

El mercado de vivienda se fortalecerá en 2016

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

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

«Algunos autores de trabajos publicados por el Banco de Pagos Internacionales de Basilea han propuesto que la inflación en los precios de los activos, y no solo el PIB y la inflación en los precios de consumo, deben de tenerse en cuenta cuando se establecen las tasas de variación objeto de dicha política, apoyando así de forma implícita el argumento de que una política monetaria 'laxa' uede provocar burbujas».

JOEBGES & al. (2015).

1. Introducción

En la evolución económica general destacó la desaceleración del crecimiento de los países emergentes en 2015. En dicho año el aumento del PIB de la Eurozona no pasó del 1,5%. 2016 se ha iniciado con unas previsiones escasamente optimistas, a la vista del más bajo aumento previsto para la economía de China y de la abrupta caída de los precios del petróleo. La economía española aceleró el crecimiento en 2015. Dicha evolución estuvo acompañada de unos mayores niveles de actividad en el mercado de vivienda, con unas ventas de viviendas superiores endicho año a las 400.000.

En los apartados primero y segundo de este trabajo se comenta la evolución reciente de la economía mundial y de España, respectivamente. Los aspectos del mercado de vivienda relativos a precios, demanda y nueva oferta se analizan en los apartados tercero, cuarto y quinto, también respectivamente. El sexto y último apartado resume algunos de los problemas actuales de la vivienda en España y el alcance de las principales partidas de los Presupuestos Generales del Estado de 2016 relativos a política de vivienda.

2. Un contexto económico general incierto

Las últimas previsiones del Fondo Monetario Internacional (FMI, 2016) han subrayado el crecimiento atenuado de la economía mundial en 2015, que va a persistir en 2016. Esta evolución es consecuencia de la persistente desaceleración del crecimiento de las «economías emergentes» en los últimos año, y de la débil recuperación en las economías «avanzadas». En el pasado ejercicio el crecimiento de la economía mundial fue del 3,1%, correspondiendo un aumento del 4% a las emergentes y un 1,9% a las avanzadas (FIG. 1).

El contexto económico internacional resulta escasamente estimulante al inicio de 2016. No es previsible que la Eurozona crezca apenas más en este año que en 2015 (1,5%). En el caso de Estados Unidos el crecimiento de su economía en 2015 no pasó del 2,5%. Para la Eurozona el consumo de los hogares se ha convertido en el principal motor del crecimiento, mientras que en Estados Unidos la buena situación de los mercados de trabajo y de vivienda y los bajos tipos de interés están contribuyendo a mantener más entonado el crecimiento.

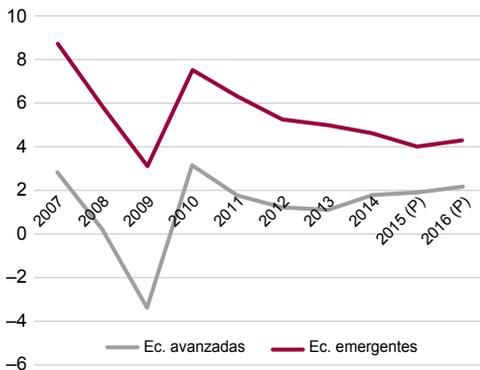


Fig. 1/ Economías avanzadas y emergentes. Tasas reales de variación anual del PIB, 2007-2016 (previsión)

Fuente: FMI.

Según el FMI se han producido tres transiciones críticas en la economía, los problemas geopolíticos han aumentado a nivel global. La cuestión de la entrada de inmigrantes, que en teoría podría hasta resultar positiva en el conjunto de la Unión Europea, parece incompatible con la reelección de los políticos.

«Las perspectivas a corto plazo parecen tranquilas pero que nadie tenga ninguna duda de que si este tipo de crisis se maneja mal, pueden suponer riesgos a largo plazo para la economía europea» (FLANDERS, 2015).

«Si los mercados europeos y globales permanecen tranquilos, Europa recuperará su crecimiento. Pero en caso de que suceda cualquier tipo de shock, sea un aterrizaje abrupto en China, sea el problema de la deuda en Europa, o disrupciones en cualquier punto del mundo, ello creará presiones sustanciales a la política económica, en un momento en el que las restricciones sobre su capacidad de actuar son intensas». (KAHN, 2015).

La previsión de crecimiento del FMI para 2016 es de un 3,4% para la economía mundial, correspondiendo un crecimiento del 4,3% a las economías emergentes y del 2,1% a las avanzadas. Los riesgos más destacados corresponden a una desaceleración mayor que lo previsto en el crecimiento de las economías emergentes, a un mayor impacto de la menos expansiva política monetaria en Estados Unidos y a una mala solución en Europa a la cuestión de la «marea de refugiados».

Hay un cierto cansancio de las políticas de austeridad y una fatiga de las reformas en los países europeos en los que el ajuste ha sido

más intenso. También hay cierto cansancio en los países que han contribuido a financiar los ajustes. Las amenazas son múltiples para la Unión Europea y para la Eurozona.

«Europa necesita más cooperación, más integración y compartir riesgos y más solidaridad. En lugar de ello los europeos parecen agarrarse al nacionalismo, a la balcanización, a la divergencia y a la desintegración» (ROUBINI, 2016).

3. Economía española. Se mantiene el crecimiento

El contexto mundial en el que se va a desenvolver la economía española en 2016 está plagado, pues, de incertidumbres, lo que atenúa los posibles optimismos derivados del buen comportamiento de dicha economía en 2015. La evolución prevista para la economía española en 2016 presenta abundantes elementos contrapuestos. Por una parte la previsión correspondiente a la evolución de las variables que se incluyen el «cuadrado mágico» (crecimiento, empleo, precios y balanza de pagos) es positiva y mantiene la tendencia de 2015.

Por otro lado, la cuestión del déficit agregado de las administraciones públicas resulta más problemática. Los factores de impulso al crecimiento no van a desempeñar un papel tan incisivo en 2016 como en los dos años precedentes. Por último, el evidente pesimismo existente a nivel mundial, derivado sobre todo de variables sociopolíticas, podría afectar de forma negativa a las favorables previsiones para la economía española en 2016.

El Banco de España (BANCO DE ESPAÑA, 2015) anticipó en diciembre pasado unos ritmos de aumento del PIB de la economía española del 3,2% y del 2,8% en 2015 y 2016, respectivamente. La demanda interna, en especial el consumo privado, sería el motor básico de dicho crecimiento. El resto del mundo realizaría una detracción moderada a dicha evolución a través de la fuerte expansión de las importaciones. La previsión de empleo es de un aumento del 2,4% en 2016 (3% en 2015). Esto puede suponer un incremento medio del número de ocupados EPA de alrededor de 429.000 puestos de trabajo en 2016.

Los precios de consumo, que terminaron 2015 al mismo nivel que hace un año, podrían crecer hasta el 1% en 2016, por lo que puede hablarse de persistencia de la estabilidad de

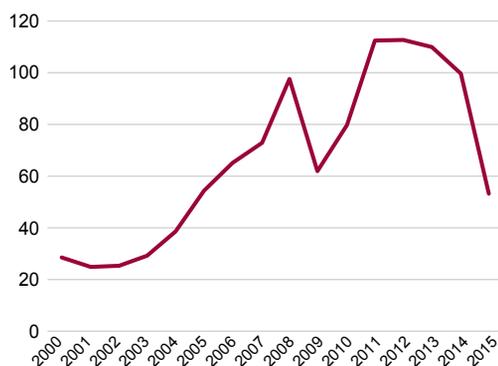


FIG. 2/ Precio del petróleo del Mar del Norte (\$/barril). Medias anuales, 2000-2015

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

precios en este año. La balanza de pagos por cuenta corriente volverá a presentar superávit en 2016, ayudada sobre todo por los bajos precios del petróleo. Aunque tal superávit será inferior al de 2015, reducirá el endeudamiento externo de España.

El cuadro optimista que se deriva de las previsiones para 2016, en el que la economía española ha vuelto de nuevo a crecer por encima del conjunto de la eurozona puede ser objeto de matizaciones. En primer lugar, a pesar de que dicha economía ha registrado variaciones positivas durante nueve trimestres consecutivos, el nivel del PIB en el tercer trimestre de 2015 todavía era inferior en un 4,6% al nivel máximo alcanzado en el segundo trimestre de 2008. Asimismo, el empleo, medido por los ocupados EPA, estaba en dicho trimestre de 2015 nada menos que un 12,6% por debajo del correspondiente al máximo alcanzado en el trimestre citado de 2008, esto es, 2,6 millones de empleos menos que los alcanzados en el punto más elevado de la fase expansiva previa (FIG. 3).

