

CIUDAD Y TERRITORIO

ESTUDIOS TERRITORIALES

Vol. LI, Nº 199, primavera 2019

ISSN(P): 1133-4762

ISSN(E): 2659-3254

Págs. 201-214

La expansión del mercado de vivienda entra en una fase madura

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

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

“El problema se suscita, curiosamente, al resultar que nuestras ciudades, y sobre todo sus áreas centrales, otrora degradadas y de las que las clases medias, y no digamos los ricos, tendían a huir, se han convertido en objeto de deseo”.

Eduardo LEIRA, “Lecciones del alquiler: ¿Manca finezza?”, El País de los Negocios, 18 de noviembre de 2018

1. Introducción

El mercado de la vivienda mantuvo en España durante 2018 una tónica de persistencia de la expansión, que ha alcanzado por los cinco años de duración (2014-2018). Dicha recuperación tuvo lugar en un contexto de crecimiento de la economía inferior al registrado en 2017. Los aumentos acumulados en precios y alquileres fueron significativos, y el nivel anual de ventas de viviendas se aproxima a las 600.000. En 2019 todo indica que el crecimiento general de la economía va a reducirse a nivel mundial y también en España. Todo indica, sin embargo, que el mercado de vivienda va a mantener un carácter expansivo en 2019, aunque menos intenso que en 2017-2018.

En el trabajo presente se comentan en los apartados segundo y tercero la evolución de la economía mundial y de España, respectivamente. En los apartados cuartos a sexto se analiza la evolución del mercado de vivienda en España en 2018. Por último, en el apartado séptimo se resumen algunas de los cambios introducidos

en 2018 en materia de políticas que afectan a la vivienda, entre las que destaca la nueva regulación de los contratos de alquiler.

2. Previsible desaceleración del crecimiento económico en 2019

En 2018 la actividad económica mantuvo un tono medio firme a nivel mundial, aunque resultó acusada la desaceleración registrada en el segundo semestre del año. Entre las economías avanzadas destacó el “bache” sufrido en el conjunto de la Eurozona en el tercer trimestre y el menor crecimiento de las economías emergentes en la segunda mitad del año.

Durante 2018 las economías avanzadas resultaron favorecidas por el carácter acomodaticio de la política monetaria desarrollada con carácter general, como lo revela la persistencia de unos tipos de interés reducidos a nivel mundial. La política fiscal presentó un carácter menos restrictivo que en años precedentes, destacando la reducción de impuestos establecida en Estados Unidos.

Correo electrónico: julio.r.lopez@pataura.e.telefonica.net

Dicha actuación del gobierno del presidente Trump contribuyó a generar expectativas de subidas significativas de los tipos de interés en dicho país por parte de la Reserva Federal. La subida efectiva de los tipos ha sido moderada, mientras que en la Eurozona los tipos de interés se han mantenido en los niveles reducidos establecidos en años precedentes.

Se considera, por otra parte, que la actividad económica tiene todavía una firmeza significativa. Las previsiones para 2019 resultan más negativas para los países de economías emergentes que para los de economías avanzadas (BANCO CENTRAL EUROPEO-BCE-, 2018). Existen circunstancias políticas que pueden afectar de forma trascendente al crecimiento de la economía, como es el caso de la salida que tenga el Brexit, que puede afectar de manera relevante a la economía del Reino Unido.

La madurez del ciclo económico actual puede afectar a la baja al crecimiento del comercio mundial (BCE, 2018, op.cit.). Según dicha previsión el crecimiento en cuestión se desaceleraría desde el 4,3% en 2019 hasta el 3,4% en 2018 (las previsiones de octubre del Fondo Monetario Internacional de octubre de 2018 indicaban una desaceleración desde el 4,2% en 2018 hasta el 4% en 2019). La revisión a la baja del crecimiento de la economía mundial en 2019-20 puede reflejar el impacto de unas tarifas arancelarias más elevadas entre China y Estados Unidos.

Otras previsiones (FINANCIAL TIMES, 2018) apuntan a una inversión de la curva de tipos de interés en Estados Unidos en 2019, así como tampoco parece probable una nueva crisis financiera. Se subraya, asimismo, la relevancia que puede presentar el resultado de las elecciones al Parlamento Europeo en mayo de 2019.

En cuanto a la Eurozona, destacó en su evolución en 2018 el fuerte retroceso registrado en el crecimiento durante el tercer trimestre del pasado año. Dicha evolución reflejó la presencia de estrangulamientos en la producción de vehículos en dicho periodo. Esta circunstancia parece haberse superado en el último trimestre del pasado ejercicio.

Se prevé una desaceleración en el crecimiento del PIB de la Eurozona, que pasará de crecer en un 1,9% en 2018 a un 1,7% en 2019, por debajo de la previsión para Estados Unidos (Fig. 1). Dicha evolución puede estar asociada con la presencia de unas condiciones monetarias menos laxas en el presente ejercicio (en 2019 el BCE dejará de aportar liquidez a la economía por la vía del “alivio cuantitativo”), así como con las carencias de mano de obra que se han producido

en algunos países de dicha área económica.

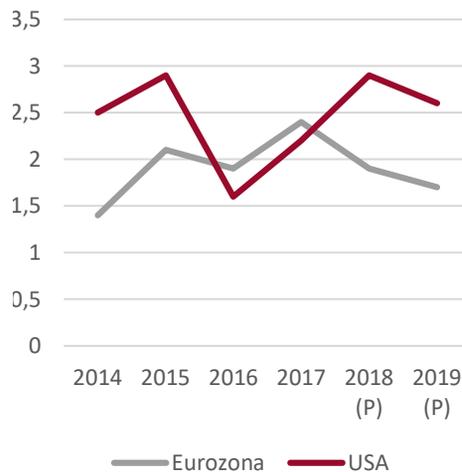


Fig. 1/ Estados Unidos y Eurozona. Tasas reales de crecimiento del PIB, 2014-2019 (previsión).

Fuente: COMISIÓN EUROPEA, FMI.

La rebaja de las previsiones de aumento del Índice de Precios de Consumo en la Eurozona (desde el 1,8% en 2018 hasta el 1,6% en 2019) está ligada a las más bajas previsiones relativas a los precios de la energía, cuya evolución afecta de forma significativa al conjunto de la inflación. Los precios del petróleo crecieron de forma acusada en el tercer trimestre de 2018, descendiendo con intensidad al final de 2018. La previsión del BCE es que el precio medio del barril de petróleo, 71,8 euros en el promedio de 2018, descenderá hasta un nivel de 67,6 euros en 2019 (Fig. 2).

La desaparición de algunos “vientos de cola” en 2019 contribuirá de forma relevante al menor crecimiento en la Eurozona, junto a unas condiciones financieras menos favorables que en 2018. La desaceleración comentada del comercio mundial hará menos relevante la aportación de las exportaciones netas al crecimiento del PIB. Los efectos colaterales de la negociación del Brexit, junto a la elección de un nuevo presidente del BCE, son circunstancias que pueden incidir sobre la marcha de la economía de la Eurozona en 2019.

Dos importantes riesgos para la economía de la Eurozona en 2019 son la actuación de los políticos (negociaciones comerciales, Brexit, Italia) y el factor “miedo”, que puede prolongarse durante algún tiempo. Mientras que los gobiernos de los estados miembros de la Eurozona han favorecido en los últimos años políticas de austeridad, las circunstancias de Francia han dado una señal hacia mayores niveles de gasto público, como lo indican las medidas hasta el momento adoptadas por el gobierno de dicha nación (C. JONES, 2018).

