

CIUDAD Y TERRITORIO

ESTUDIOS TERRITORIALES

Vol. L, Nº 197, otoño 2018

ISSN: 1133-4762

Págs. 609-626

El mercado de la vivienda se fortalece en 2018

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

Vocal del Consejo Superior de Estadística, Doctor en CC. Económicas y ex presidente del BHE y de Caja Granada

«Un informe reciente del FMI corrobora que la sincronización en el precio de la vivienda entre las principales ciudades de las economías avanzadas ha aumentado durante los últimos años. En concreto, los factores globales explican actualmente el 30% del crecimiento del precio de la vivienda, muy por encima del 10% que explicaban en 1971».

CAIXABANK RESEARCH, junio 2018

1. Introducción

El mercado de vivienda ha mantenido en los primeros meses de 2018 una tónica expansiva, visible sobre todo en el aumento de los precios, de las transacciones de viviendas y de la nueva construcción residencial. No se dispone de ninguna estadística pública de transacciones y precios de alquileres, lo que reduce la capacidad del análisis de la situación de dicho mercado.

En el presente trabajo se pasa revista a la coyuntura económica mundial y de España en los apartados segundo y tercero, respectivamente. Destaca la relativa fuerza de la demanda interna de la economía española en un contexto de superávit de balanza de pagos. El mercado de vivienda se analiza entre los apartados cuarto y sexto.

Dentro del análisis de dicho mercado destaca la fuerza del aumento de las compraventas registradas de viviendas en el periodo enero-abril de 2018 sobre el mismo periodo del año anterior, así como la presencia de un aumento interanual de los precios de la vivienda en un 6,2% en el primer trimestre. Destaca asimismo la aproximación de las viviendas iniciadas a las 100.000 dentro del presente ejercicio. En el séptimo y último apartado se describe la evolución de las viviendas protegidas, de las que se obtienen conclusiones diferentes según se empleen las estadísticas de las compraventas registradas o las de transmisiones inmobiliarias (notarios).

El PIB de la economía mundial creció en un 3,8% en 2017, medio punto más que el año anterior, con lo que alcanzó el mayor ritmo de aumento desde 2011. La recuperación citada

se apoyó en la inversión en los países avanzados, donde el crecimiento interanual fue del 2,3% (1,7% en 2016).

En los países emergentes el crecimiento logrado en 2017 fue del 4,8% (4,3% en 2016), destacando en este caso la mayor expansión del consumo privado y de las exportaciones netas. El más elevado crecimiento general se vio favorecido por la política monetaria acomodaticia desarrollada a nivel mundial con carácter generalizado, el fortalecimiento de los balances empresariales y la mejoría general de las expectativas (FMI, 2018).

El crecimiento de la Eurozona superó ligeramente al de Estados Unidos en 2017 (FIG. 1), de forma similar a 2016, aunque las previsiones apuntan a un mayor crecimiento de la economía norteamericana frente a la Eurozona en 2018 (FIG. 1). En 2017-18 la economía de Estados Unidos ha adquirido un perfil a todas luces expansivo, cuyos rasgos más relevantes son una reforma fiscal con importantes reducciones en los tributos de empresas y rentas familiares más elevadas, junto con un importante aumento de las inversiones públicas en infraestructuras.

Los precios de las materias primas han registrado importantes elevaciones entre el se-

gundo semestre de 2017 y primer trimestre de 2018. Las previsiones del FMI son de un aumento del 11,9% en 2018 en el índice de precios agregado de dichas materias primas y de un 13% en los precios de los metales. La previsión del FMI del precio del petróleo para 2018, 62,3 dólares por barril, ha sido ampliamente superada en el primer cuatrimestre de este año, en el que el precio del petróleo ha alcanzado los 80 euros al inicio del segundo trimestre (FIG. 2).

Como antes se indicó, las condiciones monetarias han sido muy acomodaticias en 2017, aunque el abandono moderado de dicha política por parte de Estados Unidos ha provocado elevaciones moderadas de los tipos de interés.

La eurozona creció en un 2,4% en 2017 (1,6% en 2016). Todos los estados miembros vieron aumentar sus respectivas economías. El mayor crecimiento se apoyó en unas condiciones sumamente favorables para la financiación crediticia derivada de las políticas de «alivio cuantitativo» practicadas por el Banco Central Europeo (BCE) (COMISIÓN EUROPEA, 2018). Sin embargo, a nivel mundial y de la Eurozona han aparecido indicios de que el significativo crecimiento registrado en 2017 podría desacelerarse en 2018.

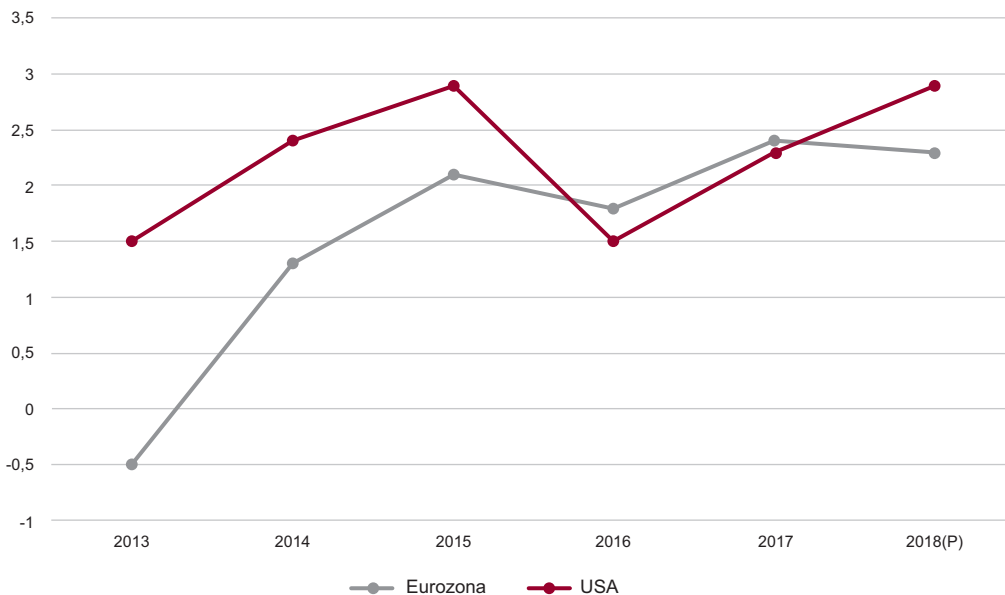


FIG. 1/ USA y Eurozona. Tasas de crecimiento anual, 2013-2018 (previsión)(%). Fuente: FMI

Fuente: FMI.

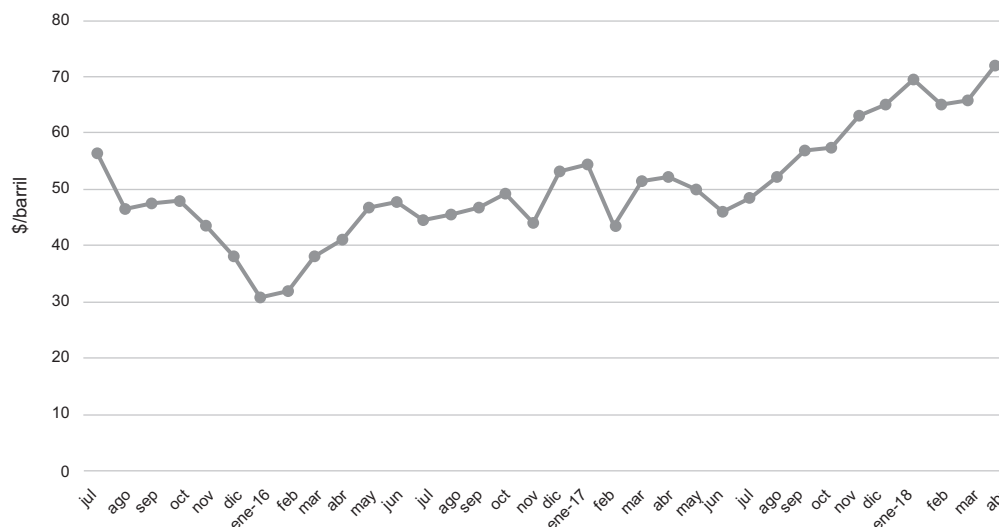


FIG. 2/ Precios petróleo, Mar del Norte, dolares por barril. Serie mensual, 2015-2018

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

En la posible desaceleración del crecimiento de la Eurozona ha influido, en primer lugar, el agotamiento de los efectos positivos de la política monetaria expansiva iniciada en 2015 por el Banco Central Europeo. En segundo lugar, el fuerte crecimiento conseguido en 2017 ha podido provocar situaciones de restricciones de oferta (G. DAVIES, FT, 16.4.2018). «La nuestra es una era de fragilidad política y económica. Pero igual de real es esa fragilidad» (M. WOLF, FT, 18.4.2018).

El mayor riesgo para la economía mundial descansa en la posibilidad de una guerra comercial. Acabar con el déficit estadounidense es difícil de lograr con un dólar fuerte que estimula las importaciones. Pero un crecimiento global más lento, combinado con los estímulos en marcha en Estados Unidos, acentúa la cuestión del déficit y el proteccionismo del presidente Trump. Ello llevaría a una desaceleración que requiere de atención.

