

La consolidación del mercado de vivienda en España

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

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

«Durante la recesión, los alquileres cayeron, sin embargo, en este momento sucede todo lo contrario. Los alquileres suben porque hay muchas menos propiedades disponibles, ya sea para comprar o para alquilar. Mucha gente no puede acceder a un préstamo bancario, por lo que no pueden permitirse el lujo de comprar una vivienda, y no pueden encontrar una vivienda porque estas han sido monopolizadas, tal vez el 20% en algunas áreas, por los fondos buitres, Blackstone y otros».

Michel HUDSON, «EE.UU: ¿Otra burbuja inmobiliaria? Entrevista», Sin Permiso, Mayo 2017, y www.counterpunch.org/2017/05/25/another-housing-bubble.

1. Introducción

El mercado de vivienda ha entrado en España en una fase de consolidación, alcanzando volúmenes trascendentes por lo que a actividad se refiere. En los dos primeros apartados de este trabajo se resume la evolución reciente de la economía mundial y de España. La economía española se está viendo favorecida por el mejor tono de la economía mundial y de la Eurozona.

En el tercer apartado se comenta la evolución de los precios de las viviendas en España, que han registrado una moderada aceleración en 2017. El cuarto apartado describe la evolución de los factores que actúan sobre la demanda de viviendas, destacando el importante aumento de las ventas de viviendas en el primer trimestre de 2017. El quinto apartado analiza la evolución de la nueva oferta, que ha crecido con fuerza pero con una notable disparidad según los territorios, destacando los aumentos experimentados en las zonas con mayor peso del turismo.

El sexto y último apartado describe la evolución reciente de las ventas y de los precios de las viviendas de protección oficial. Se comenta el comportamiento más reciente de los lanzamientos judiciales, que han sido importantes en el caso de las viviendas de alquiler. Se analizan asimismo algunos de los rasgos más relevantes del que se ha anunciado va a ser el Plan Estatal de Vivienda 2018-21, que entrará en vigor el primero de enero de 2018.

2. Economía mundial. Repunta el crecimiento

Las previsiones del Fondo Monetario Internacional (FMI, 2017) relativas al crecimiento del PIB mundial apuntan hacia una aceleración de dicha magnitud desde el 3,1% de 2016 hasta el 3,5% en 2017. En este último ejercicio los países avanzados crecerían un 2%, mientras que los países con economías emergentes lo harían en un 4,5% (FIG. 1).

El bajo aumento de la productividad y las crecientes desigualdades actuarían como factores

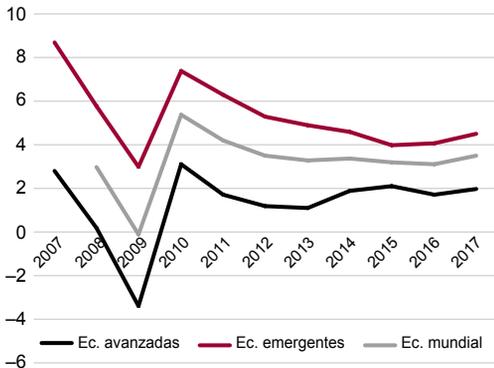


FIG. 1/ Crecimiento económico. Economía mundial, países avanzados y economías emergentes. Tasa de variación anual del PIB (%)

Fuente: FONDO MONETARIO INTERNACIONAL.

de freno al crecimiento. La política económica prevista en Estados Unidos aparece como una fuente de riesgos a nivel mundial en 2017. Así, el cambio en la política monetaria de la Reserva Federal podría provocar aumentos significativos de los tipos de interés. Por otra parte, la relajación de la regulación bancaria podría afectar de forma negativa a la estabilidad financiera. Las potenciales restricciones al comercio implicarían un freno al crecimiento de las transacciones y de la economía mundial.

El mayor crecimiento general y las restricciones a la oferta establecidas por los principales países productores podrían acelerar el precio del petróleo. En la segunda mitad de 2016 y primer cuatrimestre de 2017 dichos precios

registraron aumentos significativos (un 49,6% fue el crecimiento del barril de Brent en enero-abril de 2017 sobre el mismo periodo del año precedente) (FIG. 2).

Los avances producidos en la producción de «fracking» en Estados Unidos y la menor intensidad de los descensos efectivos acaecidos en la producción de crudo han ocasionado, frente a lo inicialmente previsto, una estabilización de los precios del crudo en el segundo trimestre de 2017. Por otra parte, se advierte la conveniencia de estabilizar el aumento de la deuda y de reducir la dependencia de los ingresos de los países emergentes respecto de la producción de primeras materias.

El crecimiento de la Eurozona se prevé alcance el 1,7% en 2017, equivalente o ligeramente inferior al de 2016. Sobre la intensidad de dicho crecimiento incidirían de forma positiva factores tales como la persistencia del carácter expansivo de la política monetaria en 2017, el robusto aumento del empleo, la mejora de los niveles de confianza en los agentes sociales, el mayor aumento del comercio mundial (3,8% frente al 2,2 % de 2016) y un tipo de cambio reducido del euro (Comisión UE, 2017).

El contexto económico general más favorable favorecería el crecimiento de la Eurozona en 2017. En 2016 y 2017 ha sido la demanda interna el principal factor expansivo del crecimiento, destacando el papel más dinámico del consumo privado. La inversión en capital productivo se vería favorecida por la mayor demanda interna, el más alto nivel de utilización de la capacidad productiva, la persistencia de unas condiciones

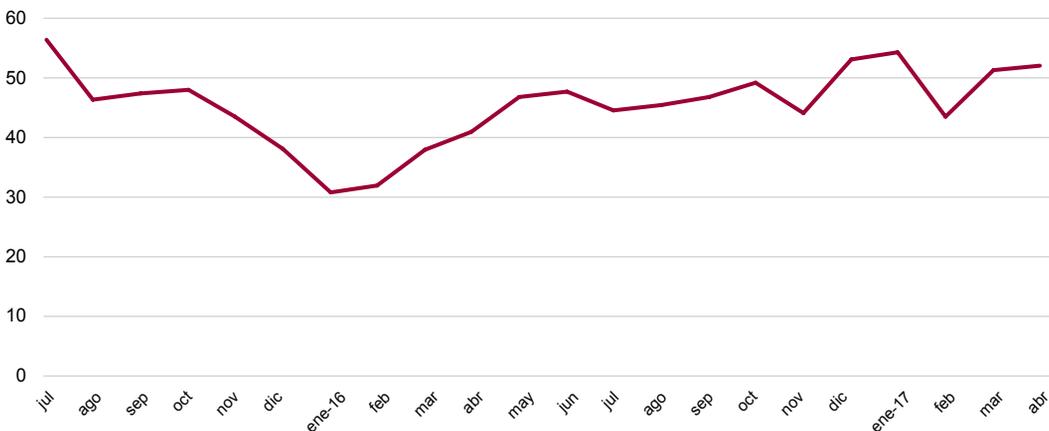


FIG. 2/ Precios petróleo, Mar del Norte, dolares por barril. Serie mensual, 2015-2017

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

financieras favorables y, por último, por el desarrollo del Plan de Inversiones diseñado y desarrollado por la Comisión Europea.

