

CIUDAD Y TERRITORIO

ESTUDIOS TERRITORIALES

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

Vol. LIII, N.º 208, verano 2021

Págs. 553-566

<https://doi.org/10.37230/CyTET.2021.208.16>

CC BY-NC-ND



Pandemia y Mercado de Vivienda

Julio RODRÍGUEZ-LÓPEZ

Vocal del Consejo Superior de Estadística

“En los años 50 y 60, cuando el Reino Unido construyó bastante más viviendas que en tiempos recientes, los gobiernos locales construyeron más de la mitad de todas las viviendas. Cuando dejaron de actuar de dicha forma, la oferta de nuevas viviendas descendió abruptamente. Es esencial que los gobiernos locales sean más activos asegurando disponibilidad de suelo y su desarrollo. Una actualización de la fiscalidad del suelo es también crucial”.

Martin WOLF, 2021 “La vivienda en el Reino Unido es cara y su oferta debe de incrementarse”.
The Financial Times, 30 de marzo.

Introducción

Como consecuencia de la pandemia del coronavirus Covid 19, el mercado de vivienda estuvo bastante menos activo en 2020 que en los años anteriores, destacando el descenso de ventas, viviendas iniciadas y precios de las viviendas en dicho ejercicio. En este trabajo se analiza, en primer lugar, la incidencia de dicha pandemia sobre la economía mundial. En el segundo apartado se describe la evolución reciente de la economía española. En el tercer apartado se analiza la evolución de los precios de la vivienda y de los alquileres en 2020-21. En el cuarto se recoge el comportamiento de la demanda de vivienda y de la financiación crediticia. En el quinto se describe el comportamiento reciente de las

viviendas iniciadas y de la construcción residencial. En el sexto y último apartado se analiza la problemática de la política de vivienda más reciente.

1. Economía mundial. Recuperación desigual

Tras el acusado impacto de la pandemia del coronavirus Covid19 en la primera parte de 2020, en el segundo semestre del pasado año tuvo lugar una recuperación sensible de la actividad y del empleo. Dicha evolución registró diferencias significativas entre los diferentes países, reflejadas en los dispares ritmos de crecimiento registrados en el último trimestre del año. Las

perspectivas generales mejoraron al inicio de 2021 como consecuencia de la aparición de vacunas efectivas y por el apoyo que la política fiscal aportó al mantenimiento de la demanda interna (OCDE, 2021).

Se ha previsto que hacia la mitad de 2021 la producción global mundial puede haber alcanzado los niveles de actividad existentes a la llegada de la pandemia. No obstante, lo anterior, son numerosos los países en los que dicho nivel no se alcanzará hasta bien avanzado el ejercicio de 2022. Las diferencias en los ritmos de recuperación han sido también importantes entre los diferentes sectores productivos. Por ramas de actividad destacan los notables retrocesos de la actividad y el empleo registrados en turismo, hostelería y transportes.

Se están priorizando en 2021 las actividades ligadas al desarrollo de la vacunación. Cada uno de los nuevos rebotes de la pandemia dificulta de forma sensible el proceso de recuperación de la economía, y ello por los confinamientos que ocasiona la lucha contra los contagios. A la vista del inseguro perfil de la actividad económica en el primer trimestre de 2021, resulta indispensable que la política económica general mantenga un desarrollo encaminado a favorecer un mayor crecimiento, a pesar de los aumentos de la deuda pública que dicha actuación conlleva.

Las políticas monetarias han mantenido una tónica a todas luces expansiva, visible sobre todo en los bajos tipos de interés dominantes y en la persistencia de las operaciones de “alivio cuantitativo” de los bancos centrales. Por medio de dichas actuaciones de compra de activos y de deuda pública estas entidades han aportado abundante liquidez al conjunto de la economía. Las políticas fiscales han presentado también un carácter expansivo, destacando las ayudas realizadas desde los gobiernos hacia empresas y actividades más afectadas por los confinamientos citados.

En este contexto, destaca el importante estímulo fiscal que va a realizarse en 2021 en el caso de Estados Unidos con dos planes de impulso a la economía por parte del gobierno que pueden contribuir a dinamizar más la economía mundial. Asimismo, en este país ha destacado la intensidad del proceso de vacunación de la población, lo que sin duda afectará de forma favorable al ritmo de crecimiento de su economía, que puede alcanzar un crecimiento del 6,5% en 2021 (Fig. 1).

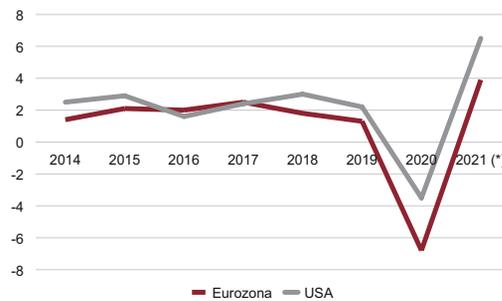


FIG. 1/ Crecimiento económico en Estados Unidos y Eurozona. Tasas de variación interanual, 2014-2021 (previsión).

Fuente: OCDE, *Interim Economic Outlook*.

En el caso de la Unión Europea, el inicio de las campañas de vacunación masiva ha aclarado algo el panorama. Al inicio de 2021 las perspectivas habían empeorado con el resurgimiento de los contagios desde el otoño anterior y con la aparición de nuevas y más contagiosas variantes del coronavirus. La previsión de crecimiento de la OCDE para la Eurozona es del 3,9% para 2021(-6,8% en 2020).

La intensidad de la recuperación ha variado de forma significativa entre los países de la Unión Europea. Los países cuya economía depende más del turismo están sufriendo con más intensidad que el resto de estados miembros las consecuencias de la pandemia (COMISIÓN EUROPEA, 2021). El acuerdo alcanzado entre la Unión Europea y el Reino Unido sobre las condiciones de su relación futura ha reducido el coste de la salida del Reino Unido del mercado común y de la unión aduanera.

De acuerdo con la Organización Para La Cooperación y el Desarrollo Económico (OCDE, 2021), la recuperación ha sido rápida en China, India y Turquía, mientras que en los países de la zona de Asia-Pacífico (Australia, Japón y Corea del Sur) la incidencia de la pandemia ha sido moderada. La recuperación está siendo más lenta en Europa, donde ha sido muy acusado el descenso de las horas trabajadas en el sector de los servicios.

Las perspectivas de un crecimiento mayor en de la economía de Estados Unidos ha ocasionado expectativas de una mayor inflación. También han generado elevaciones todavía moderadas en los tipos de interés a largo plazo, elevaciones que han empezado a advertirse en Europa (FINANCIAL TIMES, 2021).

2. Economía española. Una estructura productiva sensible a la pandemia

La pandemia del coronavirus Covid19 se dejó sentir en España desde los meses de marzo y abril de 2020. Las medidas de confinamiento adoptadas por las administraciones públicas dieron lugar a que el PIB de la economía española registrase tasas negativas de variación intertrimestral en los trimestres primero y segundo del pasado año. La actividad se recuperó con fuerza en el tercer trimestre, impulsada por la demanda interna, para después permanecer estabilizada en el cuarto trimestre.

