

2015. Una recuperación gradual del mercado de vivienda en España

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

Doctor en CC. Económicas y Vocal del Consejo Superior de Estadística del INE.

«La proporción de propietarios ha descendido durante ocho años, hasta el 63,7% en el primer trimestre de este año desde un máximo del 69% en 2004, de acuerdo con un informe del Centro de Estudios de Vivienda de la Universidad de Harvard. El otro lado del declive en la proporción de propietarios es un “boom” en las viviendas alquiladas y un aumento significativo en el coste del alquiler. 2004-14 ha sido el más fuerte intervalo de diez años en cuanto a aumento de los hogares que viven de alquiler».

SEARCEY, Dionne (2015): «More american are renting, and paying more, as homeownership falls». *The New York Times*, 24 de junio.

1. Introducción

En los primeros meses de 2015 se ha mantenido la recuperación en la economía mundial. La economía española aceleró el crecimiento en 2015, situándose este en el entorno del 3%. Dicho crecimiento ha estado acompañado de un fuerte aumento del empleo, de un ligero superávit de balanza de pagos y de una reducción del todavía importante déficit público. En el mercado de vivienda se ha mantenido en 2015 el aumento de las ventas de viviendas y ha destacado sobre todo el mayor aumento experimentado por los precios de los alquileres. Merece subrayarse que el aumento de los hogares está teniendo lugar a la vez que retrocede el número de los que viven en propiedad. En los dos primeros apartados de este trabajo se comenta la evolución de la economía mundial y de España. En los apartados tercero a quinto se analiza la situación del mercado de vivienda en España y en el sexto y último apartado se destacan algunos aspectos relacionados con la política de vivienda.

2. Economía mundial y Eurozona. La debilidad de la inversión

La recuperación de la economía mundial parece consolidarse en 2015, aunque el crecimiento está muy por debajo del correspondiente a los años precedentes a la crisis. El primer trimestre de 2015 supuso un claro freno al crecimiento, aunque en los meses posteriores la situación ha vuelto a normalizarse. La recuperación citada se está apoyando en factores temporales, como es el menor precio del petróleo, la presencia generalizada de políticas monetarias de signo expansivo y la práctica de políticas fiscales y presupuestarias de carácter neutral. Esto último contrasta con el perfil restrictivo mantenido durante un largo periodo de tiempo por parte de numerosos gobiernos.

Se considera que la recuperación resulta menos intensa de lo que podría ser, sobre todo si se compara la actual con otras etapas equivalentes. En esta evolución está destacando el menor dinamismo de la inversión en capital productivo y de la inversión pública en obra civil. El

débil crecimiento de la inversión impide, pues, un ritmo mayor de crecimiento, lo que ejerce una influencia depresiva sobre los niveles de empleo, de salarios y también debilita el comportamiento del consumo privado y al propio producto potencial de la economía (OCDE, 2015).

En todo caso el producto y el comercio mundial acelerarán en 2015 el crecimiento respecto de 2014 de forma moderada (ver FIG. 1). El PIB mundial crecerá a un ritmo del 3,5% en 2015, resultante de un 2,4% por parte de los países desarrollados y de un 4,3% por los países emergentes, que están sufriendo una importante desaceleración en el crecimiento. La economía de Estados Unidos puede elevar el crecimiento hasta el 3,1%, según el Fondo Monetario Internacional en sus previsiones de primavera. El precio del petróleo ha descendido en un 48% en enero-mayo de 2015 respecto del mismo periodo del pasado ejercicio (ver FIG. 2).

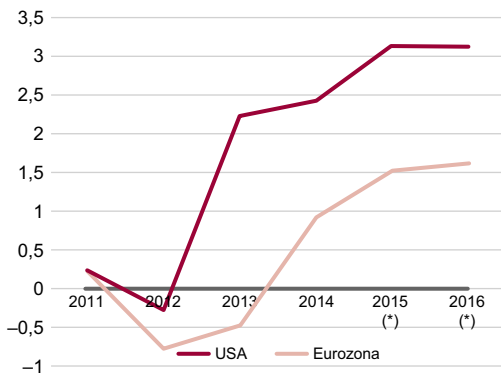


FIG. 1/ Estados Unidos y Eurozona. Tasas de variación del PIB, precios constantes, 2011-2016 (previsión) (%)
Fuente: FMI.

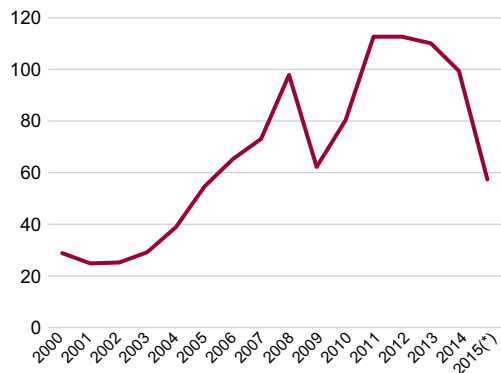


FIG. 2/ Precio del petróleo del Mar del Norte (\$/baril). Medias anuales, 2000-2015 (previsión)
Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

La recuperación de la inversión productiva parece estar teniendo lugar en 2015. Un mayor nivel de la misma exigirá no solo políticas económicas expansivas sino también requerirá mejorar los niveles generales de confianza de los agentes económicos.

En cuanto a la Eurozona, tras haber crecido a un modesto ritmo del 0,8% en 2014, puede llegar a hacerlo en un 1,5% en 2015. Junto a los factores temporales que impulsan el crecimiento de la economía mundial, en el caso de la Eurozona ayuda asimismo al crecimiento la devaluación del euro frente al dólar en el transcurso de 2015. Dicha devaluación ha sido del -18,8% en enero-mayo de 2015 respecto del mismo periodo del pasado año (ver FIG. 3).

Tal evolución se deriva del carácter más laxo que ha tomado la política monetaria en la Eurozona, donde el Banco Central Europeo está desarrollando un programa de aportación de liquidez a los bancos que se inició en marzo de 2015 y que puede prolongarse hasta septiembre de 2016, en función de la evolución de la tasa de inflación de la Eurozona.

En la aceleración del crecimiento de la economía de la Eurozona en 2015 puede desempeñar un papel decisivo el consumo privado, para el que se ha previsto un crecimiento del 1,9% en 2015, tasa que casi duplica la de 2014 (1%) (BCE, 2015). En el resto de los datos básicos de la previsión de la Eurozona para 2015 destaca la relativa a un crecimiento de los precios de consumo del 0,3% en términos medios, la reducción del déficit de las administraciones

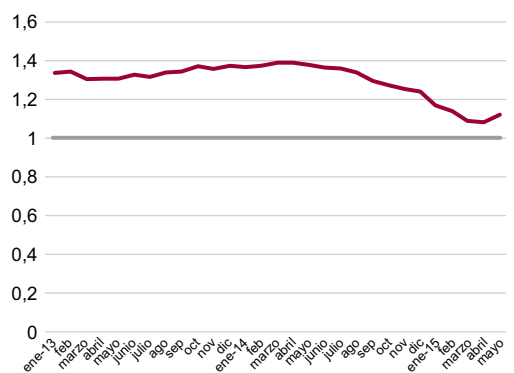


FIG. 3/ Tipo de cambio dolar/euro. Serie mensual, 2013-2015
Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

públicas del 2,0% y la persistencia de un superávit corriente de balanza de pagos del 3,3%.

Como se ha indicado, el crecimiento de la economía de la Eurozona va a depender en 2015 estrechamente de la evolución del consumo privado, pues la demanda externa neta de la Eurozona se ha reducido algo en 2015. La evolución de dicha magnitud aparece muy ligada al comportamiento de la renta real disponible de los hogares. En el comportamiento de dicha magnitud en 2015 incidirá el posible mayor aumento de los salarios, el crecimiento del valor del patrimonio neto de los hogares y la mayor posibilidad de endeudamiento de los mismos, ante la política citada del BCE. Se considera asimismo que la inversión en vivienda tocará fondo y dejará de disminuir en 2015, debido a los bajos tipos de interés de los préstamos hipotecarios y a la relajación general de las condiciones de financiación.

