

CIUDAD Y TERRITORIO

ESTUDIOS TERRITORIALES

ISSN(P): 1133-4762; ISSN(E): 2659-3254

Vol. LIII, Nº 209, otoño 2021

Págs. 855-866

<https://doi.org/10.37230/CyTET.2021.209.16>

CC BY-NC-ND



El mercado de vivienda recupera fuerzas

Julio RODRÍGUEZ-LÓPEZ

Vocal del Consejo Superior de Estadística

“Los precios de las viviendas han crecido durante siete años consecutivos en la mayor parte de los países de Europa. Según un informe reciente del BCE, en el cuarto trimestre de 2020 los precios de la vivienda en la Eurozona aumentaron en un 5,8% sobre el año anterior. Francia, Alemania y Países Bajos registraron las tres cuartas partes del aumento total de la Eurozona durante el pasado año. Los precios crecientes de la vivienda y la carencia de viviendas accesibles han hecho saltar la chispa de la indignación pública respecto de los grandes arrendadores en varios países. Las permisivas condiciones monetarias podrían empujar aún más los aumentos de precios, arriesgando así una aguda corrección final”.

Martin ARNOLD, 2021, European house prices, “Dutch house prices climb at highest rate since 2001”.
The Financial Times, 22 de junio.

Introducción

En el presente trabajo se analiza básicamente la evolución del mercado de vivienda en España en el primer cuatrimestre de 2021. En los dos primeros apartados se repasa la situación económica mundial y de España, respectivamente. En los apartados tercero, cuarto y quinto se analiza la evolución del mercado de vivienda desde el lado de los precios, demanda, financiación y nueva oferta, respectivamente. En el sexto y último apartado se comentan algunos aspectos de la política de vivienda estatal en España.

1. La economía mundial sale del pronunciado “bache” de 2020

La economía mundial registró una severa contracción en 2020, sin precedentes históricos por la rapidez con la que se produjo un intenso descenso de la actividad y del empleo. Tras crecer en un 2,2% en 2019, la economía mundial retrocedió en 2020 en un 3,3%, correspondiendo a los países de economía avanzada una caída del 4,7% y un -2,2% a las economías de países emergentes y menos desarrollados. Las previsiones para 2021 son de un crecimiento del PIB mundial del 6%, correspondiendo un 5,1% a las economías avanzadas y un 6,7% a las economías emergentes (FMI, 2021) (FIG. 1).

Julio Rodríguez López es doctor en CC. Económicas. Ha sido presidente del Banco Hipotecario de España y de Caja Granada.
Correo electrónico: julio.r.lopez@pataura.e.telefonica.net

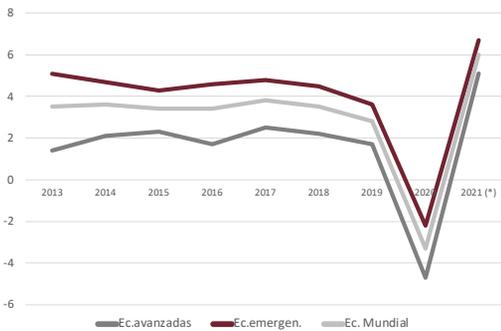


FIG. 1/ **Economía mundial. Crecimiento del PIB, 2013-2021 (previsión), Producción Mundial, países de economía avanzada y países emergentes y en desarrollo.**

Fuente: FMI

La recuperación de la economía mundial en el segundo semestre de 2020 impidió que el retroceso registrado en la primera mitad de 2020 alcanzase una mayor intensidad. La rápida e intensa respuesta política que tuvo lugar en el pasado año puede permitir que la recesión provocada por la pandemia en 2020 deje menos huella que la crisis económica de 2008. La incidencia económica global de la recesión de 2020 va a afectar de forma más negativa a los países emergentes y a los menos desarrollados, así como a los países más dependientes del turismo y de las exportaciones de mercancías.

Los jóvenes, las mujeres, los trabajadores con más baja preparación y el empleo informal han sido hasta ahora los más afectados por la pandemia, que también ha producido un aumento significativo de las desigualdades (FMI, 2021).

En numerosos países ha tenido lugar una elevación significativa de los niveles de ahorro por parte de las empresas y de los hogares, y el futuro inmediato va a depender de la forma y de la intensidad con la que se emplee dicho ahorro. La política económica de apoyo a empresas y hogares, que ha impedido que la recesión se prolongue más tiempo y que alcance mayor intensidad, ha generado déficits públicos importantes, que han incrementado los niveles de deuda pública. Para atender al servicio de la misma será necesario procurar más recursos para el sector público, lo que exigirá aumentar las bases fiscales y también reforzar la progresividad de los tributos.

Dentro de la Unión Europea la intensificación de los contagios y los consiguientes

confinamientos registrados con la llegada del otoño de 2020 provocaron que el PIB de dicha área económica disminuyese en el cuarto trimestre de 2020 y en el primer trimestre de 2021. Tras un segundo trimestre de variación positiva de la actividad y del empleo, todo indica que el crecimiento de la economía comunitaria se acelerará a partir del tercer trimestre de 2021. A dicha evolución contribuirá asimismo el Programa "Next Generation" de la Unión Europea, dotado con 700.000 millones de euros, que apoyará la puesta en marcha de Planes de Recuperación y de Resiliencia en los estados miembros. Puesto que una parte de dicha dotación se va a distribuir en 2021, el Programa citado puede así contribuir a reforzar los niveles de demanda en la segunda parte de este año.

Las previsiones de la Comisión Europea en su informe de primavera de 2021 son de un crecimiento de la Eurozona del 4,3% en 2021 y del 4,4% en 2022. (COMISIÓN EUROPEA, 2021). El consumo privado puede ser el motor del crecimiento, previéndose una reducción gradual de la alta tasa de ahorro alcanzada en 2020. La inversión resultará favorecida por los planes de recuperación preparados en los diferentes estados miembros. La mayor expansión de la economía de Estados Unidos, para la que se prevé un crecimiento del 6,4% en 2021 también ayudará al crecimiento de la Eurozona, así como la recuperación del comercio mundial, para el que el FMI prevé un crecimiento del 8,4% en 2021.

