

El fortalecimiento gradual del mercado de vivienda

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

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

«El crecimiento de los precios de la vivienda por encima de los salarios ha situado el acceso a la vivienda en propiedad fuera del alcance de muchos hogares, en un momento en el que el stock de vivienda social de alquiler se ha hundido de forma significativa, empujando más hogares hacia el alquiler privado».

PICKFORD (2016).

1. Introducción

2015 fue un año de recuperación del mercado de vivienda en España, que continuó y reforzó la tendencia apuntada en 2014. Las ventas de viviendas aproximaron el aumento al 10%, donde de nuevo las ventas a extranjeros desempeñaron un papel significativo. Los precios de las viviendas aceleraron el crecimiento en 2015 hasta el 4,2%. El indicador que registró la variación más significativa fue el de las viviendas iniciadas, que crecieron en 2015 en un 42,5%, aproximándose a las 50.000. Los fondos internacionales están desempeñando un papel importante, tanto en las ventas como en la nueva promoción. El aumento de precios y de alquileres contribuirá a hacer más difícil el acceso a la vivienda a los nuevos hogares, cuyos niveles de ingresos y de estabilidad laboral les fuerza a acudir al alquiler privado para acceder a alguna forma de alojamiento.

En este trabajo se describe en el segundo apartado la evolución de la economía mundial, mientras que en el tercero se comenta el comportamiento reciente de la economía española. El cuarto apartado describe la evolución de los principales indicadores de precios de vivienda y de los alquileres en el mercado de vivienda de España. En el quinto apartado se analiza la

evolución de la demanda de vivienda y la marcha de la financiación a comprador de vivienda, en lo que destaca la aparición de valores negativos en el principal índice de referencia de los préstamos hipotecarios para compra de vivienda. En el sexto apartado se comenta la evolución de la nueva construcción de viviendas. El séptimo apartado comenta la evolución de la vivienda protegida en España y la marcha de los lanzamientos judiciales y de los procedimientos de ejecución hipotecaria.

2. Economía mundial ¿Retornan la recesión y la crisis financiera?

Las Perspectivas Económicas del Fondo Monetario Internacional (FMI) de enero de 2016 rebajaron al 2,1% las previsiones de crecimiento para este año de las economías avanzadas (1,7% para la Eurozona y 2,7% para España). Las más recientes estimaciones de Eurostat para el cuarto trimestre de 2015 han confirmado la mediocre expansión de dicha área económica en 2015, el 1,5% (2,4% en Estados Unidos) (FIG. 1). En los dos primeros meses de 2016 se acentuó la volatilidad de los mercados, destacando los fuertes descensos y oscilaciones de los precios de las acciones y la reaparición de la desconfianza sobre la situación de los bancos en Europa.

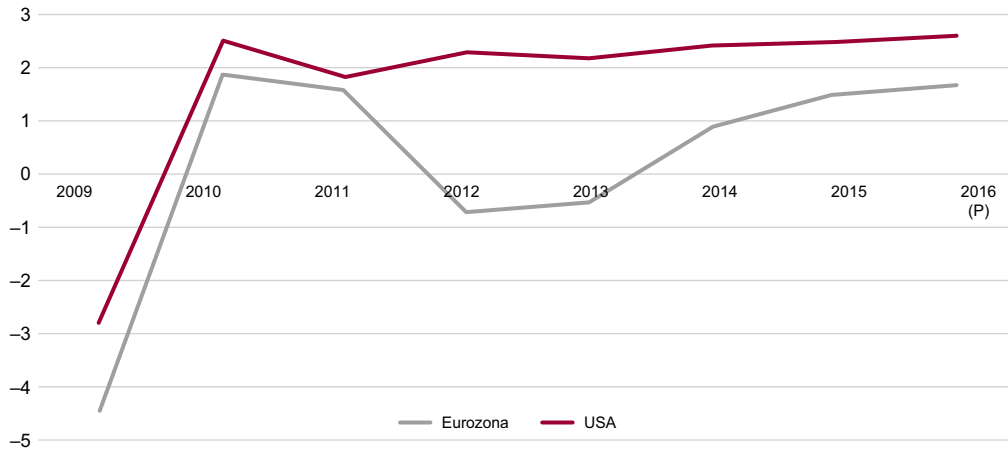


Fig. 1/ Estados Unidos y Eurozona. Tasas reales de crecimiento anual, 2008-2016 (previsión)

Fuente: COMISIÓN UE.

Los factores más influyentes de la nueva situación son, entre otros, el aterrizaje forzoso de la economía de China, el agotamiento del crecimiento de Estados Unidos, que solo creció un 0,2% en el último trimestre de 2015, la presencia de signos de debilidad en la demanda mundial, visible sobre todo en las intensas caídas del precio del crudo de petróleo y otras materias primas (ROUBINI, 2016) (FIG. 2).

La situación actual se caracterizaría, pues, por la presencia de numerosos elementos que hasta hace muy poco se considerarían como anormales, entre los que destaca sobre todo el carácter poco convencional de la política monetaria. Las actuaciones de «alivio cuantitativo» (QE) (aportaciones masivas

de liquidez a los mercados por parte de los bancos centrales, que se traducen en una abundante tesorería en manos de los bancos comerciales) se han hecho continuas y los tipos de interés han alcanzado en algunos casos niveles negativos. En medio del desconcierto bancario que provoca dicha situación, tanto el Banco Central Europeo (BCE) como el Banco de Japón han llevado a cabo o anunciado otras nuevas actuaciones para intensificar el ritmo de aplicación de esa política.

Las bolsas de valores han llegado a registrar auténticas burbujas alcistas en los precios de algunos activos. Ello ha sucedido al margen de la mediocre actuación de la economía real. Dicha evolución contradictoria revelaría que, tanto en los países avanzados como en los emergentes, dicha economía atraviesa por una situación enfermiza, que no puede prolongarse demasiado tiempo.

Los mercados de valores suelen anticipar más recesiones de las que después tienen lugar en la realidad, pero tales señales se han hecho constantes y persistentes, por lo que debe prestarse más atención a lo que subyace detrás de tales avisos. China ha construido infraestructuras con un ritmo de consumo de cemento y hormigón que en solo dos años equivale al de Estados Unidos en todo el siglo XX. A eso se une la caída de su divisa, que hubiese descendido aún más de no haber vaciado el stock de reservas. China puede, pues, dejar de aportar empuje a la economía mundial y su deuda se ha multiplicado (SUMMERS, 2016).

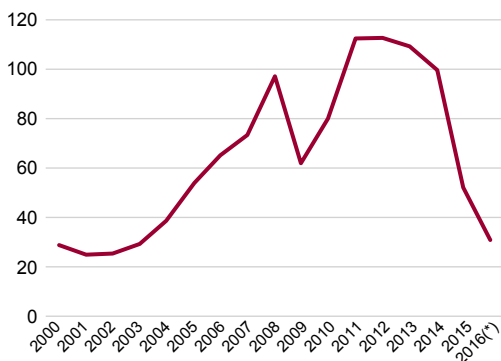


Fig. 2/ Precio del petróleo del Mar del Norte (\$/barriil). Medias anuales, 2000-2016 (previsión)

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

De reducirse el empuje de la economía china, quedan escasos instrumentos a los responsables de la política económica de Estados Unidos y de Europa para dinamizar el crecimiento global. Las expectativas de los mercados sobre la inflación futura descartan el cumplimiento de los objetivos del BCE (una tasa de inflación del 2%) para la Eurozona. Dichos mercados temen a los tipos de interés negativos y a sus consecuencias.

Los tipos negativos reducen el negocio bancario y ponen en cuestión la situación de numerosos bancos europeos. Pueden ser numerosos los bancos que tendrían problemas para recuperar los importantes créditos concedidos a empresas productoras de energía. Los menores beneficios asustan a los inversores en acciones bancarias y perturban la situación de los ahorradores modestos, que dudan sobre donde colocar sus recursos. Se confirma la debilidad de la Unión Bancaria construida en estos años, donde se echa en falta un fondo de garantía de depósitos único y una mayor disponibilidad de recursos para resolver las crisis bancarias potenciales (MUNCHAU, 2016).

En la reunión del Consejo del BCE de 10 de marzo de 2016 los acuerdos más relevantes adoptados fueron los de recortar los tipos de interés oficiales, el aumento de las compras de activos desde 60.000 millones de euros/mes a 80.000 millones/mes desde el 1º de abril de 2016, la fijación de unas condiciones más favorables en las operaciones de refinanciación bancaria a largo plazo, y una facilidad de liquidez adicional ligada a la evolución de la cartera de créditos de los bancos.

La inclusión de deuda corporativa entre los activos elegibles puede liberar riesgos en los activos bancarios. El conjunto de medidas adoptadas por el BCE en el acuerdo citado superó las previsiones y supuso, pues, el reforzamiento del ya citado carácter expansivo de la política monetaria. No es seguro que a tales medidas suceda una expansión significativa del crédito bancario.