En el conjunto de 2020 el PIB retrocedió en un 10,8% (creció un 2% en 2019), evolución explicada por la caída de la demanda interna en un 8,8% y por una aportación negativa de dos puntos porcentuales por parte del resto del mundo. El descenso interanual de las exportaciones (-20,2%) superó ampliamente la caída de las importaciones (-15,8%). El carácter mundial de la crisis impidió una actuación compensatoria de la débil demanda interna por parte de las exportaciones. Todos los componentes de la demanda registraron retrocesos significativos en 2020, excluido el gasto público, dentro del cual el consumo público creció en un 3,8% (FIG. 2)

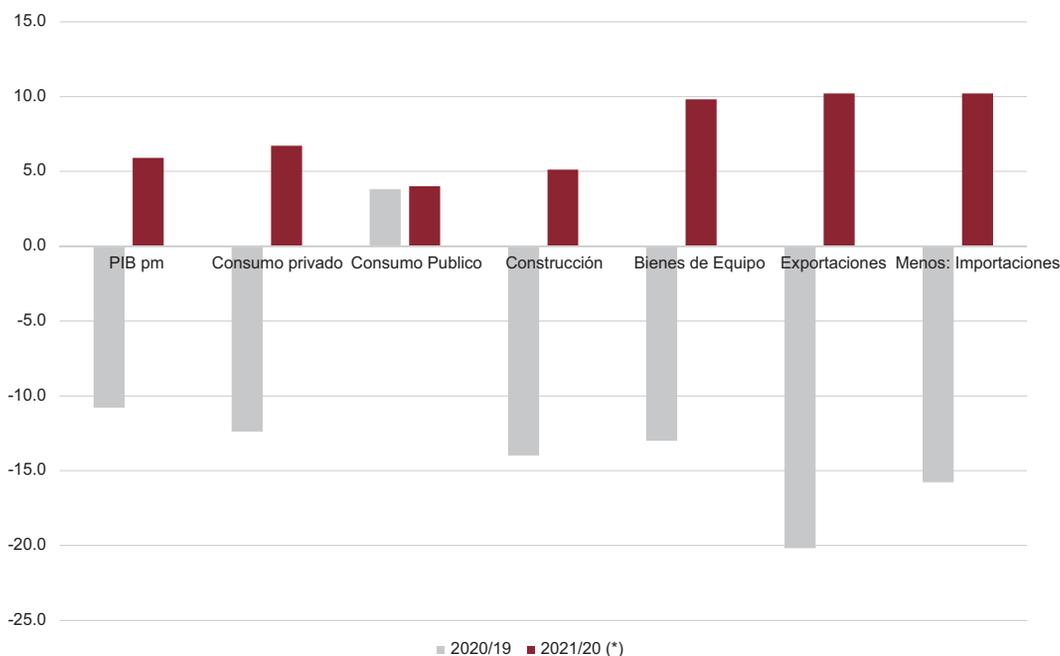


FIG. 2/ España. PIB y componentes de la demanda. Tasas de variación anual, 2020-2021 (%).

Fuente: INE y FUNCAS.

Las medidas de contención de la pandemia han sido en España algo menos severas que en otros países de la Unión Europea (COMISIÓN EUROPEA, 2021). Las medidas de apoyo a la demanda, visibles sobre todo en las ayudas a las empresas y a los trabajadores autónomos, han contribuido a mantener los niveles de empleo, por lo que el descenso de la actividad ha sido más intenso que el del empleo. En el último trimestre de 2020 el PIB retrocedió en España en un 8,9% sobre el mismo periodo del año anterior, mientras que el descenso del empleo fue el 3,1% en el mismo periodo de tiempo.

El estancamiento de la actividad en el último trimestre de 2020 (FIG. 3) y la persistente debilidad de la economía en el primer trimestre de 2021, evolución derivada de la segunda y tercera ola de la pandemia, van a afectar a la baja al crecimiento del ejercicio de 2021. Se prevé para este año un crecimiento del 5,9%, tasa inferior a la anticipada en previsiones anteriores. Consumo privado, construcción y exportaciones son los componentes del gasto para los que se prevé un crecimiento más acusado en la segunda parte de 2021.

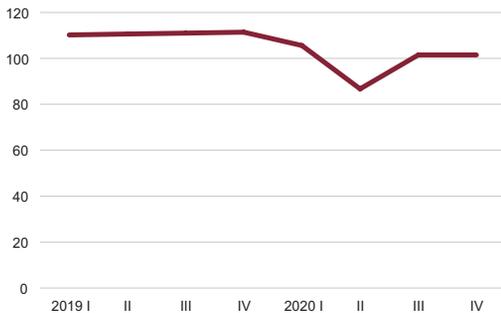


Fig. 3/ PIB pm, precios constantes. Datos trimestrales, 2019-2020.

Fuente: INE.

En la evolución del consumo privado en 2020 destacó, primero, el descenso de la renta disponible de los hogares en un 3,3%, a pesar del aumento de las prestaciones sociales en un 13,9%. En segundo lugar, el ahorro bruto de los hogares creció en un 126,6 %, llegando a suponer el 14,8% de la renta disponible (6,3% en 2019). Como consecuencia del fuerte aumento del ahorro familiar el consumo de los hogares retrocedió en un 12,4% en 2020.

El descenso del empleo en 2020 fue el 3,1% (cuarto trimestre de 2020 sobre el mismo periodo de 2019), según la Encuesta de Población Activa (EPA) del INE. Esto supuso un retroceso de 622.600 puestos de trabajo, registrándose el mayor descenso en el sector de los servicios (3,6%), mientras que la construcción presentó el menor retroceso sectorial (-0,3%). El número de afiliados a la Seguridad Social disminuyó en un 1,9% en 2020 (Fig. 4). Dicho descenso resultó ser menos acusado por el mantenimiento de empleos soportados por los ERTES, con los que desde el gobierno ha ayudado a las empresas y

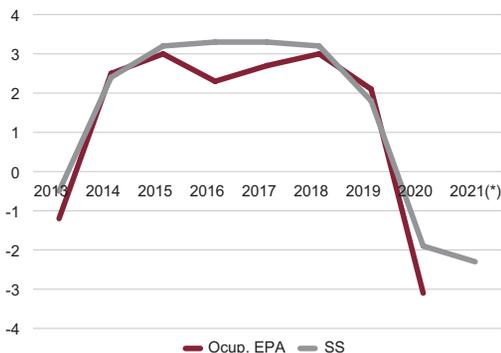


Fig. 4/ Empleo: ocupados según la EPA y afiliados a la Seguridad Social. Tasas de variación anual (datos a fin de año), 2013-2021 (previsión) (%).

Fuente: INE y MINISTERIO DE INCLUSIÓN Y SEGURIDAD SOCIAL.

también a los autónomos. La tasa media de desempleo en 2020 ascendió al 15,5%, casi punto y medio por encima del nivel del año precedente.

El índice de precios de consumo (IPC) descendió en 2020 en un 0,5%, descenso apoyado sobre todo en el retroceso de los precios de los productos energéticos (-6,2%). En marzo de 2021 se ha producido un fuerte repunte intermensual del IPC. La balanza de pagos por cuenta corriente vio reducirse el superávit desde el 2,1% de 2019 hasta el 0,7% en 2020. Como ya se ha señalado, el carácter generalizado de la crisis a nivel mundial impidió un mayor dinamismo de las exportaciones.