La inflación ha registrado una reaparición en el segundo trimestre de 2021. El índice armonizado de precios de consumo de la Unión Europea registró una variación interanual del 2% en mayo, evolución que contrastó con el descenso del -0,3% correspondiente a 2020. El componente de "energía" de dicho índice armonizado registró un aumento interanual del 13,1%. El barril de petróleo del Mar del Norte registró un importante aumento en los cinco primeros meses de 2021, alcanzando en mayo un precio medio de 69,5 dólares por barril (FIG. 1.bis). Está por confirmar si se trata de una evolución pasajera o si va a tener una duración más prolongada.

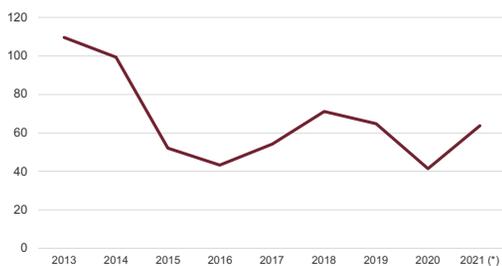


FIG. 1 BIS/ Precio medio anual del barril de petróleo (dólares/barril), 2013-2021 (previsión).

Fuente: BANCO DE ESPAÑA

2. La recuperación de la economía española

El brote de pandemia detectado en España en marzo de 2020 dio lugar a un amplio proceso de confinamientos que provocaron un retroceso del PIB del 10,8% en dicho ejercicio. Dicha evolución negativa de la actividad se prolongó en el primer trimestre de 2021, periodo en el cual el PIB descendió en un 0,5% sobre el trimestre precedente. El gradual levantamiento de las restricciones y el buen ritmo del proceso de vacaciones han permitido que la actividad se recobrase a partir del segundo trimestre de 2021, previéndose una aceleración del crecimiento en el segundo semestre de este año.

El Banco de España ha anticipado un crecimiento del PIB del 2,2% en el segundo trimestre de 2021 (FIG. 2). El nivel de actividad alcanzado en dicho trimestre resulta todavía inferior al del primer trimestre de 2020 y queda lejos de los niveles correspondientes a 2019. La previsión del Banco de España de un

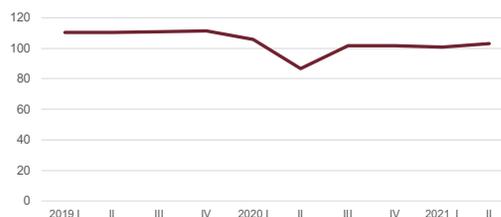


FIG. 2/ PIB pm, precios constantes. Datos trimestrales, 2019-2021.

Fuente: INE y BANCO DE ESPAÑA

crecimiento del 6,2% para el conjunto de 2021 implica una expansión del 5,7% en el segundo semestre de 2021, lo que es una importante aceleración respecto del 0,6% de crecimiento del primer semestre del año.

La puesta en marcha del Plan de Recuperación y Resiliencia en el segundo semestre de 2021 contribuirá a conseguir un mayor crecimiento, aunque el Plan citado tendrá una influencia mayor en 2022. La Comisión Europea ha previsto un ritmo de crecimiento para la economía española del 5,9% en 2021 y del 6,8% en 2022. La relajación de los confinamientos puede favorecer un aprovechamiento del ahorro no consumido en 2020, lo que favorecerá una mayor expansión del consumo privado y también de la inversión. En la previsión para 2021 destaca sobre todo la recuperación del consumo privado (6,2%), inversión en bienes de equipo (12%) y exportaciones (11,7%). El resto del mundo realizará una aportación positiva al crecimiento de la economía (FIG. 3).

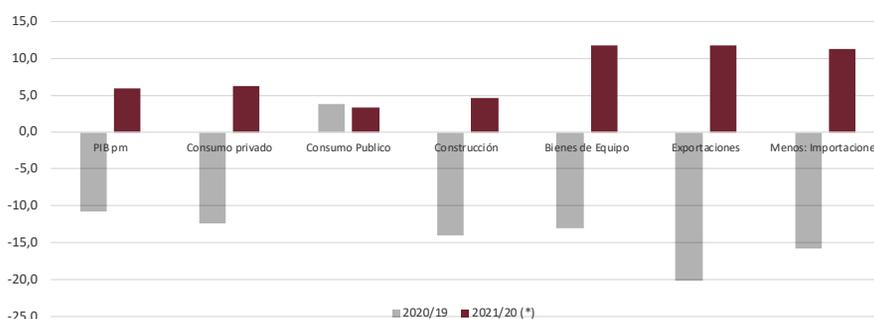


FIG. 3/ España. PIB y componentes de la demanda. Tasas de variación anual, 2020-2021 (%).

Fuente: INE, FUNCAS y COMISIÓN EUROPEA

El mayor crecimiento supondrá una aceleración del ritmo de aumento del empleo y una reducción de la elevada tasa de paro (Fig. 4). En la previsión de la Comisión Europea para España destaca el aumento del empleo en un 4,5% en 2021 y la presencia de una tasa media de desempleo del 15,7%. La afiliación a la Seguridad Social creció en un 3,6% en los cinco primeros meses de 2021 respecto del mismo periodo del año anterior.

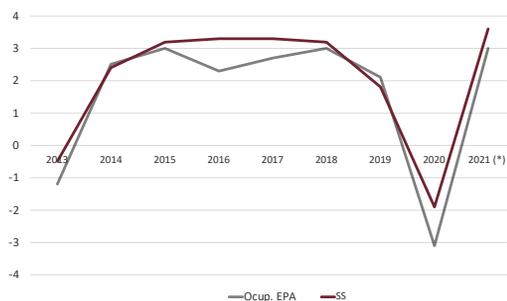


Fig. 4/ Empleo: ocupados según la EPA y afiliados a la Seguridad Social. Tasas de variación anual (datos a fin de año), 2013-2021 (previsión) (%).

Fuente: INE y MINISTERIO DE INCLUSIÓN Y SEGURIDAD SOCIAL

La inflación ha registrado un rebrote en el segundo trimestre de 2021, alcanzando el índice de precios de consumo una variación interanual del 2,7% en mayo. Esta variación se ha debido, sobre todo, al aumento de los precios de los productos energéticos, que crecieron en un 24% en mayo sobre el mismo mes del año precedente. Las previsiones de Funcas respecto del aumento de los precios de consumo en 2021 es de un crecimiento del 2,8% en 2021, crecimiento que se desaceleraría en 2022, una vez normalizados los circuitos de producción.

