



ETXERITZAKO
BEHATOKIA

OBSERVATORIO
VASCO DE LA
VIVIENDA

Informe sobre políticas de vivienda en la Unión Europea. 2017





Índice

| | |
|--|-----------|
| PRESENTACIÓN | 3 |
| 1.- NOVEDADES EN LA AGENDA EUROPEA VINCULADAS A LA POLÍTICA DE VIVIENDA | 4 |
| 1.1.- El Pacto de Ámsterdam: avances en el ámbito de la vivienda | 4 |
| 2.- EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN EN EUROPA | 10 |
| 3.- EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN EUROPA | 18 |
| 3.1.- Tendencias globales en el conjunto de la UE | 18 |
| 3.2.- Alemania | 21 |
| 3.2.1. Principales tenencias en el mercado de la vivienda | 21 |
| 3.2.2. Tendencias en las políticas de vivienda y modelos de financiación | 23 |
| 3.3.- Francia | 26 |
| 3.3.1. Tendencias en el mercado de la vivienda | 26 |
| 3.3.2. Novedades en la política de vivienda | 27 |
| 3.4.- Portugal | 29 |
| 3.4.1. Principales tendencias en el mercado de la vivienda | 29 |
| 3.4.2. Tendencias en la política de vivienda | 31 |
| 3.5.- Reino Unido | 32 |
| 3.5.1. Tendencias en el mercado de la vivienda | 32 |
| 3.5.2. Tendencias en la Política de vivienda | 35 |
| 4.- CONCLUSIONES | 37 |

Presentación

De forma coherente con anteriores informes realizados por el Observatorio Vasco de la Vivienda, el presente informe presenta un análisis de las principales tendencias en el mercado de la vivienda y en las políticas de vivienda en la Unión Europea en 2016 y 2017.

Para ello, este documento se estructura en tres grandes capítulos:

1. El primer apartado se destina a situar las principales novedades de la política de la UE en el ámbito del desarrollo urbano sostenible, y especialmente, en lo que respecta a la vivienda y los derechos sociales vinculados a la misma. En este sentido, se destacan los recientes hitos asociados a los avances en la definición y desarrollo de una agenda europea vinculada a la vivienda como son el Pacto de Ámsterdam o la cumbre de Gotemburgo.
2. En el segundo capítulo se realiza un análisis de la evolución del sector de la construcción en Europa a partir de un reciente informe de la *European Construction Industry Federation* (FIEC en sus siglas en francés), incluyendo un análisis comparado de las diversas dinámicas sectoriales en los principales Estados de la UE.
3. En el tercer apartado se procede a estudiar la evolución del mercado de la vivienda en la UE en los últimos años, presentando un análisis de la situación comparada por Estados miembros, así como las principales tendencias y novedades en políticas de vivienda en una selección de cuatro de los principales Estados de la Unión como son Alemania, Francia, Portugal y Reino Unido.

Finalmente, en el capítulo cuarto se desatacan las principales tendencias detectadas a modo de conclusiones del estudio.

1. Novedades en la agenda europea vinculadas a la política de vivienda

1.1.- El Pacto de Ámsterdam: avances en el ámbito de la vivienda

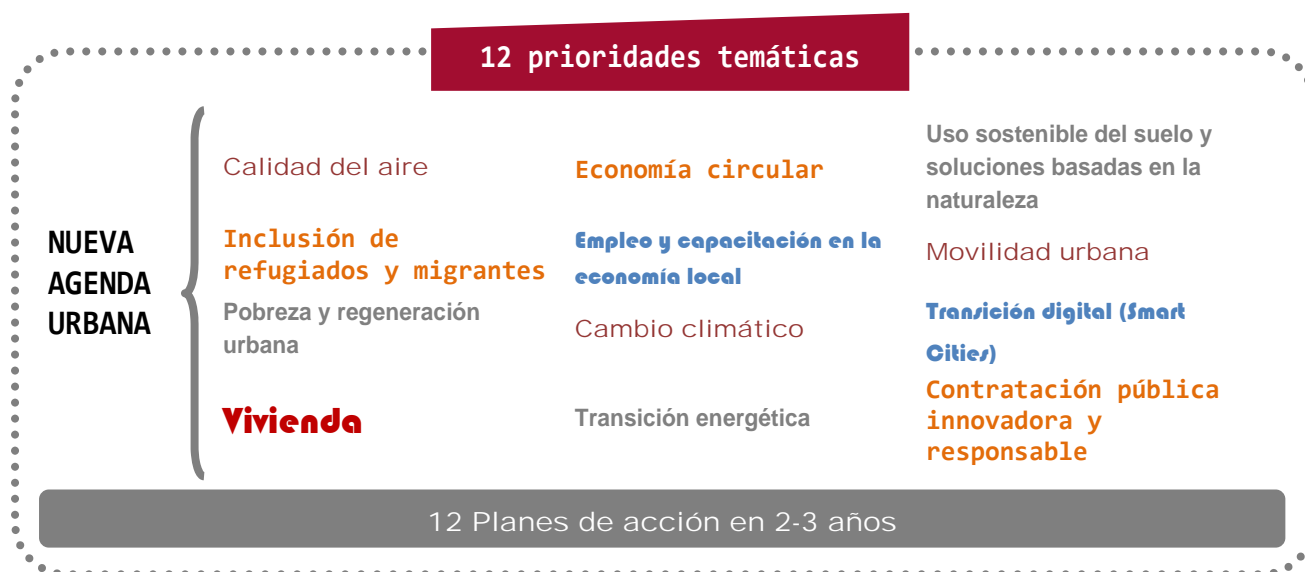
El Pacto de Ámsterdam firmado por los Ministros de Vivienda de los Estados miembros en Mayo de 2016, ha sido un hito fundamental en el desarrollo de la agenda urbana de la UE y la cada vez mayor relevancia de la cuestión de la vivienda en dicha agenda.

Este pacto establece los objetivos, el alcance, los temas, el marco operativo y las acciones de la Agenda Urbana Europea, poniendo de relieve la **necesidad de abordar las políticas y programas que requieren las zonas urbanas desde un enfoque multinivel integrado y coordinado**. Además, sostiene que las **autoridades urbanas deberían involucrarse y movilizarse de forma más eficaz y eficiente en el diseño y la implementación de las políticas de la UE**.

Los **tres pilares** de la formulación y aplicación de políticas de la UE son la búsqueda de:

- **Una mejor regulación:** las políticas, la legislación y los instrumentos de la UE deben implementarse de forma más efectiva y coherente. La Agenda Urbana de la UE contribuirá a la revisión y al diseño de la regulación de la UE, teniendo en cuenta la minimización de las cargas administrativas para las autoridades urbanas.
- **Una mejor financiación:** la Agenda Urbana de la UE identificará, apoyará, integrará y mejorará las fuentes de financiación de las zonas urbanas en el nivel institucional correspondiente. En lugar de crear nuevos fondos, este pilar aborda la mejora de las oportunidades de financiación.
- **Un mayor conocimiento:** se debe avanzar en los sistemas de diagnóstico y análisis de datos para la búsqueda de una política basada en la evidencia. Se debe fomentar la base de conocimientos sobre cuestiones urbanas y el intercambio de mejores prácticas.

Teniendo en cuenta las prioridades de la Estrategia Europa 2020 para un crecimiento inteligente, sostenible e integrador, las acciones de la Agenda Urbana de la UE se guían por doce temas prioritarios.



Como puede apreciarse la relevancia de esta nueva Agenda para las políticas de vivienda es notable, dado que a través de dicho Pacto se **establecieron doce prioridades temáticas entre las que figura la vivienda**, como una prioridad específica a escala de la Unión Europea con rango propio.

Para su desarrollo, se creó un **grupo de trabajo monográfico sobre la vivienda**. Este grupo ha tenido una intensa agenda de trabajo y ha podido desarrollar, desde la primer reunión en Viena, un total de siete reuniones de trabajo entre Julio de 2016 y Diciembre de 2017, avanzando en la redacción de un Plan de acción propio en Junio de 2017 y la organización de diversos foros como la Semana Europea de las Regiones y Ciudades en Noviembre de 2016 y el Foro de las Ciudades a finales de 2017.

En el plano operativo, este grupo de trabajo se ha centrado en el **análisis de los sistemas e instrumentos de ayudas y financiación de la vivienda, y ha elaborado diversos documentos y materiales asociados al mejor diseño de las políticas de vivienda** cofinanciadas por los Fondos Estructurales de la UE, entre las que destaca una guía específica destinada a las autoridades estatales y regionales para el diseño de nuevos programas de vivienda en el marco de esta nueva Agenda Urbana Europea.¹

¹ https://ec.europa.eu/futurium/sites/futurium/files/housing_partnership_-_guidance_paper_on_eu_regulation_and_public_support_for_housing_03-2017.pdf

Agenda del grupo de trabajo de la política de Vivienda

| | |
|----------------------|--|
| 30 mayo 2016 | Pacto de Ámsterdam |
| 24 junio 2016 | Conclusión del Consejo de Asuntos Generales |
| Julio 2016 | Reunión del grupo de trabajo |
| Septiembre 2016 | Reunión del grupo de trabajo |
| 10-13 noviembre 2016 | Semana Europea de Regiones y Ciudades |
| Diciembre 2016 | Reunión del grupo de trabajo |
| 22-23 marzo 2017 | Reunión del grupo de trabajo |
| Junio 2017 | Reunión del grupo de trabajo |
| Junio 2017 | Presentación del plan de acción elaborado |
| Octubre 2017 | Reunión del grupo de trabajo |
| Diciembre 2017 | Reunión del grupo de trabajo |
| Fin 2017 | Informe del foro de las ciudades por la comisión |

Los trabajos y avances realizados en la configuración de esta Agenda y la puesta en marcha de los doce grupos de trabajo han sido significativos. Se ha realizado ya una evaluación parcial de estos trabajos ² en la que se pone de manifiesto los logros realizados, al mismo tiempo que se recomienda **fortalecer los equilibrios en la composición de estos grupos de trabajo, reforzando en el rol y participación de las ciudades, especialmente de las de menor dimensión**, así como **fomentar la implicación de los gobiernos estatales, así como del tejido empresarial y del mundo académico.**

La cumbre de Gotemburgo

Uno de los principales hitos de las últimas décadas para el desarrollo de una política social coordinada a escala del conjunto de la UE ha tenido lugar muy recientemente. Se trata de la cumbre de **Gotemburgo, que ha permitido situar los derechos sociales en un primer plano de la agenda de la política de la UE.**

Esta cumbre celebrada en Noviembre de 2017, ha supuesto **un avance en el reconocimiento de los derechos sociales en el seno de la UE.** Los jefes de gobierno de los Estados, así como los representantes de las tres instituciones comunitarias firmaron esta declaración que establece el **Pilar Europeo de Derechos Sociales.**

Los Estados deben cumplir con estos principios y derechos definidos en el Pilar Europeo de Derechos Sociales, junto con el apoyo de las instituciones de la UE, los interlocutores sociales y otras partes interesadas. Este pilar se vertebra a través de **20 principios clave, estructurados en torno a tres categorías:**

1. Igualdad de oportunidades y acceso al mercado de trabajo
2. Condiciones de trabajo justas
3. Protección e inclusión social

² http://www.eukn.eu/fileadmin/Files/EUKN_Publications/FINAL_Report_One_Year_Pact_Amsterdam_EUKN_18July2017.pdf

De especial relevancia para la política de vivienda es **el reconocimiento del derecho a la vivienda** en el número 19 de estos principios, **que reconoce, explícitamente, los derechos de toda la ciudadanía de la UE en materia de vivienda y asistencia a los sin techo** mediante la siguiente formulación:

- a) El acceso a la vivienda social o a la asistencia de vivienda de buena calidad se proporcionará a quienes lo necesiten.
- b) Las personas vulnerables tienen derecho a una asistencia y protección apropiadas contra el desalojo forzoso.
- c) Se proporcionarán refugios y servicios adecuados a los sin techo para promover su inclusión social.

