

## CIUDAD Y TERRITORIO

### ESTUDIOS TERRITORIALES

Vol. LI, Nº 201, otoño 2019

ISSN(P): 1133-4762

ISSN(E): 2659-3254

Págs. 623-634

## El mercado de vivienda mantiene el crecimiento en 2019

Julio RODRÍGUEZ-LÓPEZ

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

*"Los hogares que acceden por primera vez a una vivienda están siendo alcanzados por una combinación tóxica de precios crecientes de la vivienda y por una desaceleración del crecimiento salarial. La apreciación de los precios de la vivienda superó a los aumentos medios nacionales en las más importantes ciudades europeas, como Berlín, Dublín y Amsterdam entre 2012 y 2018, siguiendo la recuperación europea de la crisis financiera de 2018...La elevada demanda de vivienda en las grandes ciudades es probable que mantenga la presión sobre los precios, desempeñando un papel importante las compras de viviendas por extranjeros".*

*Kate BELOLEY, "European city living gets less affordable", Financial Times, 31 de mayo de 2019.*

### Introducción

En los primeros meses de 2019 el mercado de vivienda ha mantenido en España la tónica de recuperación iniciada en 2014. Los datos más visibles de dicha recuperación son el aumento de los precios y de los alquileres, el importante crecimiento de las ventas y el moderado incremento de las iniciaciones de viviendas.

En el primer apartado de este trabajo se resume la situación de la economía mundial, situación caracterizada por la desaceleración del crecimiento. En el segundo apartado se

comenta la evolución de la economía española en 2018-2019, en la que destaca la notable expansión de la demanda interna y el menor ritmo de las exportaciones.

En el tercer apartado se comenta la evolución de los precios de la vivienda y de los alquileres, donde parece apuntarse una moderada desaceleración de los aumentos en los primeros meses de 2019. En el cuarto apartado se analiza la evolución de la demanda de vivienda, destacando la desaceleración de las compraventas registradas en el primer trimestre de 2019.

En el quinto apartado se analiza la evolución de la producción de nuevas viviendas. En el sexto y

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

último apartado se resumen las variaciones más relevantes registradas en la política de vivienda, donde destaca el anuncio, en mayo de 2019, del Ministerio de Fomento sobre la puesta en marcha del “Plan 20.000”.

### 1. El crecimiento mundial se desacelera

La economía mundial experimentó una desaceleración en el ritmo de crecimiento en 2018. Dicha evolución se apreció sobre todo en el segundo semestre del pasado ejercicio. En dicha desaceleración ejercieron una importante influencia las difíciles negociaciones comerciales entre Estados Unidos y China, desarrolladas en un contexto en el que se han producido aumentos significativos en los aranceles a la importación (FONDO MONETARIO INTERNACIONAL-FMI-, 2019).

En 2018 tuvo lugar una transición a un contexto económico internacional más desfavorable, del que se derivó un acentuado freno al crecimiento. También ejercieron una influencia destacada las incertidumbres asociadas con la posibilidad de un *brexit* sin acuerdo previo entre la Unión Europea y el Reino Unido (BANCO DE ESPAÑA, 2019).

En 2018 la economía mundial creció un 3,3%. El crecimiento de los países avanzados, el 2,2%, estuvo por debajo del correspondiente a los países emergentes (4,5%). La previsión de crecimiento para 2019 es del 1,8% para las economías avanzadas y de un 4,4% en el caso de los países emergentes (FIG. 1).

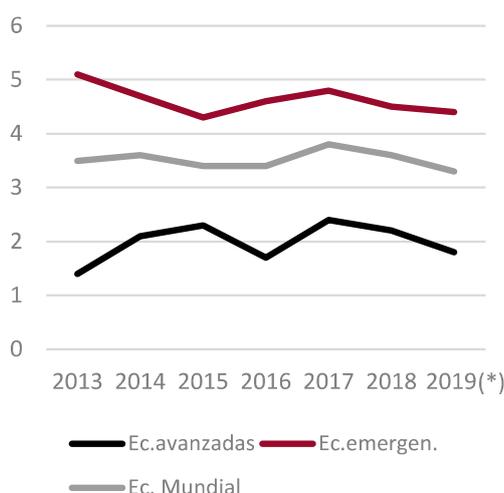


FIG. 1/ Economía mundial. Economías avanzadas y economías emergentes. Tasas de crecimiento del PIB, precios constantes, 2013-2019 (previsión) (%).

Fuente: FONDO MONETARIO INTERNACIONAL.

En 2018 destacó la mayor desaceleración del crecimiento experimentada en el caso de la Unión Europea, cuyo crecimiento fue el 1,8% en dicho año, más de medio punto por debajo del correspondiente al año precedente. La previsión para 2019 es de un crecimiento del 1,3% para la eurozona y del 2,3% para Estados Unidos (FIG. 2).

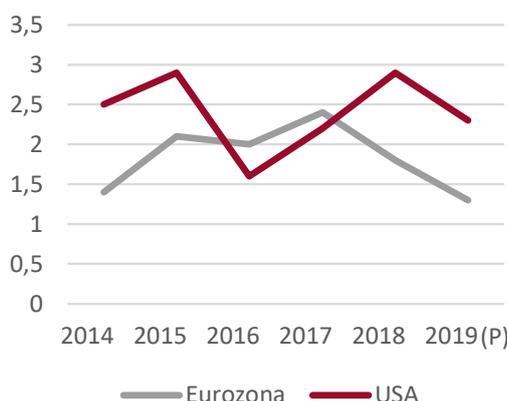


FIG. 2/ Estados Unidos y eurozona. Tasas reales de crecimiento del PIB, 2014-2019 (previsión).

Fuente: COMISIÓN EUROPEA, FMI.

Según el FMI, la fuerte desaceleración de la eurozona en 2018 se debió sobre todo a las bajas expectativas de hogares y de empresas. Se produjeron importantes demoras en la introducción de nuevos estándares para las emisiones de los nuevos automóviles, lo que redujo la producción industrial. También se presentaron algunas alarmas fiscales en 2018, hubo abundantes protestas callejeras en Francia y las incertidumbres derivadas de un *brexit* sin acuerdo afectaron negativamente a la inversión.

A lo largo de 2019 la economía mundial ha mantenido un ritmo de crecimiento menor que el del año precedente, situación agravada por las frecuentes crisis comerciales y económicas derivadas de la política de Estados Unidos. En tanto no se normalice la situación comercial, que tanto afecta al conjunto de la economía, no habrá una recuperación significativa del crecimiento mundial.

La política comercial de Estados Unidos está afectando de forma negativa al crecimiento mundial por la previsible reducción del comercio mundial.

“El resultado de un largo periodo de integración es que el comercio y los flujos financieros en relación al PIB alcanzaron su máximo histórico en 2007. Ahora, sospecho que me sorprendería si no viéramos una contracción real del comercio mundial” (M. WOLF, 2019).

## 2. Economía española. La fortaleza de la demanda interna

El comportamiento de la economía española en el primer trimestre de 2019 ha mejorado las previsiones apuntadas para el año en curso. El crecimiento en dicho periodo ha superado ampliamente al de la eurozona y ha sorprendido la fuerza de la creación de empleo (Fig. 3).

