

Mercado de vivienda. Se refuerza la recuperación en 2016

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

Vocal del Consejo Superior de Estadística y miembro de Economistas frente a la Crisis

«...en igualdad de condiciones, los sistemas de vivienda más adaptables suelen ser los que tienen un menor número de viviendas en propiedad... es conveniente disponer de un mercado de alquiler con capacidad para absorber la creciente demanda»

PAREJA & SÁNCHEZ (2015)

1. Introducción

El mercado de vivienda reforzó la recuperación en los primeros meses de 2016. Los indicadores de precios de las viviendas, de la demanda y de la nueva construcción registraron aumentos importantes sobre el año anterior en el primer cuatrimestre de 2016. La construcción residencial ha efectuado una aportación positiva al crecimiento de la economía en dicho periodo de tiempo.

En el trabajo se comenta, la evolución reciente de la economía mundial, en el segundo apartado. En el tercero se analiza la situación de la economía española en los primeros meses de 2016. El cuarto apartado describe la evolución de los precios de la vivienda, suelo y alquileres en España en 2015-16. El quinto apartado resume la evolución de la demanda de vivienda y de la financiación crediticia en 2016. En el sexto se resume la evolución de la nueva oferta de vivienda. En el séptimo y último apartado se comenta la evolución de la política de vivienda, concretamente la actuación de los nuevos gobiernos locales ante los problemas derivados de la falta de vivienda para un número importante de hogares.

2. Economía mundial. Un débil crecimiento crónico

La economía mundial creció en 2015 en un 3,1%. Dicha evolución fue la resultante de un crecimiento del 1,9% en los países avanzados y de un 4% en los países emergentes y en desarrollo. Las previsiones del FMI para 2016 y 2017 son de aumentos del PIB del 3,2% y 3,5%, respectivamente (FIG. 1). La mayor aportación al crecimiento la efectuarán los países emergentes y los menos desarrollados (FMI, 2016).

El débil crecimiento de los países desarrollados, especialmente en el caso de la Eurozona, reflejaría la influencia positiva de diversos factores, como es el caso de los menores precios de la energía (FIG. 2) y la incidencia de las políticas monetarias expansivas impulsadas por los bancos centrales. Pero también sería consecuencia negativa del debilitamiento de la demanda interna derivado de las abundantes herencias negativas del pasado.

Ejemplos de esto último son los elevados niveles acumulados de deuda privada y pública, la prolongada debilidad de la inversión productiva, la reducción de las habilidades

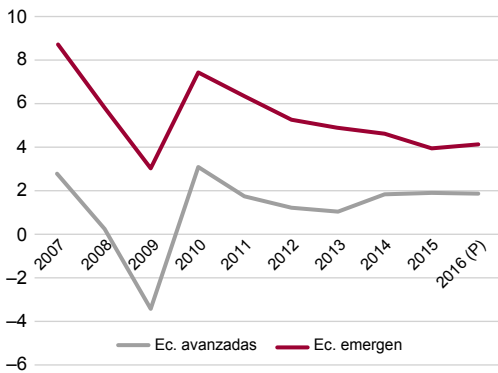


FIG. 1/ Crecimiento interanual del PIB, 2007-2016 (previsión). Economías avanzadas y economías emergentes

Fuente: FMI.

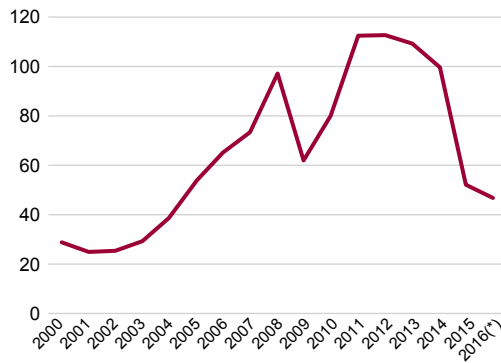


FIG. 2/ Precio del petróleo del Mar del Norte (\$/baril). Medias anuales, 2000-2016 (previsión)

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

productivas causadas por el alto y prolongado desempleo. La disminución del «output gap» y el envejecimiento de las poblaciones también desempeñarían un papel significativo.

El Fondo Monetario Internacional prevé que después de 2017, podría elevarse el crecimiento hasta el 4%, impulsado sobre todo por los países emergentes (FMI, 2016). Dicho mayor crecimiento habría de apoyarse en el reequilibrio de la economía de China y en la recuperación de la actividad productiva en los países exportadores de petróleo y otras materias primas.

Las previsiones económicas de la OCDE de junio de 2016 (OCDE, 2016) han confirmado la continuidad en 2016-17 del bajo crecimiento posterior a 2008. Dicho organismo ha subrayado los riesgos de la persistencia de dicha situación para la economía global.

El ritmo de crecimiento de los países de la OCDE bajará desde el 2,1% de 2015 al 1,8% en 2016. La variación del comercio mundial descenderá desde el 2,6% en 2015 hasta el 2,1% en 2016, por debajo de su tendencia histórica. Dicho organismo considera que la economía global ha entrado en una «trampa» de bajo crecimiento. Dicha evolución reducirá el aumento de la inversión productiva y mantendrá elevado el desempleo. Además, persistirá el bajo aumento salarial, crecerán las desigualdades y bajará el PIB potencial de las economías desarrolladas.

Según la OCDE la política económica debe dejar de apoyarse en exclusiva en la sobrecargada política monetaria. Se debe ampliar el débil papel de la política fiscal y estimular

a la inversión productiva empresarial, que es el factor que tendría mayores efectos multiplicadores sobre la evolución de la economía.

Pero la política económica actual está lejos de adquirir el perfil más diversificado que sugiere la OCDE. En 2016, además de seguir practicándose con intensidad la política de «alivio cuantitativo» o de inyección de liquidez en la economía mediante la compra de deuda pública y privada por los bancos centrales, se ha extendido la práctica de tipos de interés negativos desde dichas entidades.

Se pretende que los bancos aumenten la concesión de nuevos préstamos y también su inversión directa. Pero los tipos de interés negativos pueden tener efectos no deseados. Ejemplos de esto último son los casos de los descensos significativos que están teniendo lugar en 2016 en la rentabilidad de los bancos. Otra consecuencia es el estímulo a que los bancos asuman riesgos excesivos, provocando burbujas en los precios de los activos, algo de lo cual se advierte en los crecientes precios de las viviendas en un amplio número de países de Europa Occidental.

En Alemania las consecuencias de los bajos tipos de interés han llegado lejos. Se subraya el efecto negativo de los tipos de interés casi nulos sobre los ahorradores y sobre los resultados bancarios, que ha obligado a cerrar oficinas y a cobrar más comisiones por servicios. También afecta a las compañías de seguros, comprometidas a pagar rentabilidades ahora inalcanzables por los seguros suscritos y, por último, inciden sobre los fondos de pen-

siones, que corren serios peligros de no poder cumplir sus compromisos en los próximos años (*Financial Times*, 2016).

Según el biógrafo de Keynes (SKIDELSKY 2016), dicho autor, de estar vivo, calificaría los tipos de interés negativos como una medida desesperada de quienes creen no queda otra cosa que hacer para salir de un peligro. En la «Teoría General», Keynes subrayó que los bajos tipos de interés pueden dar lugar a mayores niveles de inversión, pero tal efecto se pierde si las expectativas de beneficios descienden a mayor ritmo que los tipos de interés.

Experimentos como la compra masiva de bonos públicos y privados para aportar liquidez a la economía y los tipos de interés negativos no han mejorado la situación. Skidelsky califica a los tipos de interés negativos como de distracción respecto de un análisis que fue y sigue siendo equivocado, y que se revuelve en contra de la idea de que crezca el papel del sector público en la economía.

