

## CIUDAD Y TERRITORIO

### ESTUDIOS TERRITORIALES

Vol. L, Nº 195, primavera 2018

ISSN: 1133-4762

Págs. 135-154

## La recuperación económica refuerza el ciclo de la vivienda

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

Vocal del Consejo Superior de Estadística y doctor en Ciencias Económicas

*«Los jóvenes adultos de hoy están encontrando mucho más difícil pasar desde el alquiler a la propiedad, que es la situación en la que el coste de la vivienda comienza a descender dentro de los ingresos familiares. Así, la ayuda a la carga de los elevados costes de la vivienda no existe para aquellos hogares en los que no haya habido una herencia».*

CHRIS GILES, «However you analyse it, housing in Britain is a mess». Financial Times, 10.11.2017

### Introducción

El crecimiento de la economía mundial mejoró en 2017, evolución que todo indica va a continuar en 2018. La economía española volvió a crecer en 2017 por encima del 3%, apoyándose dicho crecimiento en la demanda interna y en las exportaciones. El mercado de vivienda presentó en España en 2017 una situación de expansión significativa, visible en los mayores precios, en los importantes aumentos de las ventas de viviendas y en la recuperación en el número de viviendas iniciadas y terminadas. En 2018 continuará el crecimiento moderado de los precios (TINSA, 2018).

En los dos primeros apartados de este trabajo se comenta la evolución de la economía mundial y de España, en el tercero se comenta la marcha de precios y alquileres en 2017. En el cuarto apartado se describe el comportamiento de la demanda y de la financiación, en el quinto se resume la recuperación de la oferta de nuevas viviendas y en el sexto y último se comenta el comportamiento de los indicadores más asociados con la política de vivienda.

### 1. Se recupera la economía mundial

En 2012 se fortaleció de forma significativa la economía mundial, apoyada en su evolución en el carácter expansivo de las políticas monetaria y fiscal. Todo apunta a que en 2018 el crecimiento mejorará ligeramente respecto del pasado ejercicio. A pesar de la recuperación, el ritmo medio de expansión está por debajo del correspondiente a la etapa previa a la crisis y de los niveles alcanzados en las fases temporales de salida de anteriores recesiones

La recuperación mundial se ha apoyado en la expansión de la inversión, en el aumento del comercio, en los mayores niveles de producción industrial y en la mejoría general registrada en la confianza empresarial. A pesar de los aumentos de los niveles de actividad, el crecimiento continúa siendo débil en numerosos países. Por el contrario, destaca el reforzamiento de la actividad experimentado en la Unión Europea, incluida la Eurozona.

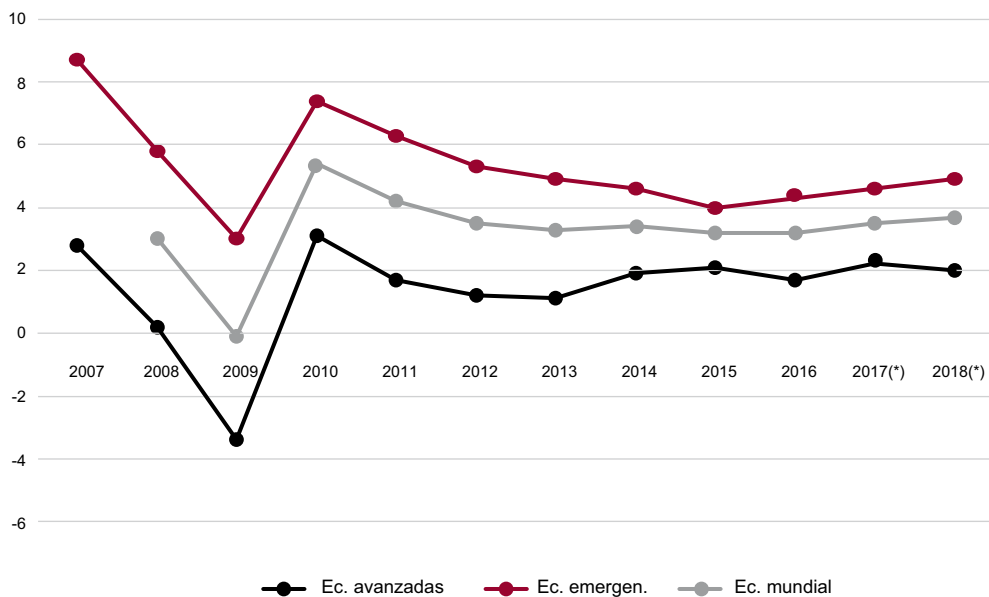


FIG. 1/ **Economía mundial, economías avanzadas y economías emergentes. Tasas de crecimiento anual del PIB, 2007-2018 (previsiones).**

Fuente: FMI.

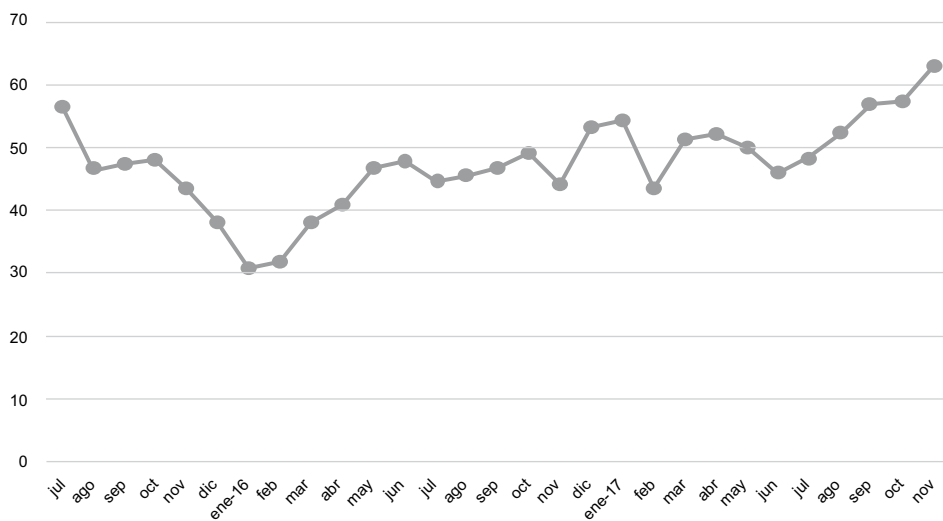


FIG. 2/ **Precios petróleo, Mar del Norte, dolares por barril. Serie mensual, 2015-2017.**

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

De acuerdo con las previsiones del Fondo Monetario Internacional (FMI, 2017), el PIB mundial creció en un 3,5% en 2017, elevándose la previsión para 2018 al 3,7%. Dentro de la previsión

del PIB mundial, las economías avanzadas crecerían en 2018 en un 2%, mientras que en los países emergentes el crecimiento sería del 4,9% (FIG. 1). Destaca en especial, dentro de los emer-

gentes, la aceleración del crecimiento de China e India. La mayor expansión de la economía china en 2018 afectaría de forma positiva a numerosos países emergentes de menor dimensión.

En 2017 destacó la evolución del precio del petróleo, que descendió hasta los 48,5 dólares/barril en julio 2017 (crudo del Mar del Norte), pasando a aumentar en un 29,9% hasta noviembre de dicho año, mes en el que se situó en 63 dólares por barril (FIG. 2).

La previsión para 2018 es que dicho precio superará este año los 70 dólares/barril. La evolución del precio del petróleo refleja tanto el mayor crecimiento de la economía mundial como la reducción practicada en la oferta de petróleo por parte de los países productores de la OPEP y de otros importantes productores.

Como se ha indicado antes, en la Eurozona se ha reforzado la tasa de crecimiento en 2017, pasando a crecer un 2,1%, por encima del 1,8% de 2016 (COMISIÓN EUROPEA, 2017). El mayor crecimiento ha tenido lugar en un contexto de mejora en la cotización del euro frente al dólar. Los bancos europeos han reforzado su capacidad de préstamo, donde son más frecuentes las tasas de variación positiva en las series de saldos vivos. Por otra parte, ha retrocedido de forma significativa el déficit de las administraciones públicas.

El mayor crecimiento de la Eurozona se ha visto favorecido sobre todo por la política monetaria expansiva desarrollada por el Banco Central Europeo (BCE). Durante 2018 se mantendrá dicha política, aunque con menos alcance que en los años precedentes. La menor dimensión de las políticas de «alivio cuantitativo» de los bancos centrales se generalizará en 2018, aunque todo indica que en este año persistirán unos tipos de interés reducidos. Solo en 2019 podrían tener lugar elevaciones en los tipos de interés por parte del BCE, aunque ello dependerá del comportamiento de la economía y de la inflación en el presente ejercicio (FINANCIAL TIMES, 2017).

## 2. Economía española. Se mantiene el ritmo de crecimiento

Las diferentes previsiones señalan que la economía española creció en 2017 en un 3,1% (3,2% en 2016). En el tercer trimestre de 2017 el PIB superaba al nivel alcanzado en el segundo trimestre de 2008 en un 1,5% (FIG. 3), mientras que en el mismo periodo el empleo (19 millones de ocupados EPA) era inferior al de 2008 en un 7,7%, correspondiente a 1.597.700 empleos. Se ha alcanzado, pues, un nivel de producción a precios constantes superior al máximo de la crisis, con millón y medio de empleos por debajo, lo que lleva implícita una mejora en la productividad del factor trabajo.

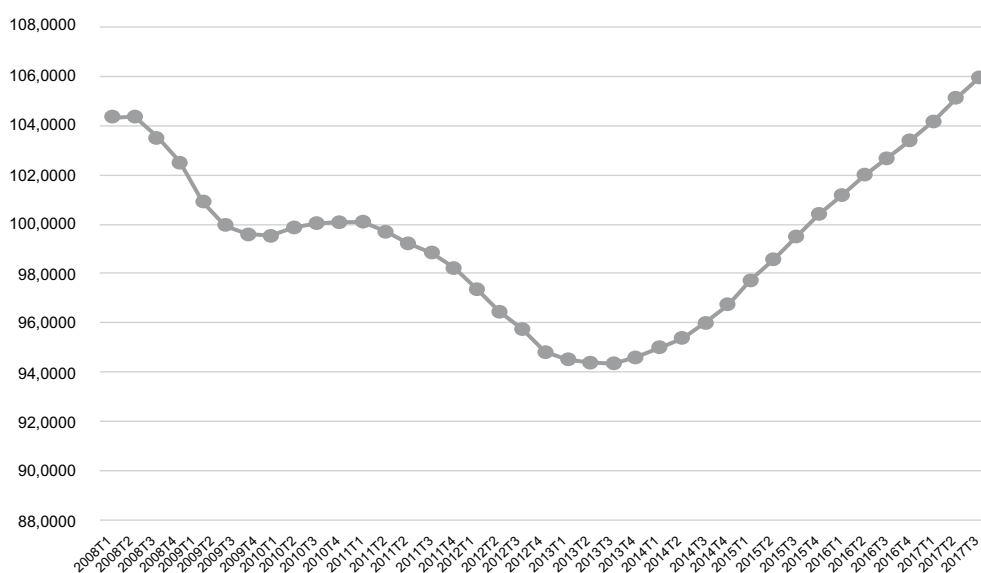


FIG. 3/ PIB a precios de mercado, precios constantes. Serie trimestral, 2008-2017.