Dentro del empleo cabe destacar que los asalariados con empleo temporal habían crecido en el último año el 10,1%, muy por encima del conjunto de los asalariados (3,7%). Los ocupados a tiempo parcial también aumentaron ampliamente más (4,8%) que el empleo total (3,1%). Dichos ocupados ganaron un 34% menos por hora de trabajo que los asalariados a tiempo completo, según la encuesta de coste laboral del INE. Los datos anteriores confirman el tipo de empleo que se está creando y subrayan que todavía se está lejos de compensar la destrucción de empleos que supuso la recesión de 2008-2013.

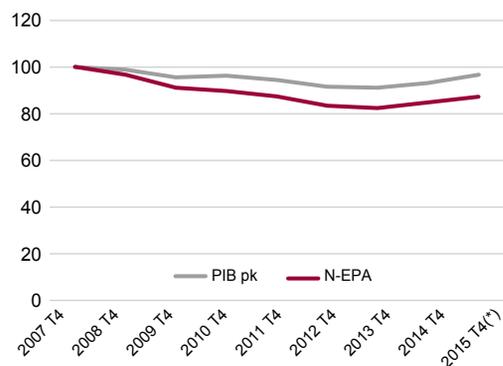


FIG. 3/ España: Empleo EPA y Actividad (PIB). Series anuales, 2007-2015 (previsión), Datos al 4º trimestre. Base 100= 2007 IV

Fuente: INE.

También es de destacar que en cuanto ha recuperado el crecimiento la economía española se han reducido de forma sustancial los aumentos de la productividad registrados en la fase de recesión (FIG. 4). Ello implica que la modificación del modelo productivo sigue siendo una necesidad para garantizar un crecimiento más sostenible de la economía española.

En segundo lugar, la evolución del déficit público y de la deuda es posiblemente el dato macroeconómico agregado con aspectos más problemáticos por parte de la economía española. Según la Comisión Europea, el déficit conjunto de todas las administraciones públicas estuvo en 2015 en España más cerca del 5% del PIB que del 4,2% previsto en el programa de estabilidad fijado para el pasado ejercicio. Dicho déficit es la mitad del correspondiente a 2012, pero la deuda pública se ha aproximado al 100% del PIB (52,7% en 2009).

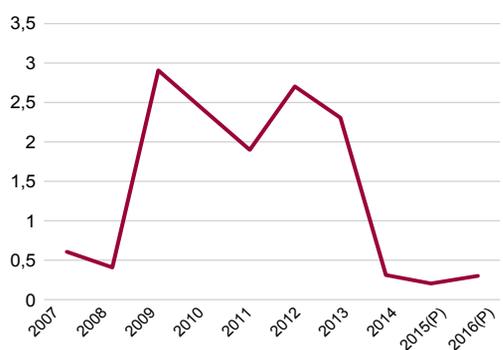


FIG. 4/ Economía española. Productividad aparente del factor trabajo. Tasas de variación anuales (%), 2007-2015 (previsión)

Fuente: INE.

El alto endeudamiento reduce el margen de actuación del sector público en España, sobre todo si subiesen los tipos de interés, aunque solo fuese de forma moderada. En dicha situación los ingresos fiscales resultan determinantes. La cuestión de la financiación de las pensiones, que se complicará más con la importante entrada de nuevos pensionistas en poco tiempo, obliga a usar el rigor en los cambios en la fiscalidad.

Por último, los factores que han sido claves para la recuperación del crecimiento en España en 2014-15 (menor precio del petróleo, bajos tipos de interés, devaluación del euro) tendrán menor potencial expansivo en 2016. Como antes se indicó, la previsión de crecimiento de la economía española para 2016 es del 2,7%, ampliamente superior al de la Eurozona (1,7% es el crecimiento previsto por el FMI para dicha área económica en este ejercicio). Dicho crecimiento se apoya sobre todo en la expansión de la demanda interna (3% es el aumento previsto de esta magnitud en 2016), como viene sucediendo desde 2014.

Entre 2008 y 2013 el PIB creció más que la demanda interna en España gracias a la importante aportación neta del resto del mundo, véase fuerte aumento de las exportaciones (FIG. 5). Desde 2014 la aportación citada del resto del mundo está siendo negativa, por el importante impacto expansivo que la mayor demanda interna ejerce sobre las importaciones. Conseguir que una cierta proporción de dichas importaciones se obtenga en España en condiciones de plena competencia forma parte del reto de lograr una mayor competitividad para la economía española.

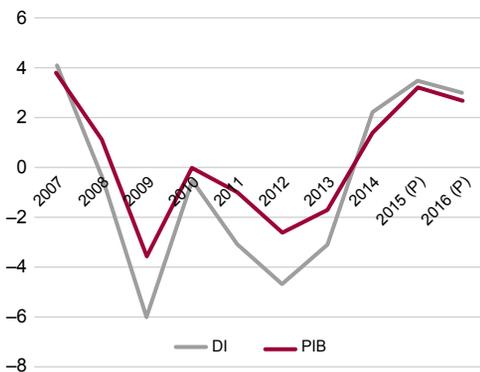


FIG. 5/ España: Demanda Interna y PIB. Tasas de crecimiento anual, 2007-2016 (previsión), precios constantes

Fuente: INE.

4. Mercado de vivienda. (1) Precios y alquileres

El mercado de vivienda reforzó en 2015 en España el dinamismo observado en el ejercicio precedente, de forma equivalente al resto de países de Europa Occidental. Los mercados locales mostraron situaciones muy diferentes, influyendo en cada uno de los mismos la situación previa en cuanto al alcance del stock de viviendas de nueva construcción no vendidas.

El índice de precios de vivienda del INE, elaborado a partir de los precios declarados en las escrituras de compraventa, aceleró el crecimiento interanual desde el 1,8% de 2014 hasta el 4,5% en el tercer trimestre de 2015 (FIG. 6). Dicho aumento fue superior al registrado en el mismo periodo de tiempo en la Eurozona (2,3%) y en la Unión Europea (3,1%), según datos publicados por Eurostat. En el mismo periodo de tiempo destacó el fuerte aumento interanual experimentado en Suecia (13,7%) e Irlanda (8,9%).

Por comunidades autónomas, los aumentos mayores correspondieron a Baleares (8,4%) y Comunidad de Madrid (6,9%), mientras que Aragón y Rioja experimentaron los aumentos más débiles (0,9% en ambos casos) (FIG. 7). Los niveles absolutos de precios más elevados en el tercer trimestre de 2015, según la estadística de valores de tasación publicada por el Ministerio de Fomento, correspondieron al País Vasco (2405,1 euros/m²), Comunidad de Madrid (2.075,7 euros/m²). Los niveles más reducidos de precios fueron los de Castilla-La Mancha (881,7) y Extremadura (863).

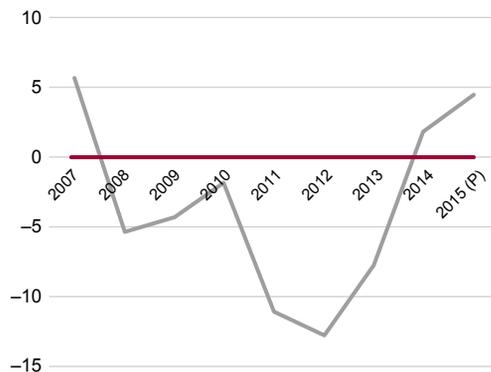


FIG. 6/ Índice de precios de vivienda (100=2007). Tasas de variación interanual, 2007-2015 (previsión)

Fuente: INE.

