

OBSERVATORIO FINANCIERO DE LA REGIÓN DE MURCIA

+en detalle
MERCADO DE LA
VIVIENDA RESIDENCIAL

OFIRM



Región de Murcia



OBSERVATORIO FINANCIERO DE LA REGIÓN DE MURCIA INFORME SEMESTRAL Nº7

Dirección:

J. Samuel Baixauli Soler

Coordinación:

Ángeles Vivero Martínez

Equipo de trabajo:

J. Samuel Baixauli Soler

Catedrático de Economía Financiera
Universidad de Murcia

Ángeles Vivero Martínez

Técnico
Instituto de Crédito y Finanzas de la Región
de Murcia (ICREF)

Patricio Rosas Martínez

Secretario Cátedra de Competitividad
Colegio de Economistas de la Región
de Murcia

Ginés Hernández Cánovas

Catedrático de Economía Financiera
Universidad Politécnica de Cartagena

José Carlos Sánchez de la Vega

Profesor titular de Economía Aplicada
Universidad de Murcia.

Diseño y maquetación:

Beatriz M^a Campuzano Cano

ISSN

2792-9655

Depósito legal

MU 193-2022

Fecha de cierre de esta edición:

07 de noviembre 2024

REGIÓN DE MURCIA EDUCA EN FINANZAS

www.educaenfinanzas.icrefrm.es

ICREF

www.icrefrm.es

+PRESENTACIÓN

+EDITORIAL

+ENTORNO ECONÓMICO

+ENTORNO FINANCIERO

+*en detalle*

MERCADO DE LA VIVIENDA
RESIDENCIAL

IGNACIO EZQUIAGA
DOCTOR EN C. ECONÓMICAS Y EMPRESARIALES
PROFESOR DEL MÁSTER EN FINANZAS
DE LA UNIVERSIDAD DE MURCIA



A las puertas de que concluya este año 2024, lanzamos la séptima edición del Observatorio Financiero en el que, la Consejería de Economía, Hacienda, Fondos Europeos y Transformación Digital a través del Instituto de Crédito y Finanzas de la Región de Murcia, y junto a la Cátedra de Competitividad integrada por el Colegio de Economistas, la Universidad de Murcia y la Universidad Politécnica de Cartagena, recoge el comportamiento de las principales variables económico financieras de la Región de Murcia así como las previsiones para 2025.

Con este nuevo Observatorio, se consolida el apoyo del Gobierno Regional a los ciudadanos de esta Región y a la cultura financiera, tan necesaria en la época que vivimos. El rigor y la claridad que caracteriza este informe hacen que sea una herramienta de trabajo para los distintos grupos de interés.

En líneas generales, los datos son positivos para la Región de Murcia durante este 2024 y, todo apunta, a que también lo sean para 2025, donde por comunidades autónomas, la Región de Murcia será la que tenga un crecimiento mayor, por encima también de la media española. Indudablemente siempre pueden existir factores a nivel nacional e internacional que aporten cierta incertidumbre y complejidad al escenario macroeconómico actual; por tanto, habrá que estar atentos a estos factores que ayudarán a escribir la realidad de los próximos años.

Dado que la vocación de este Observatorio es la de ofrecer datos rigurosos sobre los aspectos económicos de la Región, el “En detalle” en esta ocasión aborda el tema de la vivienda residencial, ofreciendo datos al respecto sobre los últimos años y un análisis de la situación desde la burbuja de 2007.

Desde el Instituto de Crédito y Finanzas de la Región de Murcia, agradecer el trabajo conjunto de todas las partes intervinientes en este Observatorio, que una vez más apuestan por un trabajo serio y riguroso que sea capaz de crear valor y que sirva para que la toma de decisiones de la sociedad civil sea lo más acertada posible.

Ana María López Oña
Directora General
Instituto de Crédito y Finanzas
de la Región de Murcia

EDITORIAL

Pese a la escalada en los conflictos bélicos, las revisiones del crecimiento de la economía española y de la Región de Murcia han sido al alza en contraste con la situación en Europa, con crecimientos débiles que sitúan a Alemania al borde de la recesión y con crisis de deuda en Francia cuya prima de riesgo se ha elevado significativamente. La economía española y en particular, la Región de Murcia, exhiben fortaleza a nivel internacional.

Las rebajas de tipos han marcado el cambio de rumbo de política monetaria del Banco Central Europeo. El Consejo de Gobierno del BCE ha hecho efectivas tres bajadas de tipos de interés, pasando del 4% alcanzado en septiembre de 2023 al 3,25% acordado en su reunión del pasado octubre. Aunque el camino descendente parece claro a estas alturas, la presidenta del Banco Central Europeo, Christine Lagarde, ha señalado que el ritmo dependerá en gran medida de la estabilización definitiva de la inflación y del resto de datos macroeconómicos.

Con una inflación controlada pese a la eliminación de medias antiinflacionistas, el euríbor a 12 meses consolida la tendencia bajista y en octubre de 2024 la media mensual del euríbor a 12 meses se ha situado en un 2,691%, muy lejos de los máximos alcanzados hace justo un año cuando el euríbor cerraba el mes de octubre de 2023 en el 4,173%.

La economía de la Región de Murcia exhibe fortalezas que permiten mejorar previsiones de crecimiento basadas en el comportamiento del mercado de trabajo, la salud financiera de los hogares y empresas, el incremento de las exportaciones y la mejora en el índice de confianza empresarial.

La cifra de ocupados en la Región de Murcia se encuentra en máximos históricos y hay que remontarse al segundo trimestre de 2008 para encontrar una cifra de parados y tasa de paro inferior a la registrada en el tercer trimestre de 2024, tanto en la Región de Murcia como en España.

En un contexto de creación de empleo, subida de los salarios y las pensiones y caída de la inflación, la renta disponible continúa aumentando. Los hogares presentan niveles de deuda bajos y tasas de ahorro muy elevadas que podrán ser canalizadas hacia el consumo con fuerza a medida que los tipos de interés se reduzcan y la inflación se estabilice. Además, empresas y familias se muestran solventes en la atención de las obligaciones de pago de sus créditos y el porcentaje de activos de dudoso cobro de las entidades financieras sigue en los niveles muy bajos.

El sector exportador crece gracias a que las empresas de la Región han incrementado sus exportaciones, siendo el grupo de productos Alimentación, bebidas y tabaco, el motor principal de las exportaciones de la Región de Murcia, con un crecimiento del 6,7% en términos interanuales (periodo enero-agosto), alcanzando máximos históricos para este periodo. En esta coyuntura las empresas de la Región de Murcia acumulan cuatro trimestres consecutivos de incremento en el índice de confianza empresarial.

Sin duda tendremos que estar atentos a la política económica y exterior de Donald Trump y el aumento de las barreras comerciales, el papel de Estados Unidos en los conflictos bélicos y la posible inestabilidad derivada de la política monetaria y fiscal anunciada.

En este informe se analiza de forma especial el mercado de la vivienda residencial, después de un año y medio desde el último “En detalle” dedicado a la financiación de la vivienda, la evolución del mercado residencial en España ha puesto sobre la mesa relevantes elementos nuevos para el análisis. Si entonces la vivienda era ya un tema de interés y preocupación por el despertar de la inflación causado por crisis de los precios de la energía abierta por la invasión de Ucrania por Rusia, con los consiguientes ascensos de los tipos de interés. El nuevo contexto hacía temer una recaída del mercado de la vivienda tras su tímida reactivación en 2022. La respuesta del BCE fue un ascenso de tipos sin precedentes que hacía temer una interrupción de la recuperación del mercado al encarecer su financiación.

La evolución posterior ha mostrado una realidad más compleja, marcada por la escasez de vivienda asequible para la demanda por formación de nuevos hogares, que se ha visto desplazada del mercado por el ascenso de precios que ha revertido la corrección previa de la burbuja: estamos ante un fracaso de la oferta para dinamizar el desarrollo de suelos urbanizables con el fin de abarcar un amplio espectro de niveles de precios que puedan ajustarse a una demanda potencial necesariamente plural en capacidades, alimentada por la dinámica demográfica. La demanda de primera vivienda se embalsa por no poder acceder a viviendas asequibles, mientras el resto del mercado mantiene unos niveles de actividad mínimos y sufre ascensos de precios en los que el mercado del alquiler se configura como su vector director. En este contexto, el crédito para la vivienda ha sufrido una ralentización, tanto en su componente destinado a la demanda final como en el crédito a la promoción inmobiliaria, pero no puede culparse de ello a los tipos de interés.

J. Samuel Baixauli Soler
Catedrático de Economía Financiera
Universidad de Murcia



ENTORNO ECONÓMICO

La economía mundial crece de manera robusta y se espera que continúe estable

La actividad económica mundial mostró un crecimiento robusto en el segundo trimestre de 2024, que se espera se mantenga estable en el resto del año, si bien con notables diferencias entre las grandes economías mundiales. La actividad económica global avanzó un 0,7% en el segundo trimestre (frente al 1,1% del trimestre previo). La aceleración del crecimiento del PIB en Estados Unidos ha compensado las revisiones a la baja de los pronósticos de otras economías avanzadas, en particular las de los países europeos, que registraron un avance del 0,2%, por debajo de lo esperado en el primer trimestre, consecuencia principalmente de los bajos crecimientos de Alemania e Italia. Entre las economías emergentes, destacó la desaceleración del crecimiento en China y en América Latina con tasas de avance intertrimestrales del 1% y el 0,2%, respectivamente.

Con todo, las últimas previsiones de crecimiento a nivel global para 2024-2025 realizadas por las principales instituciones internacionales no presentan variaciones significativas y los indicadores coyunturales más recientes apuntan a que el dinamismo de la actividad en los próximos trimestres sería similar al que se ha registrado en los últimos meses. Ello a pesar de que se perciben nuevos síntomas de debilidad en las manufacturas, de manera generalizada entre las principales economías mundiales.

Según los datos de Eurostat, el PIB de la eurozona creció en el tercer cuarto de 2024 un 0,4% intertrimestral, lo que lleva a un crecimiento interanual del 0,9%, tres décimas superior al observado en el segundo trimestre de 2024. En el conjunto de la UE, la economía registró en el tercer trimestre un crecimiento del 0,3%, manteniendo el ritmo de los tres meses anteriores. A esto ha contribuido el aumento del 0,2% del PIB alemán, que evita la recesión técnica, que se acelere el crecimiento en Francia y que España mantenga su sostenida fortaleza, pese a que Italia presenta avances muchos más moderados y más en línea con el crecimiento medio del conjunto de la eurozona.

Las proyecciones del Banco Central Europeo (BCE) del pasado septiembre rebajan ligeramente la senda de crecimiento del PIB hasta 2026. En concreto, se espera que el PIB crezca un 0,8% en 2024, acelerándose posteriormente hasta alcanzar tasas del 1,3% y del 1,5% en 2025 y 2026, respectivamente. Las previsiones realizadas están sustentadas en el paulatino fortalecimiento de la renta real, la resiliencia del mercado laboral y la disipación gradual del impacto de las anteriores subidas de tipos de interés.

La previsión de crecimiento para España le permite liderar la Zona euro

Los datos de la contabilidad nacional trimestral de España apuntan para el tercer trimestre de 2024 una variación del PIB del 0,8% respecto al trimestre anterior. Esta tasa fue muy similar a la de los dos trimestres anteriores. La variación interanual del PIB fue del 3,4%, frente al 3,2% del trimestre precedente. La demanda nacional contribuyó con 0,9 puntos al crecimiento intertrimestral del PIB. Por su parte, la demanda externa aportó -0,1 puntos.

Por componentes de demanda, el gasto en consumo final de los hogares creció un 1,1% y el de las Administraciones Públicas un 2,2%. Por su parte, la formación bruta de capital registró una variación del -0,7%. Las exportaciones de bienes y servicios presentaron una tasa intertrimestral del 0,9%, lo que supuso dos décimas más que en el segundo trimestre. Por su parte, las importaciones registraron una variación del 1,2%, con un incremento de seis décimas respecto al trimestre precedente.

Según la AIReF, para 2024 se espera una tasa de crecimiento del PIB para España del 2,9%, frente a la previsión del 2,4% realizada en el escenario de julio, dato que podría revisarse al alza dado el fuerte crecimiento observado en lo que va de año y la revisión estadística realizada. El sector exterior sigue mostrando una fortaleza extraordinaria, por su parte, el consumo privado crece a un ritmo mayor, consecuencia de la paulatina bajada de tipos de interés y de la consiguiente mejora de las condiciones de financiación. Sin embargo, el crecimiento del consumo público se desacelera, fruto de la aplicación de las nuevas reglas fiscales europeas que obligarán a un cumplimiento más estricto de los objetivos de déficit.

En un contexto de política fiscal menos expansiva y, al mismo tiempo, de una política monetaria menos restrictiva, se produce la revisión al alza de las previsiones de crecimiento trimestre tras trimestre, existiendo un consenso generalizado respecto a un crecimiento esperado para 2024 del 3% y del 2,1% para 2025.

La AIReF también revisa al alza las previsiones de crecimiento de España para el año 2025 hasta el 2,3%, tres décimas superior a la anterior. Para el 2026, el crecimiento esperado se sitúa ahora en el 2%, frente al 1,8% anterior.

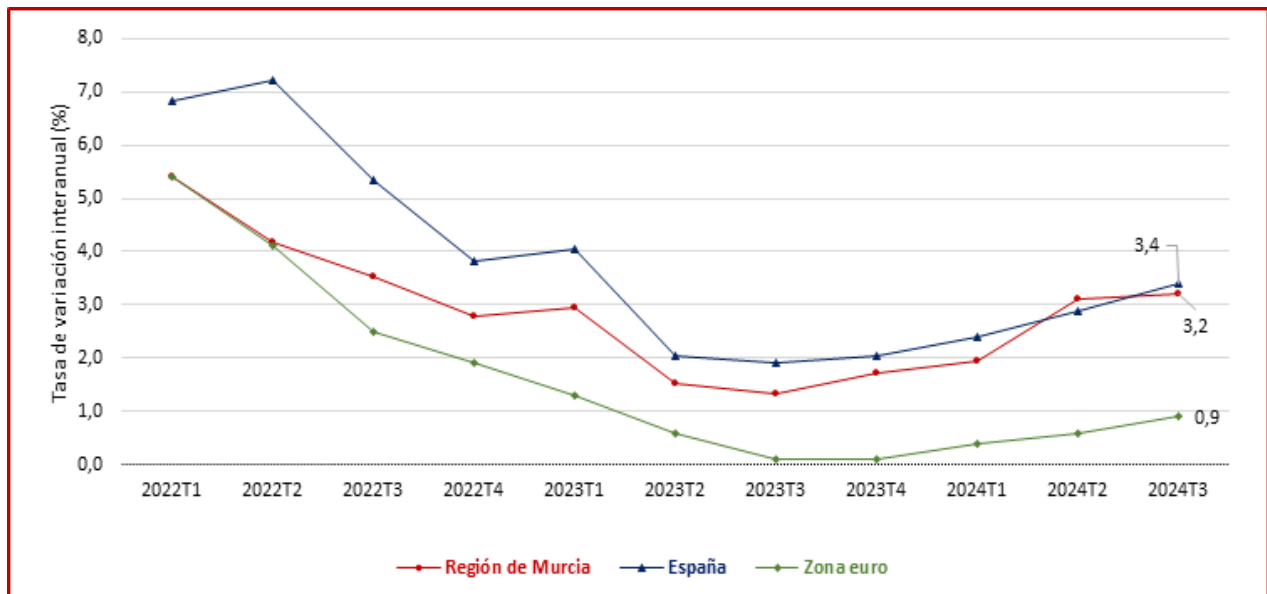
El último "Observatorio regional" publicado en octubre por BBVA Research realiza una revisión al alza de la previsión de crecimiento del PIB en 2024 para España desde el 2,5% hasta el 2,9% justificando la mejora por las revisiones estadísticas y un comportamiento mejor que lo esperado de la actividad, tanto en la demanda interna como en la externa.

La Región de Murcia crece a buen ritmo en 2024

En términos interanuales, la estimación del PIB en términos de volumen publicada trimestralmente por la Autoridad Independiente de Responsabilidad Fiscal (AIReF), cifra el incremento del PIB de la Región de Murcia en el tercer trimestre de 2024 del 3,2%, lo que supone 2 décimas menos que en el conjunto nacional. En tasas de variación intertrimestrales, Islas Baleares ha sido la comunidad autónoma que más crece, con un 1,1%, mientras que la Región de Murcia, junto con otras cuatro CCAA, presenta los más débiles, con un crecimiento del 0,7%, apenas una décima por debajo del promedio español.

Las previsiones realizadas por el BBVA Research otorgan a la Región de Murcia para 2024 el crecimiento más alto por CCAA, con un 3,4%, que se justifica por el buen comportamiento del consumo público y del sector exportador, tanto de bienes como de servicios. Para 2025 se espera un menor crecimiento de la economía, estimando el 2,4% para España y el 2,7% para la Región de Murcia.

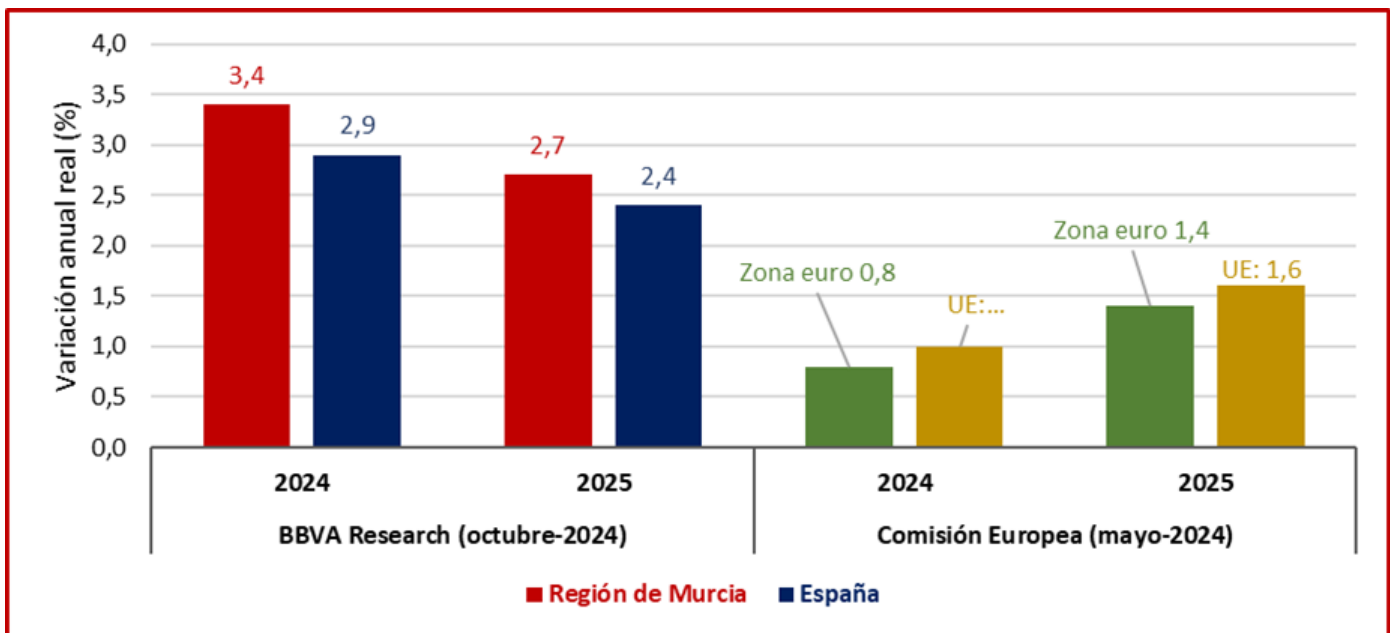
Gráfico 11: Estimaciones del PIB por trimestres. Tasas de variación interanual en volumen (%)



Fuente: Comisión Europea, Eurostat y Autoridad Independiente de Responsabilidad Fiscal (AIReF).

En el entorno internacional más próximo, la Zona euro registró en el tercer trimestre de 2024 un aumento interanual del 0,9%, es decir, 3 décimas más que en el trimestre anterior, encadenando cuatro trimestres consecutivos de crecimiento.

Gráfico 1.2: Previsiones de crecimiento real. Variación anual (%)



Fuente: Comisión Europea, Hispalink y BBVA Research.

Persiste la inflación en servicios lastrando el proceso de desinflación

En cuanto a la evolución de los precios, la tendencia general sigue siendo favorable, pese a que los datos más recientes muestran un leve repunte de la inflación. La inflación general subió 3 décimas en octubre hasta situarse en el 1,8%, según el indicador adelantado del IPC publicado por el INE. Esta subida se produce dentro de lo previsto y no rompe con la normalización de la inflación.

Según el Fondo Monetario Internacional, las tasas de inflación de los distintos países se han aproximado entre sí y, en conjunto, han contribuido a un descenso de la inflación mundial. Se prevé que la inflación general mundial disminuya de un promedio anual del 6,7% en 2023 al 5,8% en 2024 y 4,3% en 2025, y que las economías avanzadas alcancen sus metas antes que las emergentes y en desarrollo. El proceso de desinflación mundial continúa avanzando, los precios de los bienes se han estabilizado, pero la inflación de los servicios se mantiene elevada en muchas regiones, lo que pone de manifiesto la importancia de entender las dinámicas sectoriales y de calibrar la política monetaria teniéndolas en cuenta.

