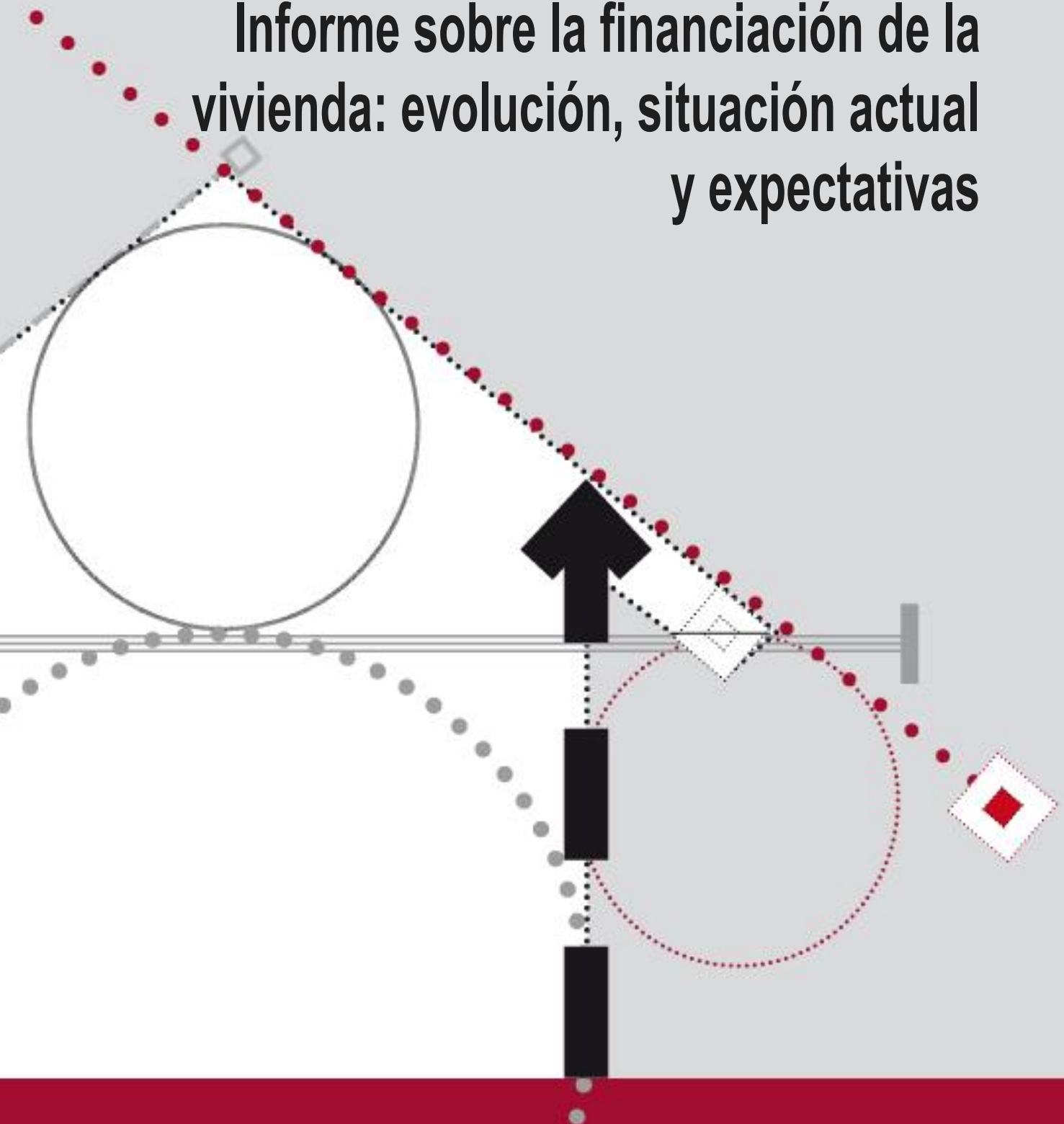




ETXESIZITZAKO
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Informe sobre la financiación de la vivienda: evolución, situación actual y expectativas



Presentación

A continuación se detalla el esquema de capítulos del presente Informe sobre la financiación de la vivienda en la CAE y, en términos comparados, con el conjunto del Estado. Se ha considerado de interés articular el informe en dos grandes bloques o capítulos:

- El capítulo primero presenta algunos de los principales indicadores asociados a la financiación de la vivienda. Así, se presenta la evolución desde 2007-2008 hasta la actualidad en indicadores clave para la financiación de la vivienda como la dinámica en los tipos de interés, la evolución del volumen de crédito, la evolución de la demanda de vivienda, así como la actividad hipotecaria y el efecto en términos de esfuerzo financiero de los hogares.
- En el capítulo segundo, se trata de ofrecer una mirada complementaria al marco cuantitativo presentado en el capítulo anterior, a través de la prospección realizada sobre una diversidad de actores clave como son:
 - Las principales entidades financieras de la CAE que suponen una mayor cuota en el mercado hipotecario,
 - Entidades financieras vinculadas a la denominada banca ética.
 - Agentes promotores que han optado por el impulso de proyectos con un fuerte contenido social como las denominadas cooperativas de cesión de uso o similares.
 - Asociaciones que representan a los consumidores y usuarios de banca.
 - Responsables de las Haciendas Forales.

Por último se dedica el capítulo final a las conclusiones del informe.

