

Mercado de vivienda. Refuerzo de la oferta, tensión en los alquileres

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

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

«Una cosa son las expectativas de mercado, es decir los precios de alquiler que publicitan los portales inmobiliarios, y que son el reflejo de lo que el propietario del piso quisiera obtener por su arrendamiento. Y otra, la realidad del mercado, es decir, el precio que finalmente acaban registrando los contratos de alquiler formalizados».

Max JIMÉNEZ BOTÍAS, 2017, «El precio medio del alquiler en BCN se situó en 801 euros, tras subir un 9% en 2016». El Periódico de Barcelona, 3 de marzo.

1. Introducción

En 2016 se recuperó el crecimiento de la economía mundial. La economía española mantuvo el ritmo de aumento del PIB del año precedente, el 3,2%. El mercado de vivienda en España reflejó en su evolución el mejor comportamiento global de la economía y la mayor holgura en cuanto a concesión de nuevos préstamos para la compra de vivienda. La escasez de oferta de viviendas de alquiler se tradujo en unos importantes aumentos de los alquileres, que superaron en su variación a los precios de las viviendas.

En este trabajo se comenta, en el primer apartado, el comportamiento de la economía global en 2016. En el segundo se describe la evolución de la economía española, subrayándose sobre todo la favorable evolución del empleo. El tercer apartado resume la evolución de los precios de la vivienda y de los alquileres. En el cuarto apartado se comenta la expansión de las ventas de viviendas, subrayándose sobre todo la presencia de las ventas a extranjeros dentro del conjunto de las mismas.

El quinto apartado describe la evolución de la nueva construcción y de las autonomías con

mayor peso en la nueva edificación. En el sexto y último apartado se resumen algunos de los aspectos más destacados de la política de vivienda, comentándose las implicaciones de las sentencias relativas a las denominadas «clausulas suelo».

2. Mayor crecimiento y riesgos de la economía mundial

La economía mundial crecerá en 2017 en torno al 3,3%, ligeramente por encima del ejercicio precedente. La recuperación seguirá ofreciendo un perfil frágil, sujeta a abundantes riesgos y vulnerabilidades. La mejoría de la confianza en los agentes sociales y la pujanza de los mercados financieros no bastará para sacar a la economía mundial de la «trampa» del bajo crecimiento sufrido durante casi una década (OCDE, 2017).

El crecimiento global en 2017-18 no será muy diferente al de los años precedentes, y estará por debajo de la media alcanzada en las dos décadas anteriores a la crisis, que fue el 4% (FIG. 1). Después de 2016, parece haberse entonado algo más a la actividad y la inversión. Existen factores que pueden contribuir a frenar

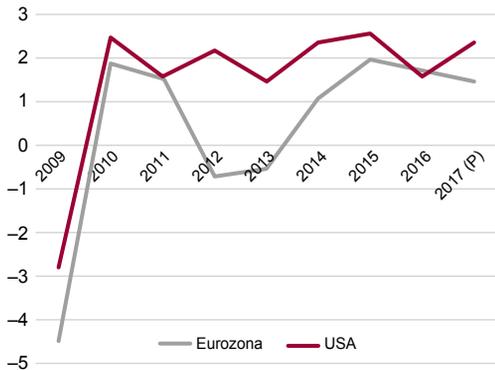


FIG. 1/ Estados Unidos y Eurozona. Tasas de crecimiento anual, 2009-2017 (previsión)

Fuente: OCDE.

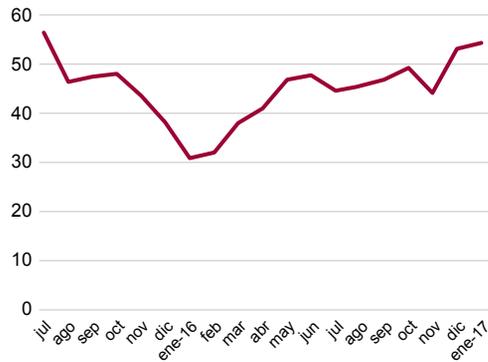


FIG. 2/ Precios petróleo, Mar del Norte, dolares por barril. Serie mensual, 2015-2017

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

dicho dinamismo, como lo son el aumento de los tipos de interés a largo plazo, con un nivel todavía reducido respecto del pasado, y los mayores precios del petróleo y de la energía en general (FIG. 2).

Dentro de los países avanzados todo apunta a que Estados Unidos acelerará su crecimiento hasta el 2,4% (1,5% fue el de 2016), ayudado por una política fiscal que se anticipa como expansiva. La Eurozona volverá a repetir un crecimiento moderado (1,6%), a pesar del mayor margen que a la política fiscal le ha abierto la política monetaria expansiva del Banco Central Europeo.

Se advierte, no obstante que en dicha área económica están creciendo los créditos morosos en varios países miembros y que persiste una situación de exceso de oferta de mano de obra en los mercados de trabajo.

La previsión de aumento del comercio mundial es del 2% para 2017, sensiblemente por debajo de los niveles alcanzados en la fase anterior a la crisis. La inflación ha remontado al inicio de 2017 por la subida de los precios de la energía, pero solo se mantendrá en dichos niveles si se confirma una recuperación del crecimiento más sólida que la actual.

La situación presenta abundantes riesgos, entre los que destacan la importante desconexión entre la situación pujante de los mercados financieros y las moderadas previsiones de crecimiento de la economía real. Los más elevados tipos de interés que se van a alcanzar en 2017 afectarán a los niveles de los tipos de cambio, como ya lo ha adelantado la revalorización del dólar y las devaluaciones del euro y del yen en 2016.

Los cambios que se anticipan en las condiciones del comercio mundial, el aumento de las barreras comerciales en Europa, Estados Unidos y China, pueden suponer un retorno a los aranceles medios de 2001, lo que tendría efectos negativos sobre el comercio y el PIB. Tales efectos serán mayores en el caso de los países que inicien la adopción de iniciativas de carácter proteccionista.

Se considera necesario cambiar la composición del «mix» de política económica, en el que debe de reforzarse el peso de la política fiscal, a la vez que se reduce la especial relevancia que la política monetaria ha tenido en los últimos años. A la inversión pública corresponde un papel más dinámico en aspectos tales como la mejoría de la calidad de la educación, el empuje a la I+D, el aumento de las ayudas familiares y las inversiones en infraestructuras.

3. La economía española mantiene el ritmo de crecimiento

La economía española creció en 2016 a un ritmo medio anual del 3,2%, manteniendo una variación intertrimestral desestacionalizada del 0,7% en los dos últimos trimestres del año. El empleo medió creció en un 3%, correspondiente a 476.000 nuevos empleos netos según la Encuesta de Población Activa (EPA). Las variaciones del PIB y del empleo a lo largo del año (4º trimestre), fueron del 3% y del 2,3%, respectivamente.