3. Economía española. Pujanza de la demanda interna

La economía española creció un 3,2% en 2015, muy por encima del 1,4% del año precedente. El PIB del último trimestre de 2015 todavía fue inferior en un 3,8% al alcanzado en el punto más elevado de la fase de expansión previa, en que correspondió al segundo trimestre de 2008 (FIG. 3). El nivel de empleo, según la Encuesta de Población Activa, resultaba bastante más lejano que la producción respecto del nivel alcanzado en el periodo citado (-12,4%).

El crecimiento de la economía española en 2015 superó, pues, ampliamente, al 1,5% de la Eurozona (FIG. 4). En el último trimestre de 2015 la variación intertrimestral del PIB de España fue del 0,8%, también muy por encima del 0,3% de dicha área económica.

La expansión económica española estuvo impulsada sobre todo por la demanda interna, que creció un 3,7% en 2015, en la que destacó el crecimiento del consumo privado (3,1%) y la formación bruta de capital fijo (6,4%), donde

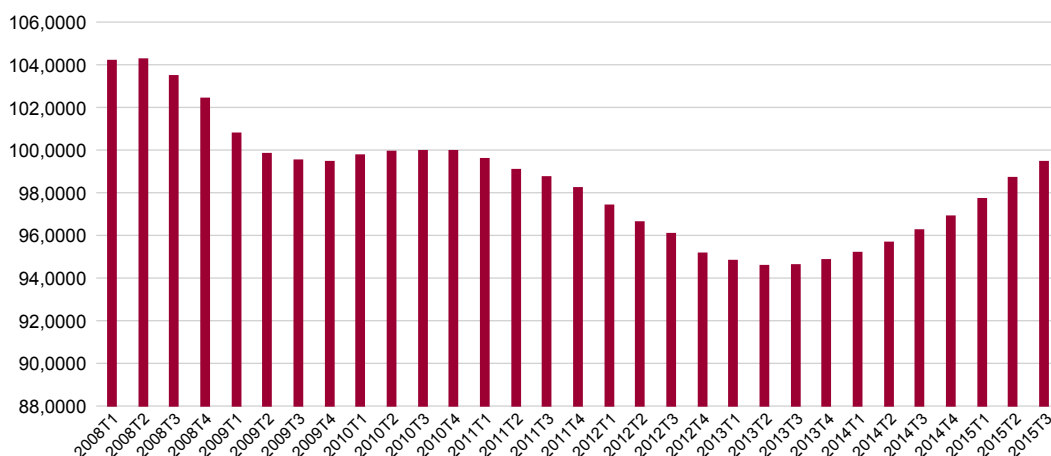


Fig. 3/ PIB pm, precios constantes, serie trimestral, 2008-2015

Fuente: INE.

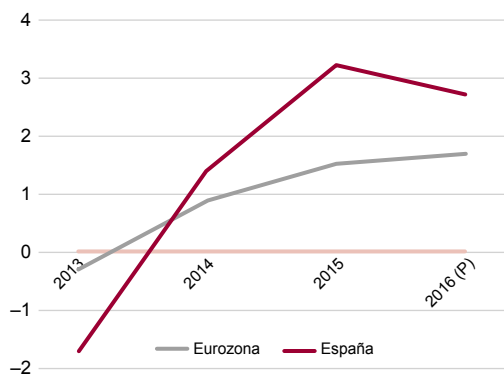


FIG. 4/ España y la Eurozona. Tasas de crecimiento anual, 2013-2016 (previsión)

Fuente: COMISIÓN UE, previsiones de invierno.

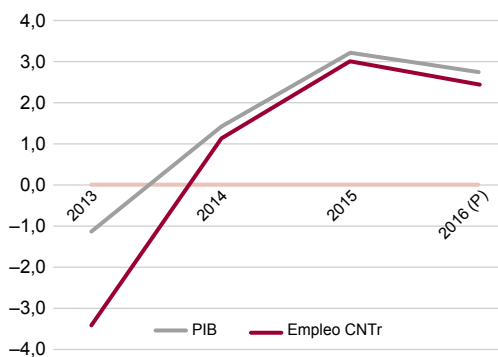


FIG. 5/ España. PIB y empleo (puestos de trabajo equivalentes a tiempo completo). Tasas de variación anual, 2013-2016 (previsión)

Fuente: INE.

la construcción contribuyó al crecimiento tras un largo periodo de detracciones al mismo. El sector exterior quitó 0,5 puntos porcentuales al crecimiento de la economía, ante la mayor expansión de las importaciones (7,5%) respecto de las exportaciones (5,4%). Las administraciones públicas también contribuyeron al crecimiento de forma directa (2,7% fue la variación del consumo público), aunque dicha actuación contribuyó a que el déficit público fuese superior al previsto en el Plan de Estabilidad enviado a la Comisión de la Unión Europea.

El empleo (ocupados EPA) aumentó en un 3% en 2015 (1,2% en 2014), correspondiente a una variación absoluta de 525.000 nuevos empleos. Dicha variación superó ampliamente a la de la Eurozona (1%). El número de asalariados creció en el año en un 3,5%, correspondiendo una variación del 9,5% a los empleos temporales y un 1,6% a los empleos indefinidos.

Los empleos a tiempo parcial (15,7% del empleo total) aumentaron en un 0,83%, por debajo de la media. Andalucía fue la autonomía que registró el mayor aumento del empleo, el 5,1%, mientras que Cantabria fue la única comunidad autónoma en la que retrocedió el empleo (-0,4%). Por sectores y ramas de actividad, destacó el incremento del empleo en Comercio-Hostelería (4,1%), en Transportes y Comunicaciones (4,6%) y Administraciones Públicas (3%).

La afiliación a la seguridad social creció en 2015 en un 3,2%, 3,8% en el régimen general y 1,3% en el régimen de autónomos. Con una variación del PIB del 3,2% y otra del empleo del 3% (FIG. 5), la productividad

aparente del empleo volvió a registrar un aumento modesto en 2015 (0,2%). La tasa de desempleo ascendió al 20,9% en el cuarto trimestre de 2015, 2,8 puntos porcentuales por debajo del mismo periodo de 2014. La mayor tasa de paro fue la de Andalucía, el 29,6% de los activos, y la menor fue la del País Vasco (12,9%).

El índice de precios de consumo permaneció estabilizado en 2015. La variación media interanual fue del -0,5%. La inflación subyacente fue de un aumento del 0,6%. Los alimentos no elaborados crecieron en un 1,8%, mientras que los productos petrolíferos vieron descender sus precios en un 9%. En febrero de 2016 el índice armonizado de precios de consumo de España descendió en un -1%, descenso más acentuado que el -0,2% correspondiente al conjunto de la Eurozona.

En 2015 destacó la presencia de un superávit de 16.700 millones de euros en la balanza de pagos por cuenta corriente, equivalente al 1,5% del PIB (FIG. 6). Dicha evolución ayudó a reducir el elevado endeudamiento exterior de la economía española, más del 92% del PIB. Lo más destacable es que dicho superávit tuviese lugar en una situación de expansión significativa de la economía española. A dicha evolución contribuyó el fuerte descenso de los precios del petróleo, que redujo en 16.700 millones de euros la factura de las compras correspondientes, así como la reducción de los intereses pagados por la deuda externa.

Además del retroceso de los precios del petróleo y de los bajos tipos de interés, también contribuyeron al superávit citado, entre otros

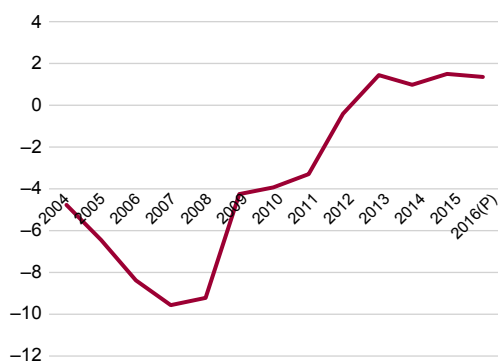


FIG. 6/ España. Balanza de Pagos, cuenta corriente. Saldos anuales, 2004-2016 (previsión), porcentajes del PIB

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

factores, el más favorable tipo de cambio del euro frente al dólar, la persistente expansión del turismo y las exportaciones de automóviles, que contribuyeron en más de dos puntos al aumento de las exportaciones de mercancías.

Cabe esperar que prosiga el fuerte esfuerzo exportador efectuado en los años de recesión y que ha continuado con la recuperación de la economía española (LEAL, 2015). En 2007 las exportaciones de mercancías y servicios ascendían al 25,7% del PIB, mientras que dicha proporción fue del 33,1% en 2015.

