

La oferta de nuevas viviendas parece reaccionar en España

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

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

«Hay que confiar en que esa mayor autonomía financiera de los promotores no constituya la justificación para que un sector por otro lado necesario no vuelva a las andadas y escarmiente de una vez por todas».

«¿Regreso al pasado?»
El País, Negocios, Editorial, 17.09.17

Introducción

La economía mundial en general y la Eurozona en especial, han mejorado de forma significativa los ritmos de crecimiento de sus economías en la primera mitad de 2017. La economía española ha mantenido en el primer semestre un ritmo de crecimiento similar al del año anterior, impulsada por la fuerza de la demanda interna y de las exportaciones. El mercado de vivienda ha mantenido la tónica expansiva del año precedente, destacando el aumento alcanzado del 16% en los precios de la vivienda desde el inicio de la recuperación. Las compraventas de viviendas han aumentado a un ritmo superior al de las nuevas iniciaciones de vivienda, lo que apunta a importantes volúmenes de construcción a punto de ponerse en marcha en los próximos meses.

La economía mundial en general y la Eurozona en especial, han mejorado de forma significativa los ritmos de crecimiento de sus economías en la primera mitad de 2017. La economía española ha mantenido en el primer semestre un ritmo de crecimiento similar al del año anterior, impulsada por la fuerza de la demanda interna y de las exportaciones. El mercado de vivienda ha mantenido la tónica expansiva del año precedente, destacando el aumento alcanzado

del 16% en los precios de la vivienda desde el inicio de la recuperación. Las compraventas de viviendas han aumentado a un ritmo superior al de las nuevas iniciaciones de vivienda, lo que apunta a importantes volúmenes de construcción a punto de ponerse en marcha en los próximos meses.

En los dos primeros apartados de este trabajo se comenta la evolución de la economía mundial y de la española. En los apartados terceros a quinto se describen los principales componentes del mercado de vivienda en España. En el sexto y último apartado se resume la evolución del mercado de vivienda protegida y lo que pueden ser algunos rasgos relevantes de la nueva ley hipotecaria que va a debatirse en el Congreso de los Diputados.

1. La economía mundial recupera vitalidad

De acuerdo con la actualización de verano de las previsiones del Fondo Monetario Internacional (FMI, 2017) de abril de este ejercicio, el PIB de la economía mundial puede crecer en un 3,5% en 2017. Dicho crecimiento vendría explicado por un ritmo del 2% en los países avanzados y del 4,6% en los países menos desarrollados.

En las últimas previsiones han mejorado las correspondientes a la Eurozona (FIG. 1), respecto de la cual todo indica que podría alcanzar un ritmo de crecimiento del 2% en 2017. Destaca asimismo la aceleración del crecimiento en China. En el contexto del inicio del segundo semestre de 2017, las mayores incertidumbres son de tipo político, siendo significativas las incógnitas que plantea el cambio de signo de la política monetaria en Estados Unidos. En este país, a las políticas de alivio cuantitativo van a suceder actuaciones de signo diferente en la política monetaria, aunque los cambios se pretenden implantar de forma que no afecten seriamente al crecimiento de dicha economía.

Aunque la recuperación ha tomado más fuerza en 2017, se está todavía lejos de los ritmos de crecimiento típicos de las etapas de recuperación precedentes. Las subidas de los precios del petróleo, que fueron significativas en los últimos meses de 2016 y primer semestre de 2017, se han frenado desde el final del primer semestre de 2017. En agosto de 2017 el precio medio del petróleo del Mar del Norte fue de 52,1 dólares por barril, lo que supuso un au-

mento del 14,5% sobre el mismo mes de 2016, pero implicó un retroceso del 2,1% respecto del nivel alcanzado en diciembre de 2016.

Esta evolución menos firme de los precios del petróleo respecto de las previsiones efectuadas al inicio del año afectará sin duda a los ingresos de los países productores. Estos últimos deberán necesariamente que intentar diversificar el contenido de su actividad productiva para superar la actual situación.

El crecimiento de la Eurozona puede verse modificado por la revalorización alcanzada por el tipo de cambio del euro frente al dólar. En agosto de 2017 el tipo medio de cambio fue de 1,18 dólares por euro, lo que supuso una revalorización del euro del 5,3% sobre el mismo mes del año precedente y del 12% respecto de diciembre de 2016 (FIG. 2). Dicha revalorización implica un abaratamiento de los precios del petróleo expresados en euros, circunstancia que favorece el crecimiento de la eurozona, aunque dicho tipo de cambio encarece, por otra parte los precios de las exportaciones de dicha área económica.

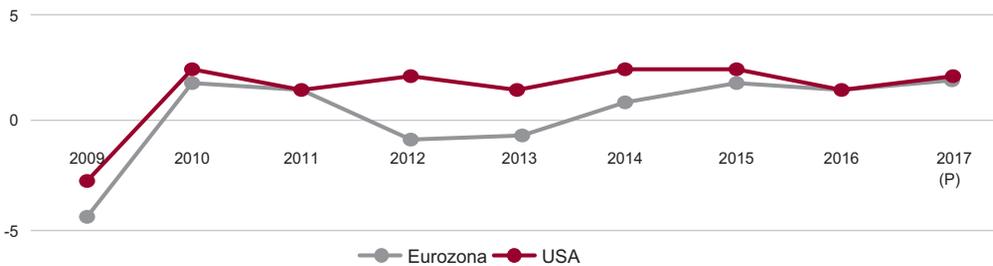


Fig. 1/ Crecimiento económico anual, USA y Eurozona, 2009-2017 (previsión)

Fuente: FMI.

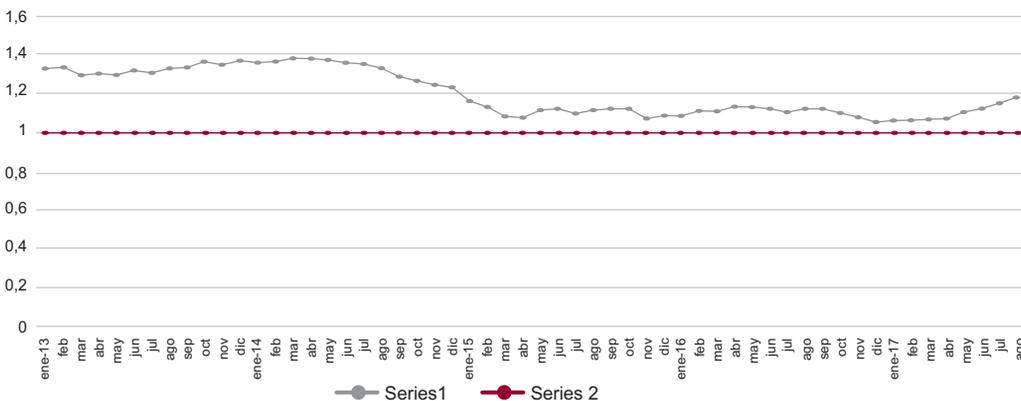


Fig. 2/ Tipo de cambio euro/dólar, dólares por euro. Serie mensual, 2013-2017

Fuente: BoE.