El PIB trimestral del último trimestre de 2017 (FIG. 3) se situó un 1,2% por debajo del nivel

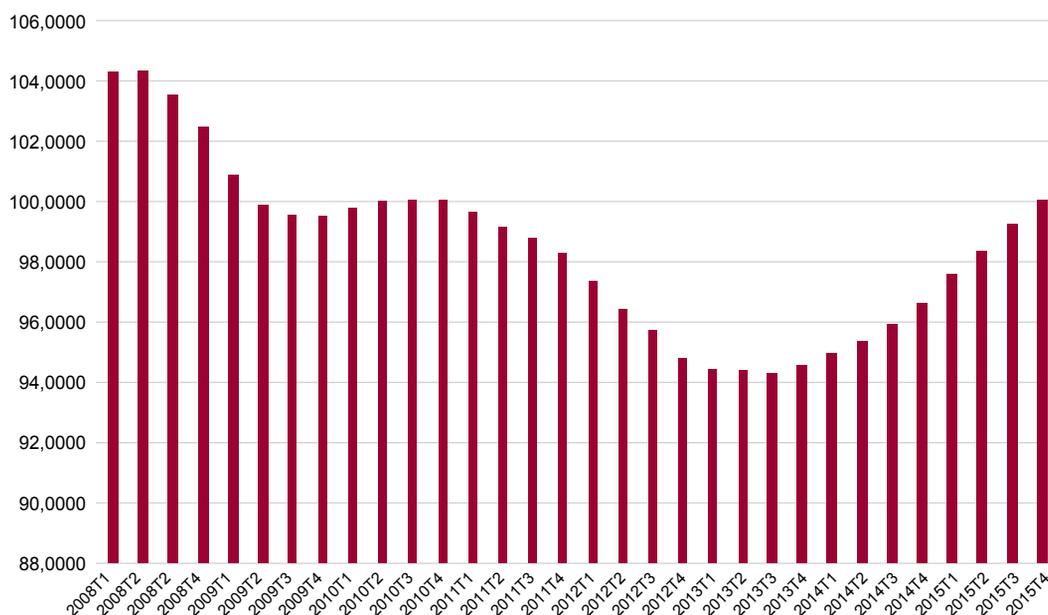


FIG. 3/ PIB trimestral, precios constantes, 2008-2016, 100=2010

Fuente: INE.

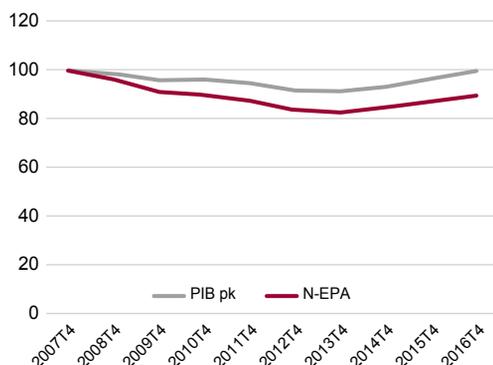


FIG. 4/ PIB precios constantes y Empleo (ocupados EPA) (100=2007 IV), cuarto trimestre. Serie anual 2007-2016

Fuente: INE.

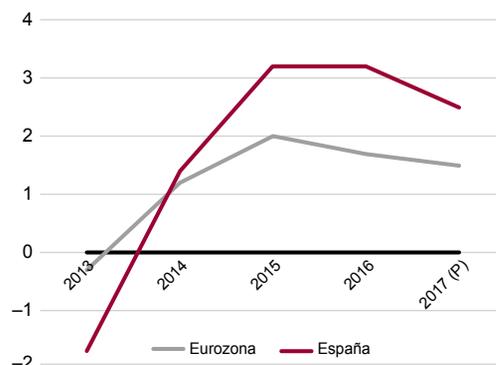


FIG. 5/ España y Eurozona: tasas de crecimiento anual del PIB, precios constantes, 2013-2017 (previsión)

Fuente: INE y OCDE.

máximo alcanzado en la etapa previa de expansión (2º trimestre de 2008). El nivel de empleo, 18,5 millones de ocupados EPA a fines de 2016, fue inferior en un 10,4% al nivel alcanzado en 2008. Dicho desfase corresponde a 2,1 millones de empleos por debajo del máximo precedente. Se aprecia, pues, que el PIB se ha aproximado con más rapidez que el empleo a los niveles previos a la crisis (FIG. 4).

La economía española superó en punto y medio la tasa de crecimiento correspondiente a la

Eurozona en 2016. La previsión para 2017 es de una expansión situada en torno al 2,5% para España y de un 1,6% para la Eurozona (FIG. 5). La variación de la productividad del empleo fue del 0,2% en 2016, equivalente a la de los dos años precedentes. Esto último implica que el mayor crecimiento de la economía española se está apoyando en los componentes tradicionales de la economía, básicamente turismo. Es muy posible que la construcción residencial pase a desempeñar un papel sustancialmente más significativo en 2017.

Dentro de los componentes de la demanda, en el crecimiento de España destacó en 2016 la fuerte expansión de la inversión en bienes de equipo (5%) y del consumo privado (3,2%). El aumento real de las exportaciones, 4,4%, superó al de las importaciones (3,3%), realizando así la demanda exterior neta una aportación positiva al crecimiento de 0,5 puntos porcentuales. La construcción desaceleró la expansión desde el 4,9% en 2015 hasta el 1,9% en 2016. El consumo público presentó el menor aumento dentro de los componentes de la demanda, el 0,8% (FIG. 6).

En cuanto al empleo, la variación de los ocupados EPA en 2016 fue del 2,3% (414.000 nuevos empleos netos), mientras que la variación de los afiliados a la Seguridad Social fue del 3% (561.000 nuevas afiliaciones). En febrero de 2017 la afiliación superó a la del mismo mes del pasado año en un 3,5% (592.200, datos de fin de mes) (FIG. 6 bis). En 2016 las mayores variaciones del empleo EPA correspondieron a Agricultura-Ganadería (4,7%), Industria (4,7%) y Transportes y almacenamiento (3,2%).

Los precios de consumo (IPC) aumentaron en diciembre de 2016 en un 1,6% sobre el mismo mes del año precedente, comportamiento un tanto diferente al de los tres años anteriores. En esta evolución fue relevante el papel de los productos energéticos (5,3%). En enero y febrero de 2017 la tasa interanual del IPC fue del 3%, de nuevo impulsado por los más altos precios de la energía. La variación interanual de los salarios fue del 0,2% (tercer trimestre de 2016).

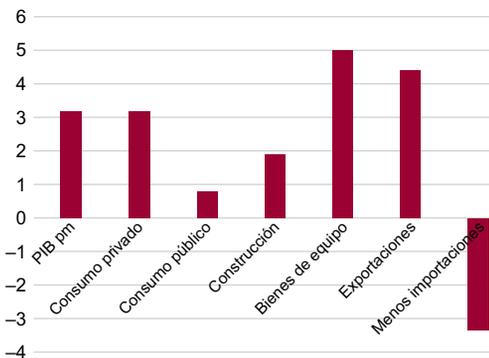


FIG. 6/ 2016/15. Tasas de variación interanual (%) de los componentes de la demanda

Fuente: INE.

La balanza de pagos por cuenta corriente de la economía española presentó en 2016 un superávit de 22.306 millones de euros, equivalentes al 2% del PIB del pasado año. Destacaron los superávits de la balanza de bienes y servicios, donde el turismo presentó un saldo positivo del 3,2%. El superávit de la balanza de capital permitió que la economía española registrase una capacidad de financiación del 2,4% en 2016 frente al resto del mundo.

El saldo de las administraciones públicas presentó un déficit equivalente al 4,5% del PIB en 2016, previéndose para 2017 un saldo del -3,5% del PIB. Dicho nivel desbordaría la previsión relativa al Programa de Estabilidad y Crecimiento de la economía española.

Los descensos de precios del petróleo, los bajos tipos de interés derivados de la política monetaria expansiva del Banco Central Europeo (BCE), la debilidad del tipo de cambio del euro frente al dólar, el carácter netamente expansivo de la política fiscal seguida, han sido los principales factores estimulantes del importante crecimiento de la economía española en 2016 (MONTORIL, 2016). Dichos factores pueden desempeñar un papel de signo diferente o menos expansivo en 2017, lo que explicaría la previsión de menor crecimiento para este año (2,5%), en el que la construcción residencial contribuirá más al dinamismo de la economía.

