

## CIUDAD Y TERRITORIO

### ESTUDIOS TERRITORIALES

Vol. LI, Nº 199, primavera 2019

ISSN(P): 1133-4762

ISSN(E): 2659-3254

Págs. 403-414

## Mercado de vivienda en expansión y desaceleración de la economía

Julio RODRÍGUEZ-LÓPEZ

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

*“El alcalde de Londres recibió abundantes críticas por proponer nuevos controles a los alquileres para hacer la vida en la capital británica más atractiva y más accesible. Algunos británicos rechazan los intentos de controlar los alquileres porque sucesivos gobiernos durante el siglo veinte vacilaron entre más o menos regulación, produciendo cada cambio peores resultados. Pero buena parte de la oposición al control de alquileres es inadecuada. En Alemania, una forma de control funciona realmente bien”.*

*“German rent control works for both landlords and tenants”.*  
The Financial Times, marzo de 2019

### Introducción

En 2018 el mercado de vivienda en España atravesó por una fase clara de expansión, a la vista del comportamiento de los precios de la vivienda, de las mayores ventas y de la fuerte recuperación de la nueva construcción residencial. En la primera mitad de 2019 ha habido modificaciones legales significativas que afectan al mercado de vivienda

En el presente trabajo se analiza en el primer apartado la evolución general de la economía mundial. En el segundo se repasa la situación de la economía española, que parece mantener en 2019 buena parte de la pujanza del año anterior. En el tercer apartado se comenta la evolución de los precios de las viviendas y de los alquileres.

En el cuarto se resumen las variables que inciden sobre la demanda de vivienda y se analiza la marcha de las compraventas. En el quinto se describe la evolución de la nueva construcción

residencial. En el sexto y último apartado se resumen los principales cambios normativos establecidos en 2019.

### 1. Evolución de la economía mundial

La expansión de la economía mundial se ha debilitado en 2019. Según el Fondo Monetario Internacional (FMI), la economía mundial crecerá en 2019 en torno al 3,5% (FMI, 2019). La desaceleración será más acusada en los países con economías más avanzadas, cuyo crecimiento global no pasará del 2% (2,3% en 2018).

El riesgo de una recesión global es reducido y la desaceleración aparece como relativamente sincronizada a nivel mundial. El que la favorable evolución de la economía conseguida en 2018 pueda mantenerse depende de varios factores.

Entre estos últimos destaca el alcance que puede

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

tener la desaceleración en China, la evolución del comercio mundial, amenazada por el conflicto chino-norteamericano sobre aranceles. También influirá el alcance de la desaceleración en la Eurozona, la posibilidad de un “Brexit” duro (sin acuerdo entre el Reino Unido y la Unión Europea), la posibilidad de correcciones en unos mercados bursátiles ampliamente sobrevalorados, la intensidad que puede presentar la reducción de los precios del petróleo en 2019 (FIG. 1) y de otras materias primas (N. ROUBINI, 2019).



Fig. 1/ Precios petróleo, Mar del Norte, dólares por barril. Serie mensual, 2015-2019.

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

El PIB de la Eurozona se había debilitado en el último trimestre de 2018. Dicho debilitamiento se ha acentuado en 2019, lo que podría indicar que algunos factores más persistentes están desempeñando un papel significativo. Se considera que los factores que habían soportado el mayor crecimiento de la Eurozona siguen actuando, como es el caso de una política monetaria expansiva, los salarios crecientes y el carácter más expansivo de la política fiscal en algunos estados miembros (BANCO CENTRAL EUROPEO (BCE), 2019).

La previsión de crecimiento para la Eurozona es del 1,1% en 2019 (1,9% en 2018) (FIG. 2). El menor crecimiento previsto para la inversión en capital fijo y el mayor aumento de las importaciones son los principales factores que frenarán el crecimiento de la Eurozona en este ejercicio. El crecimiento del empleo sufrirá una acusada desaceleración y retrocederá el superávit de la balanza de pagos por cuenta corriente.

Todo indica que los tipos de interés se van a mantener en niveles reducidos en 2019, situación que puede mantenerse por un espacio de tiempo prolongado, a la vista de que la política fiscal tiene un alcance reducido. Esto es así por los

altos niveles alcanzados por la deuda pública en un amplio número de países (A. TURNER, 2019).

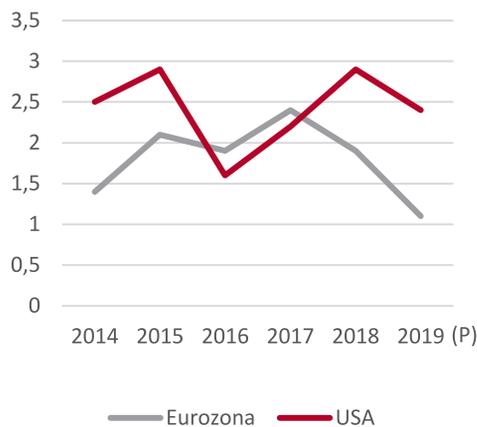


Fig. 2/ Estados Unidos y Eurozona. Tasas reales de crecimiento del PIB, 2014-2019 (previsión).

Fuente: COMISIÓN EUROPEA, FMI.

## 2. Economía española. Desaceleración moderada

En 2018 la economía española creció en un 2,6% (3% en 2017), impulsada por la demanda interna, que aumentó en un 2,9%, mientras que la aportación de la demanda exterior resultó ligeramente negativa (-0,3), como consecuencia del menor crecimiento de las exportaciones respecto de las importaciones.

El PIB de la economía española creció, pues, ampliamente por encima de la eurozona (1,9%) (FIG. 3), situándose así entre los estados

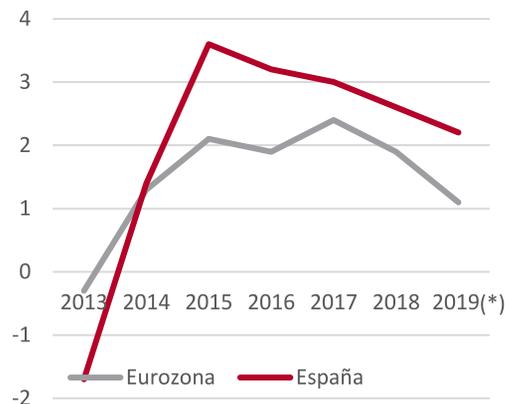


Fig. 3/ España y Eurozona. Tasas de crecimiento anual del PIB, precios constantes, 2013-2019 (previsión).