1.- Indicadores clave de la financiación de la vivienda en la CAE

1.1. Una visión de contexto de la financiación en la CAE y el Estado

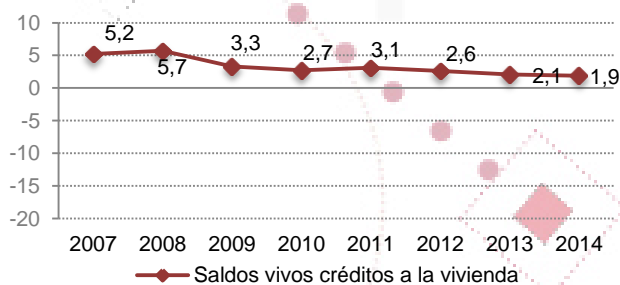
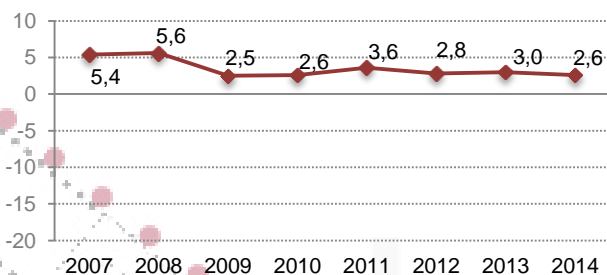
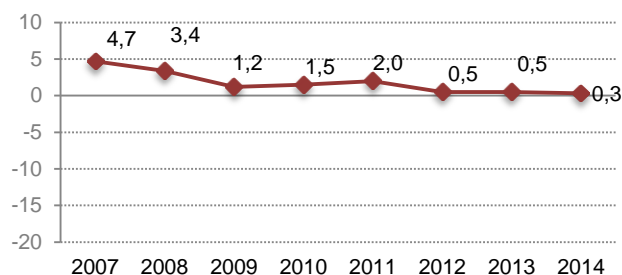
Al comenzar a percibirse los primeros atisbos de desaceleración económica en 2007, el Banco Central Europeo impulsó una política monetaria expansiva que ha supuesto una intensa reducción de los tipos de interés de referencia hasta situarse en niveles cercanos al 0%. En apenas dos años (2007 -2009) los tipos de referencia se reducen de forma drástica, pasando del 4,7% en 2007 al 1,2% en 2009.

Desde 2009 hasta 2014, ha continuado esta política monetaria expansiva. Así, el Banco Central ha apurado el margen de maniobra de que disponía, para tratar de impulsar la economía de la UE en recesión, manteniendo esta política expansiva ya más de 7 años.

Lo que resulta especialmente relevante para este informe es la constatación de que, a pesar de situarse el Euribor en niveles cercanos al 0%, el tipo efectivo de los nuevos créditos hipotecarios no se ha reducido desde 2009.

De este modo, el margen de intermediación de las entidades financieras se ha incrementado, al tiempo que aplicaban una política orientada al endurecimiento de los criterios de acceso al crédito hipotecario como se detalla en el capítulo siguiente.

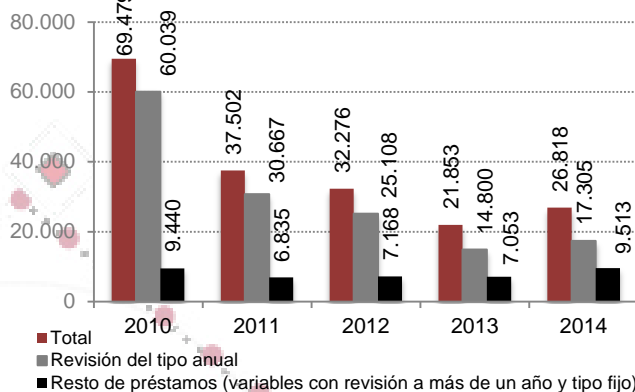
Evolución de los tipos de interés en el Estado y en la UE 2007-2014



Fuente: Banco de España

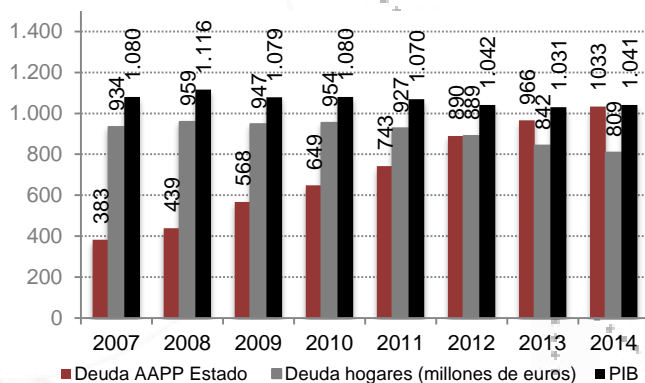
Como consecuencia de la crisis financiera y la posterior recesión, desde 2010 se ha reducido en el Estado en un 61% el volumen de crédito destinado para la compra de vivienda. Esta fuerte caída se concentra en los préstamos variables que incluyen revisión anualizada, es decir, en los que están expuestos en mayor medida a futuras subidas, cuando la política monetaria pase a situar los tipos de interés en niveles superiores, como parece probable para los próximos años.

Volumen anual del crédito concedido por las EEF a los hogares para la adquisición de vivienda 2010-2014



Fuente: Banco de España

Evolución del endeudamiento: deuda pública y privada en el Estado 2007-2014



Fuente: Banco de España

La contracción en el acceso al crédito hipotecario desde 2008, junto con la amortización de las hipotecas constituidas en los años previos a la crisis, ha supuesto una lenta disminución de la deuda viva de los hogares en los últimos 7 años en el conjunto del Estado (a un ritmo del 2% anual). El volumen de deuda de los hogares todavía supera el 80% del PIB estatal en 2014.

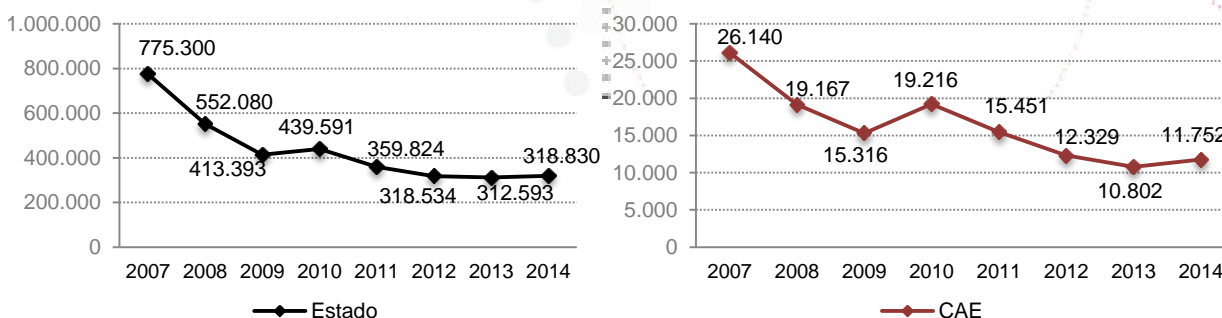
Sería de interés disponer de esta información para la CAE y, especialmente, para los hogares que se endeudaron en los años del boom, dado el impacto que su situación financiera puede tener sobre la evolución de la economía vasca en los próximos años.