La Eurozona se enfrenta al problema de Grecia, donde hay una amplia posibilidad de quiebra (impago de la deuda) y de salida de la Eurozona de dicho país. La aceptación de la oferta de los acreedores llevaría a una política deflacionista que aún se prolongaría más. Pero

«El peligro mayor es la consideración por los inversores y por los ciudadanos de que la eurozona es una unión efectiva si fuerza la salida de un estado miembro. La irreversibilidad es lo que distingue a una unión monetaria de un sistema de tipo de cambio fijo con una sola moneda» (MUNCHAU, 2015).

3. El recobrado dinamismo de la economía española

En 2015 la economía española ha acelerado el ritmo de crecimiento respecto del año precedente. La previsión de aumento del PIB está próxima al 3% (1,4% en 2014), y en esta evolución destaca el papel más dinámico de la demanda interna, según la Contabilidad Nacional Trimestral del INE. También es decisivo el papel del consumo privado en dicha evolución, puesto que, según las previsiones más utilizadas, dicha magnitud crecerá en 2015 por encima del 3% (2,4% en 2014).

En el primer trimestre de 2015 el PIB de la economía española todavía estaba situado un 4,9% por debajo del nivel alcanzado al inicio de la crisis, concretamente en el 2º trimestre de 2008 (ver FIG. 4). De haberse mantenido desde ese trimestre un ritmo de aumento anual del 2%, la economía española estaría situada un 17% por encima del nivel del primer trimestre de 2015.

El descenso del empleo resultó ser con la crisis bastante más intenso que el de la actividad. Así, al inicio de 2015 el número de ocupados de la Encuesta de Población Activa (EPA) es inferior en un 15,5% al del segundo trimestre de 2008 (ver FIG. 5).

En la expansión del consumo privado en 2015 son variables clave las variables relativas a la variación positiva del empleo, a las ayudas fiscales introducidas en este ejercicio, a la reducción del precio de los derivados del petróleo y el descenso de los tipos de interés. El retroceso acusado de estos últimos ha reducido el coste de los vencimientos de las hipotecas pendientes.

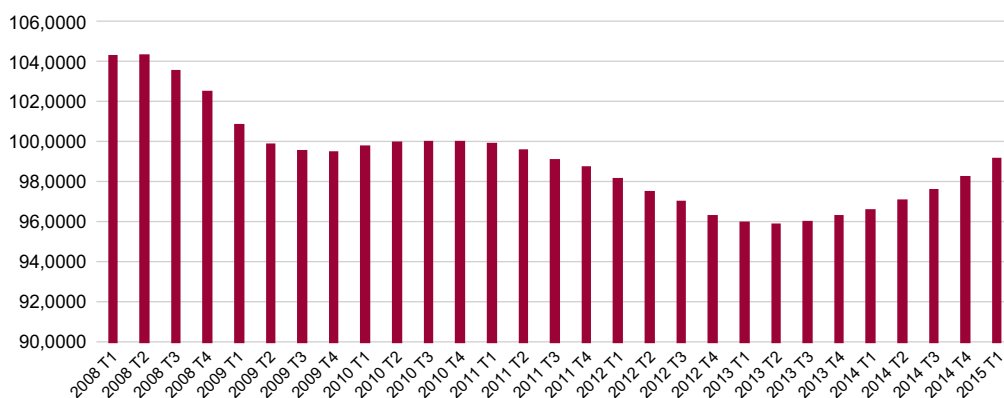


FIG. 4/ PIB, precios de mercado, precios constantes. Serie trimestral 2008-2015

Fuente: INE.

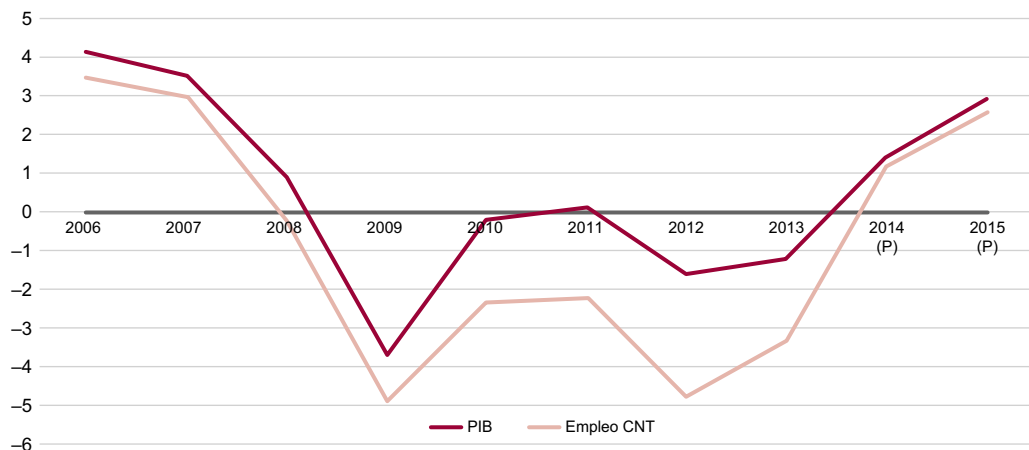


Fig. 5/ España, PIB y empleo. Tasas interanuales de variación, 2006-2015 (previsión)

Fuente: INE.

Las exportaciones han mantenido también un perfil expansivo. En 2014 el peso de las exportaciones de mercancías y servicios en el PIB fue del 32%, muy por encima del 26,4% de 2008. Esa evolución ha permitido que el impulso de la demanda interna sobre el crecimiento en 2014-15 no haya resultado reducido por un déficit exterior significativo (ver FIG. 6).

En los últimos trimestres de 2014 y primero de 2015 el crecimiento del PIB ha estado muy próximo al del empleo EPA. Ello implicaría que el mayor crecimiento reciente estaría acompañado de una mejoría muy moderada de la productividad. El hecho de que el crecimiento del empleo esté acompañado de descensos en el número de horas trabajadas por ocupado contrarresta dicha información. Así, en el primer

trimestre de 2015 el PIB creció en un 2,7% sobre el mismo periodo del pasado ejercicio, y el aumento del número de ocupados fue del 3%. Las horas trabajadas por persona ocupada cayeron en un 1,1%, con lo que el crecimiento interanual en 2015 de las horas trabajadas (1,7%) resultó ser muy inferior al del total de ocupados.

La reforma laboral parece haber afectado al empleo indefinido. Según una estimación, entre 2007 y 2013 de cada cien ocupados con contrato indefinido en una empresa han continuado trabajando en la misma el 46,8% y un 18,9% ha perdido el empleo (CONDE-RUIZ, 2015).

La afiliación a la seguridad social creció en mayo de 2015 en un 3,6% sobre el mismo mes del pasado año. Correspondió al sector de la construcción (5,8%) el mayor aumento. Dicha evolución confirma el papel más relevante que este sector está desempeñando en la recuperación de crecimiento en la economía española en 2015, especialmente en el componente no residencial del mismo.

El índice de precios de consumo ha experimentado variaciones positivas entre febrero y mayo de 2015, a pesar de lo cual todavía en este último mes la variación interanual resultó ser negativa, el -0,2%. La inflación subyacente (excluye energía y alimentos) ha pasado a experimentar variaciones interanuales positivas, como lo confirma el que la tasa interanual de dicha magnitud haya sido positiva en los cinco primeros meses del año 2015, alcanzando el 0,5% en mayo.

