

Una recuperación más homogénea en el mercado de vivienda

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

Doctor en CC. Económicas, Vocal del C. S. de Estadística y miembro de Economistas frente a la Crisis.

«La tendencia al aumento de los precios de las viviendas se ha generalizado en los países de la Eurozona. Es importante entender la situación y la naturaleza del ciclo de los precios de la vivienda desde la perspectiva macroeconómica y también desde el ángulo de la estabilidad financiera....La evolución de los precios de la vivienda merece especial atención en un contexto de bajos tipos de interés, dados los vínculos complejos existentes entre los precios de las propiedades, la actividad económica y la dinámica del crédito».

BANCO CENTRAL EUROPEO (2015b).

1. Introducción

En la primera mitad de 2015 la evolución de la economía mundial ha perdido algo de fuerza, en especial en los países emergentes. En este ejercicio ha subsistido un diferencial de crecimiento a la baja de un punto en la Eurozona respecto de Estados Unidos. En el verano de 2015 los mercados sufrieron las incertidumbres derivadas de los problemas de la economía china. Los menores precios del petróleo y la devaluación del euro frente al dólar han desempeñado un papel relevante en la coyuntura económica general. El mercado de vivienda en España presentó una evolución más homogénea que en el ejercicio anterior, destacando la recuperación de la construcción de nuevas viviendas. En este trabajo se resume en el primer apartado la situación de la economía mundial y de España. En el segundo se analiza la evolución de los indicadores de precios de la vivienda. En el tercero se comenta el comportamiento de la demanda de vivienda, mientras que en el cuarto se describe la reacción de la nueva oferta. En el último apartado se comentan actuaciones que pueden considerarse como parte de la política de vivienda.

2. La economía española en el contexto mundial de 2015

El Fondo Monetario Internacional ha previsto que el crecimiento de las economías avanzadas se acelerará desde el 1,8% de 2014 hasta el 2,1% en 2015. Dentro de dicha evolución, el crecimiento de Estados Unidos sería del 2,5% (2,4% en 2014) y en la Eurozona solo alcanzaría en 2015 el 1,4%, significativamente más entonado que el modesto 0,9% de 2014 (FIG. 1). (FMI, 2015).

En los países emergentes la tasa de crecimiento se desaceleraría desde el 4,6% de 2014 hasta el 4,2% en 2015. Dentro de los países avanzados, Estados Unidos sería el principal motor del mayor crecimiento, mientras que en la Eurozona estaría garantizado un perfil global más dinámico que en años anteriores, aunque lejano de una situación satisfactoria.

Tras una ligera remontada en el segundo trimestre, en el verano de 2015 el precio del petróleo ha vuelto a reducirse. En el periodo enero-agosto de 2015 dicho precio ha estado

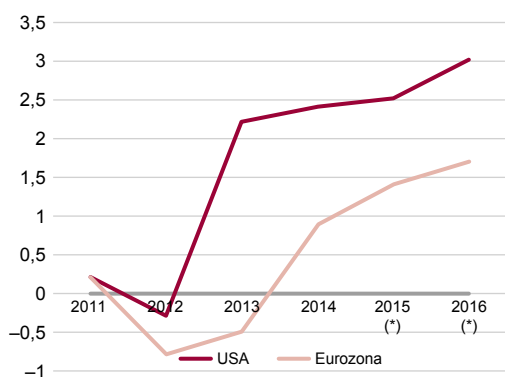


FIG. 1/ Estados Unidos y Eurozona. Tasas de variación del PIB, precios constantes, 2011-2016 (previsión) (%)

Fuente: FMI y BCE.

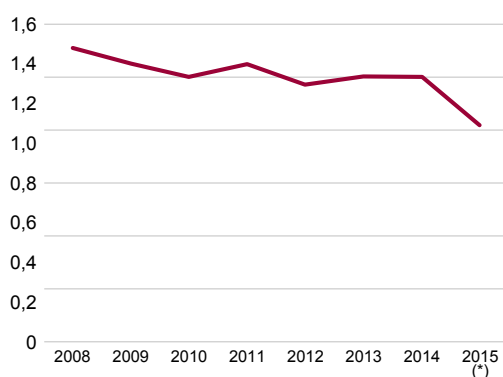


FIG. 2/ Tipo de cambio del euro. Dólares por euro, medias anuales, 2008-2015 (previsión)

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

un 48,2% por debajo del nivel correspondiente al mismo periodo del año anterior, y todo indica que el precio en cuestión todavía puede experimentar reducciones significativas en el último trimestre de 2015.

El verano de 2015 ha estado marcado por la crisis de China, donde las bolsas registraron primero descensos importantes y después se devaluó de forma significativa su moneda. En todo caso, la crisis china, cuyo alcance no se conoce del todo, está afectando de forma importante a las economías emergentes, así como a Japón, puesto que China es un importante adquirente de materias primas y otros productos procedentes de dichos países.

Las expectativas de elevaciones de los tipos de interés en Estados Unidos por parte de la Reserva Federal han mantenido al dólar en niveles más elevados en buena parte de 2015. En el periodo enero-agosto de 2015 el euro se depreció en un 18,3% frente al dólar, lo que sin duda ha favorecido un mayor aumento de las exportaciones en dicha área económica (FIG. 2).

El FMI considera que la prevista recuperación global del crecimiento económico aún no ha tenido lugar en 2015. La elevación del producto potencial y real a través de una combinación de soporte de la demanda y de reformas estructurales tiene que ser la prioridad de la política económica. Existe todo tipo de desconfianzas acerca de la evolución futura de la economía china.

La Reserva Federal de Estados Unidos mantuvo los tipos de interés en la reunión de septiembre de 2015 en el nivel del 0/0,25%, a la

vista del panorama preocupante de los países emergentes. Una vez asegurado el buen comportamiento de la economía estadounidense, la Reserva Federal pretende poner fin a la política de bajos tipos de interés vigente desde 2008, evolución que podría producirse a partir de diciembre de 2015.

Dentro de la Unión Europea, en la Eurozona se prevé que persista la recuperación económica, aunque a un ritmo inferior al previsto en la primera parte de 2015. Las previsiones apuntan hacia un crecimiento del 1,4% en 2015 y del 1,7% en 2016. La revisión a la baja del crecimiento en las principales economías emergentes afectará negativamente a las exportaciones de la Eurozona.

La política fiscal será menos restrictiva que en el pasado y la política monetaria mantendrá el carácter acusadamente expansivo. Se advierte la influencia estimulante de la política del Banco Central Europeo en la mejoría de las condiciones de la oferta de crédito. El consumo privado va a ser el motor que empuje la demanda interna de la economía de la Eurozona, confiándose asimismo en un repunte de la inversión en vivienda. Se espera un aumento de la cuota de mercado fuera de la Eurozona.