Fuente: BCE, FUNCAS.

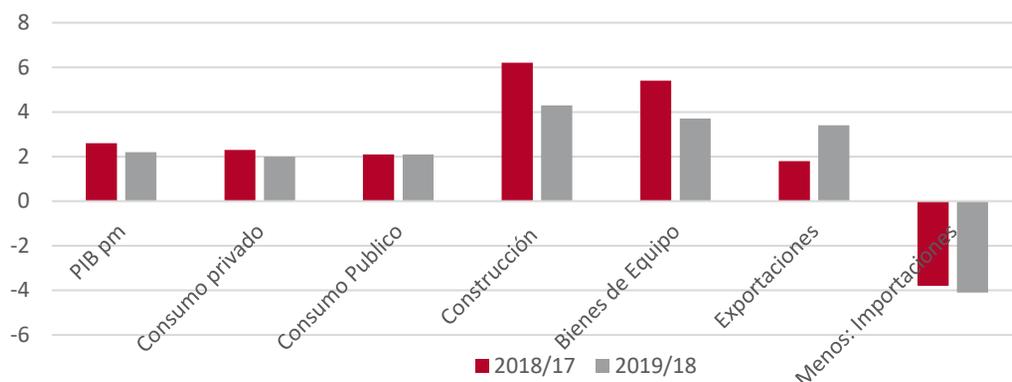


Fig. 4/ Principales agregados macroeconomicos. Tasas de variación a precios constantes, 2018-2019 (previsión).

Fuente: INE

miembros con mayor ritmo de crecimiento. La construcción (6,2%) y la inversión en bienes de equipo (5,4%) fueron los componentes de la demanda que registraron los mayores crecimientos en 2018 (Fig. 4). El crecimiento del consumo privado, el 2,3% resultó significativo, a costa de registrarse un nuevo descenso de la tasa de ahorro de los hogares.

El crecimiento del empleo en 2018 fue del 2,5%, situándose la tasa media de desempleo anual en el 15,3%. El aumento de la productividad resultó muy modesto (0,1%), lo que puede revelar un menor aumento de la competitividad, visible en la desaceleración del aumento de las exportaciones.

El aumento de los precios de consumo fue del 1,2% (diciembre), levemente superior al de 2017 (1,1%). El aumento medio salarial (coste salarial por persona ocupada) en 2018 fue del 1%, por debajo del 1,7% de aumento medio anual del Índice de precios de consumo.

El menor aumento de las exportaciones respecto de las importaciones y el mayor precio del barril de petróleo en 2018 provocaron un descenso acusado del superávit por cuenta corriente de la economía española. Este último disminuyó desde el 2,4% de 2017 al 1,9% en 2018 (Fig. 5)

El comportamiento de las exportaciones refleja la desaceleración de la economía mundial, mientras que la mayor expansión de las importaciones refleja la mayor tensión de la demanda interna. El mantenimiento del superávit exterior es una condición fundamental para mantener la expansión y la lucha contra el desempleo (R. TORRES, 2019).

El déficit de las administraciones públicas fue inferior en 2018 al 3% (-2,7%), situándose la deuda pública por debajo del 100% (96,8%), destacando el mayor déficit de la Seguridad



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

Fuente: FMI.

Social.

La previsión para 2019 es de un crecimiento del 2,2%, reflejo de una demanda interna desacelerada (2,4%) y de la persistencia de una aportación negativa del resto del mundo. El aumento medio previsto del empleo es del 2,4%, lo que situaría la tasa media de desempleo en el 13,9%. La construcción sería el componente más dinámico de la demanda, según la previsión citada.

### 3. Mercado de vivienda (I). Los precios

El mercado de vivienda mantuvo un perfil de claro dominio de la demanda en 2018. La presente

recuperación presenta rasgos diferenciados respecto de la precedente, como es la fuerte tensión alcista de la demanda de alquiler, el papel relevante de los inversores institucionales, la influencia creciente de las plataformas de pisos turísticos y la heterogeneidad acentuada de los mercados.

En 2018 el índice de precios de vivienda del INE aumentó en un 6,6% (7,2% en 2017) (Fig. 6). El crecimiento fue más acusado en el primer semestre (7,9%) que en el segundo (5,3%). El aumento de los precios de tasación fue del 3,9% (3,1% en 2017). El crecimiento de los precios

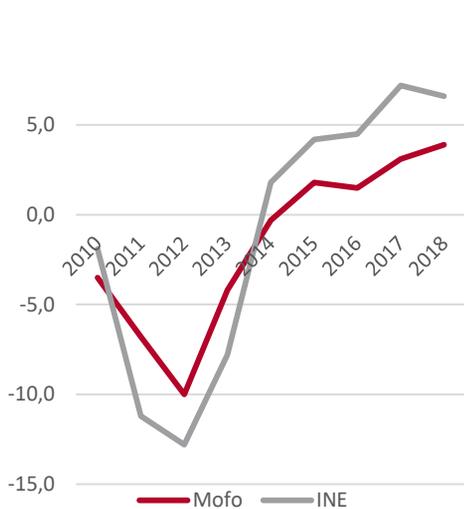


Fig. 6/ Índice de precios de vivienda y precios de tasación. Tasas de variación anuales, 2010-2018 (%).

Fuente: INE y MINISTERIO DE FOMENTO.

medidos según el índice del INE, apoyado en la regresión hedónica aplicada a los datos de los notarios, ha duplicado al aumento registrado por los precios de tasación en la etapa de recuperación 2014-2018.

En 2018 el aumento mayor de los precios, por comunidades autónomas, siempre según el índice del INE, volvió a corresponder a la Comunidad de Madrid (9,6%), seguida por Cataluña (9,1%). Asturias (3,4%) y Extremadura (2,7%) registraron los menores aumentos de precios.

