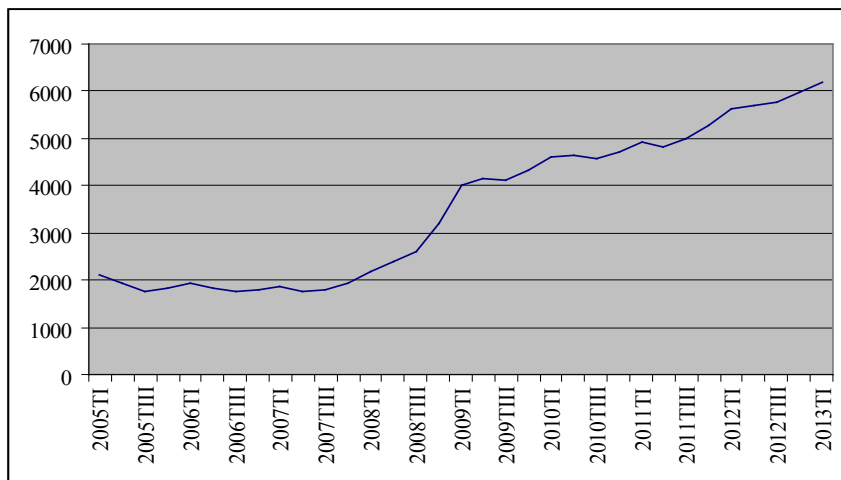


Fuente: AHE. Boletín anual 2011

Dicho incremento en el volumen de préstamos hipotecarios (y por tanto, de deuda en los hogares) fue posible gracias a la liberalización del sistema financiero, de la laxitud en la concesión de préstamos, y de un aumento muy importante de las ratios de cobertura de los préstamos, que pasaron de tener como límite el 80% del valor de la tasación del inmueble, a una cobertura del 100% e incluso 120% del valor de tasación. Unido a esto, el endeudamiento de las familias españolas había pasado de representar en 1995 el 46% de la renta anual bruta disponible, a situarse en un 134% a finales de 2007 (Sánchez Martínez, 2008a).

Por tanto, en España se han dado comportamientos procíclicos donde la industria hipotecaria ha tendido a proveer hipotecas de riesgo durante el *boom* de precios en las viviendas, y ello junto con otros factores de riesgo, contribuyó a elevar el riesgo de España ante los eventuales cambios de ciclo y sus consecuencias. Asimismo, la política de vivienda que se desarrolló en España en los años de bonanza había tenido un impacto claramente regresivo en la distribución de la riqueza (Sánchez Martínez, 2002), agudizando aún más la vulnerabilidad de ciertos colectivos.

FIGURA 3
EVOLUCIÓN DE LA POBLACIÓN DESEMPLEADA EN ESPAÑA (2005-2013)



Fuente: INE. Encuesta de la Población Activa

Tras el estallido de la crisis se evidencia un fuerte racionamiento de crédito en el sistema financiero español (Carbó Valverde, 2008; Campos Echeverría, 2008). Ha sido patente el endurecimiento de las condiciones crediticias y la reducción de la provisión de crédito bancario que se ha experimentado desde agosto de 2007.

Después del cambio de ciclo, el desempleo en España ha crecido incesantemente, y en el primer trimestre de 2013 presenta una tasa de paro superior al 27%, con más de seis millones de desempleados (INE, 2013). Consiguientemente, los perceptores de prestaciones de desempleo y subsidios de desempleo se han incrementado mucho en los últimos tiempos en España, sumando más de tres millones entre las personas receptoras de ayudas contributivas y las asistenciales (Sepes, 2012).

En concordancia con lo expuesto en el primer apartado sobre el contexto de los estados del bienestar y el riesgo de desahucios, el riesgo del sistema de hipotecas en España era muy elevado, con uso y disponibilidad alta de tasas de interés variable, con concesiones de préstamos de “bienvenida” y subprime, con un alto porcentaje de créditos de alta relación préstamo valor RPV, y comportamientos procíclicos de la industria hipotecaria. Al unirse todo ello recientemente a unas altísimas tasas de desempleo, el riesgo potencial que se concentraba en los estados del bienestar mediterráneos ha desencadenado una fuerte crisis de desahucios e impagos en España, tal y como se podía avanzar en el primer punto.

El contexto español también suele ser ubicado en los Estados del Bienestar familiaristas de sur, en cuanto a cobertura de protección social se refiere. La política de vivienda, por su parte, también ha sido escasamente desarrollada, máxime en lo que a tamaño y promoción del parque de vivienda social se refiere (aproximadamente un 2% del parque de viviendas).

Sin embargo, hay una variable territorial de máxima importancia, puesto que la política de vivienda está transferida a las Comunidades autonómicas, de manera que ciertas políticas de vivienda se han desarrollado en la escala estatal, mientras que otras se han desarrollado en la escala regional.

