

## CIUDAD Y TERRITORIO

### ESTUDIOS TERRITORIALES

Vol. L, Nº 198, invierno 2018

ISSN: 1133-4762

Págs. 805-818

## El mercado de la vivienda mantiene la expansión

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

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

*«Theresa May, octubre 2018: “solo controlaremos el mercado de la vivienda construyendo más viviendas. Resolver la crisis de la vivienda es el mayor reto político de nuestra generación. Carece de sentido frenar a los gobiernos locales para que jueguen su parte en la solución, por lo que hoy puedo anunciar que vamos a eliminar tales restricciones».*

KATE ALLEN, (2018): “No, The Housing Crisis Will Not Be Solved By Building More Homes”. Financial Times, 15.Octubre.2018.

### Introducción

En la primera mitad de 2018 el ritmo de crecimiento se desaceleró en algunos países avanzados, en especial en la Unión Europea. La economía española ha mantenido un ritmo de crecimiento próximo al 3% en la primera parte de 2018 y todavía en el tercer trimestre de 2018 el empleo creció a un ritmo anual del 2,5%.

El mercado de vivienda mantuvo en España en la primera parte de 2018 un importante ritmo de crecimiento. Precios, alquileres, ventas y nueva construcción crecieron a ritmos significativos, superando ampliamente los niveles existentes al final de la recesión que sucedió a la etapa de expansión comprendida entre 1997 y 2007. El ritmo de aumento del empleo parece haberse aligerado algo en la segunda parte del año, lo que podría incidir sobre la demanda de vivienda. Dentro de dicha demanda el papel de los alquileres resulta ahora bastante más relevante

que en las pasadas etapas de expansión de la demanda.

En el trabajo que se desarrolla a continuación se comenta en el primer apartado la evolución general de la economía mundial y de España. En el segundo apartado se analiza la evolución más reciente de los precios de las viviendas en España. En el tercer apartado se analizan los factores que inciden sobre la demanda de vivienda y se comentan los datos más recientes relativos al nivel de ventas de viviendas en el primer semestre de 2018. En el apartado cuarto se analiza la evolución de la nueva demanda y el comportamiento de las viviendas de nueva construcción no vendidas. En el quinto y último apartado se comentan algunos indicadores correspondientes a la política de vivienda y se resume la parte destinada a vivienda dentro del reciente acuerdo firmado entre el gobierno y la fuerza política Podemos con vistas a los presupuestos de 2019.

Correo electrónico: [julio.r.lopez@pataura.e.telefonica.net](mailto:julio.r.lopez@pataura.e.telefonica.net)

### 1. Evolución económica general

A lo largo de 2018 el crecimiento de la economía mundial se ha ido debilitando, aunque los efectos de esta evolución se advertirán sobre todo en 2019. Las causas de tal debilitamiento (FMI, 2018) (FIG. 1) han sido, sobre todo, los efectos negativos derivados de las medidas comerciales adoptadas entre abril y septiembre de 2018. Tales medidas han supuesto importantes aumentos de los aranceles practicados por Estados Unidos a varios países industriales, sobre todo a China.

Junto a las políticas proteccionistas emanadas de Estados Unidos, ha destacado también el menor ritmo de crecimiento que se ha apreciado en algunas economías emergentes, las mayores tensiones geopolíticas y, en especial, los mayores precios alcanzados por los productos energéticos. Destacó el precio del petróleo, cuyo nivel medio fue de 79,1 dólares por barril en el caso del crudo del Mar del Norte durante el mes de agosto de 2018. El precio medio del barril de petróleo en el periodo enero-septiembre de 2018 superó en un 33% al alcanzado en el mismo

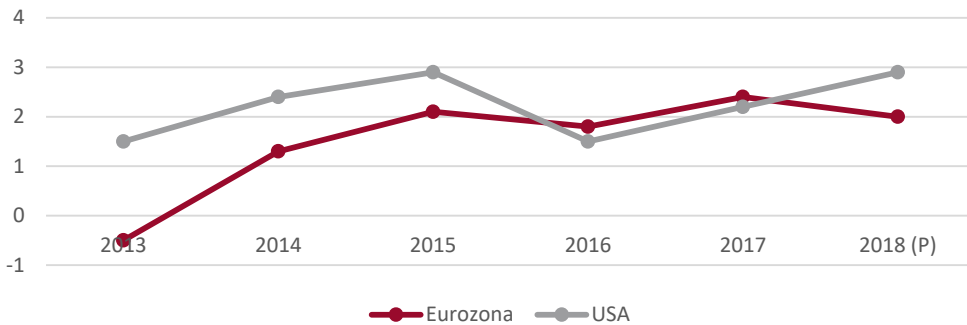


Fig. 1/ USA y Eurozona. Tasas de crecimiento anual, 2013-2018 (previsión)(%).

Fuente: FMI.

periodo del año precedente (FIG. 2).

Se prevé que el crecimiento de los países avanzados se aproxime a su nivel potencial (en los

dos años precedentes el crecimiento alcanzado superó dicho nivel), influyendo en dicha evolución el carácter menos expansivo que la política monetaria puede presentar en 2019. La mayores

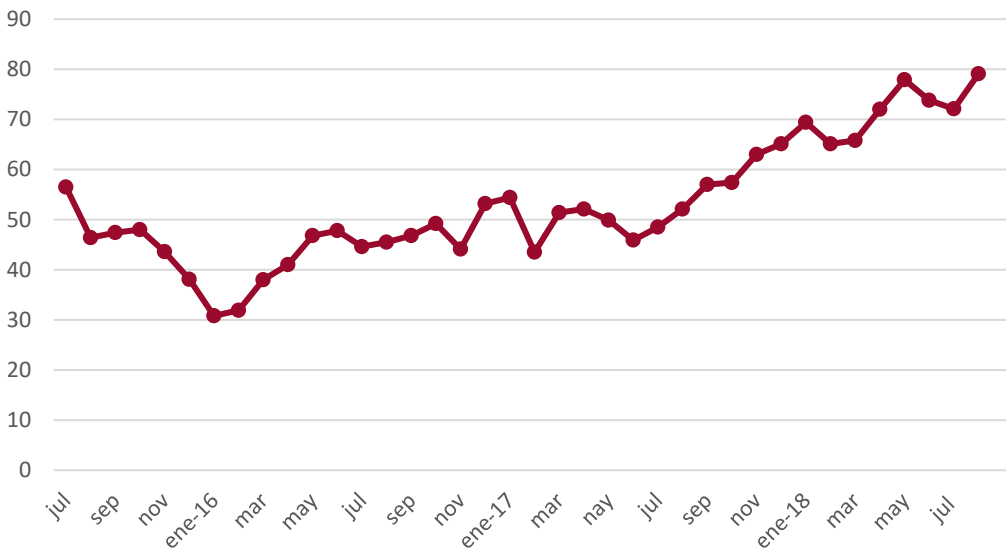


Fig. 2/ Precios petróleo, Mar del Norte, dólares por barril. Serie mensual, 2015-2018

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

barreras comerciales, las menores inversiones de las economías avanzadas en las economías emergentes, las políticas monetarias menos expansivas, los mayores costes comerciales, todo ello contribuirá a un debilitamiento en la fuerza del crecimiento en 2019.

La acusada desaceleración de la expansión obliga a acentuar el carácter expansivo de las políticas económicas. Resulta a todas luces necesario que no se avance en el desarrollo de nuevas políticas proteccionistas, que sin duda llevarían a un menor ritmo de crecimiento y a un aumento del paro. Se trata de crear amortiguadores que permitan hacer frente a una política monetaria acusadamente más restrictiva en el caso de que en Estados Unidos se presentase un ritmo mayor de inflación.