En cuanto a los aumentos acumulados de precios entre el segundo trimestre de 2014 y el

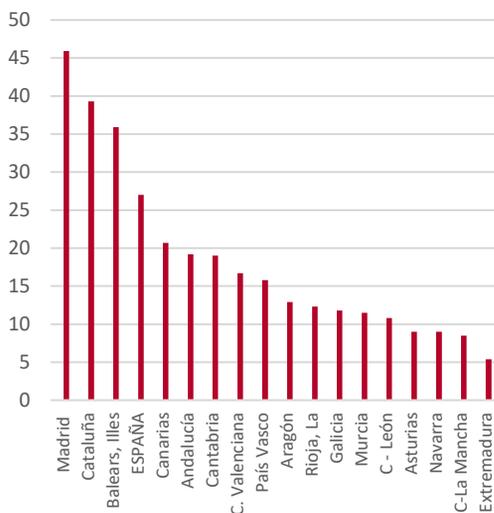


Fig. 7/ Índice de precios de vivienda. Tasas de variación acumuladas en la etapa de recuperación, 2018 IV / 2014, I (%).

Fuente: INE.

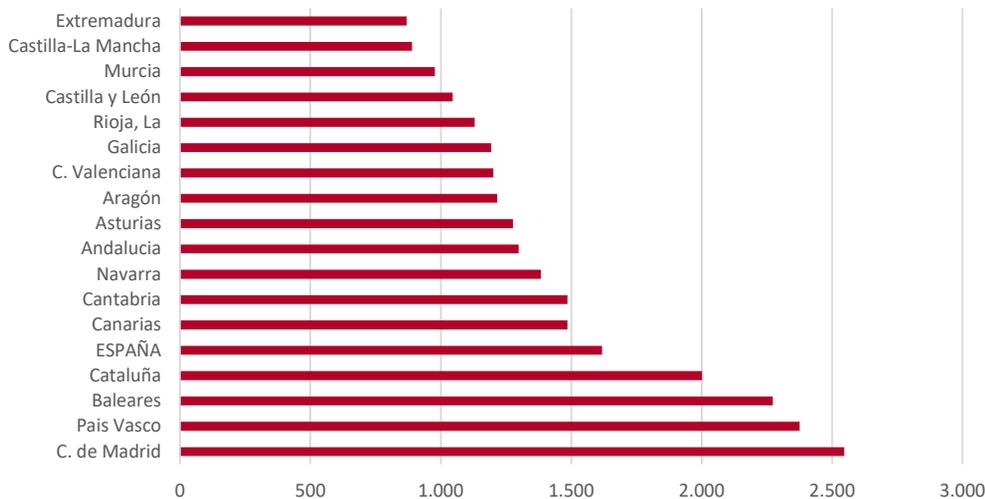


Fig. 8/ Precios de tasación de las viviendas, España y CC. AA. 3er trimestre de 2018, Euros/m².

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO

cuarto trimestre de 2018, esto es, en la fase de recuperación, los crecimientos acumulados más intensos fueron los de Madrid (45,8%), Cataluña (39,3%) y Baleares (34,9%). Castilla-La Mancha (8,5%) y Extremadura (5,4%) registraron los menores incrementos. El aumento acumulado de los precios en el conjunto de España fue del 27% (Fig. 7).

Las mayores aglomeraciones humanas y las zonas turísticas, litoral y e islas, han sido los territorios donde los aumentos de precios de las viviendas han sido más acusados, mientras que en el interior los aumentos han sido bastante más moderados.

En cuanto a las cifras absolutas de precios, los datos de la estadística de tasaciones revelan que en la Comunidad de Madrid se alcanzaron los precios más elevados en el cuarto trimestre de 2018, con 2.546 euros/m<sup>2</sup>, seguida del País Vasco (2.376) y Baleares (2.002). Los precios medios de la provincia de Barcelona fueron de 2.360 euros/m<sup>2</sup>. Los precios más reducidos han sido los de Castilla-La Mancha (890 euros/m<sup>2</sup>) y Extremadura (869) (Fig. 8).

En cuanto a los alquileres, no hay una estadística

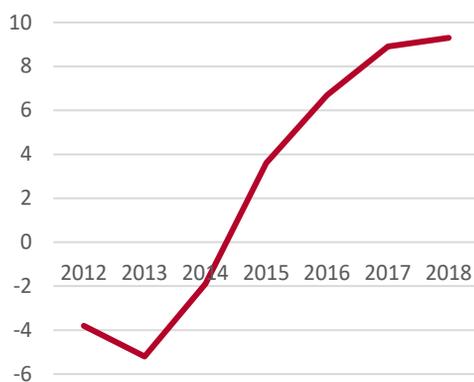


Fig. 8bis/ Alquileres. Tasas de variación anual (a 31. XII) (%).

Fuente: IDEALISTA.COM Y FOTOCASA.ES.

pública de dicha variable, por lo que hay que recurrir a los portales idealista.com y fotocasa.es, que obtienen los precios medios solicitados por los arrendadores. Según Idealista, el aumento de los alquileres en 2018 fue del 9,3%, alcanzando un nivel medio de 10,6 euros /m<sup>2</sup>-mes en diciembre de dicho año (Fig. 8bis).

Madrid presentó, según dicha fuente, el aumento interanual más elevado de los alquileres de vivienda (10,5%), seguida de Navarra (9,9%). Destacó el descenso de los alquileres en Extremadura (0,1%).El aumento acumulado de los alquileres (obtenido con datos de los dos

portales inmobiliarios antes mencionados) entre 2014 y 2018 ha sido el 29%, superior en dos puntos porcentuales al correspondiente a los precios de venta de las viviendas.

En 2018 el aumento de los precios de venta de las viviendas y de los alquileres superó ampliamente a los correspondientes al índice de precios de consumo (1,2%) y al de los salarios por persona ocupada (0,9%). Entre el cuarto trimestre de 2013 y el mismo periodo de 2018, los aumentos acumulados de los precios de las viviendas alcanzaron el 26,7%, frente a aumentos del 2,8% en los precios de consumo y del 2,2% en los salarios por persona ocupada (Fig. 9).

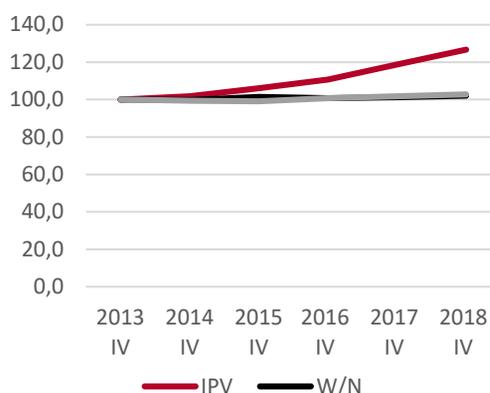


Fig. 9/ Índice de precios de vivienda. Salarios por persona ocupada. Índice de precios de consumo. Datos al 4º trimestre, 100: 2013. IV.