La previsión sobre la economía española en 2016 es de un crecimiento del PIB del 2,7%, desaceleración explicada sobre todo por la demanda interna, cuyo crecimiento sería del 2,9%. El resto del mundo detraería 0,2 puntos porcentuales al crecimiento, al reducirse más la expansión de las importaciones. La tasa media de desempleo se situaría en el 20,2% y el déficit público se reduciría hasta el 3,5%.

4. El mercado de vivienda (I). Los precios

La amplia información disponible sobre el mercado de vivienda ha confirmado que en 2015 se mantuvo la recuperación iniciada en 2014. La demanda de extranjeros (residentes y no residentes) volvió a ser trascendente en el comportamiento del mercado, que absorbió una inversión exterior de 12.000 millones de euros, procedente sobre todo de fondos de inversión internacionales. La situación de los diferentes mercados locales resulta todavía muy heterogénea en 2016.



FIG. 7/ Índice de precios de vivienda (100=2007). Tasas de variación interanual, 2007-2015

Fuente: INE.

El índice de precios de vivienda, obtenido por el INE, a partir de los precios declarados en las escrituras formalizadas ante notario, aumentó en un 4,2% en 2015 (cuarto trimestre, 1,8% en 2014) (FIG. 7). El precio medio de tasación, 1.490,1 euros/m² (Ministerio de Fomento), aumentó solo en un 1,8% en el 4º trimestre de 2015 sobre el mismo periodo de 2014 (FIG. 8). El índice trimestral de precios de vivienda elaborado por el INE retrocedió con más fuerza en la fase de recesión, y ha sido más intensa, por el contrario, su recuperación en 2014-15 respecto de los precios de tasación. El índice del INE es todavía inferior en un 33,2% al nivel máximo alcanzado en el tercer trimestre de 2007.

Los mayores aumentos de precios de vivienda correspondieron a las principales aglomeraciones urbanas y a las zonas de turismo más consolidado. Madrid (7,3%), Baleares (7,0%) y Cataluña (5,9%) presentaron los aumentos de precios más destacados entre las autonomías (FIG. 9). El crecimiento de los precios de venta de las viviendas casi había duplicado en su incremento en el tercer trimestre de 2015 al correspondiente al conjunto de la Eurozona (2,3%).

Los precios de tasación, según Tinsa, aceleraron algo el crecimiento en los dos primeros meses de 2016, de lo que se derivó un aumento interanual del 2,7% en los precios en febrero de 2016 respecto del mismo mes del año anterior (FIG. 10). Los mayores aumentos los registró la Costa Mediterránea (6,1%), mientras que los municipios situados fuera de las áreas metropolitanas todavía registraron una variación anual negativa del -0,7% en el mes citado.

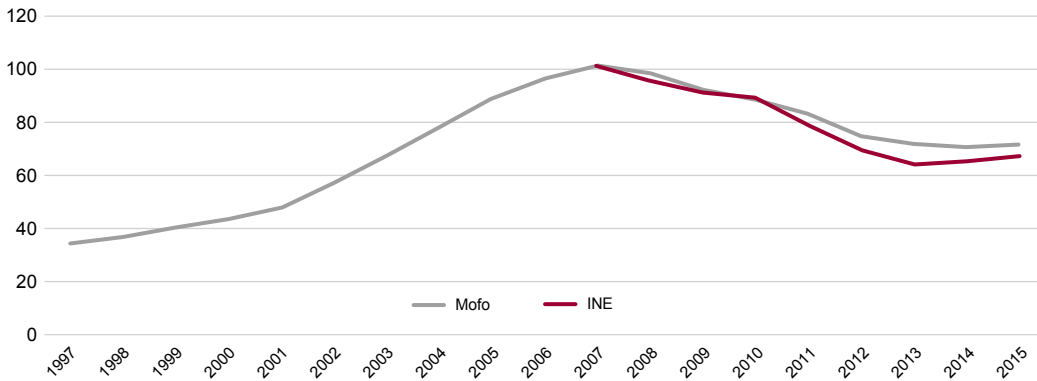


Fig. 8/ Precios de vivienda. Índice de precios y precios de tasación, 100=2007. Datos al 4º trimestre, 1997-2015

Fuente: INE y Mº DE FOMENTO.

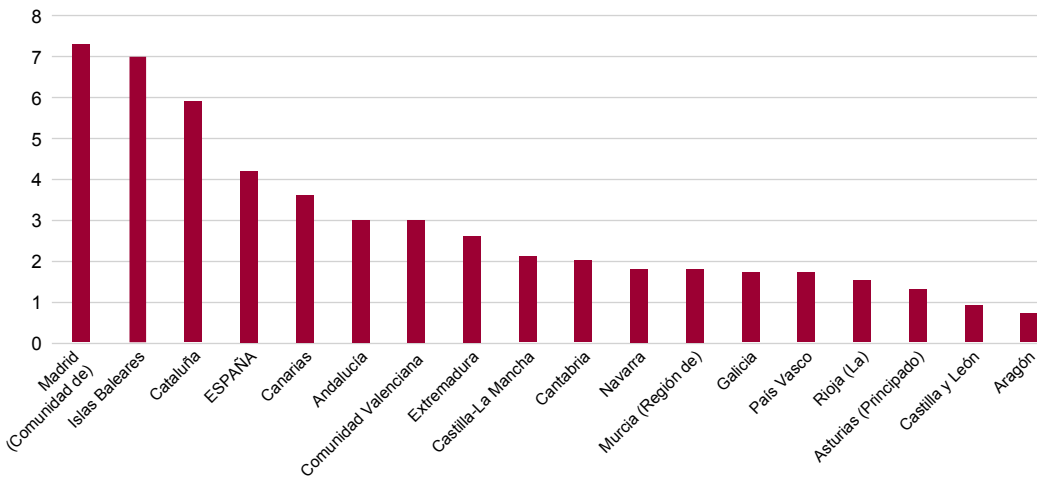


Fig. 9/ Índice de precios de viviendas. Variaciones interanuales, 2015 IV (%), España y CC. Autónomas

Fuente: INE.

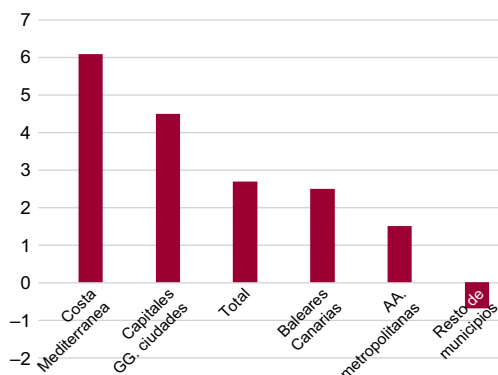
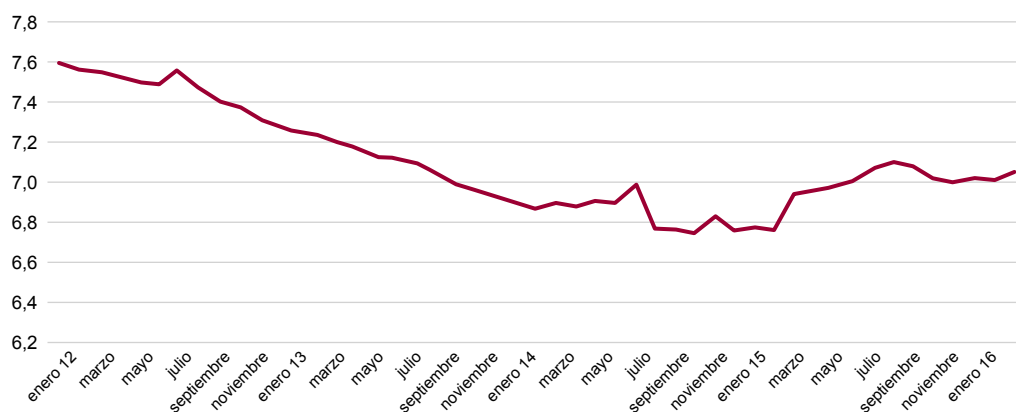


Fig. 10/ Tasas de variación febrero 2016/febrero 2015(%), España y áreas geográficas

Fuente: Tinsa.

Los alquileres se incrementaron en un 3,6% en diciembre de 2015 respecto del año anterior, según el índice mensual de Fotocasa (-1,9% en 2014). Destacaron los aumentos provinciales de Barcelona (11%), Guipúzcoa (10,3%), Vizcaya (10,3%) y Madrid (9,8%). En febrero de 2016, el alquiler medio, 7,05 euros/m2-mes, aceleró hasta el 4,2% la variación anual (FIG. 11). El alquiler medio de febrero es todavía inferior en un 30,4% al nivel máximo alcanzado en mayo de 2007.