El crecimiento de Estados Unidos se prevé alcance el 2,9% en 2018 y el 2,5% en 2019. En el caso de la Eurozona, el crecimiento sería del 2% y del 1,9% en el mismo periodo de tiempo. El carácter menos expansivo de la política monetaria del Banco Central Europeo puede frenar el crecimiento del consumo privado y de la creación de empleos. El bajo aumento de la productividad y la negativa evolución demográfica incidirán sobre el menor crecimiento de la Eurozona en 2019.

En cuanto a la economía española, la previsión de crecimiento para 2018 se sitúa en el entorno del 2,7%, 0,7 puntos porcentuales por encima del ritmo previsto para el conjunto de la eurozona. (FIG. 3), aunque más de medio punto inferior al crecimiento medio de los tres años precedentes. En 2018 persiste un débil crecimiento de la productividad del empleo, el 0,3%, evolución similar a la de los dos años anteriores.

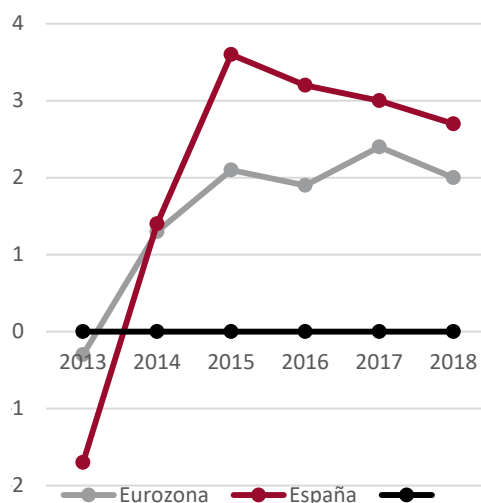


Fig. 3/ España y Eurozona. Tasas de crecimiento anual del PIB, precios constantes, 2013-2018 (previsión).

Fuente: INE, COMISIÓN EUROPEA y FMI.

El menor crecimiento del PIB de España respecto del año precedente se debe sobre todo a la menor fuerza de la inversión en capital productivo, destacando también la desaceleración de las exportaciones, que de crecer en un 5,2% en 2017 ha visto frenarse su crecimiento hasta el 2,9% en 2018 (FIG. 4).

Las importaciones también han registrado una importante desaceleración, aunque su aumento real ha sido levemente superior al de las exportaciones. De este modo la aportación al crecimiento económico por parte del resto del mundo ha sido nula en 2018, frente a la

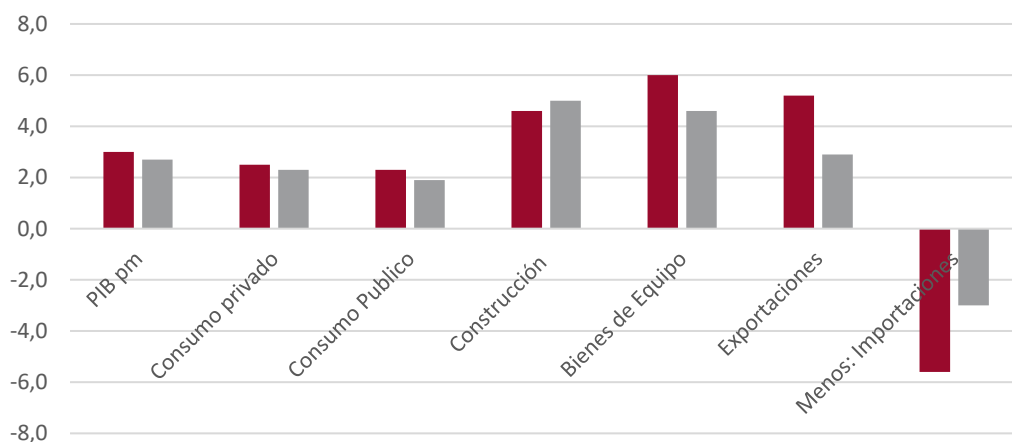


Fig. 4/ PIB. componentes de la demanda. Tasas interanuales, 2017 y 2018 (previsión).

Fuente: INE, COMISIÓN EUROPEA y FMI.

significativa aportación efectuada desde el inicio de la recuperación en 2014. En la evolución de la economía española en 2018 está destacando el comportamiento de la construcción (5%), dentro del cual es más relevante la expansión de la construcción residencial

El importante aumento registrado por el empleo en 2018 ha resultado, no obstante, inferior al del año anterior. Desde una variación de los empleos EPA del 2,7% en el cuarto trimestre de 2017, se ha pasado a un incremento del 2,5% en el tercer trimestre de 2018. El aumento del IPC ha registrado una clara aceleración, desde el 1,1% interanual de diciembre de 2017 hasta el 2,3% en septiembre de 2018. En dicha evolución ha resultado decisivo el crecimiento del grupo de alimentos no elaborados y productos energéticos, el 8,7% en septiembre, destacando en especial el

aumento interanual de los productos energéticos, el 12%. La incidencia de los mayores precios de la energía en la tasa de inflación de la economía española ha sido, pues, destacada.

El déficit de las administraciones públicas de la economía española (FIG. 5) puede pasar desde el 3,1% del PIB hasta el 2,7% en 2018. Dicho déficit superaría al previsto inicialmente para el presente ejercicio (2,2%), aunque quedaría por debajo del considerado como déficit excesivo en la Unión Monetaria (3% del PIB). Esta evolución deja más margen de maniobra para la política económica. La economía española mantiene, pues, un perfil claro de crecimiento en 2018, aunque la desaceleración general apuntada en el conjunto de la economía mundial está dejando sentir su incidencia negativa en dicha evolución.

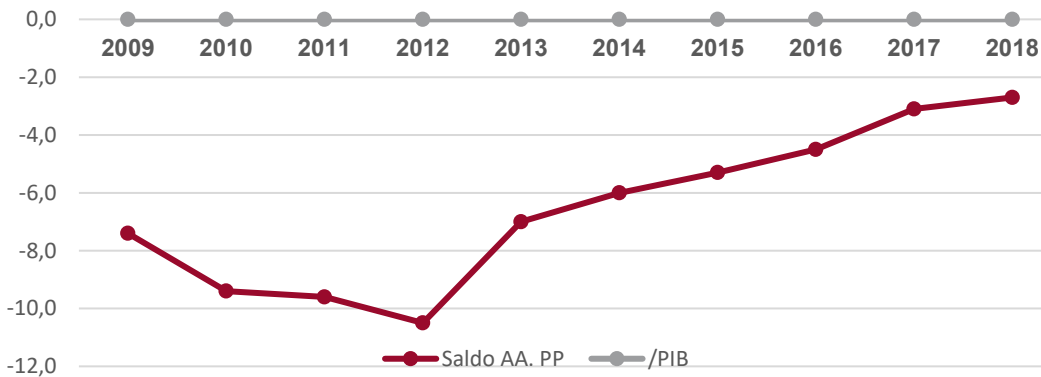


Fig. 5/ España, Saldo AA. Públicas (% PIB, 2009-2017 )

Fuente: FMI.

## 2. Mercado de la vivienda. (I). Los precios

El mercado de la vivienda en España ha seguido manteniendo un perfil acusadamente expansivo en 2018. Los aumentos de precios de la vivienda y de los alquileres han sido importantes, las ventas de viviendas han crecido este año por encima del 10% y la nueva construcción se ha situado a un nivel de más de 100.000 iniciaciones al año. Tales indicadores quedan por debajo de los niveles alcanzados en la última etapa expansiva, la comprendida entre 1997 y 2007, pero los niveles de precios, ventas y nueva construcción alcanzados en 2018 resultan muy superiores a los correspondientes al punto más bajo de la recesión que sucedió a la conocida vulgarmente como “etapa de la burbuja”.

