

## La construcción residencial apoyará el crecimiento en 2017

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

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

*«Los bajos tipos de interés y la ausencia de alternativas rentables para el capital hace de la inversión inmobiliaria una opción atractiva para muchos inversores»*

José García MONTALVO, «Resopón inmobiliario».  
*La Vanguardia, Suplemento «Dinero», 1 de enero de 2017.*

### 1. Introducción

El mercado de vivienda de España mantuvo un tono de recuperación moderada y desigualmente distribuido en lo territorial durante 2016. En el presente documento se comenta, en el primer apartado, la evolución de la economía mundial, destacando la mejora de la recuperación observada en el último trimestre de 2016. En el segundo apartado se describe la reciente evolución de la economía española, en la que destaca la fuerza de la demanda interna y la persistencia de un elevado nivel de exportaciones.

El tercer apartado recoge la evolución de los precios y de los alquileres en el mercado de vivienda en España, subrayándose la notable disparidad existente dentro del territorio nacional en la situación del mercado de vivienda. En el cuarto apartado se relata la fuerza de la demanda de vivienda, apoyada en la evolución positiva del empleo y de la renta disponible familiar, subrayándose la presencia continuada de una importante demanda de vivienda por parte de extranjeros. Se ha reforzado la demanda de viviendas de alquiler por parte de los nuevos hogares.

El quinto apartado describe la reacción al alza de la nueva construcción residencial, desta-

cándose asimismo el creciente número de transacciones de suelo urbano realizadas. En el último apartado se comenta la extensión a 2017 de las partidas de gasto previstas para 2016 dentro del marco del Plan 2013-2016, consecuencia de la prórroga presupuestaria establecida tras la creación del nuevo gobierno. Se alude en este apartado a la conveniencia de ampliar el alcance del último plan de vivienda en el escenario que supondrá el nuevo plan de vivienda

### 2. Economía mundial, 2016-2017

Según el Fondo Monetario Internacional (FMI), la economía mundial creció en 2016 en un 3,1%, ritmo inferior al de los seis años precedentes. Las economías avanzadas crecieron a un ritmo del 1,6%, mientras que las emergentes lo hicieron en un 4,2%, ligeramente por encima de 2015 (FMI, 2016) (FIG. 1).

En 2016 destacó el débil crecimiento de la Eurozona, pues Estados Unidos pareció mejorar el resultado de 2016 en el último trimestre del año. En dicha área económica sigue predominando un ritmo medio de crecimiento atenuado, a la vista de las previsiones para 2017.

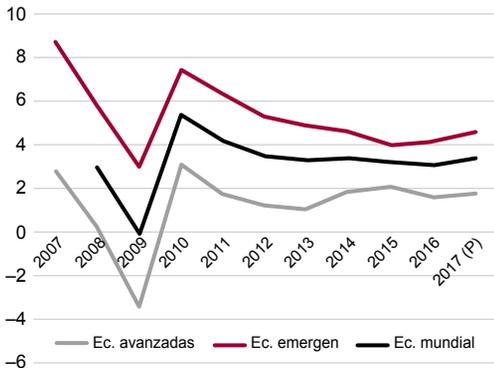


FIG. 1/ Economía mundial, economías avanzadas y economías emergentes. Tasas anuales de variación del PIB, 2007-2017 (previsión)

Fuente: FMI.

Según el FMI, los factores que han dado lugar a un crecimiento débil global de la economía mundial son los siguientes: presencia de nuevos shocks, como el *Brexit*, reestructuraciones en marcha, como es el caso de China, ajuste de los países exportadores a un fuerte descenso en la relación de intercambio, tendencias bajistas de largo plazo, como la demografía y la productividad.

La reducida recuperación explica el bajo crecimiento del comercio mundial, así como la baja inflación. La debilidad del crecimiento es, pues, el resultado del menor crecimiento de las economías avanzadas. En 2016 tuvo lugar una recuperación parcial en los precios de las materias primas. Los 45 dólares del barril de petróleo en agosto de 2016 supusieron un aumento del 52% respecto de los precios existentes al inicio de 2016 (FIG. 2). La reducción de la producción de petróleo acordada en el otoño de 2016 por la OPEC y los once mayores países productores no integrados en dicha organización ha desempeñado un papel relevante en la elevación de los precios.

Los bancos centrales mantuvieron en 2016 un perfil netamente expansivo en su política. Ello permitió que, tras el referéndum del *Brexit*, los precios de los activos volviesen a subir y que se atenuase la sensación de riesgo. En 2016 solo se han producido elevaciones de los tipos de interés en Estados Unidos.

Conforme se aleja el periodo de crisis se hacen más complejos los factores que afectan al comportamiento global de la economía. Este último es la resultante de una combinación de fuerzas globales y de shocks derivados de factores regionales y nacionales.

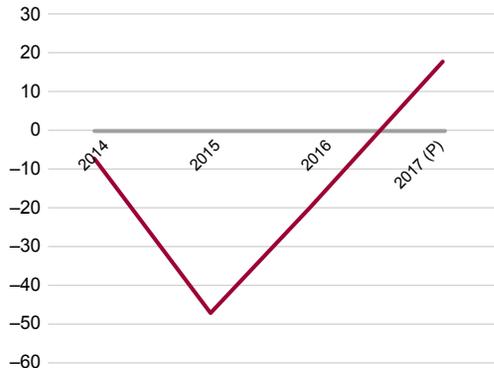


FIG. 2/ Petróleo: variaciones medias anuales del precio del barril, dólares, 2014-2017 (previsión)

Fuente: FMI.

En cuanto a las previsiones para 2017, bajo los supuestos de que la política fiscal apoyará a la demanda en los países «avanzados», de que la corrección de la política monetaria será lenta y de que habrá una recuperación parcial de los precios de las materias primas, incluido petróleo, el PIB mundial crecerá en 2017 en un 3,4% (3,1% en 2016). La recuperación puede tomar fuerza a lo largo del año, sobre todo por la mayor fuerza de los países emergentes y en desarrollo. La desaceleración de China y los ajustes en algunos países emergentes a las nuevas condiciones derivadas de unos precios de materias primas más reducidos serán elementos de debilidad.

En los países avanzados habrá una lenta recuperación (1,8%), levemente superior a la de 2016, consecuencia de los diferentes legados de la crisis pasada, del bajo aumento de la productividad y de algunas consecuencias negativas derivadas del *Brexit*. USA, Canadá y Japón tendrán los crecimientos más elevados, mientras que tales crecimientos serán más reducidos en la Eurozona, a pesar de la devaluación del euro frente al dólar, y en el Reino Unido.

En 2017 destaca la relevancia de los riesgos geopolíticos. Existen tres tipos de shocks desestabilizantes: las guerras significativas, los shocks de inflación y las crisis financieras (WOLF, 2017). Las actuaciones de «alivio cuantitativo» de los bancos centrales no han provocado hiperinflación. Pero la combinación de un fuerte empujón fiscal a la economía, unida a una presión política sobre el banco central (en este caso la Reserva Federal) para que no ponga en marcha políticas de corte restrictivo pueden generar inflación a medio

plazo, caso de Estados Unidos en 2017, aunque hasta 2018 no cambiará la presidencia de la Fed.

Existen posibilidades de crisis financieras significativas en 2017, como es el caso de una crisis en la Eurozona, de desajustes relevantes en China y la de carácter puramente geopolítico, pues no se conocen bien las consecuencias de la política anunciada por el nuevo presidente de Estados Unidos. En 2017, pues, al contrario que en 2016, las acciones políticas pueden afectar a la economía.

### 3. Un sólido crecimiento del PIB y del empleo en la economía española

En 2016 persistió la recuperación de la economía española, apoyada en las mejores condiciones financieras derivadas de una política monetaria acomodaticia, en la orientación expansiva de la política fiscal y en los menores costes energéticos asociados con los precios más bajos del petróleo. Tras tocar fondo en el 1<sup>er</sup> trimestre de 2014, el PIB trimestral ha crecido durante nueve trimestres consecutivos, tras el mínimo alcanzado en el primer trimestre de 2014.