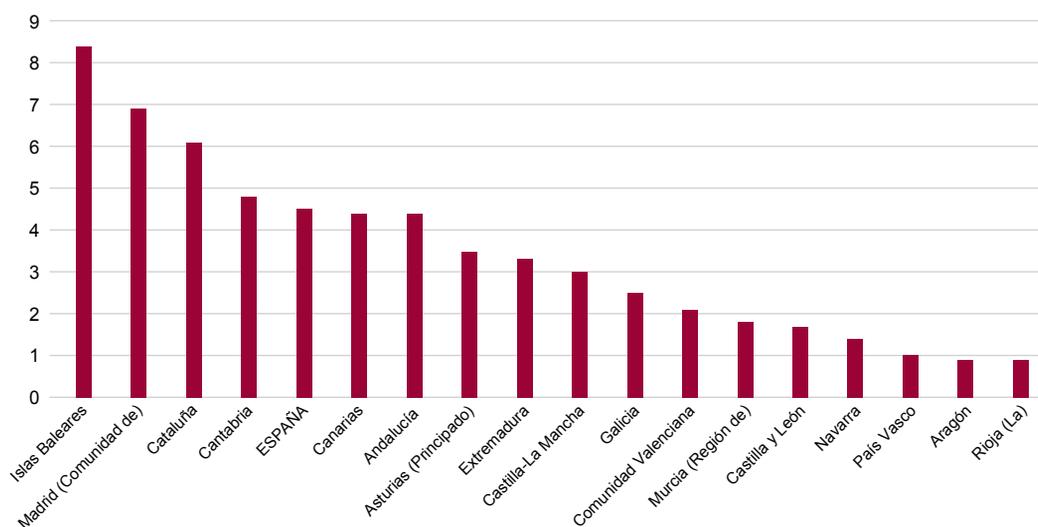


FIG. 7/ Índice de precios de viviendas. Variaciones interanuales, 2015 III (%), España y CC. Autónomas

Fuente: INE.

Por áreas geográficas, la Costa Mediterránea presentó aumentos interanuales en diciembre de 2015 del 2,9%, según Tinsa, mientras que según esta fuente el resto de territorios todavía sufrió descensos en 2015 (FIG. 8). Dentro del conjunto de indicadores de precios de vivienda más divulgados, los mayores aumentos de precios en 2015 fueron los ya citados del índice de precios de vivienda (4,5%) y los de los alquileres (3,8%), según Fotocasa.

Los índices de precios de vivienda obtenidos a partir de las tasaciones registraron menores aumentos, destacando entre dichos indicadores el 1,4% de aumento interanual de los

valores de tasación de la estadística del Ministerio de Fomento (FIG. 9). El importe medio de las hipotecas registradas hasta noviembre, 106.655 euros, aumentó en un 1,5% en noviembre de 2015 respecto del mismo periodo del año anterior.

El nivel medio de alquileres en noviembre de 2015 ascendió a 7,02 euros por metro cuadrado y mes, lo que supuso un aumento del 3,8% sobre el mismo mes del año precedente (FIG. 10). En 2015 hubo, pues, incremento de los alquileres por primera vez desde 2007, y ello después de ocho años continuados de disminuciones.

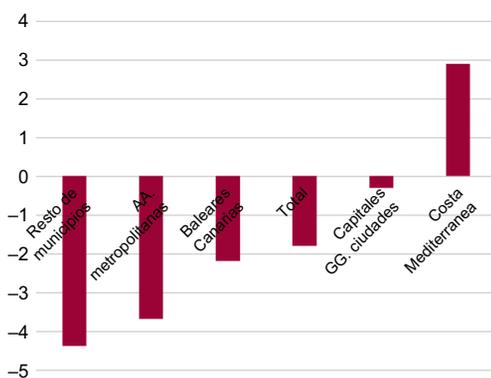


FIG. 8/ Precios de las viviendas. Tasas de variación diciembre 2015/diciembre 2014 (%), España y áreas geográficas

Fuente: TINSA.

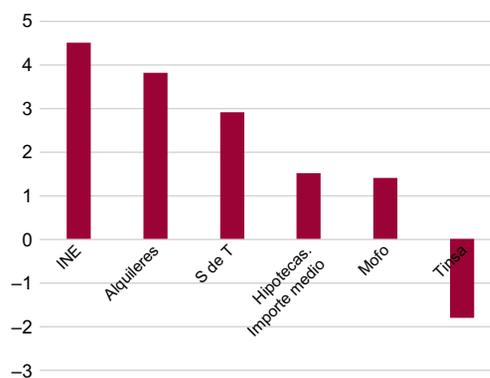


FIG. 9/ Indicadores del precio de la vivienda. Variaciones 2015/2014 (%). Diversas fuentes

Fuente: INE, Mº DE FOMENTO, TINSA.

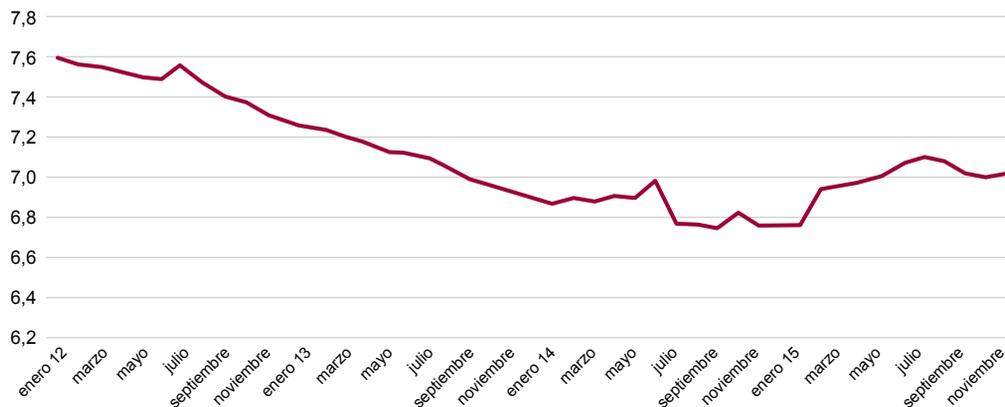


FIG. 10/ Alquileres, Euros por metro cuadrado y mes. Serie mensual 2012-2015

Fuente: FOTOCASA.

Según Fotocasa, los alquileres de viviendas alcanzaron los niveles más elevados en noviembre de 2015 en Barcelona (10,92 euros/m²-mes) y Guipúzcoa (10,27). Los niveles más reducidos fueron los de Ávila (4,34) y Teruel (4,19). Los aumentos interanuales más intensos fueron los de Barcelona (17,1%) y Madrid (8,8%), mientras que solo registraron descensos interanuales las provincias de Álava (-1,9%) y Soria (-1,2%).

Los precios del suelo urbano, medidos a partir de las transacciones registradas, ascendieron en el tercer trimestre de 2015 a 156,4 euros/m², un 9,7% por encima del nivel correspondiente al mismo periodo de 2014. Dicha variación superó ampliamente a la experimentada por los precios de venta de las viviendas (4,5%), evolución que ya se había producido en 2014.

La mayor fuerza del aumento de los precios de venta del suelo urbano indica que el clima de recuperación y de subida de precios se ha incorporado a todos los segmentos del mercado de vivienda. Las fluctuaciones de precios del suelo son más acusadas que las de los precios de las viviendas, tanto en las fases de recuperación como en las de recesión, y reflejan sobre todo el estado de las expectativas sobre la situación de los mercados de vivienda y suelo.

5. Mercado de vivienda (II). Demanda, financiación y accesibilidad

La demanda de vivienda en España resultó favorecida en 2015 por la positiva evolución de la economía. Dicha evolución se advirtió en el aumento de los niveles de empleo, en el comportamiento de la renta disponible de los

hogares y en la mayor disponibilidad crediticia procedente de las entidades de crédito.

En 2015 se aceleró la creación de empleos. Según la Encuesta de Población Activa (EPA), en el tercer trimestre de 2015 el total de ocupados aumentó en un 3,1% sobre el mismo trimestre de 2014, correspondiente a unos 545.000 empleos adicionales sobre el mismo periodo de 2014 (FIG. 11). Dicha aceleración se advirtió asimismo en el total de afiliados a la Seguridad Social, cuyo aumento interanual a fines de diciembre de 2015 fue del 3,2%, correspondiente a una variación de 453.000 nuevos afiliados (FIG. 12). La variación anual del empleo en la construcción fue del 4,2% en el caso de los afiliados (5,9% en la EPA), con lo que el peso de la construcción en el empleo total se situó en el 6% a fines de 2015 (10,9% en el cuarto trimestre de 2008).