Los precios de venta del suelo urbano crecieron en 2015 en un 4,4% en media anual sobre 2014 (-4,5% en 2014) (FIG. 12). La variación interanual del 4º trimestre fue negativa, un -2,4%. Los precios del suelo han retrocedido con más fuerza después de 2007 que los de la

Fig. 11/ Precio del alquiler, España, euros/m². Serie mensual, 2012-16

Fuente: FOTOCASA.ES.

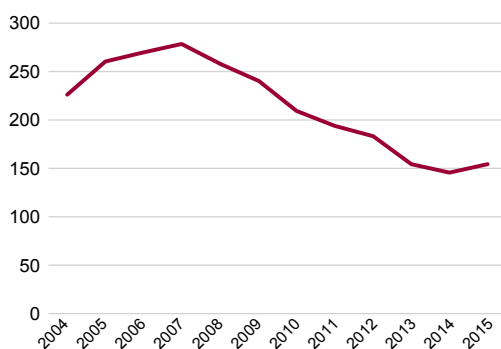


Fig. 12/ Suelo: precio medio (euros por metro cuadrado) de las transacciones registradas. Medias anuales, 2004-2015

Fuente: Mº DE FOMENTO.

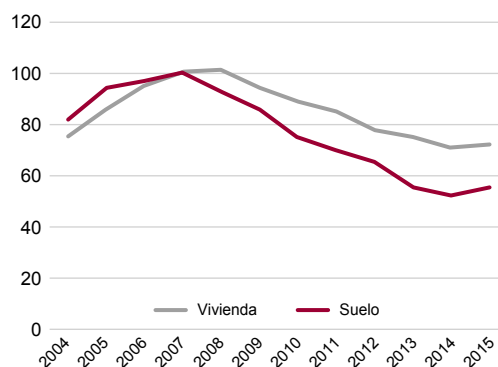


Fig. 13/ Suelo y vivienda: precios medios anuales, 100=200, 2004-2015

Fuente: Mº DE FOMENTO.

vivienda, aunque en 2015 han presentado indicios de recuperación significativa, destacando el importante aumento registrado por la superficie transaccionada (7,2%) (FIG. 13). Esta evolución refleja las amplias expectativas generadas sobre futuros aumentos significativos de los precios de las viviendas, así como las destacadas adquisiciones de suelo efectuadas por los inversores internacionales en España en 2015.

5. El mercado de vivienda (II). Demanda y financiación

El crecimiento del empleo (3% en la Encuesta de Población Activa y 3,2% en el número de afiliados a la Seguridad Social) facilitó una mayor expansión de la demanda de vivienda en 2015 y primer trimestre de 2016, junto a una actuación más abierta en materia de financia-

ción bancaria (FIG. 14). En 2015 aumentaron en 525.000 los ocupados según la EPA del INE, mientras que el aumento absoluto de los afiliados a la Seguridad Social fue de 429.000 (394.000 en 2014). El mayor nivel de empleo y la reducción selectiva de la fiscalidad directa contribuyó a que la renta disponible familiar creciera en términos reales en 2015 más del 1%.

Los tipos de interés medios del año (2,21% TAE) de los créditos a comprador alcanzaron los niveles más reducidos desde que se dispone de información sobre dicha variable (FIGS. 15 y 16). La tendencia a la baja de los tipos de interés se acentuó en la segunda parte de 2015 y primeros meses de 2016. Se ha llegado a alcanzar un nivel negativo por parte del Euribor a doce meses en febrero de este año, respecto del cual están indiciados la mayoría de los préstamos hipotecarios a comprador de vivienda.

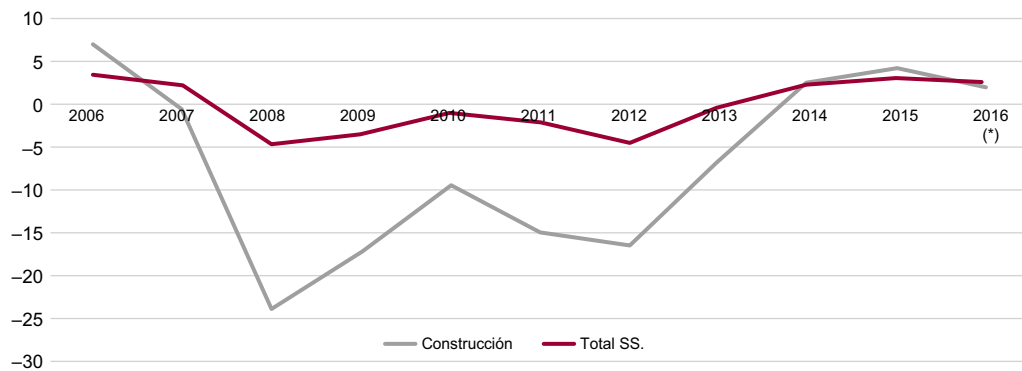


FIG. 14/ Afiliación a la S. Social. Tasas de variación interanual, 2008-2016 (previsión) (%)

Fuente: M^o DE EMPLEO Y SS.

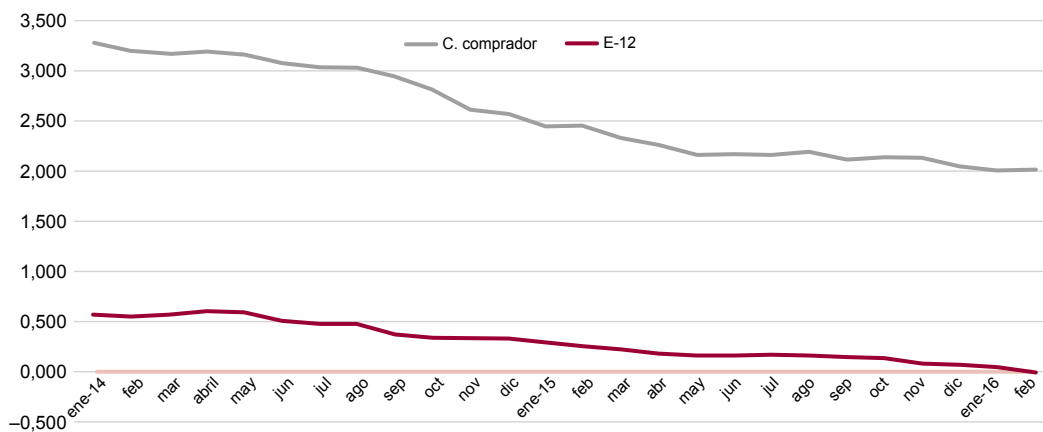


FIG. 15/ Crédito a comprador de vivienda, a largo plazo. Tipos de interés y euribor a doce meses (%) Serie mensual, 2014-2016

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

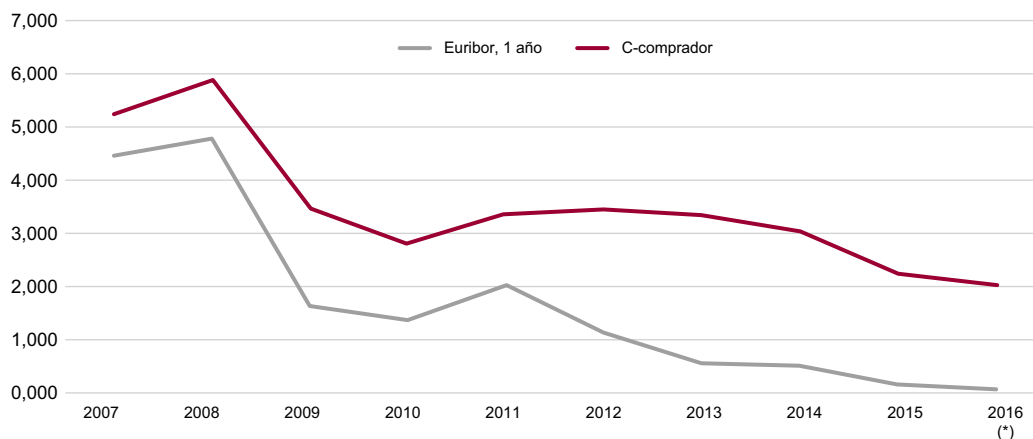


FIG. 16/ Tipos de interés del crédito a largo plazo para compra de vivienda y del euribor a 12 meses. Medias anuales, 2007-2016 (datos hasta febrero)

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

Los nuevos préstamos a comprador de vivienda crecieron en 2015 por encima del 33% sobre el año precedente (FIG. 17). En enero de 2016 la variación interanual, 2,8%, ha sido bastante más modesta que la evolución general seguida en el año precedente. La expansiva política monetaria desencadenada por el Banco Central Europeo es un instrumento que impulsa más las compras de activos que el propio crédito bancario. El saldo vivo de los préstamos a comprador de vivienda, que alcanzó los 558.308 millones de euros a 31.1.2016, retrocedió en un 3,5% respecto de enero del pasado año.

