

2011. EL MERCADO DE VIVIENDA EN ESPAÑA

Julio Rodríguez López^[1]

UNIVERSIDAD AUTONOMA DE MADRID

CURSOS POST GRADUADOS

10.11.2011

^[1] Doctor en CC. Económicas. Vocal del Consejo Superior de Estadística, del CES de la Comunidad de Madrid y de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Pozuelo de Alarcón (Madrid).

Índice

- 1. Demanda de viviendas. Fundamentos económicos**
- 2. Factores no financieros de la demanda de viviendas**
- 3. Factores financieros de la demanda de viviendas**
- 4. Precios y accesibilidad a la vivienda**
- 5. Oferta de viviendas. Variables básicas**
- 6. El Mercado de Vivienda.**
- 7. Política de vivienda**
- 8. PREVISIONES**

1. DEMANDA DE VIVIENDA. FUNDAMENTOS ECONÓMICOS

- Demandantes de vivienda: propietario-ocupantes, arrendatarios, inversores.
- Propietario-ocupantes: le afecta el comportamiento general de la economía (aumento real del PIB), la creación de hogares, el empleo, el precio real de la vivienda y las condiciones de financiación (tipo de interés, plazo y relación préstamo/valor).
- Arrendatarios: les afecta la creación de hogares y el precio de los alquileres.
- Inversores: compran con expectativas de revalorización y también para alquilar. Especial sensibilidad a las expectativas de subidas de precios y fiscalidad.

Resumen de variables (financieras y resto) que afectan a la demanda de vivienda:

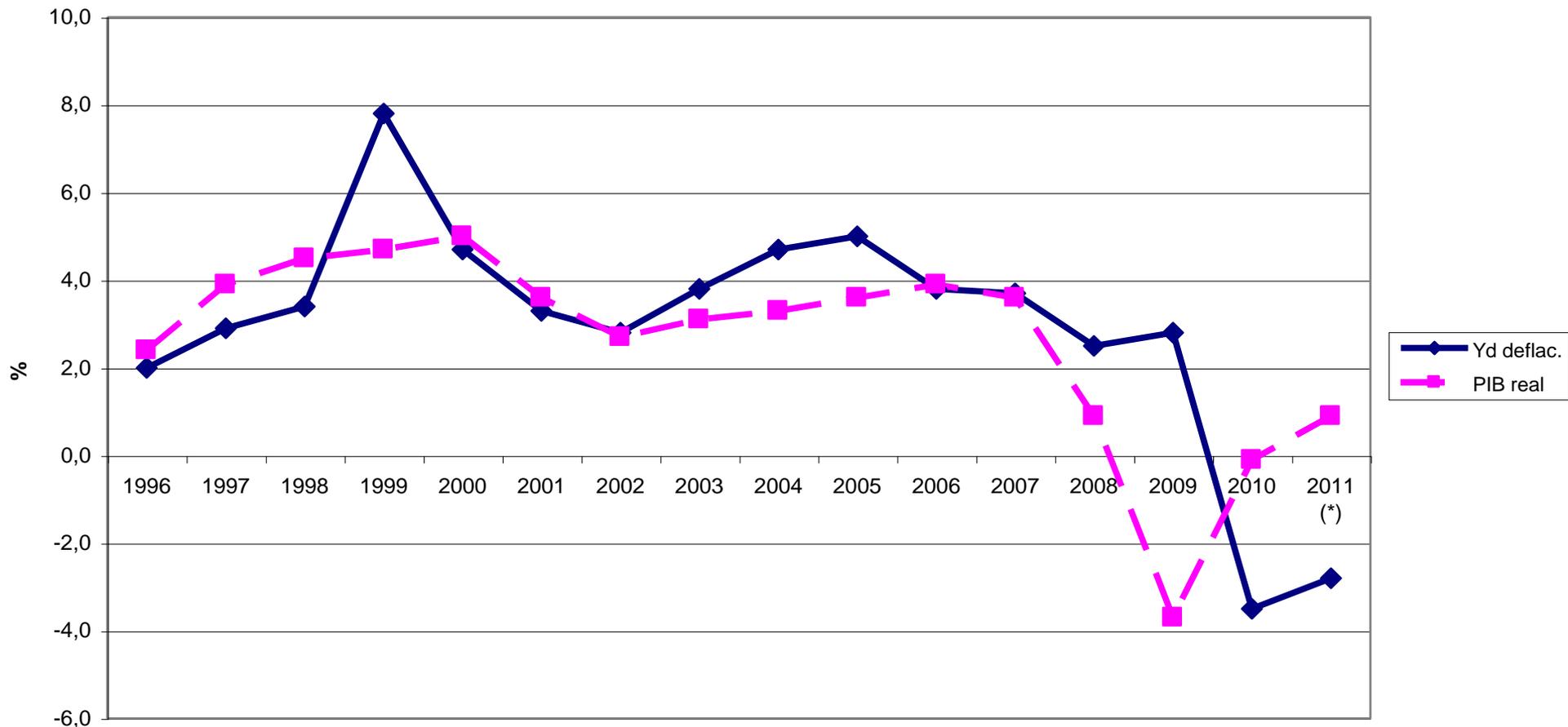
- 1. Ritmo de crecimiento real del PIB o de la Renta disponible real de los hogares, deflactada con el IPC. (+)**
- 2. Ritmo de creación de hogares, o unidades familiares, tasa de creación de empleos. (+)**
- 3. Precios reales de las viviendas (deflactados con el IPC) (-)**
- 4. Expectativas de revalorización de las viviendas.(+)**
- 5. Condiciones financieras: tipos de interés (-), plazo de los préstamos (+), relación préstamo/valor-LTV- (+) y disponibilidad de financiación (+).**
- 6. Fiscalidad de la posesión de la vivienda y de los beneficios derivados de su venta (-).**

2. FACTORES NO FINANCIEROS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA EVOLUCION RECIENTE (Figuras 2.1 a 2.4)

- **Renta Disponible de los hogares, que es lo que pueden destinar los hogares a consumir o a ahorrar (ahorro es opuesto a consumo, pero no a gasto) , dependiente de empleo, salarios y prestaciones sociales.**
- **Comportamiento de la renta disponible deflactada paralelo al del PIB. Variación negativa en 2010-2011 deflactada (-3,5% y -2,8).**
- **Hogares, unidades familiares, ligados a la variación del empleo y a la proporción de habitantes con edades entre 20 y 34 años . En 2008-11 ha disminuido el empleo y se ha desacelerado la creación de hogares, sobre todo en 2010 (131.300, 201.700 en 2011-variación interanual del 2º trimestre-).**
- **Fuerte aproximación del número de empleos al de hogares en 2009-10 (17,3 millones en 2010.IV, 17,1 y 17,5 millones en 2011, respectivamente).**

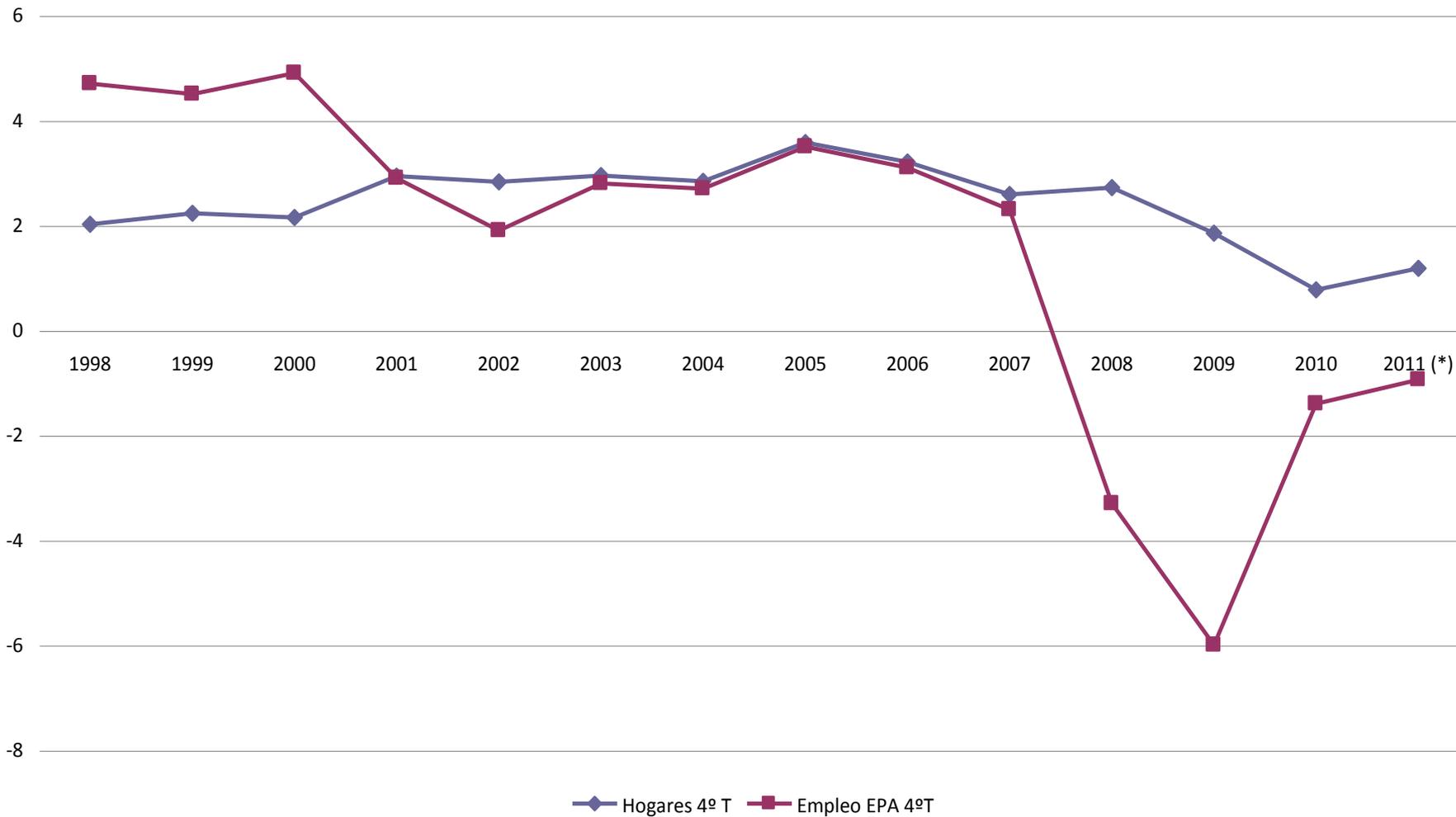
- **FACTORES NO FINANCIEROS. EVOLUCION RECIENTE**
- **Inmigración**: tras el intenso aumento de la etapa 1998-2007, hay una fuerte desaceleración del aumento de los inmigrantes en 2009-10, que ascendían a 5,7 millones a 1.1. 2011, el 12% de la población.
- **Importancia de los precios de las viviendas, nominales y reales (deflactados)**. Se considera que en España aporta mas información el stock de viviendas terminadas y no vendidas.
- **Cambio cíclico acusado**, pues de crearse 543.100 empleos netos entre 1997-2007 (media anual) se pasó a disminuir en 611.100 el empleo anual entre 2007 y 2010. El sector de la construcción (-1,2 millones de empleos perdidos) explicó directamente el 51,9% del total de empleos perdidos (-2,4 millones). Esto equivale al 60%, sumando los efectos inducidos. Esta evolución ha persistido en 2011.