Según la Contabilidad Nacional Trimestral del INE, el PIB de la economía española aumentó en el primer trimestre a un ritmo del 0,7% sobre el trimestre precedente (0,6% fue el aumento medio trimestral de 2019). La variación interanual del PIB fue del 2,4%, por encima del 1,2% registrado en la eurozona.

El mayor crecimiento se debió al más alto aumento de la demanda interna y a la aportación positiva que realizó el sector exterior. En el primer trimestre de 2019 la caída de las importaciones (-1,1%) fue superior al de las exportaciones (-0,5%). La previsión para 2019 para la economía española es de un crecimiento del PIB del 2,2% (Fig. 4).

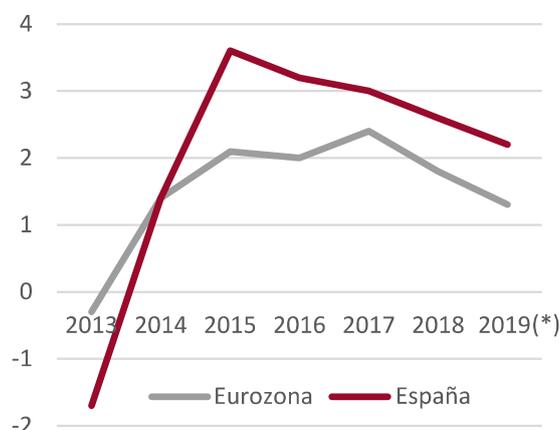


FIG. 3/ España y eurozona. Tasas de crecimiento anual del PIB, precios constantes, 2013-2019 (previsión).

Fuente: INE, FUNCAS.

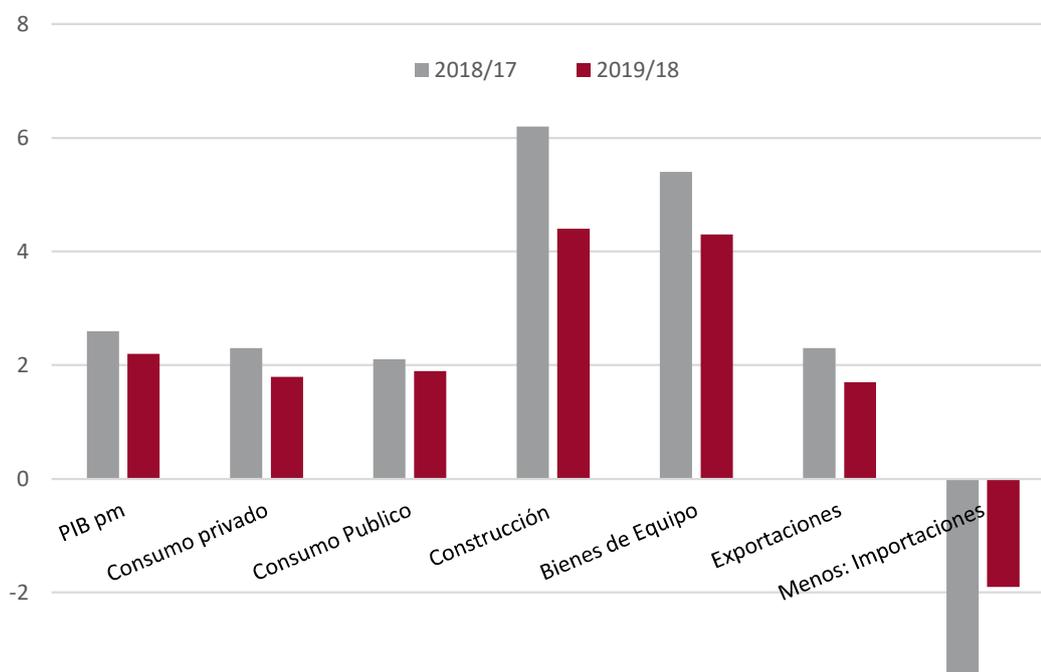


FIG. 4/ Principales agregados macroeconómicos. Tasas de variación a precios constantes, 2018-2019 (previsión).

Fuente: INE

Dentro de la demanda interna, en 2018 destacó la expansión de la inversión en maquinaria y bienes de equipo (3,8%) y de la construcción (6,2%). Por el lado de la oferta la construcción experimentó la mayor variación intertrimestral, el 1,8%. La industria también aceleró el crecimiento de su valor añadido (1,4%).

En el primer trimestre de 2019 se desaceleró el

consumo privado (0,3%), consecuencia posible del aumento de la tasa de ahorro de los hogares. Dicha tasa de ahorro se situó por debajo del 5% en 2018, uno de los niveles más reducidos entre los países de la eurozona.

La construcción desempeñó un papel relevante en el crecimiento del primer trimestre de 2019. Destacaron los importantes aumentos

interanuales del empleo en la construcción (11,2%) y en las actividades inmobiliarias (18%).

El aumento del empleo acompañó el mayor crecimiento. El crecimiento intertrimestral del total de ocupados, corregido de variación estacional, según la EPA, fue del 0,8% en el primer trimestre. La variación interanual de los ocupados fue del 3,2%, (597.000 nuevos empleos). La tasa de desempleo en el primer trimestre fue del 14,7% de los activos, dos puntos por debajo de la tasa correspondiente al mismo periodo de 2018.

El aumento interanual de los precios de consumo fue del 0,8% en mayo de 2019 (1,2% fue el aumento anual en diciembre de 2018). El papel de los productos energéticos sigue siendo decisivo en la evolución de dicho indicador.

En el primer trimestre de 2019 la balanza de pagos por cuenta corriente presentó un déficit de 4.215 millones de euros, equivalente al 1,4% del PIB de dicho trimestre. Esta evolución contrastó con el saldo positivo de dicha balanza en los últimos ejercicios y duplicó ampliamente al déficit registrado en el mismo periodo de 2018.

Tras registrarse un déficit público equivalente al 2,5% del PIB en 2018, la previsión para 2019 de dicha magnitud, recogida en el documento del Ministerio de Economía, "Actualización del programa de estabilidad 2019", es del 2% del PIB (2,3% según Funcas). La deuda pública vería descender su peso en el PIB desde el 97,1% de 2018 hasta el 95,8% en 2019, según la previsión del gobierno (96,3% según Funcas) (Fig. 5).

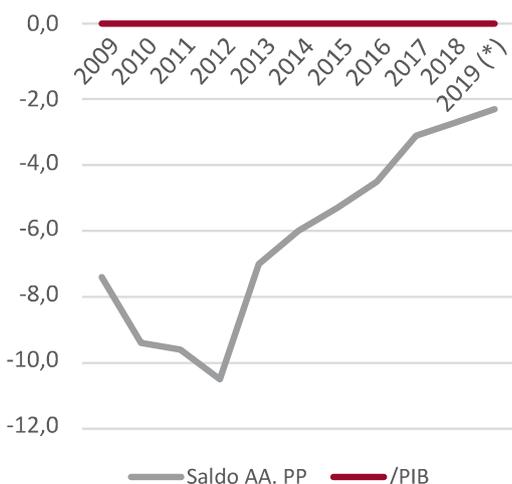


Fig. 5/ España, Saldo AA. Publicas (% PIB, 2009-2019 (previsión)).

