

CIUDAD Y TERRITORIO

ESTUDIOS TERRITORIALES

Vol. L, Nº 196, verano 2018

ISSN: 1133-4762

Págs. 357-372

La construcción residencial recupera el protagonismo en la economía española

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

Vocal del Consejo Superior de Estadística y doctor en Ciencias Económicas y fue Presidente del Banco Hipotecario de España y de Caja Granada

» La capacidad de predecir exactamente cambios en las tendencias de las compras en el mercado de vivienda antes de que tales cambios sucedan podría mejorar la capacidad de la oferta de viviendas en reaccionar a los cambios en la demanda».

CaixaBank Research, «Compras de viviendas en 2018: ¿Qué puede decirnos Google?», Marzo 2017

Introducción

El conjunto de la economía mundial y la eurozona han visto mejorar el comportamiento de la economía a partir sobre todo del segundo semestre de 2017. Las previsiones para 2018 han mejorado sensiblemente a nivel global. La economía española ha vuelto a crecer por tercer año consecutivo por encima del 3%.

La recuperación del mercado de vivienda en España se advierte sobre todo a la vista de que precios de viviendas y alquileres han aumentado por encima del 19% en los cuatro años de recuperación del mercado de vivienda, 2014-2017. La nueva construcción de viviendas, aunque lejana respecto de los niveles de ventas, han crecido con fuerza en 2017, convirtiéndose posiblemente en el componente más dinámico de la economía española al inicio de 2018.

En este trabajo se comenta la situación de la economía mundial en el primer apartado, mientras que en el segundo se comenta la evolución

reciente de la economía española. En los apartados tercero a quinto se comenta la evolución del mercado de vivienda, relativos, respectivamente, a precios de la vivienda, demanda y financiación y nueva oferta. En el sexto y último apartado se comenta la política de vivienda, en especial el Plan Estatal de Vivienda 2013-2016.

1. El despliegue alcista de la economía mundial

Desde la segunda mitad de 2017 la economía mundial parece haber entrado por una senda clara de mayor crecimiento. El PIB mundial creció en un 3,7% en 2017 (3,2% en 2016), previéndose que dicho crecimiento se refuerce hasta el 3,9% en 2018-19 (FMI, 2018). La recuperación presenta una amplia base, sorprendiendo el alcance de la misma en Europa y en Asia.

La aceleración del crecimiento en 2018 se debe al carácter generalizado de la mayor expansión en el conjunto de la economía mundial, así como a la incidencia en principio expansiva de la fuerte

reducción de impuestos establecida en Estados Unidos. El crecimiento de la economía estadounidense va a superar en 2018 al de la Eurozona (2,7% sería el aumento del PIB en Estados Unidos, frente al 2,2% en la eurozona) (FIG. 1).

Por áreas económicas, la aceleración del crecimiento en 2018 se va a deber a la mayor expansión prevista para las economías emergentes, que pasarían de crecer un 4,7% en 2017 a hacerlo en un 4,9% en 2018, mientras que el crecimiento de los países avanzados se estabilizaría en el 2,3%. El crecimiento del comercio mundial se desaceleraría ligeramente desde el 4,7% de 2017 hasta el 4,6% en 2018.

La citada reducción fiscal de Estados Unidos, más acusada en el caso de rentas más elevadas y sociedades, se uniría en su carácter expansivo al perfil del mismo signo que todavía mantiene la política monetaria. El prolongado tono expansivo de la política monetaria, impulsada por las políticas de «alivio cuantitativo» desarrolladas por numerosos bancos centrales, ha provocado importantes aumentos en los precios de los activos. Dicha evolución hace que resulte moderado el alcance del mayor crecimiento que podría generar el mantenimiento de dichas políticas en 2018 sobre el precio de los activos.

Una mayor aceleración de la demanda global en 2018 podría provocar unas más significati-

vas subidas de precios, así como también podría impulsar al alza los tipos de interés. Dicha evolución haría más vulnerable la situación en los países avanzados y también en los emergentes.

Las políticas proteccionistas que están originándose en Estados Unidos podrían ocasionar «réplicas» del mismo signo en el resto de países industriales. Dicha circunstancia podría afectar a la baja al aumento del comercio mundial y al propio crecimiento global de la economía. Los aumentos de aranceles podrían ocasionar abundantes tensiones geopolíticas, lo que tampoco facilitaría el mayor crecimiento previsto.

En la Eurozona el crecimiento del PIB en un 2,4% en 2017 superó a las previsiones. La aceleración de la economía mundial facilitó una mayor expansión de las exportaciones en la eurozona. La demanda interna se vería favorecida por una mejoría general de las expectativas. El mayor crecimiento favorecería la evolución del mercado de trabajo, lo que apoyaría una mayor expansión del consumo privado. La inversión productiva se apoyaría en la mayor demanda interna y en la persistencia de la política monetaria expansiva que todavía va a mantener el Banco Central Europeo en 2018, aunque con menos intensidad que en los dos años precedentes (EUROPEAN COMMISSION, 2018).

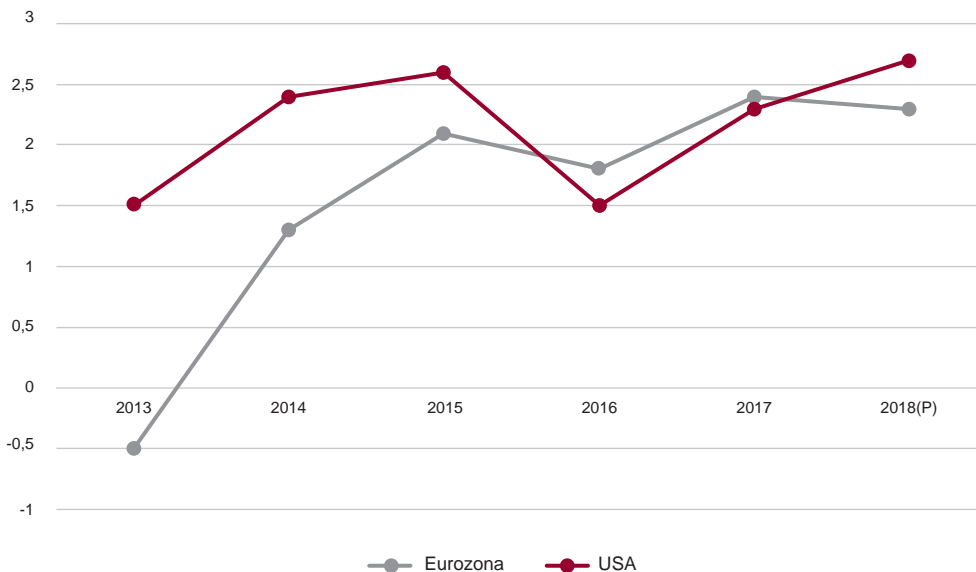


FIG. 1/ USA y Eurozona. Tasas interanuales de variación del PIB (%), 2013-2018 (previsión).

Fuente: EUROSTAT y FMI.

El persistente excedente del mercado de trabajo favorecería unos aumentos muy moderados de los salarios. La mayor elevación de los precios estaría ligada a los más elevados precios de la energía, El euro se ha apreciado en un 7% sobre el dólar después de noviembre de 2017 (FIG. 2). Los precios del petróleo podrían aumentar en 2018 en un 24% sobre los niveles medios de 2017, lo que afectaría al alza a la inflación a nivel mundial.

La previsión de crecimiento para la Eurozona en 2018 es del 2,3% y del 1,5% para la inflación. Los altos precios de los activos también han generado una impresión de mayor vulnerabilidad en el comportamiento de la economía de la Eurozona.

2. Economía española. Se mantiene el crecimiento.

2017 fue el cuarto ejercicio de crecimiento de la economía española, tras la pasada recesión, que se prolongó entre 2008 y 2013. En 2017 el PIB creció un 3.1% (3,3% en 2016). Dicha evolución alcista estuvo acompañada por un importante aumento del empleo, que se incrementó en un 2,7% en el

cuarto trimestre de 2017 sobre el mismo periodo del año precedente. Dicho crecimiento relativo corresponde a un aumento absoluto de 490.300 empleos (FIG. 3).

El PIB del cuarto trimestre de 2017 superó el nivel más elevado alcanzado antes de la recesión (2º trimestre de 2008) en un 2%. Sin embargo, el nivel de empleo está todavía por debajo del alcanzado en el periodo citado. Esto último implica un nivel absoluto de empleo inferior en 1,6 millones de puestos de trabajo al máximo alcanzado en el periodo citado.