En la eurozona, la inflación sube tres décimas, hasta el 2% en octubre, mostrando un repunte en los precios de la energía y alimentos frescos. En el corto plazo, el Banco Central Europeo estima que la inflación general media se situará en el 2,5% en 2024, bajando al 2,2% en 2025 y al 1,9% en 2026.

El Banco de España prevé que la inflación general de España continúe su disminución, pasando de una tasa promedio del 3,4% en 2023 al 2,9% en 2024 y, posteriormente, al 2,1% y al 1,8% en 2025 y 2026, respectivamente. También la inflación subyacente se desacelerará gradualmente durante el próximo trienio, desde una tasa promedio del 4,1% en 2023 hasta el 2,2% en 2024, el 1,9% en 2025 y el 1,8% en 2026.

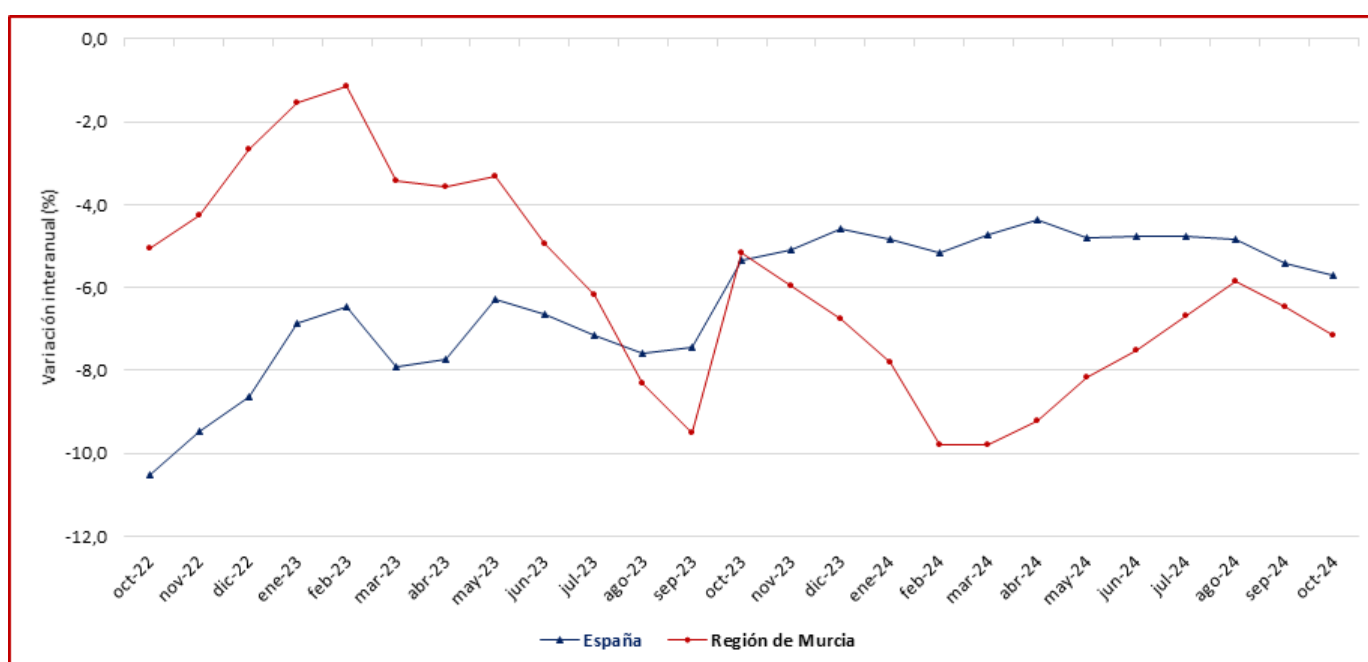
Se mantiene la tendencia de disminución del paro registrado en España y en la Región de Murcia

En la Región de Murcia, el número de personas desempleadas registradas en las oficinas del Servicio Público de Empleo Estatal (SEPE), al finalizar el mes de octubre, se ha incrementado en 1.108 respecto al mes anterior hasta 80.093 desempleados, lo que supone un aumento del 1,40%. Pese a este repunte, la subida del paro es inferior al mismo mes de 2023, cuando el aumento de parados fue de 1.817 personas. Además, la variación interanual es de -7,15%, es decir, 6.167 parados menos que en octubre de 2023.

Al igual que en la Región de Murcia, en el conjunto de España el mes de octubre supuso un aumento del paro registrado (+26.769 personas, +1,04%). El número de desempleados en España asciende a 2.602.054 personas, lo que supone una disminución del paro en el último año de 157.350 personas.

En la Región de Murcia, el paro registrado por sectores económicos, con respecto a septiembre, solo cayó en la construcción, con 88 inscritos menos en el SEPE. En cambio, aumentó principalmente en el sector servicios, pues sumó 946 parados y el colectivo de parados que buscan su primer empleo, que también creció en 116 personas.

Gráfico 1.3: Paro registrado (nº de personas).



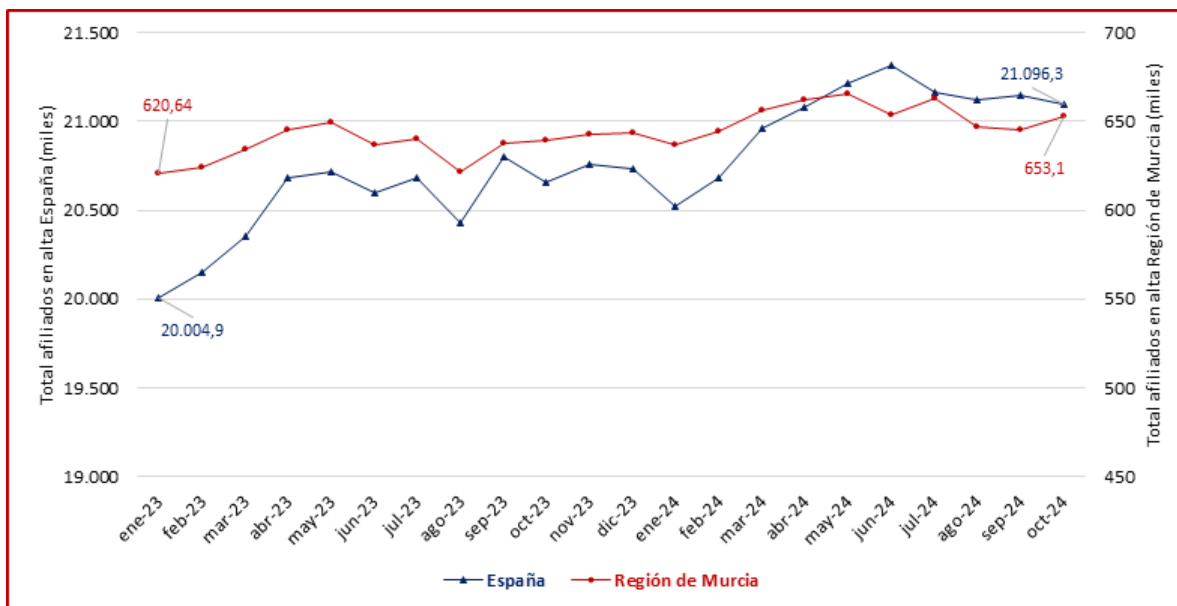
Fuente: Ministerio de Trabajo y Economía Social.

Los afiliados en la Región de Murcia repuntan al alza después del periodo estival

Los datos de afiliación laboral de la Seguridad Social revelan que la Región de Murcia alcanza su máximo en mayo de 2024, contrayéndose hasta septiembre, mientras que en octubre los datos de afiliación del último día del mes a la Seguridad Social en la Región de Murcia se situaron en 653.096 personas, lo que supone en términos absolutos un aumento de 8.196 afiliados con respecto al mes anterior (+1,27%) y un 2,15% respecto al mismo mes del año 2023.

La cifra de afiliados a la Seguridad Social referida al último día del mes de octubre de 2024 en España se situó en 21.096.150 personas. Este dato supone una disminución de 47.850 ocupados respecto al mes anterior.

Gráfico 1.4: Afiliados en alta a la Seguridad Social último día del mes (miles de personas).



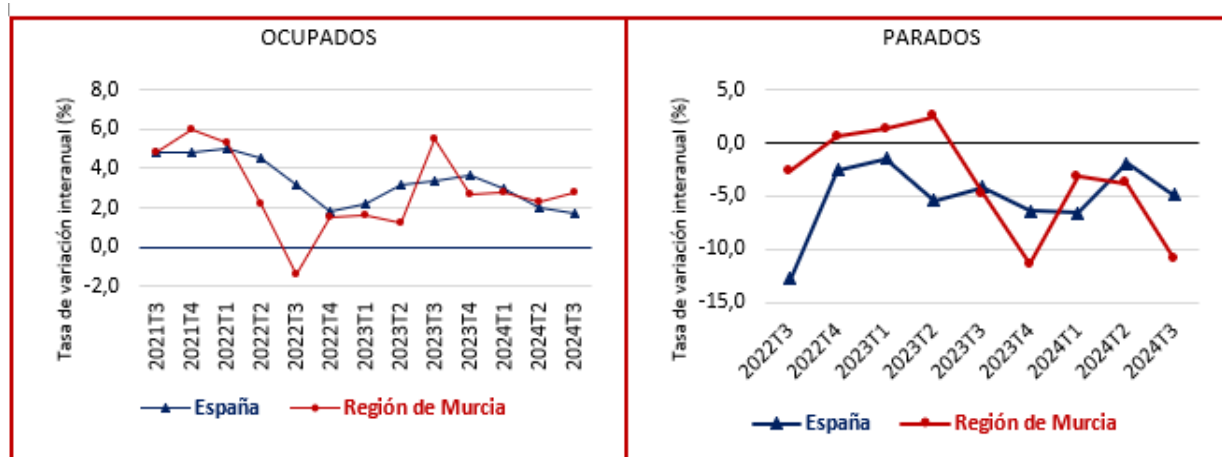
Fuente: Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones.

La cifra de ocupados en la Región de Murcia en máximos históricos y el paro en niveles de 2008

Los datos de la Encuesta de Población Activa (EPA), referidos al tercer trimestre de 2024, evidencian un récord de ocupados en la Región de Murcia al sumarse 10.700 personas ocupadas más que en el mes anterior (+1,57%), y 19.000 personas más que en el mismo periodo del año anterior, lo que equivale a un incremento del 2,82%. Los datos arrojan que la Región registra un aumento de ocupación superior a la media nacional en más de un punto, ya que el crecimiento nacional fue del 1,76 por ciento.

En el caso de España, el número de ocupados se situó en 21.823.000 personas, lo que supone 376.500 más que en el mismo trimestre de 2023 (+1,8% interanual).

Gráfico 1.5: Empleo y desempleo. Variación interanual (%).



Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Encuesta de Población Activa

En términos de desempleo, los datos también son positivos, ya que la cifra de parados entre julio y septiembre de 2024 se situó en España en 2.754.100 personas y en 94.100 personas en la Región de Murcia. Estas cifras suponen una disminución intertrimestral del 4,9% en España y del 10,9% en la región. Respecto al trimestre anterior, el descenso alcanzó un exiguo -0,04% en España (-1.200 parados menos) y un -4,66% en la Región de Murcia (-4.600 parados).

Hay que remontarse al segundo trimestre de 2008 para encontrar una cifra de parados y tasa de paro inferior a la registrada en el tercer trimestre de 2024, tanto en la Región de Murcia como en España.

En el tercer trimestre del año, la tasa de paro regional se situó en el 11,9% de la población activa, es decir, 7 décimas por encima de la tasa de paro nacional que alcanzó el 11,2%, pero 7 décimas inferior a la alcanzada en el mismo trimestre de 2023, lo que permite reducir la brecha existente entre la tasa de paro regional y nacional.

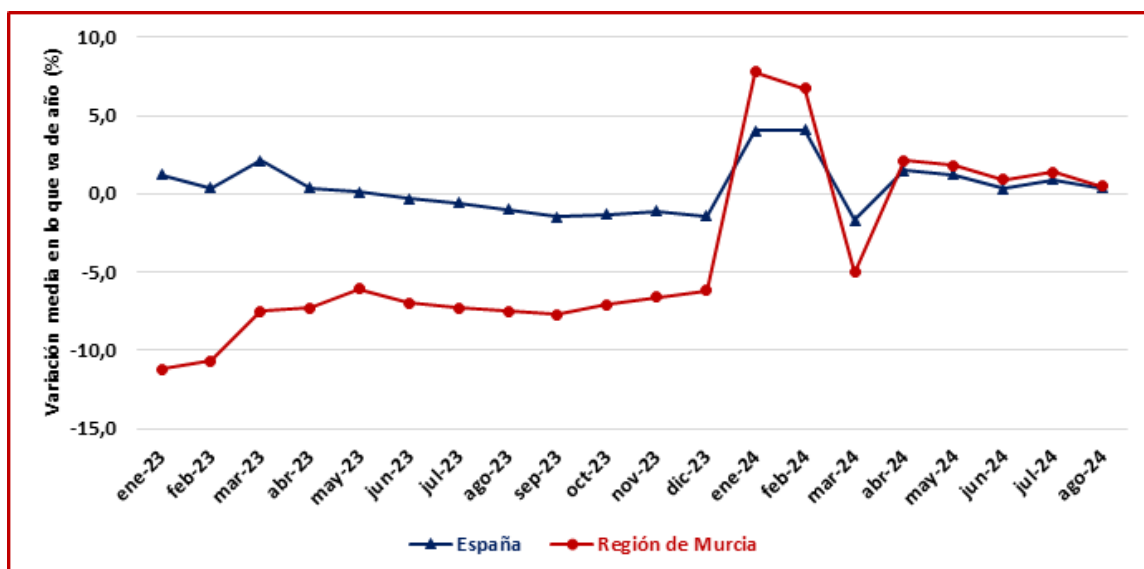
La producción industrial y el comercio minorista continúan al alza con una menor intensidad

La actividad industrial, medida a partir del índice de producción industrial (IPI), muestra un favorable comportamiento desde enero de 2024 (+0,5% en la Región de Murcia y +0,4% en España). En los ocho meses de 2024 de los que se dispone de información, tanto España como la Región de Murcia encadenan siete meses de subida en términos de variación de la media, solo interrumpidos por el descenso registrado en ambos entornos en el mes de marzo.

En términos interanuales, pese a que el IPI bajó un 6,1% el pasado agosto en la Región de Murcia (2,6 puntos más que la media nacional), se observan incrementos en cinco de los ocho meses disponibles, frente a la caída constante que se registró en el IPI regional a lo largo del ejercicio anterior.

Si analizamos los datos por destino económico para entender mejor el comportamiento agregado, en términos de la variación media en lo que va de año, los mejores datos se observan en bienes intermedios (+4,7%) y en bienes de equipo (+2,3%). Por el contrario, bienes de consumo (-1,5%), en particular bienes de consumo duradero (-4,8%), y energía (-1,7%), han visto empeorados sus resultados en los ocho primeros meses del año en curso.

Gráfico 1.6: Índice de producción industrial. Variación de la media en lo que va de año.



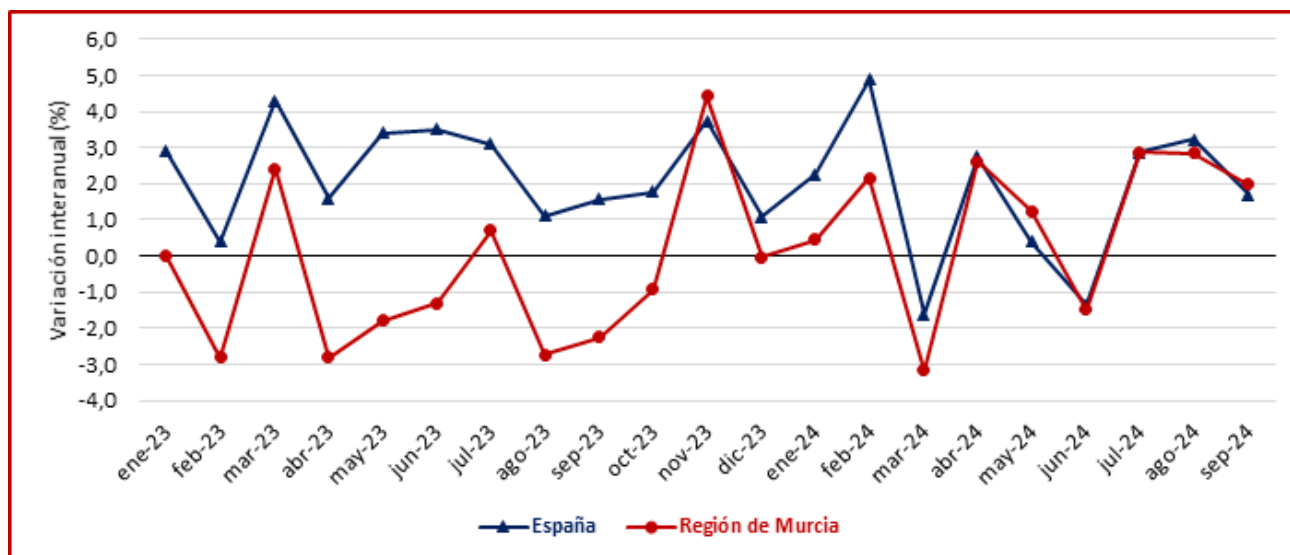
Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE).

En un contexto de creación de empleo, subida de los salarios y las pensiones y caída de la inflación, la renta disponible continúa aumentando. Esta recuperación de la capacidad adquisitiva unida al abaratamiento de los carburantes y el descenso de los costes de financiación favorece el comportamiento positivo del consumo.

Las ventas del comercio minorista en la Región de Murcia han aumentado en septiembre un 2% con relación al mismo mes del año anterior, tres décimas más que la media nacional (+1,7%). Con el avance de septiembre, la facturación del comercio minorista encadena tres meses consecutivos de tasas interanuales positivas, aunque la de septiembre se muestra como la más moderada de las tres.

Las ventas minoristas a precios constantes subieron en tasa anual en catorce comunidades autónomas en el septiembre pasado. Así, la Región se situó como la séptima comunidad autónoma en la que más creció el índice, liderado por el País Vasco (3,6%) y siendo el Principado de Asturias la región que presentó la mayor caída (-1,0%).

Gráfico 1.7: Índice de cifra de negocio del comercio (precios constantes). Variación anual (%).



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE).

Las exportaciones avanzan a mejor ritmo en la Región de Murcia y el saldo comercial se reduce sustancialmente hasta valores prepandemia

Las cifras de comercio exterior de la Secretaría de Estado de Comercio (Datacomex), referidas a los ocho primeros meses del ejercicio en curso, evidencian una pérdida de protagonismo del comercio exterior español. En concreto, en lo que va de año (hasta agosto), las exportaciones han retrocedido un 0,53% (frente al +2,01% del año anterior), en términos nominales y respecto al mismo periodo del año 2023, las importaciones han registrado una caída del 1,18% (-6,41% en el mismo periodo de 2023), mientras que el saldo comercial acumulado hasta el mes de septiembre se redujo un 7,6% respecto al registrado en el mismo periodo de 2023.

En este contexto, las exportaciones de la Región de Murcia avanzan a mejor ritmo. Así, el valor acumulado de las exportaciones de mercancías en lo que va de año (enero a agosto de 2024) se ha incrementado un 3,88%, alcanzando una cifra de 9.795 millones de €, lo que representa un 3,8% del total de exportaciones de España.

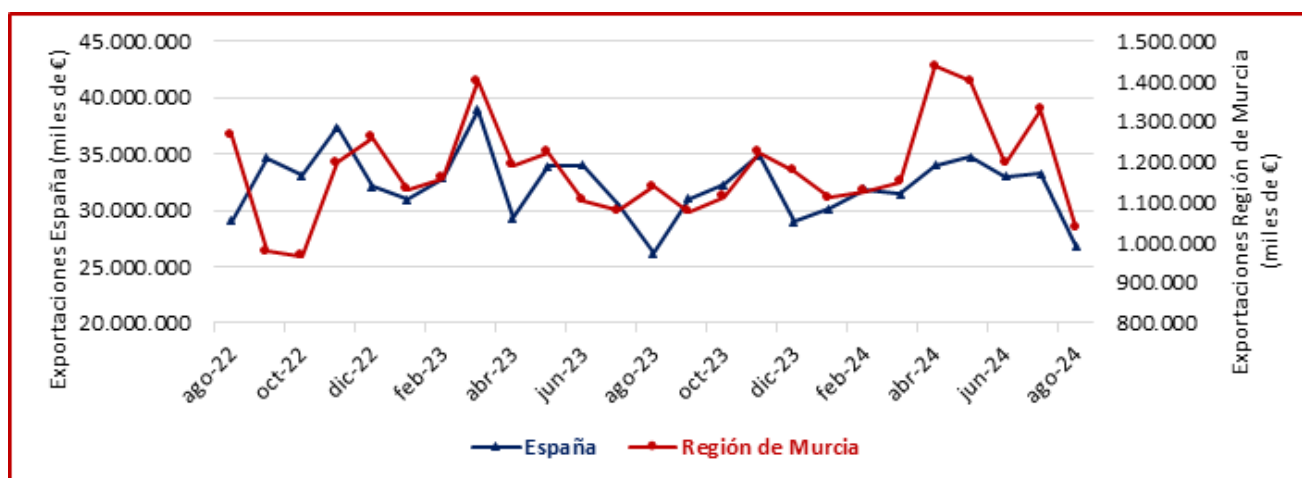
En cuanto a las importaciones, para el periodo analizado, mientras que, como se ha apuntado, en España se produce un descenso (-1,18%) respecto al mismo periodo de 2023, en la Región de Murcia se observa un ligero aumento del 0,59% en las compras de bienes del exterior. Concretamente, las importaciones de mercancías de la Región de Murcia alcanzaron un valor de 9.877 millones de € (3,5% del total español).