Fuente: INE.

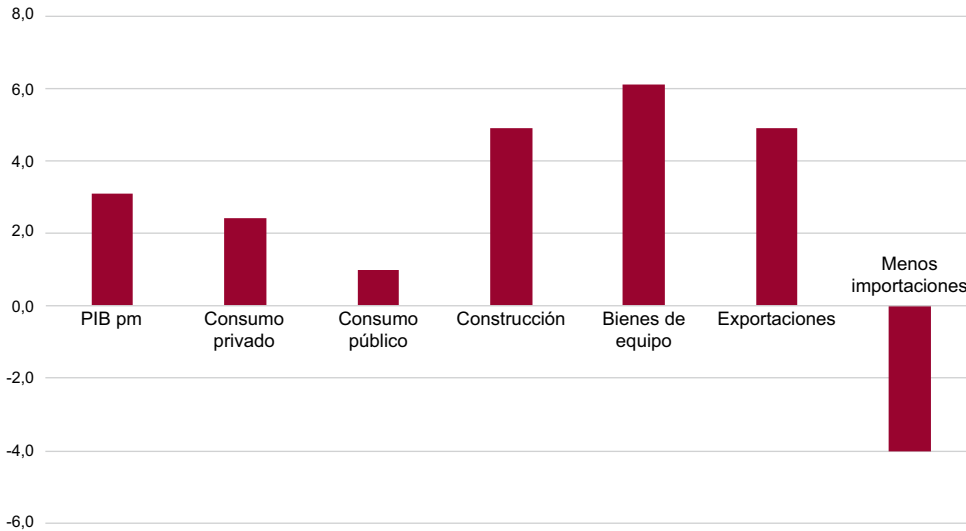


FIG. 4/ PIB economía española, variaciones interanuales, tercer trimestre 2017. Componentes de la demanda.

Fuente: INE.

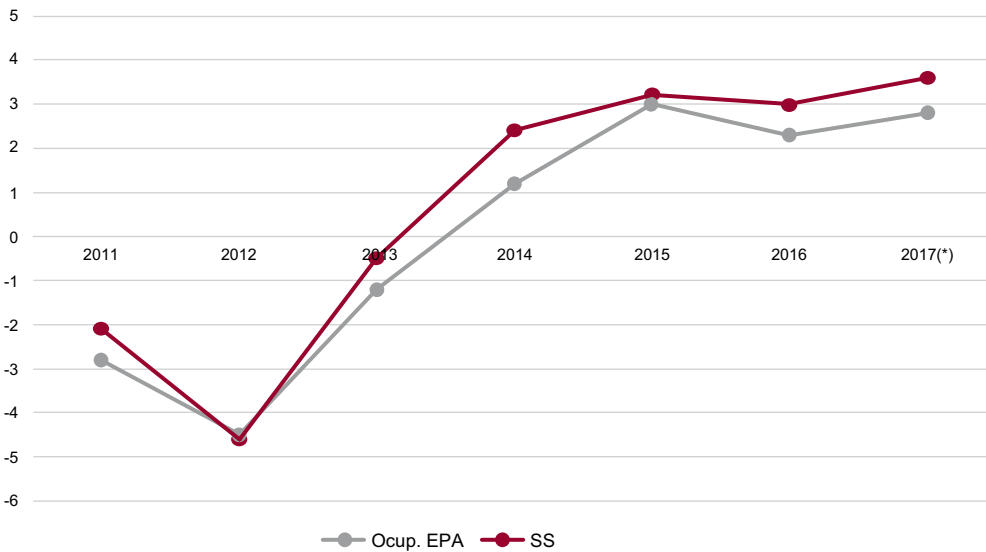


FIG. 5/ Empleo. Tasas interanuales de variación (fin de año), Ocupados EPA y Afiliados a la S. Social (%). Serie 2011-2017 (previsión).

Fuente: INE y MINISTERIO DE EMPLEO.

En el tercer trimestre de 2017 destacó el mayor crecimiento de la inversión dentro de la demanda interna, correspondiendo el aumento superior al conseguido en la inversión en bienes de equipo (6,1% fue la tasa interanual). También fue significativo el crecimiento de la inversión en construcción (4,9%). El consumo privado

(2,4%) y el consumo público (1%) crecieron por debajo de la media de la demanda interna (2,7%) (FIG. 4).

La aportación al crecimiento de la economía en 2017 se vio asimismo favorecida por el mayor crecimiento registrado por las exportaciones

(4,9%) respecto de las importaciones (4,0%). La aportación neta al crecimiento de la demanda exterior fue de 0,4 puntos porcentuales.

Frente a la aceleración de la inversión en bienes de equipo, construcción y exportaciones, en 2017 ha destacado la desaceleración sufrida por el consumo privado, que vio bajar la tasa interanual de crecimiento desde el 3,2% de 2016 hasta el 2,5% en 2017. Es posible que el descenso sufrido por la tasa de ahorro de los hogares (7,7% en 2016, 7% en 2017) explique una actitud más prudente a la hora de efectuar compras de bienes duraderos.

En cuanto al empleo, en 2017 se aceleró el ritmo de creación de nuevos empleos en el tercer trimestre de 2017. La variación interanual de los ocupados EPA fue del 2,8% (2,3% en 2016) en dicho trimestre, mientras que también se aceleró la afiliación a la seguridad social, que en noviembre (datos de fin de mes) aumentó un 3,6% sobre el mismo mes del año precedente (3% fue la variación interanual en 2016) (FIG. 5). La variación del empleo EPA resultó más elevada en términos de la evolución a fin de año que la variación media anual (2,8% contra 2,6%, respectivamente).

La creación neta de empleo según la afiliación a la Seguridad Social se situó en torno a las

610.000 nuevas afiliaciones, mientras que resultó más moderada en términos del empleo EPA, donde el aumento neto pudo alcanzar los 525.000 empleos. El mayor aumento de la productividad del factor trabajo en 2017 fue un dato positivo (FIG. 6), destacando asimismo el que el aumento del PIB de la economía española superase en un punto al de la Eurozona.

En el tercer trimestre de 2017 la tasa de desempleo EPA fue del 16,4%. Dentro del empleo asalariado, el 27,3% fueron temporales, mientras que los ocupados a tiempo parcial ascendieron hasta el 14,4% del total de ocupados. El empleo en la construcción aumentó en 2017 por encima de la media, tanto en la EPA como en la afiliación a la Seguridad Social. En el tercer trimestre de 2017 el total de ocupados en la construcción supuso el 6% del total (5,8% en 2016). En noviembre de 2017 la construcción también suponía el 6% del total de afiliados a la Seguridad Social.

El índice de precios de consumo creció en un 1,1% en 2017 (1,7% en 2016), consecuencia del menor aumento de los precios de los carburantes. El superávit de la balanza por cuenta corriente fue del 1,7% del PIB (previsión), inferior al 2% de 2016. Es de destacar la continuidad de dicho superávit en un contexto de crecimiento significativo del PIB y de la demanda interna.

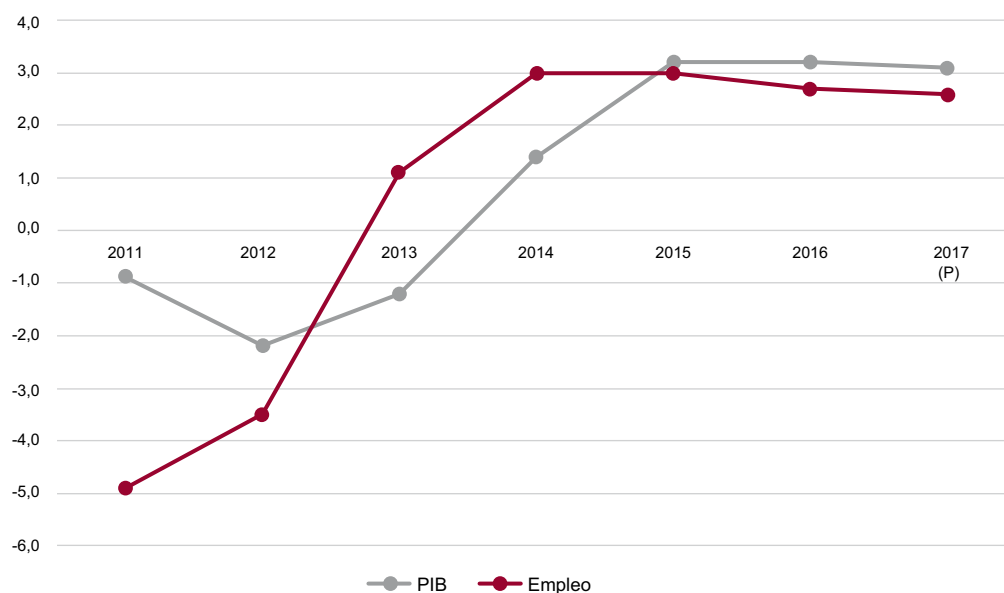


FIG. 6/ España, PIB y Empleo. Tasas de crecimiento medio anual.

Fuente: INE.

El déficit de las administraciones públicas retrocedió desde el 3,4% de 2016 hasta el 3,1% en 2017. El peso de la deuda pública en el PIB se situó a fin de año en torno al 98%. Esta cifra

revela la trascendencia negativa que tendría para la economía española, en especial para el déficit público, un aumento de los tipos de interés (R. TORRES, 2017).