La balanza de pagos por cuenta corriente puede registrar en 2021 un ligero superávit (0,3% del PIB), mejorando la previsión para 2022, cuando la actividad se haya recuperado de forma más significativa en el resto del mundo. La respuesta de política económica a la pandemia supuso un fuerte aumento del déficit público en 2020, año en el cual dicha magnitud llegó a suponer el 11% del PIB. En 2021 dicho déficit se mantendrá en un nivel elevado, que todavía puede alcanzar al 8,5% del PIB (Fig. 5). La deuda pública puede alcanzar en 2021 un nivel del 120% al final del año, como consecuencia del mayor déficit, previéndose una reducción del nivel relativo de deuda en 2022, hasta el 116,9% según la Comisión Europea.

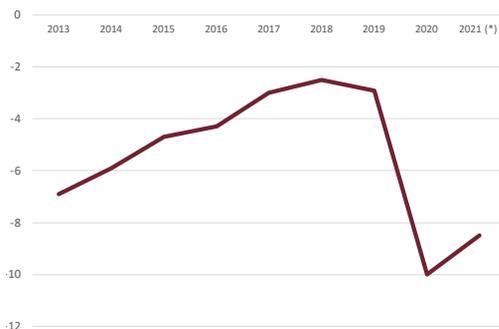


Fig. 5/ Déficit Administraciones Públicas (% PIB), 2013-2021 (previsión).

Fuente: FUNCAS y COMISIÓN EUROPEA

3. Mercado de vivienda (I). Precios de la vivienda y alquileres.

La recuperación registrada por los principales indicadores del mercado de vivienda (compraventas y precios) en el primer trimestre de 2021 puede persistir en el resto del año. La continuada elevación del empleo puede permitir recuperarse a la demanda de viviendas de alquiler. La compra de segunda vivienda ha dinamizado las ventas de viviendas de nueva construcción.

Las favorables condiciones de financiación permitirán que las ventas de viviendas de segunda mano crezcan sobre el año precedente. Todo apunta a que las principales magnitudes del mercado de vivienda, compraventas y construcción de nuevas viviendas, se aproximarán en 2021 a los niveles alcanzados en 2019. Los precios de las viviendas aumentarán por encima del 5%, y los precios de los alquileres se estabilizarán en la segunda parte del año.

El índice de precios de la vivienda publicado por el INE registró un aumento moderado (0,5%) en el primer trimestre de 2021. En este periodo de tiempo descendieron los precios de las viviendas de nueva construcción en un 0,6% y crecieron los precios de las viviendas usadas en un 0,7%. La variación interanual del índice citado fue el 0,9%, correspondiendo un 2,3% a los precios de las viviendas nuevas y un 0,7% a los precios de las viviendas usadas (Fig. 6).

El precio medio de los valores de tasación publicado por el MITMA fue de 1.625,4 euros/m² en el primer trimestre de 2021, lo que supuso un descenso del -0,9% respecto del nivel del mismo periodo del año anterior. Por provincias,



FIG. 6/ Índice de precios de vivienda. Total, nuevas y usadas. Tasas de variación anual, 2013-2021 (%).

Fuente: INE

el valor de tasación más elevado correspondió a Guipúzcoa, cuyo valor medio trimestral fue de 2.739 euros/m², seguida de Madrid (2.599 euros/m²). Los valores de tasación más reducidos fueron los de Teruel (765 euros/m²) y Cuenca (762 euros/m²).

Los precios de oferta recogidos en el portal Idealista.com alcanzaron en mayo de 2021 un nivel de 1.805 euros/m², al que correspondió una variación interanual del 4,4%. Dicha evolución supuso una aceleración respecto de la tasa correspondiente a diciembre de 2020 (0,9%) (FIG. 7).

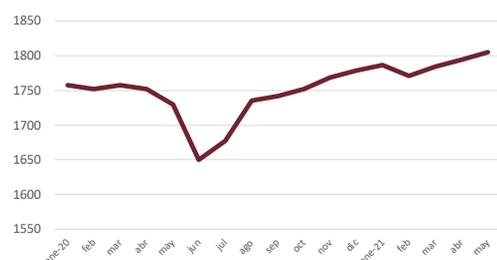


FIG. 7/ Precios de las viviendas (euros/m²), España. Serie mensual, 2020-2021.

Fuente: [Idealista.com](https://www.idealista.com)

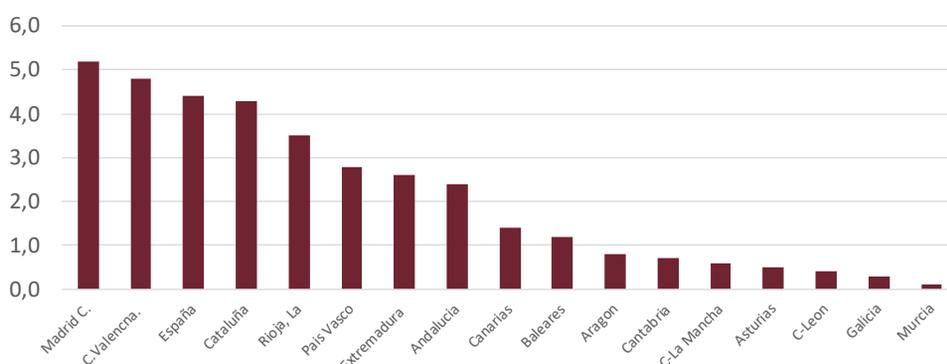


FIG. 8/ Precios de las viviendas (euros/m²), España. Serie mensual, 2020-2021.

Fuente: [Idealista.com](https://www.idealista.com)

Por autonomías, los precios de oferta más elevados en mayo de 2021 han sido los de Baleares (3.141 euros/m²) y Madrid (2.927 euros/m²), mientras que los más reducidos correspondieron a Extremadura (938 euros/m²) y Castilla-La Mancha (867 euros/m²). El crecimiento más elevado de los precios ofrecidos en mayo de 2021 correspondió a Navarra (5,55) y a Madrid (5,2%). Los menores crecimientos fueron los de Galicia (0,3%) y Murcia (0,1%) (FIG. 8).

