

Mercado de vivienda: persiste la recuperación, se modera el ritmo

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

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

«Se observa una mayor presencia de préstamos a tipo fijo en la cartera así como un ligero aumento del plazo medio de amortización y el importe medio de los préstamos»

ASOCIACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA (2016)

1. Introducción

El mercado de vivienda mantuvo un tono de clara recuperación en el primer semestre de 2016. Dicha evolución no está resultando homogénea en todo el territorio, a la vista de las notables disparidades observadas en el comportamiento de los indicadores. En el primer apartado de este trabajo se comenta la situación general de la economía a nivel mundial, en la que destaca la persistencia del débil crecimiento de la Eurozona.

En el segundo apartado se analiza la evolución reciente de la economía española, cuyo crecimiento interanual superó el 3% en el primer semestre de 2016. El tercer apartado comenta la evolución de los precios de la vivienda en España, resumiéndose el comportamiento de los diferentes indicadores de precios. El cuarto apartado analiza la demanda de vivienda, donde destaca la incidencia de los bajos tipos de interés del mercado.

El quinto apartado describe la reacción al alza de la nueva construcción residencial y el nuevo dato sobre el stock de viviendas no vendidas. Por último, en el sexto apartado se co-

menta la evolución de los indicadores de viviendas protegidas y la conveniencia de que puedan mantenerse legalmente en 2017 las ayudas a los adquirentes de vivienda protegida de planes anteriores.

2. El débil crecimiento general de la economía

La evolución general de la economía mundial en 2016 se caracteriza, entre otros aspectos, por la debilidad del crecimiento, por la presencia de unos tipos de interés muy reducidos y de unas bajas tasas de inflación. El bajo nivel del crecimiento prolongado ha acrecentado la ansiedad general sobre las consecuencias de la globalización y ha empezado a generar problemas sobre el desarrollo del libre comercio (FMI, 2016).

El Brexit, o descuelgue del Reino Unido de la Unión Europea tras los resultados del referéndum celebrado en dicho país el 23 de junio de 2016, ha aumentado las incertidumbres, afectando a la baja al crecimiento, en especial en Europa. Las consecuencias de tal decisión tienen un amplio alcance.

Sorprendió el voto de los británicos en una cuestión que tanto afecta a los intereses económicos de dicho país. Sin embargo, todo implica que el votante británico medio dispuso de información como para anticipar las complicaciones que puede tener para dicho país el voto negativo en el referéndum citado. Dicho votante ha desconfiado de las opiniones de los «expertos», sobre los cuales se recuerda que no anticiparon la profunda crisis de 2008.

Además, los expertos han defendido a fondo la «hiperglobalización», y no han tenido en cuenta con frecuencia los efectos de las políticas adoptadas. Entre estas destacan los recortes presupuestarios y la plena libertad de movimiento de capitales como las políticas que provocaron las consecuencias más trascendentes. Las políticas económicas deben atender a mejorar la eficiencia de la economía, pero deben procurar también que se repartan mejor los resultados de los aumentos de la eficiencia.

Si la Unión Europea tiene una imagen poco positiva en el Reino Unido y en amplias zonas de su propio territorio, ello se debe a la falta de mecanismos que protejan a los perdedores de la globalización. La propia Unión Europea, con su política de extremada austeridad, ha reducido la capacidad de los gobiernos de actuar como protectores de dichos perdedores.

En esta línea, las previsiones del FMI de julio de 2016 se sitúan en un crecimiento del PIB de las economías avanzadas del 1,8% en 2016 (1,9% en 2015), y del 4,1% en las economías emergentes (4% en 2015). En dicha

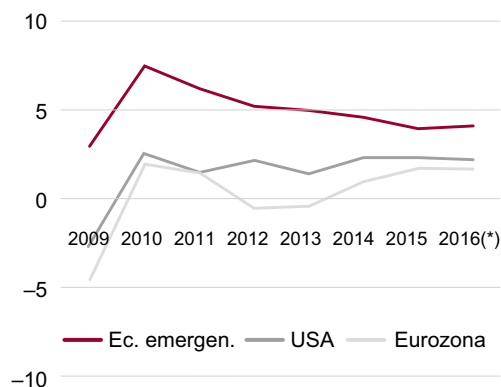


FIG. 1/ Crecimiento PIB, 2009-2016, USA, Eurozona y países emergentes

Fuente: FMI.

previsión se incluye un crecimiento del PIB del 2,2% para Estados Unidos y del 1,6% en la Eurozona, a todas luces más afectada esta última por los efectos directos e inducidos del Brexit (FIG. 1).

El fortalecimiento del dólar frente al euro en 2016 no ha continuado en 2016, aunque la evolución de dicha paridad dependerá de si se confirman o no los periódicos anuncios de elevaciones de los tipos de interés por parte de la Reserva Federal (FIG. 2). Desde la primavera de 2016 los precios del petróleo se han situado en niveles más elevados que los del comienzo del año. Sin embargo, dicho crecimiento ha sido inferior al previsto y hay evidencias de la existencia de importantes excedentes de producción.

En la presente situación corresponde el mayor protagonismo a las políticas desarrolladas por los bancos centrales, a la vista del papel limitado de las políticas fiscales, en parte como consecuencia de los elevados niveles de deuda pública alcanzados. En Estados Unidos preocupa sobre todo que, ante una nueva recesión, la política monetaria carezca de instrumentos para combatir la misma, a menos que se entrase en una situación de tipos de interés ampliamente negativos, cuyas consecuencias no pueden preverse en absoluto.

Los muy bajos tipos de interés reales y nominales a largo plazo son el mejor reflejo de la situación delicada de la economía mundial. La política monetaria puede afectar a los tipos de interés a corto, pero su influencia es muy reducida sobre los niveles de los tipos de interés a largo plazo.

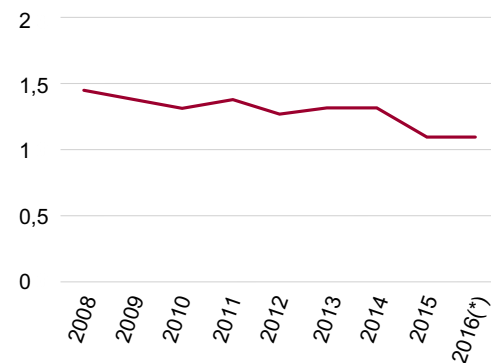


FIG. 2/ Tipo de cambio del euro. Dolares por euro, medias anuales, 2008-2016 (previsión)

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

Son numerosos los factores que han influido sobre los tipos reales a largo plazo: el envejecimiento de la población, la desaceleración del aumento de la productividad, la reducción de los precios de inversión, el retroceso de la inversión pública, la mayor desigualdad general y el aumento de las preferencias de activos poco arriesgados (WOLF, 2016).

La política fiscal anticíclica resulta necesaria para combatir tanto el débil crecimiento actual como para hacer frente a las futuras recesiones por las que pueden pasar las economías. La recuperación del crecimiento podrá estar acompañada de mayores tipos de interés, pero estos no deberían elevarse antes de tiempo, para no precipitar la llegada de la recesión antes de tiempo (WOLF, *op.cit.*). No es seguro, pues, que en 2017 se acelere el crecimiento de la economía mundial respecto del más bien mediocre escenario de 2016

3. La economía española mantiene el crecimiento en 2016

El PIB de la economía española aumentó en un 0,8% en el segundo trimestre de 2016 sobre el periodo precedente, con lo que dicha magnitud ha repetido dicha tasa real de variación durante cuatro trimestres consecutivos. La variación interanual del PIB fue del 3,2% en el periodo citado (FIG. 3).