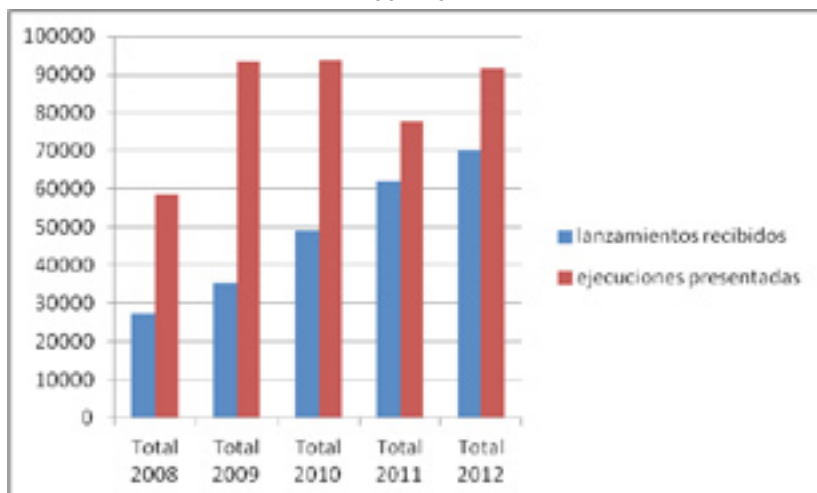
Por otra parte, debido a la coyuntura de crisis y restricción presupuestaria en las instituciones españolas, en los últimos años los planes de vivienda y la construcción de Viviendas de Protección Oficial (VPO) han ido perdiendo vigor y dotación, pero ha aparecido otro tipo de respuestas institucionales, que resumiremos en el apartado 2.3., en relación directa con la crisis de las ejecuciones y los lanzamientos.

2.2. Consecuencias en España: Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos

Una de las lógicas consecuencias de la actual crisis económica y la imposibilidad de muchas familias de hacer frente a las deudas contraídas en el periodo de boom inmobiliario y crediticio es el aumento de los impagos y, consiguientemente, el crecimiento de las ejecuciones hipotecarias y los lanzamientos (o desahucios). En 2007 se registraron en total 25.943 ejecuciones en el conjunto del Estado, y esa cifra ha ido en aumento hasta superar los 90.000 por año entre 2009 y 2012 (con la excepción de 2011, cuando esta cifra fue un poco más baja). Con respecto a los lanzamientos, en 2007 se recibieron un total de 27.251 lanzamientos en España, y

esa cifra fue subiendo año tras año hasta situarse en 70.257 lanzamientos registrados en los servicios comunes del poder judicial en 2012.

FIGURA 4
**EJECUCIONES HIPOTECARIAS Y LANZAMIENTOS EN ESPAÑA.
2007-2011**



Fuente: CGPJ. Estadística Judicial.

Sin embargo, las estadísticas a este respecto han estado poco desarrolladas hasta el momento y es difícil presentar cifras concluyentes en los ámbitos analizados para los años posteriores al boom inmobiliario. En primer lugar, en los datos manejados del Tribunal Superior de Justicia no se desagrega entre alquiler y propiedad, son datos globales.

En segundo lugar, en 2012 por primera vez se desagregan los datos relativos a las ejecuciones hipotecarias y los lanzamientos en varias categorías: ejecuciones hipotecarias presentadas TSJ, ejecuciones hipotecarias resueltas por TSJ, y ejecuciones hipotecarias en tramite por TSJ; y lanzamientos recibidos TSJ, lanzamientos con c. Positivo TSJ, y lanzamientos de primera instancia TSJ. En los últimos tiempos también se han presentado otras estadísticas relativas a ejecuciones y lanzamientos relativos al ejercicio 2012³.

3 También se acaban de presentar nuevas estadísticas; del Banco de España, de procesos de ejecución hipotecaria sobre viviendas; y de los registradores de la propiedad, Panorama registral, impagos

En tercer lugar, el hecho de que en 2012 se publiquen los lanzamientos recogidos en los juzgados de primera instancia, dato al que el Consejo General del Poder Judicial (CGPJ) da más fiabilidad y ampliamente superior al presentado por los servicios comunes (101.034 lanzamientos registrados por los juzgados de primera instancia frente a los 70.257 lanzamientos registrados en los servicios comunes), debe hacer concluir que los datos recogidos en las estadísticas para la evolución histórica 2008-2011 han estado infravalorados, y por tanto, la dimensión de la crisis de los desahucios en España es mayor que el que las estadísticas reflejan (Colau y Alemany, 2013)⁴.

Entre los datos ofrecidos sobre las ejecuciones hipotecarias, es destacable el apilamiento que se deduce se está dando de casos de ejecuciones hipotecarias en los juzgados españoles, puesto que en 2012 quedan pendientes 198.076 casos, lo que hace prever que en un futuro próximo, y si no hay medidas que lo impidan, se podrían resolver muchas más ejecuciones que a su vez podrían terminar en un aumento sustancial de los desahucios.

CUADRO 4
EJECUCIONES HIPOTECARIAS EN ESPAÑA (2007-2012)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Ejecuciones hipotecarias presentadas	25.943	58.686	93.319	93.636	77.854	91.622
Ejecuciones hipotecarias resueltas	17.322	20.532	37.669	54.250	64.770	75.375
Ejecuciones hipotecarias en tramite	33.882	72.613	128.543	168.357	181.065	198.076

Fuente: CGPJ

Sin embargo, hay notables diferencias entre regiones. Así, si se calcula el indicador de número de ejecuciones por cada mil habitantes para cada región, se obtienen cifras tan dispares como las 3,3 ejecuciones presentadas por cada mil

hipotecarios de vivienda 2012. El Banco de España se ha basado en una encuesta dirigida a un conjunto de entidades bancarias que gestionan el 85% del crédito hipotecario vivo concedido a los hogares para la compra de viviendas. Según esta estadística, en el 2012 se han entregado 39.167 viviendas, de las cuales 32.490 son vivienda habitual (18.325 habrían sido entregas voluntarias, y 14.165 entregas judiciales; las daciones en pago habrían supuesto un 40% del número total de entregas de viviendas). A su vez, la estadística de los registradores se basa en una encuesta realizada vía web y de manera voluntaria a los registros de la propiedad, en el que han respondido el 85% del total de Registros. Según esta fuente en 2012 se habrían iniciado 65.778 ejecuciones de hipoteca, con especial prevalencia en la Comunidad de Madrid y las CCAA del Mediterráneo (un 74,69% habría sido primera vivienda).