URBIS: la nueva plataforma de asesoramiento de proyectos de desarrollo urbano sostenible

Desde la Comisión se continúa avanzando en la implementación de nuevos instrumentos que traten de acompañar a las regiones y las entidades locales en el desarrollo de estrategias de desarrollo urbano sostenible. Recientemente se ha puesto en marcha una **herramienta denominada *Urban Investment Advisory Support (URBIS)* que trata de ofrecer su servicio a ciudades de todos los tamaños y de todas las regiones de Europa en diferentes etapas del ciclo de vida del proyecto de inversión en los temas prioritarios de la Agenda Urbana.**

Contenido de URBIS. En su fase inicial, URBIS consistirá en los siguientes tres módulos, implementados en paralelo:

- a. **Aumento de la sensibilización** sobre los instrumentos, programas y servicios existentes.
 - Facilitar el acceso a la información sobre las posibilidades de financiación mediante una guía ad hoc que ayude a las ciudades a encontrar el programa de asesoramiento de la UE más adecuado para preparar, desarrollar e implementar sus proyectos.
 - Optimizar los sistemas de comunicación y conocimiento entre las ciudades y ayudarlas a compartir las mejores prácticas en relación con a proyectos de inversión asociados a programas de desarrollo sostenible, a partir de iniciativas y redes ya existentes como la Red de Desarrollo Urbano, JASPERS *Networking Platform*, URBACT, CIVITAS, etc.
- b. **Asesoramiento técnico y financiero a medida** para las ciudades.
 - Apoyo para desarrollar estrategias de inversión de una ciudad mediante asesoramiento en planificación estratégica y adaptación, priorización y optimización de proyectos de inversión para cumplir los objetivos de las estrategias de desarrollo urbano
 - Asesoramiento para mejorar la calidad de las inversiones o su capacidad de pago, especialmente en los procesos de financiación del BEI.
- c. Análisis de enfoques **financieros innovadores** para las inversiones en la ciudad
 - Asesoramiento sobre la aplicación (y el uso combinado) de diferentes instrumentos y oportunidades de financiación, incluidos, en los Fondos Estructurales y de Inversión Europeos y en la financiación del BEI,
 - Análisis de la posibilidad de complementar los procesos de financiación con nuevos instrumentos financieros como los de capital de riesgo, la financiación de empresas municipales o el financiamiento de empresas sociales.
Apoyo en la búsqueda y selección de intermediarios financieros para el acceso a nuevas plataformas de inversión y otros instrumentos financieros

Para saber más

<http://www.ict-urbis.eu/>

Avances en la construcción de la agenda europea de la vivienda: la aportación del Comité europeo de las Regiones

En Noviembre de 2017, el **Comité Europeo de las Regiones** ha elaborado un **proyecto de dictamen que trata de contribuir a la formulación de una agenda europea de la vivienda**. El Comité de las Regiones plantea que la **construcción de esta Agenda Europea de la Vivienda sea fruto de la prolongación del Pacto de Ámsterdam y de la Agenda Urbana de la UE**, a través del trabajo que realiza el grupo de trabajo sobre la vivienda al que se ha hecho referencia anteriormente.

El Comité subraya el carácter estructural de la crisis de la vivienda que afecta a las zonas urbanas europeas, y la necesidad de que los entes locales y regionales promuevan una oferta de viviendas asequibles, que solo las fuerzas del mercado no pueden aportar de forma espontánea.

En este orden de cosas, se considera necesario **avanzar en una mayor nivel de coordinación entre los diversos agentes públicos y privados, logrando una mejor articulación entre las políticas de la UE y las políticas de los Estados miembros, sus regiones y sus entes locales**, de forma que se logre movilizar de forma más eficaz y coordinada instrumentos de intervención de la UE en apoyo de esas políticas de vivienda.

De este modo, se subraya el papel clave **que desempeñan los entes regionales y las ciudades europeas en la aplicación de las políticas de vivienda de los Estados miembros**. Así, tal y como se describe a lo largo de este informe, la evolución del mercado de la vivienda está poniendo en evidencia las disparidades crecientes en cuanto a las necesidades en los mercados locales de la vivienda, tanto desde el punto de vista de las migraciones internas como de las recientes migraciones externas a las zonas con grandes tensiones.

En el proceso actualmente vigente de enriquecimiento y recogida de aportaciones a este Dictamen, el Gobierno Vasco, a través de la Viceconsejería de Vivienda, ha presentado una enmienda con el fin de subrayar **la necesidad de que el enfoque de la política de vivienda no sea necesariamente neutro en aquellos Estados en los que exista un desequilibrio en el mayor peso de determinados regímenes de acceso** (normalmente a favor de la propiedad) en cuanto a los tipos de ocupación de las viviendas, según planteaba inicialmente el Comité. Se trata a juicio del Gobierno Vasco de que se **intensifiquen esfuerzos destinados al fomento de las políticas de vivienda potenciadoras del alquiler para asegurar y dar prioridad al derecho de acceso a una vivienda adecuada y asequible a las personas que no podrían acceder en condiciones de libre mercado**.

Asimismo, entre otros aspectos de especial interés, desde el Comité de las Regiones se aboga por eliminar la restricción del acceso a las viviendas sociales únicamente a “las personas desfavorecidas y los grupos más desfavorecidos socialmente” y ampliarlo a aquellas personas que dedican la mayor parte de sus ingresos al alquiler o a la hipoteca. Adicionalmente, se plantean una serie de recomendaciones más específicas.



Recomendaciones del Comité de las Regiones para la construcción de una agenda de vivienda en la UE

- a. Que las inversiones en materia de vivienda se admitan dentro de la política de cohesión para responder mejor a la diversidad de necesidades locales (energía, urbanismo, migrantes, exclusión, etc.), como prolongación de las medidas existentes en materia de renovación térmica, acceso a la vivienda para los colectivos con mayores dificultades de inserción y regeneración urbana, todo ello en el marco de un enfoque horizontal de las inversiones en vivienda cofinanciadas en virtud de dicha política;
- b. Que se realice una evaluación del Plan Juncker y de los préstamos del BEI en términos de inversiones generadas en el ámbito de la vivienda y de efectos sobre el empleo y el aumento de dichas inversiones;
- c. Que se mejore la coordinación de la política de vivienda y, de forma específica, se generen instrumentos que garanticen la difusión de información sobre las viviendas existentes y no utilizadas en toda la UE, lo que permitiría resolver, al menos en parte, el problema de la falta de vivienda.

2. El sector de la construcción en Europa

El sector de la construcción en Europa está evolucionando de forma positiva y se está viendo beneficiado del progresivo fortalecimiento de la demanda interna y del consumo de los hogares de la UE tras la recesión de 2008. A ello está contribuyendo sin duda el mantenimiento de la política monetaria expansiva del Banco Central Europeo. Para 2017 se espera que el consumo de los hogares aumente un 1,8% en el conjunto de la UE y la inversión lo haga el 2,9%.

En este orden de cosas, de cara a los próximos años se identifican **dos factores** clave para la consolidación de este proceso de recuperación del sector de la construcción en el conjunto de la UE:

- Por un lado, la **recuperación del empleo** deberá continuar los próximos años para fortalecer la demanda. En principio, se prevé que el ritmo de crecimiento del empleo se mantenga estable en 2017 y 2018, y que la tasa de desempleo disminuya del 8,5% en 2016 en el conjunto de la UE al 8,1% en 2017 y al 7,8% en 2018.
- Por otro lado, la **demanda e inversión generada por el sector público** debería mejorar. Sin embargo, la recuperación económica se ve todavía afectada por la debilidad de la apuesta inversora, especialmente de la proveniente de las Administraciones públicas. Algunos de los Estados miembros siguen manteniendo las medidas de consolidación presupuestaria asociadas al control del déficit público y del endeudamiento, lo que dificulta el mayor crecimiento del sector de la construcción.

En este orden de cosas, a escala de la UE los proyectos financiados en el marco del plan de inversiones para Europa (también conocido como el "Plan Juncker") deberían contribuir al incremento de la inversión. Este plan debe generar 315.000 millones de euros para el final de 2017.

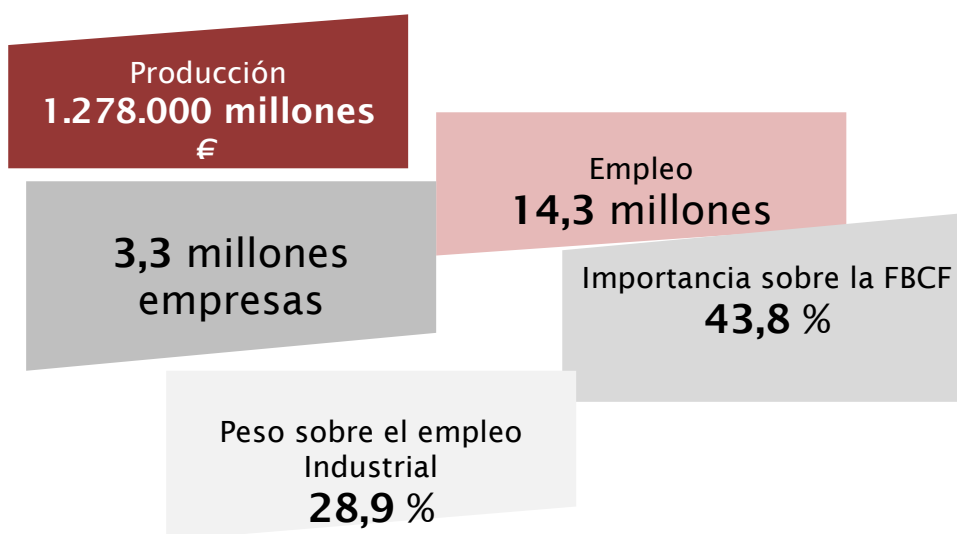
Principales magnitudes del sector de la construcción

En este favorable contexto económico general, **la producción de la actividad general de construcción en el conjunto de la UE alcanzó 1.278.000 millones de euros en 2016, lo que representa el 8,6% del PIB total de la economía de la UE.**

La importancia del sector de la construcción en el conjunto de la UE continua siendo muy notable a pesar del ajuste que ha tenido que afrontar a lo largo de la recesión. De este modo, en 2016 el **sector genera empleo directo para 14,3 millones de trabajadores lo que representa el 6,4% del empleo total de la UE.**

El efecto multiplicador del sector, supone que, según las estimaciones de la FIEC, genere empleo directo e indirecto a 42,9 millones de trabajadores en el conjunto de la UE y supone el 43% de la Inversión Bruta de Capital Fijo.

Principales magnitudes del sector de la construcción de Europa en 2016



Fuente: FIEC

El tejido empresarial del sector: la notable atomización en un sector liderado por multinacionales

El sector de la construcción de la UE está formado por **3,3 millones de empresas, con un elevado grado de atomización, de forma que el 93% de las empresas de la Unión dispone de menos de 10 empleos**. En términos evolutivos en relación al comienzo de la recesión, se habría recuperado en gran medida el tejido empresarial sectorial (en 2010 se contabilizaban según la FIEC un total de 3,1 millones de empresas en el sector).

El referido alto nivel de atomización apenas ha variado en el transcurso de estos 8 años, de forma que también en 2010 la gran mayoría de las empresas del sector (entonces el 93%), disponía de menos de 10 empleos. En todo caso, este número importante de microempresas convive con la presencia de grandes empresas.

El volumen de facturación agregado de las 10 grandes empresas del sector supera los 178.000 millones de euros en 2016, lo que supone 2.000 millones más que el volumen acumulado por las 10 primeras del ranking en 2010. En relación a 2015, se advierte en todo caso, una cierta ralentización en la facturación de esas grandes empresas, de forma que 12 de las 20 primeras (entre ellas las cuatro empresas de mayor volumen de facturación) han reducido su facturación, mientras que 8 de ellas han conseguido incrementarla.

Se debe subrayar que en el ranking de las 20 primeras empresas europeas del sector por facturación figuran cinco empresas españolas, a pesar del fuerte impacto de la recesión en el Estado, lo que pone en evidencia el elevado nivel de internacionalización y diversificación de estas empresas.

Principales empresas constructoras europeas por volumen de ventas en 2016

| Empresa | País | Ventas | Variación |
|--------------------------------------|-------------|--------|-----------|
| VINCI SA | Francia | 38.073 | 1% |
| ACTIV. DE CONSTR. Y SERV. SA (ACS) | España | 31.975 | 8% |
| BOUYGUES SA | Francia | 31.768 | 2% |
| SKANSKA AB | Suecia | 15.352 | 6% |
| EIFFAGE SA | Francia | 14.307 | 2% |
| STRABAG SE | Austria | 12.400 | 6% |
| FERROVIAL SA | España | 10.759 | 11% |
| BALFOUR BEATTY PLC | Reino Unido | 10.596 | 9% |
| KONINKLIJKE BAM GROEP NV | Holanda | 6.976 | 6% |
| CARILLION PLC | Reino Unido | 6.363 | 1% |
| ACCIONA SA | España | 5.977 | 9% |
| FOMENTO DE CONSTR. Y CONTRATAS (FCC) | España | 5.952 | 8% |
| SALINI IMPREGILO SPA | Italia | 5.884 | 24% |
| BARRATT DEVELOPMENTS PLC | Reino Unido | 5.656 | 15% |
| KIER GROUP PLC | Reino Unido | 5.624 | 28% |
| NCC AB | Suecia | 5.590 | 16% |
| PEAB AB | Suecia | 4.894 | 3% |
| INTERSERVE PLC | Reino Unido | 4.497 | 10% |
| TAYLOR WIMPEY PLC | Reino Unido | 4.486 | 4% |
| OBRASCON HUARTE LAIN SA (OHL) | España | 3.863 | 12% |
| SACYR VALLEHERMOSO SA | España | 2.860 | 3% |
| GRUPO SAN JOSÉ | España | 613 | 14% |

Fuente: Delotte, European Powers of Construction

Evolución positiva de la producción y el empleo en el sector de la construcción

Desde 2014 se mantiene esta tendencia positiva en la actividad económica del sector de la construcción europeo, con **tasas de crecimiento del 2,1% en 2015 y 2,2% en 2016**. Para 2017 se espera mantener este ritmo de crecimiento (+2,2%), tras los años de la recesión que marcaron continuas caídas de la producción sectorial (a excepción de 2011).