En términos intersemestrales, el PIB de la economía española desaceleró el aumento desde el 3,4% del segundo semestre de 2015 hasta

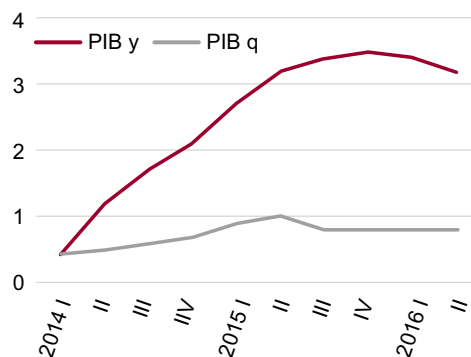


FIG. 3/ España, PIB trimestral, precios constantes, 2014-2016. Tasas intertrimestrales, desestacionalizadas, y tasas interanuales (%)

Fuente: INE.

el 3,2% en el primer semestre de 2016. La más acentuada desaceleración de la demanda interna, que creció a un ritmo del 3% en el primer semestre frente al 4% del periodo precedente, fue el principal factor responsable de dicha desaceleración del PIB.

El sector exterior, en especial las exportaciones, compensó parcialmente dicha desaceleración de la demanda interna. El buen comportamiento de la inversión en capital productivo y de las exportaciones en 2016, componentes más dinámicos de la demanda según la Contabilidad Nacional Trimestral, puede revelar una mayor competitividad por parte de la economía española.

En el segundo trimestre de 2016, último dato disponible, el PIB de la economía española está situada en un nivel un 2,3% por debajo del máximo nivel alcanzado ocho años antes, en el mismo trimestre de 2008. El nivel de empleo de dicho periodo de 2016, según la Encuesta de Población Activa (EPA), 18,3 millones de ocupados (asalariados y no asalariados), es inferior en un 11,4% al nivel alcanzado en el periodo citado de 2008. Eso implica 2,35 millones de empleos perdidos tras los ocho años transcurridos después del máximo nivel de ocupación correspondiente al ciclo precedente.

Las recientemente publicadas cifras revisadas de la Contabilidad Nacional del INE han acentuado el retroceso sufrido por la economía española en 2013 (-2,9% fue la caída del PIB frente al -2,6% de la serie estadística anterior). Esto ha implicado un nivel absoluto del PIB de 2016 inferior al de la serie estadística previa y ha llevado hasta el 99,7% el nivel previsto de deuda pública sobre el PIB a fines de 2016.

La persistencia de un buen nivel de crecimiento de la economía española en el primer semestre de 2016 implica que de nuevo en este año España puede superar ampliamente el ritmo de aumento del PIB del conjunto de la eurozona (3% en España frente a un 1,6% en cuanto a ritmo de crecimiento endicha área económica) (FIG. 4). Dentro de dicha positiva evolución, el crecimiento de la productividad aparente del empleo se ha mantenido situado en torno al 0,2%, variación que todavía resulta modesta a efectos de mejora de la competitividad general de la economía (FIG. 5).

En el segundo trimestre de 2016 el empleo EPA creció en un 2,4% sobre el año precedente, correspondiente a 434.400 empleos. La variación de las afiliaciones a la Seguridad Social

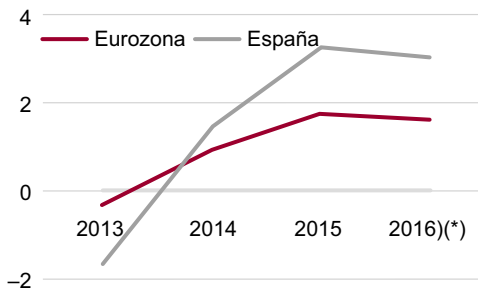


FIG. 4/ PIB. Tasas de crecimiento anual, 2013-2016 (previsión)

Fuente: INE, COMISIÓN UE Y ESTIMACIÓN PROPIA.



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

Fuente: INE Y COMISIÓN UE

registró un crecimiento del 2,8% a 31 de agosto de 2016 sobre la misma fecha del pasado ejercicio, lo que supuso un crecimiento anual de 469.100 en el total de afiliaciones.

Sin embargo, el buen crecimiento de la economía española, el aumento del empleo y la baja inflación han estado acompañados en 2016 de un nivel de déficit de las administraciones públicas superior a las previsiones incluidas en la revisión del Programa de Estabilidad Financiera.

La baja recaudación en los tributos correspondientes a los Impuestos sobre la Renta de las Personas Físicas y del Impuesto sobre Sociedades, junto a la persistencia de tasas negativas de variación de los precios de consumo, han dado lugar a que la previsión de déficit de las administraciones públicas para este año ascienda al 4,6% del PIB, frente al 3,6% previsto en dicho Programa de Estabilidad.

La Comisión de la UE acordó en julio de 2017 aplazar dos años más el plazo necesario para que el déficit público de la economía española se sitúe por debajo del nivel del 3% (a partir de dicho nivel el déficit se considera excesivo). Los niveles exigidos a España en materia de déficit para 2017-2018 serían del -3,1% y del -2,2%, respectivamente (FIG. 6).

Para alcanzar tales niveles, que implican una reducción significativa respecto del -4,6% de 2016, será preciso efectuar ajustes del -0,5% en cada uno de los dos ejercicios posteriores a 2016. Tales ajustes, que suponen un carácter restrictivo para la política fiscal en España en dichos ejercicios, se complican a la vista de la situación presupuestaria, en la que 2017 se

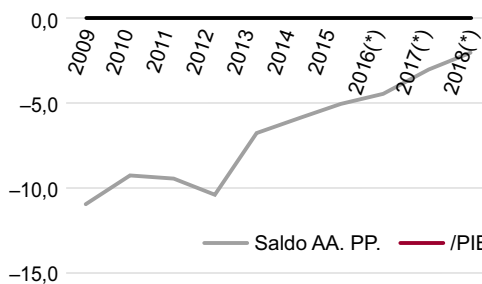


FIG. 6/ España, Saldo AA. Públicas (%PIB). Datos reales, 2009-2015, Propuesta Comisión UE, 2016-2018

Fuente: COMISIÓN UE.

iniciará casi con toda seguridad con el presupuesto de 2016 prorrogado a 2017.

Un crecimiento del PIB próximo al 3%, una variación relativa del empleo del 2,5%, un ligero aumento del IPC del 0,7%, un superávit de balanza de pagos del 1,5% y un déficit público del 4,6% del PIB son, pues, las principales previsiones de la economía española para 2016. La previsión del PIB para 2017 apunta hacia una desaceleración que llevaría la tasa de variación de dicha magnitud hasta el 2,3%.

4. Mercado de vivienda (I). Los precios de la vivienda

El mercado de vivienda ha mantenido en España en 2016 un perfil expansivo en los tres

primeros trimestres. No obstante, la evolución de las principales magnitudes ha resultado menos intensa a lo largo del ejercicio que lo previsible a la vista de los niveles alcanzados en los primeros meses del año.