Fuente: COMISIÓN UE, FUNCAS

En la evolución de la economía española en el primer trimestre de 2019 ha destacado el impulso de la construcción, sobre todo de la residencial, impulso acompañado de variaciones destacadas en los precios de la vivienda y del alquiler.

Por el contrario, el consumo privado se está frenando por el mayor ahorro de los hogares. Pero el aspecto menos positivo de la evolución de la economía española en el primer trimestre de 2019 es el retroceso de las exportaciones, que prolonga la evolución negativa de dicha magnitud en 2018.

El freno al crecimiento del comercio mundial, tiene que ver con la evolución de la política económica de Estados Unidos, como ya se ha indicado. El peso de las exportaciones en el PIB de la economía española ha pasado desde el 24,3% del PIB de 2008 hasta el 34,3% en 2018. Esta evolución confirma la trascendencia que presenta el cambio de signo registrado en 2018-19 en la evolución de dicha magnitud. El menor aumento previsto para las exportaciones puede anticipar posibles desaceleraciones del crecimiento en la segunda mitad de 2019.

### 3. Mercado de Vivienda (I) Precios y alquileres

El mercado de vivienda ha mantenido una significativa pujanza en los primeros meses de 2019. Los precios de las viviendas han seguido un ritmo de aumento menos intenso que el de los dos años precedentes, destacando la desaceleración del crecimiento en el caso de los alquileres.

Los aumentos de precios y alquileres continúan siendo más acusados que los correspondientes a los salarios. La nueva oferta de viviendas está creciendo por encima de las ventas. Sin embargo, tardará algún tiempo en advertirse una mayor presencia de las viviendas terminadas, por el desfase en la ejecución de las obras.

Al inicio de junio de 2019 no se ha dispuesto del dato correspondiente al índice de precios de vivienda del INE (IPV), el indicador con una metodología más rigurosa en materia de índices de precios de vivienda en España. Los precios de tasación de las viviendas, publicados por el Ministerio de Fomento, registraron una variación interanual del 4,4%, superior al 3,8% de 2018. El IPV creció en 2018 en un 6,6%, por debajo del 7,2% de 2017 (Fig. 6). Los precios de tasación están creciendo en la fase de recuperación actual por debajo de los precios de mercado.

En el primer trimestre de 2019 el precio medio

de tasación en España fue de 1.636,3 euros/m<sup>2</sup>. En cuanto al nivel por autonomías, los precios de tasación más elevados fueron los de la Comunidad de Madrid, 2.613 euros/m<sup>2</sup>, seguidos por los del País Vasco (2.405 euros/m<sup>2</sup>). Los precios de tasación más reducidos fueron los de Castilla-La Mancha (886 euros/m<sup>2</sup>) y los de Extremadura (847 euros/m<sup>2</sup>) (FIG. 7).

En cuanto a los aumentos de precios registrados por autonomías, correspondió a la Comunidad de Madrid el mayor aumento interanual en el primer trimestre de 2018 (8,3%), seguida por Navarra (7%). Los menores aumentos fueron los de Galicia (0,1%), y descendieron en Extremadura (-1,6%) (FIG. 7 bis).

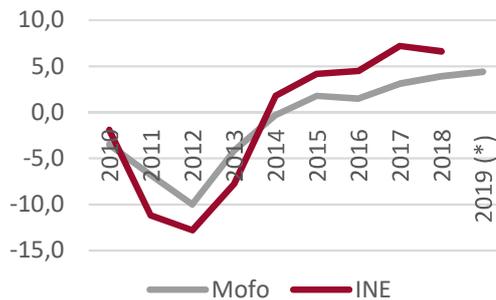


FIG. 6/ Índice de precios de vivienda y precios de tasación. Tasas de variación anuales, 2010-2018 (%).

Fuente: INE & MINISTERIO DE FOMENTO.

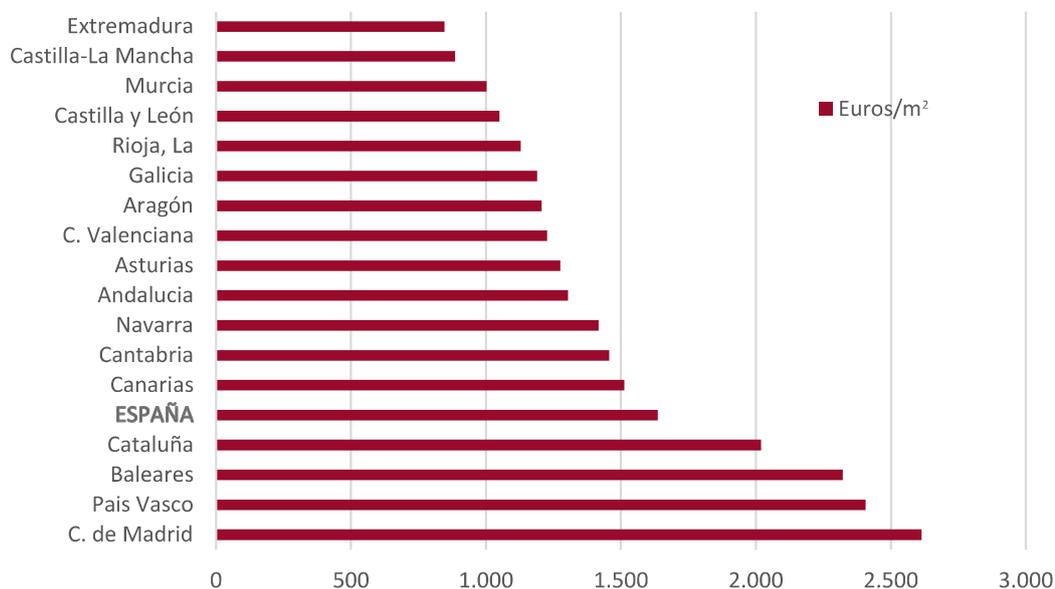


FIG. 7/ Precios de tasación de las viviendas, España y CC. AA. 1er trimestre de 2019, Euros/m<sup>2</sup>.

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO

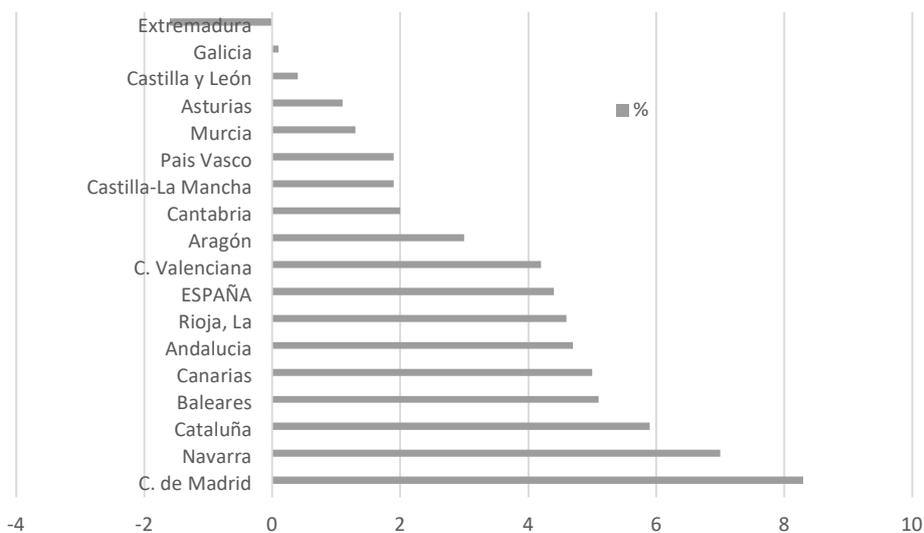


FIG. 7 BIS/ Precios de tasación de las viviendas. Tasas de variación 2019 I/ 2018 I (%).