El elevado endeudamiento de los sectores privado y público en algunos estados miembros frena el crecimiento de la eurozona, y el desempleo estructural se mantiene en niveles elevados. El crecimiento del PIB real de la Eurozona superará al potencial (1%), lo que puede reducir el amplio gap negativo de los últimos años existente entre el PIB real y potencial (BCE, 2015a). En general, se considera que lo más relevante del impacto derivado de la polí-

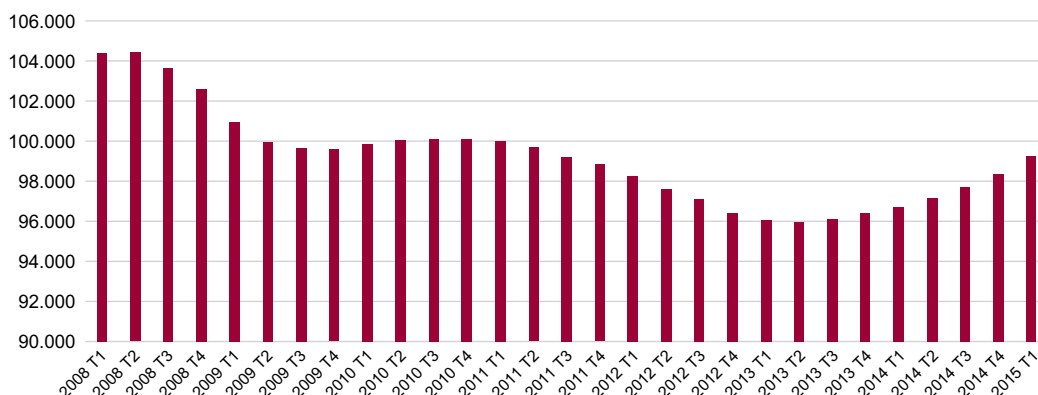


Fig. 3/ España. PIB, precios de mercado, precios constantes. Serie trimestral 2008-2015

Fuente: INE.

tica de «alivio cuantitativo» desarrollada por el BCE ha surtido ya casi todos sus efectos de impulso de la demanda (MUNCHAU, 2015).

La economía española ha acelerado el crecimiento a lo largo de la primera mitad de 2015. El crecimiento intertrimestral desestacionalizado fue del 0,9% y 1,0%, respectivamente, en los trimestres primero y segundo del año, advirtiéndose una aceleración en la expansión de la demanda interna en el segundo trimestre de 2015.

La recuperación de la economía española, según los datos de la Contabilidad Nacional Trimestral, se advierte en la mayor pendiente de la serie trimestral del PIB a precios constantes (FIG. 3). En el segundo trimestre de 2015 el PIB trimestral todavía estaba un 4% por debajo del máximo nivel alcanzado en la fase previa de expansión.

La evolución del empleo ha seguido el ciclo de la actividad, pero en este caso la caída previa había sido bastante más profunda que la de la actividad. El número de ocupados de la EPA, 17,9 millones en el segundo trimestre de 2015, era inferior en un 13,5% al del segundo trimestre de 2008, esto es, en dicho periodo de 2015 hay 2,8 millones de empleos menos que en el punto más elevado del pasado ciclo.

El buen comportamiento de las exportaciones está dando lugar a que la detracción al crecimiento por parte del resto del mundo resulte reducida, existiendo incluso un ligero superávit de balanza corriente. La previsión de crecimiento es del 3,2% para 2015, mientras que se espera una desaceleración del crecimiento en 2016 hasta el 2,8%.

La variación del empleo en 2015, según la EPA, fue de un aumento del 3% en el primer semestre de 2015 respecto del mismo periodo de 2014. El aumento interanual de los ocupados fue de 514.000 entre el segundo trimestre de 2015 y el mismo periodo de 2014. Por ramas de actividad, correspondió a la construcción el mayor aumento relativo, el 12,1%, seguido por la industria, el 6,3%. Dentro de los servicios, destacaron Comercio y Hostelería (3,6%) y Actividades inmobiliarias, científicas y administrativas (4,4%).

En agosto de 2015 la variación interanual (fin de mes) de los afiliados a la Seguridad Social fue del 2,2%, por debajo de los meses anteriores. También aquí mostró la construcción la mayor intensidad de aumento, con un 4,1%, casi el 11% del total aumento interanual de la afiliación en este periodo de tiempo (372.200).

La variación de la productividad por persona ocupada se desaceleró desde el 2,1% de 2013 hasta el 0,2% en 2014 y 2015. La variación de las horas trabajadas, según la EPA, fue más modesta que la del empleo total. En el primer semestre de 2015, frente a un aumento medio del número de personas ocupadas del 3%, el aumento de las horas trabajadas fue solo del 0,7%, consecuencia de un descenso medio del -0,3% en las horas medias trabajadas por persona ocupada en dicho periodo de tiempo. El muy débil aumento de la productividad por persona ocupada se hace sustancialmente más significativo en términos de productividad por hora trabajada (FIG. 4).

La variación interanual de los precios de consumo fue del -0,3% en agosto de 2015 respecto del mismo periodo de año anterior (-1%

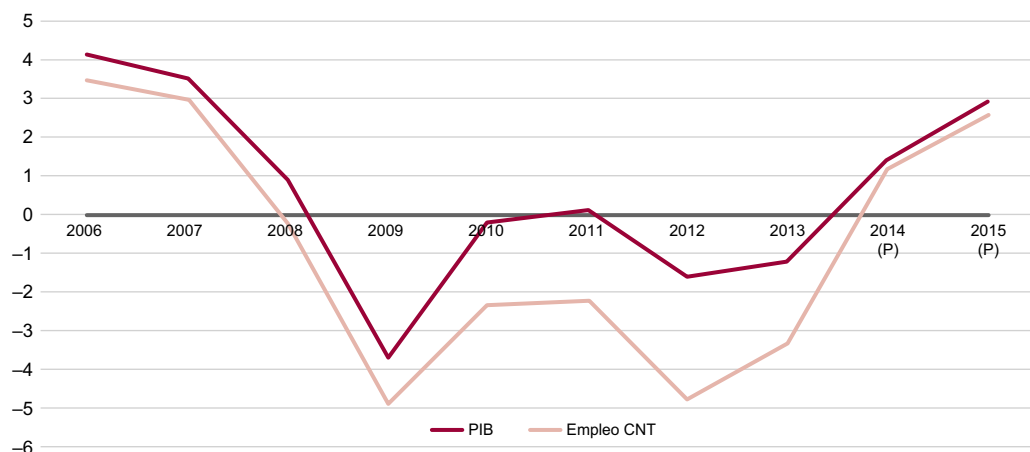


FIG. 4/ España, PIB y empleo. Tasas interanuales de variación, 2006-2015 (previsión)

Fuente: INE.

en 2014). La variación interanual de la inflación subyacente (excluye energía y alimentos no elaborados) fue del 0,7% en el mes citado (0,0% en 2014).

La previsión de déficit de las administraciones públicas en 2015 es del -4,4% del PIB (-5,5% en 2014), siendo la previsión de deuda pública del 100,1% a fines de 2015.