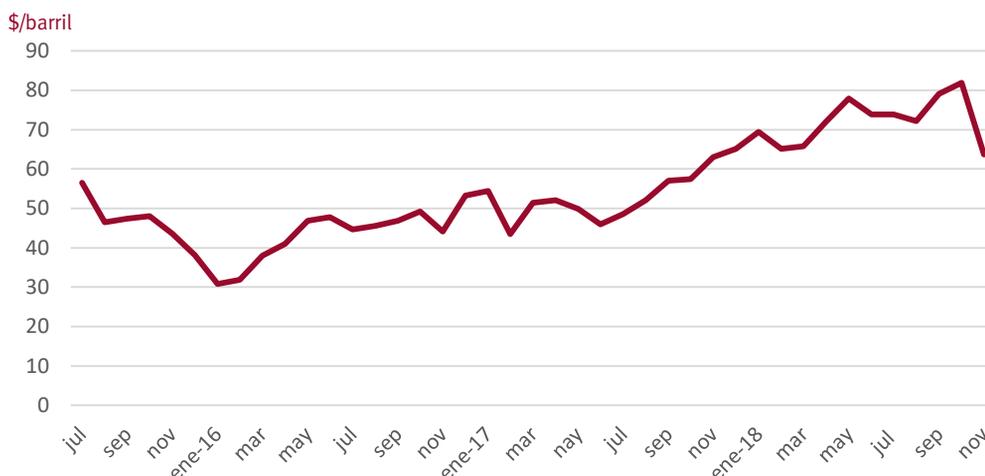


Fig. 2/ Precios petróleo, Mar del Norte, dólares por barril. Serie mensual, 2015-2018.

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

3. La economía española mantiene el crecimiento en 2018-19

El ritmo de crecimiento de la economía española se desaceleró desde el 3% de 2017 hasta el 2,6% en 2018. Este ritmo de crecimiento superó ampliamente al del conjunto de la Eurozona, que fue del 1,9% (FIG. 3) La desaceleración del crecimiento se inició en el primer semestre del pasado ejercicio. En 2018 destacó sobre todo el cambio experimentado en la composición del PIB por el lado de la demanda, donde el aumento de las exportaciones se fue reduciendo a lo largo del año, llegando a ser negativa la variación intertrimestral de dicha variable en el tercer trimestre de 2019.

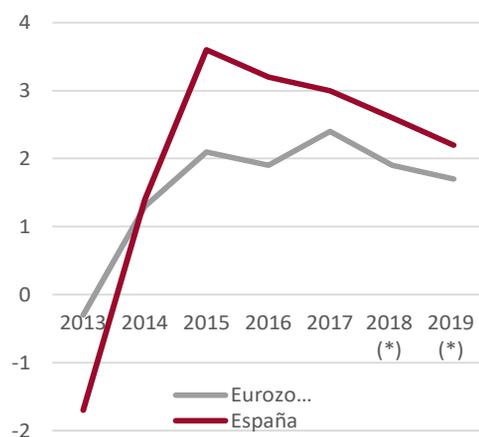


Fig. 3/ España y Eurozona. Tasas de crecimiento anual del PIB, precios constantes, 2013-2019 (previsión).

Fuente: BCE, FUNCAS y BANCO DE ESPAÑA.

El aumento del PIB en 2018 se debió sobre todo al aumento de la demanda interna, que alcanzó el 3% en el conjunto del ejercicio. La inversión en capital fijo fue el componente más dinámico, destacando dentro de la misma el crecimiento de la construcción (6,2%) y de la inversión en capital productivo (7,6%). El consumo privado creció en un 2,4%, lo que tuvo lugar a costa de una importante disminución de la tasa de ahorro de los hogares, que retrocedió hasta el 4,5% de la renta disponible de los hogares.

La variación prevista para el crecimiento de las exportaciones en 2018 es del 1,8% (5,2% en 2017) (FIG. 4). Las importaciones aumentaron en un 4,8%, con lo cual la aportación del resto del mundo al crecimiento fue negativa, de -0,6 puntos porcentuales, comportamiento muy diferente al de los cuatro años precedentes.

El buen comportamiento de las exportaciones en la primera etapa de la recuperación llevaba consigo todo tipo de riesgos: la elevación del precio del petróleo, el encarecimiento del euro, que afecta sobre todo a las ventas realizadas fuera de la Unión Europea, las dificultades de las empresas españolas para alcanzar mercados más lejanos y competitivos, y la posible reorientación de la demanda nacional hacia bienes más intensivos en importaciones, como sucede en las etapas de expansión inmobiliaria (R. MYRO, 2018).

La variación interanual del empleo, según la Encuesta de Población Activa fue del 2,5% en el tercer trimestre de 2018 respecto del mismo periodo del año precedente, tasa correspondiente a una variación absoluta de casi 250.000 nuevos empleos. La tasa de desempleo en dicho periodo descendió hasta el 14,6%. Por sectores

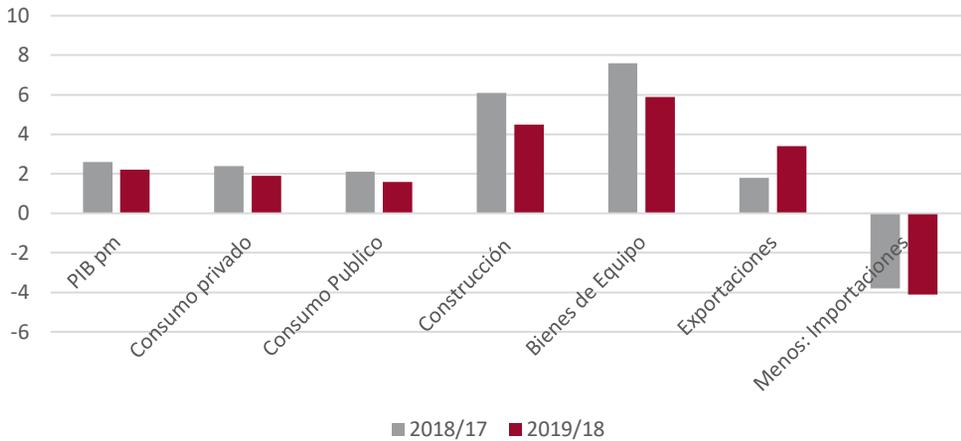


Fig. 4/ **Economía española. Tasas de crecimiento real de los componentes de la demanda y del PIB, 2018-2019 (previsión).**

Fuente: BANCO DE ESPAÑA y FUNCAS

del empleo, la construcción presentó en 2018 la mayor tasa de crecimiento (7,4%), elevándose su participación en el conjunto de los ocupados hasta el 6,4%. La variación anual en diciembre de 2018 de los afiliados a la Seguridad Social fue del 3,1%, lo que ha confirmado, en general, que 2018 fue un año positivo para el empleo.

La importante reducción de los precios del petróleo en el último trimestre de 2018 provocó una importante desaceleración del aumento del IPC. La variación interanual de esta indicador pasó desde el 2,3% de octubre hasta el 1,2% en diciembre de 2018. La variación media prevista para el IPC en 2018 es del 1,7%. El deflactor del PIB creció un 1% en 2018, lo que supuso un descenso moderado respecto del crecimiento de 2017.