2. Economía española: persiste el elevado crecimiento

El PIB de la economía española aumentó en un 0,9% en el segundo trimestre de 2017 respecto del trimestre precedente. Tras esta variación el PIB se situó en un nivel equivalente al existente en el segundo trimestre de 2008, inmediatamente antes de la crisis. Sin embargo, el nivel de empleo, de acuerdo con los resultados de la EPA, fue todavía casi un 10% inferior al del periodo citado. Lo anterior implica supone que hay más de dos millones de empleos por debajo del nivel alcanzado antes de la gran recesión que sucedió a la crisis de 2007.

Aunque se haya alcanzado el nivel previo a la crisis en el segundo trimestre de 2017, de haberse mantenido un ritmo moderado de crecimiento del 2% después de 2008, el PIB real de la economía española estaría un 19% por encima del nivel efectivo de 2017 (Fig. 3). Lo anterior revela el coste que la recesión mencionada ha alcanzado para la economía española. Dicha distancia del PIB tendencial respecto del PIB real implica un alejamiento importante del nivel de vida medio en relación con el que se hubiese alcanzado de mantenerse un crecimiento moderado en los años de recesión.

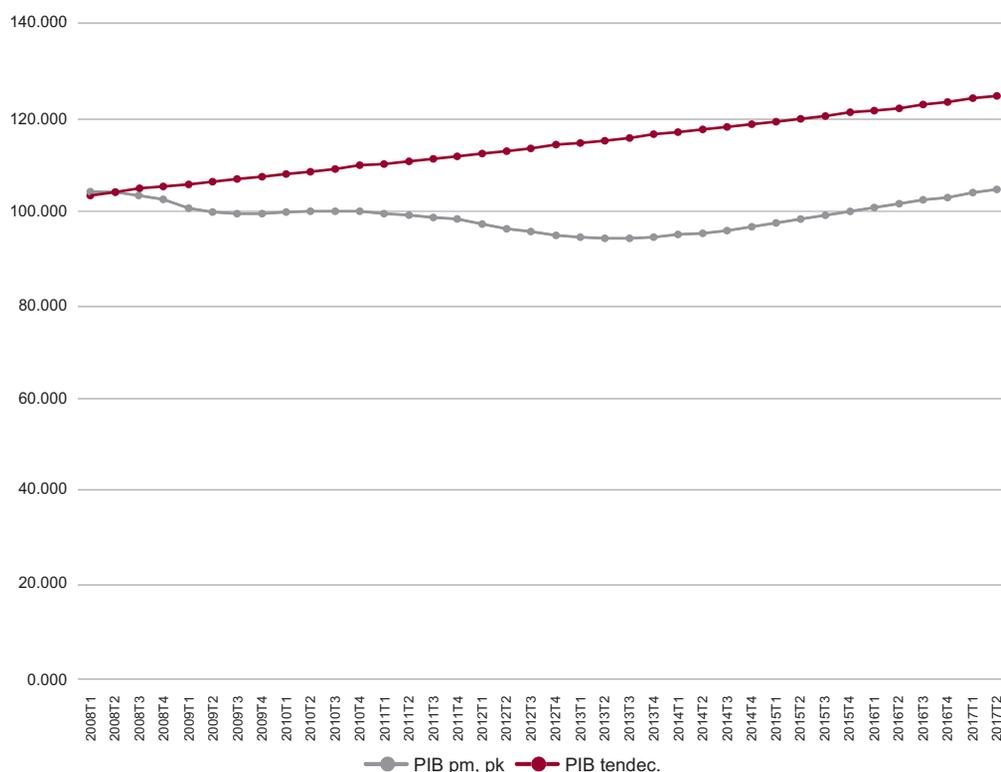


Fig. 3/ PIB trimestral y PIB tendencial (2%), 2008 I-2017 II

Fuente: INE.

El crecimiento del PIB real de la economía española se aceleró en los dos primeros trimestres de 2017, pasando a alcanzar un ritmo del 0,9% en el segundo trimestre. De este modo, en este periodo la variación interanual fue del 3,1% (Fig. 4). La aportación de la demanda interna fue de 2,6 puntos porcentuales, mientras que la aportación

de las exportaciones, netas de importaciones, fue de 0,5 puntos porcentuales, equivalente a la del año precedente. La inversión en bienes de equipo fue el componente más dinámico de la demanda interna, mientras que la variación de las exportaciones superó ampliamente a la de las importaciones (4,5% frente a 2,8%).

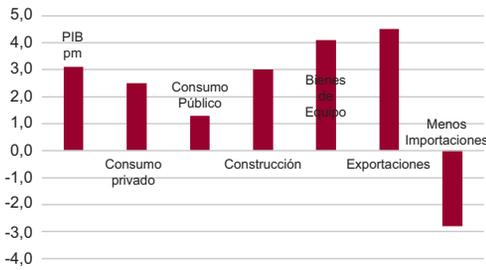


Fig. 4/ PIB economía española, variaciones interanuales, segundo trimestre 2017. Componentes de la demanda

Fuente: INE.

La economía española crecerá en 2017, en torno al 3,1%, 1,2 puntos porcentuales por encima del 1,9% correspondiente a la Eurozona. La evolución de las tasas de variación del PIB se está manteniendo muy paralela con las del empleo en los tres últimos ejercicios anuales, revelando la realidad de una variación muy modesta de la productividad y de la calidad de los nuevos empleos (Fig. 5).

En la evolución del empleo, tanto en los ocupados EPA como en los afiliados a la Seguridad Social, destacó el hecho de que la variación del empleo en la construcción superase ampliamente a la del conjunto de la ocupación

en el total de la actividad productiva. Según la EPA, en el segundo trimestre de 2017 la variación interanual del empleo fue del 5,2% en la construcción frente al 2,8% en el conjunto del empleo.

Dentro de la afiliación a la Seguridad Social, la variación del empleo en la construcción en agosto de 2017 fue del 5,8%, mientras que el total de afiliados creció en un 3,4% en el mismo periodo de tiempo. Dicha mayor intensidad de la variación interanual del empleo en la construcción explica una parte del mayor aumento interanual del empleo según los afiliados (3,4% en agosto) que según los resultados de la EPA (2,8% en el segundo trimestre de 2017) (Fig. 6)

Como ha subrayado un reciente informe del Fondo Monetario Internacional (FMI, 2017), la recuperación económica de España se mantiene fuerte, habiéndose llegado a un patrón de crecimiento más equilibrado entre los diferentes componentes de la demanda. El sector exportador parece haber ganado en competitividad, mientras que la creación de nuevos empleos se ha concentrado sobre todo en el sector de los servicios. La simultaneidad de una expansión significativa de la demanda interna con un aumento importante de las importaciones es una circunstancia que en escasas ocasiones se ha producido en el pasado de la economía española.