La pandemia ha forzado incrementos no previsibles del gasto público. El déficit de las administraciones públicas en España ascendió en 2020 a 113.172 millones de euros, equivalente al 10,09% del PIB (-2,9% en 2019). Tras la recalificación por Eurostat de la deuda de Sareb el déficit anual de esta entidad se incluye en el déficit total de las administraciones públicas, lo que ha elevado el déficit público de 2020 al 11% del PIB.

El origen del aumento del déficit en 2020 se debe en un 90% al aumento de gasto público preciso para mitigar las consecuencias del Covid19 (ERTES, Incapacidad Temporal, aumento de las transferencias a las Comunidades Autónomas). La deuda pública ha registrado un aumento importante en 2020, en primer lugar, por el notable aumento del déficit público, y en segundo lugar por la consideración como deuda pública de los 35.000 millones de deuda de Sareb. La deuda pública de España equivalía a fines de 2020 al 120% del PIB (Fig. 5). El aumento de la deuda ha contribuido a evitar que las consecuencias sociales de la pandemia alcanzaran niveles excesivos.

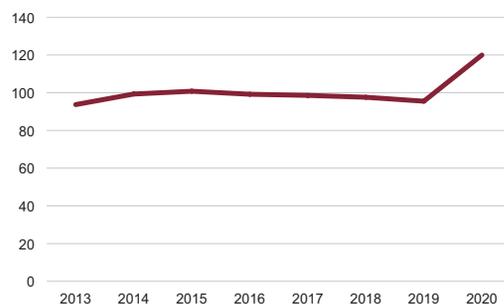


Fig. 5/ España: Deuda Publica sobre PIB, 2013-2020 (%), incluida la deuda reclasificada de Sareb.

Fuente: COMISIÓN EUROPEA Y MINISTERIO DE HACIENDA.

España debe de presentar ante la Comisión Europea un Plan Nacional de Recuperación y Resiliencia para poder obtener fondos procedentes del Plan de Recuperación Económica de la Comisión Europea, Plan que asciende a 740.000 millones de euros. España puede obtener fondos europeos por una cuantía de 140.000 millones de euros, la mitad de los cuales serán transferencias a fondo perdido y el resto préstamos en buenas condiciones de pago. España debería superar la profunda dependencia de su economía respecto del turismo y servicios ligada a dicha actividad.

De no producirse nuevas oleadas de contagios la economía puede recuperar un ritmo de crecimiento significativo en la segunda mitad de 2021. Dicho crecimiento resultará favorecido por los fondos europeos, que deberán destinarse a actuaciones que mejoren la capacidad de competir de la economía española.

3. Mercado de vivienda (I). Precios y alquileres de las viviendas

En 2020 el mercado de vivienda en España acusó las consecuencias negativas derivadas de la pandemia. El descenso de la renta disponible de los hogares y del empleo provocó una disminución de las compraventas registradas de viviendas del 17%, así como también las viviendas iniciadas retrocedieron en un 15,5%. En este contexto, los precios de las viviendas registraron una acusada desaceleración en el pasado año, de acuerdo con algunos indicadores, mientras que en otros indicadores de precios de vivienda se registraron descensos de dichos precios.

El índice de precios de viviendas del INE (IPV), apoyado en los datos procedentes de los notarios, creció en un 1,5% en 2020 (3,6% en 2019). Dentro de dicho indicador destacó el aumento del 8,2% que presentaron las viviendas de nueva construcción, mientras que los precios de las viviendas de segunda mano aumentaron solo en un 0,4% (FIG. 6).

La débil reacción global de las viviendas iniciadas en la fase de recuperación 2014-2019 y la preferencia de los inversores por la vivienda nueva puede explicar el dispar comportamiento de los precios de las viviendas de nueva construcción y los de las usadas. El aumento anual de los precios en 2020 según el IPV fue el menor desde 2014. El mayor aumento de precios correspondió a la Comunidad Autónoma de Murcia (3%), mientras que el menor crecimiento correspondió a Extremadura (0,4%).

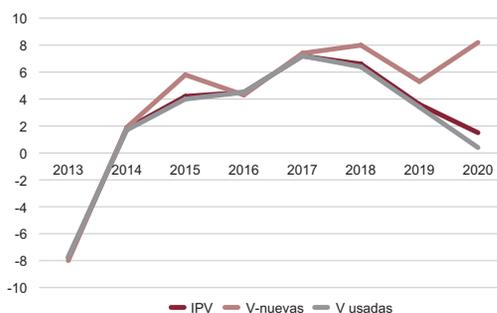


FIG. 6/ Índice de precios de vivienda. Total, nuevas y usadas. Tasas de variación anual, 2013-2020 (%).

Fuente: INE.

Los valores de tasación más elevados en el cuarto trimestre de 2020 fueron los de la Comunidad de Madrid (2.574 euros/m²) y Baleares (2.398 euros/m²). Extremadura registró los precios más reducidos (852 euros/m²). El valor medio de tasación en el conjunto de España ascendió a 1.622,3 euros/m².

En 2020 el valor medio de tasación descendió en un 1,8% en el cuarto trimestre respecto del año precedente. En la mayor parte de las comunidades autónomas se registraron retrocesos en los valores de tasación, destacando el débil aumento registrado en Murcia (0,4%) y los retrocesos de Madrid (-3,7%) y Navarra (-4,1%) (FIG. 7). Las autonomías en las que después de 2013 han tenido lugar los mayores aumentos de precios presentaron en 2020 los mayores descensos.

En febrero de 2021 el precio medio de las ofertas de venta de viviendas ascendió a 1.771 euros/m², según el portal inmobiliario Idealista.com. El precio medio más elevado correspondió a Baleares (3.129 euros/m²) y Madrid (2.877 euros/m²). Extremadura (921 euros/m²) y Castilla-La Mancha (861 euros/m²) presentaron los precios de oferta más reducidos (FIG. 8). En los dos primeros meses de 2021 los precios de oferta se mantuvieron en un nivel equivalente al del cuarto trimestre de 2020. La variación interanual de febrero de 2021 sobre el mismo mes del año anterior fue de un aumento del 1,1%.

Los precios del alquiler, según el portal Idealista.com, desaceleraron su aumento hasta un 1,8% en diciembre de 2020 (4,8% en 2019). Entre septiembre de 2020 y febrero de 2021 el precio medio citado disminuyó en un 6,1% (FIG. 9), como consecuencia de la mayor oferta, procedente de los pisos turísticos, y también por el retraimiento de la demanda derivado del descenso en el empleo. El retroceso de la demanda turística también afectó a la baja a los precios del alquiler.

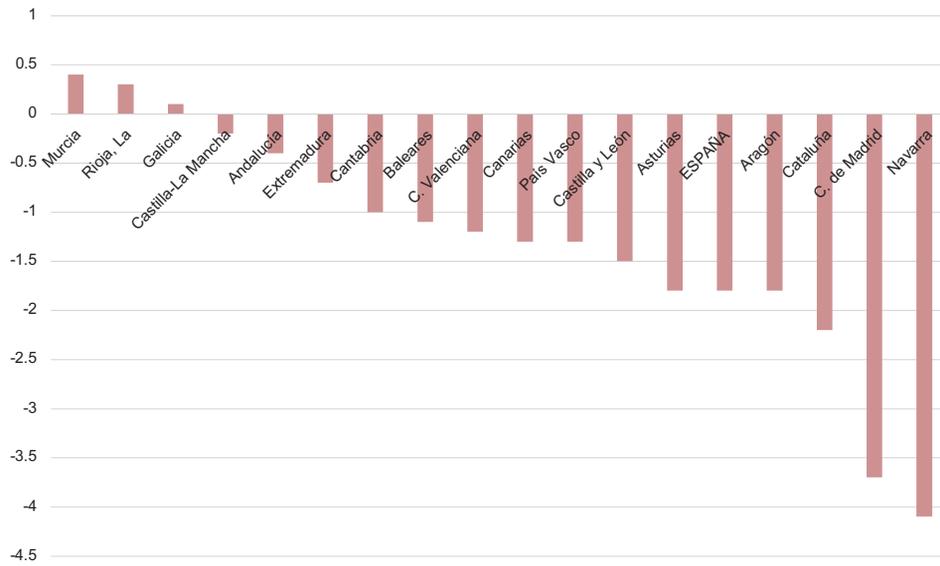


FIG. 7/ Valores de tasación de las viviendas, España 4º trimestre de 2020 (%).