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

Las condiciones macroeconómicas dominantes en España en 2016-2017 favorecen la re-

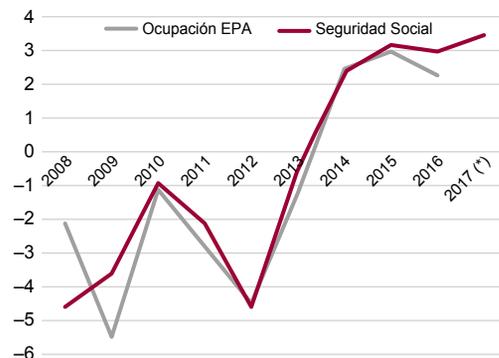


FIG. 6 BIS/ Ocupados EPA y Afiliados a la Seguridad Social. Tasas de variación anual (fin de año), 2008-2017 (previsión) (%)

Fuente: INE Y MINISTERIO DE EMPLEO.

cuperación de la demanda de viviendas y la subida general de precios y de alquileres. Esto último se deriva de la rigidez a corto plazo de la oferta de viviendas. Junto a lo anterior, la demanda de inversores ha tomado fuerza y la presencia creciente de pisos turísticos ha contribuido a reducir la oferta de viviendas de alquiler.

De ahí que el aumento de los alquileres supere al experimentado por los precios de la vivienda. Sin embargo, conviene tener en cuenta que los precios de los alquileres son precios de oferta y no reflejan los precios definitivamente establecidos. La prolongación de la recuperación de la economía española contribuirá a acentuar las elevaciones de precios y de alquileres, lo que dificultará más el acceso a la vivienda por parte de todos los hogares, en especial de los de nueva creación.

El índice de precios de viviendas del INE creció un 0,4% en el último trimestre de 2016, con lo que el crecimiento de 2016 alcanzó el 4,5%. El crecimiento acumulado de dicho índice desde el punto más bajo de la recesión previa (primer trimestre de 2014) alcanzó el 11,3% en el 4º trimestre de 2016, lejos de los aumentos de salarios (1,2%) y precios de consumo (3,7%) en el mismo periodo de tiempo (FIG. 7).

La evolución por comunidades autónomas de los precios de las viviendas, de acuerdo con el indicador citado del INE, alcanzó en 2016 el nivel más elevado en la Comunidad de Madrid

(9%), Cataluña (7,4%) y Baleares (5,7%). Los crecimientos más reducidos fueron los de Rioja (0,3%) y Castilla-La Mancha (0%) (FIG. 8). Grandes ciudades y principales zonas turísticas aparecen como los territorios en los que fueron más intensos los aumentos de precios.

Los aumentos acumulados de precios desde el inicio de la presente recuperación (11,2% para el conjunto de España) han sido más acusados en las autonomías correspondientes a Comunidad de Madrid (19%), Cataluña (16,6%) y Baleares (16,4%). Las autonomías de Rioja (2,7%) y Extremadura (2,5%) presentaron los crecimientos más reducidos (FIG. 9).

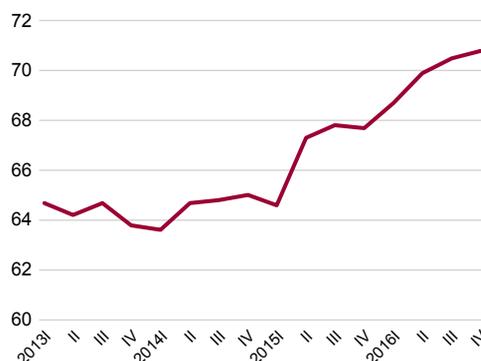


Fig. 7/ Índice de precios de vivienda (100=2007). Serie trimestral 2013-2016. Elaborado a partir de los datos de notarios (escrituras)

Fuente: INE.

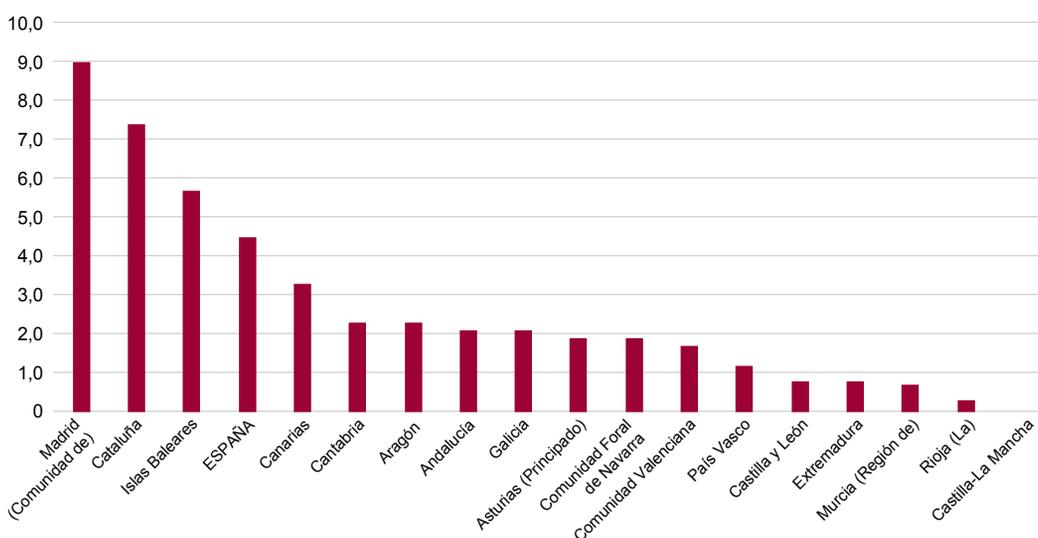


Fig. 8/ Índice de precios de las viviendas. Tasas de variación 2016 /2015 (IVT) (%)

Fuente: INE.

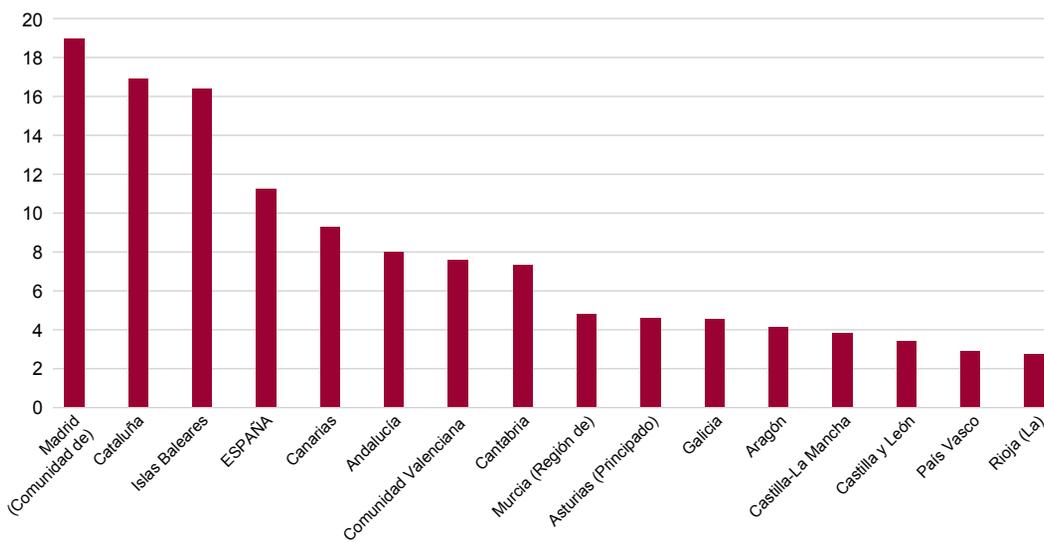


FIG. 9/ Índice de precios de vivienda (apoyado en datos de Notarios). Variaciones acumuladas en la etapa de recuperación. 2016IV/14 I (%)