En paralelo, la deuda pública se ha multiplicado desde 2008 al caer los ingresos públicos y aumentar el gasto debido al impacto de la crisis en los hogares (aumento del paro, reducción de la renta, asunción pública del coste de restructuración de las entidades financieras, etc.).

1.2.- La evolución de la actividad del mercado y la demanda de vivienda en la CAE

Ante este escenario macroeconómico, la crisis ha supuesto una fuerte contracción de la actividad del mercado de vivienda, de forma que en comparación con 2007 se reducen las compraventas en la CAE en un -55,0% en 2014 y en el -58,9% en el Estado.

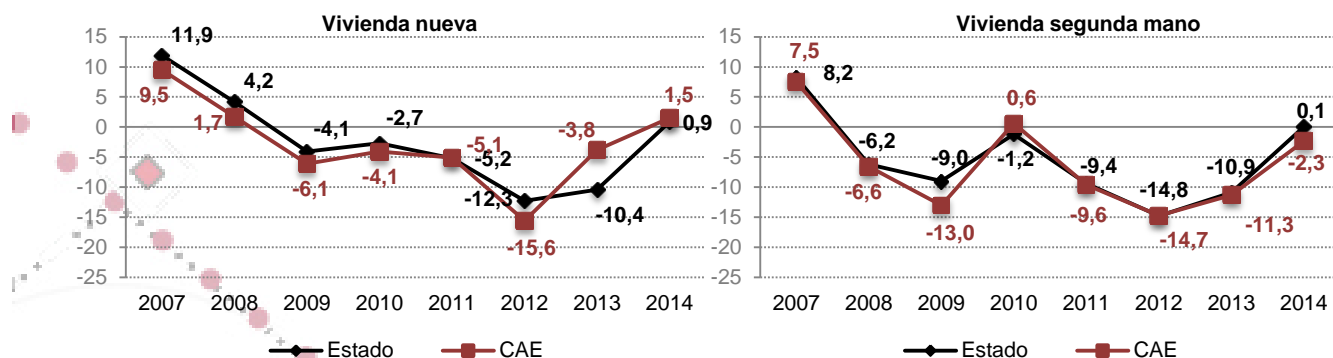
Evolución de la actividad de compraventas de viviendas en la CAE y el Estado



Fuente: Ministerio de Fomento

La contracción de la actividad del mercado ha ido en paralelo a un lento proceso de ajuste en el precio de la vivienda (en forma de "w"). Es a partir de 2011 cuando se evidencia la tendencia al decremento de los precios del mercado. Desde 2007 a 2014 los precios de la vivienda usada se han reducido significativamente (-28% en la CAE y -26% en el Estado) siendo este decremento especialmente intenso en el caso de la vivienda nueva (-42% en la CAE y -45% en el Estado).

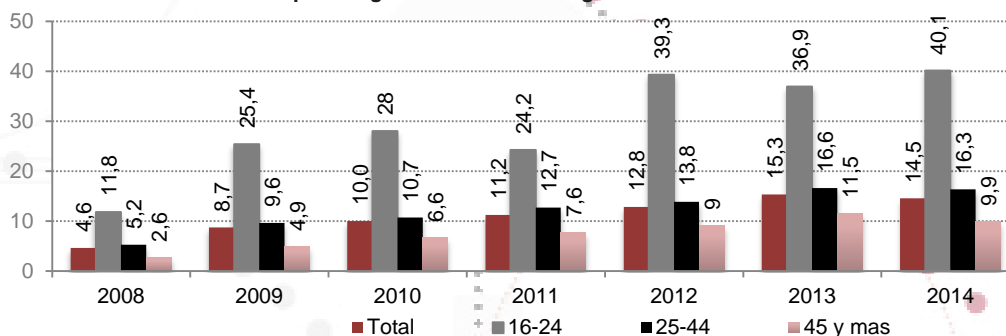
Evolución de los precios de la vivienda en la CAE según tipologías (tasas de variación anuales)



Fuente: Ministerio de Fomento

El impacto de la recesión económica provocado por la crisis financiera ha supuesto la contracción de la demanda solvente para la compra de vivienda. El impacto en la CAE, aunque ha sido menor que en el Estado, ha resultado también muy notable. Las tasas de paro se han multiplicado, también en la CAE, desde niveles cercanos al 4-5% en los años previos a la recesión hasta el 15% en 2014. La repercusión de la crisis ha resultado especialmente intensa en la población más joven, colectivo clave en la formación de la demanda de vivienda, alcanzando tasas superiores al 40%.

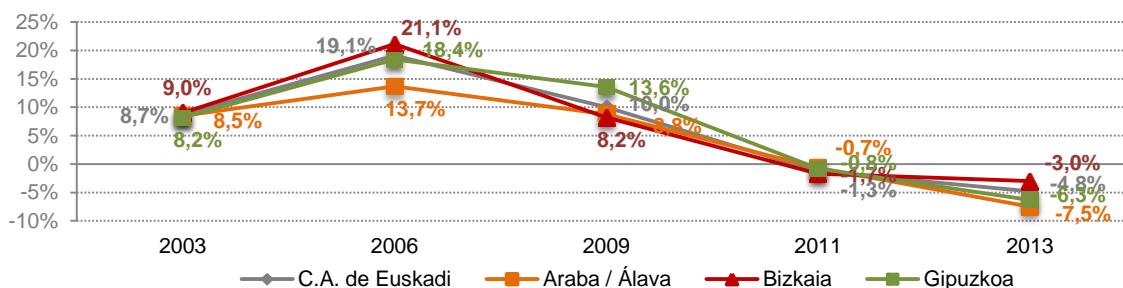
Tasas de paro según los diversos rangos de edad 2008-2014



Fuente: P.R.A. Eustat

En términos de poder adquisitivo, también se hace notar el impacto de la crisis en los hogares vascos. Desde 2009 se produce una caída de la renta personal superior al 6% en términos nominales, que se incrementa en términos reales en un porcentaje del 11,0% si se aplica la evolución del IPC.