Con los datos anteriores se corrige el déficit comercial regional al situarse en -82 millones de €, lo que supone una sustancial reducción (-78,9%) desde los -390 millones de € de enero a agosto del año 2023. Por tanto, se consolida la minoración del desequilibrio comercial regional que se viene produciendo desde 2022 para volver a unos valores más cerca de los niveles prepandemia, cuando este saldo comercial era negativo en 22 millones de euros.

En todo caso, hay que señalar el negativo comportamiento de las exportaciones regionales en el mes agosto, que cayeron un 8,8% interanual (frente al -4,0% interanual de agosto de 2023), lo que contrasta con el incremento del 2,5% registrado en España en dicho mes. No obstante, el volumen total de las ventas de bienes en el extranjero alcanza los 9.795 millones en los primeros ocho meses, siendo la cifra más alta del último quinquenio registrada en los ocho primeros meses del año. Paralelamente, las importaciones regionales también se redujeron (-4,7%), lo que contrasta con el aumento de España (+3,2%).

El grupo de productos *Alimentación, bebidas y tabaco*, que representa casi el 50% del total, continúa siendo el motor principal de las exportaciones de la Región de Murcia, con un crecimiento del 6,7% en términos interanuales (periodo enero-agosto), alcanzando máximos históricos para este periodo. Junto al anterior, el grupo de *Productos energéticos* es el segundo en importancia (23,3% del total de exportaciones regionales) y también creció sustancialmente por encima de la media (7,4% interanual). Ambos son los principales responsables del crecimiento de las exportaciones regionales en dicho periodo.

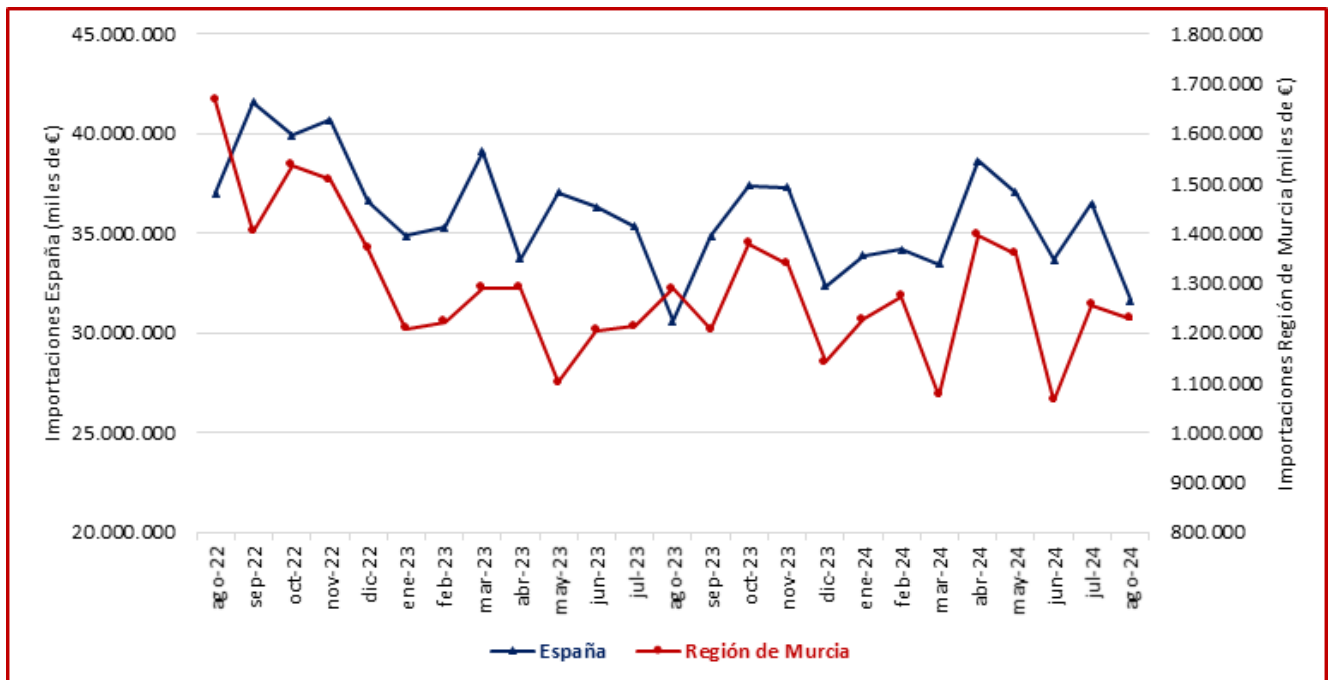
Gráfico 1.8: Evolución de los niveles de exportación (miles de euros).



Fuente: Secretaría de Estado de Comercio, Datacomex.

En cuanto a las importaciones de la Región de Murcia, los grupos de productos con peor comportamiento fueron *Manufacturas de consumo* (-16,3% interanual, enero-agosto), *Materias primas* (-15,1%), *Alimentación, bebidas y tabaco* (-7,7%) y *Sector automóvil* (-3,9%). Estos productos representan en conjunto casi el 25% del total de importaciones. Pese a estas caídas, los aumentos registrados en *Bienes de consumo duradero* (6,7%), *Semimanufacturas* (5,3%) y *Productos energéticos* (2,7%), que en conjunto representan casi el 70% de las importaciones, llevan a que el total de importaciones aumente un 0,6%.

Gráfico 1.9: Evolución de los niveles de importación (miles de euros).

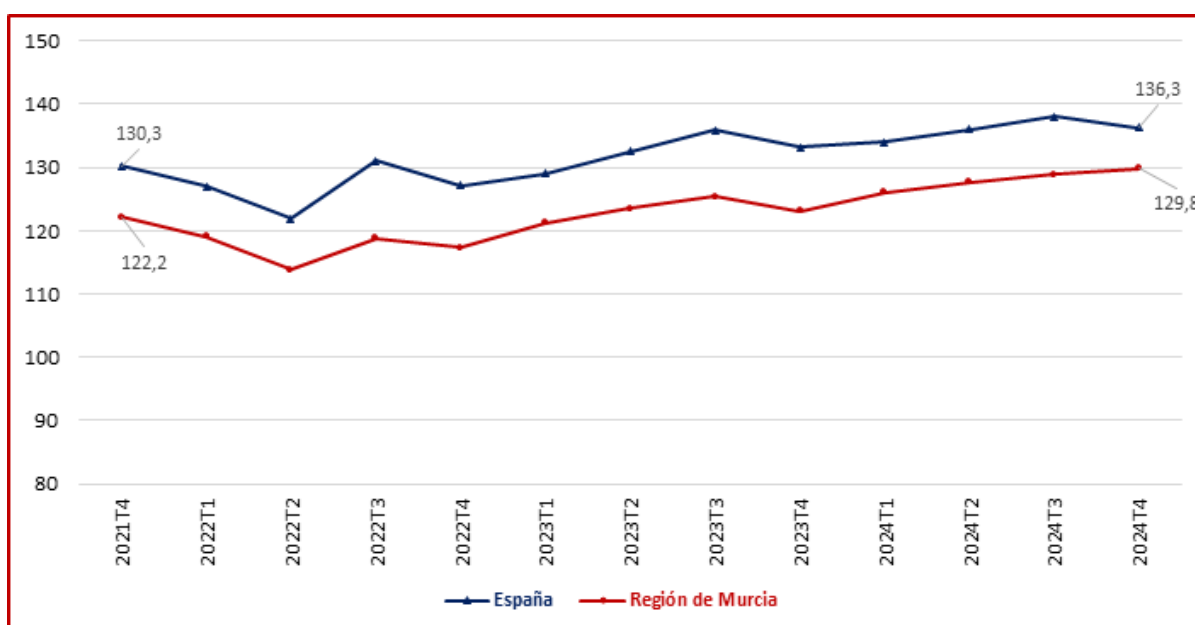


Fuente: Secretaría de Estado de Comercio, Datacomex..

Se mantiene la confianza empresarial en la Región de Murcia

A nivel nacional, la Confianza Empresarial descendió un 1,2% en el cuarto trimestre de 2024 respecto al tercero, aunque aumentó respecto al mismo trimestre de 2023 (2,3%). El 21,6% de los establecimientos empresariales prevén un trimestre favorable y casi el 15% son pesimistas sobre la marcha de su negocio. La Región de Murcia presentó un ligero aumento con un 0,7% respecto al trimestre anterior, con ello, la variación respecto al mismo trimestre del año pasado se sitúa en el 5,4%.

Gráfico 1.10: Índice de confianza empresarial armonizado (base 1er trimestre de 2013 = 100).



Fuente: Instituto Nacional de Estadística (INE).

La visión que tienen los responsables de los establecimientos sobre su situación cada vez es menos positiva, al descender las tasas intertrimestrales desde el 2,4% del primer trimestre hasta el 0,7% del cuarto trimestre.

Respecto a las expectativas para el próximo trimestre (diferencia entre las respuestas favorables y negativas con respecto al trimestre entrante), éstas presentan un saldo del 12% en la Región de Murcia. Esta expectativa es superior en 10,9 puntos porcentuales respecto a la del tercer trimestre y 15 puntos más a la registrada en el cuarto trimestre de 2023.

ENTORNO FINANCIERO

La demanda de préstamos se recupera en la recta final de 2024

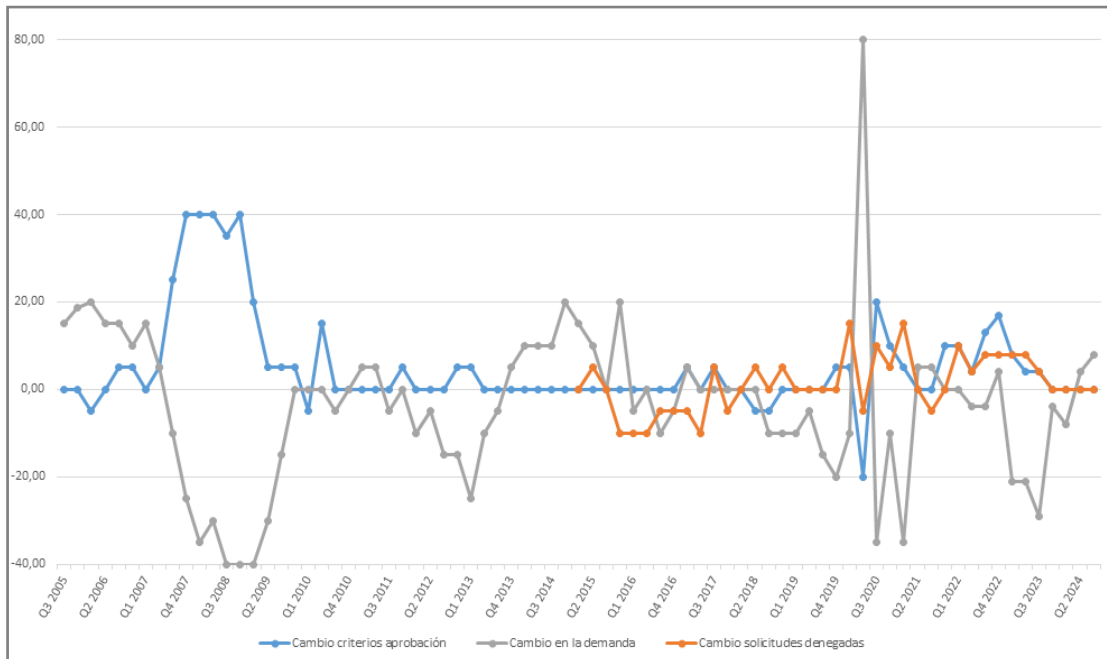
Durante el segundo y tercer trimestre de 2024, la demanda crediticia se ha recuperado con porcentajes netos del 4% y el 8%, respectivamente. Por tanto, los bancos que han registrado un aumento de la demanda de préstamos supera a aquellos cuya demanda se ha reducido. Esta recuperación de la demanda durante dos trimestres consecutivos es un dato favorable, y nada habitual, ya que en la última década solo se registró a comienzos de 2021. Por lo que respecta a la oferta crediticia, después de cuatro años de restricciones, asistimos a un periodo de estabilización con cuatro trimestres consecutivos registrando porcentajes netos del 0%. Los bancos que endurecen los criterios de concesión de préstamos igualan a aquellos que los relajan, mientras que el porcentaje de bancos que informan de un incremento en la proporción de solicitudes de préstamo rechazadas iguala al de aquellos que indican una disminución. En sus previsiones para el último trimestre de 2024, los bancos esperan otro incremento en la demanda de préstamos de empresas y continuidad en la estabilidad de la oferta crediticia. No obstante, la inestabilidad geopolítica, incrementada ahora con el conflicto bélico entre Israel y Hezbolá, podría modificar las previsiones sobre oferta y demanda crediticia.

Se relajan los márgenes que aplican las entidades financieras a los préstamos

Por primera vez desde 2022, la encuesta sobre préstamos bancarios realizada desde el Banco Central Europeo (BCE) refleja una relajación de los márgenes que las entidades financieras aplican a las empresas en sus préstamos ordinarios. Con un porcentaje neto del -4% en el tercer trimestre de 2024, los registros indican que el porcentaje de bancos que han reducido los márgenes que aplican a los préstamos supera al de aquellos que los han endurecido. Además, los bancos esperan que esta misma relajación en los márgenes continúe de cara al último trimestre de 2024. Esta relajación supone el inicio de la transmisión a la economía de las tres rebajas de tipos de interés que el Banco Central Europeo ha adoptado en las últimas cuatro reuniones. Todo parece indicar que el BCE ha iniciado el giro en su política monetaria con el objetivo de estimular la economía europea, donde 2024 podría cerrar con Alemania en recesión y Francia con su mayor déficit desde la crisis de deuda europea. De hecho, ciertos analistas apuntan ya al objetivo del 1% en las rebajas del BCE durante 2025.

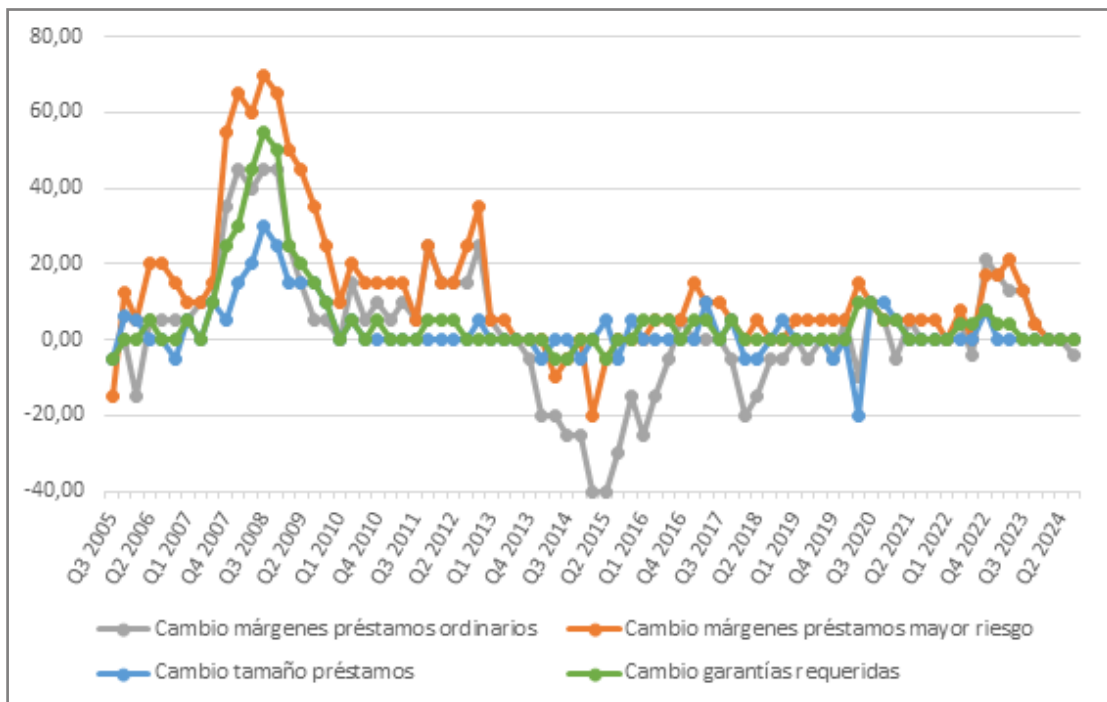
En cuanto a los márgenes que los bancos aplican a los préstamos de mayor riesgo, con las dos últimas encuestas se acumulan ya tres trimestres consecutivos sin aumentos (porcentajes netos del 0%). Estos datos son más favorables de lo que podría parecer, ya que a lo largo de 22 años y 88 encuestas solo se han registrado 17 porcentajes netos del 0% y cinco negativos. En cuanto al resto de condiciones crediticias, el importe de los préstamos y el requerimiento de garantías se han mantenido sin cambios durante las dos últimas encuestas, sumando así siete y cinco trimestres respectivamente con porcentajes netos del 0%. De hecho, la estabilidad es el comportamiento más registrado en la serie histórica de ambos términos crediticios con la mitad de las 88 encuestas.

Gráfico 2.1: CAMBIO EN OFERTA Y DEMANDA DE PRÉSTAMOS A EMPRESAS.



Fuente: Banco Central Europeo.

Gráfico 2.2: CAMBIO EN CONDICIONES APLICABLES EN LOS PRÉSTAMOS A EMPRESAS.



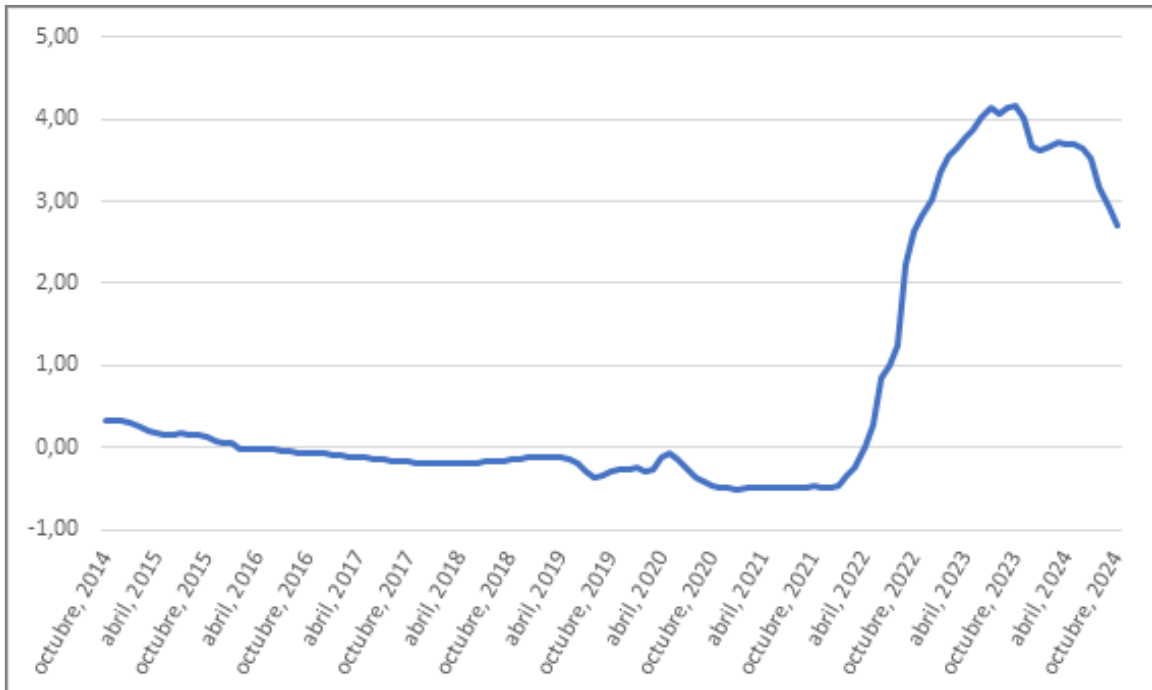
Fuente: Banco Central Europeo.