La inversión en bienes de equipo (6,1%), junto con la construcción (4,6%) y las exportaciones (4,9%) fueron los componentes más dinámicos de la demanda en 2017 (FIG. 4). Dentro de la construcción, destacó el fuerte aumento experimentado por la construcción residencial, que creció en un 8,2%. Este importante aumento se derivó de la recuperación registrada por las viviendas iniciadas en 2016-2017.

El consumo privado creció en un 2,4% en 2017. Dicha evolución tuvo lugar a pesar de la importante reducción experimentada por la tasa de ahorro de los hogares, que pasó desde el 7,7% de 2016 hasta situarse en el entorno del 6,0% en 2017.

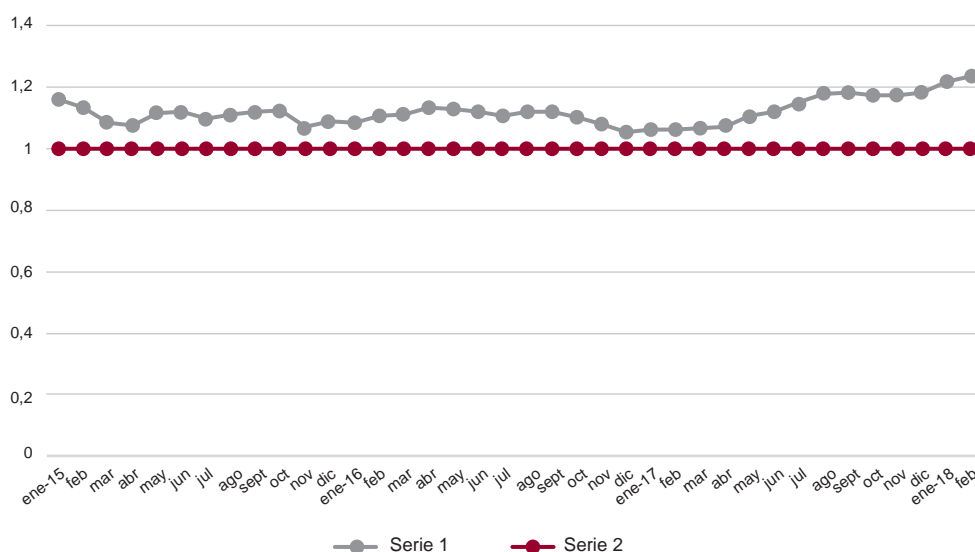


FIG. 2/ Tipo de cambio euro/dólar (número de dólares por euros). Serie mensual, 2013-2018.

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

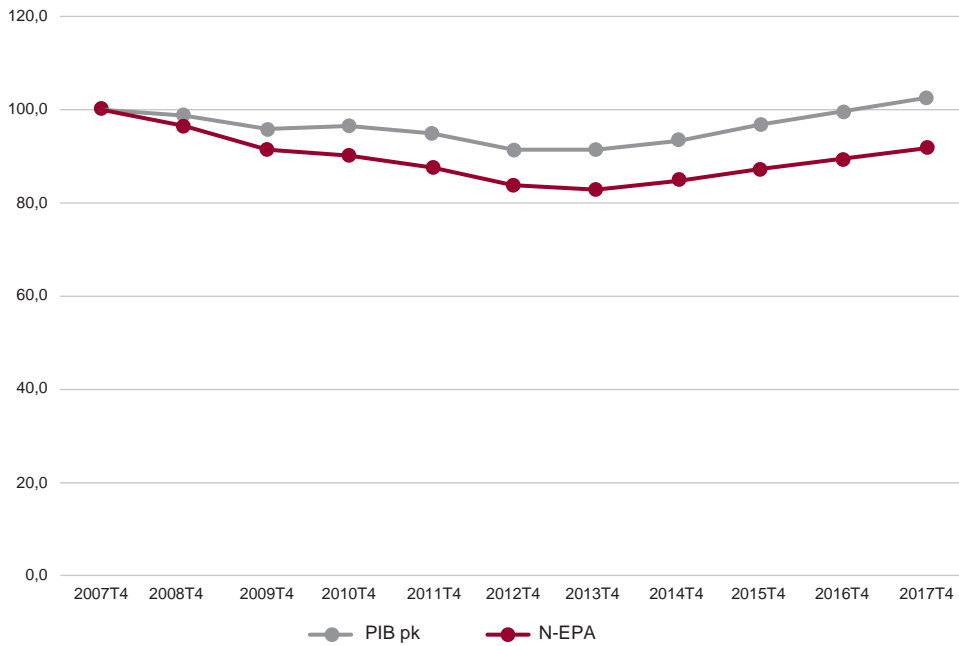


FIG. 3/ PIB y empleo (100=2007. IV), cuarto trimestre.

Fuente: INE.

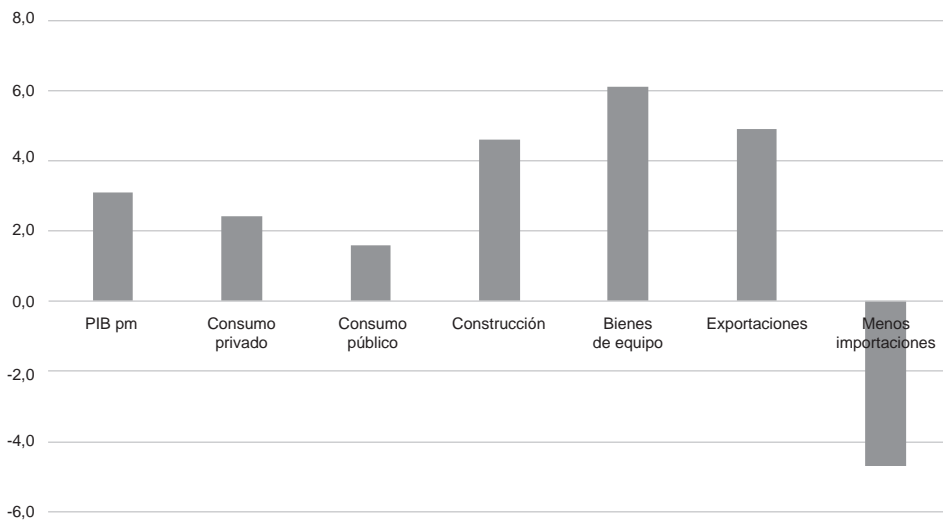


FIG. 4/ PIB economía española, variaciones interanuales, 2017/2016 (%). Componentes de la demanda.

Fuente: INE.

En el periodo de recuperación 2014-2017 ha destacado sobre todo la importante aportación al crecimiento realizada por la demanda interna (2,8% en 2017), mientras que ha sido moderada la aportación del resto del mundo (0,3%) (FIG. 5). En todo caso, resulta positivo que tal aportación positiva sucediese en un contexto de expansión significativa del crecimiento, impulsado por la demanda interna

Dicha evolución del sector exterior implica un ligero diferencial al alza en la expansión de las exportaciones sobre las importaciones. La importante reacción de la construcción y, sobre todo, de la construcción residencial, va a estar acompañada por un mayor dinamismo de las importaciones, debido al importante efecto «arrastre» que tiene dicha actividad. De ahí que sea posible que la aportación del resto del mundo al crecimiento resulte inferior en 2018 a las primeras previsiones sobre la evolución de dicha magnitud.

El crecimiento del empleo en 2017 se vio confirmado por el importante aumento de las afiliaciones a la Seguridad Social (3,3% en diciembre sobre el mismo periodo del año precedente, correspondiente a 589.000 nuevas afiliaciones, datos de fin de mes) (FIG. 6). El aumento de las afiliaciones resultó superior al del total en el sector de la construcción (7,4% en 2017), evolución que ha continuado en los dos primeros meses de 2017. De ahí que en febrero de 2018 el peso de las afiliaciones en la construcción sobre el total ascendía al 6,3% del total (5,7% en diciembre de 2014).

La tasa de desempleo (EPA) ascendió al 16,6% en el cuarto trimestre de 2017, correspondiente a 3,8 millones de parados. Según EUROSTAT, en enero de 2017 el desempleo en España ascendía al 16,3% de los activos, frente al 7,3% del conjunto de países de la Unión Europea. El paro juvenil (menores de 25 años) ascendía endicha fecha en España al 36% de los activos, frente al 16,1% de la Unión Europea.