El índice de precios de vivienda, elaborado por el INE a partir de los precios declarados en las escrituras de compraventa formalizadas ante notario, creció en un 1,8% en el segundo trimestre de 2016, lo que supuso una variación interanual del 3,9% (FIG. 7). Por autonomías, destacaron los crecimientos de Madrid (7,8%) y Cataluña (5,5%), mientras que los menores aumentos fueron los de Castilla y León (0,5%) y Navarra (0,1%).

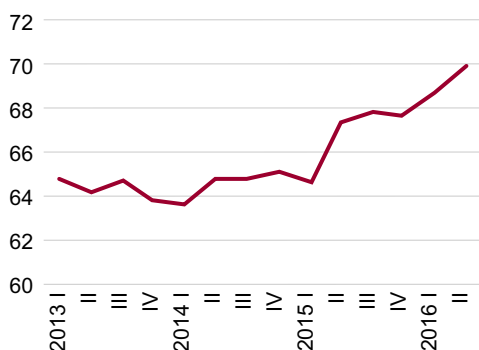


FIG. 7/ Índice de precios de vivienda (100=2007). Serie trimestral. Obtenido con datos de notaría (escrituras)

Fuente: INE.

El aumento acumulado de los precios de la vivienda en la etapa de recuperación, según el citado indicador, esto es, después del primer trimestre de 2014, ha sido del 9,5% en el conjunto de España. Han destacado sobre todo las intensas elevaciones de precios registradas en Madrid (15,8%), Cataluña (13,3%) y Baleares (12,7%). Los aumentos más modestos han correspondido a Navarra (2%) y Extremadura (1,8%) (FIG. 8).

La Costa Mediterránea, las islas y las grandes aglomeraciones de Madrid y Barcelona han sido los puntos en los que la recuperación de los precios de las viviendas ha sido más acusada. Esta evolución territorial la confirman los resultados de la estadística de precios obtenida por la tasadora Tinsa (FIG 9).

El Ministerio de Fomento ha publicado en septiembre de 2016 los resultados de los valores de tasación estimados para el segundo trimestre de este ejercicio (datos de empresas tasadoras). Según dicha estadística, el precio medio de tasación en dicho trimestre fue de 1.506,4 euros/m², lo que implicó un aumento del 2% respecto del mismo periodo de 2015. El precio medio en España de una vivienda de 90 metros cuadrados ascendió a 135.576 euros en el periodo en cuestión.

Por autonomías, los niveles de precios de tasación más elevados correspondieron al País Vasco (2.393,3 euros /m²) y a la Comunidad de Madrid (2.176,2 euros/m²). Los niveles más reducidos fueron los de Extremadura (882 eu-

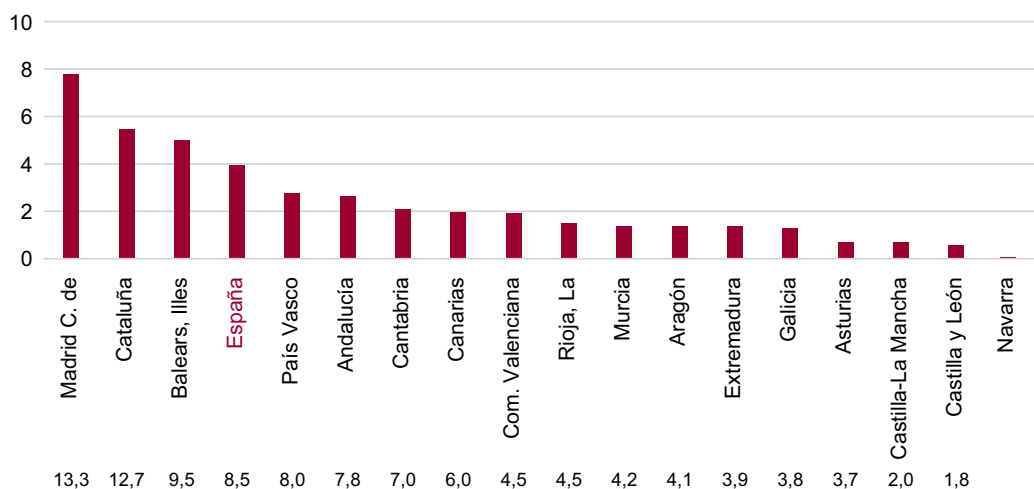


FIG. 8/ Precios de vivienda. Variaciones acumuladas 2015. II /2014 I (%). España y CC. Autónomas

Fuente: INE.

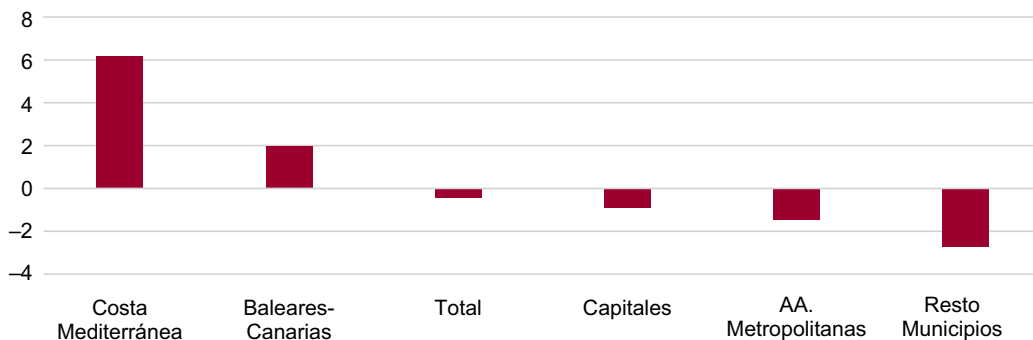


FIG. 9/ Precios de vivienda, áreas territoriales. Variaciones interanuales 2016/2015, agosto de 2016 (%)

Fuente: Tinsa.

ros/m²) y Castilla-La Mancha (876,1 euros/m²) (FIG 10). Sigue repitiéndose en el mercado de vivienda la pauta consistente en que la lejanía de las costas y de Madrid se acompaña de precios de venta de vivienda más reducidos.

En cuanto a los alquileres, la información procedente del portal Fotocasa.es revela que en agosto de 2016 el nivel medio en España de los precios del alquiler ascendió a 7,34 euros/m²-mes (661 euros sería el precio de alquiler medio de una vivienda de 90 m²), un 3,7% superior al del mismo mes de 2015 (FIG 11). En diciembre de 2015 el precio medio del alquiler ascendía a 7,01 euros/m²-mes, lo que indica la presencia de un aumento moderado del alquiler en los ocho primeros meses de 2016 (4,7%).

En 2016 el mayor aumento interanual de los precios de la vivienda, según los principales

indicadores disponibles, ha sido el del importe medio de las hipotecas (7,5%, correspondiente a 112.516 euros en junio de 2016, fuente INE), seguido por el índice de precios de vivienda del INE (3,9%), alquileres-Fotocasa (3,4%) y estadística de tasaciones del Ministerio de Fomento (2%). El índice obtenido por Tinsa registró un descenso del 0,5% en agosto de 2016 respecto del mismo mes del pasado ejercicio (FIG 12).