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO

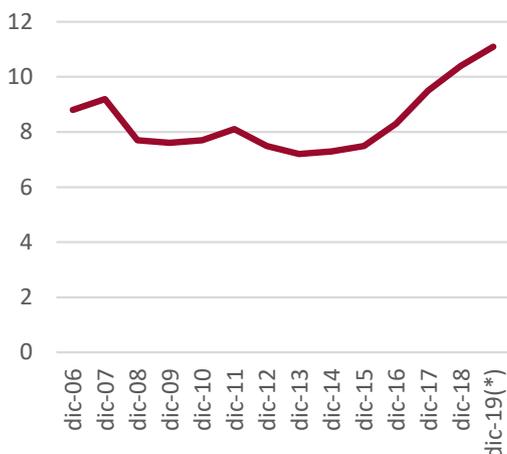


Fig. 8/ Precios del alquiler, Euros/m²-mes. Serie anual 2006-2019 (previsión). Datos de diciembre de cada año.

Fuente: IDEALISTA

Los precios de las viviendas, estimados por el portal inmobiliario Idealista.com, aumentaron en un 5,8% en mayo de 2019 sobre el mismo mes del año precedente. Dicho aumento fue inferior al 8,3% experimentado en 2018.

En cuanto a los alquileres, según el portal inmobiliario antes citado, el precio medio fue de 10,8 euros/m²-mes en abril de 2019 (Fig. 8). En dicho mes la Comunidad de Madrid registró los niveles más elevados, con un precio medio de 14,7 euros/m²-mes. Cataluña apareció en segundo lugar, con 14 euros/m²-mes. Extremadura presentó los alquileres más reducidos, con un nivel medio en abril de 2019 de 5,1 euros/m²-mes (Fig. 8 bis).

Los aumentos registrados en la etapa de recuperación iniciada en 2014 fueron más intensos en el caso de los alquileres que en el de los precios de las viviendas (Fig. 9). Entre el último trimestre de 2018 y el primer trimestre

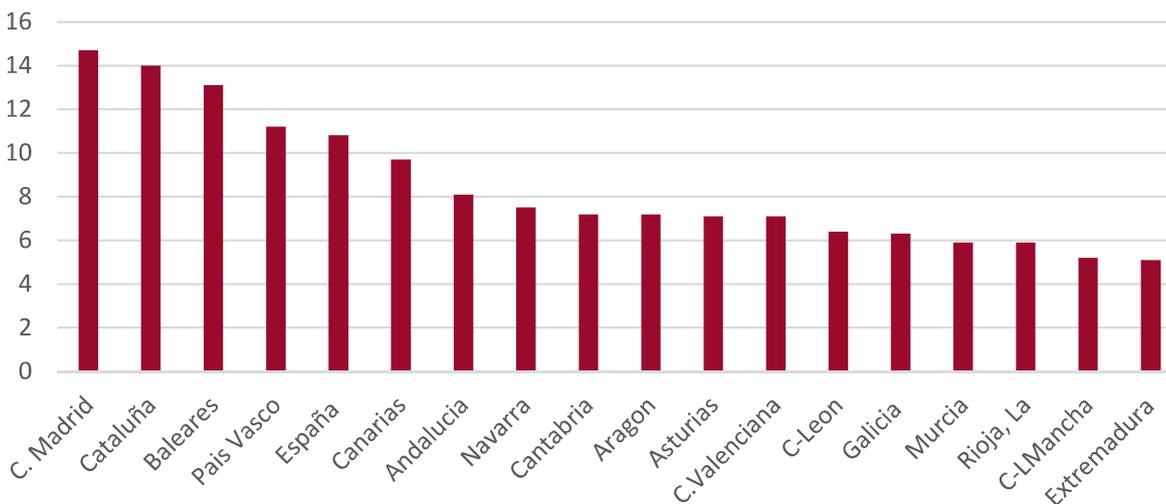


Fig. 8 BIS/ Rentas del alquiler (euros/m²-mes), España y CC. Autónomas, Abril de 2019.

Fuente: IDEALISTA

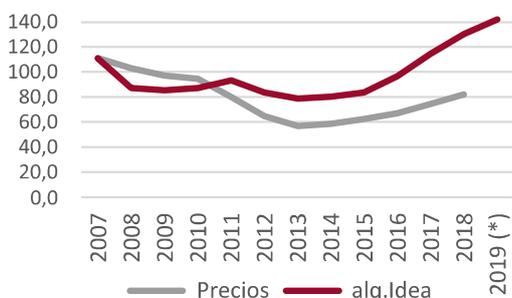


Fig. 9/ Precios de vivienda (IPV) y alquileres (Idealista). Evolución 2007-2019 (previsión), 100=2007 (4º trimestre).

Fuente: INE & IDEALISTA

de 2014 el aumento del índice de precios de viviendas acumulado ha sido el 27,1%, mientras que el crecimiento de los alquileres en el mismo periodo fue del 50%.

El aumento de los precios de las viviendas en la etapa de recuperación ha superado ampliamente al de los salarios y al del índice de precios de consumo (Fig. 10). El aumento de los salarios en la etapa de recuperación antes citada ha sido el 2,9%, muy por debajo de los aumentos antes citados de precios de las viviendas y de los alquileres.

Se ha producido una demanda importante de viviendas de alquiler, destacando el hecho de que

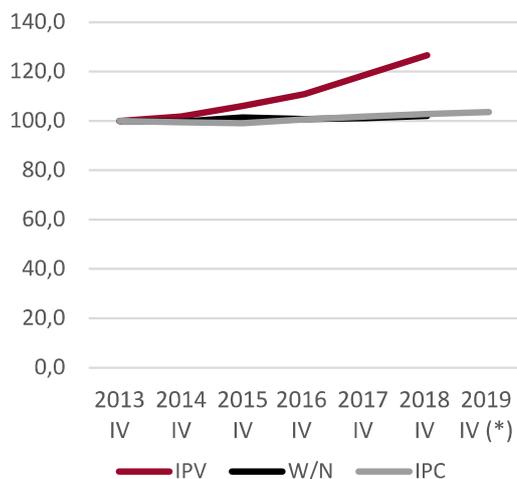


Fig. 10/ Índice de precios de vivienda, Salarios por persona ocupada, Índice de precios de consumo. Datos al 4º trimestre. 100= 2013. IV

Fuente: INE

buena parte de la mayor demanda de alquileres procede de los hogares más jóvenes. La mayor propensión al alquiler puede preceder de factores tales como el mayor impacto de la crisis sobre dicho sector de la población, los cambios en las preferencias por razones sociológicas, la igualación en el tratamiento fiscal de la propiedad y del alquiler en España (BANCO DE ESPAÑA, 2019).