El índice de precios de consumo aumentó en un 1,1% en diciembre de 2017 sobre el mismo mes del año anterior. Dicho crecimiento persistió en febrero de 2018. El coste salarial por trabajador y mes creció en un 0,5% en el cuarto trimestre de 2017 sobre el mismo periodo del año anterior, alcanzando un nivel medio de 2.020 euros por trabajador y mes en dicho periodo.

El superávit de la balanza corriente ascendió en 2017 al 1,7% del PIB. El déficit público se situó en el nivel previsto del 3,1% del PIB, mientras que la deuda pública, según estimación de FUNCAS (Fundación de las Cajas de Ahorros), se situó en un nivel del 98,4% del PIB a fines del año 2017. La principal incógnita para el crecimiento corresponde al consumo privado, puesto que desde el inicio de la recuperación su aumento corriente superó al de la renta disponible de los hogares, evolución confirmada por el acusado descenso sufrido por la tasa de ahorro correspondiente (R. TORRES, 2018).

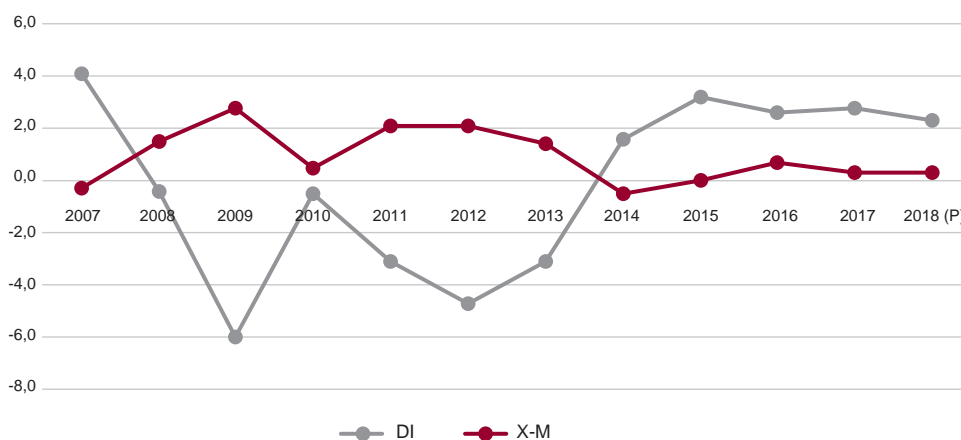


Fig. 5/ Crecimiento económico: Aportación de la demanda interna y del resto del mundo (exportaciones menos importaciones). Serie anual, 2007-2018 (previsión).

Fuente: INE y FUNCAS.

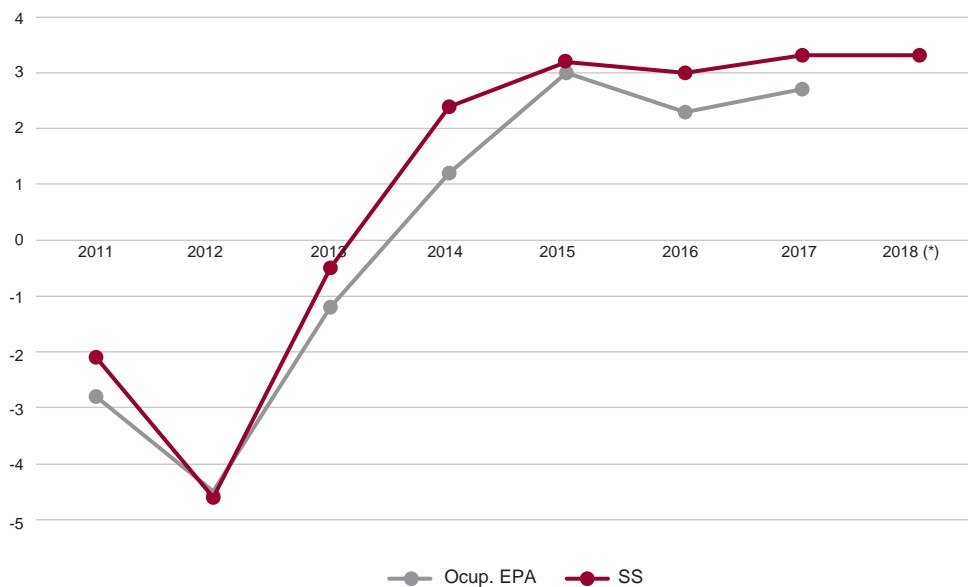


FIG. 6/ Empleo. Tasas interanuales de variación (fin de año), Ocupados EPA y Afiliados a la Seguridad Social (%). Serie 2011-2017 (previsión).

Fuente: INE y MINISTERIO DE EMPLEO

3. El mercado de vivienda (I). Precios

La tensión entre una demanda creciente de vivienda, impulsada por las compras de inversores, por las buenas condiciones de financiación y por la creación de empleo a buen ritmo, frente a una oferta que tarda cierto tiempo en reaccionar, explican el importante alza de precios de vivienda y de los alquileres registrada en 2017.

En este año, el índice de precios de vivienda del INE, elaborado a partir de los precios declarados en las escrituras formalizadas ante notario, aumentó en un 7,2% en el cuarto trimestre de 2017 respecto del mismo periodo del año precedente (4,5% en 2016) (FIG. 7). Los precios de las viviendas de nueva construcción crecieron en un 7,4%. El aumento acumulado de precios de vivienda en la fase de recuperación desde el primer trimestre de 2014 ha sido del 19,2%.

El índice de precios de vivienda de ventas repetidas, elaborado por el Colegio de Registradores de la Propiedad, aumentó en 2017 en un 7,6%. El aumento acumulado en la etapa de recuperación 2014-2017 por este indicador ha

sido del 20,9% (COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, 2017).

El aumento de los precios de la vivienda en 2017, el 7,2%, superó ampliamente al de los salarios por persona ocupada en el mismo ejercicio (0,5%) y al del índice de precios de consumo de diciembre de 2017 sobre el mismo mes del año anterior (1,1%) (FIG. 8). La significativa diferencia entre el aumento de precios de la vivienda respecto de los salarios implicó un importante crecimiento en el esfuerzo de acceso al disfrute de una vivienda, tanto en propiedad como en alquiler.

En 2017 los mayores aumentos de precios de la vivienda correspondieron a Madrid (11,9%), Cataluña (10,2%) y Baleares (9,8%). Los aumentos menores fueron los de Castilla-La Mancha (0,4%) y Extremadura (0,2%) (FIG. 9). Los mayores aumentos acumulados del periodo 2014-2017 fueron los de Madrid (33,5%), Cataluña (28,9%) y Baleares (27,8%). En estos tres casos el aumento acumulado superó el 19,2% correspondiente al conjunto de España. De nuevo Castilla-La Mancha (4,1%) y Extremadura (2,7%) presentaron los aumentos acumulados menos significativos.

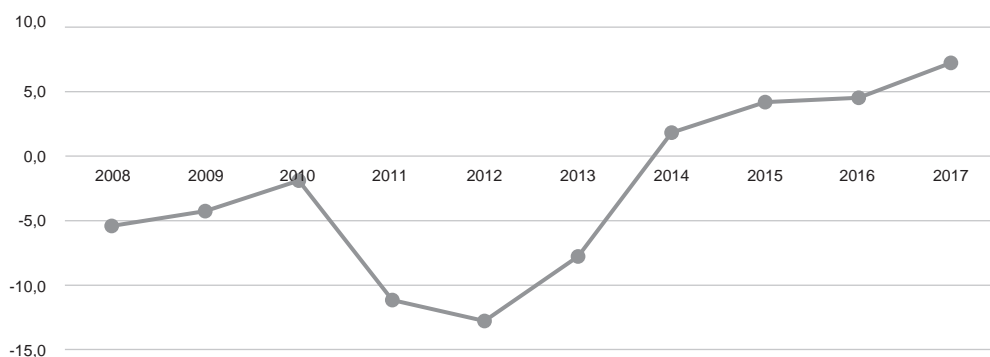


FIG. 7/ Índice de precios de vivienda. Tasas de variación interanual (4º T), 2008-2017 (%).

Fuente: INE.