La desaceleración acusada de las exportaciones y el mayor aumento de las importaciones provocó que en 2018 se redujese el saldo positivo de la balanza de pagos por cuenta corriente. El superávit corriente disminuyó desde el 2,4% del PIB en 2017 hasta el 1,2% en 2018. En dicha disminución también influyó el aumento medio, en torno al 30%, de los precios del petróleo en 2018.

El déficit de las administraciones públicas disminuyó desde el 3,1% del PIB en 2017 hasta el 2,7% en 2018 (Fig. 5). La deuda pública se aproximó al 97% del PIB a fines de 2018. La perspectiva de una elevación moderada de los tipos de interés en 2019 puede suponer un importante esfuerzo para el Tesoro Público. El alcance de la deuda exterior de España, más de dos billones de euros a fines de 2018, según el

FMI, (167,4% del PIB en términos brutos y 85,1% en términos netos) supone una fuerte restricción al crecimiento.

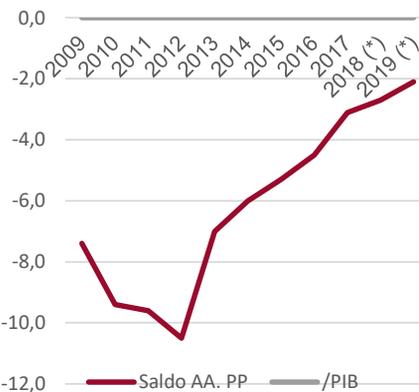


Fig. 5/ **Economía España, Saldo AA. Públicas (% PIB, 2009-2019 (previsión).**

Fuente: COMISIÓN UE FUNCAS

Las previsiones más destacadas para la economía española en 2019 son de un aumento del PIB del 2,2%, superior en medio punto a la previsión correspondiente al conjunto de la Eurozona. La demanda interna se desacelerará hasta el 2,4% (3% en 2018), destacando la menor previsión correspondiente al consumo privado (1,9%), reflejo de una recuperación de la tasa de ahorro familiar. La variación media del empleo se situará en el 2%, con lo que la tasa media de desempleo media se aproximará al 14,2% de los activos. La previsión incluye un descenso del déficit público hasta el 2,1% del PIB. Lo anterior implica que la

economía española mantendrá una evolución moderadamente favorable en un contexto general de desaceleración del crecimiento de la economía mundial.

4. Mercado de vivienda (I). Los precios

En 2018 los precios de las viviendas volvieron a registrar aumentos significativos, como también sucedió con los alquileres. En el tercer trimestre de 2018 el crecimiento interanual de los precios sobre el mismo periodo del año precedente ascendió al 7,2%, según el índice de precios de viviendas del INE (Fig. 6). El aumento de los alquileres, según datos del portal idealista, se elevó al 9,3% en diciembre de 2019 respecto del mismo mes de 2017.

En cada uno de los tres primeros trimestres de 2018 la variación intertrimestral de los precios de la vivienda superó el 2%, previéndose una variación más moderada en el último trimestre de 2018. Ello puede ser así, a la vista de la estacionalidad a la baja observada durante dicho periodo de tiempo en dicho indicador en los años precedentes.

El crecimiento interanual de los precios de las viviendas en 2018, según el citado índice del INE;

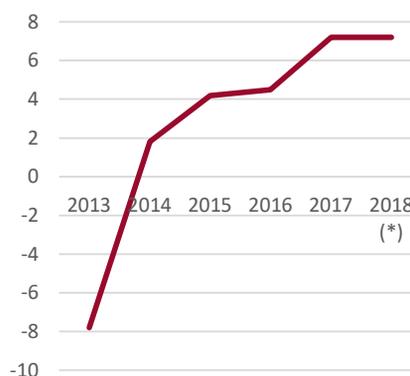


Fig. 6 / Índice de precios de vivienda. Tasas de variación interanual, 4º trimestre (%). Serie anual, 2013-2018 (previsión).

Fuente: INE

fue del 7,3% para las viviendas usadas, y resultó inferior, el 6,3%, en el caso de las viviendas de nueva construcción. Por autonomías, hasta el tercer trimestre de 2018 la variación interanual más intensa correspondió a la Comunidad de Madrid, con un 10,9% de variación, seguida por Cataluña, con un 9,1%. Los aumentos menores fueron los de Castilla-La Mancha (3,2%) y Extremadura (2,2%) (Fig. 7).

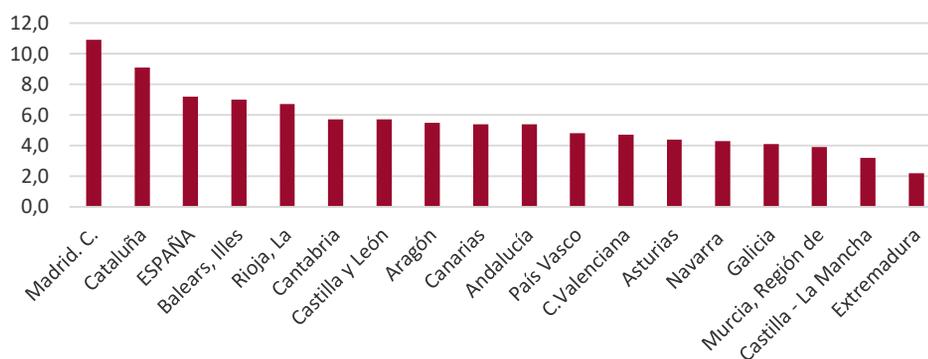


Fig. 7 / Índice de precios de vivienda, variaciones interanuales, 3er trimestre 2018 (%). España y CC. Autónomas.

Fuente: INE

El punto más bajo en materia de precios de vivienda tras la pasada etapa de recesión fue el primer trimestre de 2014. Desde dicho periodo de tiempo hasta el tercer trimestre de 2018, esto es, durante la fase de recuperación presente, el aumento acumulado de los precios de la vivienda ascendió al 26,6% en el conjunto de España. Esto implica que en la recuperación el aumento medio anual de los precios de las viviendas fue del 5,4%.

Por autonomías, el aumento acumulado mayor en

el periodo analizado fue el de la Comunidad de Madrid, el 46,1%, seguida por Cataluña (38,6%) y Baleares (36,1%). Los aumentos acumulados de menor intensidad fueron los de Castilla-La Mancha (8,3%) y Extremadura (5,4%). Dicha evolución implica que los mayores aumentos de precios han correspondido a las áreas más urbanas de España, mientras que la España del interior, alejada de las costas y de Madrid, ha experimentado los menores crecimientos en los precios de las viviendas.

Los precios de las viviendas de nueva construcción en las capitales de provincias, estimados por la entidad Sociedad de Tasación, crecieron en 2018 (datos a 31 de diciembre) en un 5,4 % (Fig. 7 bis). El precio medio de dichas viviendas ascendió en diciembre de 2018 a 2.348 euros por metro cuadrado. El crecimiento medio de dicho tipo de viviendas ha resultado inferior al experimentado en la etapa de expansión por el índice de precios de viviendas del INE:

En cuanto a los niveles absolutos de los precios tasados de viviendas, publicados por el Ministerio de Fomento, el nivel medio de España fue de 1.590 euros por metro cuadrado en el tercer trimestre de 2018, último periodo para el que se dispone de datos. Los precios de tasación más elevados en dicho periodo fueron los de la Comunidad de Madrid (2.497 euros/ m²), País Vasco (2.339) y Baleares (2.263). Los niveles más reducidos correspondieron a Castilla-La Mancha (875) y Extremadura (656) (Fig. 8). Destaca también el elevado nivel de la provincia de Barcelona (2.315 euros/m²).