Evolución de la renta de los hogares en la CAE (tasas de variación 2001-2013)



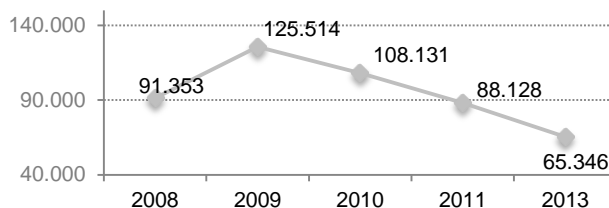
Fuente: Eustat

Esta caída en la renta de los hogares ha resultado especialmente intensa en los colectivos más jóvenes, entre los que la tasa de reducción (entre 2009 y 2013) alcanza tasas cercanas al 20% entre los menores de 30 años, así como del -8,5% en el colectivo de 30-34 años.

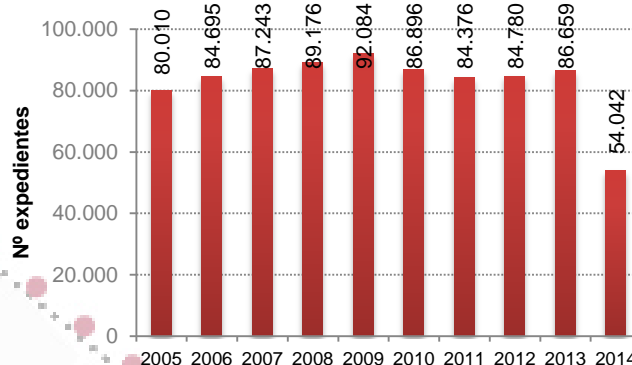
En este contexto, las principales fuentes estadísticas apuntan a una clara tendencia a la reducción de la demanda de vivienda en la CAE desde 2009.

Se debe tener en cuenta que esta información se refiere no a la totalidad de personas que necesitan una vivienda, sino a la demanda de vivienda, dado que para formar parte de la misma, se requiere, en ambas fuentes de información, un nivel de ingreso mínimo para poder figurar tanto en el registro de Etxebide, como para, metodológicamente, ser clasificado como demandante de acceso a una primera vivienda en la estadística ENDV del Gobierno Vasco.

Personas entre 18 y 44 años con necesidades de demanda de vivienda. Evolución 2008-2013



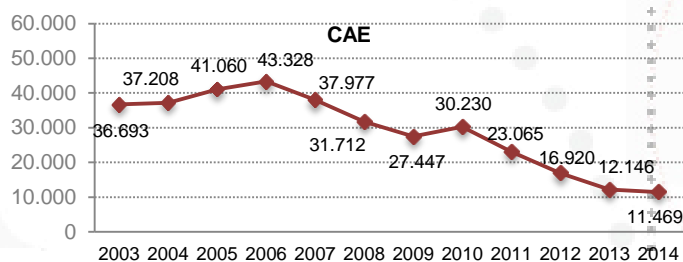
Demanda de vivienda protegida registrada en Etxebide (expedientes de solicitud). Evolución 2005-2014



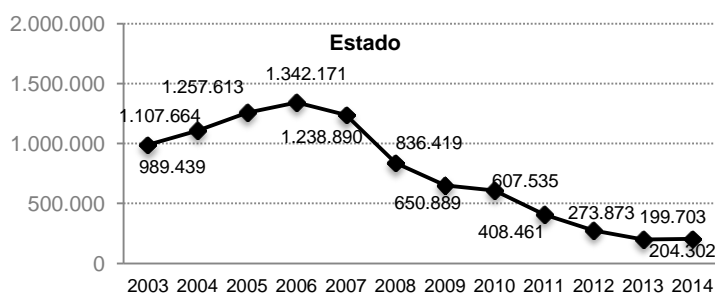
Fuente: Etxebide, Viceconsejería de Vivienda, Gobierno Vasco

1.3.- Evolución de la actividad de financiación de la vivienda en la CAE

Evolución del número de hipotecas constituidas en la CAE y el Estado 2003-2014



En este contexto, la actividad del mercado hipotecario cayó de forma brusca a partir de 2006 en la CAE y en el Estado, en los años previos a la constatación de la crisis en 2008. Desde 2006 se han producido sucesivos decrementos anuales en el número de hipotecas constituidas (salvo en el ejercicio 2010 en la CAE). La intensidad de esta tendencia se ha ido mitigando a partir de 2012.

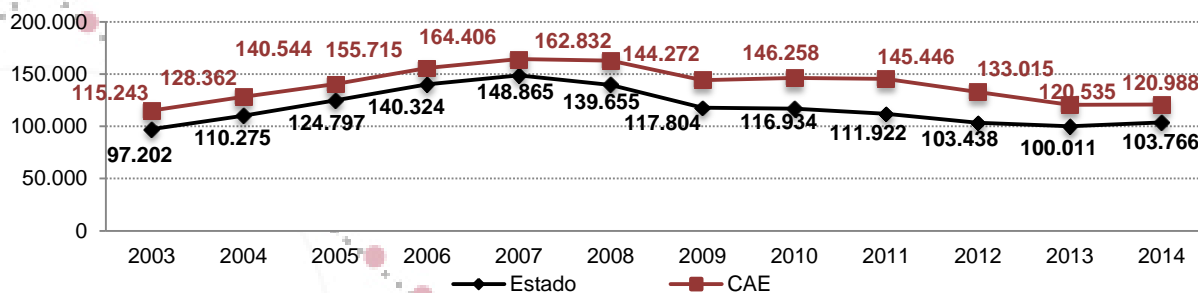


La reducción durante el período 2006-2014 ha sido tal, que en 2014 se firmaban en la CAE un 26% del total de hipotecas firmadas en 2006, mientras que en el Estado la caída ha resultado todavía superior, de modo que el porcentaje de hipotecas constituidas en 2014 en el Estado apenas supone el 15% del total firmado en 2006.