Se apunta la necesidad de emplear la política fiscal y de que el gobierno obtenga recursos para emplear el nuevo dinero en inversiones necesarias (renovación de los sistemas de transporte, tecnologías de ahorro energético, refuerzo de la digitalización...). Sin intervención directa de los gobiernos el echar billetes sobre las multitudes no arreglará nada, cuando ese dinero podría resultar más útil si lo emplea el sector público con una visión global para toda la Eurozona.

3. El empuje de la economía española en 2016

La economía española mantuvo en el primer trimestre de 2016 un significativo ritmo de crecimiento intertrimestral de la actividad (0,8%) y del empleo (0,87% fue la variación desestacionalizada de los ocupados EPA), evolución equivalente al del cuarto trimestre de 2015. Las previsiones más recientes apuntan a que en 2016 se mantendrá el tono expansivo de la actividad productiva. La persistencia del déficit público, que superó en 2015 las previsiones, obligará a adoptar políticas de ajuste presupuestario, que podrán afectar a la baja al ritmo de crecimiento.

El PIB de la economía española creció en el primer trimestre de 2016 en un 3,4% sobre el mismo periodo del año precedente (3,2% fue el aumento del PIB en 2015). La demanda interna de la economía volvió a ser el factor determinante de dicha aceleración, destacando el dinamismo del consumo privado y de la inversión en capital productivo, así como de la construcción residencial. La aportación del resto del mundo volvió a ser negativa, pero menos acusada que en los dos ejercicios anteriores.

El PIB del primer trimestre de 2016 todavía fue inferior en un 3% al punto más alto alcanzado por la actividad productiva al final de la etapa de expansión previa a la gran recesión (Fig. 3). Todo apunta que dicho nivel de 2008 se alcanzará en el último trimestre de 2016, con lo que se habrán tardado ocho años en recuperar el nivel de actividad alcanzado antes de la

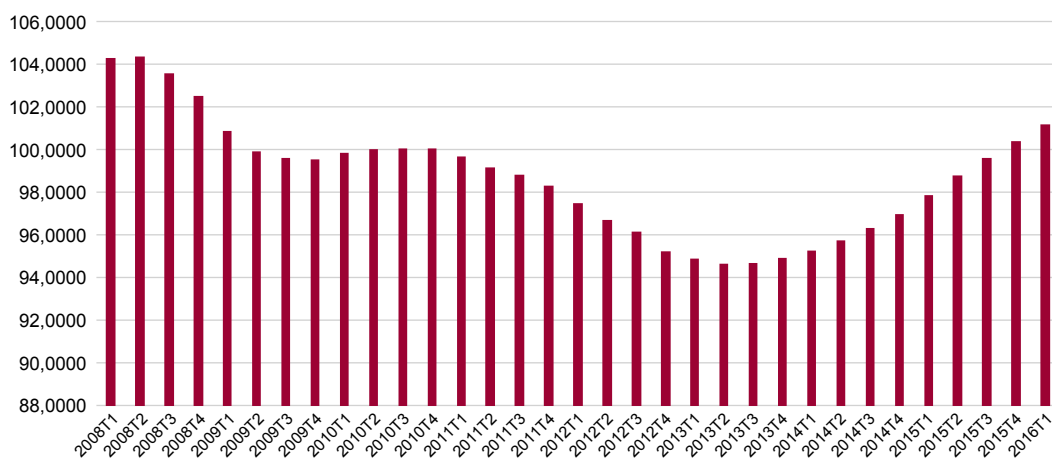


Fig. 3/ PIB pm, precios constantes, serie trimestral, 2008-2016

Fuente: INE.

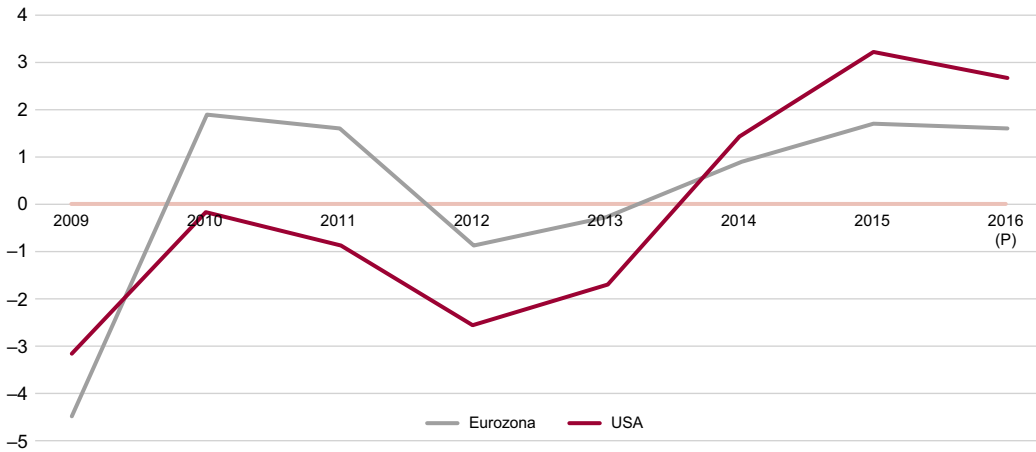


FIG. 4/ Crecimiento del PIB, España y Eurozona, 2009-2016 (previsión) (%)

Fuente: INE y COMISIÓN UE, previsiones de primavera 2016.

crisis. En 2016, por tercer año consecutivo, el crecimiento del PIB de la economía española (2,7%) superará ampliamente al previsto para la Eurozona (1,6%) (FIG. 4).

Como se ha indicado, el empleo (EPA) aumentó en casi un 0,9% en el primer trimestre de 2016, según resultados corregidos del componente estacional. Dicha variación implicó un aumento anual de los ocupados en 574.800, un 3,3% sobre el mismo periodo de 2015. Los algo más de 18 millones de empleos del primer trimestre de 2016 están un 12,7% por debajo del nivel del segundo trimestre de 2008. Hay, pues, 2,6 millones de empleos menos que al inicio de la crisis.

El mayor dinamismo de la economía española está teniendo lugar sin que se disparen el déficit exterior ni la inflación. La construcción residencial, que aumentó en un 3,3% en el primer trimestre de 2016 sobre el año anterior, todavía está lejos de presentar una intensidad similar a la registrada en la etapa 1997-2007, lo que favorece la ausencia de desequilibrios.

La previsión de variación del empleo en 2016 (2,5%) implica un débil aumento de la productividad del factor trabajo en este ejercicio (FIG. 5). La baja calidad del empleo generado es un rasgo negativo de la actual expansión de la economía. En el primer trimestre de 2016 el aumento del empleo temporal llevó hasta el 25% la proporción de este último dentro del empleo asalariado.

La desaceleración del crecimiento de las exportaciones refleja la debilidad del comercio

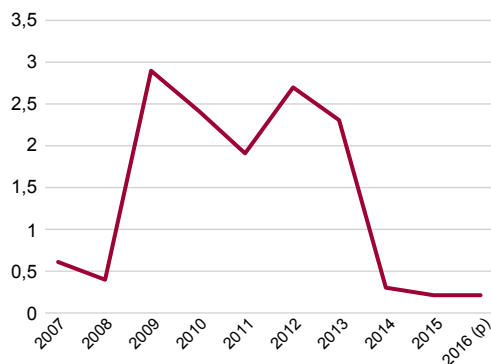


FIG. 5/ España, crecimiento aparente de la productividad del empleo, 2007-2016 (previsión) (%)

Fuente: INE y COMISIÓN UE.

internacional y la dificultad de la economía española de ganar cuota de mercado a nivel internacional.

El déficit público de España descendió desde el 11% del PIB en 2009 hasta el 5,1% en 2015. Este último superó ampliamente al previsto en el Programa de Estabilidad enviado hace un año por el gobierno español a la Comisión de la Unión Europea (4,2%). El último Programa de Estabilidad de España, actualizado en abril de 2016 para el periodo 2016-2019, estableció una previsión de déficit del 2,9% para 2017.