El comportamiento de los alquileres de las viviendas puestas en oferta ha sido diferente al registrado por los precios de venta. Tras alcanzar un nivel de 11,5 euros /m²-mes en septiembre de 2020, los alquileres ofrecidos han retrocedido en un 7% hasta situarse en 10,7 euros/m²-mes en mayo de 2021, según los datos publicados por el portal Idealista.com (FIG. 9).

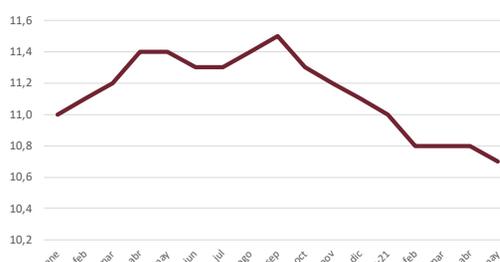


FIG. 9/ Precios del alquiler, euros/m²-mes. Serie mensual, 2020-2021.

Fuente: [Idealista.com](https://www.idealista.com)

Los niveles más elevados alcanzados por los alquileres ofrecidos en mayo de 2021 fueron los de la Comunidad de Madrid (13,7 euros/m²-mes) y Cataluña (13,3 euros/m²-mes). Los niveles más reducidos correspondieron a Castilla-La Mancha (5,8 euros/m²-mes) y Extremadura (5,4

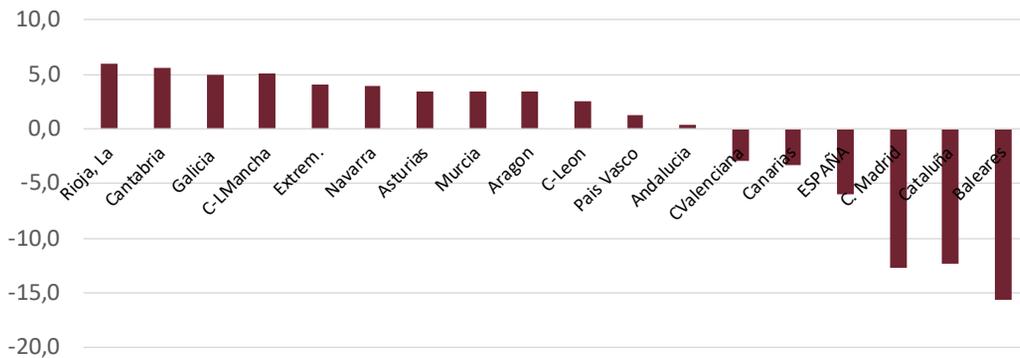


FIG. 10/ Precios de los alquileres. Tasas de variación interanual, mayo de 2021, España y Comunidades Autónomas (%).

Fuente: Idealista.com

euros/m²-mes). En mayo de 2021 los alquileres ofrecidos descendieron en un 6% respecto del mismo mes del año anterior. El mayor aumento interanual fue el de La Rioja (5,9%), destacando los descensos interanuales experimentados por Madrid (-12,7%), Cataluña (-12,4%) y Baleares (-15,6%) (Fig. 10).

Los mayores retrocesos producidos en los alquileres tras el paso de la pandemia han correspondido, pues, a las autonomías en las que habían sido más acusados los aumentos entre 2014 y 2019. Esta evolución reflejó el descenso del empleo, como se advierte en la serie mensual de afiliados a la Seguridad Social. En el primer trimestre de 2021 los salarios registraron una variación anual del 1%, superior al aumento de los precios de las viviendas (0,9%). Dicha variación contrastó con el retroceso antes citado del 6% en los alquileres. A pesar de esta evolución, después de 2013 el aumento acumulado de los salarios hasta 2021, el 44,3%, queda por encima del registrado por los precios de venta de las viviendas (34,8%) y por los salarios (4,2%) (Fig. 11).

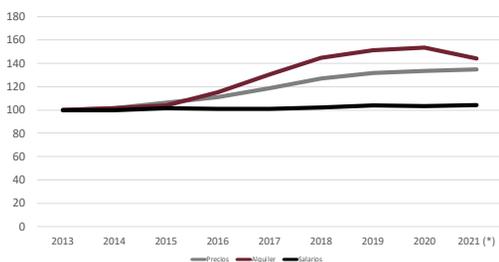


FIG. 11/ Precios de las viviendas, alquileres y salarios por persona ocupada, 100=2013. Datos anuales, 2013-2021 (previsión).

Fuente: INE e Idealista.com

La evolución de la demanda de vivienda permite anticipar una elevación de los precios de la vivienda en 2021 superior al 5% y una estabilización de los precios del alquiler en la segunda mitad del año, lo que implicaría que al final de 2021 los alquileres alcanzarían niveles equivalentes a los existentes a finales de 2020 o incluso ligeramente superiores.

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

Los indicadores del mercado de vivienda señalan que en 2021 las ventas de viviendas y el número de préstamos hipotecarios van a registrar un importante aumento sobre el nivel de 2020. En el pasado ejercicio la pandemia y los consiguientes confinamientos provocaron importantes descensos de dichas magnitudes. El aumento experimentado por la oferta de viviendas de alquiler, consecuencia, entre otras causas, del descenso del número de viviendas turísticas, unido a la menor demanda provocada por la situación del mercado de trabajo, explican el diferente comportamiento de los precios de los alquileres respecto de los precios de venta de las viviendas.

El número de préstamos hipotecarios con garantía de vivienda descendieron de forma acusada en los trimestres segundo y tercero de 2020 respecto del nivel correspondiente al primer trimestre del pasado ejercicio. En el cuarto trimestre de 2020 y en el primer trimestre de 2021 el número de préstamos ha presentado una clara tendencia alcista (Fig. 12).

A pesar de dicha recuperación el nivel del primer trimestre de 2021 fue inferior al del mismo periodo de 2020 en un 7,8%. Durante el primer

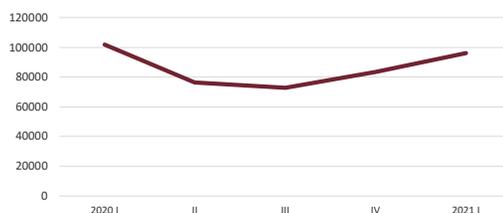


FIG. 12/ **Hipotecas sobre vivienda, datos trimestrales, 2020-2021.**

Fuente: INE

trimestre de 2021 descendió hasta el 73,5% la proporción que suponen los préstamos hipotecarios sobre la venta de viviendas respecto de la media del 80,3% de 2020 (FIG. 13).