La aportación del resto del mundo al crecimiento de la Eurozona se mantendría neutral. Se prevé un descenso del amplio superávit exterior, desde el 3,4% del PIB en 2016 hasta el 3% en 2017. Los bajos niveles de tipos de interés, el descenso de los niveles salariales en el sector público y el superávit primario (excluidos los intereses de la deuda) de las cuentas públicas favorecerían una reducción de los niveles de déficit sobre el PIB. Los niveles de deuda pública sobre el PIB podrían resultar reducidos por el mayor aumento del PIB nominal, por la mayor inflación y por los bajos tipos de interés.

Se puede decir, pues, que el contexto económico general ha mejorado a nivel mundial a lo largo de 2017. Todo ello apunta hacia ritmos más acusados de variación de la actividad productiva y de los niveles de empleo. También podrían corregirse a la baja los elevados niveles de déficit y de deuda pública sobre el PIB heredados de la etapa de crisis.

3. La economía española. Un crecimiento superior al previsto

La evolución de los indicadores económicos apunta a que 2017 va a ser el cuarto ejercicio de expansión de la economía española posterior a la última recesión. Es también posible que dicho crecimiento supere en este ejercicio

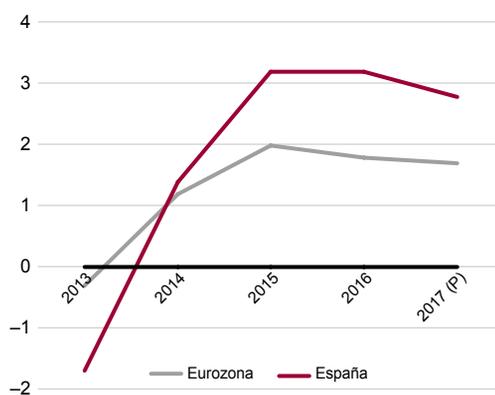


FIG. 3/ España y Eurozona. Tasas de crecimiento anual del PIB, precios constantes, 2013-2017 (previsión)

Fuente: INE y OCDE.

a las previsiones iniciales. La economía española puede, pues, crecer en este ejercicio casi punto y medio más que la Eurozona (FIG. 3).

Los indicadores señalan que el crecimiento de 2017 resultará más equilibrado que el correspondiente a la etapa previa a la crisis, a la vista del prolongado comportamiento positivo del sector exterior. La aportación de dicho sector (exportaciones menos importaciones) fue negativa en 2014-15, mientras que resultó claramente positiva en 2016 y primera mitad de 2017 (FIG. 4). Un crecimiento de las exportaciones superior al de las importaciones implica una aportación positiva del resto del mundo al crecimiento de la economía.

El fuerte empuje de las exportaciones en 2015-2016, tendencia que ha persistido en 2017, está detrás de dicha evolución. La cuota de las exportaciones españolas dentro del conjunto de las exportaciones a nivel mundial ha mejorado en estos últimos años. El persistente aumento de las exportaciones supone que puede resultar más duradera dicha evolución, en especial cuando vuelva a crecer con fuerza la construcción residencial.

En línea con la evolución citada de la aportación del resto del mundo, las exportaciones han vuelto a ser el componente más dinámico de la demanda en el primer trimestre de 2017. Se ha producido una desaceleración en el comportamiento del consumo privado (2,5%) en 2017. La inversión en bienes de equipo ha vuelto a crecer con fuerza en el primer trimestre de 2017. La expansión de las exportaciones (8,4%) en este periodo fue más intensa que la de las importaciones (6,4%) (FIG. 5).

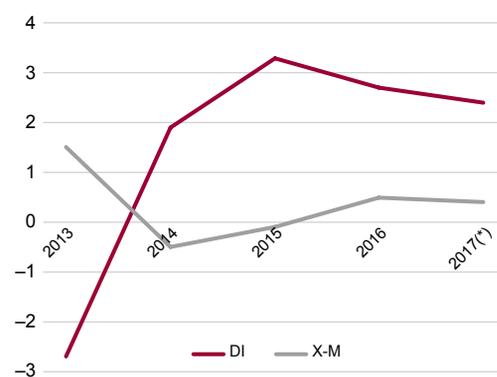


FIG. 4/ Aportaciones al crecimiento del PIB de la economía española de la demanda interna y del resto del mundo, 2013-2017 (previsión)

Fuente: INE.

El aumento del empleo ha continuado produciéndose con intensidad en la primera mitad de 2017. La variación interanual de la afiliación a la Seguridad Social superó a la del empleo EPA. La afiliación creció en un 3,8% en mayo de 2017 sobre el mismo periodo del pasado año, mientras que el empleo EPA aumentó en un 2,3% (408.000) en el primer trimestre del año (FIG. 6). En la variación del empleo se advirtió el nuevo impulso tomado por el sector de la construcción (4,7% fue la variación anual en el empleo EPA y 6,1% la variación en el sector de la construcción).

La evolución de la inflación sigue de cerca el comportamiento de los precios de la energía. La variación interanual del índice de precios de consumo en abril de 2017 fue del 2,6%, netamente superior a la de los dos años precedentes en la misma fecha. El saldo de la balanza por cuenta corriente sigue siendo positivo en 2017, aunque por debajo del correspondiente al año anterior.

El déficit de las administraciones públicas fue del 4,5% del PIB en 2016, previéndose descienda hasta el 3,2% en 2017. Las inversiones públicas, con su débil crecimiento en os últimos años, están siendo la consecuencia menos positiva de la reducción del déficit.

El equilibrio entre la demanda interna y el resto del mundo en cuanto a aportación al crecimiento del PIB es el elemento más positivo de la evolución de la economía española en 2017. Dicha economía está siendo favorecida por la recuperación del crecimiento de la economía mundial (FERNÁNDEZ SÁNCHEZ, 2017). Sería deseable que los salarios recuperasen un ritmo más vivo de expansión a partir del presente año, lo que contribuiría a reforzar el aumento de la demanda.

4. Mercado de vivienda (I). Los precios

El mercado de vivienda inició 2017 con notables aumentos en ventas, nueva oferta y también en los precios y en los alquileres de viviendas. En el primer trimestre de 2017 la tasa intertrimestral del índice de precios de vivienda del INE, elaborado a partir de los precios de venta recogidos en las escrituras formalizadas ante notario, fue del 2,3%, mientras que la tasa interanual sobre el mismo periodo de 2016 ascendió al 5,3%, por encima de las tasa interanuales de los dos años precedentes (FIG. 7).

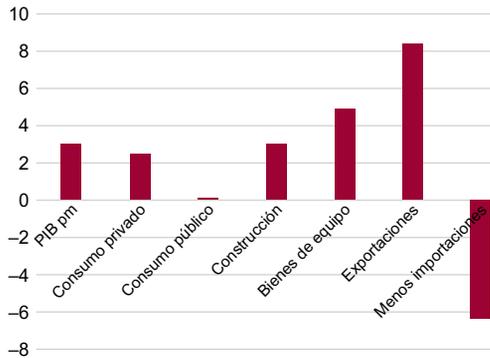


FIG. 5/ PIB economía española. Variaciones interanuales primer trimestre 2017. Componentes de la demanda

Fuente: INE.