Sin embargo, la Comisión de la UE, en las previsiones de primavera de 2016 (COMISIÓN UE, 2016) ha anticipado que el déficit público español superará de nuevo en 2017 el tope del 3% del PIB. También el Banco de España, en

sus previsiones de junio de 2016 para el periodo 2016-2018 (BANCO DE ESPAÑA, 2016), ha establecido una senda más lenta de reducción del déficit para dicho periodo: $-4,1\%$ en 2016, $-3,4\%$ en 2017 y $-2,9\%$ en 2018 (FIG. 6).

El citado Programa de Estabilidad del gobierno anticipa para España un posible ajuste a la baja en los niveles medios del gasto en pensiones, educación y sanidad. El desajuste aparece elevado en pensiones, donde está previsto un importante aumento en el número de pensionistas. La financiación básica actual, apoyada en las cotizaciones sociales, resulta insuficiente para cubrir tal aumento de gasto. La cuestión remite a una imprescindible reforma fiscal.

La Comisión de la UE ha dejado para julio de 2016 la cuestión de imponer o no a España

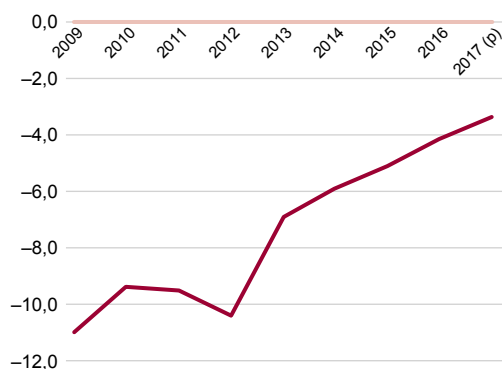


FIG. 6/ España: Saldo AA. Públicas, 2009-2017 (previsiones), en porcentaje del PIB

Fuente: COMISION UE Y BANCO DE ESPAÑA (2016-2017).

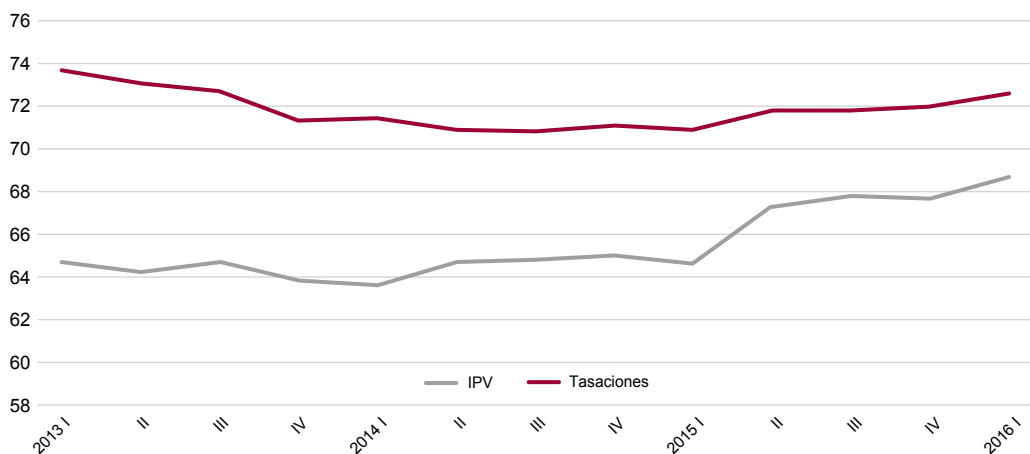


FIG. 7/ Precios de vivienda. Índice trimestral de precios (100=2007) y valores de tasación en media 2007=100

Fuente: INE y MINISTERIO DE FOMENTO.

una multa por el incumplimiento prolongado del déficit. De entrada obliga a España a efectuar un ajuste (reducción del déficit) del $0,25\%$ del PIB en 2016 y otro del $0,5\%$ en 2017, equivalentes en conjunto a unos 8.000 millones de euros.

La economía española ha entrado con fuerza en 2016 en la fase expansiva del ciclo económico, con empleos de baja calidad, reducido aumento de la productividad y elevado nivel de endeudamiento. Los ajustes del déficit afectarán a la baja al ritmo de crecimiento. Destaca la conveniencia de clarificar el contenido de la política económica a desarrollar tras las elecciones del 26 de junio de 2016, que deberá efectuar los ajustes obligados y contribuir, además, a mantener el ritmo de crecimiento imprescindible para borrar las huellas persistentes de la gran recesión de 2008-2013.

4. Mercado de vivienda (I). Precios y alquileres de la vivienda

Los precios de las viviendas registraron un importante aumento en el primer trimestre de 2016, el $1,5\%$ sobre el trimestre precedente, según el índice de precios de vivienda del INE (datos de los notarios). El ritmo de aumento en cuestión fue menos acusado en la estadística de precios de tasación del Ministerio de Fomento ($0,8\%$). La variación interanual del primer trimestre de 2016 respecto del mismo periodo del año anterior fue del $6,3\%$ para el índice de precios del INE y del $2,4\%$ para los precios de tasación (FIG. 7).

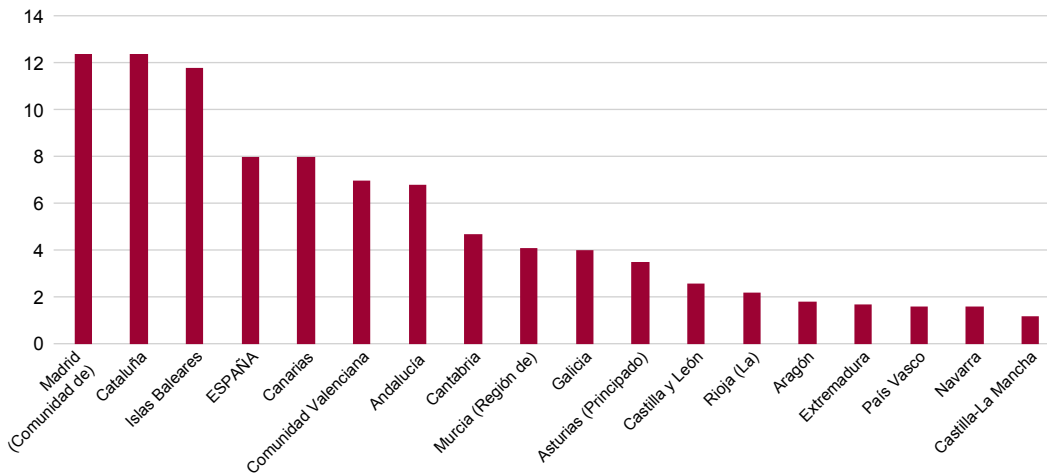


Fig. 8/ Índice de precios de vivienda. Variaciones acumuladas, 2016 I /2014 I (%). España y CC. Autónomas

Fuente: INE.

Tras la pasada recesión del mercado de vivienda, el índice de precios alcanzó el nivel mínimo en el primer trimestre de 2014. Después de dicho periodo, en los dos años siguientes de recuperación del mercado, el índice citado ha experimentado un crecimiento acumulado del 8%. Los mayores crecimientos en dicho periodo fueron los de las comunidades autónomas de Madrid y Cataluña (12,4% en ambos casos), mientras que Castilla-La Mancha presentó el menor aumento (1,2%) (FIG. 8).

Madrid y Barcelona, los archipiélagos y las zonas turísticas parecen experimentar las mayores elevaciones de precios. Una evolución equivalente presentan los precios de tasación estimados por la empresa tasadora Tinsa (FIG. 9). Según esta fuente la variación interanual de precios de vivienda en mayo de 2016 sería solo del 1,3%.