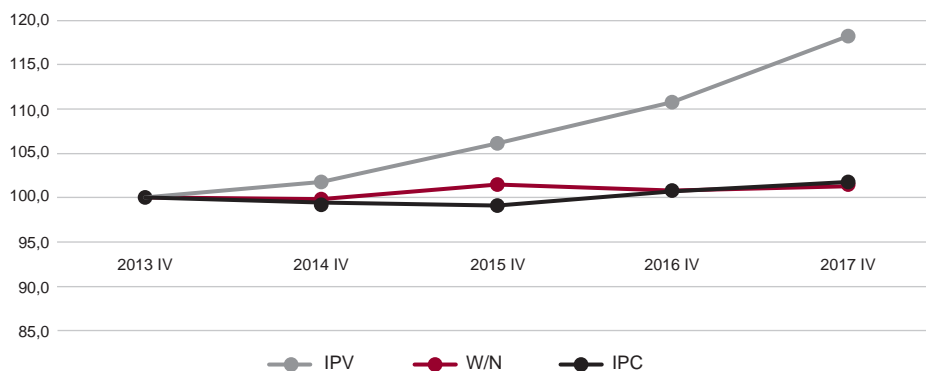


FIG. 8/ Precios de la vivienda, salarios por persona ocupada e IPC. Series anuales 2013-2017 (previsión), 4º trimestre. 100=2013 IV.

Fuente: INE.

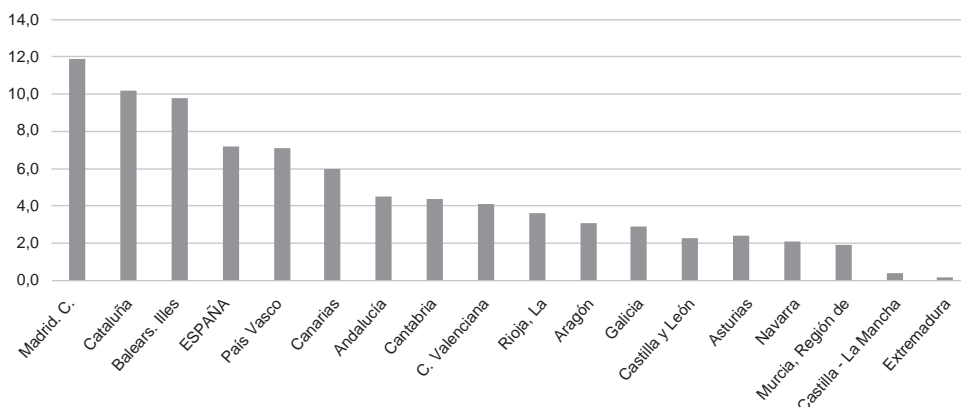


FIG. 9/ Índice de precios de vivienda, variaciones interanuales, 4º trimestre 2017 (%). España y CC. Autónomas.

Fuente: INE.

Las cifras absolutas de precios de las viviendas se pueden tomar, entre otras fuentes, de los precios de tasación publicados por el Ministerio de Fomento. Esta estadística presenta unos crecimientos bastante más moderados que los del índice de precios de vivienda (6,3% fue el aumento acumulado de dichos precios en 2014-2017, frente al 19,2% del índice del INE). De los datos de tasaciones se deriva que, en el cuarto trimestre de 2017, los precios más elevados de la vivienda en España son los del País Vasco (2.387 euros/m²), Comunidad de Madrid (2.354,9 euros/m²) y Baleares (2.205,4 euros/m²) Los precios más reducidos son los de Castilla-La Mancha (874,2 euros/m²) y Extremadura (866 euros/m²). (FIG. 10).

Una parte sustancial de la demanda de vivienda se ha desplazado hacia los alquileres, a la vista de los menores salarios percibidos por los nuevos empleos, dentro de los cuales tienen un importante peso los empleos temporales o empleo a tiempo parcial. No hay una estadística pública en España de precios del alquiler, puesto que la rúbrica «alquiler de vivienda» del IPC se refiere a la evolución de los precios de alquiler del conjunto de hogares que viven bajo dicha forma de tenencia y sus resultados siguen la evolución del índice de precios de consumo, en líneas generales. De ahí la menor utilidad de dicho indicador.

Resulta, pues, necesario acudir a los precios de alquiler publicados por los portales inmobiliarios

FOTOCASA e IDEALISTA, que recogen los precios solicitados por los oferentes de viviendas de alquiler. En el caso de los precios de alquiler publicados por FOTOCASA (FIG. 11), en 2017 el aumento anual (diciembre/diciembre) fue del 8,9%, y el nivel medio de dichos alquileres en diciembre de 2017 era de 8,15 euros por m² y mes.

En el trienio 2015-17 el aumento acumulado de los alquileres ha sido del 19,2%, esto es, la aceleración reciente de los precios del alquiler ha sido más acusada que la de los precios de la vivienda, aunque la fuerza de la tendencia sea similar en ambos casos. El fuerte peso que en España tiene la vivienda en propiedad hace que la oferta de alquiler resulte reducida frente a la mayor demanda que se está produciendo de dicha forma de tenencia en los últimos años.

La oferta de viviendas de alquiler está siendo disminuida por la venta de las viviendas a precios más elevados, pues los oferentes de viviendas de alquiler lo hicieron en gran parte cuando el mercado de vivienda estaba paralizado (precios de venta más reducidos) en la etapa de recesión, y ahora la situación ha cambiado. Además, la transformación en los denominados «pisos turísticos» de pisos antes destinados al alquiler duradero ha supuesto una reducción de la oferta de viviendas de alquiler en las principales capitales (Barcelona y Madrid sobre todo).

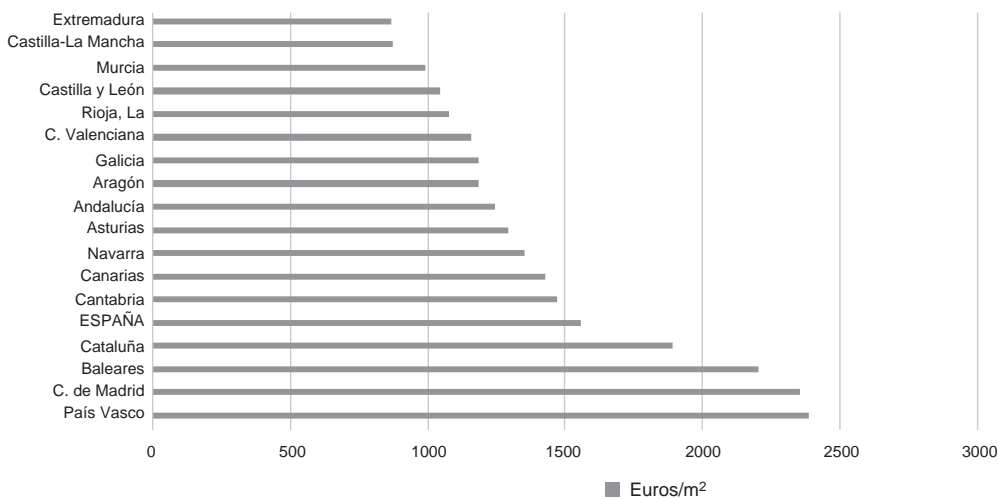


FIG. 10/ Precios de tasación de las viviendas, España y CC. AA. 4º trimestre de 2007, Euros/m².

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

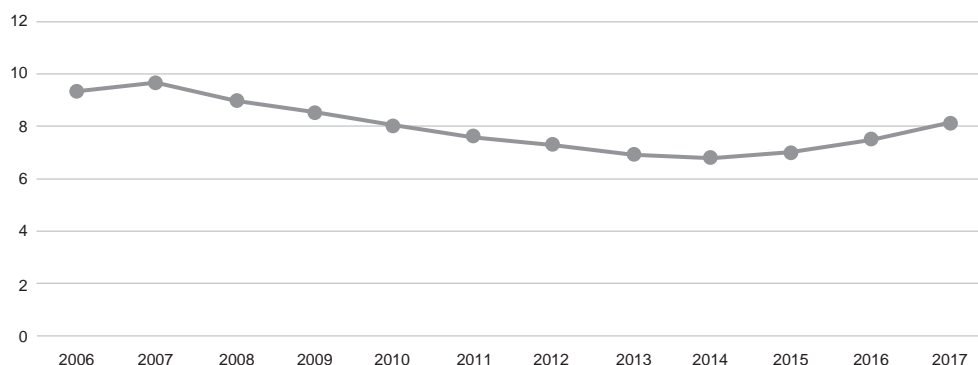


FIG. 11/ Alquiler de vivienda. Precios del alquiler (euros/m²-mes), serie anual, 2006-2017.