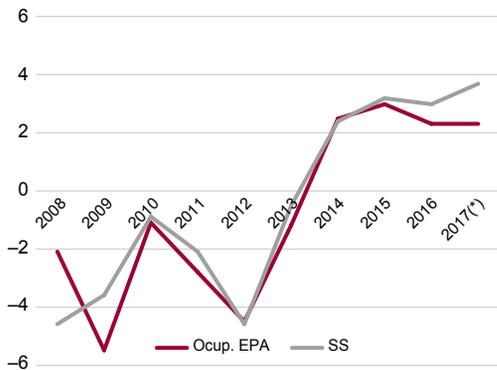


FIG. 6/ Ocupados EPA y Afiliados a la S.Social. Tasas de variación anual (fin de año), 2008-2017 (previsión) (%)

Fuente: INE y MINISTERIO DE EMPLEO.

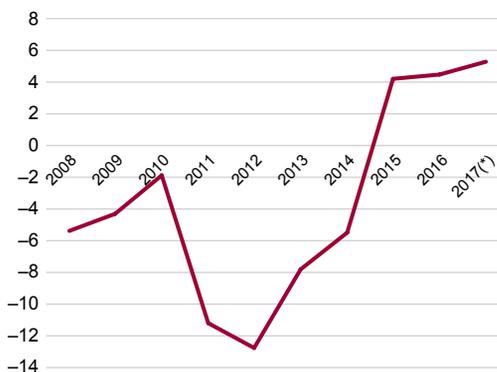


FIG. 7/ Índice de precios de vivienda. Tasas de variación interanual (4º T), 2008-2017 (previsión)

Fuente: INE.

El aumento acumulado de los precios de venta de las viviendas entre el primer trimestre de 2014 (punto mínimo de la recesión precedente) y el primero de 2017 fue del 13,7%. Dicho aumento superó ampliamente los crecimientos correspondientes a precios y salarios (FIG.8), lo que confirma la idea de que la buena coyuntura del mercado de vivienda favorece el aumento de las dificultades de acceso a la vivienda.

Por Comunidades Autónomas, destacó el hecho de que el aumento interanual más intenso fue el de la Comunidad de Madrid (10,6%), se-

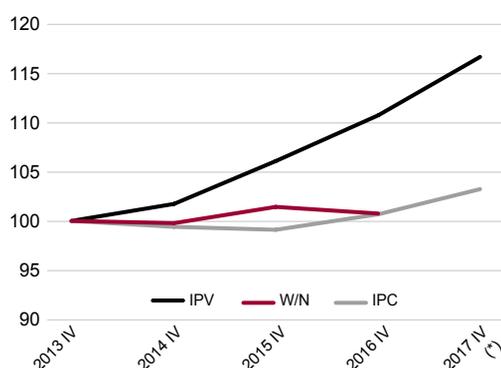


FIG. 8/ Precios de la vivienda, salarios por persona ocupada e IPC. Series anuales 2013-2017 (previsión), 4º trimestre

Fuente: INE.

guido por Cataluña (8,8%) y Baleares (5,5%). Por el contrario, Extremadura (1,1%) y Murcia (0,9%) presentaron los crecimientos interanuales más reducidos. (FIG. 9).

La estadística de tasaciones del Ministerio de Fomento registró un aumento interanual bastante más moderado (2,2%). Los precios de tasación más elevados en el primer trimestre de 2017 fueron los del País Vasco (casi 2.400 euros/m²), Comunidad de Madrid (2.235 euros/m²) (véase FIG. 10). El precio medio de España ascendió a 1.525,8 euros/m², 137.322 euros en el caso de una vivienda media de 90 m². Castilla-La Mancha (876,9 euros/m²) y Extremadura (864,6 euros/m²) presentaron los precios de tasación más reducidos en el mismo periodo de tiempo.

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

La creación de empleos, el crecimiento de los hogares, la inmigración y la evolución de la renta disponible de los hogares son factores reales que inciden directamente sobre la demanda de vivienda, a los que hay que añadir la evolución de la financiación. En 2017 el crecimiento del empleo fue significativo en la primera mitad del año. Según la Encuesta de Población Activa, el total del empleo creció en

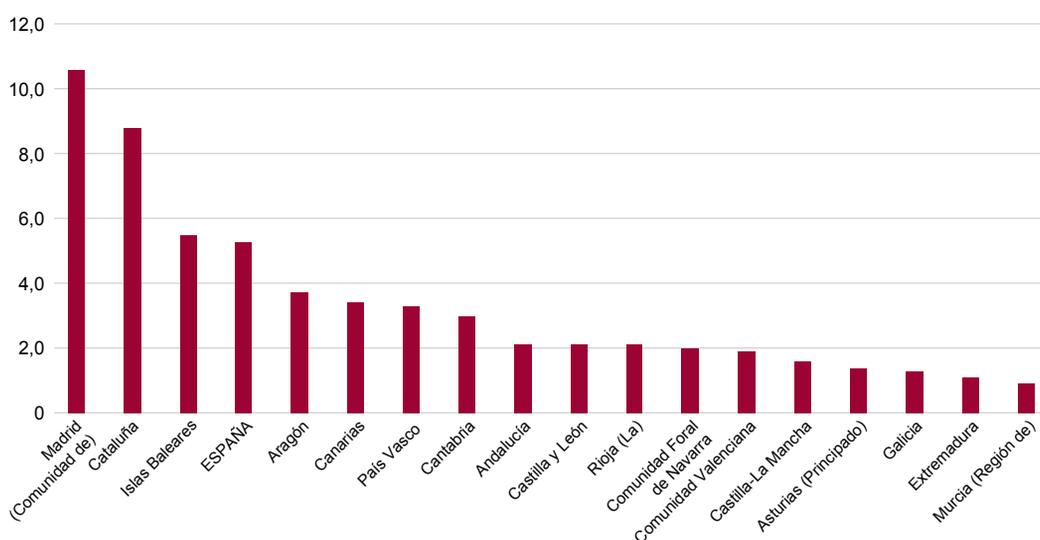


FIG. 9/ Índice de precios de las viviendas. Tasas de variación 2017 /2016 (IT) (%)

Fuente: INE.

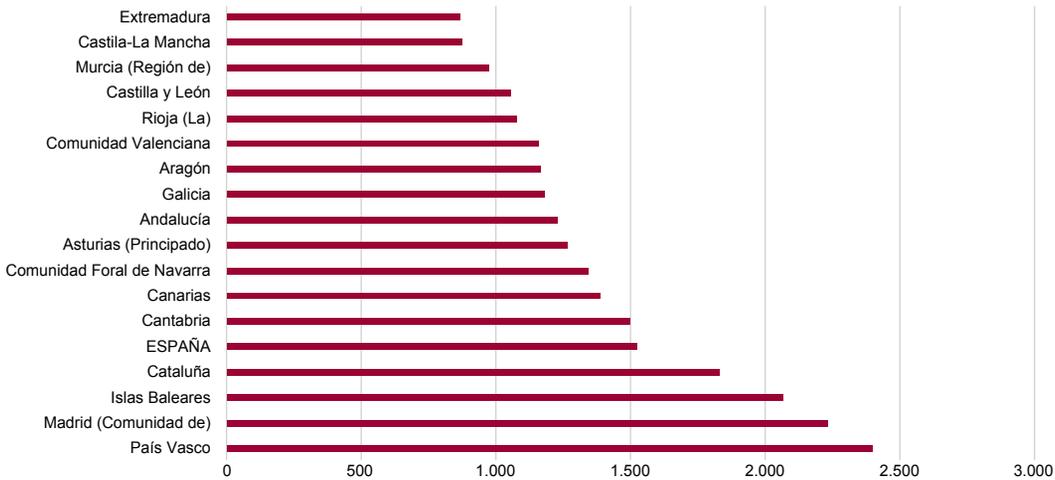


Fig. 10/ **Viviendas, valores de tasación, euros/m2. 1er trimestre de 2017. España y CC. Autónomas**

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

un 2,3% sobre el mismo periodo del pasado ejercicio (0,7% fue la variación intertrimestral desestacionalizada), lo que supuso un aumento anual de 403.000 nuevos puestos de trabajo (FIG. 11).