En el tercer trimestre de 2016 el PIB estaba un 1,4% por debajo del nivel máximo alcanzado en 2008. A fines de 2016 el PIB se aproximaba al nivel máximo antes citado, mientras que el empleo (ocupados EPA) aún estaba un 10,3% por debajo del nivel máximo de empleo alcanzado en el mismo trimestre de 2008, equivalente a unos 2,1 millones de empleos menos que en la fecha citada (Fig. 3).

Tras haber retrocedido con más intensidad que la Eurozona en la fase de recesión cíclica anterior, en 2015-16 el crecimiento de la economía española ha sido ampliamente superior (3,2% frente a 1,5% en 2016) (Fig. 4). Entre 2014 y 2016 los aumentos de la productividad han sido muy moderados, reflejo de una concentración de la creación de empleos en actividades de escasa generación de valor añadido (comercio, hostelería) (Fig. 5).

Con el cambio cíclico, se ha reforzado en España el papel de la demanda interna, aunque el sector exterior ha continuado efectuando una aportación positiva al crecimiento. La demanda interna es el principal soporte de la economía española en la fase actual del ciclo, aunque en 2016 el resto del mundo aportó 0,4 puntos porcentuales al crecimiento del PIB en un 3,2%.

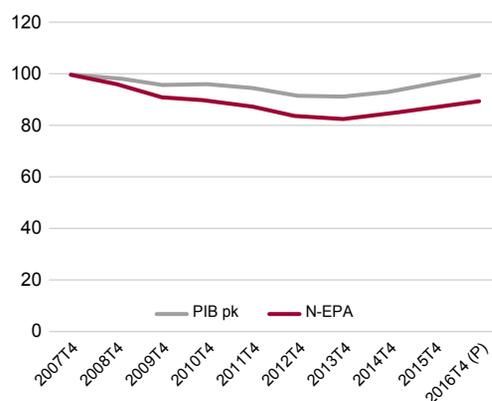


Fig. 3/ PIB precios constantes y Empleo (ocupados EPA) (100=2007 IV), cuarto trimestre., Serie anual 2007-2016 (previsión)

Fuente: INE.

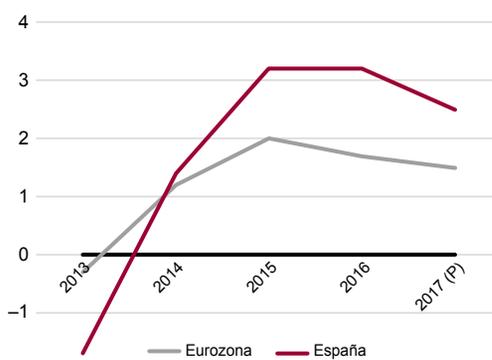


Fig. 4/ Crecimiento anual del PIB (%), España y Eurozona, 2013-2017 (previsión)

Fuente: COMISIÓN UE y BANCO DE ESPAÑA.

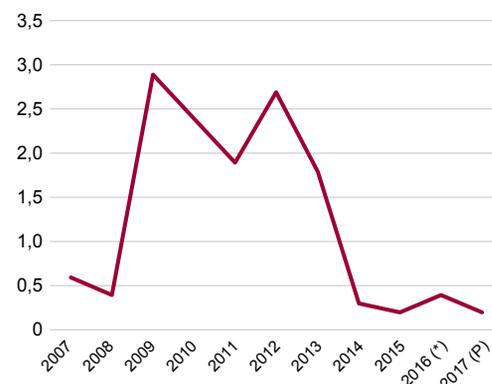


Fig. 5/ España, crecimiento aparente de la productividad del empleo, 2007-2016 (previsión)(%)

Fuente: INE y COMISIÓN UE.

La aportación del resto del mundo descansa en el mayor aumento de las exportaciones, impulsadas por las ganancias de competitividad-precio y por la mayor presencia de empresas dedicadas a exportar con carácter estable. Por su elevado peso dentro de la demanda, destaca el impulso del consumo privado (3,2% en 2016), el mantenimiento prolongado de importantes tasas de variación de la inversión en bienes de equipo (6,7% en 2016) y la recuperación evidente del sector de la construcción, en especial de la construcción residencial.

El consumo se ha apoyado en la creación de empleo, la inversión en vivienda lo ha hecho en una financiación con tipos de interés reducidos. La desaceleración del crecimiento en 2017 se deberá al mayor precio del petróleo, a la menor reducción de costes financieros y al carácter menos expansivo de la política fiscal (ONTIVEROS, 2017).

En cuanto al empleo, los ocupados EPA y los afiliados a la Seguridad Social, indicadores básicos del número de puestos de trabajo, tras tocar fondo en el primer trimestre de 2014, han experimentado una viva recuperación en el periodo 2014-16, que ha sido en especial intensa en 2016, en el caso de los afiliados a la Seguridad Social (FIG. 6). Se dispone de resultados completos de 2016 sobre afiliación, que ha alcanzado un nivel medio de 17.849 miles de afiliados en diciembre de 2016, más de 540.000 nuevos afiliados en un año.

La variación del empleo en 2016 ha sido alta en hostelería, comercio y «administrativos», destacando comercio, con 3,2 millones de afiliados, el 17,7 % del total de la afiliación. La industria se aproximó a los dos millones de afiliados,

11% de la afiliación total. La hostelería absorbe el 8% de la afiliación y la construcción el 6%.

El subsector financiero lleva varios años bajando el total de afiliados, hasta el 2,1% del total en 2016.

La tasa de desempleo, medida en la EPA, aumentó de forma espectacular entre 2007 y 2012, estabilizándose en 2013 y descendiendo a ritmo acusado en los años siguientes. En el tercer trimestre de 2016 se situó en el 18,9%, correspondiente a 4,3 millones de parados, 3,7 millones según el paro registrado en diciembre de 2016 (FIG. 6 bis).

Entre 2014 y 2016 el Índice de Precios de Consumo (IPC) ha registrado aumentos medios anuales negativos. En ese mismo periodo solo en 2015 los salarios presentaron un aumento medio anual del 1%. El impacto del descenso de los precios del petróleo sobre la inflación ha sido muy destacado. Desde septiembre de 2016 el IPC ha vuelto a registrar variaciones mensuales positivas, registrando de momento el repunte en los precios energéticos, lo que ha dado lugar a que en diciembre de este año dicho indicador registrase una variación interanual del 1,6%.

En cuanto a la evolución de la balanza de pagos, tras alcanzar unos déficits espectaculares en 2007-08, ha habido una corrección posterior destacada, llegando a aparecer superávit en 2013, situación que ha persistido en 2015-2016. La corrección del déficit en la recesión es un proceso normal. Resulta más trascendente, sin embargo, que se mantenga el superávit y la aportación positiva al crecimiento de las exportaciones netas cuando la demanda interior crece con fuerza.

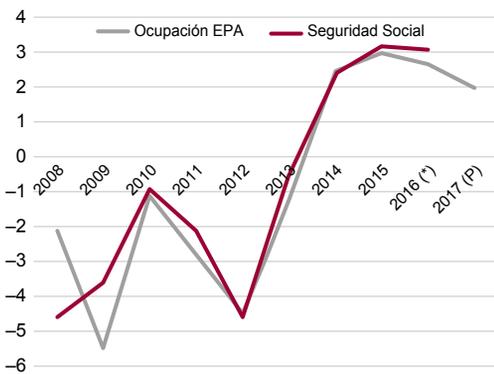


FIG. 6/ Ocupados EPA y Afiliados a la S.Social. Tasas de variación anual (fin de año), 2008-2017 (previsión) (%)

Fuente: INE y Mº DE EMPLEO.

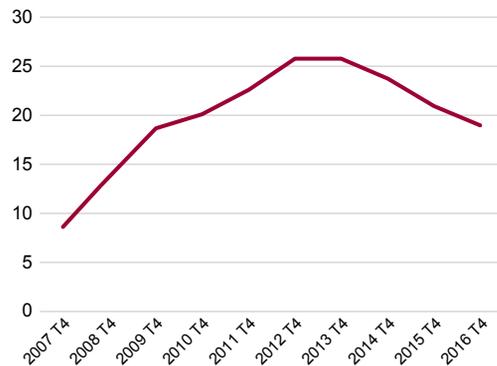


FIG. 6 BIS/ Desempleo (paro), España. Porcentajes sobre la población activa, 2007-2016 (tercer trimestre en este año)

Fuente: INE.