La recuperación del mercado de la vivienda en 2017-18 ha presentado algunos rasgos

diferenciados respecto de otras fases precedentes de expansión. Llama la atención la fuerte demanda existente de viviendas de alquiler, frente a la debilidad de dicho mercado en ciclos precedentes. La recuperación no está acompañada de mejoras notables en las condiciones de acceso, en lo que puede estar influyendo una notable concentración inversora en las grandes ciudades (CARBÓ, S. & RODRÍGUEZ, F., 2018). La creación de los denominados “pisos turísticos” ha generado a una fuerte profusión de debates, que no ha hecho más que empezar.

En 2018 persiste un importante aumento de precios de la vivienda y de alquileres. El crecimiento de los precios, según el índice de precios de vivienda del INE; fue del 3,9% en el primer semestre de 2018, ligeramente inferior al 4,3% del mismo periodo de 2017. El aumento acumulado de precios de la vivienda experimentado durante la fase de recuperación

en España, esto es, entre el primer trimestre de 2014 y el segundo trimestre de 2018 fue del 23,8%.

En dicho crecimiento destacó, sobre todo, el aumento de precios registrado en la Comunidad de Madrid, que alcanzó el 41,5%, seguido por el correspondiente a Cataluña, 35,4%, y Baleares, 31,3%. Las autonomías del interior, Castilla-La Mancha y Extremadura, registraron los aumentos acumulados más débiles, el 6,9% y el 5,8%, respectivamente.

Respecto de diciembre de 2013, el aumento de los precios de la vivienda, el 26,9%, ha superado ampliamente al de los salarios (1,8%) y al del índice de precios de consumo (3,7%) (Fig. 6). En el segundo trimestre de 2018 la variación

interanual de los precios fue del 6,8% (7,2% en el cuarto trimestre de 2017). El aumento interanual del segundo trimestre de 2018 alcanzó en Madrid el ritmo más elevado, el 10,1%, seguido por Cataluña (9,3%) y Baleares (8,4%) (Fig. 7).

Los aumentos de precios registrados en Madrid, Cataluña y Baleares, seguidos a no mucha distancia por los de Canarias, superan ampliamente a los registrados en el resto de España. Ello implica que en las grandes áreas metropolitanas y en las costas es donde se concentra la mayor actividad del mercado de vivienda. En la "España vacía" del interior tales aumentos son muy moderados, aunque el incremento es siempre mayor en las capitales de provincias.

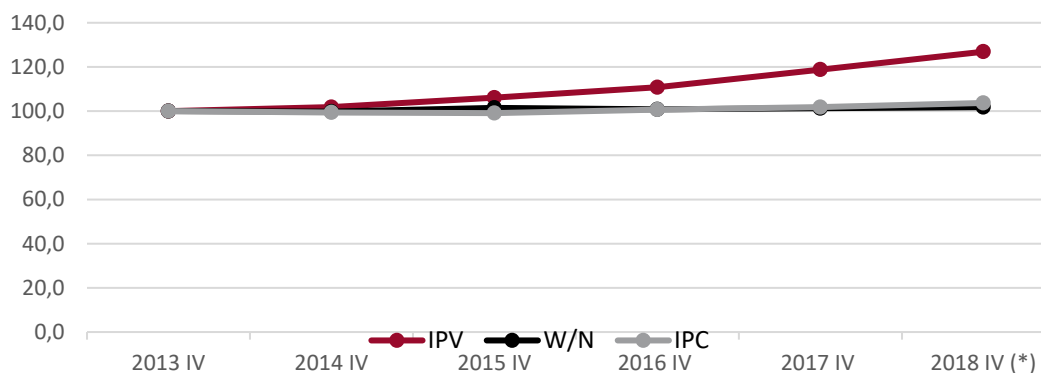


Fig. 6/ Índice de precios de vivienda, salarios e IPC. Evolución interanual, 2013 (100) - 2018 (Previsión).

Fuente: INE

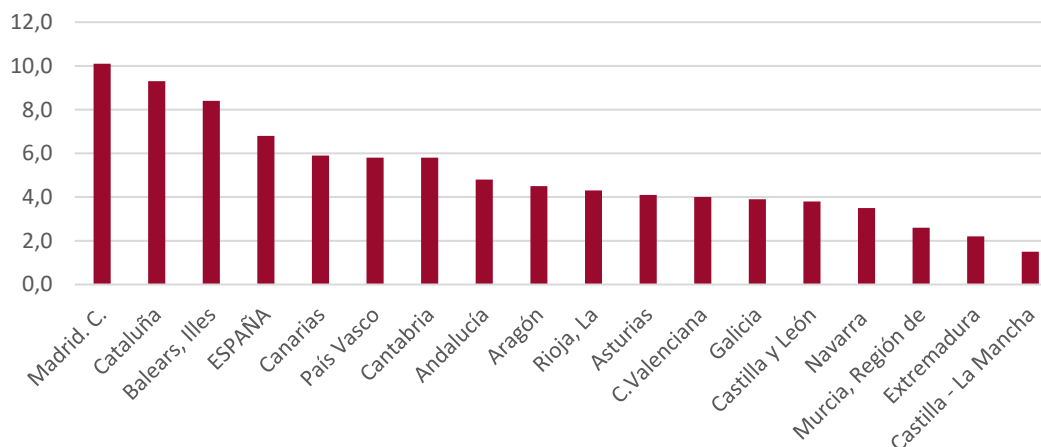


Fig. 7/ Índice de precios de vivienda, variaciones interanuales, 2º trimestre 2018 (%). España y CC. Autónomas.

Fuente: INE

La estadística de valores de tasación publicada por el Ministerio de Fomento permite disponer de cifras absolutas de los diferentes precios de venta. El precio medio alcanzado por dichos precios en España en el segundo trimestre de 2018 fue de 1.587,9 euros/m<sup>2</sup>. Por autonomías, los precios más elevados fueron los de la Comunidad de Madrid, 2.481,5 euros/m<sup>2</sup>, seguidos por los del País Vasco, (2.381,2 euros/m<sup>2</sup>), y Canarias (1458,2 euros/m<sup>2</sup>). De nuevo Extremadura y Castilla La Mancha presentaron los niveles de precios más reducidos, 857,9 euros/m<sup>2</sup> y 854,9 euros/m<sup>2</sup>, respectivamente (Fig. 8).

Llaman la atención los menores ritmos de crecimiento experimentados por los costes

del suelo urbanizable desde el inicio de la recuperación del mercado inmobiliario. Entre 2014 y 2018 los precios del suelo, según la estadística del Ministerio de Fomento, descendieron en un 2%, mientras que los precios de venta de las viviendas crecieron en un 19,6% (Fig. 9).

Los precios de los alquileres han debido de registrar una evolución equivalente a la de los precios de venta de las viviendas. Se echa en falta la existencia de una estadística nacional de precios de los alquileres. Dicha estadística solo existe en Cataluña por la obligatoriedad allí existente de depositar en una institución pública todos los contratos de alquiler formalizados.