El que la financiación a comprador no pase del 80% del precio de venta de la vivienda y los gastos adicionales a la compra (IVA o

Impuesto de transmisiones patrimoniales más los gastos de escritura) obliga a los jóvenes hogares a disponer de un ahorro previo de alrededor de 40.000 euros, circunstancia difícil de superar en la mayor parte de los casos.

La recuperación actual del mercado de vivienda en propiedad está más alimentada por los inversores y compradores extranjeros que por las compras procedentes de hogares de nueva creación en España, para los cuales la política social existente es el alquiler de una vivienda o una habitación en el mercado. El esfuerzo de acceso para el mileurista, que debe de alquilar necesariamente, ha crecido en 2015 y primeros meses de 2016, como se deriva del aumento en un 4,2% interanual del alquiler medio en enero de 2016 (FIG. 18).

Las transmisiones de viviendas, que ascendieron a 401.281 en 2015 según información procedente de los notarios, crecieron en un 9,8% sobre el año anterior (21,6% en 2014) (FIG. 19). Las ventas de viviendas de nueva construcción retrocedieron el pasado año, mientras que aumentaron con fuerza las de viviendas de segunda mano. El aumento de las ventas a extranjeros (13,2%) volvió a superar al de las ventas a españoles residentes (9,1%). Dichas ventas a extranjeros supusieron el 17,2% del total en 2015. En el pasado año fue menor la concentración de ventas de viviendas en el último trimestre del año que en los cuatro ejercicios precedentes, al no producirse ninguna circunstancia fiscal que estimulase a efectuar alguna transacción antes de fin de año.

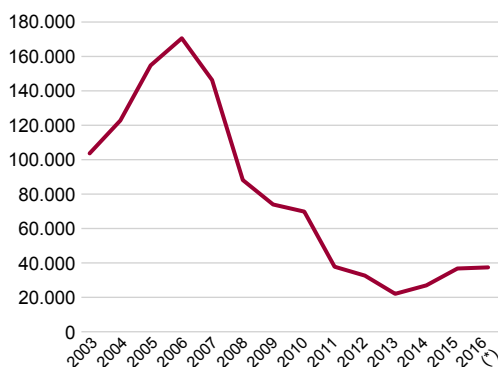


FIG. 17/ Crédito a comprador de vivienda. Totales anuales, 2003-2016 (previsión, con datos hasta enero), millones de euros

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

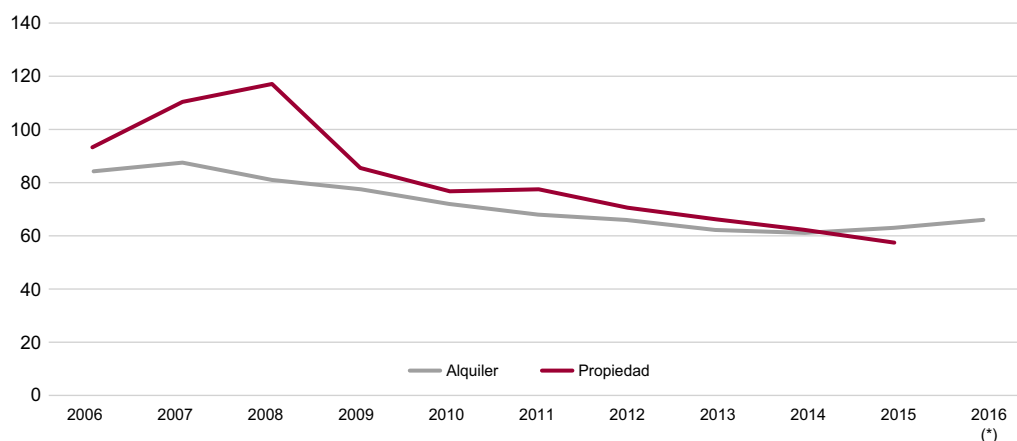


FIG. 18/ Mileurista. Esfuerzo de acceso a la vivienda de 90 m², alquiler y propiedad (prestanjo al 100%), 2006-2016 (previsión)

Fuente: Estimación propia.

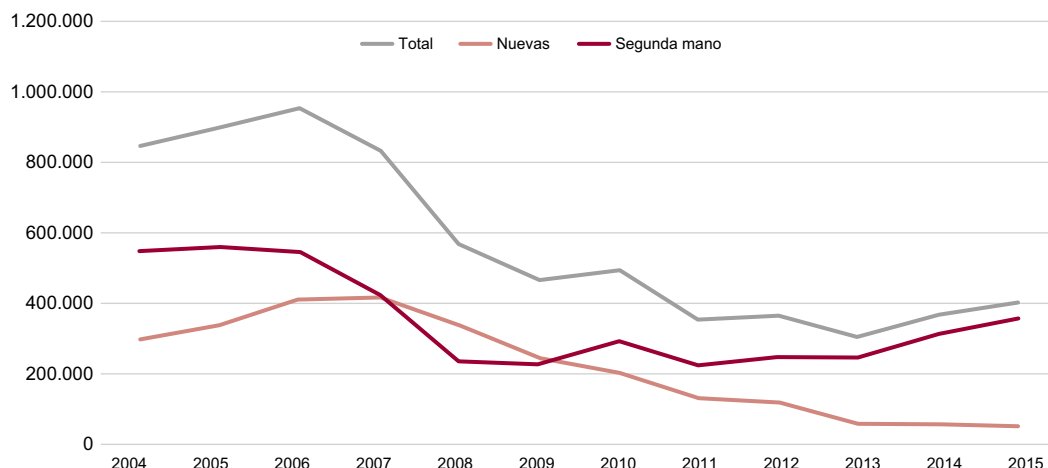


FIG. 19/ Transmisiones inmobiliarias. Total, nuevas y de segunda mano. Totales anuales, 2004-2015

Fuente: M^o DE FOMENTO.

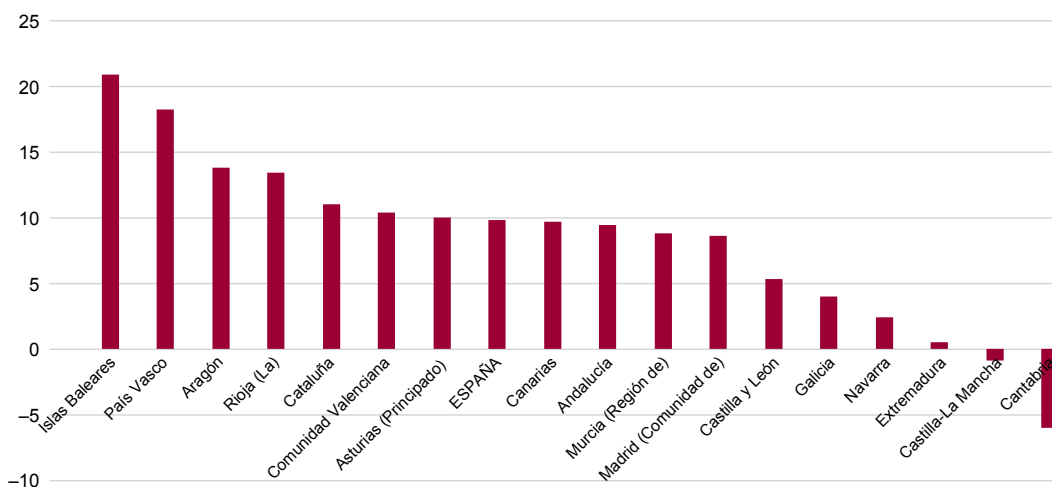


FIG. 20/ Transmisiones de viviendas, Variaciones 2015/2014 (%). España y CC. Autónomas

Fuente: M^o DE FOMENTO.

En 2015 las ventas de vivienda crecieron ampliamente sobre la media en Baleares (20,9%), País Vasco (18,2%), Aragón (13,8%), Rioja (13,4%), Cataluña (11%), Comunidad Valenciana (10,4%) y Asturias (10%) (FIG 20). Hubo retrocesos de las ventas en Castilla-La Mancha (-0,9%) y Extremadura (-6%). Las proporciones más elevadas de las ventas a extranjeros sobre el total se produjeron en Baleares (39,3%), Canarias (27,1%), C. Valenciana (34%) y Murcia (22,8%) (FIG. 21). Resultó asimismo elevada la presencia de las ventas a extranjeros en las provincias andaluzas de Málaga (39,2%) y Almería (22,3%).

Más de un 30% de las compraventas registradas de viviendas se realizaron sin financiación bancaria, lo que confirmó la presencia significativa de inversores entre los compradores, por tercer año consecutivo. El alquiler ha debido de seguir creciendo dentro de las transacciones de 2015, ante las dificultades de los jóvenes hogares en acceder a la vivienda en propiedad.