La estadística de precios del suelo urbano recogidos en las escrituras de compraventa presentó en 2018 una evolución dispar respecto de los precios de las viviendas. En el tercer trimestre de 2018 los precios del suelo descendieron en un 4,1% respecto del mismo periodo de 2017, lo que contrastó con el crecimiento del 7,2% de los precios de las viviendas en el mismo periodo de tiempo.

Resultó normal que en la etapa de recesión la caída de los precios del suelo fuese más

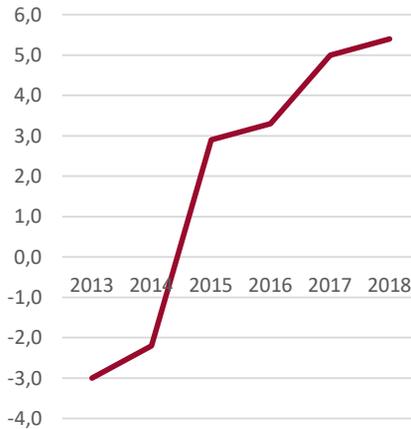


Fig. 7 bis / Viviendas de nueva construcción en capitales de provincia, datos a fin de año. Tasas de variación anual (%), 2013-2018.

Fuente: SOCIEDAD DE TASACIÓN.

intensa que la de los precios de la vivienda, lo que contrasta con el débil aumento del precio del suelo en la etapa de recuperación del mercado de vivienda (Fig. 9). Dicha evolución ha tenido lugar a pesar del importante aumento interanual registrado por las transacciones de suelo (13,6% en los tres primeros trimestres de 2018) y por los metros cuadrados transaccionados (27,1%).

Según el portal inmobiliario Idealista, el alquiler medio de las viviendas en España en diciembre de 2018 ascendió a 10,6 euros/ m²-mes. El aumento interanual de los alquileres para el conjunto de España en el mes citado fue del 9,3%, como antes se indicó. El aumento más acusado, por

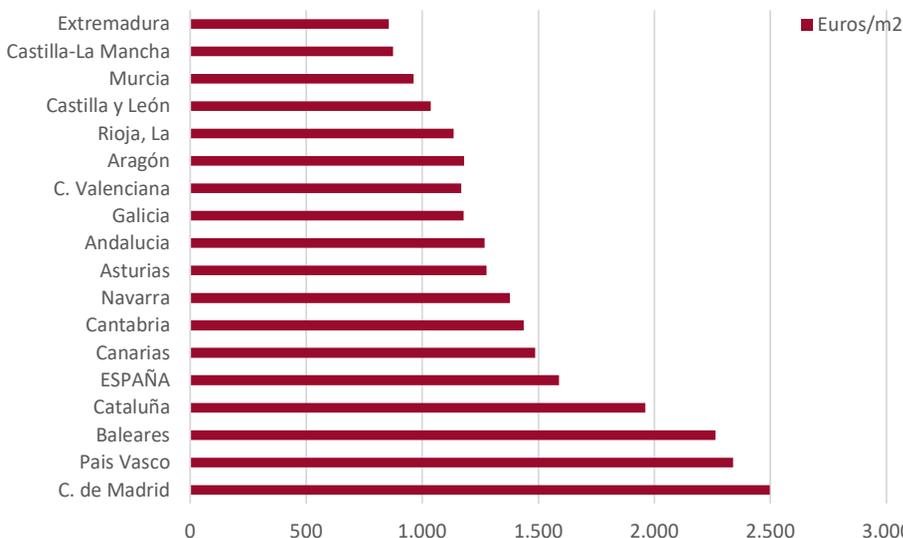


Fig. 8 / Precios de tasación de las viviendas, España y CC. AA. 3er trimestre de 2018, Euros/m².

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO

autonomías, correspondió a La Rioja (10,5%), destacando el leve retroceso experimentado por Extremadura (-0,1%).

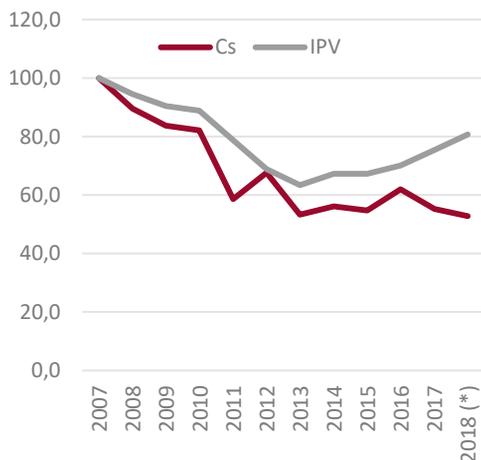


Fig. 9 / Precios del suelo y de la vivienda. Series anuales, 4º trimestre, 2007-2018 (previsión), 100=2007 IV.

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO E INE.

El nivel medio de alquileres más elevado en diciembre de 2018 fue el de la Comunidad de Madrid (15,1 euros/m²-mes), seguida de Cataluña (14,6) y Canarias (9,6). Extremadura registró el nivel más reducido (4,1 euros/ m²-mes). Según Idealista, Barcelona era en dicha fecha la ciudad española con los precios de alquiler más elevados (17,3 euros/ m²-mes), seguida de Madrid (16,2). La variación interanual de los alquileres en 2018 superó a la correspondiente a los precios de las viviendas.

De registrarse en el último trimestre de 2018 una variación interanual similar a la del tercer trimestre del pasado año, el aumento de los precios de la vivienda entre 2013 y 2017 habría sido del 27,1%. El crecimiento de los salarios por persona ocupada en el mismo periodo ascendió solo al 3,1%, según la encuesta trimestral del INE. Ello implica que en la fase de recuperación se ha acentuado el esfuerzo de acceso preciso para acceder a una vivienda, en especial para los hogares de nueva creación, a la vista también del intenso aumento sufrido por los alquileres.

5. Mercado de vivienda (II). Demanda y financiación

Los fundamentos de la economía española favorecieron la persistencia durante 2018 de la expansión del mercado de vivienda. Así, el empleo creció de forma significativa durante el pasado ejercicio. La variación interanual de

los ocupados, según la Encuesta de Población Activa (EPA) fue del 2,5% en el tercer trimestre del año, correspondiente a una variación anual neta de 478.600 nuevos empleos (Fig. 10). El número de hogares registró un aumento anual de 74.200 en el mismo periodo.

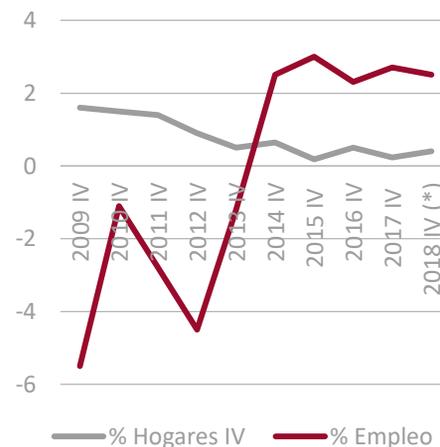


Fig. 10 / Empleo y hogares, EPA. Tasas de variación interanual, 2009-2018 (previsión), 4º trimestre, (%).