- 4 Elaboran un multiplicador corrector del sesgo a partir de las últimas cifras, para calcular una aproximación de los lanzamientos reales del periodo 2008-2012 3T, que ascendería a 362.776 lanzamientos en total.

habitantes en Murcia, 3,1 en Valencia, 2,4 en Cataluña, 2,1 en Andalucía y 1,4 en Madrid; y en el polo opuesto, 0,5 ejecuciones por cada mil habitantes en el País Vasco, 0,8 en Asturias y 0,9 en Galicia, entre otros.

En lo relativo a las diferencias en la cuantía de desahucios, también se observan notables diferencias; destacan Cataluña, Madrid, Andalucía y Valencia con 25%, 14%, 13% y 13% del total de los lanzamientos estatales, respectivamente. En el País Vasco en 2012 se registraron 0,8 lanzamientos por cada mil habitantes, mínimo estatal junto con Extremadura, cifra sensiblemente inferior al 2,1 de promedio estatal.

CUADRO 5
EJECUCIONES HIPOTECARIAS Y LANZAMIENTOS EN ESPAÑA (2012)

	ejecuciones 2012 (1)	% ejecuciones 2012	Ejecuciones / habitantes 2012 (tantos por mil)	lanzamientos 2012 (2)	% lanzamientos 2012	Lanz. / habitantes 2012 (tantos por mil)
ANDALUCÍA	17.914	19,55	2,12	13.638	13,50	1,61
ARAGÓN	2.049	2,24	1,52	2.738	2,71	2,03
ASTURIAS	875	0,96	0,81	1.734	1,72	1,61
ILLES BALEARS	2.693	2,94	2,41	3.019	2,99	2,70
CANARIAS	4.252	4,64	2,01	6.581	6,51	3,11
CANTABRIA	811	0,89	1,37	1.219	1,21	2,05
CASTILLA - LEÓN	3.040	3,32	1,43	4.114	4,07	1,94
CASTILLA - LA MANCHA	4.873	5,32	1,91	3.833	3,79	1,51
CATALUÑA	18.567	20,26	2,45	25.422	25,16	3,36
COMUNITAT VALENCIANA	16.157	17,63	3,15	13.199	13,06	2,57
EXTREMADURA	1.340	1,46	1,21	940	0,93	0,85
GALICIA	2.528	2,76	0,91	3.511	3,48	1,26
MADRID	9.253	10,10	1,42	14.549	14,40	2,24
MURCIA	4.826	5,27	3,27	3.400	3,37	2,31
NAVARRA	817	0,89	1,27	646	0,64	1,00
PAÍS VASCO	1.061	1,16	0,48	1.884	1,86	0,86
LA RIOJA	566	0,62	1,75	607	0,60	1,88
TOTAL	91.622	100,00	1,95	101.034	100,00	2,15

Fuente: TSJ. (1) Ejecuciones hipotecarias presentadas en el TSJ. (2) Lanzamientos Juzgados primera instancia

En general, parece obvio que la cornisa cantábrica ha sido menos afectada por el boom inmobiliario y también por las consecuencias más negativas del mismo, y sin embargo, la incidencia de dichos procesos en la costa mediterránea y Madrid ha sido ampliamente más elevada. La Comunidad Autónoma de Euskadi, en particular, presenta las cifras más bajas, tanto en las ejecuciones presentadas como en los lanzamientos (0,5 y 0,8 por cada mil habitantes, respectivamente).

2.3. Iniciativas institucionales relacionadas con los desahucios en España

Atendiendo a las medidas específicas relacionadas con los desahucios que se han adoptado recientemente, ha habido dos intervenciones legislativas cuyo fin ha sido agilizar y flexibilizar el mercado de la vivienda en alquiler (leyes 19/2009 y 37/2011), facilitando el desahucio de aquellos inquilinos con impagos.

Posteriormente, la aprobación de un decreto ley (Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de Medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, BOE de 10 de marzo) establecía un Código de Buenas Prácticas de aplicación voluntaria para las entidades bancarias, y planteaba opciones para la reestructuración de la deuda dirigido a deudores que cumplan unos requisitos exigidos sobre el umbral de exclusión. Las medidas propuestas son, entre otras, la aplicación de carencia en la amortización, la reducción de tipo de interés y ampliación de plazo, diversas opciones de quita de la deuda, y la dación en pago.

Aunque muchas entidades se adhirieron a este código, desde el comienzo quedaban patentes las limitaciones de esta medida para atajar la crisis de los desahucios en España (Etxezarreta, et al, 2012), fundamentalmente por su falta de carácter coercitivo.

A finales de 2012 y debido, en gran parte, al clamor social y a la creciente movilización popular en contra de los desahucios, el gobierno y la oposición crearon una comisión para analizar posibles reformas o medidas dirigidas a mitigar el impacto de los desahucios, y sin acuerdo, el gobierno aprobó un real decreto para proteger de los desahucios a las familias más vulnerables. Ello se recoge en el Real Decreto-ley 27/2012, de 15 de noviembre, de *Medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios*, (publicado en BOE de 16 de noviembre de 2012). Su objeto fundamental consiste en la suspensión inmediata y por un plazo de dos años de los desahucios de las familias que se encuentren en una situación de especial riesgo de exclusión.

Esta medida, tal y como precisa el decreto en su preámbulo, paraliza los desahucios con carácter excepcional y temporal, y lo hace en el caso de las personas y familias que cumplan una serie de requisitos que justifiquen su especial vulnerabilidad, en cuyo caso, sin alterar el procedimiento de ejecución hipotecaria, se impide que se proceda al lanzamiento que culminaría con el desalojo de las personas.