El aumento de presencia de las exportaciones de mercancías y servicios, turismo incluido, que supuso el 33% del PIB en 2015-2016, más de siete puntos por encima del nivel de 2007, revela la continuidad de la exportación en las empresas españolas. Más del 60% de dichas exportaciones se destinan a la Unión Europea.

El déficit de las administraciones públicas se está revelando como el de más difícil corrección para la economía española tras la pasada recesión. Dicho desequilibrio se hace más soportable en el contexto actual de bajos tipos de interés, pero sería de más difícil atención en el caso de producirse elevaciones significativas en los tipos de interés.

Tras alcanzar un déficit del 4,6% del PIB en 2016, desde la Comisión UE se presiona a España para que cumpla la letra del Pacto por la Estabilidad y Crecimiento, que fija en el 3% el tope máximo de déficit de las AA. Públicas. La reciente reforma introducida en diciembre de 2016 en el Impuesto sobre Sociedades podría dar lugar a que en 2017 dicho déficit se quedase en el 3,1%, que es coherente el compromiso asumido por España con la Comisión UE de que dicho déficit esté por debajo del 3% en 2018.

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

2016 fue el tercer año de recuperación del mercado de vivienda en España, tras la prolongada recesión desarrollada entre 2007 y el primer trimestre de 2014. En el periodo transcurrido de reactivación los precios de las viviendas han aumentado en un 10,8%, se han

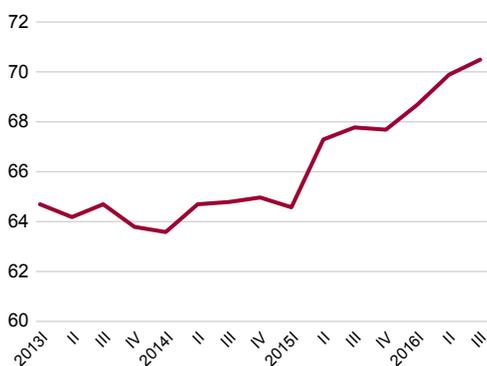


FIG. 7/ Índice de precios de vivienda (100=2007). Serie trimestral 2013-2016. Elaborado a partir de los datos de notarios (escrituras)

Fuente: INE.

vendido más de 1.200.000 viviendas, y las viviendas iniciadas, que han reaccionado al alza en 2016, se aproximarán a las 67.000 en este ejercicio. Las condiciones de financiación han sido muy favorables y los tipos de interés se puede decir que «están bajo mínimos». Sin embargo, conforme se fortalece la recuperación y suben precios y alquileres, crece el problema de acceso.

El índice de precios de vivienda (IPV), elaborado por el INE a partir de los datos declarados en las escrituras de compraventa, desaceleró su variación en el tercer trimestre de 2016 (0,8% frente al 1,8% en el trimestre anterior), situándose en un nivel superior en un 4% al del año anterior en dicho periodo (FIG. 7). Desde que cambió el perfil del ciclo del mercado de vivienda los precios de las viviendas han crecido muy por encima de los precios de consumo y de los niveles salariales (FIG. 8). Los bajos tipos de interés han contribuido a que los aumentos de precios de la vivienda no afecten apenas a los precios de consumo, no existiendo un acople perfecto entre precios y alquileres (BCE, 2016).

El aumento acumulado de los precios de las viviendas desde el mínimo alcanzado en el primer trimestre de 2014 ha sido del 10,8%, según el IPV del INE. La Comunidad de Madrid (17,3%), Baleares (16,5%) y Cataluña (15,5%) presentaron los aumentos acumulados más intensos, resultando las variaciones de Castilla y León y de Rioja (3,8% en ambos casos) las menos acusadas (FIG. 9). En el tercer trimestre de 2016, frente a un crecimiento interanual del índice del 4% las variaciones mayores fueron la de Madrid (7,8%) y Cataluña (6,6%) y la más reducida la de Asturias (0%).

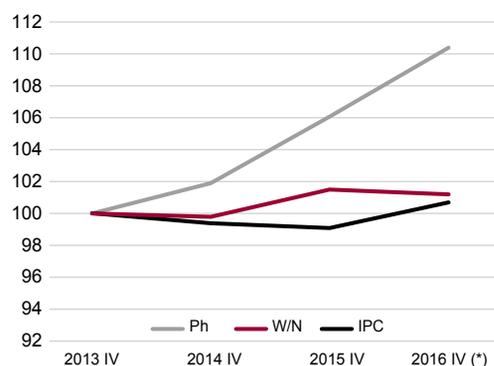


FIG. 8/ Precios de las viviendas (IPV), Salarios medios por ocupado (W/N) e Índice de precios de consumo (IPC), 100=2013 IV

Fuente: INE.

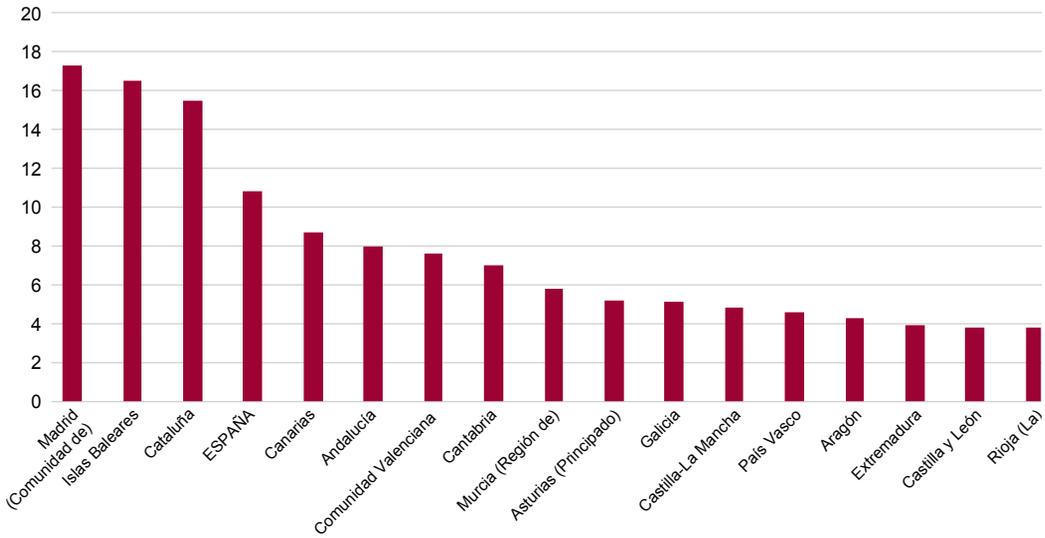


Fig. 9/ Índice de precios de vivienda (datos de Notarios). Variaciones acumuladas en la etapa de recuperación. 2016III/14 I(%)

Fuente: INE.

En cuanto a las cifras absolutas de precios de las viviendas, en el tercer trimestre de 2016 el nivel medio de los precios de tasación estimados por el Ministerio de Fomento ascendió a 1.499,7 euros/mm<sup>2</sup>, un 1,6% sobre el mismo periodo de 2015. Las autonomías con precios más elevados fueron las de País Vasco (2.361,9 euros/m<sup>2</sup>) y Comunidad de Madrid (2.165,4 euros/mm<sup>2</sup>). El nivel más reducido correspondió a Extremadura, 856 euros/mm<sup>2</sup>, un 64% por debajo de los precios de la autonomía con niveles mayores (FIG.10).

Los datos de la Sociedad de Tasación correspondientes a los precios de venta de las viviendas de nueva construcción a 31.12.2016 arrojaron un precio medio para todas las capitales de provincia de España de 2.120 euro/m<sup>2</sup>. Esto supuso una variación interanual del 3,3%. Por autonomías los precios más elevados fueron los de Cataluña (3.164 euros/m<sup>2</sup>), y los más reducidos los de Extremadura (1.135 euros/m<sup>2</sup>).