Destaca el hecho de que las exportaciones estén subiendo de forma significativa, por encima del PIB (FIG. 5). El peso de las exportaciones en el PIB ha pasado desde el 25,5% de 2010 hasta el 32,3 % del primer semestre de 2015. Esta evolución habla en favor del comportamiento de la economía española, por lo que implica de mayor apertura al resto del mundo.

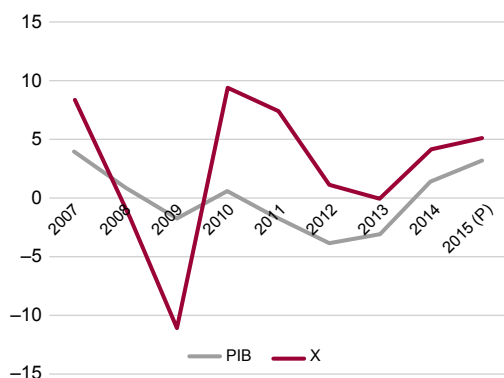


FIG. 5/ Economía española. PIB y Exportaciones (Series revisadas hasta 2013). Tasas de variación anuales, 2007-2015 (previsión)

Fuente: INE.

El INE ha publicado series revisadas de Contabilidad Nacional 1995-2013, de las que se deduce que la caída del PIB entre 2007 y 2013 fue más intensa que lo que apareció en los primeros datos publicados. La caída citada, según la serie revisada, fue del -1,3% entre 2007 y 2013, mientras que en las primeras series había resultado un descenso medio anual del -1,1%. La diferencia se concentra en el periodo 2011 -13, esto es, en la segunda parte de la recesión, que resultó ser bastante más acusada según la serie revisada (-2,9% de caída media anual del PIB) que en la serie inicialmente publicada (-0,9%).

Las previsiones de crecimiento de la economía española en 2016 son menos expansivas que las de 2015. Según dichas previsiones, el PIB crecería un 2,8% en 2016 y también sería menor la variación del empleo (2,7% frente a 3% en media anual).

3. Mercado de vivienda. (I) Los precios

El mercado de vivienda en España ha acentuado el perfil expansivo a lo largo de 2015 en los componentes de precios, demanda, financiación y reacción de la oferta. Esta evolución es coherente con la registrada en otros países de la Eurozona. El índice de precios de vivienda del INE, tras retroceder en el primer trimestre de 2015, aceleró el crecimiento en el trimestre siguiente, colocándose un 4% sobre el año anterior. La estadística de precios de tasación del Ministerio de Fomento también registró un aumento, más moderado, en el trimestre

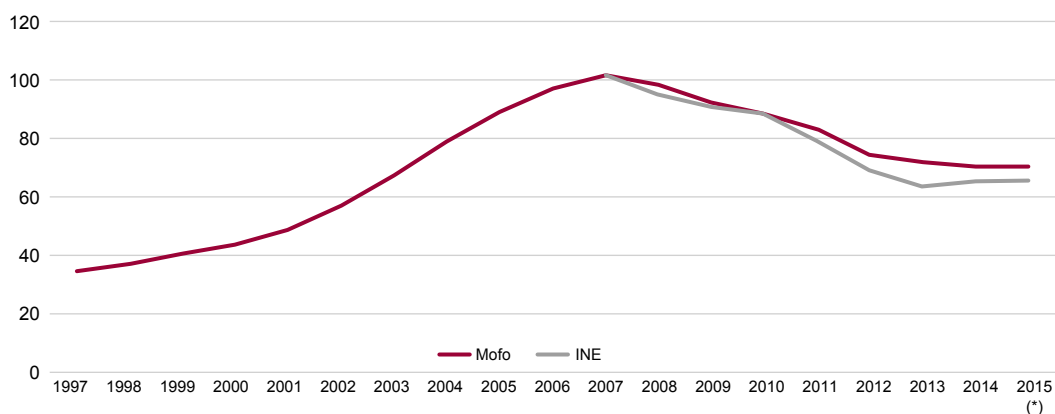


Fig. 6/ Precios de la vivienda, 1997-2015 (previsión) 4º trimestre, (100=2007)

Fuente: INE y Mofo.

citado, con lo que se situó en un nivel superior al del año precedente en un 1, 2%. 2015 aparece así como un año de recuperación de los precios de la vivienda en los principales indicadores de precios disponibles (Fig. 6).

El precio medio de tasación (estadística del Ministerio de Fomento) fue de 1476,8 euros/m² en el segundo trimestre de 2015. El precio más elevado correspondió al País Vasco (2.441,2 euros/m²), seguido por Madrid (2.078) y por la provincia de Barcelona (1.900,2). Extremadura presentó los precios más reducidos (885,9 euros/m²). Canarias (4%) y Madrid (3,5%) registraron los aumentos interanuales más acusados, apareciendo todavía descensos interanuales en Castilla-La Mancha (-1,5%) y Murcia (-1,3%).

El índice de precios de vivienda del INE parece presentar una estacionalidad a la baja en el primer trimestre del año y al alza en el trimestre segundo. Ello explicaría la intensidad de la variación intertrimestral de dicho indicador en el segundo trimestre de 2015 (Fig. 7). En cuanto al comportamiento de dicho índice por autonomías, Baleares presentó la mayor variación interanual en el segundo trimestre de 2015 (7,3%), seguida de Madrid (6,4%), mientras que Asturias (0,9%) y Galicia (0,8%) registraron los aumentos más moderados en dicho trimestre (Fig. 8). Las zonas más turísticas y las áreas metropolitanas parecen estar experimentando los aumentos de precios más acusados.

En cuanto a los alquileres, la estadística de Fotocasa revela que en julio el alquiler medio

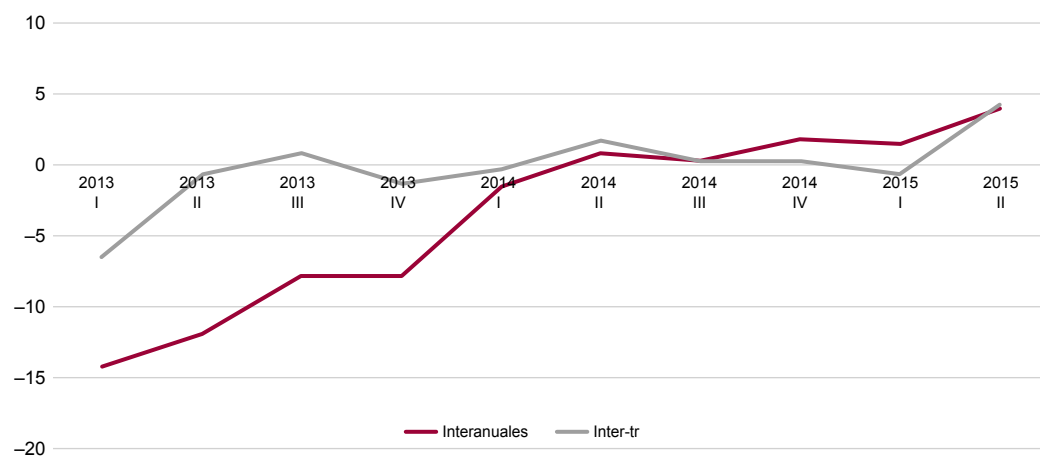


Fig. 7/ Índice de precios de vivienda. Tasas intertrimestrales e interanuales (%), 2013-2015

Fuente: INE.