Se echa en falta una estadística de contratos de alquiler formalizados. Solo se dispone de información sobre los precios de oferta divulgados por empresas privadas como Fotocasa e Idealista, pues el componente «alquiler de

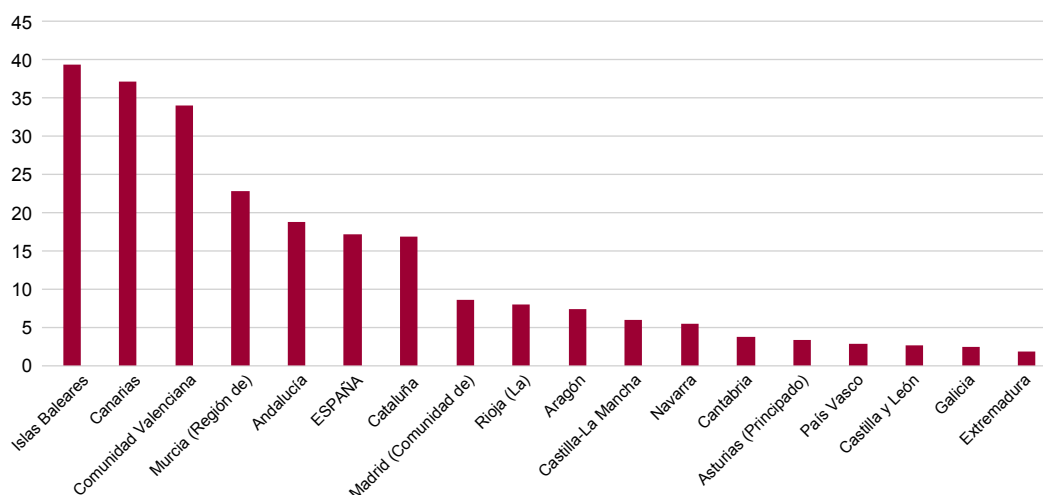


Fig. 21/ **Transmisiones Inmobiliarias. Proporción de ventas a extranjeros sobre total ventas. España y CC. Autónomas, 2015 (%)**

Fuente: M^o DE FOMENTO.

vivienda» del IPC sigue una evolución paralela a la del propio IPC general, lo que supone una evolución muy diferente de las que presentan los indicadores más utilizados.

La recuperación gradual del mercado de la vivienda en 2014-2015 coloca de nuevo a los préstamos con garantía hipotecaria en el centro de los análisis de dicho mercado. La Asociación Hipotecaria Española (AHE, 2016) ha publicado un análisis de la composición de la cartera de préstamos hipotecarios de los principales bancos españoles, del que se derivan algunos datos de interés. En 2016 puede volver a crecer el saldo vivo de los préstamos hipotecarios.

Los préstamos con garantía hipotecaria presentan mayores y más rápidas posibilidades de recuperación que los préstamos con garantía personal. El elevado número de lanzamientos judiciales (paso previo al desahucio) derivados de préstamos con garantía hipotecaria impagados después de 2008 (hubo 450.000 lanzamientos judiciales derivados de ejecuciones hipotecarias entre 2008 y 2015), ha supuesto una revisión de la imagen de la hipoteca en general en España.

De lo sucedido en los últimos años se deriva que para hogares con bajos niveles de ingresos resulta preferible acceder a la vivienda en principio a través del alquiler. El acceso al disfrute de la vivienda en propiedad con un préstamo hipotecario se advierte ahora como más problemático que lo que parecía cuando llegó la crisis en 2008.

Según el INE, en 2015 se formalizaron cerca de 245.000 hipotecas con garantía de vivienda, casi un 20% más que en 2014. Dicha cifra supuso el 69,1% de las compraventas registradas de viviendas: más del 30% de las ventas de viviendas se pagaron al contado, lo que revela la presencia de una proporción importante de compradores con fines de inversión.

Según el Banco de España, el tipo de interés medio de los préstamos a comprador de vivienda formalizados en el pasado año fue el 2,21% TAE, la media anual más reducida desde que se dispone de dicha estadística. Según la Estadística Registral Inmobiliaria, el plazo medio de dichos préstamos hipotecarios formalizados en 2015 para compra de vivienda fue de 22,8 años. El total de lanzamientos judiciales derivados de procedimientos de ejecución hipotecaria ascendió en 2015 a 29.228, y se aproximaron a 36.000 los derivados del impago de alquileres.

Como se ha indicado, la AHE ha divulgado en marzo de 2015 el trabajo «Un análisis de la cartera hipotecaria española», en el que se describe la composición de la cartera de préstamos hipotecarios de doce entidades de depósito, cuyo saldo hipotecario, 531.021 millones de euros, suponía a fines de 2015 el 94% del saldo vivo hipotecario de España (Santander, Caixabank, BBVA, Popular, Sabadell, Bankia, Ibercaja Banco, Bankinter, BMN, Kutxabank, Unicaja Banco y Caja Rural Castilla La Mancha). El número de préstamos de dicha cartera agregada se aproximaba en la fecha citada a los 5,4 millones.

El 65% de los préstamos hipotecarios «vivos» tenían como garantía a una vivienda principal. La cuantía media de los préstamos «vivos» en la cartera mencionada era de 99.353 euros. La cuantía de las nuevas hipotecas para compra de viviendas formalizadas en 2015 fue de 105.931 euros (3,6% más que en 2014), que puede corresponder a un precio medio de las viviendas adquiridas de unos 134.000 euros. El 62,6% de los préstamos era inferior a 200.000 euros, y un 11,1% se situaba entre los 200.000 y 300.000 euros.

El 95,5% de la cartera de préstamos eran a interés variable con actualización anual. Esto subraya la débil presencia de los préstamos hipotecarios a interés fijo. El plazo medio de los préstamos era de 16,3 años, a lo que hay que sumar una antigüedad de siete años en la cartera. La relación préstamo/valor (*loan to value*) se situó en el 62,6%. El 90% de los préstamos se formalizó con una relación inferior al 80%, la más frecuente en España. Las cuatro autonomías con mayor peso en la cartera citada de préstamos hipotecarios eran Cataluña (20,1% del total), Madrid (20,0%), Andalucía (16,5%) y la Comunidad Valenciana (10,3%). En las dos primeras la proporción sobre la cartera en cuestión total superaba ampliamente su participación en la población de España.

El mercado hipotecario español mantiene, pues una dimensión considerable, a pesar de que la relación del saldo de los préstamos hipotecarios en el PIB a fin de año ha retrocedido desde el 94,3% en 2007 hasta el 63,1% en 2015. La menor morosidad registrada en 2015 ayudará en 2016 al crecimiento de los volúmenes de nuevos préstamos hipotecarios a comprador de vivienda. En 2016 aumenta-

rá la presencia del crédito hipotecario a promotor inmobiliario, cuya recuperación deberá ajustarse a las previsiones de evolución de la demanda, evitando la repetición de los errores del pasado reciente.

6. Mercado de vivienda (III). Nueva oferta y construcción residencial

En 2015 destacó el importante aumento registrado en las iniciaciones de viviendas, a la vista del 42,5% de crecimiento registrado en los visados de dirección de obra, con lo que tales iniciaciones se aproximaron a las 50.000 en 2015 (FIG. 22). Las viviendas terminadas ascendieron a 45.152, un -3,6% respecto del año anterior, por debajo de las ventas de viviendas de nueva construcción, que se aproximaron a las 49.000.

Los visados para rehabilitación aumentaron (13,4%) por debajo de los de obra nueva, con lo que descendió su peso dentro del total de visados de vivienda de los Colegios de Aparejadores. Por comunidades autónomas, los mayores aumentos de los visados de obra nueva fueron los de Baleares (109,3%), C. Valenciana (61,5%), Aragón (56,5%) y Andalucía (56,5%). Por el contrario, Murcia (-1%) y Rioja (-10,6%) fueron las únicas autonomías en las que retrocedieron las iniciaciones de viviendas (FIG. 23). Los niveles absolutos más elevados de viviendas iniciadas en 2015 fueron los de la Comunidad de Madrid, con 11.210, Andalucía (7.515) y Cataluña (5.423).