En cuanto a los alquileres, los datos de Fotocasa relativos a noviembre de 2016 revelan la

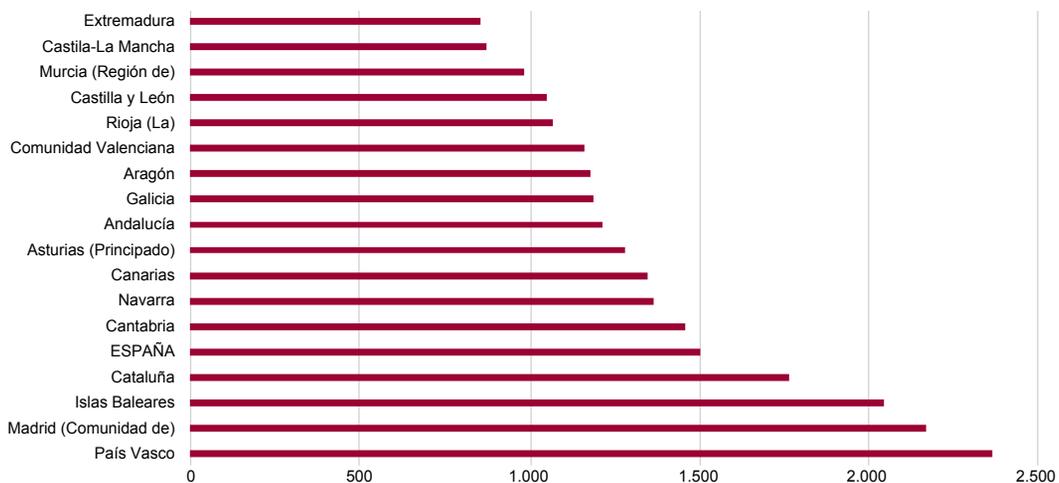


Fig. 10/ Viviendas, valores de tasación, euros/m<sup>2</sup>. Primer trimestre de 2016. España y CC. Autónomas

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

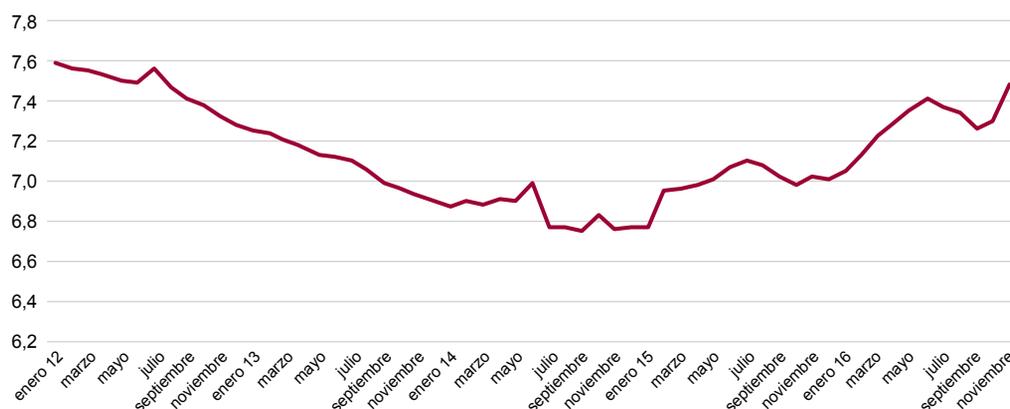


Fig. 11/ Precio medio del alquiler, España, euros/m². Serie mensual, 2012-16

Fuente: FOTOCASA.ES.

presencia de un precio medio de alquiler de 7,48 euros/m²-mes, un 6,6% superior al del mismo mes del pasado ejercicio (FIG. 11). El aumento acumulado de los alquileres sobre el nivel más reducido alcanzado al final de la pasada recesión, correspondiente en este caso a septiembre de 2014, fue del 10,8%, coincidiendo así con la variación acumulada en la recuperación por los precios de las viviendas.

Si se comparan las variaciones anuales registradas en 2016 por los diferentes indicadores de precios, aparece la variación de los alquileres (6,6%) como la más intensa, seguida por el IPV (4%). El importe medio de las hipotecas registró la menor variación, con una caída interanual del 1,1% en octubre de 2016 (FIG. 12).

La Costa Mediterránea, los archipiélagos y las mayores capitales de provincias han presenta-

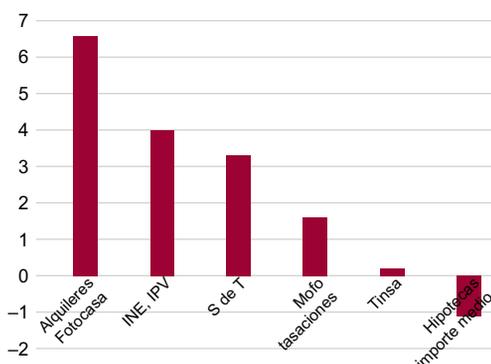


Fig. 12/ Indicadores de precios de vivienda y de alquileres, según diferentes indicadores Tasas de variación 2016/15 (%)

Fuente: INE, FOTOCASA, MINISTERIO DE FOMENTO, TINSA.

do los mayores crecimientos de precios en la fase de recuperación por la que ahora atraviesa el mercado de vivienda. Dicha evolución es diferente en el resto del territorio, en especial en el interior de la península, excluida la provincia de Madrid.

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

La demanda de vivienda se vio favorecida en 2016 por el comportamiento positivo de las variables reales (empleo y renta disponible de los hogares) y, sobre todo, por las excepcionales condiciones de financiación, entre las que destacó el descenso de los tipos de interés. Las compras de viviendas por extranjeros volvieron a desempeñar un papel destacado en el conjunto de las ventas en 2016.

Los indicadores de empleo, los ocupados según la Encuesta de Población Activa, y los afiliados a la Seguridad Social, registraron crecimientos destacados en 2016 (FIG. 13). La variación de la afiliación a la Seguridad Social fue del 3,3% entre diciembre de 2016 y el mismo mes del año precedente, correspondiente a un aumento absoluto de la afiliación de más de 560.000 empleos. El último dato disponible de los ocupados EPA señaló una variación interanual del 2,7% en el tercer trimestre. La previsión para 2017 es de un aumento de este último indicador en un 2% en 2017, correspondiente a 478.000 ocupados.

La información procedente de la Contabilidad Nacional del INE señala una variación del 2,6% en la renta disponible de los hogares (datos de los dos primeros trimestres del año),

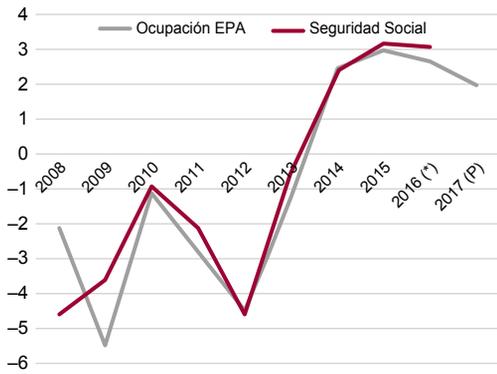


FIG. 13/ Ocupados EPA y Afiliados a la S.Social. Tasas de variación anual (fin de año), 2008-2017 (previsión) (%)

Fuente: INE Y MINISTERIO DE EMPLEO.

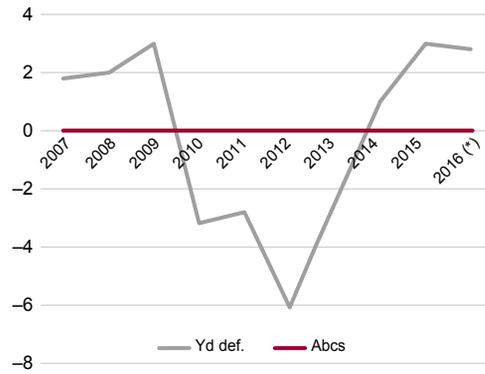


FIG. 14/ Renta disponible de los hogares, deflactada con el IPC. Tasas de variación anual, 2007-2016 (previsión)

Fuente: INE.

aumento que asciende al 2,8% si se deflacta con el aumento medio del IPC (FIG. 14). La tasa de ahorro sobre la renta disponible se mantuvo en torno al 7% en 2016, nivel equivalente al del año anterior. El crecimiento del empleo debió incidir en la mejoría de la renta disponible en 2016.