Renta Disponible de los Hogares, deflactada con el IPC, y PIB a precios constantes. Tasas de crecimiento anual, 1996-2011 (previsión). Figura 2.1

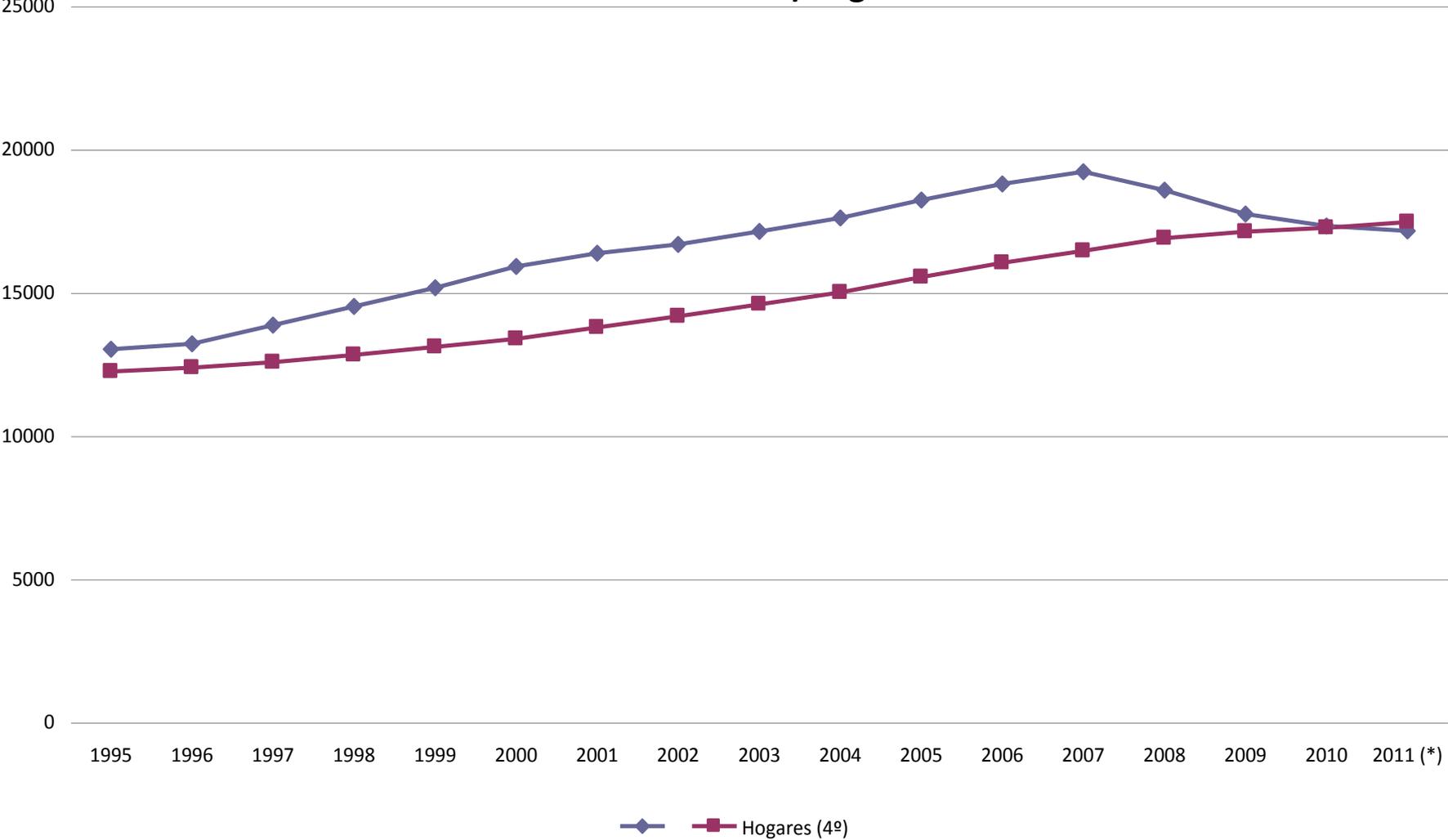


(*) Estimación, con datos hasta el 1er trimestre. Fuente: INE

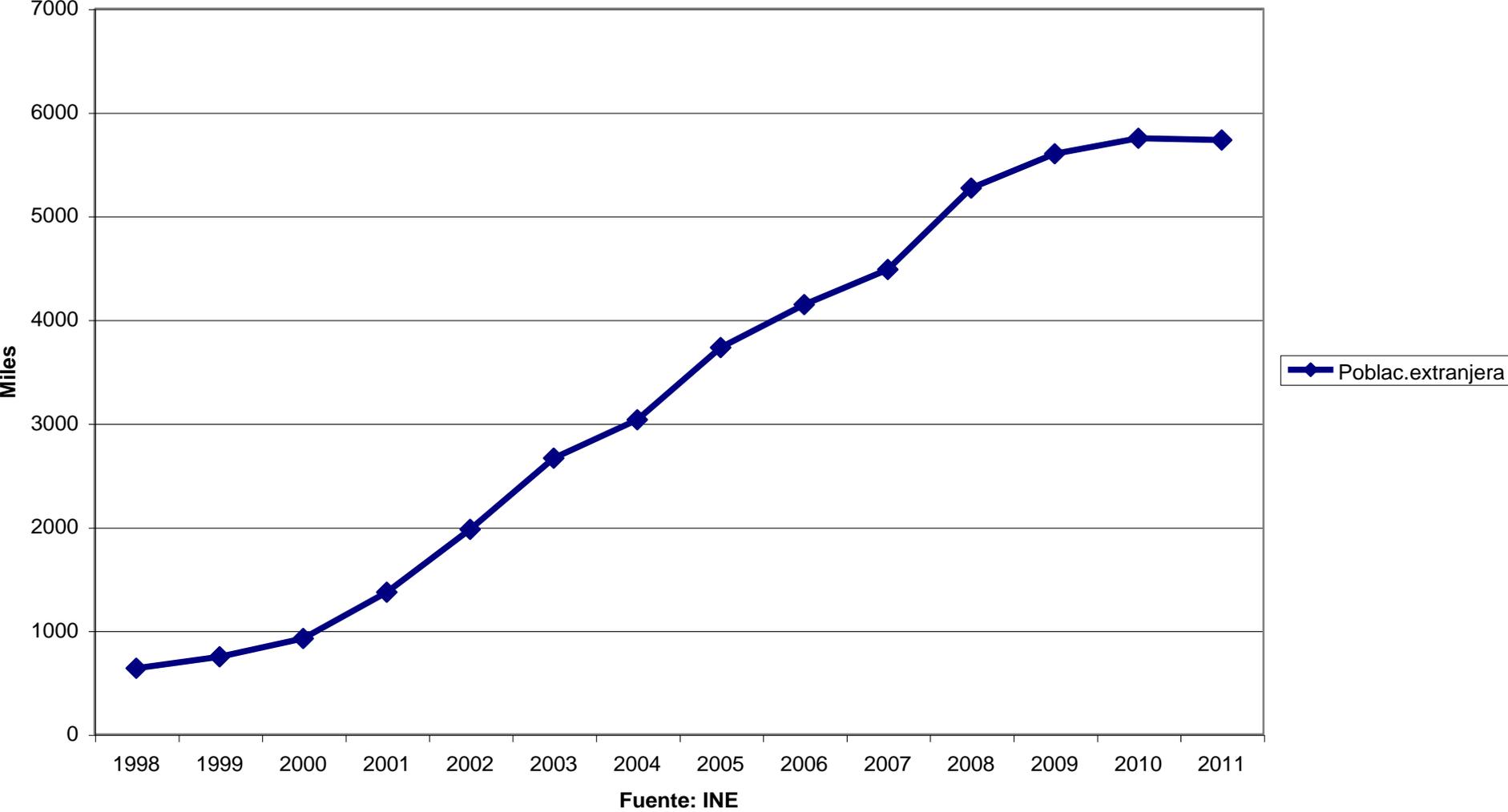
**Empleo (CNTR) y Hogares (EPA), 4º trimestre. Variaciones interanuales (%),
1998-2011. Figura 2.2**



Empleo (CNTR) y Hogares (EPA), miles (4º T), 1995-2011 (previsión, con datos hasta el 2º trimestre). Figura 2.2 bis