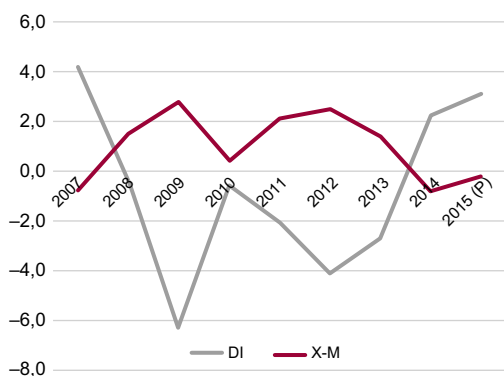


Fig. 6/ Economía española. Demanda interna (tasas de variación anual) y aportación neta al crecimiento por el sector exterior, 2007-2015 (previsión)

Fuente: INE y CONSENSO FUNCAS.

La previsión de balanza de pagos es de un superávit del 0,8% del PIB en 2015 (0,1% en 2014). Persiste el descenso moderado del déficit de las administraciones públicas (-4,4% del PIB es la previsión de 2015, frente al 5,5% en 2014), evolución favorecida por el buen comportamiento de la recaudación tributaria desde que se inició la reactivación de la actividad y de la demanda en la economía española.

4. Mercado de vivienda (I). Los precios

En el primer trimestre de 2015 persistió el aumento de los alquileres de viviendas y hubo un descenso ligero, posiblemente estacional, de los precios. En cuanto a las variaciones interanuales, el aumento más elevado fue el de los alquileres, que en mayo de 2015 se habían

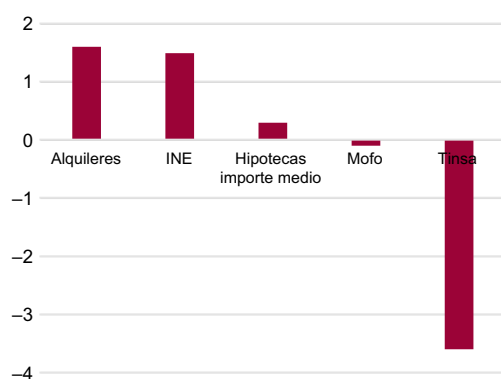


Fig. 7/ Indicadores de precios de la vivienda y alquileres. Variaciones interanuales, 2015/14 (%)

Fuente: INE, MOFO, TINSA.

situado un 1,6% por encima del mismo mes de 2014. El índice de precios de vivienda del primer trimestre superó en un 1,5% al del mismo periodo del año anterior. El descenso interanual más acusado lo presentó el indicador de precios de vivienda publicado por la tasadora Tinsa, que disminuyó un 3,6% en mayo (ver FIG. 7).

El precio medio de los alquileres se situó en mayo de 2015 en 7,01 euros/m²-mes, según Fotocasa (ver FIG. 8). Dicho precio medio implicó un aumento acumulado del 3,5% entre diciembre de 2014 y mayo de 2015. La variación interanual fue del 1,6% y el descenso acumulado de los alquileres entre mayo de 2007 y el mismo mes de 2015 ha sido del 30,7%. Los aumentos interanuales más destacados fueron los de la provincia de Barcelona (12,3%) y Baleares (9,7%). La provincia de Huelva presentó un descenso acusado interanual del 11,5%.

Los niveles más elevados de alquileres en el primer trimestre de 2015 fueron los de País Vasco (10,07 euros/m²-mes) y Cataluña (9,28). Los niveles más reducidos correspondieron a Murcia (4,78) y Castilla-La Mancha (4,65).

En cuanto a los precios de las viviendas, en el primer trimestre de 2015 hubo descensos moderados en el índice de precios del INE y en los precios medios de tasación estimados por el Ministerio de Fomento. Se desaceleró así la subida experimentada en los trimestres precedentes por el Índice de precios de Vivienda del INE, aunque todo apunta a que el descenso de este indicador (-0,6%) y el de los precios medios de tasación de Fomento (-0,4%) se deben a factores estacionales (ver FIG. 9). Todo

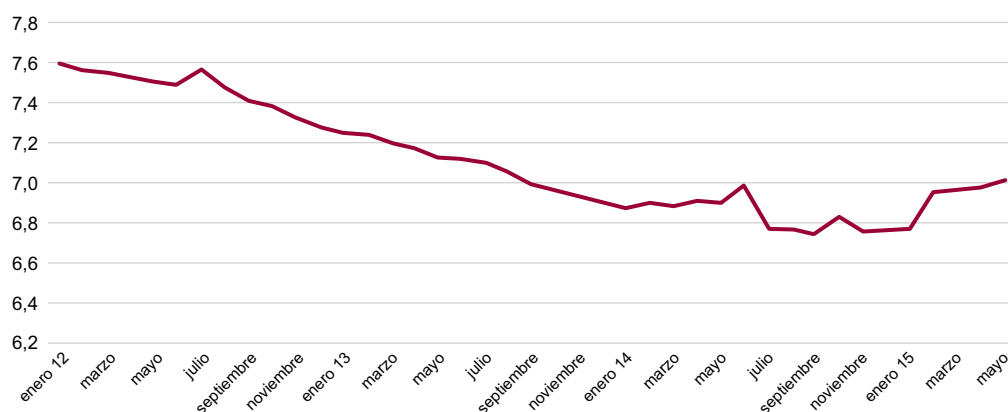


Fig. 8/ Alquileres. Evolución mensual, 2012-2015, España, Euros/m²

Fuente: FOTOCASA.

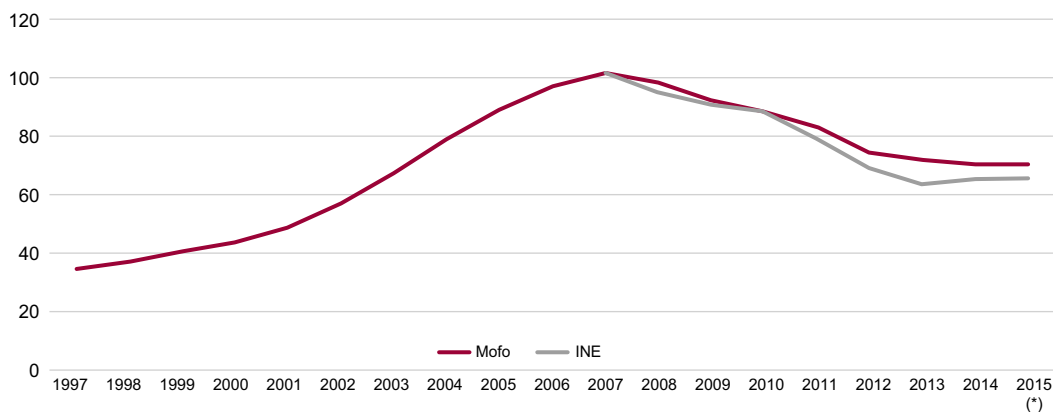


FIG. 9/ Precios de la vivienda, 1997-2014. Precios del M² de Fomento y del INE (100=1997)

Fuente: INE.

parece indicar que en el resto del año se recuperará la tendencia al alza de los precios de la vivienda que, como ya se comentó antes, se ha mantenido en los alquileres.

El índice de precios de vivienda del INE, obtenido a partir de los precios declarados en las escrituras de compraventa ante notario —el más riguroso de los indicadores de precios disponibles— llegó a descender en un 37,3% desde 2007 hasta el primer trimestre de 2014. Desde esta fecha hasta el primer trimestre de 2015 el índice en cuestión ha crecido un 1,5%. Es posible que en 2015 el índice citado aumente por encima del 2% (ver FIG. 9 bis).