El euríbor a 12 meses consolida la tendencia bajista

En octubre de 2024 la media mensual del euríbor a 12 meses se ha situado en un 2,691%, tras una caída mensual de casi 25 puntos básicos. Estos niveles se encuentran muy lejos de los máximos alcanzados hace justo un año cuando el euríbor cerraba el mes de octubre de 2023 en el 4,173%. Desde entonces, el índice ha experimentado 10 bajadas, 7 de las cuales se han producido de forma consecutiva en los últimos meses. En términos interanuales, las variaciones han entrado en terreno negativo cerrando octubre con una caída de casi 150 puntos básicos. De esta variación interanual, más de la mitad se ha producido en los últimos tres meses a raíz de las rebajas de tipos que han marcado el cambio de rumbo de política monetaria del Banco Central Europeo. El Consejo de Gobierno del BCE ha hecho efectivas tres bajadas de tipos de interés, pa-

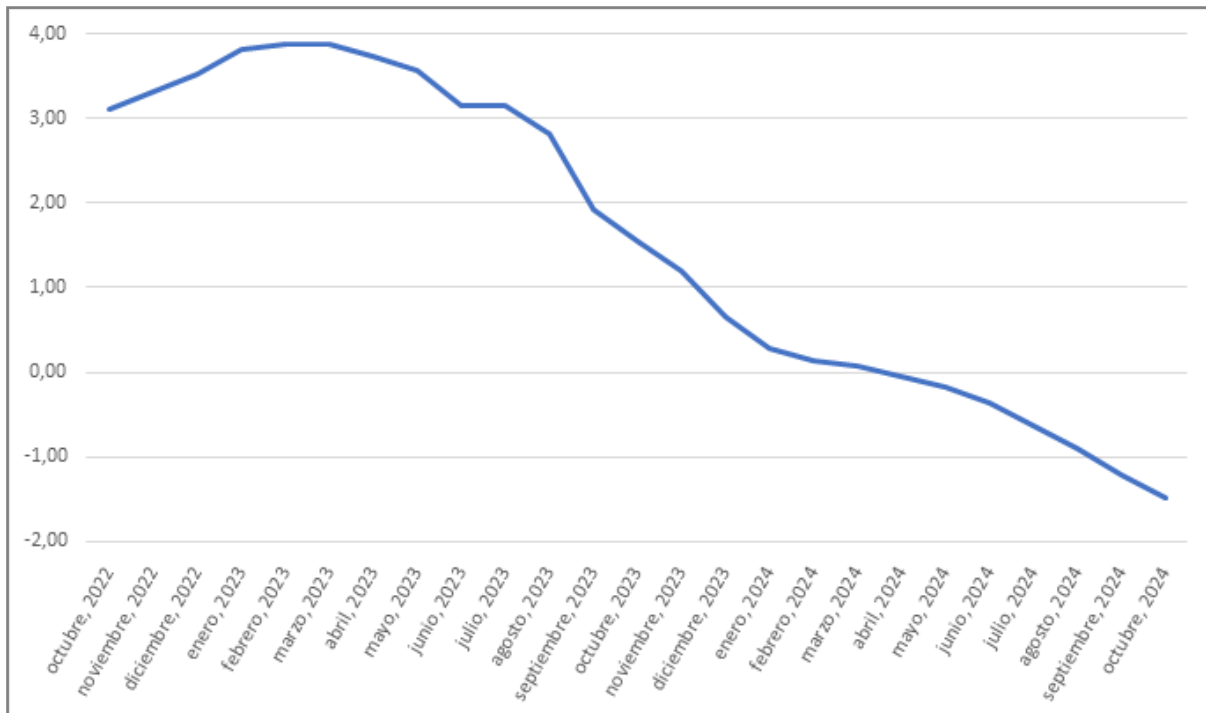
sando del 4% alcanzado en septiembre de 2023 al 3,25% acordado en su reunión del pasado octubre. Aunque el camino descendente parece claro a estas alturas, la presidenta del Banco Central Europeo, Christine Lagarde, ha señalado que el ritmo dependerá en gran medida de la estabilización definitiva de la inflación y del resto de datos macroeconómicos. Y es que el Consejo de Gobierno del BCE tiene en el punto de mira los datos sobre actividad económica, desempleo y salarios, en una clara muestra de que sus preocupaciones están cambiando desde el control de la inflación al crecimiento de la economía europea. En su última actualización del 21 de octubre, el Departamento de Análisis de Bankinter estima que 2024 se cerrará con un euríbor a 12 meses del 2,75%, mientras que para diciembre de 2025 sitúa su estimación en el 2,5%.

Gráfico 2.3: EVOLUCIÓN MENSUAL EURIBOR A 12 MESES.



Fuente: Banco de España.

Gráfico 2.4: VARIACIÓN INTERANUAL EURIBOR A 12 MESES.



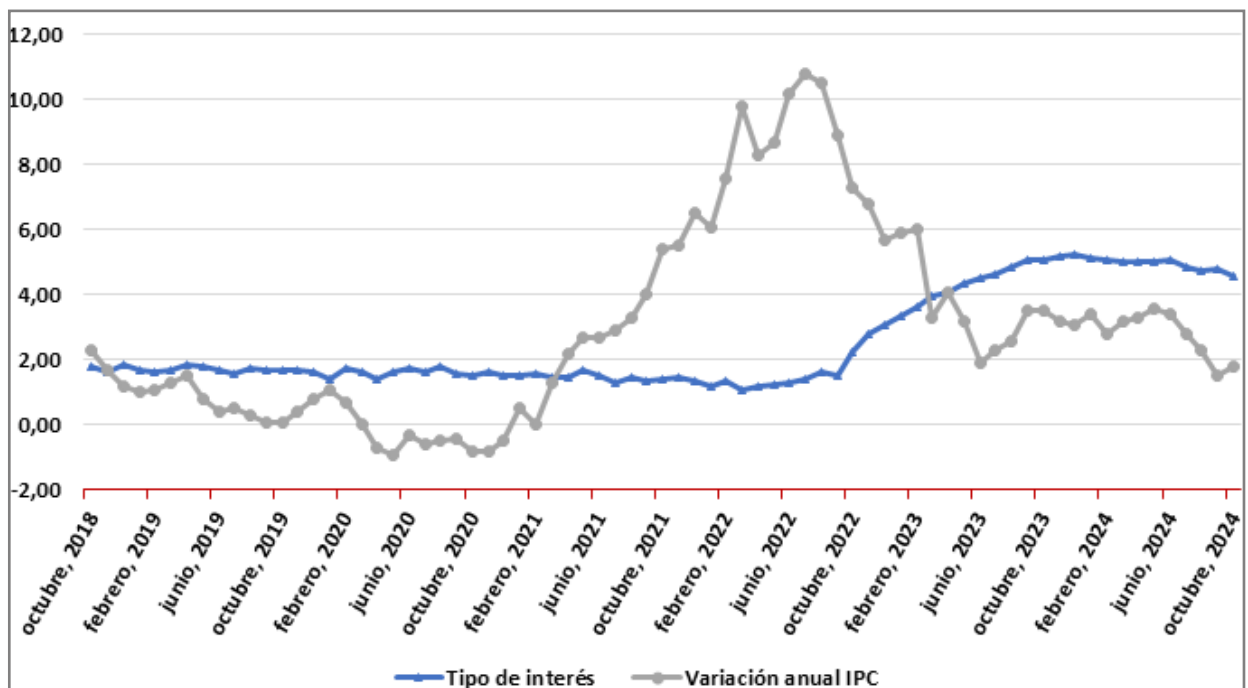
Fuente: Banco de España.

La inflación se modera y baja del objetivo del 2% mientras que los tipos de interés se estabilizan por debajo del 5%

En el mes de octubre de 2024, según el dato adelantado publicado por el Instituto Nacional de Estadística (INE), la tasa de variación anual del Índice de Precios de Consumo (IPC) se ha situado en el 1,8%. En caso de confirmarse, esto supondría un aumento de tres décimas en su tasa anual respecto a la variación de septiembre que fue del 1,5%. A diferencia de lo que sucediera en junio de 2023 cuando la inflación cayó al 1,9%, para después repuntar, estas caídas por debajo del nivel de referencia del 2% han sido más holgadas y duraderas. Además, estos niveles de inflación son los más bajos registrados desde marzo de 2021, cuando la tasa se situaba en el 1,3%. En cuanto a la variación mensual de octubre, el índice general ha experimentado una variación positiva de 6 décimas respecto a septiembre. Este dato supone el séptimo aumento en lo que va de año y el tercero en importancia por su magnitud. Según el INE, esta evolución se debe por un lado al aumento de los precios de los carburantes y, por otro, a la subida de los precios de la electricidad y del gas, que bajaron en octubre de 2023. Otro factor de este repunte de la inflación es la subida del IVA de los alimentos esenciales. Según el Departamento de Análisis de Bankinter, el IPC medio para 2024 se situará en el 3%, reflejando un repunte en el cuarto trimestre de 2024 por efecto base con los descensos del petróleo y gas del mismo periodo del año anterior y la progresiva eliminación de las medidas antiinflacionistas. Para 2025 esperan que el IPC medio se sitúe en el 2,1%.

Por su parte, el tipo de interés continúa su lenta senda descendente, pasando del 4,79% registrado en agosto al 4,57% del mes de septiembre. Este descenso, algo superior a las dos décimas, es la segunda mayor caída en lo que va de año, solo superada por la que se produjo entre mayo y junio cuando el tipo de interés pasó del 5,07% al 4,83%. Esta evolución aleja el tipo de interés de los máximos alcanzados en noviembre de 2023 cuando se situó en el 5,23%, y suma cuatro meses consecutivos con lecturas inferiores al 5%. Este cambio de tendencia refleja el nuevo rumbo adoptado por el Banco Central Europeo en su política monetaria, con tres rebajas de tipos en lo que llevamos de año. El que veamos mayores descensos en los tipos de interés dependerá de la consolidación del proceso de desinflación y de la marcha de la economía europea. La presidenta del BCE, Christine Lagarde, ve riesgos para la inflación derivados de las subidas salariales, del repunte de las tensiones comerciales con la reaparición de los aranceles o de un encarecimiento de la energía si empeora la situación en Oriente Próximo. Al mismo tiempo, el crecimiento de la economía europea se ralentiza de forma importante, siendo de tres décimas en el primer trimestre y de dos en el segundo. De la marcha de ambas fuerzas contrapuestas dependerá la evolución futura de los tipos de interés. No obstante, no será hasta diciembre cuando la disponibilidad de nuevas proyecciones y datos anime al Consejo del Gobierno del Banco Central Europeo a dar otro paso.

Gráfico 2.5: EVOLUCIÓN COMPARATIVA TIPOS DE INTERÉS FRENTE A IPC.

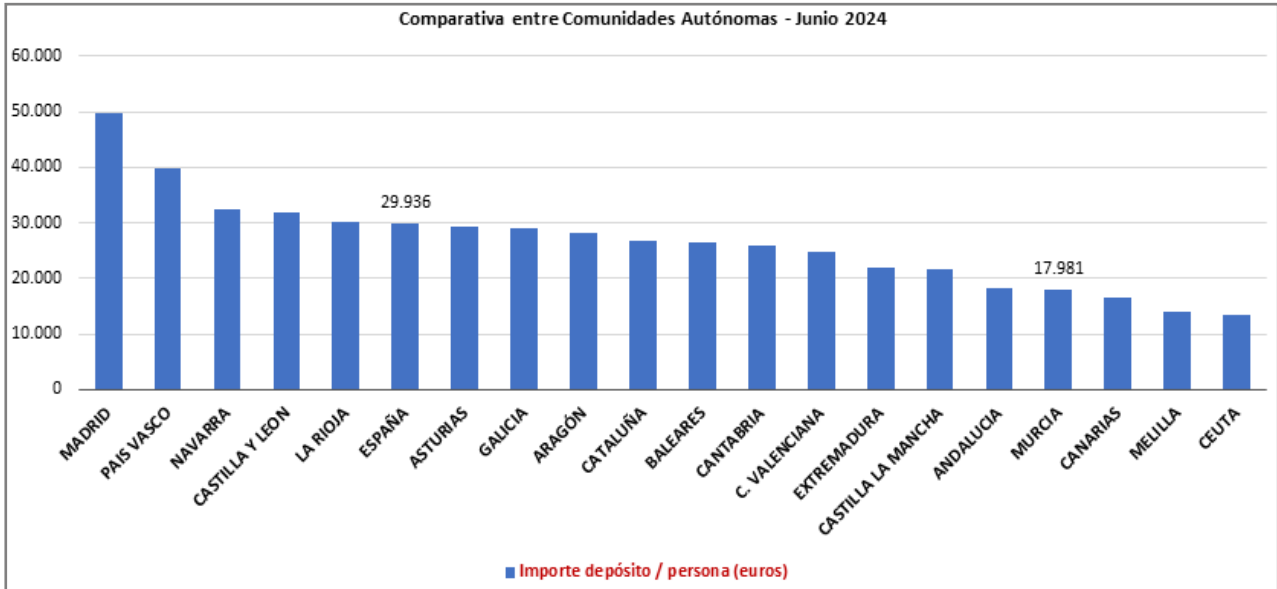


Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Banco de España

Se reduce la diferencia del importe medio de los depósitos con la media nacional

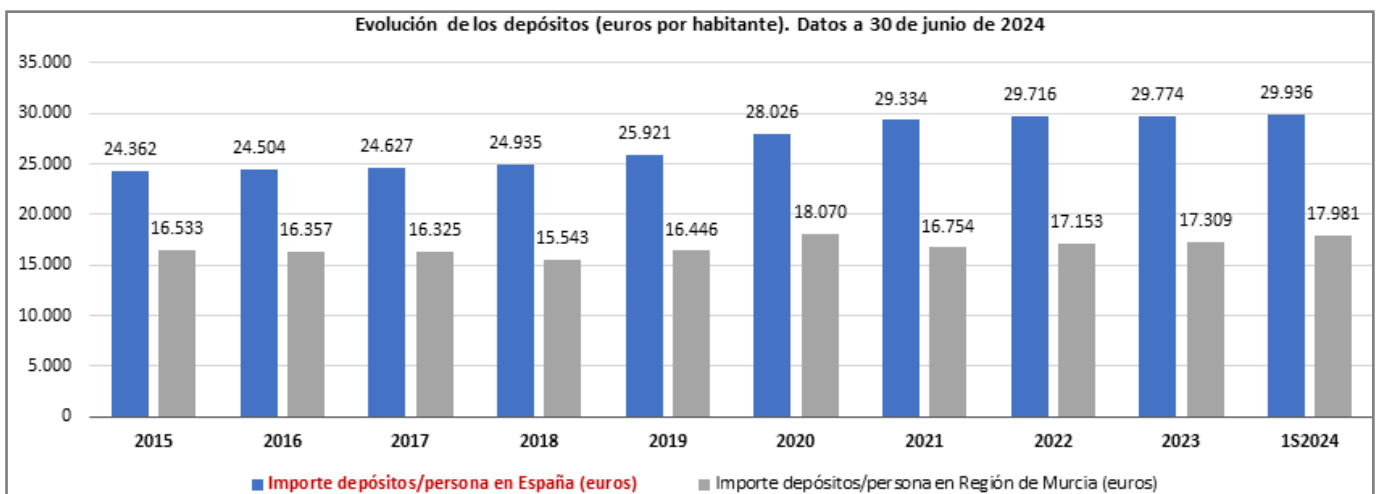
El importe medio de los depósitos por habitante, sin tener en cuenta las AAPP, se situó en 17.981 euros a finales del segundo semestre de 2024, este importe se mantiene en casi 12.000 euros por debajo de la media española. La diferencia entre las Comunidades Autónomas es muy grande. La Comunidad Autónoma con un importe medio más alto es Madrid con casi 50.000 euros frente a los 16.662 euros de Canarias o los 13.958 de Melilla y 13.313 de Ceuta. La posición de la Región de Murcia se está por encima de Canarias, Melilla y Ceuta, y por debajo del resto de comunidades autónomas. Tras la pandemia sufrida en 2020 aumentó la diferencia entre el importe medio de los depósitos en la Región de Murcia y la media española pasando de 9.500 euros de diferencia a los 12.500 euros en diciembre de 2023. Durante el primer semestre de 2024 se ha reducido la diferencia a 12.000 euros. Además, se mantiene el importe medio de los depósitos en valores cercanos a máximos de los últimos años, siendo el incremento en el primer semestre de 2024 de casi 600 euros. A nivel nacional el aumento del importe medio del depósito en el primer semestre de 2024 ha sido menor que en la Región de Murcia por lo que se reduce la diferencia con respecto al último semestre de 2023.

Gráfico 2.6: DEPÓSITOS PER CAPITA POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Banco de España

Gráfico 2.7: EVOLUCIÓN DE DEPÓSITOS PER CÁPITA



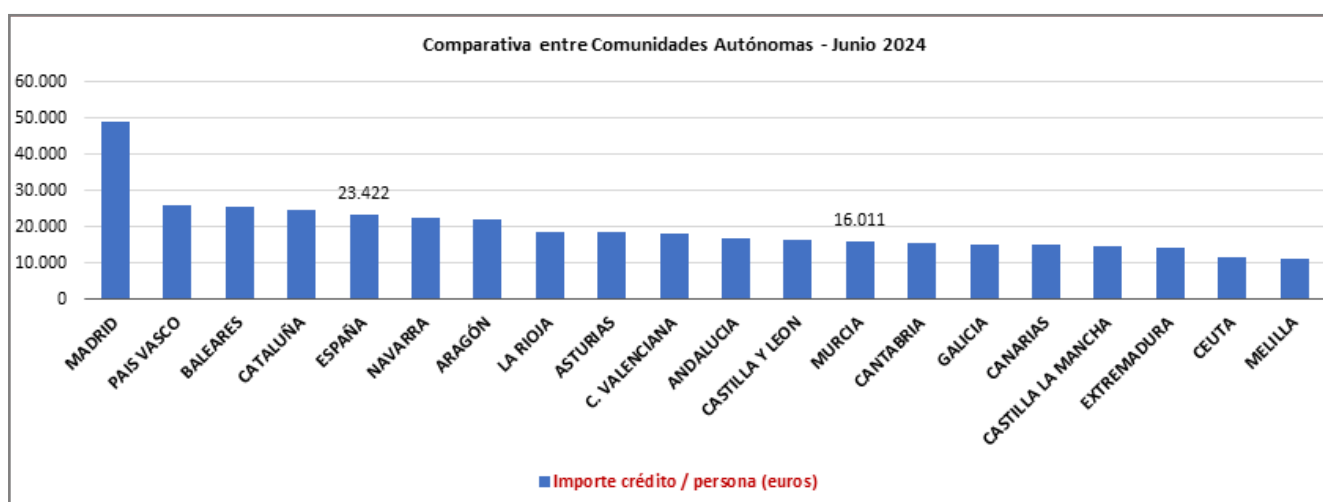
Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Banco de España

Estabilidad del nivel de endeudamiento en la Región

El aumento en el importe medio de los depósitos ha ido acompañado de un mantenimiento en el importe del crédito medio por habitante. La Región de Murcia se mantiene por debajo de la media nacional. En la Región de Murcia, el importe del crédito por persona apenas se ha alterado, siendo de 15.949 euros en diciembre de 2023 y de 16.011 euros en el primer semestre de 2024. A nivel nacional, también se observa una leve reducción del importe del crédito por habitante, se ha pasado de los 23.734 euros en diciembre de 2023 a los 23.422 euros en el primer semestre de 2024.

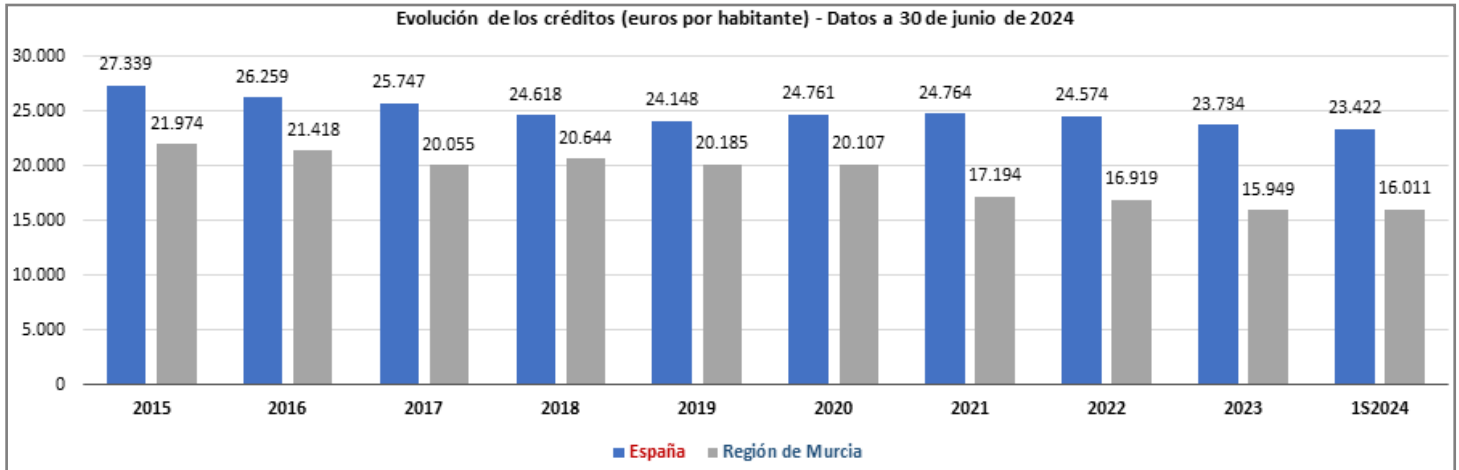
En términos interanuales, se detiene la tendencia de reducción del importe medio del crédito por habitante que se inició hace más de diez años cuando el crédito por habitante alcanzó casi los 30.000 euros por persona en la Región de Murcia. En caso de la media nacional la reducción también ha sido casi constante.