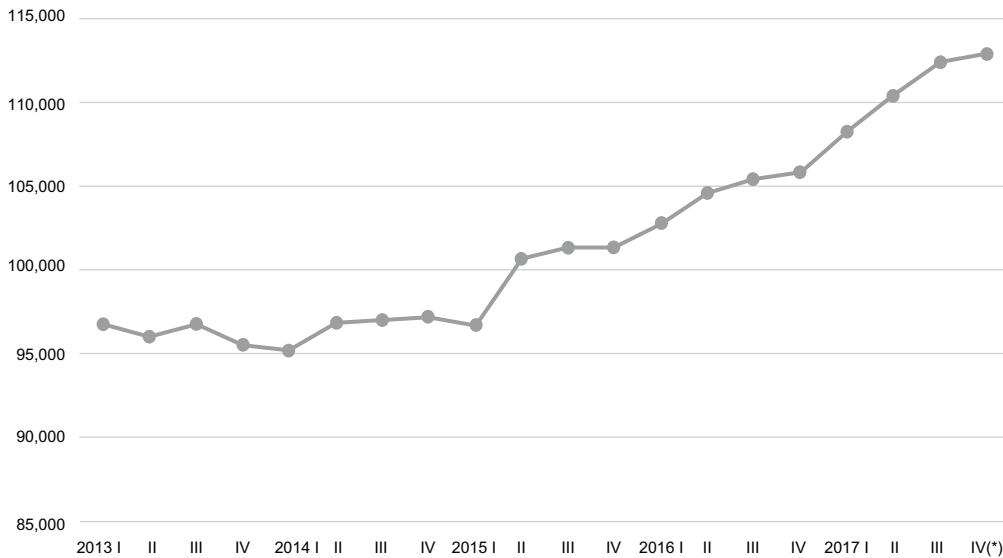


FIG. 7/ Índice de Precios de Vivienda, 100=2015. Serie trimestral 2013-2017 (datos de notarios).

Fuente: INE.

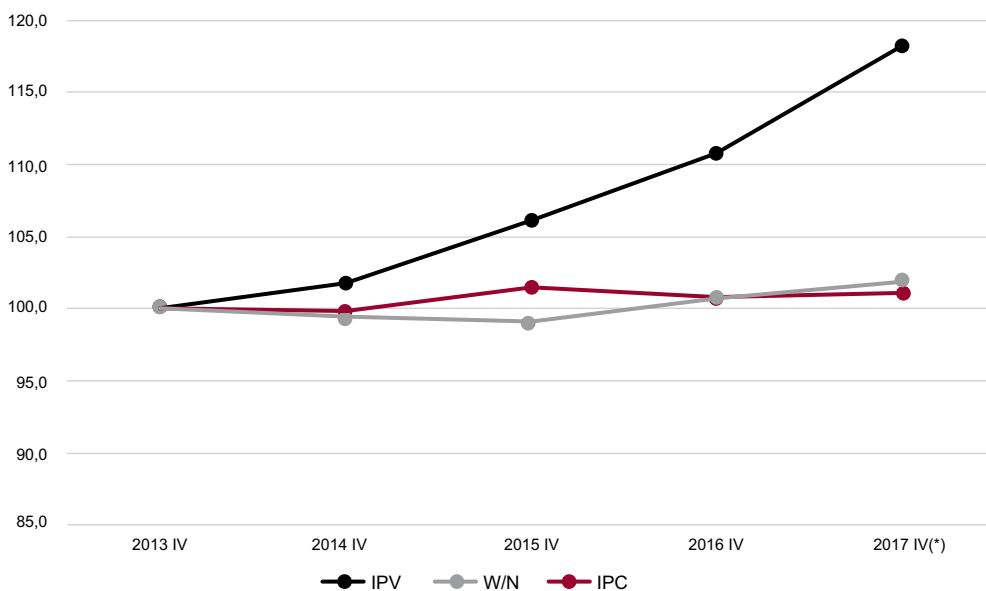


FIG. 8/ Precios de la vivienda, salarios por persona ocupada e IPC. Series anuales 2013-2017 (previsión), 4º trimestre. 100=2013 IV.

Fuente: INE.

La previsión de crecimiento de la economía española para 2018 es de un aumento del 2,6%, ritmo que resulta medio punto inferior al de 2017. La menor aportación al crecimiento de la demanda exterior y la ligera menor pulsación de la demanda interna serían los factores explicativos del menor crecimiento de la economía.

En la desaceleración de la demanda interna desempeña un papel relevante la evolución del contencioso catalán, problema que podría presentar una importancia superior a la antes indicada. De este modo, de agravarse el problema citado, el crecimiento de la economía española podría resultar aun inferior al 2,6% antes indicado.

### 3. Mercado de vivienda, España (I). Los precios se aceleran

La evolución de los precios de la vivienda y de los alquileres en 2017 fue de clara aceleración, a la vista de la evolución de los diferentes indicadores. Dicha evolución estuvo acompañada por un aumento mayor en el ritmo de producción de nuevas viviendas.

El índice de precios de vivienda, indicador considerado como el más aceptable entre los abundantes indicadores disponibles en dicha

materia, aumentó un 6,2% en los tres primeros trimestres de 2017 y un 6,7% en el tercer trimestre de este ejercicio sobre el mismo periodo del año precedente (FIG. 7). Las variaciones intertrimestrales de dicho indicador se han desacelerado a lo largo del año.

El aumento acumulado de los precios de la vivienda desde el primer trimestre de 2014 ha sido del 18,1% (21,3% en las viviendas de nueva construcción, 17,8% en las viviendas usadas).

Los aumentos de los precios de las viviendas después de 2013 han superado ampliamente los correspondientes a los salarios y al índice de precios de consumo (FIG. 8). La previsión de variación entre 2013 y 2018 es del 16,2% para los precios de las viviendas, mientras que los salarios solo crecieron en ese periodo en un 1,1% y el IPC en un 1,9%. Dicho contraste en la evolución de los indicadores citados revela un importante aumento en el esfuerzo de acceso a la vivienda en propiedad.

En 2017 (tercer trimestre) los aumentos interanuales de precios de vivienda más intensos han correspondido a las autonomías de Madrid (12,3%), Cataluña (10%) y Baleares (9,1%). En las autonomías de Castilla-La Mancha y Extremadura no ha habido apenas variación en los precios en el periodo citado (FIG. 9).

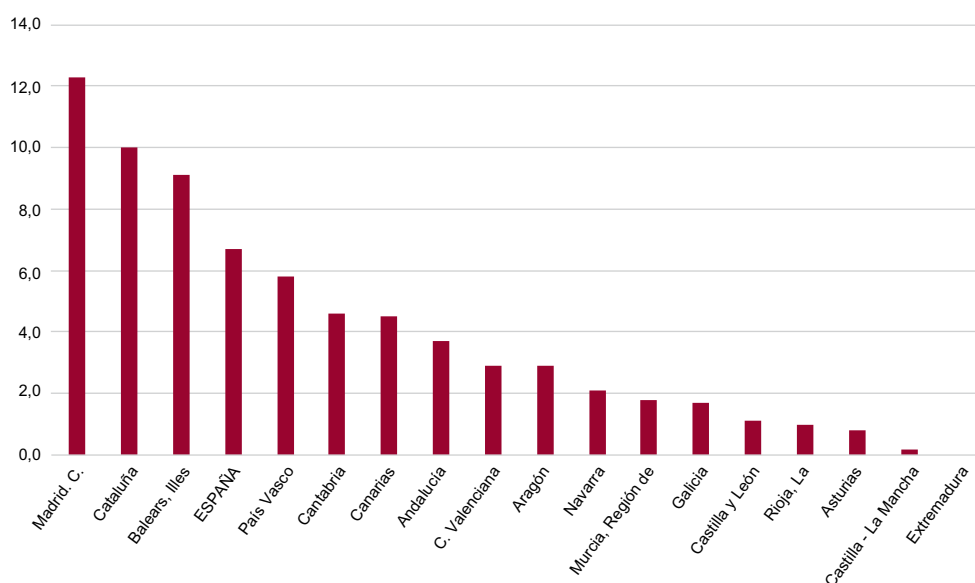


Fig. 9/ Índice de precios de vivienda, variaciones interanuales, 3er trimestre 2017 (%). España y CC. Autónomas.

Fuente: INE.

Los mayores aumentos acumulados de precios desde 2014 por comunidades autónomas han sido los de Madrid (31,2%), Cataluña (27,7%) y Baleares (27,2%). La disparidad territorial en la variación de los precios de las viviendas es, pues, uno de los rasgos más relevantes de la actual etapa de reactivación del mercado de vivienda en España.

Los resultados de la empresa tasadora Sociedad de Tasación, que se refieren a los precios de venta de las viviendas de nueva construcción en capitales, según resultados de tasaciones, indican que en 2017 el aumento de precios en diciembre de este año sobre el mismo mes del año precedente fue del 5% (3,3% en 2016) (FIG. 10).

Según esta fuente de datos, los precios de las viviendas en España se aceleraron en el segundo semestre, pasando del 1,7% de aumento en el primer semestre hasta el 3,3% en el segundo semestre. Barcelona (3.865 euros/m<sup>2</sup>), San Sebastián (3.441 euros/m<sup>2</sup>), y Madrid (3.162 euros/m<sup>2</sup>) fueron las capitales con los precios de venta más elevados en diciembre de 2017. Los más altos precios de venta de las viviendas han dado lugar a que el precio medio de venta equivalga a 7,6 veces el salario medio anual (7,2 en 2016). Esta relación aparece especialmente elevada en Baleares, donde son necesarios 14,7 años integros de salario para poder acceder a una vivienda de nueva construcción a precios de mercado.

De entre los diferentes y más significativos indicadores disponibles de precios de viviendas, a fines de 2017 los crecimientos interanuales más

significativos eran los del importe medio de las hipotecas registradas (9,2%) y los del índice de precios de viviendas del INE (6,7%). Los precios de tasación publicados por el Ministerio de Fomento presentaban los aumentos interanuales menos acusados (2,7% de variación interanual en el tercer trimestre de 2017). Como sucedió en la anterior etapa de expansión, las estadísticas de precios de viviendas derivadas de las tasaciones presentan una evolución más moderada que el resto de los indicadores de precios.

Según datos de Eurostat, en el segundo trimestre de 2017 la diferencia entre los aumentos de precios de las viviendas en España y el aumento medio de la Eurozona se ha acentuado en 2017 (FIG. 11) (se ha pasado de una diferencia de 0,6 puntos porcentuales en 2016 a otra de 1,8 puntos porcentuales en 2017). En el trimestre citado la variación interanual en España era del 5,6%, mientras que en la Eurozona ascendía al 3,8%.

Los aumentos interanuales de precios de vivienda más intensos de la Eurozona en el segundo trimestre de 2017 fueron los de Irlanda (10,6%), Eslovenia (8,3%) y Portugal (8%). Existe una amplia disparidad de situaciones dentro de la Eurozona en materia de aumentos de precios de vivienda. En todo caso, lo más relevante para España es que las variaciones de precios correspondientes se están distanciando de forma acusada de las correspondientes al resto de la Eurozona, aunque hay estados miembros con elevaciones más intensas que las de España.