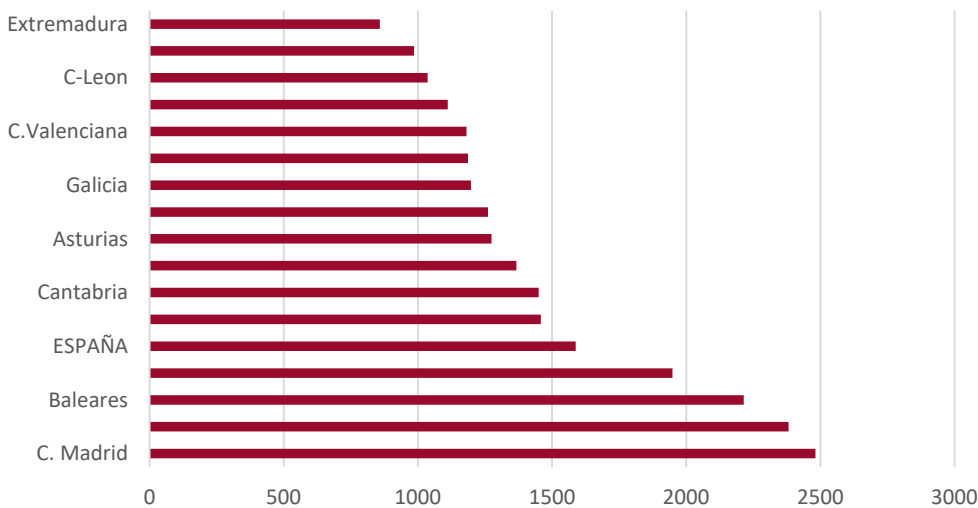


Fig. 8/ Valores de tasación, Euros/m<sup>2</sup>, España y CC. Autónomas.

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

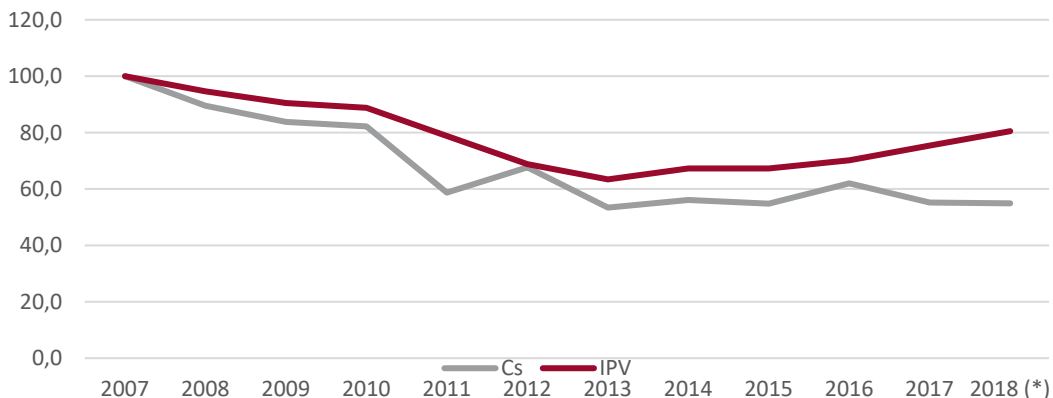


Fig. 9/ Precios del suelo y de la vivienda. Series del 4º trimestre, 2007-2018 (previsión), 100=2007 IV.

Fuente: INE

### 3. Mercado de Vivienda (II). Demanda y financiación

La evolución del empleo y de las rentas de los hogares resulta relevante a la hora de explicar el comportamiento de la demanda de vivienda. En el primer semestre de 2018 se aceleró la creación de empleos desde un 2,6% en 2017 (4º trimestre) a un 2,8% en el segundo semestre de 2018 (FIG. 10). La información procedente de la afiliación a la Seguridad Social parece revelar

una cierta desaceleración del empleo en el segundo semestre de este ejercicio.

La desaceleración registrada por la renta disponible de los hogares hasta 2017 ha afectado a la baja a la tasa de ahorro familiar, por mantenerse unas tasas significativas de variación del consumo privado. La tasa de ahorro familiar de 2017, el 5,7% de la renta disponible, fue la tasa más reducida de los últimos once años (FIG. 11), circunstancia que no facilita el acceso a la vivienda en propiedad.

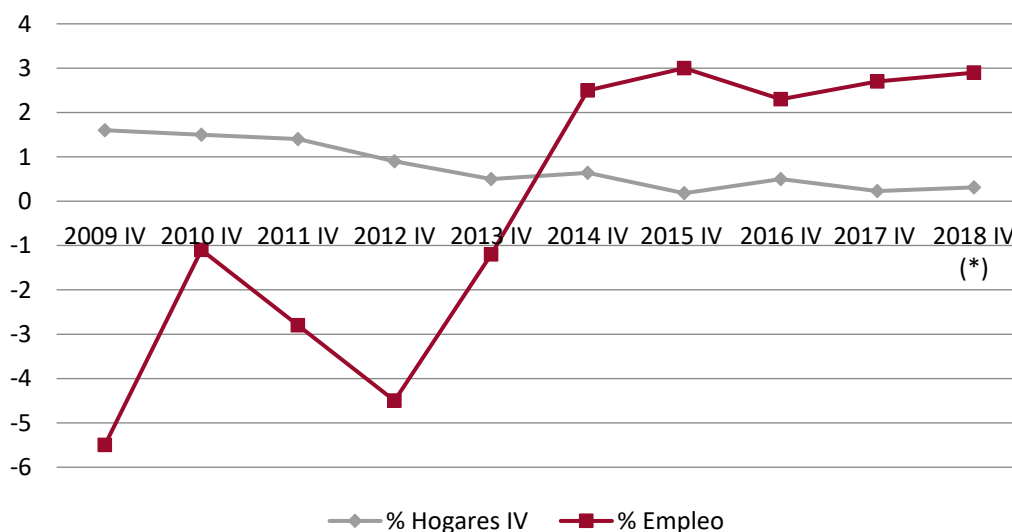


Fig. 10/ Empleo y hogares, EPA. Tasas de variación interanual, 2009-2018 (previsión), 4º trimestre, (%).

Fuente: INE

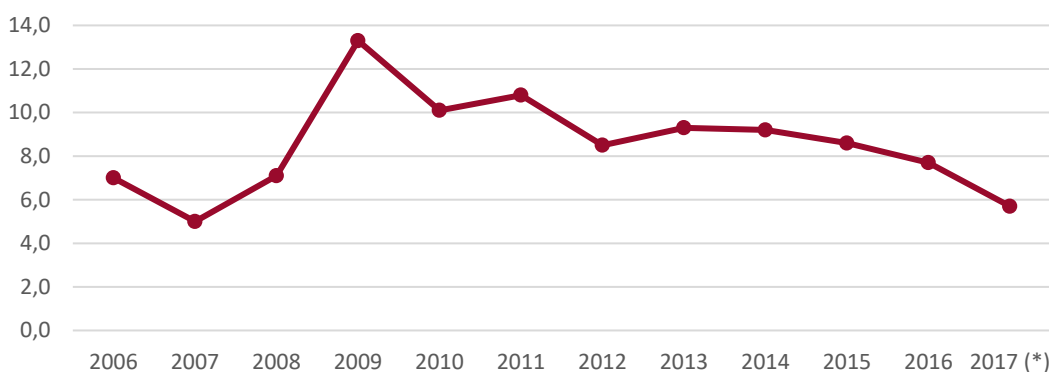


Fig. 11/ Tasa de ahorro de los hogares. Proporción anual sobre la renta disponible, 2006-2017

Fuente: INE, CONTABILIDAD NACIONAL DE ESPAÑA

El comportamiento de los tipos de interés es otra variable trascendente en la demanda de vivienda en propiedad. Tras alcanzar un nivel medio anual del 3,4% en 2012-2013, los tipos de interés

de los préstamos a comprador de vivienda retrocedieron en los años siguientes, impulsados por las políticas monetarias expansivas seguidas por los bancos centrales a nivel mundial.

La tendencia a la baja de los tipos de interés se ha prolongado hasta 2018. Destacó el nivel negativo alcanzado por el índice de referencia más empleado, el Euribor a doce meses, cuyos valores se han mantenido negativos en el trienio 2016-2018 (FIG. 12). El comportamiento de este indicador está estrechamente ligado a la política seguida por el Banco Central Europeo. En los nueve primeros meses de 2018 el tipo

medio de los préstamos a comprador fue el 1,897%, el índice de referencia citado medio fue el -0,183%, mientras que el diferencial entre los tipos practicados y los respectivos índices de referencia se ha elevado algo en 2017-18, situándose por encima del 2%. el precio de la financiación no ha sido, pues, un obstáculo al aumento de la demanda de viviendas.