Por último, la mayor precarización existente en el mercado de trabajo tras los cambios realizados en la normativa laboral, también hacen más inevitable la búsqueda de viviendas de alquiler en el sector privado, puesto que España carece de un parque social de viviendas de alquiler. La descalificación de las viviendas de protección oficial y su transformación rápida en viviendas libres es uno de los principales factores explicativos del reducido parque social de viviendas de alquiler existente en España.

Ante la evolución del mercado de viviendas de alquiler resulta necesario disponer de un indicador homogéneo de la evolución del precio de los alquileres en España. Los precios de los alquileres pueden aportar información relevante para el análisis de la estabilidad financiera, aparte de ser el alquiler uno de los componentes de la rentabilidad de la vivienda.

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

El crecimiento del empleo y las favorables condiciones de financiación crediticia son los principales factores de impulso a la demanda de vivienda en 2018-2019. Los aumentos de precios y de alquileres, muy superiores a los correspon-

dientes a las rentas salariales, junto al bajo nivel alcanzado por la tasa de ahorro de las familias, pueden actuar en sentido contrario en 2019.

En 2019 ha persistido el crecimiento del empleo. Según la Encuesta de Población Activa (EPA), en el primer trimestre de 2019 la variación interanual del empleo fue del 3,2%, correspondiente a un aumento neto del empleo de 536.300 ocupados. El aumento de la afiliación en abril de 2019 fue del 2,8%, correspondiente a 522.900 nuevas afiliaciones. La variación anual del número de hogares fue de 106.500 (0,57%).

Desde el inicio de la recuperación, el aumento acumulado del empleo ha sido mayor en la estadística de afiliaciones a la Seguridad Social (18,9%) que en la serie de ocupados de la EPA (13,9%) (Fig. 11).

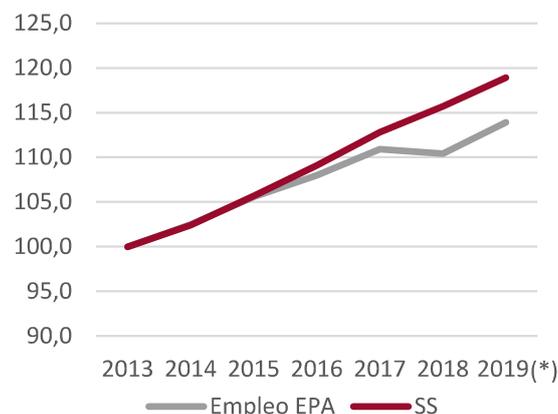


Fig. 11/ Empleo. Ocupados EPA y Afiliados a la Seguridad Social. 100= 4º trimestre de 2013 para los ocupados y diciembre de 2013 para los afiliados. Series anuales, 2013-2019 (previsión).

Fuente: INE & MINISTERIO DE TRABAJO

El aumento anual en abril de 2009 del empleo en la construcción fue del 11,3%, según la estadística de afiliaciones a la Seguridad Social. En la rama de actividad correspondiente a actividades inmobiliarias el aumento de las afiliaciones fue del 18%, aumento más intenso que el del sector de la construcción desde el inicio de la etapa de recuperación (Fig. 12). Las actividades inmobiliarias suponen menos del 13% del empleo total en la construcción.

Los tipos de interés de los préstamos a comprador de vivienda crecieron ligeramente en los primeros meses de 2019, situándose en el 2,034% el tipo medio del periodo enero-abril. Ello ha sido consecuencia de los niveles menos negativos del índice de referencia, el Euribor a 12 meses, y de un ligero crecimiento del diferencial aplicado sobre el citado índice de referencia (Fig. 13).

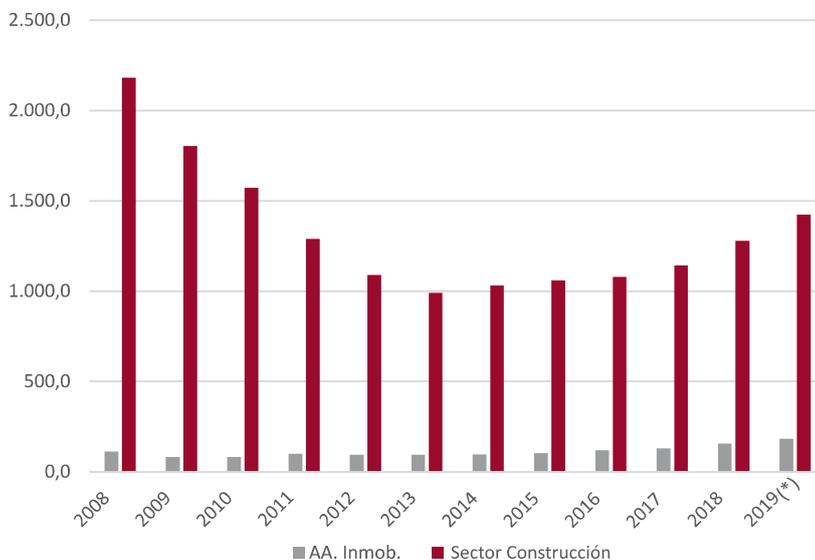


FIG. 12/ Empleo en el sector de la construcción y en la rama de actividad “Actividades inmobiliarias”. 2008-2019 (previsión). Miles, 4º trimestre.

Fuente: INE.

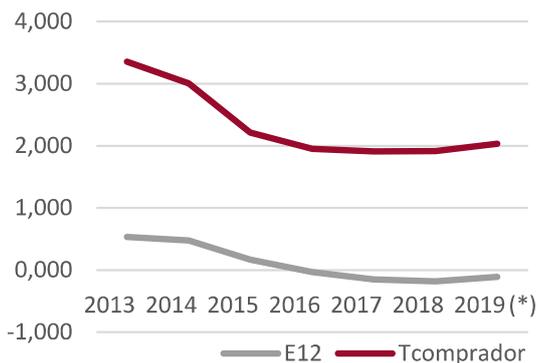


FIG. 13/ Tipos de interés de los préstamos a comprador de vivienda y Euribor a 12 meses. Medias anuales, 2013-2019 (previsión).

Fuente: BANCO DE ESPAÑA

El plazo medio de los préstamos a comprador fue del 23,6 años en el primer trimestre de 2019, nivel similar al plazo medio de 2018, lo que implica un plazo medio superior en 17 meses al de 2013 (FIG. 14). La relación préstamo/valor fue del 64,6% en el primer trimestre de 2019, también más elevada que la existente al inicio de la etapa de recuperación (FIG. 15).