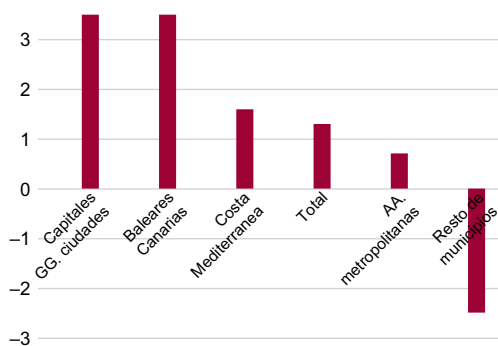


Fig. 9/ Precios de vivienda, áreas territoriales. Variaciones interanuales, mayo de 2016 (%)

Fuente: TINSA.

La estadística de precios de tasación del Ministerio de Fomento aporta información sobre niveles absolutos de precios de vivienda, estimados a partir de informes de tasación (FIG. 10). Así, según dicha fuente, en el primer trimestre de 2016 los precios más elevados por autonomías en España fueron los del País Vasco, 2.360,2 euros/m², seguidos por los de la Comunidad de Madrid, 2.129,6 euros/m². Los niveles más reducidos fueron los de Extremadura (882,5 euros/m²) y Castilla-La Mancha (862,5 euros/m²).

Según estimación de Fotocasa, los precios medios de los alquileres fueron de 7,29 euros/m²-mes en abril de 2016. Dicho nivel implicó una variación del 4,4% respecto del mismo mes del pasado ejercicio (FIG. 11). El nivel mínimo previo alcanzado por los precios de los alquileres, según la fuente estadística citada, fue el de septiembre de 2014 (6,75 euros/m²-mes).

El aumento registrado por los alquileres entre dicho periodo y abril de 2016 fue del 8%, crecimiento equivalente al del índice de precios de vivienda. Cataluña (10,22 euros/m²-mes), País Vasco (10,15 euros/m²-mes) y Madrid (10,13 euros/m²-mes) presentaron los niveles más elevados de alquileres entre las autonomías en abril de 2016.

Según el Ministerio de Fomento, el precio medio alcanzado por el suelo en las transacciones efectuadas (estadística procedente de los registros) en el primer trimestre de 2016 fue de 157,7 euros/m². Ello supuso un aumento del

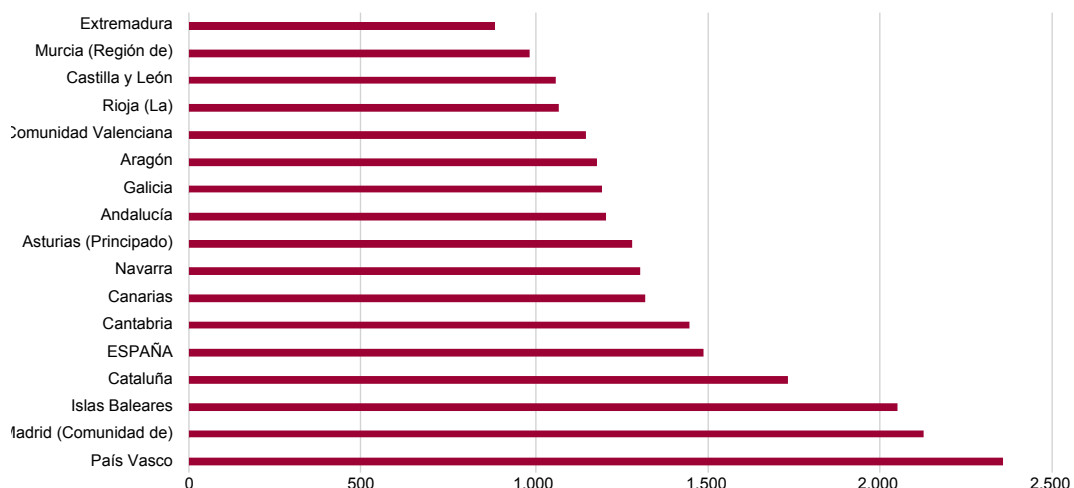


Fig. 10/ Viviendas, valores de tasación, euros/m². Primer trimestre de 2016. España y CC. Autónomas

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

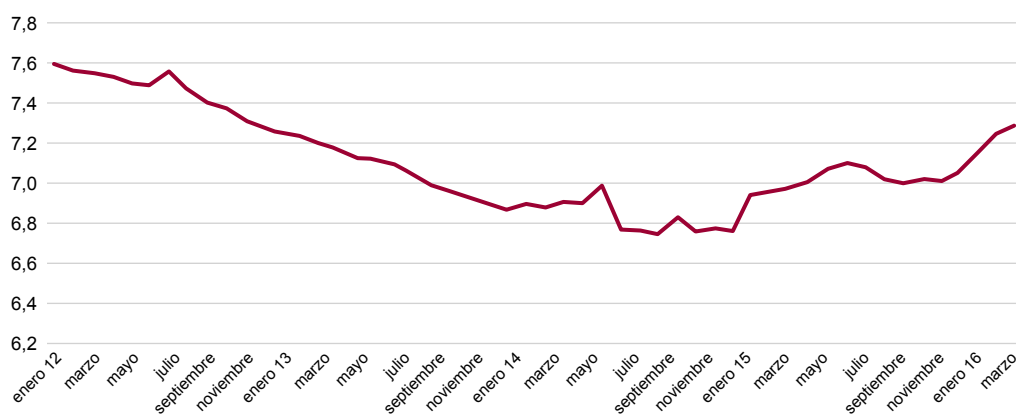


Fig. 11/ Alquileres. Serie mensual, 2012-2016, euros/m²-mes

Fuente: FOTOCASA.

5,3% sobre el mismo periodo del pasado ejercicio (FIG. 12). El retroceso de los precios del suelo en la fase de recesión superó al sufrido por los precios de las viviendas, mientras que la recuperación posterior a la recesión ha sido más acusada en el caso del suelo.

Desde el nivel mínimo alcanzado en la etapa de recesión (primer trimestre de 2014) el aumento acumulado del precio del suelo ha sido de un 11,4%, más de tres puntos por encima del aumento experimentado por los precios de venta de las viviendas, según el índice trimestral del INE (FIG. 13). El precio del suelo tiene un carácter virtual, que refleja sobre todo expectativas, lo que le lleva a registrar fluctuaciones más acusadas que los precios de las viviendas, tanto en las fases de auge como en las de recesión.

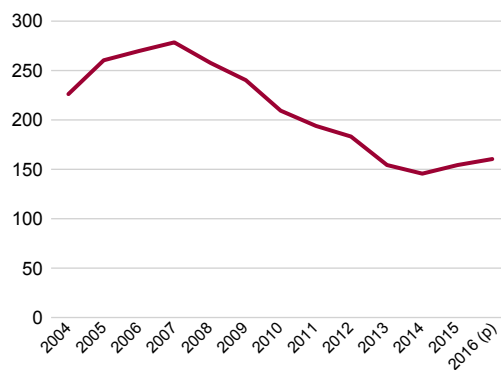


Fig. 12/ Suelo: precio medio (euros por metro cuadrado) de las transacciones registradas. Medias anuales, 2004-2016 (previsión)

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

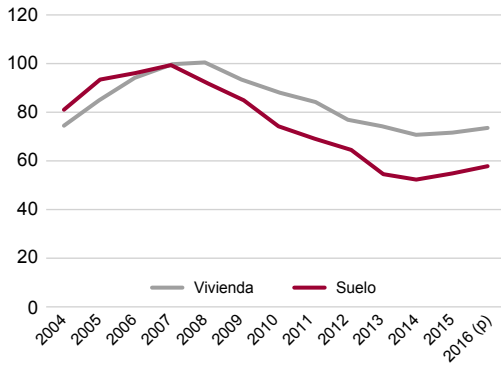


FIG. 13/ Suelo y vivienda. Precios medios anuales, 100=200, 2004-2016 (previsión)

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

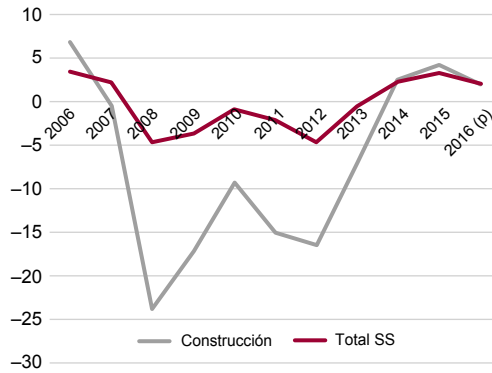


FIG. 14/ Afiliación a la S. Social. Tasas de variación interanual, 2008-2016 (previsión, datos hasta mayo) (%)

Fuente: MINISTERIO DE EMPLEO Y SS.