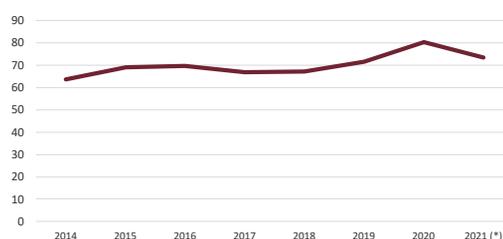


FIG. 13/ **Proporción de préstamos hipotecarios sobre compraventas registradas de viviendas (%). Datos anuales, 2014-2021 (previsión).**

Fuente: INE

El tipo de interés medio de las hipotecas sobre viviendas formalizadas descendió a lo largo de 2020 hasta el 2,97% de diciembre. En los tres primeros meses de 2021 persistió tal descenso, situándose en marzo en el 2,75% el tipo medio de las hipotecas. En dicho mes de 2021 el tipo medio de los préstamos a interés variable se situó en el 2,22% frente al 2,49% de los préstamos a tipo fijo (FIG. 14).

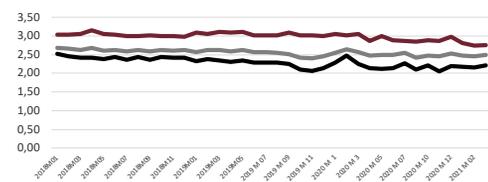


FIG. 14/ **Tipos de interés de los préstamos hipotecarios de las hipotecas sobre viviendas. Total, a tipo fijo y a tipo variable. Datos mensuales, 2018-2021.**

Fuente: INE

Los datos publicados por el Banco de España sobre las nuevas operaciones formalizadas revelan la presencia de una fuerte aceleración de las cuantías de las nuevas operaciones formalizadas entre febrero y abril de 2021. De este modo, el volumen de los nuevos préstamos destinados a comprador de vivienda aumentó en un 56,4% entre enero y abril de 2021 respecto del mismo periodo de 2020.

Las operaciones que no son resultado de una renegociación aumentaron en un 52,7% en el mismo periodo de tiempo (FIG. 15). En ambos casos el ritmo de las nuevas operaciones implicaría un nivel anual en 2021 superior al de cada uno de los diez años precedentes. Las renegociaciones han continuado aumentando en 2021, creciendo en enero-abril en un 125,8% sobre 2020 (FIG. 16). El ritmo anual de renegociaciones en el primer cuatrimestre ha sido de un 8,5% sobre el total de préstamos, por encima del 5,9% de 2020.

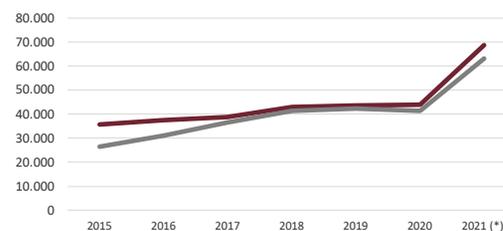


FIG. 15/ **Préstamos a comprador de vivienda. Total y operaciones no renegociadas. Totales anuales, 2015-2021 (previsión), millones de euros.**

Fuente: BANCO DE ESPAÑA

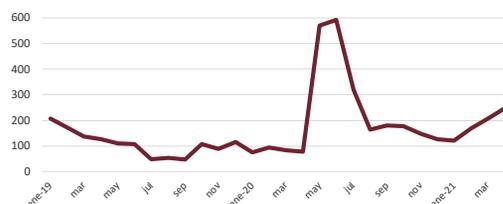


FIG. 16/ **Créditos a comprador de vivienda, operaciones renegociadas, millones de euros. Datos mensuales, 2019-2020.**

Fuente: BANCO DE ESPAÑA

La evolución de los nuevos préstamos a comprador de vivienda y la presencia prolongada de unos tipos de interés reducidos revela que la actuación del sistema financiero y de la política monetaria resulta favorable a la expansión de la demanda de vivienda en 2021. Otra cosa es la presencia de los fondos de inversión, que han supuesto una fuente adicional de liquidez tanto para el desarrollo de nuevas promociones de viviendas como para la compra a los bancos de las viviendas presentes en sus balances, que son una cicatriz procedente de la fuerte expansión inmobiliaria que estuvo en el origen de la crisis de 2008.

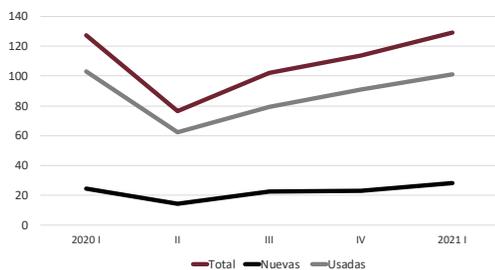


FIG. 17/ Compraventas registradas de viviendas. Total, nuevas y usadas, 2020-2021. Datos trimestrales, miles de viviendas.

Fuente: ESTADÍSTICA REGISTRAL INMOBILIARIA

Las compraventas de viviendas registradas experimentaron una fuerte caída en el segundo trimestre de 2020, consecuencia de la aparición de la pandemia. En los tres trimestres siguientes dicha magnitud ha crecido de forma continuada, situándose en el primer trimestre de 2021 por encima del nivel alcanzado en el mismo periodo de 2020 (FIG. 17). Con datos disponibles hasta abril de 2021, las compraventas totales de viviendas han presentado un aumento del 12,5% sobre el año anterior.

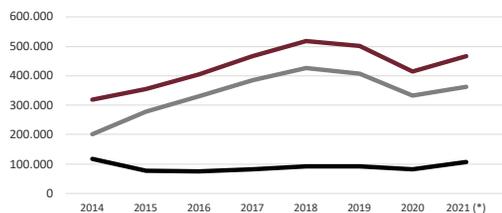


FIG. 18/ Compraventas de viviendas registradas. Totales anuales, nuevas y usadas, 2013-2021 (previsión).