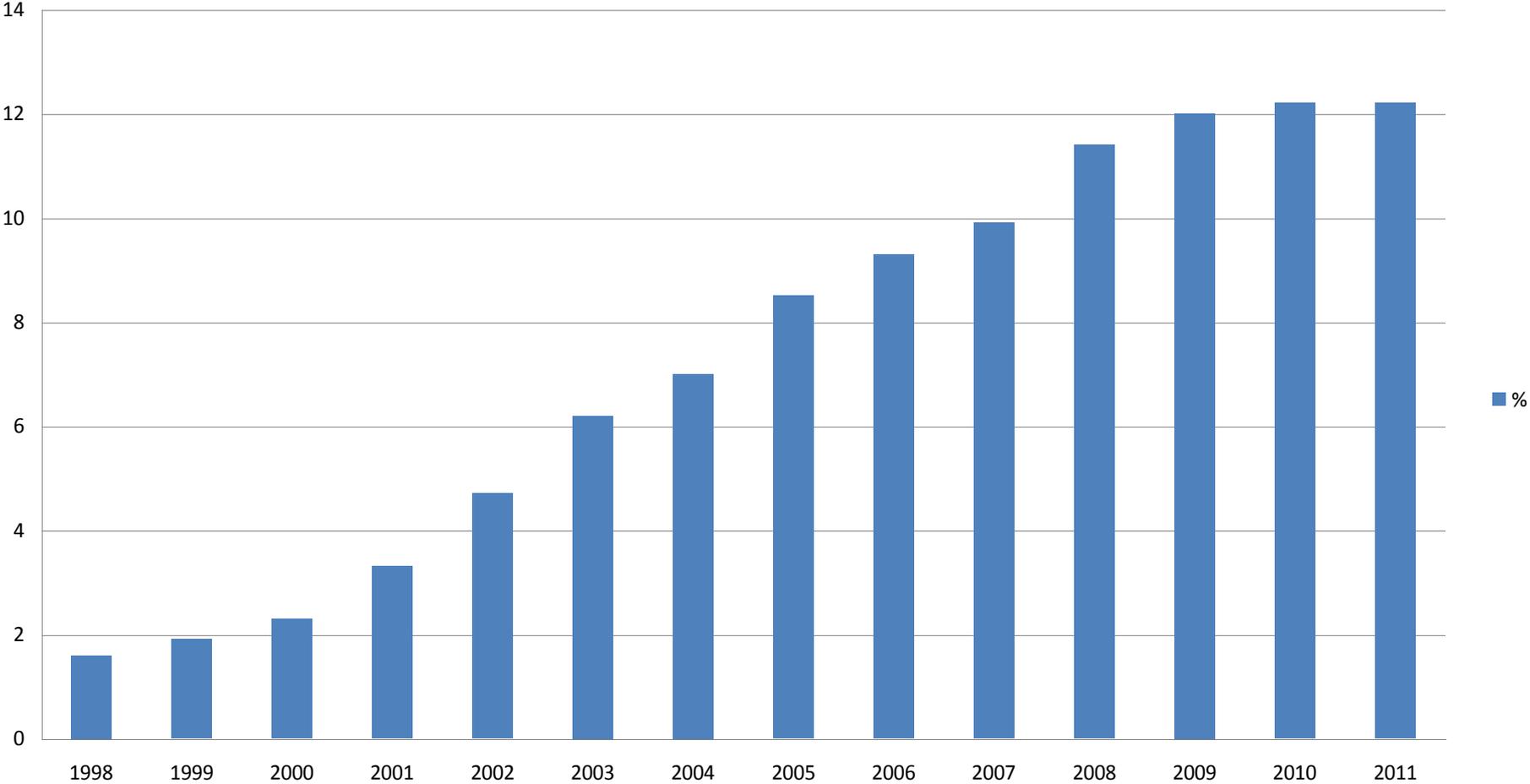


Población extranjera en España. Miles, a 1º de enero. Figura 2.3



Extranjeros en España: Proporción (%) sobre la población total, 1998-2011.

Figura 2.4



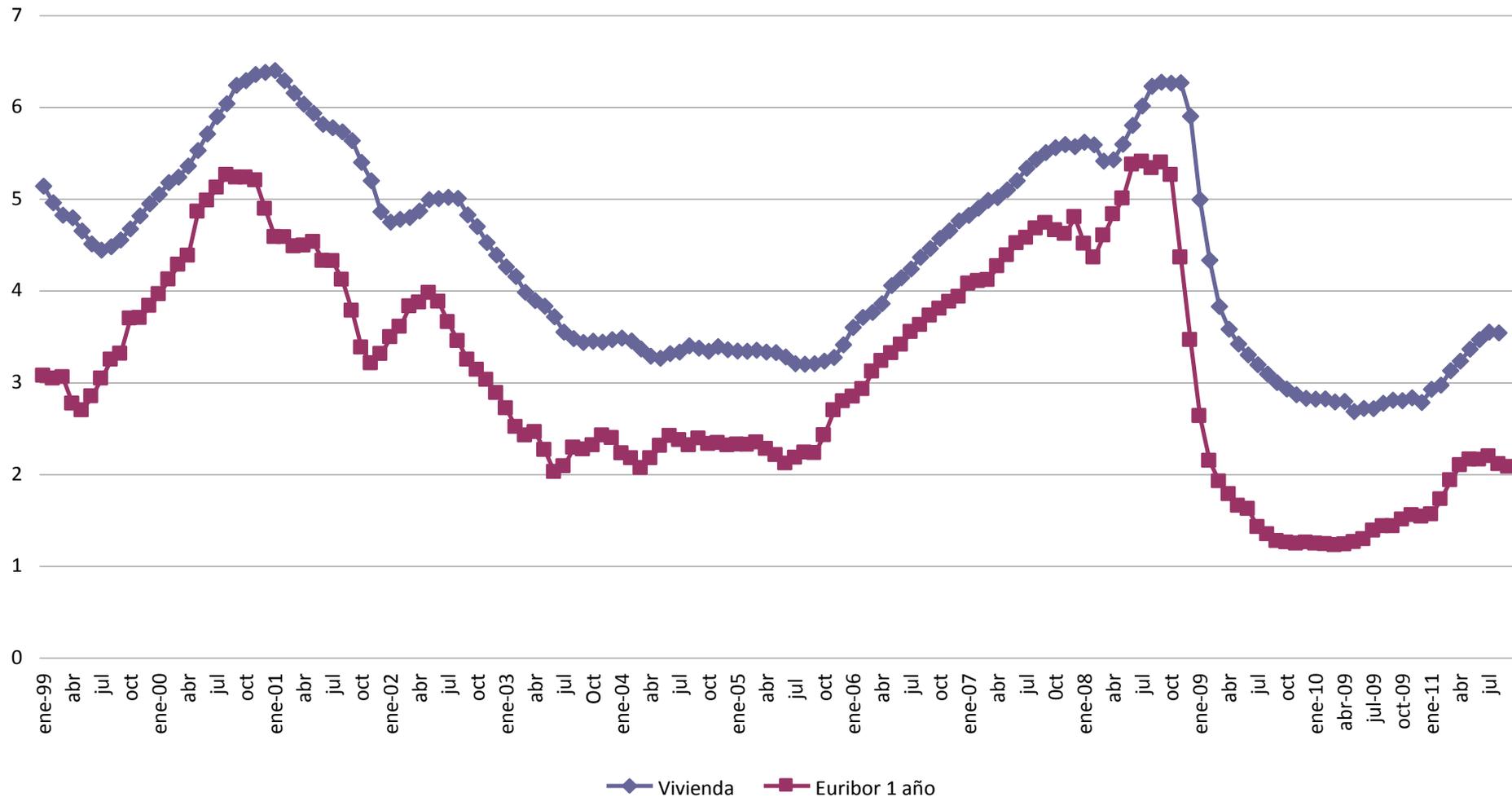
3. FACTORES FINANCIEROS DE LA DEMANDA DE VIVIENDA (Figuras 2.5 a 2.10)

- **Trascendencia de las condiciones de financiación (tipo de interés, plazo, relación préstamo/valor-LTV, disponibilidad) en el caso de España, donde predomina la vivienda en propiedad, que requiere de financiación crediticia para su compra.**
- **1990-2005: proceso casi continuado de descenso de los tipos de interés, asociado con los ajustes precisos para entrar en la UEM (euro). 2005-11: elevación de los tipos de interés hasta 2008, descenso 2008 y 2010, y nueva elevación 2010-2011, para frenarse de nuevo ante el perfil deprimido de la situación.**
- **Más trascendente ha sido el proceso de racionamiento del crédito derivado de la crisis iniciada en el verano de 2007. En 2011 persistió el descenso de los nuevos préstamos a comprador (Encuesta del Banco de España), 5º año de retroceso.**
- **Plazos: tras una elevación de los plazos medios entre 2003 y 2007, se ha evolucionado tras la crisis hacia los 25 años.**