Gráfico 2.8: CRÉDITOS PER CÁPITA POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS



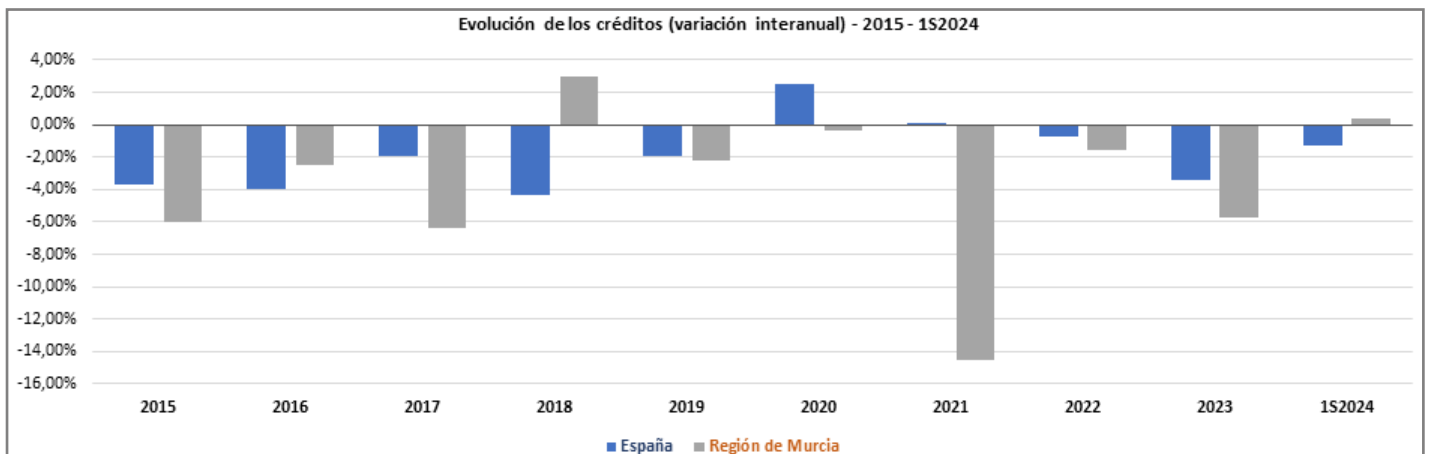
Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Banco de España.

Gráfico 2.9: EVOLUCIÓN DE CRÉDITOS PER CÁPITA



Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Banco de España.

Gráfico 2.10: EVOLUCIÓN DE CRÉDITOS (VARIACIÓN INTERANUAL)

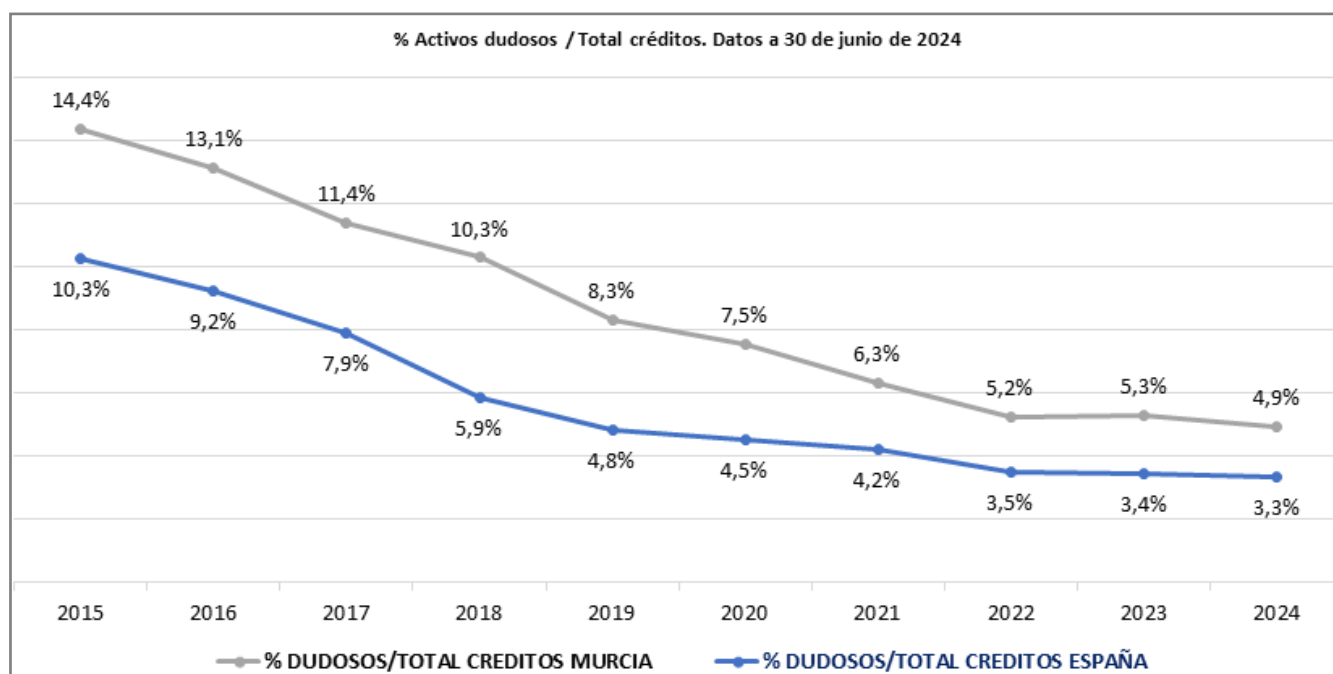


Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Banco de España.

Continúa la mejora en la calidad crediticia

Durante 2024 se ha conseguido mantener la tendencia iniciada en 2013 de reducción del porcentaje de activos de dudoso cobro en la Región de Murcia. Pese a la situación de conflictos bélicos, repuntes de tipos de interés y tensiones económicas, el porcentaje de activos de dudoso cobro en la Región de Murcia no ha dejado de disminuir año tras año. La moderación de los tipos y el crecimiento económico ha permitido que el deterioro crediticio en el segundo semestre de 2024 caiga hasta el 4,9% en la Región de Murcia desde los máximos de más del 20% en 2013 y 2014. Lo mismo ocurre a nivel nacional donde el porcentaje de activos de dudoso cobro es menor y se sitúa en el 3,3% desde los máximos de 13,8% en 2013. El buen comportamiento del mercado de trabajo, el crecimiento económico y la rebaja de tipos permitirán que este porcentaje se mantenga en niveles bajos durante este año y que las empresas y familias sigan cumpliendo los compromisos de deuda asumidos.

Gráfico 2.11: EVOLUCIÓN DE LOS ACTIVOS DUDOSOS



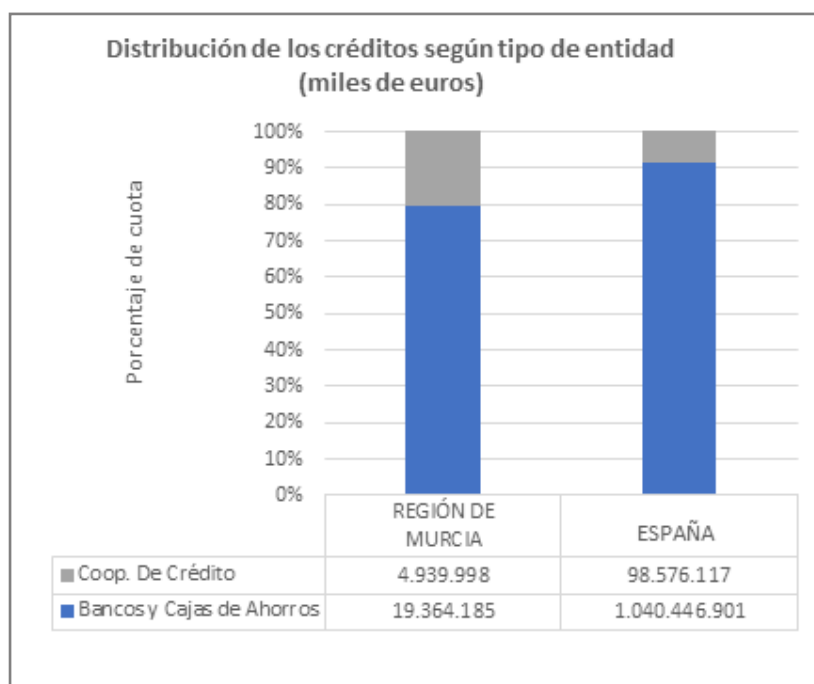
Fuente: Banco de España.

Estabilidad en la cuota de créditos de las cooperativas de crédito en la Región

Las cooperativas de crédito son el máximo exponente de la banca social en España y en los últimos años no han sido ajenas al proceso de concentración que ha afectado a todas las entidades de crédito. El negocio original de las cooperativas de crédito es el sector primario con el que se relacionan de forma más eficiente que los bancos. Las cooperativas de crédito no alcanzan niveles de cuota de mercado similares al del resto de bancos y se quedan lejos en términos de crédito al sector privado. Sin embargo, la importancia del sector primario en la Región de Murcia y la industria relacionada con este sector provoca que las cuotas que mantienen las cooperativas de crédito sean muy superiores a las del resto de España.

Hasta el primer semestre de 2024, a nivel nacional, las cooperativas de crédito han concedido el 8,6% del crédito al sector privado siendo los bancos y cajas de ahorro las que han aportado el resto. Sin embargo, en la Región de Murcia el 20,33% de los créditos fue concedido por las cooperativas de crédito. Esta diferencia con la media nacional refleja una concentración de la actividad de las cooperativas de crédito en la Región de Murcia como consecuencia de la importancia del sector agroalimentario. Desde 2022 la diferencia entre el porcentaje de créditos concedidos en la Región de Murcia por las cooperativas frente a la media nacional se mantiene por encima del 12%.

Gráfico 2.12: CRÉDITOS SEGÚN ENTIDADES DE DEPÓSITO (A 30 DE JUNIO DE 2024)



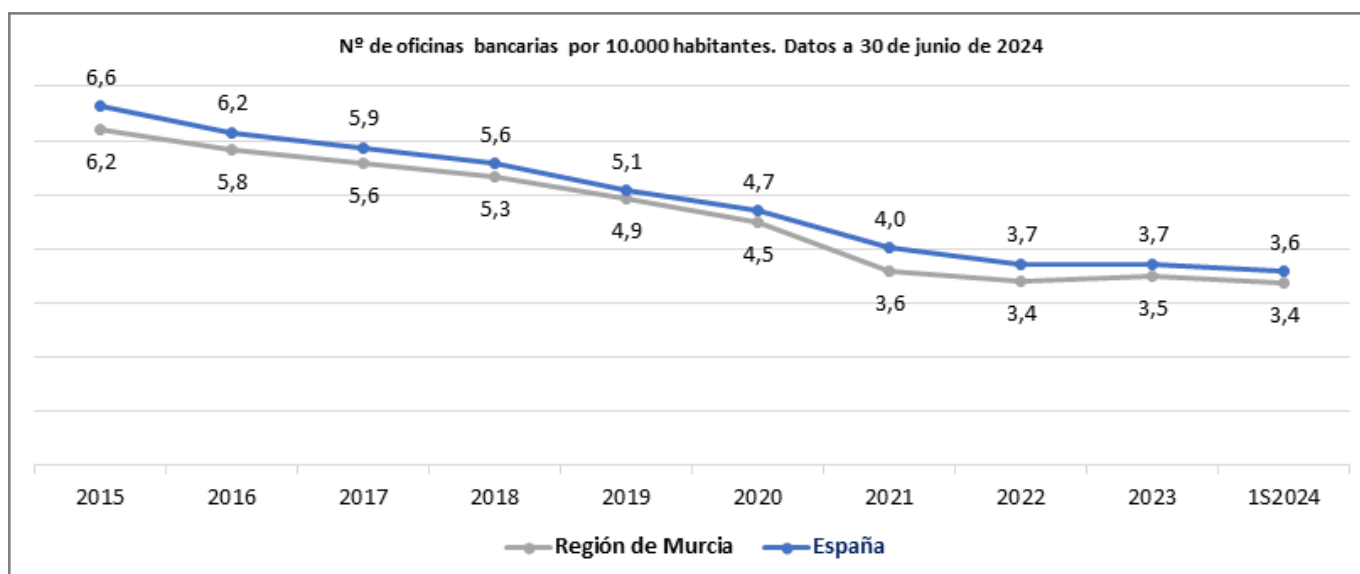
Fuente: Banco de España.

La presencia de oficinas bancarias en la Región de Murcia se mantiene y se iguala la media nacional

La exclusión financiera se puede definir como el conjunto de dificultades de acceso a los servicios bancarios elementales, como son disponer de una cuenta para depositar los ahorros, poder efectuar transacciones con dicha cuenta o poder disfrutar de un crédito. La concentración de las entidades financieras en búsqueda de mayor tamaño, solvencia y conseguir una entidad más rentable ayudada por la digitalización está provocando una exclusión financiera en la Región de Murcia. La desaparición de oficinas de lugares menos poblados y de menor renta per cápita provoca una exclusión financiera geográfica cuyo problema se acentúa por producirse en lugares con menor capacidad de desarrollo económico y con peores comunicaciones.

El número de oficinas en la Región de Murcia se ha reducido de forma ininterrumpida hasta 2021. Durante los dos últimos años, se ha estabilizado el número de oficinas por habitante al igual que en el resto de España.

Gráfico 2.13: EVOLUCIÓN DEL NÚMERO DE OFICINAS DE ENTIDADES DE CRÉDITO

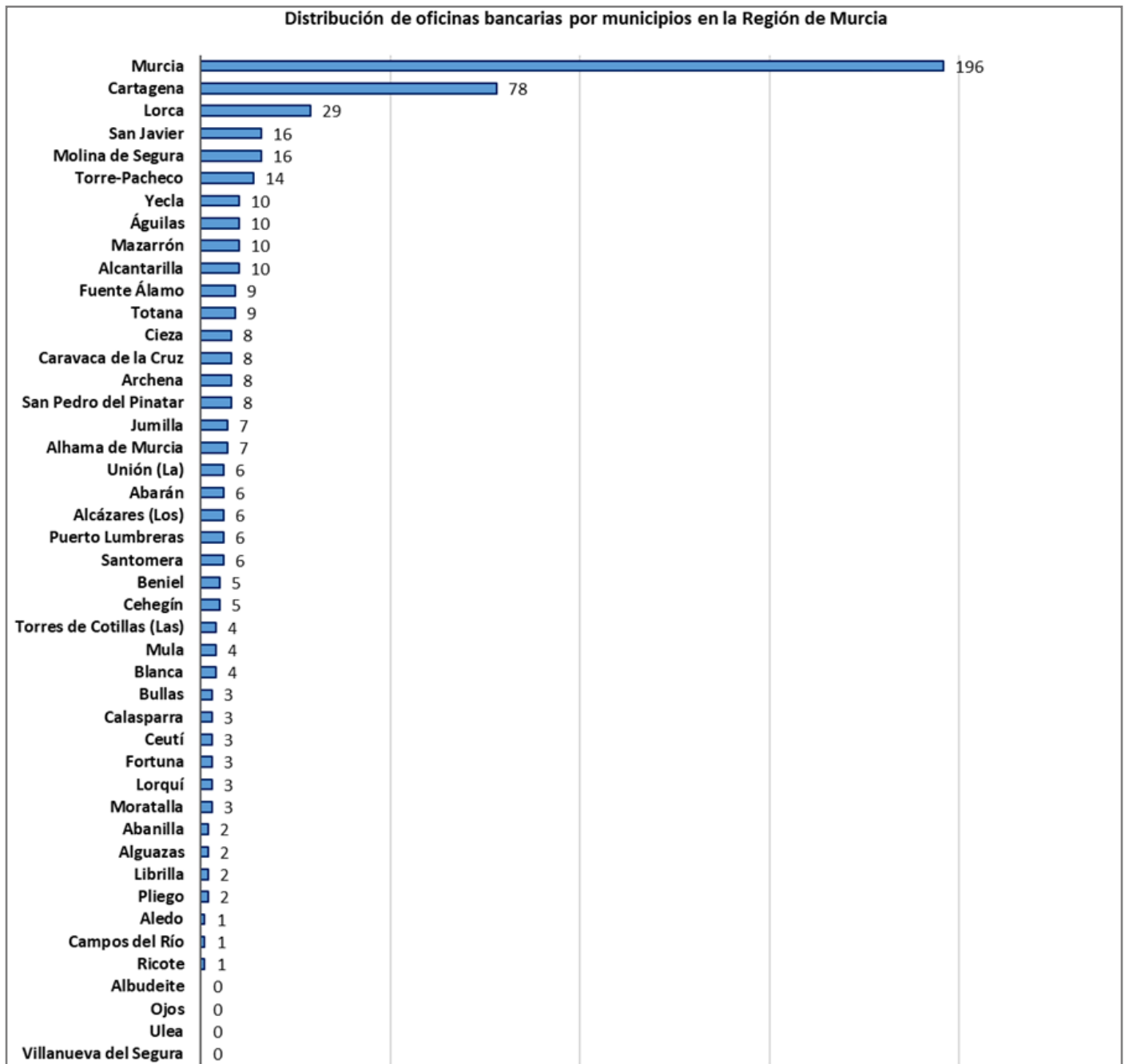


Fuente: Banco de España.

La Región de Murcia se mantiene en términos relativos en las 3,4 oficinas por cada 10.000 habitantes en el primer semestre de 2024, estabilizándose la cifra de 2021.

En la distribución de oficinas por municipios se puede observar que existen cuatro municipios de la Región de Murcia sin ninguna oficina bancaria. Durante 2023, en términos netos, se han abierto 14 oficinas quedando el número total de oficinas en 534 y de estas el 51,3% de las oficinas bancarias se concentran en Murcia y Cartagena. Por entidades de crédito, Caixabank es el banco que mayor número de sucursales tiene en la Región con 163 oficinas de las 356 del total de oficinas bancarias. En segundo lugar, Banco de Sabadell tiene 70 oficinas. En cuanto a cooperativas de crédito, Cajamar Caja Rural mantiene 129 oficinas de las 174 oficinas de cooperativas de crédito por lo que ocupa una posición destacada tanto a nivel de cooperativas como a nivel de entidades de crédito donde ocupa la segunda posición.

Gráfico 2.14: NÚMERO DE OFICINAS DE ENTIDADES DE CRÉDITO POR MUNICIPIOS



Fuente: Centro Regional de Estadística de Murcia (CREM) y Banco de España.

en details

A yellow bracket is positioned under the word "details", extending from the start of the word to its end. The bracket is a simple, clean line with a slight curve at the ends, pointing downwards.

EL MERCADO DE LA VIVIENDA RESIDENCIAL

EL MERCADO DE ALQUILERES GUÍA AL ALZA LOS PRECIOS MIENTRAS NO SE RELANZA LA PRODUCCIÓN DE NUEVA VIVIENDA

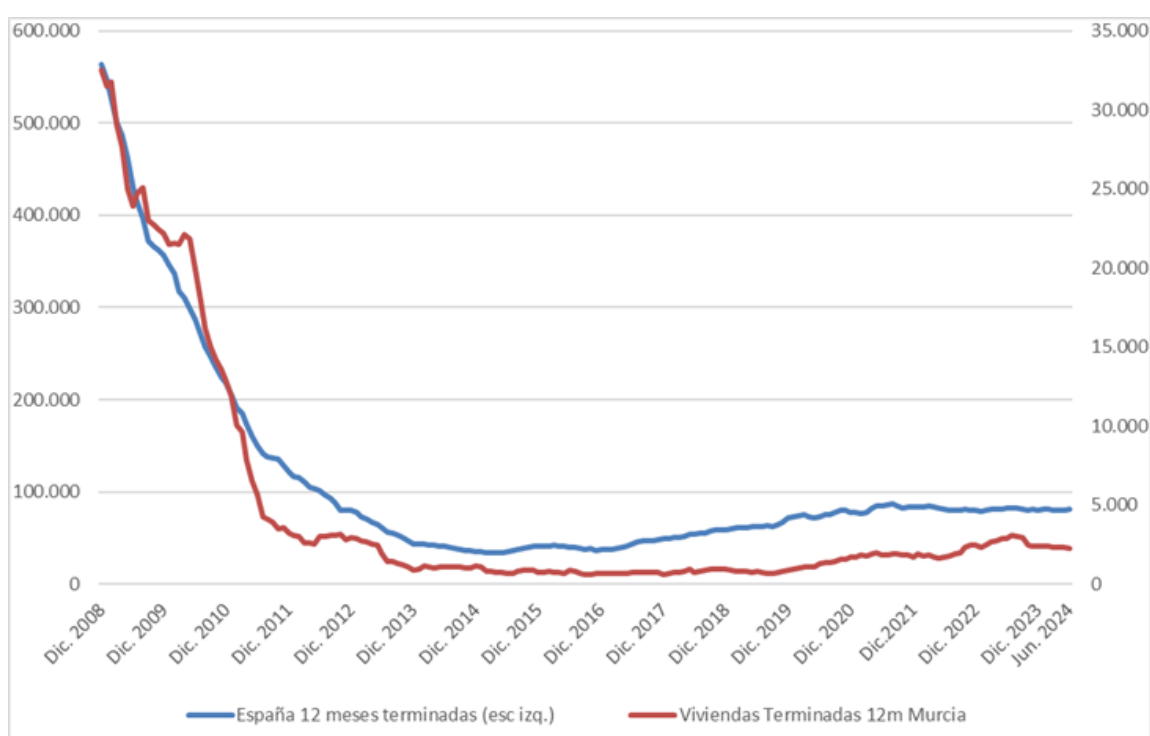
ACTIVIDAD Y PRECIOS DEL MERCADO DE VIVIENDA

a) Producción, stock sin vender y excedente de suelos urbanizables

La visión de largo recorrido que muestra el gráfico 1 ayuda a entender la escasez actual de oferta asequible. La producción de nueva vivienda no está logrando superar las 100.000 viviendas anuales, ni con los tipos más bajos que dominaron de 2012 a 2023 ni con los tipos restrictivos más recientes. Después de la burbuja inmobiliaria –hay que recordar que todavía en 2008 se terminaron en España 550.000 viviendas--, el descenso de volúmenes llegó a mínimos de menos de 50.000 unidades anuales a lo largo toda la década pasada. Después, durante la década actual, resurgieron tímidamente los volúmenes, pero se estancaron sin alcanzar siquiera las 100.000 unidades anuales, muy por debajo del potencial de creación de hogares –que se estima en unas 200.000 viviendas cada año--. Como consecuencia se ha ido acumulando una **demanda insatisfecha** muy relevante, superior según muchos autores al millón de viviendas.