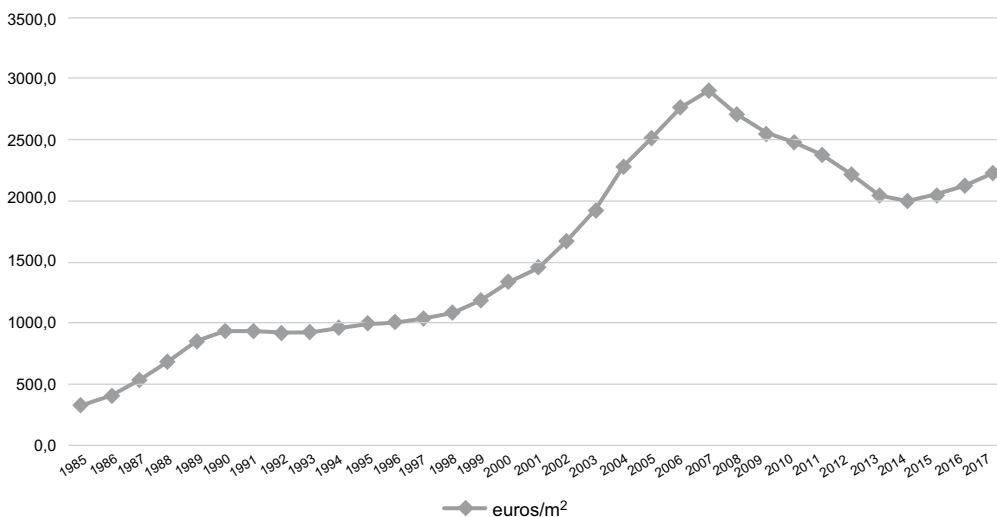


FIG. 10/ Precios de las viviendas de nueva construcción en capitales de provincias, a 31 de diciembre. Serie anual 1985-2017, euros/m<sup>2</sup>.

Fuente: SOCIEDAD DE TASACIÓN.



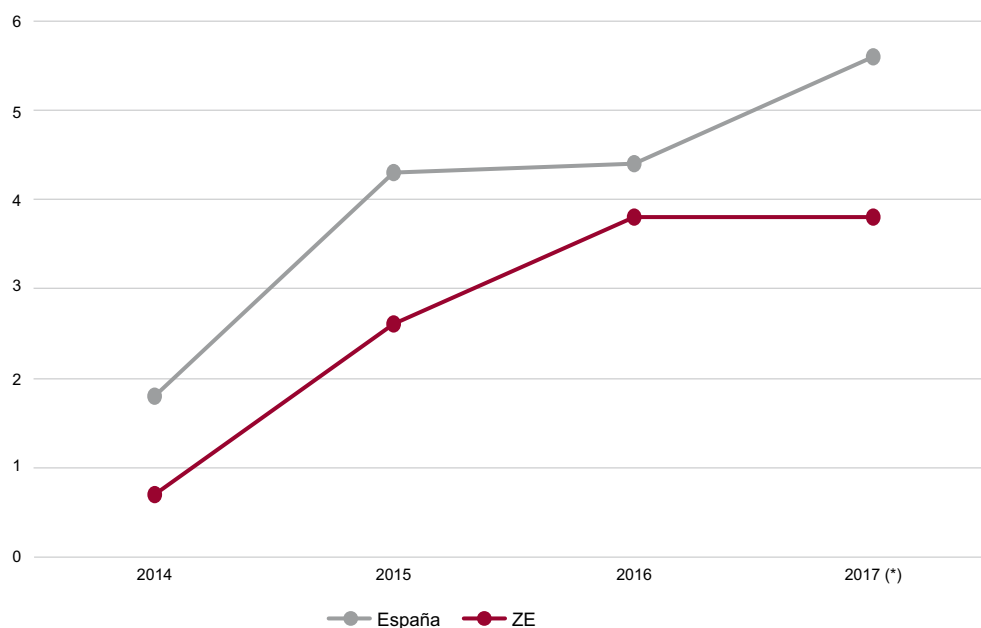


Fig. 11/ Índice de precios de vivienda (2010=100), España y Eurozona. Tasas anuales de variación, 2013-2016 (previsión).

Fuente: INE y EUROSTAT.

Según el portal Idealista, el aumento de los alquileres en 2017 fue del 18,4% (15,9% en 2016). El precio medio del alquiler en diciembre de 2017 fue de 9,7 euros por metro cuadrado y mes. El aumento de los alquileres superó ampliamente al crecimiento registrado por los precios de las viviendas en el mismo ejercicio (6,7% fue el aumento interanual hasta el tercer trimestre de 2017).

En los tres primeros trimestres de 2017 las ventas de suelo urbano crecieron en número en un 16,7%, mientras que la superficie total vendida lo hizo en un 17,2%, ascendiendo a 27,1 millones de metros cuadrados. Los precios de venta del suelo crecieron en un 7,4% en el tercer trimestre de 2017 (13% en 2016), elevándose a 168,4 euros/m<sup>2</sup>. Los aumentos de precios de venta del suelo en 2016-17 han sido más acusados que los registrados por los precios de las viviendas.

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

En 2017 destacó el importante aumento de las ventas de viviendas, estimuladas sobre todo por la creación de nuevos empleos, por las excepcionales condiciones de financiación y

también por la persistente presencia de un volumen importante de adquisiciones efectuadas por compradores extranjeros.

En 2017 se aceleró el ritmo de creación de empleos desde el 2,3% de aumento de los ocupados EPA de 2018 hasta el 2,8% de variación interanual de dicha magnitud en el tercer trimestre de 2017 (Fig. 12). El empleo en la construcción creció en un 4,3%, amento superior a la media y al resto de los sectores productivos. En el tercer trimestre de 2017 el empleo en la construcción todavía era inferior en un 43,9% al existente al inicio de la crisis, descenso correspondiente a 1,4 millones de empleos.

Destacó asimismo en 2017 la aceleración experimentada por la afiliación en el sector de la construcción, que creció en un 7% en el año, por encima del 3,6% correspondiente al total de la afiliación (Fig. 13). De este modo a fines de 2017 el total de afiliados a la Seguridad Social en el sector de la construcción alcanzó el 6% del total de afiliados, menos de la mitad del 12,6% alcanzado en el punto más elevado de la burbuja, en diciembre de 2006.

Mientras que la variación del empleo fue importante en 2017, por parte de la renta disponible de los hogares se registró una significativa

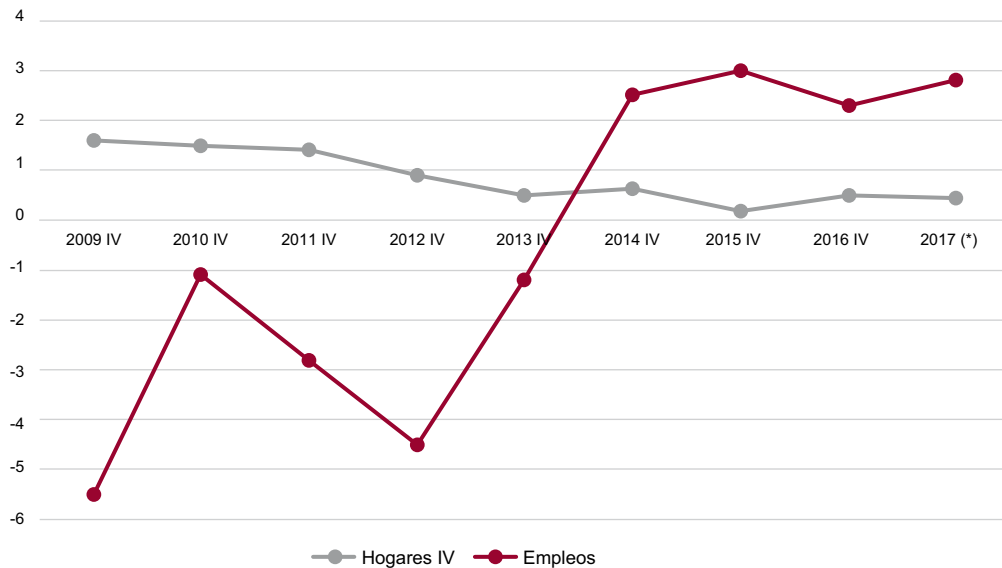


FIG. 12/ Empleos y Hogares. Variaciones interanuales (%), 2009-2017 (previsión).

Fuente: INE.

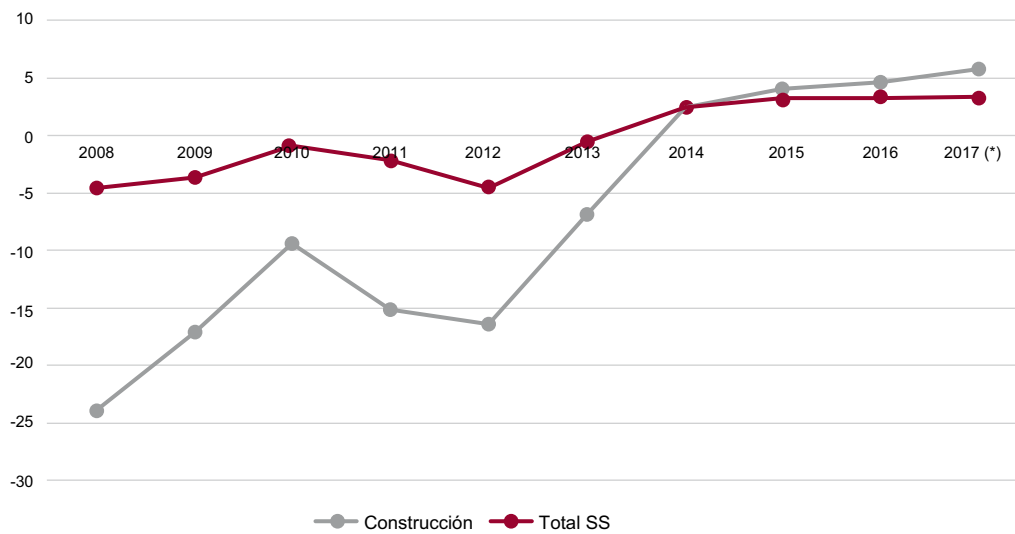


FIG. 13/ Afiliación a la Seguridad Social (datos fin de mes), total afiliados y sector de la construcción. Tasas de variación anual (%), 2008-2017 (datos hasta agosto).

Fuente: MINISTERIO DE EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL

desaceleración, lo que condujo a un crecimiento muy modesto en el valor deflactado con el IPC de dicha variable (entre 0,5% y 1%) (FIG. 14). En 2017 se produjo asimismo un notable descenso de la tasa de ahorro de los hogares.

Con datos del primer semestre, dicha variable había retrocedido desde el 7,7% de 2016 hasta el 6,6% en 2017, siendo posible que la tasa en cuestión no pasase del 7% el pasado ejercicio (FIG. 15).