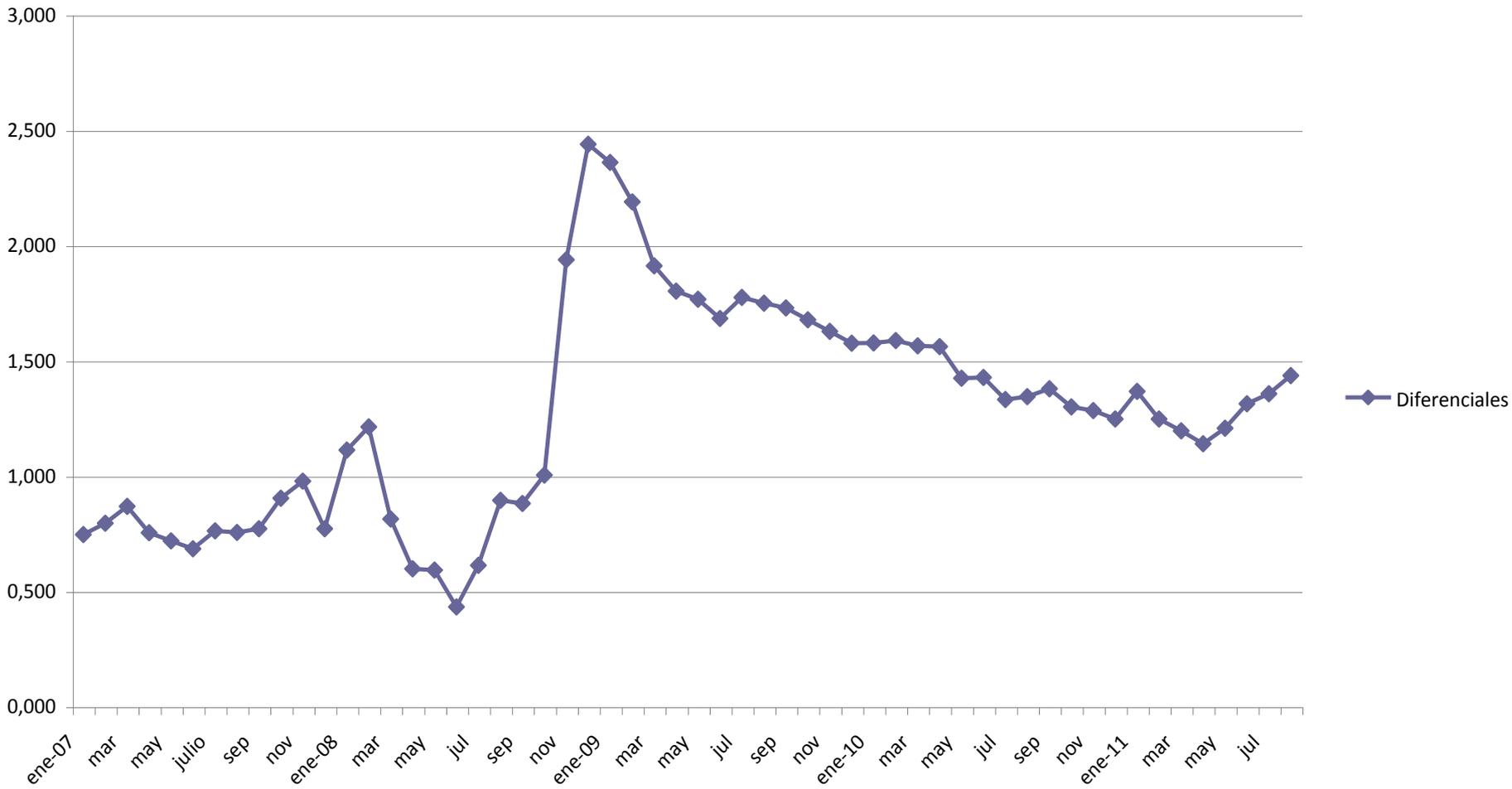
- FACTORES FINANCIEROS (CONT.)

- **Crédito Inmobiliario**: Incluye el crédito a promotor, constructor y comprador. De un 40% de la cartera de créditos al sector privado dicho sumando paso a suponer más del 60% en 2007. El riesgo inmobiliario existente a 30.6. 2011 en las carteras de créditos de bancos y cajas equivale al valor del PIB de España (1,1 billones de euros)
- **Euribor a 12 meses**: Principal índice de referencia de los préstamos a interés variable en España, que son mas del 90% de los formalizados al año. Es un índice procedente de los mercados mayoristas de dinero.
- En 2009-10 se registraron los tipos de interés mas reducidos para compra de vivienda en España desde que se dispone de información estadística sobre dicha variable, por debajo del 3% nominal hasta marzo de 2011. Sin embargo, el ritmo de concesión de nuevos préstamos fue muy inferior al de la etapa que terminó en 2007.
- El aumento de la morosidad (fallidos) ha sido bastante mas acusado en el componente de los créditos a promotor- constructor que en el caso de los préstamos a comprador. Dicho componente es asimismo el segmento con mas morosidad de la cartera de créditos de bancos y de cajas de ahorros. Junto con los activos inmobiliarios (incluidos solares) adjudicados, tales créditos son lo mas problemáticos de los activos bancarios

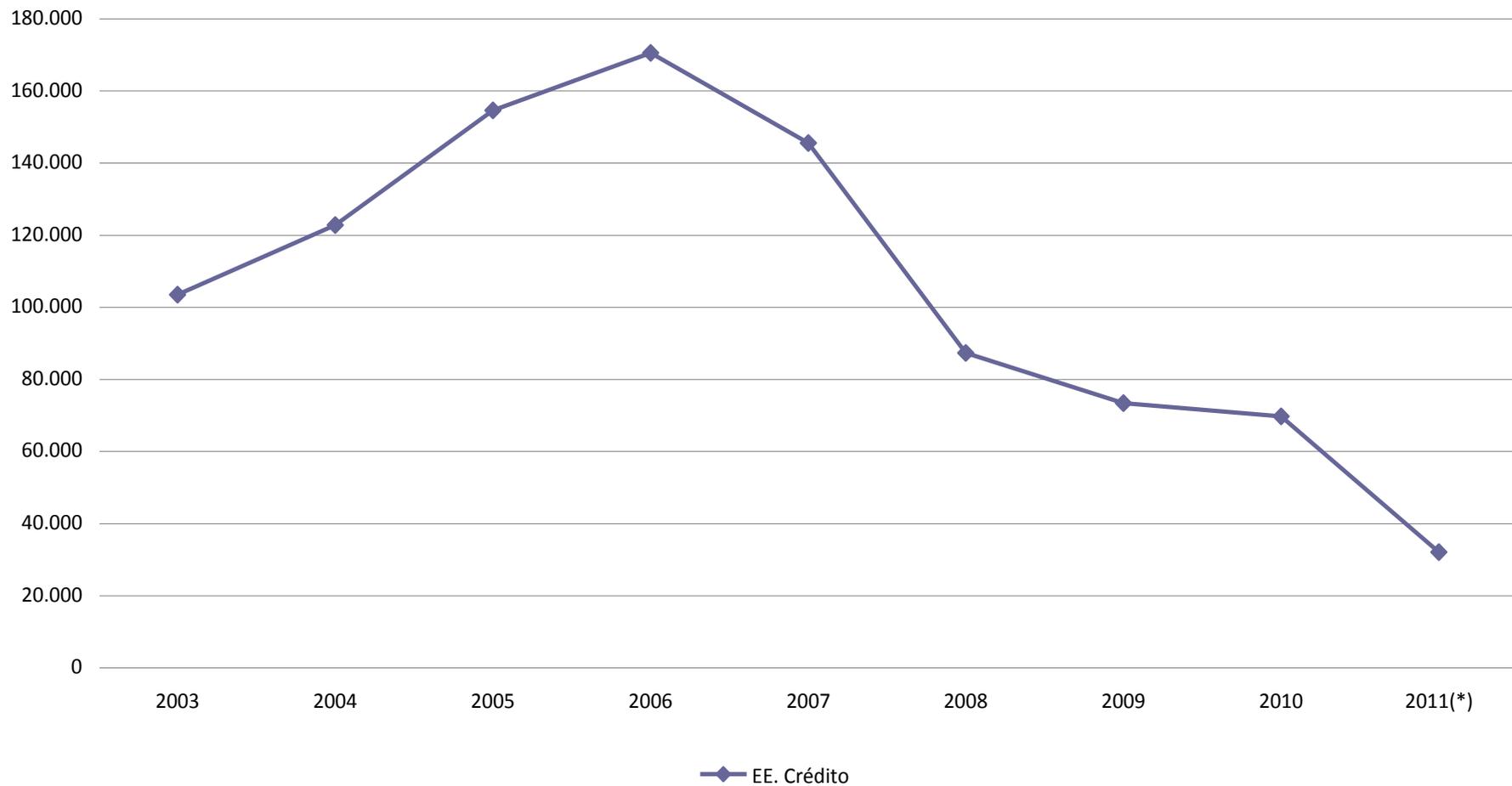
Tipos de interes de los creditos a comprador de vivienda y del euribor a doce meses. Serie mensual (%), 1999-2010. Figura 2.5