Fuente: FOTOCASA.

Todo lo anterior ha contribuido a que los aumentos de los precios del alquiler de viviendas estén resultando espectaculares, lo que además contribuye a dificultar el acceso al disfrute de la vivienda por parte sobre todo de los hogares de nueva creación.

Según Eurostat, en el tercer trimestre de 2017 los precios de las viviendas registraron una variación interanual del 4,1% en la Eurozona y del 4,6% en la Unión Europea. En dicho periodo la variación interanual de precios de vivienda en España fue del 6,7%. Tal variación implica que en España se ha acentuado en 2017 el aumento de los precios respecto del resto de la Unión Europea y de la Eurozona, pues en 2016 la evolución de tales precios en España fue equivalente a la de ambas áreas económicas.

4. El mercado de vivienda (II). Demanda y financiación

La demanda de vivienda, además de los precios, depende de la creación de hogares y del comportamiento de la renta disponible de los hogares. En 2017 el comportamiento del empleo fue ampliamente positivo, como lo indica el aumento en un 2,7% (490.300) de los ocupados EPA (FIG. 12). La previsión de aumento de los nuevos hogares en 2017, según la EPA, fue bastante menos expansiva en el pasado ejercicio, 43.200 nuevos hogares netos.

El comportamiento de la renta disponible real no fue precisamente dinamizador en 2017. La evolución de esta magnitud está muy influenciada por el comportamiento salarial. No se dispone de datos para el ejercicio completo de 2017, pero todo apunta a que la variación de

dicha magnitud apenas si fue positiva durante el mismo (FIG. 13). La tasa de ahorro de los hogares ha debido situarse por debajo del 7% (7,7% en 2016), lo que no ayuda a la compra de vivienda por parte de los nuevos hogares.

En cuanto a la financiación, decisiva para acceder a la vivienda en propiedad, el saldo vivo de los préstamos a comprador volvió a registrar una tasa de variación negativa en 2017 (-2,8%). Los tipos de interés de dichos préstamos volvieron a reducirse en 2017 (FIG. 14), manteniéndose por debajo del 2% a lo largo de todo el año. Destacó la mayor presencia de los préstamos a interés fijo sobre los variables en las nuevas operaciones formalizadas en 2017 (FIG. 14).

Las condiciones de financiación no se modificaron sustancialmente en 2017. Los tipos de interés se mantuvieron por debajo del 2% todo el año, como ya se ha indicado, elevándose ligeramente el diferencial entre el tipo de interés y el Euribor a 12 meses, principal indicador de referencia empleado en los préstamos a interés variable.(FIG. 15). El plazo medio de los préstamos fue de 23,5 años en el cuarto trimestre de 2017, según estimación de los registradores de la propiedad, lo que implicó una ligera subida sobre el mismo periodo del año precedente.

Las nuevas operaciones formalizadas de crédito a comprador, según la encuesta del Banco de España ante las entidades de crédito, crecieron en un 13,9% en 2017. Ello supuso un total de nuevas concesiones formalizadas de 44.265 millones de euros, así como una importante aceleración sobre las concesiones de años precedentes (FIG. 16).

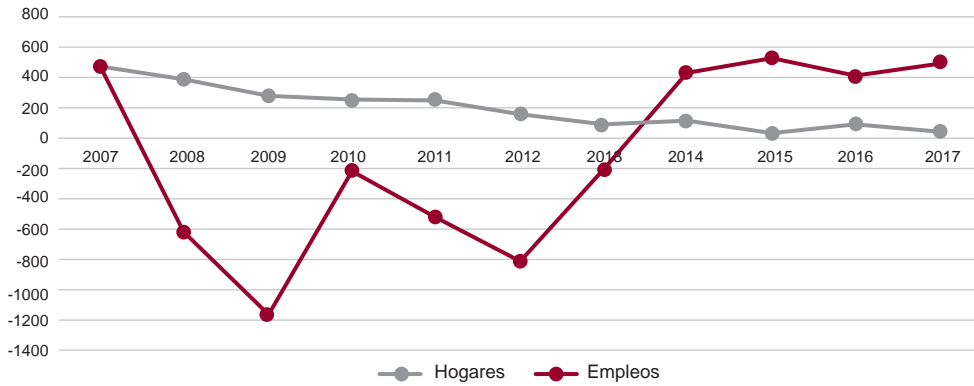


Fig. 12/ EPA. Variaciones anuales de empleos y hogares, 2007-2017. Miles.

Fuente: INE.

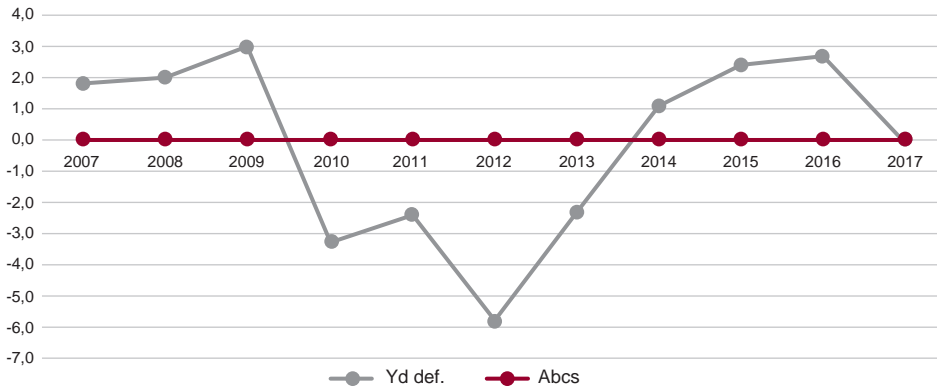


Fig. 13/ Renta disponible de los hogares, deflactada con el IPC. Tasas de variación anual, 2007-2016 (previsión).

Fuente: INE.

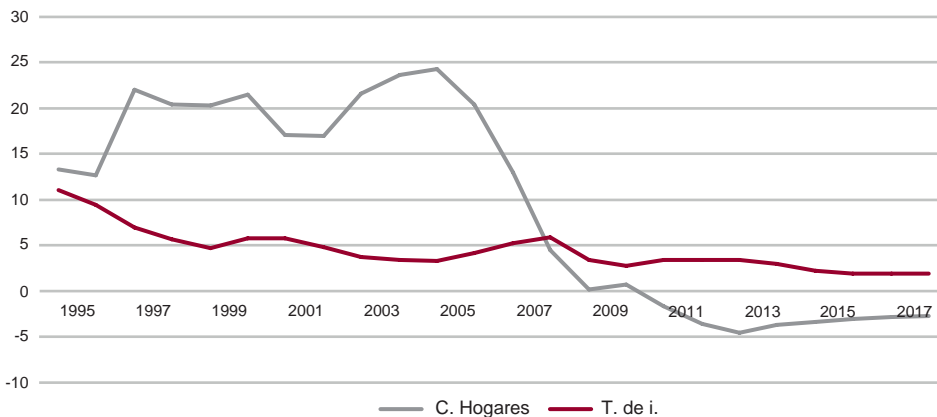


Fig. 14/ Crédito a comprador de vivienda (tasas interanuales a 31.12) y tipos de interés de los créditos (medias anuales) (%), 1995-2018 (previsión).

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

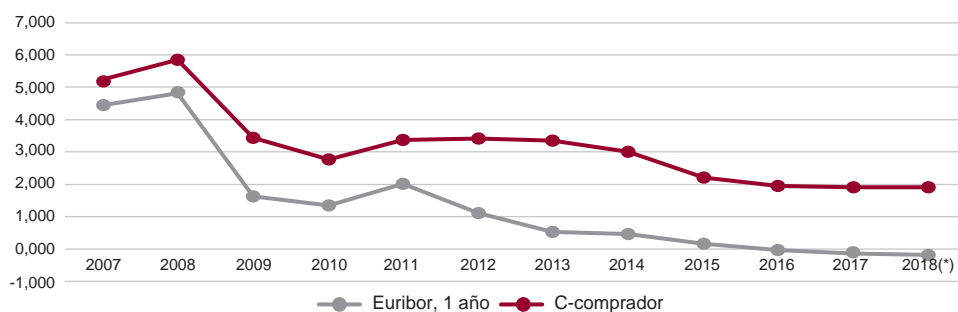


FIG. 15/ Tipos de interés de los préstamos a comprador de vivienda y euribor a doce meses. Medias anuales, serie 2007-2018 (previsión).