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

Los diferentes indicadores parecen señalar que la demanda de vivienda ha registrado importantes aumentos en los primeros meses de 2016. La variación de la renta disponible y del empleo ha sido favorable a una mayor demanda de vivienda. En 2016 ejercerán una menor presión al alza sobre la renta disponible de los hogares algunos factores que han desempeñado un papel importante en los últimos años (descenso de la fiscalidad, reducción del precio del petróleo). El mantenimiento de niveles de gasto de consumo elevados obligará a los hogares a recurrir más al endeudamiento que lo que ha sido la norma durante los recientes años de recesión del mercado de vivienda (TORRES, 2016).

Así, el nivel de empleo experimentó una variación importante en el primer trimestre de 2016, según la EPA. Los ocupados aumentaron en un 3,3%, correspondiente a una variación neta de 575.000 puestos de trabajo. La afiliación a la Seguridad Social desaceleró su variación anual hasta el 2% en mayo de 2016 sobre el mismo mes del pasado ejercicio, correspondiente a un crecimiento interanual de 350.600 afiliados (datos de fin de mes) (FIG. 14).

El BANCO DE ESPAÑA (*op.cit.*) ha subrayado en sus previsiones de junio de 2016 que la demanda de vivienda se verá favorecida por la evolución de la renta disponible, pero resultará frenada por el menor ritmo de creación de nuevos hogares. El menor ritmo en cuestión responde al descenso de presencia dentro de la población española del intervalo de edades comprendidas entre 20 y 24 años.

En 2016 ha persistido el descenso de los tipos de interés de los préstamos a comprador de vivienda, que bajaron hasta el 1,89% en mayo de este año (FIG. 15). El diferencial practicado por los bancos en los créditos a interés variable sobre el Euribor a doce meses (que ha presentado valores negativos desde febrero de 2016) se mantiene próximo a los dos puntos porcentuales (FIG. 16).

Los menores tipos de interés han apoyado la demanda de vivienda, aunque los nuevos hogares tienen problemas para el acceso a la vivienda en propiedad. En el periodo enero-abril de 2016 los nuevos créditos a comprador de vivienda crecieron en un 34,5% sobre el mismo periodo del año anterior, según la encuesta del Banco de España. (FIG. 17).

Esta entidad ha iniciado en 2016 la publicación del desglose mensual de los datos de nueva financiación. De dicha información se deriva que el 26% de los nuevos préstamos concedidos en 2015 correspondieron a créditos renegociados y el resto fue nueva financiación neta aportada por las entidades de crédito a los adquirentes de vivienda. La variación de los créditos concedidos sobre el año anterior en enero-abril de 2016 fue del 31,6% si se eliminan los créditos refinanciados.

Las transmisiones de viviendas, según la estadística publicada por el Ministerio de Fomento, con datos procedentes de los notarios, experimentaron un aumento del 20,7% en el primer trimestre de 2016 sobre el mismo periodo del año precedente. Las ventas de viviendas nuevas permanecieron estabilizadas en el mismo nivel del pasado ejercicio, mientras que las de viviendas de segunda mano crecieron en un 23,8% (FIG. 18).

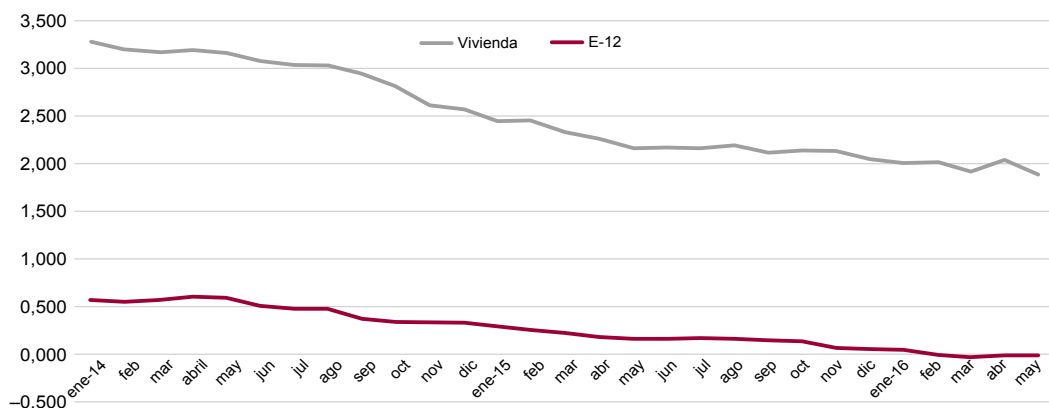


FIG. 15/ Tipos de interés, compra de vivienda y euribor a 12 meses (%), 2014-2016

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

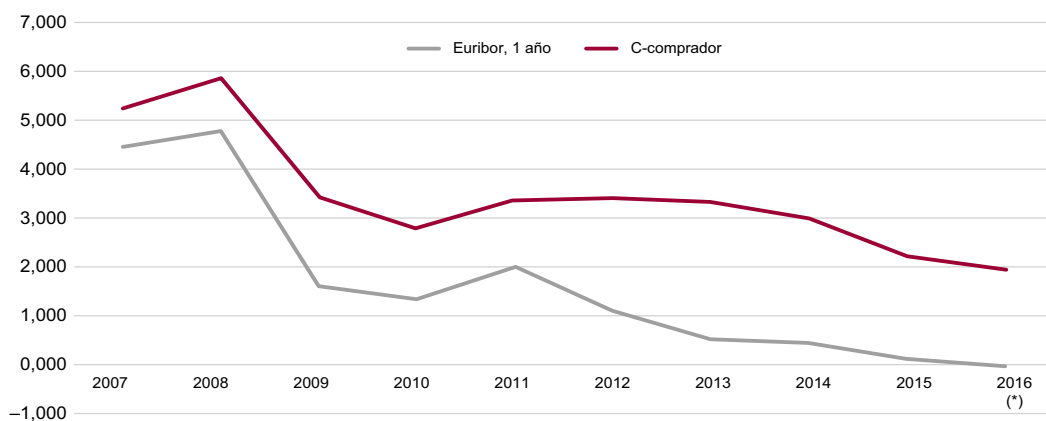


FIG. 16/ Tipos de interés del crédito a largo plazo para compra de vivienda y del euribor a 12 meses. Medias anuales, 2007-2016 (datos hasta mayo)

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

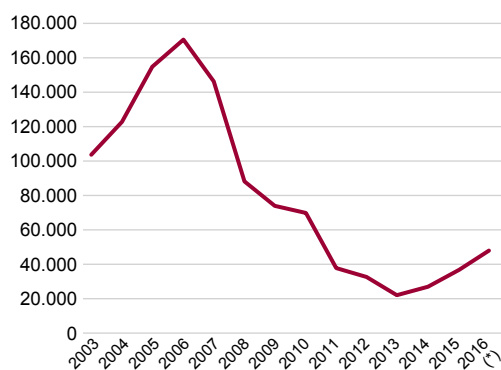


FIG. 17/ Crédito a comprador de vivienda (incluye operaciones de renegociación) Totales anuales, 2003-2016 (previsión, con datos hasta abril), millones de euros