La previsión de aumento de la renta disponible de los hogares en 2015, se situó en el 1,7%. Corregida del descenso medio anual de medio punto en los precios de consumo, el aumento deflactado de dicha magnitud se elevó hasta el 2,2% (FIG. 13), lo que pudo impulsar a acceder a la vivienda en propiedad a un cierto segmento de la población. El aumento salarial medio de 2015 estuvo por debajo del 1%, pero la renta disponible se vio favorecida en su crecimiento por el aumento del empleo y por las reducciones de impuestos directos aplicadas en ese ejercicio.

La mejoría en las condiciones de financiación en 2015, siguiendo la estela de la política monetaria, a todas luces «laxa», impulsada por el Banco Central Europeo se tradujo, en primer lugar, en los bajos niveles alcanzados por el Eurí-

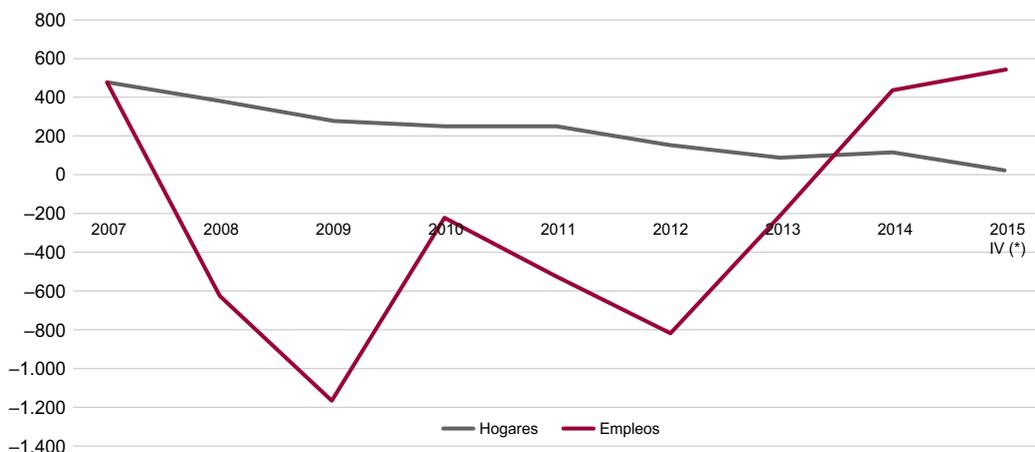


Fig. 11/ Empleo EPA (ocupados) y hogares. Variaciones interanuales, 2007-2015 (previsión) miles

Fuente: INE.

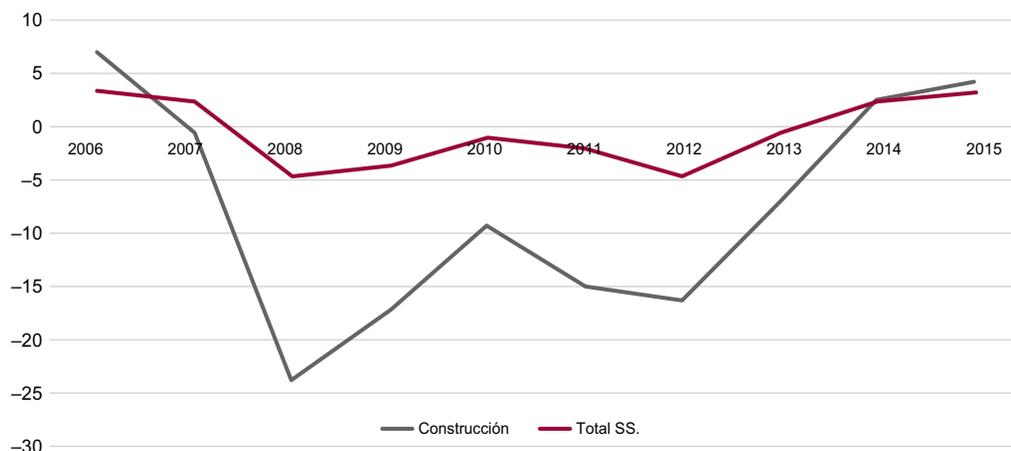


Fig. 12/ Afiliación a la S.Social. Tasas de variación interanual, 2008-2015 (%)

Fuente: Mº DE EMPLEO Y SS.

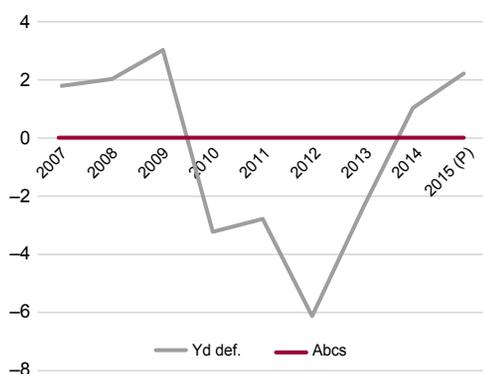


Fig. 13/ Renta disponible de los hogares, deflactada con el IPC. Tasas de variación anual, 2007-2015 (previsión)

Fuente: INE.

bor a doce meses, que es el principal índice de referencia para los créditos hipotecarios a interés variable y, en segundo lugar, en la fijación de tipos de interés más reducidos por parte de las entidades de crédito en 2015. Esta últimas disminuyeron en medio punto porcentual el diferencial de tipos de interés con dicho índice de referencia durante el pasado ejercicio.

El tipo de interés medio de los préstamos a comprador de vivienda fue del 2,21% TAE en 2015 (2,054% en diciembre de dicho año), situándose por debajo del 2% el diferencial citado en diciembre de 2015 (FIG. 14). El descenso del tipo medio de interés implicó un retroceso del 10% en la cuota a pagar por un préstamo a 25 años al tipo medio anual del 2,21% respecto del año anterior.

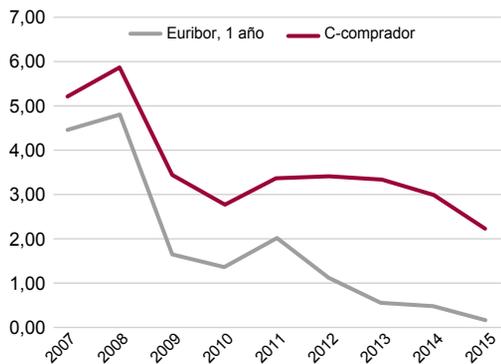


FIG. 14/ Tipos de interés del crédito a largo plazo para compra de vivienda y del euríbor a 12 meses. Medias anuales, 2007-2015

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

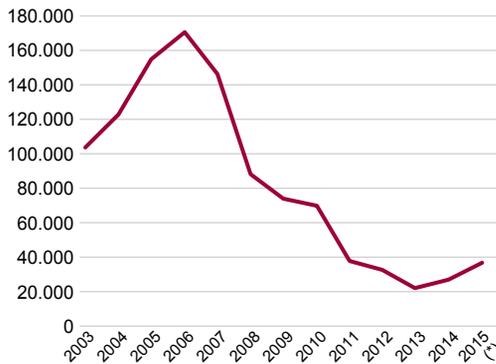


FIG. 16/ Crédito a comprador de vivienda. Totales anuales, 2003-2015 (previsión con datos hasta noviembre) millones de euros

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

El saldo vivo de los préstamos a comprador de vivienda registró en 2015 un descenso del 3,3% (noviembre de 2015 sobre igual mes del año anterior). El ritmo de descenso citado se ha desacelerado ligeramente respecto de 2014 (FIG. 15), posible indicio de la persistencia de un lento proceso de desapalancamiento en numerosos hogares. En cambio el flujo de nuevos créditos a comprador de vivienda, estimado por el Banco de España mediante encuesta a las entidades de crédito, aumentó en un 35,3% en los once primeros meses de 2015 sobre igual periodo del año previo. (FIG. 16).

De la tasa de variación citada se deduce que el volumen previsible de nuevos préstamos a comprador de vivienda se habrá situado

en 2015 en torno a los 36.300 millones de euros. Se advierte asimismo, según los datos publicados por el Banco de España, que los préstamos a tipo variable con actualización anual, han descendido hasta el 62,6% del total en 2015 (67,7% en 2013). Ello implica que ha crecido la proporción de préstamos a tipo de interés fijo y que también aumentó en 2015 la presencia de los préstamos a tipo variable cuyos tipos de interés se actualizan cada cinco años. Las hipotecas registradas en enero-noviembre de 2015 crecieron más sobre el año anterior que las ventas registradas en 2015, lo que implica que está entrando en el mercado de la vivienda en propiedad una proporción mayor de hogares no inversores.