Fuente: MITMA.

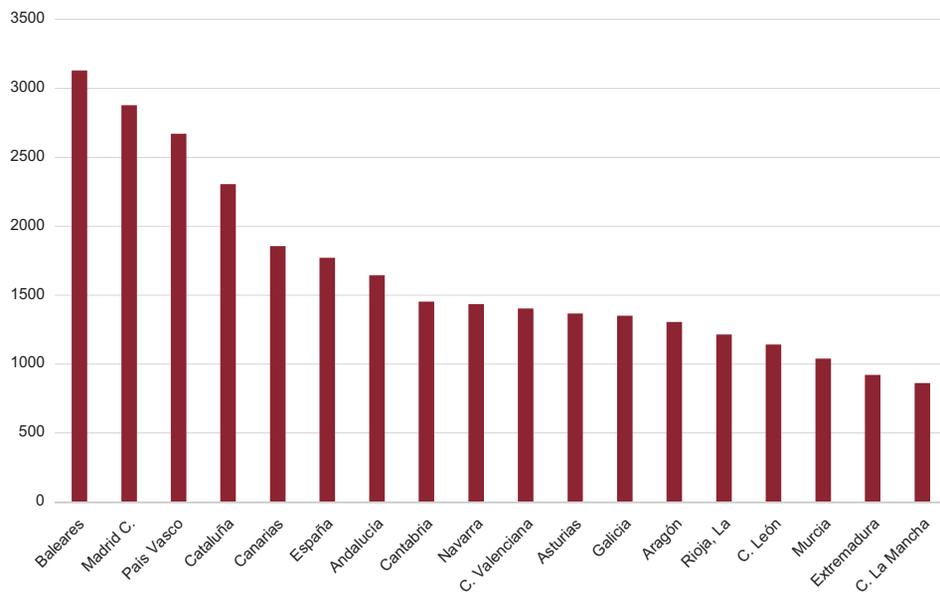


FIG. 8/ Precios de las viviendas, España y Comunidades Autónomas, febrero de 2021, euros/m².

Fuente: Idealista.com.

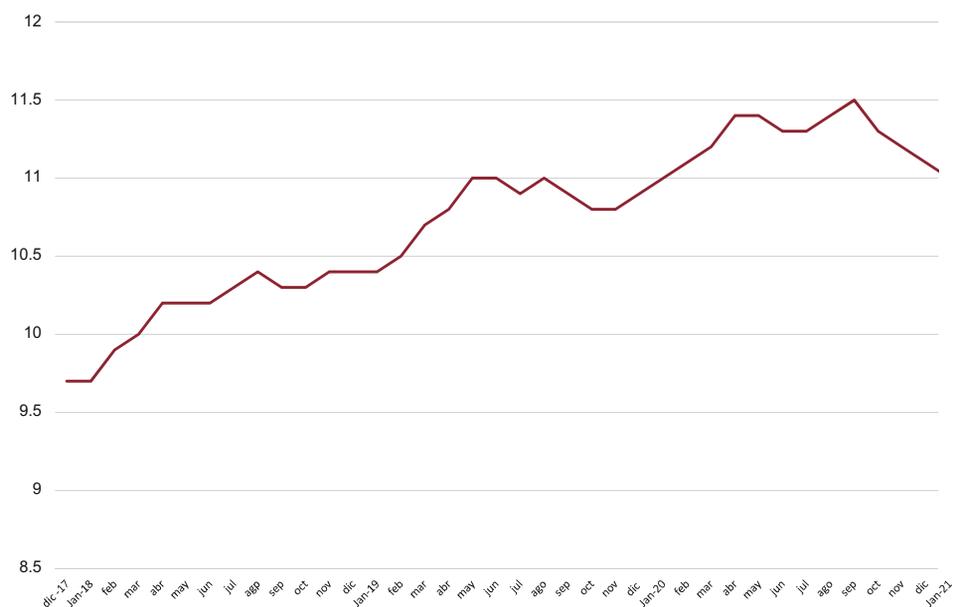


FIG. 9/ Alquileres, España, euros/m²-mes. Evolución mensual, 2018-2021.

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

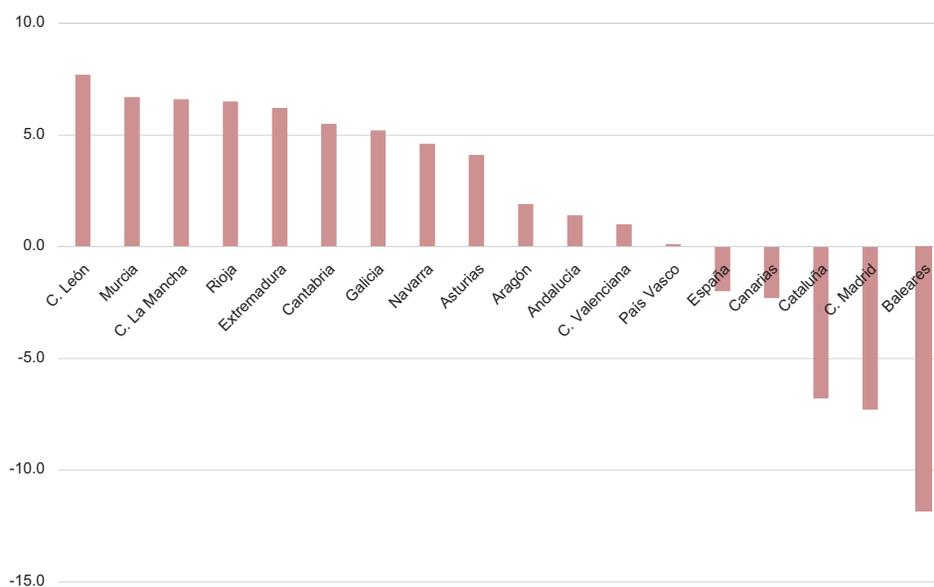


FIG. 10/ Alquileres. Tasas de variación interanual, España y Comunidades Autónomas (%), febrero de 2021.

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

En febrero de 2021 el precio medio del alquiler puesto en oferta en España ascendió a 10,8 euros/m²-mes y disminuyó en un 2% sobre el mismo mes de 2020. En Castilla y León tuvo lugar el mayor aumento interanual (7,7%) y también en este indicador las autonomías más dinámicas antes de la pandemia presentaron los mayores retrocesos interanuales, como fue el caso de Cataluña (-6,8%), Madrid (-7,3%) y Baleares (-12,1%) (Fig. 10).