La inmigración presentó en 2016 una disminución de 69.000, con lo que la proporción de extranjeros (4,6 millones) sobre el total de la población descendió ligeramente hasta el 9,8%. Es de señalar que el retroceso del número de inmigrantes se ha desacelerado de forma sustancial en los tres últimos ejercicios, según los resultados del Padrón Municipal de Población.

La recuperación del sector de la construcción se ha advertido en las cifras de empleo. En la EPA la variación interanual del empleo en la construcción fue del 6,5% en el primer trimestre de 2017, frente al 2,3 de aumento del total de empleo. En la afiliación a la Seguridad Social, la variación interanual en mayo fue del 3,8% para el conjunto de afiliados, mientras que en el sector de la construcción dicha variación fue del 6,1% en el mismo periodo de tiempo (FIG. 12).

Entre 2014 y 2016 la renta disponible de los hogares aceleró el crecimiento, ayudada por los precios de consumo a la baja. En 2017 el deflactor de los precios de consumo puede oscilar entre el 2% y el 2,5%. De no haber aumentos significativos de los salarios, consumo y compras de vivienda exigirán descensos notables en la tasa de ahorro de los hogares para mantener los niveles de gasto de los años precedentes. (FIG. 13).

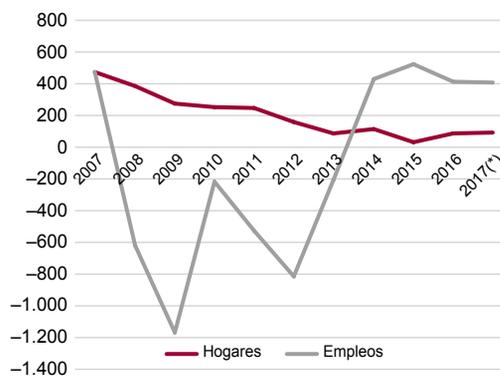


Fig. 11/ **EPA. Variaciones anuales de empleos y hogares, 2007-2017 (previsión). Miles**

Fuente: INE.

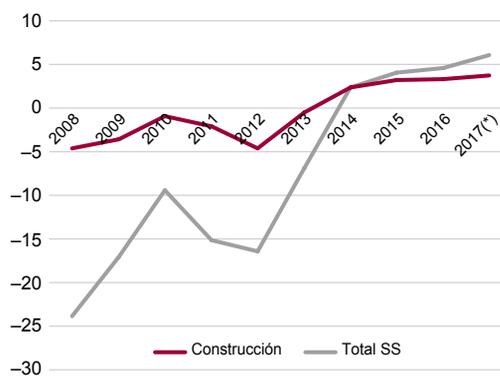


Fig. 12/ **Afiliación a la Seguridad Social (datos fin de mes), total afiliados y sector de la construcción. Tasas de variación anual (%), 2008-2017 (datos hasta mayo)**

Fuente: MINISTERIO DE EMPLEO Y SS.

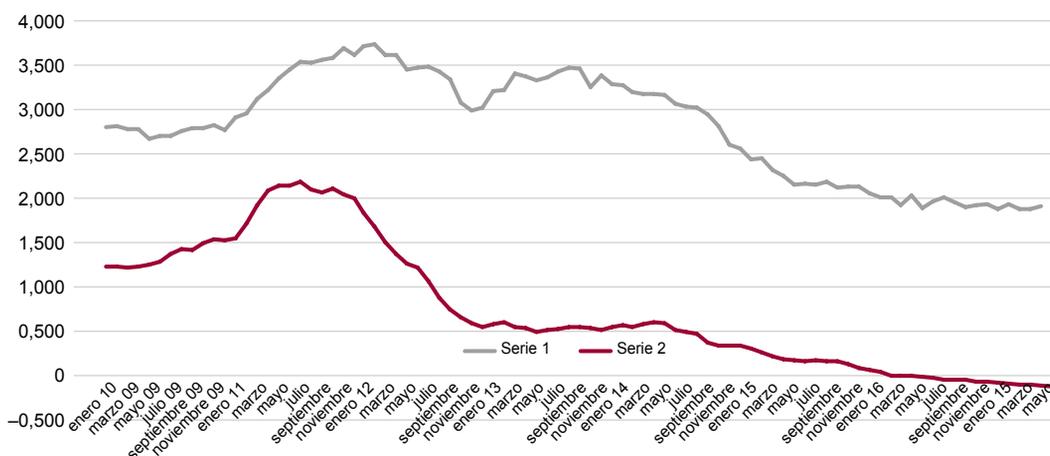


Fig. 13/ España: Tasa de ahorro de los hogares sobre la renta disponible bruta, 2009-2017 (previsión)

Fuente: INE y COMISION UE.

Según la Encuesta Continua de Hogares del INE, en 2016 el número medio de hogares ascendió a 18,4 millones, lo que supuso una variación interanual absoluta del número de hogares de 59.900, correspondiente a una variación relativa del 0,3%. Los hogares monoparentales (un adulto con hijos) presentaron el mayor crecimiento entre los diferentes grupos de hogares.

En cuanto a la financiación, los tipos de interés de los préstamos a comprador de vivienda se han mantenido por debajo del 2% anual en el primer cuatrimestre de 2017. Ante el descenso continuado del índice de referencia, el Euríbor a doce meses en la mayoría de los créditos a interés variable, es posible que los bancos estén procediendo a aumentar ligeramente el



La mayor subida de los precios de la vivienda (5,3% en el índice de precios y 2,2% en las tasaciones), ha afectado al esfuerzo de acceso (FIG. 16). Para los salarios bajos, propios de los nuevos empleos, el esfuerzo de acceso a la vivienda, en propiedad y en alquiler, se coloca en torno al 60% de la renta familiar, lo que confirma la correlación entre aumento de los precios y crecimiento del esfuerzo de acceso a la vivienda.

El importante aumento de los nuevos préstamos, la persistencia de los bajos tipos de interés y la presencia de expectativas al alza de los precios, han vuelto a estimular la demanda de vivienda. Según la estadística de transmisiones inmobiliarias, las ventas crecieron en un 18,7% en el primer trimestre de 2017 sobre el mismo periodo del año anterior (FIG. 17). De nuevo volvió a destacar el fuerte aumento de las ventas de viviendas de segunda mano, que

crecieron en un 21,2% en el periodo citado, mientras que las ventas de viviendas nuevas retrocedieron en un 3,7%.