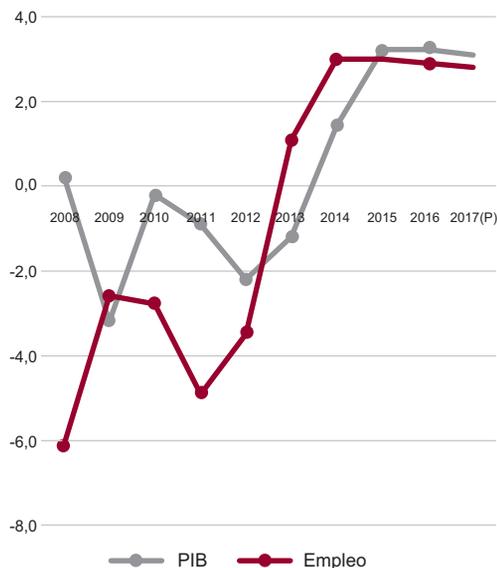


Fig. 5/ Economía española. PIB y empleo. Tasas de variación anual (medas anuales), 2008-2017

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.

3. Mercado de Vivienda (I) Los precios

El mercado de vivienda ha tomado fuerza en 2017. Al igual que la fase de expansión 1997-2007 fue la más dinámica de cuantas ha presentado el mercado de vivienda en España, la recesión acaecida entre 2007 y 2013 fue acusada. Tras aumentar en casi un 200% entre 1997 y 2007, los precios de las viviendas disminuyeron en un 37% entre 2007 y el primer trimestre de 2014.

Junto a la caída de los precios, destacó asimismo la disminución de las ventas de viviendas, que retrocedieron en un 68,5% entre 2006 y 2013, resultando espectacular la caída de las de nueva construcción, que disminuyeron en un 86,2% en el mismo periodo. La abundancia de daciones en pago entre promotores y bancos es posible que atenuase la incidencia real de dicho retroceso de las ventas.

Hubo dos indicadores que reflejaron con mayor intensidad el desplome del mercado de vivienda posterior a 2007. El primero fue el relativo a la nueva construcción de viviendas. Mientras que en 2006 se iniciaron 865.600 viviendas según los visados de los Colegios de Arquitectos Técnicos, en 2013 dichas iniciaciones no pasaron de 34.300. Dicha evolución supuso una disminución de las viviendas iniciadas en un 96%, siendo la de 2013 la menor cifra anual desde que se dispone de datos de viviendas iniciadas.

El segundo indicador que mejor reflejó la situación deprimida del mercado de vivienda fue el del stock de viviendas terminadas y no vendidas. Según la estimación realizada por el Ministerio de Fomento, en 2009 dicho stock se aproximó a las 650.000 viviendas, superándose las 100.000 en la Comunidad Valenciana. Una vez recuperado el mercado de viviendas, a fines de 2016, todavía quedaban casi 500.000 viviendas de nueva construcción no vendidas. En la presente etapa de recuperación, no es raro encontrar nuevas promociones de viviendas próximas a bloques de viviendas sin vender construidas en la pasada expansión.

Desde el primer trimestre de 2014, precios y ventas de viviendas no han dejado de recuperarse, destacando el 16% de aumento alcanzado por los precios. Lo sucedido entre 2007 y 2013 revela que el mercado de vivienda en España no es inmune a las etapas bajistas que afectan a otros sectores de la economía española. De nuevo se están comprando viviendas ante la expectativa de subidas de precios, lo que confirma que, aunque no muy probable, no es imposible que pueda repetirse una nueva burbuja.

El índice de precios de vivienda del INE, elaborado a partir de los datos divulgados por los notarios, aumentó un 2% en el segundo trimestre de 2017 sobre el trimestre anterior (Fig. 7). La tasa interanual de variación de dicho índice en el segundo trimestre de 2017 fue del 5,6%. La variación interanual de las viviendas de nueva construcción en el periodo citado fue del 4,3%, mientras que la de las viviendas usadas ascendió al 5,8%.

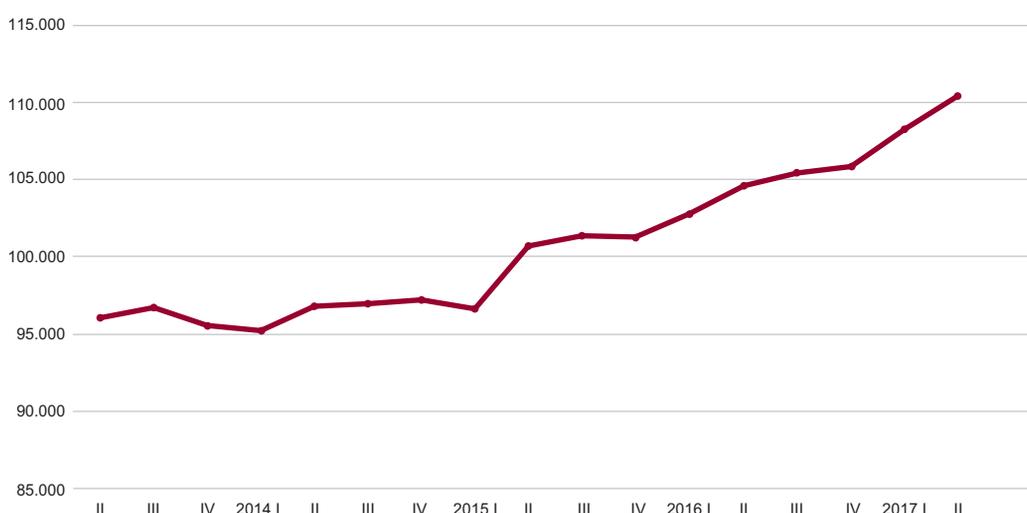


Fig. 7/ Índice de precios de vivienda (elaborado con datos de los notarios), 100=media de 2015. Serie trimestral 2013-2017

Fuente: INE.

Después de haber alcanzado el nivel mínimo de la fase de recesión en el primer trimestre de 2014, el índice de precios de vivienda ha aumentado después durante trece trimestres consecutivos, alcanzando un crecimiento acumulado del 16% en el segundo trimestre de 2017. Las viviendas de nueva construcción han crecido en un 19,4%, mientras que las usadas lo han hecho en un 15,5%.

El aumento experimentado por los precios de las viviendas después de 2013 ha superado ampliamente al de los salarios y al de los precios de consumo. Dicha evolución implica un importante encarecimiento relativo de los precios de venta de las viviendas, en especial para los hogares de nueva creación.

En cuanto a la variación territorial, en el segundo trimestre de 2017 los aumentos mayores fueron los de Madrid (10.3%), Cataluña (9,3) y Baleares (7,4%). Destacó el descenso interanual del -0,3 registrado en la au-

tonomía de Asturias (FIG. 8). La variación interanual de los precios de las viviendas en España está superando ampliamente la correspondiente a la Eurozona y a la Unión Europea en la presente etapa de recuperación del mercado de vivienda. En el primer trimestre de 2017 los precios en cuestión registraron en España una variación interanual del 5,3%, frente al 4% experimentado en el conjunto de la Eurozona.