Unos tipos de interés a comprador situados en el entorno del 2%, un plazo mayor de dichos préstamos desde el inicio de la etapa de recuperación y una más elevada relación préstamo/valor implican, pues, un conjunto de condiciones favorables a la financiación crediticia de la compra de vivienda. El 20% de ahorro previo necesario para la compra de una vivienda no deja

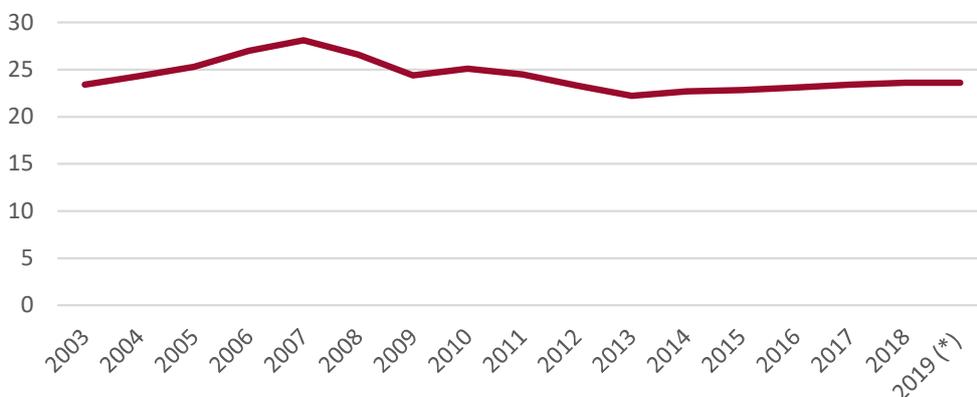


FIG. 14/ Plazo de los préstamos hipotecarios para compra de vivienda, en número de años. Medias anuales, 2003-2019 (previsión).

Fuente: REGISTRADORES Y BANCO DE ESPAÑA

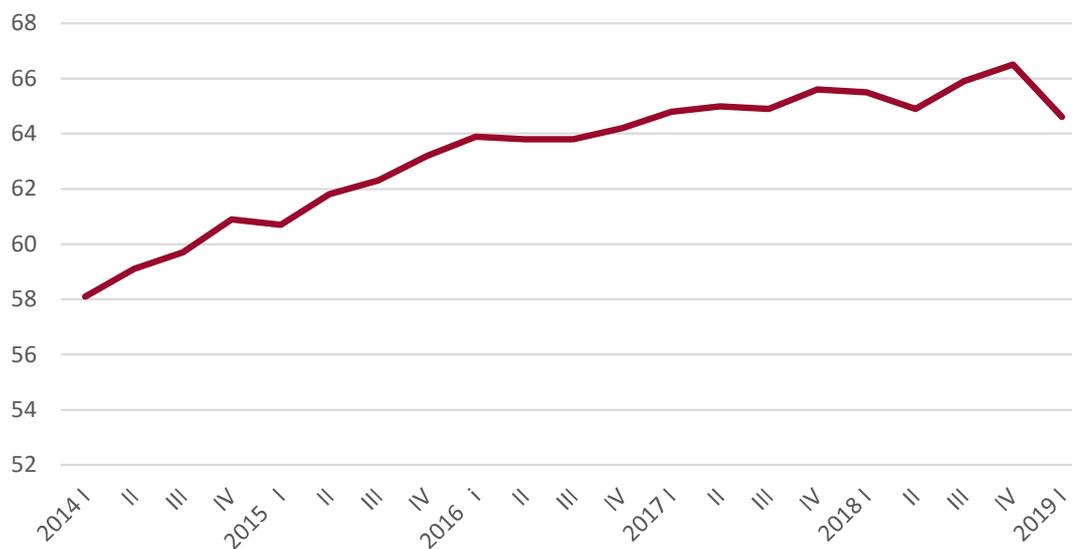


FIG. 15/ **Préstamos hipotecarios para compra de vivienda. Relación préstamo/valor (%). Serie trimestral, 2014-2019. Fuente: Colegio de Registradores y Banco de España.**

Fuente: BANCO DE ESPAÑA

de ser una importante barrera para los hogares con menos recursos para acceder a la vivienda en propiedad mediante un préstamo hipotecario.

El flujo de nuevos préstamos a comprador de vivienda aumentó en un 7,4% en el periodo enero-marzo de 2019 respecto del mismo periodo del año precedente. El nivel anual del flujo de los nuevos préstamos se ha situado por encima de los 46.000 millones de euros (Fig. 16).

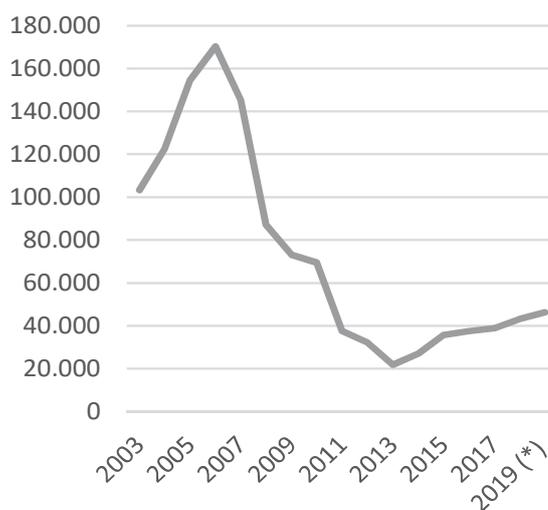


FIG. 16/ **Créditos a comprador de vivienda. Totales anuales, 2003-2019 (previsión). Millones de euros.**

Fuente: BANCO DE ESPAÑA

La relación entre el número de hipotecas registradas sobre las compraventas ha sido del 75,2% en el periodo enero-marzo de 2019, nivel superior al de años precedentes. Esta evolución implica que está creciendo el número de compradores que adquieren una vivienda con financiación crediticia (Fig. 17).

El total de compraventas registradas de viviendas en el primer trimestre de 2019 ha superado en un 3,7% al nivel alcanzado en el mismo periodo de 2018. Dicho crecimiento fue inferior al de los dos años precedentes. El ritmo de aumento del primer trimestre implica un nivel de ventas anuales situado en torno a las 535.000.

El aumento de las compraventas de viviendas de nueva construcción, el 14,4%, ha superado ampliamente al crecimiento del otro componente de las compraventas, las viviendas usadas, que han desacelerado el incremento hasta el 1,4% (Fig. 18). Desde el inicio de la recuperación del mercado de vivienda 2019 es el segundo año en el que están creciendo más las ventas de viviendas nuevas que las de viviendas usadas.

El esfuerzo de acceso a la vivienda en alquiler ha registrado un nuevo aumento en 2019. Dicho esfuerzo, para el caso de una vivienda de 90 m<sup>2</sup>, se ha situado en el 51,5% en el caso de un hogar con el salario medio. El esfuerzo en cuestión se eleva al 86,9% si la familia en cuestión percibe el salario medio correspondiente al decil 3 de la distribución de salarios por su cuantía (Fig. 19).