Fuente: INE.

La financiarización de la vivienda es un fenómeno cada vez más acusado y generalizado en los países desarrollados. Las políticas monetarias seguidas por los bancos centrales en los últimos años han contribuido a generar una importante liquidez. Esta última se desvía hacia la compra de todo tipo de activos, destacando las correspondientes a los activos bursátiles y a los activos inmobiliarios.

Se compran viviendas con fines de inversión, a la vista de que la rentabilidad obtenida mediante los alquileres y la revalorización del precio supera ampliamente a la de la mayoría de los activos financieros. De ese modo, ante la presión de la demanda, los niveles de precios de las viviendas y los alquileres se alejan de los niveles medios salariales y de renta disponible de los hogares. Se acentúa así la carestía de la vivienda, en especial para los hogares con rentas más reducidas y más vulnerables.

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

La demanda de vivienda se vio favorecida en 2018 por la creación de empleo, por el descenso del ahorro de los hogares y por las favorables condiciones de la financiación crediticia.

El empleo aumentó en 2018 en un 3%, según la Encuesta de Población Activa (EPA) del INE, correspondiente a 566.200 nuevos empleos netos (Fig. 10). El mayor aumento del empleo tuvo lugar en el sector de la construcción, donde la variación interanual fue del 11,9%. La creación neta de hogares, según la EPA, fue de 95.300, correspondiente a una variación relativa del 0,51%.

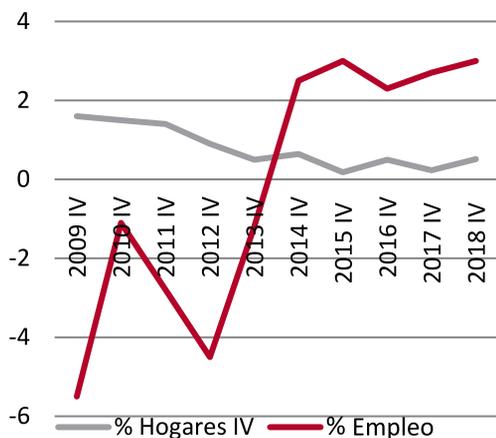


Fig. 10/ Empleo y hogares, EPA. Tasas de variación interanual, 2009-2018, 4º trimestre, (%).

Fuente: INE.

Por otra parte, la Encuesta Continua de Hogares del INE situó la variación media anual de los hogares en un 0,34% en 2018 (Fig. 11). Por comunidades autónomas el mayor aumento relativo fue el de la Comunidad de Islas Baleares, donde la variación anual citada fue del 1,07%, seguida por la Comunidad de Madrid, con un 1,03% de variación.

Hubo descenso del número de hogares en cuatro autonomías: las dos Castillas, Extremadura y Asturias, donde el descenso relativo fue del 0,35%. La variación relativa del número de hogares resulta similar a las variaciones relativas de la demanda de vivienda.

El tipo de interés medio de los préstamos a comprador de vivienda fue el 1,92% en 2018, ascendiendo el diferencial medio de los préstamos sobre el tipo de referencia (el Euríbor a doce meses en más del 90% de las nuevas operaciones) a 2,09 puntos porcentuales,



Fig. 11/ Encuesta Continua de Hogares. Variación anual del número de hogares, 2014-2018, miles.

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

superior al nivel del año precedente (Fig. 12). En febrero de 2019 el tipo de interés ha subido hasta el 2,04%, resultante de una nueva elevación del citado diferencial, además del moderado aumento del Euríbor a doce meses, que continua registrando un valor negativo.

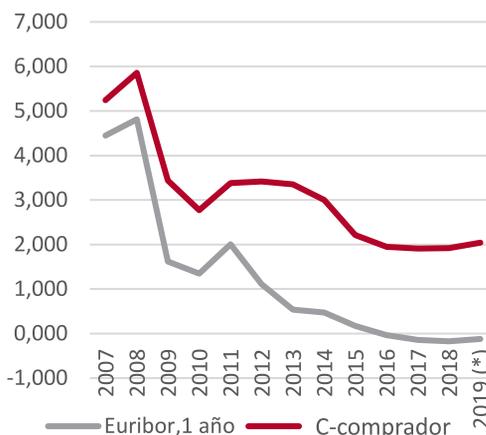


Fig. 12/ Tipos de interés de los préstamos a comprador de vivienda y euríbor a doce meses. Medias anuales (%), 2007-2019 (previsión).

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

El volumen de nuevas operaciones crediticias ascendió en 2018 a 43.821 millones de euros, superior en un 15,3% al volumen del año anterior. En enero de 2019 el crecimiento interanual de las nuevas operaciones de crédito a comprador se ha desacelerado hasta el 7,2% (Fig. 13). Las operaciones crediticias que no son una renegociación crecieron en 2018 en un 12,8%,

desacelerándose la variación interanual hasta el 5,8% en enero de 2019.



Fig. 13/ Crédito a comprador de vivienda. Nuevas operaciones. Serie anual, 2003-2019 (previsión)

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

Los préstamos con vencimiento superior a cinco años han registrado un importante aumento en enero de 2019, retrocediendo al 15% la proporción de los préstamos con actualización anual. Esta evolución es un reflejo del peso creciente de los préstamos a interés fijo dentro de las nuevas operaciones.

El saldo vivo de los préstamos a comprador de vivienda descendió en 2018 (diciembre) en un 1,3%, moderándose el descenso hasta el -1,1% en febrero de 2019 (FIG. 14). El proceso de desapalancamiento de los hogares ha debido ser muy intenso, a la vista de que con una importante variación de la cuantía de las nuevas operaciones, el saldo vivo de los préstamos ha mantenido una tasa de variación negativa.