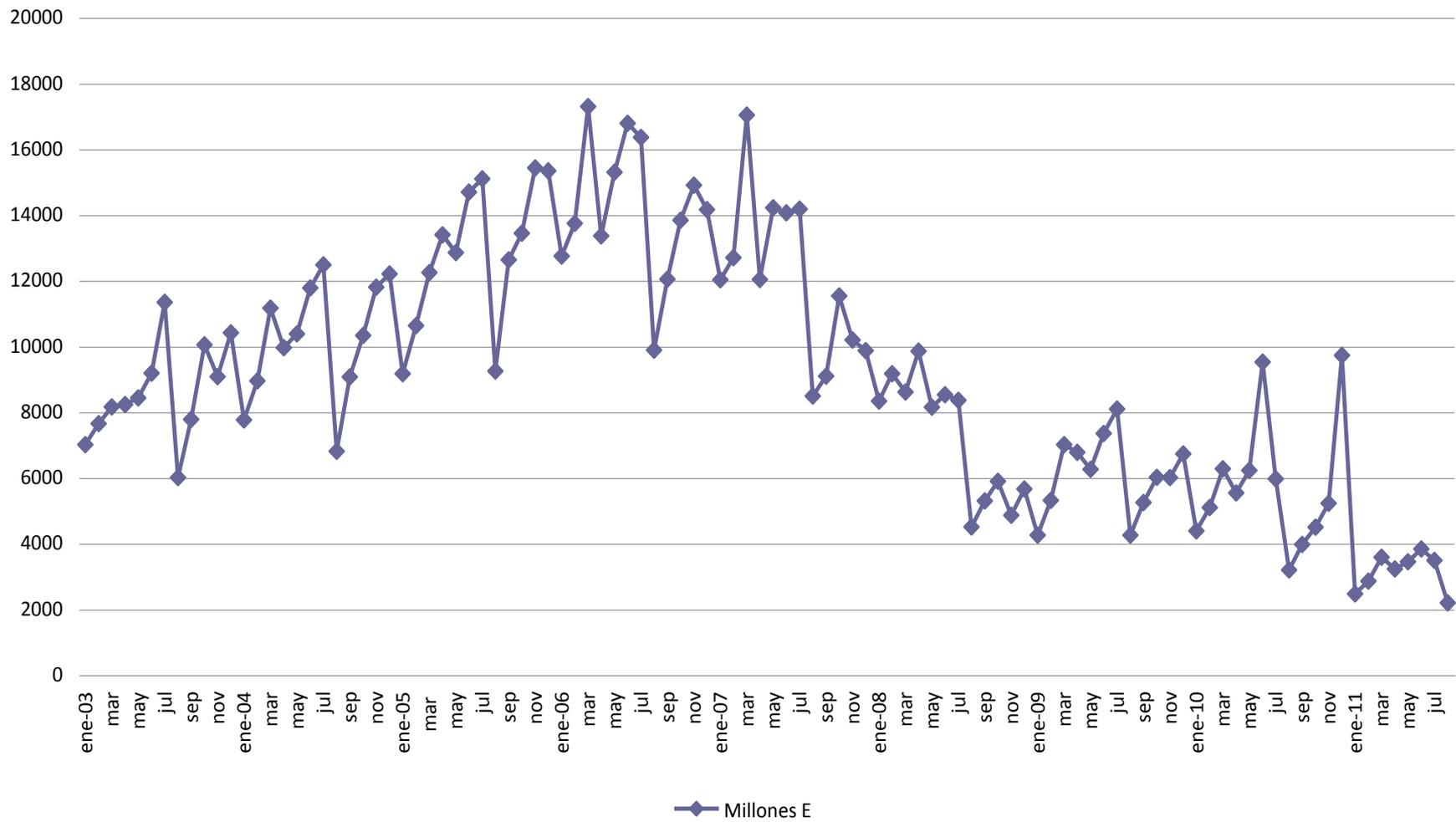
Diferenciales tipos de interés a comprador de vivienda y euribor a doce meses. Serie mensual, 2007-2011. Figura 2.6



Encuesta de Prestamos del Banco de España. Crédito a comprador de vivienda. Nuevas operaciones formalizadas, millones de euros. Totales anuales, 2003-2011 (previsión, con datos hasta agosto). Figura 2.7



Importe mensual de los créditos a comprador de vivienda. Millones de euros, 2003-2011. Fuente: Banco de España. Figura 2.8

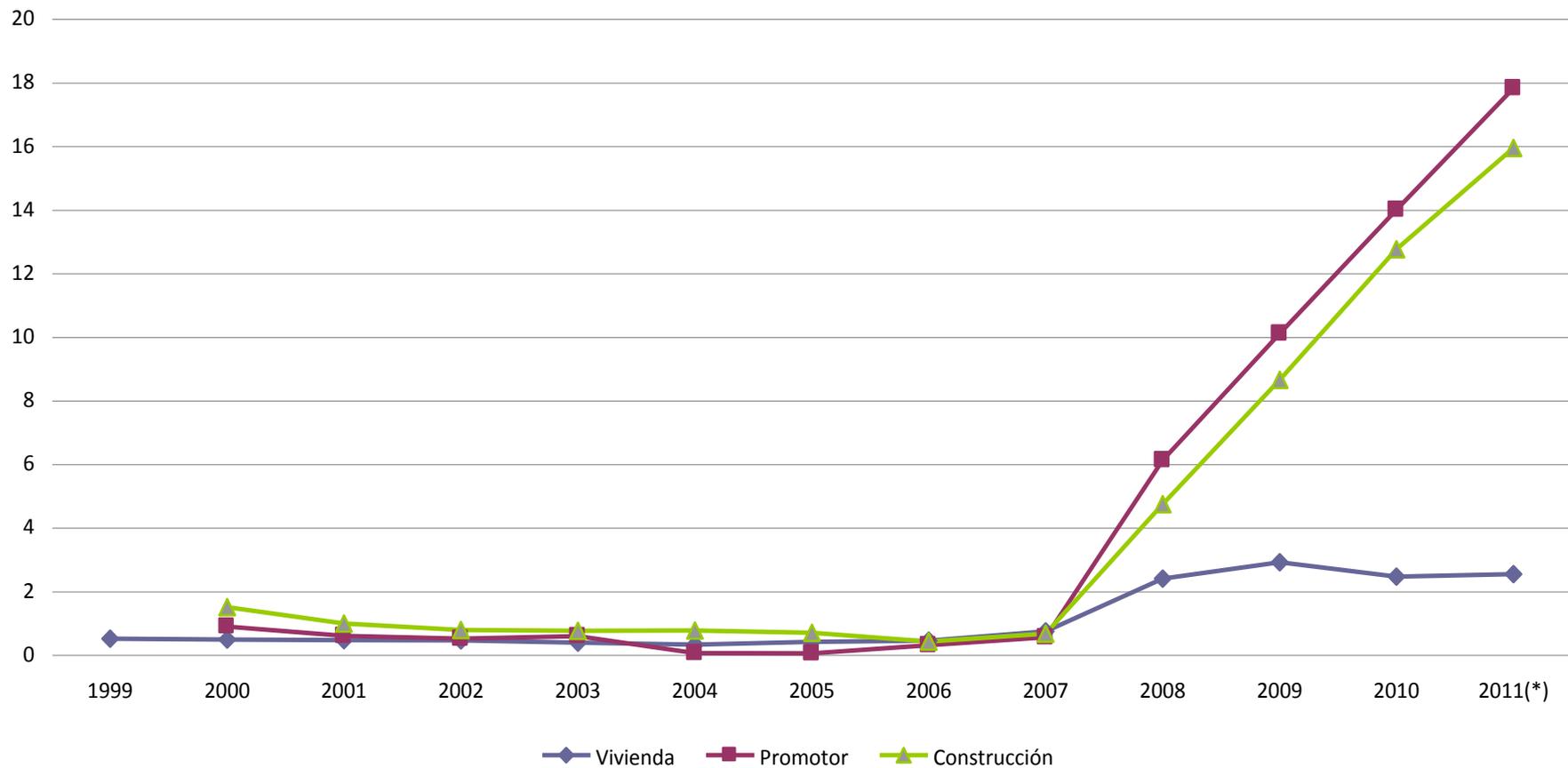


Credito Inmobiliario, a promotor (Servicios inmobiliarios) y a comprador de vivienda, 1995-2011.
Variaciones interanuales, a 31 de diciembre. Figura 2.9



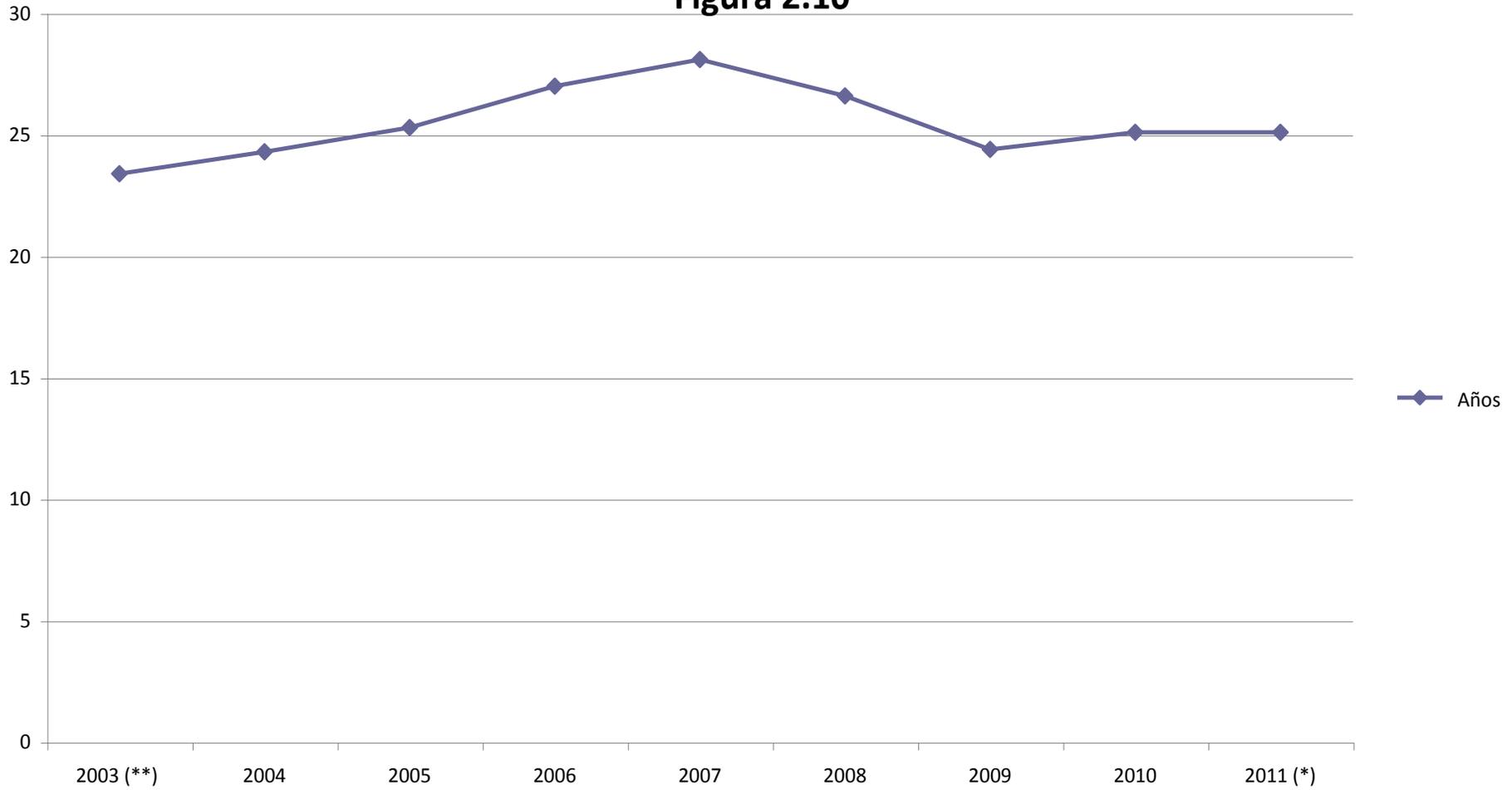
(*) Junio. Fuente: Banco de España

Tasas de dudosis, a 31 de diciembre. Créditos a comprador, constructor y promotor de vivienda, 2000-2011 (30 de junio) (%). Fuente: Banco de España. Figura 2.9 bis



Plazo (años) de los préstamos a comprador de vivienda. Medias anuales, 2003 (3º y 4º trimestres)-2011 (primer semestre). Fuente: Registradores.