Las variables financieras contribuyeron en 2016 al aumento de las ventas de viviendas. El tipo de interés de los préstamos a comprador de vivienda fue de 1,94% en noviembre de 2016, dos décimas porcentuales por debajo del mismo mes del año anterior. El Euribor a doce meses, que sigue siendo el indicador más utilizado como índice de referencia de los

préstamos hipotecarios a comprador, se mantuvo situado en niveles negativos entre febrero y noviembre de 2016 (FIG. 15). El diferencial entre el tipo nominal y el índice de referencia se mantuvo situado en torno a los dos puntos porcentuales a lo largo de todo el año (FIG. 16).

Los nuevos préstamos a comprador de vivienda aumentaron en un 7,7% sobre el año anterior en el periodo enero-noviembre de 2016, correspondiente a un volumen de financiación de 38.200 millones de euros. Dicha evolución fue la resultante de una caída del 28,8% en los créditos renegociados y de un aumento del 21,5 % en las nuevas operaciones (FIG. 17).

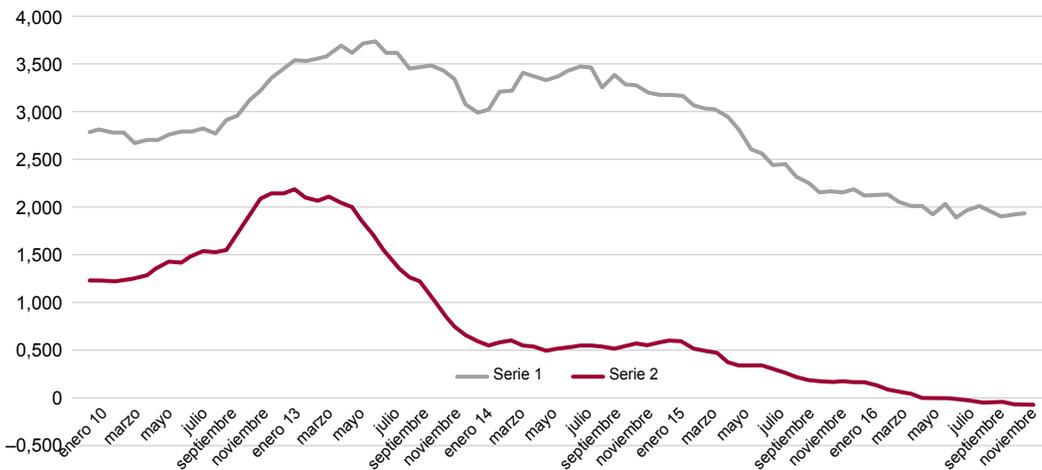


FIG. 15/ Tipos de interés de los préstamos a comprador de vivienda (IRPH) y euribor a 12 meses (%) serie mensual, 2010-2016

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

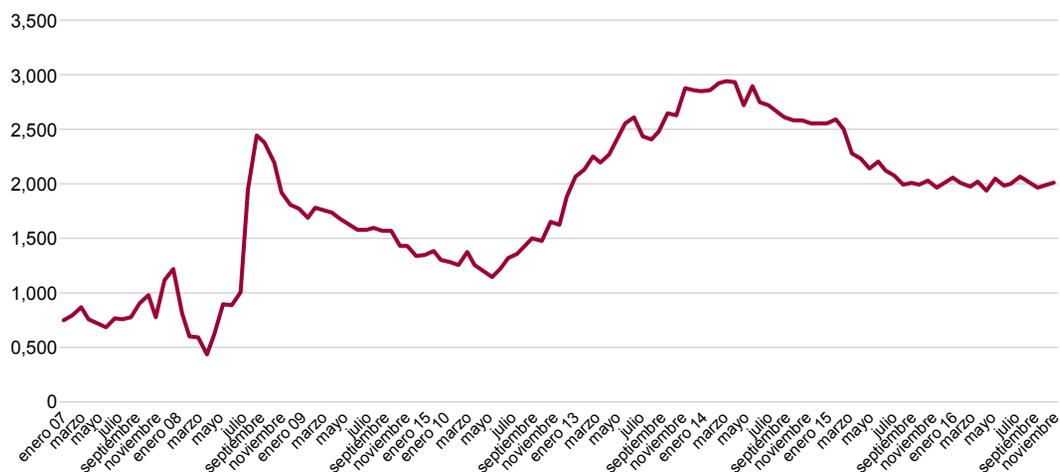


Fig. 16/ Diferenciales tipo de interés de los préstamos-euribor a 12 meses. Serie mensual 2007-2016

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

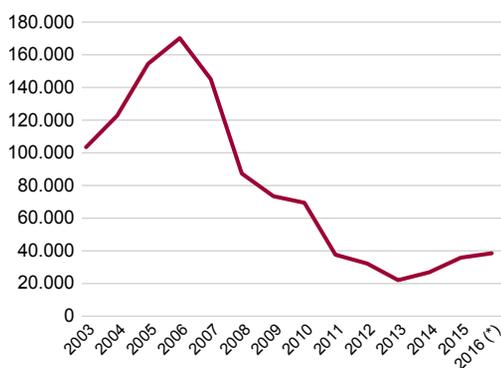


Fig. 17/ Créditos a comprador de vivienda. Totales anuales, 2003-2016 (previsión, datos hasta septiembre). Millones de euros

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

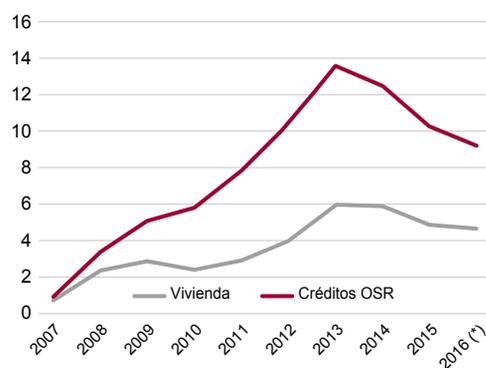


Fig. 18/ Tasas de morosidad, a fin de año, 2007-2016 (30.9.16), créditos al sector privado de la economía (OSR) y a comprador de vivienda

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

El saldo vivo de los créditos a la compra y rehabilitación de viviendas descendió en un 3% en noviembre de 2016 sobre el mismo mes de 2015, retroceso que ha ido descendiendo a lo largo de 2016.

El nuevo descenso registrado por la morosidad de los préstamos a comprador en 2016 contribuyó a dinamizar la concesión de nuevos préstamos. La tasa de morosidad en cuestión descendió desde el 4,86% en diciembre de 2015 hasta el 4,67% a fines de septiembre de 2016. La tasa de morosidad de los préstamos a comprador de vivienda resultó inferior, a 30.9.2016, en 6,5 puntos porcentuales a la tasa correspondiente al conjunto de los créditos al sector privado de la economía (FIG.18).

Según los datos procedentes de los notarios y publicados con frecuencia trimestral por el Ministerio de Fomento, las ventas de viviendas aumentaron en un 14,8% en los tres primeros trimestres de 2016 respecto del mismo periodo del año precedente (9,9% en 2015). De dicha variación se deduce que el total de ventas de viviendas en 2016 superará las 480.000, evolución resultante de un descenso del 16,5% en las ventas de viviendas nuevas y de un crecimiento del 17,6% en las ventas de viviendas usadas (FIG. 19).

El crecimiento de las ventas de viviendas a extranjeros, el 16,3%, superó al de las ventas a españoles residentes (14,5%). El peso de las ventas a extranjeros (residentes y no residentes)

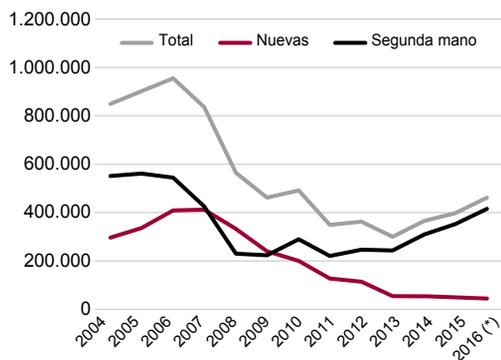


FIG. 19/ Transmisiones de viviendas. Total, nuevas y usadas, 2004-2016 (previsión, datos hasta 3<sup>er</sup> trimestre)

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

dentro del total de ventas se aproximó al 17,5%, destacando el mayor peso de las ventas a británicos dentro del conjunto de dichas ventas.