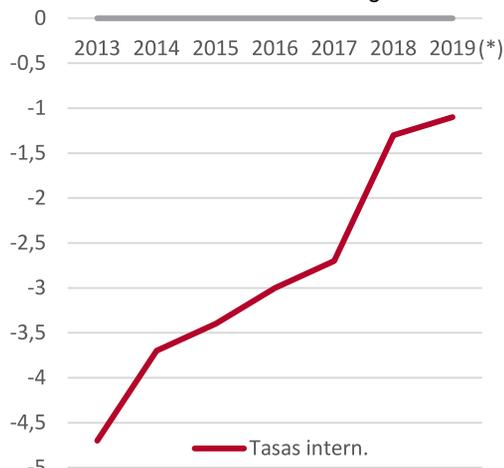


Fig. 14/ Crédito a hogares. Saldo vivo. Tasa de variación interanual (a 31.12), 2013-2019 (previsión).

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

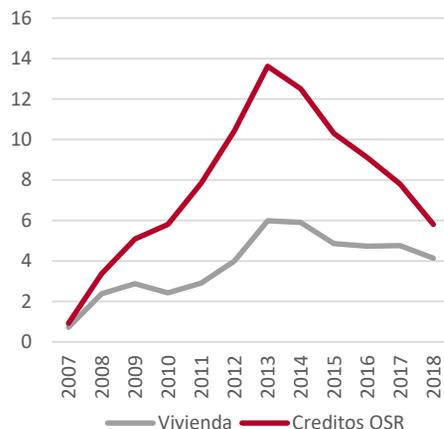


Fig. 15/ Tasas de morosidad: crédito al sector privado y crédito a comprador de vivienda, 2007-2018.

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

La morosidad de los créditos al sector privado descendió en 2018, situándose en diciembre de 2018 en el 5,8%, dos puntos porcentuales por debajo del nivel del mismo mes del pasado ejercicio. El descenso de la morosidad de los préstamos a comprador de vivienda ha sido menos acusado que el del conjunto del crédito al sector privado.

En diciembre de 2018 la tasa de morosidad de los préstamos a comprador de vivienda ascendió al 4,14% (FIG. 15). La morosidad del resto de los préstamos inmobiliarios se mantuvo más elevada, correspondiendo una tasa de morosidad del 13,7% a los préstamos a la construcción y un 9,6% a los préstamos a promotor inmobiliario.

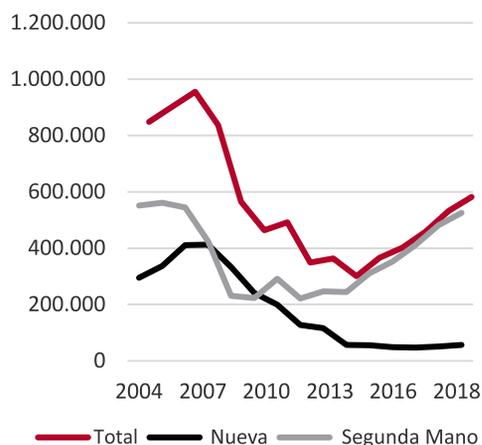


Fig. 16/ Transmisiones de viviendas. Total, nuevas y usadas, 2004-2018.

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

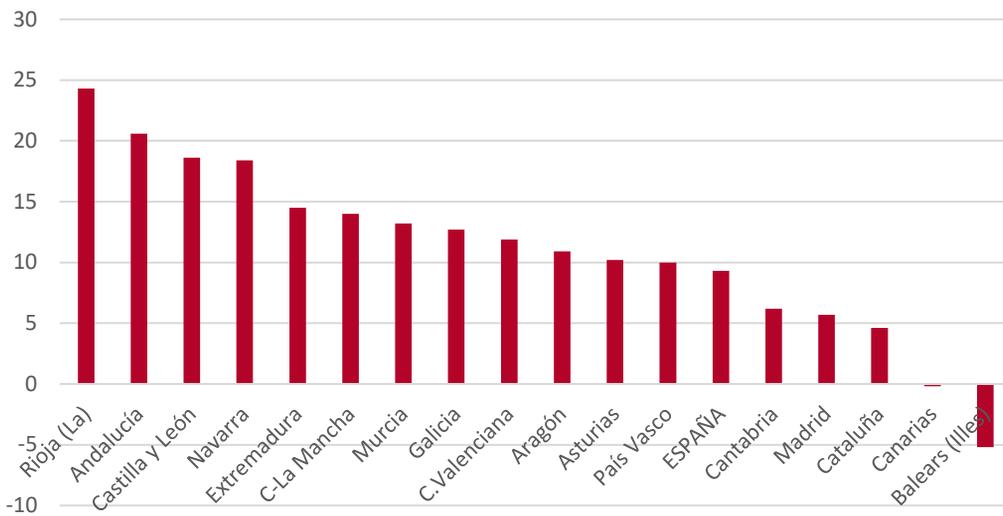


Fig. 17/ Transmisiones inmobiliarias (notarios). Tasas de variación, 2018/2017 (%). España y CC. Autónomas.

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

Las compraventas de viviendas crecieron en 2018 en un 9,3%, elevándose el número hasta 581.800. Se recuperaron las ventas de viviendas nuevas, que aumentaron en un 11,6%, aumento superior a la variación del 9% de las viviendas de segunda mano (Fig. 16).

Las ventas de viviendas usadas supusieron en 2018 el 90,3% del total de ventas. Las transmisiones de viviendas a extranjeros se desaceleraron en 2018 hasta una variación del 4,2%, correspondiente a unas 93.000 viviendas.

Por comunidades autónomas, frente a un aumento del 9,3% para el conjunto nacional, los mayores aumentos relativos fueron de los de

La Rioja (24,3%) y Andalucía (20,6%). Canarias (-0,2%) y Baleares (-5,2%) fueron las autonomías con un comportamiento menos expansivo en el pasado ejercicio (Fig. 17).

En 2018 las hipotecas sobre viviendas supusieron el 67% de las compraventas registradas (Fig.18), lo que indica que siguen siendo relevantes las compras de vivienda sin financiación, posiblemente realizadas con fines de inversión. Las compraventas efectuadas con financiación hipotecaria parecen experimentar un aumento más acusado que en ejercicios precedentes.