Las ventas a extranjeros aumentaron en un 13,2%, por debajo de las ventas a españoles. La proporción de las ventas a extranjeros se mantiene así en el entorno del 17% del total de ventas de viviendas, en un nivel próximo a las 90.000 viviendas al año (FIG. 18). Por autonomías, las ventas a extranjeros alcanzaron el nivel más elevado en el primer trimestre de 2017 en Canarias (39,9%), seguida por Valencia (34%) y Baleares (33,2%) (FIG. 19). En el interior de España y en el norte dicha participación resulta bastante más reducida. En el conjunto de las ventas de viviendas a extranjeros las ventas a británicos supusieron el 14,5% del total, la mayor participación. Le siguen Francia (7,65%), Alemania (7,65%) y Bélgica (6,85%).

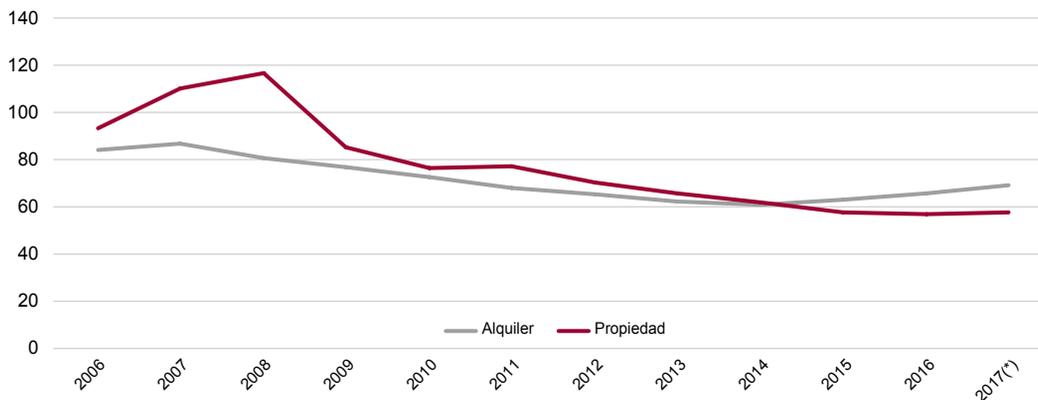


FIG. 16/ Mileurista. Esfuerzo de acceso a la vivienda de 90 m2, alquiler y propiedad (prestanio al 100%), 2006-2017 (previsión)

Fuente: Estimación propia.

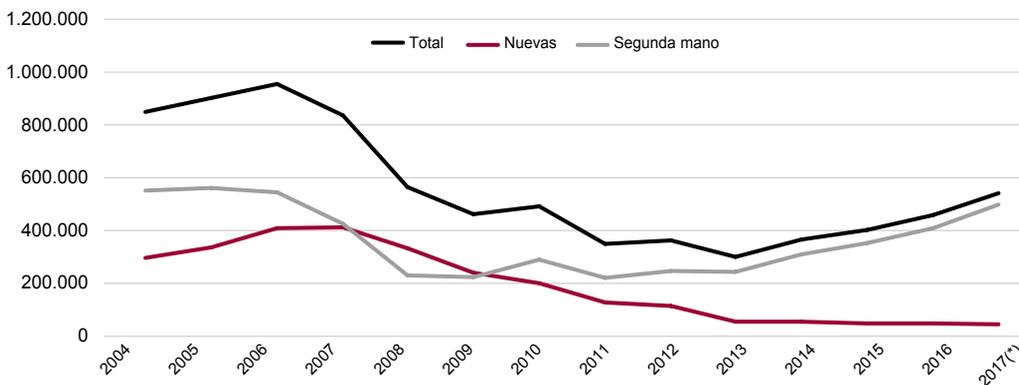


FIG. 17/ Transmisiones de viviendas. Total, nuevas y usadas, 2004-2017 (previsión)

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

Aragón (53,5%), Asturias (33,5%) y Cataluña (27,6%) presentaron los mayores aumentos de ventas de viviendas sobre el año anterior en el primer trimestre de 2017. Solo la autonomía de Rioja presentó una variación negativa de las ventas en dicho periodo (-1,6%).

El aumento de las hipotecas registradas en el primer trimestre de 2017 (11%) fue inferior al de las compraventas registradas (15 %). Ello implica que las compraventas efectuadas con un préstamo hipotecario fueron el 67,2% del total. La proporción citada fue ligeramente inferior a la del año precedente. Dicha evolución refleja la importante presencia de inversores dentro del total de las compras de viviendas.



Fig. 18/ **Transmisiones de viviendas. Proporción de ventas a extranjeros sobre el total (%). Medias anuales, 2006-2017 (previsión)**

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO (notarios).

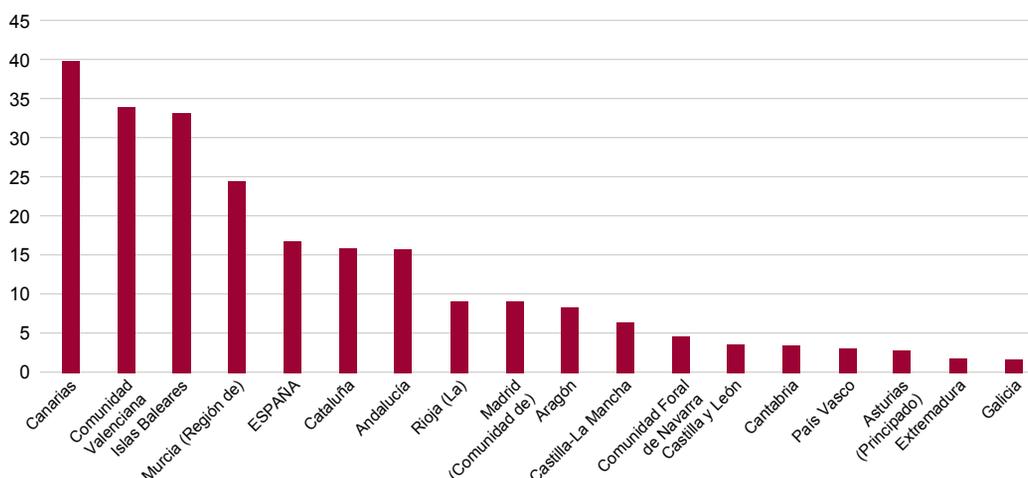


Fig. 19/ **Transmisiones de viviendas. Proporción de las ventas a extranjeros (residentes y no residentes) sobre el total de ventas. Primer trimestre de 2017**

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

6. Mercado de vivienda (III). Nueva oferta

La mayor demanda de vivienda y los más altos precios de venta habrían de traducirse en un incremento significativo de la nueva oferta de viviendas. La evolución de dicho incremento no resulta homogénea dentro del territorio de España, pero el crecimiento global ha ido tomando fuerza a partir, sobre todo, de 2016. El papel de las Socimis y de los Fondos de Inversión en la recuperación presente de la nueva oferta de viviendas es muy significativa.