Fuente: INE

Adicionalmente a la reducción en el número de hipotecas, la gran contracción en el volumen del crédito destinado a la compra de vivienda se evidencia al estudiar la evolución del importe medio de las hipotecas constituidas a partir de 2007. En relación a 2007 se aprecia una reducción del -26,8%. En el caso del Estado el decremento del importe medio de las hipotecas vuelve a resultar superior (-30,2%).

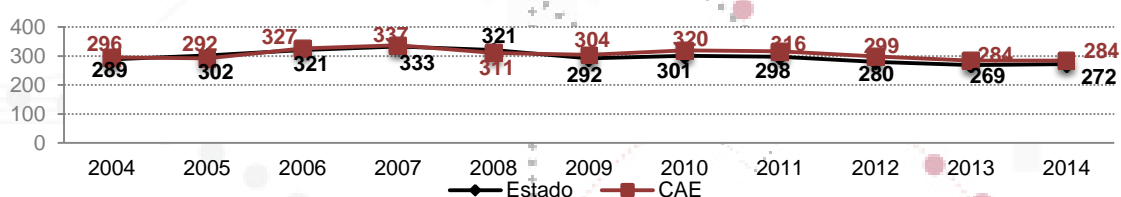
Importe medio de las hipotecas constituidas en la CAE y en el Estado 2003-2014



Fuente: INE

El menor importe medio de las hipotecas constituidas en 2014 se ha canalizado parcialmente en una disminución de los plazos de amortización. Mientras que en 2007 la duración media de las hipotecas constituidas en la CAE ascendía a 337 meses (28 años) en 2014 se ha reducido en 53 meses hasta situarse en 284 meses (cerca de 24 años), lo que representa un decremento del 15%¹.

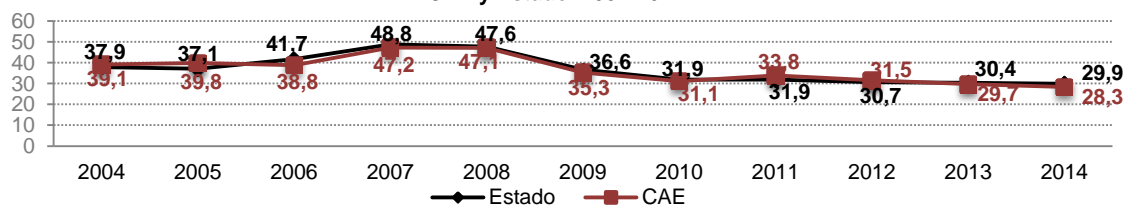
Evolución de la duración media de las hipotecas constituidas sobre viviendas. CAE y Estado. 2004 - 2014



Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Estadística Registral Inmobiliaria

En este mismo orden de cosas, el esfuerzo financiero necesario para abordar el pago de las hipotecas constituidas en 2014 en la CAE y el Estado se ha reducido de forma muy notable en relación a 2007 (en cerca de 18 puntos porcentuales).

Evolución de la cuota hipotecaria de las hipotecas constituidas sobre el coste salarial (esfuerzo financiero). CAE y Estado. 2004-2014



Fuente: Colegio de Registradores de la Propiedad, Bienes Muebles y Mercantiles de España. Estadística Registral Inmobiliaria

¹ En el caso del sistema francés aplicado en la práctica totalidad de hipotecas (cuota constante para un mayor peso relativo de los intereses los primeros años), esta reducción del plazo supone un decremento de la carga total de intereses a abonar a lo largo del mismo para un tipo de interés semejante.

2.- Situación actual, tendencias y previsiones en materia de financiación de vivienda

A partir de la visión integral que proporcionan los indicadores anteriores, se ha efectuado un proceso de prospección mediante entrevistas a una selección de actores clave con el objeto de contrastar los principales elementos de diagnóstico que proporcionan el análisis de indicadores y situar el estado actual de las políticas y las prácticas de financiación de la vivienda.

Dada la pluralidad de los agentes consultados, se ha optado por articular su posicionamiento según el diverso perfil de los mismos, tratando de ofrecer una síntesis de las visiones compartidas, así como de los aspectos y matices propios.

2.1.- La política de financiación de la vivienda desde la crisis financiera hasta la actualidad: la visión de las entidades tradicionales.

Los responsables de las **entidades financieras tradicionales** que mantienen una cuota dominante en el mercado hipotecario de la CAE, coinciden en reconocer el proceso intensivo de reestructuración del sector financiero debido a la crisis inmobiliaria y financiera, evolucionando hacia una notable concentración bancaria en grandes grupos financieros, el cierre de oficinas y la disminución de su empleo.

A pesar de la referida política monetaria expansiva del Banco Europeo, que ha supuesto una oferta de dinero a un precio cercano al 0% en el mercado mayorista, los responsables de las entidades consultadas confirman que no se ha trasladado a la financiación de los nuevos préstamos.

Factores como el endurecimiento de las exigencias de capital a estas entidades por parte del Banco Central, así como el deterioro de la cartera de préstamos concedidos en los años previos a la crisis (a particulares, crédito promotor, etc) y de la carrea inmobiliaria, ha llevado a estas entidades al aumento de los márgenes financieros, con el consiguiente incremento en los tipos efectivos de financiación de la vivienda para los nuevos créditos.

Las entidades consultadas apuntan a la reducción de la demanda de crédito como una de las causas de la disminución de la actividad crediticia, debido a una serie de variables entre las que se destacan las siguientes:

- El propio estallido de la burbuja inmobiliaria que al suponer la disminución del precio de la vivienda generó el aplazamiento en la decisión de compra en espera de unos precios más reducidos en los próximos años.
- El referido deterioro de las tasas de desempleo y de la calidad del empleo.
- La disminución de la demanda con fines especulativos que, a su juicio, era un componente significativo de la demanda hipotecaria que tenía como finalidad la compra de una vivienda para su reventa en un plazo corto de tiempo.