El precio medio de tasación ascendió a 1.457,9 euros/m² en el primer trimestre de 2015, según la estadística del Ministerio de

Fomento. El precio más elevado correspondió a la provincia de Guipúzcoa, con 2.667 euros/m², y el más reducido fue el de Ciudad Real (780 euros/m²). Las variaciones interanuales del índice de precios de vivienda en el primer trimestre de 2015 oscilaron entre el aumento interanual del 2,8% correspondiente a Baleares, seguida por la Comunidad de Madrid (2,3%), mientras que Navarra (-0,9%) y Rioja (-1,5%) experimentaron los retrocesos más pronunciados (ver FIG. 10).

Las fluctuaciones sufridas por los alquileres en 2015 presentan mayores disparidades territoriales que las de los precios de las viviendas. En el primer trimestre de 2015 el mayor aumento de los alquileres correspondió a Cataluña (11,4%) y Baleares (7,2%), lejos de los descensos de Castilla-La Mancha (-3,1%) y Murcia (-3,4%). Las principales áreas metropolitanas y las islas están presentando el mayor dinamismo en materia de variación al alza de alquileres y precios de venta de las viviendas, correspondiendo al interior de la península situado fuera de dichas áreas los aumentos menos significativos.

5. Mercado de vivienda (II). La demanda

En el primer trimestre de 2015 ha persistido el aumento de las ventas de viviendas, aunque el crecimiento en cuestión presentó menor intensidad que en 2014. Entre los factores que han apoyado la evolución de la demanda destacó el aumento del empleo, que fue del 3% entre el primer trimestre de 2015 y el mismo periodo de 2014, según la EPA del INE, correspondiente a un aumento absoluto de 504.200 empleos

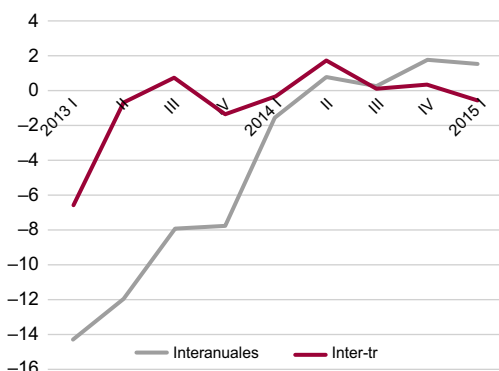


FIG. 9 BIS/ Índice de precios de vivienda. Tasas intertrimestrales e interanuales (%), 2013-2015

Fuente: INE.

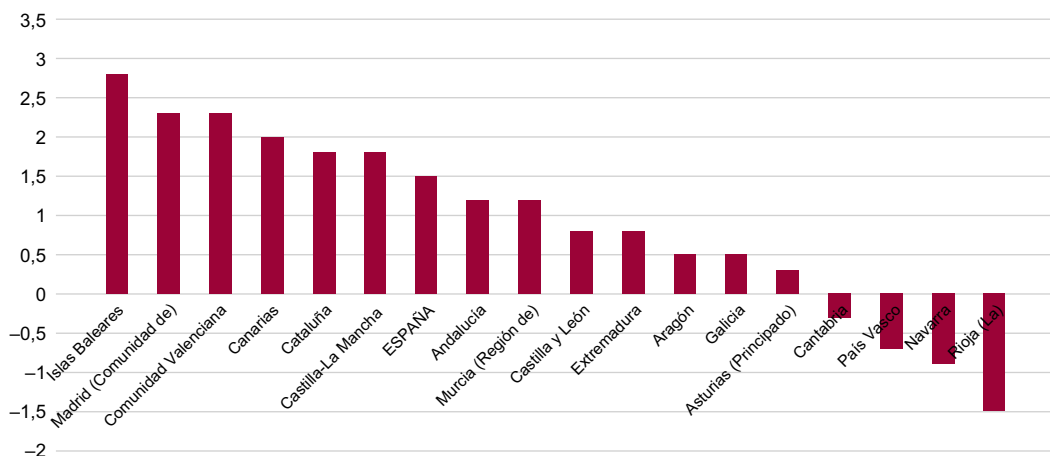


Fig. 10/ Índice de precios de vivienda. Variaciones interanuales 2015/2014 (1^{er} trimestre) (%), España y CC. Autónomas

Fuente: INE.

(ver FIG. 11). El crecimiento interanual fue más acusado en los asalariados, el 3,33%, destacando sobre todo el aumento de los empleos temporales, el 5,4%, y el de los ocupados a tiempo parcial, el 3,30%. Los empleos temporales alcanzaron el 23,6% del empleo asalariado total en el primer trimestre de 2015. El empleo a tiempo parcial supone el 16,3% del empleo total.

La variación interanual del número de hogares en el primer trimestre de 2015 fue del 0,53%, correspondiente a 97.100 nuevos hogares, según las previsiones demográficas del INE. Un dato a destacar es el procedente de la Encuesta Continua de Hogares relativa a 2014, según la cual en el pasado ejercicio el total de hogares en viviendas principales creció en

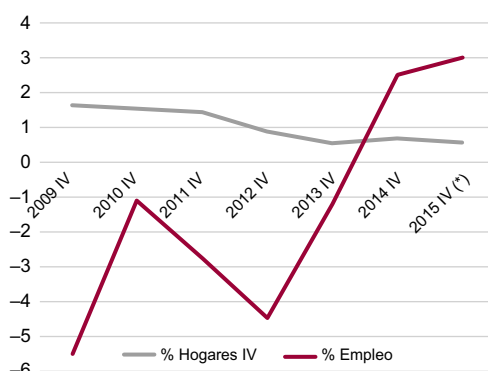


Fig. 11/ Empleo y hogares, EPA. Tasas de variación interanual, 2009-2015 (previsión), 4^o trimestre, (%)

Fuente: INE.

85.800. Esta evolución fue la resultante de un descenso de 97.700 hogares que residían en viviendas en propiedad y del aumento en 105.100 del número de hogares que lo hacen en viviendas de alquiler. También creció en el pasado ejercicio anual en 78.400 el total de hogares que ocupan viviendas cedidas gratis o a bajo precio.

Según la encuesta citada, lo más relevante de 2014 fue el retroceso sufrido por los hogares que viven en propiedad, el -6,7%, evolución que contrastó con el 3,6% de aumento en los hogares de alquiler y el 8,7% de variación relativa de los hogares residiendo en viviendas cedidas gratis o a bajo precio. A efectos de análisis del mercado de vivienda, lo anterior implica un crecimiento significativo en los hogares que no residen en viviendas en propiedad, evolución posiblemente derivada de la peor calidad de los nuevos empleos, tanto en duración como en retribución, para los cuales resulta más asequible la vivienda en alquiler.

El aumento del empleo y el posible crecimiento real de la renta disponible de los hogares han favorecido una demanda mayor de viviendas. El aumento del empleo lo confirmó la variación positiva de los afiliados a la Seguridad Social, que en mayo de 2015 crecieron en un 3,6% sobre el mismo mes de 2014, correspondiente a un aumento de 604.900 afiliaciones. Destacó también el mayor aumento interanual de las afiliaciones en el sector de la construcción (5,8%), lo que confirma el dinamismo observado en este sector, en especial en el segmento no residencial (ver FIG. 12).

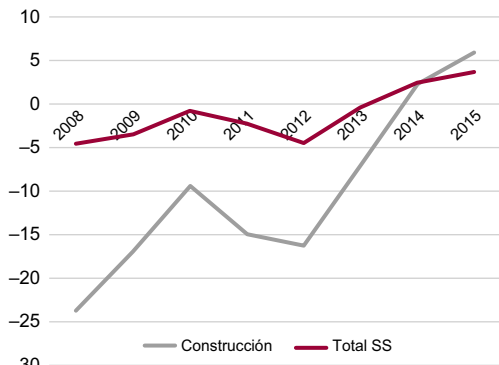


FIG. 12/ Afiliación a la S.Social. Tasas de variación interanual, 2008-2015 (previsión, datos hasta abril) (%)

Fuente: MINISTERIO DE EMPLEO Y SS.