Se dispone de estadísticas de precios de vivienda en España procedentes de diferentes indicadores. El índice de precios de vivienda del INE (5,6%) ha registrado la mayor variación interanual del conjunto citado. A continuación vienen los índices elaborados por la tasadora Tinsa (4,7%), el importe medio de las hipotecas registradas sobre viviendas (4,4%), los precios de venta en capitales estimados por la Sociedad de Tasación (3,7%) y, por último, los precios de tasación aproximados por el Ministerio de Fomento (2,2%) (FIG. 9).

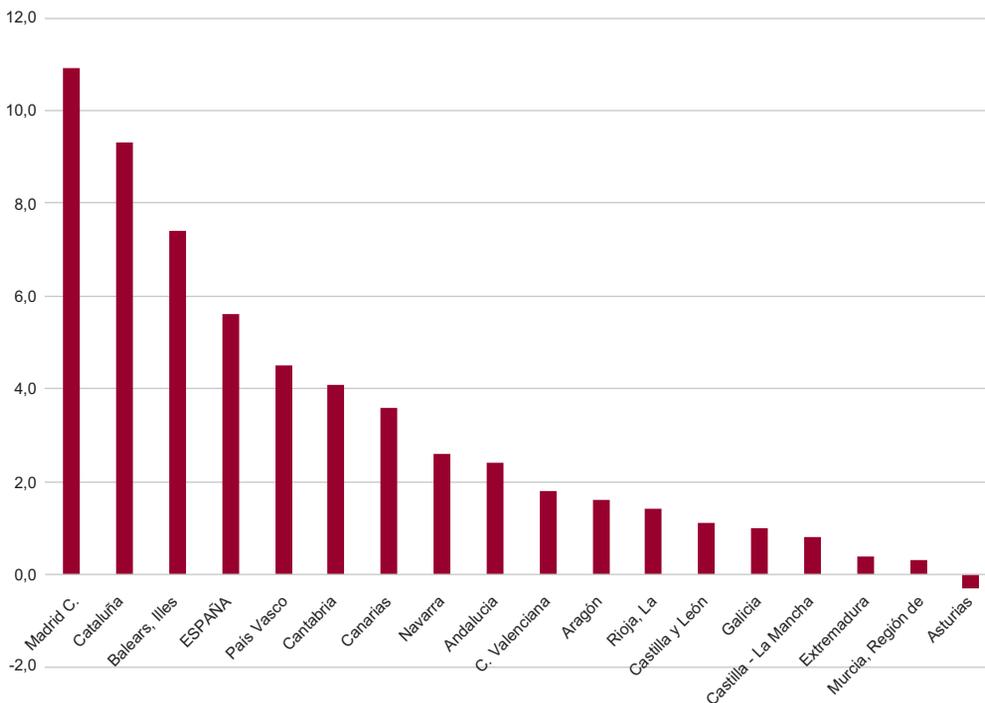


FIG. 8/ Precios de viviendas. Tasas de variación interanual, 2017/2016, 2º trimestre. (%). España y CC. Autónomas

Fuente: INE.

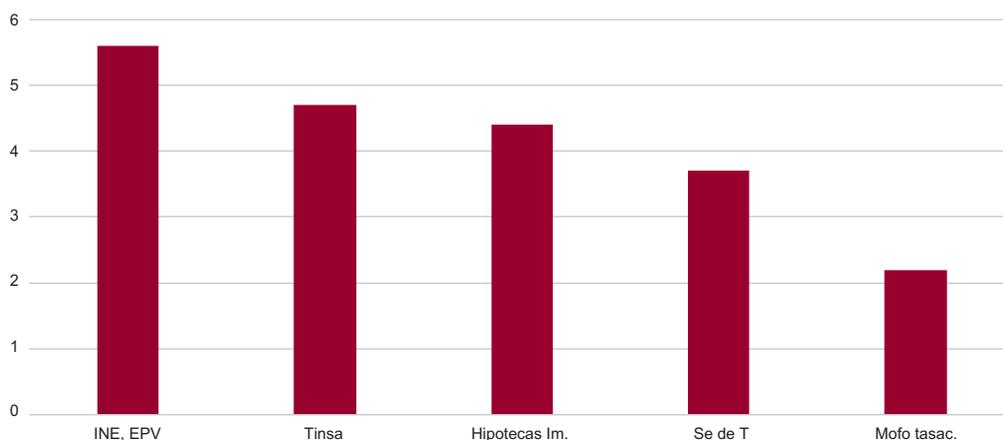


FIG. 9/ Indicadores del precio de la vivienda. Tasas de variación, 2017/16 (agosto, %)

Fuente: Mofo, Tinsa, INE, Sociedad de Tasación

4. Mercado de vivienda (II) Demanda y financiación

En el segundo trimestre de 2017 el empleo (ocupados) aumentó en España en un 2,8% sobre el año precedente, según la Encuesta de Población Activa. Dicha variación relativa correspondió a un incremento absoluto de 512.300 puestos de trabajo (FIG.10). Según la misma fuente, la variación interanual del número de hogares fue del 0,43%, correspondiente a un aumento neto de 79.000 hogares entre el segundo trimestre de 2017 y el mismo periodo de 2016. Los aumentos interanuales en 2015-2017 del número de hogares resultan muy infe-

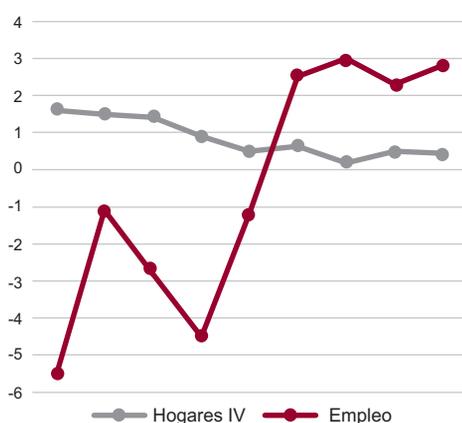


FIG. 10/ Empleos y Hogares. Variaciones interanuales (%), 2009-2017 (previsión)

Fuente: INE.

riores a los correspondientes a la primera parte de la etapa de recesión, 2007-2011.

La variación relativa del total de afiliados a la Seguridad social fue del 3,4% entre el 31 de agosto de 2017 y la misma fecha de 2015 (FIG. 11). El crecimiento interanual en el mismo periodo del total de afiliados en el sector de la construcción fue del 5,8%. De ahí que durante tres ejercicios consecutivos la afiliación ha crecido más en la construcción que en el resto de actividades productivas. El peso de la afiliación en la construcción respecto del total es del 6% en 2017, lejos del 12,6% alcanzado en el punto más elevado de la pasada etapa de expansión del sector de la construcción y del subsector de la vivienda.

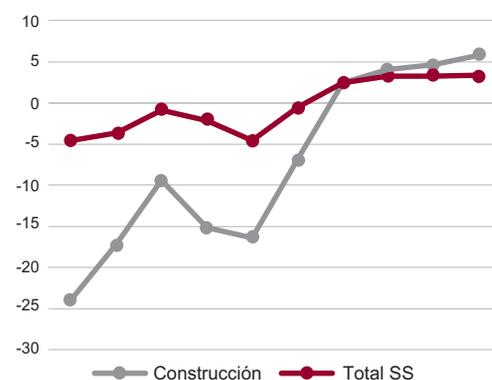


FIG. 11/ Afiliación a la Seguridad Social (datos fin de mes), total afiliados y sector de la construcción. Tasas de variación anual (%), 2008-2017 (datos hasta agosto).