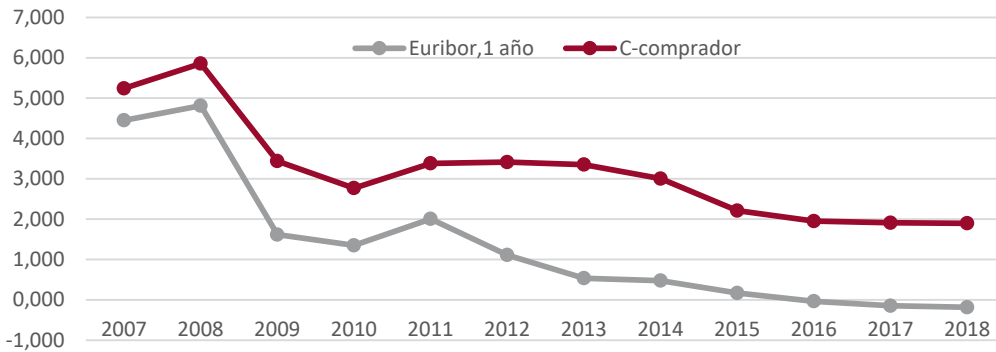


Fig. 12/ Tipos de interés a comprador de vivienda y euribor a 12 meses. Medias anuales, 2007-2018 (previsión).

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

En cuanto a la evolución cuantitativa de los nuevos préstamos destinados a comprador de vivienda, en 2018 ha habido una aceleración de las nuevas concesiones de mismos. Se ha acentuado la presencia de los préstamos a tipo de interés fijo dentro de las nuevas concesiones, aproximándose dicha proporción al 50%. Se

alcanzó una variación interanual del 14,7% en las nuevas concesiones realizadas durante el periodo enero-agosto de 2018 (FIG. 13). El saldo vivo de los préstamos a comprador siguió descendiendo en 2018, aunque a menor ritmo, correspondiendo una variación interanual del -1,6% al mes de agosto de 2018 (FIG. 14).

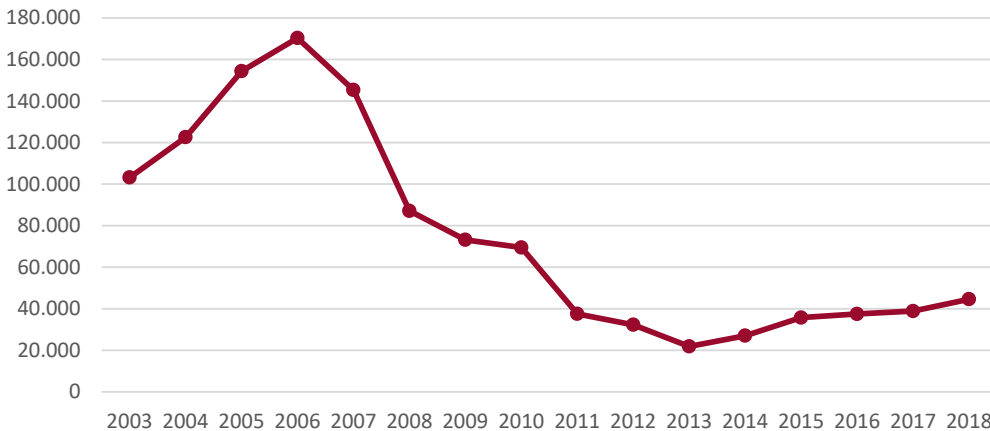


Fig. 13/ Créditos a comprador de vivienda. Totales anuales, 2003-2018 (previsión). Millones de euros.

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.



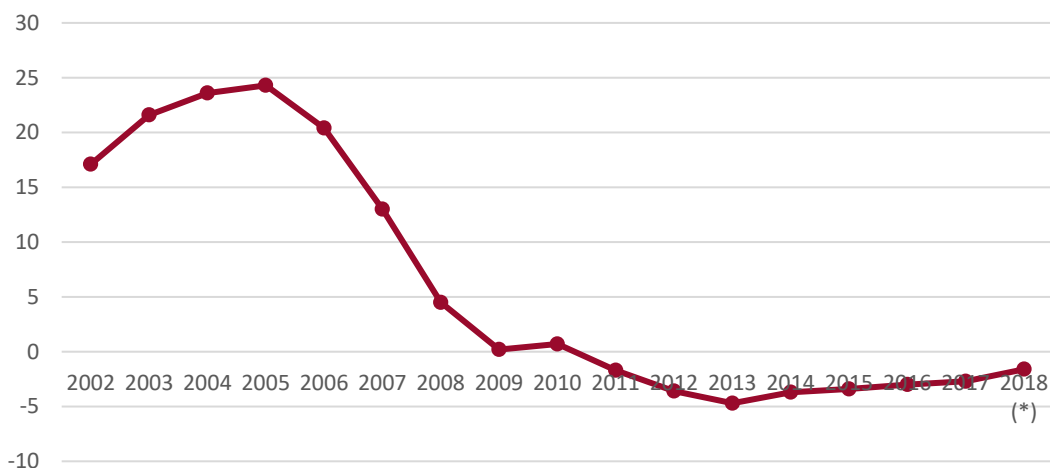


Fig. 14/ Crédito a comprador de vivienda. Saldos vivos, tasas de crecimiento interanual, a 31.12. Serie 2002-2018 (previsión)

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

La tasa de dudosidad de los préstamos a comprador se situó en el 4,45% en junio de 2018. Resultó más destacado el retroceso experimentado por la morosidad del conjunto de créditos al sector privado, que pasó desde el 7,8% en diciembre de 2017 a 6,39% en junio de 2018 (Fig. 15).

Las ventas de viviendas, medidas por las transmisiones inmobiliarias formalizadas ante

notarios, aumentaron en un 10,1% en el primer semestre de 2018 sobre el año anterior, lo que supuso una desaceleración desde el crecimiento del 16,4% registrado en 2017 (Fig. 16). En dicho periodo de 2018 las ventas a extranjeros desaceleraron el ritmo de variación hasta el 3,2%, mientras que las ventas a españoles residentes crecieron en un 11,6%. La previsión relativa a la proporción de ventas a extranjeros para 2018 es del 15,7% del total (16,8% en 2017).

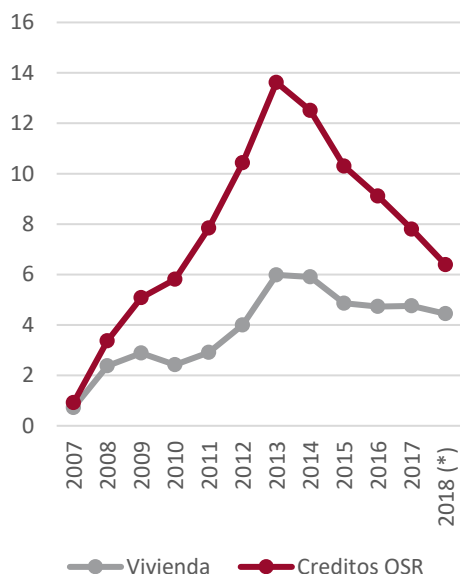


Fig. 15/ Morosidad: créditos al sector privado de la economía y créditos a comprador de vivienda.