Fuente: INE.

El ahorro de los hogares registró un nivel mínimo histórico, puesto que se situó en el 4,5% de la renta disponible en 2018 (Fig. 11). Dicha evolución favoreció el aumento del consumo privado en dicho año, dejando menos margen para colocar ahorro en la compra de vivienda. Esta evolución se compensó con una mayor apelación al crédito para realizar la compra de vivienda, aunque una parte importante de las compras de vivienda las realizan los inversores institucionales. En 2018 dichos inversores, en especial los Fondos de Inversión, efectuaron un fuerte volumen de inversión en el conjunto del mercado inmobiliario español.



Fig. 11 / Tasa de ahorro de los hogares. Proporción anual sobre la renta disponible, 2000-2019 (previsión).

Fuente: INE

La financiación crediticia a la vivienda presentó en 2018 unas condiciones favorables. Los tipos de interés de los créditos a comprador registraron en el periodo enero-noviembre de 2018 un nivel medio inferior al 2% anual, nivel similar al de 2017 (Fig. 12). El nivel medio del Euribor a doce meses en 2019 fue inferior al de 2017, manteniéndose en niveles negativos. Esto implica que el diferencial aplicado en los nuevos préstamos sobre el citado Euribor creció de forma moderada en 2018, situándose dicho diferencial en un nivel de 2,1 puntos porcentuales en la media de enero-noviembre.

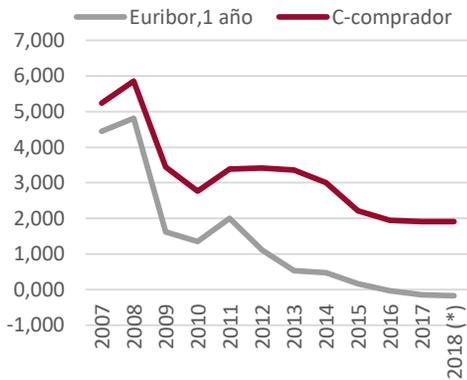


Fig. 12/ Tipos de interés a comprador de vivienda y euribor a 12 meses. Medias anuales, 2007-2018 (previsión).

Fuente: BANCO DE ESPAÑA

La política monetaria desarrollada por el BCE para el conjunto de la Eurozona ha contribuido a mantener en un nivel reducido los tipos de interés y también ha permitido una mayor disponibilidad crediticia por parte de las entidades de crédito, que han dispuesto de una liquidez abundante. Según el Banco de España, los nuevos créditos a comprador de vivienda aumentaron en un 14,3% sobre 2017 en el periodo enero-noviembre. Dicho crecimiento correspondió a un volumen de nuevos préstamos próximo a los 44.500 millones de euros (Fig. 13). Por el contrario, el saldo vivo de los préstamos a comprador de vivienda volvió a registrar una variación negativa en 2018 del -1,4% (dato de noviembre de 2018) (Fig. 14).

El importante aumento de las ventas de viviendas ha contrastado con el retroceso registrado por la financiación neta al subsector inmobiliario. La suma de los saldos vivos relativos a los créditos a comprador de vivienda, a promotor inmobiliario y a la construcción descendió en un 4,5% en septiembre de 2018 respecto del mismo mes del año precedente, según datos del Banco de España. Si el crédito neto ha descendido y las transacciones han crecido, es muy posible que los inversores institucionales hayan desempeñado

un papel relevante en el mercado de vivienda, junto a hogares y entidades con liquidez sobrada en 2017-2018.

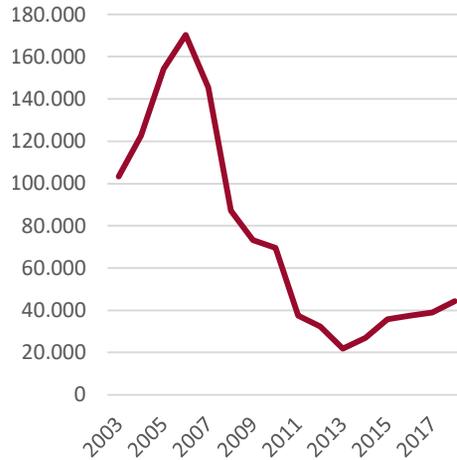


Fig. 13 / Créditos a comprador de vivienda. Totales anuales, 2003-2018 (previsión). Millones de euros.

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

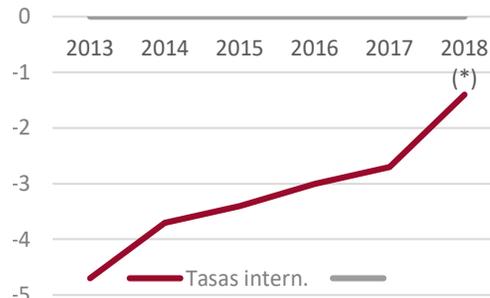


Fig. 14 / Crédito a comprador de vivienda (%). Tasa de variación interanual. Serie 2013-2018.

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

La inversión inmobiliaria extranjera en inmuebles ha alcanzado niveles elevados en el mercado de vivienda español durante la presente etapa de recuperación. Los bajos tipos de interés han estimulado la compra de vivienda por parte de hogares y empresas con capacidad de ahorro, ante el escaso atractivo de las colocaciones en activos financieros (activos bursátiles, fondos de inversión y depósitos bancarios) (J.M. NAREDO, 2019).

En 2018 ha persistido el descenso en la morosidad de los préstamos bancarios. La morosidad de los créditos al sector privado de la economía descendió en septiembre de 2018 en un 17,9% respecto del año precedente. El descenso de dicha morosidad en los préstamos a comprador de vivienda estuvo próximo al 10% en el mismo periodo de tiempo. En dicho mes de septiembre

la tasa de morosidad de los préstamos al sector privado ascendió al 6,2%, mientras que en la compra y rehabilitación de vivienda la tasa citada fue del 4,3% (Fig. 15).

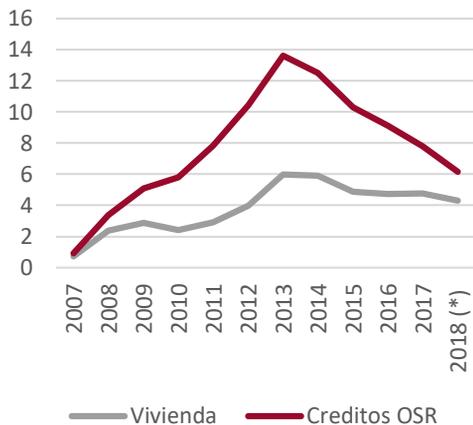


Fig. 15/ **Morosidad: créditos al sector privado de la economía y créditos a comprador de vivienda.**

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

Según el Ministerio de Fomento, con datos procedentes de los notarios, en el periodo enero-septiembre de 2018 las transmisiones inmobiliarias crecieron en un 10,6% sobre el mismo periodo de 2017, situándose en un nivel anual superior a las 585.000 compraventas en el pasado año. El aumento de las compraventas de nuevas viviendas fue del 7,4%, mientras que en las viviendas usadas el incremento fue del 10,8% (Fig. 16). Las ventas de viviendas de nueva construcción supusieron en 2018 en torno al 9,2% del total.