Se ha anunciado el final de la política de compras masivas de deuda pública y privada por parte del BCE, a final de diciembre de 2018. Dicha actuación no ira, en principio, acompañada por elevaciones significativas de los tipos de interés. En todo caso dicha circunstancia arrojará complicaciones a la política económica, pues el gobierno español deberá acudir a los mercados a obtener la financiación que en estos tres últimos años ha conseguido procedente del BCE.

2. España. Cambia el gobierno, persiste el ritmo de crecimiento

El cambio de gobierno acaecido en España, tras el éxito de la moción de censura presentada por el nuevo presidente del gobierno español a fines de mayo de 2018, sucede en un momento en el que se mantiene firme el crecimiento de la economía española.

Esta última creció en un 3% en el primer trimestre de 2018 en tasa interanual, por encima del 2,4% de la Unión Europea (FIG. 3). Existen indicios de que el crecimiento registrado en 2017 podría desacelerarse en 2018. La presencia de tales circunstancias negativas y la falta de nuevos estímulos podrían afectar al crecimiento de la economía española, en especial en 2019-20.

Tras una prolongada recesión comprendida entre 2008 y 2013, en la que la economía española registró un retroceso medio anual del -1,3%, se pasó a una etapa de recuperación entre 2014 y 2017, con un crecimiento medio anual del 2,7%. Desde el segundo trimestre de 2017 el PIB de la economía española supera el nivel máximo alcanzado inmediatamente antes de la crisis. El nivel de empleo actual todavía es inferior al máximo de 2008. Hay 1,8 millones de empleos menos que en la etapa citada.

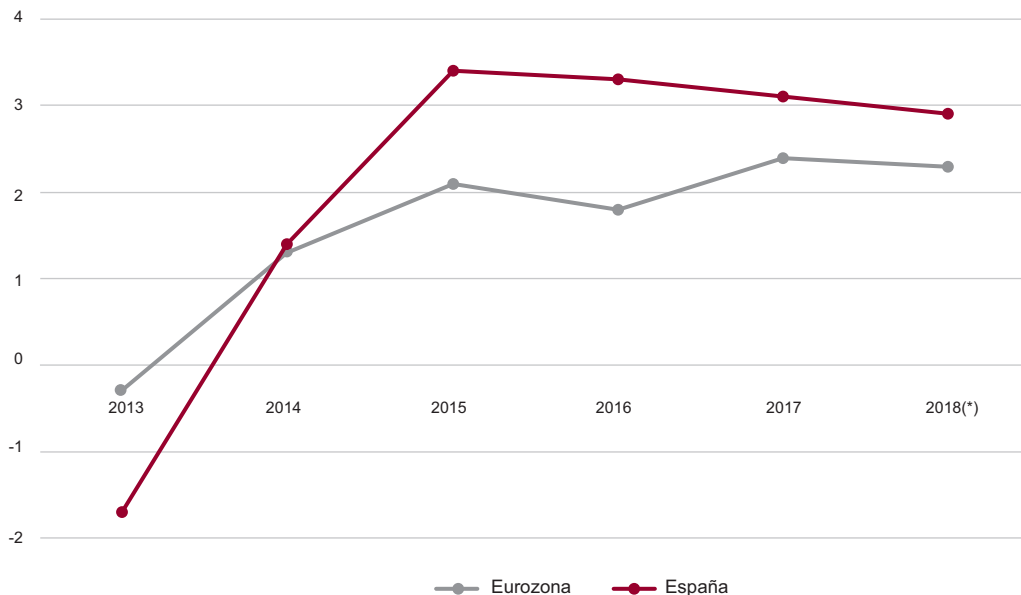


Fig. 3/ España y Eurozona. Tasas de crecimiento anual del PIB, precios constantes, 2013-2018 (previsión)

Fuente: INE y Comisión Europea.

De acuerdo con el Informe anual 2017 del Banco de España, la recuperación se apoyó en algunas reformas y en la corrección de desequilibrios (saneamiento del sistema financiero, reforma del sistema laboral y de pensiones, ganancias de competitividad). Hubo, además, factores externos que impulsaron el crecimiento (caída del precio del petróleo, mercados exteriores más dinámicos) así como también ha resultado relevante la política monetaria expansiva. Pero algunas de las reformas han acrecentado los niveles de desigualdad en la sociedad española, por lo que requieren de correcciones significativas.

En el momento actual de la economía española destacan, pues, problemas a corto y largo plazo. Entre los primeros está la importante subida del precio del petróleo, que ha alcanzado niveles elevados tras una etapa de restricción voluntaria de la oferta. Esto supondrá una importante detracción de renta de los hogares y empresas españolas. La postrada situación de los tipos de interés puede cambiar, no de forma abrupta pero sí significativa, lo que tendrá una clara influencia negativa sobre una economía profundamente endeudada.

A largo plazo, se echan en falta reformas en aspectos problemáticos de la economía

española, como es el caso de la reducción de los todavía altos niveles de déficit presupuestario y la necesidad de efectuar importantes inversiones en sectores de futuro, como la educación, la integración de los jóvenes, y la transición ecológica (R. TORRES, 2018). Una solución a medio y largo plazo del problema de las pensiones requiere de una actualización fiscal al alza.

El buen ritmo de crecimiento de la economía española en 2018 está llamado a atenuar su intensidad, como ya se advierte en algunos componentes, caso del consumo privado (FIG. 4). La economía española ha alcanzado logros significativos, como el obtener un superávit exterior en un contexto de significativa expansión de la demanda interna (FIG. 5).

Las reformas pendientes y los posibles «baches» en el crecimiento mundial y europeo requieren de un contexto político que induzca nuevos apoyos y estímulos que ayuden al crecimiento. El nuevo gobierno formado el 7 de junio de 2018 deberá introducir cambios relevantes en el marco presente de la política económica, aun salvando la anunciada estabilidad presupuestaria.

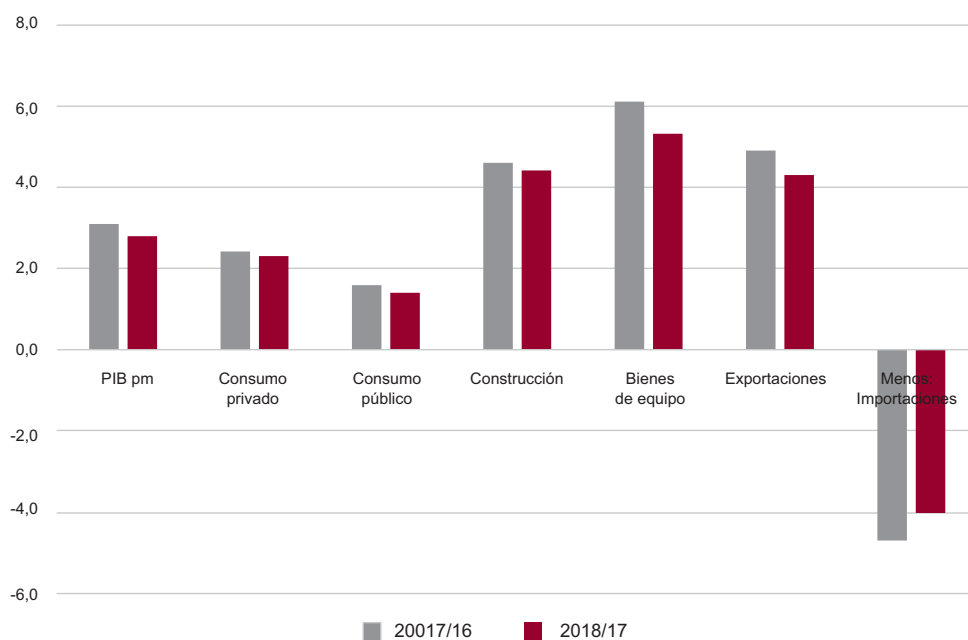


FIG. 4/ PIB. componentes de la demanda. Tasas interanuales, 2017 y 2018 (prevision)

Fuente: FUNCAS, INE, COMISIÓN UE.

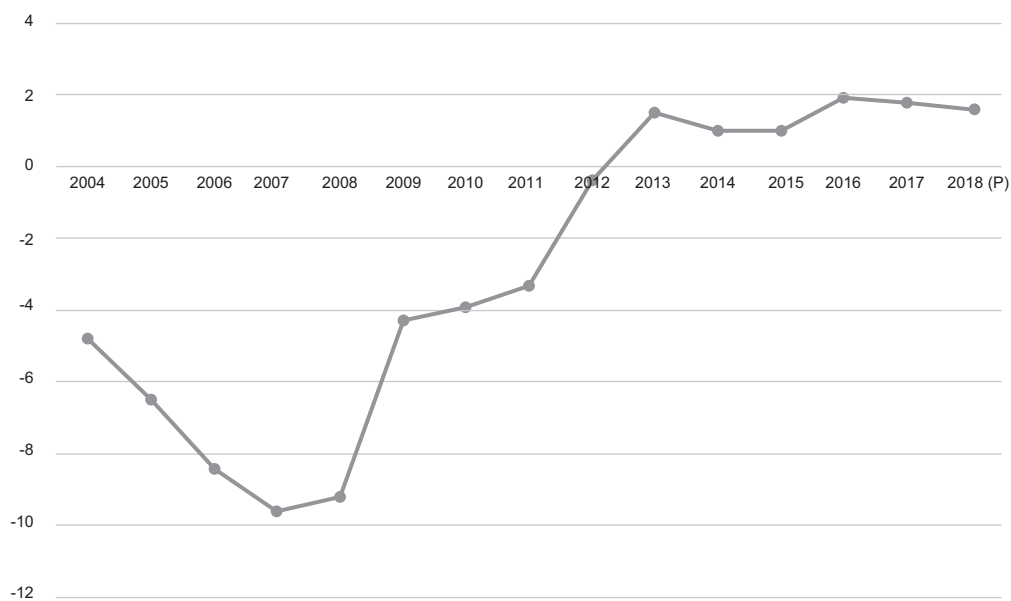


FIG. 5/ España. Saldos anuales balanza de pagos por cuenta corriente, en porcentajes del PIB, 2004-2018 (previsión)

Fuente: COMISIÓN EUROPEA y BANCO DE ESPAÑA.