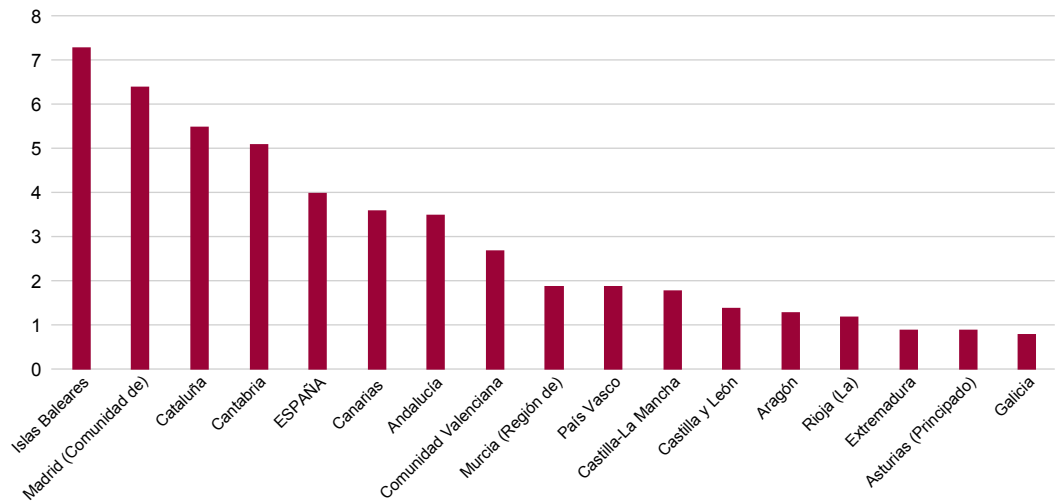


Fig. 8/ Viviendas. Índice de precios. Tasas de variación interanual, 2º trimestre de 2015 (%)

Fuente: INE.

fue de 7,10 euros por m²-mes en España, lo que supuso una variación interanual del 4,8% (FIG. 9). Los datos del primer trimestre de 2015 presentaron al País Vasco como la autonomía con precios de alquiler más elevados (10,07 euros²-mes), mientras que los alquileres más reducidos fueron los de Castilla-La Mancha (4,65 euros/m² mes).

La comparación entre los precios de los alquileres (Fotocasa) y los de la vivienda (índice trimestral del INE) señalan que desde 2007 han sido más intensos, en general, los descensos de los precios de venta de las viviendas. El retroceso de estos últimos entre 2007

y 2015 todavía supera el 30%, mientras que la caída acumulada de los alquileres no llega a dicho nivel (-29,5%) (FIG. 10), lo que confirma una reacción al alza más viva en estos últimos.

En 2015, en lo relativo a la variación interanual de los diferentes indicadores de precios, el mayor aumento sobre 2014 ha correspondido a los precios de los alquileres según Fotocasa (4,8%), seguido por el importe medio de las hipotecas (4,2% en junio de 2015). Solo registró una variación interanual negativa la estadística de precios de vivienda de Tinsa (-0,9% en agosto) (FIG. 11).

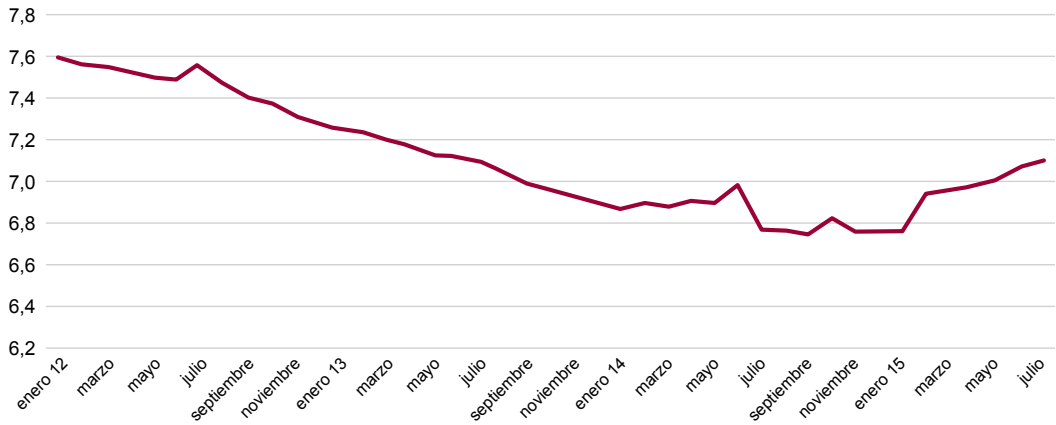


Fig. 9/ Alquileres. Evolución mensual, 2012-2015, España, Euros/m²

Fuente: FOTOCASA.

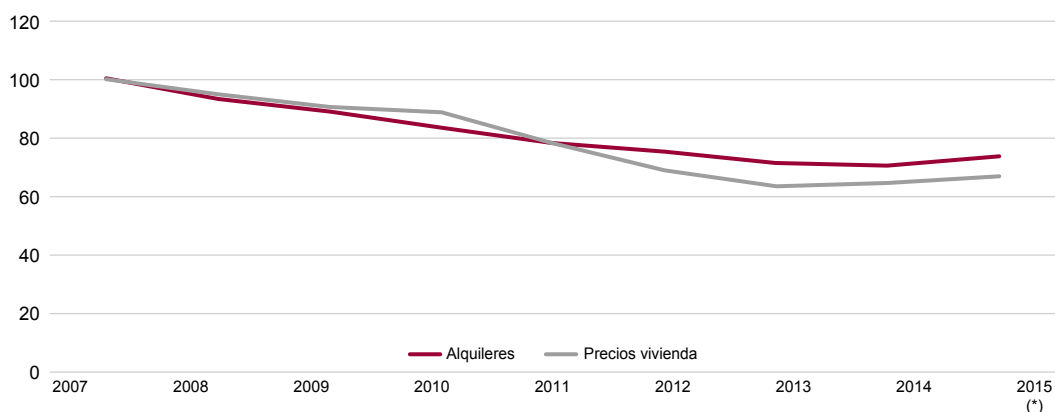


Fig. 10/ Viviendas. Precios y alquileres, 100=2007. Serie de índices anuales 2007-2015 (previsión)

Fuente: INE y FOTOCASA.