En el segundo trimestre de 2016 los precios del suelo ascendieron a 163,4 euros/m², un 6,6% superior al del mismo trimestre de 2015. Lo anterior revela que los precios del suelo urbano están creciendo en 2016 más que los de la vivienda y que los alquileres. Esta evolución puede revelar la presencia de unas expectativas a todas luces alcistas en dicho input de la construcción residencial respecto de la evolución futura del mercado de vivienda.

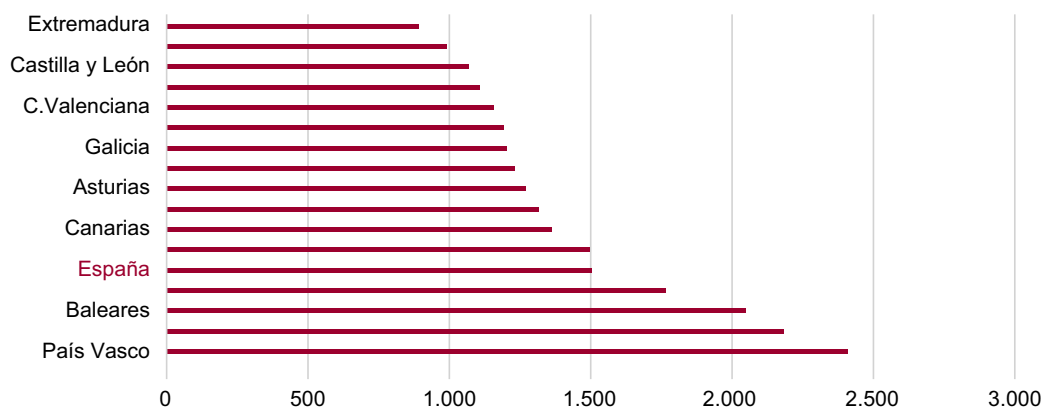


FIG. 10/ Viviendas, valores de tasación, euros/m². Primer trimestre de 2016. España y CC. Autónomas

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

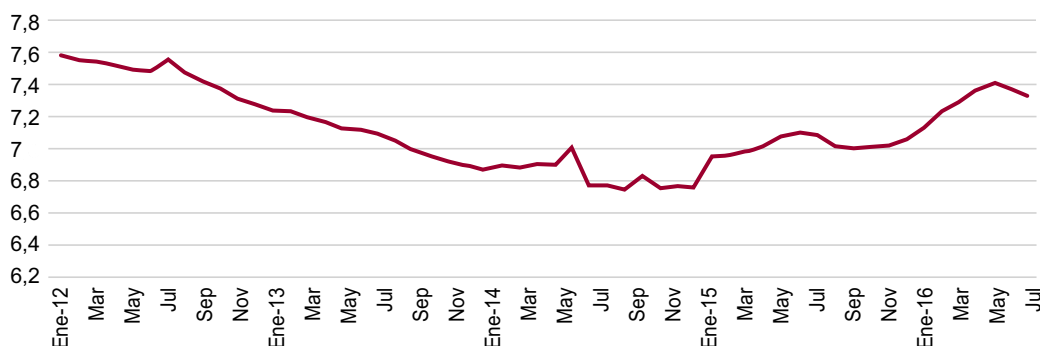


Fig. 11/ Precio medio del alquiler, España, euros/m2. Serie mensual, 2012-2016

Fuente: FOTOCASA.ES.

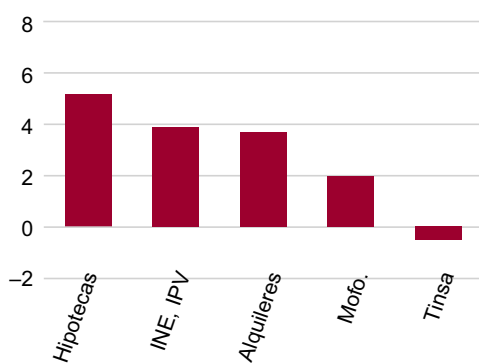


Fig. 12/ Precios de las viviendas. Tasas de variación 2016/2015 (%), según diferentes indicadores

Fuente: INE, MINISTERIO DE FOMENTO Y FOTOCASA.

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

Los indicadores disponibles confirman la persistencia de un aumento importante de la demanda de vivienda en los siete primeros meses de 2016. Dicha evolución resultó favorecida en principio por la evolución del empleo y de la renta disponible de los hogares. El total de ocupados EPA aumentó en un 2,4% (434.400) en el segundo trimestre de 2016, mientras que los hogares lo hicieron en un 0,59%, correspondiente a una variación neta anual de 59.000 nuevos hogares (Fig 13).

La afiliación a la Seguridad Social creció un 2,8% en agosto de 2016 sobre el año anterior, apareciendo los servicios y la construcción como los sectores más dinámicos. La renta disponible de los hogares creció en un 2,1% en el primer trimestre de 2016 respecto del año precedente. En términos agregados, los

bajos salarios fueron compensados por el fuerte aumento del número de empleos.

En el primer semestre de 2016 persistió el descenso de los tipos de interés a comprador de vivienda, que alcanzaron un nivel mínimo del 1,89% en mayo de este año. El Euribor ha mantenido niveles negativos en todo el periodo comprendido entre los meses de febrero y de agosto. El diferencial promedio de los tipos de interés practicados respecto del Euribor a doce meses fue del 1,989% en el periodo enero-julio de 2016 (Figs. 14 y 15). El plazo medio de los nuevos préstamos hipotecarios concedidos en el segundo trimestre de 2016 fue de 23 años, según datos de los registradores.

El 94% de los créditos de la cartera de préstamos hipotecarios lo son a tipo variable con actualización anual, mientras que los préstamos a interés fijo, que están aumentando en los últimos meses, suponían en junio de 2016 el 6% de dicha cartera (AHE, 2016).

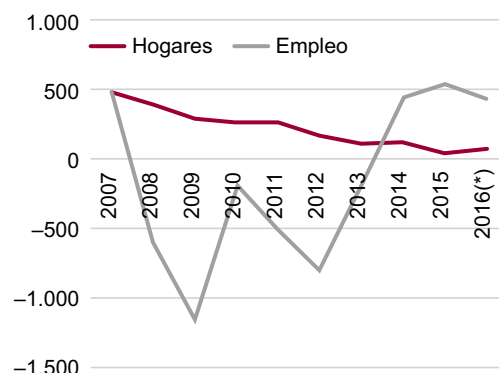


Fig. 13/ EPA. Variaciones anuales de empleos y hogares, 2007-2016 (previsión). Miles

Fuente: INE

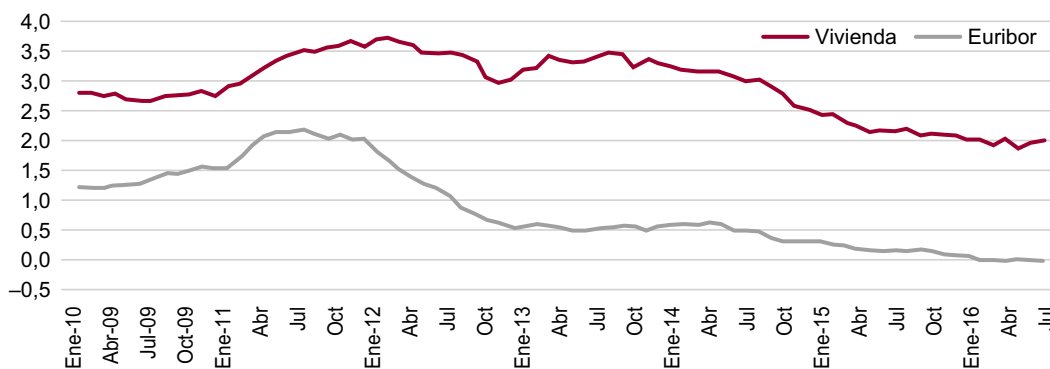


Fig. 14/ Tipos de interés de los préstamos a comprador de vivienda (IRPH) y euribor a 12 meses (%). serie mensual, 2010-2016