En resumen, la economía española creció en un 3,1% en 2017. La previsión para 2018 es de un crecimiento ligeramente inferior, situado en torno al 2,8%. El empleo aumentó en un 2,7% en 2017, mientras que la previsión para 2018 es de un crecimiento medio del 2,4%. Los precios de consumo se incrementaron en un 1,1% en 2017, siendo la previsión para 2018 de un 2%, pues en 2018 se va a dejar sentir el mayor precio de la energía.

Habrà superávit de balanza de pagos (1,8% del PIB en 2017, 1,6% en 2018). Desde el punto de vista de la política económica el déficit de las administraciones publicas puede descender desde el 3,1% del PIB de 2017 hasta el 2,6% de 2018. El descenso del déficit público por debajo del 3% del PIB permitirá ampliar el margen de la política económica.

3. Mercado de vivienda (I) Los precios

El índice de precios de vivienda del INE, la estadística de precios de vivienda más utilizada, experimentó una variación trimestral del 1,4%

en el primer trimestre de 2018. De este modo, la variación interanual de dicho indicador se situó en el 6,2% en el primer trimestre del presente ejercicio. El aumento interanual de los precios de las viviendas nuevas fue del 5,7%, mientras que las viviendas usadas se incrementaron en un 6,3%.

El aumento de los precios de las viviendas después de 2014 superó diez veces las variaciones registradas por los salarios por persona ocupada y por el índice de precios de consumo (FIG. 6). El evidente dinamismo del mercado de vivienda no está acompañado de un crecimiento equivalente en las rentas de los hogares, lo que dificulta el acceso a la vivienda para amplios estratos de población.

En cuanto a la evolución de los precios de las viviendas por comunidades autónomas, en el primer trimestre de 2018 destacaron los aumentos interanuales de la Comunidad de Madrid (10,2%), Cataluña (8,6%) Y Baleares (8,2%) (FIG. 7). Las variaciones interanuales más moderadas fueron las de Castilla –La Mancha (0,7%) y Extremadura (0,3%).

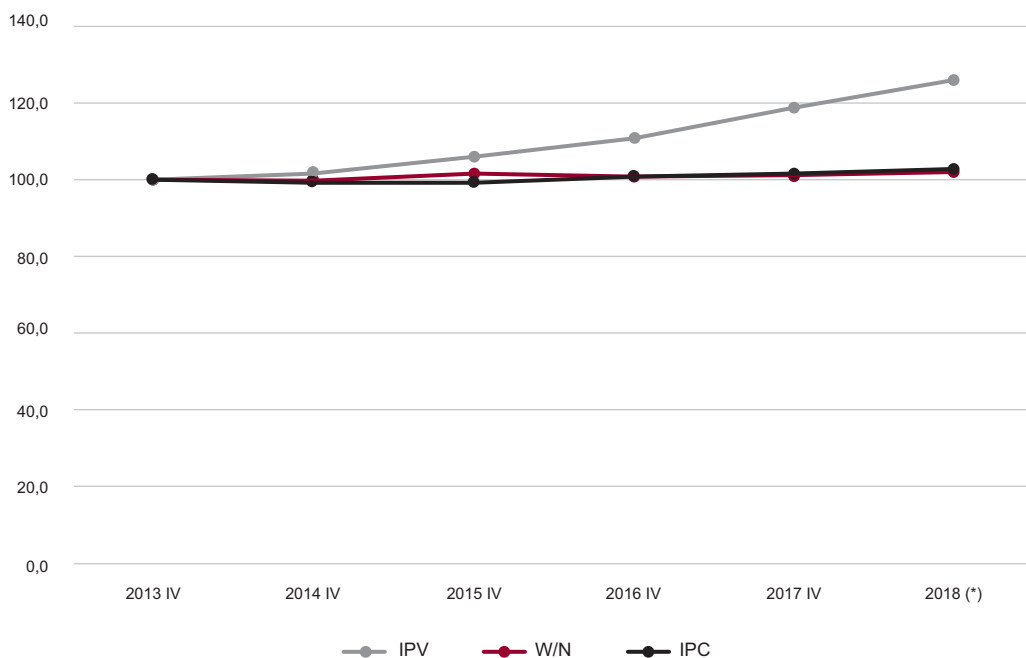


FIG. 6/ Índice de precios de vivienda, salarios e IPC. Tasas interanuales, 2013-2018 (Previsión)

Fuente: INE.

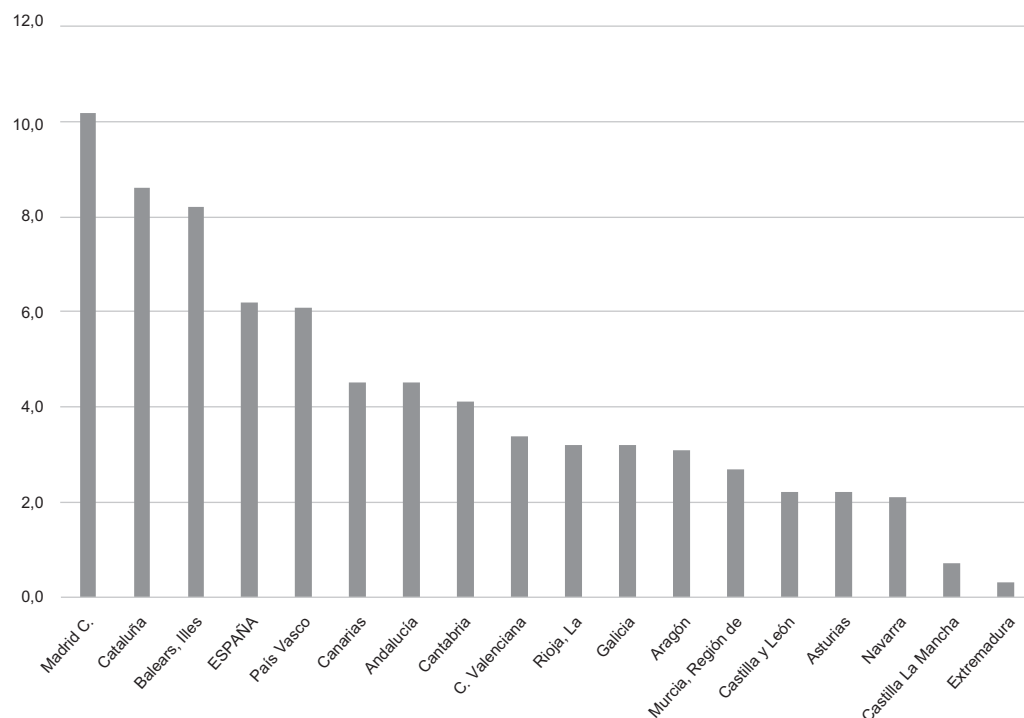


FIG. 7/ Índice de precios de vivienda, variaciones interanuales, 1er trimestre 2018 (%). España y Comunidades Autónomas

Fuente: INE.

La presente etapa de recuperación de los precios de las viviendas se inició en 2014. Desde el primer trimestre de dicho ejercicio hasta el mismo periodo de 2018 los precios de las viviendas han acumulado un aumento del 20,6% en el conjunto de España (una media anual del 4,8%). Los mayores aumentos acumulados de precios, por autonomías, tuvieron lugar en la Comunidad de Madrid (33,5%), Cataluña (30,6%) y Baleares (27,6%).

En cifras absolutas, el precio medio de las viviendas ascendió a 1.566,6 euros /m² en el primer trimestre de 2018, según la estadística de precios de tasación del Ministerio de Fomento (FIG. 8). Dicho precio supuso una variación interanual del 2,7% sobre el mismo periodo del año precedente. Los precios más elevados fueron los de la Comunidad de Madrid, 2.413,4 euros/m² y País Vasco, 2.360,4 euros /m². Extremadura registró los precios de tasación más reducidos (861,7 euros/m²).

Entre los índices de precios de vivienda más utilizados, correspondió en el primer trimestre

de 2018 la variación más destacada al índice de precios de vivienda del INE (6,2%), mientras que la variación más reducida fue la de la estadística de precios de tasación del Ministerio de Fomento (2,7%) (FIG. 9).

En cuanto a los precios del suelo urbano objeto de transacción recogida en los registros de la propiedad, en el primer trimestre de 2018 dichos precios registraron un descenso del 2,8% sobre el mismo periodo de 2017. En dicho periodo destacó el fuerte aumento de la superficie objeto de transacción, que aumentó en un 36,7%, mientras que el total de transacciones creció en un 10,6%.