Dentro del aumento total del 14,6% de las ventas de viviendas entre enero y septiembre de 2016 sobre el año anterior, destacaron los mayores aumentos registrados en las autonomías de Cantabria (51,9%), Cataluña (26,3%) y Asturias (24%) (FIG. 20). En Andalucía destacó el aumento del 19,9% en las ventas registrado en la provincia de Málaga. En el resto de España destacó el aumento interanual de las ventas en la provincia de Barcelona (30,7%).

La presencia relativa mayor de las ventas a extranjeros en los tres primeros trimestres de 2016 se registró en Canarias, con el 40,4%. Le siguieron Baleares, con un 38,3%, Valencia (34,1%) y Murcia (25,2%). En la provincia de Málaga dicha participación se elevó hasta el 37,9% (FIG. 21). Los archipiélagos, el arco mediterráneo y la provincia de Málaga presentan una mayor participación de las ventas a extranjeros en el total de ventas de viviendas.

El aumento de la demanda se ha traducido en aumentos sensibles en los niveles de precios de las viviendas y en los alquileres. El descenso de los tipos de interés ha frenado el aumento del esfuerzo derivado de los más altos precios en el caso de las viviendas en propiedad. En cambio, en el caso de los alquileres los importantes aumentos alcanzados en 2015-16 se han traducido en elevaciones de los niveles de esfuerzo.

En el caso del hogar mileurista supondría un esfuerzo del 65,9% de los ingresos alquilar una vivienda de 90 m<sup>2</sup>. La recuperación del mercado de vivienda conlleva elevaciones de los niveles de precios y de alquileres, lo que a su vez se traduce en incrementos del esfuerzo de acceso. Destaca, en especial, la fuerza de la demanda canalizada hacia las viviendas de alquiler, cuya oferta es mucho menos abundante y variada que la de viviendas en propiedad.

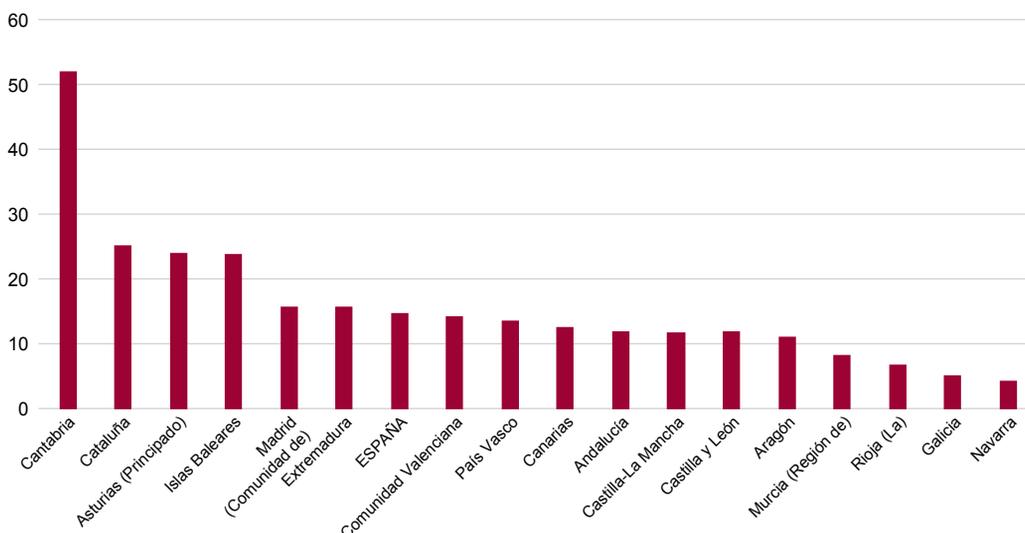


FIG. 20/ Transmisiones inmobiliarias. Tasas de variación 2016/15 (%), en los tres primeros trimestres, España y CC. Autónomas

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

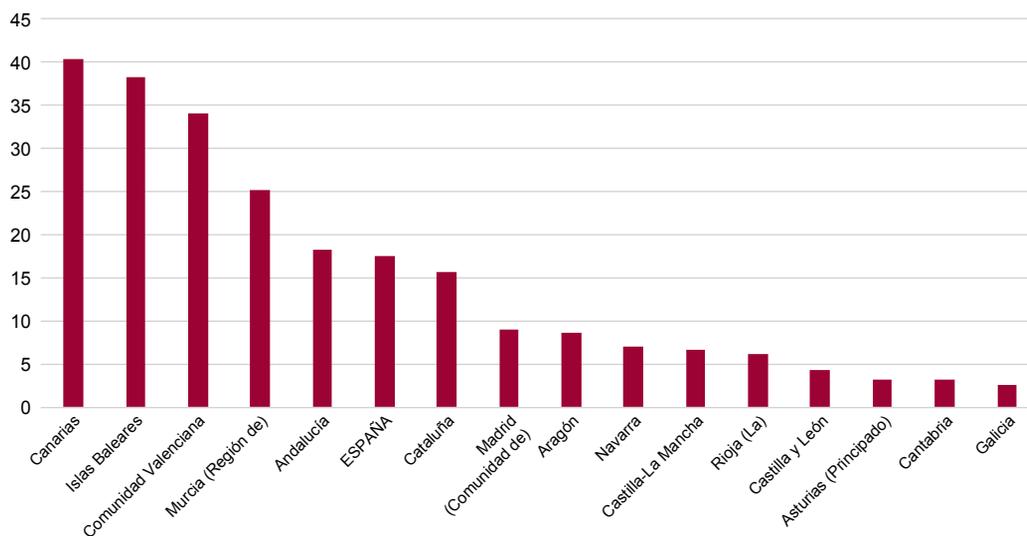


Fig. 21/ Ventas de viviendas a extranjeros. Proporción sobre el total de ventas (%), España y CC. Autónomas, tres primeros trimestres de 2016

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

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

El aumento de la demanda de vivienda ha reducido el *stock* de viviendas de nueva construcción no vendidas. Una buena parte de la mayor demanda se ha desplazado hacia las viviendas usadas y también hacia el alquiler en el caso de los nuevos hogares. Los visados de dirección de obra aumentaron en un 22,7% en los diez primeros meses de 2017 respecto del año precedente (FIG. 22). Los visados de obra nueva, próximos a las viviendas iniciadas, crecieron en un 33,2% sobre 2016, estimándose

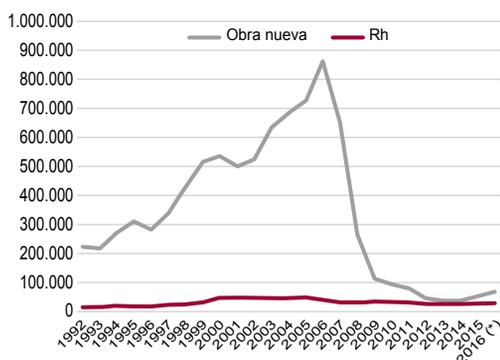


Fig. 22/ Visados de CC. de Aparejadores. Obra nueva y Rehabilitación, totales anuales, 1992-2016 (previsión, datos hasta octubre)

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

un total superior a las 66.000 iniciaciones en el conjunto del año.

Los visados para ampliación de las viviendas existentes aumentaron en casi un 40% en el mismo periodo de tiempo, resultando más modesto el crecimiento de los visados para tareas de rehabilitación (2,2%). La participación de los visados para rehabilitación en el total de los visados ha descendido desde el 33,2% del total hasta el 27,6% en el periodo enero-octubre de 2016.

En los tres primeros trimestres de 2016 los mayores aumentos de las viviendas iniciadas se registraron en La Rioja (196,3%), Canarias (74,3%) y Navarra (62%), destacando el fuerte retroceso experimentado en Cantabria (-80,8%), el más acusado entre las autonomías (FIG. 23). En la etapa de recuperación 2014-16, se iniciaron en España algo más de 150.000 viviendas. La autonomía en la que se alcanzó el nivel absoluto más elevado de nuevas construcciones de vivienda fue la Comunidad de Madrid, con más de 36.000 iniciaciones, el 24,1% del total, seguida de Andalucía, con el 14,4%, y de Cataluña, con el 10,1%.