Fuente: INE

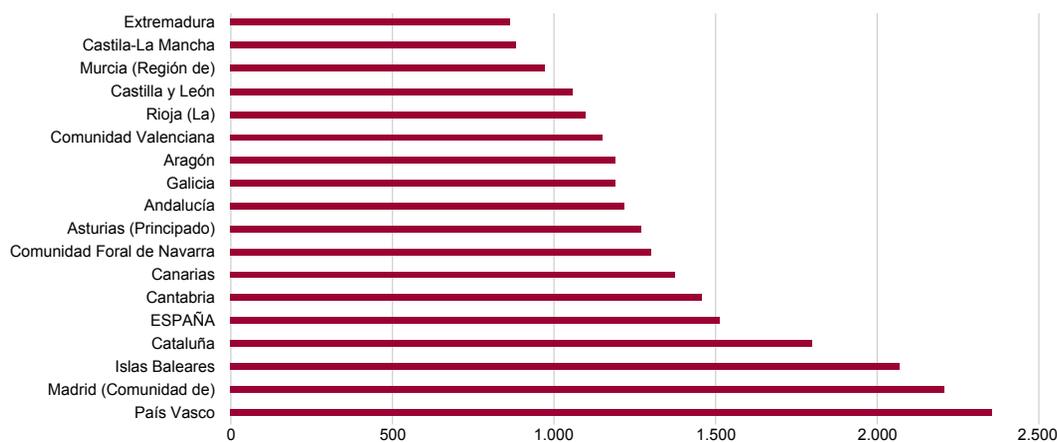


FIG. 10/ Viviendas, valores de tasación, euros/m². 4º trimestre de 2016. España y CC. Autónomas

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

La estadística de valores de tasación del Ministerio de Fomento, procedente de las tasaciones de viviendas, permite aproximarse a los niveles de precios absolutos de las viviendas. El precio medio para el conjunto de España ascendió a 1.512 euros/m² en el cuarto trimestre de 2016. Una vivienda de 90 m² tiene, pues, un valor medio de 136.080 euros. Los precios por metro cuadrado más elevados fueron los de País Vasco (2.356,2 euros/m²) y Comunidad de Madrid (2.203,3 euros/m²), mientras que los más reducidos fueron los de Extremadura (864,7 euros/m²) (FIG. 10). Se observa que las diferencias de

precios de vivienda entre las autonomías son más acusados que los diferenciales de salarios, lo que implica que en las grandes ciudades resulta mayor el esfuerzo de acceso a la vivienda.

En el conjunto de indicadores de precios de vivienda, destacaron en 2016 los mayores aumentos registrados por las estadísticas de alquileres (6,7% fue la variación anual) y por el índice de precios de viviendas del INE (4,5%). Los valores de tasación estimados por el Ministerio de Fomento registraron un crecimiento más atenuado (1,5%) (FIG. 11).

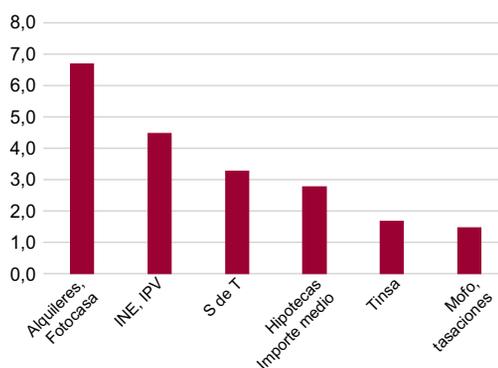


Fig. 11/ **Indicadores de precios de vivienda y de alquileres, según diferentes indicadores Tasas de variación 2016/15 (%)**

Fuente: INE, FOTOCASA, MINISTERIO DE FOMENTO, Tinsa, S de T.

El nivel medio de los alquileres, según el portal Fotocasa, ascendió en diciembre de 2016 a 7,48 euros/m², un 6,7% por encima del mismo mes del año precedente. En los dos primeros meses de 2017 dicho indicador aumentó en un 3,9%, con lo que la variación interanual en febrero fue del 9% (Fig. 12).

El crecimiento acumulado de los alquileres en la fase de recuperación (febrero de 2017 sobre septiembre de 2014) fue del 15,1%, crecimiento más de tres puntos superior al de los precios de las viviendas, aunque los precios de los alquileres son precios de oferta, como ya se indicó antes.

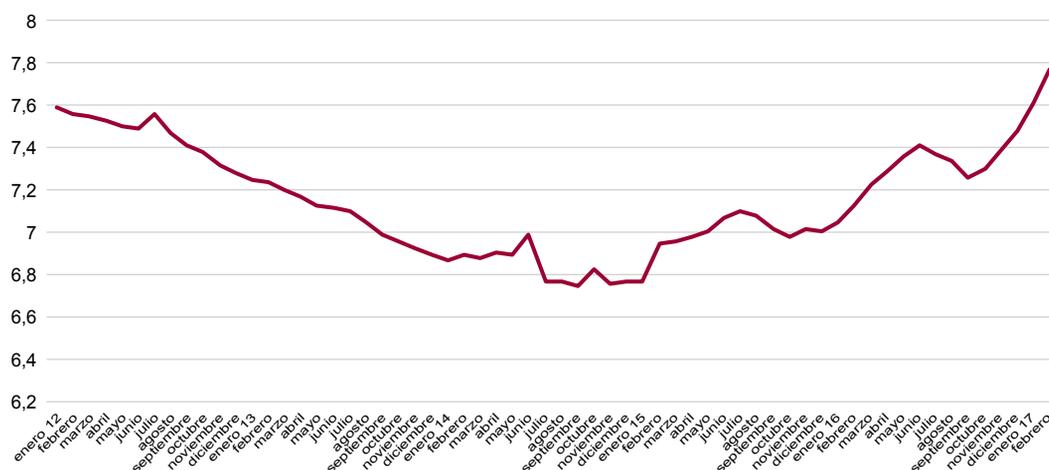


Fig. 12/ **Precio medio del alquiler, España, euros/m². Serie mensual, 2012-17**

Fuente: FOTOCASA.ES.

En Cataluña se dispone de información sobre el mercado de alquileres en dicha autonomía a partir de la información extraída de los datos de los depósitos de las fianzas de los nuevos contratos registrados en el Incasol. El alquiler medio en Cataluña durante 2016 fue de 586 euros/m², y de 801 euros/m² en la ciudad de Barcelona. Los aumentos medios registrados según dicha estadística fueron inferiores a los divulgados por los portales inmobiliarios. Los datos obtenidos por esta vía reflejan precios medios reales recogidos en los contratos de alquiler

Los escasos datos disponibles sobre el mercado de alquiler en España revelan que en 2016 y primeros meses de 2017 se han acelerado los aumentos de precios de los alquileres de viviendas. Los incrementos anuales de tales precios se sitúan en torno al 9%. La mayor demanda de vivienda procede sobre todo de hogares que no pueden acceder a una vivienda en alquiler y de las compras de vivienda para inversión. La creciente presencia de los pisos turísticos disminuye la oferta de viviendas para alquilar, lo que refuerza la elevación de tales precios (J. RODRÍGUEZ LÓPEZ, 2017).