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

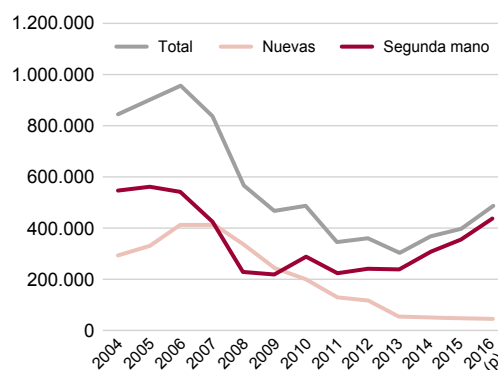


FIG. 18/ Transmisiones de viviendas. Total, nuevas y usadas, 2004-2016 (previsión, datos hasta 1er trimestre)

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

Las ventas de viviendas a españoles residentes se incrementaron en un 20%, a la vez que las ventas a extranjeros lo hicieron en un 24,2%. Las ventas a extranjeros, residentes y no residentes, supusieron el 17,7% de las ventas totales en el primer trimestre de 2016, medio punto porcentual por encima del nivel alcanzado en 2015. Los mayores aumentos de las ventas de viviendas en el primer trimestre de 2016 correspondieron a las autonomías de Murcia (43,5%) y La Rioja (43,2%). Destacó el retroceso sufrido por las ventas en dicho periodo en la comunidad foral de Navarra (-11,8%) (FIG. 19).

La mayor cuota de ventas de viviendas a extranjeros dentro de las ventas totales fueron las de Canarias (41%) y Baleares (38,8%). Destacó el 40,9% de la provincia andaluza de Málaga y el 24,3% de la de Almería. Las cuotas más reducidas correspondieron a País Vasco (2,3%) y Galicia (2,1%). Se advierte que dicha mayor presencia de las ventas a extranjeros están teniendo lugar en las autonomías donde es más elevada la presencia del turismo (FIG. 20).

El aumento interanual de los precios de la vivienda en un 6,3% en el primer trimestre de

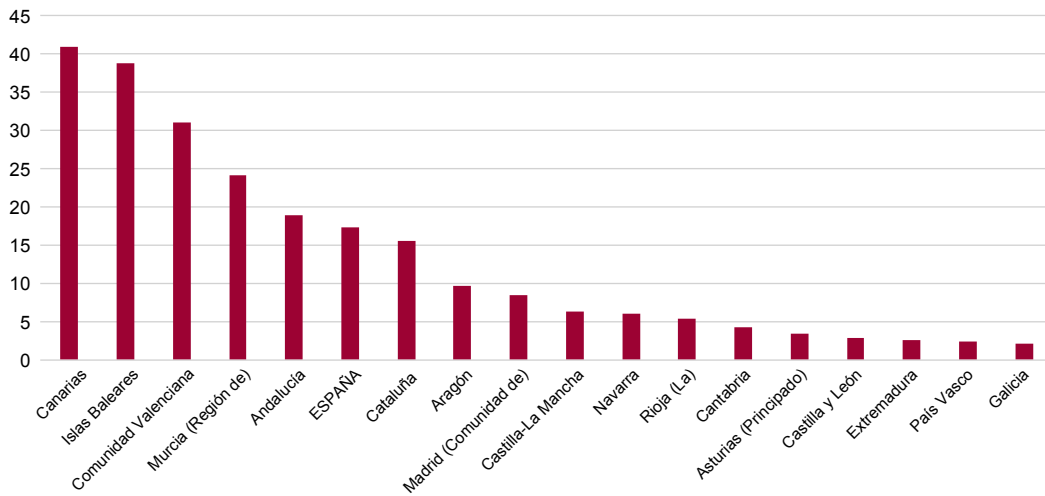


FIG. 19/ Transmisiones de viviendas, primer trimestre de 2016 . Proporción de ventas a extranjeros sobre el total (%). España y CC. AA.

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

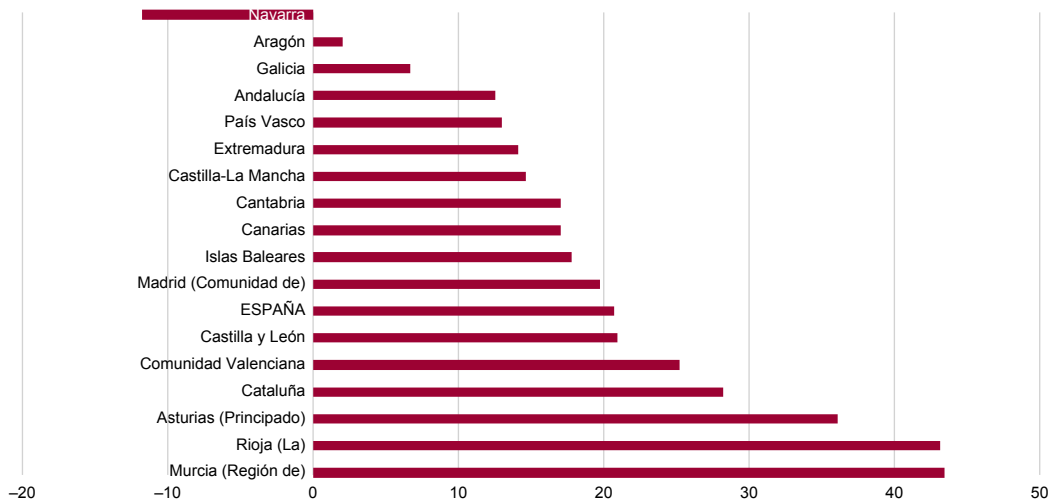


FIG. 20/ Transmisiones de viviendas. Variaciones interanuales, 2016 I (%)

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

2016 y el de los alquileres en un 4,4% en abril implica un mayor esfuerzo de acceso a la vivienda para los nuevos hogares y en general para todos los que tienen niveles medios y reducidos de ingresos familiares. En el primer trimestre de 2016 el salario por persona ocupada se mantuvo en el mismo nivel del pasado ejercicio, por debajo de las subidas registradas por los precios de las viviendas y por los alquileres en dicho periodo.

En el primer trimestre de 2016 las hipotecas registradas supusieron una proporción equivalente a la de 2015 respecto de las ventas registradas, el 69,1% (Fig. 21). Ello indica que se está reforzando la demanda de vivienda por parte de hogares españoles para su uso, y también que siguen siendo trascendentes en la demanda no solo las ventas a extranjeros, sino también las ventas a inversores que adquieren viviendas para mantener el valor real de sus ahorros.

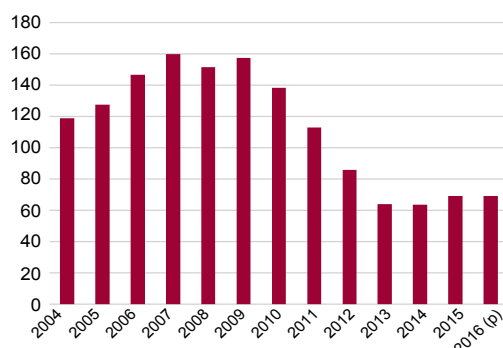


Fig. 21/ Proporción de hipotecas registradas sobre compraventas registradas (%). Medias anuales 2004-2016 (previsión)

Fuente: INE.