Las transacciones y los precios del suelo han seguido asimismo una evolución creciente desde 2014. En los tres primeros trimestres de 2016 el total de transacciones de suelo urbano creció en un 13,3% sobre el mismo periodo del pasado ejercicio (FIG. 24). La reducción

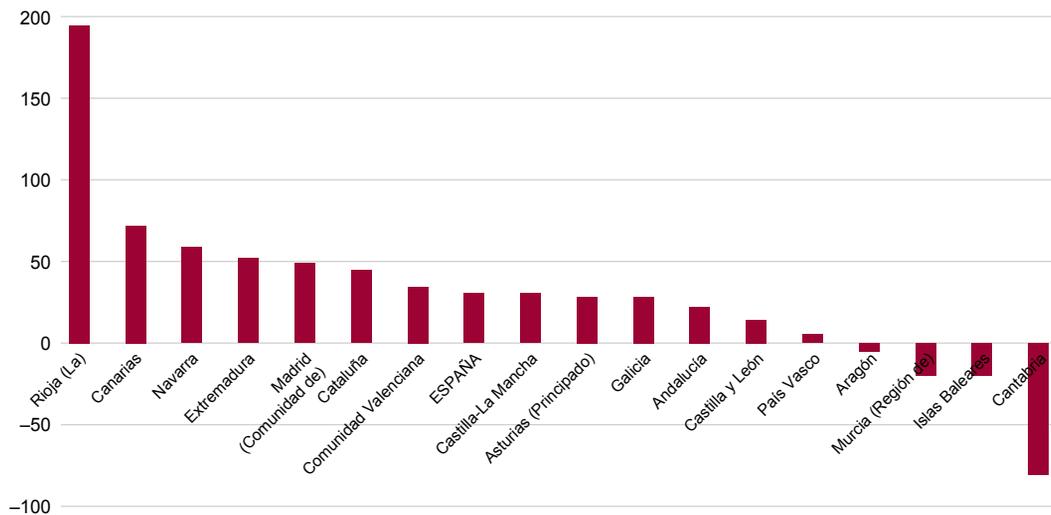


Fig. 23/ **Visados obra nueva (viviendas iniciadas). Variaciones 2016/2015 (tres primeros trimestres) (%)**

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

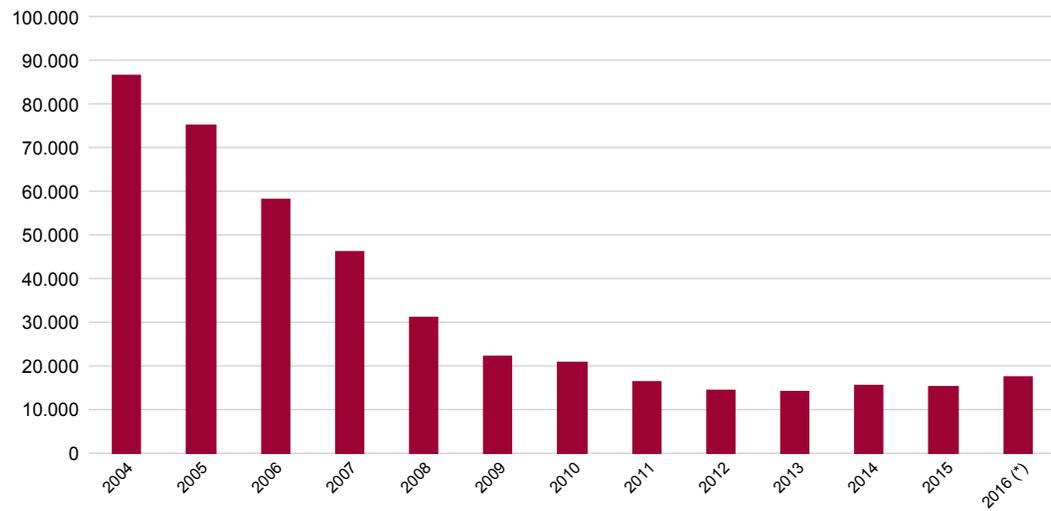


Fig. 24/ **Suelo: número de Transacciones. Totales anuales, 2004-2016 (previsión)**

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO, a partir de los Registradores.

del volumen medio de suelo correspondiente a cada transacción dio lugar a que el total de las ventas de suelo descendiese en un 14,6% en el mismo periodo de tiempo, siempre según la estadística del Ministerio de Fomento.

El precio medio de las transacciones de suelo aumentó en un 2,7% en la media de los tres primeros trimestres de 2016 sobre el año precedente, situándose en 150,9 euros por metro cuadrado en el tercer trimestre de 2016 (Fig. 25). Entre el tercer trimestre de 2016 y el pri-

mero de 2014, cuando se alcanzó el precio mínimo en la pasada recesión, el precio del suelo ha crecido en un 6,6%, por debajo del 10,8% en que aumentaron los precios de las viviendas.

La evolución de las transacciones de suelo parece indicar que la incidencia de la recuperación se ha advertido en el comportamiento de dicha variable, aunque no ha superado en intensidad a la vivienda tanto en transacciones como en precios. Dicha evolución revela que

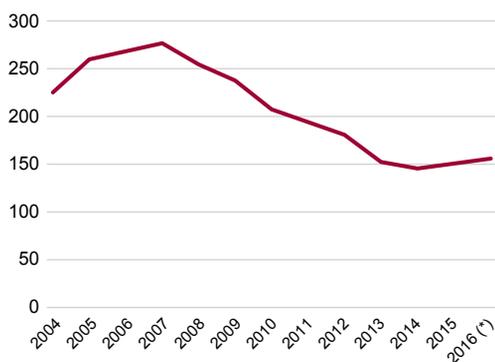


Fig. 25/ **Suelo: Precio medio por metro cuadrado de las transacciones ante Notario. Medias anuales, 2004-2016 (previsión) (euros por m²)**

Fuente: MOFO.

no se han producido fenómenos especulativos en los mercados de suelo y de vivienda hasta el momento y que el comportamiento de la recuperación sigue un perfil moderado, lo que resulta referible a lo contrario.

La recuperación del sector de la construcción se ha advertido en 2016 en el mayor aumento de las afiliaciones a la seguridad social en 2016 (4,6% frente a un total del 3,3%), aunque la participación de dicho sector en el total no ha alcanzado todavía el 6% (12,6% en 2006). En 2014 el sector de la construcción aportó medio punto porcentual al crecimiento del PIB, aportación que ha bajado hasta 0,24 puntos en 2016. La inversión en vivienda aportó solo 0,1 puntos en 2015, elevándose dicha participación hasta 0,15 puntos en 2016.

## 7. Política de vivienda

La creación de empleos y la reducción del paro es el objetivo económico más importante de la política económica. El acceso a la vivienda con un esfuerzo razonable es también una cuestión trascendente. No basta con que en 2016 hayan disminuido los desahucios. Desde 1981 ha habido planes estatales de vivienda de carácter plurianual, a pesar de estar transferida la competencia en materia de vivienda a las autonomías.

El último Plan de Vivienda, el de 2013-2016 (RD 233/2013, BOE de 10.4.2013, Plan Estatal de Fomento del alquiler de Viviendas, rehabilitación, regeneración y renovación urbana, 2013-16) fue el décimo plan plurianual de vivienda aprobado y establecido desde la transición política. El Plan citado supuso una

fuerte corrección a la baja respecto de planes precedentes, a la vista del alto incumplimiento del Plan 2009-2012, al que afectó de forma decisiva la restricción crediticia derivada de la pasada crisis. Puesto que la financiación de la vivienda protegida ha descansado en los créditos bancarios, la restricción crediticia de 2007-2009 afectó de lleno a la promoción y construcción de nuevas viviendas protegidas.

El Plan 2013-2016 incluyó siete programas, entre los que destacó el relativo a las ayudas al acceso al alquiler. Dicho programa estableció ayudas directas, de hasta 200 euros/mes a inquilinos con ingresos no superiores a tres veces el IPREM (19.170 euros), siempre que la cuantía del alquiler no superase los 600 euros/mes.