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

Entre las condiciones macroeconómicas que favorecieron el aumento de la demanda de vivienda en 2016 destacó, en especial, el aumento del empleo, que fue del 2,3% (413.900, se-

gún la EPA), y de los hogares, que ascendió a 91.300 (0,5%) (FIG. 13). Las estimaciones de la renta disponible sitúan su variación en un 2,8%, situándose la tasa de ahorro familiar en el 7,1%.

Los tipos de interés de los préstamos a comprador de vivienda se mantuvieron por debajo del 2% a partir de marzo de 2016, mientras que el Euribor a doce meses viene registrando valores negativos desde febrero de 2016 (FIG. 14). El diferencial entre el tipo de interés y el Euribor citado ha oscilado en torno al 2% (FIG. 15), previéndose una posible elevación del mismo ante la necesidad de los bancos de compensar los mayores costes derivados de las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Unión Europea y del Tribunal Supremo sobre las «clausulas suelo».

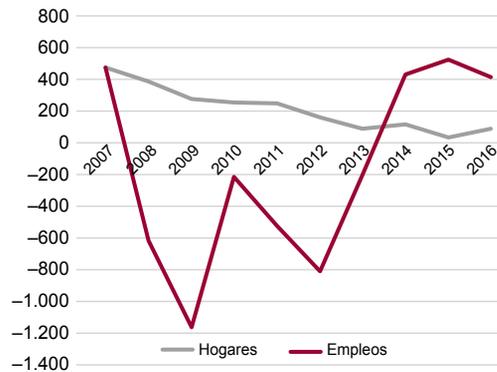


FIG. 13/ EPA. Variaciones anuales de empleos y hogares, 2007-2016. Miles

Fuente: INE.

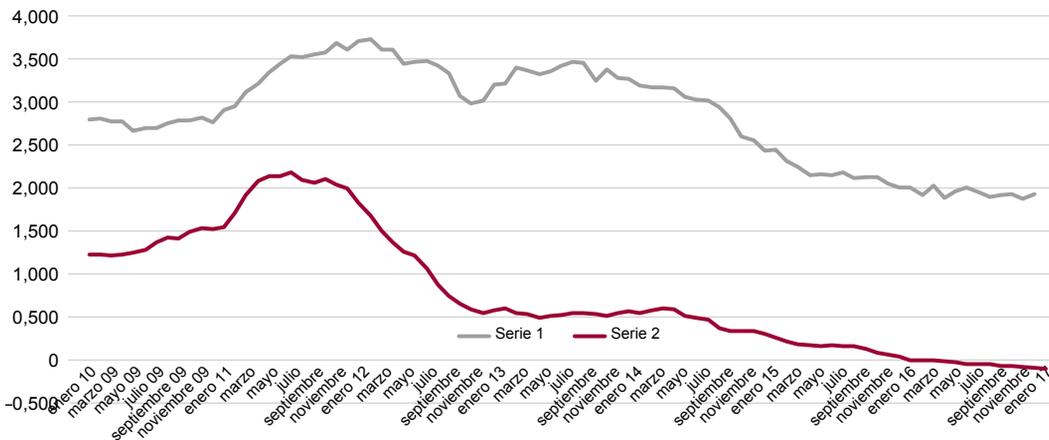


FIG. 14/ Tipos de interés de los préstamos a comprador de vivienda (IRPH) y euribor a 12 meses (%). Serie mensual, 2010-2017

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

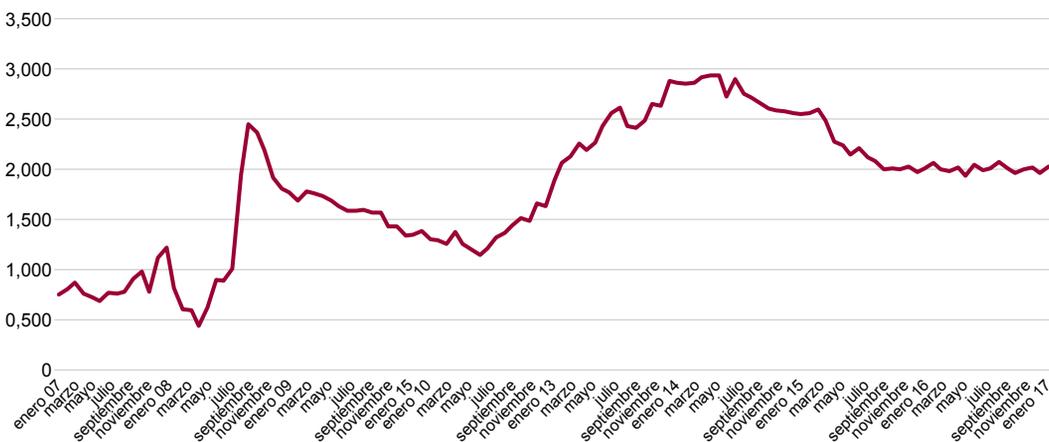


FIG. 15/ Diferenciales tipo de interes de los prestamos-euribor a 12 meses. Serie mensual 2007-2016

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

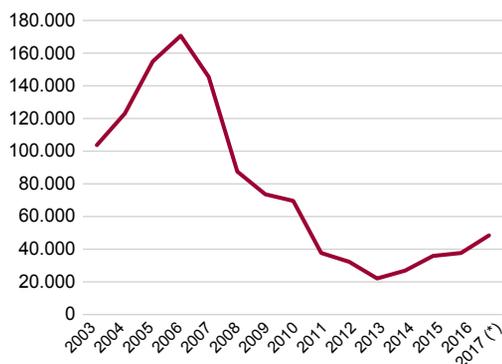


Fig. 16/ **Créditos a comprador de vivienda. Totales anuales, 2003-2017 (previsión, datos hasta enero). Millones de euros**

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

Los menores tipos de interés han estado acompañados de una aceleración de las nuevas concesiones de préstamos a la compra de vivienda (FIG. 16). En 2016 el conjunto de nuevas operaciones creció en un 5%, mientras que las nuevas operaciones no ligadas a renegotiaciones aumentaron en un 17,4%. En enero de 2017 ha tenido lugar una aceleración en dichas tasas de variación, de forma que el aumento de las nuevas concesiones fue del 28,4, mientras que para las no ligadas a renegotiaciones la variación interanual ha sido del 34,5%.

El saldo vivo de los préstamos a comprador de viviendas descendió en 2016 en un 3%. Dicho descenso ha persistido en enero de 2017 (-3,1%) (FIG. 16 bis). Resulta evidente el contraste existente entre las dos últimas estadísticas referidas. La caída de los saldos vivos implica que las amortizaciones superan las cuantías de los nuevos créditos formalizados.

Las transmisiones inmobiliarias de viviendas, según información procedente de los notarios divulgada por el Ministerio de Fomento, crecieron en 2016 en un 13,9% sobre el año precedente. Dicha evolución supuso una aceleración sobre el 9,9% de variación del año precedente y un tercer año de aumento de las ventas. Estas últimas se situaron en el pasado ejercicio en las proximidades de las 458.000. Las ventas de viviendas de nueva construcción disminuyeron en un 4,2%, mientras que las de viviendas usadas crecieron en un 16,5% (FIG. 17).