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

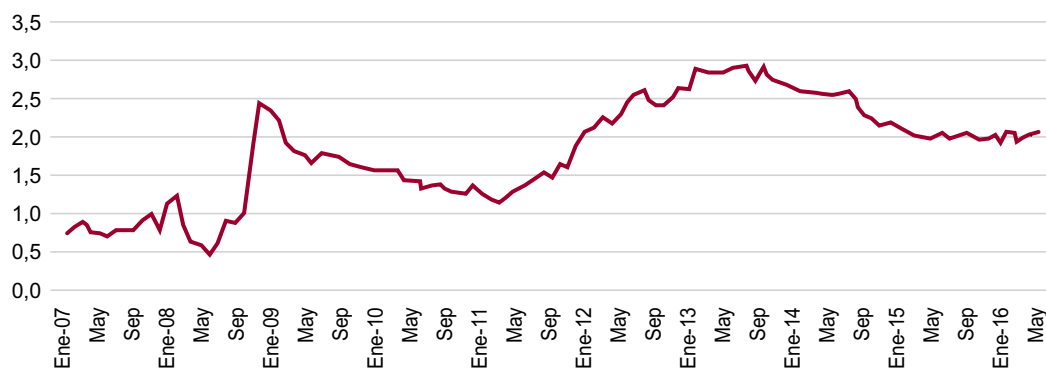


Fig. 15/ Diferenciales tipo de interés de los préstamos-euribor a 12 meses. Serie mensual 2007-2016

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

El saldo vivo de los préstamos a comprador de vivienda sufrió un descenso interanual del 3,1% en julio de 2016, en línea con la evolución de los últimos años, aunque dicha variación resulta menos negativa que en los años precedentes. Los nuevos préstamos a comprador crecieron en el periodo enero-julio de 2016 en un 19,3% sobre el mismo periodo de 2015 (FIG. 16). Esta evolución supone una desaceleración respecto del 33,3% en que creció dicha magnitud en el año 2015, y se debe sobre todo al descenso sufrido por la misma en el mes de julio.

El mayor empleo, la variación positiva de la renta disponible y una posición más proclive a conceder nuevos préstamos por las entidades de crédito impulsaron la compra de viviendas en 2016. Según la estadística del INE sobre compraventas registradas de viviendas, en el periodo enero-julio de 2016 dichas compras

aumentaron en un 14% respecto del año precedente. Las compraventas de viviendas nuevas descendieron en un 3,1% en dicho periodo, mientras que las de viviendas usadas aumentaron en un 19,1% (FIG.17).

Las compras por extranjeros han seguido aumentando su participación dentro del conjunto de las compras de viviendas en España. Según la Estadística Registral Inmobiliaria de los registradores, en 2016 dicha participación pasó desde el 12,93% del primer trimestre al 13,15% en el segundo semestre. Puesto que la previsión de ventas supera las 400.000 en 2016, ello implica que las ventas de viviendas a extranjeros se pueden aproximar a las 50.000 en este ejercicio.

En el segundo trimestre de 2016 las ventas a compradores del Reino Unido volvieron a ocupar la primera posición por nacionalidad del

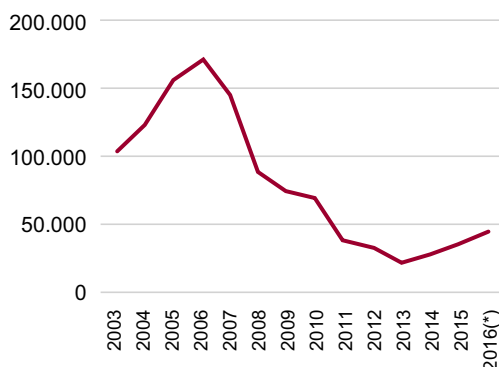


FIG. 16/ **Créditos a comprador de vivienda. Totales anuales, 2003-2016 (previsión). Millones de euros**

Fuente: BANCO DE ESPAÑA

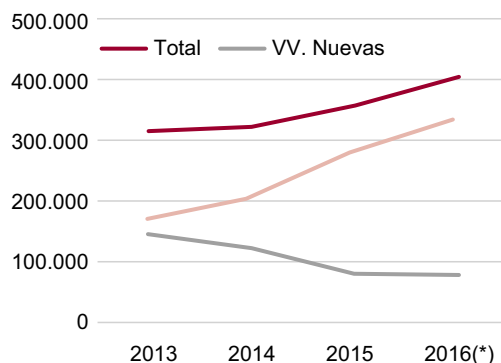


FIG. 17/ **Ventas de viviendas registradas, España, 2013-2016 (previsión, datos hasta julio)**

Fuente: INE

adquirente, casi el 20% del total de ventas a extranjeros, seguidas a distancia por el 7,38% de ventas a alemanes (7,38%) y el 7,05% de los franceses. El carácter creciente de las ventas a extranjeros revela que se están incrementando a un ritmo superior al del conjunto de las ventas. En las islas y en las costas mediterráneas se advierte la mayor presencia de compradores extranjeros, lo que señala el carácter turístico de las viviendas adquiridas por los mismos.

Las estadísticas registrales citadas sitúan el aumento de las ventas de viviendas en el primer semestre de 2016 en un 16,6%, lo que, de mantenerse el ritmo, implicaría un total de 414.000 compraventas en el ejercicio de 2016

(FIG. 18). Los aumentos más destacados fueron los de Baleares (31,5%) y País Vasco (24,1%). Por el contrario, Extremadura (4,6%) y Navarra (1,5%) presentaron los más débiles aumentos interanuales en dicho periodo.

El mayor aumento de las hipotecas registradas respecto de las compraventas registradas de viviendas provocó que la proporción de hipotecas para compra de vivienda sobre el total de compraventas pasara a suponer el 72,1% de dichas compraventas en los siete primeros meses de 2016 (FIG. 19). Dicha proporción supera a la de cada uno de los tres años precedentes. 2011 fue el último año en el que las hipotecas registradas sobre viviendas superaron a las ventas de viviendas.