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

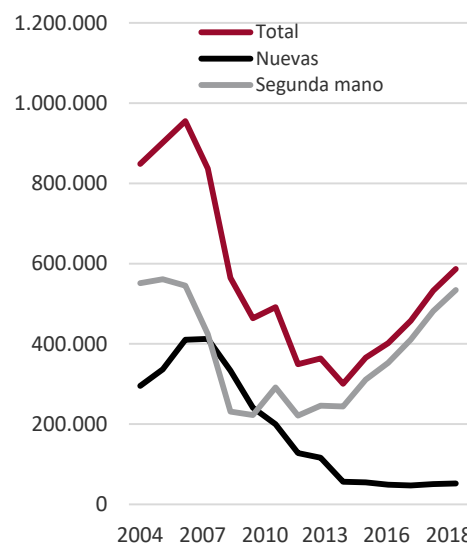


Fig. 16/ Transmisiones de viviendas. Total, nuevas y usadas, 2004-2018 (previsión).

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

En el segundo trimestre de 2018 los aumentos interanuales mayores fueron los de Murcia (20,3%) y Andalucía (17,8%), destacando el retroceso interanual de Baleares (-4,4%) (Fig. 17). El 34% de las compraventas de viviendas registradas en enero-agosto de 2018 lo hizo sin que fuese precisa una hipoteca para realizar la adquisición, lo que confirma la presencia de una alta proporción de inversores dentro del conjunto de las ventas de viviendas (Fig. 18).

Resultan frecuentes las compras de viviendas por parte de fondos de inversión y de Socimis, compras que después se traducen en nuevas ventas o contratos de alquiler por parte de los nuevos propietarios. Las posteriores

transacciones se efectúan a precios de venta o de alquiler superiores a los vigentes antes de la nueva adquisición.

Se puede decir que, junto a la recuperación general de la demanda de vivienda, la presencia de inversores institucionales en el mercado de vivienda está contribuyendo a elevar los precios. Esta situación resulta impulsada por la elevada liquidez de que parecen disfrutar tales inversores. Dicha situación ha resultado favorecida por las importantes aportaciones de liquidez procedentes de las políticas de “alivio cuantitativo” desarrolladas por parte de los bancos centrales”.

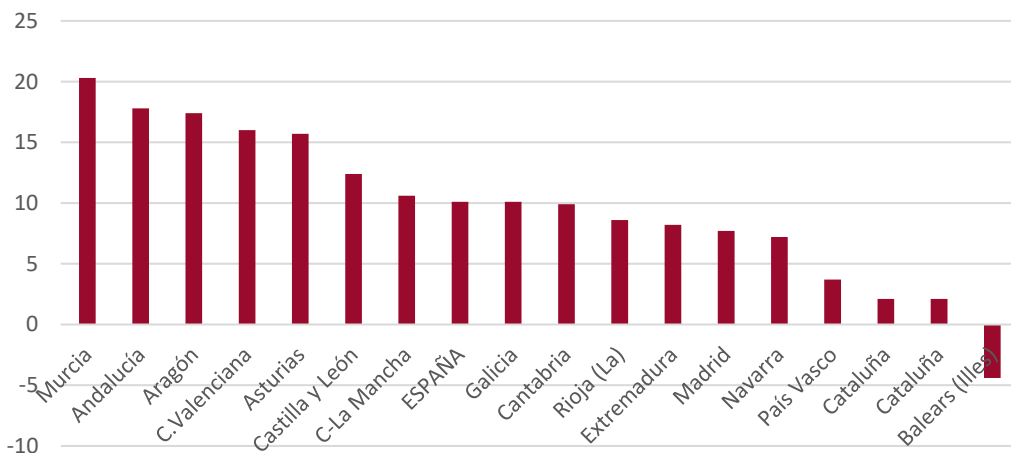


Fig. 17/ Transmisiones inmobiliarias. Variaciones interanuales, 2º trimestre de 2018.

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

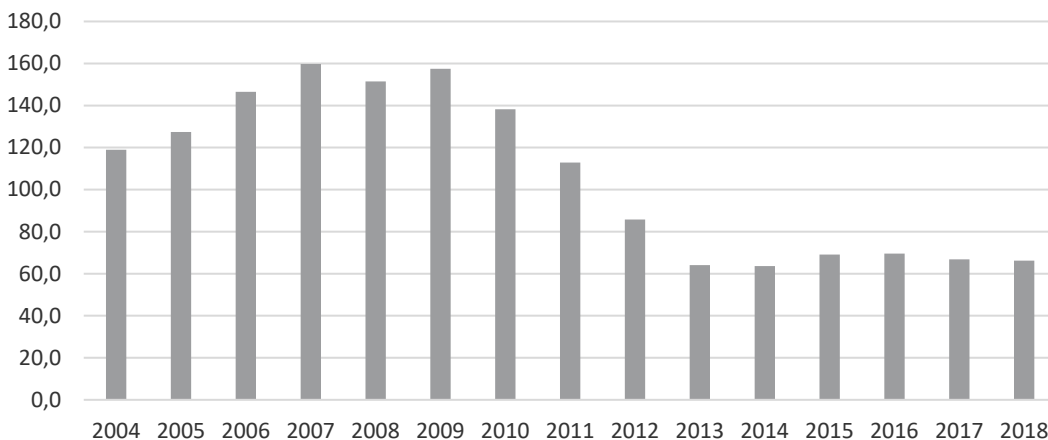


Fig. 18/ Hipotecas registradas de viviendas sobre compraventas registradas de viviendas. Proporción anual, 2004-2018 (previsión).

Fuente: INE

#### 4. Mercado de vivienda (III).La nueva oferta

En 2018 se ha acelerado la iniciación de nuevas viviendas, medidas por el número de visados de obra nueva concedidos por los Colegios de Arquitectos Técnicos. Mientras que en 2013-14 los niveles alcanzados por las viviendas iniciadas no llegaron a las 35.000 al año, en los cuatro años posteriores se ha producido una recuperación clara de tales iniciaciones.

Ha destacado sobre todo el aumento del 26,1% registrado por los visados de obra nueva en enero-julio de 2018 respecto del mismo periodo del año precedente, según los datos publicados por el Ministerio de Fomento (Figs.19 y 20). La previsión de iniciaciones para 2018 se sitúa así en unas 102.000 viviendas iniciadas, nivel próximo al alcanzado en 2009. Se ha producido asimismo una recuperación de las viviendas terminadas, que pueden acabar el año 2018 situándose en torno a las 66.000.

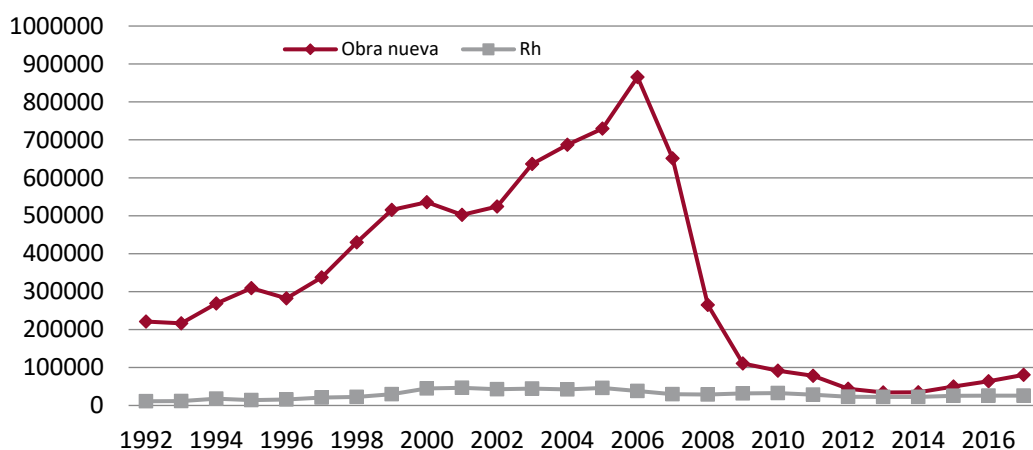


Fig. 19/ Visados de CC. de Aparejadores. Obra nueva y Rehabilitación, totales anuales, 1992-2018 (previsión).