Los colectivos que podrían acogerse a esta nueva medida son las familias numerosas, las familias monoparentales con dos hijos a cargo, las que tienen un menor de tres años o algún miembro discapacitado o dependiente, o en las que el deudor hipotecario se encuentre en situación de desempleo y haya agotado las prestaciones sociales y, finalmente, las víctimas de violencia de género. Asimismo, entre otras cuestiones, se establece un límite de ingresos (19.200 € anuales) y el requisito de que la cuota hipotecaria sobrepase el 50% de los ingresos familiares.

Adicionalmente, este real decreto-ley incluye un mandato al Gobierno para impulsar, junto con el sector financiero, la constitución de un fondo social de viviendas destinadas a ofrecer cobertura a aquellas personas que hayan sido desalojadas de su vivienda habitual por el impago de un préstamo hipotecario. Este fondo, según prevé el decreto ley, debiera movilizar un amplio parque de viviendas, propiedad de las entidades de crédito, aunque no especifica ni el modo, ni los plazos, ni el número de viviendas que se planifica movilizar.

3. ANÁLISIS DEL PROBLEMA RESIDENCIAL Y SU IMPACTO EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE EUSKADI (CAE)

3.1. Aspectos generales y diferenciales en CAE

Tal y como se aludía en el análisis general del conjunto del Estado, en la cornisa cantábrica y también en la Comunidad Autónoma de Euskadi, se observa una incidencia más moderada de las ejecuciones y los desahucios (sobre todo, con respecto a la costa de la mitad sur y Madrid). Concretamente, en los tres territorios de la Comunidad Autónoma de Euskadi, la incidencia de las ejecuciones hipotecarias y desahucios ha sido más suave que en otras zonas del Estado, aunque también se ha registrado la misma tendencia alcista y un impacto creciente.

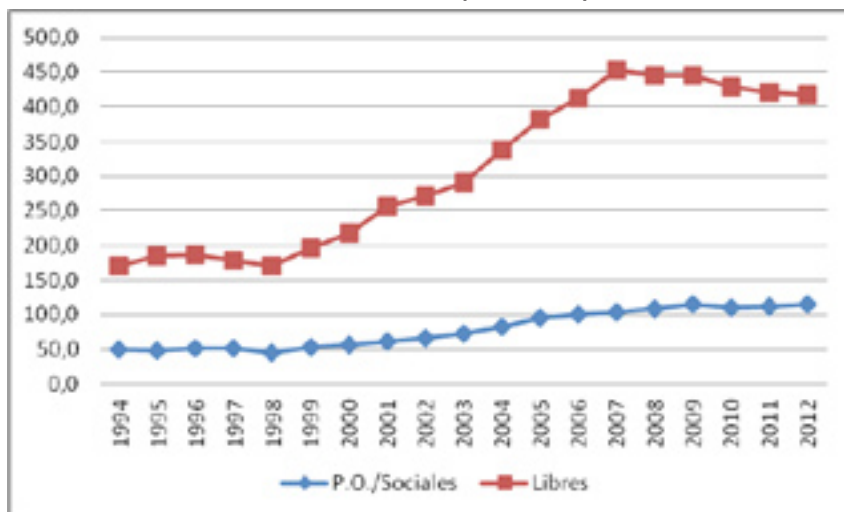
Los territorios y ciudades de la CAE tradicionalmente han copado las primeras posiciones en todos los rankings de precio por metro cuadrado de vivienda. Pero al mismo tiempo, es un territorio con un alto grado de desarrollo industrial, unas tasas de desempleo relativamente más bajas (se sitúa en un 16% en el I. Trimestre de 2013 tal y como se puede observar en el gráfico 5), y una política de vivienda relativamente progresista y pionera (Etxezarreta, 2010; Hoekstra et al., 2010).

La Comunidad Autónoma del País Vasco ha destacado en pleno auge inmobiliario por su impulso a la política de viviendas protegidas (entre 2001 y 2004 más del 44% de las viviendas iniciadas correspondían a viviendas protegidas), y en general, por explorar e implementar una política de vivienda pionera a nivel estatal, como fue la calificación permanente de las viviendas protegidas en 2002, o la cesión de uso de las viviendas protegidas por 75 años (en lugar de la plena propiedad).

Asimismo, es una comunidad autónoma con un elevado grado de autonomía, también en materia fiscal, y una alta sensibilidad social, lo que ha facilitado la implementación rápida y adaptada de medidas que dieran respuesta a las necesidades de su ciudadanía, avalando así, en cierta medida, el marco de los estados de bienestar multinivel (Dol et al., 2013) y haciendo de la CAE un caso de especial interés.

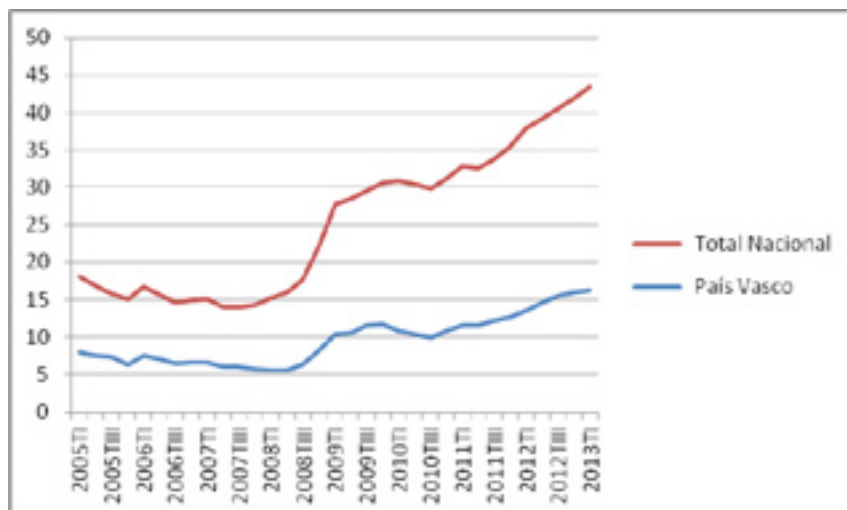
En la Figura 6 se muestra la escalada de precios de las viviendas nuevas en venta que se registra en los años de boom en la CAPV (sobre todo en las viviendas libres), en concreto entre 1998 y 2007. Y posteriormente la caída de los precios, que parte de un nivel altísimo en 2007, superando los 450.000 € por vivienda nueva en venta, y decrece más que la media estatal, (con base 100 en 2007, en CAPV se sitúa en 2012 en 67, y en el conjunto del Estado en 72, según estadísticas del INE).