Variación de la producción en el sector de la construcción términos reales en el año anterior (%)

| Sectores | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016a | 2017* |
|--------------------------------|-------------|-------------|-------------|------------|-------------|-------------|-------------|------------|-------------|------------|
| 1. EDIFICACIÓN | -0,6 | -9,4 | -0,5 | 2,7 | -2,9 | -2,1 | 2,4 | 1,7 | 2,9 | 2,4 |
| 1.1. Edificación residencial | -3,3 | -10,3 | 2,8 | 2,9 | -2,3 | -1,6 | 4,9 | 2,5 | 4,7 | 2,9 |
| 1.1.1. Viviendas nuevas | -9,6 | -16,6 | 7,3 | 6,5 | -4,6 | -1,9 | 6,2 | 3,8 | 8,0 | 4,7 |
| 1.1.2. Rehabilitación | 1,6 | -3,0 | 1,8 | 1,8 | 0,3 | -0,4 | 4,0 | 2,1 | 1,8 | 1,6 |
| 1.2. No residencial ** | 2,8 | -8,8 | -5,5 | 1,7 | -3,8 | -2,6 | 0,6 | -0,1 | 3,2 | 1,6 |
| 1.2.1. Privado | 2,8 | -11,6 | 2,2 | 2,2 | -2,7 | -2,0 | 0,8 | 0,7 | 6,6 | 1,9 |
| 1.2.2. Público | 3,1 | 0,7 | -1,7 | -0,7 | -8,1 | -3,8 | 3,5 | -2,3 | -5,9 | 0,9 |
| 2. INGENIERIA CIVIL | 2,3 | 0,8 | 0,9 | 0,6 | -5,9 | -1,8 | -1,1 | 6,1 | -0,3 | 1,1 |
| Total Construcción* 1+2 | -0,2 | -7,6 | -0,6 | 2,3 | -3,5 | -1,9 | 1,6 | 2,1 | 2,2 | 2,2 |

*Datos de avance de 2017

Fuente: FIEC

La positiva evolución del consumo interno de los hogares y del empleo en el conjunto de la UE está favoreciendo que sea el **segmento de la edificación residencial de viviendas nuevas el que esté tirando del sector en 2016 (+8% en 2016)**. En cambio, las dificultades asociadas al mantenimiento de las políticas de contracción presupuestaria, han supuesto una disminución significativa de la actividad proveniente del sector público no residencial (-5,9%) y una estabilización de la actividad de ingeniería civil (-0,3%).

La evolución del sector de la construcción en 2016 ha sido positiva en el conjunto de Estados miembros, si bien han destacado por su mejor comportamiento el crecimiento del sector en los países nórdicos, alcanzando en Suecia un crecimiento de dos dígitos en 2016 (+ 10,4%), mientras que en Finlandia ha crecido un 6% y en Dinamarca el 5,8%.

También han resultado especialmente significativas las tasas de crecimiento en 2016 en otros países de la UE como Alemania (+3,1%), Bélgica (+3,6%), Holanda (+7%) e Irlanda (+12,5%). En cambio, en unos pocos países se mantiene el proceso de ajuste del sector de la construcción, de forma que continua decreciendo su actividad, destacando en esta vertiente más negativa Portugal (-3,3%), Grecia (-2,1%) y Polonia(-4.1%).

Evolución del sector de la construcción en los Estados de la UE

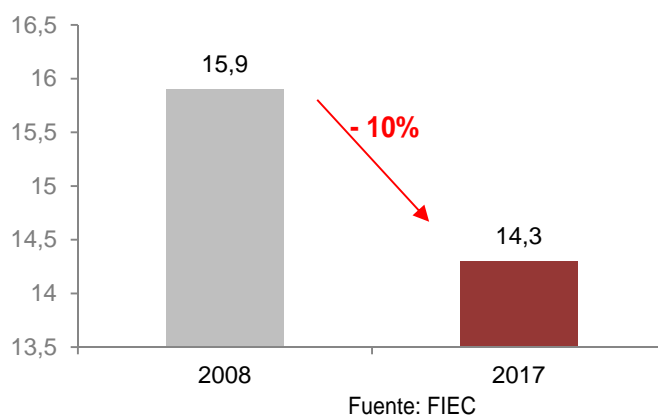
| País | Producción (Mln. Precios fijos) | Variación porcentual de la producción en términos reales en el año anterior | | | | |
|----------------------|------------------------------------|--|------------|------------|------------|------------|
| | 2016a | 2013 | 2014 | 2015 | 2016a | 2017* |
| Unión Europea | 1.193.500 | -1,9 | 1,6 | 2,1 | 2,2 | 2,2 |
| Austria | 34.410 | -0,9 | -0,1 | -0,6 | 1,6 | 1,4 |
| Bélgica | 38.035 | -0,9 | 1,2 | 1,6 | 3,6 | 2,2 |
| Bulgaria | 7.627 | -6,4 | 17,5 | 21,4 | -5,9 | n.d |
| República Checa | n.d | -11,5 | -3,3 | 7,2 | n.d | n.d |
| Alemania | 268.564 | -1,1 | 1,9 | 0,3 | 3,1 | 2,0 |
| Dinamarca | 24.439 | 0,9 | 3,6 | 3,9 | 5,8 | 1,2 |
| Estonia | 1.894 | 3,2 | -2,1 | -3,8 | 2,7 | n.d |
| España | 117.334 | -9,5 | 1,2 | 4,9 | 3,0 | 3,2 |
| Finlandia | 28.326 | -3,2 | -3,7 | 3,3 | 6,0 | 2,0 |
| Francia | 156.448 | -1,4 | -5,1 | -3,0 | 2,6 | 3,0 |
| Grecia | 9.164 | -13,4 | -19,9 | -3,3 | -2,1 | n.d |
| Irlanda | 14.226 | 1,2 | 10,1 | 7,6 | 12,5 | n.d |
| Italia | 119.879 | -7,5 | -5,2 | -1,0 | 0,3 | 0,8 |
| Lituania | 1.921 | 11,3 | 16,7 | -3,5 | -9,4 | n.d |
| Holanda | 62.475 | -5,3 | 2,2 | 8,0 | 7,0 | 4,5 |
| Polonia | 48.800 | -6,0 | 8,7 | 6,7 | -4,1 | 3,7 |
| Portugal | 10.531 | -15,0 | -4,5 | 1,5 | -3,3 | 2,6 |
| Romania | 23.425 | 10,3 | 0,4 | 9,6 | -4,8 | 7,1 |
| Suecia | 42.595 | -1,3 | 9,4 | 8,3 | 10,4 | 4,8 |
| Eslovenia | 1.468 | -3,8 | 12,7 | -3,2 | -13,2 | 7,5 |
| Reino Unido | 181.938 | 5,2 | 9,9 | 5,7 | 0,4 | n.d |
| Suiza | 61.353 | 2,2 | 2,0 | -1,8 | 3,9 | 1,1 |
| Noruega | 50.450 | 1,5 | 1,2 | 1,7 | 7,8 | 3,5 |

*Datos de avance de 2017

Fuente: FIEC

La evolución del empleo en el sector es también favorable, aunque con menor intensidad que la registrada en el caso de la producción. El empleo ha crecido el 1,1% en 2016 en el conjunto de la UE, manteniendo el mismo ritmo de crecimiento registrado en 2015 tras haber caído en 2014 el 0,6%. En este orden de cosas, se advierte que la recuperación de la actividad en el sector, a escala de la UE, está suponiendo que el empleo esté ya acercándose a los niveles previos a la recesión. Así, en 2008 el empleo sectorial ascendía a 15,9 millones de trabajadores, un 10% por encima de la cota alcanzada en este 2016.

Evolución del empleo del sector de la construcción 2008-2016 (millones de empleos)



Tal y como se advierte en el siguiente cuadro detallado, la mayoría de los Estados miembros han registrado en 2016 un incremento del empleo en el sector de la construcción, destacando el Reino Unido (+6,6%), Dinamarca (+4,1%) o Irlanda (+8,0%). En cambio, otros Estados importantes como Francia (-0,4%) e Italia (-4,4%) no acaban de lograr generar empleo y mantienen la tendencia negativa de pérdida de empleo sectorial.

Evolución de la actividad de Edificación de vivienda nueva en la UE en 2016

La actividad de edificación de vivienda nueva es **la que ha experimentado una evolución más positiva en el conjunto del sector en la UE en los últimos años.**

En 2016 la tasa de crecimiento de esta actividad en el conjunto de la UE alcanzó el 8%, lo que supone dar continuidad al positivo comportamiento de 2014 y 2015 con tasas positivas que se situaron en el 6,2% y 3,8% interanual, respectivamente. Para 2017 se prevé un incremento algo más moderado, cercano al 4,7% según la FIEC. En todo caso, se debe subrayar que esta evolución positiva se asienta en niveles de partida especialmente reducidos tras el gran impacto de la recesión.

El análisis más detallado de la evolución de este tipo de actividad en los principales Estados miembros viene a mostrar cómo, dado su gran peso, **Alemania explica, en gran medida, este comportamiento positivo del sector de edificación de vivienda nueva en el conjunto de la UE.** La actividad de este sector creció un 9,2% en 2016.

Asimismo, en Reino Unido y en Francia se advierte también una evolución especialmente positiva del este sector, de forma que el volumen de actividad creció en 2016 un 8,4% y un 7,4% respectivamente en 2016. España también ha experimentado en este 2016 una evolución positiva (+4,5%) aunque con una intensidad más moderada.

Aunque de menor relevancia por la dimensión de estos Estados, se debe destacar el gran crecimiento de este sector en los países nórdicos, registrando un incremento del 26% en Dinamarca, el 20% en Finlandia o el 37% en Suecia.

Evolución de la actividad económica de la construcción de viviendas de nueva construcción en la UE

| Países | Producción millones precios fijos | Variación porcentual de la producción en términos reales en el año anterior | | | | |
|----------------------|-----------------------------------|---|------------|------------|------------|------------|
| | 2016 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016a | 2017* |
| Unión Europea | 253.124 | -1,9 | 6,2 | 3,8 | 8,0 | 4,7 |
| Austria | 11.007 | 0,1 | -0,8 | 0,0 | 1,6 | 1,8 |
| Bélgica | 7.492 | -1,6 | 10,0 | 3,4 | 5,0 | 0,9 |
| Bulgaria | 588 | -5,9 | -2,5 | 4,9 | -16,5 | NA |
| República Checa | n.d. | -12,5 | n.d. | n.d. | n.d. | n.d. |
| Alemania | 56.290 | 5,1 | 8,5 | 7,9 | 9,2 | 6,9 |
| Dinamarca | 2.845 | -16,5 | 4,2 | 17,2 | 26,6 | 8,2 |
| Estonia | n.d. | 4,5 | 63,3 | 5,4 | NA | NA |
| España | 37.485 | -7,0 | 6,0 | 4,5 | 4,5 | 5,5 |
| Finlandia | 5.272 | -9,6 | -13,0 | -2,8 | 20,0 | 4,0 |
| Francia | 32.743 | -6,0 | -11,9 | -3,0 | 7,4 | 8,6 |
| Grecia | n.d. | n.d. | n.d. | n.d. | n.d. | n.d. |
| Irlanda | 3.772 | -4,5 | 32,5 | 12,7 | 13,2 | n.d. |
| Italia | 19.186 | -12,4 | -14,0 | -6,8 | -3,4 | -1,4 |
| Lituania | 304 | 41,2 | 47,7 | 29,8 | 21,2 | n.d. |
| Holanda | 12.150 | -15,6 | -2,0 | 28,7 | 11,7 | 8,8 |
| Polonia | 10.500 | -8,7 | 6,0 | 13,5 | 4,0 | 1,9 |
| Portugal | 1.686 | -23,3 | -19,9 | 1,7 | 2,6 | 1,4 |
| Rumania | 2.362 | -24,7 | 75,5 | -29,3 | 12,1 | 7,9 |
| Suecia | 12.572 | 10,4 | 27,9 | 24,1 | 37,0 | 13,3 |
| Eslovenia | 192 | -19,8 | -12,5 | 24,3 | 71,9 | 15,0 |
| Reino Unido | 36.678 | 10,8 | 32,1 | 0,2 | 8,4 | n.d. |
| Suiza | 20.311 | 2,1 | 0,9 | -3,6 | 3,1 | 2,3 |
| Noruega | 12.734 | 3,8 | -7,5 | 3,2 | 16,8 | 1,7 |

*Datos de avance de 2017

Fuente: FIEC

Evolución de la actividad de Rehabilitación

La actividad de rehabilitación y mantenimiento ha experimentado en el conjunto de la UE un crecimiento más moderado en 2016 que el observado en el de edificación de vivienda nueva, de forma que la tasa de incremento ha sido del 1,8%, esperándose para 2017 un crecimiento similar (+1,6%). El análisis detallado por Estado miembro confirma, en términos generales, este patrón evolutivo.