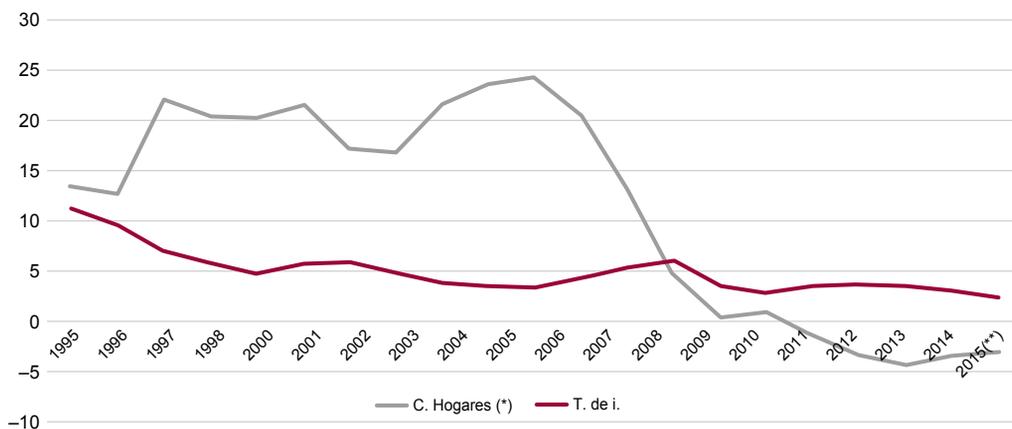


FIG. 15/ Crédito a comprador de vivienda (tasas interanuales a 31.12) y tipos de interés de los créditos (medias anuales) (%)

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

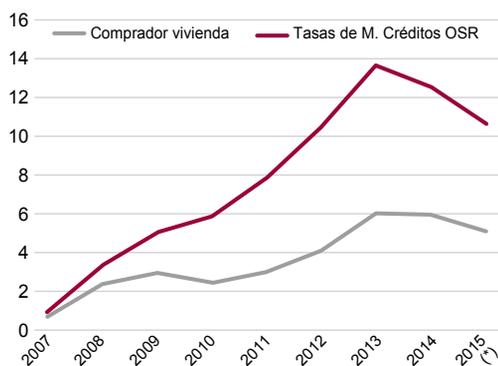


Fig. 17/ Tasa de morosidad, a 31 de diciembre. Total créditos OSR y a comprador de vivienda, 2007-2015 (septiembre) (%)

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

En 2015 ha persistido el descenso de los préstamos morosos a comprador de vivienda, cuya tasa se situó en el 5,09% en septiembre de 2015 frente al 10,7% del conjunto de los préstamos al sector privado de la economía (FIG. 17). A 30.9.2015 el saldo vivo de los préstamos morosos citados ascendió a 28.369 millones de euros, un 19,4% por debajo de la cifra correspondiente al mismo mes del año anterior. Dicha evolución a la baja de la morosidad correspondiente sin duda contribuye a facilitar la concesión de nuevos préstamos a los adquirentes de vivienda.

El esfuerzo de acceso a la vivienda (pagos a realizar respecto de la renta de los hogares) creció en 2015 con claridad para las vivien-

das de alquiler (FIG. 18), En cambio dicho esfuerzo pareció corregirse a la baja para el caso del acceso a la propiedad financiado mediante un préstamo hipotecario a largo plazo, con una relación préstamo/valor habitual del 80%. También parece corriente que vuelve a practicarse por parte de los bancos con cierta frecuencia una relación préstamo/valor por encima del 80%, para retener al cliente. En todo caso, la presencia de un esfuerzo de acceso del orden del 60% de los ingresos para una proporción importante de hogares supone un freno significativo al acceso a la vivienda en propiedad mediante préstamo hipotecario.

En el periodo correspondiente a los tres primeros trimestres de 2015 las ventas de viviendas, según información procedente de los notarios, aumentaron en un 12,8% sobre el mismo periodo de 2014 (21,6% en 2014 sobre 2013) (FIG. 19). Destacó en 2015 el nuevo descenso registrado en las ventas de viviendas de nueva construcción (-13,5%), frente al crecimiento claro de las viviendas de segunda mano (17,6%). La previsión de ventas para 2015 se sitúa en torno a las 415.000 viviendas. El crecimiento de las ventas a extranjeros (residentes y no residentes), el 14,6%, volvió a superar al de las compras por parte de españoles residentes (12,5%). De la previsión citada de ventas en 2015, más de 70.000, en torno al 17% del total, correspondió a compras de extranjeros.

En los tres primeros trimestres de 2015 los mayores aumentos interanuales de ventas de viviendas, por autonomías, correspondieron

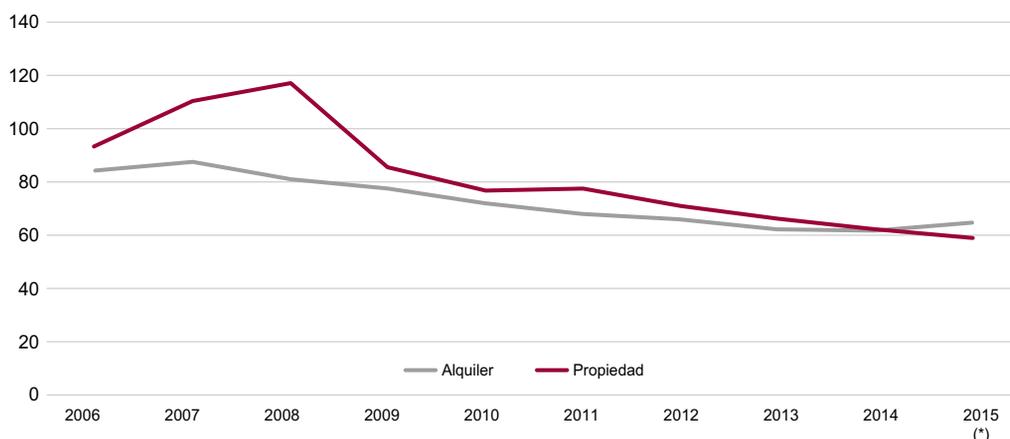


Fig. 18/ Mileurista. Esfuerzo de acceso a la vivienda de 90 m2, alquiler y propiedad (prestamo al 100%), 2006-2015 (previsión)

Fuente: Elaboración propia.

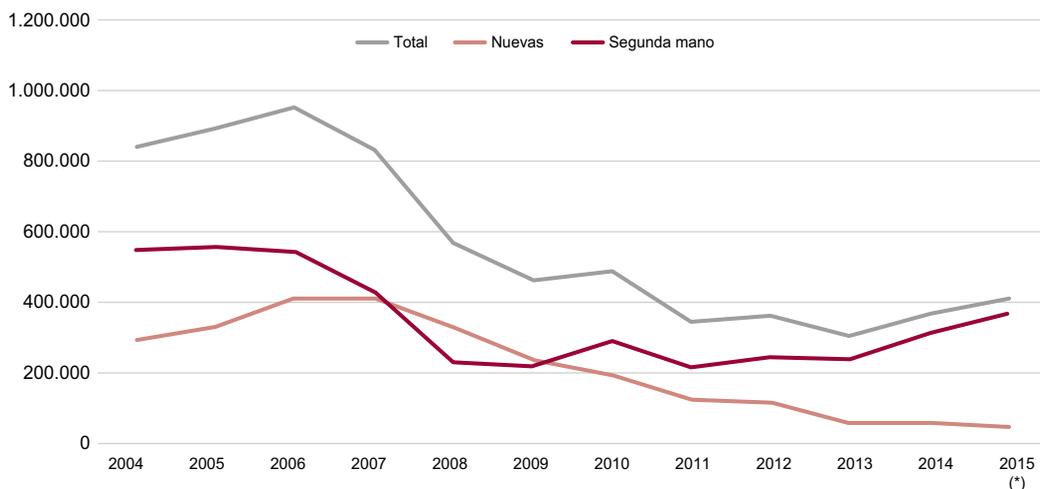


Fig. 19/ Transmisiones inmobiliarias. Total, nuevas y de segunda mano. Totales anuales, 2004-2015 (previsión)

Fuente: Mº DE FOMENTO.