La transacción media registrada alcanzó una superficie de 1.629 m², un 23,5% superior a la superficie media del mismo periodo del año precedente. A la vista de la evolución de los datos de precios, en la recuperación del mercado de vivienda registrada entre 2013 y 2018 el aumento de los precios de las viviendas (26%) ha sido muy superior al de los precios del suelo urbano vendido (0,6%) (FIG. 10).

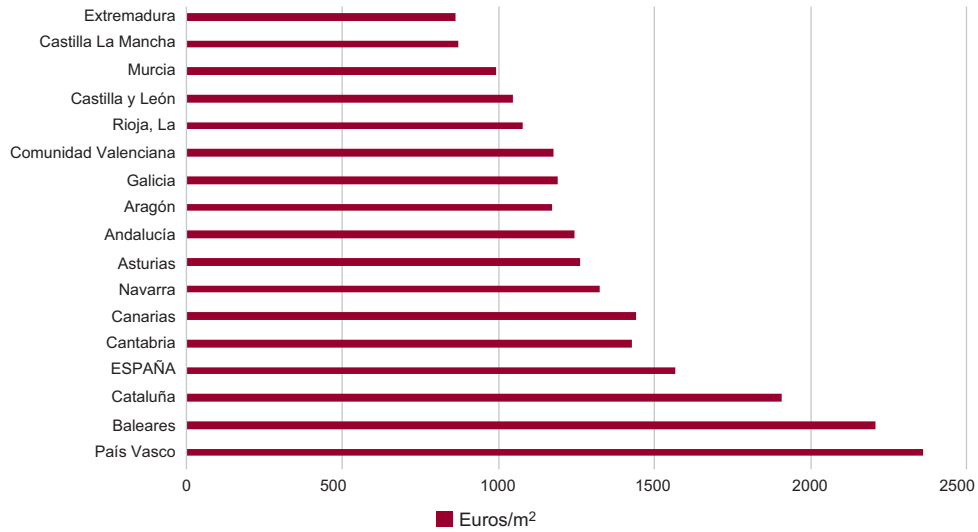


Fig. 8/ Precios de tasación de las viviendas, España y CC. AA. 1er trimestre de 2008, Euros/m².

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

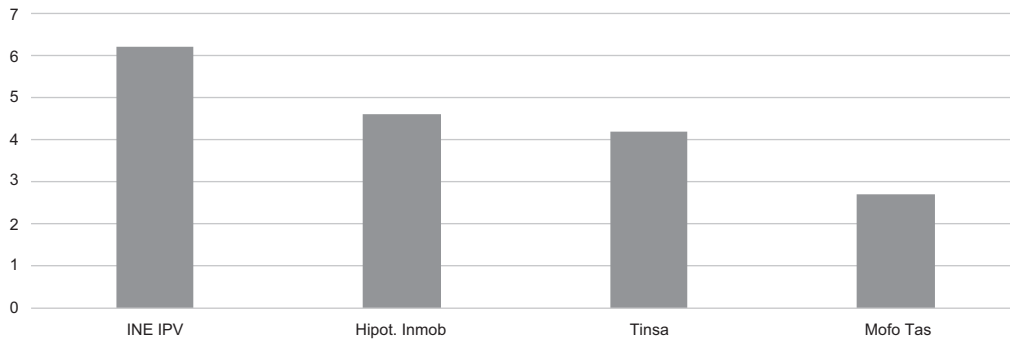


Fig. 9/ Índices de precios de vivienda. Diferentes indicadores, variaciones 2018/2017 (%)

Fuente: INE, TINSA, MINISTERIO DE FOMENTO.

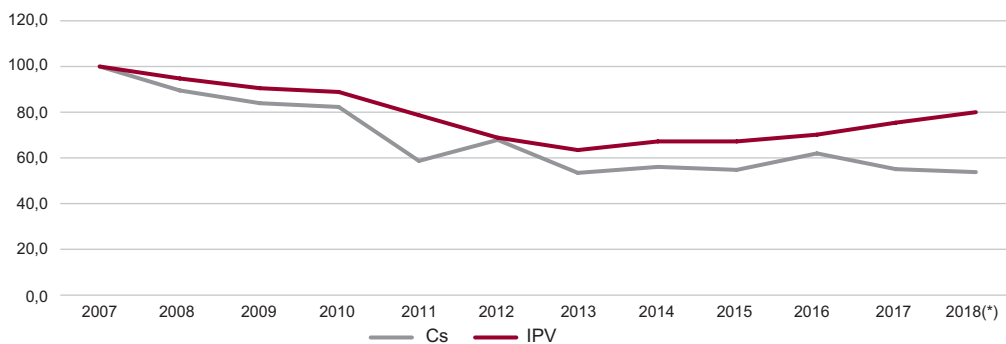


Fig. 10/ Precios del suelo y de la vivienda. Series del 4º trimestre, 2007-2018 (previsión), 100=2007 IV

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO e INE.

4. Mercado de vivienda (II). Demanda, financiación y compraventas de viviendas

Los diferentes indicadores del mercado de vivienda confirmaron el mayor dinamismo de dicho mercado en los primeros meses de 2018. La demanda de vivienda se vio favorecida por la intensidad del proceso de creación de nuevos empleos y por el aumento del número de hogares.

En el primer trimestre de 2018 la variación interanual del empleo fue del 2,4%, correspondiente a 435.900 nuevos empleos, según la Encuesta de Población Activa (EPA) (FIG. 11). Destacó el mayor aumento del empleo registrado en el sector de la construcción, donde la variación interanual fue del 6%. El peso del empleo en la construcción sobre el empleo total ha pasado desde el 5,9% del primer trimestre de 2017 al 6,3% en el mismo periodo de 2018.

A pesar de los bajos aumentos salariales y del mayor peso del empleo a tiempo parcial, resulta evidente que una parte de los nuevos empleos puede acceder a la vivienda en propiedad, aunque sigue siendo importante el desvío hacia el alquiler de una parte destacada de los nuevos empleos.

A fines de abril de 2018 el INE publicó un avance del Padrón Continuo de Población a 1º de enero de este año (46,7 millones de habitantes). El aumento de población registrado sobre la misma fecha del año precedente (126.437 habitantes empadronados) descansó por completo en el crecimiento de los extranjeros. En dicha evolución destacó, pues, el descenso del número de españoles residentes y el incremento de la población extranjera.

La población empadronada equivale a la población residente. En los padrones no se incluyen los españoles no residentes en España, mientras sí que entran los extranjeros empadronados. Población y ciclo económico van de la mano, desempeñando un importante papel de ajuste la población extranjera. Tras la etapa de recesión comprendida entre 2008 y 2013, el PIB de la economía española ha registrado un significativo crecimiento en el periodo 2014-2017.

En la expansión de la economía española en 2016 y, sobre todo, en 2017, se ha reforzado el papel de la construcción residencial. Esto es importante porque la construcción es uno de los principales destinos de los inmigrantes que vienen a España en busca de empleo.

En 2017 la población empadronada creció en un 0,3% (126.437 personas), alcanzando los 46,7 millones de habitantes a 1º de enero de 2018. Esta variación sucedió al estancamiento sufrido en 2016 y a los descensos registrados en 2014-15 por dicha magnitud. En 2017 disminuyó el número neto de españoles residentes en 20.174 personas (-0,05%) y creció el número de extranjeros residentes en 146.611 (3,2%). Fue muy superior el crecimiento de los extranjeros no comunitarios (5,1%) que el de los comunitarios (0,2%).

La pasada recesión provocó que el número de extranjeros residentes disminuyese entre 2011 y 2016. La cifra más elevada se había registrado en 2010, cuando se alcanzó una población extranjera de 5,8 millones, equivalente al 12,2% del conjunto de la población española (FIG. 12).

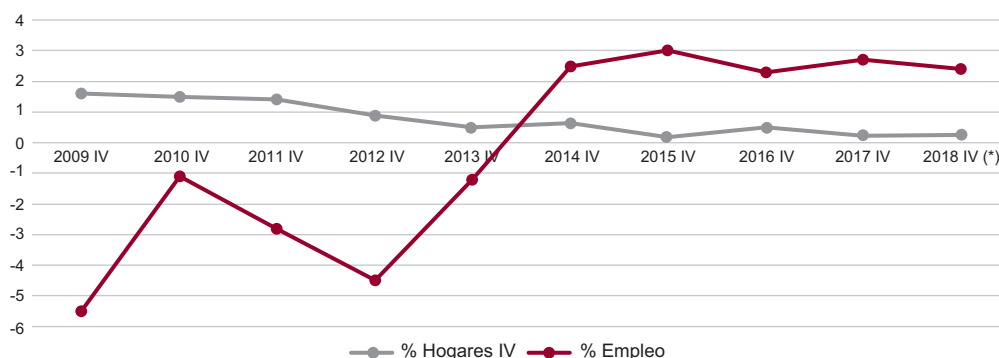


FIG. 11/ Empleo y hogares, EPA. Tasas de variación interanual, 2009-2018 (previsión), 4º trimestre, (%)

Fuente: INE.