El aumento de las ventas a españoles residentes, el 11,7%, superó ampliamente al correspondiente a las compras de viviendas por parte de extranjeros, el 4,4%. Las ventas de viviendas a extranjeros, unas 93.000 en 2010, supusieron en 2018 en torno al 16% del total. En el periodo enero-noviembre las compraventas de viviendas registradas crecieron en un 10,6% sobre el año precedente, situándose en un nivel anual de 515.000.

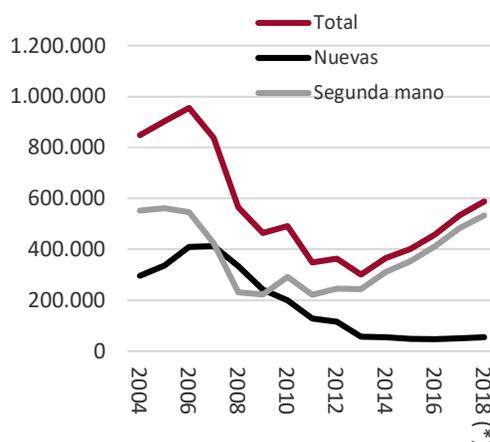


Fig. 16/ **Transmisiones de viviendas. Total, nuevas y usadas, 2004-2018 (previsión).**

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

Por autonomías (Fig. 17), el mayor aumento de las ventas (datos procedentes de los notarios) correspondió a Navarra, con una variación interanual del 32,6%, seguida por Murcia (27,4%). En Canarias y Baleares se registraron descensos del -5,2% y del -10,8%, respectivamente.

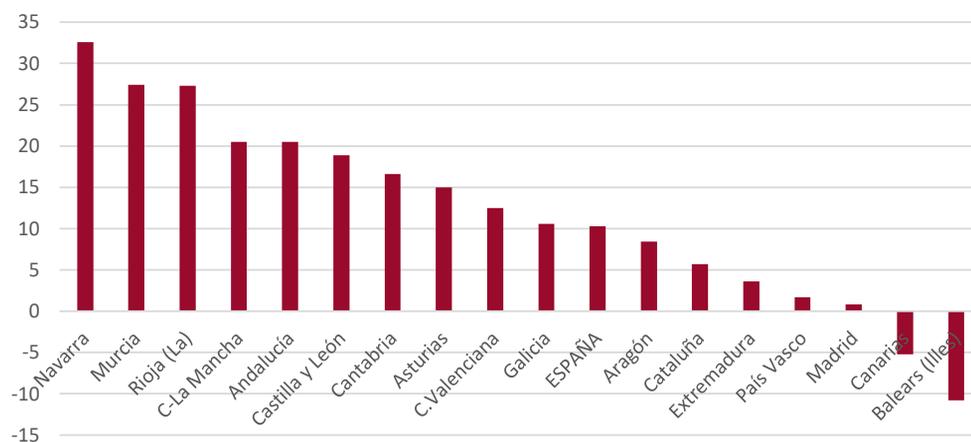


Fig. 17 / **Transmisiones inmobiliarias, 3er trimestre de 2018, variaciones interanuales (%).**

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

Las hipotecas sobre viviendas y las compraventas registradas de viviendas crecieron de forma similar en 2018. La proporción de ventas financiadas por créditos hipotecarios fue del

66,8% (FIG. 18), lo que confirma la importante presencia de las compras con fines de inversión por parte de inversores institucionales, hogares y otras entidades.

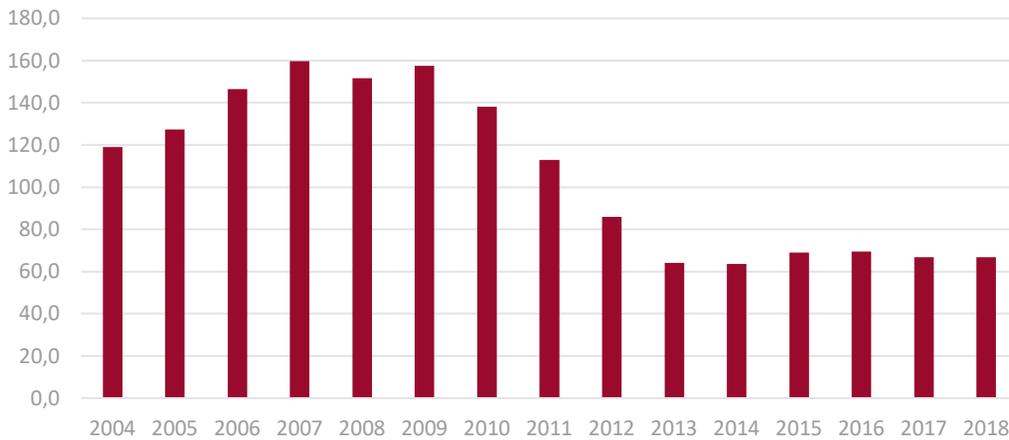


Fig. 18 / Hipotecas registradas de viviendas sobre compraventas registradas de viviendas. Proporción anual, 2004-2018 (previsión).

Fuente: INE

6. Mercado de vivienda (II). La nueva oferta

En el periodo enero-octubre de 2019 las viviendas iniciadas, según los visados de obra nueva, crecieron en un 23,2% sobre el mismo periodo del año precedente. Dicha evolución implica que en el conjunto del año las viviendas iniciadas se situarán en torno a las 100.000, muy por encima de los niveles alcanzados al inicio de la fase de recuperación (menos de 34.300 se iniciaron en 2013) (FIG. 19). La cifra prevista de iniciaciones en 2018 es muy inferior a los de la etapa anterior de recuperación, lo que implica que en determinadas zonas de España puede

quedar un volumen significativo de viviendas de nueva construcción no vendidas.

Frente al importante aumento de las viviendas iniciadas, los visados correspondientes a ampliaciones de viviendas y a rehabilitación registraron claros descensos en 2018. Los visados para rehabilitar viviendas se aproximaron al 20% del total de los visados, mientras que en 2013 dicha participación había ascendido al 38,5% del total de visados.

Las viviendas terminadas en 2018, estimadas a partir de los certificados de fin de obra, se incrementaron en un 15,4% respecto del mismo periodo de 2017. El nivel previsto de viviendas

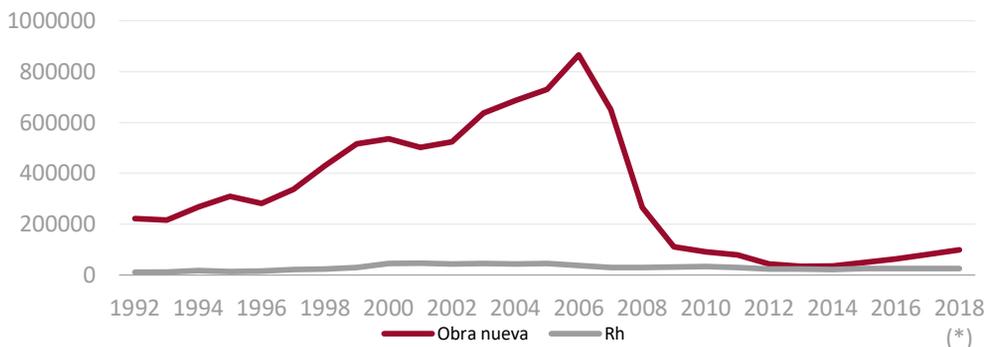


Fig. 19/ Visados de CC. de Aparejadores. Obra nueva y Rehabilitación, totales anuales, 1992-2018 (previsión).