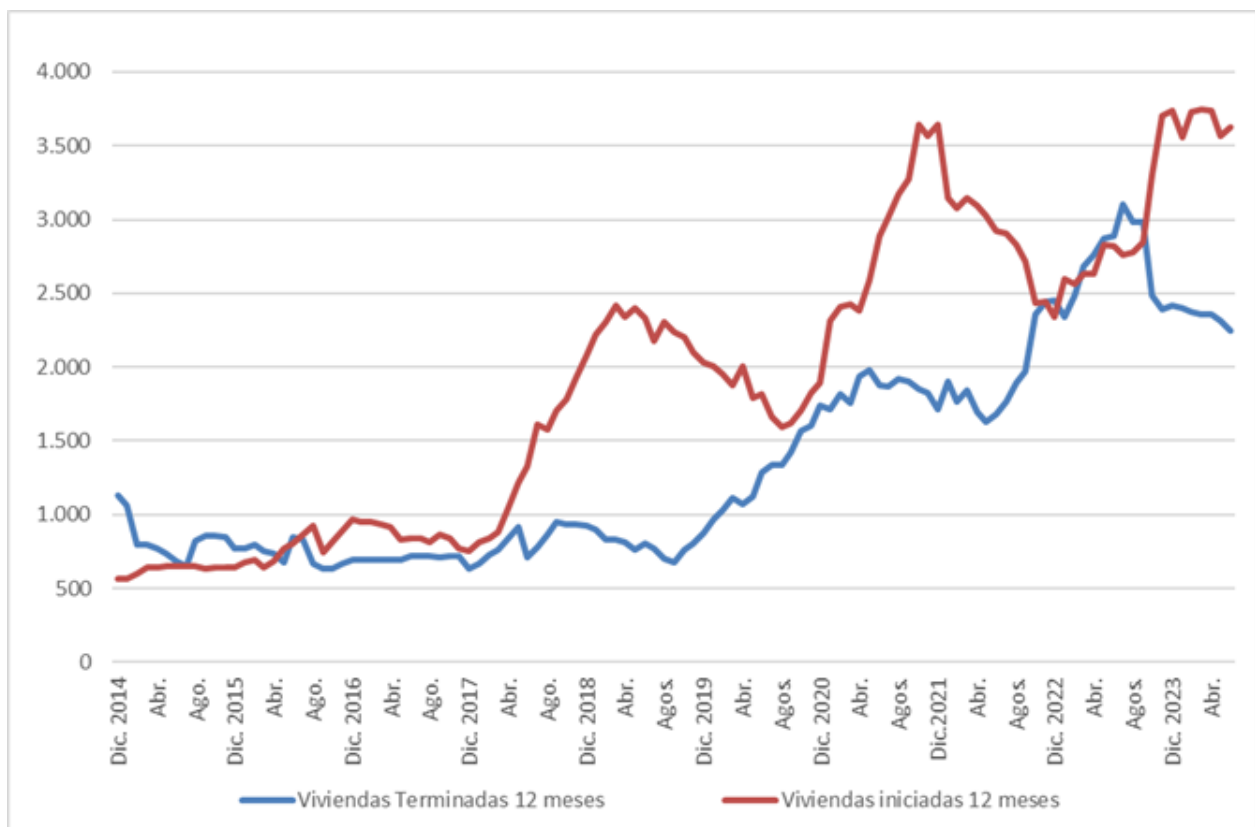
La evolución a escala regional es paralela, aunque el contraste con los años de la burbuja es aun mayor: desde las 33.000 viviendas de 2008 hasta llegar a casi cero la década pasada y recuperandose hasta las 2.500 en la actualidad. El peso de la **vivienda protegida** ha sido prácticamente cero. Concretamente, las viviendas con protección calificadas en planes estatales o autonómicos fueron cero en 2023.

Gráfico 3.1. VIVIENDAS TERMINADAS EN ESPAÑA Y EN LA REGIÓN DE MURCIA (Sumas de 12 meses 2008-2024)



Si hacemos foco en la producción de viviendas en la Región de Murcia en el periodo más reciente, desde 2014, se observa una recuperación más clara que a escala nacional, una evidencia que corrobora la diferencia en el mismo periodo entre viviendas iniciadas y terminadas, como muestra el gráfico 2.

**Gráfico 3.2. VIVIENDAS INICIADAS Y TERMINADAS EN LA REGIÓN DE MURCIA
(Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana)**



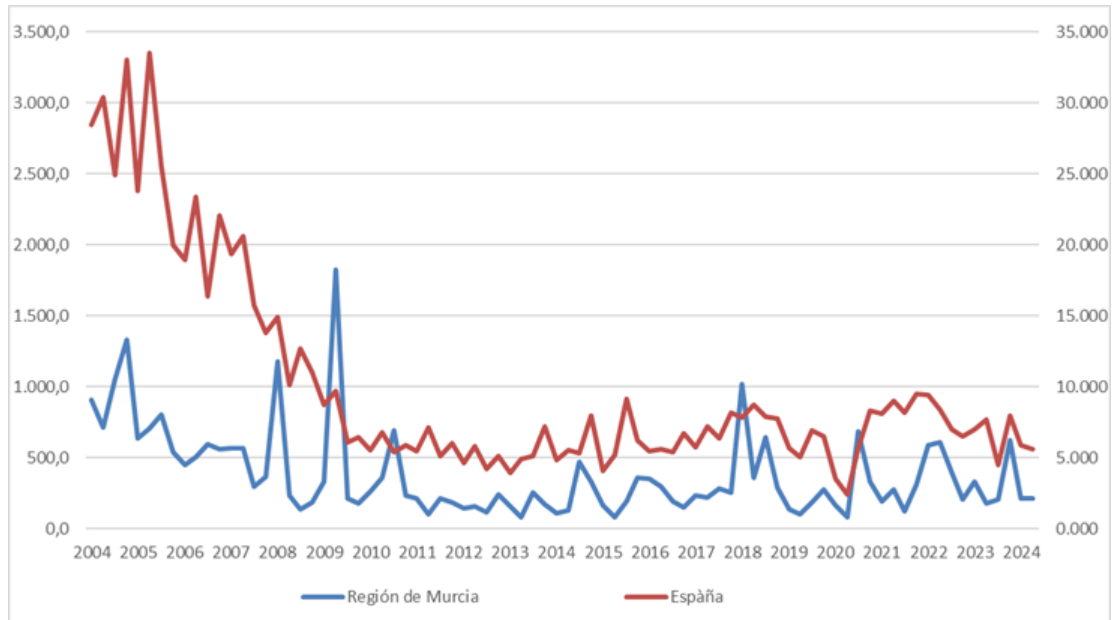
El año 2014 puede considerarse como el punto de inflexión a partir del cual el mercado de la vivienda nacional y regional, junto al conjunto de la economía española, entran en una nueva etapa. A partir de ese año se van dejando atrás los impactos más significativos de la explosión de la burbuja inmobiliaria en 2008, tanto en términos de absorción del excedente de viviendas nuevas sin vender, como de la reestructuración y reforma del sistema bancario después de la crisis sufrida.

El clima recesivo dominante hasta 2017 impidió en ese largo periodo un mayor aprovechamiento de la corrección de precios y de los muy bajos tipos de interés. Así, los volúmenes de vivienda iniciada en la región no comienzan a recuperarse hasta 2018, consolidando en repunte de precios sobre el que más tarde nos detendremos, pasando desde menos de 1.000 hasta 2.500-3.000 unidades. La pandemia congeló el mercado hasta avanzado 2021, pero la recuperación posterior permitió recuperar una velocidad de unas 3.500 viviendas iniciadas al año en 2024, que se traducirá en viviendas terminadas con el retardo esperado de unos dos años.

El legado de la crisis de 2008 de **viviendas nuevas sin vender** estimado por el Ministerio de Vivienda a escala nacional era de 549 mil en 2009. Después de unos años de reducción rápida, en 2018 el stock se estabiliza y en 2023 era todavía de 447 mil viviendas, un 1,66% del parque real. A escala regional se elevaba ese año a 19.200 viviendas, lo que representa un 2,26% del parque real. Sus propietarios --herederos de los promotores que quebraron en la crisis de 2008-- seguramente han dedicado parte de estas viviendas al alquiler allá donde esto ha sido posible.

Es evidente que la recuperación de la producción es muy tímida, pero una observación de lo que sucede en el **mercado de suelos urbanizables** completa la perspectiva de la producción de vivienda. El Gráfico 3 registra la evolución de las transacciones efectivas --en términos de superficie-- de todo tipo de suelos urbanizables, en España y en la Región de Murcia, mostrando un estancamiento de las transacciones desde 2009, sin que se haya roto esta situación en ningún momento, ni siquiera recientemente..

Gráfico 3.3. TRANSACCIONES DE SUELO EN LA REGIÓN DE MURCIA Y ESPAÑA (superficies en miles de m2)

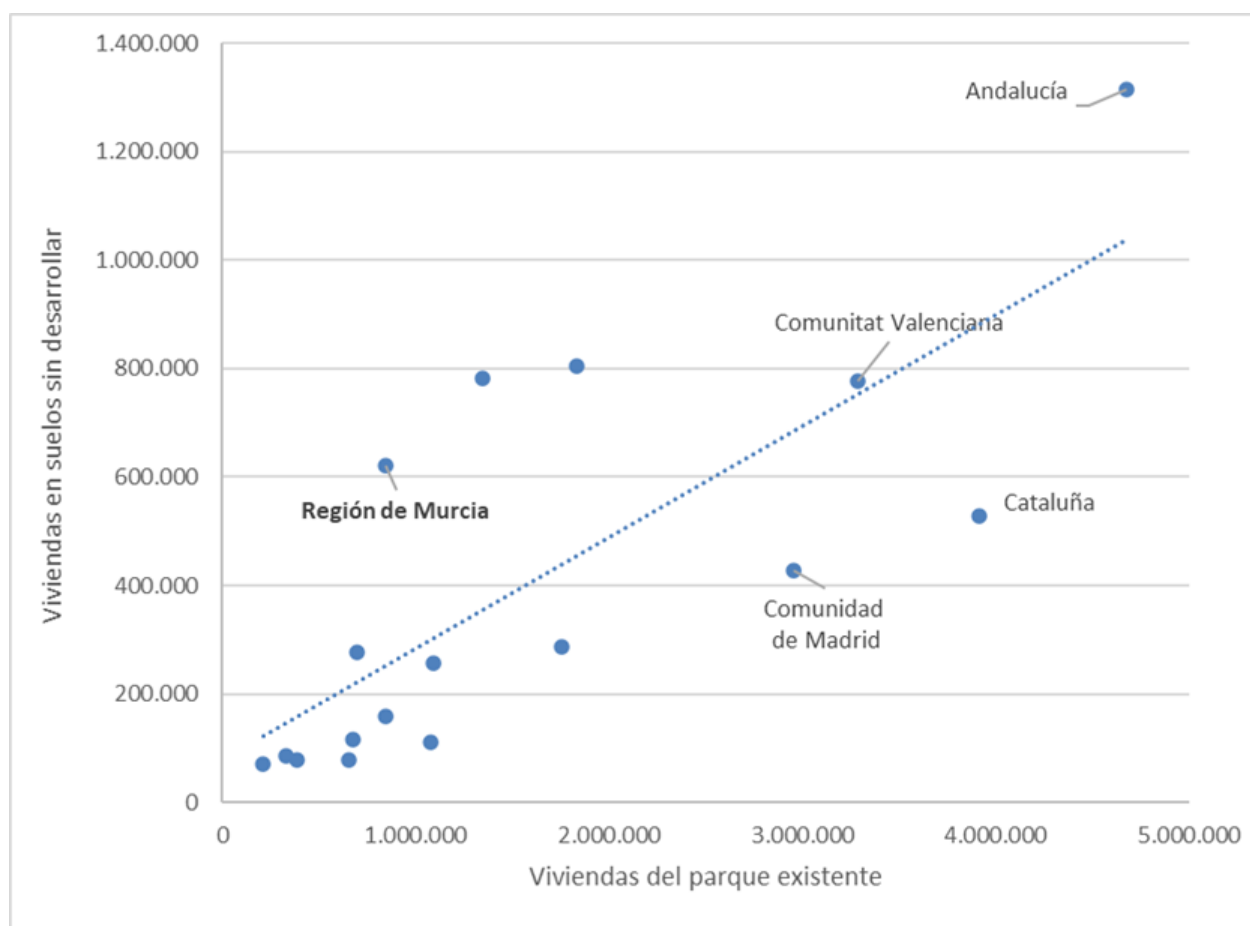


Sin embargo, sigue existiendo un amplio **excedente de suelos urbanizables** delimitados o urbanos. Se trata de los suelos vacantes resultantes de los planeamientos expansivos de los primeros años de la década de 2000¹. Las viviendas potenciales que estos suelos podrían albergar es todavía una cantidad muy elevada, aunque haya que depurar las cifras teniendo en cuenta la información no actualizada pero relevante así como las limitaciones legales sobrevenidas. Según los datos del Ministerio de Vivienda², la Región de Murcia tendría todavía un alto excedente de suelos vacantes, como muestra el gráfico 4: los suelos con desarrollo no completo en relación con el parque existente en cada comunidad tienen un potencial de extensión de éste de un 75%, frente al 25% de la media nacional.

¹ Ver Ezquiaga, I., "25 años de crédito y vivienda: un modelo residencial en cuestión", en Carbó, S. (coordinador), *Mercado inmobiliario y política de vivienda en España*, Funcas, 2024. Descargable en https://www.funcas.es/wp-content/uploads/2024/09/Estudios104_3.pdf

² Sistema de Información Urbana (SIU), 2024, en <https://publicaciones.transportes.gob.es/downloadcustom/sample/3720>

Gráfico 3.4. VIVIENDAS ESTIMADAS EN SUELOS PENDIENTES DE COMPLETAR DESARROLLO FRENTE A VIVIENDAS DEL PARQUE EXISTENTE (Ministerio de Vivienda)



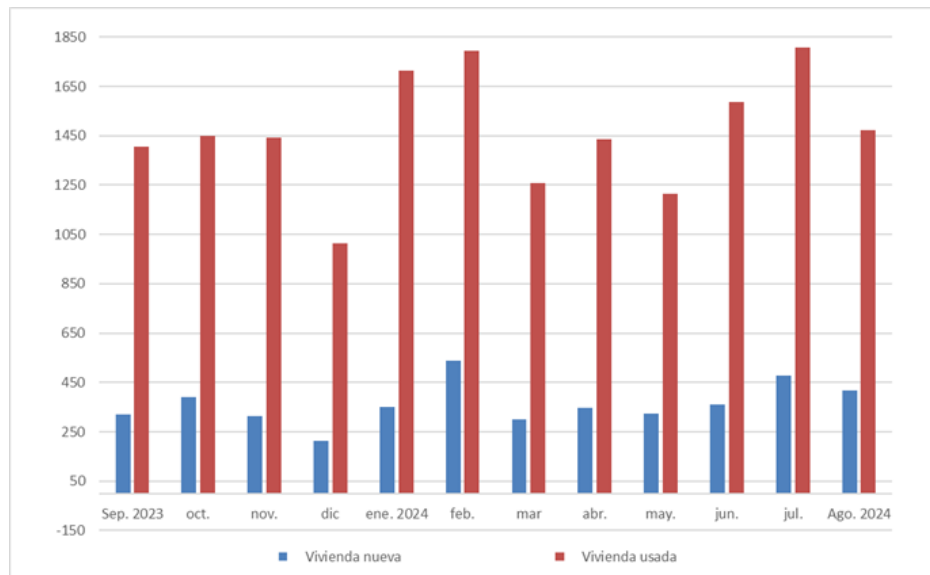
Es evidente que son necesarias medidas y políticas que completen y dinamicen el **desarrollo urbanístico** de estos suelos hasta transformarlos en finalistas. La iniciativa actualmente en el parlamento español de reformar la ley del suelo para agilizar y proteger el desarrollo es esencial. También el anuncio, por ejemplo, del Ayuntamiento de Murcia de su intención de reorientar suelos inicialmente dedicados a equipamientos hacia viviendas protegidas asequibles, mediante la colaboración público-privada podría ser una oportunidad para dinamizar masivamente la construcción residencial.

Las transacciones de viviendas finales han seguido una pauta coherente con la a tonía de la edificación, concentrándose en toda España en vivienda usada (un 80% de todas las transacciones), como puede observarse en el gráfico 5 para la escala nacional. O en el gráfico 6 para el ámbito regional, en este caso, con la evolución reciente y una media también del 80% en los doce meses anteriores al último dato disponible de agosto de 2024. El peso de la demanda de extranjeros explica una parte relevante de las transacciones, aproximadamente el 20% en España³.

Gráfico 3.5. COMPRAVENTAS DE VIVIENDAS NUEVAS Y USADAS EN ESPAÑA



Gráfico 3.6. EVOLUCIÓN DE LAS COMPRAVENTAS DE VIVIENDAS NUEVAS Y USADAS EN LA REGIÓN DE MURCIA



³ “La adquisición de vivienda por parte de extranjeros ha sido un factor importante para impulsar la recuperación del mercado residencial desde 2012. En términos relativos, estas operaciones representan en torno al 20 % de las compraventas de vivienda a partir de 2013, con un máximo del 21,1 % sobre las adquisiciones de vivienda libre en 2023. Esta proporción contrasta con cifras alrededor del 8 % en promedio anual entre 2007 y 2010”, en <https://www.bde.es/f/webbe/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSerias/DocumentosOcasiones/24/Fich/do2433.pdf>

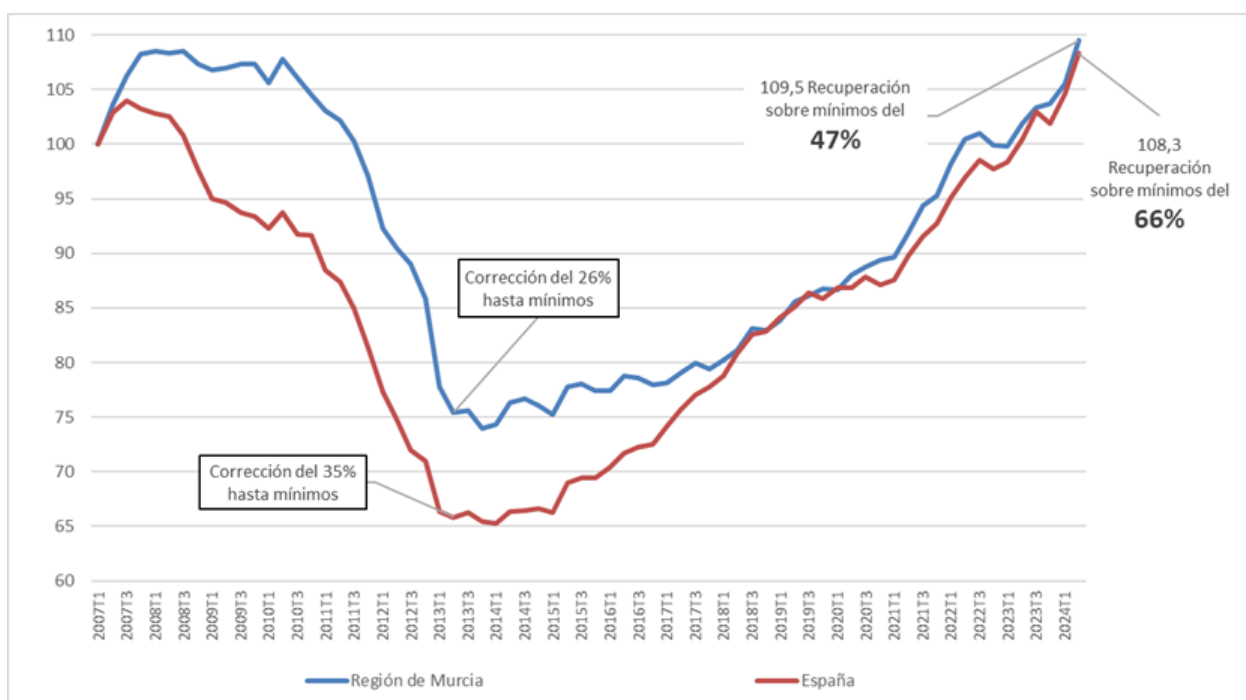
b) Reversión de la corrección de precios a niveles de la burbuja en 2007

La evolución alcista de los precios de la vivienda desde los mínimos de mediada la pasada década ha conducido a la superación de los máximos de la burbuja en 2023, tanto en Murcia como en España, revirtiendo así toda la corrección de precios que siguió a la explosión de la burbuja inmobiliaria. Esta reversión ha conducido a la actual crisis de asequibilidad y ha generado, en última instancia, la escasez de oferta, retraída ésta por la falta de viabilidad de muchos proyectos residenciales, en tanto la demanda real solvente es escasa.

En el gráfico 7 puede contemplarse la evolución 2007-2024 de los precios de la vivienda según el INE –transacciones de compraventa--, para España y la Región de Murcia. Después de que los precios de la vivienda corrigieran un 35% (26% en la región) sobre los máximos de 2007, en 2014 se inició una gradual recuperación de precios que en 2024 era ya del 64% (un 47% en la comunidad) y había revertido la corrección anterior.