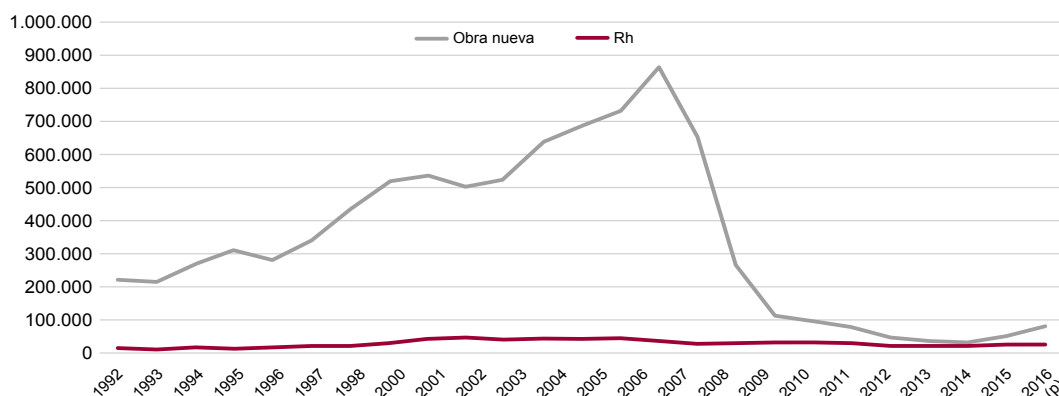


Fig. 22/ Visados de CC. de Aparejadores. Obra nueva y rehabilitación, totales anuales, 1992-2016 (previsión, datos hasta marzo)

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

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

En el primer trimestre de 2016 ha destacado la fuerte recuperación del número de visados de vivienda de obra nueva efectuados por los Colegios de Arquitectos Técnicos, según datos publicados por el Ministerio de Fomento. En dicho periodo tales visados, que equivalen a las viviendas iniciadas, crecieron en un 57,1% respecto del mismo periodo de 2015 (Fig. 22). De mantenerse dicho ritmo en el conjunto del año, el total de iniciaciones de viviendas en 2016 se aproximaría a las 80.000 (49.700 en 2015).

Los visados para rehabilitaciones crecieron en solo un 0,6% en el periodo de tiempo citado, por lo que su participación en el conjunto de visados de vivienda retrocedió hasta el 24,5%, lejos del 33,2% de 2014. Las viviendas terminadas aumentaron en un 3,4% sobre el año anterior en el mismo periodo de tiempo, correspondiente a una previsión de 46.700 nuevas viviendas terminadas en el presente ejercicio de 2016.

El Ministerio de Fomento no ha publicado en 2016 ninguna estimación relativa al *stock* de viviendas de nueva construcción no vendidas. A fines de 2014 se había estimado por parte de dicho Ministerio que había en España 534.700 viviendas nuevas sin vender.

De acuerdo con la evolución de los diferentes indicadores que inciden sobre el *stock* en cuestión (viviendas terminadas, ventas de viviendas de nueva construcción, autopromoción y viviendas terminadas por parte de personas físicas, Comunidades de Propietarios

y Cooperativas), se puede anticipar que las viviendas nuevas no vendidas debieron descender en torno al 4% en 2015, situándose así el stock citado por debajo de las 515.000 viviendas, un 4% inferior al existente a fines de 2014.

Según la Contabilidad Nacional Trimestral del INE, la inversión en vivienda a precios constantes, que había registrado variaciones interanuales negativas entre 2008 y 2014, creció en un 2,4% en 2014. En el primer trimestre de 2015 la variación interanual registrada por dicha magnitud ha sido del 3,3% (FIG. 23), por encima del aumento del 2,8% experimentado por el resto de la construcción.



Fig. 23/ Inversión en vivienda: Tasas de variación interanual, 2007-2016 (previsión con datos hasta el primer trimestre), precios constantes

Fuente: INE.

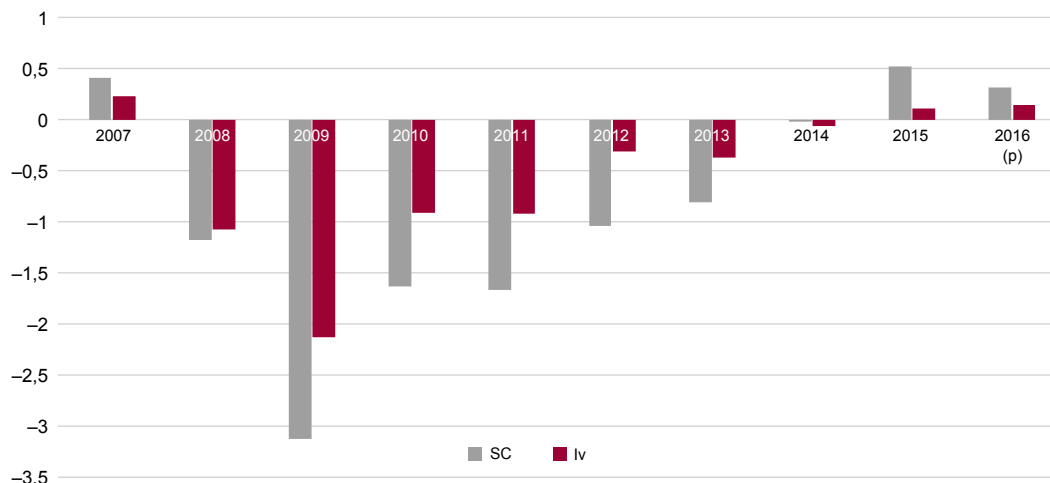


Fig. 24/ Construcción, total sector, y vivienda. Aportaciones puntuales al crecimiento del PIB, 2007-2016 (previsión)

Fuente: INE.

De mantenerse dicho ritmo en el resto del año, la construcción residencial aportaría 0,15 puntos porcentuales al aumento del PIB de España en 2016 (FIG. 24). La inversión en vivienda sufrió un acusado descenso de su participación en el PIB durante la etapa pasada de recesión.

En 2006 dicha magnitud equivalía, a precios corrientes, al 12,1% del PIB. Dicha participación retrocedió hasta el 4,4% en 2014, recuperándose lentamente hasta el 4,6% en 2016, de acuerdo con la previsión antes citada para este ejercicio. El conjunto del sector de la construcción puede alcanzar en 2016 una cuota del 10,4% del PIB (21,1% en 2006), en cuyo aumento desempeñará un papel destacado la nueva construcción residencial.

7. Política de vivienda

En 2016 la información disponible sobre las viviendas protegidas parece señalar un mayor dinamismo en el mercado correspondiente a esta figura. En primer lugar las ventas de este tipo de viviendas han registrado una variación interanual significativa del 13,1% en el primer trimestre de 2016 (FIG. 25). Como las ventas totales de viviendas crecieron por encima del 20% en el primer trimestre de 2016, la cuota de las viviendas protegidas en el total de ventas descendió hasta el 4,3% en dicho periodo de 2016 (FIG. 26).

En segundo lugar, las calificaciones provisionales y definitivas de viviendas protegidas (planes autonómicos y nacionales) experimentaron aumentos interanuales del 31,4% y

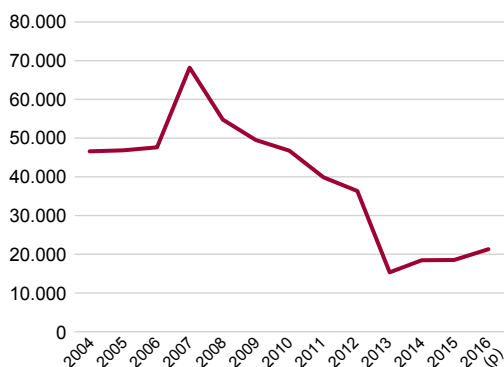


FIG. 25/ **Viviendas protegidas: ventas anuales, 2004-2016 (previsión, con datos hasta el primer trimestre)**

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

41,3%, respectivamente, en el primer trimestre de 2016 (FIG. 27).

De un total de 1.218 nuevas calificaciones provisionales de viviendas protegidas en el primer trimestre de 2016, el 91% correspondió a viviendas destinadas a la venta, mientras que el resto se destinarán al alquiler y a la autopromoción (propiedad, por lo general).

En 2015 hubo un total de 5.306 calificaciones provisionales de viviendas protegidas de viviendas, de las que el 94,2% se destinarán a la venta, 4,9% al alquiler y un 0,8% será autopromoción. Por autonomías, la Comunidad de Madrid presentó la cifra más elevada de calificaciones provisionales de viviendas protegidas (1.188), seguida por Cataluña y País Vasco (FIG. 28). En cuatro autonomías, Baleares, Canarias, Cantabria y La Rioja no hubo ninguna calificación de vivienda protegida en el primer trimestre de 2016.