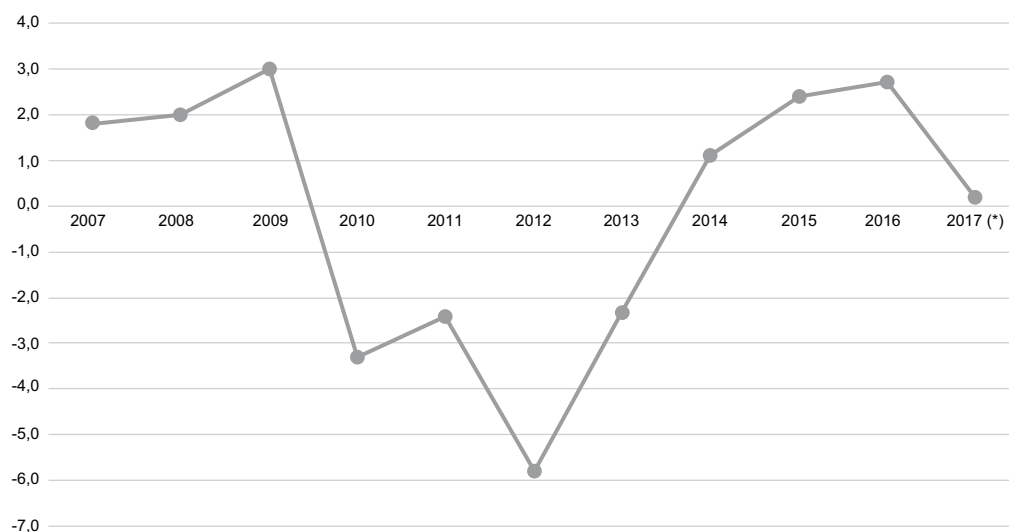


Fig. 14/ Renta disponible de los hogares, deflactada con el IPC. Tasas anuales de variación, 2007-2017 (estimación).

Fuente: INE.

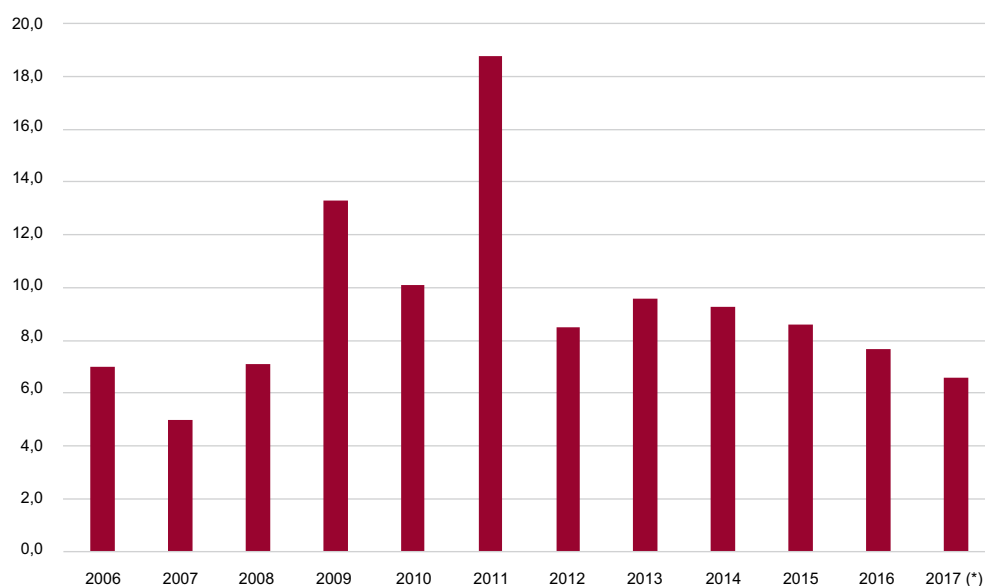


Fig. 15/ Ahorro de los hogares sobre la renta disponible (%).

Fuente: INE y EUROSTAT.

En cuanto a las condiciones de financiación a la vivienda, en 2017 el tipo de interés de los préstamos a comprador evolucionó en torno al 1,9%. El diferencial se mantuvo en torno a los

dos puntos porcentuales y el Euribor a doce meses registró valores negativos en los doce meses del año, terminando diciembre de 2017 con un valor del -0,19% (Fig. 16).

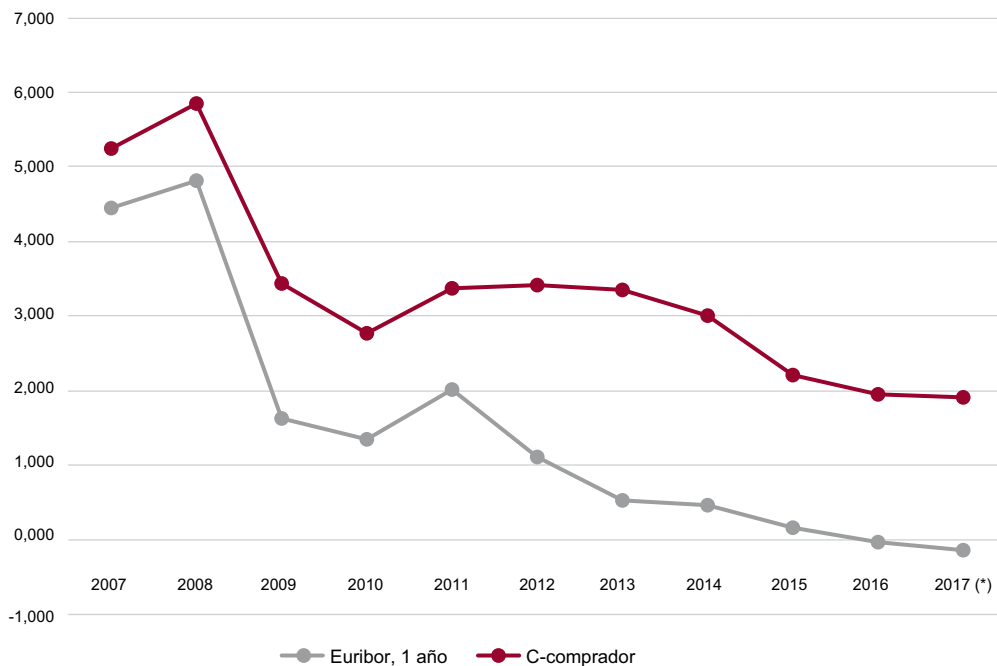


FIG. 16/ Tipos de interés de los préstamos a comprador de vivienda y euribor a doce meses. Medias anuales, serie 2007-2017 (previsión).

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

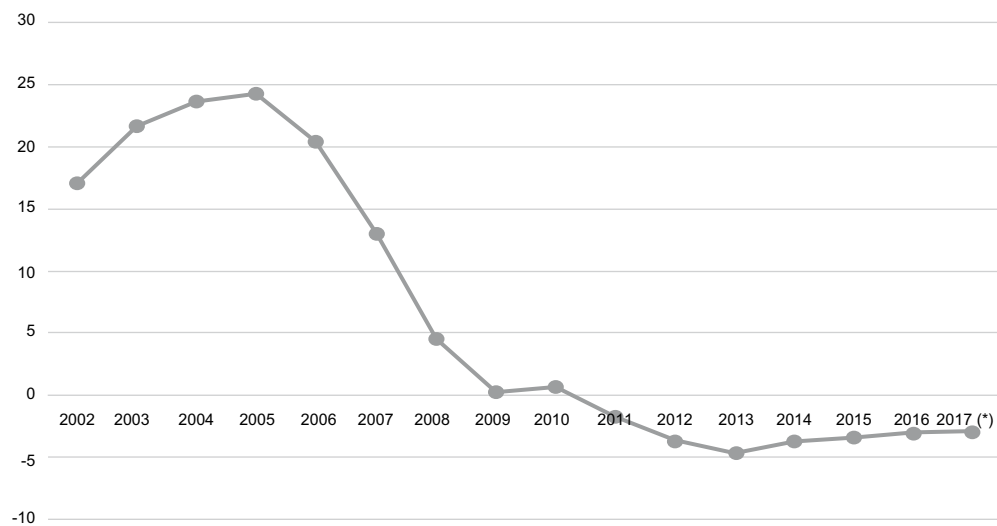


FIG. 17/ Crédito a comprador de vivienda. Saldos vivos, tasas de crecimiento interanual, a 31.12. Serie 2002-2017 (previsión).

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

En 2017 ha destacado el desplazamiento de los préstamos a interés variables hacia los préstamos a interés fijo, que se han aproximado al 50% del total de las nuevas operaciones, aunque la proporción citada resulta muy inferior en el conjunto del stock de créditos a comprador de vivienda existentes. El plazo medio de los préstamos fue de 281 meses (23,4 años) en el tercer trimestre de 2017, según la Estadística Registral Inmobiliaria. Los datos anteriores confirman, pues, que las condiciones de financiación han resultado muy favorables en 2017, aunque parece que las entidades de crédito han respetado más que en el pasado el tope del 80% en la relación préstamo/valor (FIG. 17).

El saldo vivo de los créditos a comprador de vivienda descendió en un 2,9% en noviembre de 2017 sobre el mismo mes del año precedente (-3% en 2016) (FIG. 18). Según la Encuesta del Banco de España, en enero-octubre los nuevos préstamos habían crecido en un 0,6% sobre el mismo periodo de 2016, aunque la variación interanual de las nuevas operaciones fue del 16,4% en dicha etapa.

La variación de los saldos vivos de los préstamos a promotor fue del -8,8% en septiembre de 2017 sobre el mismo mes de 2016 (-10,6% en 2016) (FIG. 18). El saldo vivo de los préstamos destinados a la construcción retrocedió en un 16,6% (-11,1% en 2016). El total de los préstamos al sector privado de la economía descendió en un 2,2% en el mismo mes de 2017 (-3,8% en 2016).

Se advierte, en general, que los retrocesos de los saldos vivos de los préstamos a los diferentes sectores de la economía están resultando menos acusados que en los ejercicios precedentes, destacando sobre todo los retrocesos más elevados de los préstamos a promotor y al sector de la construcción.

En 2017 persistió el descenso de la morosidad en los créditos a promotor (20,3%), construcción (27%) y comprador de vivienda (4,72% en septiembre de 2017 frente al 4,73% de diciembre de 2016) (FIG. 19). Es de destacar que el saldo vivo de los préstamos morosos a comprador de vivienda retrocedió en un 1,4% en septiembre de 2017 sobre el mismo mes del año anterior, pero que dicho descenso ha resultado bastante menos acusado que en los dos años anteriores. El mayor ritmo de concesión de nuevos préstamos está frenando el descenso de la morosidad, al menos en lo que al mercado de vivienda se refiere.