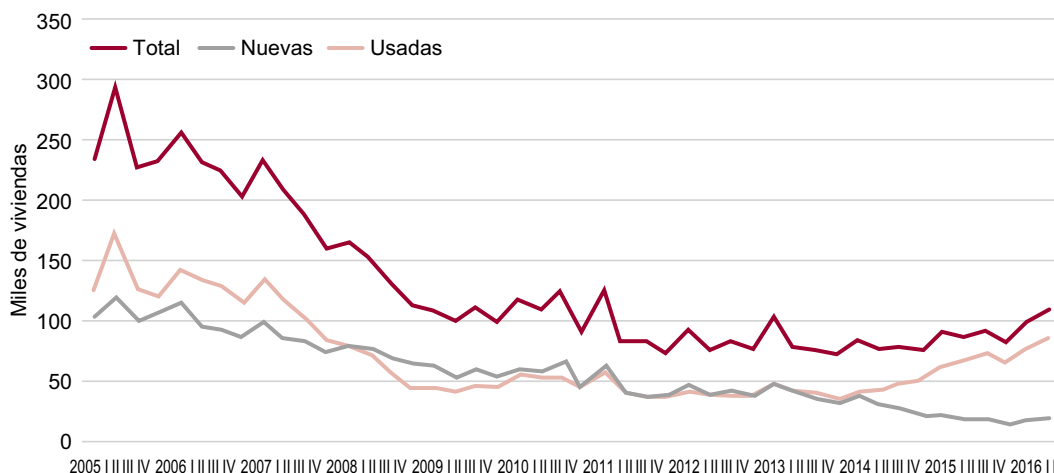


FIG. 18/ **Registradores. Compraventas. Miles de viviendas, serie trimestral 2005-2016. Total, nuevas y usadas**

Fuente: REGISTRADORES DE ESPAÑA.

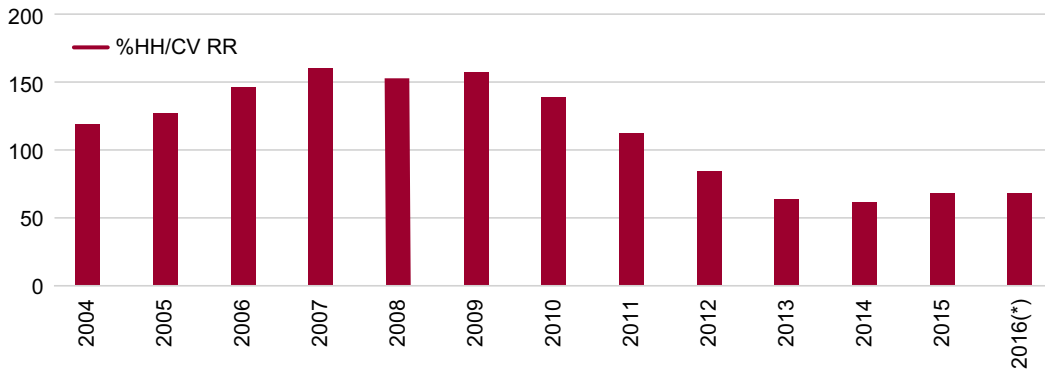


Fig. 19/ **Proporción de hipotecas registradas sobre compraventas registradas (%). Medias anuales 2004-2016 (previsión)**

Fuente: INE.

El descenso de la morosidad de los préstamos a comprador de vivienda ha contribuido asimismo a una mayor fluidez en la concesión de nuevos créditos. En marzo de 2016 la tasa de morosidad de dichos préstamos fue del 4,83%, más de cinco puntos por debajo de la morosidad del conjunto del crédito al sector privado de la economía (9,99%) en dicho mes (Fig. 20).

El esfuerzo medio de acceso a la vivienda se mantiene elevado para los hogares con bajos niveles de ingresos. Si se considera a los mileuristas netos como representantes de dicho segmento de hogares, el acceso a una vivienda de 90 m² supondría para tales hogares un esfuerzo del 65,4% en el caso de una vivienda de alquiler o del 58,4% en el caso de acceso a una vivienda en propiedad, mediante un préstamo que cubriese el 100% del precio de

venta de la vivienda (Fig. 21). Resulta evidente que en las zonas más urbanas del país los más elevados precios de la vivienda hacen aún más elevado el esfuerzo de acceso.

Los hogares con bajos ingresos tienen, pues, más complicado el acceso a la vivienda en propiedad mediante un préstamo hipotecario. Ello explica el importante peso que en la demanda actual de vivienda tienen los inversores nacionales (está creciendo la proporción de los que adquieren viviendas para alquilar), que huyen de unos depósitos bancarios con rentabilidad nula o negativa, así como los extranjeros con fines turísticos, junto a los inversores institucionales y los hogares con ingresos situados en el entorno del salario medio (1.832 euros/mes fue el salario medio bruto en el primer trimestre de 2016, según la Encuesta de Salarios del INE).

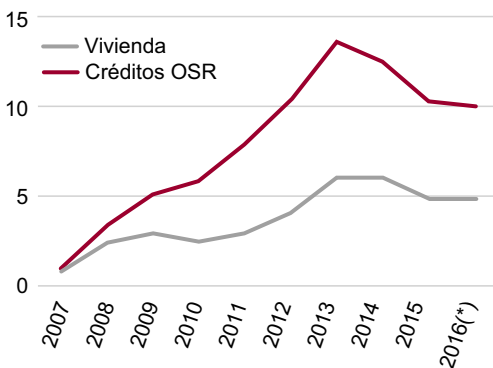


Fig. 20/ **Tasas de morosidad, a fin de año, 2007-2016 (previsión), créditos al sector privado de la economía (OSR) y comprador de vivienda**

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

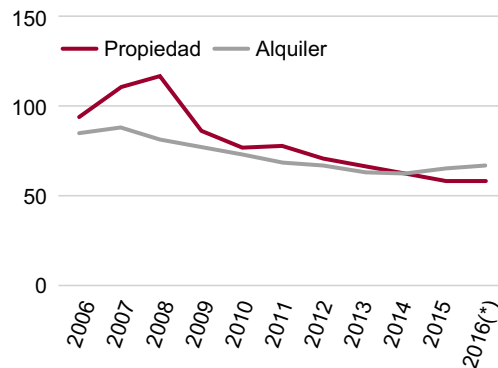


Fig. 21/ **Mileurista: Accesibilidad a la vivienda, en propiedad y en alquiler. Proporción de la renta disponible, 2006-2016 (previsión)**

Fuente: ESTIMACIÓN, INE, MINISTERIO DE FOMENTO, BDE Y FOTOCASA

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

El crecimiento de la demanda, el aumento de los precios de venta de las viviendas y la reducción del stock de viviendas de nueva construcción no vendidas han contribuido a impulsar la edificación de nuevas viviendas. Destaca en 2016 el fuerte aumento interanual de las viviendas iniciadas, medidas por los visados de dirección de obra nueva de los colegios de arquitectos técnicos. Este indicador aumentó en el periodo enero-mayo en un 49,8% sobre el mismo periodo del año precedente, lo que implica que en el ejercicio de 2016 se puedan iniciar unas 75.000 viviendas (49.700 en 2015) (FIG. 22).

Las viviendas terminadas, estimadas por los certificados de fin de obra de los colegios de arquitectos técnicos, descendieron en un 8% en el periodo antes citado. Dicha evolución refleja las consecuencias de la prologada etapa de reducción de las viviendas iniciadas y de la nueva construcción acaecida tras el inicio de la pasada crisis en el verano de 2007. Las cifras de viviendas iniciadas y terminadas de 2016 resultan muy inferiores a los niveles existentes antes del inicio de la etapa expansiva 1997-2007.