Figura 2.10



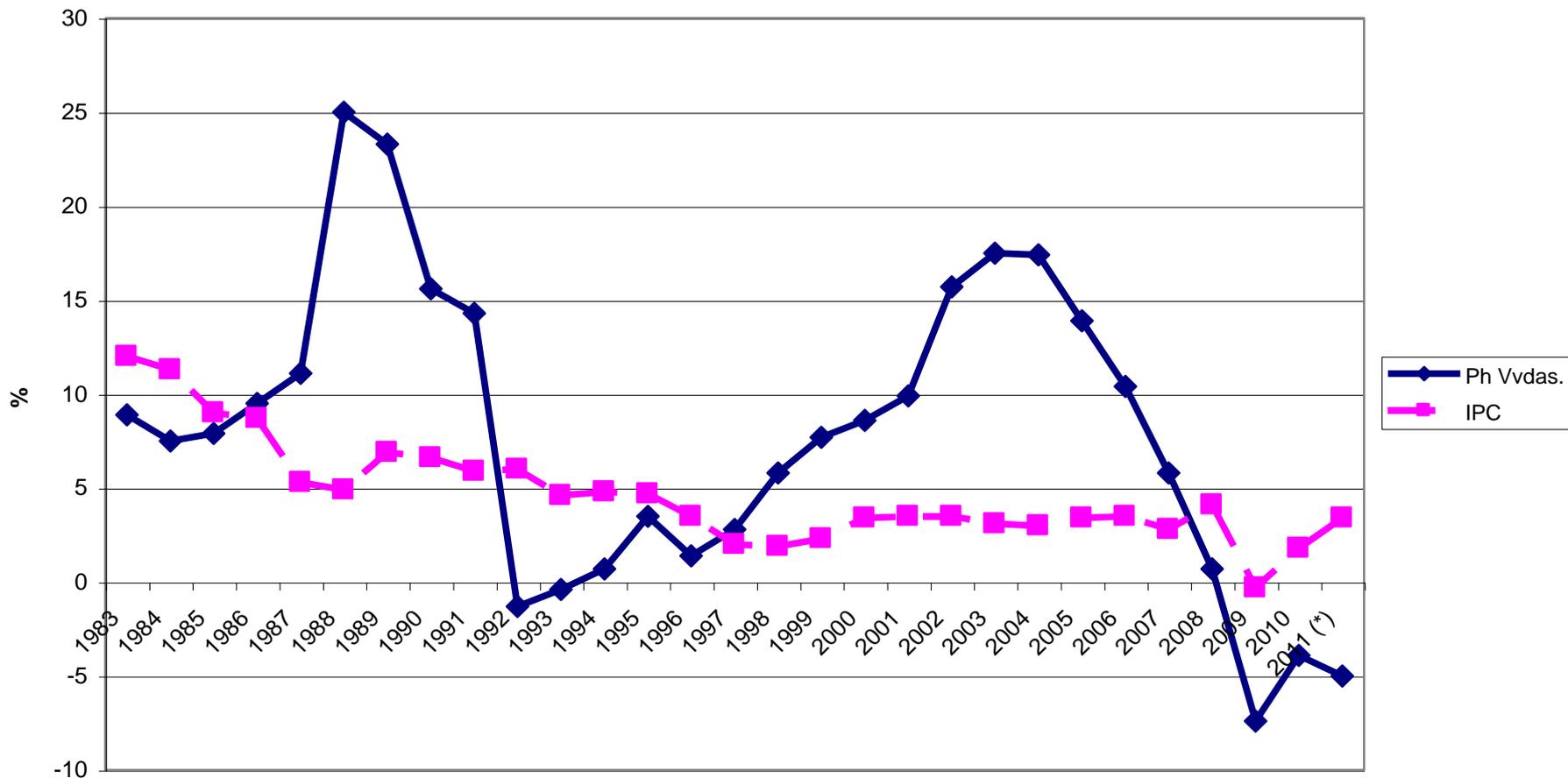
4. PRECIOS Y ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA

(Figuras 2.11 a 2.13)

- **Existen diferentes estadísticas de precios de viviendas en España. La más utilizada es la publicada por el M^o de Fomento a partir de los precios de tasación de una proporción elevada del total de tasaciones efectuadas.**
- **El aumento acumulado de precios de vivienda fue del 188,9% entre 1997 y 2007 (11,2%, media anual). Después de 2007, entre el punto mas elevado y el mas reducido los precios citados han descendido en un 16,6% (24,1%, según Tinsa, la mayor tasadora de España), variación que puede acentuarse.**
- **Los aumentos de precios de la vivienda (189%) fueron muy superiores en la fase de auge a los de los salarios (46,5%) y a los de los precios de consumo (39,4%). Ello puede reflejar una presencia notable de adquirentes inversores en el mercado de vivienda.**

- **PRECIOS Y ACCESIBILIDAD ALA VIVIENDA (CONT.)**
- **Accesibilidad: esfuerzo preciso para acceder al disfrute de una vivienda. En las viviendas en propiedad se mide por la cuantía de la cuota anual a pagar por el préstamo referida a los ingresos anuales del hogar. Factores básicos: precio de venta de la vivienda, renta familiar, tipo de interés y plazo del préstamo. En 2011 todavía son mas altos los precios relativos que en 1997.**
- **Se considera que un hogar es insolvente potencial si debe destinar más de la tercera parte de los ingresos al pago de la hipoteca.**
- **En la etapa de auge creció el esfuerzo de acceso medio, que superó el 50% en 2007. En la fase de recesión dicho esfuerzo ha descendido hasta el 32,0% en 2011. No basta con la mejoría de la accesibilidad, pues son decisivas el empleo y la obtención de financiación.**
- **Fuerte disparidad territorial del esfuerzo de acceso, que oscilaba en España entre el 42,2% en el País Vasco y el 20,2% de Extremadura en el 2º trimestre de 2011. Dicho esfuerzo medio es mas alto si el cálculo se refiere a las capitales de provincia.**

Precios de las viviendas (tasaciones) e Índice de Precios de Consumo. Variaciones medias anuales, 1983-2011. Figura 2.11



(*) Datos hasta septiembre de 2011 para el IPC y hasta el segundo trimestre en los precios de la vivienda. Fuente: Mº de Vivienda e INE

Tinsa. Precios de la vivienda. Índice General. Tasas interanuales. Serie mensual, 2007-2011 (%). Figura 2.11 bis