El descenso de los salarios en 2020 (-2%) implicó que la desaceleración de los aumentos de precios y alquileres en 2020 no ha atenuado el elevado esfuerzo medio preciso para acceder a la vivienda (Fig. 11).

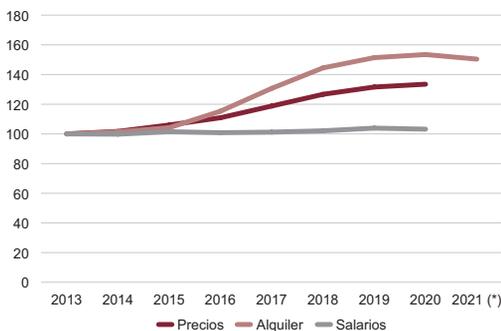


FIG. 11/ Alquileres, precios de las viviendas y salarios. 100=2013, 4º trimestre.

Fuente: INE, Idealista.com.

4. Mercado de vivienda (II) Demanda y financiación

Las compras de vivienda registraron un retroceso claro en 2020, evolución que se derivó de las políticas de confinamiento adoptadas frente a la pandemia. Los descensos observados en las ventas fueron más intensos que los registrados en la financiación a la compra de vivienda. El notable retroceso del empleo experimentado en 2020 y la consiguiente disminución de la renta disponible de los hogares incidieron directamente a la baja sobre las ventas de viviendas. En 2020 el número de hipotecas formalizadas para compra de vivienda disminuyó en un 7,6% (Fig. 12). La proporción de compras financiadas con un préstamo hipotecario se elevó desde el 71,8% de 2019 hasta el 80,3% en 2020 (Fig. 13). Los tipos de interés de los préstamos destinados a compra de vivienda retrocedieron en el transcurso de 2020 en casi un cuarto de punto porcentual, situándose en el 1,563% en diciembre (Fig. 14).

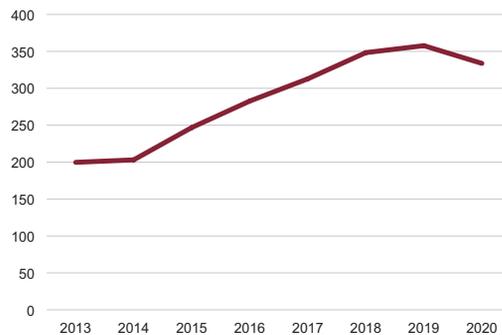


FIG. 12/ Número de hipotecas sobre viviendas (miles). Totales anuales, 2013-2020.

Fuente: INE.

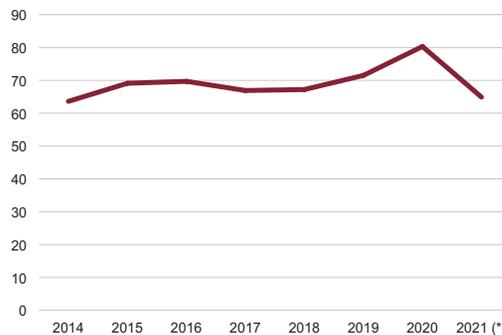


FIG. 13/ Proporción de hipotecas registradas sobre compraventas registradas de viviendas (%). Datos anuales, 2013-2021 (previsión).

Fuente: INE.

El diferencial entre los tipos de interés formalizados y el Euribor a doce meses, principal índice de referencia, se mantuvo estable durante el año 2020 en un nivel levemente superior a los dos puntos porcentuales. El bajo nivel alcanzado por los tipos de interés de los préstamos a comprador ha influido en el comportamiento más estable de la financiación canalizada por dicha vía respecto de la evolución de las ventas.

El volumen de nuevos créditos formalizados para compras de vivienda ascendió a 43.971 millones de euros en 2020, un 0,9% por encima del volumen correspondiente a 2019. En 2020 destacó el importante aumento de los créditos renegociados (97,4%), mientras que las nuevas operaciones descendieron en un 4,6%, según la información proporcionada por el Banco de España (Fig. 15). En los dos primeros meses de 2021 se ha mantenido la recuperación de las nuevas operaciones no derivadas de renovaciones de anteriores préstamos.

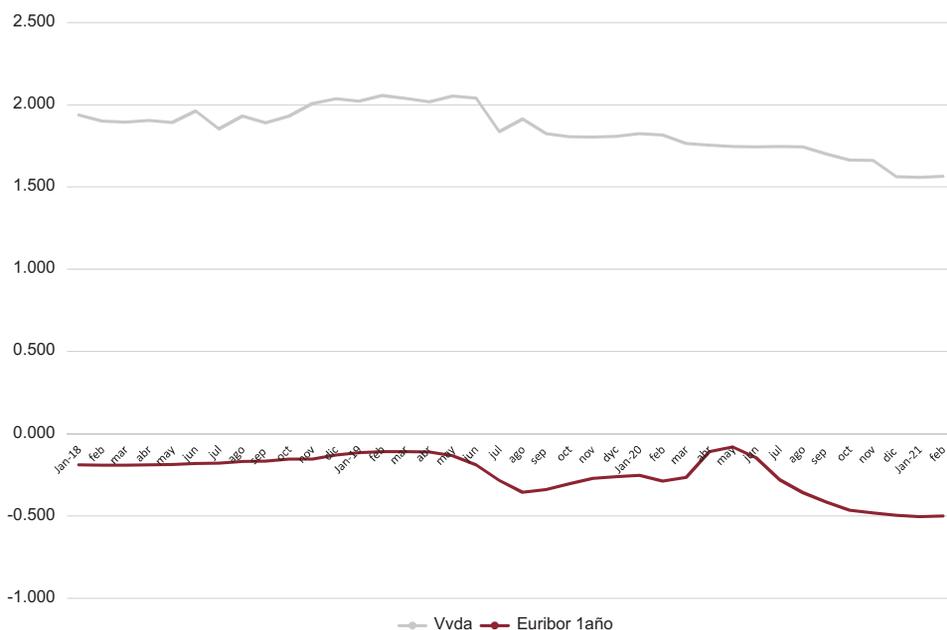


FIG. 14/ Tipos de interés de los préstamos a comprador de vivienda y euríbor a 12 meses (%). Datos mensuales, 2018-2021.

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

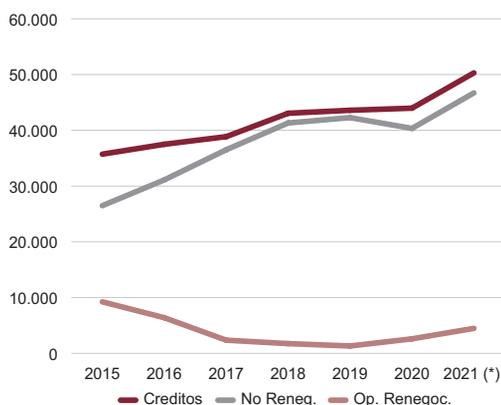


FIG. 15/ Créditos a comprador de vivienda: total créditos, renegociados y no renegociados. Totales anuales, 2015-2021 (previsión). Millones de euros.

Fuente: BANCO DE ESPAÑA.