El fuerte aumento de las viviendas iniciadas se ha dejado sentir en el comportamiento de la construcción residencial, aproximada por la inversión en vivienda en la Contabilidad Nacional. En el primer semestre de 2016 dicha magnitud aumentó en un 2,8% sobre el año anterior (2,4% fue la variación en 2015) (FIG. 23). De mantenerse esta tasa de variación la aporta-

ción de la construcción residencial al aumento del PIB sería de 0,13 puntos porcentuales en 2016. Se está, pues, en presencia de una recuperación de la actividad constructora residencial, pero esta no ha alcanzado todavía una intensidad significativa general, pues existen profundas disparidades territoriales.

El peso de la inversión en vivienda en el PIB es del 4,6% en 2016, casi la tercera parte del nivel alcanzado en 2007. La participación en el PIB del conjunto del sector de la construcción es del 10,4% en 2016. En este ejercicio la construcción residencial presenta un dinamismo muy superior al del resto de la construcción, en gran parte por la caída de la inversión pública, como consecuencia de la política de reducción del déficit público.

El Ministerio de Fomento publicó en el verano de 2016 la cifra correspondiente al stock de viviendas terminadas y no vendidas, correspondiente a la fecha de 21 de diciembre de 2015. Según la estimación citada, dicho stock ascendió a 513.848 viviendas, lo que supuso un retroceso del 5,6% respecto del nivel existente un año antes (FIG. 24). La cifra citada supone el 2% del parque de viviendas existente en España. Destacan las elevadas participaciones que dentro de dicho stock tienen las autonomías de Valencia (95.210 viviendas), Cataluña (80.372) y Andalucía (78.042).

El descenso del 5,6% del stock citado fue bastante acusado en el País Vasco (-14,5%), Galicia (-8,3%) y Baleares (-8,2%). Destacó el aumento registrado en la Comunidad de Madrid, donde no solo no hubo retroceso, sino que tuvo lugar un aumento del stock en cuestión (1,4%)

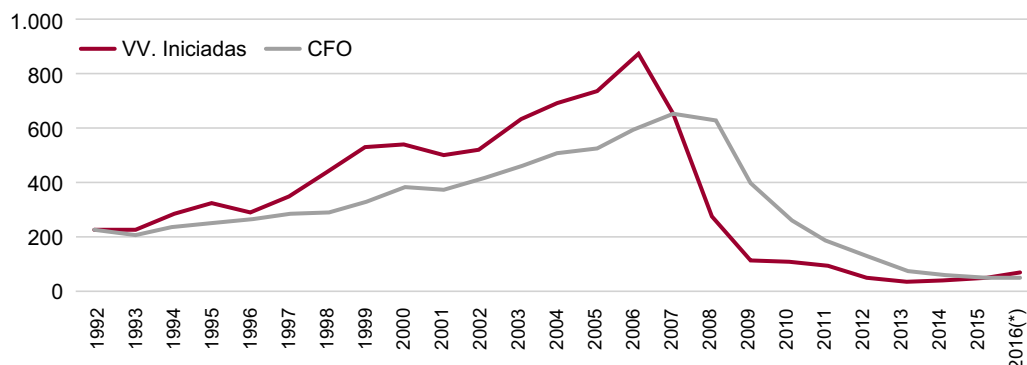


FIG. 22/ Visados de obra nueva y certificados de fin de obra (VV. Iniciadas y terminadas). Totales anuales 1992-2016 (previsión)

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

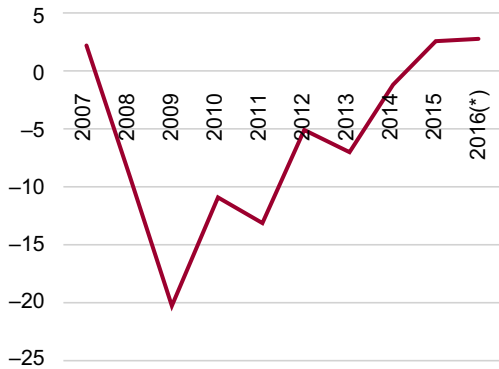


FIG. 23/ Inversión en vivienda. Tasas de crecimiento interanual, 2007-2016 (previsión)

Fuente: INE.

en 2015. También se ha puesto de manifiesto en los últimos meses la relevancia de los activos inmobiliarios presentes en los balances bancarios en España. Ello confirma la incidencia negativa que suponen los excesos de construcción residencial respecto de la demanda real de vivienda.

Los excesos del pasado no solo han dado lugar a que el gobierno haya intervenido para sanear algunos bancos afectados, en especial los procedentes de las antiguas cajas de ahorros y ello a partir de Sareb, el «banco malo», con el coste fiscal consiguiente. La cuestión está en que la situación de algunos bancos, aparte de los saneados por Sareb, todavía resulta afectada por los activos reales improductivos que aparecen en sus balances, correspondientes básicamente a suelo y bloques de viviendas no vendidos.

7. Política de vivienda

En el primer trimestre de 2016 las ventas de viviendas protegidas (las calificadas por las CC. Autónomas, destinadas a vivienda habitual, que tendrán un precio máximo de venta o de alquiler y no superarán los 90 m² útiles de superficie) ascendieron a 5.061, según datos de los notarios publicados por el Ministerio de Fomento. Dicha evolución supuso un aumento del 0,8% respecto del mismo periodo de 2015 (FIG. 25).

De mantenerse el ritmo del primer trimestre las ventas de viviendas protegidas podrían superar las 21.000 en el presente ejercicio. En 2016 se mantiene la tónica de aumento moderado de las ventas de este tipo de viviendas,

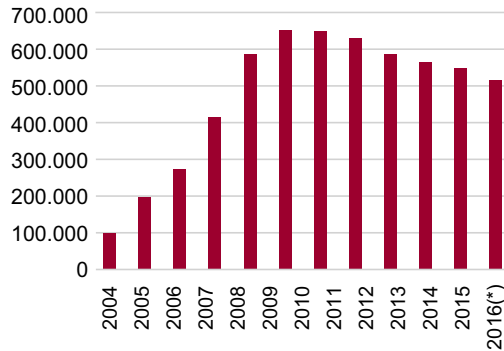


FIG. 24/ Stock de viviendas de nueva construcción no vendidas. Datos a 31 de diciembre, 2004-2015

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

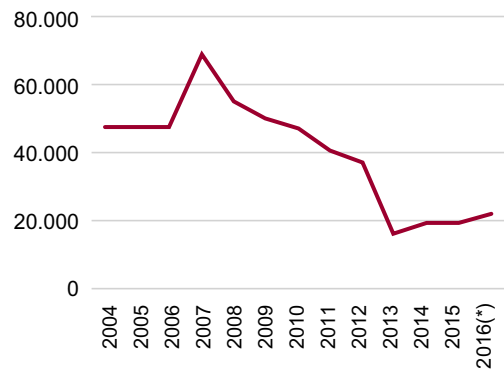


FIG. 25/ Viviendas protegidas: ventas anuales, 2004-2016 (previsión, con datos hasta el primer trimestre)

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

incluidas nuevas y usadas. Estas últimas deben de suponer la cuota mayor, a la vista del bajo ritmo de nuevas construcciones de viviendas protegidas en los últimos ejercicios.

Las ventas de viviendas protegidas (VPO) en el primer trimestre de 2016 supusieron el 4,3% de las ventas totales de viviendas (FIG. 26). Después de haber alcanzado una cuota del 11,5% en el 2011, la participación citada de las VPO en las ventas de viviendas no ha dejado de disminuir. La rigidez en los precios de venta de esta clase de viviendas ha sido un factor relevante en dicho retroceso.