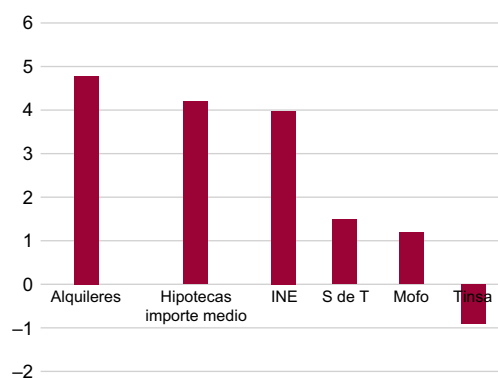


Fig. 11/ Indicadores del precio de la vivienda. Variaciones 2015/2014 (%)

Fuente: Diversas fuentes.

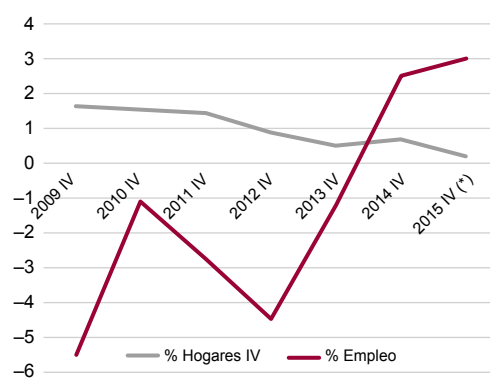


Fig. 12/ Empleo y hogares, EPA. Tasas de variación interanual, 2009-2015 (previsión), 4º trimestre, (%)

Fuente: INE.

En cuanto a los descensos acumulados desde el inicio de la recesión hasta 2015, correspondió a Tinsa (-41,8%) la caída mayor, seguida por el índice de precios de vivienda del INE, cuyo retroceso acumulado ha sido del 33,6%. El menor recorrido a la baja lo ha presentado la estadística de precios de tasación del Ministerio de Fomento, con un 29,7% de descenso.

3. Mercado de vivienda. (II) Demanda y financiación

Los indicadores de demanda de vivienda mantuvieron un claro perfil expansivo en el primer semestre de 2015. En dicha evolución influyeron sobre todo las mejoras del nivel de empleo y las más favorables condiciones de financiación.

En el primer trimestre de 2015 la renta disponible de los hogares, según estimación del INE, registró un aumento del 3,2% sobre el mismo periodo del año anterior. Dicho aumento fue del 3,8% una vez deflactado con los precios de consumo. Dicha evolución facilitó, en general, unos mayores niveles de consumo de los hogares y pudo contribuir a elevar la demanda de vivienda.

Según la Encuesta de Población Activa, el empleo creció en un 3% en el segundo trimestre de 2015 sobre el año anterior, lo que supuso un aumento interanual del empleo en 513.600, el 3% (FIG. 12). El empleo temporal y a tiempo parcial tienen un peso elevado en el conjunto de la ocupación, cuyos niveles salariales resultan reducidos en el caso de los nuevos empleos. La previsión del INE es de un aumento interanual de 35.800 nuevos empleos en el segundo trimestre de 2015.

Utilizando los datos de final de mes, el empleo medido por la afiliación a la Seguridad Social creció en un 2,2% entre agosto de 2015 y el mismo mes del año precedente, lo que supuso una cierta desaceleración respecto del aumento interanual de meses anteriores. Destacó el mayor aumento del empleo en la construcción, sector en el que los afiliados crecieron en dicho mes en un 4,1% sobre 2014 (FIG. 13).

El mejor comportamiento del empleo en la construcción ha elevado la participación de dicho sector en el empleo al entorno del 6% del total. Se ha producido un cambio de signo en la prolongada tendencia a la baja de dicha participación desde el inicio de la crisis, evolución reveladora del profundo impacto bajista que la recesión posterior a 2007 ha tenido en dicho sector.

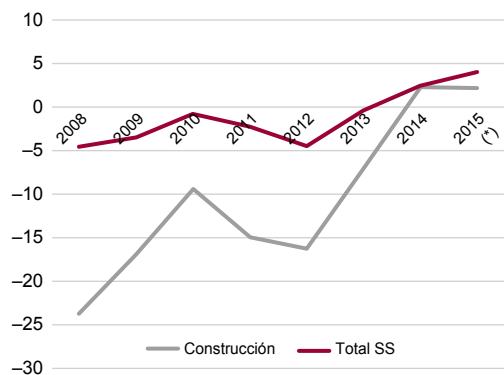


FIG. 13/ **Afiliación a la S.Social. Tasas de variación interanual, 2008-2015 (previsión, datos hasta agosto) (%)**

Fuente: Mº DE EMPLEO Y SS.

La mejora de las condiciones de financiación se advierte sobre todo en el prolongado descenso de los tipos de interés de los préstamos a comprador de vivienda registrado entre 2014 y 2015. El diferencial de los tipos de interés con el Euribor a doce meses, que es el indicador más empleado como índice de referencia, se ha mantenido en torno a los dos puntos de diferencia. Este último es un diferencial significativo, que puede acentuar las potenciales elevaciones de los tipos de interés en el caso de producirse aumentos notables en el indicador de referencia citado (FIGS. 14 y 15).

Los datos del Banco de España confirman la presencia de un fuerte aumento en el volumen de nuevos préstamos concedidos para compra de vivienda (Fig. 15 bis). El aumento interanual citado fue del 27,1% en enero-julio de 2015, lo

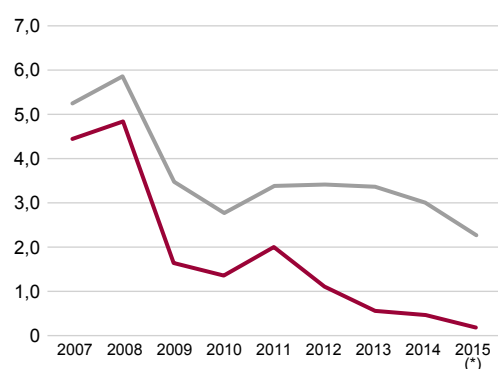


FIG. 14/ **Tipos de interés del crédito a largo plazo para compra de vivienda y del euribor a 12 meses. Medias anuales, 2007-2015 (previsión)**