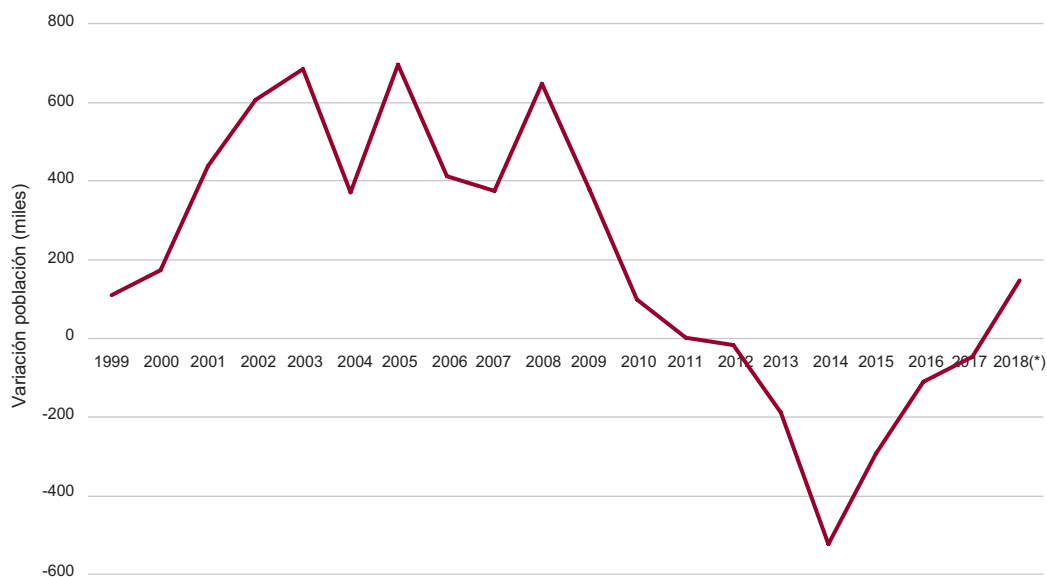


Fig. 12/ Población extranjera residente en España, a 1º de enero de cada año. Variaciones anuales, 1999-2018 (provisional)

Fuente: INE.

Tras la recesión y la recuperación posterior, a 1º de enero de 2018 dicha población extranjera ascendió a 4,7 millones, el 10,1% de la población española. Baleares, con el 17,1%, Cataluña, con el 14,2% y Murcia, con el 13,7%, fueron las autonomías con mayor presencia de la población extranjera, mientras que Extremadura registró la proporción más reducida, con el 2,9%.

La tendencia al descenso de la población extranjera residente en España cambió, pues, de signo en 2017. Dicha evolución ha coincidido con una recuperación en la nueva construcción residencial. La construcción de nuevas viviendas «tira» de los inmigrantes, lo que también supone un aumento de la demanda de alojamiento. De forma simultánea, se ha producido una significativa emigración neta de españoles al resto del mundo.

En cuanto a las condiciones de financiación de la compra de vivienda, durante 2017 y los cinco primeros meses de 2018 los tipos de interés de los préstamos a comprador de vivienda han permanecido estabilizados en torno al 1,9% (FIG. 13). El Euribor a doce meses ha mantenido valores negativos en dicho periodo, situándose en torno al -0,19% en los cinco primeros meses de 2018. De este modo el diferencial entre el tipo de interés y el índice de referencia ha evolucionado en torno a 2,1 en 2018.

Las condiciones de financiación de la compra de vivienda resultan excepcionalmente favorables (el plazo medio de los préstamos ha subido hasta los 25 años), lo que ha favorecido un aumento de los nuevos créditos formalizados a interés fijo, a pesar de que la proporción de los créditos a interés variable sigue siendo dominante dentro del total de préstamos vivos.

Los nuevos créditos formalizados para compra de vivienda crecieron en un 17,8% en los cuatro primeros meses de 2018 sobre el mismo periodo de 2017 (FIG. 14). Dicho aumento fue superior al de los créditos no renegociados (15,9%). Lo anterior implica que en los primeros meses de 2018 ha tenido lugar un aumento importante en las renegociaciones de los préstamos a comprador de vivienda (61,4%).

El saldo vivo de los préstamos para compra y rehabilitación de vivienda descendió en un 2,7% en 2017. Dicho descenso interanual ha persistido en el primer cuatrimestre de 2018, correspondiendo al mes de abril de 2018 una variación interanual del -2,3% (FIG. 15). La variación negativa interanual de los saldos vivos de los préstamos a comprador de vivienda ha perdido fuerza entre 2013 y 2017. Todo indica que dicha variación negativa resultará muy reducida en 2018, a la vista del fuerte aumento experimentado por las nuevas formalizaciones de préstamos a comprador de vivienda.

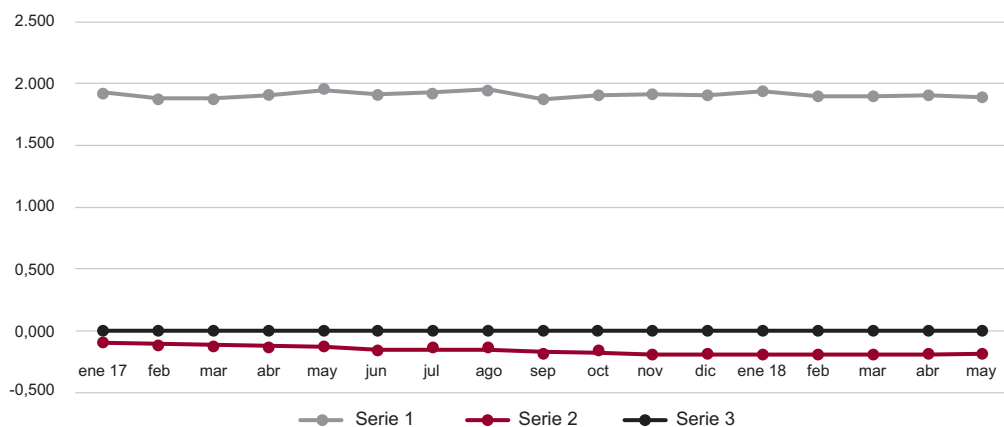


FIG. 13/ Tipos de interes de los prestamos a comprador de vivienda y euribor a doce meses. Series mensuales, 2017-2018 (%)

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

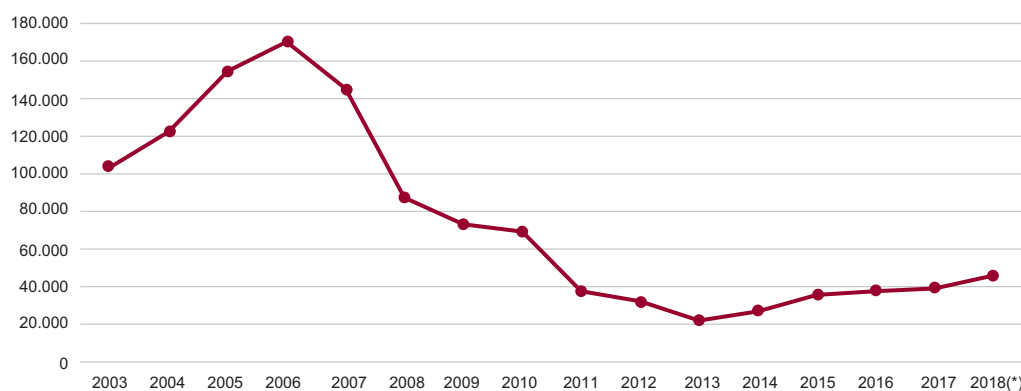


FIG. 14/ Creditos a comprador de vivienda. Totales anuales, 2003-2018 (previsión). Millones de euros

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

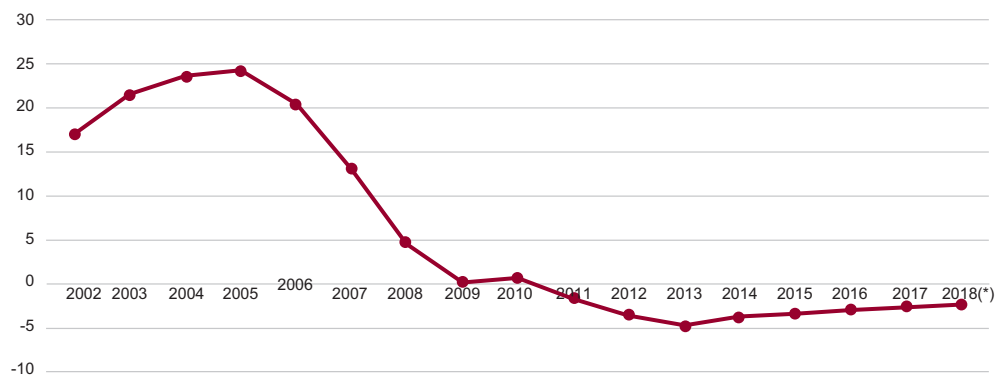


FIG. 15/ Crédito a comprador de vivienda. Saldos vivos, tasas de crecimiento interanual, a 31. de diciembre. Serie 2002-2018 (previsión)

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

A fines de 2017 la tasa de morosidad de los préstamos al sector privado de la economía (familias y empresas) ascendió al 7,8% de dichos préstamos. En cuanto a los préstamos a comprador de vivienda, la tasa de morosidad fue del 4,76% en la fecha citada. Dicha tasa superó ligeramente a la del mismo periodo de 2016 (4,73%) (FIG. 16), aunque se mantuvo muy por debajo de las tasas de morosidad correspondientes a los créditos a promotor inmobiliario (19,1%) y a la construcción residencial (27,3%). En marzo de 2018 la tasa de morosidad de los préstamos al sector privado descendió hasta el 6,8%.