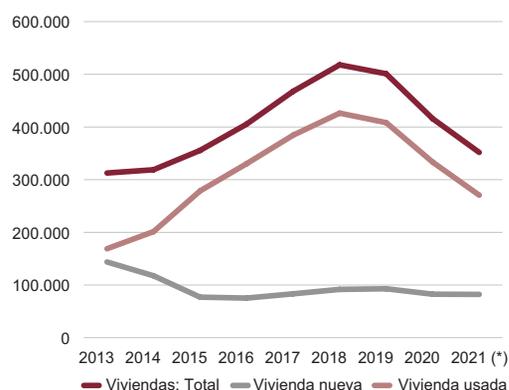


FIG. 16/ Compraventas registradas de viviendas. Totales anuales, 2013-2021 (previsión), viviendas nuevas y usadas.

Fuente: INE.

Las compraventas de viviendas registradas descendieron en un 17% en 2020. El retroceso fue superior en las viviendas usadas (18,4%) que en las viviendas de nueva construcción (-11,1%) (FIG. 16). En todas las comunidades autónomas se registraron retrocesos de las ventas de viviendas en 2020, destacando los de la Comunidad Valenciana (-22,1%) y Baleares

(-23,2%) (FIG. 16 bis). El volumen de ventas alcanzó el mayor volumen en 2020 en Andalucía, con 83.760 compraventas.

Las transmisiones de viviendas, según datos procedentes de los notarios, disminuyeron en 2020 en un 14,5%. Las transmisiones de viviendas nuevas aumentaron en un 7,3%, mientras

que las de viviendas usadas descendieron en un 16,9%. Las ventas de viviendas a extranjeros retrocedieron en un 24,7%, descenso superior al de las ventas a españoles (-12,2%).

La información procedente del Consejo General del Notariado fue equivalente a la obtenida a partir de los registros de la propiedad, aunque

resultó inferior el descenso del número de préstamos a comprador de vivienda, según esta fuente. Dentro de dicha información destaca la serie de ventas de viviendas, corregida de estacionalidad, cuya evolución indica que las compraventas de viviendas mantuvieron al final del año un nivel similar al de los primeros meses de 2020 (FIG. 17).

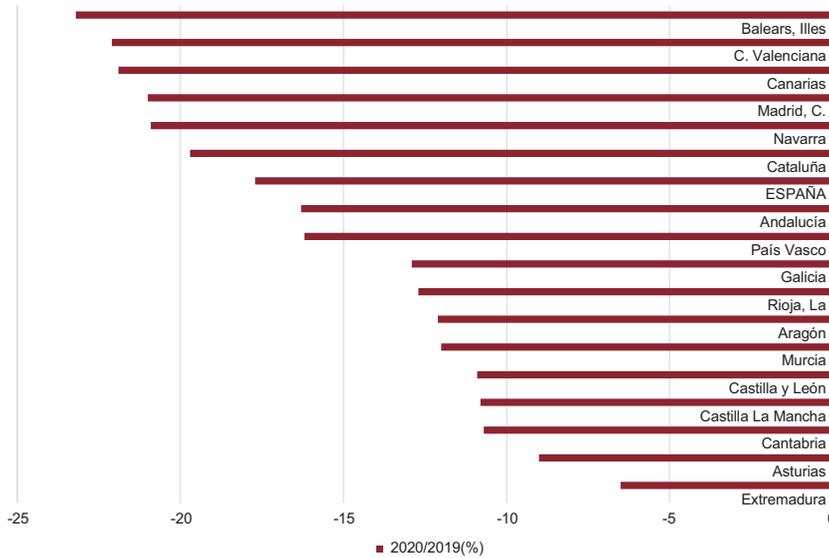


FIG. 16 bis/ **Compraventas registradas de viviendas. Variaciones interanuales 2020/2019 (%), España y Comunidades Autónomas.**

Fuente: INE.

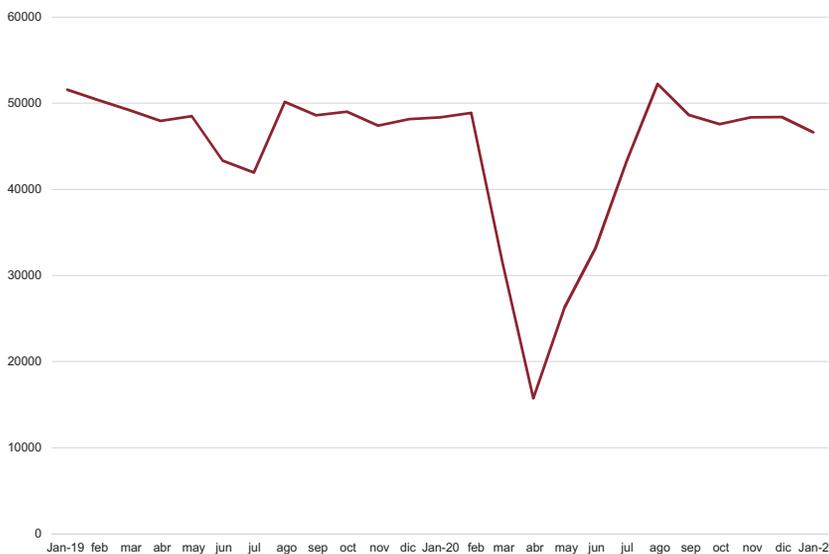


FIG. 17/ **Compraventas de viviendas, Serie mensual, 2019-2021, corregida de variación estacional.**

Fuente: Estadística Registral, Consejo General del Notariado.

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

El descenso de la demanda de viviendas y, sobre todo, las restricciones provocadas por la pandemia a la actividad constructora dieron lugar a que en 2020 retrocediese el número de viviendas iniciadas. Estas últimas se elevaron a 85.500, un 19,5% por debajo del total del año anterior. Las viviendas terminadas aumentaron en un 9,1% en 2020, ascendiendo a 85.945 las de 2020, de acuerdo con la estadística de la construcción residencial del MITMA (Fig. 18).

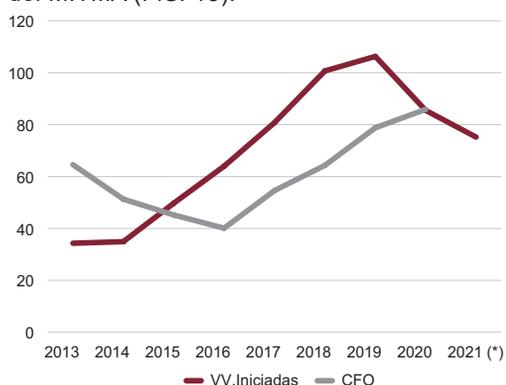


Fig. 18/ **Viviendas iniciadas (Visados de obra nueva) y terminadas (Certificados de fin de obra). Totales anuales, 2013-2021 (previsión).**

Fuente: MITMA.

Solo tres autonomías (Rioja, Asturias y Aragón) registraron en 2020 aumentos en el total de viviendas iniciadas. Los mayores retrocesos sobre 2019 fueron los de Madrid (-27,2%), Navarra (-32,8%) y Cantabria (-40,6%) (Fig. 19). Los niveles más elevados de iniciaciones de viviendas correspondieron a Madrid (16.109), Andalucía (15.851) y Cataluña (10.478).

El aumento de las viviendas terminadas (9,1%) fue simultáneo con un descenso del 11,1% en las ventas de viviendas de nueva construcción en 2020, a pesar de lo cual los niveles alcanzados por dichas magnitudes fueron aproximados en 2020 (Fig. 20).