Un segundo programa de interés fue el correspondiente al fomento de la creación de un parque público de viviendas de alquiler. Dicho programa contemplaba ayudas a la construcción de viviendas destinadas al alquiler, ayudas no superiores a los 22.500 euros por vivienda. Tales viviendas de alquiler solo podían edificarse sobre suelo o edificaciones de titularidad pública y se destinarían a hogares con ingresos no superiores a 3 IPREM. Por primera vez en la historia de dichos planes plurianuales se eliminó cualquier ayuda pública a la vivienda en propiedad en el último Plan.

En el Plan 2013-16, la asignación presupuestaria ha sido reducida y en la práctica solo han funcionado las ayudas a los inquilinos y no en todas las autonomías. Se desconoce el contenido de las cifras divulgadas desde el Ministerio de Fomento sobre los miles de hogares favorecidos por el Plan 2013-16. Dichas cifras no proceden de ninguna estadística periódica divulgada previamente por el Ministerio de Fomento.

El reciente Real Decreto 337/2016 (BOE de 10.12.2016) permitirá prorrogar por un año el Plan 2013-2016. Las ayudas a conceder en el ejercicio de 2017 responderán a lo dispuesto en el Plan hasta ahora vigente. Ello implica que no será relevante el apoyo público para los hogares a la búsqueda de alojamiento en 2017. Pero incluso con un mismo nivel de gasto público en vivienda podría lograrse en 2017 una mayor incidencia del gasto citado sobre los problemas de acceso a la vivienda, y ello para un segmento de hogares significativo.

En recientes declaraciones («El Congreso comienza a perfilar el nuevo Plan de Vivienda 2017-2020», EFE, 13.12.2016), el titular de

Fomento ha señalado que el nuevo Plan de Vivienda 2018-2021 continuará con el apoyo a la vivienda en alquiler, al que se añadirán otras ayudas para los «desahuciados de la vivienda habitual en situación de vulnerabilidad». Será preciso disponer de más información sobre el contenido del nuevo Plan, pero las primeras ideas divulgadas apuntan a cierta continuidad respecto de lo realizado en los cuatro últimos años.

Como se ha indicado, el que las competencias en materia de vivienda estén transferidas a las autonomías no impidió en el pasado al gobierno de España establecer importantes planes directivos de vivienda que fueron ejecutados por las comunidades autónomas. La recuperación de la economía, que va a continuar en 2017, acentuará el problema de acceso a la vivienda. La situación actual parece requerir la creación efectiva de un parque social de viviendas de alquiler en España, que ahora es el más reducido de Europa Occidental, pues supone el 2% del parque total de viviendas de España.

Sobre la base de que las ayudas al alquiler y el apoyo a los desahuciados de la vivienda habitual son las piezas básicas de la política de vivienda, el gobierno podría establecer un programa de más alcance en cuanto a las ayudas al alquiler. La creación de un parque de viviendas sociales de mayor dimensión que el actual debería ser el núcleo central. Para ello deberían de reforzarse los programas de construcción de viviendas sociales de alquiler diseñados en el Plan anterior, a edificar sobre suelo o edificios cedidos por las administraciones públicas. Las viviendas sociales de alquiler mantendrían dicha condición de forma estable.

La financiación de las nuevas viviendas se apoyaría en los créditos bancarios a largo plazo, con el ICO desempeñando un papel más destacado. Los parques públicos de viviendas sociales tendrían titularidad municipal o autonómica. Cada ayuntamiento mantendría activo un registro de peticiones de ayudas de acceso a la vivienda por parte de los vecinos de su término municipal, para así aproximar mejor la demanda real de viviendas. Los ayuntamientos vigilarían la plena utilización de dichos parques de viviendas, con el apoyo de las autonomías.

Los suelos cedidos a los municipios son decisivos para la promoción sobre los mismos de viviendas sociales de alquiler. Se mantendrían las ayudas directas a los inquilinos, procurando que la cuantía de las mismas no variase entre las diferentes autonomías. Este progra-

ma debería ser objeto de una mayor divulgación pública.

Las ayudas a los desahuciados, empleando para ello las viviendas procedentes de los bancos, vienen a ser una medida de alcance limitado. Es preferible impedir los desahucios en el caso de las viviendas adquiridas mediante préstamos hipotecarios, estableciendo una norma efectiva de «segunda oportunidad», cosa difícil de lograr con la normativa aprobada en 2015 (RDL 1/2015, BOE de 28.2.2015).

Mientras reaccionan las autonomías, es evidente que el Ministerio de Fomento debería reforzar lo que ha supuesto el Plan 2013-2016 prorrogado a 2017. No debe dejarse en exclusiva al mercado la solución al problema de la vivienda y dejar la solución en exclusiva en manos de autonomías y de ayuntamientos.

En los tres primeros trimestres de 2016 las transmisiones de viviendas protegidas crecieron en un 17,4% (FIG. 26), lo que permitiría superar las 21.000 viviendas protegidas vendidas en 2016 de haber persistido la tendencia de los nueve primeros meses previos en el cuarto trimestre de 2016. Dicha cifra supondría que las transmisiones de viviendas protegidas habrían supuesto el 4,7% del total de ventas de viviendas en 2016.

La actividad constructora de nuevas viviendas protegidas ha vuelto a mantenerse en unos niveles reducidos en 2016. En los tres primeros trimestres de 2016 las calificaciones provisionales y definitivas de dicha clase de viviendas disminuyeron en un 0,7% sobre el mismo periodo de 2015. La previsión para 2016 es de 5.269 calificaciones provisionales y de 7.879 calificaciones definitivas de viviendas protegidas, niveles muy inferiores a los vigentes hasta 2011 (FIG. 27).

Los procedimientos de ejecución hipotecaria iniciados en 2016 (tres primeros trimestres) sobre viviendas habituales de personas físicas disminuyeron en casi un 30% respecto de 2015, según la estadística del INE. Dicha evolución ha reforzado el descenso que dicha variable presentó en 2015 respecto del año precedente. El retroceso de la morosidad en los préstamos a comprador de vivienda tiene que ver con la disminución de los procedimientos de ejecución hipotecaria iniciados en 2016.

En el primer semestre de 2016 los lanzamientos judiciales practicados por los Tribunales de Justicia, según datos del Poder Judicial, descendieron más en el caso de los derivados



Fig. 26/ **Viviendas protegidas: ventas anuales, 2004-2016 (previsión con datos hasta el 3<sup>er</sup> trimestre)**

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

de procedimientos de ejecución hipotecaria (-9,7%) que en el de los derivados del impago de alquileres (-4%). El ritmo anual es de 33.000 lanzamientos derivados de impago de alquileres y de 26.400 correspondientes a pro-

## 8. Bibliografía

- BANCO CENTRAL EUROPEO (BCE) (2016): «Assessing the impact of housing costs on HICP inflation». *Economic Bulletin*, diciembre.
- FONDO MONETARIO INTERNACIONAL (2016): *Perspectivas económicas*. Octubre, Capítulo 1.

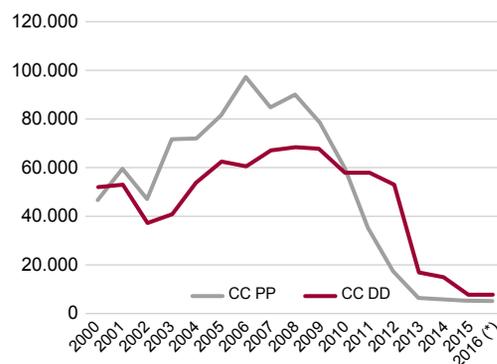


Fig. 27/ **Viviendas protegidas, España. Calificaciones provisionales y definitivas. Totales anuales, 2000-2016 (previsión, con datos hasta septiembre)**

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

cedimientos de ejecución hipotecaria. Aunque el descenso de la morosidad ha «tirado» a la baja de las ejecuciones hipotecarias, las cifras de nuevos desahucios producidos todavía resultan significativas.

- ONTIVEROS, E. (2017): «Menos expansión en 2017», *El País de los Negocios*, 9. Enero.
- WOLF, M. (2017): «The risks that threaten global growth», *Financial Times*, 4. Enero.