Fuente: INE

Dicho crecimiento ha sido superior en el caso de las viviendas de nueva construcción (26,8%) y presentó menor intensidad en el componente de las viviendas usadas (8,7%) (FIG. 18). La previsión

de ventas que se deriva de los datos de los registros hasta abril superan con claridad a los de 2020, pero de momento los datos disponibles no implican que se alcancen los niveles de 2019.

La información aportada por el Consejo Superior del Notariado llega hasta abril de 2021. Los aumentos de ventas de viviendas y de número de préstamos para compra de vivienda en enero-abril presentan mayor intensidad que los datos de los registros hasta marzo. Así, el número de ventas de viviendas creció en un 45,8% en enero-abril de 2021 sobre el mismo periodo de 2020, mientras que el número de préstamos hipotecarios formalizados creció en un 44,7% (FIG. 19). Con la tasa de crecimiento citado el nivel de ventas de 2021 podría superar el total de ventas de 2019.

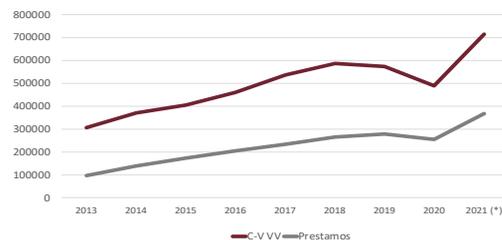


FIG. 19/ Viviendas. Número de viviendas adquiridas y número de préstamos. Totales anuales, 2013-2021 (previsión).

Fuente: CONSEJO GENERAL DEL NOTARIADO

Las estimaciones del INE sobre el número de viviendas turísticas, caracterizadas por ser objeto de alquiler durante breves periodos de tiempo, correspondientes a 2020 y 2021 han permitido detectar un descenso de dicho tipo de viviendas en el presente ejercicio. El descenso total en España fue del 8,3%, situándose el total de dichas viviendas en 294.698 en febrero de 2021. Los descensos más acusados han sido los de Cataluña (-13,5%) y País Vasco (-12,7%), mientras que el menor descenso fue el de Castilla-La Mancha (-4,1%). En febrero de 2021 ha destacado el hecho de que en Canarias persistió un aumento en el total de dichas viviendas en un 0,2% sobre 2020 (FIG. 20).

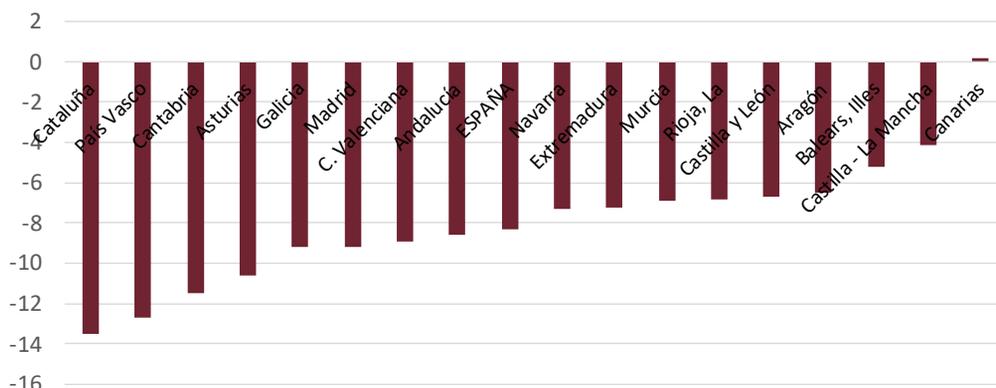


FIG. 20/ **Viviendas turísticas. Variaciones estimadas entre 2021 (febrero) y 2020 (agosto) (%), España y Comunidades Autónomas.**

Fuente: INE

Se considera que el descenso citado se ha debido a que, ante la menor demanda de vivienda de alquiler convencional por la caída del empleo por la pandemia durante 2020 una parte significativa de dichas viviendas han pasado a ser viviendas de alquiler convencional. Como consecuencia de lo anterior ha aumentado la oferta de viviendas de alquiler convencional y, junto a la menor demanda, se ha deprimido el nivel de los precios del alquiler (RODRÍGUEZ LÓPEZ, 2021).

En 2020 y 2021 está destacando el ritmo de construcción de viviendas destinadas a segunda residencia, a la vez que la compra de viviendas con fines de colocación del ahorro puede tener relevancia tras el fuerte aumento del ahorro de los hogares que provocaron los confinamientos derivados de la pandemia de Covid19.

5. Mercado de vivienda (III) La nueva oferta

La construcción de viviendas acusó el impacto de la pandemia en 2020. El retroceso se concentró en el segundo trimestre del pasado año, cuando las viviendas iniciadas descendieron en más de un 50% sobre el primer trimestre (FIG. 21). En los tres trimestres posteriores el ritmo de iniciación de viviendas se fue recuperando de forma gradual,

El nivel de iniciaciones de viviendas de marzo de 2021 reveló la presencia de un fuerte repunte alcista, por lo que, aunque con los datos del primer trimestre el total de iniciaciones estaría en torno a las 85.000 (FIG. 22), todo indica que en 2021 se va superar el total del año anterior. Es posible que se

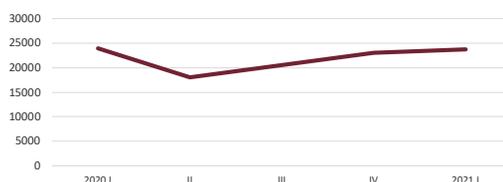


FIG. 21/ **Viviendas iniciadas. Visados de obra nueva. Datos trimestrales, 2020-2021.**

Fuente: MITMA

aunque en el primer trimestre de 2021 el total de iniciaciones todavía fue inferior al nivel correspondiente al mismo trimestre del año anterior.

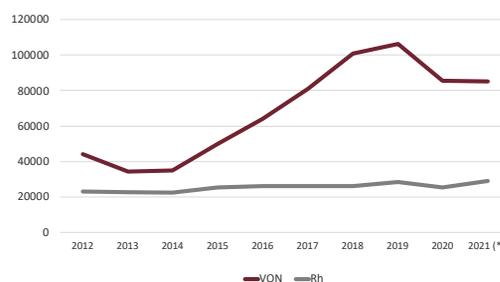


FIG. 22/ **Viviendas. Visados de obra nueva y de rehabilitación. Totales anuales, 2012-2021 (previsión).**

Fuente: MITMA

aproxime a las 95.000 el total de iniciaciones de viviendas en este ejercicio, un nivel muy lejano de los existentes antes de la etapa de expansión precedente.