En 2016 fue mayor el crecimiento de las ventas a españoles residentes (14,1%) que a ex-



Fig. 16BIS/ **Crédito a comprador de vivienda. Saldos vivos, tasas de crecimiento interanual, a 31.12. Serie 2002-2017 (previsión)**

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

tranjeros (13,2%), al contrario de lo sucedido en los dos años anteriores. Las ventas a extranjeros, residentes y no residentes, supusieron el 17,12% del total de ventas, proporción equivalente a la de 2015.

Por comunidades autónomas, el mayor aumento relativo de ventas de viviendas en 2016 correspondió a Cantabria (39,7%), seguida por Cataluña y Baleares (23% en ambos casos) (FIG. 18). El aumento registrado en la Comunidad de Madrid fue del 17,8%. Rioja (4,3%) y Aragón (3,4%) registraron los aumentos más reducidos.

Como antes se indicó, el peso de las ventas de viviendas a extranjeros dentro del total de ventas fue del 17,1% en 2016. Las autonomías en las que el peso de las ventas a extranjeros

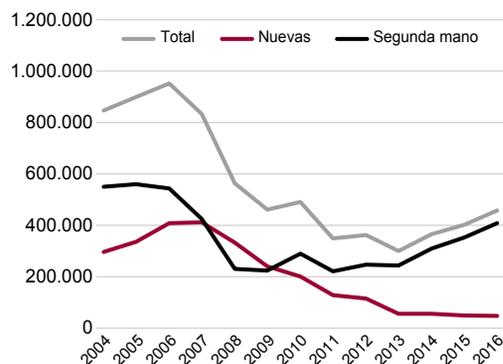


Fig. 17/ **Transmisiones de viviendas. Total, nuevas y usadas, 2004-2016**

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

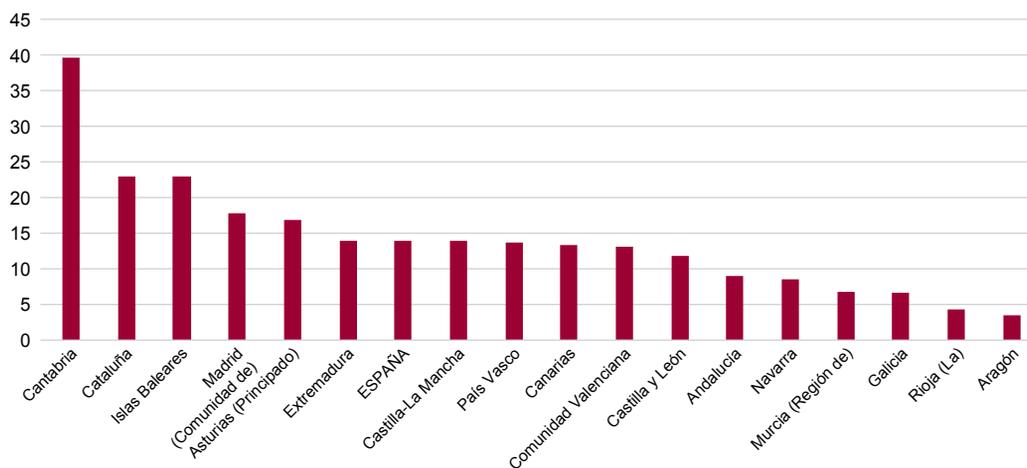


Fig. 18/ TT. Inmobiliarias, 2016/2015 (%)

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

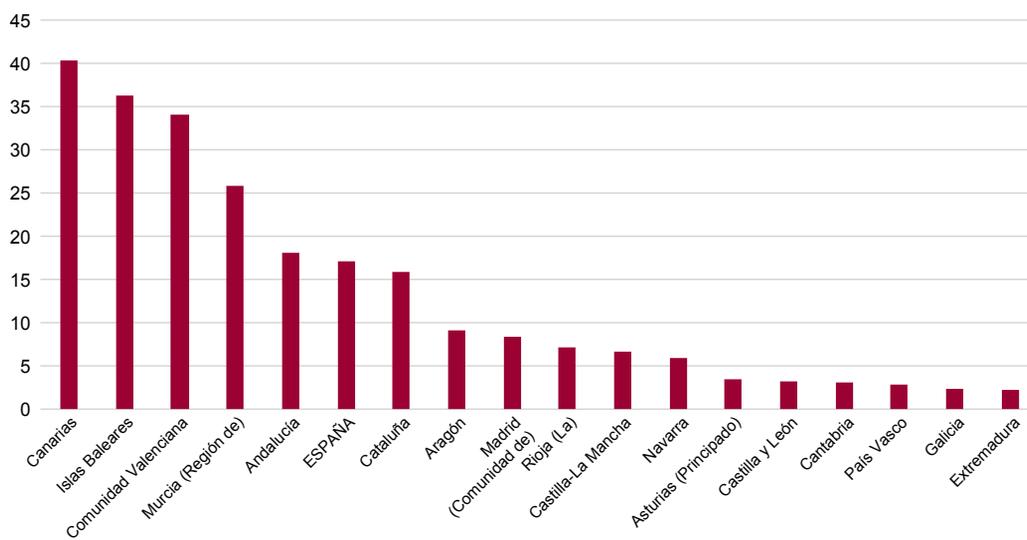


Fig. 19/ Ventas de viviendas a extranjeros, residentes y no residentes, Proporción sobre el total de ventas, por CC. Autónomas y España

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

resultó más elevado fueron las de Canarias (40,4%), Baleares (36,3%), Valencia (34,1%) y Murcia (25,9%) (FIG. 19). Las autonomías con menor presencia de dicho tipo de ventas de viviendas fueron las de Galicia (2,4%) y Extremadura (2,2%).

Las ventas de viviendas a extranjeros en Cataluña y Madrid estuvieron por debajo de la media nacional. Esto revela que es en los archipiélagos y en el «arco mediterráneo», junto

a las provincias andaluzas de Almería y Málaga, especialmente en esta última, donde se concentra la mayor parte de las ventas a extranjeros. Estas aparecen, pues, muy influidas por el carácter turístico de los territorios que concentran tales ventas.

En el trienio 2014-2016 de recuperación del mercado de vivienda se ha vendido en España, según la estadística apoyada en los datos notariales, un total próximo a 1.225.000 vivien-

das. Las autonomías de Andalucía, Cataluña, Valencia y Madrid han alcanzado el 63,7% de dicho total.

El aumento de las ventas de viviendas, además de impulsar un crecimiento significativo de la nueva construcción residencial, ha dado lugar a unos aumentos significativos en los precios de venta y en los alquileres, frente a un contexto de nuevos empleos con salarios reducidos y con una presencia importante de la temporalidad. Para un hogar mileurista, el esfuerzo de acceso a una vivienda de alquiler de 90 m² de superficie construida era del 65,9% al final de 2016 y del 70% en febrero de 2017 (FIG. 20).

El esfuerzo de acceso a una vivienda en propiedad resulta algo inferior, si no se tiene en cuenta el ahorro previo del 20% del precio de venta que implica el acceso a la propiedad mediante un préstamo hipotecario. La mejoría del mercado conlleva, pues, un aumento significativo en el esfuerzo de acceso a la vivienda por parte, sobre todo, de los nuevos hogares.