La demanda de vivienda también ha resultado impulsada por los descensos continuos de los tipos de interés practicados en los préstamos a comprador de vivienda (ver FIG. 13), que se han situado en mayo de 2015 en el 2,16%. Dicho nivel es un punto porcentual inferior al del mismo mes del pasado ejercicio anual.

En el descenso de los tipos de interés ha sido decisivo el retroceso continuo del Euribor a 12 meses, que sigue siendo el indicador más empleado en los préstamos a interés variable. También ha disminuido el diferencial practicado por los bancos en los préstamos a comprador de vivienda, que en un año ha retrocedido en 0,6 puntos porcentuales, situándose en

mayo de 2015 en el 1,97%. Entre enero-mayo de 2015 y el mismo periodo de 2014 el descenso de los tipos de interés ha supuesto un retroceso próximo al 9% en la cuota a pagar por un préstamo a 25 años.

Resulta evidente que la política monetaria del BCE, que está inyectando liquidez a las entidades bancarias para impulsar la demanda e impedir la deflación, está contribuyendo a reforzar la demanda de viviendas, al forzar unos tipos de interés más reducidos.

La cuantía de los nuevos préstamos a comprador de vivienda creció en el periodo enero-abril de 2015 en un 15,2% sobre el mismo periodo del pasado ejercicio (ver FIG. 14). Este ritmo implica un flujo anual de casi 31.000 millones de euros en 2015. El saldo vivo de los créditos a comprador de viviendas descendió en abril de 2015 en un 3,6% sobre el año precedente. El ritmo negativo de reducción citado, que persiste desde hace cinco años, se va reduciendo gradualmente e implica que las amortizaciones de préstamos todavía superan las nuevas formalizaciones dispuestas de los mismos.

En 2015 ha continuado el descenso de la tasa de morosidad de los préstamos inmobiliarios. En marzo de 2015 dicha tasa de morosidad ascendió al 5,88% en los créditos a la compra y rehabilitación de vivienda, frente al 12% correspondiente al total de préstamos en abril de 2015 (ver FIG 15). El importante descenso interanual (-10,9% en marzo de 2015 sobre el año anterior) de los préstamos morosos a

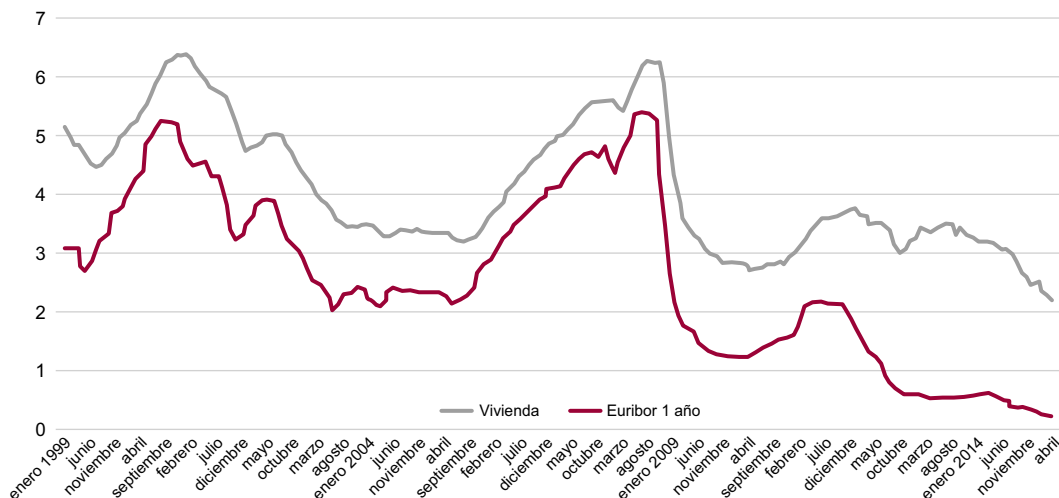


FIG. 13/ Tipos de interés de los créditos a largo plazo para compra de vivienda y del euribor a 12 meses (%). Serie mensual, 1999-2015

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

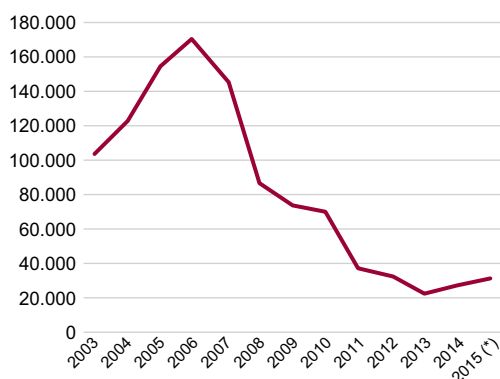


FIG. 14/ Crédito a comprador de vivienda. Totales anuales, 2003-2015 (previsión con datos hasta abril) millones de euros

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

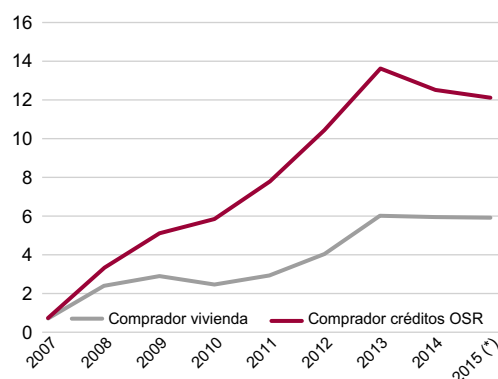


FIG. 15/ Tasa de morosidad, a 31 de diciembre. Total créditos OSR y a comprador de vivienda, 2007-2015 (marzo) (%)

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

comprador de vivienda está detrás de dicha evolución a la baja de la tasa de morosidad, circunstancia que puede favorecer la concesión de nuevos préstamos en 2015.

El aumento de los alquileres (1,6% en mayo de 2015 sobre el año precedente, según Fotocasa) se ha visto equilibrado por la variación positiva salarial del 1,4% en el primer trimestre de 2014. En todo caso el esfuerzo de acceso a la vivienda ha seguido bajando en cuanto al acceso a la propiedad, evolución favorecida por el descenso acusado de los tipos de interés antes mencionado. Por el contrario, en los alquileres dicho esfuerzo de acceso ha permanecido estabilizado en 2015 y puede crecer en este año de persistir el aumento citado en los precios de los alquileres (ver FIG. 16).

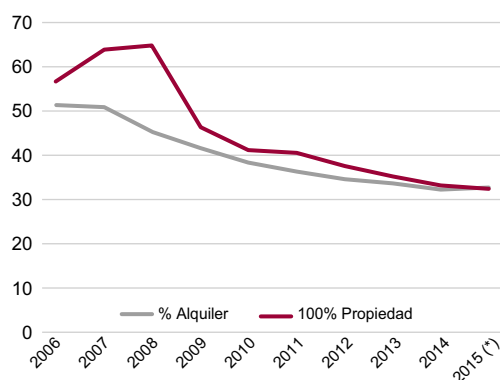


FIG. 16/ Esfuerzo de acceso a la vivienda, salario medio. Alquiler y propiedad (préstamo al 100% LTV) (%). Datos anuales, 2006-2015 (previsión)

Fuente: INE, FOTOCASA, BANCO DE ESPAÑA, MOFO.

En el primer trimestre de 2015 las ventas de viviendas aumentaron en un 4,4% sobre el mismo periodo de 2014 (21,6% fue el aumento de 2014 sobre el año anterior), según datos provisionales divulgados por el Ministerio de Fomento. El aumento citado se concentró en las viviendas usadas (8,8%), puesto que hubo un descenso importante en las ventas de viviendas de primera mano (-17,9%).