Estas entidades coinciden en reconocer que la propia política crediticia se modificó sustancialmente tras la crisis, endureciendo los requisitos para el acceso a la financiación en los diversos niveles de la cadena del mercado de vivienda (compra de suelo, financiación de la promoción de vivienda y, también, la financiación de la compra por los particulares) suponiendo un nuevo enfoque asociado a:

- El endurecimiento de los criterios de concesión de los préstamos hipotecarios: principalmente, la no concesión de préstamos por encima del 80% sobre el valor de tasación, por la depreciación de las valoraciones del mercado residencial.
- La adecuación de la renta disponible del solicitante al crédito hipotecario, al tratarse de financiaciones a muy largo plazo durante el que se van a dar cambios de ciclo económico. Las cuotas de esfuerzo por el préstamo asociado no deben superar en este momento parámetros razonables (35% de la renta total) y no debe financiarse el 100% del proyecto (coste o tasación).

En el caso del crédito promotor ha sido todavía más generalizado el endurecimiento general de las condiciones. A diferencia de la mayor laxitud en la concesión de este tipo de créditos en el pasado, la financiación de la promoción de viviendas se considera en esta nueva etapa como un *project finance*, de forma que se requiere a los promotores la aportación del suelo como parte patrimonial o “capital” mínimo del proyecto.

Además, la financiación debe estar perfectamente ligada a su viabilidad y ésta depende obviamente de una adecuada cobertura de ventas previas o comercialización desde el inicio, de forma que se requiere una tasa de cobertura mínima de las ventas del 80% y aportaciones que aseguren la permanencia de los compradores durante la fase de edificación (en el entorno del 20% del coste final).

Las principales entidades financieras coinciden en apreciar durante 2015 un cierto cambio de tendencia en la actividad crediticia. En todo caso, los niveles de actividad actuales tan reducidos apuntan a la necesaria prudencia en la valoración de la solidez de este cambio de ciclo. Para 2015, prevén tasas de crecimiento del número de hipotecas firmadas en un entorno del +20%, mientras que para 2016 se estiman tasas de crecimiento algo más moderadas (+15%). En una mirada a medio y largo plazo se entiende que no se alcanzarán los niveles de actividad crediticia previos a la crisis.

2.2.- El endurecimiento de las condiciones de acceso al crédito desde la óptica de las asociaciones de defensa del consumidor

Desde las entidades de defensa del consumidor consultadas se subraya que en el nuevo escenario de cambio de tendencia y repunte del crédito hipotecario, se están extendiendo prácticas bancarias abusivas a la hora de requerir condiciones de vinculación de las personas demandantes de crédito y garantías complementarias.

Estas prácticas suponen un incremento del coste de acceso al crédito para los consumidores que no se refleja de forma efectiva en el coste directo asociado al tipo de interés y las comisiones propias del producto financiero que es el crédito hipotecario.

Así, para beneficiarse de estos 'reducidos' diferenciales, los bancos exigen al hipotecado la contratación de varios seguros (de vida o de protección de pagos), domiciliar recibos y nóminas, contratar planes de pensiones y operar con tarjetas de crédito para compras superiores a 5.000 euros anuales. Adicionalmente, las nuevas hipotecas de la banca publicitan diferenciales entre el 1,25% y el 1,95% a cambio de contratar diversos productos de vinculación; lo que supone un notable diferencial respecto al Euribor.

En todo caso, lo que resulta más relevante en un escenario a medio plazo de previsible incrementos del Euribor (a corto plazo se espera incluso que el Euribor alcance tasas negativas), es que la mayor parte de hogares hipotecados (que se encuentra a tipo variable) verá incrementar muy notablemente las cuotas y el esfuerzo financiero consiguiente.

Asimismo, para estas entidades resulta especialmente preocupante el lento proceso de desapalancamiento de los hogares que contrajeron la deuda hipotecaria en los años previos a la recesión, cuando los diferenciales del tipo de interés sobre el Euribor eran reducidos y los criterios de concesión de las entidades financieras resultaban excesivamente laxos.

2.3. La relevancia de la política fiscal en la financiación de la vivienda

Recientemente el Observatorio Vasco de la Vivienda ha abordado un análisis de la política fiscal en materia del fomento del alquiler, en el que se realiza una aproximación comparada con el gasto fiscal asociado a la adquisición de vivienda.²

El análisis realizado destaca la relevancia cuantitativa de las deducciones por compra de vivienda y del gasto fiscal consiguiente, así como el fuerte incentivo que supone para optar por la compra frente al alquiler, al reducir el coste financiero y sufragar con recursos públicos el pago de la propia cuota de amortización.

En esta misma línea de análisis, en el presente informe se considera de interés incorporar una visión de los responsables de las Haciendas Forales, a título ilustrativo, para incluir la perspectiva financiero-fiscal asociada a la financiación de la vivienda habitual³.

Estos responsables vienen a confirmar cómo las deducciones fiscales a la compra han supuesto y siguen suponiendo, un gasto fiscal considerable y, sin embargo, tienen escasa incidencia en el mercado de la vivienda, de forma que a través de las mismas, no se ha contribuido positivamente al logro de los objetivos deseables de eficiencia y equidad en las políticas de vivienda.

² <http://www.garraioak.ejgv.euskadi.eus/informacion/la-politica-fiscal-de-fomento-del-alquiler-en-las-ccaa/r41-ovad02/es/>

³ Definida como la vivienda en la que resida durante un plazo continuado de tres años. La posibilidad de aplicarse beneficios fiscales por la adquisición de viviendas distintas a la vivienda habitual desapareció a principios de la década de los 90 del siglo pasado, sin perjuicio de mantener la deducción en el caso de aquellos contribuyentes que venían practicándola con la normativa anterior.