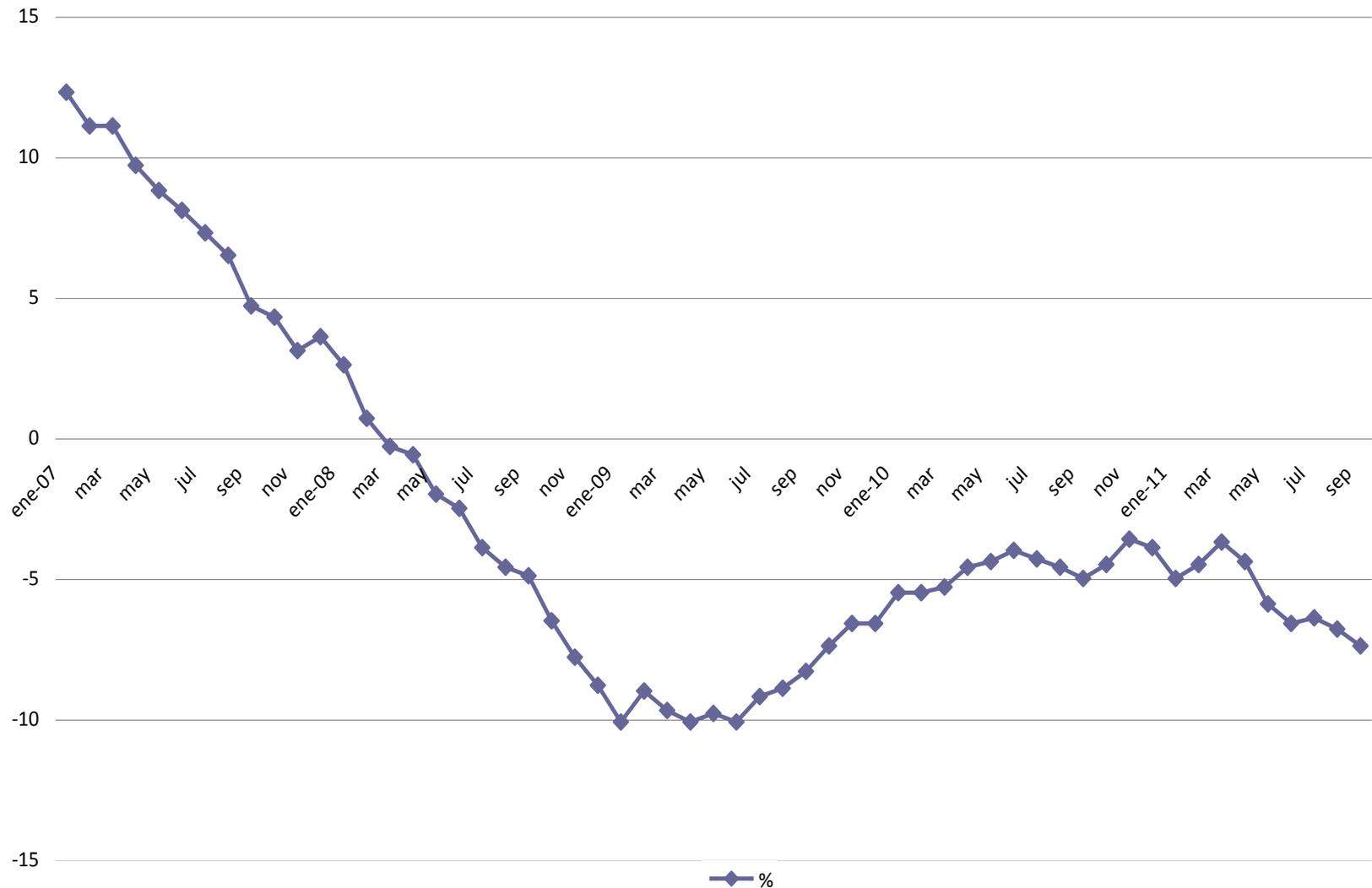
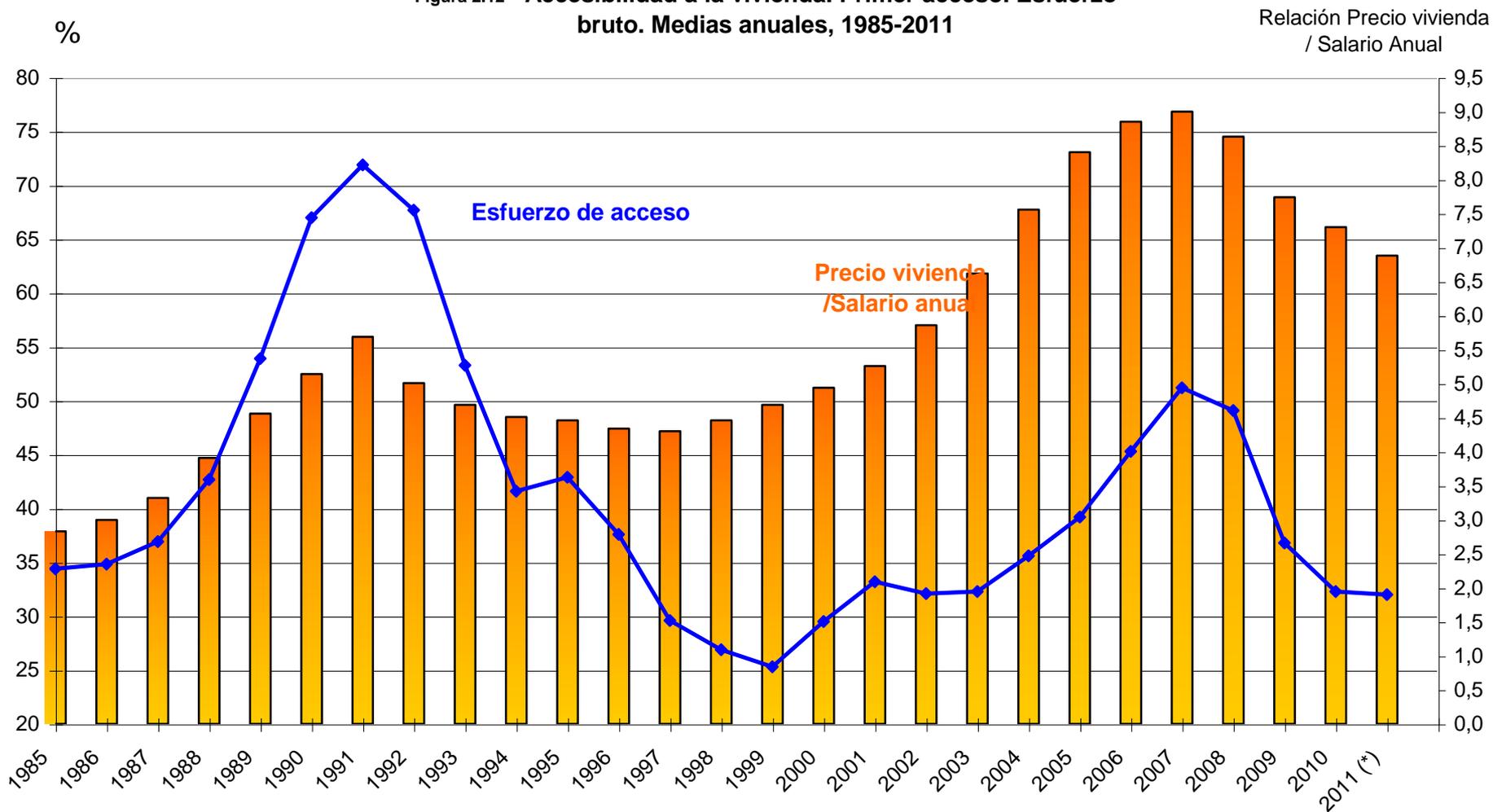


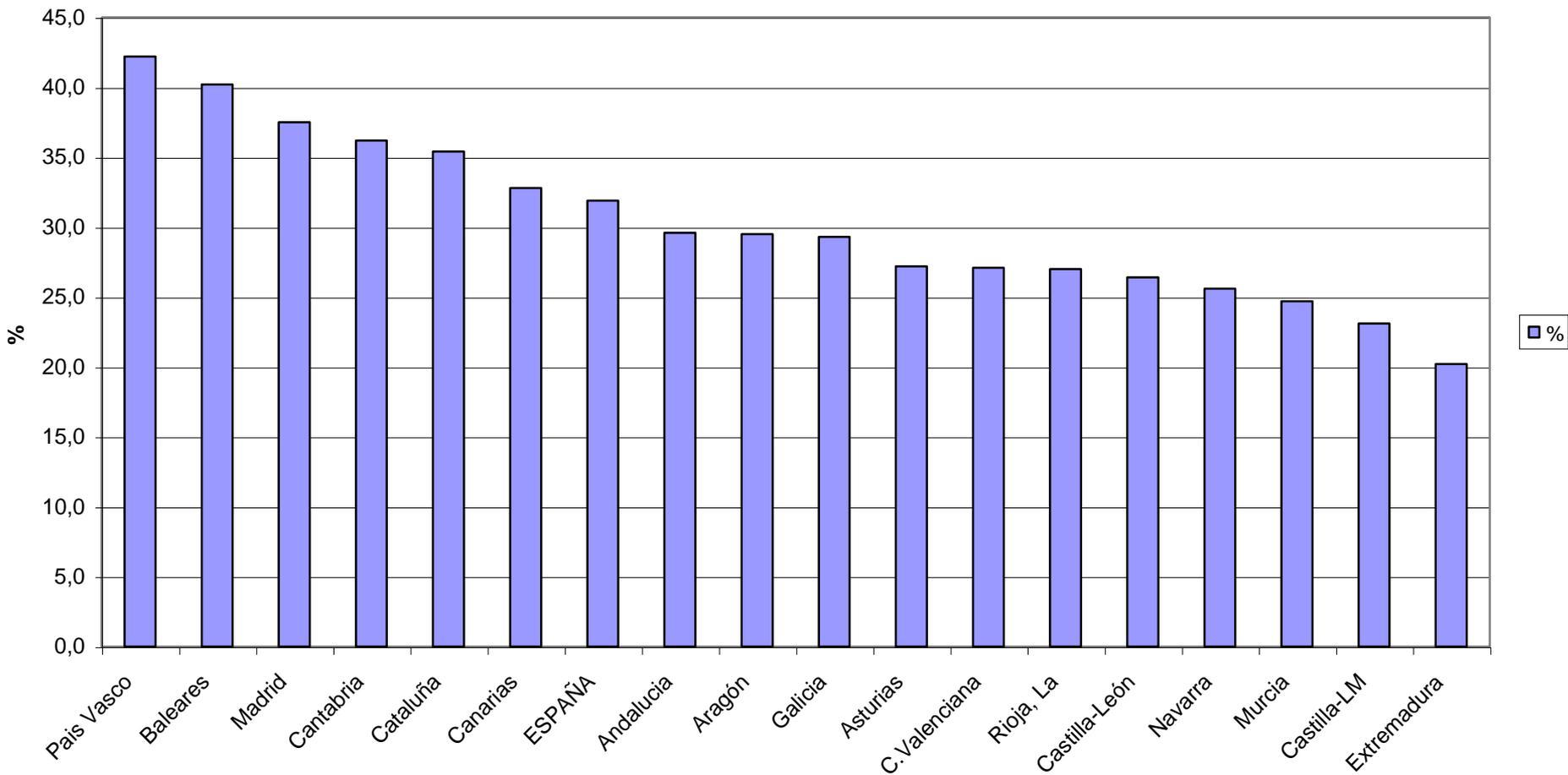
Figura 2.12 **Accesibilidad a la vivienda. Primer acceso. Esfuerzo bruto. Medias anuales, 1985-2011**



Esfuerzo de acceso: Proporción renta familiar precisa para acceder a una vivienda de 90 m² construidos, con un préstamo a 25 años. (P) Previsión.

Fuente: Estimación propia con datos del INE, M^o Vivienda y BdE.