FIGURA 5
**TASA DE PARO EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DEL PAÍS VASCO Y
TOTAL ESTATAL (2005-2013)**



Fuente: INE. Encuesta de la Población Activa

FIGURA 6
PRECIO MEDIO (MILES DE €) DE VIVIENDAS NUEVAS EN VENTA



Fuente: Eustat.

Situando este análisis de la CAE en el marco teórico de los Estados del bienestar y el riesgo de desahucios, se puede afirmar que muchos de los riesgos que se habían generado en la CAE eran muy similares al resto de las comunidades en cuanto al comportamiento de las entidades financieras y en particular, en la disponibilidad y uso de las tasas de interés variable, préstamos subprime, disponibilidad de créditos de alto ratio, y comportamientos cíclicos, si bien las entidades financieras con mayores cuotas de mercado en la CAPV no fueran los que presentaban comportamientos más agresivos (Kutxabank y Caja Laboral). Pero, hay un aspecto diferencial de máxima importancia en el análisis de los riesgos, el relativo al nivel de desempleo y las prestaciones sociales⁵. Este último factor ha sido clave a la hora de mitigar el efecto de esta crisis en nuestro territorio.

5 La Seguridad Social no se ha descentralizado, y por tanto, tampoco lo han hecho las prestaciones por desempleo. No obstante, el gasto en protección social que ha sido descentralizado, en CAE se encuentra en niveles muy superiores al resto del Estado, y ligeramente superiores al promedio europeo (en el indicador por habitante EU27=100, España 82, y CAE 102, según Eustat, Cuenta de la Protección Social).

3.2. La incidencia en CAE: Ejecuciones hipotecarias y lanzamientos

La incidencia de las ejecuciones hipotecarias y los lanzamientos ha ido en creciente aumento, si bien, al igual que en el resto de la cornisa cantábrica, esa incidencia ha sido más suave en nuestro territorio. Así, según las estadísticas del Tribunal Superior de Justicia, en Araba, las ejecuciones presentadas en 2007 no llegaban a cien (96), pero crecieron rápidamente hasta situarse en 292 en 2009, y después retrocedieron paulatinamente, hasta situarse en 181 en 2012. En Bizkaia, la cifra de ejecuciones partía de 363 en 2007, se situaba en su máximo en 663 en 2009, y en 609 en 2012. Finalmente, en Gipuzkoa, el número de ejecuciones se situaba en 125 en 2007, creciendo hasta 2010 a 360, y retrocediendo en 2012 a 271.

En términos agregados, en el conjunto de la CAE el número de ejecuciones se cifraba en 584 en 2007, aumentaba de manera considerable hasta 2009, cuando se cifró en 1.255, y posteriormente se situaba en 1.061 en 2012. Las diferencias territoriales según el ratio de ejecuciones hipotecarias por cada mil habitantes no eran muy significativas, aunque en Gipuzkoa era más bajo, con 0,38 ejecuciones hipotecarias por cada mil habitantes.

CUADRO 6
**EJECUCIONES HIPOTECARIAS PRESENTADAS POR PROVINCIAS
(JUZGADOS DE PRIMERA INSTANCIA E INSTRUCCIÓN)**

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	ejec/pobl*
Araba	96	192	292	221	238	181	0,56
Bizkaia	363	557	663	594	586	609	0,53
Gipuzkoa	125	236	300	360	350	271	0,38
Total CAE	584	985	1255	1175	1174	1061	0,48

*Ejecuciones hipotecarias/habitantes 2011 (tantos por mil)

Fuente: CGPJ y Eustat

Por tanto, se concluye que la incidencia de nuevos casos de ejecuciones hipotecarias siguió una tendencia al alza en los primeros años de la crisis económica, al igual que en el resto del Estado, donde crecieron de manera muy considerable de 2007 a 2010, y después la escalada frena o incluso retrocede tímidamente en cuanto a la creación de nuevos procedimientos ejecutorios se refiere.

Sin embargo, a partir de 2012 ha habido una novedad estadística por la que el Tribunal Superior de Justicia desagrega los datos de los lanzamientos en diferentes categorías que incluyen los lanzamientos recibidos por los servicios comunes y los lanzamientos recogidos en los juzgados de primera instancia. Parece obvio que puede haber una gran cantidad de casos que las estadísticas oficiales no han reco-

gido hasta el momento para el conjunto del Estado; sin embargo, los lanzamientos acordados se sitúan en 1.884 en la CAE, cifra que se encuentra por debajo de los lanzamientos presentados, 2.524, por lo que en el caso de este territorio se habrían sobredimensionado los lanzamientos reales.