A diferencia de la deducción por compra, los incentivos fiscales al alquiler no parecen estar tan condicionados por los vaivenes del mercado, de forma que se detecta desde hace unos años una tendencia moderada a su incremento dentro del gasto fiscal, asociada a un cambio de actitud hacia el alquiler por parte de la ciudadanía. Adicionalmente, las deducciones por alquiler permiten proporcionar una valiosa información a la Hacienda Foral en su lucha contra el fraude fiscal.

En este orden de cosas, desde una lógica comparada entre la deducción por compra de vivienda y las de alquiler, llevaría a considerar que la deducción por la compra de vivienda puede carecer de una justificación sólida que aconseje su prolongación, mientras que en el caso de la deducción por alquiler se considera necesario su mantenimiento.

2.4. La banca ética y la financiación de nuevos modelos de acceso a la vivienda

Entre estos responsables financieras se apunta a la creciente introducción a otros modelos de promoción de vivienda como especialmente interesantes desde la perspectiva de minimización del riesgo financiero.

En los últimos años están tomando fuerza nuevas fórmulas de promoción, como las cooperativas, en las que son los propios particulares quienes promueven la construcción de las viviendas de las que serán propietarios. Dada la importancia de este fenómeno, recientemente el Observatorio Vasco de la Vivienda ha dedicado un informe monográfico a este tema⁴.

De la consulta con las entidades financieras vinculadas a la denominada banca ética que, de acuerdo a sus estatutos y señas de identidad, tienen como núcleo central de su labor la financiación, se confirma la creciente importancia de este modelo de financiación que se orienta a la introducción de criterios complementarios a los meramente económicos a la hora de enfocar la financiación de la vivienda.

Así por ejemplo, en el caso de una de las entidades más relevantes en la CAE, se subraya que su política de financiación de la vivienda se orienta específicamente a colectivos de población como los siguientes:

- Grupos de ciudadanos/as (y familias) que se organizan para construir o reestructurar viviendas en propiedad compartida y/o deciden desarrollar diversas formas de vida colaborativa; desde la autoconstrucción al co-housing.
- Asociaciones, cooperativas, fundaciones que apoyan a las capas más débiles, tanto en la acogida como en la oferta de alojamiento en alquiler social o precio tasado y trabajan en calidad de gestores sociales en los proyectos de vivienda social promoviendo junto al mero alojamiento, el desarrollo de formas de vida colaborativa.
- Administraciones Locales que promueven en colaboración con el sector privado (con y sin ánimo de lucro) proyectos de acompañamiento a la vivienda, de mediación vecinal y de apoyo a las capas más débiles, en ocasiones, a través de micro-préstamos.

Este tipo de banca trata de centrarse en proyectos alternativos a la mera promoción y construcción de vivienda nueva, tratando de impulsar la financiación en el ámbito de la rehabilitación y del fomento de la eficiencia energética en vertientes como:

⁴ http://www.garraioak.ejgv.euskadi.eus/informe_estudio/informe-sobre-las-cooperativas-y-la-promocion-de-vpp/r41-ovse04/es/

- La recuperación de viviendas de entidades sociales y Administraciones Locales y en su eficiencia energética.
- La recuperación de viviendas aportadas por el sector privado para la puesta a disposición a alquileres tasados y en su recuperación contextos habitacionales urbanos degradados o rurales.
- El desarrollo de instrumentos financieros en favor de las comunidades de vecinos para desarrollar formas mutualistas de gestión de las relaciones económicas de la vecindad.
- La inclusión de criterios de Auditoría socio-ambiental mediante una evaluación previa, a la revisión de la solvencia financiera y patrimonial tradicional, de los proyectos, supone que se tenga en cuenta el perfil de la responsabilidad socio-ambiental de las personas jurídicas clientes y su grado de conocimiento y proximidad a los valores que la banca ética⁵.

Finalmente, entidades especializadas en la gestión económica y financiera de cooperativas en cesión de uso y similares, constatan las especificidades de los procesos de asistencia técnica de este tipo de proyectos.

No se pueden trasladar los esquemas más clásicos de gestión económica a la hora de abordar el acompañamiento de las personas y socios que optan por emprender un proceso que va resultar, probablemente, prolongado en el tiempo (3-4 años) y complejo al requerir de aunar visiones diversas de los socios promotores.

Es por ello, por lo que resulta de interés identificar algunos elementos y criterios económicos y financieros a la hora de participar e impulsar estos proyectos.

⁵ En algunos casos, se estudia incluso la reducción de los tipos de interés en los casos que los proyectos muestran un elevado grado de sostenibilidad en términos de recuperación del suelo, regeneración urbana y eficiencia energética.

PRINCIPIOS Y CRITERIOS PARA ABORDAR LA FINANCIACION DE PROYECTOS DE *COHOUSING*

1. La **necesidad de aportaciones iniciales** por parte de los socios cooperativistas resulta comparativamente mayor respecto a otro tipo de promociones tradicionales. La posición inicial de cada socio también como promotor requiere una implicación económica desde el primer momento.
2. El elemento más importante de cara a la materialización de un proyecto de cohousing es el **acceso a la titularidad de un suelo**, parcela o terreno edificable, y la suficiencia de un **plan de pagos** que permita acometer con éxito la adquisición del suelo o el pago del canon de uso establecido por la administración cedente.
3. En el caso de que se requiera la participación de una entidad financiera de cara a la financiación parcial mediante recursos externos, se deben tener en cuenta los siguientes principios:
 - El plan de viabilidad financiera inicial debe prever un porcentaje de financiación propia significativo como inicio de cualquier negociación con una entidad financiera y ofreciendo como garantía el propio proyecto
 - Es probable que se requiera acudir a garantías adicionales para el caso de que por las diversas razones no resulte suficiente, o porque realmente interese aprovechar un mayor volumen de financiación externa que permita optimizar la gestión de la tesorería de la cooperativa
 - La entidad financiera buscará, inicialmente, analizar las condiciones de solvencia y garantías que puede ofrecer la cooperativa como sociedad, aunque conociendo perfectamente que se encuentra integrada por un conjunto de personas físicas.
 - La ventaja que ofrecen las sociedades cooperativas respecto a otro tipo de sociedades es la caracterización de sus recursos propios, especialmente aquellos fondos de naturaleza indisponible o de reserva obligatoria, que deben dotarse de las aportaciones de los socios destinadas a la consecución de los fines cooperativos, y que no puede repartirse hasta la disolución de la cooperativa.
4. Dentro del conjunto de las entidades financieras, son aquéllas que integran la denominada banca ética, las que están comenzando a desarrollar **productos financieros específicos para atender los proyectos de *Cohousing***. Estas entidades ya prevén entre sus objetivos destinar una parte de sus fondos a este tipo de proyectos de manera específica, lo que denota una previsión en torno al progresivo incremento en el número de operaciones de *cohousing* a realizar.
5. Es conveniente disponer de un **asesoramiento especializado** a lo largo de todo el proyecto. Así, partiendo de la financiación bancaria los cooperativistas deben aportar otro tercio en aportaciones dinerarias, al tiempo que deben ser asistidos en un proceso prolongado en el tiempo en la gestión económica y financiera, que implica obtener el importe restante mediante la gestión adecuada de sus activos patrimoniales preexistentes (venta de las viviendas, alquileres...)