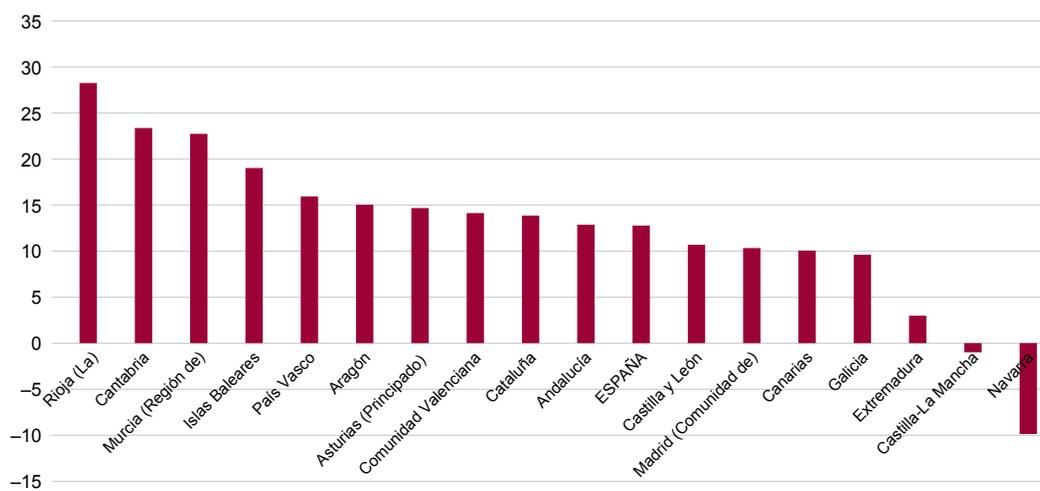


Fig. 20/ Transmisiones de viviendas, España y CC. Autónomas, 2015 /14 (enero-septiembre)

Fuente: Mº DE FOMENTO.

a Rioja (28,3%) y Cantabria (23,4%), destacando el descenso de las ventas en Navarra (-9,8%) (FIG. 20). El comportamiento de los mercados resultó ser muy heterogéneo en el periodo citado. Las ventas a extranjeros alcanzaron los niveles más elevados en Baleares (39,5%), Canarias (37,5%) y Comunidad Valenciana (34%), junto a provincias como Málaga (3,9%) y Almería (21,6%). La menor presencia de adquirentes de viviendas extranjeros fue la de Galicia (2,1%) y Extremadura (2,1% y 1,7%, respectivamente) (FIG. 21).

Las transacciones de suelo aumentaron en número durante los tres primeros trimestres de 2015 en un 0,6% sobre el mismo periodo del año precedente. Destacó, no obstante, el importante aumento del 17,3% registrado en los metros cuadrados objeto de venta, consecuencia del aumento del 16,6% registrado en el tamaño medio de la parcela de suelo urbano, cuya superficie fue de 1.739 metros cuadrados, superior al tamaño medio de las parcelas vendidas entre 2007 y 2014.

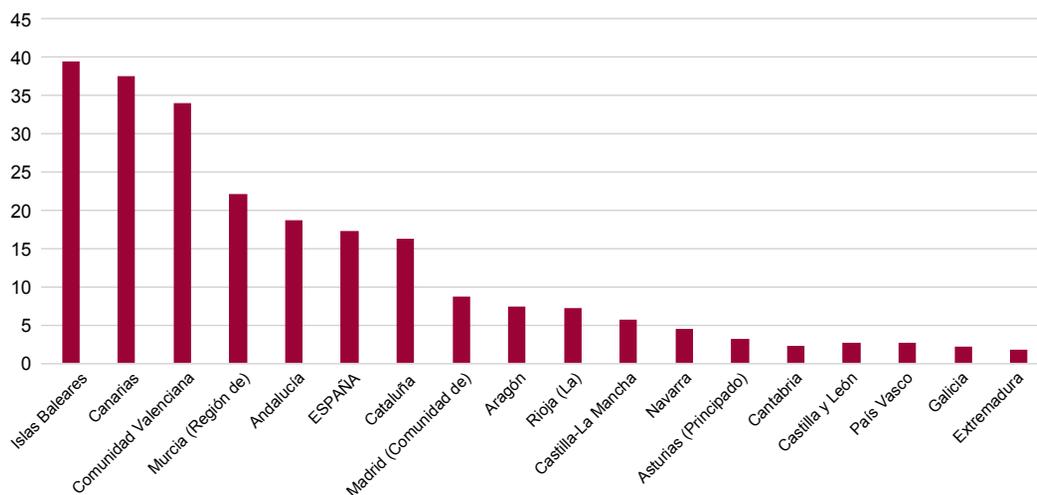


Fig. 21/ **Transmisiones Inmobiliarias. Proporción de ventas a extranjeros sobre total ventas. España y CC. Autónomas, enero-septiembre de 2015 (%)**

Fuente: M^o DE FOMENTO.

6. Mercado de vivienda (III). Nueva oferta

El aumento de la demanda de vivienda dio lugar en 2015 no solo a un incremento en los precios del 4,5% y del 3,8% en los alquileres, sino que también favoreció la recuperación de la nueva oferta de vivienda. Mientras que en 2014 apenas aumentó la nueva oferta, en 2015 el incremento de las iniciaciones de viviendas, medidas por los visados de dirección de obra, fue del 28,6% en el periodo enero-octubre de 2015 respecto de 2014. En dicha línea las vivien-

das iniciadas pueden superar en 2015 las 45.000, lejos de las casi 300.000 anuales correspondientes a la etapa previa al inicio de la burbuja (FIG. 21BIS).

En los diez primeros meses de 2015 los visados para la rehabilitación de viviendas crecieron en un 13,0%, con lo que la proporción de los visados para rehabilitar supuso el 35,3% del total de visados. Dicho nivel supera ampliamente a los niveles previos a la etapa de expansión de la construcción de nuevas viviendas correspondiente al periodo 1997-2007.

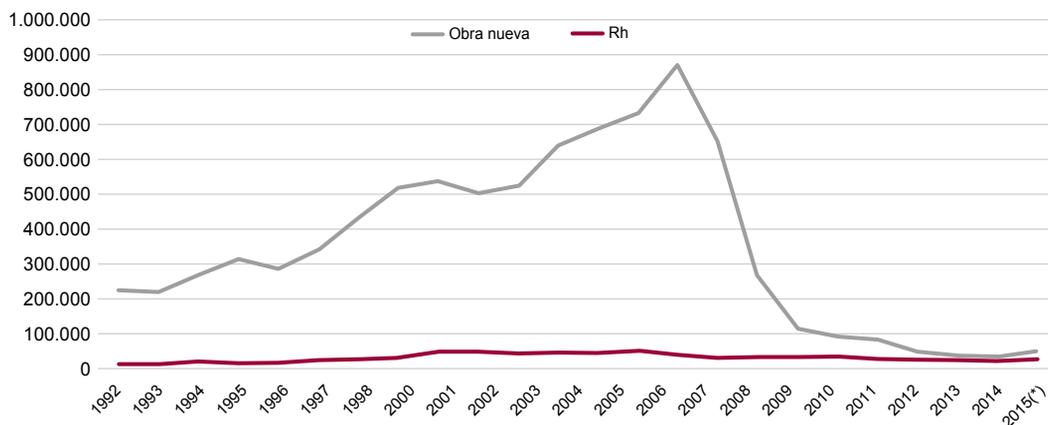


Fig. 21BIS/ **Visados de CC. de Aparejadores. Obra nueva y Rehabilitación, totales anuales, 1992-2015 (previsión)**

Fuente: M^o DE FOMENTO.

El crecimiento de la construcción de nuevas viviendas fue casi generalizado en España en el periodo enero-octubre de 2015. Frente a un aumento total del 28,6%, las autonomías de Valencia, Cantabria y Andalucía superaron el 40% de aumento interanual en el mismo periodo. En los diez primeros meses de 2015 solo registraron retrocesos sobre el mismo periodo de 2014 las autonomías de Galicia (-6,4%) y Rioja (-24,8%) (FIG. 22).

Las viviendas terminadas descendieron en un 5% en el periodo enero-octubre de 2015, con lo que la previsión de dicha variable para dicho año es de unas terminaciones de alrededor de 44.500 viviendas. La previsión de ventas de viviendas de nueva construcción en 2015 fue de

unas 46.500 viviendas, lo que implica que en dicho ejercicio anual debió reducirse el stock de viviendas de nueva construcción no vendidas con más intensidad que en 2014 (-5%). Es posible que dicho stock se haya reducido en 2015 hasta situarse por debajo de las 500.000 viviendas.