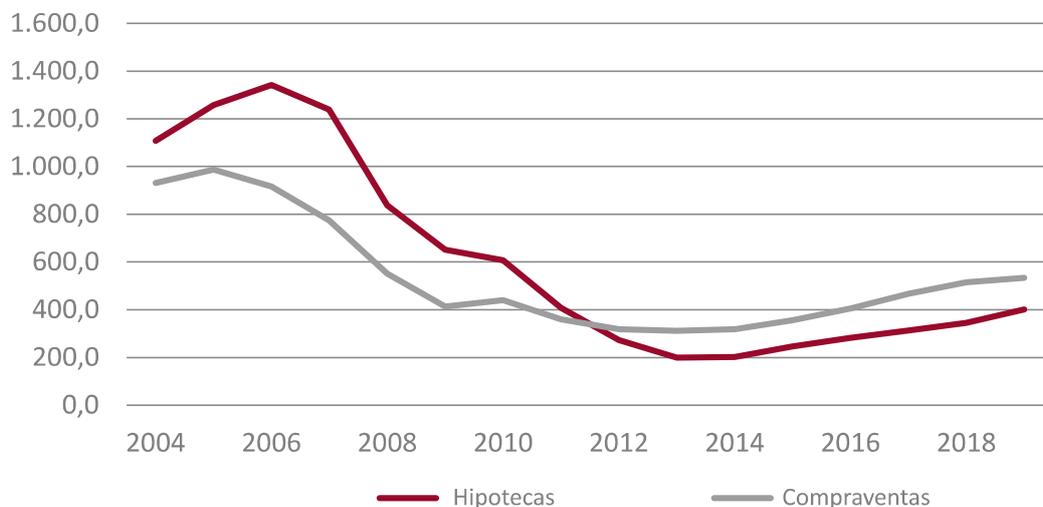


Fig. 17/ Viviendas: hipotecas sobre viviendas y compraventas de viviendas registradas. Totales anuales, 2004-2019 (previsión).

Fuente: INE

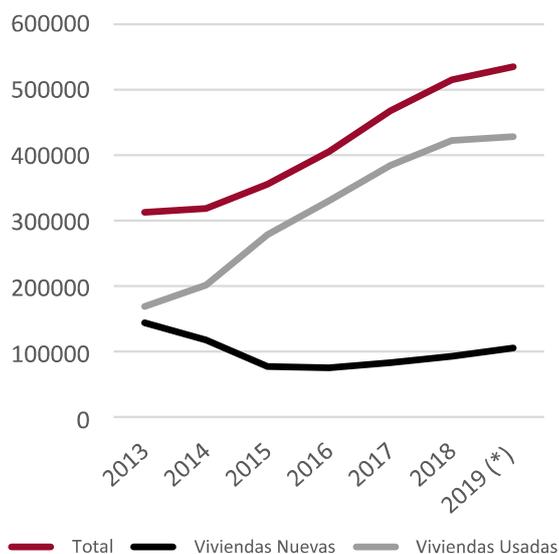


Fig. 18/ Compraventas de viviendas registradas. Totales anuales, viviendas nuevas y usadas, 2013-2019 (previsión).

Fuente: INE

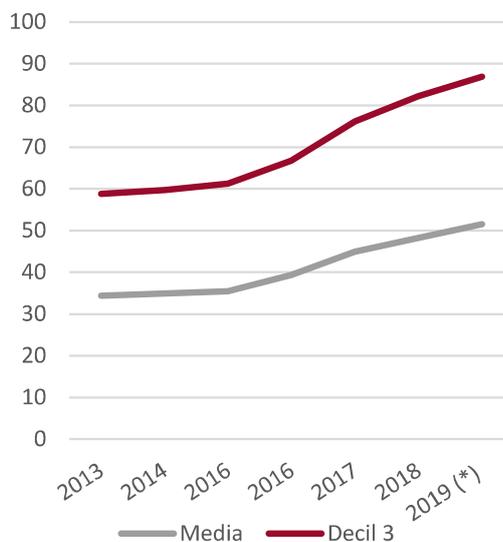


Fig. 19/ Esfuerzo de acceso en alquiler a una vivienda de 90 m² (% sobre salario medio y decil 3). Serie anual, 2013-2018 (previsión).

Fuente: IDEALISTA & INE

Como se comentó en el apartado anterior, detrás del mayor esfuerzo de acceso está el bajo aumento de los salarios, derivado de la mayor precarización del mercado de trabajo. La variación de los salarios queda muy por debajo de los aumentos registrados por los precios de venta y por los alquileres desde el inicio de la recuperación del mercado de vivienda.

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

En el primer trimestre de 2019 las viviendas iniciadas, estimadas a partir de los visados de obra nueva, aumentaron en un 18,9% sobre el mismo periodo del año precedente, con lo que el nivel anual de dicha variable se ha situado en torno a las 120.000 anuales en 2019. La variación

anual de hogares en el mismo periodo fue de 105.500, por debajo del incremento previsto para las viviendas iniciadas (Fig. 20).

Los visados para rehabilitación de viviendas aumentaron en un 18% en el primer trimestre de 2019. Las viviendas terminadas, estimadas a partir de los certificados de obra nueva, crecieron en un 18,4% sobre 2018, situándose en un nivel de 76.000 en 2019 (Fig. 21).

La aportación al crecimiento del PIB del sector de la construcción y de la inversión en vivienda en 2019 se ha situado en unos niveles de 0,50 y 0,17 puntos porcentuales, respectivamente. De mantenerse el ritmo de construcción residencial del primer trimestre de 2019 es posible que dicha aportación resulte más elevada (Fig. 22).

Se ha comentado antes el importante aumento del

empleo registrado en los últimos años por la rama de "actividades inmobiliarias". La participación en el PIB de dicha rama es significativa. Mientras que el PIB del sector de la construcción supuso en 2018 el 5,9% del PIB desde el lado del valor añadido, el peso de las actividades inmobiliarias se elevó en dicho año al 9,5% (Fig. 23).

Se pone así de manifiesto que el crecimiento de la construcción residencial y de las ventas de viviendas tiene una incidencia importante sobre las actividades ligadas a la promoción y venta de viviendas. Destaca también el hecho de que tales actividades inmobiliarias funcionan con niveles de empleo más reducidos.

El aumento de las ventas de viviendas y de los precios está favoreciendo un crecimiento significativo y prolongado de la nueva construcción residencial. Sin embargo, los niveles



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

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO & INE

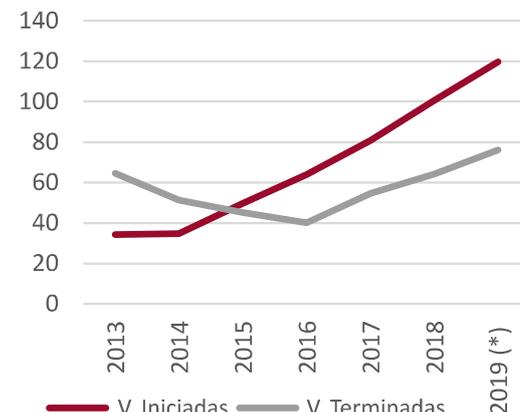


FIG. 21/ **Viviendas iniciadas (visados de obra nueva) y viviendas terminadas (certificados de fin de obra). Totales anuales, 2013-2019 (previsión).**