En el primer trimestre citado el aumento de las ventas a extranjeros (5,5% fue el aumento de las transmisiones, datos de notarios) superó al de las ventas a españoles residentes (4,2%) (ver FIG. 17). Las ventas a extranjeros siguen situadas en torno al 17% del total de ventas. Según los datos de los registradores, en el primer trimestre de 2015 fueron los británicos

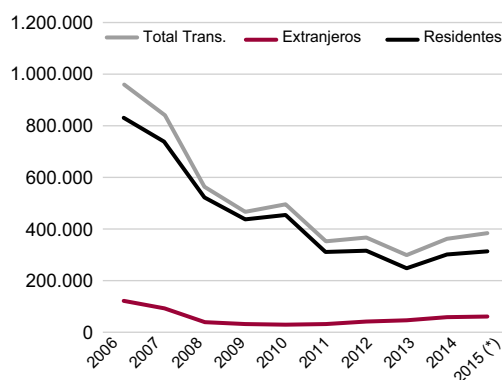


FIG. 17/ Transmisiones de viviendas a españoles residentes y a extranjeros (residentes y no residentes). Totales anuales, 2006-2015 (previsión)

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

los principales adquirentes de viviendas por parte de extranjeros, el 17,7% del total de compraventas de viviendas por extranjeros, seguidos por franceses (10,2%) y alemanes (7,7%). En los últimos cuatro trimestres las compras de viviendas por extranjeros (registros) han ascendido a 42.000, compensando el descenso del euro el retroceso advertido en las compras rusas.

Frente al 16,9% del total de ventas que supusieron las transmisiones de viviendas a extranjeros en el primer trimestre de 2015, destacaron los más altos porcentajes de dicho tipo de ventas en las autonomías de Canarias (42%), Islas Baleares (35,9%), Comunidad Valenciana (34,5%) y Murcia (23,6%) (ver FIG. 18). En las

autonomías del interior y en la costa cantábrica la proporción en cuestión continuó siendo más reducida, correspondiendo a Cantabria (1,7%) y a Extremadura (1,6%) las proporciones más bajas de dicho tipo de ventas.

En cuanto a las variaciones interanuales de las ventas por autonomías en el primer trimestre de 2015, frente al 4,4% de aumento nacional, llamaron la atención los aumentos de las ventas en Asturias (15,8%), Aragón (12%) y Cataluña (11%). Algunas autonomías con fuerte peso de las ventas a extranjeros (Canarias, Baleares) registraron aumentos inferiores a la media de España. Castilla-La Mancha (-8%) y Extremadura (-9,4%) sufrieron los descensos de ventas más significativos (ver FIG. 19).

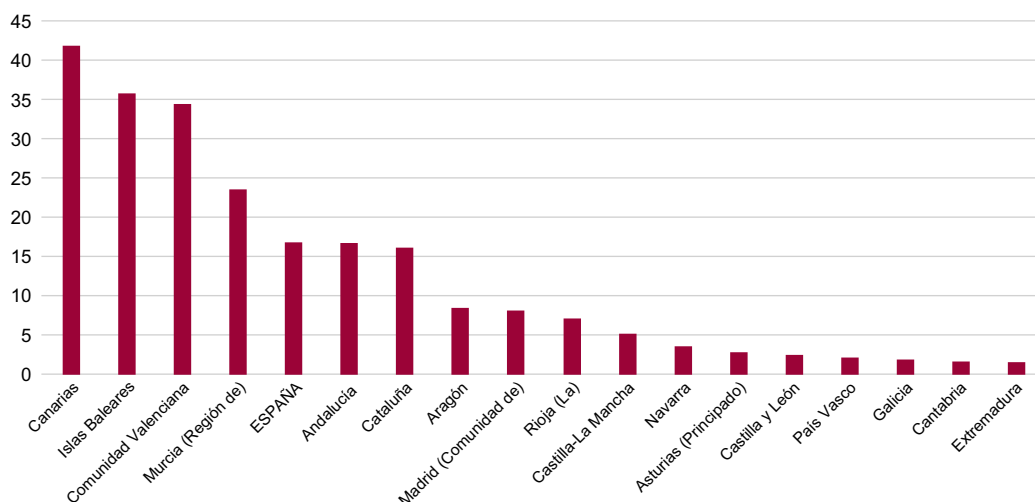


Fig. 18/ Transmisiones de viviendas a extranjeros: proporción (%) sobre el total de transmisiones, 1^{er} trimestre de 2015

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

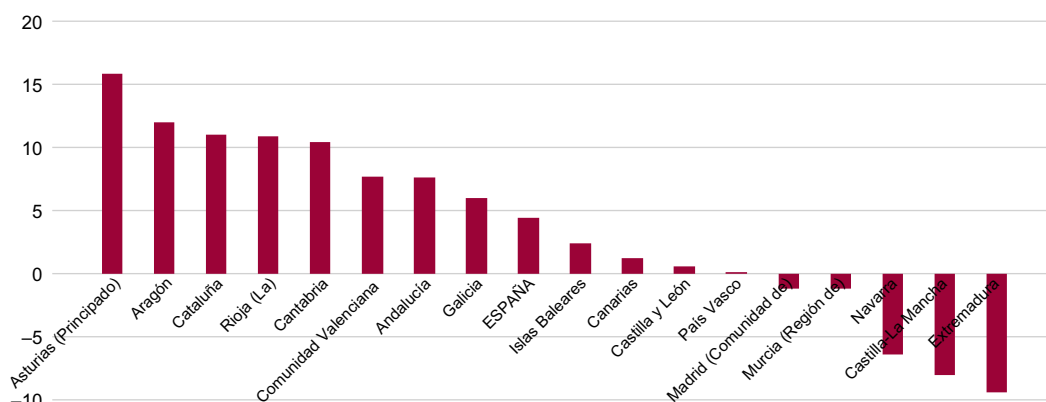


Fig. 19/ Transmisiones inmobiliarias. Variaciones 2015 /14, primer trimestre (%). España y CC. Autónomas

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

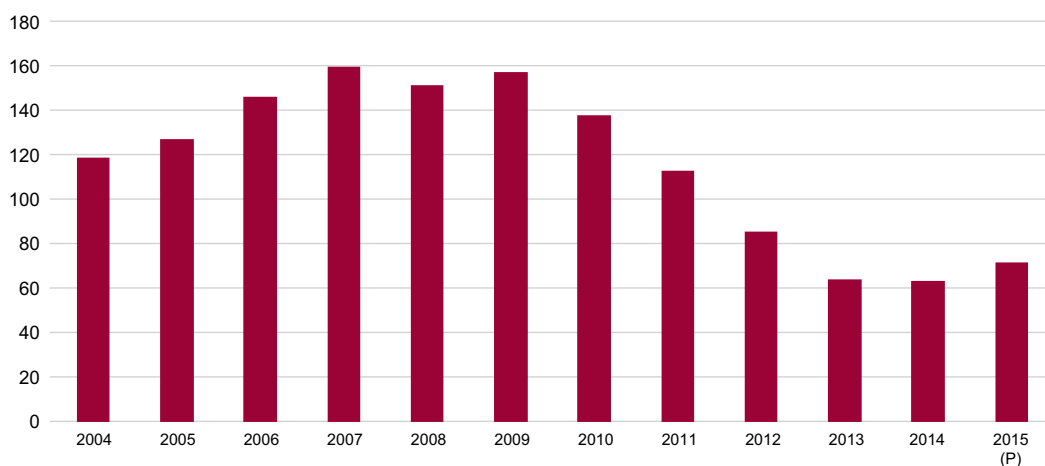


Fig. 20/ Proporción de hipotecas registradas sobre compraventas registradas (Registros) (%). Medias anuales 2004-2015 (previsión)

Fuente: INE.