Así, la actividad de rehabilitación en Alemania creció en 2016 el 1,8%, muy por debajo del gran incremento registrado en la actividad de edificación de vivienda nueva. Asimismo, en Francia este sector apenas creció en 2016 (+0,5%), a pesar de la puesta en marcha de incentivos fiscales específicos para el fomento de la rehabilitación.

En cambio, España destaca especialmente por el fuerte crecimiento registrado con una tasa interanual positiva del 6,2%, tasa de incremento solo homologable a otros Estados de menor dimensión como Portugal (+9,4%) o Irlanda (+5,8%).

Evolución de la actividad de Rehabilitación y mantenimiento en la UE

| Producción en millones y a precios fijos | Variación porcentual de la producción en términos reales en el año anterior | | | | | |
|--|---|-------------|------------|------------|------------|------------|
| | 2016a | 2013 | 2014 | 2015 | 2016a | 2017* |
| Unión Europea | 305.505 | -0,4 | 4,0 | 2,1 | 1,8 | 1,6 |
| Austria | 4.970 | -0,4 | -0,2 | 0,3 | 1,4 | 1,0 |
| Bélgica | 10.118 | -1,9 | 3,3 | 4,3 | 2,5 | 1,8 |
| Bulgaria | 147 | 4,7 | 10,5 | 8,8 | -8,1 | NA |
| República Checa | NA | -18,4 | NA | NA | NA | NA |
| Alemania | 107.490 | -3,0 | 0,7 | -1,4 | 1,8 | 0,3 |
| Dinamarca | 7.292 | -2,8 | 8,2 | 1,1 | 3,3 | 1,1 |
| Estonia | NA | 16,7 | -2,6 | -19,2 | NA | NA |
| España | 24.232 | -3,4 | 3,4 | 7,9 | 6,2 | 5,7 |
| Finlandia | 6.336 | 2,8 | -0,6 | 2,7 | 1,5 | 1,5 |
| Francia | 40.877 | -1,2 | -0,9 | 0,3 | 0,5 | 1,1 |
| Grecia | NA | NA | NA | NA | NA | NA |
| Irlanda | 3.027 | 0,6 | 2,1 | 4,6 | 5,8 | NA |
| Italia | 43.877 | 2,9 | 1,5 | 0,5 | 1,7 | 1,4 |
| Lituania | 92 | -30,1 | 58,0 | 63,0 | -14,6 | NA |
| Holanda | 15.300 | -2,9 | 6,6 | 14,1 | 14,4 | 4,9 |
| Polonia | 3.700 | 0,0 | 5,9 | 2,8 | 0,0 | 2,7 |
| Portugal | 990 | 0,6 | 16,7 | 4,0 | 9,4 | 5,8 |
| Rumania | 2.433 | 9,3 | 47,2 | 16,1 | 11,8 | 0,5 |
| Suecia | 5.847 | -5,9 | 7,3 | 9,3 | -9,3 | 0,9 |
| Eslovenia | 110 | 4,2 | -8,2 | 25,2 | -1,2 | 10,0 |
| Reino Unido | 28.667 | 4,3 | 8,9 | -1,2 | -1,1 | NA |
| Suiza | 8.176 | 4,2 | 0,9 | -0,6 | 4,7 | -0,2 |
| Noruega | 6.680 | 0,1 | 3,2 | 2,1 | 1,5 | 1,7 |

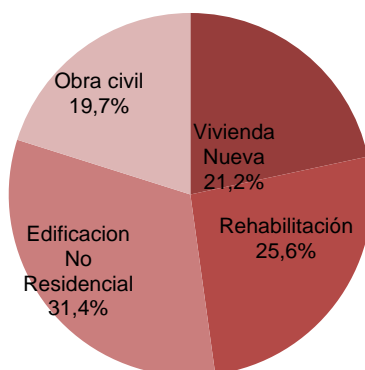
*Datos de Avance de 2017

Fuente: FIEC

A pesar de esta evolución menos favorable de la actividad de rehabilitación en los últimos años, es de destacar **el carácter estratégico de la misma durante la recesión de finales de la década pasada, al permitir en buena parte de los Estados el mantenimiento de un nivel significativo de actividad, que compensaba parcialmente, la caída de la obra nueva.** De hecho, **la actividad de rehabilitación en la mayor parte de países de la UE ha ido adquiriendo un peso específico superior al que representa en España.**

En el conjunto de la UE se aprecia cómo ocho de cada diez euros producidos en 2016 corresponden a la actividad de Edificación, frente al 19,7% que corresponde a la Obra civil. **Dentro de la actividad de Edificación no Residencial, en 2016 la actividad de Rehabilitación presenta una mayor importancia relativa que la edificación de vivienda nueva,** suponiendo uno de cada cuatro euros (25,6%) de la producción total del sector de la construcción en 2016, frente al 21,2% la obra nueva.

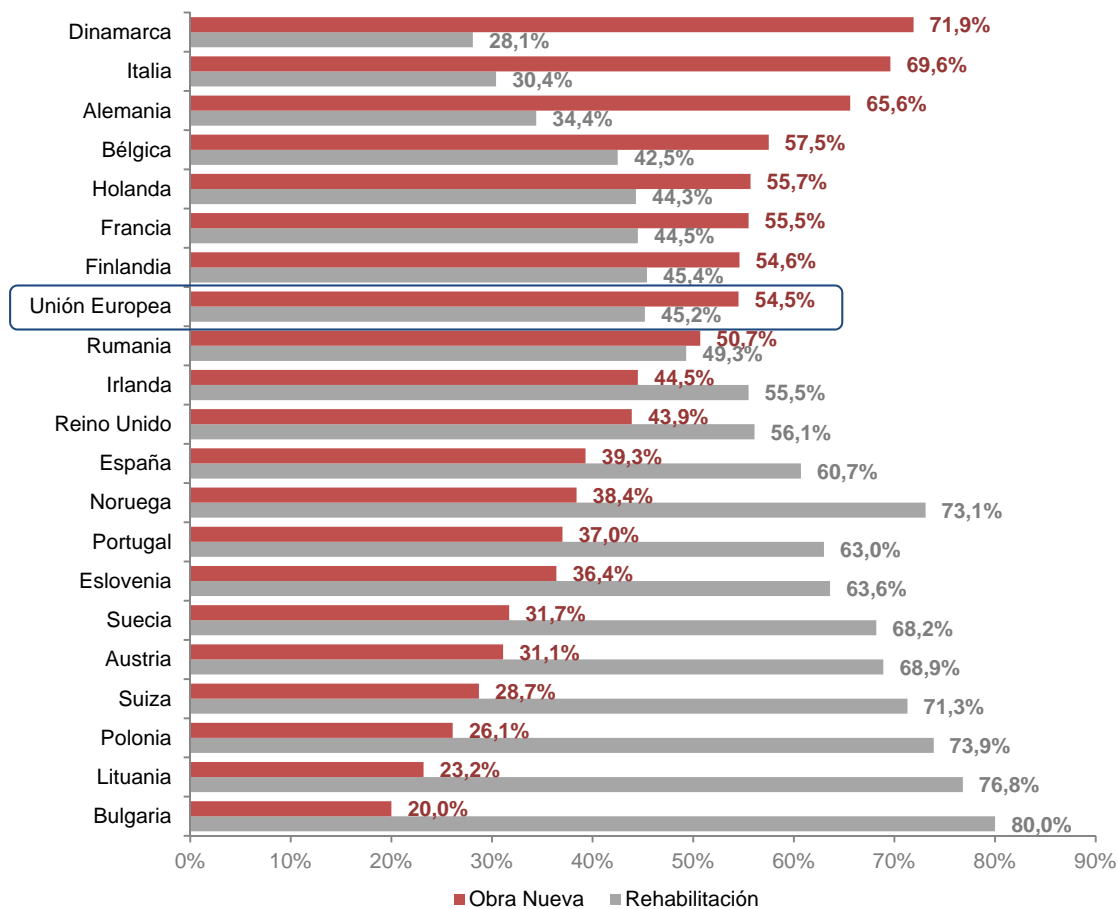
Distribución de la actividad económica del sector de la construcción en la UE 2016 (%v)



Fuente: FIEC

De hecho, si se realiza un análisis del ranking del peso relativo de la actividad de rehabilitación en relación a la actividad de Edificación residencial (vivienda nueva + rehabilitación) se advierte el camino que queda por recorrer en España donde todavía sólo supone el 39% frente al 54% que representa en la UE.

Ranking Importancia relativa del sector de la rehabilitación (% sobre la actividad económico del sector de Edificación residencial)



Fuente: FIEC

3.- El mercado de la vivienda en Europa

3.1. Tendencias globales en el conjunto de la UE

La recesión de 2008 supuso un considerable parón en la promoción de vivienda nueva y, por ende, en la actividad del sector de la construcción. Esta ralentización en la producción de vivienda ha dejado un **considerable déficit de oferta de vivienda para satisfacer a la creciente demanda, especialmente entre los colectivos con ingresos más moderados.**

De hecho, la mejora de la economía en los principales Estados de la UE, que comenzó a detectarse con especial intensidad en 2015, ha supuesto una significativa **reactivación de la demanda de vivienda con la consiguiente presión sobre el precio de la misma.** Este incremento de la demanda de vivienda parece que se consolidará en los próximos años, ya que se asienta, en la mayor parte de los Estados, en una mejora significativa de la situación económica de los hogares asociada al mantenimiento de la tendencia a la reducción del desempleo y al incremento de los ingresos.

La presión de la demanda de vivienda está detectándose con especial intensidad en las grandes áreas metropolitanas, generada tanto por la demanda de la población autóctona, como por los procesos migratorios internos y externos dado el atractivo de estas grandes urbes como generadoras de empleo. Algunos ejemplos evidentes de este fenómeno son las grandes ciudades de Alemania, como Berlín o Múnich, las principales ciudades del Reino Unido, especialmente Londres, así como las capitales de Holanda, Suecia, Irlanda o Luxemburgo.

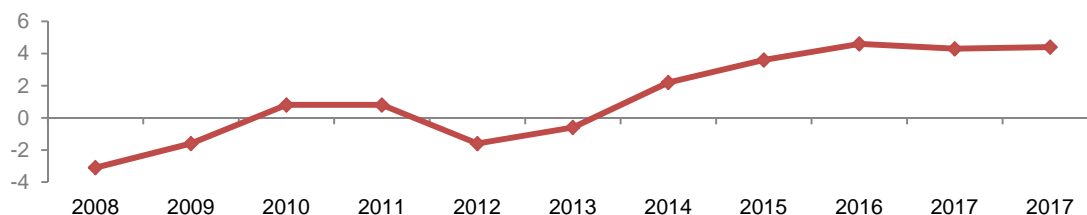
Esta escasez de oferta de vivienda está generando una **espiral inflacionista en los precios de la vivienda, y especialmente, en los mercados de vivienda en alquiler** en estas grandes ciudades. De hecho, son las propias autoridades locales y regionales las que están tratando de poner límite a esta escalada inflacionista de las rentas de alquiler en ciudades como París o Berlín, debido al notable impacto negativo que está suponiendo desde una perspectiva demográfica y social.

Evolución del precio de la vivienda

En los últimos dos años, los precios de la vivienda en la UE están creciendo de forma significativa en la mayor parte de Estados. De este modo, el incremento medio anual se sitúa por encima del 3,5% a partir de 2015, lo que supone un cambio de tendencia respecto a las caídas registradas desde 2009 a 2014.

Según los datos más recientes de Eurostat, los precios de la vivienda se incrementaron en una tasa interanual superior al 4% en el primer y segundo trimestre de 2017. Estas tasas de crecimiento comienzan a resultar especialmente notables en algunos Estados, aunque se sitúan todavía claramente por debajo de los niveles registrados en los años previos a la crisis.