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

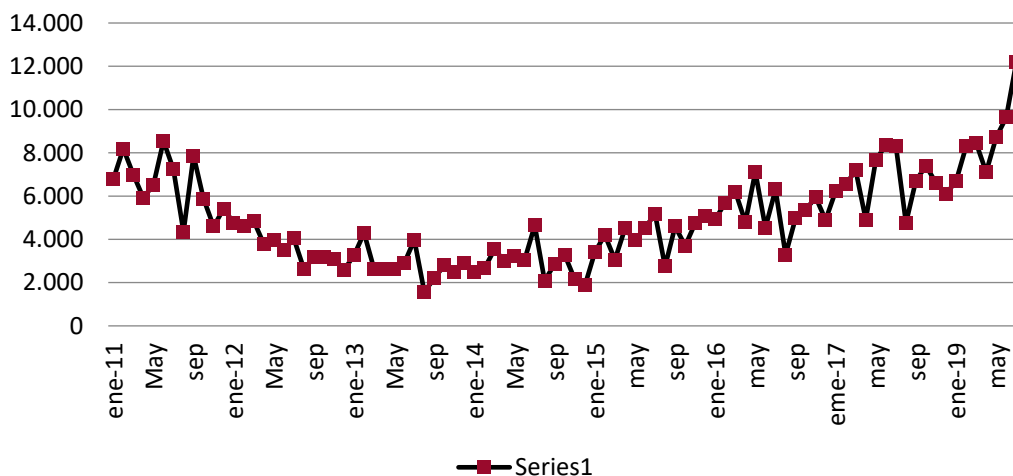


Fig. 20/ Obra nueva, visados. Serie mensual, 2011-2018.

Fuente: Ministerio De Fomento.

2015 fue el último ejercicio anual en el que la aportación del sector de la construcción al crecimiento del PIB resultó negativa. En los tres ejercicios precedentes dicha aportación se ha hecho positiva, destacando la evolución registrada en 2018, donde dicha aportación puede alcanzar 0,66 puntos porcentuales (la cuarta parte del crecimiento general de la economía española), impulsada en gran parte por el subsector de la construcción residencial (FIG. 21). La variación interanual real de la construcción residencial fue del 8,1% en el primer semestre de 2018.

El Ministerio de Fomento ha publicado una estimación del stock de viviendas de nueva construcción no vendidas, con fecha de 31.12.2017. El total estimado de dichas viviendas ascendió a 476.938 viviendas, un 3% por debajo del nivel existente a fines del año precedente. En una autonomía, Canarias, hubo un ligero aumento de dicho stock en 2017 (0,21%). Rioja (-1,08%) y Cataluña (-1,44%) registraron los descensos menos acusados, mientras que las disminuciones más destacadas del stock citado fueron las de Baleares (-11,7%) y País Vasco (-19,3%) (FIG. 22).

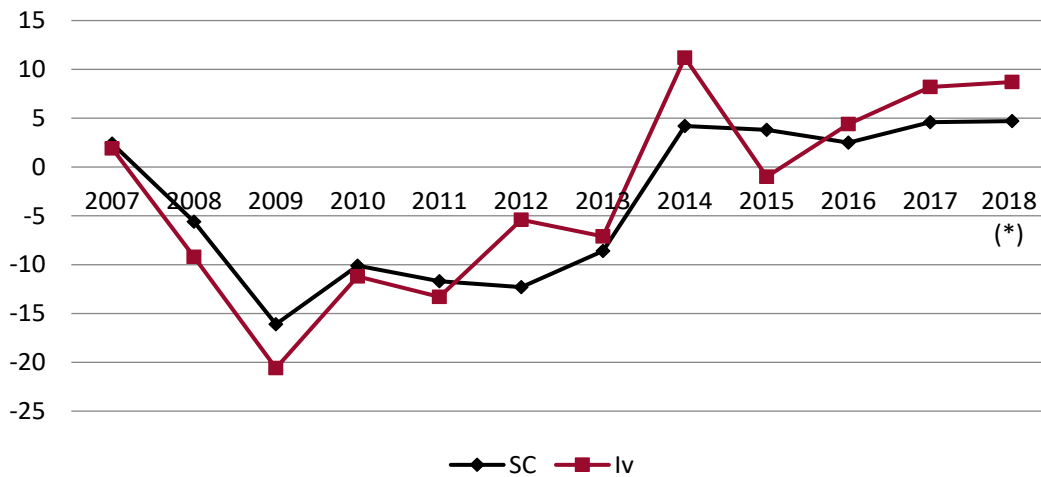


Fig. 21/ Construcción (total) y vivienda. Aportaciones puntuales al crecimiento del PIB, 2007-2018 (previsión).

Fuente: INE

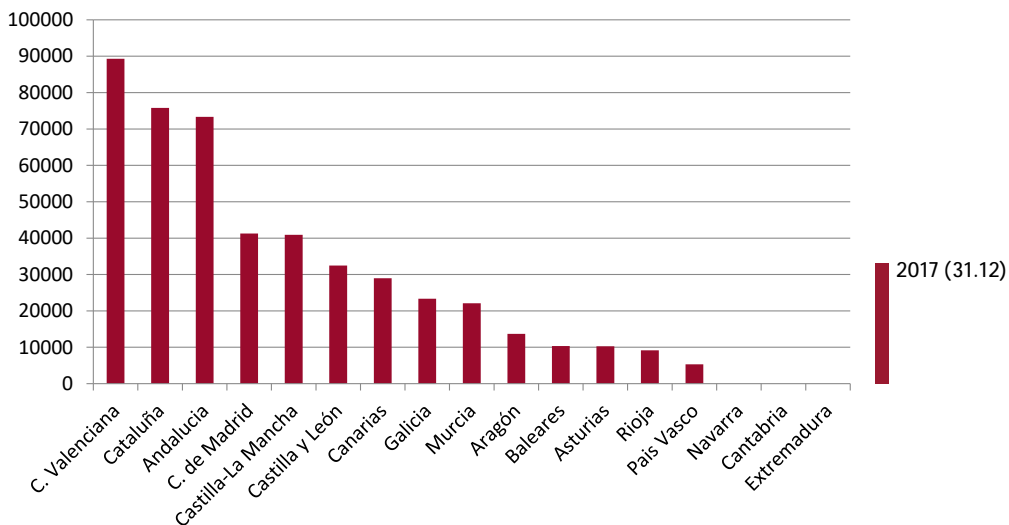


Fig. 22/ Stock de viviendas nuevas no vendidas, CC. Autónomas, datos a 31.12.2017.

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

Las autonomías que concentran volúmenes más significativos de viviendas nuevas no vendidas son las de Valencia (88.300), Cataluña (75.800) y Andalucía (73.300). Rioja sigue siendo la autonomía en la que las viviendas no vendidas alcanzan la mayor participación sobre el correspondiente stock total de viviendas autonómico (4,73%, frente al 2,10% de España).

También el Ministerio de Fomento ha publicado una estimación del parque de viviendas de España a fines de 2017. Según dicha estimación el total de viviendas familiares de España a

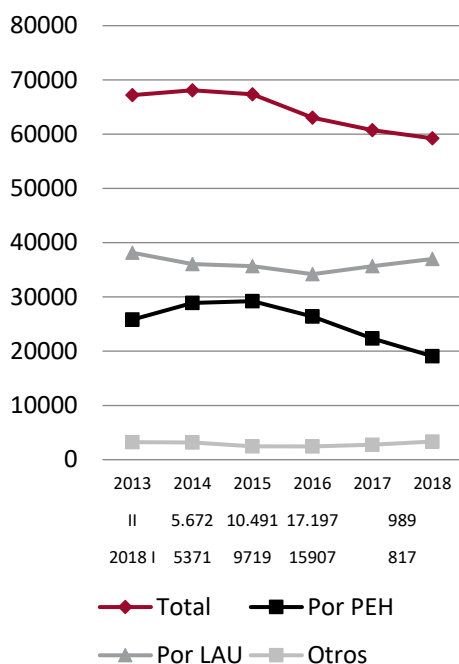


Fig. 23/ Lanzamientos judiciales, hipotecarios y por impago de alquileres, 2013-2018(previsión).