En abril de 2018 las hipotecas registradas sobre viviendas supusieron el 61% de las compras de viviendas. Ello implica que persiste un fuerte peso de los inversores individuales y empresariales (fondos de inversión sobre todo) entre los compradores de viviendas (FIG. 17). También es importante la compra de viviendas para su transformación en pisos turísticos, actuación en la que están participando intensamente los promotores inmobiliarios.

Las compraventas registradas de viviendas en el periodo enero-abril de 2018 superaron a las del mismo periodo del año precedente en un 15,6% (en un 15% crecieron las ventas de nuevas viviendas y en un 15,7% las de viviendas usadas) (FIG.18). La previsión es de unas 540.000 ventas de viviendas en 2018 (464.400 en 2017). Las compraventas registradas de vi-

vendas protegidas crecieron en un 10,9% en el mismo periodo de tiempo.

La información de la Estadística Registral Inmobiliaria indica que en el primer trimestre de 2018 el 17,3% de las ventas fueron de viviendas de nueva construcción, correspondiendo una proporción del 82,7% a las viviendas de segunda mano (FIG. 19). Según dicha fuente, las compraventas realizadas por extranjeros en el primer trimestre de 2018 supusieron el 13,05% del total de ventas registradas. Las proporciones más elevadas de compras de viviendas por parte de extranjeros correspondieron a las autonomías de Baleares (31,72%), Canarias (29,62%) y Comunidad Valenciana (26,47%).

El aumento de los precios de las viviendas en 2018 ha dado lugar a un ligero aumento en el esfuerzo de acceso preciso para acceder a una vivienda. Para el hogar monosalarial que percibe el salario medio, el acceso a una vivienda de precio medio, adquirida con un préstamo a 25 años, se ha situado en el 31,1%. Para el hogar mileurista que pretendiese acceder a una vivienda en propiedad con un préstamo al tipo medio de interés y con el precio medio, el esfuerzo de acceso habría pasado desde el 57,3% de los ingresos hasta el 59,6% en 2018. Los datos citados confirman que el acceso a una vivienda en propiedad requiere de unos ingresos familiares anuales no inferiores a los 25.000 euros.

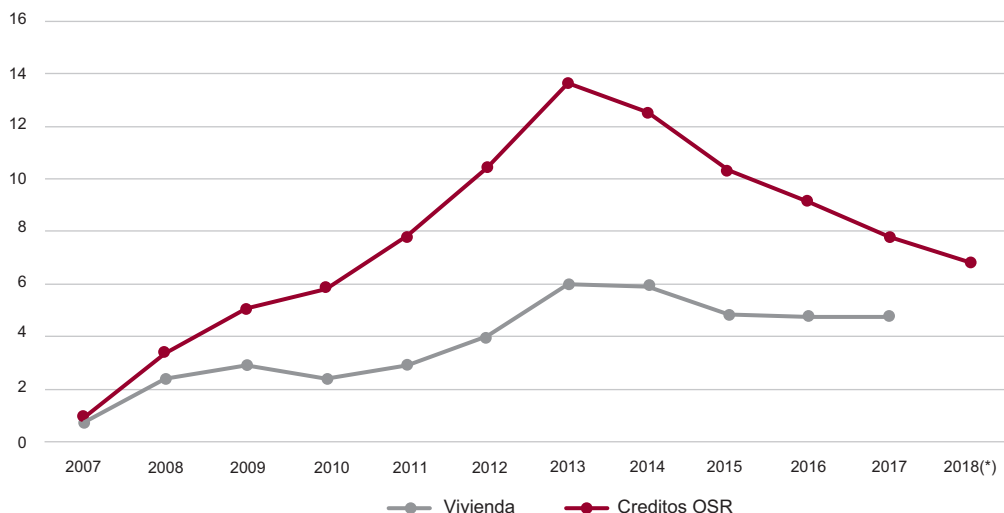


FIG. 16/ Tasas de morosidad, a fin de año, 2007-2018, créditos al sector privado de la economía (OSR) y crédito a comprador de vivienda

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

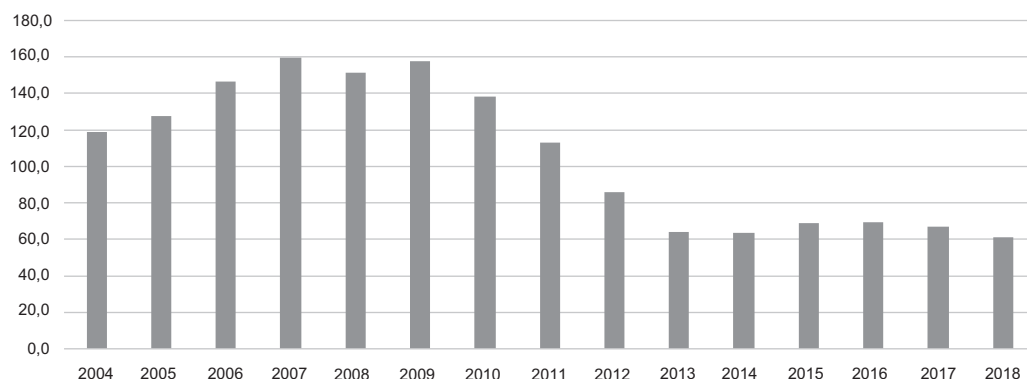


FIG. 17/ Hipotecas registradas de viviendas sobre compraventas registradas de viviendas. Proporción anual, 2004-2018 (previsión)

Fuente: INE.

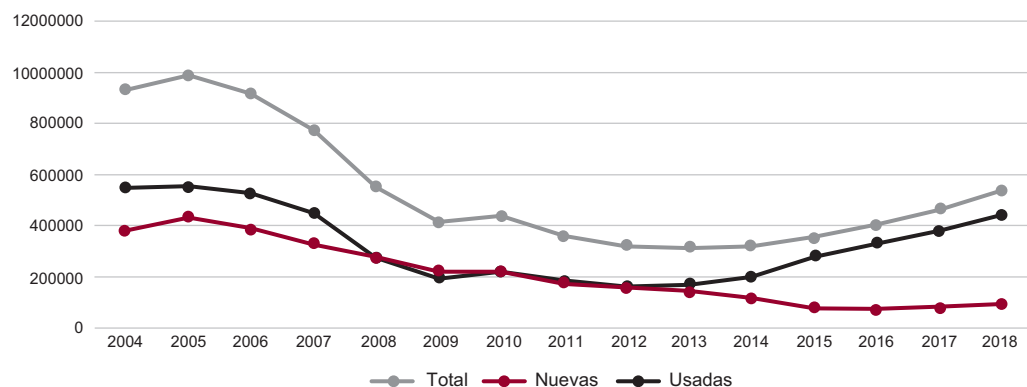


FIG. 18/ Compraventas registradas de viviendas. Totales anuales, nuevas y usadas, 2004-2018 (previsión)

Fuente: INE.

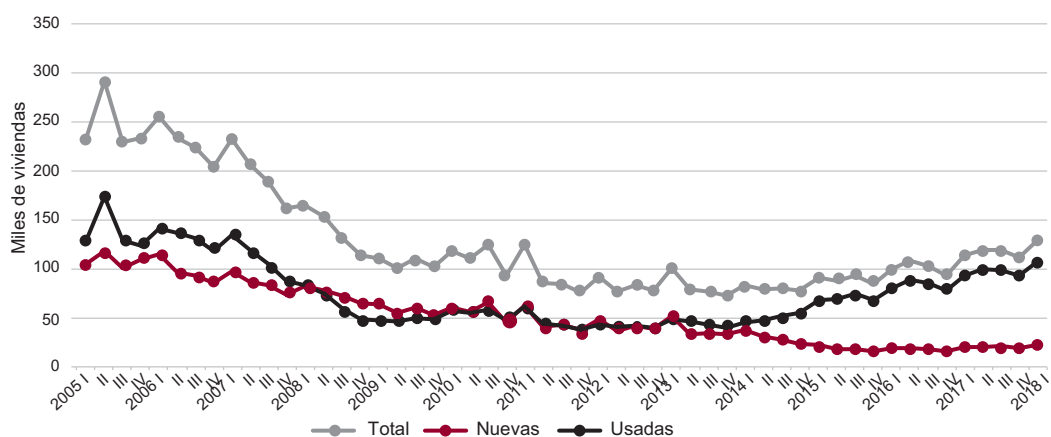


FIG. 19/ Registros. Compraventas registradas. Miles de viviendas, serie trimestral 2005-2018. Total, nuevas y usadas

Fuente: REGISTRADORES DE ESPAÑA.

5. Mercado de vivienda (III). Nueva oferta de vivienda

La mayor demanda de vivienda, visible en el notable incremento de las ventas de viviendas, y el aumento continuo de los precios y de los alquileres, ha afectado al alza al ritmo de construcción de nuevas viviendas. Los visados de obra nueva de los Colegios de Arquitectos Técnicos aumentaron con intensidad en 2017 (20,4%).