Los lanzamientos recogidos por los juzgados de primera instancia (acordados) fueron de 341 en Araba, 1.111 en Bizkaia y 432 en Gipuzkoa. Por cada mil habitantes, vuelve a ser Gipuzkoa el territorio con menor incidencia de lanzamientos (0,6 frente a 0,9 de Bizkaia y 1 de Araba).

CUADRO 7
LANZAMIENTOS POR CATEGORÍAS SEGÚN TSJ
(TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA)

	2008	2009	2010	2011	2012
Lanzamientos SC recibidos					
Araba	272	252	421	580	521
Bizkaia	715	752	1.161	1.260	1.612
Gipuzkoa	222	293	381	402	391
CAE	1209	1297	1963	2242	2524
Total Estado	26.748	33.918	47.809	62.121	70.257
Lanzamientos SC c. Positivo por TSJ					
Araba	207	235	362	482	426
Bizkaia	504	542	764	901	1.000
Gipuzkoa	202	225	281	318	301
CAE	913	1002	1407	1701	1727
Total Estado	17.433	22.493	32.689	40.740	46.408
Lanzamientos acordados por provincias					
Araba					341
Bizkaia					1.111
Gipuzkoa					432
CAE					1.884
Total Estado					101.034

Fuente: CGPJ

3.3. Respuestas a los desahucios en CAE

Centrando el análisis de este apartado en las políticas específicas para hacer frente a los efectos de la crisis en materia de vivienda, destaca la iniciativa que el gobierno vasco puso en marcha en enero de 2009 (rescindido en mayo del mismo año, tras el cambio de gobierno), una iniciativa de *Recompra de vivienda libre*,

para ayudar a las personas propietarias en situación de desempleo por más de 3 meses, donde el propietario/a se quedaba como inquilino/a en su casa, con opción de recompra. En este programa, el gobierno regional compraba la casa, pero el prestamista tenía que renunciar a un 20% del principal de la deuda. La persona propietaria quedaba como inquilina por un año (renovable), y con opción de recompra del piso, en caso de recuperar sus ingresos.

Recientemente, y como respuesta al repunte de los desahucios surgido a raíz de la crisis, el Gobierno Vasco puso en marcha en mayo de 2012 un servicio de mediación, iniciativa que seis meses más tarde se puso en marcha en Andalucía. Este servicio de mediación combina una actuación conjunta de tres departamentos: El departamento de Justicia y Administración Pública, el departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, y el Instituto Vasco de Consumo, Kontsumobide. El servicio consta de tres pilares: el asesoramiento antes de contratar una hipoteca, la mediación entre las entidades bancarias y las personas o familias que padecen un sobreendeudamiento, y la decisión de facilitar viviendas en alquiler a las personas que hayan sido desahuciadas y estén en riesgo de exclusión social.

Por tanto, ofrecen entre otros servicios, asesoramiento e intermediación dirigida a las personas que estén afectadas por un proceso de ejecución hipotecaria, con el objetivo de arropar a los afectados y buscar fórmulas de renegociación de la deuda y otras herramientas (reestructurar el pago, acordar la dación en pago o evitar el desahucio con alquileres que satisfagan a ambas partes). Sin embargo, para acceder a esta mediación, las personas afectadas tienen que demostrar que han tratado de negociar previamente con el banco, y que su hipoteca no supera los 350.000 euros.

En los primeros cuatro meses de recorrido de este servicio, se tramitaron 97 expedientes en la Comunidad Autónoma Vasca (Manzanos, 2012), por lo que se puede concluir que esta medida tiene un alcance y un impacto muy limitados a la hora de resolver la crisis de las ejecuciones y los desahucios en Euskadi.

Por último, y como respuesta a un clamor social general surgido a raíz de varios acontecimientos con fatal desenlace, los bancos mayoritarios vascos (Kutxabank y Caja Laboral-Ipar Kutxa, todos con origen e implantación mayoritaria en el territorio vasco) anunciaron la paralización de todos los procedimientos de ejecución y sus correspondientes desahucios por un periodo de dos años, no así el resto de los bancos que operan en la Comunidad Autónoma Vasca.

4. CONCLUSIONES

En el presente artículo se ha abordado el fenómeno del boom inmobiliario y las burbujas relacionadas con ello entre la década de los 90 y 2007, y la posterior crisis,

que entre otros aspectos, ha derivado en un creciente problema de los impagos, y las consecuentes ejecuciones hipotecarias y desahucios. Se ha utilizado una perspectiva multiescalar, focalizando multidimensionalmente los citados fenómenos, partiendo el análisis desde el contexto europeo, tras ello, el contexto de España, y finalmente el de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

La evidencia deja patente los paralelismos y características comunes de muchos de los procesos que se vivían en los países europeos en la última fase expansiva de la economía; la escalada generalizada de los precios de las viviendas en los diferentes mercados inmobiliarios europeos, y su posterior caída, etc. Sin embargo, también es importante destacar las diferencias y divergencias que existen entre los países europeos, tanto en las características de la fase expansiva, como en su reacción ante la crisis.

Para explicar estas diferencias se han utilizado las tipologías de los Estados de Bienestar de Esping Andersen (1990), concluyendo que los países socialdemócratas y corporatistas han generado un riesgo relativamente pequeño de impagos y ejecuciones hipotecarias, mientras que en los países liberales y los países del sur de Europa han generado un riesgo de impagos y desahucios relativamente alto. Asimismo, al definir el grado de riesgo en la provisión de hipotecas en los diferentes países, destacan factores como los comportamientos procíclicos de la industria hipotecaria, la alta relación préstamo valor o la tasa de desempleo, entre otros factores.