En 2018 la demanda de vivienda registró una variación significativa, destacando la

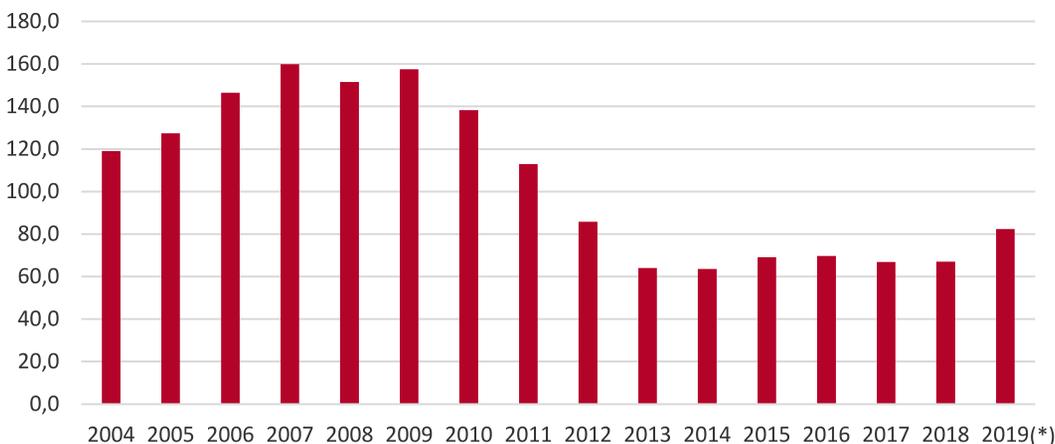


Fig. 18/ Hipotecas registradas de viviendas sobre compraventas registradas de viviendas. Proporción anual, 2004-2019 (previsión).

Fuente: INE

recuperación de las ventas de viviendas de nueva construcción. Los nuevos préstamos a comprador de vivienda experimentaron una variación importante, a pesar de lo cual continuó siendo negativa la variación del saldo vivo de dichos préstamos.

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

En 2018 los visados de obra nueva de vivienda crecieron en un 24,7% sobre el año precedente, lo que supuso un total de 100.733 iniciaciones de viviendas (80.786 en 2017). El total de viviendas terminadas, medidas por los certificados de fin de

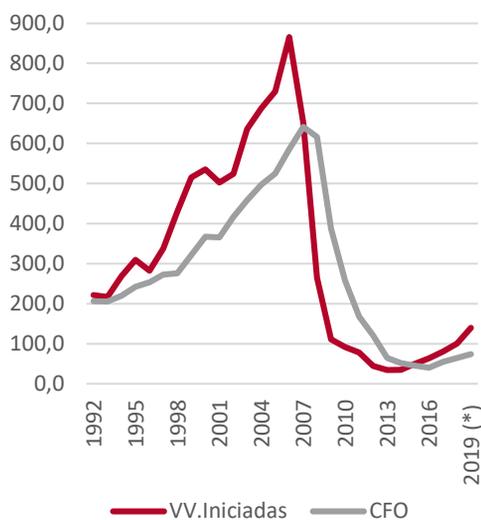


Fig. 19/ Viviendas iniciadas y terminadas, totales anuales, 1992-2019 (previsión).

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO

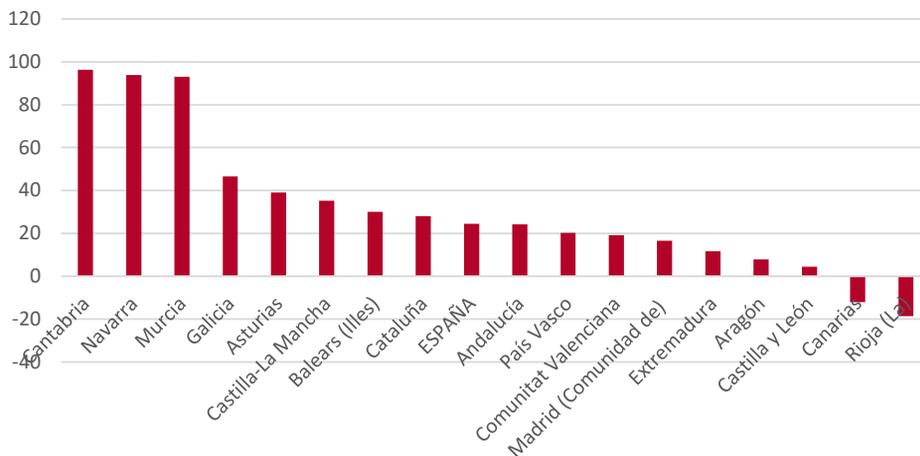


Fig. 21/ Visados de obra nueva (aparejadores), variaciones 2018/17 (%), España y CC. Autónomas.

Fuente: INE

obra, ascendió a 64.354, un 17,8% superior al de las terminaciones de viviendas del año anterior (Fig. 19).

El total de viviendas iniciadas en 2018 superó a la creación neta de hogares, 85.300 según la EPA (Fig. 20). En enero de 2019 ha persistido el ritmo creciente de la nueva actividad constructora. Las viviendas iniciadas aumentaron en enero en un 39% sobre el mismo mes de 2018, lo que implica que, de mantenerse un ritmo de iniciaciones equivalente en el resto del año, el número de iniciaciones de 2019 superaría las 140.000.

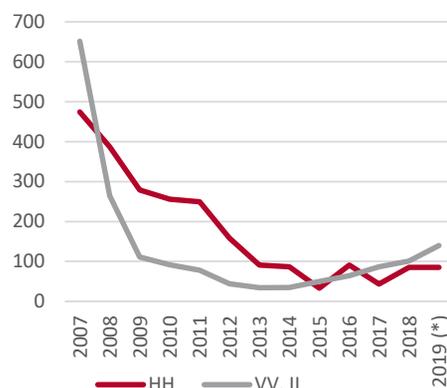


Fig. 20 / Viviendas: Viviendas iniciadas y variación anual del número de hogares. Datos anuales, 2007-2019 (previsión).

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO E INE.