Según la Contabilidad Trimestral de España del INE, el sector de la construcción aumentó, a precios constantes, en un 5,7% en los tres primeros trimestres de 2015 sobre el mismo periodo de 2014, también por encima del 3,1% correspondiente al conjunto de la actividad productiva (PIB) (FIG. 23). La inversión en vivienda aumentó en dicho periodo en un 2,9%, mientras que la construcción no residencial lo hizo en un 7,9%.

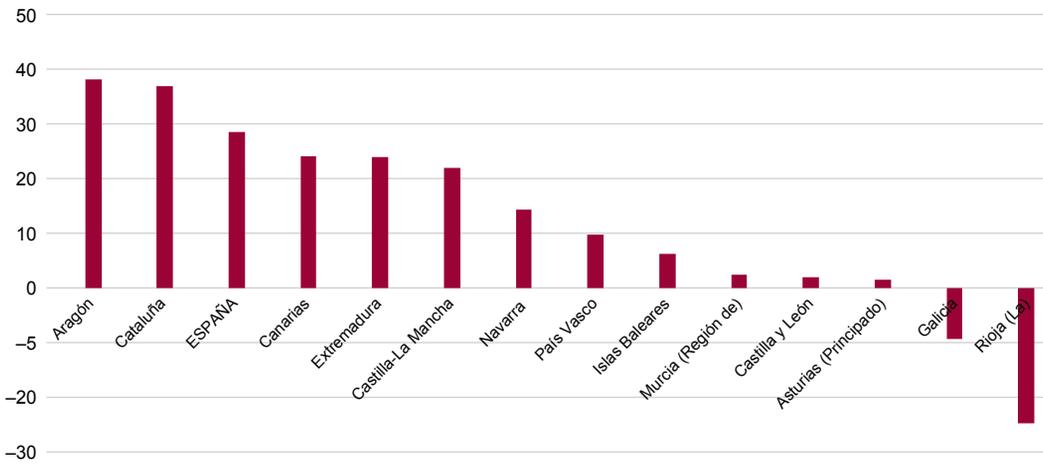


FIG. 22/ Viviendas. Visados de obra nueva. Variaciones 2015/2014 (%), periodo enero-octubre

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

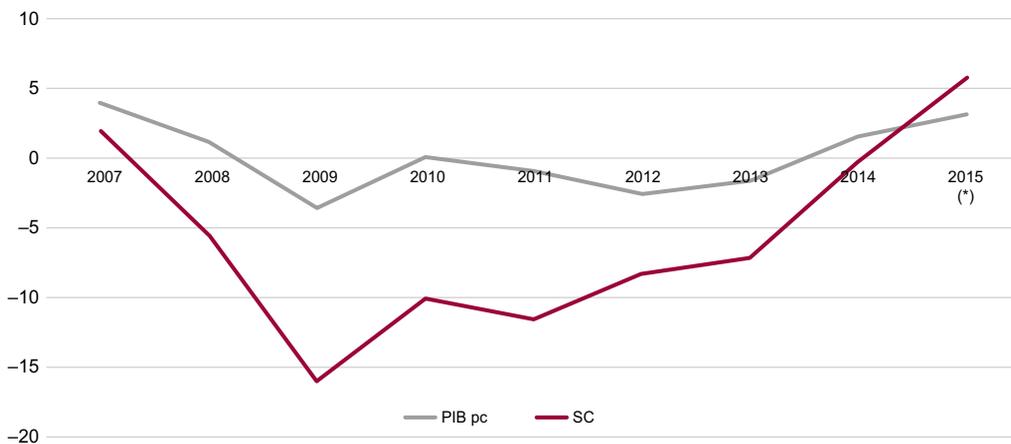


FIG. 23/ PIB y Construcción (demanda) tasas de variación anual, precios constantes, 2007-2015 (previsión)

Fuente: INE

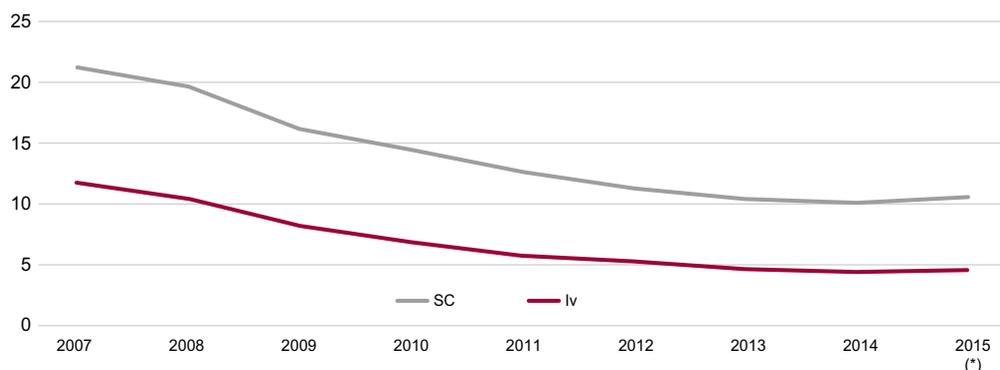


Fig. 24/ **Construcción. Total sector e inversión en vivienda. Participación en el PIB (%)**

Fuente: INE.

La participación del sector de la construcción en el conjunto del PIB, por el lado de la demanda, «tocó fondo» en 2014, al situarse en el 10% (21,1% fue la participación en 2007), mientras que en 2015 dicha participación ha podido elevarse hasta el 10,4% (Fig. 24). La cuota de la inversión en vivienda en el PIB ha podido pasar desde el 4,4% de 2014, nivel mínimo de la serie temporal correspondiente, al 4,5% en 2015 (11,7% en 2007).

2015 fue, pues, el primer año en el que la construcción y la inversión en vivienda efectuaron una aportación positiva al crecimiento del PIB, 0,57 puntos la construcción y 0,13 la inversión en vivienda. Todo apunta a que dichas aportaciones se van a reforzar después de 2015 de forma significativa, lo que llevará a aumentos más trascendentes del stock total de viviendas en España. Después de 2007 dichas aportaciones fueron negativas en los siete años comprendidos entre 2008 y 2014.

7. Problemas y Política de vivienda, 2015

Según información aportada por el Consejo Superior del Poder Judicial, en los nueve primeros meses de 2015 los lanzamientos practicados en España por los Tribunales de Justicia crecieron solo en un 0,3% sobre el ejercicio precedente, situándose la previsión para 2015 en unos 68.500. Dentro de dicho total destacó el mayor aumento sufrido por los lanzamientos ligados a procedimientos de ejecución hipotecaria en el periodo citado, el 2,6%, con lo que el total de dichos lanzamientos se aproximará a los 30.000 en 2015 (28.877 en 2014).

Los lanzamientos derivados de impago de alquileres aumentaron en un 0,2%, con lo que la previsión para 2015 es de unos 36.000 lanzamientos ligados al concepto mencionado (36.044 en 2014) (Fig. 25). Dicha cifra supera la correspondiente a los lanzamientos por impago de hipotecas, aunque parece ser objeto de menor atención por parte de la opinión pública.

La nueva estadística sobre Ejecuciones Hipotecarias del INE revela que en los tres primeros trimestres de 2015 el total de inscripciones registrales por ejecuciones hipotecarias descendió en España en un 9,4%, lejos del aumento del 7,4 experimentado en el año precedente.

Las ejecuciones hipotecarias iniciadas contra viviendas de personas físicas disminuyeron en un 10,1% para todas las viviendas, mientras

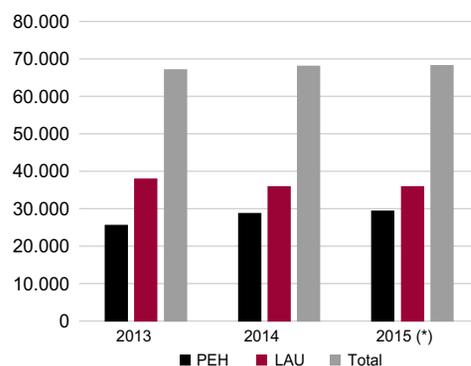


Fig. 25/ **Lanzamientos judiciales. Totales anuales, 2013-2015 (previsión, con datos hasta el 2º trimestre). Total, por ejecución hipotecaria y por impago de alquileres**

Fuente: C.G. DEL PODER JUDICIAL.

que el descenso mencionado fue algo inferior en el componente de viviendas habituales, el -9,4%. La previsión es de unos 31.400 procedimientos de ejecución hipotecaria iniciadas contra viviendas habituales de personas físicas por impago de un préstamo hipotecario, por debajo de las 34.681 de 2014. El problema de los desahucios de viviendas ha dejado de crecer, pero persisten unas cifras absolutas significativas correspondientes a los procedimientos puestos en marcha y a los lanzamientos judiciales efectuados.