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

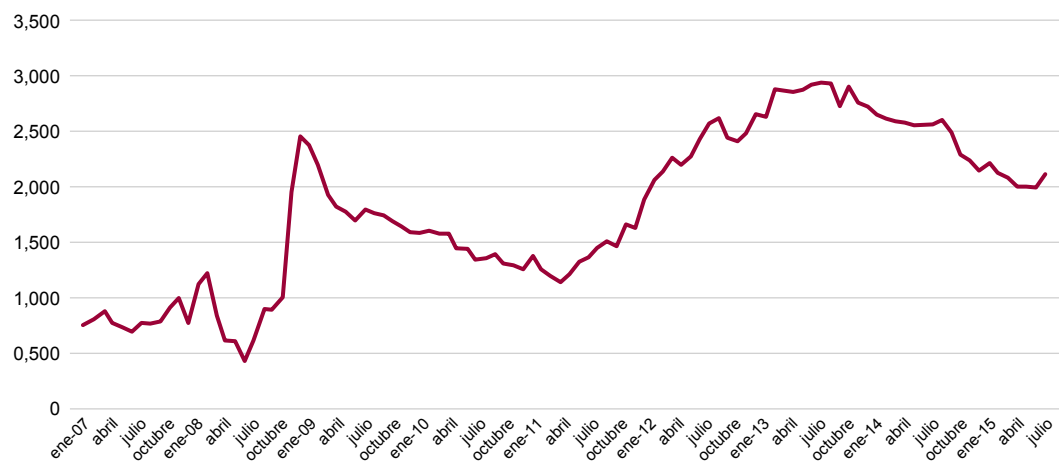


FIG. 15/ **Diferenciales tipos de interés a comprador de vivienda y euribor a doce meses. Serie mensual, 2007-2015**

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

que señala que el volumen en cuestión se acercará a los 35.000 millones de euros en el conjunto de 2015. El saldo vivo de crédito a comprador ha vuelto a sufrir un descenso interanual del 3,4% en julio de 2015, lo que confirma la persistencia de un proceso importante de desapalancamiento en los hogares.

La morosidad de los préstamos a comprador de vivienda volvió a descender en el segundo trimestre de 2015, situándose en una tasa del 5,25%, que está muy por debajo del 11% correspondiente al conjunto de préstamos al sector privado de la economía (FIG. 16). Se mantiene muy elevada la tasa de morosidad de los préstamos a promotor inmobiliario (32,1%) y al sector de la construcción (29,8%). El persistente descenso de la morosidad en los préstamos a comprador facilitará

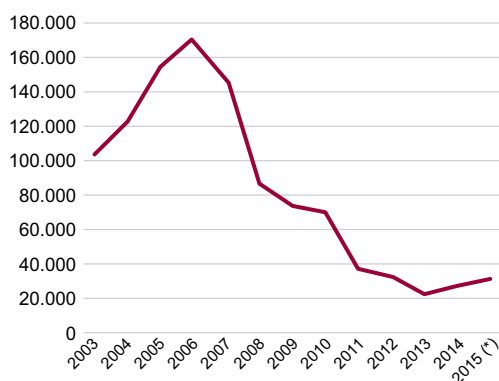


FIG. 15BIS/ Crédito a comprador de vivienda. Totales anuales, 2003-2015 (previsión con datos hasta julio) millones de euros

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

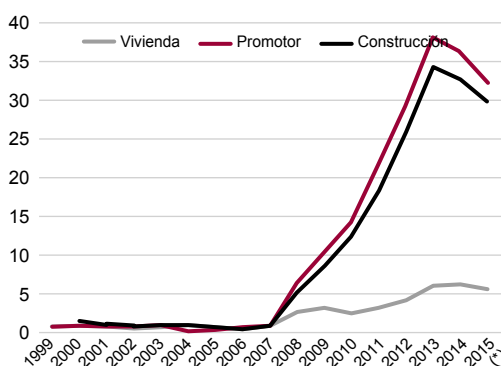


FIG. 16/ Morosidad. Proporción de morosos en los créditos a promoción, construcción y compra de vivienda. Datos al 4º trimestre, 1999-2015 (junio)

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

la concesión de nuevos créditos por parte de los bancos.

La mejoría en las condiciones de financiación se advierte asimismo en el ligero aumento sufrido por el plazo medio de los préstamos a comprador de vivienda, que fue de 23 años en el segundo trimestre de 2015, según la estadística registral inmobiliaria. También ha crecido la proporción de nuevos préstamos en la que la relación préstamo/valor se sitúa por encima del 80%, el 14,6% de los nuevos préstamos en el 2º trimestre., según el Banco de España.

Los bajos tipos de interés y los plazos medios próximos a los 25 años han mejorado la accesibilidad en el caso del acceso en propiedad mediante préstamo hipotecario a largo plazo. El mayor aumento de los precios del alquiler ha incrementado el esfuerzo medio de acceso a dicha forma de tenencia desde el 32,4% de los ingresos familiares hasta el 33,6% en 2015, en el caso de una familia que ganase el salario medio y comprase con un préstamo a 25 años. Para el mileurista (FIG. 17) el alquiler resulta de muy difícil acceso, y es evidente que con dicho nivel de ingresos resulta difícil acceder a un préstamo bancario para adquirir una vivienda.

Como se dijo antes, las mejores condiciones de financiación y el aumento del empleo y de la renta disponible de los hogares ha impulsado un mayor volumen de compras de viviendas. Según se indicó en el número anterior de esta publicación, las transmisiones inmobiliarias (notarios) crecieron en un 4,4% sobre 2014 en el primer trimestre de 2015. En dicha evolución destacaron las ventas de viviendas usadas (8,8%) y las ventas a extranjeros (23%).

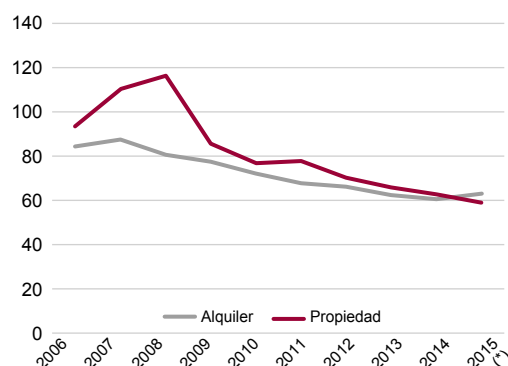


FIG. 17/ Mileurista. Esfuerzo de acceso a la vivienda de 90 m2, alquiler y propiedad (préstamo al 100%), 2006-2015 (previsión)

Fuente: estimación propia.

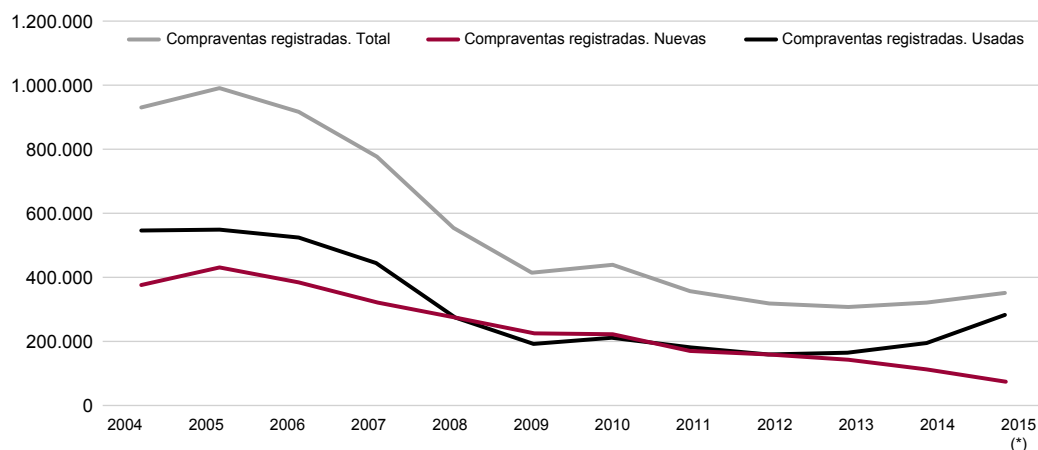


Fig. 18/ Compraventas registradas. Totales, nuevas y usadas. Series anuales, 2004-2015 (previsión con datos hasta julio)

Fuente: INE (registros de la propiedad).