Fuente: Ministerio de Empleo y SS.

La renta disponible de los hogares registró una variación positiva del 1,9% en el primer trimestre de 2017 respecto del mismo periodo de 2016. Sin embargo, entre enero y agosto de 2017 los precios de consumo registraron un aumento medio del 2,2%. De ahí que los primeros avances de 2017 apunten hacia una desaceleración (FIG. 12) en este ejercicio de dicha variable económica, muy relevante a la hora de adquirir o alquilar una vivienda por parte de un hogar. En todo caso, la variación del empleo en 2017 es bastante más favorable a efectos de la demanda de vivienda que el comportamiento de la renta disponible de los hogares.

En materia de financiación crediticia, los tipos de interés medios de los créditos a comprador de 2017 están por debajo de los del año precedente (FIG. 13). Sin embargo, en el periodo abril-julio de 2017 dichos tipos se han estabilizado (2,18% en julio de 2017), a pesar del persistente descenso del Euribor a doce meses. Esto último implica que el diferencial entre los tipos practicados y dicho Euribor han crecido ligeramente en 2017 (se ha pasado de un diferencial de 1,95% en diciembre de 2016 a otro de 2,08% en julio de 2017).

En cuanto a los préstamos a comprador, el saldo vivo de dicha magnitud mantuvo un ritmo de descenso equivalente al del año precedente, destacando el retroceso interanual del -3,1% de julio de 2017 (FIG. 14). Las nuevas operaciones de crédito a comprador descendieron en un 2,6% en el periodo enero-julio de 2017 sobre el año precedente (FIG. 15). Sin embargo, el descenso se ha concentrado en las renegociaciones, puesto que las operaciones distintas a estas últimas han registrado una variación interanual del 16,6% en los siete primeros meses de 2017.

Las compraventas de viviendas registradas en el periodo enero-julio de 2017 crecieron en un 13,7% sobre el mismo periodo de 2016, según la estadística elaborada por el INE a partir de los datos aportados por los registros de la propiedad. El aumento fue especialmente acusado en el caso de las viviendas usadas, que lo hicieron en un 16,0%, mientras que las compraventas de viviendas de nueva construcción solo crecieron en un 4,8% (FIG. 16). Los datos de los Registradores señalan un aumento de las ventas en el segundo trimestre de 2017 (FIG. 17).

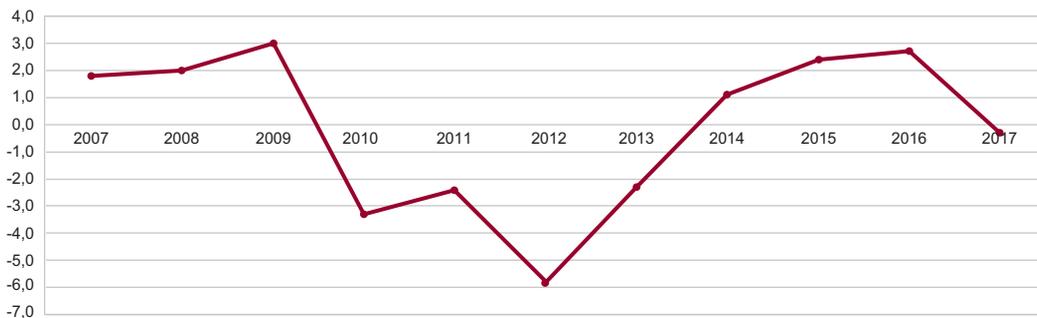


FIG. 12/ Renta disponible de los hogares, deflactada con el IPC. Tasas anuales de variación, 2007-2017 (estimación)

Fuente: INE.

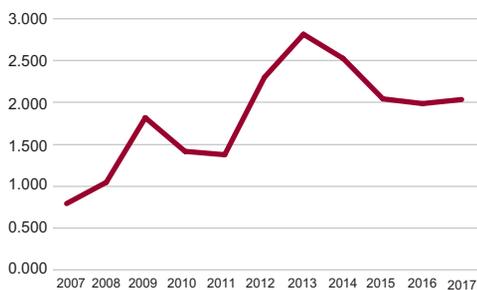


FIG. 13/ Diferencial entre los tipos de interés de los créditos a comprador y el índice de referencia, 2007-2017 (previsión). Medias anuales

Fuente: Banco de España.

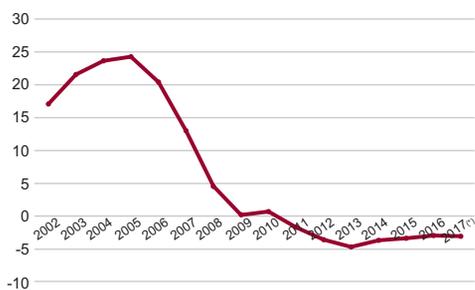


FIG. 14/ Crédito a comprador de vivienda. Saldos vivos, tasas de crecimiento interanual, a 31.12. Serie 2002-2017 (previsión)

Fuente: Banco de España.



FIG. 15/ **Créditos a comprador de vivienda. Totales anuales, 2003-2017 (previsión, datos hasta julio). Millones de euros**

Fuente: Banco de España.

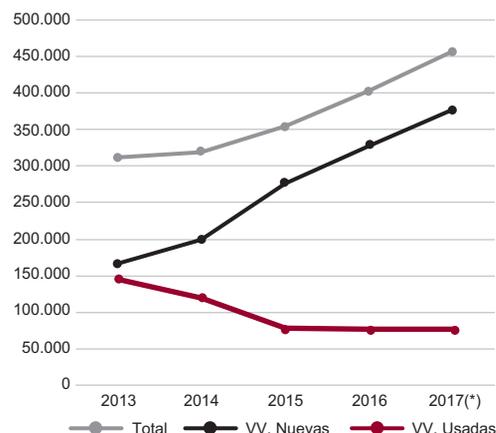


FIG. 16/ **Ventas de viviendas registradas, España, 2013-2017 (previsión, con datos hasta julio)**

Fuente: INE.