Se ha producido, pues, un cambio considerable en la composición de los nuevos promotores de viviendas. No es de excluir que, de persistir la tendencia alcista en precios y ventas, puedan animarse a entrar en el mercado bastantes de los promotores que quedaron fuera del mercado tras la crisis o promotores menos profesionales. Ello dependerá en gran medida de la disposición de los bancos a entrar de nuevo con fuerza en la financiación del mercado promotor de viviendas.

En el primer trimestre de 2017 el total de viviendas iniciadas, estimado a partir de los visados de obra nueva, creció en un 18,7% sobre el mismo periodo de 2016. De persistir dicha tendencia, el total de iniciaciones de viviendas podría alcanzar las 76.000 en 2017 (64.038 en 2016). Los visados para ampliación de vivienda aumentaron en un 58,1% en el mismo periodo de tiempo, y los visados para rehabilitación lo hicieron en un 6,8% (FIG. 20). Estos últimos supusieron el 25,8% del total de

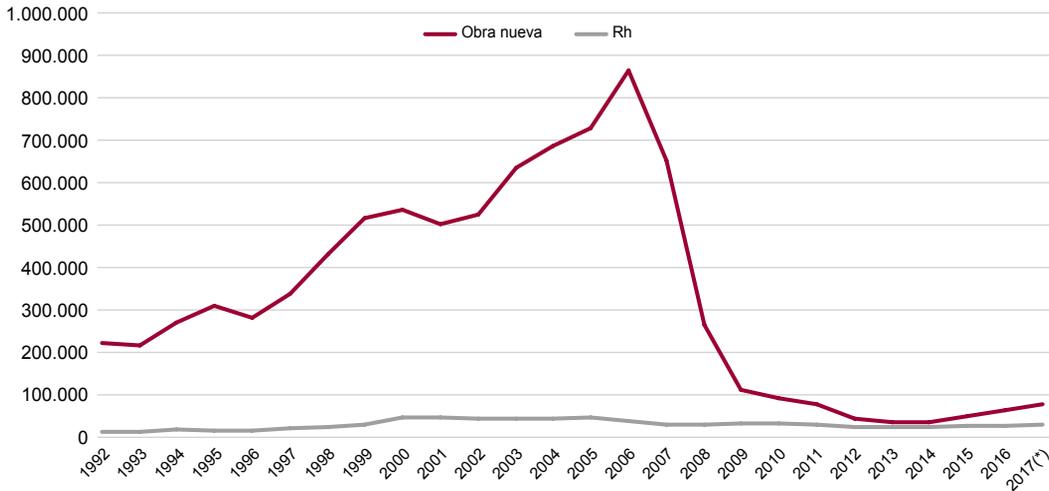


Fig. 20/ Visados de CC. de Aparejadores. Obra nueva y Rehabilitación, totales anuales, 1992-2017 (previsión)

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

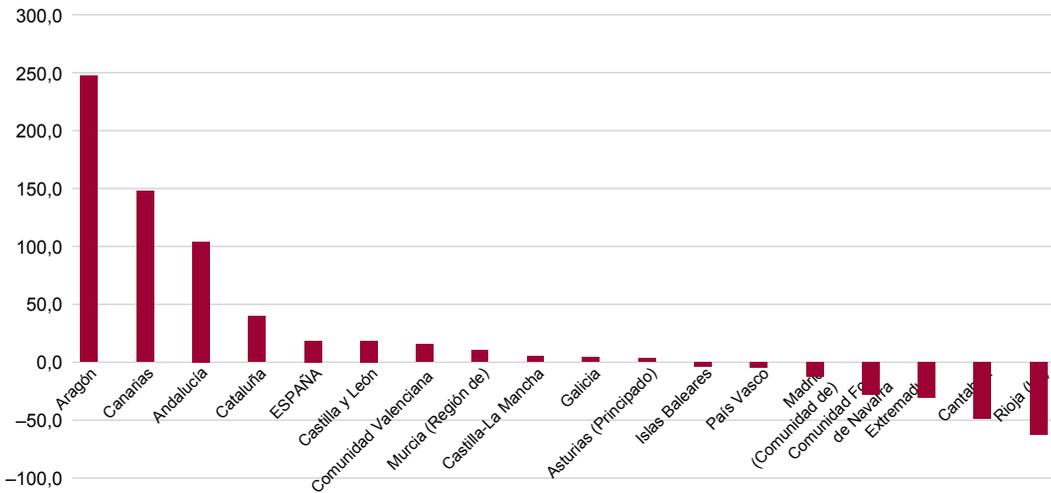


Fig. 21/ Visados de obra nueva. Número de viviendas. Variaciones interanuales, 2017/2016. Primer trimestre de 2017. España y CC. Autónomas (%)

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

visados de dirección de obra, según información procedente de los Colegios de Arquitectos Técnicos.

Las variaciones interanuales de las viviendas iniciadas en el primer trimestre de 2017 presentaron disparidades espectaculares según las diferentes comunidades autónomas. Los mayores aumentos fueron los de Aragón, Canarias y Andalucía, en los tres casos por encima del 100% de variación. Por el contrario, resultaron muy destacables los descensos sufridos por los visados de obra nueva en vi-

vienda en los casos de Extremadura (-30,6%), Cantabria (-48,4%) y Rioja (-62,7%) (Fig. 21).

Aunque las cifras de viviendas iniciadas quedan todavía lejos de los niveles alcanzados en la última etapa de expansión, los niveles alcanzados en el primer trimestre de 2017 suponen unos niveles de una magnitud considerable (Fig. 22). Se pueden considerar como espectaculares los aumentos interanuales experimentados en algunas provincias andaluzas, casos de Almería (108,8%), Granada (172%) y Málaga (75,4%).

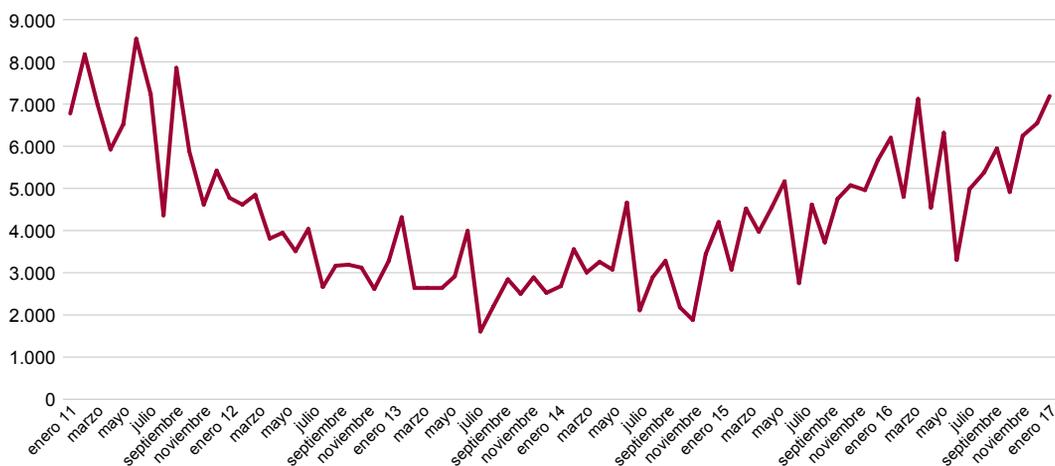


Fig. 22/ Obra nueva, visados. Serie mensual, 2011-2017

Fuente: MOFO.