Las viviendas protegidas vendidas en los tres primeros trimestres de 2015 crecieron en un 1,7% respecto del mismo periodo del año precedente. La previsión para 2015 es de unas ventas inferiores a las 19.000, el 4,5% del total de transmisiones inmobiliarias realizadas en dicho ejercicio anual (FIG. 26).

Lo reducido de la cifra citada indica que el problema del acceso a la vivienda en España para los hogares con bajos niveles de ingresos y con empleos temporales en gran parte se está resolviendo a través del alquiler privado, desconociéndose el alcance de los subsidios de alquileres puestos en marcha por el Ministerio de Fomento en los términos previstos en el Real Decreto 233/2013, que regula el Plan Estatal 2013-16, y desarrollados por las Comunidades Autónomas.

Por otra parte, se ha prorrogado en 2016 la vigencia del Impuesto sobre el Patrimonio y se han reducido las retenciones por rentas del capital en el Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas.

Una aproximación a la realidad de la política de vivienda estatal la suponen las partidas pre-



Fig. 26/ **Viviendas protegidas. Transmisiones inmobiliarias. Totales anuales, 2004-2015 (previsión)**

Fuente: M^o DE FOMENTO.

supuestarias destinadas a atender a la cobertura de dicha política. Del análisis del proyecto de Presupuestos Generales del Estado para 2016 se deduce que las ayudas contempladas en el mismo con destino a la política de viviendas están en su mayor parte ligadas a actuaciones iniciadas en el pasado. Las partidas en cuestión se refieren al gasto público directo y a las ayudas fiscales (FIG. 27).

El gasto público directo previsto en el proyecto para «Acceso a la Vivienda y Fomento de la Edificación» en 2016 asciende a 587,1 millones de euros, la misma cuantía que en los Presupuestos vigentes para 2015. El destino de dicho gasto, en su mayor parte, es el de hacer frente a las obligaciones derivadas de los precedentes planes plurianuales de vivienda.

Dichos planes contemplaban ayudas directas a los adquirentes de viviendas protegidas (VPO) durante un periodo prolongado de tiempo. Sin tales ayudas los compradores de viviendas protegidas no hubiesen podido acceder a la propiedad de las mismas. El gasto público directo presupuestado para 2016 financia subvenciones a la compra de viviendas protegidas en el pasado y no implica, pues, nuevas ayudas a la compra de viviendas para los hogares en 2016.

El segundo componente de las ayudas al acceso a la vivienda en los Presupuestos Generales del Estado previstos para 2016 son las ayudas indirectas o fiscales, que tradicionalmente han pesado más en España que las ayudas directas. Dentro de las actuaciones previstas para 2016, destaca, en primer lugar, el alcance de la desgravación a la compra de vivienda en el impuesto sobre la renta de las personas físicas, 1.241,5 millones de euros. Esta ayuda se suprimió a partir de 2013, pero se mantiene un régimen transitorio para contribuyentes que compraron con anterioridad a dicho ejercicio.

La segunda ayuda fiscal destacada es la relativa a la reducción en la base imponible del impuesto sobre la renta de las personas físicas por arrendamiento (388,5 millones de euros), figura que también ha sido suprimida, en este caso desde 1.1.2015. Se mantiene un régimen transitorio para arrendatarios contribuyentes con contratos anteriores a esta última fecha. En tercer lugar, la exención por ganancias patrimoniales por reinversión en vivienda habitual asciende a 185,8 millones de euros. En cuarto lugar, destaca el mantenimiento de un tipo reducido del IVA del 10%, a aplicar en la compra de viviendas de nueva construcción, lo que tiene un coste de 751,5 millones de euros.

Fig. 27/ Presupuestos y vivienda millones de euros

	2015	2016
1. Gasto Público directo. Acceso a la vivienda	587,1	587,1
1.1. Ayudas a la rehabilitación y acceso vivienda	556,1	552,8
1.2. Ordenación y fomento de la edificación	29,6	32,9
1.3. Suelo y políticas urbanas	1,5	1,5
2. Ayudas fiscales (2.1+2.2 2+2.3). Acceso vivienda y fomento edificación	3.402,0	2.716,7
2.1. IRPF	2.617,9	1.940,6
Adquisición vivienda habitual	1.681,2	1.241,5
Alquiler vivienda habitual (inquilinos)	179,2	124,8
Reducción IRPF por arrendamiento	530,5	388,5
Exención por reinversión en vivienda	227,0	185,8
2.2. IMPUESTO SOCIEDADES		
Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas.	20,0	24,6
2.3. IVA (tipo reducido). Estimación	764,1	751,5
3. Total ayudas vivienda Millones de euros.	3.989,1	3.303,8
Porcentaje del PIB	0,36	0,29

Fuente: Presupuestos Generales del Estado.

Las ayudas fiscales a la vivienda, 2.716 millones de euros, suponen el 82,2% del coste total estimado, integrado por las ayudas directas vía gasto público y las fiscales. El coste total es de 3.303,6 millones de euros, el 0,29% del PIB previsto para 2016 en la previsiones de los Presupuestos Generales del Estado para 2016.

Durante cierto tiempo, antes de la gran recesión, el coste de la política de vivienda se situó durante bastantes años en España en torno al 1% del PIB. El vigente Plan Estatal de Vivienda 2013-16, favorable al alquiler y a la rehabilitación, carece en la práctica de dotación presupuestaria significativa. Como antes se señaló, la mayoría de las ayudas contempladas se destinan a cubrir los flecos de operaciones realizadas en el pasado.

La ejecución de las ayudas al alquiler, concretamente a los inquilinos, previstas en el citado Plan 2013-16 se ha dejado en manos de las autonomías. Ello puede dar lugar a diferencias territoriales importantes en los criterios fijados para la distribución de tales ayudas. No se dispone de información sobre la ejecución de tales ayudas.

Las viviendas protegidas aparecen en las operaciones inmobiliarias de mayor dimensión que se anuncian como una especie de mecanismo compensatorio, y con frecuencia el precio de venta de las mismas resulta más bien elevado. En este contexto destacan las ayudas e iniciativas puestas en práctica en algunos de los ayuntamientos emanados de las últimas elecciones municipales. Importa el papel de los Registros de Solicitantes de ayudas a la vivienda existentes a nivel municipal, registros que suelen presentar unas cifras elevadas de peticiones.

La recuperación del mercado de vivienda advertida en los ejercicios anuales de 2014 y 2015 provocará nuevas elevaciones en los precios de venta de las viviendas, lo que supondrá mayores dificultades en numerosos hogares para acceder a la vivienda. Todo indica, pues, que entendiendo la política de vivienda como un conjunto de actuaciones destinadas a hacer menos difícil el acceso a la vivienda, al vigente Plan 2013-16 debe de seguirle un nuevo plan plurianual más ambicioso que el precedente y, sobre todo, mejor dotado desde el punto de vista presupuestario.

8. Bibliografía

- BANCO DE ESPAÑA (2015): «Actualización de las proyecciones de la economía española (2015-2016). *Boletín Económico*, diciembre
- FLANDERS, S. (2015): «Risks to Europe that economist fail to see». *Financial Times*, 29 de diciembre.
- FONDO MONETARIO INTERNACIONAL (FMI): (2016): *Perspectivas de la economía mundial. Actualización de las previsiones centrales*, enero.
- HEIKE, J & S. DULLIEN & A. MÁRQUEZ-VELÁZQUEZ (2015): *What causes housing bubbles? A theoretical and empirical inquiry*. Study for the Macroeconomic Policy Institute, Hans-Böckler-Foundation, Düsseldorf, noviembre.
- KAHN, R. (2015): «Prospects for the global economy in 2016». *Council on Foreign Relations*, 28 de diciembre.
- ROUBINI, N. (2016): *The Europe Question In 2016*. www.socialeurope.eu/2016/01.