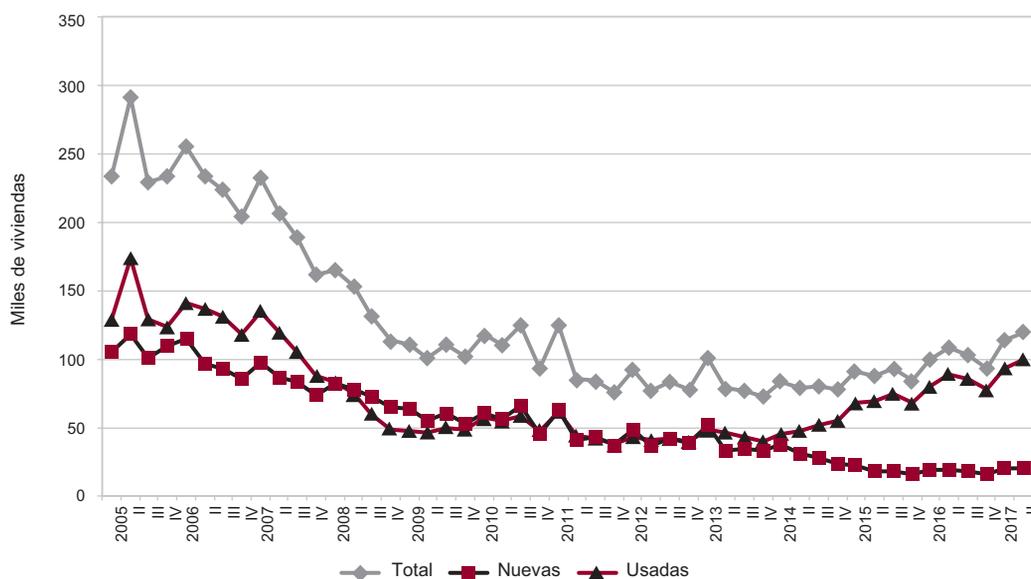


FIG. 17/ **Registadores. Compraventas. Miles de viviendas, serie trimestral 2005-2017. Total, nuevas y usadas**

Fuente: Registros de España.

Según la Estadística Registral Inmobiliaria (REGISTRADORES, 2017), en el segundo trimestre de 2017 los mayores aumentos interanuales (últimos cuatro trimestres sobre los cuatro precedentes) en las ventas de viviendas correspondieron a Baleares (21,1%) y a Cataluña (20,7%). Por provincias, los mayores crecimientos fueron los de Tarragona (26,6%) y Almería (25,7%).

Las ventas de viviendas a extranjeros superaron las 30.000 en el primer semestre de 2017, lo que supuso más de un 13% del total de ventas realizadas en España en el mismo periodo, también según los datos de los registradores. Más del 14,5% de dichas ventas a extranjeros las efectuaron compradores procedentes del Reino Unido, seguidos a distancia por compradores de Francia y Alemania.

A pesar de su mayor presencia relativa, las ventas de vivienda a ciudadanos de Reino Unido descendieron en el primer trimestre de 2017, disminuyendo su participación en las ventas a extranjeros desde el 21% de 2015 al 13% en 2017. Las ventas de viviendas al Reino Unido se verán afectadas por el desarrollo que tomen las negociaciones para el Brexit. Un «brexit duro» podría frenar dichas ventas de viviendas a británicos, por la sensibilidad tradicional de las mismas a las condiciones económicas de su país de origen (CAIXABANK RESEARCH, 2017).

5. Mercado de vivienda (III). Oferta de viviendas

De acuerdo con la estadística de visados de dirección de obra, publicada por el Ministerio de Fomento a partir de los datos publicados por los colegios de arquitectos técnicos, en el periodo enero-mayo de 2017 el total de viviendas iniciadas debió crecer en un 13,3% sobre el mismo periodo de 2016. De ese modo, la previsión de viviendas a iniciar en 2017 se situaría en 72.600, por encima de cualquiera de los niveles correspondientes a los años comprendidos en el quinquenio precedente, 2012-2016 (FIG. 18).

Las viviendas terminadas, estimadas a partir de los certificados de fin de obra formalizados por los arquitectos técnicos, aumentaron en un 15,1% en enero-mayo de 2017 sobre el mismo periodo de 2016. La previsión derivada de la

tasa de crecimiento mencionada apunta a unas 46.200 viviendas terminadas en 2017. Esta cifra refleja el muy bajo nivel de viviendas iniciadas en los cinco años anteriores.

La variación interanual del número de hogares estimada por el INE en la EPA fue de 79.000 en el segundo trimestre de 2017. Dicha cifra supera la previsión de viviendas iniciadas en este ejercicio. Lo anterior indica que el nivel de tales viviendas iniciadas todavía debe de crecer por encima de la previsión de 72.600 realizada para este ejercicio, a efectos de aproximarse a un nivel «normal», que podría estar cerca de las 100.000 viviendas al año (FIG. 19).

Según los resultados de la Contabilidad Nacional Trimestral, en el primer semestre de 2017 la inversión en vivienda aceleró su crecimiento real hasta el 6,3%. De este modo, la aportación al crecimiento del PIB por parte del sector de la construcción y de la inversión en vivienda fue de 0,29 y 0,30 puntos porcentuales respectivamente.

El Ministerio de Vivienda ha publicado la estimación del total de viviendas de nueva construcción terminadas y no vendidas a 31.12.2016 (FIG. 20). Dicha estimación es de 491.693, un 4,3% por debajo del nivel correspondiente a la misma fecha del año precedente. La cifra de viviendas nuevas no vendidas equivale al 1,92% del parque de viviendas de España— Pero la cifra absoluta citada no deja de implicar un volumen significativo, sobre todo cuando han pasado ya más de tres años del final de la recesión del mercado de vivienda.

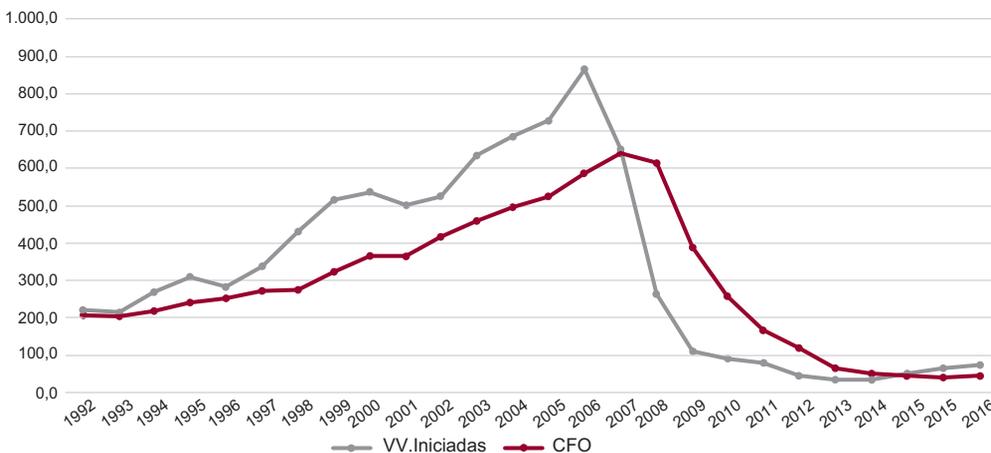


Fig. 18/ Visados de obra nueva y certificados de fin de obra (VV. Iniciadas y terminadas). Totales anuales 1992-2017 (previsión, con datos hasta mayo)