El nivel de rehabilitaciones de viviendas se ha recuperado en el primer trimestre de 2021, alcanzando el 24,7% de proyectos de viviendas visados por los Colegios de Arquitectos Técnicos. Es previsible que el nivel de rehabilitaciones

aumente a partir de 2021, a la vista de la importante presencia de las ayudas a la rehabilitación previstas tanto en los Presupuestos Generales del Estado para 2021, así como la importante dotación que tales ayudas van a tener en el Plan de Recuperación en la parte del mismo financiada con fondos procedentes del *Plan Next Generation* de la Unión Europea.

La inversión en vivienda, estimada por la Contabilidad Nacional Trimestral, registro un fuerte descenso en 2020, el -16,6% a precios constantes. En el primer trimestre de 2021 persistió el descenso en la obra construida, que registró en dicho periodo un retroceso del -9,5% respecto del mismo periodo de 2020 (FIG. 23). La positiva variación anual del consumo aparente de cemento y del empleo en la construcción entre los afiliados a la Seguridad Social durante el primer cuatrimestre de 2021, revelan que el sector de la construcción en su conjunto y el componente de la construcción residencial pueden experimentar un 2021 una variación positiva sobre el volumen de obra correspondiente a 2020.

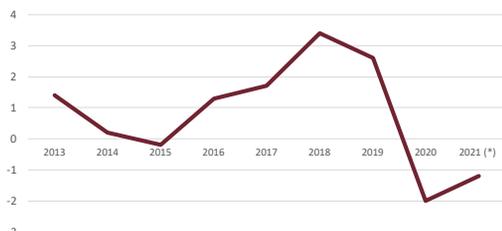


FIG. 23/ Inversión en vivienda, precios constantes. Tasas de variación interanual, 2013-2021 (previsión).

Fuente: INE

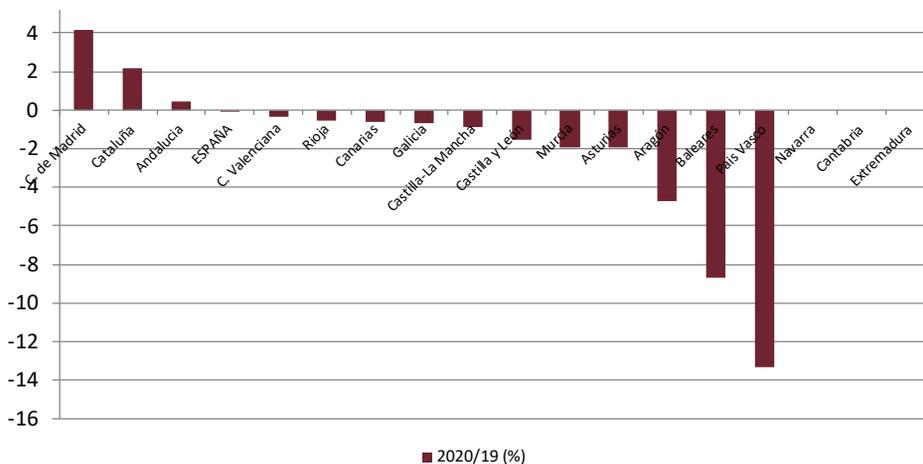


FIG. 24/ Stock de viviendas nuevas no vendidas, variación 2020/19 (%), España y Comunidades Autónomas.

Fuente: MITMA

Desde el MITMA se ha publicado en junio de 2021 la estimación del stock de viviendas de nueva construcción no vendidas a 31.12.2020 (MITMA, 2021), que se elevó a 456.918 viviendas. La serie histórica anual de dicha magnitud está disponible desde 2005 y alcanzó un nivel máximo en 2009, cuando se aproximó a un total de 650.000 viviendas. Después de ese año el stock en cuestión descendió con fuerza hasta 2016, resultando bastante más moderados los descensos experimentados en los años posteriores hasta 2020.

En el pasado año el descenso del stock citado fue solo del -0,04%, correspondiente a 191 viviendas. En dicho ejercicio, hubo tres autonomías que registraron incrementos en el stock correspondiente, Madrid (4,13%), Cataluña (2,17%) y Andalucía (0,45%). Los descensos más acusados del stock en cuestión fueron los de Baleares (-8,68%) y País Vasco (-13,29%) (FIG. 24). Por provincias, el mayor aumento del stock no vendido correspondió a Sevilla (5,07%) y los retrocesos más destacados fueron los de Guadalajara (-20,98%) y Huelva (-35,52%).

Casi el 60% de las viviendas nuevas no vendidas se concentran en las autonomías de Valencia, Cataluña, Andalucía y Madrid. La Rioja es la autonomía en la que el stock citado tiene un mayor peso dentro del parque total de viviendas, el 4,38%, seguida por Castilla-La Mancha (3,06%). Por provincias la participación más elevada es la de Castellón (5,84%).

6. Política de vivienda

En 2020 las viviendas de protección oficial vendidas (nuevas y de segunda mano) alcanzaron un total de 37.232 viviendas, lo que supuso un retroceso del 21,6% sobre el año anterior. En los cuatro primeros meses de 2021 las ventas citadas se han recuperado, creciendo en un 11,3% sobre el mismo periodo de 2020 (FIG. 25). El total de ventas de viviendas protegidas realizadas en el primer cuatrimestre de 2021 supuso el 8,9% del total de ventas de viviendas en España, proporción ligeramente inferior a la de 2020.

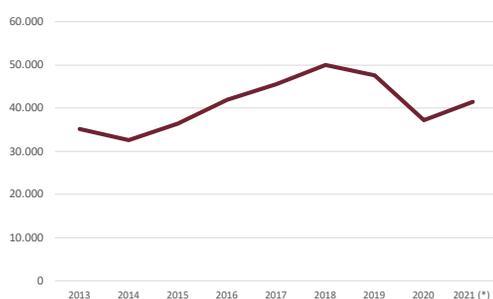


FIG. 25/ Compraventas de VPO. Número de viviendas. Totales anuales, 2013-2021 (previsión).