La estadística de compraventas registradas presentó un aumento interanual del 10,5% en el periodo enero-julio de 2015 respecto del año precedente. Resulta espectacular la diferencia entre el aumento de las compraventas de viviendas usadas (42,9%) frente a la caída sufrida por las compraventas de viviendas nuevas (-36,8%) (Fig. 18). El ritmo de compraventas registradas en enero-julio implica que en 2015 se pueden registrar unas 353.000 compraventas de viviendas, frente a las 319.400 de 2014.

Por autonomías, País Vasco (19,5%) y Asturias (814,3%) presentaron los mayores aumentos anuales en las compraventas registradas, destacando el descenso sufrido por Rioja (-7,7%), siempre según la estadística registral inmobiliaria.

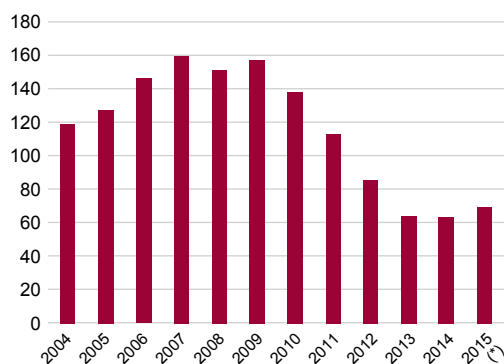


Fig. 19/ Proporción de hipotecas registradas sobre compraventas registradas (Registros) (%). Medias anuales 2004-2015 (previsión)

Fuente: INE

En los dos primeros trimestres de 2015 se ha reducido el peso de las ventas a extranjeros en el total de las ventas de viviendas.

Los datos registrales señalan una cierta elevación en la proporción de compraventas financiadas mediante préstamos hipotecarios en 2015 (Fig. 19). Frente a una proporción inferior al 65% en 2013-2014, en el primer semestre de 2015 dicha proporción se ha elevado hasta el 69,7%, quedando un 30% de compraventas que se financian al contado. Dicha evolución indica el paso a una situación más normal en el mercado de vivienda.

5. Mercado de vivienda.

(III) La nueva oferta de viviendas

La mejora de las ventas y unas condiciones de financiación más relajadas han impulsado la construcción de nuevas viviendas en España durante la primera parte de 2015. En 2014 dejó de caer el total de viviendas iniciadas, pero apenas hubo recuperación de la nueva construcción residencial en dicho ejercicio.

En el periodo enero-mayo de 2015 el número de viviendas iniciadas, estimado por los visados de dirección de obra nueva de los colegios de arquitectos técnicos, aumentó en un 28,1% sobre el mismo periodo de 2014. De mantenerse este ritmo durante todo el ejercicio de 2015 el total de viviendas iniciadas se aproximaría a las 45.000, muy lejos todavía de los niveles alcanzados con anterioridad a la etapa de fuerte expansión inmobiliaria 1997-2007 (Fig. 20).

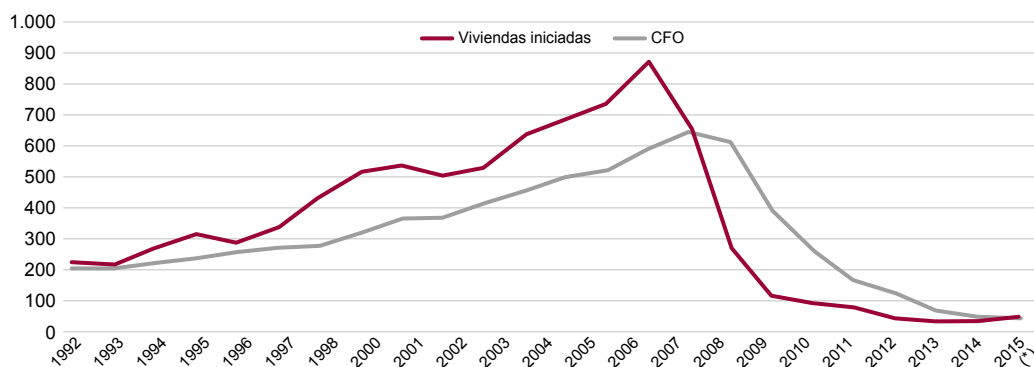


Fig. 20/ **Visados de aparejadores. Viviendas iniciadas y terminadas (obra nueva y CFO, respectivamente). Totales anuales, 1992-2015 (previsión)**

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

Las viviendas terminadas, estimadas a partir de los certificados de fin de obra de los arquitectos técnicos, descendieron en un 7,6% respecto del mismo periodo del año precedente. De mantenerse el ritmo de enero-mayo, el número de viviendas terminadas en 2015 se situaría por debajo de las 45.000.

Según la Contabilidad Nacional Trimestral del INE, la construcción residencial aumentó en un 2,9% en el primer semestre de 2015 sobre el año anterior, a precios constantes. Dentro de la construcción, fue mayor el crecimiento de la construcción no residencial (6,7%), posiblemente como consecuencia de la mayor realización de inversiones públicas que suele impulsar la celebración de elecciones municipales, en este caso en 2015.

En el primer semestre de 2015 la construcción creció ampliamente por encima del PIB (5,1% contra 2,9%). Conviene tener en cuenta que dicho sector ha arrancado en 2014-15 de unos niveles de actividad muy reducidos, consecuencia del prolongado periodo de recesión por el que atravesó después de 2007 (Fig. 21). El peso de la construcción en el PIB descendió desde el 21,1% en 2007 (lado de la demanda) hasta el 9,6% en 2014, previéndose para 2015 un nivel del 9,8%.

La recuperación de la construcción en 2015 la confirma el aumento interanual del 8,6% en el consumo aparente de cemento en el primer semestre de 2015, que en este ejercicio puede pasar a aumentar tras siete años de caída continuada, en la que el retroceso medio anual fue del 21% (Fig. 22).

El Ministerio de Fomento ha estimado un número de viviendas de nueva construcción no vendidas de 535.734 a 31.12.2014. Dicha cifra implicó un descenso del 5% sobre el stock existente a fines del año anterior. (Fig. 23). El mayor volumen absoluto de viviendas nuevas no vendidas corresponde a la Comunidad Valenciana (98.087), seguida por Andalucía (85.081) y Cataluña (82.753).