Por Comunidades Autónomas, las variaciones interanuales más destacadas en 2018 fueron las de Cantabria (96,3%), Navarra (93,6%)

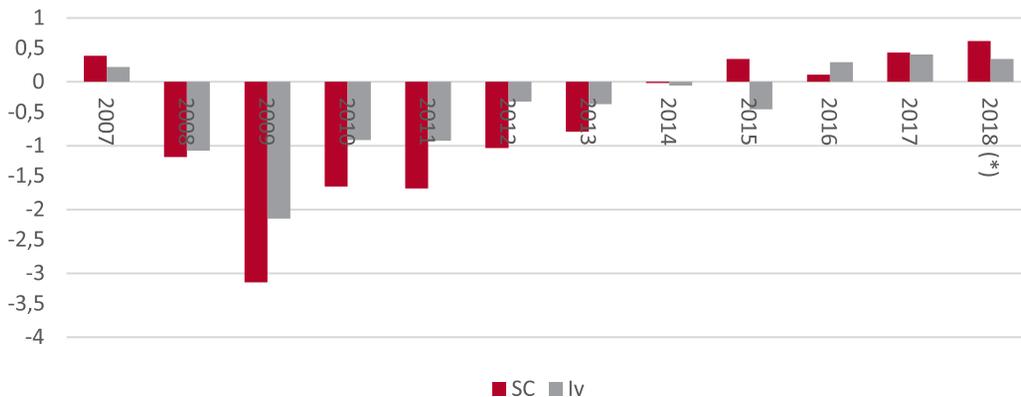


Fig. 22/ Aportación puntual al crecimiento del PIB, por el sector de la construcción y por el subsector de la vivienda, 2007-2018.

Fuente: INE

y Murcia (93%). Destacaron los descensos experimentados por las viviendas iniciadas en las autonomías de Canarias (-12,0) y Baleares (-18,6%) (FIG. 21).

Llaman la atención los retrocesos registrados en 2018 por las viviendas iniciadas en las islas, coherentes con las disminuciones sufridas por las ventas de viviendas en dichos territorios. Dicha evolución contrasta con los importantes aumentos registrados en los precios de venta y alquileres en Baleares y Canarias.

Sobre un crecimiento de la economía española del 2,6% en 2018, la aportación a dicho crecimiento por parte del sector de la construcción fue de 0,64 puntos porcentuales, mientras que fue de 0,36 la aportación al crecimiento de la inversión en vivienda (FIG. 22).

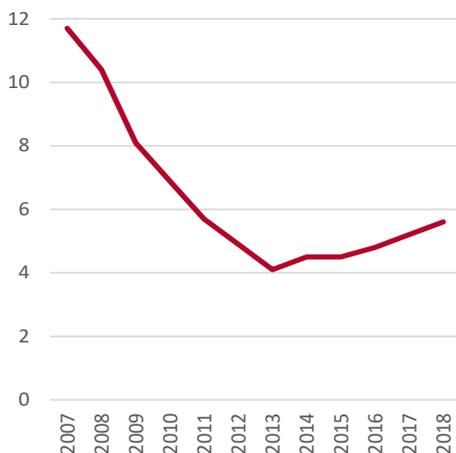


Fig. 23/ Inversión en vivienda. Participación en el PIB, precios corrientes, 2007-2018 (%).

Fuente: INE.

La inversión en vivienda, tras haber alcanzado una presencia más que significativa en el PIB en 2007, el 11,7%, retrocedió hasta el 4,5% en 2014-15, recuperándose después hasta el 5,6% en 2019 (FIG. 23). La cuota de la inversión en vivienda, también se ha recuperado hasta alcanzar el 52,1% de valor total de la construcción.

## 6. Política de vivienda

En 2018 descendió en un 1,6% el total de lanzamientos judiciales, según datos del Consejo General del Poder Judicial. Dentro de esta variación, destacó el comportamiento de los lanzamientos ligados a procedimientos de ejecución hipotecaria, que retrocedieron en un 15,2% sobre el año presente.

Sin embargo, los desahucios ligados al impago de los alquileres (incumplimiento de la ley de arrendamientos urbanos) crecieron en un 4,5%, alcanzando estos últimos una cifra absoluta anual de 37.285 desahucios (FIG. 24). Los desahucios citados supusieron el 62,5% del total de los lanzamientos judiciales practicados en 2018.

Los datos estadísticos citados revelan que persiste el descenso de los lanzamientos ligados a ejecuciones hipotecarias, esto es al impago de un préstamo hipotecario para compra de vivienda. Por el contrario, continúa el crecimiento de los desahucios derivados del impago de alquileres.

El aumento de la demanda de alquileres, derivado de las condiciones del mercado de trabajo y de la dificultad de acceso a un préstamo hipotecario para compra de vivienda por buena parte de los nuevos hogares, unido al aumento de los precios de estos últimos, está provocando mayores desahucios, sobre todo cuando tienen

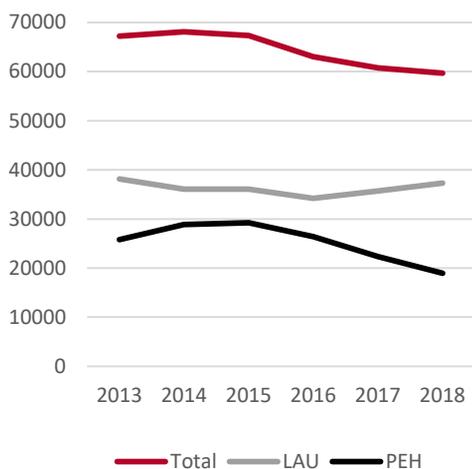


Fig. 24/ **Lanzamientos Judiciales. total, por ejecuciones hipotecarias y por impago de alquileres (LAU). Series anuales, 2013-2019.**

Fuente: CONSEJO GENERAL. DEL PODER JUDICIAL.

lugar las actualizaciones de los alquileres.

También influye el proceso de sustitución de pisos de alquiler normal por pisos turísticos, en los que los propietarios buscan una mayor rentabilidad, actuación que reduce la oferta de viviendas de alquiler. Es también posible que la evolución citada refleje el acortamiento de los plazos máximos de vigencia de los contratos de alquiler (de cinco a tres años) establecido en la normativa de 2013.

Las compraventas de viviendas protegidas crecieron en 2018 en un 6,5% sobre 2017, por debajo del 9,3% correspondiente al total de ventas. De este modo, las viviendas protegidas (incluidas las de planes estatales y autonómicos) vieron descender su participación en el total de ventas hasta el 4,1% en 2018 (Fig. 25). Los precios de las viviendas protegidas, según datos de tasaciones, alcanzaron los 1.127,1 euros por metro cuadrado en el último trimestre de 2018, el 69,6% de los precios de las viviendas libres, cuyo aumento anual fue del 3,9%.

Las calificaciones provisionales de viviendas protegidas aumentaron en 2018 en un 7,1% sobre el año precedente. El aumento de las calificaciones definitivas fue del 4,6%. El total de calificaciones provisionales fue de 7.371, mientras que el total de calificaciones definitivas fue de 5.167 (Fig. 26).