Fuente: INE

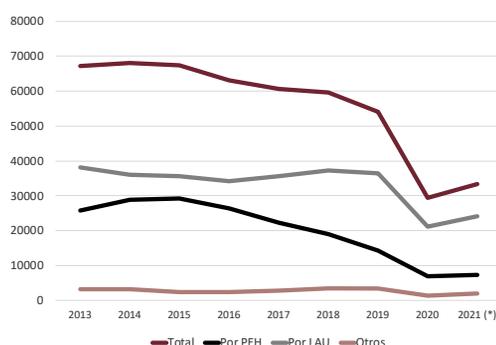


FIG. 26/ Lanzamientos judiciales practicados. Total, por ejecución hipotecaria y por aplicación LAU. Datos anuales, 2013-2021 (previsión).

Fuente: CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

El valor medio de tasación de las viviendas protegidas ascendió en el primer trimestre de 2021 a 1.137,8 euros/m², equivalentes al 70% del valor medio de tasación de las viviendas no protegidas (1.625,4 euros/m²). Los precios de venta más elevados de las viviendas protegidas en el primer trimestre de 2021 fueron los de Madrid (1.387 euros/m²) y los de la provincia de Barcelona (1.207 euros/m²).

Los lanzamientos judiciales descendieron de forma espectacular en 2020 como consecuencia del menor funcionamiento de los juzgados derivado de los confinamientos. El total de desahucios de 2020 ascendió a 29.406, un 45,6% por debajo del total de 2019. 24.107 desahucios se realizaron el pasado ejercicio por impago de alquileres y 7.366 se derivaron de procedimientos de ejecución hipotecaria. Los desahucios derivados del impago de alquileres supusieron el 82% de todos los desahucios de 2020. En dicho ejercicio, por autonomías, el mayor volumen de tales desahucios correspondió a Cataluña, con 4.211, casi el 20% de todos los producidos en España, seguida de Andalucía (2.942) y Comunidad Valenciana (2.765).

En el primer trimestre de 2021 el total de desahucios aumentó en un 11,1% respecto del mismo periodo de 2020 (FIG. 26). Los desahucios por impago de alquileres aumentaron en un 14%, mientras que los derivados de procedimientos de ejecución hipotecaria crecieron en un 6,5%. El crecimiento de 2021 refleja el retorno de una actividad normal a los juzgados, aunque es posible que con el final de la moratoria en los arrendamientos de vivienda pueda producirse en la segunda mitad de 2021 un repunte, que también se debería a la presencia de expedientes pendientes del ejercicio anterior.

El Real Decreto-Ley 8/2021, de 4 de mayo (BOE de 5.5.2021) permite continuar con la protección de carácter excepcional de algunas medidas sociales, como sucede con las destinadas al alquiler de la vivienda. Así, continuarían vigentes hasta el 9 de agosto de 2021 la suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos, la prórroga extraordinaria del contrato de arrendamiento por seis meses y la moratoria en el pago de la renta, tratándose de un arrendador considerado como gran tenedor. El Real Decreto Ley citado supone otra ampliación de los plazos para que el arrendatario en situación de vulnerabilidad pueda acogerse a las medidas extraordinarias en el arrendamiento de vivienda (COSTAS DE VICENTE, 2021).

En el documento de prospectiva “España 2050. Fundamentos y propuestas para una Estrategia Nacional de Largo Plazo”, publicado por la Oficina Nacional de Prospectiva y Estrategia del Gobierno de España (GOBIERNO DE ESPAÑA, OFICINA NACIONAL DE PROSPECTIVA Y ESTRATEGIA, 2021), no hay un capítulo específico sobre vivienda, pero esta es objeto de tratamiento en varios apartados del mismo. La vivienda se incluye entre las actuaciones destinadas a lograr un desarrollo territorial equilibrado. También se la considera como un instrumento que puede reducir las desigualdades existentes en la población española (RODRÍGUEZ LÓPEZ, 2021).

Según el citado documento, en el periodo 2015-19 un 9,5% de la población de España realiza un sobreesfuerzo para acceder a la vivienda, proporción superior al 9,2% del conjunto de los 27 países de la Unión Europea. La necesaria política de vivienda reduciría gradualmente la proporción de población que sufre tal sobreesfuerzo, de forma que en 2050 dicha proporción de hogares deberá haber descendido hasta el 4,5%.

Para reducir el alcance de la población que realiza sobreesfuerzo para acceder a la vivienda el documento recomienda, en primer lugar, incrementar la disponibilidad de vivienda pública y social. Esto se conseguiría por medio de la compra de viviendas en edificios ya consolidados, así como también por medio de la rehabilitación y la construcción

de nuevas viviendas, procurando evitar nuevos procesos de segregación socioespacial.

Otros instrumentos para reducir la proporción de hogares con sobreesfuerzo serían el fomento del alquiler de la vivienda vacía, la creación de un marco fiscal favorable al aumento de la oferta de vivienda en alquiler a precios asequibles, la protección del patrimonio público de vivienda y el establecimiento de mecanismos de protección del patrimonio público de vivienda.

7. Bibliografía

- COMISIÓN EUROPEA, (2021): “*European Economic Forecast*”, Spring
- COSTAS DE VICENTE, B. (2021): “*Medidas en el alquiler de vivienda por COVID-19 ampliadas hasta el 9 de agosto de 2021: RDL 8/2021, de 4 de mayo*”. Según Arrendamientos Urbanos, 7 de mayo.
- FONDO MONETARIO INTERNACIONAL (FMI) (2021): “*Economic Outlook, Executive Summary*”, Abril.
- GOBIERNO DE ESPAÑA, OFICINA NACIONAL DE PROSPECTIVA Y ESTRATEGIA (2021): “*España 2050. Fundamentos y propuestas para una Estrategia Nacional de Largo Plazo*”, Mayo
- MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA (MITMA) (2021): “*Informe sobre el stock de vivienda nueva 2020*”, Junio
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (2021): “*La vivienda turística en España, 2020-2021*”, www.economistasfrentealacrisis.com, Junio.
- (2021): “*La vivienda en el documento España 2050*”, El Siglo de Europa, 18 de mayo