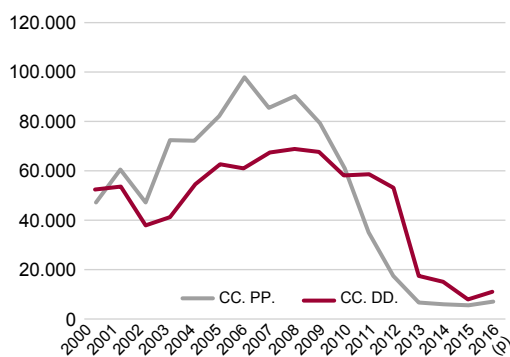


FIG. 27/ **Viviendas protegidas, España. Calificaciones provisionales y definitivas. Totales anuales, 2000-2016 (previsión, con datos hasta marzo)**

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

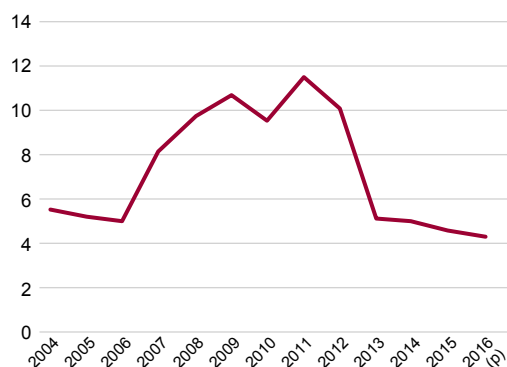


FIG. 26/ **Transmisiones inmobiliarias de viviendas protegidas. Proporción (%) sobre el total de ventas, datos anuales, 2004-2016 (previsión)**

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

De acuerdo con la estadística trimestral del INE sobre procedimientos de ejecución hipotecaria iniciados, dicha magnitud, tras alcanzar valores máximos en el caso de las viviendas en 2014, ha experimentado retrocesos significativos en 2015 y en el primer trimestre de 2016. El descenso interanual citado (-31,2% en las viviendas habituales) ha sido especialmente destacado en 2016 (primer trimestre) previéndose para este año un total de nuevos procedimientos de ejecución de 20.870 viviendas familiares habituales (34.681 en 2014) (FIG. 29).

Durante el primer ejercicio de gestión de los nuevos ayuntamientos, se ha advertido una mayor sensibilidad a la problemática de la vivienda (FERNÁNDEZ & BURON, 2016). Han sido frecuentes medidas como la creación de oficinas de mediación para los problemas de desahucios de vecinos, la cesión de pisos vacíos en poder de los bancos a los ayuntamientos, la construcción de nuevas viviendas destinadas a reforzar el débil parque local de alquiler social, la rehabilitación de viviendas con vistas a su posterior alquiler social y la subsidiación de alquileres a los inquilinos con mayores problemas de impago.

En general se ha tratado sobre todo de reforzar la débil oferta de viviendas de alquiler existente. La mayor proximidad de los ayuntamientos a las necesidades reales de viviendas puede hacer más eficaz la actuación de las administraciones públicas. Ello no excluye la conveniencia de desarrollar una política estatal que coordine tales actuaciones locales. Dicha política debe de atender al objetivo de contribuir a hacer más asequible el acceso a la vivienda por los hogares con menos recursos.

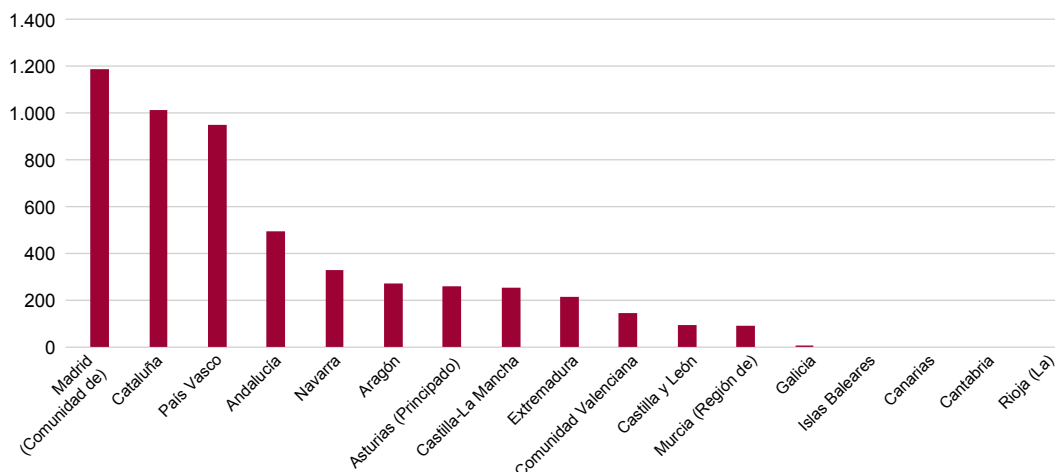


Fig. 28/ Viviendas protegidas. Calificaciones provisionales por CC. Autónomas, 2015

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

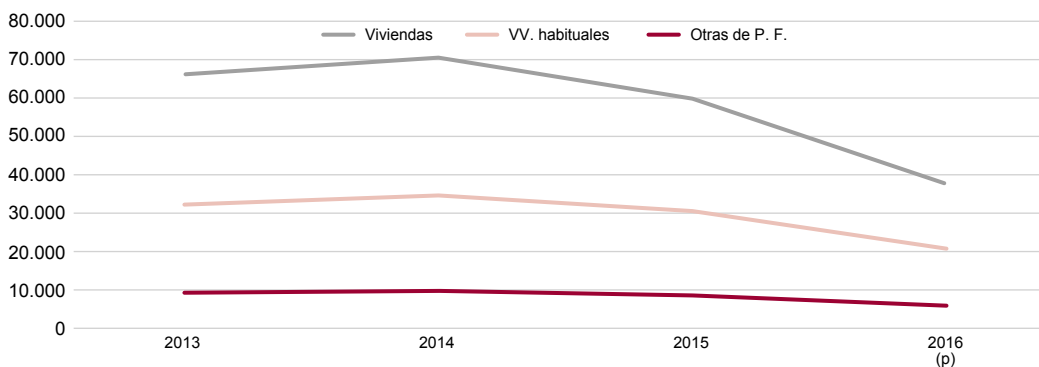


Fig. 29/ Procedimientos de ejecución hipotecaria iniciados. Total viviendas, viviendas habituales y otras viviendas de personas físicas. Totales anuales, 2013-2016 (previsión)

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

8. Bibliografía

- BANCO DE ESPAÑA (2016): *Proyecciones macroeconómicas de la economía española (2016-2018): contribución del Banco de España al ejercicio conjunto de proyecciones del Eurosistema de junio de 2016*, junio.
- EUROPEAN COMMISSION (2016): *European Economic Forecast. Spring 2016*, mayo.
- FERNÁNDEZ, R. & J. BURON (2016): *El alquiler en tiempos de emergencia social*, abril. Leolo.blogspot.com.
- FONDO MONETARIO INTERNACIONAL (FMI) (2016): *World Economic Outlook*, Capítulo 1º, abril.
- OECD (2016): «Economic Outlook», www.oecd.int, Junio.
- PAREJA EASTAWAY, M. & M.ª T. SÁNCHEZ MARTÍNEZ (2015): «El sistema de vivienda en España y el papel de las políticas: ¿Qué falta por resolver?», *Cuadernos Económicos de ICE*, Ministerio de Economía y Competitividad, 90, diciembre.
- SHOTTER, J. & S. WAGSTYL (2016): «Germany: Draghi v the banks», *Financial Times*, 31 de mayo.
- SKIDELSKY, R. (2016): «The false promise of negative interest rates», www.socialeurope.eu, 31 de mayo.
- TORRES, R. (2016): «Ojo con el gasto de los hogares», *El País de los Negocios*, 12 de junio.