Como antes se indicó, el aumento del empleo, las excepcionales condiciones de financiación y la menor morosidad facilitó un nuevo aumento de las ventas de viviendas. Las transmisiones inmobiliarias de viviendas crecieron en un 17,8% en los tres primeros trimestres de 2017 sobre el mismo periodo del año precedente, 5,5% las viviendas nuevas y 18,5% las usadas (FIG. 20).

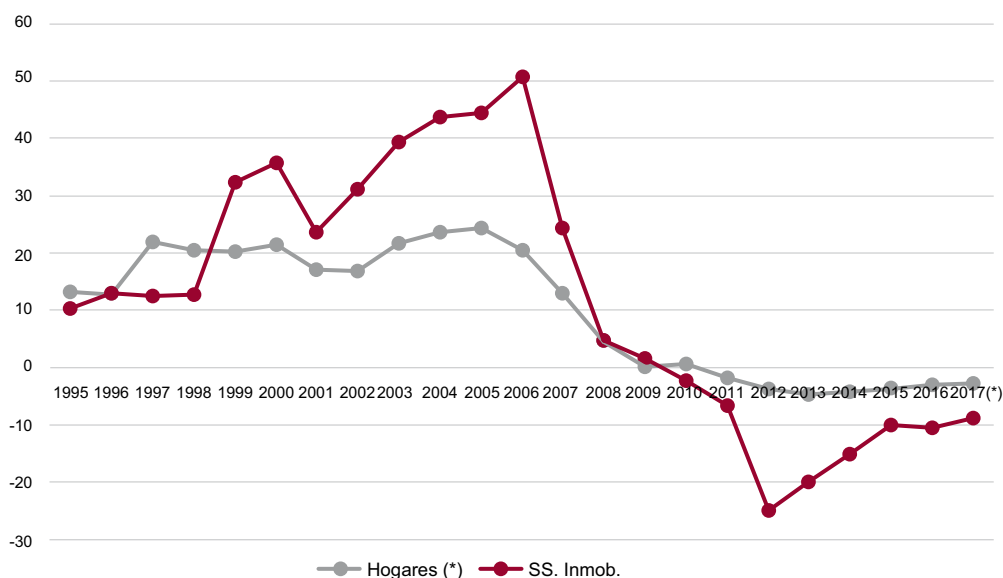


FIG. 18/ Crédito, saldos vivos. Tasas interanuales (a 31.XII) del crédito a comprador de vivienda y a servicios inmobiliarios (promotor). Serie anual, 1995-2017 (previsión).

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

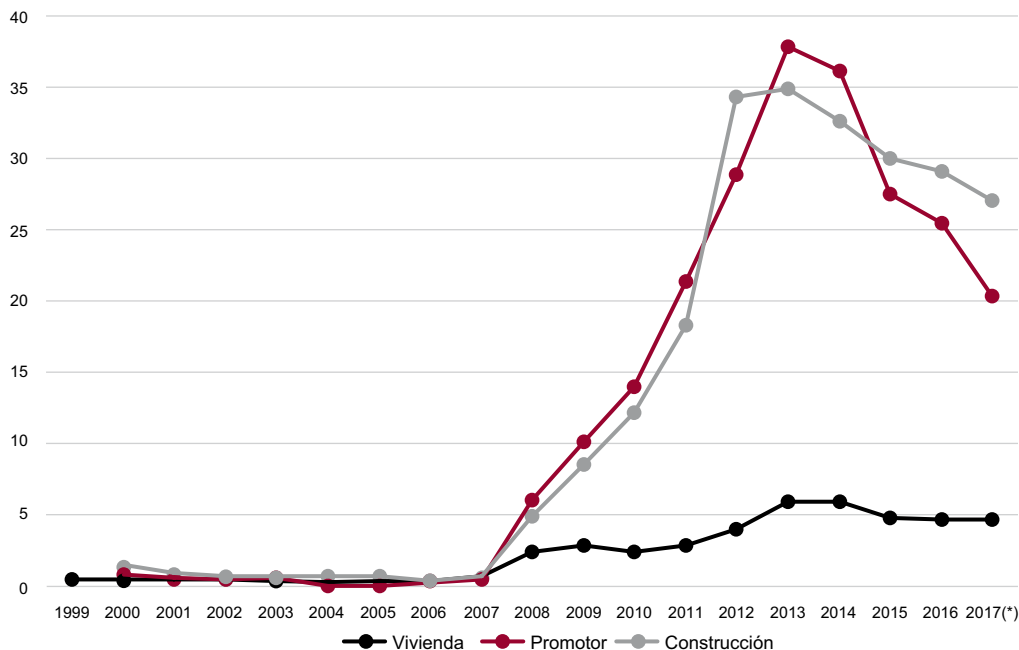


FIG. 19/ Morosidad. Proporción de morosos en los créditos a promoción, construcción y compra de vivienda. Datos al 4º trimestre, 1999-2017 (previsión).

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

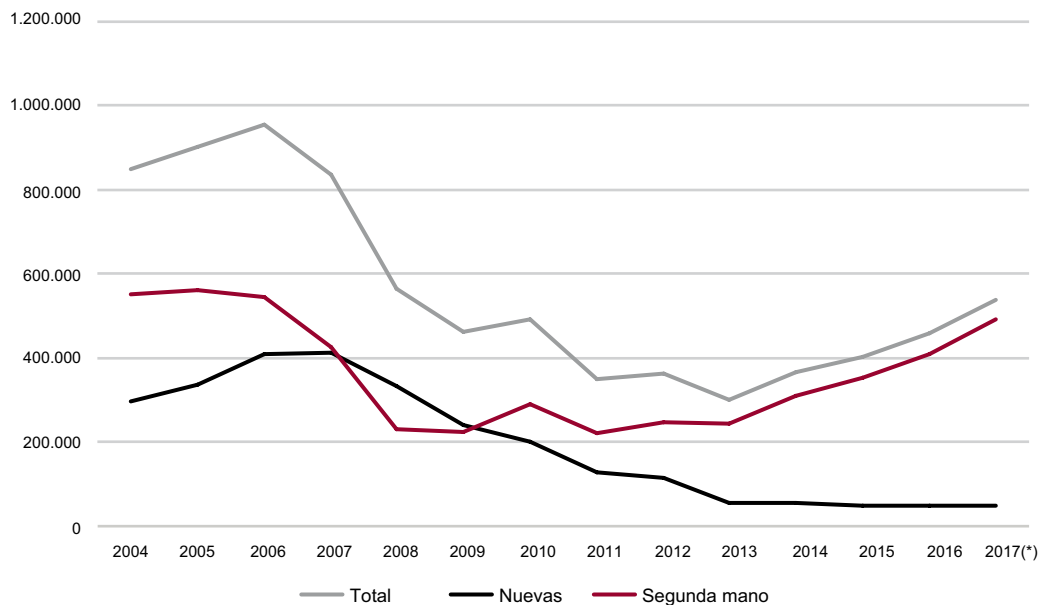


FIG. 20/ Transmisiones de viviendas. Total, nuevas y usadas, 2004-2017 (previsión).

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

El aumento de las ventas a españoles residentes fue del 18,4% en el periodo citado, superior al 15% de las ventas a extranjeros. El 16,7% del total de ventas correspondió a ventas a extranjeros, correspondiendo las mayores cuotas a británicos, Francia y Alemania, según los resultados del tercer trimestre de 2017 de la Estadística Registral Inmobiliaria. Es de destacar que en las autonomías de Canarias, Comunidad Valenciana y Baleares las ventas de viviendas a extranjeros superaron el 30% de las ventas, seguidas por Murcia (25,6%).

Por comunidades autónomas, el aumento de las ventas de viviendas, que fue del 17,8% para el total de España, registró las mayores variaciones interanuales en Castilla-La Mancha (25,3%), Cantabria (24,8%) y Aragón (23,7%) (FIG. 21). Por encima de la media de España crecieron las ventas en las autonomías de Navarra (21,7%), Asturias (20,7%), Cataluña (20,6%) y Baleares (19,7%).

### 5. Mercado de Vivienda (III). La nueva oferta de viviendas

El aumento de las ventas, la aceleración de los precios de las viviendas y de los alquileres, ha estimulado la construcción de nuevas viviendas en 2017. En los diez primeros meses de 2017 los visados de obra nueva de los colegios de arquitectos técnicos crecieron en un 28% sobre el mismo periodo del año pre-

cedente. El nivel alcanzado en 2017 puede situarse en torno a las 82.000 nuevas viviendas iniciadas (FIG. 22).

2017 ha sido el tercer año de recuperación de las iniciaciones de viviendas, dejando atrás los niveles extremadamente bajos de nuevas construcciones alcanzados en el bienio 2013-2014, por debajo de las 35.000 iniciaciones en cada uno de dichos años. Los visados correspondientes a rehabilitaciones de viviendas crecieron en un 2,1%, en 2017 (enero-octubre) situándose en un nivel de 26.600 viviendas rehabilitadas en el pasado ejercicio.

Las viviendas terminadas, estimadas por los certificados de fin de obra de los citados colegios de arquitectos técnicos, aumentaron en un 38,6% en el periodo enero-octubre de 2017 respecto del mismo periodo del año precedente. (FIG. 23). Después de nueve años de retroceso continuado, han vuelto a aumentar las nuevas viviendas sacadas al mercado.

Las terminaciones de viviendas correspondientes a cooperativas y a viviendas de promoción pública registraron importantes aumentos en los diez primeros meses de 2017 sobre el año anterior. Sin embargo, el bajo nivel de partida explica que la suma de cooperativas y promociones públicas supongan solo el 5,5% de las viviendas terminadas (FIG. 24).

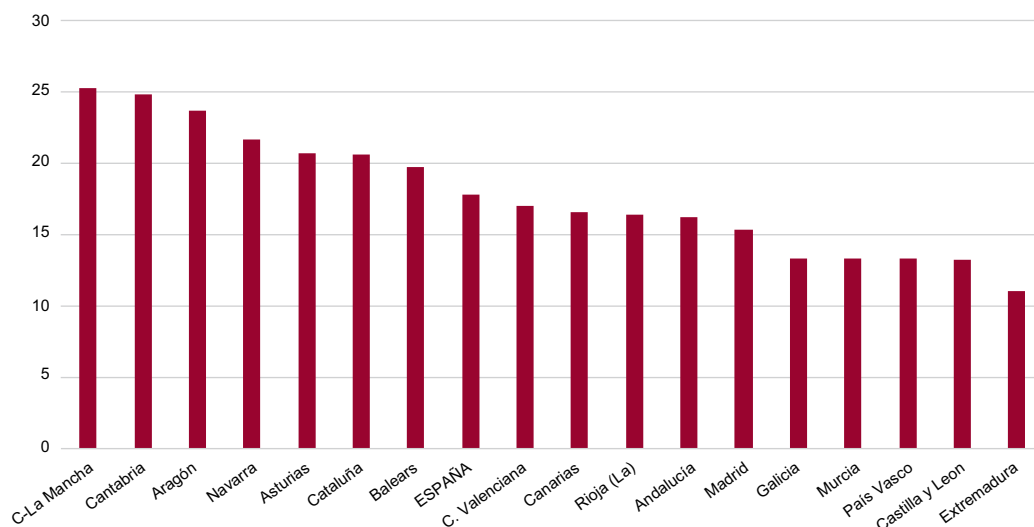


FIG. 21/ Transmisiones de viviendas, 2017/2016 (%), España y CC.Autónomas, variaciones tres primeros trimestres de 2017 sobre año anterior.