En Cantabria y Extremadura se ha estimado por el Ministerio de Fomento que no existen viviendas de nueva construcción no vendidas. Rioja y Castilla-La Mancha son las autonomías en las que las viviendas en cuestión suponen una participación mayor en el parque de viviendas correspondiente, proporción que era del 2,1% para el conjunto nacional.

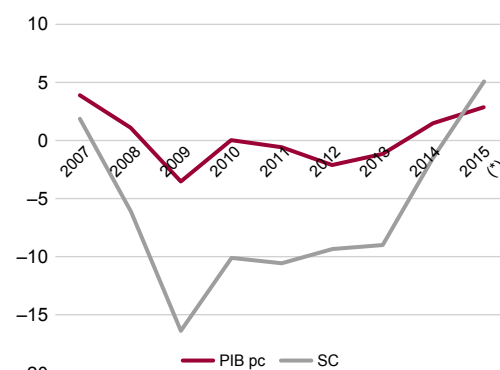


Fig. 21/ **PIB y Construcción (demanda) tasas de variación anual, precios constantes, 2007-2015 (previsión)**

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

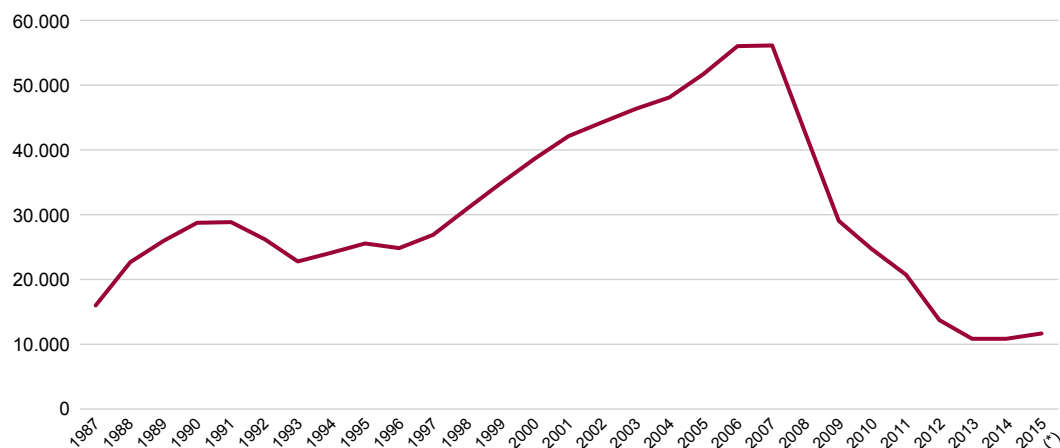


FIG. 22/ Consumo aparente de cemento, 1987-2015 (previsión). Totales anuales

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

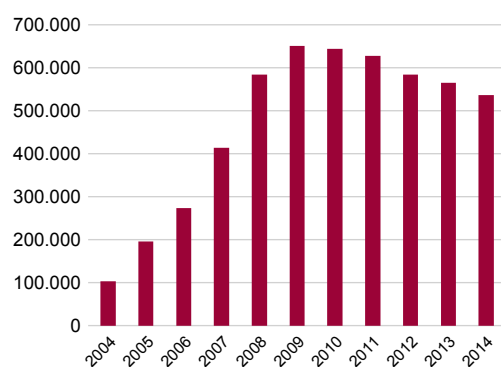


FIG. 23/ Viviendas nuevas no vendidas. Stock acumulado a fin de año, 2004-2014. Número de viviendas

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

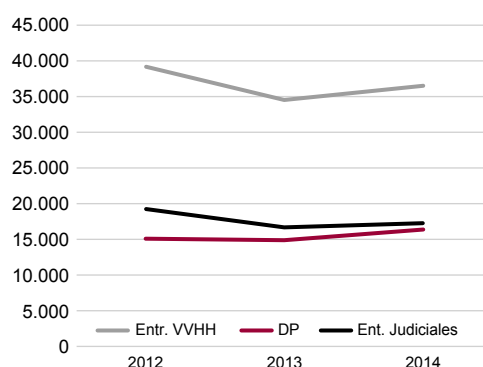


FIG. 24/ Desahucios. Viviendas habituales entregadas a las entidades de crédito. Total entregas de viviendas, daciones en pago y entregas judiciales, 2012-2014

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

6. Política de vivienda

La cuestión de los desahucios se ha mantenido en un primer plano de actualidad en 2015, aunque la mayoría de los indicadores apunta hacia una reducción del número de nuevos lanzamientos realizados. Así, los procedimientos de ejecución hipotecaria iniciados en 2015 relativos a viviendas han descendido en un 8,2% en el primer semestre de 2015, según la nueva estadística del INE. En cuanto a las viviendas habituales de personas físicas el descenso fue a algo más reducido (-8,4%). El total de procedimientos iniciados sobre viviendas habituales en 2014 fue de 34.682, total que puede resultar inferior a los 32.000 en 2015 de mantenerse el ritmo del primer semestre.

El Banco de España ha publicado información sobre las entregas de viviendas a las entidades de crédito como consecuencia de la ejecución de impagos de préstamos hipotecarios. El total de viviendas entregadas ascendió a 46.591 en 2014, de las que 36.519 fueron vivienda habituales. De estas últimas, 16.489 fueron daciones en pago («entregas voluntarias», según denominación del Banco de España) y 17.113 fueron entregas judiciales, de las que 1.801 se efectuaron estando la vivienda ocupada.

Los datos publicados por el Banco de España sobre entregas de viviendas a bancos revelan que en 2013-14 los niveles de entregas fueron inferiores a los de 2012, primer año para el que se dispone de información, pero aun así la cifra de entregas continuó teniendo relevancia en 2014 (FIG. 24).

El Ministerio de Fomento ha informado que se ha concedido el 58% de las ayudas directas al alquiler previstas en el Plan estatal de Vivienda 2013-16. Dichas ayudas son de 200 euros al mes, siendo destinatarios los hogares con unos ingresos máximos brutos anuales de 22.365 euros /año. El alquiler no debe de superar los

600 euros/mes. Las ayudas a los arrendatarios tienen una duración de 12 meses, aunque pueden prorrogarse hasta diciembre de 2016, fecha de terminación del programa citado. La gestión del programa citado corresponde a las comunidades autónomas DÍAZ GUIJARRO (2015).

7. Bibliografía

BANCO CENTRAL EUROPEO (2015a): *Proyecciones macroeconómicas de septiembre de 2015 elaboradas por los expertos del BCE para la Zona del Euro*.
— (2015b): «The state of the house price cycle in the euro área». *ECB Economic Bulletin*, 6.
DÍAZ GUIJARRO Raquel (2015): «Fomento ya ha concedido el 58% de las ayudas al alquiler previstas», *Cinco Días*, 14/09.

FONDO MONETARIO INTERNACIONAL (2015): *World Economic Outlook, Update*, 9.Julio.
MUNCHAU, Wolfgang (2015): «Money –making scheme must be made of stronger stuff». *Financial Times*, 13 de septiembre.