Por otro lado, el aumento de los alquileres ha supuesto también un crecimiento de la rentabilidad de la vivienda como activo de inversión. La vivienda de alquiler permite obtener ahora rentabilidades superiores a las inversiones tradicionales, caso de la deuda pública y de los depósitos bancarios. Se ha estimado en un 28,1% la proporción de ventas de viviendas realizadas por motivos de inversión, alcanzándose en las mayores proporciones en las provincias de Barcelona (40%), Valencia (37%) y Madrid (32%) (J. LAMET, 2017).

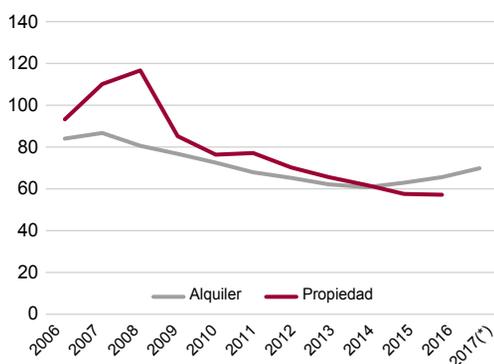


FIG. 20/ Mileurista. Esfuerzo de acceso a la vivienda de 90 m², alquiler y propiedad (prestamo al 100%), 2006-2016 (previsión)

Fuente: Estimación propia.

6. Mercado de vivienda (III). Nueva oferta de viviendas

Así como la demanda de vivienda arrastra una fase de recuperación que dura tres años, la reacción de la nueva oferta ha tardado más en producirse. En 2016 la nueva oferta, aproximada por los visados de obra nueva de vivienda, creció en un 28,9% sobre el año precedente (44,5% en 2015), alcanzando un total de 64.038 viviendas (49.700 en 2015) (FIG. 21).

Por comunidades autónomas, el crecimiento relativo mayor correspondió a Rioja, donde el aumento sobre el año previo fue del 125,4%, seguida por Canarias (73,5%). Las variaciones más negativas tuvieron lugar en Baleares (-10,9%) y País Vasco (-13,4%) (FIG. 22). Contrasta la caída relativa de la nueva oferta en Baleares, autonomía en la que se están produciendo los aumentos más intensos de la demanda de viviendas en España.

Entre 2014 y 2016 se han iniciado casi 145.000 viviendas en España. En dicho total destaca el importante papel desempeñado en la recuperación de la nueva oferta por parte de la Comunidad de Madrid, donde se inició el 23,9% de la misma. Después viene Cataluña, con el 15,2% y la Comunidad Valenciana, con el 10,1%. Las autonomías de Asturias, Cantabria y Rioja presentaron los menores niveles absolutos de producción durante el trienio citado (FIG. 23). En la provincia de Barcelona se inició el 75% del total correspondiente a Cataluña, y en la provincia de Málaga se inició el 35,5% del conjunto de iniciaciones de Andalucía.

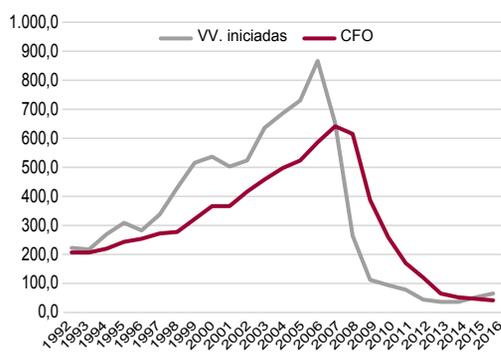


FIG. 21/ Visados de obra nueva y certificados de fin de obra (VV. Iniciadas y terminadas). Totales anuales 1992-2016

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

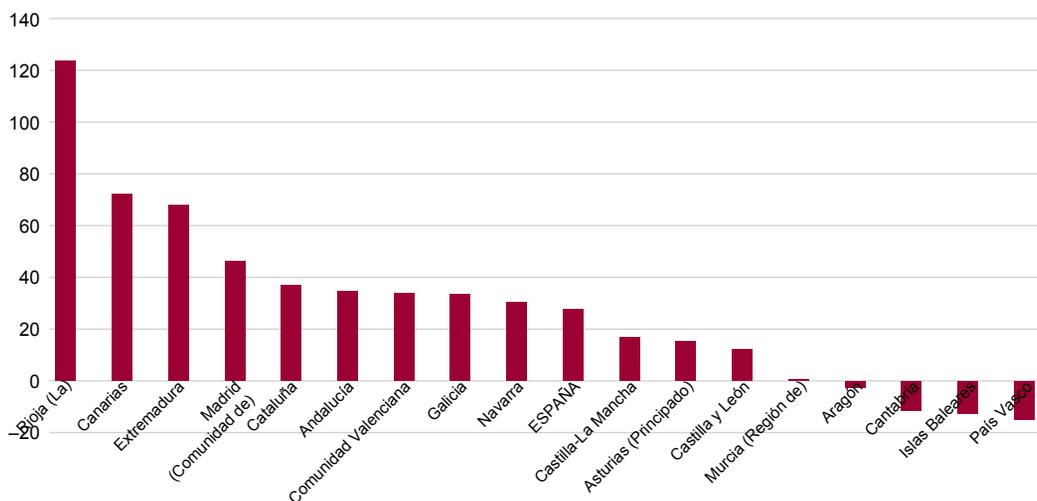


FIG. 22/ **Visados obra nueva (viviendas iniciadas). Variaciones 2016/2015. (%), España y CC. Autónomas**

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

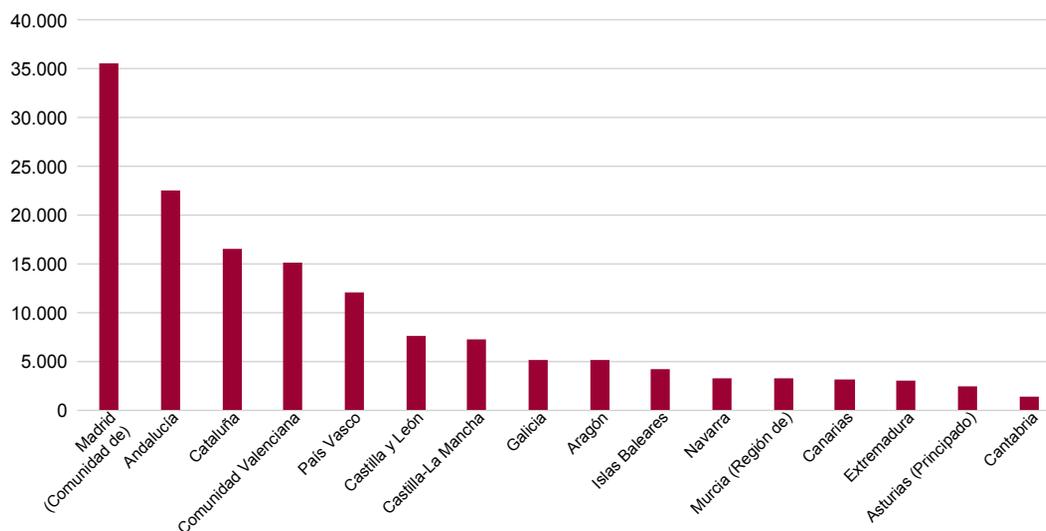


FIG. 23/ **España, viviendas iniciadas (visados obra nueva) 2014-2016, por Comunidades Autónomas**

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

Las viviendas terminadas, estimadas a partir de los certificados de fin de obra de los Colegios de Arquitectos Técnicos, retrocedieron de nuevo en 2016, alcanzando un total de 40.119. 2016 fue el noveno año de descenso consecutivo de las viviendas terminadas. La variación neta de hogares, estimada en las proyecciones del INE, disminuyó de forma acusada entre 2008 y 2015, registrándose una recuperación destacada en la creación de nuevos hogares durante 2016 (FIG. 24). Esta circuns-

tancia contribuirá fortalecer más la demanda y la nueva edificación.