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

terminadas para el conjunto del año 2018 se sitúa en torno a las 63.000 (Fig. 20). En los dos últimos años se han producido recuperaciones claras en el nivel de viviendas terminadas, aunque todavía quedan por debajo de los aumentos proyectados por el INE en el número de hogares, que están

próximos a los 100.000 en términos netos.

En 2018 ha destacado el aumento experimentado por las viviendas terminadas promovidas por cooperativas (69%), mientras que descendió de forma acusada el número de las promovidas por las administraciones públicas (-62,5%).

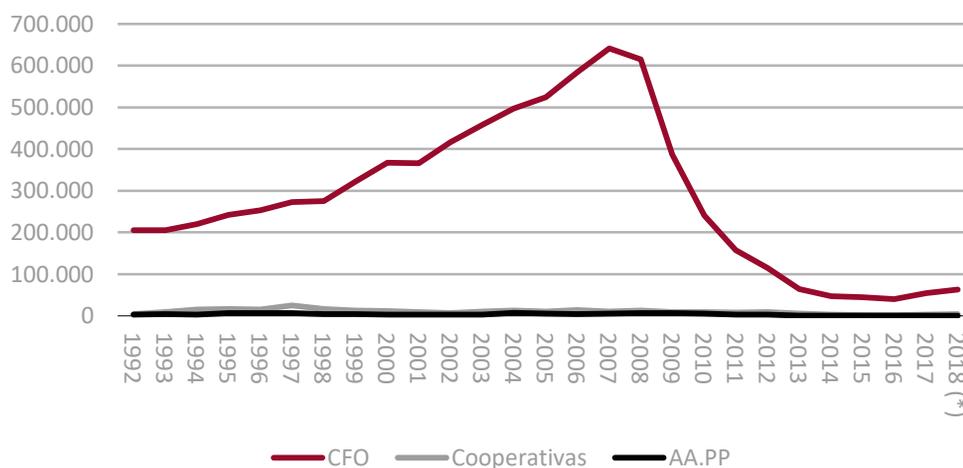


Fig. 20/ Viviendas terminadas-CFO. Totales anuales, 1992-2018 (previsión)

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

En los tres primeros trimestres de 2018 la inversión en construcción creció en un 5,8% sobre el mismo periodo del año anterior. La inversión en vivienda creció en un 7,5% en el mismo periodo de tiempo. El sector de la construcción aportó 0,6 puntos porcentuales al crecimiento del PIB en 2018, mientras que la aportación del subsector de la vivienda se aproximó a los 0,4 puntos porcentuales (Fig. 21). El auge de la inversión en vivienda incidió de forma clara tanto sobre el aumento de la demanda interna y del PIB, así como sobre el mayor incremento de las importaciones en 2018.

El stock de viviendas de España ascendió a 25,4 millones a fines de 2017, un 39% por encima del número de hogares estimado por el INE para dicho año (18,5 millones). La cifra de viviendas citada procede de una estimación realizada por el Ministerio de Fomento. El aumento del stock entre 2013 y 2017 fue solo del 0,8%, consecuencia del reducido número de viviendas terminadas durante la primera fase de la recuperación del mercado de vivienda.

El 25,4% del stock total de viviendas a fines de 2017 correspondió a viviendas no principales (secundarias y vacías). La autonomía con mayor proporción de viviendas no principales fue la de Castilla y León, con un 39,8% del

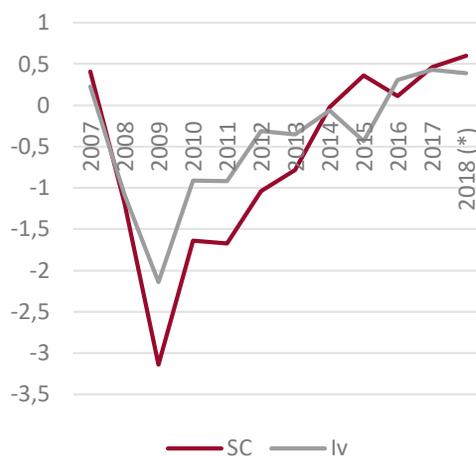


Fig. 21/ Construcción (total) y vivienda. Aportaciones puntuales al crecimiento del PIB, 2007-2018 (previsión).

Fuente: INE.

total, mientras que fue la Comunidad de Madrid la que alcanzó el nivel más reducido, el 9,7%. Las autonomías con estancamiento o descenso de la población en los últimos años, como son las dos Castillas y Extremadura, presentan, en general, una proporción elevada de viviendas no principales.

7. Política de vivienda

En 2018 han tenido lugar algunas modificaciones de interés en el campo de la política de vivienda, en especial tras la llegada del nuevo gobierno en junio de 2018. Por otra parte, entre los indicadores del mercado más ligados a la política de vivienda destacan los relativos a los lanzamientos judiciales y al ritmo de construcción y venta de viviendas protegidas.

Los lanzamientos judiciales descendieron en 2018 en un 1,9% sobre el año precedente en el periodo correspondiente a los tres primeros trimestres de dicho ejercicio. Dentro de dicha evolución destacó el importante descenso de los lanzamientos asociados con el impago de un préstamo hipotecario (-15,0%). Por el contrario, los lanzamientos derivados del impago de un alquiler aumentaron en un 11,1%, con lo que el total previsto para este grupo de lanzamientos podría aproximarse a los 40.000 en el conjunto del año 2018 (Fig. 22).

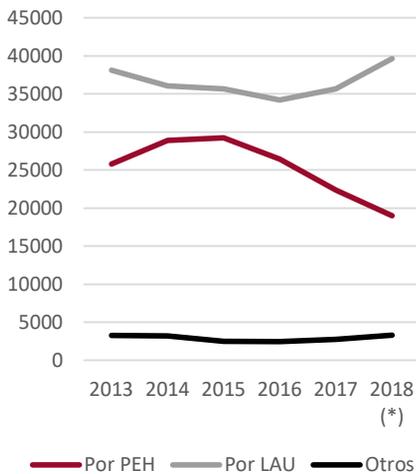


Fig. 22/ Lanzamientos Judiciales; hipotecarios, por impago de alquileres y otros. Serie anual, 2013-2018 (previsión).

Fuente: CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL.

La previsión derivada de los últimos datos disponibles indica que el 66,5% de todos los lanzamientos judiciales correspondería a los asociados con el impago del alquiler. El retroceso de los lanzamientos asociados con el impago de un préstamo hipotecario refleja el descenso de la morosidad en los préstamos destinados a la compra de vivienda. A pesar de dicho retroceso el total anual de dichos lanzamientos se habrá aproximado a 19.000 en 2018.

En cuanto a las transacciones de viviendas

protegidas, en los tres primeros trimestres de 2018 las transacciones efectuadas aumentaron en un 7,3% sobre el mismo periodo de 2017, aumento inferior al del total de viviendas (10,5%). Las transacciones de viviendas protegidas en los primeros trimestres permiten extrapolar para el conjunto de 2018 un total de 23.500 ventas de viviendas protegidas (nuevas y usadas), equivalentes al 4,1% del total de ventas de viviendas, según datos del Ministerio de Fomento procedentes de las transacciones formalizadas ante notario.