Los descensos experimentados por los precios de las viviendas libres después de 2008 los situaron por debajo de los de las viviendas protegidas, en exceso rigidizados, lo que afectó negativamente a las ventas de estas últi-

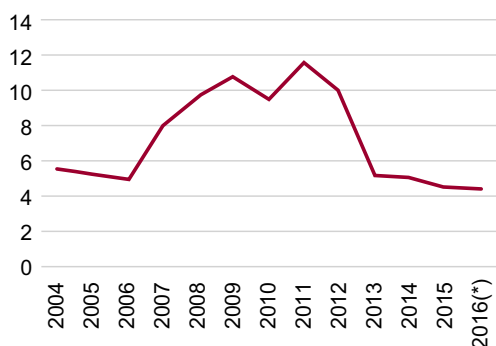


Fig. 26/ **Transmisiones inmobiliarias de viviendas protegidas. Proporción (%) sobre el total de ventas, datos anuales, 2004-2016 (previsión)**

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

mas. La recuperación de los precios de las viviendas libres podría estimular la venta de las VPO que estén pendientes de venta.

En cuanto a la actividad constructora de nuevas viviendas protegidas, los datos disponibles, procedentes del Ministerio de Fomento, revelan que se han producido elevaciones significativas en las calificaciones provisionales y definitivas de dichas viviendas en el primer trimestre de 2016 respecto del mismo periodo del año precedente (FIG. 27).

Las calificaciones provisionales aumentaron en un 31,3%, lo que las situaría en un nivel de 6.000 en 2016. Se trata no solo de disponer de tales calificaciones, sino de que exista financiación crediticia para poner en marcha nuevas promociones de dicha clase de viviendas.

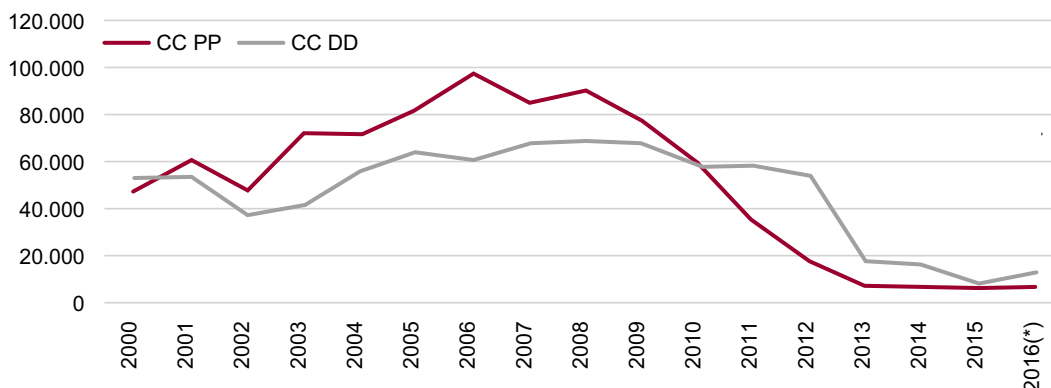


Fig. 27/ **Viviendas protegidas, España. Calificaciones provisionales y definitivas. Totales anuales, 2000-2016 (previsión)**

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

En cuanto a las calificaciones definitivas, que se conceden a viviendas protegidas terminadas, el crecimiento interanual resultó ser más intenso, el 47%, lo que implicaría la salida al mercado de unas 11.700 viviendas de estas características. De producirse dicha salida al mercado, ello tendría cierta trascendencia, a la vista de la todavía baja oferta de viviendas libres de nueva construcción.

El precio medio de tasación de las viviendas protegidas ascendió a 1197,8 euros/m² en el primer trimestre de 2016 (1.352 euros/m² en la Comunidad de Madrid), un 1,2% por encima del correspondiente al mismo periodo de 2015 y el 73,5% del precio medio de venta de las viviendas libres en el mismo periodo. Una vivienda protegida media de 90 m² tendría un precio de venta de 99.700 euros (121.680 en Madrid).

En diciembre de 2016 termina la vigencia del Plan de Viviendas 2013-2016, aprobado por RD 233/2013, BOE de 10.4.2013. El Plan entró en vigor de hecho en julio de 2014 una vez que el gobierno aprobó en Consejo de Ministros el tipo de convenio a firmar con las comunidades autónomas para el desarrollo de los programas comprendidos en el Plan citado. Ello fue así porque la ejecución efectiva de los planes de vivienda estatales descansa en las administraciones con competencia en la materia, esto es, las comunidades autónomas.

Los programas de mayor interés del Plan en cuestión son los relativos a las ayudas al acceso al alquiler a los inquilinos y el de fomento de la creación de un parque público de viviendas de alquiler sobre suelos o edificios de titularidad pública. La dotación presupuestaria del

plan citado ha sido reducida, por coincidir con una etapa de fuerte control del gasto público a efectos de cumplimiento de los programas de estabilidad.

El gasto público directo para el acceso a la vivienda recogido en el presupuesto del Estado de 2016 ascendió a 587,1 millones de euros, en su mayor parte destinado a hacer frente a las subvenciones contempladas en anteriores planes plurianuales de vivienda protegida. Puesto que no se dan las condiciones de tiempo y de gobierno para aprobar un nuevo Plan Plurianual de Vivienda, se debe de prorrogar, mediante Real Decreto aprobado en Cortes, el vigente plan a 2017, de forma que no queden sin cubrir las ayudas citadas, que suelen ir dirigidas a hogares con niveles de ingresos medios y bajos.

La parte del gasto público directo destinado a ayudas al alquiler, a ejecutar por las autonomías, debería ser objeto de publicidad, de manera que todos los hogares con bajos niveles de ingresos puedan conocer la existencia de tales ayudas (40% del alquiler durante doce meses prorrogables, hasta un máximo de

2.400 euros anuales, siempre que el alquiler no supere los 600 euros). El Estado, que es la administración que aporta los recursos, debería divulgar la forma bajo la cual se efectúa el gasto por parte de las autonomías.

La política estatal de vivienda incluye ayudas fiscales a hogares y empresas. Dichas ayudas se incluyen en los programas presupuestarios asociados con los tributos que son objeto de desgravación para facilitar el acceso a la vivienda.

El nuevo gobierno que suceda al actual en funciones deberá poner en marcha un nuevo plan de vivienda. Este debe de movilizar los instrumentos precisos para facilitar el acceso a la vivienda a los hogares cuyos recursos no permiten lograr dicho acceso en las condiciones del mercado. Entre los instrumentos a movilizar destacan los relativos a la aportación de suelo para construir vivienda protegida accesible, la creación de un parque público de viviendas sociales de alquiler, el apoyo a los hogares arrendatarios y la elevación del nivel del gasto destinado a fomentar la disponibilidad de viviendas sociales, preferentemente de alquiler.

8. Bibliografía

- ASOCIACIÓN HIPOTECARIA ESPAÑOLA (2016): *Un análisis de la cartera hipotecaria española. Primer semestre de 2016* septiembre.
- FONDO MONETARIO INTERNACIONAL (2016): *Global prospects and Policy changes. G-20 Leader' Summit*, septiembre.

- WOLF, M. (2016): «Monetary Policy in a low-rate World». *Financial Times*, 14 September.