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

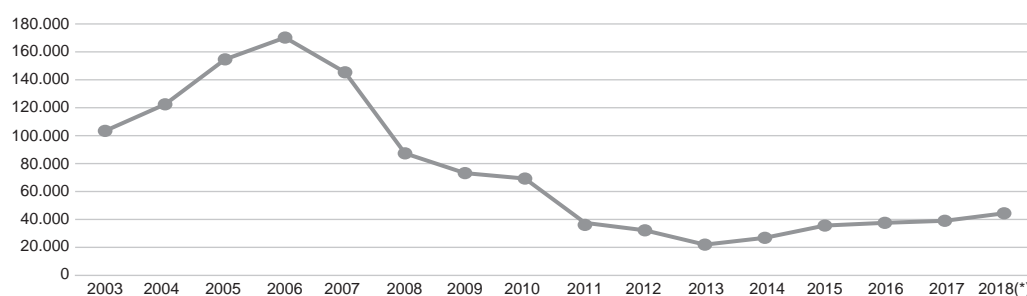


FIG. 16/ Créditos a comprador de vivienda. Totales anuales, 2003-2018 (previsión). Millones de euros.

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

El número de hipotecas sobre vivienda formalizadas en 2017 creció en un 9,7% en 2017, aumento inferior al 14,6% de las compraventas registradas de viviendas en el mismo año. Un 33,2% de dichas compraventas se efectuaron, pues, sin necesidad de apelar a la financiación hipotecaria (FIG. 17). Esta evolución implica la presencia de un volumen importante de compras de vivienda efectuadas por inversores privados e institucionales (fondos de Inversión, sobre todo).

Las transmisiones inmobiliarias de viviendas, según información aportada por los notarios, aumentaron en un 16,3% en 2017 sobre el año precedente. Las ventas de viviendas nuevas crecieron en un 7%, mientras que las de viviendas usadas lo hicieron en un 17,4% (FIG. 18). Las ventas a españoles residentes crecieron más que las ventas a extranjeros. Las ventas a estos últimos supusieron el 16,6% de todas las ventas. Reino Unido, con el 15,6% de las ventas a extranjeros en el último trimestre de 2017, siguió siendo el primer país de origen de los compradores extranjeros, seguido por Francia, Alemania y Suecia.

Por autonomías, los mayores aumentos de ventas en 2017 fueron los de Castilla-La

Mancha (26,9%) y Cantabria (26,4%), mientras que los menores aumentos fueron los de Galicia (12,1%) y Castilla y León (6,9%) (FIG. 19). La cifra de ventas de vivienda s efectuadas en España en la etapa de recuperación del periodo 2014-2018 ascendió a casi 1,8 millones de viviendas. Las comunidades autónomas de Andalucía, Cataluña, Valencia y Madrid fueron las que registraron las cifras absolutas más elevadas, suponiendo la suma de las cuatro autonomías citadas el 63,8% del total de ventas.

El mayor aumento de los alquileres ha dado lugar a que el esfuerzo de acceso para el hogar mileurista neto supusiese el 73,4% de los ingresos familiares, mientras que dicho esfuerzo fue del 58% en el caso de comprar una vivienda con un préstamo que cubriese el 100% del precio de venta de la vivienda. Lo anterior indica que la recuperación del mercado de vivienda, evidenciada en las cifras de ventas de viviendas y de precios, ha provocado un aumento notable en el esfuerzo de acceso para los hogares que perciban los salarios de salida en los empleos que se están creando en la fase de recuperación.

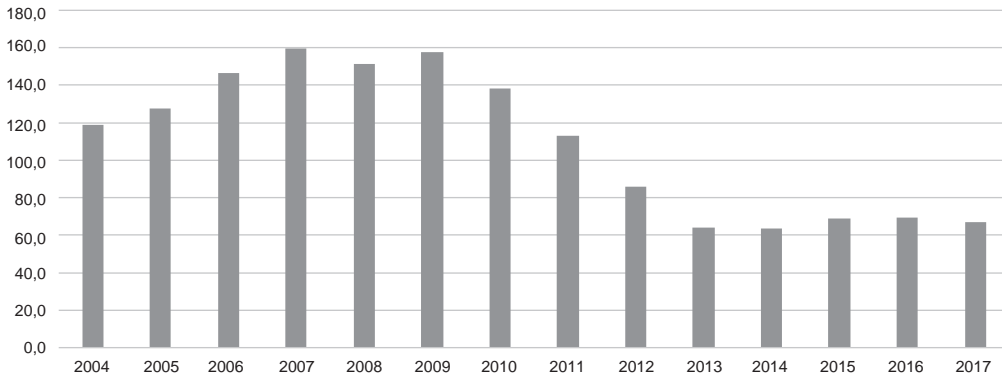


FIG. 17/ Hipotecas registradas de viviendas sobre compraventas registradas de viviendas. Proporción anual, 2004-2017.

Fuente: INE.

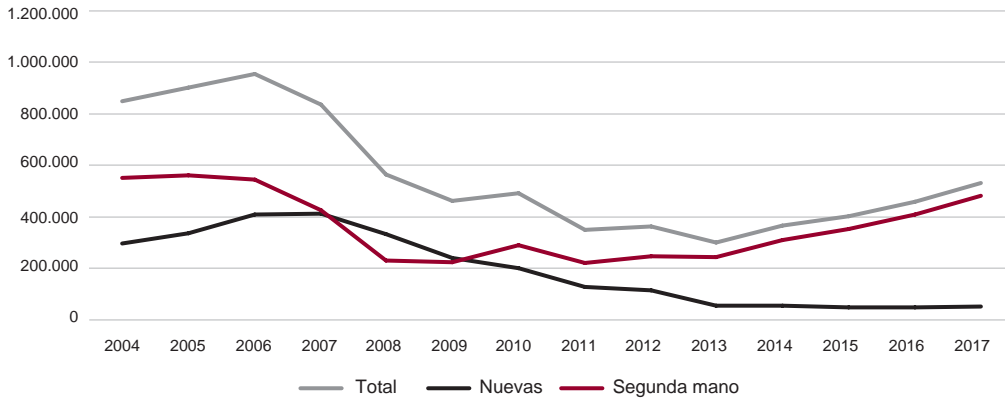


FIG. 18/ Transmisiones de viviendas. Total, nuevas y usadas, 2004-2017.

Fuente: INE.

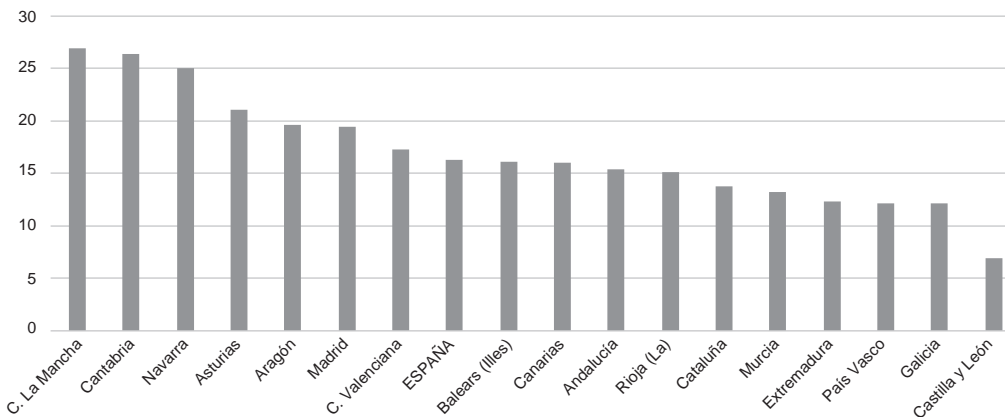


FIG. 19/ Transmisiones inmobiliarias, 2017/2016 (%), España y Comunidades Autónomas.