En el contexto español, al sumarse la escalada de las tasas de paro a todos los factores de riesgo previamente generados en el sistema de hipotecas, se observa la veloz expansión de las ejecuciones hipotecarias en España, que suponen el inicio de un procedimiento nuevo por impago, y posteriormente de los lanzamientos, es decir, de los desalojos final de las personas ocupantes). A pesar de no haber suficientes estadísticas que recojan adecuadamente la dimensión y el detalle de estos procesos, las estadísticas del poder judicial de 2012 dan una idea más completa de los mismos, a la vez que se han generado nuevas estadísticas e informes recientemente en este ámbito.

Por otra parte, ha habido respuestas institucionales recientes destacables, que en el último año han dado lugar al establecimiento de un Código de Buenas Prácticas (CBP) voluntario para las entidades financieras, y unas medidas urgentes para proteger a deudores hipotecarios más vulnerables, aprobado en un real decreto en noviembre de 2012. El Código de Buenas Prácticas de libre adhesión no tiene carácter coercitivo, y está dirigido exclusivamente a un sector de la población que se encuentra en el umbral de la exclusión, y ha sido calificado como claramente insuficiente por parte de diversos colectivos.

El último real decreto-ley de finales de 2012 de medidas urgentes para proteger a los/as deudores hipotecarios más vulnerables establece una serie de criterios por

los que las familias extremadamente vulnerables en riesgo de exclusión social que puedan acogerse a ella podrán obtener la paralización temporal de su lanzamiento. Sin embargo, esta medida sigue teniendo un alcance relativo, puesto que muchas de las familias afectadas por la problemática de los desahucios no cumplen alguno de los requisitos marcados por la ley, y tampoco tiene efecto retroactivo, por lo que deja desamparadas a muchas familias previamente desahuciadas.

En la Comunidad Autónoma de Euskadi se observan muchas similitudes en el proceso de boom inmobiliario y en la generación de riesgos del sistema de hipotecas, si bien las relativamente más bajas tasas de desempleo y su mayor cobertura social han hecho que la incidencia de la crisis de las ejecuciones y los lanzamientos sea menor. Asimismo, el alto grado de autogobierno de la CAE y la relativa agilidad de respuesta a las necesidades de la ciudadanía avalan en cierta medida el marco de los estados de bienestar multinivel, y hacen de la CAE un caso de especial interés.

En pleno auge inmobiliario la CAE ha sido pionera en el contexto español en materia de política de vivienda, y a pesar de la relativamente baja incidencia de las ejecuciones y los desahucios, también lo ha sido con el programa de recompra de vivienda libre (apenas duró unos meses) y con la implantación del servicio de mediación. No obstante, habría que matizar el limitado impacto de esta última medida en la contribución a la resolución de este problema creciente (apenas cien casos atendidos en los primeros cuatro meses de aplicación). Asimismo, es destacable el hecho de que los bancos vascos con mayor implantación en el territorio como son Kutxabank y Caja Laboral-Ipar Kutxa, a la luz de los últimos sucesos hayan decidido paralizar todas las ejecuciones que habían iniciado. Y por tanto, ello sí parece que va a incidir de una manera importante en la evolución futura de los desahucios o lanzamientos efectuados en el territorio vasco.

Lo cierto es que si bien las medidas adoptadas en los contextos estatal y autonómico no parecen ser suficientemente eficaces, ni por su alcance, ni por su cobertura, el problema de las ejecuciones y los lanzamientos es menos agudo en CAE. Sin embargo, algunos de los factores más determinantes de la evolución futura serán el devenir del desempleo y su duración, y la cobertura de las ayudas ofrecidas en los diferentes regímenes de bienestar, y la generación de riesgos de los sistemas hipotecarios, donde el papel de las instituciones y las entidades financieras es de capital importancia.