La inversión en vivienda (construcción residencial) aumentó en un 2,4% en 2015, y ello por primera vez desde 2008. El conjunto de

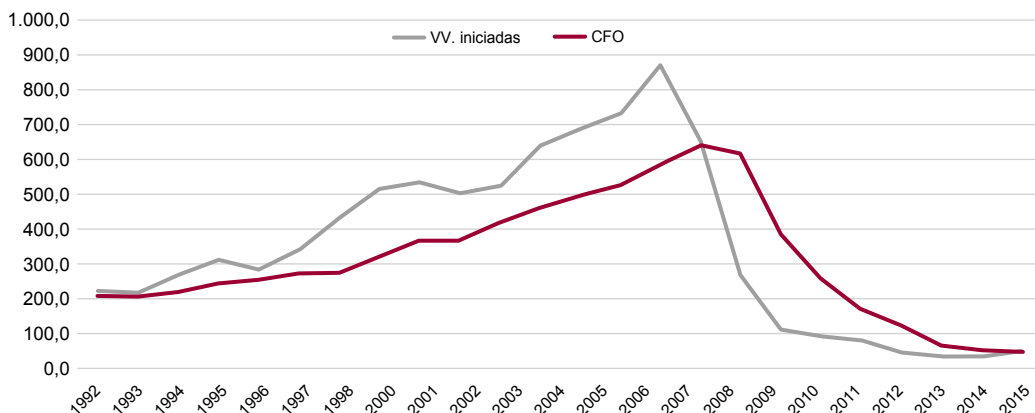


FIG. 22/ Visados aparejadores, viviendas: obra nueva y certificados de fin de obra, series anuales, 1992-2015

Fuente: M^o DE FOMENTO.

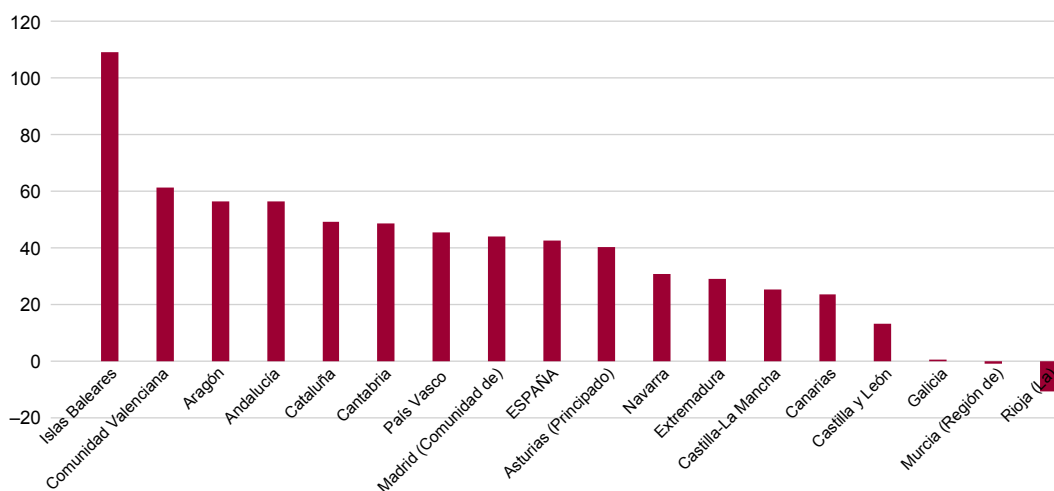


FIG. 23/ **Visados de obra nueva (viviendas iniciadas). Variaciones 2015/14 (%), España y CC. Autónomas**

Fuente: Mº DE FOMENTO.

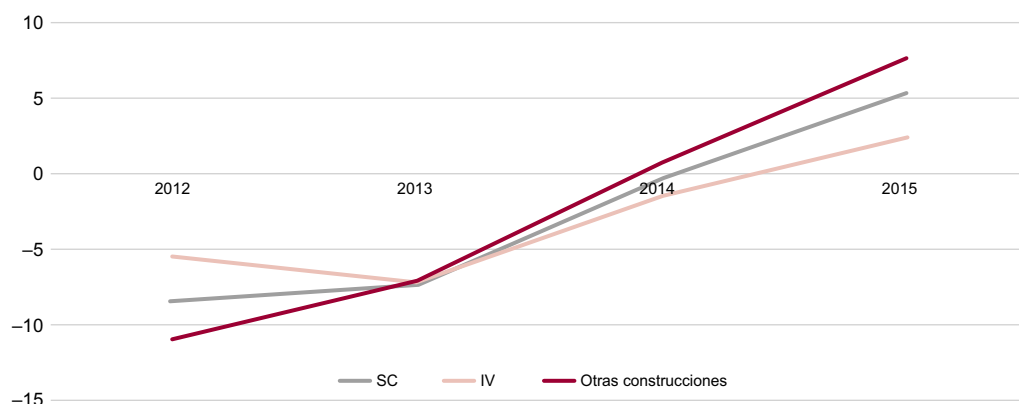


FIG. 24/ **Construcción: total, vivienda y otras construcciones. Tasas de variación interanual, 2012-2015**

Fuente: INE.

la construcción aumentó en un 5,3% en 2015, correspondiendo el mayor aumento en 2015 al resto de la construcción, 7,6% (FIG. 24). Tanto la construcción en su conjunto (0,58) como la construcción de viviendas (0,11) efectuaron una aportación positiva al aumento del PIB en 2015, por primera vez desde 2007 (FIG. 25).

En el subsector inmobiliario ha destacado, como ya se ha indicado, la presencia de fondos internacionales, que están promoviendo nuevas viviendas en colaboración con los promotores. El que se haya disparado el coste del suelo en las principales aglomeraciones urbanas puede propiciar la salida al mercado de viviendas de precio elevado, solo accesibles a inversores. En 2015 creció en un 7,2% el número de metros

cuadrados de suelo urbano vendidos, mientras que descendió en un -1,1% el número de transacciones. 1.618 metros cuadrados fue la superficie media vendida de suelo por transacción, un 8,4% más que en 2014.

Una recuperación apoyada sobre todo en inversores y en las ventas de activos que provoca la política expansiva de las autoridades monetarias, junto con una fuerte demanda no satisfecha de viviendas de alquiler, son algunos de los rasgos más destacados de la evolución del mercado de vivienda en España en 2015-16. En 2015 ha despegado la nueva construcción, lo que implica que en 2016 la aportación de la construcción residencial al crecimiento del PIB será más trascendente que en 2015.

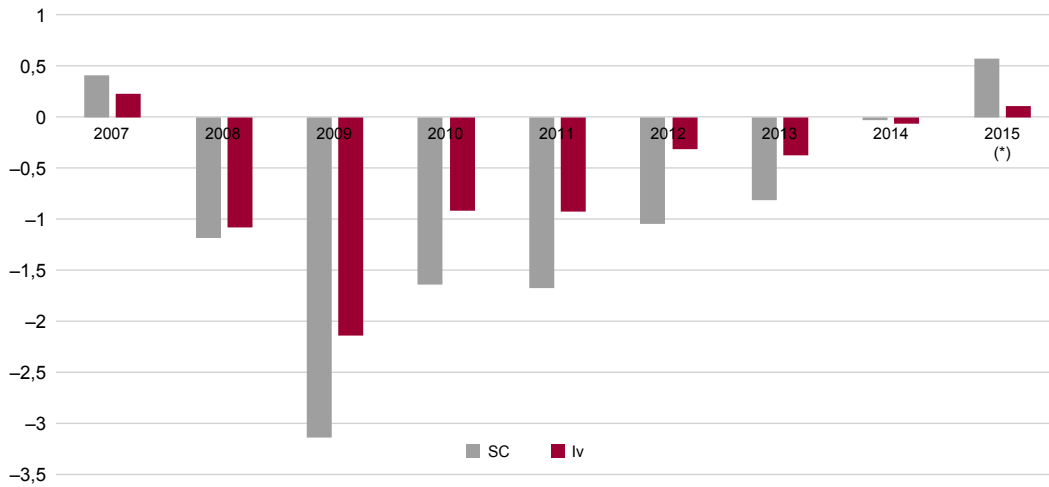


Fig. 25/ Construcción, total sector, y vivienda. Aportaciones puntuales al crecimiento del PIB, 2007-2015

Fuente: INE.

7. Problemas y política de vivienda

Los promotores de viviendas de España han solicitado al gobierno que desde las administraciones públicas se avale a los compradores de viviendas en la parte del ahorro que deben aportar dichos hogares para la compra de vivienda. Pero la política de vivienda debe de destinar sus recursos a ayudar al acceso a la vivienda a los hogares con ingresos más reducidos, en lugar de efectuar ayudas indiscriminadas a la compra de viviendas por parte de cualquier hogar.

Las calificaciones provisionales (previas al inicio de la obra) y definitivas (posteriores a la terminación de la obra) han descendido de forma acusada en el trienio 2013-2015 (Fig. 26). Las ventas de viviendas protegidas, 18.590 en 2015, solo alcanzaron en ese año el 4,6% del total de ventas de viviendas (Figs. 27 y 28). En ausencia de ayudas públicas presupuestarias y con un marco de financiación externa notablemente endurecido tras la recesión del mercado de vivienda, no extraña el retroceso de la nueva promoción de vivienda protegida.