El dinamismo de la financiación a comprador de viviendas puede llevar a una recuperación en las ventas de viviendas en 2021, por lo que resulta previsible que en 2021 vuelvan a crecer las viviendas iniciadas y la actividad en el subsector de la construcción residencial.

Según las últimas estimaciones de la Contabilidad Nacional Trimestral del INE relativas a la evolución de la construcción y sus componentes en 2020, el retroceso de la obra construida total (-14%) en el pasado año fue superior a la caída del PIB en dicho ejercicio (-10,8%). La construcción residencial retrocedió en un 16,6% en 2020, mientras que en la construcción no residencial el descenso fue algo menos acusado (-10,4%) (Fig. 21).

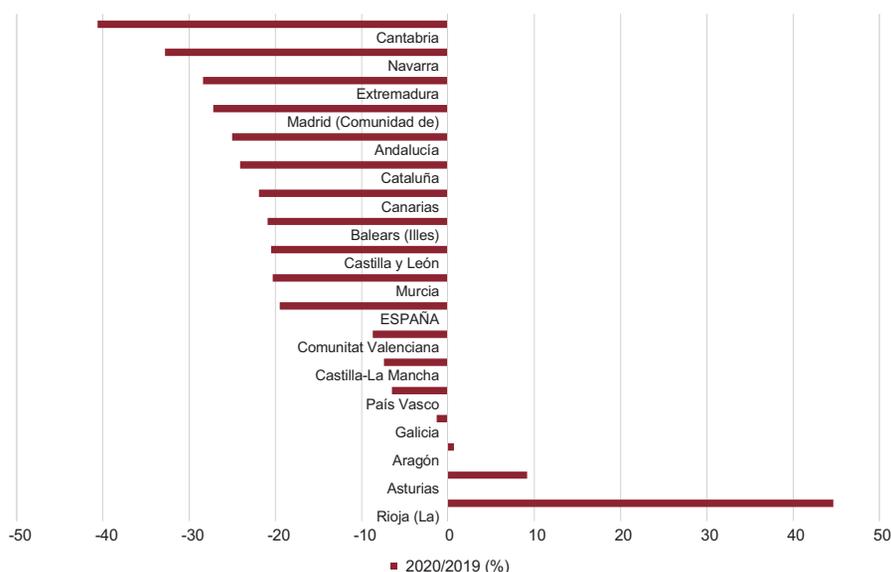


Fig. 19/ **Visados de obra nueva (viviendas iniciadas). Tasas de variación 2020/2019 (%). España y Comunidades Autónomas.**

Fuente: MITMA.

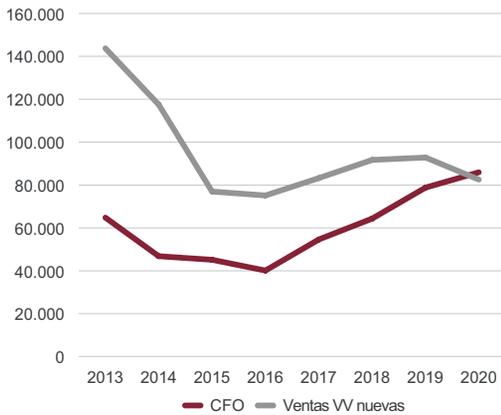


FIG. 20/ Viviendas terminadas (CFO) y ventas de viviendas de nueva construcción. Totales anuales, 2013-2020.

Fuente: INE y MITMA.

El descenso de la obra construida en la construcción de viviendas en 2020 tuvo su origen, pues, bastante más en la restricción que la pandemia supuso para la actividad constructora que en un descenso de la demanda de viviendas. Cabe esperar, pues, que el nivel de nueva construcción registre un aumento significativo en 2021 de superarse, total o parcialmente, la restricción que ha supuesto la pandemia del Covid 19.

6. Política de vivienda

En 2020 las ventas de viviendas de protección oficial (VPO) descendieron en un 21,6%, descenso superior al del total de viviendas (-17%). Las ventas de dichas viviendas protegidas supusieron el 9% del total de ventas de viviendas en dicho año (FIG. 22). En enero de 2021 tanto las ventas totales de viviendas como las de VPO experimentaron un notable aumento sobre diciembre de 2020.

Según datos publicados por el Consejo General del Poder Judicial, en 2020 los lanzamientos judiciales de viviendas descendieron de forma acusada sobre el año anterior, tanto por el más lento funcionamiento de los tribunales como por las medidas adoptadas para frenar los desahucios en la etapa de pandemia. El total de lanzamientos retrocedió en un 45,6% sobre el año anterior (FIG. 23). El retroceso de los lanzamientos derivados de procedimientos de ejecución hipotecaria, el 51,3%, fue más acusado que el de los lanzamientos derivados del impago de alquileres, que disminuyeron en un 42%. El total de estos últimos ascendió a 21.145, lo que supuso el 71,9% del total de lanzamientos.

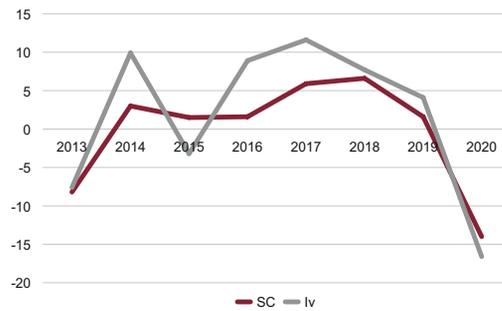


FIG. 21/ Vivienda y sector de la construcción. Tasas de variación interanual, precios constantes, 2013-2020.

Fuente: INE.

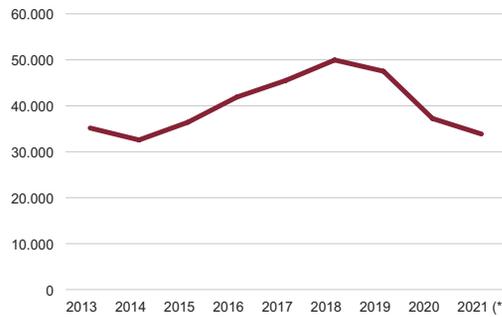


FIG. 22/ Compraventas de VPO. Número de viviendas totales anuales, 2013-2021 (previsión).

Fuente: INE.

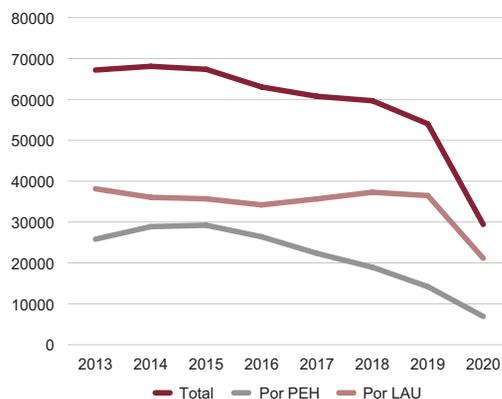


FIG. 23/ Lanzamientos Judiciales. Totales anuales, por ejecución hipotecaria y por impago de alquileres.

Fuente: CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL.