Evolución del precio de la vivienda 2008-2017 en el conjunto de la UE (tasa de crecimiento interanual)



Fuente: Eurostat

En los dos primeros trimestres de 2017 destacan los fuertes crecimientos registrados en Suecia, República Checa o Irlanda, aunque es de resaltar que en la práctica totalidad de Estados la tasa de crecimiento del precio de la vivienda comienza a resultar considerable, superando el 3,5% anual.

Evolución del precio de la vivienda 2008-2017 en los Estados miembros de la UE (tasa de crecimiento interanual)

| | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 | 2016 | 2017 ^{1erT} | 2017 ^{2ºT} |
|-----------------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|------|----------------------|---------------------|
| Unión Europea | -3,1 | -1,6 | 0,8 | -0,8 | -1,6 | -0,6 | 2,2 | 3,6 | 4,6 | 4,3 | 4,4 |
| Bélgica | 3,3 | -0,9 | 4,6 | 3,5 | 1,1 | 1,1 | 1,0 | 1,5 | 2,6 | 5,4 | 3,5 |
| República Checa | | -6,7 | -0,1 | -0,9 | -0,7 | 0,1 | 3,7 | 4,5 | 11,0 | 12,9 | 13,3 |
| Dinamarca | -11,0 | -4,8 | 2,5 | -5,6 | 1,3 | 3,6 | 4,3 | 7,1 | 4,1 | 3,6 | 5,8 |
| Alemania | 0,3 | 2,9 | -0,5 | 4,2 | 5,0 | 1,5 | 3,4 | 5,9 | 6,8 | 4,8 | 3,7 |
| Estonia | -19,6 | -33,6 | 12,9 | 11,8 | 5,8 | 15,6 | 10,1 | 5,1 | 7,7 | 7,7 | 4,8 |
| Irlanda | -12,1 | -18,9 | -13,5 | -19,6 | -4,8 | 5,6 | 19,6 | 6,9 | 8,5 | 9,3 | 10,6 |
| España | -5,2 | -4,4 | -1,4 | -12,7 | -12,7 | -6,3 | 1,8 | 4,2 | 4,4 | 5,3 | 5,6 |
| Francia | -3,4 | -3,3 | 7,0 | 3,7 | -2,0 | -1,6 | -2,3 | -0,2 | 1,6 | 2,7 | 3,5 |
| Italia | | | | 0,3 | -5,2 | -5,3 | -3,7 | -1,7 | -0,3 | -0,1 | -0,2 |
| Holanda | -0,6 | -4,8 | -0,9 | -3,4 | -6,9 | -4,4 | 2,0 | 4,8 | 6,6 | 6,1 | 7,3 |
| Austria | | | | 6,5 | 6,5 | 3,3 | 4,6 | 6,4 | 7,0 | 4,8 | 4,9 |
| Polonia | | | | -1,0 | -4,4 | -2,8 | 1,4 | 1,0 | 4,0 | 3,3 | 4,6 |
| Portugal | | 2,3 | -0,9 | -7,5 | -4,0 | 0,6 | 2,2 | 5,0 | 7,6 | 7,9 | 8,0 |
| Finlandia | -3,2 | 7,7 | 4,3 | 2,3 | 3,0 | 0,3 | -0,5 | 0,4 | 0,8 | 1,6 | 1,5 |
| Suecia | -3,8 | 11,4 | 6,1 | -1,3 | 3,8 | 7,0 | 10,4 | 14,2 | 6,5 | 6,6 | 8,6 |
| Reino unido | -13,3 | 1,8 | 1,5 | -1,2 | 0,9 | 4,4 | 8,5 | 6,4 | 5,4 | 4,6 | 5,0 |
| Noruega | -6,9 | 11,6 | 6,6 | 9,0 | 6,8 | 1,2 | 5,7 | 5,5 | 11,5 | 11,7 | 7,8 |

Fuente: Eurostat

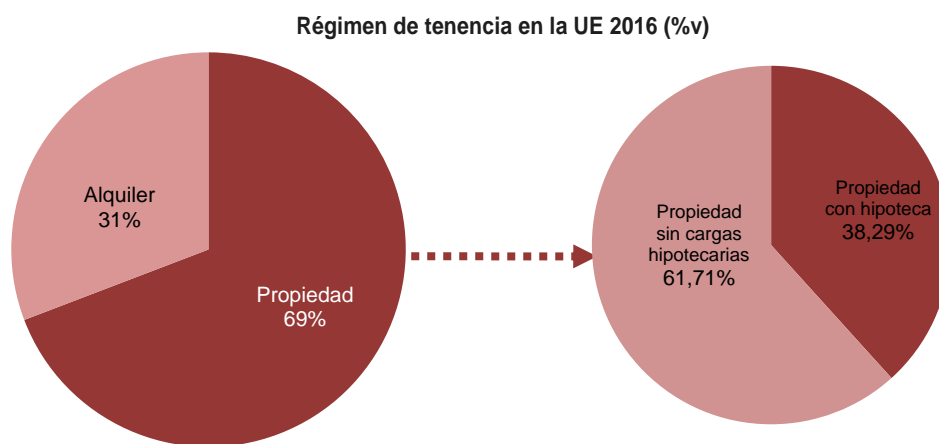
Dentro de esta tendencia general al aumento del precio de la vivienda, las diferencias entre Estados miembros de la UE y, dentro de los mismos, entre regiones, es notable. Así, mientras que en algunos Estados el ritmo de aumento del precio de la vivienda es muy moderado, en otros Estados de la UE se ha llegado a apuntar la posibilidad de que se estuviera registrando el comienzo de una nueva burbuja inmobiliaria debido a la escalada del precio de la vivienda tanto en venta como en alquiler.

De este modo, los estudios analizados coinciden en constatar una fuerte aceleración en el ritmo de incremento del precio de la vivienda en las grandes ciudades de Austria, Dinamarca, Bélgica o Suecia. En estos Estados, **el precio de la vivienda en relación a la renta de los hogares está alcanzando niveles muy elevados y cercanos a los máximos históricos**, lo que resulta especialmente preocupante para la estabilidad financiera y económica de las respectivas economías de acuerdo a la reciente experiencia negativa de la recesión de 2008.

Régimen de acceso a la vivienda

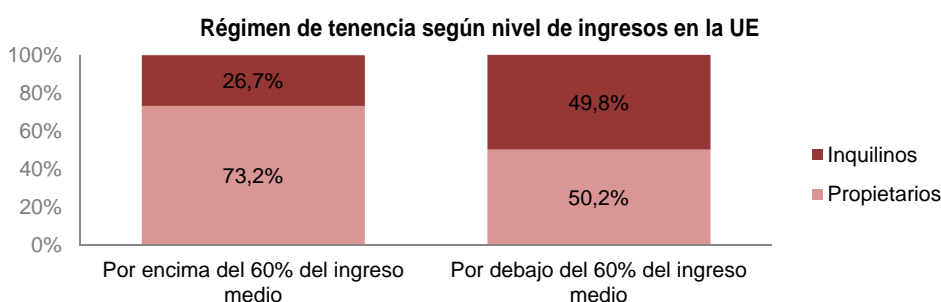
Desde una perspectiva global, la tenencia más común en los Estados de la UE se corresponde con el régimen de propiedad. El 69,4% de la población reside en régimen de propiedad, frente al 30,6% de la población que residen en régimen de alquiler libre o protegido.

En todo caso, las **diferencias en el régimen de acceso a la vivienda entre los diversos Estados de la UE son muy notables**. La tradición histórica y cultura en relación a la vivienda en cada Estado, explica en gran medida estas diferencias. Así, por ejemplo, en los Estados del Sur de Europa ha estado históricamente más extendida la cultura de propiedad, mientras que en los países del Centro y del Este de Europa el peso del alquiler ha sido más notable, siendo especialmente relevante el peso de la vivienda social y de modelos propios como el cooperativismo de vivienda en la historia de países como Dinamarca o Suecia.



Fuente: Eurostat

Asimismo, la importancia relativa del alquiler está vinculada en mayor medida con los hogares que disponen de un menor nivel de ingresos. De este modo, el 49,8% de la población de la UE que se sitúa por debajo del 60% del promedio de ingresos residen en régimen de alquiler, mientras que este porcentaje se reduce al 26% entre la población de mayor nivel de ingresos que se sitúa por encima de esta cota del 60% sobre el promedio de renta de la UE.



Fuente: Cecodhas Housing Europe

La evolución o cambio en el patrón de acceso a la vivienda, es, por definición, muy lento, dado que requiere de procesos de cambio paulatinos y modificaciones en la cultura de acceso a la vivienda. Así, por ejemplo, en algunos de los Estados en los que la recesión de 2008 ha generado un impacto más intenso, se viene advirtiendo un aumento moderado del régimen de alquiler causado por las considerables dificultades para el acceso al crédito para la compra de vivienda y el gran impacto de la crisis en los más jóvenes que necesitan acceder a una primera vivienda.

A continuación se presenta un análisis más detallado de cuatro de los principales Estados de la UE.

3.2. Alemania

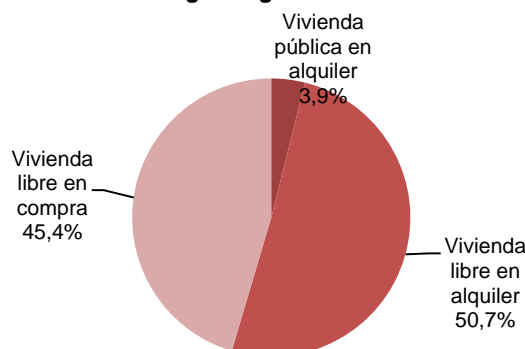
3.2.1. Principales tenencias en el mercado de la vivienda

El mercado alemán de la vivienda se ha visto beneficiado de la gran solidez de la economía alemana, de forma que no ha tenido que soportar la grave crisis inmobiliaria y financiera padecida en la mayor parte de países de la UE.

Desde 2008 los precios de la vivienda no experimentaron caídas semejantes a las observadas en el resto de Estados de la UE. Incluso, desde 2011 comenzó una tendencia al aumento del precio de la vivienda, registrándose ya desde entonces tasas de crecimiento anual superiores al 4%, con especial intensidad en las grandes ciudades alemanas donde se estiman tasas de crecimiento del precio de la vivienda, desde 2008 hasta la actualidad, que alcanzan de forma acumulada el 40%.

Hay que subrayar que el modelo de vivienda alemán se sustenta en un hecho diferencial muy relevante: Alemania **es el único Estado de la UE en el que la importancia relativa del parque de vivienda en régimen de alquiler supera al de la propiedad**. El 54,6% de todos los hogares alemanes residía en régimen de alquiler (la gran mayoría en alquiler libre) frente al 45,4% que residen en régimen de propiedad.

Parque de vivienda en Alemania según régimen de acceso de los hogares (%v)



Fuente: Cecodhas Housing Europe

Una proporción muy reducida de este gran parque de vivienda en alquiler corresponde a vivienda social, de forma que la vivienda libre en alquiler resulta el modelo más frecuente en Alemania. Sin embargo, **esta dependencia del mercado del alquiler libre** está generando **tensiones inflacionistas en las grandes ciudades debido a la fuerte presión de la demanda** asociada al notable dinamismo de los mercados laborales de estas zonas.

En este orden de cosas, **desde 2011 se ha asistido a un incremento muy notable de la población y de la demanda de vivienda en estas áreas metropolitanas**, a las que también contribuyeron los grandes flujos migratorios que tuvieron a Alemania como el principal destino europeo³.

La espiral inflacionista en el mercado de alquiler de las grandes ciudades: el ejemplo de Berlín

Desde hace unos años, el precio de los alquileres de los nuevos contratos en las grandes ciudades alemanas como Berlín, Hamburgo, Múnich, Colonia, Fráncfort, Stuttgart y Düsseldorf está aumentando de forma muy considerable

Berlín ha experimentado en los últimos diez años una gran transformación, habiéndose convertido en una ciudad especialmente atractiva para jóvenes, emprendedores, trabajadores especialmente cualificados y profesionales vinculados al arte y la cultura. A estos flujos migratorios se han añadido la gran oleada de inmigración de la última década que ha tenido como uno de sus principales destinos la capital de Alemania

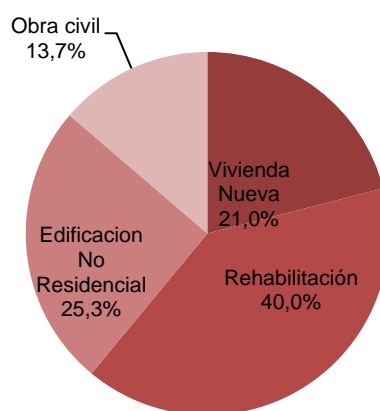
Sin embargo, el parque de vivienda en alquiler es limitado, se sitúa en 1,6 millones de viviendas de las cuales 600.000 viviendas son viviendas sociales, y no resulta suficiente para responder a la demanda descrita. Ante ello, las autoridades locales y regionales tienen grandes dificultades para responder a este gran reto que supone la demanda de vivienda en la ciudad, con especial incidencia en los colectivos con mayores dificultades de acceso y menores ingresos. Es por ello por lo que recientemente se han puesto en marcha sistemas de control de precios de alquiler para tratar de paliar, al menos parcialmente, las grandes subidas en la revisión de los contratos de alquiler. No se dispone hasta el momento de informes de evaluación que permitan analizar el grado de eficacia de estas medidas.