En los dos primeros meses de 2018 se ha mantenido un importante ritmo de aumento interanual de dicho indicador, el 17,4%, por lo que el volumen de iniciaciones de viviendas se ha aproximado a un ritmo de construcción de 95.000 viviendas anuales en dicho periodo (FIG. 20). Dicha evolución supone un ritmo rápido de recuperación, a la vista de que en 2014 dicho total no alcanzó las 35.000 iniciaciones en 2014.

Los visados para rehabilitación de viviendas crecieron en un 8,5% en el mismo periodo de tiempo, llegando a suponer el 22,6% del total

de visados de dirección de obra. Las viviendas terminadas (certificados de fin de obra de los citados Colegios de Arquitectos técnicos) aumentaron en un 22,4 % en los dos primeros meses de 2018, situándose en un volumen próximo a las 67.000 en 2018.

Aunque la recuperación llegó más tarde al subsector de la vivienda que al resto de la construcción, desde 2016 la inversión en vivienda está creciendo a un ritmo sensiblemente superior al del conjunto de dicho sector. En 2018 la construcción residencial está superando el 50% del total de la construcción (FIG. 21).

En 2018 la construcción puede aportar unos 0,5 puntos porcentuales al aumento del PIB, de los que 0,44 proceden del subsector de la construcción residencial (FIG. 22). El empleo en la construcción y en la afiliación a la Seguridad Social supera ya con claridad el 6% del empleo total. La construcción se está situando en ritmos de actividad y empleo alcanzados en las etapas previas a la pasada etapa de expansión.

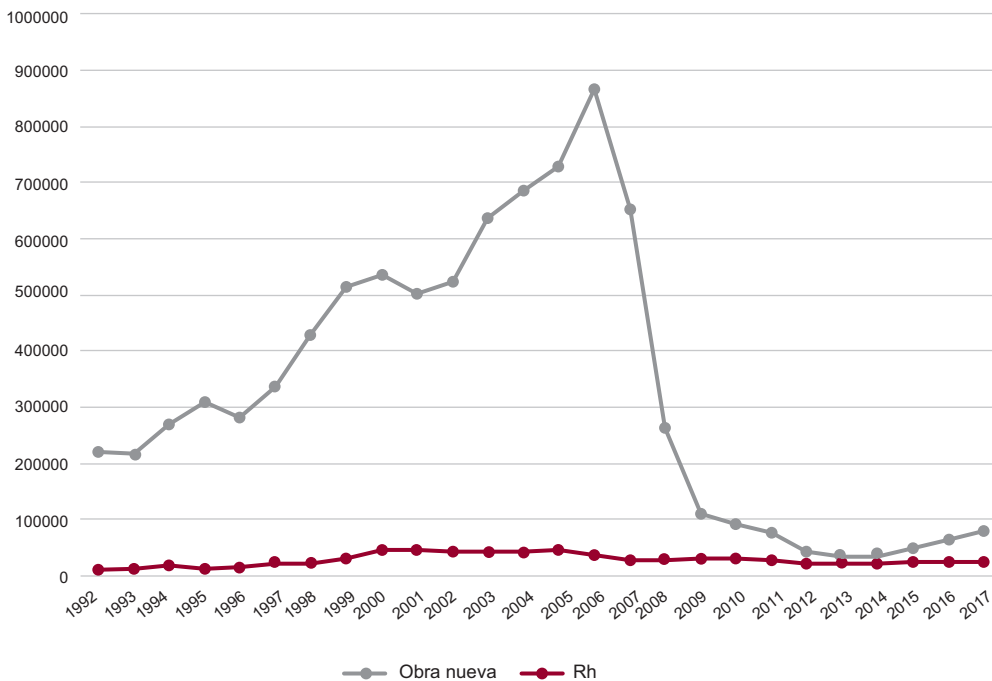


FIG. 20/ Visados de CC. de Aparejadores. Obra nueva y Rehabilitación, totales anuales, 1992-2018 (previsión)

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

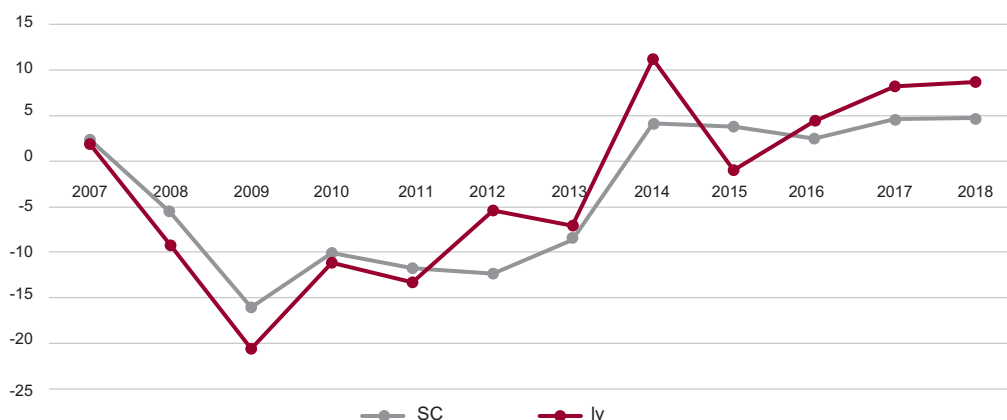


FIG. 21/ Construcción, precios constantes: total y vivienda. Tasas de variación anual, 2007-2019 (previsión)

Fuente: INE.

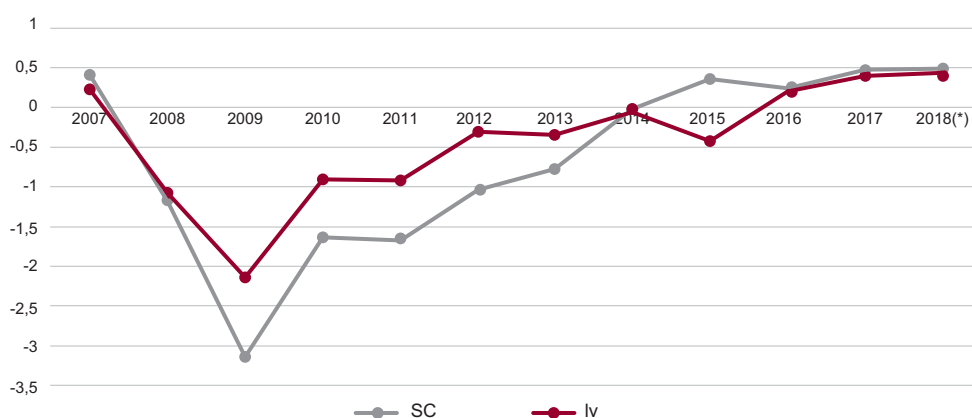


FIG. 22/ Construcción (total) y vivienda. Aportaciones puntuales al crecimiento del PIB, 2007-2018 (previsión)

Fuente: INE.

6. Política de vivienda

En 2017, dentro de los lanzamientos judiciales practicados por los Tribunales Superiores de Justicia, tuvo lugar un importante descenso en los correspondientes a la ejecución de una garantía hipotecaria (-15,4%) y un aumento del 4,3% en los lanzamientos derivados del impago del alquiler (lanzamientos LAU).

En el primer trimestre de 2018 se ha reforzado el descenso de los lanzamientos hipotecarios (-20,2% fue la variación interanual del primer trimestre) y han crecido de forma moderada los lanzamientos LAU (1,1%) (FIG. 23). El 61,1% de los lanzamientos judiciales correspondió a los lanzamientos LAU en este periodo, mien-

tras que los lanzamientos hipotecarios alcanzaron el 33,8% del total citado. Es posible que en 2018 los lanzamientos hipotecarios se sitúen por debajo de los 20.000, mientras que los lanzamientos LAU estarán en torno a los 36.000.

Las compraventas registradas de viviendas protegidas aumentaron en un 10,9% sobre el año anterior en los cuatro primeros meses de 2018, alcanzando el 9,4% del total de compraventas (FIG. 24). La cifra absoluta anual de compraventas registradas se situará en 2018 en torno a las 50.000. Resulta evidente que el aumento de las ventas está afectando a las viviendas protegidas, que en su mayor parte deben de ser viviendas de segunda mano.

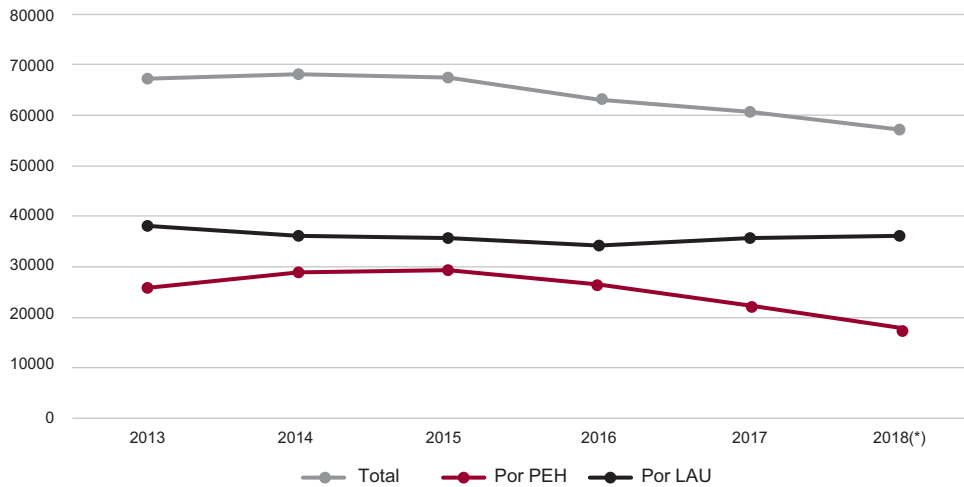


Fig. 23/ Lanzamientos Judiciales Total, por ejecución hipotecaria y por impago de alquileres, 2013-2018 (previsión)

Fuente: CGPJ.