Fuente: Ministerio de Fomento

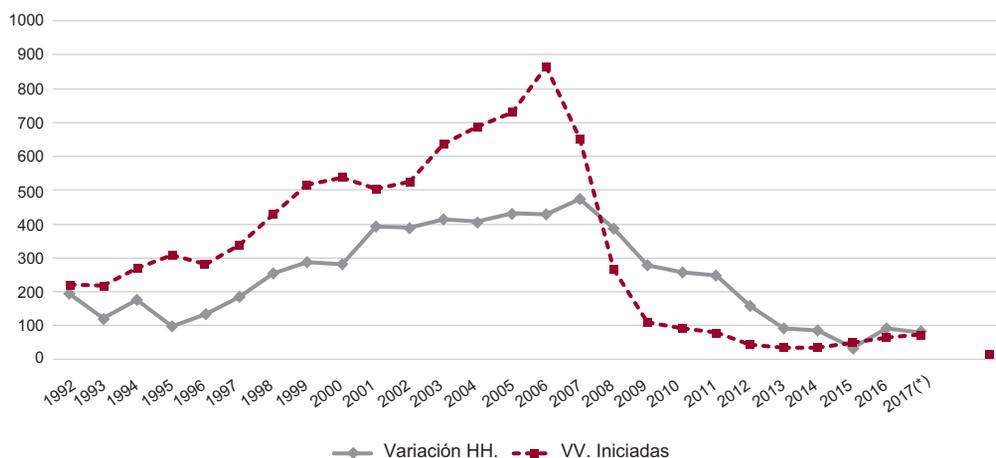


Fig. 19/ **Viviendas iniciadas y variación neta del número de hogares, 1992-2016. Totales anuales**

Fuente: Ministerio de Fomento

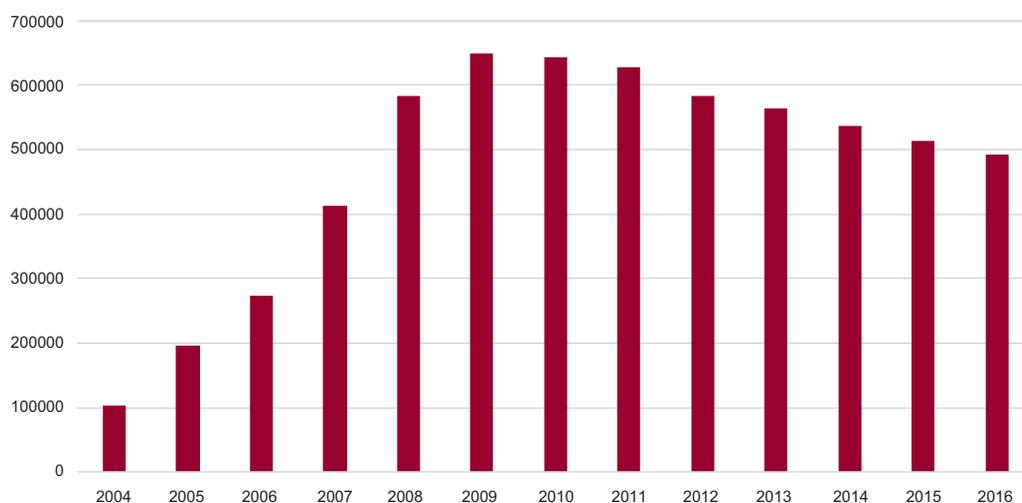


Fig. 20/ **Stock de viviendas de nueva construcción no vendidas. Datos a 31 de diciembre, 2004-2016**

Fuente: Ministerio de Fomento

Dentro del total citado de 491.693 viviendas nuevas no vendidas, el volumen mayor correspondió a la Comunidad Valenciana, con 92.281 viviendas, seguida por Cataluña (75.890) y Andalucía (74.763) (FIG. 21). Las tres autonomías citadas concentran el 50% del total de viviendas de nueva construcción no vendidas existentes en España. El mayor descenso de 2016 correspondió al País Vasco, con una disminución del 34,4%, mientras que el retroceso menos acusado fue el de la Comunidad de Madrid, donde el stock en cuestión solo disminuyó en un 0,28%.

Según el Ministerio de Fomento, el stock de viviendas familiares existentes en España a fines de 2016 ascendió a 25,6 millones de viviendas. Tomando periodos quinquenales, el total citado ha pasado de crecer en un 11,7% entre 2001 y 2006, a hacerlo solo en un 1,3% entre 2011 y 2016. La proporción de viviendas no principales (secundarias y vacías) ha disminuido desde el 28,3% estimado en el Censo de Viviendas de 2011 hasta el 25,5% a fines de 2016 entre 2011 y 2016 (FIG.22).

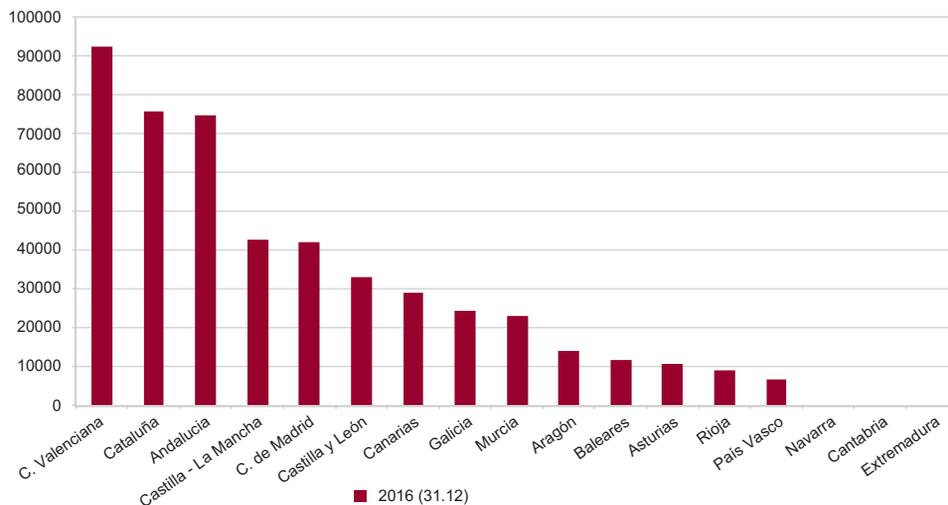


FIG. 21/ Stock de viviendas nuevas no vendidas, CC. Autónomas, datos a 31.12.2016

Fuente: Ministerio de Fomento

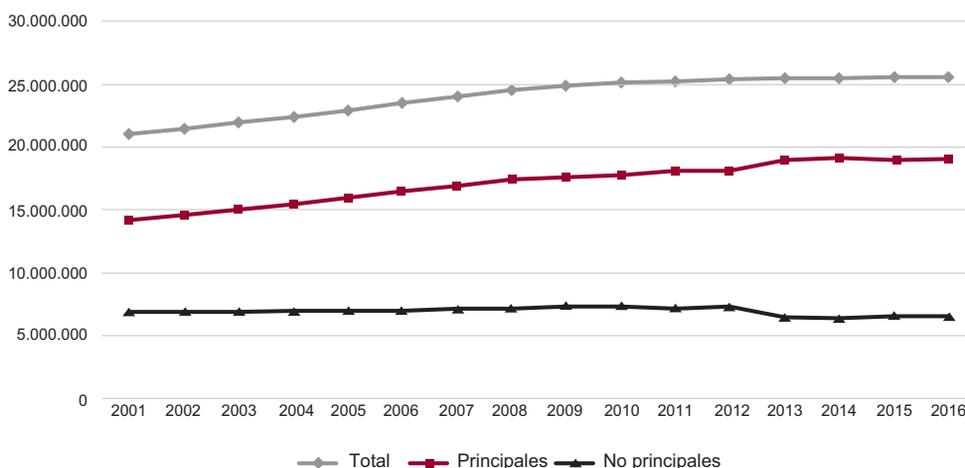


FIG. 22/ España. Parque de viviendas a 31 de diciembre, estimación. Serie anual, 2001-2016.