Frente a esta presión desde la demanda en las grandes zonas metropolitanas, la población está disminuyendo en el resto de Alemania. De este modo, en los municipios más alejados de las grandes capitales se advierte un **proceso de despoblación y envejecimiento** de la población que está generando un incremento significativo del stock de viviendas vacías.

³ En 2015, se alcanzó un nivel cercano a un millón de inmigrantes tanto solo en un solo año, habiendo desde entonces reducido el número de inmigrantes que las autoridades alemanas está permitiendo entrar en el país hasta situarse en 280.000 personas en 2016.

Así, otro de los grandes restos de la política de vivienda en Alemania, se asocia a la **necesaria rehabilitación y adaptación del parque de viviendas para responder, especialmente, a las necesidades de las personas de edad avanzada**. Se estima que actualmente solamente cerca de 700.000 viviendas en Alemania se adaptan a las necesidades de las personas mayores, y que **para 2035 sean 2,9 millones de viviendas las que requieran ser rehabilitadas y adaptadas** para dar respuesta al envejecimiento de la población alemana. En este sentido, se debe subrayar que la **relevancia del sector de la rehabilitación alemán es ya considerable suponiendo el 40% del total del total de la actividad del sector en 2016**, el doble que la actividad de edificación de vivienda nueva.

Actividad económica del sector de la construcción en Alemania según subsectores en 2016 (%v)



Fuente: FIEC

3.2.2. Tendencias en las políticas de vivienda y modelos de financiación

Como se ha indicado, el peso relativo de las viviendas sociales en el conjunto del parque de vivienda alemán es reducido. Este tipo de viviendas sociales se asocian a una tipología muy concreta, consistente en la oferta por parte de las autoridades locales de viviendas en alquiler social por un período limitado de tiempo a colectivos con especiales dificultades de acceso a la vivienda.

Adicionalmente a esta oferta de vivienda social, **el sistema de protección social alemán facilita a estos colectivos con mayores dificultades de acceso a la vivienda, una diversidad de ayudas y prestaciones para el pago del alquiler**. Estos colectivos son gestionados a través de un sistema de reconocimiento formalizado que se sustenta en el denominado certificado de elegibilidad (*Wohnungsberechtigungsschein* o *WBS*, que gestionan estas autoridades locales).

Sin embargo, según un reciente estudio de la ONG BAG Wohnungslosenhilfe, **el número de personas sin hogar en Alemania está creciendo de forma muy intensa en los últimos años, de forma que alcanza la cifra de 860.000 personas en 2016⁴**, lo que representa una gran magnitud que contrasta con la riqueza y solidez de la economía alemana.

De este modo, **la economía alemana es un claro ejemplo de que reducidas tasas de desempleo son compatibles con elevados niveles de exclusión residencial**. La considerable presencia relativa entre la población ocupada de trabajadores con bajos salarios, que necesitan del pluriempleo para poder llegar a fin de mes, unido al elevado del precio de la vivienda en Alemania, explican esta situación.

A diferencia de lo observado en otros Estados miembros, **las Administraciones Públicas alemanas han podido disponer de recursos presupuestarios de mayor consistencia que sus homólogos europeos al no tener que soportar grandes recortes** en el gasto e inversión destinado a las políticas sociales y de vivienda.

Asimismo, la mayor solidez presupuestaria del sector público alemán ha posibilitado el **mantenimiento del ritmo de promoción de vivienda en niveles similares a los años previos a la crisis**. Durante 2015 se han terminado 247.000 viviendas en toda Alemania, 32.000 viviendas más que en 2013 (+14%) y un 37% más que en 2010.

Principales indicadores de vivienda en Alemania

Parque de viviendas (miles): 41.446

Número de viviendas por 1.000 habitantes: 504

Viviendas terminadas en 2015: 247.000

Vivienda social:

- Parque de viviendas social en alquiler en 2015 (miles): **1.390**
- Viviendas terminadas en alquiler en 2012: **38.200**

Fuente: Cecodhas Housing Europe

En gran medida van a tener que ser los **Estados federales (Länder)**, los que van a tener que afrontar los importantes retos, al disponer, desde 2006, de las principales competencias en materia de vivienda. Estos grandes retos se pueden agrupar en torno a tres áreas temáticas.

⁴ http://www.bagw.de/de/themen/zahl_der_wohnungslosen/index.html

a. La necesidad de impulsar el parque de vivienda social

Se estima en 400.000 viviendas/año la magnitud necesaria para cubrir la creciente demanda en torno a las grandes áreas metropolitanas. Una parte muy considerable de esta demanda se asocia a los colectivos con mayores dificultades de acceso a la vivienda..

En este orden de cosas, uno de los factores más críticos para el futuro de la política de vivienda alemana se asocia al proceso de reducción del parque de viviendas sociales en Alemania, de forma que **en 2017 se contabilizaban poco más de un millón de viviendas sociales, mientras que a principios de este siglo XXI se registraban más de 2,5 millones.**

Es por ello por lo que las Administraciones Públicas han tratado de aumentar la promoción de este tipo de vivienda aunque de forma claramente insuficiente. En los últimos dos años el número de nuevas viviendas sociales terminadas ha aumentado de nuevo por primera vez en muchos años, habiéndose terminado 37.000 unidades en 2014 y 38.200 unidades en 2015, lo que supone un notable aumento en relación a las 26.600 viviendas de 2012. En todo caso, estos niveles de promoción son insuficientes para responder a la demanda existente.

b. La lucha contra la inflación del precio de la vivienda en alquiler

Desde 2013, los Lander o Estados federales tienen la posibilidad de especificar municipios y regiones de alta demanda, en los que limitan las subidas máximas del precio del alquiler. A mediados de 2016 un total de 11 Estados de los 16 Estados federales, han aprobado reglamentos que especifican áreas regionales de alquiler reducido y tratan de poner freno al precio de alquiler.

Adicionalmente, desde 2015, la ley estatal denominada “techo a los alquileres” supone un sistema de control de las rentas de viviendas usadas que trata de evitar fuertes incrementos en el precio del alquiler para nuevos contratos, de forma que no pueda incrementarse la renta más del 10% en comparación con la media de viviendas similares (según tamaño y ubicación), con excepciones para viviendas de nueva construcción y viviendas que hayan rehabilitado para mejorar su eficiencia energética

c. La apuesta por la mejora de la eficiencia energética del parque de vivienda

El aumento de los estándares y desarrollos técnicos en el campo de la eficiencia energética supone un aumento muy considerable de los costes de construcción, lo que dificulta la puesta en marcha y viabilidad de estos procesos de rehabilitación.

Después de un amplio proceso de consulta en torno a este tema, el gobierno federal ha presentado un informe con una batería de medidas que tratan de compaginar el mantenimiento de estos elevados estándares de eficiencia energética con la contención de los costes de edificación, mediante propuestas que favorecen la disposición de nuevos suelos urbanizables, la desregulación de la ley de construcción y la apuesta por modelos de construcción en serie.

3.3. Francia

3.3.1. Tendencias en el mercado de la vivienda

El mercado de la vivienda francés experimentó una notable contracción a comienzos de la presente década generada por la crisis financiera e inmobiliaria de 2008. **Desde 2015 se viene advirtiendo una mejora considerable, propiciada en gran medida por el incremento de la demanda interna y la política monetaria expansiva del BCE.**

En este contexto económico favorable, los principales indicadores del mercado de la vivienda han experimentado una mejora considerable en 2015 y 2016. El número de viviendas nuevas iniciadas en 2016 supera la magnitud de 370.000 unidades/año, lo que supone un moderado incremento en relación al promedio registrado en los últimos años (350.000 viviendas/año).

En cualquier caso, **la apuesta por la promoción de vivienda social continúa siendo un rasgo diferencial del modelo de vivienda francés**, lo que ha favorecido el menor impacto de crisis. Esta apuesta por la vivienda social, se asienta en la gran tradición de la política social francesa que forma parte de la agenda de los diversos gobiernos de la República desde hace más de 70 años, independientemente de su signo político. De hecho, ha sido la **inversión de los promotores de vivienda sociales (*Habitation à Loyer Modéré* –HLM–) la que ha contribuido en gran parte a la mejora del mercado de la vivienda** con 113.000 viviendas de alquiler social promovidas en 2014, 120.200 viviendas en 2015 y 124.200 viviendas en 2016.

Principales indicadores de vivienda en Francia

Parque de viviendas (miles) en 2016: **35.425**

Número de viviendas por 1.000 habitantes: **531**

Viviendas iniciadas en 2016: **370.000**

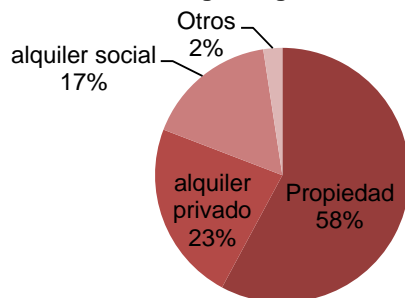
Vivienda social:

- Parque de viviendas social en alquiler en 2016 (miles): **4.800**
- Parque de viviendas sociales promovidas en 2016 (miles): **124**

Fuente: Cecodhas Housing Europe

Esta apuesta histórica por la vivienda social supone que **una de cada seis viviendas que conforman el parque de vivienda de Francia se corresponda con viviendas sociales en régimen de alquiler**, porcentaje que supera ampliamente el registrado en los grandes Estados de la UE.

Parque de vivienda en Francia según régimen de acceso de los hogares (%v)



Fuente: Cecodhas Housing Europe

Sin embargo, a pesar del considerable peso de la vivienda social y el potente sistema de garantía social del Estado francés, el impacto de la recesión ha supuesto un aumento significativo de la desigualdad y de la presión sobre el sistema de prestaciones sociales. Todavía en la actualidad cerca de 2 millones de personas se encuentran registradas como demandantes de vivienda social en toda Francia.

De forma adicional, al igual que lo advertido en Alemania, **se ponen de manifiesto diferencias regionales cada vez más intensas, generadas por el diverso ritmo de desarrollo económico y creación de empleo en los mercados regionales y locales**. En las grandes ciudades, donde el dinamismo del mercado laboral es muy potente, las necesidades de acceso a la vivienda están siendo cada vez más notables, generadas tanto por la demanda de vivienda endógena, como por los procesos de migratorios generados por la movilidad laboral.

3.3.2. Novedades en la política de vivienda

Los últimos dos años han resultado especialmente prolíficos en la introducción de reformas en la política de vivienda y social en Francia. El modelo de política social francés, de tradición centralista, experimentó en 2016 **una mejora significativa en su proceso descentralizador, tratando de acercar el diseño e implementación de las políticas de vivienda al ámbito regional y local**. De este modo, las modificaciones normativas en el modelo de gobernanza de las Regiones reforzaron las competencias de los Consejos Regionales en materia de política de vivienda.

Desde 2016 se han ido impulsando la creación de **comités locales para coordinar las políticas de vivienda**, en los que toman parte los diversos niveles de la Administración Pública y de los diversos organismos que ostentan algún tipo de competencia en materia de vivienda. Mediante estos comités se trata de consensuar y coordinar las prioridades de las políticas de vivienda en esta escala local, así como coordinar las políticas y acercar las decisiones a los ciudadanos.

De forma complementaria, con el fin de garantizar un mínimo social común en este proceso descentralizador, se ha establecido una **regla general de garantía de cobertura social con el fin de destinar al menos el 25% de las nuevas adjudicaciones de vivienda social a los colectivos más vulnerables**. Además, para equilibrar el proceso de adjudicación, se ha flexibilizado la definición del precio del alquiler, de modo que el proveedor de vivienda social podrá combinar en su stock distintos niveles de renta (establecidos por los distintos programas de financiación, PLUS, PLAI o PLS)⁵.