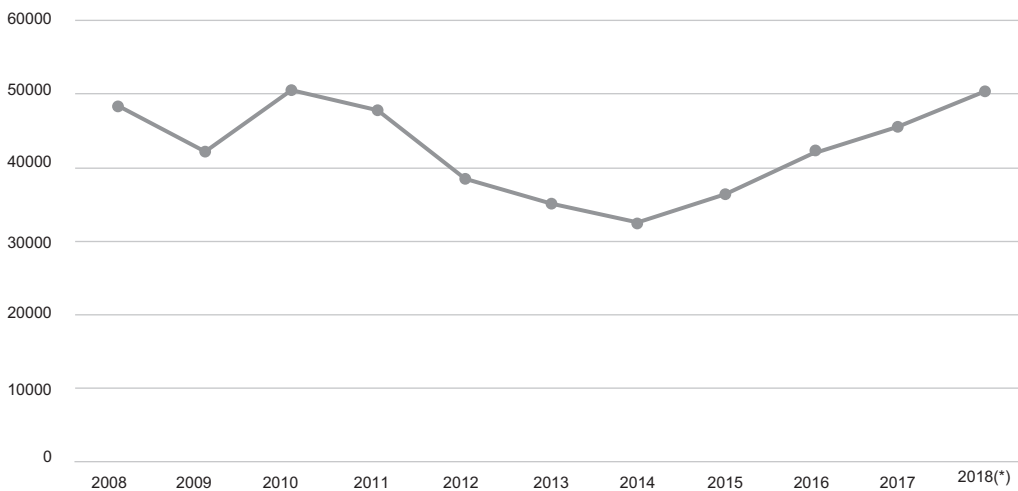


Fig. 24/ Compraventas registradas de viviendas protegidas. Totales anuales, 2008-2018 (previsión)

Fuente: INE.

Las transmisiones inmobiliarias (datos de notarios) de viviendas protegidas descendieron en un 1,4% en el primer trimestre de 2018. La cifra absoluta de ventas de viviendas protegidas, según la estadística de los notarios, estará en torno a las 22.000 en 2018. La proporción de ventas de viviendas protegidas sobre el total de ventas no pasará del 4% (FIG. 25). Llama la atención la disparidad de resultados obtenidos en materia de transacciones de viviendas protegidas según se empleen las estadísticas de los registros de la propiedad o las de los notarios.

En el primer trimestre de 2018 las calificaciones de viviendas protegidas (planes estatales y autonómicos) aumentaron en un 25,9% sobre el mismo periodo del año precedente (FIG. 26). La cifra absoluta prevista es de unas 9.200 calificaciones provisionales en 2018. Las calificaciones definitivas de dicho tipo de viviendas retrocedieron en un 63,6% en el mismo periodo de tiempo, situándose la previsión por debajo de las 2.000 calificaciones definitivas (planes estatales y anuales) en 2018.

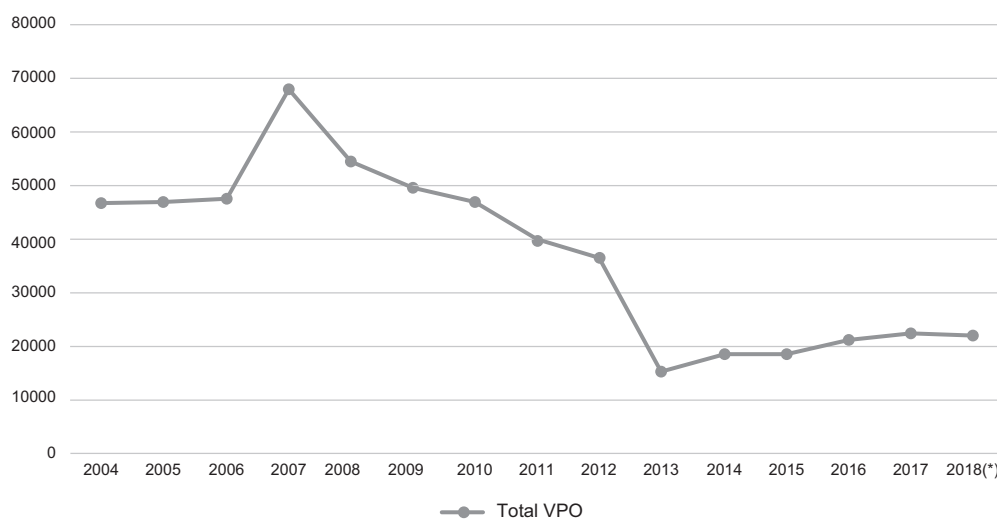


FIG. 25/ **Viviendas protegidas: ventas anuales, 2004-2018 (previsión)**

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

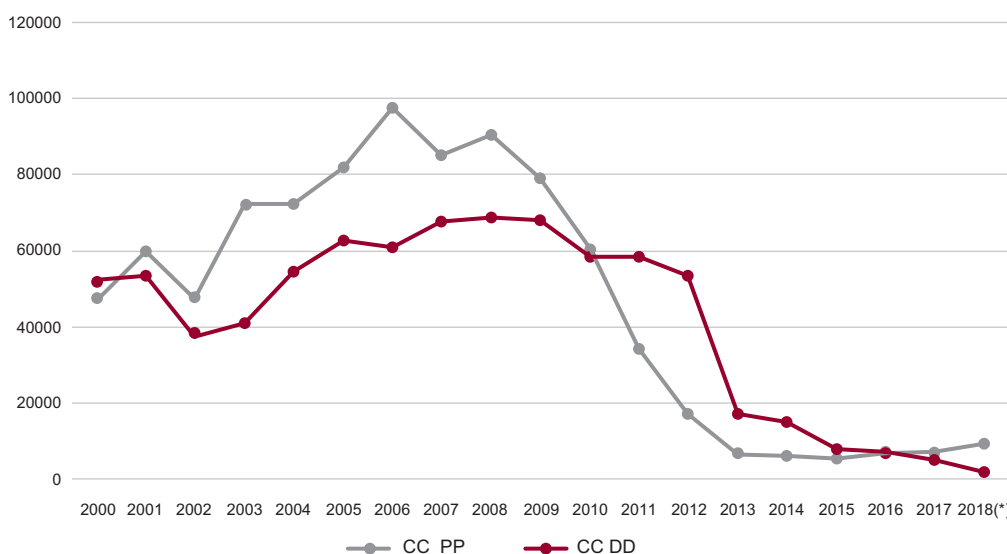


FIG. 26/ **Viviendas protegidas, España. Calificaciones provisionales y definitivas. Totales anuales, 2000-2018 (previsión)**

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

Los datos anteriores revelan que el número de viviendas protegidas de nueva construcción que va a salir al mercado en 2018 resulta reducido. Esto sucede en un contexto de fuerte aumento de la demanda de vivienda y de los precios, lo que convierte en necesario que aumente la oferta de dicho tipo de viviendas en la presente coyuntura. El precio medio de las viviendas protegidas en el primer trimestre de

2018 fue de 1.129,3 euros/m² (101.637 euros por una vivienda de 90 m²).

En el contenido del Proyecto de Presupuestos Generales del Estado para 2018 (PGE 2018) relativo a vivienda destaca la limitada relevancia del gasto público destinado a vivienda en el citado proyecto. En una coyuntura de incremento rápido en los precios de los alquileres,

la reacción del gobierno recogida en tales presupuestos podría ser más potente. Además, se retrasa en exceso el momento de puesta en marcha de las medidas que de alguna forma podrían ayudar a los hogares a acceder con menos esfuerzo a la vivienda en alquiler.

El conjunto de partidas destinadas al gasto público en vivienda en los PGE 2018 asciende a 473,8 millones de euros. De dicho total, unos 350 millones de euros se destinan a apoyar la aplicación del Plan 2018-21 (subvenciones a alquileres y a la construcción de viviendas destinadas al alquiler). Junto a lo anterior, 76,3 millones se destinan a ayudas directas a las familias. Una parte de esta última partida corres-

ponde a subsidios de intereses asociados con planes de viviendas precedentes.

Bibliografía

- COMISIÓN EUROPEA (2018): "European Economic Forecast, Spring, 2018, Mayo.
- DAVIES, G. (2018): «The mystery of the eurozone slowdown», Financial Times, 16 de abril
- FONDO MONETARIO INTERNACIONAL, (2018): "Economic Outlook, Cap. 1, Abril.
- TORRES, R., (2018): «Nubes en el horizonte económico», El País de los Negocios, 20 de mayo
- WOLF, M., (2018): «The global economy recovery is real but fragile», Financial Times, 18 de abril