Los precios de las viviendas aumentaron en un 3,2% interanual en el total de viviendas tasadas en el tercer trimestre de 2018. Los precios de tasación de las viviendas protegidas retrocedieron levemente en dicho periodo de tiempo (-0,3%). El precio medio de venta de una vivienda protegida ascendió en el tercer trimestre de 2018 a 1.127,3 euros/ m² (Fig. 23), destacando los precios de las viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid, 1.355,5 euros / m², como los más elevados entre autonomías. Los precios de las viviendas protegidas siguen situándose en torno al 70% de los precios de venta de las viviendas libres, destacando el caso de la Comunidad de Madrid, donde se construye la mitad de las viviendas protegidas terminadas en España en los últimos años y donde el precio de la vivienda protegida equivale al 54% del precio medio del mercado libre.

Los datos disponibles hasta septiembre de 2018 permiten anticipar que en 2018 se calificaron unas 11.700 viviendas protegidas, un 60,5% por encima del total de 2017. Las calificaciones definitivas retrocedieron en casi un 47% en lo el periodo enero-septiembre respecto del año anterior, lo que implica poco más de 2.600 nuevas viviendas protegidas terminadas en dicho ejercicio.

Parece evidente la conveniencia de actualizar la normativa relativa a las viviendas protegidas, en especial en el caso de la VPO, en primer lugar para darle estabilidad en su condición de carácter social. Así, entre 1860 y 2017 se iniciaron unos seis millones de viviendas protegidas en España. Con mayor o menor rapidez, dichas viviendas se han recalificado a viviendas libres, con lo que el adquirente inicial de dichas viviendas ha obtenido, por lo general, un lucro significativo tras dicha recalificación y no existe un parque significativo de viviendas de alquiler social. En segundo lugar también parece necesario canalizar la mayor parte de la producción de tales viviendas hacia el alquiler (S. LÓPEZ LETÓN, 2019), puesto que es hacia esta forma de tenencia hacia a la que se están reorientando los hogares de nueva creación.

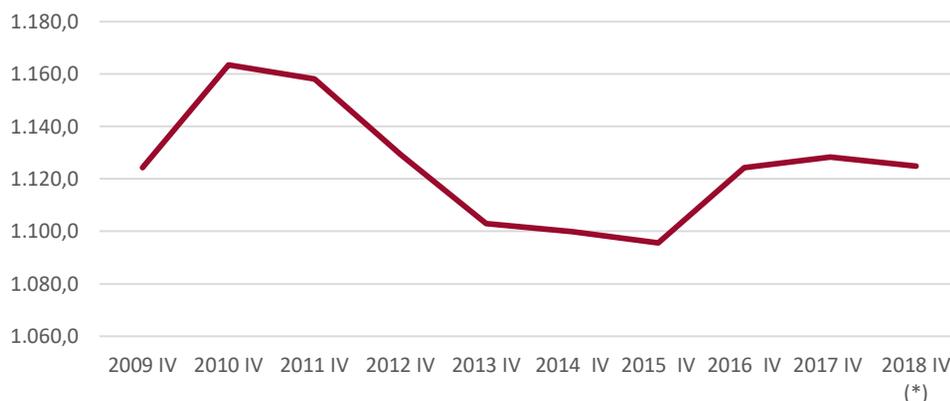


Fig. 23/ Precios de venta de las viviendas protegidas vendidas (nuevas y usadas), euros/m². Serie anual 2009-2018 (previsión).

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.



Fig. 24/ Viviendas protegidas, España. Calificaciones provisionales y definitivas. Totales anuales, 2000-2018 (previsión).

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

Tras la aprobación, en marzo de 2018, del nuevo Plan Estatal de Vivienda, 2018-2021 (RD 106/2018, de 9 de marzo, BOE de 10.3.2018), en noviembre de 2018 se introdujo una modificación importante en el Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados.

Así, el Real Decreto-Ley 17/2018, de 6 de noviembre (BOE de 9.11.2018), en su Artículo Único se modificó el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de forma que cuando se trate de escrituras de préstamo con garantía hipotecaria se considerará como sujeto pasivo del impuesto citado al prestamista. Con anterioridad a dicha norma dicho tributo recaía sobre el adquirente de

la vivienda mediante un préstamo hipotecario, y el tipo impositivo oscilaba entre el 1% y el 2% de la garantía hipotecaria. La nueva norma implica un abaratamiento en el coste de acceso a la vivienda en propiedad desde noviembre de 2018.

Se han introducido algunas modificaciones significativas, en la regulación de los contratos de arrendamiento, junto a otras medidas de política de vivienda, en el Real Decreto-Ley 21/2018, de 14 de diciembre (BOE de 18,12.2018). Entre los cambios citados destacan, en primer lugar, los relativos a la duración del contrato de alquiler de vivienda, en el que se establece un plazo mínimo de cinco años (si el arrendador es una empresa el plazo se eleva hasta siete años) frente los

tres años de la regulación anterior de 2013. En segundo lugar, destaca la prórroga automática de tres años si ninguna parte comunica a la otra su voluntad de no renovación. La actualización anual se realizará en los términos pactados por las partes.

En el caso de los arrendamientos en los que el hogar arrendatario sea “de renta reducida”, la actualización anual se efectuará con el Índice de Precios de Consumo. Se consideran familias de renta reducida las que tienen ingresos inferiores a lo establecido para el conjunto del Estado en el Real Decreto que regula el Plan Estatal de Vivienda vigente. En el caso del Plan 2018-21 dicha renta reducida se situaría en torno a unos ingresos inferiores a tres veces el IPREM (unos 1.800 euros mensuales).

Será obligatorio en los contratos de arrendamiento que el arrendatario preste fianza por una cuantía de una mensualidad (dos en el caso de que el arrendador sea una empresa) y no se podrá exigir por el arrendador una garantía adicional superior a dos meses, en el caso de contratos a cinco años. En los Procedimientos de Ejecución Hipotecaria se informará al demandado la posibilidad de acceder a los servicios sociales correspondientes. La ejecución se podrá suspender hasta un mes para que actúen tales servicios sociales.

El Real Decreto, en su Disposición Adicional Única, introduce actuaciones encaminadas

a dinamizar la oferta de viviendas de alquiler, como son la movilización de suelo público para promover viviendas de alquiler social, la modulación del Plan Estatal de Vivienda vigente para atender las necesidades de viviendas sociales, la reorientación del Plan citado para aportar un mayor apoyo a la promoción de viviendas de alquiler. La nueva normativa sobre alquileres entró en vigor el 19 de diciembre de 2018. La nueva norma en materia de alquileres no es retroactiva. Hay, pues, un compromiso del gobierno para desarrollar nuevas actuaciones en materia de política de vivienda.

Bibliografía

- BANCO CENTRAL EUROPEO (2019): “Eurosystem staff macroeconomic projections for the euro area”, diciembre.
- FINANCIAL TIMES (2018): “Forecasting the World in 2019, 28 de diciembre.
- JONES, Claire (2018): “FT poll: political risk set to cut eurozone growth”, 31 de diciembre.
- MYRO, Rafael (2019): “La sostenibilidad del superávit exterior”, FUNCAS, *Cuadernos de Información Económica*, noviembre/diciembre.
- LÓPEZ LETÓN, Sandra (2019): “España ignora la vivienda protegida”, *El País de los Negocios*, 13 de enero.
- NAREDO GÓMEZ, José Manuel (2019): “¿Rebrota una burbuja inmobiliaria comparable a la anterior?” (Texto publicado el 05-01-2019 en la Agenda de Prensa elaborada por Manuel Portela: www.agendadeprensa.org)