La inversión en viviendas (FIG. 25), según la contabilidad Nacional, creció un 3,8% sobre el año anterior en 2016, aumento ampliamente superior al 1,9% correspondiente al conjunto de la construcción. Lo anterior implicó una aportación al crecimiento de 0,17 puntos porcentuales por parte de la inversión en vivienda y un débil crecimiento de la construcción no residencial.

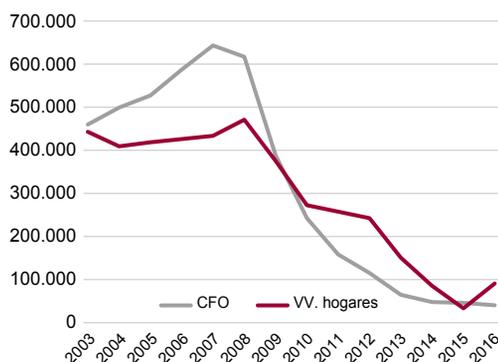


FIG. 24/ España, Mercado de vivienda. Nueva oferta (viviendas terminadas) y nueva demanda (variación neta de hogares), 2003-2016

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO E INE (proyecciones de hogares).



FIG. 25/ Inversión en vivienda. Tasas de crecimiento interanual, 2007-2016

Fuente: INE.

7. En torno a la política de vivienda

La Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) de 21 de diciembre de 2017 fue opuesta a la limitación temporal de los efectos restitutorios vinculados a una cláusula abusiva, la correspondiente a la cláusula suelo. Hasta dicha sentencia, la retroactividad solo llegaba a mayo de 2013, fecha de una sentencia del Tribunal Supremo de España que afectaba a cuatro bancos. Según la Sentencia del TJUE, los bancos españoles que practicaron dicha cláusula no solo deben devolver lo cobrado en exceso tras la sentencia del Supremo español, sino que deben de pagar todo el exceso producido desde el primer vencimiento del préstamo.

Al inicio de la crisis de 2007-2008 los tipos de interés subieron, pero pronto se advirtió que se iban a suavizar los efectos de la recesión bajando los tipos de interés. Esto llevó a los bancos a cubrirse desde 2009 estableciendo «suelos» al descenso de los tipos. Los créditos a interés variable se convirtieron de hecho en créditos a tipo fijo, cuyo nivel sería el establecido por cada banco en la cláusula suelo.

El RDL 1/2017 (BOE de 21.1.2017), es un paso intermedio entre la reclamación de los consumidores y la posible demanda judicial a plantear si no hay acuerdo entre la entidad de crédito y el prestatario-consumidor. Las entidades deberán de establecer un sistema de reclamación previo a la interposición de demandas judiciales, que será voluntario para el consumi-

dor. Recibida la reclamación la entidad calculará la cuantía a devolver y la comunicará al consumidor, que podrá o no aceptarla. De no aceptarla se abre la vía a la demanda judicial.

El propio RDL 1/2017 establece la posibilidad de que el banco rechace la solicitud del consumidor y de que en tres meses no abone al consumidor la cantidad ofrecida. En cuanto a la información, el banco solo está obligado a poner un cartel en las oficinas o un aviso en su página Web. No es uniforme la actitud de los bancos ante las futuras reclamaciones, pues algunos amenazan con no devolver nada a los clientes por considerar como no abusivas sus cláusulas suelo correspondientes. El cumplimiento de la nulidad de la cláusula suelo queda en manos del banco. El procedimiento previsto en el Real Decreto puede no llegar a frenar la previsible catarata de demandas judiciales derivadas de los desacuerdos entre bancos y prestatarios.

Las ventas de viviendas protegidas en 2016 ascendieron a 21.152, un 13,7% por encima de la cifra del año precedente. Dicho total supuso el 4,6% del conjunto de ventas de viviendas efectuadas en 2016, siempre según la información procedente de los notarios (FIG. 26). Aunque la recuperación ha llegado al segmento de las viviendas protegidas, el peso de las mismas en el conjunto de las transacciones de viviendas no deja de ser muy reducido.

Según datos del Consejo Superior del Poder Judicial, en 2016 el conjunto de lanzamientos judiciales practicados (63.037) descendió en



FIG. 26/ **Viviendas protegidas: ventas anuales, 2004-2016**

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

un 6,4% respecto del año precedente. El descenso fue mayor en los lanzamientos derivados de los procedimientos de ejecución hipotecaria (26.397, -9,7%), resultando menos acusado el descenso en los lanzamientos derivados del impago de alquileres y de la consiguiente aplicación de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) (34.193, -4,2%) (FIG. 27).

Según información procedente del INE, los procedimientos de ejecución hipotecaria correspondientes a viviendas habituales, iniciados en 2016 e inscritos en los Registros de la Propiedad, disminuyeron en dicho año en un 30,9%, ascendiendo a 21.064. Resulta evidente que el descenso de la morosidad de los préstamos hipotecarios está dando lugar a un menor ritmo de iniciación de procedimientos de ejecución.

8. Bibliografía

- LAMET, J. (2017): «La rentabilidad de la vivienda supera ya el 9%». *Expansión*, 9 de marzo.
 Max JIMÉNEZ, B. (2017): «El precio medio del alquiler en BCN se situó en 801 euros, tras subir un 9% en 2016». *El Periódico de Barcelona*, 3 de marzo.
 MONTORIL GARRIGA, J. (2016): «La economía española: creciendo con menos vientos de cola». CaixaBank Research, Dossier: Perspectivas 2017, IM 12.

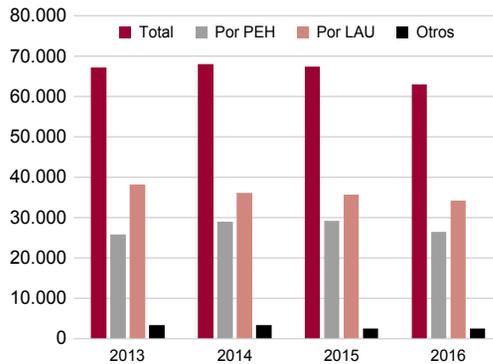


FIG. 27/ **Lanzamientos judiciales. Total por ejecuciones hipotecarias y por impago de alquileres. Totales anuales, 2013-2016**

Fuente: CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL.

Los desahucios derivados de dichos procedimientos presentan todavía cifras más elevadas que las correspondientes a los nuevos procedimientos, debido a la importante acumulación de procedimientos de ejecución iniciados en los años de recesión del mercado de vivienda.

En el inicio de 2017 destacan las actuaciones de los ayuntamientos de Madrid y de Barcelona consistentes en adquirir viviendas para formar con dichas compras parques de viviendas sociales de alquiler. Se trata de actuaciones puntuales que tienen de telón de fondo el importante aumento registrado en los precios de los alquileres. Ante dicha situación resultan escasas las salidas para los hogares necesitados de vivienda y que no pueden acceder a las viviendas de alquiler privado existentes, por el elevado precio de los mismos.

- ORGANIZACIÓN PARA LA COOPERACIÓN Y EL DESARROLLO ECONÓMICO (OCDE) (2017): *Interim Economic Outlook*, «Will risks derail the modest recovery? Financial vulnerabilities and policy risks». Marzo
 RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (2017): «El despegue de los alquileres en España». *El Siglo de Europa*, 13 de marzo.