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

5. El mercado de vivienda (III). Nueva oferta

El rápido aumento de la demanda ha provocado desde 2016 una situación de exceso de demanda en España, sobre todo en el segmento de viviendas de alquiler. La oferta de vivienda es rígida a corto plazo, por lo que las reacciones a corto plazo de la demanda se traducen en precios más elevados. Sin embargo, dicha oferta de viviendas es flexible a largo plazo. Esto último implica que las sobrereacciones de la oferta pueden generar excedentes de vivienda a medio plazo.

En 2017 el número de viviendas iniciadas, medido por los visados de obra nueva de los colegios de Aparejadores, ascendió a 80.900 viviendas, un 26,2% más que en el año precedente (FIG. 20). Las viviendas terminadas ascendieron a 54.600, un 36,1% sobre el nivel de 2016, tras diez años de continuos descensos. Los niveles de las viviendas iniciadas y terminadas están todavía muy por debajo de los alcanzados en los años anteriores a la etapa de expansión 1997-2007.

Las autonomías con mayor aumento de las viviendas iniciadas fueron las de Asturias (80%), Andalucía (52,8%), mientras que el descenso más acusado fue el de Rioja (-24,2%). Entre 2014 y 2018 se han iniciado en España 229.484

viviendas, cifra muy inferior a la de ventas. Madrid (23,8% del total), Andalucía (15,8%) y Cataluña (11,6%) fueron las autonomías con un mayor volumen de iniciaciones (FIG. 21).

En la situación actual se encuentra muy tensionado el mercado de alquiler. La proporción de hogares que reside en viviendas de alquiler en España, según la Encuesta Continua de Hogares es del 17,3%. Las autonomías con una mayor presencia del alquiler son las de Baleares (29,5%), Cataluña (24,1%) y Madrid (23,1%). La proporción más reducida es la de Extremadura (1,5%) (FIG. 22).

La reacción al alza de las viviendas iniciadas se deja sentir en la evolución creciente de la inversión en construcción, según la Contabilidad Nacional del INE. El crecimiento de dicha magnitud ha superado al del PIB en los dos últimos ejercicios, destacando la evolución de 2017, año en el que la construcción residencial creció un 8,2% frente al 3,1% del PIB (FIG. 23).

Lo anterior implica un protagonismo, que va a ir a más, de la construcción residencial dentro de la economía española, evolución también confirmada por la marcha del empleo, tanto de los ocupados EPA como por los afiliados a la Seguridad Social. El peso de la inversión en vivienda en el PIB fue del 5,1% en 2017, proporción que es muy posible se refuerce en 2018.

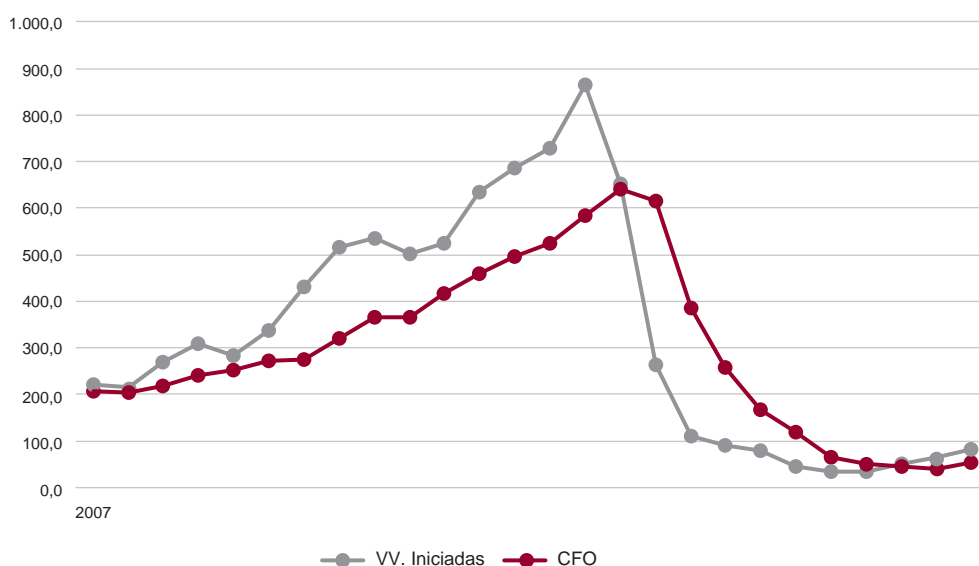


FIG. 20/ Visados de obra nueva y certificados de fin de obra (viviendas iniciadas y terminadas).

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

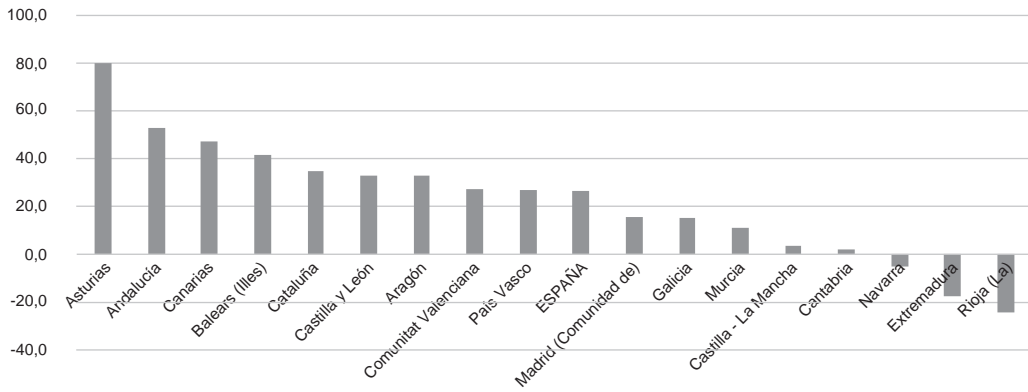


FIG. 21/ **Visados de obra nueva. Numero de viviendas. Variaciones interanuales, 2017/16 (%). España y CC. Autónomas.**

Fuente: INE.

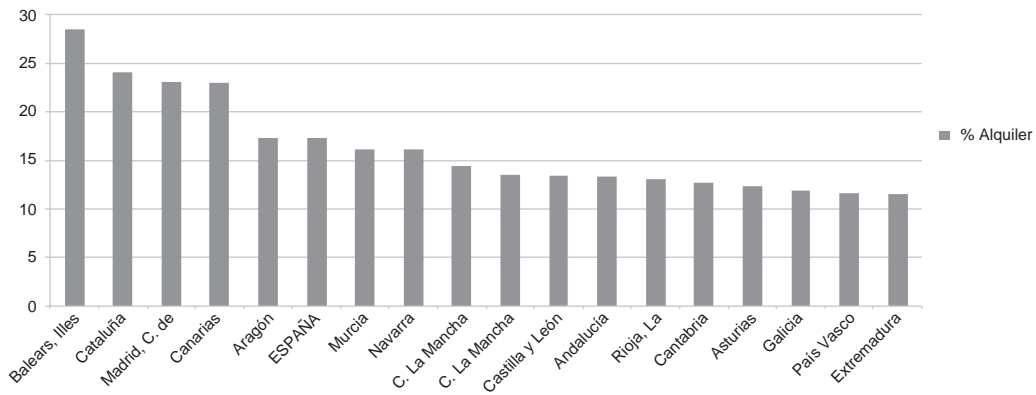


FIG. 22/ **E. C. de Hogares. Proporción de hogares en viviendas de alquiler(%) 2016, España y CC. Autónomas.**

Fuente: INE.

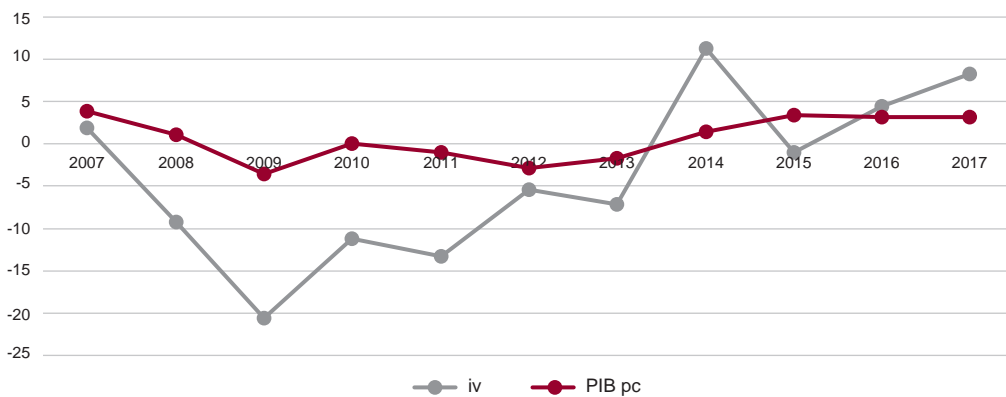


FIG. 23/ **Inversión en vivienda y PIB. Precios constantes. Tasas de crecimiento interanual, 2007-2017.**

Fuente: INE.