En el primer trimestre de 2015 la proporción de compraventas financiadas por hipotecas fue del 71,7%, proporción ligeramente superior a la de los dos años precedentes. Aunque todavía un 30% de ventas se financian al contado, dicha mejoría puede implicar que las mayores facilidades ofrecidas por los bancos pueden estar animando algo las ventas financiadas con un préstamo hipotecario (ver FIG. 20).

6. Mercado de vivienda (III). La nueva oferta de viviendas

El aumento de las ventas de viviendas en 2014-2015 ha mejorado las previsiones de

los promotores inmobiliarios y del resto de inversores del mercado. Ello explica el crecimiento de las iniciaciones de viviendas en el primer trimestre de 2015 en un 22,8% sobre 2014. Junto al aumento de las viviendas iniciadas, en el periodo citado los visados para rehabilitación de vivienda crecieron en un 9,9%, mientras que los visados para ampliaciones descendieron en un 11,5% (ver FIG. 21). El total de visados de dirección de obra (obra nueva, rehabilitación y ampliación), creció en un 17,6% sobre el mismo periodo de 2014. Las rehabilitaciones supusieron en el primer trimestre un 35,7% del total de visados de dirección de obra.

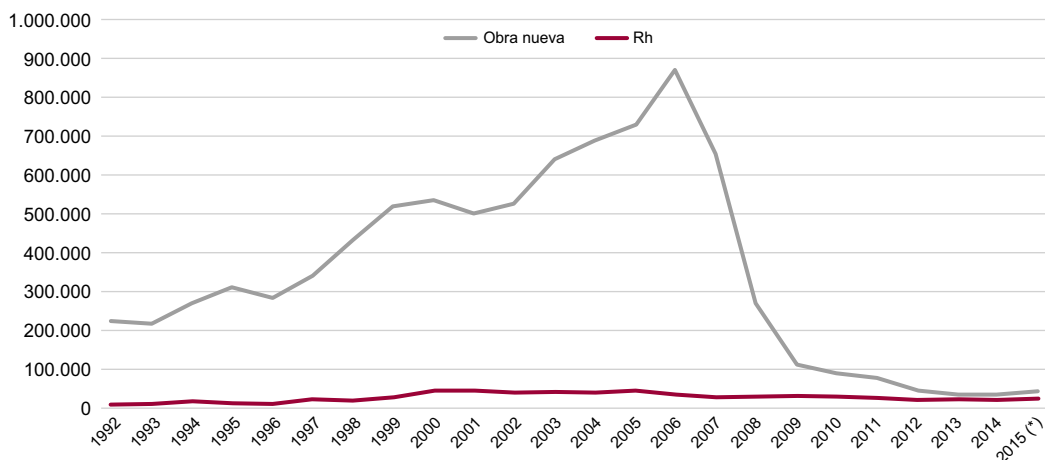


Fig. 21/ Visados de CC. de Aparejadores. Obra nueva y Rehabilitación, totales anuales, 1992-2015 (previsión)

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

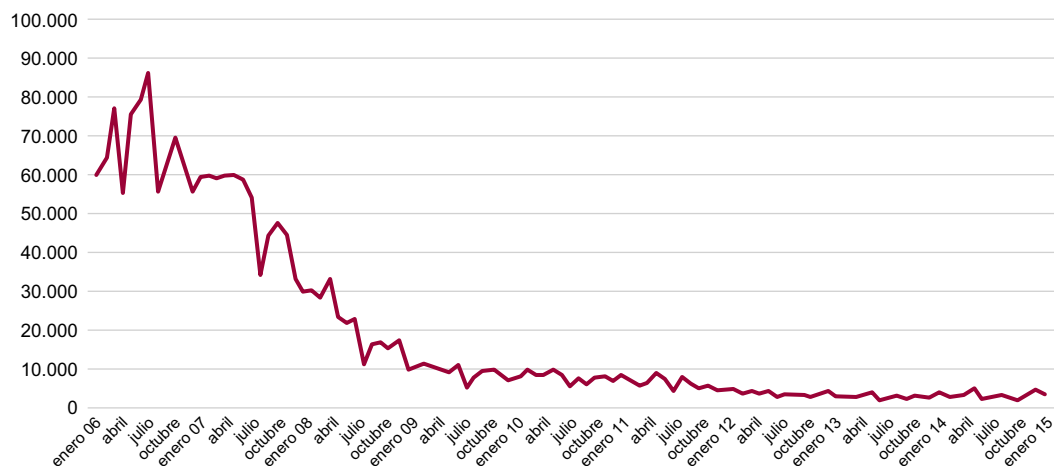


Fig. 22/ **Apareadores. Visados Obra Nueva. Serie mensual, 2006-2015, viviendas**

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

De mantenerse el ritmo de variación del primer trimestre, en 2015 se iniciarían unas 42.800 viviendas, cifra que mejora las de los dos ejercicios anuales previos, pero que todavía no implica un nivel elevado de nueva construcción. (ver FIG. 22). Junto al aumento de la nueva oferta de viviendas, en 2015 puede volver a reducirse el stock de viviendas de nueva construcción no vendidas, que puede terminar el año en torno a las 500.000 viviendas.

La recuperación de la construcción se ha iniciado en el segmento no residencial de la misma. En 2014 el conjunto del sector de la construcción descendió en un 1,5% a precios constantes, mientras que en el primer trimestre de 2015 dicho sector creció en un 4,9% sobre el año precedente. El principal apoyo vino de la construcción no residencial, que creció en un 6,8% en dicho primer trimestre, resultando más moderada la variación de la construcción residencial, cuya inversión aumentó en el 2,3% en dicho primer trimestre (ver FIG. 22 bis).

Entre 1997 y 2007, etapa de expansión del ciclo pasado, la construcción explicó el 25% de los nuevos empleos creados. Entre 2007 y 2013, la construcción perdió más de 1.200.000 puestos de trabajo, casi la mitad del total de empleos desaparecidos en España en dicha etapa.

El año electoral que está siendo 2015 ha contribuido a que el sector tenga más actividad, dentro del segmento de la obra civil y de la edificación no residencial. La proximidad electoral ha contribuido a reactivar la actividad de la construcción en 2014 y primer semestre de

2015. La obra pública licitada por las diferentes administraciones públicas está detrás de dicha recuperación, evolución que en todo caso es de corto alcance.

Las aportaciones de liquidez del Banco Central Europeo, los mayores niveles de ventas de viviendas alcanzados, los reducidos tipos de interés, pueden contribuir a la recuperación del segmento residencial de la construcción. Ello sucederá a pesar de que todavía queda bastante vivienda por vender procedente de la fase expansiva precedente.

Como ya se ha indicado, el aumento del número de hogares en 2014, según la Encuesta Continua de Hogares del INE, fue de 85.000, el 0,5%, se produjo sobre todo a partir de los

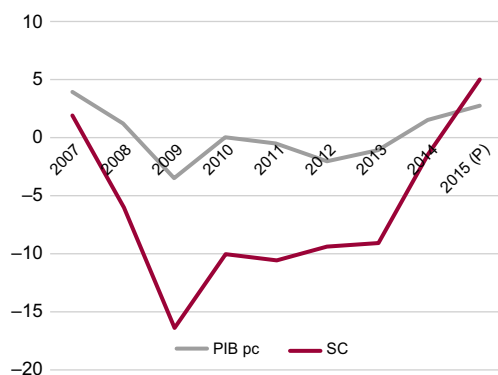


Fig. 22 BIS/ **PIB y Construcción (demanda) tasas de variación anual, precios constantes, 2007-2015**

Fuente: INE.

hogares que viven de alquiler, pues disminuyó el número de hogares que viven en viviendas en propiedad. Los nuevos empleos no permiten acceder a la vivienda en propiedad. Es necesario que se generen empleos que permitan alojarse, aunque sea en una vivienda de alquiler. Y también es conveniente construir más obra civil dentro de la construcción, pero debe de tratarse de infraestructuras necesarias y no redundantes.