Fuente: CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL.

## 5. Política de vivienda

En el primer semestre de 2018 los lanzamientos practicados por los juzgados como consecuencia del impago de alquileres sometidos a un contrato de arrendamiento crecieron en un 3,7% sobre el mismo periodo del año precedente. Por el contrario, los lanzamientos derivados del impago de un préstamo hipotecario retrocedieron en un 15,4% en el mismo periodo de tiempo.

La previsión para 2018 es que los desahucios ligados a impagos de alquileres supondrán el 62,4% del conjunto de lanzamientos judiciales, y que la cifra absoluta estará situada en torno

31.12.2017 ascendería a 25,6 millones, de las que el 25,4% serían viviendas no principales (secundarias y vacías). La autonomía con más viviendas familiares sería Andalucía, con 4,4 millones de viviendas. La mayor proporción de viviendas no principales correspondería a Castilla y León, con el 39,8% del total de viviendas (en las provincias castellano leonesas más próximas a Madrid resulta muy elevada la presencia de viviendas no principales). La proporción más reducida de viviendas no principales corresponde a la Comunidad de Madrid, con el 9,7%

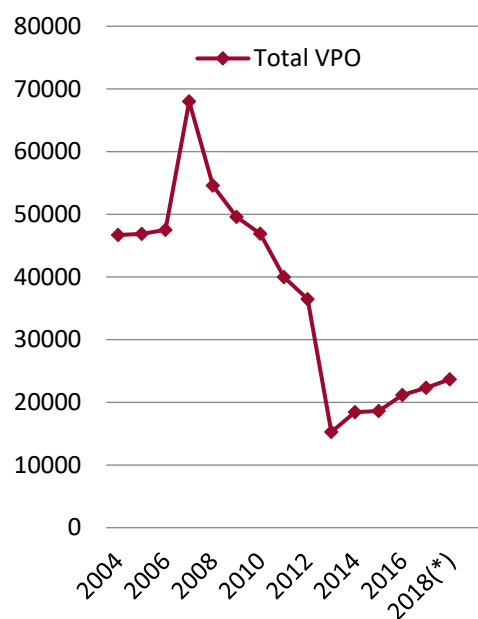


Fig. 24/ Viviendas protegidas: ventas anuales, 2004-2018.

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

a los 40.000 desahucios anuales. Tras haber registrado descensos anuales en el periodo 2013-2016, en 2017 y 2018 han crecido los impagos asociados con el incumplimiento de la Ley de Arrendamientos Urbanos (FIG. 23). De forma simultánea se ha acentuado el retroceso de los lanzamientos derivados de los procedimientos de ejecución hipotecaria.

Las ventas de viviendas protegidas crecieron en un 6,1% en el primer semestre de 2018, situándose en un nivel anual próximo a las 24.000 transmisiones de dicho tipo de vivienda (FIG. 24). Las ventas de viviendas protegidas se han situado en 2018 en torno al 4% del conjunto

de ventas anuales de viviendas. El precio medio de venta de las viviendas protegidas, según los datos de valores de las tasaciones publicadas por el Ministerio de Fomento alcanzó un nivel medio de 1.123,8 euros/m<sup>2</sup> en los seis primeros meses de 2018, nivel equivalente al 61,8% del valor alcanzado por las viviendas libres.

En cuanto a la nueva oferta de viviendas protegidas, en el primer semestre de 2018 tuvo lugar un importante aumento (63,8%) de las calificaciones provisionales (planes anuales y estatales). Sin embargo, las calificaciones definitivas descendieron en un 43,4% en el mismo periodo de tiempo, situándose así por debajo de las 3.000 en 2018, equivalentes a las viviendas protegidas terminadas. Este último dato revela que la nueva oferta de viviendas protegidas se sigue desarrollando dentro de un marco muy limitado, inferior al 4% de la nueva oferta de viviendas no protegidas.

En octubre de 2018 el gobierno de España y la fuerza política Unidos Podemos-En común Podem- han firmado un texto según el cual se comprometen a impulsar acuerdos sobre 14 apartados de política económica y social. El apartado 3, "Vivienda: blindar su función social y evitar la especulación" afecta de lleno al contenido de la política de vivienda, política que se encuentra muy afectada en el otoño de 2018 por los importantes aumentos registrados tanto en precios de venta como en los niveles de los alquileres.

El tercer apartado en cuestión del citado texto de Acuerdo incluye cuatro puntos: Modificación de la normativa de alquiler, poner techo a la subida abusiva de precios de alquiler en determinadas zonas, incremento del número de viviendas de alquiler a precio asequible y, por último, más protección ante desahucios.

Ante la subida de los alquileres, el programa se propone ampliar el presupuesto actual en materia de vivienda, consignando 630 millones de euros en 2019 (un aumento del 38% sobre la previsión inicial), 700 en 2020 y 1.000 en 2021.

En cuanto a la modificación de la normativa del mercado de alquiler destaca la ampliación del plazo de prórroga obligatoria de los contratos de alquiler desde tres a cinco años, y se ampliará la prórroga tácita de uno a tres años para personas físicas. No se podrán pactar garantías adicionales a la fianza en metálico hasta un máximo de dos mensualidades de la renta. Si el arrendador es una persona jurídica, los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato irán a cargo del arrendador.

En cuanto a la modificación de la normativa del mercado de alquiler, se impulsarán reformas normativas que permitan que las comunidades de propietarios puedan prohibir el ejercicio de la actividad de alquiler turístico o fijar condiciones para su ejercicio. Se habilitará los ayuntamientos para la elaboración de un índice de precios de alquiler de referencia de acuerdo a una metodología objetiva y sujetos a revisión periódica. Los ayuntamientos podrán declarar zonas urbanas de mercado "tensionado" cuando se haya producido un incremento abusivo de las rentas del alquiler de la vivienda habitual. Los índices locales de referencia permitirán a ayuntamientos y CC. Autónomas "regular y limitar la subidas abusivas del precio del alquiler". A lo largo de 2019 se desarrollarán los proyectos normativos necesarios para cumplir lo previsto en este apartado segundo.

En el apartado tercero, que trata del aumento de las viviendas de alquiler a precios asequibles, se anticipa un aumento en 20.000 del número de viviendas en alquiler a precios asequibles en un plazo de cuatro años. Se procurará que la vivienda de protección pública se destine solo a su alquiler a personas particularmente vulnerables. Se facilitará una línea de financiación para que las CC. AA. que lo hayan regulado puedan ejercer los derechos de retracto y tanteo en las transmisiones de viviendas adquiridas. Se establecerá un marco legal que defina a la vivienda vacía y al gran "tenedor de viviendas".

Por último, se impulsará la aprobación parlamentaria de la normativa que refuerce la protección de las personas hipotecadas, la transparencia de las condiciones de contratación y se reforzará la atención a la coordinación entre los órganos judiciales y la política social.

## Bibliografía

- CARBÓ VALVERDE, S., & RODRÍGUEZ FERNÁNDEZ, F., (2018): "El mercado de la vivienda en Europa: viejas costumbres y nuevos desafíos", *Cuadernos de Información Económica*, Funcas, septiembre -octubre.
- FONDO MONETARIO INTERNACIONAL, (2018): "World Economic Outlook", Capítulo 1 *Global Perspectives and Policies*, Octubre.