6. Política de vivienda

Los lanzamientos judiciales practicados en 2017 descendieron en un 3,6% respecto del año precedente. Los lanzamientos derivados de ejecuciones hipotecaras retrocedieron en un 15,4%, mientras que los ligados al impago de alquileres (LAU) aumentaron en un 4,3%, alcanzando los 35.666 lanzamientos en todo el ejercicio de 2017. Los lanzamientos LAU supusieron el 58,7% del conjunto de lanzamientos y confirman, con su evolución, la tensión existente en el mercado de alquileres. En este último, los vencimientos de los contratos, con la consiguiente actualización de los precios del alquiler, pueden llevar consigo un aumento de los desahucios derivados de dichos aumentos (FIG. 24).

Las ventas de viviendas protegidas alcanzaron las 22.315 en 2017, lo que supuso un au-

mento del 5,4% sobre el año anterior. Sin embargo, el peso de tales ventas en el conjunto total fue solo del 4,2% del total de ventas en 2017 (FIG. 25). La nueva actividad constructora de dicho tipo de viviendas no presentó indicios de recuperación en 2017, lo que implica que tales viviendas pueden seguir perdiendo peso en el conjunto de la construcción residencial y en el total de las transacciones inmobiliarias.

En el cuarto trimestre de 2017 el precio medio de una vivienda protegida en España, según los datos agregados de tasaciones publicados por el Ministerio de Fomento, fue de 1.132 euros /m², equivalentes al 72,4% del precio de venta de las viviendas libres o no protegidas. Los precios de venta más elevados fueron los de la Comunidad de Madrid, 1.363,8 euros/m², y los más reducidos, los de Extremadura, 757 euros/m².

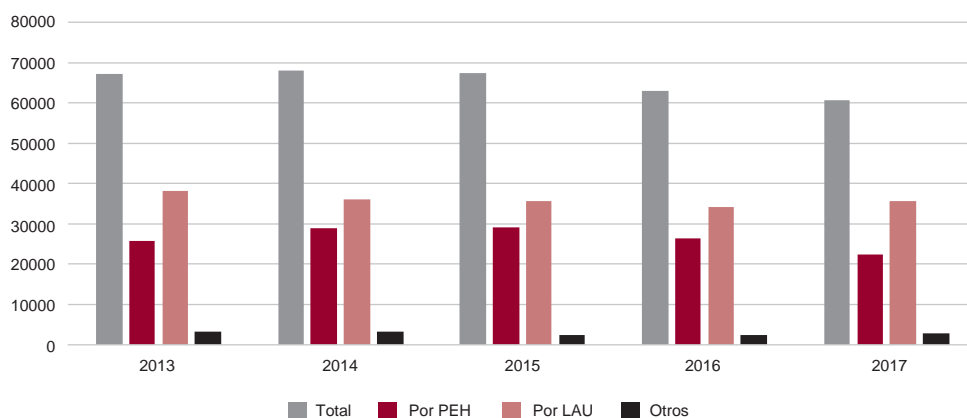


FIG. 24/ Lanzamientos judiciales. Total, por ejecución hipotecaria y por impago de alquileres. totales anuales, 2013- 2017.

Fuente: INE.

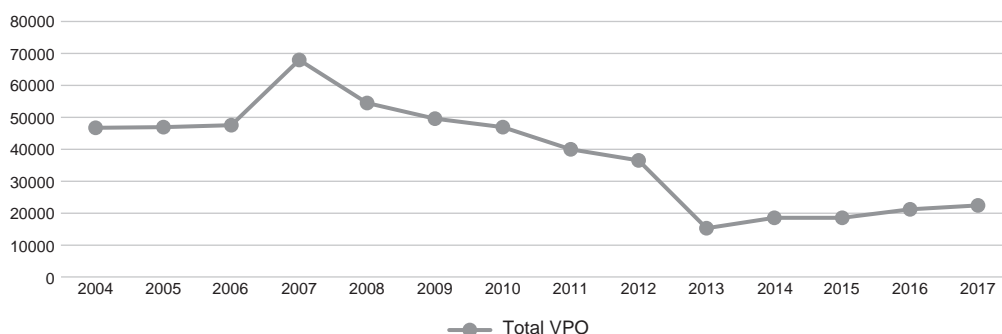


FIG. 25/ Viviendas protegidas: ventas anuales, 2004-2017.

Fuente: INE.

En marzo de 2017 el gobierno ha puesto en marcha el undécimo plan plurianual de viviendas desde el tiempo de la transición política. El Plan Estatal de Vivienda 2018-2021 (R.D. 106/2016, BOE de 9 de marzo de 2017) tiene como objetivos principales los de contribuir al incremento del parque de viviendas del alquiler y fomentar la rehabilitación y la regeneración urbana y rural.

El Plan citado tiene nueve programas: el de subsidiación de préstamos convenidos, el de ayuda al alquiler de vivienda, el de ayuda a las personas en situación de desahucio, el de fomento del parque de viviendas de alquiler, el de mejora de la eficiencia energética, el del fomento de la conservación y mejora de la seguridad, el de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural, el de ayuda a los jóvenes y el de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

También dice la exposición de motivos del RD 106/2017 que

«el nuevo plan estatal 2018-21 asume que su éxito dependerá en buena medida, de su capacidad para generar actividad y empleo» .

El Plan tiene como elementos más relevantes las subvenciones al alquiler y el fomento de un parque mayor de viviendas de alquiler. En el Programa de ayuda al alquiler de vivienda, se subsidia el 40% de los alquileres (50% a los hogares de menos de 35 años, en otro programa) durante tres años, y ello a hogares de ingresos no superiores a los 3 IPREMs (22.559 euros anuales). Las Comunidades Autónomas pueden modificar el límite máximo del ingreso de las «unidades de convivencia» y el tope de la renta máxima anual precisa para acceder a las ayudas. Los mayores de 65 años recibirían una ayuda del 50% del alquiler. El tope del alquiler a subvencionar es de 600 euros (ampliable).

En el Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler se establecen subvenciones

(de hasta 36.750 euros por vivienda) a las promociones de nuevas viviendas que se destinen al alquiler durante 25 años, que se alquilaran a hogares de ingresos bajos y medios (hasta 4,5 IPREMs). Las ayudas estatales serán cofinanciadas por las autonomías, a las que corresponde la ejecución de las actuaciones previstas en el citado Plan.

La dotación presupuestaria prevista es de 1.442 millones de euros para los cuatro años del Plan. Este no tiene objetivos cuantitativos desagregados, no tiene previsto publicar periódicamente los resultados. En la presentación del Plan se dice que habrá 557.109 ayudas. Requerirá tiempo su puesta en marcha, pues primero habrán de firmarse convenios entre el Ministerio de Fomento con cada una de las autonomías. Después, estas desarrollaran normativas específicas para la aplicación del Plan en su territorio.

Las ayudas directas al alquiler a los inquilinos pueden reforzar la demanda de viviendas de alquiler. El programa de fomento de las viviendas de alquiler tiene interés, al pretender aumentar la oferta de dicho tipo de viviendas, cosa que también podría conseguirse comprando o alquilando viviendas vacías a los bancos y a Sareb (Sociedad de Gestión de Activos procedentes de la Reestructuración Bancaria). Dicho programa requerirá colaboración por parte de los ayuntamientos, que deberían contribuir a la calificación de suelo para fines de construcción de dichas viviendas para el alquiler.

Bibliografía

- COLEGIO DE REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD, BIENES MUEBLES Y MERCANTILES DE ESPAÑA, (2017): «Estadística Registral Inmobiliaria» , 4º trimestre
- EUROPEAN COMMISSION, (2018): «European Economic Forecast», Winter 2018 (Interim), febrero.
- FONDO MONETARIO INTERNACIONAL, (2018): World Economic Outlook, Update», enero.
- TORRES, R., (2018): «El ciclo expansivo y sus incógnitas». El País de los Negocios, 11 de marzo.