Destaca el hecho de que este ascenso de precio, señal de escasez del producto final, se haya producido sin que se haya reactivado ni el desarrollo de suelos, ni la edificación de vivienda nueva ni lógicamente el crédito hipotecario asociado. Antes al contrario, podría interpretarse que el ascenso de los precios hasta niveles no asequibles para la mayoría de la población ha dejado fuera del mercado a una gran parte de la demanda potencial, sin que se activara desde los gobiernos la producción de viviendas protegidas. Desde la crisis de 2007 no existe prácticamente una oferta pública asequible.

Gráfico 3.7. INDICE DE PRECIOS DE VIVIENDA BASE 100 EN REGIÓN DE MURCIA Y ESPAÑA (INE)



c) El alquiler, guía de las alzas de precio de todo el mercado

Tras la pandemia tuvo lugar una mejora de la economía, del turismo internacional y del empleo y se sentaron las bases para una mayor demanda potencial de vivienda, particularmente en las capas jóvenes, que venían sufriendo tasas de emancipación bajas en comparación con otros países de la UE. La entrada de importantes flujos de inmigración incorporó además una demanda de primera vivienda adicional.

El comportamiento de precios de compraventa y de alquiler ha discurrido en paralelo, como es lógico en mercados que financieramente están relacionados. Así, los precios de los alquileres descendieron, tras explotar la burbuja, para aumentar intensamente después de 2014. El mercado del alquiler recibió flujos extraordinarios, sobre todo en las grandes ciudades y las zonas más turísticas, pero su ascenso de precios ha terminado por romper su precario equilibrio, dada la reducida flexibilidad de la oferta, dominada por propiedades particulares y por unos índices de rotación de contratos de arrendamiento muy elevados y que el Banco de España estima en su estudio citado entre un 30-40% del parque, consecuencia de que los contratos se ajustan a las duraciones legales mínimas (tres años).

Lamentablemente no existe todavía una estadística oficial de los precios del alquiler en España que complete las necesidades de análisis. Según el Banco de España, el precio medio del alquiler subió en términos interanuales en 2015-2022 un 7,5-10% en promedio. Un fuerte ascenso que, según los portales privados, habría continuado en 2023 (6-10%) y 2024 (9-10%). Estas tensiones de precios, el extendido fenómeno de los pisos compartidos y alquiler de habitaciones y la derivación de una parte de la oferta hacia el alquiler turístico son fenómenos que parecen mostrar que la oferta disponible para el alquiler en toda España está muy condicionada por su atomización y concentración en manos de particulares –el 90% de la oferta-- e inversores orientados al corto plazo. Además, el modelo regulatorio de los contratos de arrendamiento está cada vez más cuestionado, por un lado, por la inseguridad jurídica que han despertado sus cambios recientes, y por otro, por las dificultades de propietarios e inquilinos para gesionar o cubrir sus riesgos de mercado como consecuencia de la elevada rotación.

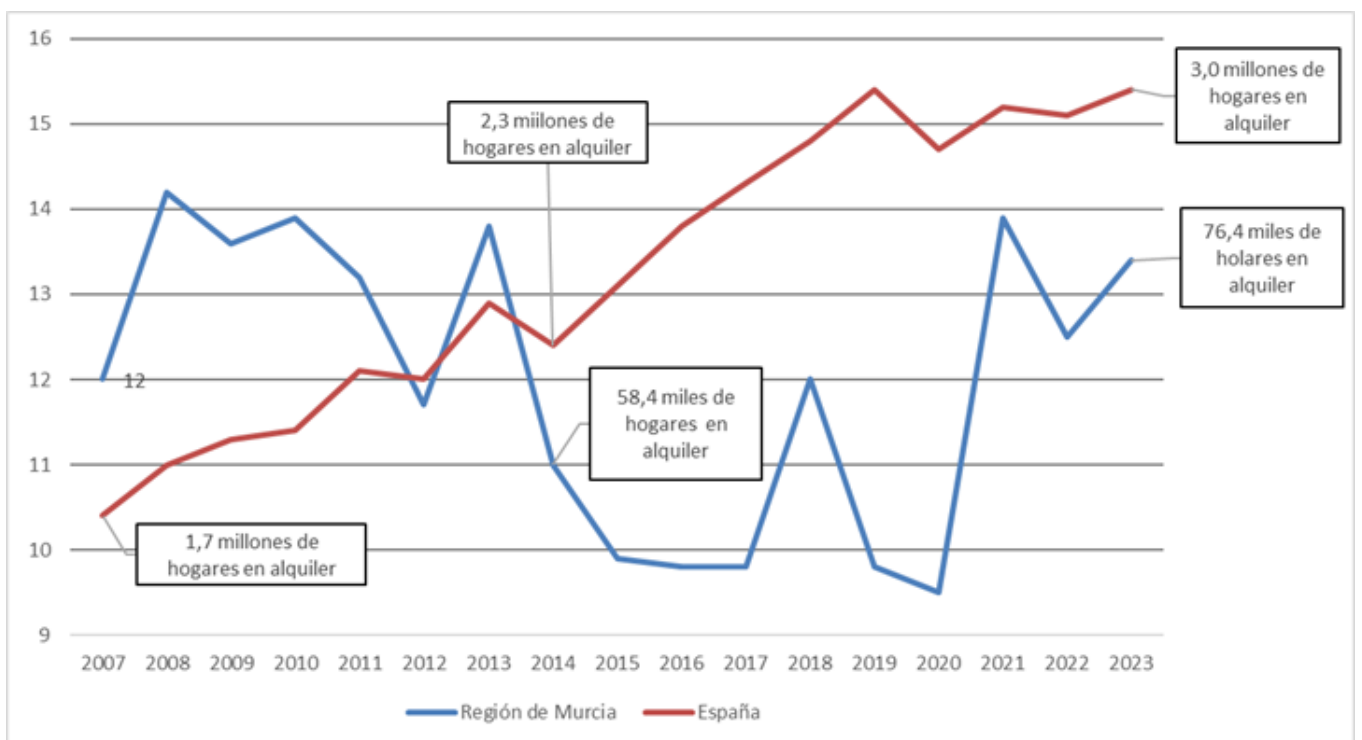
No obstante, el mercado de alquiler había venido ensanchándose desde la crisis de 2007⁴. Gracias a la confluencia de una oferta favorecida por el mencionado stock disponible de pisos nuevos sin vender y por la relativamente alta rentabilidad (renta y actualizaciones más plusvalías); y de una demanda que a lo largo del periodo fue fortaleciéndose. El **stock de viviendas en alquiler** (a precio de mercado) es hoy de tres millones y ha aumentado entre 2014 y 2023 en 0,7 millones en España (1,3 millones desde 2007) y en 18.000 unidades en la Región de Murcia hasta llegar a un stock de 76.400 unidades.

En el gráfico 8 puede observarse la evolución del número de hogares en alquiler desde 2007 en los dos ámbitos. Hay que destacar que el peso del alquiler sobre el total de hogares sigue siendo sustancialmente superior en España –un 15,4%-- que en la Región de Murcia –un 13,4%--. El mercado de alquiler está muy atomizado, concentrándose el 90% de la oferta en propiedades de particulares. Las empresas con modelos de negocio basados en contratos de alquiler a largo plazo en parques de vivienda privados concertados o públicos, son marginales o no existen. Las que desarrollan modelos de construir para alquilar, que permitiría ampliar la oferta con mayor flexibilidad, terminan chocando con la realidad de un mercado de suelos inexistente. Además, la oferta de alquiler residencial se ha visto obligada a competir en los últimos años con un incremento de la oferta de alquileres turísticos –insuficientemente regulados y con frecuencia incluso fuera de la norma—. La ley de vivienda de 2023 pretende dar cobertura a un incremento progresivo del parque público de alquiler, incentivando la colaboración público-privada para la gestión.

Es este escenario: los cambios regulatorios que han afectado a los contratos de arrendamiento (como la extensión legal de la duración mínima de los contratos de tres a cinco o siete años, respectivamente, para personas físicas o jurídicas, llevada a cabo en 2019, el tope a las subidas en 2022 y 2023 y la regulación de las zonas tensionadas definidas por ratios de sobreesfuerzo o las restricciones a los desahucios en casos de vulnerabilidad social) y los mayores tipos de interés de los mercados de activos financieros podrían estar teniendo un cierto freno en la expansión de la oferta mientras la demanda potencial sigue siendo muy fuerte. Veremos si el avance del parque público de alquiler y de modelos privados más industriales logran cubrir la brecha a más largo plazo.

⁴ Para un análisis exhaustivo de los problemas del mercado de alquiler puede consultarse Klametshin, D. y otros, *El mercado del alquiler de vivienda en España: evolución reciente, determinantes e indicadores de esfuerzo*, Documentos ocasionales, núm. 2432, Baco de España, 2024. Descargable en <https://www.bde.es/wbe/es/publicaciones/analisis-economico-investigacion/documentos-ocasionales/el-mercado-del-alquiler-de-vivienda-residencial-en-espana-evolucion-reciente-determinantes-e-indicadores-de-esfuerzo.html>

Gráfico 3.8. PROPORCIÓN DE LOS HOGARES EN ALQUILER A PRECIOS DE MERCADO 2007-2023 (en porcentaje)



d) Implicaciones

El nivel de actividad del mercado de vivienda ha sido pues muy diferente en sus dos grandes segmentos: avance lento en la vivienda nueva y fuerte crecimiento en las compraventas de vivienda usada, que descansan en el crecimiento del mercado de alquiler. La flexibilidad que por definición permite el alquiler en términos de pisos compartidos o alquiler de habitaciones, con su resultado de costes compartidos para sus inquilinos –condicionados por su asequibilidad-- está detrás del impulso alcista de los precios en el contexto de un mercado de nueva vivienda de escasos volúmenes desde la crisis.

En este contexto, la vivienda es un lastre para el crecimiento del PIB y del empleo. En la tabla siguiente puede contemplarse el empleo en la Región de Murcia al tercer trimestre de 2024, según la EPA del INE, y su comparación con el primer trimestre de 2008, punto álgido de la burbuja inmobiliaria. Mientras el empleo total ha aumentado entre ambas fechas un 8%, el empleo en la construcción (residencial y no residencial) ha caído un 65%, es decir, en 70.000 personas. El empleo en los servicios inmobiliarios ha retrocedido, por su parte, un 25%.

Tabla 1. OCUPADOS EN LA REGIÓN DE MURCIA POR RAMA DE ACTIVIDAD DE 2008 A 2024 (en miles de personas, INE, EPA)

	2024T3	2008T1	Tasa de variación
Ocupados	693,7	642,5	8,0
Agricultura	79,8	52,6	51,7
Total Industria	83,4	101,5	-17,8
Industrias extractivas; suministro de energía eléctrica, gas; suministro de agua y gestión de residuos	7,5	9,4	-20,2
Industria manufacturera	75,9	92,1	-17,6
Construcción	36,7	106,4	-65,5
Comercio, reparación de vehículos ; transporte y almacenamiento; hostelería	218,8	175,2	24,9
Información y comunicaciones	12,7	3,7	243,2
Actividades financieras y de seguros	8,4	13,1	-35,9
Actividades inmobiliarias	2,1	2,8	-25,0
Actividades profesionales, científicas y técnicas; actividades administrativas y servicios auxiliares	54,1	41,9	29,1
Administración Pública, seguridad social, educación y actividades sanitarias	148,7	103,6	43,5
Activ. artísticas, recreativas y de entretenimiento; hogares	48,8	41,7	17,0
Fuente:			
Instituto Nacional de Estadística			

LA FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA

Históricamente, los lazos entre el mercado de vivienda y el mercado hipotecario han sido muy estrechos, desarrollándose este último, quizá, como el segmento más innovador del mercado financiero en España, no solo por su adaptabilidad al mercado de particulares, sino también por su papel crucial en la financiación de las promociones residenciales o en la financiación mediante cédulas y bonos hipotecarios de los propios bancos en los mercados mayoristas. Después de la crisis de 2008, la gestión del crédito vivo continuó desempeñando un papel relevante, apoyando las compras de particulares de viviendas terminadas. El papel de puente entre promoción y comprador final ha sido clave desde los años ochenta, tanto en el caso de vivienda privada como en el de la vivienda protegida o pública. La corrección de los precios de la vivienda desde la explosión de la burbuja en 2008 hasta 2014 facilitó este rol, a pesar de las dificultades del escenario de racionamiento del crédito que impactó en toda la economía y aceleró su recesión.

El ascenso del 61% de los precios de la vivienda a partir de 2014, más agudo después de la pandemia, ha tenido dos consecuencias muy relevantes:

- 1) La **escasa edificación** de vivienda nueva, a pesar de la abundancia de suelos urbanizables y de la mejora de las condiciones económicas generales. La demanda de primera vivienda –la más condicionada por el ascenso de precios-- comenzó a embalsarse ante las dificultades de acceso que suponía la no asequibilidad de los precios de la vivienda libre y la ausencia de una oferta protegida.
- 2) La concentración de las compraventas en el **segmento de segunda mano**, con un uso menor del crédito respecto a los patrones históricos.
- 3) La demanda de los nuevos hogares se ha desviado hacia el **mercado de alquiler**. Como hemos visto, en una primera etapa esta demanda encontró una oferta cada vez más amplia, consecuencia del stock de viviendas sin vender y del atractivo de la rentabilidad de alquilar en un contexto de tipos de interés muy reducidos.

En este contexto, el mercado hipotecario español se ha mantenido en niveles de actividad limitados, mientras ha ido experimentando cambios profundos en su estructura. El saldo vivo de crédito para la adquisición de vivienda se situaba a junio de 2024 en el 30% del PIB, lejos del 40% de 2021 o del 60% de 2008. Por su parte, el crédito para promoción inmobiliaria estaba en el 6% del PIB, también lejos del 9% de 2021 o del 30% de 2008. El saldo vivo de crédito hipotecario ha caído de manera continuada desde 2008, al ser las concesiones inferiores en euros a las amortizaciones.

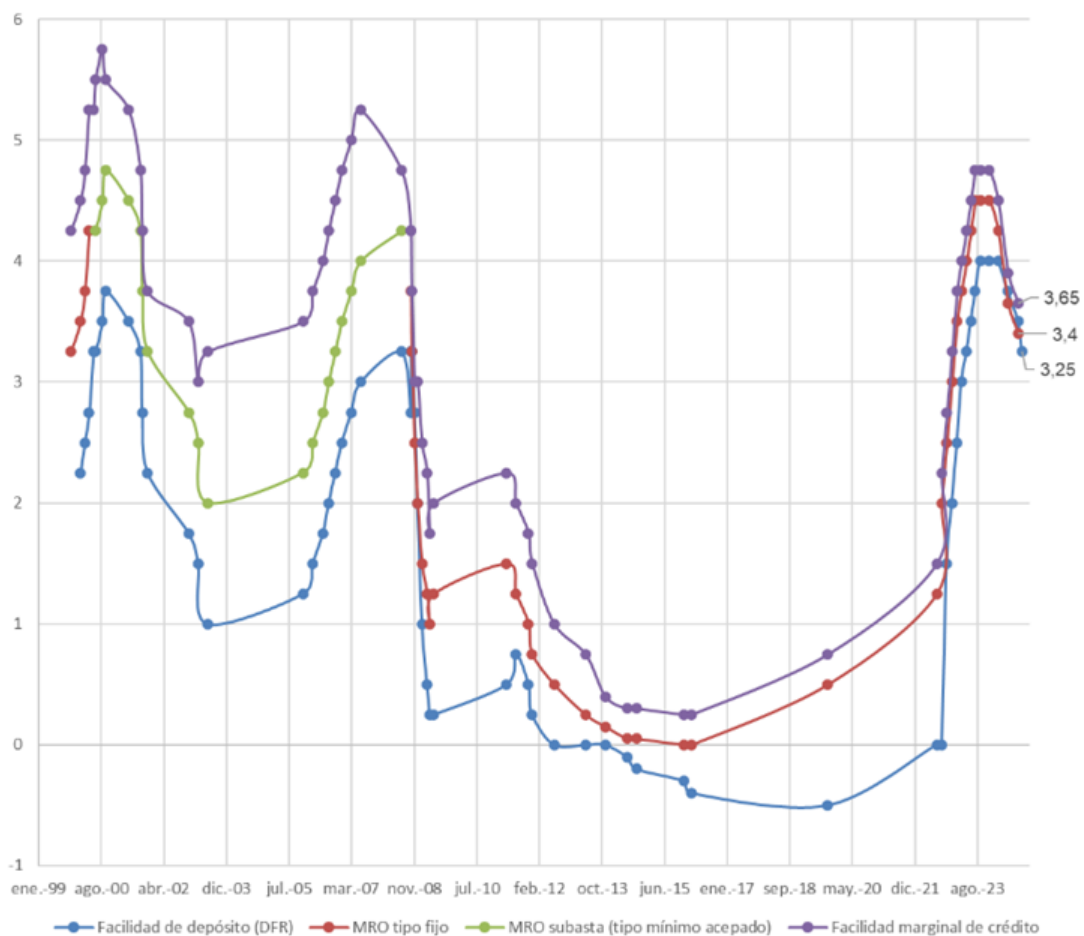
La tasa de mora del saldo de crédito para la adquisición o rehabilitación de vivienda se ha mantenido en una tendencia descendente, situándose en el 2,53% en el segundo trimestre de 2024. Los estándares de concesión no muestran evidencia de tensiones de calidad crediticia. Así, las concesiones hipotecarias por encima del 80% recomentado como límite máximo por los supervisores se sitúan en el 7,3% en el segundo trimestre de 2024, por debajo del 8,9% de la media de 2021, el plazo medio continúa en el entorno de los 24,5 años y la relación préstamo/valor está en el 63% en el segundo trimestre frente al 65% de 2021.

Son datos que respaldan la tesis de que la caída de saldos de crédito no es resultado de una reacción bancaria a problemas de deterioro de la calidad crediticia, sino a la escasa demanda efectiva de crédito solvente, dados los precios actuales de la vivienda.

a) Tipos de interés del euro y estructura del mercado hipotecario

Hay que recordar que hasta el inicio de 2023 no puede considerarse que el BCE haya situado sus tipos de referencia en niveles restrictivos. El 21 de diciembre de 2022 el BCE fijó el tipo de su **facilidad de depósito**, la referencia básica, en el 2%, entrando en un nuevo periodo que daba por cerrada la larga etapa que comenzó en 2012 en la que las presiones deflacionistas habían exigido las políticas más laxas, tanto en tipos (que fueron negativos de 2014 a 2019) como en compras masivas de activos. Por ello, en marzo de 2022 el BCE anunció que dejaría gradualmente de comprar activos y en julio situaba su tipo de depósitos en niveles positivos, hasta situarlo en el mencionado 2%. A lo largo de 2023 el BCE recorrió el territorio restrictivo y elevó su referencia hasta el 4% determinado el 20 de septiembre de 2023. Desde entonces, la política monetaria ha ido dando pasos de relajación hasta el 3,25% marcado el pasado 23 de octubre de 2024, un nivel que el BCE considera restrictivo (ver gráfico 9).

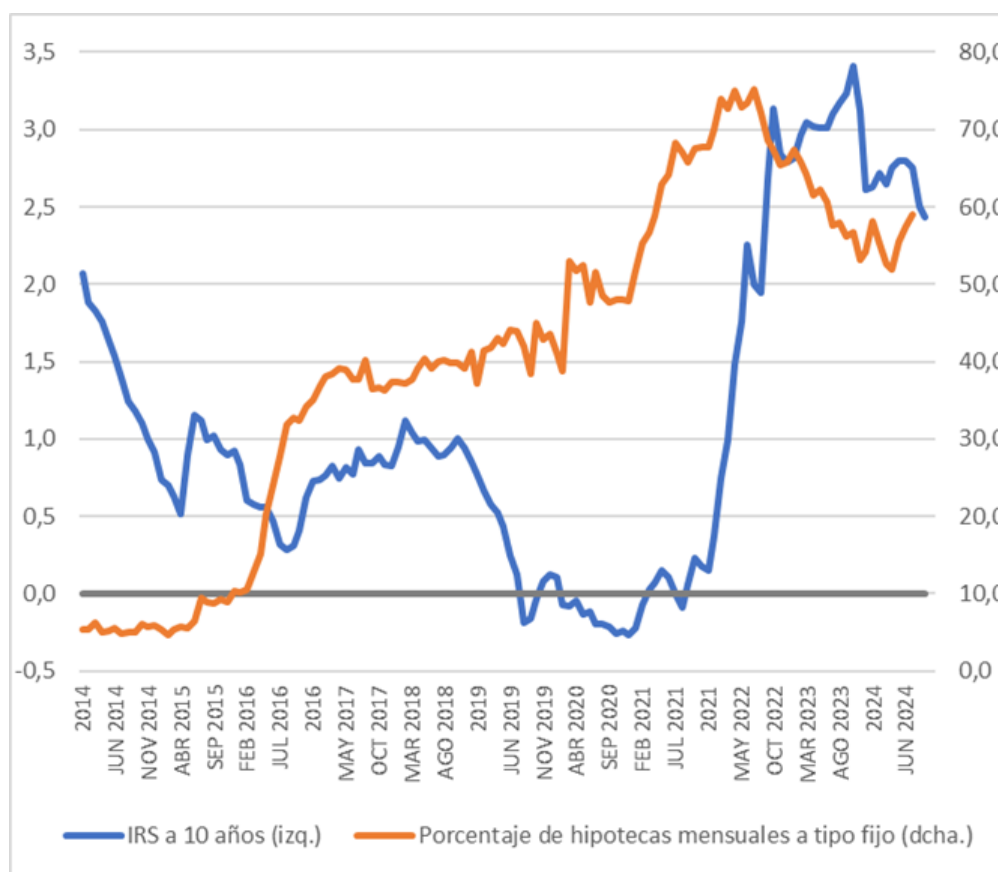
Gráfico 3.9. TIPOS DE INTERES DE REFERENCIA DE LA POLITICA MONETARIA EN EL EURO 1999-2024



El ascenso de los tipos de referencia encareció el **tipo medio de concesión de hipotecas** en España desde el 1,6% medio de 2021 hasta el 4,1% del tercer trimestre de 2023. Después con la relajación de niveles, el tipo medio de concesión ha sido del 3,6% en el segundo trimestre de 2024.