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

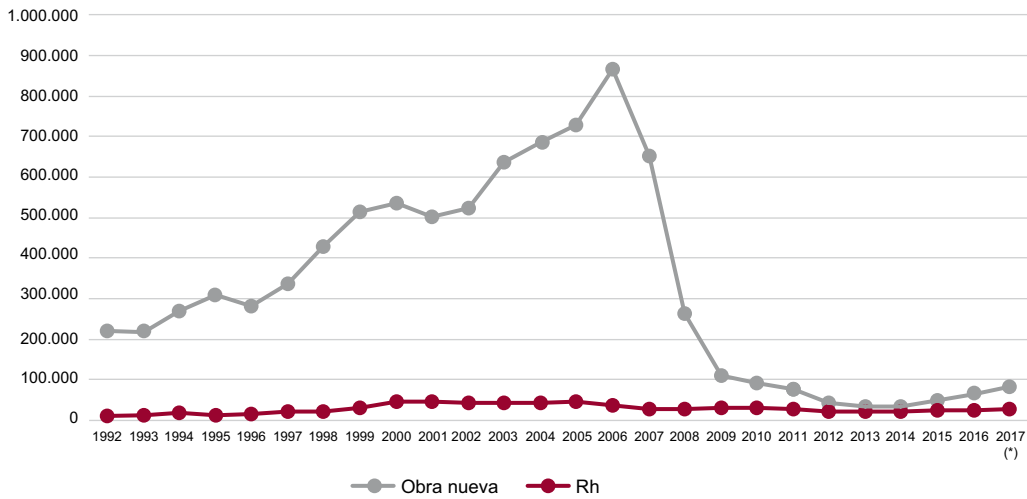


FIG. 22/ Visados de CC. de Aparejadores. Obra nueva y Rehabilitación, totales anuales, 1992-2017 (previsión).

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

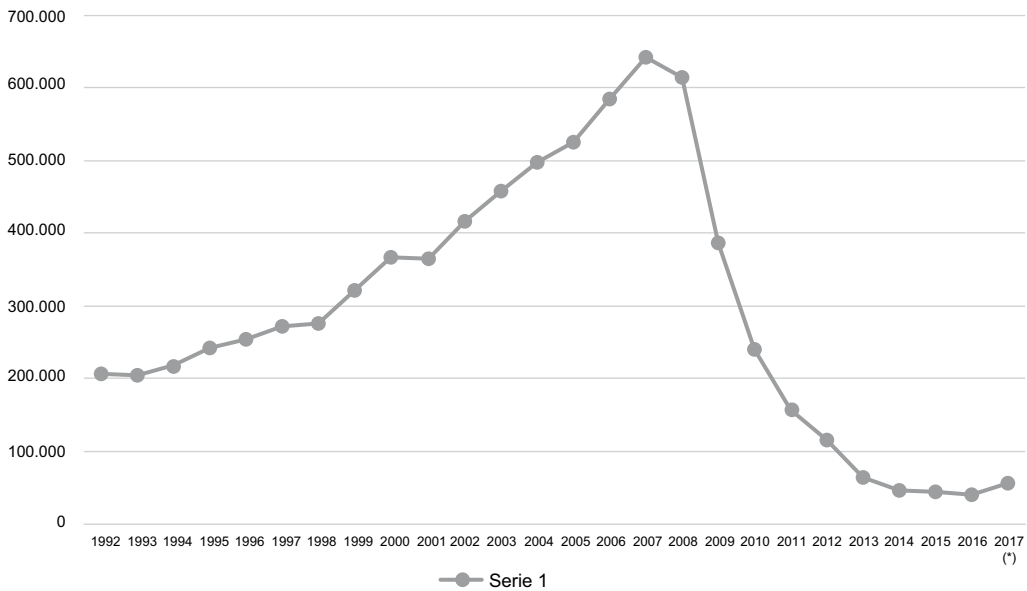


FIG. 23/ Viviendas terminadas-CFO. Totales anuales, 1992-2017 (previsión).

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

Según los resultados de la Contabilidad Nacional Trimestral del INE correspondiente al tercer trimestre de 2017, la inversión en vivienda (obra construida) aumentó en los tres primeros trimestres de 2017 en un 7,5% sobre el mismo periodo de 2016 (4,4% fue el crecimiento correspondiente al conjunto del año 2016 sobre el

año anterior). El crecimiento citado de la construcción residencial superó ampliamente al de la construcción no residencial (1,7%) y, por tanto, al del conjunto de la construcción (4,3%) en el periodo citado. La aportación al crecimiento del PIB del sector de la construcción en 2017 fue de 0,43 puntos porcentuales en 2017.



De acuerdo con la Encuesta Continua de Hogares del INE, en 2016 fue Baleares (28,5%) la autonomía con un mayor peso de las viviendas de alquiler entre las formas de acceso a la vivienda de los hogares (propiedad, alquiler y cesión en uso gratuito de la vivienda). A continuación vienen Cataluña (24,1%) y Madrid (23,1%).

Los niveles más elevados de los alquileres en dicho año, según estimaciones del portal Fotocasa, correspondieron a Cataluña (11,2 euros/m<sup>2</sup>-mes),

seguidos de la Comunidad de Madrid (10,8) y País Vasco (10,5). Los niveles de alquileres más reducidos fueron los de Castilla. La Mancha (4,8 euros/m<sup>2</sup>-mes) y Extremadura (4,6) (FIG. 25).

El aumento de las viviendas terminadas en 2017 se ha dejado sentir en la mayor presencia de las viviendas nuevas dentro del conjunto de las ventas de viviendas. De todos modos todavía sigue siendo muy destacada la presencia de las viviendas usadas dentro del total de dichas ventas de viviendas.

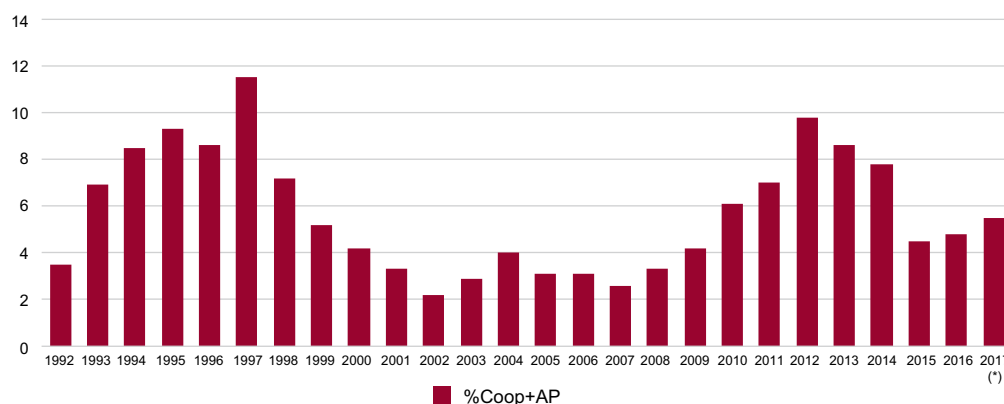


FIG. 24/ Viviendas Terminadas (CFO). Proporción de cooperativas y de promoción pública sobre el total, 1992-2017 (previsión, con datos hasta octubre) (%).

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

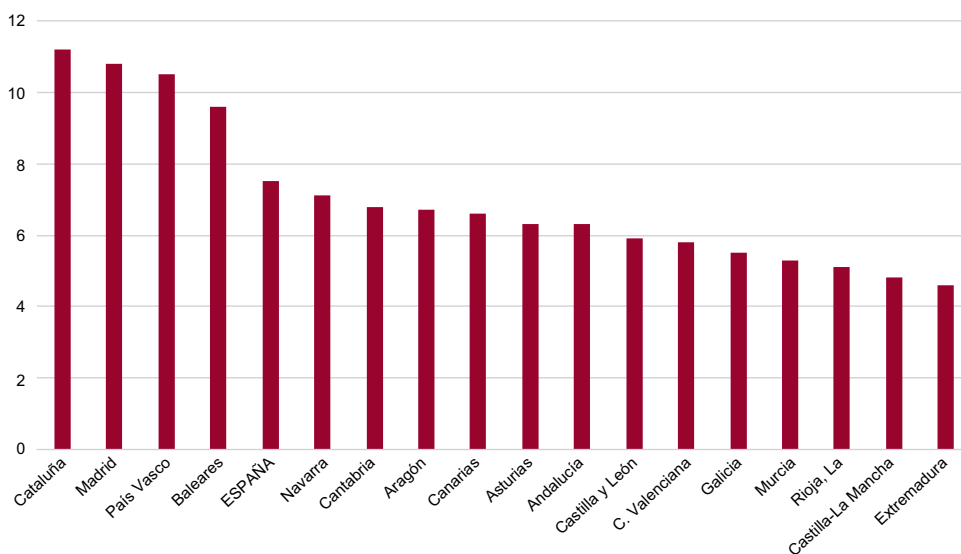


FIG. 25/ Alquiler medio de las viviendas en España (euros/m<sup>2</sup> mes).

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

## 6. Política de vivienda

En 2017 ha contrastado el diferente comportamiento de los lanzamientos judiciales derivados de procedimientos de ejecución hipotecaria, que disminuyeron en un 13,5% en los tres primeros trimestres de 2017, con los lanzamientos derivados del impago de alquileres (lanzamientos LAU), que crecieron en un 3% en el mismo periodo de tiempo (FIG. 26).

Esta evolución puede reflejar el aumento que está teniendo lugar en los hogares que viven de alquiler, a la vez que subraya que las condiciones de los hogares que alquilan no permiten con frecuencia hacer frente al pago del alquiler. La reducción del plazo máximo de los contratos de alquiler desde cinco a tres años ha podido asimismo forzar un aumento de los impagos, puesto que dicha reducción de plazo implica por lo general una actualización al alza del precio del alquiler.