En el marco de este proceso de nuevas reformas, en 2015 se creó una **nueva agencia del Estado, ANCOLS (Agence Nationale de Contrôle du Logement Social), para controlar y evaluar a los proveedores de vivienda social (HML)**, que incluye la creación de un nuevo cuerpo de funcionarios destinados de forma exclusiva al control y evaluación de estas entidades.

Además se ha diseñado un **nuevo marco financiero de la política de vivienda para los próximos años**, que incluye la puesta en marcha de un nuevo Fondo Nacional para apoyar la promoción de vivienda social financiado, principalmente, a través de las aportaciones de las empresas de vivienda social con algunas subvenciones del Estado. También se ha reformado la aportación de los empleadores (1% *logement*) destinada a financiar vivienda social.

Además, la **nueva ley para la transición energética y el crecimiento verde**, adoptada en 2015, se está implementando a través de diversos decretos, lo que se traduce en multitud de nuevas normativas para la vivienda social, como por ejemplo, la que desarrolla el impulso a la nueva construcción de los edificios de consumo de energía casi nulo, un indicador de carbono en la normativa térmica, o la medición individual de los costes de calefacción en edificios con sistemas colectivos.

Recientemente, **el nuevo gobierno de la República ha presentado en septiembre de 2017 un plan de vivienda estatal** que gira en torno a 3 pilares: construir más, mejor y más barato; responder a todas las necesidades; y mejor calidad de vida en los barrios (incluye 5.000 millones de euros para regeneración urbana). Estas medidas de fomento de la regeneración urbana y la rehabilitación se alinean con la referida ley estatal para la transición energética y el crecimiento verde.

Sin embargo, más allá de estas grandes reformas normativas, **desde la perspectiva económica se detecta un claro retroceso en la política social de vivienda**, de forma que se han venido introduciendo recortes en las dotaciones presupuestarias destinadas a la financiación de la promoción de vivienda social, así como de las ayudas y prestaciones destinadas a los arrendatarios de las viviendas sociales.

Se prevé que sean las entidades promotoras de vivienda social las que asuman estos recortes reduciendo para ello el importe de las rentas sociales. Para compensar esta disminución de recursos disponibles, se contempla que estas entidades puedan ofrecer una especie de derecho de compra a los arrendatarios de las viviendas sociales en alquiler, de forma que puedan complementar los menores ingresos provenientes de las subvenciones públicas.

⁵ http://www.dromeamenagementhabitat.fr/fileadmin/documents/espace_collectivites/plafonds_de_ressource_01-2016.pdf

3.4. Portugal

3.4.1. Principales tendencias en el mercado de la vivienda

La crisis de 2008 afectó de forma especialmente intensa a la economía portuguesa, generando un fuerte parón en el mercado de la vivienda. Al igual que en España, la crisis afectó de forma directa a las entidades financieras y el sistema financiero portugués fue intervenido por la UE, con lo que el crédito financiero experimentó una fuerte contracción que continua afectando todavía en 2017 a las condiciones crediticias para la compra de las viviendas.

A partir de 2014 se comenzó a advertir un proceso de recuperación significativo de la economía portuguesa y especialmente, del mercado de la vivienda, de forma que el precio de la vivienda ha experimentado en estos últimos tres años un incremento significativo, concentrándose esta recuperación en las áreas metropolitanas donde la presión de la demanda resulta muy intensa.

Principales indicadores de vivienda en Portugal

Parque de viviendas (miles): **5.926**

Número de viviendas por 1.000 habitantes: **556**

Viviendas terminadas en 2012: **7.394**

Vivienda social:

- Parque de viviendas social en alquiler en 2015 (miles): **120**

Fuente: Cecodhas Housing Europe

Según datos de un reciente informe monográfico de La Caixa, el precio de la vivienda en Portugal tras acumular una caída del 16,3% en términos nominales entre los años 2007 y 2013 (22,0% en términos reales), ha crecido un promedio anual del 5,3% anual desde principios de 2014, y se sitúa en niveles cada vez más cercanos a las cotas alcanzadas antes de la crisis.

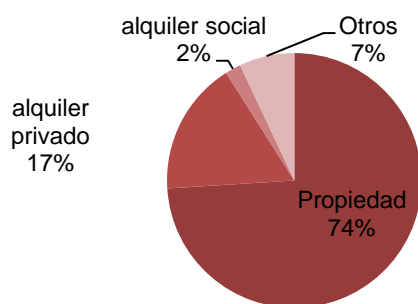
La notable mejora de la economía portuguesa es la que explica en gran medida esta reactivación del mercado inmobiliario, especialmente a partir de 2016 cuando el incremento del PIB alcanzó el 2,5% interanual y, lo que es más importante, la tasa de desempleo se redujo del 17,5% en 2013 al 8,5% en el tercer trimestre de 2017, lo que supone sin duda un factor clave a la hora de establecer previsiones positivas para la demanda de vivienda en los próximos años.

Este repunte de la demanda endógena se está viendo complementado por el cada vez mayor interés de inversores extranjeros en las zonas urbanas de mayor atractivo inmobiliario y turístico. A ello ha contribuido también la concesión del permiso de residencia por parte del gobierno portugués a aquellos ciudadanos de fuera de la UE que inviertan 500.000 euros o más en una propiedad en Portugal (**sistema de Golden Visa**). Desde su implementación, se han concedido 5.412 Golden Visa y se han invertido más de 3.000 millones de euros en propiedades inmobiliarias (aproximadamente el 14,0% del total de inversión extranjera durante el periodo).

Uno de los aspectos más preocupantes de este proceso, se asocia al **encarecimiento de las rentas de alquiler en las ciudades de mayor atractivo turístico, especialmente en Lisboa**. El fenómeno de los apartamentos turísticos ofrecidos a través de las plataformas on line está incidiendo negativamente sobre el mercado de alquiler residencial, reduciendo la oferta y encareciendo la misma. La Comisión Europea ha mostrado su preocupación por la economía informal y el fraude fiscal que se mueve en torno al mercado de alquiler.

De forma similar a lo observado en los Estados del sur de Europa, **la propiedad es, con diferencia, el régimen de tenencia más extendido históricamente entre la ciudadanía. Tres de cada cuatro hogares en Portugal disponen de su vivienda en régimen de propiedad (74%)**. En cambio, **el peso relativo de la vivienda social es muy limitado**, de forma que apenas supone el 2% del parque de vivienda portugués, que pertenece principalmente a municipios y en menor medida a otras organizaciones (cooperativas, entidades del tercer sector, etc.).

Parque de vivienda en Portugal según régimen de acceso de los hogares (%v)



Fuente: Cecodhas Housing Europe

3.4.2. Tendencias en la política de vivienda

Como se ha indicado, el **peso de la vivienda social en Portugal ha sido históricamente débil**. Los recursos públicos destinados a la promoción de un **parque de vivienda protegida en alquiler han sido tradicionalmente limitados**, mientras que los grupos de población que han podido acceder a este tipo de vivienda se han caracterizado por disponer de un nivel de renta muy reducido⁶, quedando otros colectivos que también precisan de la respuesta de las políticas públicas para satisfacer su necesidad de vivienda, fuera de la cobertura del sistema y de los programas públicos.

El modelo de política de vivienda en Portugal ha fomentado tradicionalmente la compra de vivienda libre. Entre 1987 y 2011, más del 73% de la financiación pública en el ámbito de la vivienda consistió en subsidios de interés crediticio para las personas que adquirieron su vivienda en este período.

Tratando de paliar, al menos parcialmente, esta situación, el **nuevo gobierno portugués ha tratado de comenzar a promover programas destinados a hacer más accesible el mercado de alquiler social**. Dos de los programas más destacados son los siguientes:

a. **Programa para el Fomento del parque protegido en alquiler a partir del stock de viviendas de las entidades financieras**

En 2012, durante los años más duros de la recesión y con el objeto de responder a esta carencia asociada a la falta de vivienda social en alquiler, el gobierno luso puso en marcha un programa para captar viviendas en alquiler provenientes de las ejecuciones hipotecarias realizadas por las entidades financieras. Se trataba de que este stock de vivienda pudiera ser alquilada a un precio o renta que se situara un 30% por debajo de la renta del mercado libre y que, de este modo, pudiera facilitarse el acceso a la vivienda a colectivos y hogares que quedaban fuera de la cobertura habitual de ayudas sociales, pero que tienen dificultades para el pago de una renta asociada al alquiler libre.

b. **Programa de movilización de la vivienda deshabitada e impulso del alquiler**

El segundo de estos programas está destinado a impulsar las actuaciones de rehabilitación del parque de viviendas portugués con el objeto de poner las viviendas en oferta en régimen de alquiler (rehabilitar para arrendar). Mediante este programa se trata de proporcionar a los municipios, empresas y sociedades de regeneración urbana, apoyo para la rehabilitación de edificios para su uso como vivienda en régimen de alquiler regulado.

De forma más ambiciosa, **el nuevo gobierno portugués impulsó en 2015 un plan estratégico de vivienda 2015-2031, destinado a tratar de facilitar el acceso a la vivienda a las familias portuguesas con mayores dificultades de acceso a la vivienda**.

⁶ Baste indicar en este sentido que la renta media abonada por estos hogares que residen en el parque de vivienda protegida apenas superaba los 60 euros mensuales como promedio.

Este plan se articula en torno a tres pilares básicos:

- 1) El fomento de la rehabilitación.
- 2) El impulso del mercado de alquiler.
- 3) El fomento de la regeneración urbana.

También merece una especial atención los **cambios normativos introducidos en la regulación del mercado de alquiler en los últimos años**. Así, el mercado de alquiler portugués se había encontrado fuertemente regulado limitando los incrementos del precio de alquiler en los contratos más antiguos e impidiendo al arrendador dar por finalizado unilateralmente el contrato.

Desde 2012 se han ido introduciendo diversas reformas en esta normativa, tendentes a flexibilizar este mercado, de forma que se estableció un **período de cinco años para eliminar gradualmente el antiguo sistema de arrendamientos e ir actualizando el precio de los alquileres en los contratos de alquiler más antiguos**. Estas reformas han tratado también de dotar de mayor flexibilidad a la duración de los contratos de alquiler y facilitar los procesos de desahucio ante impagos del arrendatario.

Adicionalmente, en el ámbito del **fomento de la regeneración urbana y la rehabilitación, se ha promulgado recientemente una ley estatal destinada a simplificar los procedimientos administrativos** para la puesta en marcha de obras de rehabilitación de edificios.

De forma más específica, algunas grandes ciudades como Lisboa están impulsando planes locales cofinanciados por los Fondos Estructurales, con el fin no solo de fomentar la regeneración urbana, sino también de impulsar la edificación y rehabilitación de vivienda destinada, específicamente, a los colectivos con mayores dificultades de acceso a la vivienda.

3.5. Reino Unido

3.5.1. Tendencias en el mercado de la vivienda

La incertidumbre generada por el Brexit: ¿estamos ante un cambio en el ciclo expansivo del mercado de la vivienda?

La situación económica del Reino Unido está actualmente fuertemente condicionado por la incertidumbre generada por el Brexit. En este contexto, el mercado de la vivienda se está viendo afectado según recientes informes monográficos destinados a estudiar este fenómeno. Un reciente análisis de La Caixa⁷ pone de manifiesto un **enfriamiento del sector inmobiliario del Reino Unido que años atrás mostraba un comportamiento especialmente dinámico en comparación con otros Estados de la UE**.

⁷ http://www.caixabankresearch.com/sites/default/files/documents/im_1709_22_f6_es.pdf

La ralentización del mercado de la vivienda pudiera generar un impacto negativo significativo en diversos sectores y ramas de actividad especialmente importantes para la economía del Reino Unido. Solamente el sector de la construcción y el de los servicios inmobiliarios (que computan en sector servicios) suponen el 19% del PIB británico.

Adicionalmente, y lo que es más importante para el devenir del mercado de la vivienda a medio plazo, la **incertidumbre estaría lastrando la demanda de los hogares y la capacidad de endeudamiento para la compra de vivienda**. También se está constatando una **desaceleración de la inversión inmobiliaria proveniente del extranjero** ante la creciente incertidumbre.

Este resultado negativo atribuible a la puesta en marcha del Brexit, se produjo en un contexto positivo del mercado de la vivienda en 2017, cuando el nivel de endeudamiento de los hogares estaba creciendo significativamente ante las buenas perspectivas del mercado y de la economía en general. Este es un elemento de **especial preocupación ante un posible cambio de tendencia en el mercado de la vivienda**. A este respecto, se debe subrayar que **la ratio de deuda sobre ingresos de los hogares del Reino Unido es uno de los más elevados de la UE** y la tasa de ahorro se situaba en los últimos años en un mínimo histórico (1,7%).