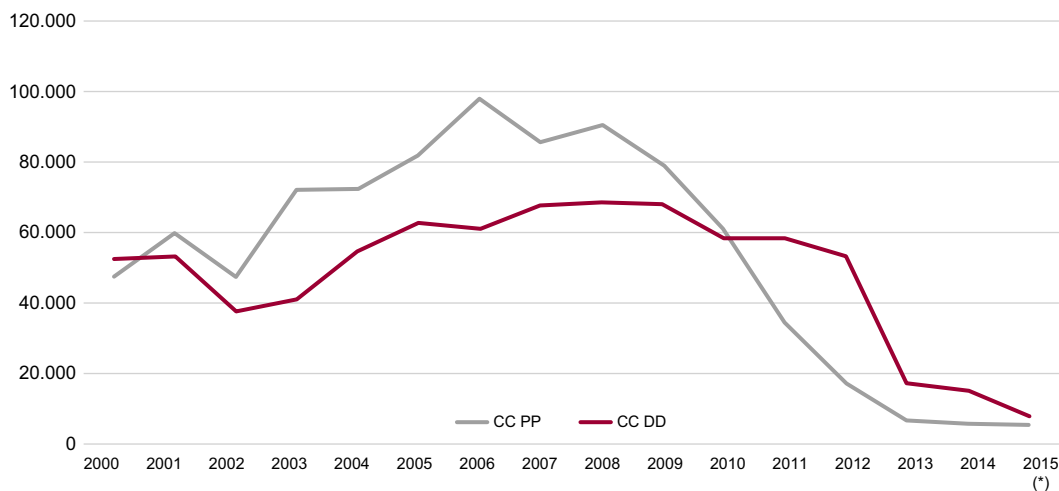


Fig. 26/ Viviendas protegidas, España. Calificaciones provisionales y definitivas. Totales anuales, 2000-2015

Fuente: Mº DE FOMENTO.

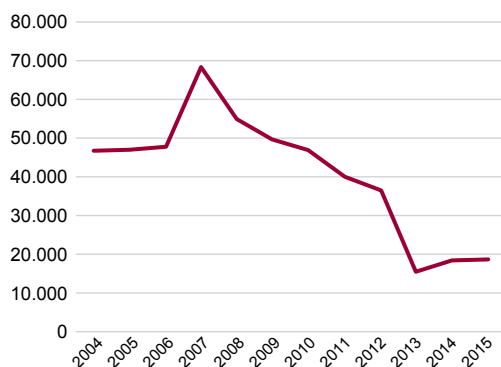


FIG. 27/ **Viviendas protegidas. Transmisiones inmobiliarias. Totales anuales, 2004-2015**

Fuente: Mº DE FOMENTO.

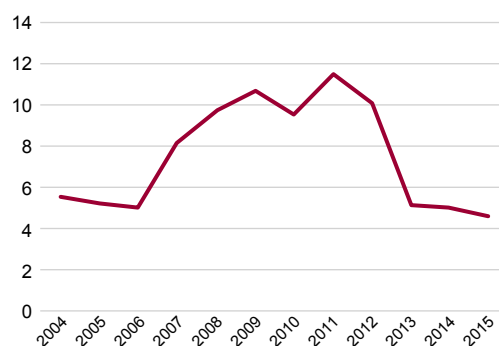


FIG. 28/ **Transmisiones inmobiliarias de viviendas protegidas. Proporción (%) sobre el total de ventas, resultados anuales 2004-2015**

Fuente: Mº DE FOMENTO.

Los lanzamientos judiciales realizados por los tribunales superiores de justicia se elevaron en 2015 a 67.369, lo que supuso un ligero descenso, del -1,4%, respecto del año precedente, según información procedente del Consejo General del Poder Judicial. Los lanzamientos asociados con procedimientos de ejecución hipotecaria, ascendieron a 29.225, un 11,9% más que en 2014. Los lanzamientos derivados del impago de alquileres fueron 35.700, un 5,5% por debajo del nivel del año precedente (FIG. 29).

Los procedimientos de ejecución hipotecaria iniciados en 2015 relativos a viviendas ba-

jaron en un 15,1% sobre 2014. Los procedimientos correspondientes a viviendas habituales de personas físicas fueron 30.334, un 13% por debajo de la cifra correspondiente al año anterior (FIG. 30). El acusado descenso de la morosidad de los préstamos hipotecarios a comprador de vivienda es el principal factor explicativo de dicho retroceso. En todo caso, todavía quedan pendientes numerosos procedimientos de ejecución hipotecaria que pueden dar lugar a nuevos desahucios, por lo que resulta conveniente avanzar en la consecución de un procedimiento a seguir en materia de impagos de préstamos hipotecarios que constituya una efectiva «segunda oportunidad».

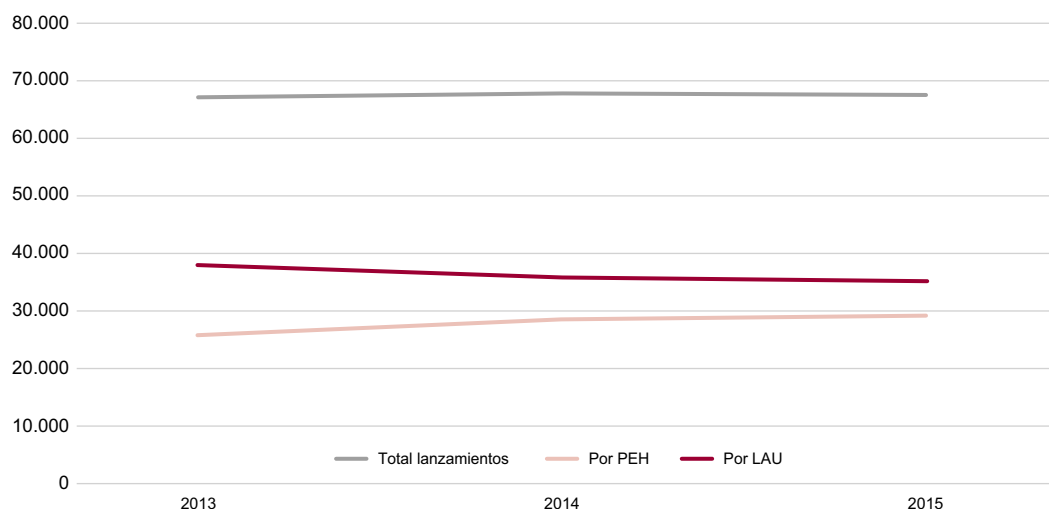


FIG. 29/ **Lanzamientos judiciales. Total, por ejecución hipotecaria y por impago de alquileres (LAU)**

Fuente: CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL.

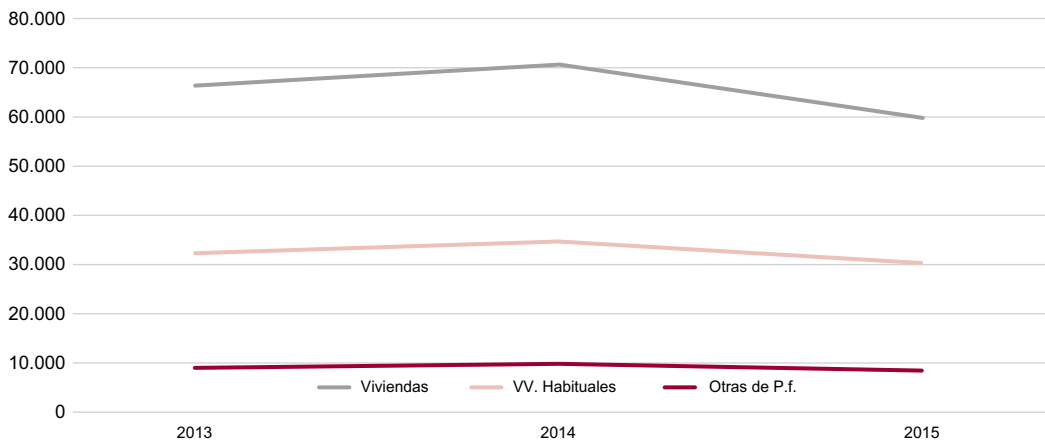


FIG. 30/ Procedimientos de ejecución hipotecaria iniciados. Total viviendas, viviendas habituales y otras viviendas de personas físicas. Totales anuales, 2013-2015

Fuente: INE.

8. Bibliografía

- ASOCIACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA (2016): *Un análisis de la cartera hipotecaria española*. www.ahe.es, febrero.
- LEAL MALDONADO, J. L. (2016): «La espada de Damocles». *El País de los Negocios*, 13 de marzo.
- MUNCHAU, W. (2016): «The toxic twins of European finance return». *Financial Times*, 14 February.
- PICKFORD J. (2016): «Generation Rent» to swell by 1m over next five years». *Financial Times*, 2 February.
- ROUBINI, N. (2016): *The global economy new abnormal*. www.socialeurope.eu, February.
- SUMMERS, L. (2016): «Heed the fear of the financial markets». *Financial Times*, 10 February.