3.- Conclusiones

La actividad hipotecaria en la CAE ha experimentado una fuerte caída desde 2008. En 2015 parece advertirse el comienzo de cambio de ciclo, previéndose tasas de incremento del 20%, si bien, las propias entidades financieras subrayan la necesaria prudencia con la que debe proyectarse este cambio de tendencia, dado el suelo de partida tras largos años de caídas.

El informe constata la intensidad y duración de la política financiera expansiva del BCE que trató de paliar el fuerte impacto de la crisis financiera sobre el sector financiero mediante tipos de interés a coste cero. Esta política excepcional ha supuesto tipos de interés a nivel cercanos al 0% para el sector financiero y se ha mantenido durante siete años. Sin embargo, el sector financiero no ha trasladado suficientemente el crédito a la financiación de la vivienda a los potenciales demandantes de vivienda en los últimos años debido a diversos factores.

De este modo, los márgenes financieros del sector han aumentado considerablemente y los tipos de interés efectivos requeridos a las familias que han accedido a un préstamo con garantía hipotecaria en estos años no se han reducido suficientemente. Adicionalmente, según indican las asociaciones de defensa del consumidor, se han requerido otra serie de productos financieros vinculados que, implícitamente, elevaban el coste de acceso al crédito para las familias demandantes de un crédito hipotecario.

Algunas de las entidades financieras han tenido que gestionar un proceso de deterioro de su cartera hipotecaria y del crédito promotor que ha supuesto el endurecimiento de su política crediticia. Asimismo, la solvencia de la demanda efectiva de vivienda se ha visto seriamente afectada por la crisis. El impacto de la crisis financiera sobre los hogares a partir de 2008 ha supuesto también la disminución de la demanda solvente ante el fuerte aumento del desempleo en colectivos que debían acceder a su primera vivienda entre 2008 y 2014.

El modelo de acceso al crédito más generalizado en la actualidad, supone unos requisitos notablemente más ortodoxos que los aplicados en los años del boom inmobiliario:

- En el caso de los particulares, las cuotas de esfuerzo por el préstamo asociado no deben superar en este momento parámetros razonables (35% de la renta total) y no debe financiarse el 100% del proyecto (coste o tasación).
- En el caso del crédito promotor la financiación de la promoción de viviendas se estudia por las entidades mediante un *project finance*, de forma que se requiere a los promotores la aportación del suelo como parte patrimonial o "capital" mínimo del proyecto. Además se requiere una tasa de cobertura mínima de las ventas del 80% y aportaciones que aseguren la permanencia de los compradores durante la fase de edificación (en el entorno del 20% del coste final).

La importancia del mantenimiento de las deducciones a la compra y su relación con el alquiler, se subraya como un factor relevante en la formación de la demanda de vivienda y el acceso a la financiación. No resulta menor el gasto fiscal de estas deducciones en la CAE, siendo cuestionables los incentivos que suponen a la hora de optar por la compra mediante crédito hipotecario, sufragándose una parte de los costes financieros y también la amortización del principal mediante un gasto que supone un monto superior a los 300 millones de euros en la CAE.

Ante las graves consecuencias de la crisis financiera sobre los hogares, desde las asociaciones de defensa del consumidor se pone el acento en la necesidad de fortalecer las políticas de información, formación y las educativas en materia financiera, garantizando con ello que esta información y educación sean independientes y críticas.

A corto plazo, la información especializada a través de las oficinas del consumidor y otros medios semejantes puede ser muy importante a la hora de asesorar de forma independiente, con anterioridad a una decisión financiera tan relevante como la constitución de una hipoteca. Un ejemplo reciente de este tipo de servicio aplicado, en este caso, a la gestión del impacto de las ejecuciones hipotecarias, ha sido el Servicio de Ayuda al Sobreendeudamiento Familiar del Gobierno Vasco puesto en marcha en 2012.

En este campo, sería de especial interés poder trabajar en el medio y largo plazo con el sector educativo, con el fin de dotar de herramientas de conocimiento y análisis a las niñas y niños que serán los futuros consumidores de productos financieros como los propios préstamos con garantía hipotecaria, en una decisión muy relevante para su futuro.

Por último el informe pone de relieve los nuevos modelos de acceso a la vivienda que están comenzando a implementarse en la CAE, como son las cooperativas de vivienda, especialmente bajo el formato del modelo andel o de cesión de uso.

Estos modelos suponen un enfoque de gestión económica y financiera netamente diferenciado del tradicional en la CAE, e implican una apuesta personal y colectiva por un proyecto diferente y adaptado a la evolución vital de los socios. Asimismo, desde el propio Gobierno Vasco se están tratando de impulsar nuevas formas de acceso a la vivienda como el alquiler con opción de compra y otros similares que son una alternativa a la compra mediante préstamo tradicional.