Por tanto, la situación resulta especialmente preocupante para el gobierno del Reino Unido que hasta 2016 estaba fomentando el acceso a la vivienda en propiedad mediante sistemas de incentivos para la compra. De este modo, la situación de los hogares recién endeudados para la compra de vivienda resulta especialmente sensible a un posible cambio de ciclo del precio de la vivienda, afectando a su percepción de riqueza en relación a la carga hipotecaria que debe hacer frente.

El modelo de vivienda social: se mantiene el importante rol de las Housing Associations...

La vivienda social en el Reino Unido está promovida por las denominadas *Housing Associations*⁸ (HA), fundamentalmente, y por las autoridades locales (LA), en menor medida. En los últimos años, **a pesar de la crisis, se ha mantenido este modelo de promoción de vivienda social**. En 2015, las asociaciones de vivienda promovieron 35.000 viviendas sociales, frente a 2.700 viviendas las autoridades locales.

La importancia de estos agentes promotores continua siendo muy relevante, generando un parque de vivienda social de notable calado. El peso relativo de las viviendas sociales concluidas en 2015 supuso el 22% del total de viviendas terminadas en el conjunto del Reino Unido en 2015 (171.000 viviendas).

⁸ <https://www.gov.uk/housing-association-homes>

Principales indicadores de vivienda en Reino Unido

Parque de viviendas (miles) en 2014: **28.073**

Número de viviendas por 1.000 habitantes: **431**

Viviendas terminadas en 2015: **170.990**

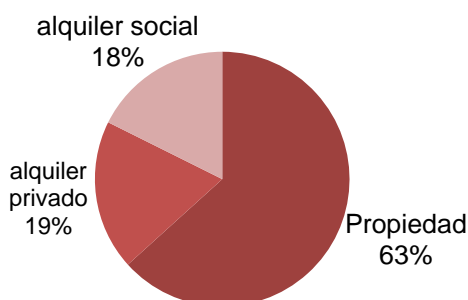
Vivienda social:

- Parque de viviendas social en alquiler en 2015 (miles): **4.954**
- Viviendas terminadas en alquiler en 2012: **37.640**

Fuente: Cecodhas Housing Europe

En todo caso, en los últimos años se advierte una **tendencia negativa, de forma que el peso relativo de la vivienda social viene disminuyendo** mientras que va ganando terreno la vivienda libre, tanto en el caso del régimen de acceso en alquiler como en el de la propiedad. De este modo, **entre 2002 y 2015, la proporción de hogares que residen en régimen de alquiler libre se ha duplicado hasta suponer en 2015 el 19% del total.**

Parque de vivienda en Reino Unido según régimen de acceso de los hogares (%v)



Fuente: Cecodhas Housing Europe

... mientras que el peso relativo de la vivienda social se va reduciendo en un contexto en el que acceder a la vivienda resulta cada vez más complicado

El mercado de la vivienda del Reino Unido registra un déficit estructural de producción de vivienda. De este modo, el número de viviendas terminadas anualmente, resultaba considerablemente inferior a la demanda de vivienda acumulada asociada a las necesidades de creación de nuevos hogares.

Así, un reciente informe elaborado por Cecodhas estima necesario edificar entre 225.000 y 275.000 viviendas/año sólo en Inglaterra, frente a las apenas 150.000 viviendas terminadas por año, lo que supone un déficit de 100.000 viviendas/año, siendo las personas y unidades de convivencia con niveles de ingresos medios y bajos las que sufren con mayor intensidad esta necesidad de acceso a la vivienda no satisfecha.

De este modo, hasta el Brexit, el precio de la vivienda se había incrementado a un ritmo superior al aumento del ingreso medio de los hogares. El precio de la vivienda supone en 2016 en Inglaterra 7,7 veces el promedio de los ingresos de los hogares que cuentan con al menos una persona empleada a tiempo completo, casi el doble que en 2002 (cuando esta promoción era de 4,9).

En este complicado contexto para el acceso al mercado de la vivienda a un precio asequible, se ha incrementado el número de personas sin hogar que requieren de prestaciones y ayudas a las entidades locales, habiendo pasado de 40.000 personas en Inglaterra en el ejercicio 2009/2010 a 58.000 personas en 2015/2016.

3.5.2. Tendencias en la Política de vivienda

A pesar de las crecientes necesidades, **el gasto público en políticas de vivienda en el Reino Unido ha ido decreciendo considerablemente en la última década**. Así, por ejemplo, en los últimos diez años, el programa de vivienda asequible inglés ha reducido su dotación presupuestaria desde 2,9 millones de libras en 2009, a 960 millones de libras en 2016.

Por si esto fuera poco, **desde la vertiente de la política fiscal, el gobierno británico endureció el coste fiscal de acceso a la vivienda antes del Brexit**. De este modo, se incrementó el impuesto sobre las transacciones patrimoniales, el llamado ***Stamp Duty Land Tax (SDLT)***. Este impuesto es proporcional al valor de la propiedad y solo se aplica a propiedades con un valor superior a 125.000 libras. Así, el Gobierno decretó un aumento de la tasa impositiva de tres puntos porcentuales con efecto a partir de abril de 2016.

Sin embargo, **la demanda social vinculada las necesidades de vivienda ha ido en constante aumento durante la crisis**. Desde el comienzo de la recesión **el número de personas que demandan algún tipo de ayuda o prestación ha ido incrementándose hasta suponer en la actualidad medio millón de demandantes**, principalmente debido a un **creciente número de arrendatarios/as de viviendas libres que no pueden asumir el creciente coste de las rentas de alquiler**. En la actualidad, alrededor de uno de cada tres beneficiarios de las ayudas y prestaciones de vivienda son arrendatarios de viviendas libres que necesitan de las ayudas públicas para alcanzar a pagar el elevado precio del alquiler libre.

El gobierno del Reino Unido recientemente ha publicado un Libro Blanco de la Vivienda, en el que reconoce la gravedad y dureza de la crisis y su impacto en las necesidades de vivienda y se compromete a impulsar estrategias y planes para la promoción de vivienda destinada a los colectivos más necesitados.



Sin embargo, más allá de este reconocimiento, **algunas de las medidas normativas promulgadas no parece que estén favoreciendo especialmente a estos colectivos con mayores necesidades de acceso a la vivienda.** Así, por ejemplo, la nueva ley de vivienda aprobada en 2016 por el gobierno conservador, redujo la duración de los contratos de arrendamiento de viviendas sociales en alquiler que gestionan las autoridades locales, quedando fijado para los nuevos contratos entre 2 años y un máximo de 10 años. En cambio, las *Housing Associations* continúan disponiendo de autonomía para establecer la duración de estos contratos.

Además, algunas de las reformas sociales introducidas por el gobierno británico recientemente, suponen recortes en el sistema de prestaciones de vivienda, lo que probablemente afectará negativamente a los inquilinos de viviendas sociales que presentan necesidades de atención social preferente. Mientras, el gobierno británico apuesta por programas de fomento de la propiedad, al menos parcial, como el programa de vivienda compartida en los que el comprador adquiere una participación de la propiedad mientras paga el alquiler de la parte no adquirida inicialmente.

4. Conclusiones

- La cumbre de Gotemburgo de Noviembre de 2017 ha supuesto un salto cualitativo en la construcción de la vertiente social de la Unión. Por lo que atañe a la política de vivienda, esta cumbre supone el reconocimiento explícito del derecho a la vivienda de los/as ciudadanos/as de la UE como uno de los principales derechos sociales que contempla el denominado Pilar Europeo de los Derechos Sociales.
- En este orden de cosas, la política de vivienda está adquiriendo una creciente relevancia dentro de la agenda urbana de la UE , lo que supone un avance considerable tras una larga tradición que la situaba en un segundo plano dentro de esta agenda. De este modo, los años 2016 y 2017 han contemplado importantes hitos en el desarrollo de iniciativas que impulsan este mayor protagonismo de la política de vivienda a escala europea.
- De este modo, el Pacto de Ámsterdam de Mayo de 2016 ha supuesto la creación de un grupo de trabajo dedicado específicamente a la vivienda como una de las doce prioridades temáticas establecidas en la nueva agenda urbana. Han sido numerosas las reuniones desarrolladas por este grupo y se han comenzado a generar herramientas metodológicas para la mejor gestión de los instrumentos de financiación provenientes de la UE.
- Asimismo, desde el Comité de las Regiones se han presentado diversas aportaciones para el desarrollo de la agenda europea de vivienda entre las que figuran las proporcionadas por el propio Gobierno Vasco, con el fin de potenciar la política de alquiler frente a la propiedad para garantizar el derecho a la vivienda de los colectivos con mayores dificultades de acceso a la misma.
- Estos avances institucionales en el reconocimiento de los derechos sociales vinculados a la vivienda, se producen en un momento especialmente importante para el devenir de esas políticas, cuando la recuperación económica parece consolidarse y el mercado de la vivienda adquiere una mayor solidez tras la recesión de 2008.
- En este contexto favorable, el mercado de la vivienda está mostrando un especial dinamismo en los últimos dos años. De este modo, el precio de la vivienda está creciendo desde 2015 con intensidad en el conjunto de la UE, alcanzando tasas interanuales superiores al 4% en 2017.

- Dentro de esta mejora generalizada se advierte un comportamiento asimétrico de los mercados de vivienda locales. En los mercados de vivienda de las grandes áreas metropolitanas se advierte una considerable presión de la demanda de vivienda que podría llevar a la aparición de burbujas inmobiliarias en los próximos años. Esta tendencia se observa en Alemania, Austria, Holanda, Suecia o Reino Unido (hasta la aparición del Brexit). En cambio en las ciudades más pequeñas y, especialmente, en las zonas rurales, el mercado de la vivienda se muestra más plano o en retroceso.
- Especialmente preocupante es el gran incremento del precio del alquiler en los barrios más céntricos de grandes ciudades europeas como Berlín, París, Londres, Madrid o Barcelona, que está dificultando que buena parte de la población autóctona pueda mantener su residencia en los próximos años en estas ciudades. Desde hace algunos años, las autoridades locales de estas ciudades (alemanas y francesas, especialmente) **están poniendo en marcha sistemas de administrativos de control de precios que tratan de limitar, en la medida de lo posible, una espiral inflacionista de las rentas de alquiler.**
- Por otro lado, en el ámbito económico, las noticias son especialmente positivas para el sector de la construcción europeo después de los años tan complicados derivados de la crisis inmobiliaria y financiera. El sector en 2016 llegó a generar 1.278.000 millones de euros y 14,3 millones de puestos de trabajo de forma directa (el 6,4% del empleo total de la UE) y hasta 42,9 millones de empleo incluyendo el empleo inducido en otros sectores.
- De este modo, la tendencia del sector de la construcción desde 2014 es claramente positiva en el conjunto de la UE, alcanzando su producción real tasas de incremento del 2,1% en 2015 y del 2,2% en 2016. Para 2017 se espera mantener esta dinámica positiva. De hecho el tejido empresarial del sector estaba en 2016 configurando por 3,3 millones de empresas, 200.000 establecimientos más que en 2010.
- En cambio, **el volumen de empleo todavía no ha recuperado los niveles previos a la recesión.** Así, se contabilizan en 2017 cerca de 1,6 millones de empleos menos que en 2008 (-10%). En este sentido, el ritmo de crecimiento del empleo en 2015 y 2016 (+1,1%) se sitúan todavía por debajo del ritmo de incremento de la producción sectorial.
- La referida mejora en las economías domésticas está siendo un factor crucial de esta reactivación sectorial, impulsando la actividad económica asociada a la edificación de viviendas nuevas que se ha incrementado en un 8% en 2016. Los grandes Estados de la UE Alemania, Francia o Reino Unido presentan tasas de crecimiento superiores al 8%. En cambio la evolución negativa de la actividad asociada al sector público en la mayor parte de países europeos continúa lastrando la mejora del sector.



- La actividad de rehabilitación es la que ha permitido mantener un cierto nivel de actividad en el sector de la construcción a lo largo de la recesión en algunos de los Estados más importantes de la UE. De hecho, **la importancia relativa de la actividad de rehabilitación supera a la de obra nueva en el conjunto de la UE y supone el 54% de la actividad de edificación residencial, 14 puntos porcentuales por encima del peso relativo que representa en España.**
- Finalmente, el análisis de las tendencias en las políticas de vivienda en los cuatro Estados analizados, **pone de manifiesto una tendencia general hacia la reducción de los recursos públicos disponibles durante la crisis para el impulso de políticas sólidas de acceso a la vivienda, en especial, de la vivienda social en alquiler.** En todo caso, incluso en este reciente ciclo recesivo, **Francia vuelve a destacar por el mantenimiento de un modelo de vivienda social que trata de dar respuesta a las necesidades de los colectivos más vulnerables y que se está mostrando especialmente activo en la puesta en marcha de nuevas iniciativas normativas y programáticas en los dos últimos años.**