Por lo que se refiere a las viviendas protegidas, en los tres primeros trimestres de 2017 aumentaron con fuerza las calificaciones provisionales de viviendas protegidas. Dicha evolución con-

trastó con la fuerte caída de las calificaciones definitivas, que se producen cuando la vivienda ha sido terminada (FIG. 27).

En los tres primeros trimestres de 2017 las ventas de viviendas protegidas aumentaron en un 3,9% sobre el mismo periodo del año precedente. Dicho aumento fue muy inferior al registrado por el conjunto de las ventas de viviendas (17,8%), según datos aportados por los notarios (FIG. 28) y publicados por el Ministerio de Fomento. Las ventas de viviendas protegidas supusieron el 4% del total de ventas de viviendas en el periodo citado.

En el tercer trimestre de 2017 el precio de las viviendas protegidas, según datos de tasaciones creció en un 2% sobre el mismo periodo del año 2016. Los precios de tasación de las viviendas libres aumentaron en un 2,7% en el mismo periodo de tiempo. El precio medio de las viviendas protegidas en España fue de 1130,8 euros por m<sup>2</sup> en el tercer trimestre de 2017, según datos de Fomento procedentes de las tasaciones. Dicho precio equivalió al 73,4% del precio medio de venta de las viviendas libres.

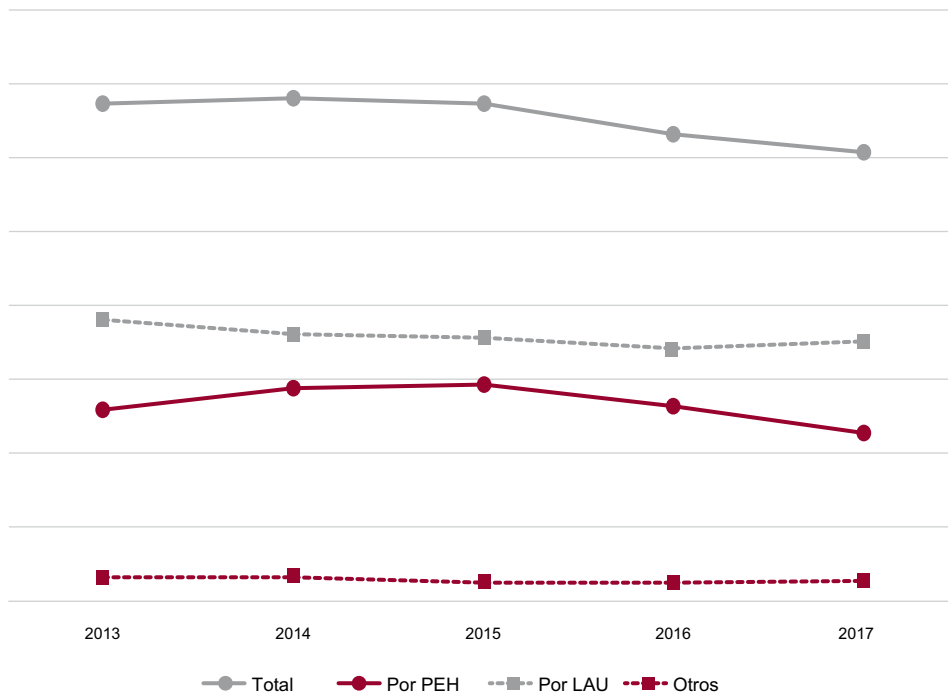


Fig. 26/ Lanzamientos judiciales practicados, hipotecarios, por impago de alquileres y resto. Totales anuales, 2013-2017 (previsión).

Fuente: CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL.

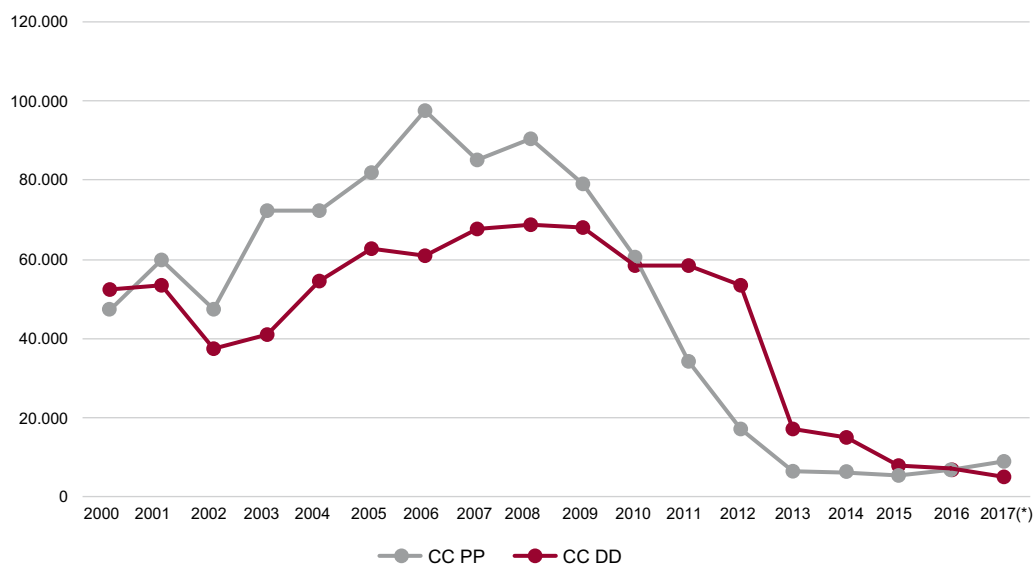


FIG. 27/ **Viviendas protegidas, España. Calificaciones provisionales y definitivas. Totales anuales, 2000-2017 (previsión).**

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

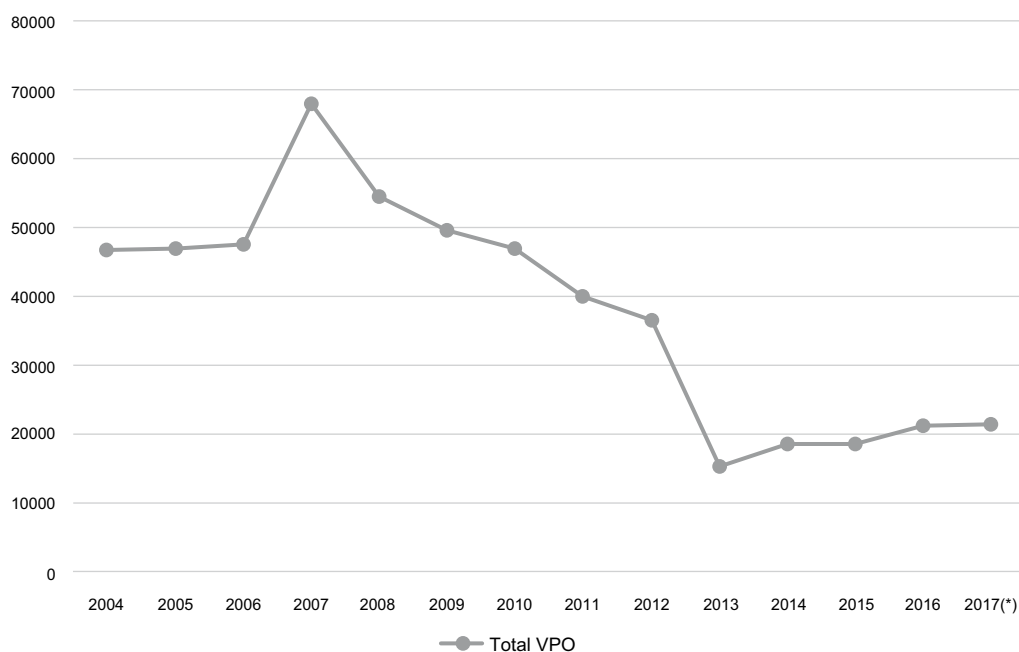


FIG. 28/ **Viviendas protegidas: ventas anuales, 2004-2017 (previsión con datos hasta el 3er trimestre).**

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

El gobierno aprobó el proyecto de Ley de Crédito Inmobiliario, más conocido como nueva Ley Hipotecaria<sup>1</sup>. Después de este paso se inicia la tramitación parlamentaria, durante la cual se podrán introducir enmiendas. La mayoría de los cambios se refieren a las nuevas hipotecas. Se pretende potenciar las hipotecas a tipo fijo, reduciendo la comisión a pagar por el prestatario al 0,25% del capital desembolsado durante los tres primeros años de vida del préstamo. Se reducen los gastos de notario y registro asociados con esos cambios.

Además, el cliente deberá tener toda la documentación una semana antes de la firma del contrato de préstamo. El notario deberá asesorar a los clientes sobre las diferentes cláusulas que se incluyen y comprobar que no son nulas. Los futuros hipotecados podrán ir al notario antes de firmar el préstamo para que este verifique que las condiciones del contrato se ajustan a la legalidad.

Un aspecto importante es que cambian los periodos para que la banca ejecute un préstamo hipotecario, que serán de nueve mensualidades de impago o el 2% del capital, si la hipoteca esta en los 10 primeros años de vida, pues si es más antigua el mínimo pasa a 12 meses o el 4% del capital. Este cambio afecta no solo a las nuevas hipotecas, sino también a quienes ya tienen hipoteca y pueden tener problemas para hacer frente a la cuota hipotecaria.

Se reducen las comisiones que puede cobrar la banca por la amortización anticipada de los préstamos, que se fijara en el 0,5% de la cantidad entregada en los tres primeros de una hipoteca a tipo variable, el 0,25% hasta el quinto año. En las hipotecas a tipo fijo la comisión máxima será del 4% en los diez primeros años y del 3% una vez pasado ese periodo. Se prohíben las ventas vinculadas, aunque se podrá ofrecer un seguro de hogar o de vida.

En 2017 contrastó la clara recuperación del mercado de vivienda con la escasa intensidad del alcance de la política de vivienda. Es de esperar que el nuevo Plan Estatal de Vivienda 2018-21 pueda contribuir a acrecentar el peso de las viviendas sociales de alquiler durante su vigencia.

## Bibliografía

- COMISIÓN EUROPEA, (2017): European Economist Forecast, Noviembre.
- FINANCIAL TIMES, (2017): «Forecasting the World in 2018», 28 de diciembre
- FONDO MONETARIO INTERNACIONAL, (2017): «World Economic Outlook, Cap. 1», *Global Prospects and Policies*, Octubre.
- TINSA, (2018): «¿Cómo se comportará el mercado de la vivienda en 2018?», 9 de enero.
- TORRES, R., (2017): «Déficit público decepcionante», *El País de los Negocios*, 17 de septiembre.

<sup>1</sup> El comentario sobre la nueva Ley Hipotecaria se ha apoyado en el texto «Nueva Ley Hipotecaria: ¿Cuáles son los

cambios más relevantes?», FORO CONSULTORES, 8.11.2017.