La construcción y venta de viviendas protegidas parece haber registrado una cierta recuperación en los últimos años, muy lejos todavía de los aumentos alcanzados en la construcción

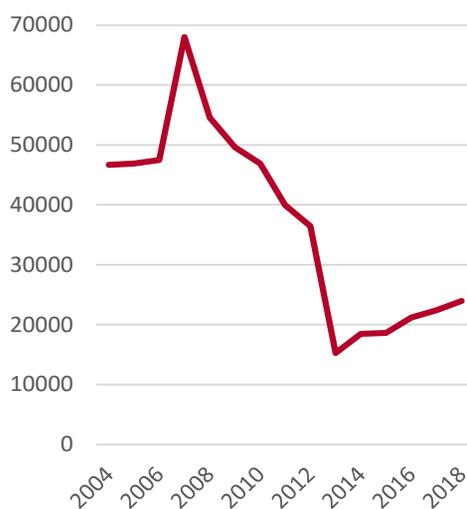


Fig. 25/ **Transmisiones inmobiliarias de viviendas protegidas. Totales anuales, 2004-2018**

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO.

no protegida y de los propios niveles de la construcción de viviendas protegidas alcanzados en el pasado hasta 2010.

El Real Decreto-Ley 7/2019 (BOE de 5 de marzo de 2019), de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, ha supuesto una modificación sustancial en la ley de arrendamientos urbanos heredada de 2013, y también ha implicado 120.000

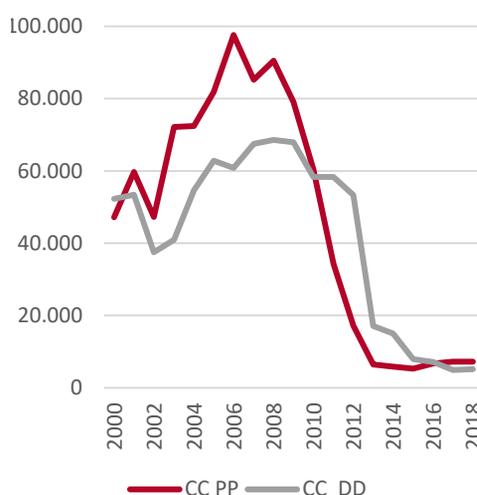


Fig. 26 / **Viviendas protegidas, España. Calificaciones provisionales y definitivas. Totales anuales, 2000-2018.**

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO..

cambios en la ley de enjuiciamiento civil y en la de propiedad horizontal.

Entre los puntos más destacados de la nueva norma destacan los aspectos relativos al aumento de los plazos mínimos de los contratos de alquiler a hogares desde 3 a 5 años (siete si el arrendador es una empresa), extendiéndose a tres años la prórroga tácita del contrato. El importe de las fianzas no puede superar las tres mensualidades, ya sea a través de depósito o de aval bancario.

La vivienda turística se regulará por la normativa sectorial turística que resulte de aplicación. La mayoría cualificada para que las comunidades de propietarios puedan limitar o condicionar la transformación de una vivienda en alquiler turístico se reduce hasta los tres quintos de la propiedad.

Se abre la posibilidad de que los municipios decidan bonificar el IBI en inmuebles de uso residencial que sean objeto de alquiler social o asequible hasta el 95%. Se regula también un recargo del IBI a las viviendas desocupadas.

Las subidas interanuales del alquiler se limitan al aumento del índice de precios de consumo. El Real Decreto-ley dispone la creación del índice estatal de referencia de precios del alquiler, lo que se realizará en un plazo de ocho meses.

Los juzgados tendrán que evaluar la vulnerabilidad de los afectados y poner en conocimiento de los servicios sociales los procesos de desahucio si la aprecian. El juez determinará la fecha del desahucio, acabando con los desahucios abiertos, esto es, los que se producían sin fecha ni hora determinada.

Se propugna la creación de viviendas de alquiler social y asequible, movilizándose con dicho propósito suelo público. Se amplía el plazo de las inversiones financieramente sostenibles para que los ayuntamientos puedan invertir en vivienda sin incumplir la regla de gasto.

La Ley 5/2019 (BOE de 16.3.2019), reguladora de los contratos de crédito hipotecario, entrará en vigor el 16 de junio de 2019. La Ley se aplicará a los nuevos contratos de crédito hipotecario y traspone al ordenamiento jurídico español la Directiva 2014/17/UE que regula el régimen de protección al cliente, incluyendo disposiciones no

previstas en la normativa europea que refuerzan la protección a los prestatarios (BANCO DE ESPAÑA, 2019).

Entre los cambios más relevantes introducidos en la nueva norma destacan los relativos a que los bancos asumen todos los gastos derivados de la firma del préstamo, con lo que el prestatario solo deberá de hacer frente al coste de la tasación de la vivienda.

Se rebajan las comisiones por amortización anticipada, se amplía el plazo para que el banco pueda proceder a iniciar el proceso de ejecución hipotecaria y se prohíben los productos vinculados obligatorios. Se facilita la transformación de un préstamo a interés variable en otro a interés fijo.

Será necesario acudir al notario antes del día de la firma de la hipoteca para analizar las condiciones del préstamo, con la finalidad de que el notario compruebe que las citadas condiciones se ajustan a la legalidad vigente. Se establecen unos requisitos más estrictos para que las entidades evalúen con rigor la solvencia del cliente.

Como señala el Banco de España, el efecto final de la nueva regulación sobre las condiciones de financiación hipotecaria dependerá también del impacto en la dirección contraria derivado de la mayor competencia y al descenso de la incertidumbre jurídica (BANCO DE ESPAÑA, op.cit. 2019).

## Bibliografía

- BCE (2019): "Macroeconomic projections for the euro area". Marzo.
- BANCO DE ESPAÑA (2019): "La Ley Reguladora de los contratos de crédito hipotecario". *Boletín Económico*, 1/2019
- FMI (2019): *World Economic Outlook*, "A weakening global expansion". Enero
- ROUBINI, Nouriel, (2019): "Risk of global expansion may be low but we are heading for slowdown". *The Guardian*, 6 de febrero.
- TORRES, Raymond (2019): "Expansión en la encrucijada", *El País de los Negocios*, 3 de febrero.
- TURNER, Adair (2019): "¿Y si los tipos no volvieran a subir?" *El Economista*, 4 de abril.