Fuente: Ministerio de Fomento

6. Política de vivienda

En los siete primeros meses de 2017 las compraventas registradas de viviendas protegidas alcanzaron un ritmo anual de 46.000 viviendas (FIG. 23), un 10% por encima del nivel correspondiente al mismo periodo del año anterior. Las compraventas registradas de viviendas protegidas se aproximaron al 10% del total de ventas de viviendas en España en el periodo citado.

Dicha proporción (FIG. 24) es la más reducida después de 2011, lo que implica que en la

fase de recesión las ventas de viviendas protegidas registraron una ligera subida en cuanto a presencia dentro del mercado de vivienda. El avance de la recuperación del mercado ha dado lugar a que tales ventas de viviendas protegidas estén registrando una significativa pérdida de relevancia dentro del total de ventas.

El precio medio de la vivienda protegida en España en el primer trimestre de 2017 fue de 1.133,5 euros/m², casi el 75% del precio medio de venta de la vivienda no protegida (1.525,8 euros/m²). En las zonas más urbanas el precio

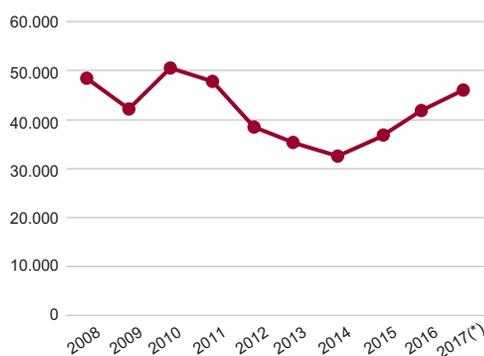


FIG. 23 **Crecimiento económico anual, USA y Eurozona, 2009-2017 (previsión)**

Fuente: INE.

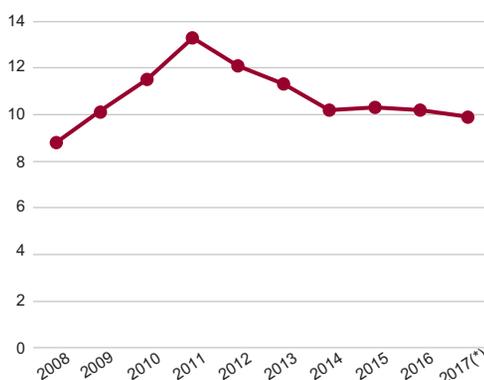


FIG. 24/ **Proporción de las viviendas protegidas sobre el total de compraventas registradas. Datos anuales, 2008-2017 (previsión) (%)**

Fuente: INE.

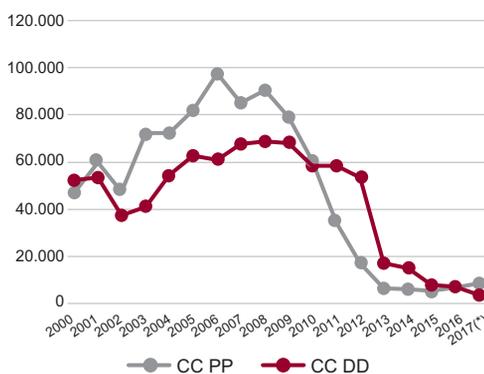


FIG. 25/ **Viviendas protegidas, España. Calificaciones provisionales y definitivas. Totales anuales, 2000-2017 (previsión)**

Fuente: Ministerio de Fomento.

de la vivienda protegida alcanza niveles más significativos, como lo confirma el precio medio de la vivienda protegida en la Comunidad de Madrid en el primer trimestre de 2017, que ascendió a 1.375,8 euros/m². En estos casos los precios medios de venta de las viviendas protegidas están por debajo de los precios de mercado, pero tales precios resultan elevados para los niveles de ingresos de los hogares de nueva creación. Dicha circunstancia atenúa su carácter de viviendas sociales, al quedar lejos, por sus precios, de los niveles accesibles a los ingresos ahora corrientes en los jóvenes hogares.

En el primer trimestre de 2017 las calificaciones provisionales de viviendas protegidas aumentaron en un 29% sobre las correspondientes al mismo periodo del año precedente. Sin embargo, las calificaciones definitivas, equivalentes a las viviendas protegidas terminadas, descendieron en un 50,6% (FIG. 25). Los niveles correspondientes derivados de dichas variaciones relativas implican unos volúmenes absolutos muy por debajo de los alcanzados por las ventas de viviendas protegidas. Esto también puede implicar que dentro de las ventas de viviendas protegidas existe un componente significativo de ventas de viviendas de segunda mano.

El Congreso de los Diputados va a tramitar el anteproyecto de ley de reforma hipotecaria. Dicha tramitación permitirá hacer frente a litigio que la Comisión Europea ha presentado ante el Tribunal de Justicia de la Unión Europea por el año y medio de retraso que España lleva respecto de la fecha límite para trasponer a la legislación española la directiva europea 2014/17/UE. Esta última establece reglas de juego comunes al sistema hipotecario europeo.

Con la nueva regulación se pretende asimismo frenar la creciente judicialización del mercado de crédito para la compra de vivienda, puesto que es muy elevado el ritmo de demandas por hipotecas presentadas en los juzgados. Entre los cambios previstos están los derivados de la trasposición de la directiva europea en la materia, avanzándose sobre la misma para reforzar las exigencias de transparencia y protección del consumidor.

El nuevo modelo de hipoteca estándar, los cambios a introducir en la etapa precontractual, las claves para desahuciar, la introducción de una única comisión de apertura, el límite del interés de demora, son aspectos destacados dentro de los cambios a introducir. Destaca en especial el hecho de que el reembolso anticipado del préstamo no podrá tener un coste para el cliente superior a la pérdida que suponga para el prestamista dicha cancelación anticipada.

Bibliografía

CAIXABANK RESEARCH, 2017, «Consecuencias del *brexit* sobre el sector inmobiliario», septiembre
FONDO MONETARIO INTERNACIONAL, 2017: World Economic Outlook, Update, «A firming recovery», Julio.

FONDO MONETARIO INTERNACIONAL, 2017: España; Declaración Final de la Misión De la Consulta del Artículo IV de 2017», 18 de julio.
REGISTRADORES DE ESPAÑA, 2017: «Estadística Registral Inmobiliaria», 2º trimestre.