Fig. 23/ Inversión en vivienda, Contabilidad Nacional Trimestral. Tasas de crecimiento anual, precios constantes, 2007-2017 (previsión)

Fuente: INE.

Según la Contabilidad Nacional Trimestral, la inversión en vivienda (excluye el valor del suelo) creció en un 5,5% sobre el año precedente en el primer trimestre de 2017 (datos a precios constantes). La inversión en vivienda se ha situado así a un nivel del 4,8% del PIB (datos a precios corrientes), por debajo de la construcción no residencial (5,2%). La variación interanual en 2017 de la inversión en vivienda (5,5%) superó ampliamente la correspondiente a la construcción no residencial (0,7%) (FIG. 23). La aportación al crecimiento de la economía en 2017, de acuerdo con el ritmo del primer trimestre de 2017, sería de 0.3 puntos porcentuales por parte del sector de la construcción, de los que 0,25 corresponderían al subsector de la construcción residencial.

Tras nueve años consecutivos de descenso del nivel de viviendas terminadas, en el primer trimestre de 2017 hubo un crecimiento ligero, del 0,4%, en las viviendas terminadas respecto del año precedente (véase FIG. 24). El ritmo alcanzado corresponde a 40.300 viviendas anuales. El 9,4% de dicho total correspondió a viviendas terminadas por parte de cooperativas y de administraciones públicas.

7. Política de vivienda

En el primer trimestre de 2017 las ventas de viviendas protegidas crecieron un 3,5% sobre el mismo periodo del año precedente. El nivel anual correspondiente sería de 21.904 ventas de viviendas de dichas características en 2017, equivalentes a un 4% del ritmo anual del conjunto de ventas de viviendas (FIG. 25).

Los precios de venta de las viviendas de protección oficial vendidas en este periodo (nuevas y de segunda mano) crecieron un 1,9% sobre el año anterior. El nivel alcanzado, según la estadística del Ministerio de Fomento, fue de 1133,5 euros/m², de forma que una vivienda protegida de 90 m² tendría un precio de unos 102.000 euros. Al tratarse de un precio medio, resulta evidente que en los territorios con mayores precios de venta dicho tipo de viviendas podría alcanzar precios considerables (124.000 euros en la Comunidad de Madrid).

Durante la última fase de recesión del mercado de vivienda, las viviendas protegidas siguieron subiendo de precio durante bastante

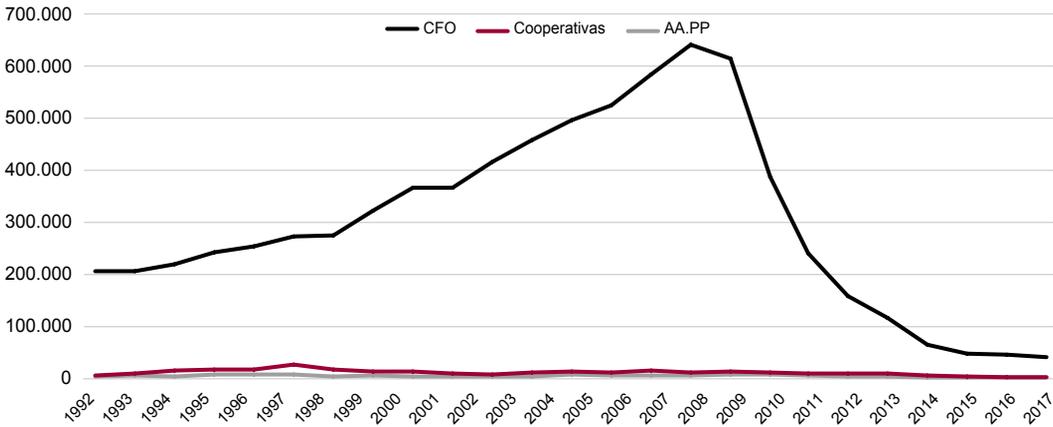


FIG. 24/ Viviendas terminadas-CFO. Totales anuales, 1992-2017 (previsión)

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

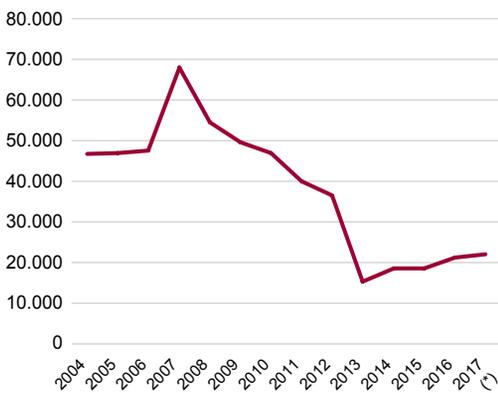


FIG. 25/ Viviendas protegidas: ventas anuales, 2004-2017 (previsión)

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

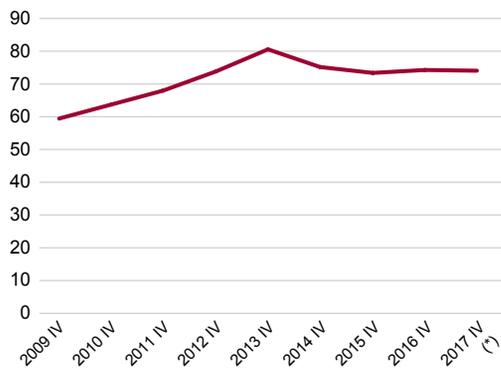


FIG. 25BIS/ Relación porcentual entre los precios de las VPO y los de las viviendas libres (valores de tasación). Serie anual 2009-2017, 4º trimestre (%)

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

tiempo, mientras que los precios de mercado descendieron con fuerza hasta 2013. En este ejercicio el precio medio de tasación de una vivienda protegida supuso el 80,6% del precio de venta de las viviendas libres (FIG. 25 bis). Después de 2013, conforme han crecido los precios de las viviendas libres, los precios de las viviendas protegidas se han ido abaratando relativamente de forma gradual respecto de las viviendas libres, incluso en un periodo como 2017 en el que se ha producido una elevación de tales precios, tras cinco años de descensos consecutivos.

La vivienda protegida en propiedad ha desaparecido del plan de viviendas estatal y se han quedado limitadas a la voluntad de las comunidades autónomas de favorecer la

construcción y venta de dicho tipo de viviendas, tanto de promotores públicos como privados. La cuestión radica en que los precios de venta de dicho tipo de viviendas pueden resultar elevados para los actuales niveles salariales.

Los resultados de la estadística del Consejo General del Poder Judicial señalan que en el primer trimestre de 2017 hubo un aumento de los lanzamientos judiciales, tanto sobre el trimestre precedente como sobre el mismo periodo de 2016. En dicho aumento han influido sobre todo los lanzamientos correspondientes al cumplimiento de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que en 2017 vienen a suponer el 56,1% del total de lanzamientos (FIG. 26).