BIBLIOGRAFIA

- ALLEN, J. & J. BARLOW & J. LEAL & T. MALOUTAS & L. PADOVANI (2004), *Housing and Welfare in Southern Europe*. London: Blackwell Publishing
- ARBACI, S. (2007), "Ethnic segregation, housing system and welfare regimes in Europe" *International Journal of Housing policy*, 7:4, 401-433.
- ASOCIACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA (2011), *Boletín Anual 2011*, en www.ahe.es.
- BANCO DE ESPAÑA (varios años), boletín estadístico, www.bde.es.
- BANCO DE ESPAÑA (2012), *indicadores del mercado de la vivienda*.
- CAMPOS ECHEVERRÍA, J. (2008), *La burbuja inmobiliaria española*. Barcelona: Marcial Pons.
- CANO, G., ETXEZARRETA, A. HOEKSTRA, J., KEES, D. (2013), From housing bubble to repossessions: Spain compared to other west european countries, *Journal of Housing Studies*, en prensa.
- CARBÓ VALVERDE, S. (2008), *La crisis económica y el crédito bancario: ¿crédito Crunch o corrección?*, en *CIE*, 205, pp. 33-35.
- CENTRAL BANK OF IRELAND (2012), *Residential Mortgage Arrears and Repossession Statistics Q1 2012*. Press release 25 May 2012.
- CENTRAL BANK OF IRELAND (2010), *Code of Conduct on Mortgage Arrears*. Dublin
- CGPJ (2013), *Estadística Judicial. Datos sobre el efecto de la crisis en los órganos judiciales: primer trimestre de 2013*. www.poderjudicial.es
- COLAU, A y ALEMANY, A (2013), *Retrospectiva sobre desahucios y ejecuciones hipotecarias en España, estadísticas oficiales e indicadores*, PAH, Plataforma de Afectados por la Hipoteca.
- DIAZ-SERRANO, L. (2005), "Income volatility and mortgage delinquency across the EU" *Journal of Housing Economics* 14:153-177.
- DOL, et al (2013), "Multi-level welfare states during a crisis: housing policies and housing repossessions in Spain", Paper for the *ENHR 2013 conference* in Tarragona (Spain.).
- DOL, K., HOEKSTRA, J. & M. OXLEY (2009), *Inventarisatie crisismaatregelen op de woningmarkt in negen West Europese landen*. [Inventory of crisis measures for housing markets in nine Western European countries]. OTB Research Institute, Delft University, The Netherlands
- DOLING, J. & J. FORD (eds.) (2003), *Globalization and home ownership. Experiences in eight member states of the European Union*, Housing and Urban Policy Studies 21, Delft University Press.
- ESPING-ANDERSEN, G. (1990), *The three worlds of welfare capitalism*. Cambridge (UK): Polity Press.
- ETXEZARRETA, A., J. HOEKSTRA, K. DOL, G. CANO (2012), "De la burbuja inmobiliaria a las ejecuciones hipotecarias", *Ciudad y Territorio*, vol XLIV, nº 174, pp 597-614.
- ETXEZARRETA A. (2010), "Vivienda vacía e intervención pública en la Comunidad Autónoma del País Vasco en el contexto europeo", *Revista de Economía Crítica*, nº 10, 4-26.
- EUROPEAN CENTRAL BANK (2009), *Housing Finance in the Euro Area*. Occasional Paper Series, No 101. Frankfurt am Main.
- EUROPEAN CENTRAL BANK (2009), *Research Bulletin*, nº 8.
- EUROPEAN MORTGAGE FEDERATION (2011), *Hypostat 2010: A review of Europe's mortgage and housing markets*. EMF, Brussels.
- EUROPEAN MORTGAGE FEDERATION (2011), *Study on non-performing loans in the EU*. EMF, Brussels
- EUSTAT (2013), *Estadística de precios de la vivienda* en www.eustat.es
- GARCÍA MONTALVO, J. (2008), "El sector inmobiliario español a principios del siglo XXI: entre la demografía y las expectativas", en *Cim. Economía*, 11.
- GARCÍA, M. (2010), "The breakdown of the Spanish urban growth model: social and territorial effects of the global crisis. *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 34.4
- HOEKSTRA, J, HERAS, I. & A. ETXEZARRETA (2010), Recent changes in Spanish housing policies: subsidized owner-occupancy dwellings as a new tenure sector?, *Journal of Housing and the Built Environment* (2010) 25: 125-138.
- HOEKSTRA, J. & C. VAKILI-ZAD (2011), "High vacancy rate and rising house price: the Spanish paradox". *Tijdschrift voor Economische en Sociale Geografie*, vol 102, 1.

- HYPOSTAT (2011), *A review of Europe's mortgage and housing markets*, European Mortgage Federation.
- INSTITUTO DE CRÉDITO OFICIAL (2010), *Annual report 2010*. Gobierno de España.
- INE (2013), Encuesta de la Población Activa.
- INE (2013), Índice de precios de vivienda (base 2007)
- LOPEZ GARCÍA, M. (2006), "Precios inmobiliarios, renta y tipos de interés en España". *XIII Encuentro de Economía Pública: 2 y 3 de febrero (Playadulce, Almería)*, pg 88.
- MANZANOS, C. (coord.) (2012), *Mediación y participación en conflictos para transformar la sociedad comunitaria, política, económica, familiar, penal*, Ikusbide, Vitoria-Gasteiz.
- MINISTERIO DE FOMENTO (2012), *Informe sobre el stock de vivienda nueva 2011*. Gobeniero de España.
- MINISTERIO DE FOMENTO (2011), Estadística y publicaciones. Vivienda y actuaciones urbanas. Transacciones inmobiliarias (compraventa). Índice general de precios de vivienda.
- OECD (2009), *Employment Outlook 2009*.
- REGISTRADORES DE ESPAÑA (2013), *Panorama registral. Impagos hipotecarios de vivienda 2012*, Colegio de Registradores de la propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España.
- SÁNCHEZ MARTÍNEZ, M. (2008a), "Boom inmobiliario y financiero:el final del ciclo", en *Cuadernos de Información Económica*, 205, pp.101-111.
- SÁNCHEZ MARTÍNEZ, M. (2008b), The Spanish financial system: facing the real estate crisis and credit crunch. *International Journal of Housing Policy* 8:2 p.181-196.
- SÁNCHEZ MARTÍNEZ, M. (2002), *La política de vivienda en España: análisis de sus efectos redistributivos*, Universidad de Granada, Granada.
- SCANLON K., LUNDE, J. & C. WHITEHEAD (2011), "Responding to the Housing and Financial Crises: Mortgage Lending, Mortgage products and Government Policies". *International Journal of Housing Policy*, 11:1, 23-49.
- SCANLON K., LUNDE, J. & C. WHITEHEAD (2008), "Mortgage product innovation in advanced economies: more choice, more risk". *International Journal of Housing Policy* 8:2 p.109-131.
- SEPES, Beneficiarios de prestaciones por desempleo, por clase de prestación. SEPES, octubre 2012
- TINSA (2012), *Notas de coyuntura inmobiliaria, mercado residencial*.
- VALIÑO, V. (2009), "Ejecuciones hipotecarias y derecho a la vivienda: estrategias jurídicas frente a la insolvencia familiar", *Observatori DESC*.
- VAN DER HEIJDEN, H., DOL, K. & M. OXLEY (2011), "Western European housing systems and the impact of the international financial crisis" *Journal of Housing and the Built Environment*, 3:295-313.
- WALLACE, A. & J. FORD (2010), "Limiting Possessions? Managing Mortgage Arrears in a New Era", *International Journal of Housing Policy*, 10:2, 133-154.