El gráfico 10 compara el tipo a 10 años de referencia del mercado del euro con el peso del tipo fijo en la producción de hipotecas cada mes e ilustra el impacto del cambio de ciclo de los tipos de interés sobre la **estructura por modalidad de interés** de la financiación hipotecaria en el conjunto de España. Se trata de una evidencia muy ilustrativa sobre la importancia de los niveles de tipos a largo plazo, más allá de los tipos a corto plazo –euribor–. Las hipotecas se habían concentrado históricamente en la modalidad de pago variable –ajustable con la evolución periódica de una referencia de corto plazo, normalmente el euribor–, pero después de 2015, con el descenso de los tipos de interés a largo plazo, el peso del tipo fijo ha subido mes a mes desde representar solo el 5% hasta máximos del 75% a finales de 2023. Estos máximos coincidieron con el punto más alto de los tipos de interés a largo plazo del mercado del euro, de forma que en 2024, tras los descensos de tipos llevados a cabo por el BCE –señalados antes– y la relajación de los tipos a largo, el peso del tipo fijo en las hipotecas nuevas ha corregido, para descender hasta el 60% mediado 2024.

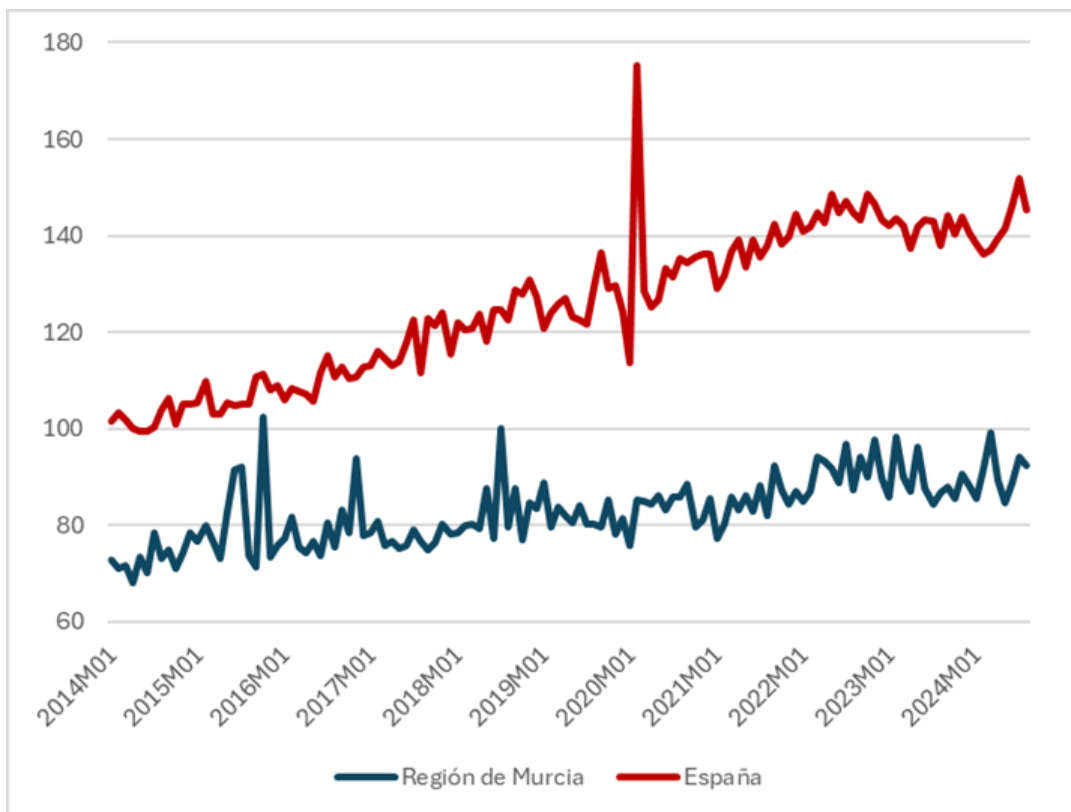
Gráfico 3.10. NUEVAS HIPOTECAS MENSUALES A TIPO FIJO Y EVOLUCIÓN DEL TIPO DE INTERÉS A DIEZ AÑOS DEL MERCADO DEL EURO 2014-2024



b) Actividad y financiación hipotecaria a particulares

La evolución del importe medio de las hipotecas concedidas en España y en la Región de Murcia es el objeto del gráfico 11. En él mostramos el importe medio por operación concedida desde 2014, de tendencia ascendente, en coherencia con el incremento que hemos reseñado de precios del mercado de vivienda, en ambos ámbitos, destacando que la evolución es más aguda en el conjunto nacional que en la región.

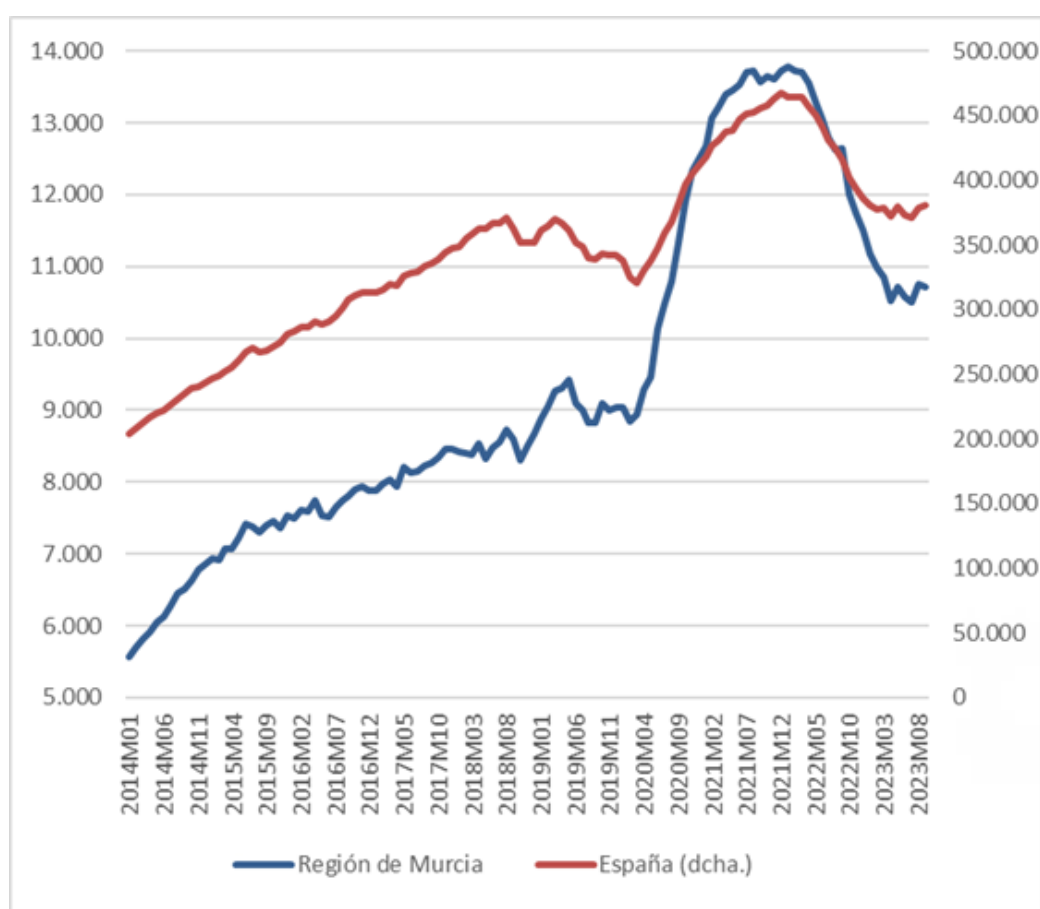
Gráfico 3.11. IMPORTES MEDIOS DE LAS HIPOTECAS CONCEDIDAS SOBRE VIVIENDA CADA MES EN REGIÓN DE MURCIA Y EN ESPAÑA



El gráfico 12 muestra, por su parte, un indicador de la actividad hipotecaria de particulares. Se trata de la cantidad de hipotecas concedidas durante 12 meses en la región y en el conjunto de España. Para analizar esta evidencia, conviene recordar que la Pandemia supuso un incremento de las concesiones hipotecarias y un retraso de las amortizaciones, estrategias desplegadas por los bancos para facilitar la adaptación de los propietarios a la parálisis de la economía durante el periodo de confinamientos para combatir la pandemia de Covid19.

La tendencia aquí es favorable a la región que ha recuperado con creces la reversión del incremento temporal de actividad derivado de la pandemia. Si antes de la crisis de la pandemia, el número de hipotecas se situaba en unas 9.000 por mes, a septiembre de 2024 estaba en 10.500, lo que contrasta con el caso de España, que no ha llegado a recuperar los niveles previos a la pandemia.

Gráfico 3.12. NÚMERO DE HIPOTECAS EN 12 MESES CONCEDIDAS EN LA REGIÓN DE MURCIA Y ESPAÑA

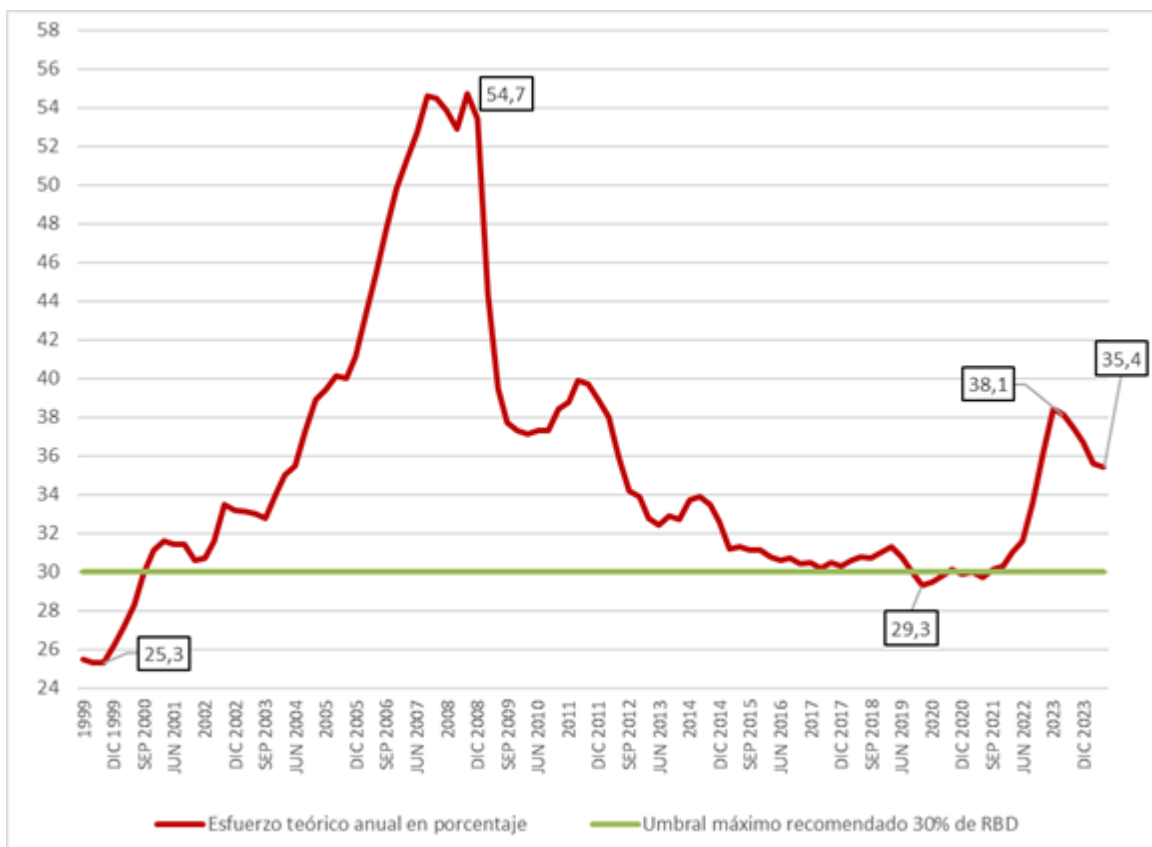


c) Asequibilidad

A continuación nos adentrarnos en el problema de la asequibilidad de la vivienda en España y sus consecuencias sobre la generación de nuevos proyectos residenciales. El gráfico 13 muestra la evolución del esfuerzo teórico de adquisición de vivienda desde 1999, incluyendo, tanto el periodo de la burbuja inmobiliaria que terminaría explotando en 2008, como la evolución más reciente.

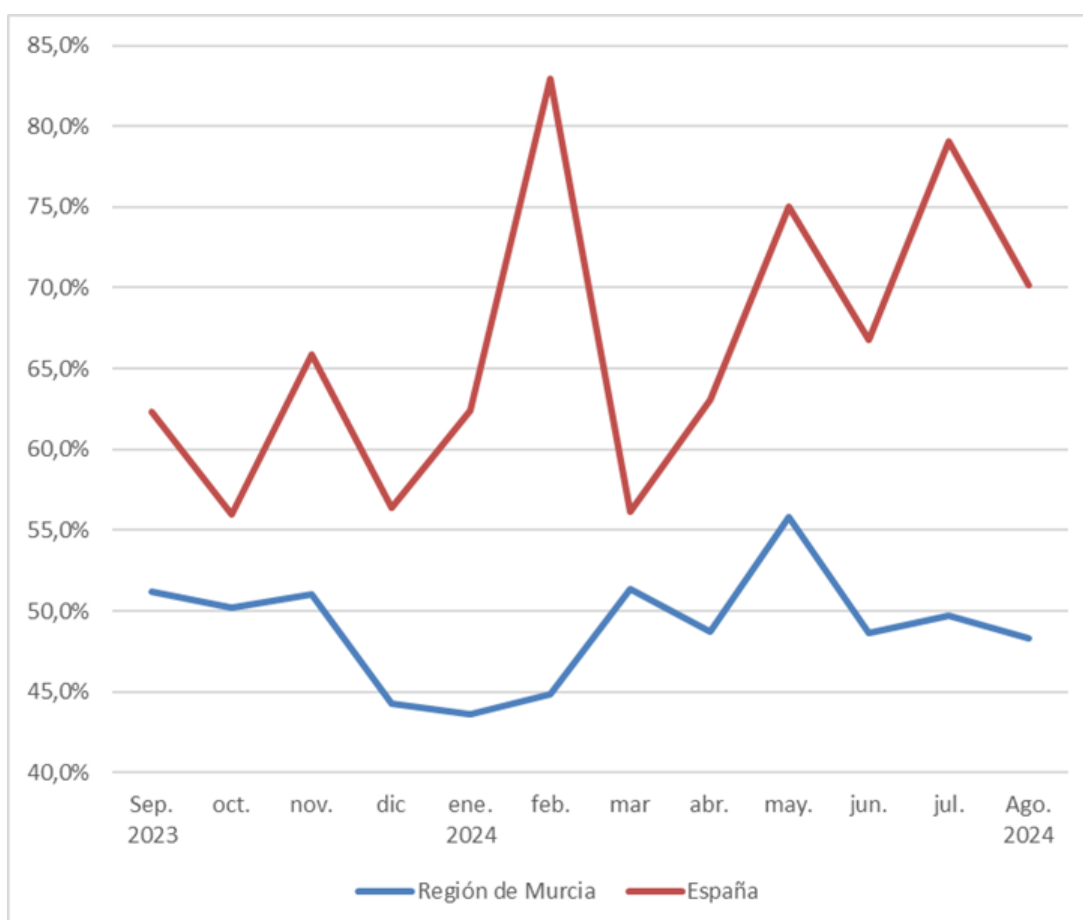
Se trata de un indicador que muestra la asequibilidad de la vivienda para la media de los potenciales compradores en España, sin distinguir ni territorios ni grupos sociales. El ratio toma en cuenta el precio medio de aquella, la renta bruta media y el tipo de interés de concesión de un préstamo después de aportar el 20% como entrada. Nótese que el esfuerzo ha estado casi siempre por encima del umbral del 30% que se considera por los supervisores bancarios que no debe superarse. En la actualidad este esfuerzo teórico se sitúa en el 35,4% sobre la renta bruta media del hogar. Este nivel, a pesar de haber descendido desde el máximo más reciente del 38,1%, gracias al descenso de los tipos de concesión que ya hemos comentado, es un nivel que denota inasequibilidad en media, al situarse por encima del 30%.

Gráfico 3.13. ESFUERZO TEORICO SOBRE RENTA BRUTA PARA LA COMPRA DE UNA VIVIENDA FINANCIADA AL 80% (Banco de España)



Esta falta de asequibilidad de la vivienda en amplias capas de la población en edad de formar nuevos hogares parece explicar la naturaleza cada vez más autofinanciada con recursos procedentes de vías externas al mercado crediticio de las compras de vivienda, usada o nueva. Es el caso de las ventas de una vivienda anterior, donaciones, herencias o patrimonios. En el gráfico 14 puede contemplarse el peso del número de hipotecas concedidas cada mes entre septiembre de 2023 y agosto de 2024. En España un 70% y en la región, un 50%. Estas tasas tan bajas contrastan con los niveles previos a la crisis financiera y mostrarían así una aproximación al hecho de que no es la adquisición de vivienda nueva por hogares jóvenes o inmigrantes el objeto mayoritario de la concesión hipotecaria.

Gráfico 3.14. PESO DEL NUMERO DE HIPOTECAS SOBRE EL NUMERO DE COMPRAS



COMMUNITY

SIOWES

CONCLUSIONES

No es tarea fácil comprender la situación del mercado de la vivienda actual, su extrema gravedad para una parte de la sociedad. Por un lado, porque la reversión total de la corrección de precios que siguió a la explosión de la burbuja en 2008 ha impactado de una forma asimétrica a los tenedores de vivienda en propiedad, que han recuperado o aumentado el valor en sus inmuebles y pueden cambiar de vivienda vendiendo la anterior, frente a los que buscan su primera vivienda, que dramáticamente retrasan su emancipación si son jóvenes o se ven desplazados hacia un mercado del alquiler en el que pueden compartir costes, pero en condiciones con frecuencia precarias.

Por otro lado, porque en nuestro imaginario colectivo los españoles aún guardamos –los que no hemos tenido que enfrentarnos a buscar piso– la percepción del exceso de viviendas que generó la burbuja, sin percatarnos de que este exceso ya no existe. La burbuja hizo más daño por su subida de precios que por los grandes volúmenes de producción y hoy éstos han sido absorbidos por la demanda o se han puesto en alquiler con atractivas rentabilidades para sus dueños.

Los precios medios de la vivienda superan desde 2023 los máximos de la burbuja inmobiliaria, tanto en España como en la Región de Murcia, haciéndola inasequible para millones de ciudadanos que pretenden formar un nuevo hogar. Los que no son propietarios de una vivienda previa que vender ya no pueden comprar su primera vivienda por falta de asequibilidad y acuden al mercado del alquiler. Este, sin embargo, es estrecho, poco profesionalizado –con un 90% de propietarios particulares– y con frecuencia precario. Los inquilinos tratan de compartir pisos y costes porque las rentas son inasumibles individualmente y los propietarios de lidiar con una incertidumbre regulatoria sobre las actualizaciones de precios, hasta ahora topadas entre 2022 y 2024.

Esta expansión del alquiler, cuyo parque se ha extendido desde 2007 en 1,3 millones de unidades, ha absorbido parte de las viviendas sin vender legadas por la crisis, pero está cerca de su límite y ni ha impulsado el desarrollo del planeamiento vigente en suelos vacantes, de los que existe casi 20 años después un excedente, ni la edificación, ni la oferta pública protegida, a pesar de las señales de escasez de oferta y la alarma social que ofrece ahora el mercado. Además, el ascenso de los precios de alquiler ha

retroalimentado toda la estructura de precios del mercado de vivienda, dada la escasez de nuevas promociones y de edificación.

En este contexto, la financiación crediticia sigue descendiendo, al compás de la edificación y de las transacciones de vivienda usada, si bien la Región de Murcia muestra indicadores más favorables de actividad que el conjunto nacional.

La situación actual de escasez de viviendas para amplias capas de la población pone de manifiesto que el problema reside crucialmente en el precio de las viviendas y, en última instancia, en un mercado de suelos con escasa actividad, en el que propietarios, administraciones y promotores no priorizan el impulso del desarrollo y ejecución de sus terrenos urbanizables. Los promotores tienden a ser unánimes respecto a la dificultad de encontrar suelos coherentes con repercusiones asequibles para sus proyectos. Los bancos ya no financian burbujas. Regulados y supervisados más estrictamente tras la crisis bancaria, exigen ventas significativas sobre plano que la crisis de asequibilidad no hacen posible.

Dr. Ignacio Ezquiaga
Profesor del Máster en Finanzas
Universidad de Murcia

OFRM



Región de Murcia