De mantenerse en todo el año 2015 el ritmo del primer trimestre el sector de la construcción aportaría 0,5 puntos porcentuales al crecimiento del PIB de la economía española en este ejercicio, y correspondería a la inversión en vivienda una aportación de 0,1 puntos porcentuales.

7. Problemas y política de vivienda

En 2015 ha continuado registrándose un número importante de lanzamientos judiciales de viviendas. Los datos del Consejo General del Poder Judicial señalan que en el primer trimestre de 2015 descendió en un 2,3% el total de lanzamientos judiciales sobre el mismo periodo de 2014. Dicha evolución fue la resultante, sobre todo, de un aumento interanual del 6% en los lanzamientos derivados de procedimientos de ejecución hipotecaria y de un ligero retroceso del -0,3% en los lanzamientos derivados de impagos de alquileres, véase de la aplicación de la ley de arrendamientos urbanos (LAU) (ver FIG. 23).

En el primer trimestre de 2015 destacaron los importantes aumentos de los lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecarias registra-

dos en Cantabria (164,3%) y Navarra (96,4%), destacando el retroceso experimentado en Madrid (-21,6%). En cuanto a los lanzamientos derivados de la aplicación de la LAU fueron las autonomías de Cantabria (74,1%) y País Vasco (24,9%) las que sufrieron los mayores aumentos, correspondiendo a Baleares (-26,3%) el menor aumento interanual de dicho tipo de lanzamientos.

La previsión de lanzamientos para 2015, de mantenerse la evolución del primer trimestre, sería de unos 66.500 lanzamientos judiciales. Dentro de este total unos 36.000 lo serían por aplicación de la LAU y 30.610 resultarían de procedimientos de ejecución hipotecaria.

Los resultados de las elecciones locales y autonómicas de 24 de mayo de 2015 han dado lugar a la formación de nuevos gobiernos locales en los que la preocupación por los desahucios aparece como muy destacada. Es probable que dicha circunstancia contribuya a una mayor utilización del Fondo Social de Viviendas destinadas al alquiler, consecuencia del Real Decreto-ley 27/2012, de medidas urgentes para reforzar la protección a los deudores hipotecarios. El Fondo citado nació el 17.1.2013 con 5.891 viviendas aportadas por las 33 entidades financieras firmantes del convenio de constitución.

Las viviendas protegidas vendidas en el primer trimestre de 2015 supusieron un aumento del 1,2% sobre el mismo periodo de 2014. Puesto que las ventas totales de viviendas aumentaron en un 4,4% en dicho periodo, ha descendido hasta el 4,9% la proporción de ventas de viviendas protegidas sobre el total de ventas de viviendas (ver FIG. 24).

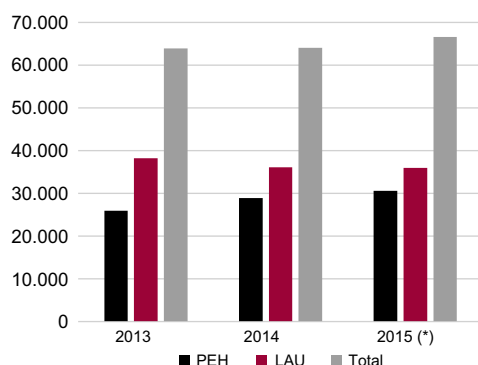


FIG. 23/ Lanzamientos judiciales, 2013-2015 (estimación). Total, hipotecarios y por impago de alquileres

Fuente: CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL.

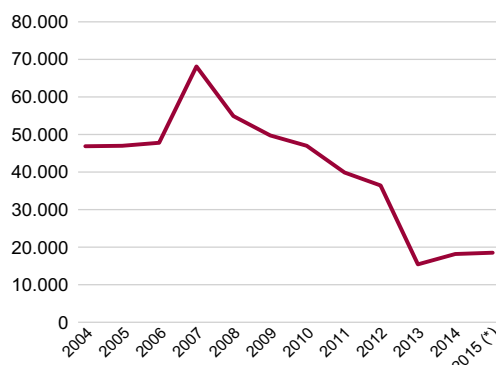


FIG. 24/ Viviendas protegidas. Transmisiones inmobiliarias. Totales anuales, 2004-2015 (previsión)

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

Se vuelve a hablar de la vivienda protegida, actuación que, de aplicarse, debería de ser objeto de amplias modificaciones respecto del sistema hasta ahora vigente. En el sistema de viviendas protegidas destacan aspectos generales como una superficie máxima de las viviendas (unos 90 metros cuadrados útiles), unos precios máximos de venta, un tope máximo de ingresos familiares para acceder a las viviendas, unos subsidios y subvenciones al comprador o arrendatario, procedentes del Ministerio de Fomento. Hasta el penúltimo Plan plurianual, el 2009-12, se establecía la garantía de financiación crediticia para un determinado número de viviendas protegidas mediante convenios entre el Ministerio de Fomento y los bancos y cajas participantes.

Pero la restricción crediticia posterior al verano de 2007 acabó con la garantía de financiación al promotor de viviendas protegidas para la venta y el alquiler. Después de 2008 ha descendido de forma radical el número de viviendas protegidas edificadas, situándose en 2015 por debajo del 5% de las ventas totales de viviendas.

El Plan Estatal de Viviendas vigente, el 2013-16, regulado por el R. D. 233/2013 (BOE de 10.4.2013) no contempla ayudas ni convenios para la construcción de nuevas viviendas protegidas destinadas a la venta o al alquiler. Dicho Plan se limita a definir el concepto de vivienda protegida. Según el mismo, tales viviendas deberán de ser calificadas como tales por las Comunidades Autónomas, se destinarán a residencia habitual del ocupante, tendrán un precio o alquiler máximo de referencia

y no superarán los 90 metros cuadrados de superficie útil.

El Ministerio de Fomento parece haber dejado, pues, la cuestión de las viviendas protegidas en manos de las autonomías, y pretende priorizar el alquiler y la rehabilitación, aunque con unos recursos económicos limitados. La crisis económica, con su secuela de restricción crediticia, no solo ha frenado la construcción de nuevas viviendas protegidas, sino que ha contribuido a resaltar los defectos del sistema. Este adolece de problemas que justifican una actualización de dicho sistema.

Con el traspaso pleno a las autonomías de la gestión de las nuevas viviendas protegidas han crecido ciertas prácticas frecuentes en este tipo de viviendas. Ejemplos de ello son las VPO construidas no precisamente para residencias habituales, la creación de viviendas de dimensión considerable a partir de la suma de varias VPO adquiridas por diferentes miembros de una misma familia a precios por debajo del mercado, la exigencia de un nivel elevado de ingresos de los adquirentes o arrendatarios (5,5 IPREM es el último tope establecido).

De lo anterior se deduce que una proporción significativa de VPO no se destina a hogares con ingresos reducidos. El sistema tiene un elevado componente de política de fomento de la construcción residencial, sobre todo allí donde la actividad productiva está muy poco diversificada. Para ser útil a los objetivos de una política social de vivienda el sistema requiere de una actualización radical.

8. Bibliografía

- BANCO CENTRAL EUROPEO (2015): *Proyecciones Macroeconómicas de junio de 2015 elaboradas por los expertos del Eurosistema para la Zona del Euro*, junio.
- CONDE-RUIZ, J. I. (2015): «Waterloo laboral». *Nada es gratis.es*, 19 de junio.

- MUNCHAU, W. (2015): «The real challenge this week es to save the eurozone». *FT*, 21 de junio.
- ORGANIZACIÓN PARA LA COOPERACIÓN Y EL DESARROLLO ECONÓMICO (OCDE) (2015): *Economic Outlook*, junio.