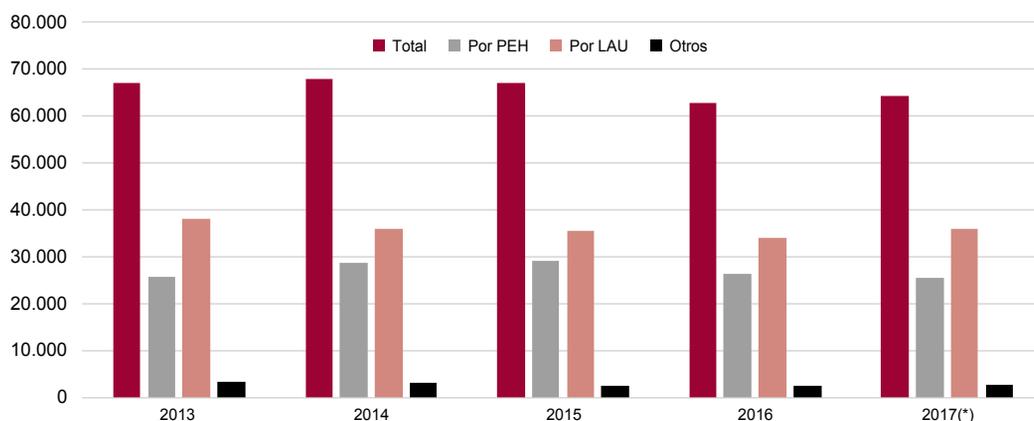


Fig. 26/ Lanzamientos judiciales. Datos anuales, 2013-2017 (previsión)

Fuente: CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL.

Todo indica que la conjunción de precios de venta y de alquileres elevados está dando lugar a un aumento de los alquileres como forma de tenencia, siendo una fórmula frecuente el alquiler de habitaciones en viviendas compartidas. El aumento de presencia de los desahucios correspondientes a impagos de alquileres guarda conexión con la tendencia citada hacia el aumento del alquiler como forma de tenencia, aunque el alquiler recoge la tendencia a la elevación de los precios correspondientes.

Se echa en falta la presencia de una estadística de precios del alquiler de viviendas, puesto que la rúbrica de «viviendas en alquiler» del Índice de Precios de Consumo no recoge la tendencia alcista que se está produciendo en los alquileres, que si aparece en las estadísticas divulgadas por parte de algunos portales inmobiliarios.

En los primeros días de mayo de 2017 el gobierno, a través de la Web del Ministerio de Fomento, ha divulgado el «Borrador Real Decreto Plan Estatal de Vivienda 2018-2021». Dicho texto está abierto a sugerencias por parte de las autonomías y agentes sociales, y está previsto que entre en vigor el 1º de enero de 2018. El Plan citado sustituiría al Plan 2013-2016, que todavía se está aplicando en 2017.

El vigente plan 2013-2016, prorrogado a 2017, está transcurriendo con escasa incidencia en los problemas de acceso a la vivienda que la recuperación del mercado está ocasionando. Respecto del anterior, el nuevo plan anunciado refuerza las ayudas al alquiler y a la construcción de nuevas viviendas con destino a dicha forma de tenencia. Se introduce como principal novedad una ayuda directa

a la compra de vivienda para los jóvenes de menos de 35 años.

Se puede anticipar que dentro del futuro plan se incluyen tres piezas relevantes. La primera son las ayudas al inquilino, que exigirán que en el hogar del beneficiario los ingresos no superen el tope de 3 IPREMs (1.880 euros/mes). Las ayudas cubrirán el 40% del alquiler (50% para jóvenes de menos de 35 años), que no deberá pasar de 600 euros/mes (ampliable) y tendrán un tope temporal de tres años.

El segundo componente es el de fomento del parque de viviendas de alquiler. Esta pieza del programa, que es la que mejor responde en teoría a los problemas del momento, incluye ayudas al promotor, de hasta 36.750 euros, y establece un tope de siete euros/m²-mes en el alquiler a pagar por los arrendatarios. Los adquirentes pueden tener ingresos de hasta 4,5 IPREMs (2.819 euros/mes) y la vivienda se mantendrá en alquiler hasta 25 años. No se especifican detalles acerca de la dimensión ni características de las viviendas a construir.

El borrador de programa pone tope al tiempo en el que una vivienda subvencionada para el alquiler se tiene que mantener bajo dicha forma de tenencia. Ello implicaría que el alquiler es una situación transitoria y que, antes o después, el camino lleva a la propiedad. España tenía en 2016 (Encuesta Continua de Hogares) un 77,5% de viviendas principales en propiedad y un 17,3% de alquiler, del que solo un 2% eran viviendas sociales de alquiler.

No hay, pues, en España un parque social de viviendas de alquiler. Si se quiere fomentar la creación de un parque de viviendas de alquiler

no debería de ponerse un tope temporal a las viviendas que vayan a integrar el mismo. El alquiler aparece, pues, como una situación de paso, con lo que difícilmente se podrá generar un parque de viviendas sociales en alquiler de dimensión significativa.

El tercer componente relevante es el de las ayudas al acceso a la propiedad, para el caso de jóvenes de menos de 35 años que adquieran una vivienda en propiedad. La ayuda en cuestión asciende a 10.800 euros. Esta cifra equivale a menos de la mitad del pago de entrada de la vivienda con un precio medio de venta frecuente en este momento. El joven adquirente no deberá de ingresar más de los 1.880 euros/mes y habrá de mantener la vivienda al menos cinco años.

El programa puede ayudar a la compra de vivienda y también ayudar a los bancos a eliminar el elevado stock de viviendas que afecta a sus balances con nula rentabilidad, como se ha advertido entre los problemas que han acosado al Banco Popular. España pasa por un momento de importantes aumentos en los precios de los alquileres y en los precios de venta de las viviendas. Las ayudas directas al alquiler y a la propiedad, requieren de un aumento de la oferta de viviendas de alquiler,

para impedir suban más los precios y los alquileres.

El nuevo programa debe de dotarse de objetivos cuantitativos, desglosados por autonomías. Debería de introducirse la obligación de los ayuntamientos de establecer un registro de demandas de vivienda por parte de los hogares sin posibilidad de acceso a los precios del mercado.

Es de desear que el nuevo plan tenga una mayor dotación de recursos que la del vigente Plan 2013-16, y que se defina y concrete mejor el programa de fomento del parque de viviendas de alquiler. Este último puede contribuir a reforzar el débil peso de la vivienda de alquiler en España.

Resultaría conveniente, asimismo, que se establezca un sistema de información regular y periódica sobre la ejecución del nuevo instrumento. El Plan debe de ser noticia no solo en el momento de su aprobación, sino que tiene que poder seguirse mes a mes el grado de ejecución del mismo. A lo anterior hay que unir la necesidad antes citada de crear un índice de precios de alquileres, actuación que se está preparando a nivel local en algunos grandes ayuntamientos.

8. Bibliografía

COMISIÓN EUROPEA, (2017): *European Economic Forecast*. Spring, 2017, mayo.
FONDO MONETARIO INTERNACIONAL (2017): *World Economic Outlook, Capítulo 1, «Global prospects and policies»* Abril.

FERNÁNDEZ SÁNCHEZ, María Jesús (2017): «Sopla un nuevo viento de cola». *El País de los Negocios*, 28 de mayo.