Fuente: MINISTERIO DE FOMENTO

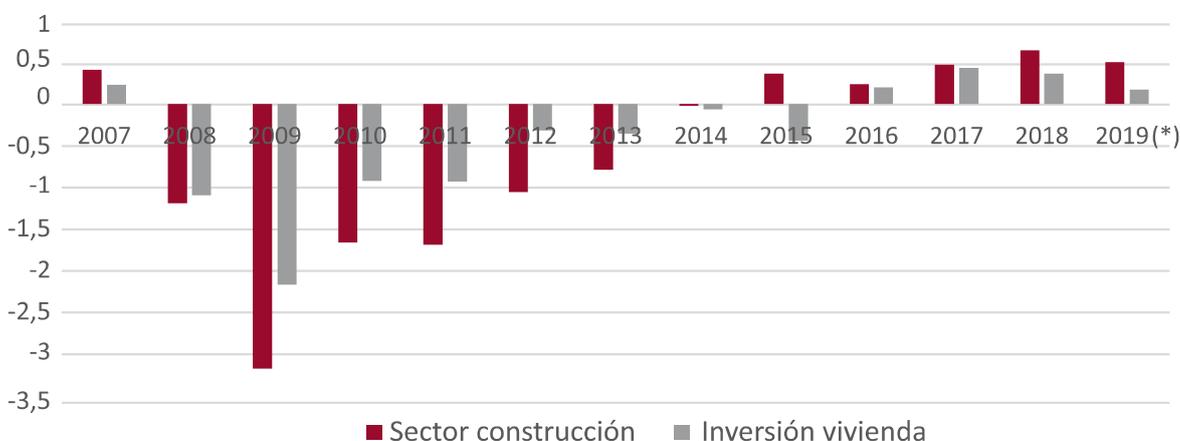


FIG. 22/ **Construcción, total sector, y vivienda. Aportaciones puntuales al crecimiento del PIB, 2007-2018 (2019 provisional).**

Fuente: INE.

alcanzados hasta 2019 en lo que a construcción de nuevas viviendas se refiere quedan muy por debajo de los correspondientes a la etapa previa a la anterior fase alcista del ciclo de la vivienda.

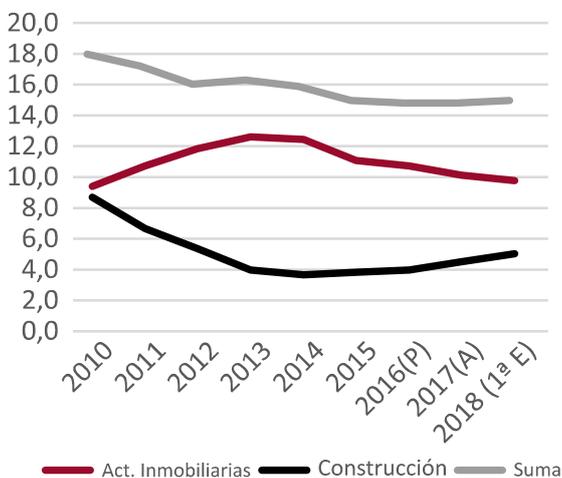


Fig. 23/ Construcción y actividades inmobiliarias. Participación en el PIB, precios corrientes.

Fuente: INE.

## 6. Política de vivienda

En el primer trimestre de 2019 las compraventas registradas de viviendas de protección oficial (VPO) crecieron en un 5,8% sobre el mismo periodo del año anterior (Fig. 24). El nivel previsible de ventas registradas de VPÓ para 2019 es de unas 53.000 viviendas, equivalentes al 10% del total de compraventas registradas en España en dicho periodo de tiempo.

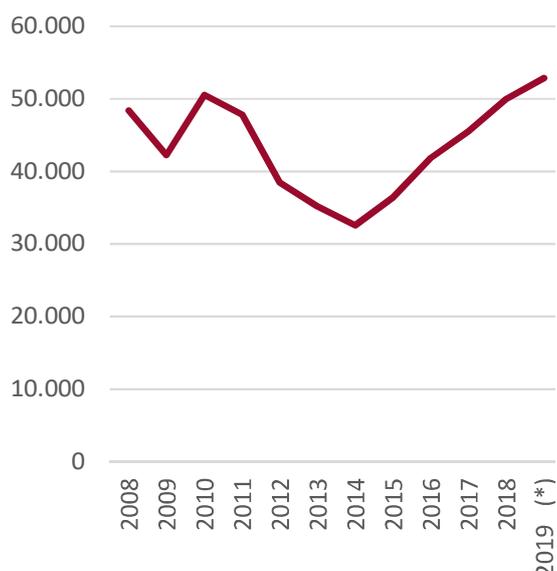


Fig. 24/ Compraventas registradas de viviendas protegidas. Totales anuales, 2008-2019 (previsión).

Fuente: INE.

En mayo de 2019 el gobierno catalán ha aprobado el decreto-ley por el que se limitan los precios del alquiler en el territorio de Cataluña. Según dicha norma, los precios del alquiler no pueden superar en un 10% el índice de referencia, y ello en barrios y ciudades con falta acreditada de vivienda asequible.

El citado decreto-ley citado solo se aplicará en pisos de menos de 150 m<sup>2</sup>. En el caso de Barcelona, corresponderá al ayuntamiento de dicha ciudad el decidir si se considera "tensionada" a toda la ciudad o solo algunos distritos.

El índice de referencia se obtiene a partir de datos derivados de unos 200.000 contratos de alquiler depositados en el registro de fianzas en el Incasól, organismo del gobierno autónomo. Está previsto incentivar a los propietarios que alquilen su vivienda por debajo del índice de referencia.

El Ministerio de Fomento ha anunciado el 30 de mayo de 2019, mediante Nota de Prensa, la puesta en marcha del "Plan 20.000", destinado a aumentar la oferta de viviendas de alquiler en las zonas del territorio en las que el mercado del alquiler esté especialmente tensionado. El Ministerio de Fomento considera que son ámbitos que cumplen dicha exigencia las siguientes áreas territoriales: Madrid y área metropolitana, Barcelona y área metropolitana, Valencia y área metropolitana, Islas Canarias, Islas Baleares, Málaga, Sevilla y Ceuta y Melilla.

El Plan 20.000 fomentará la participación público-privada. Se realizarán licitaciones del derecho de superficie sobre suelo de titularidad pública, con el fin de que empresas privadas y públicas puedan acceder a la construcción de viviendas y a la explotación de dicho derecho de superficie durante "un plazo amplio de 20, 40 o más años".

Las primeras actuaciones del Plan 20.000 se desarrollarán sobre suelo de la empresa pública Sepes en Ibiza, Valencia, Sevilla, Málaga, Madrid, Ceuta y Melilla. Dichas actuaciones permitirán construir 5.723 viviendas de alquiler a precios asequibles para "unidades de convivencia con ingresos limitados".

## Bibliografía

- BANCO DE ESPAÑA, 2019: "Informe Anual. Presentación del gobernador", Mayo 2019.
- 2019: "Informe de Estabilidad Financiera" Primavera 2019.
- FMI, 2019: *World Economic Outlook, Capítulo primero*, "Global Prospects and policies". Abril.
- WOLF, Martin, (2019): *El Mundo*, Entrevista, 27 de mayo.