El precio medio de una vivienda de 90 m² se elevó a 146.079 euros en 2020, según los valores de tasación para el pasado año publicados por el MITMA. Si se compara dicho valor por con el salario medio bruto anual estimado por el INE, 22.648 euros, dicho precio equivale a 6,39 veces dicho salario bruto. Dicha relación es la más elevada que se ha alcanzado desde 2011, pero tal evolución se ha visto compensada por descenso del nivel medio del tipo de interés de los préstamos a comprador de vivienda, que en 2020 fue el 1,73%(TAE), casi el 50% del tipo de 2011. El esfuerzo de acceso a la vivienda mediante un préstamo que cubra el 80% del precio de venta se ha reducido de forma sustancial en el periodo de tiempo considerado.

En la etapa de recuperación económica registrada entre 2014 y 2019 fue modesto el aumento de los salarios, como consecuencia de la menor calidad del empleo generado en dicha etapa. Sin embargo, los precios de la vivienda y los alquileres registraron crecimientos significativos. Así, el aumento salarial entre 2014 y 2020 fue el 3,3% (datos del INE), mientras que los precios de las viviendas crecieron en ese mismo periodo en un 33,8% (datos del INE) y los alquileres lo hicieron en un 53,5% (datos de Idealista.com).

Después de 2013 ha aumentado, pues, la dificultad para acceder a una vivienda en alquiler en España. Los bajos niveles salariales y la inestabilidad en el empleo dificultan el acceso a la vivienda en propiedad mediante un préstamo hipotecario, por la reducción de la solvencia de los jóvenes hogares derivada de las presentes condiciones laborales.

Así, pues, el alquiler puede ser la única forma de acceso a la vivienda entre gran parte de los hogares jóvenes. Según la Encuesta de Condiciones de Vida del INE, el 18,1% de los hogares residía en viviendas de alquiler en España en 2019, la proporción más reducida en Europa Occidental. El 41% de los inquilinos destinaba más del 30% de sus ingresos a pagar el alquiler. El alquiler es la forma predominante de tenencia de la vivienda entre extranjeros (79,3%) y jóvenes de 16 a 29 años (52,1%). La dificultad de acceso ha debido empeorar tras el desarrollo de la pandemia de Covid19.

La política de vivienda descansó en el pasado en España sobre la construcción y venta de viviendas de protección oficial (VPO). Dicha política se apoyó en la financiación crediticia a largo plazo, en la que desempeñaron un papel importante las cajas de ahorros y el Crédito Oficial. La mayoría de dichas viviendas se vendieron a hogares con niveles de ingresos medios y reducidos. Además, dichas viviendas podían y en

algún caso aún se pueden descalificar, pasándolas a viviendas libres, con lo que apenas queda vestigio del esfuerzo público realizado a través de la promoción y venta de tales viviendas. En los últimos años el volumen de construcción de VPO ha descendido hasta niveles reducidos.

Como consecuencia de la política de vivienda del pasado, el parque de viviendas sociales de alquiler existente es muy reducido. El Observatorio de Vivienda y Suelo del MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA (MITMA, 2020), en un boletín especial publicado en septiembre de 2020, estimó que dicho parque social equivalía en España al 2,5% de las viviendas principales. En el conjunto de la Unión Europea dicha proporción ascendía al 9,3%. El reducido peso del parque de viviendas sociales de alquiler en España solo superaba los niveles de Chipre (0%), Croacia (1,8%), Letonia (0%), Lituania (0%) y Rumania (1,5%). Las proporciones más elevadas de dicho tipo de vivienda correspondían a Países Bajos (30%) y Austria (24%).

El desequilibrio en el mercado del alquiler se puede corregir mediante el control de alquileres, directo o indirecto y también aumentando de forma considerable el parque de viviendas sociales. El control de alquileres es una forma barata de corregir el citado exceso de demanda, en términos de gasto público. Sin embargo, dicha política suele producir una reducción de la oferta de viviendas de alquiler, por lo que es importante la forma empleada para realizar dicho control.

El Banco de España ha realizado un estudio sobre la situación del alquiler entre los países desarrollados (BANCO DE ESPAÑA, 2021). En dicho trabajo se ha analizado la situación en 29 países, de los que 17 son miembros de la Unión Europea. Entre estos últimos 11 estados miembros tienen un sistema estable de control de alquileres y seis no tienen ningún tipo de control, caso de España, aunque en este caso los contratos de alquiler deben de tener un plazo mínimo de cinco años y las actualizaciones de anuales de los alquileres tienen que realizarse con el índice de precios de consumo.

Según el citado trabajo, en los últimos años el importante aumento del alquiler en las principales metrópolis ha llevado a que las autoridades introduzcan regulaciones que limitan el crecimiento máximo permitido del precio del alquiler y en algunos casos se establecen límites máximos a los niveles de precios. Así, en Alemania, la nueva legislación capacita a los gobiernos de los estados federados a permitir que sus municipios establezcan controles de precios en los mercados del

alquiler que se encuentren “tensionados”, y ello durante un plazo máximo de cinco años.

En Francia la ley Elan, de 2018, permite la regulación del nivel máximo de alquileres y estará vigente hasta 2023, cuando se evaluará su eficacia. Las ciudades que quieran acogerse a la nueva normativa limitarán los incrementos del alquiler a un 20% sobre un nivel de precio medio de referencia. El sistema afecta a los nuevos contratos de alquiler y a las renovaciones futuras. La ley introduce sanciones para los propietarios que incumplan la normativa. Se advierte que en Alemania y Francia el sistema de control de alquileres es de aplicación voluntaria por parte de los municipios.

Se ha anunciado la elaboración de una ley de vivienda para España, en la que el gobierno pretende controlar el aumento de los alquileres mediante la introducción de estímulos fiscales a los propietarios que alquilen, que deben de ser personas físicas. Es también importante destacar que el gobierno ha anunciado un incremento de hasta 100.000 viviendas en el Plan de Viviendas para alquiler asequible. Dentro de dicho total 44.000 viviendas procederían de la acción directa del gobierno estatal y 56.000 se podrían lograr mediante la concertación con los agentes privados (incremento del Fondo Social de Vivienda acordado con las entidades financieras, colaboración con la Sareb y colaboración con entidades gestoras de viviendas de alquiler).

Parece evidente que para lograr una situación más equilibrada en el mercado del alquiler es imprescindible conseguir un aumento significativo del parque de viviendas de alquiler. Esto solo podrá conseguirse a medio y largo plazo, por lo que las actuaciones destinadas a conseguir dicho objetivo deberían iniciarse en un plazo breve.

7. Bibliografía

- COMISIÓN EUROPEA (2021): “European Economic Forecast, Winter 2021”, febrero.
- FINANCIAL TIMES (2021): “US 10-year Treasury yield his highest level since last January”, 30 de marzo.
- LLANOS MATEA & D. LÓPEZ RODRÍGUEZ (2021): “La intervención pública en el mercado del alquiler de vivienda: una revisión de la experiencia internacional”, Documento Ocasional nº 2002, Banco de España, Madrid.
- MINISTERIO DE TRANSPORTES, MOVILIDAD Y AGENDA URBANA, MITMA (2020): Observatorio de Vivienda y suelo. “Boletín especial Vivienda social 2020”. Madrid, septiembre.
- ORGANIZACIÓN PARA LA COOPERACIÓN Y EL DESARROLLO ECONÓMICO (OCDE) (2021): “OECD Economic Outlook, Interim Report”, Marzo.
- TOUZE, A. (2020): “Talk of a global economic reset must no ignore grim realities”. *The Financial Times*, diciembre.
- WOLF, M. (2021): “British Housing is expensive and its supply must increase”, *The Financial Times*, 30 de marzo.