**Esfuerzo bruto de acceso a la vivienda. Proporción de la renta familiar del hogar monosalarial.
Primer acceso. España y CC.AA, 2º trimestre de 2011. Figura 2.13**



Fuente: INE, BdE, Mº de Vivienda y estimación propia

5. OFERTA DE VIVIENDAS. VARIABLES BASICAS

- **Trascendencia del stock de viviendas existente (25,9 millones en España), respecto del cual resultan reducidas las adiciones netas anuales que se efectúan cada año. Las 257.443 viviendas terminadas en España en 2010 supusieron solo el 1,1% del parque existente.**
- **Las viviendas iniciadas reflejan la reacción del promotor-constructor a las señales del mercado. De la tensión oferta total-demanda de vivienda se derivan unos precios y unas expectativas de beneficios para la nueva construcción residencial (VV. Iniciadas).**
- **Relevancia del stock de viviendas de nueva construcción no vendidas, que en España se estima puede no estar lejos del millón de viviendas al final de 2010, muy concentrado en las zonas de turismo de sol y playa (arco mediterráneo).**
- **Importancia de la demora que conlleva la construcción de nuevas viviendas, casi 2 años. Las nuevas viviendas pueden salir al mercado cuando este ha cambiado sustancialmente respecto del momento de la decisión de construir.**

- **Rigidez a corto plazo de la oferta de nuevas viviendas, y flexibilidad amplia a largo plazo de la misma.**
- **Variables básicas que afectan a la oferta de nuevas viviendas:**
- **Precios de venta de las viviendas (+).**
- **Costes de construcción (salarios y materiales) (-).**
- **Coste y Disponibilidad de suelo (+).**
- **Tipos de interés de la financiación a promotor(-), y disponibilidad efectiva de dicha financiación (+).**
- **Stock de viviendas existente al inicio del periodo (-).**

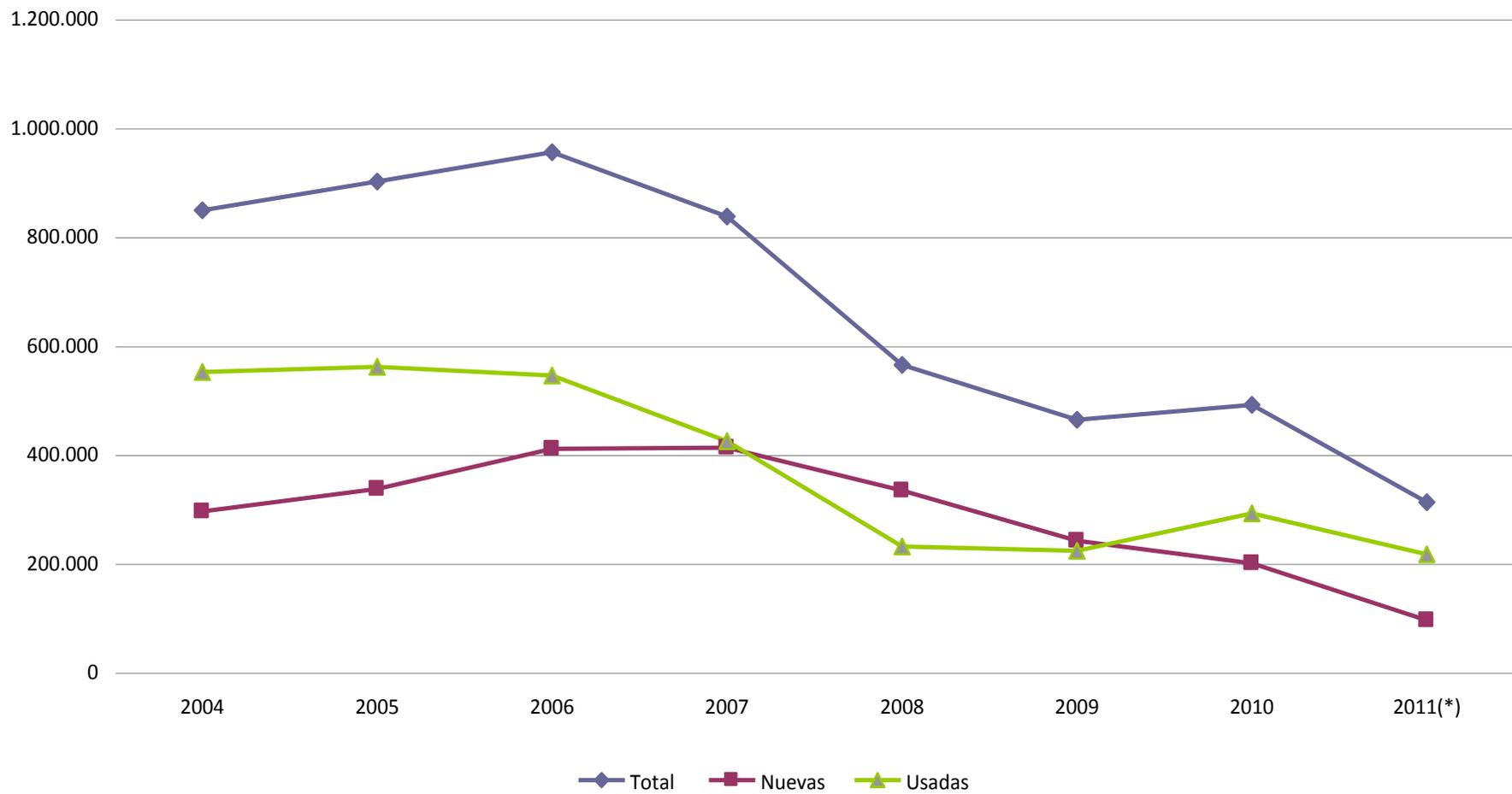
6. EL MERCADO DE VIVIENDA

(Figuras 2.14 a 2. 24)

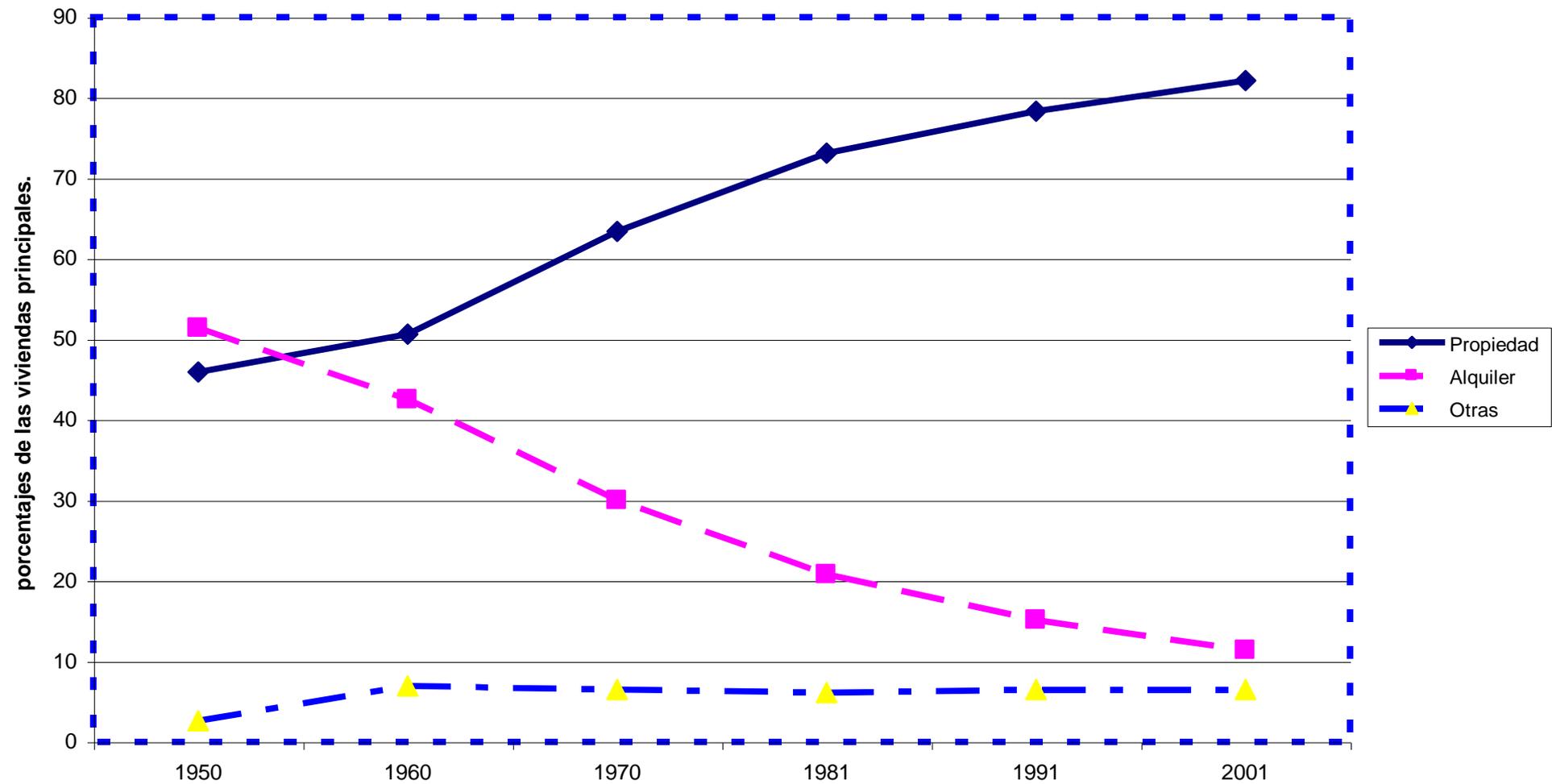
- **España, 2010-11**: Insuficiente ajuste de los precios de venta, elevado stock de viviendas no vendidas (entre 700.000 y un millón), financiación crediticia escasa, persistentes descensos del empleo, intenso ajuste a la baja de la nueva oferta. Lenta recuperación de las ventas en 2010 agotada en 2011(955.200 en 2006, ritmo de 312.000 en 2011). Probable aumento del alquiler, por la situación del mercado de trabajo y por la mayor oferta de alquiler procedente de inversores y de las entidades de crédito.
- **Importancia de la dimensión y antigüedad del parque de viviendas existente (España: 20,9 millones en 2001-Censo de 2001-, 25,8 millones en 2010, a partir de la estimación del Mº de Vivienda).**
- **Elevada relación viviendas /hogares en España (1,48 en 2001), unos 0,2 puntos porcentuales por encima de la Eurozona.**
- **Descenso continuado de la proporción de VV. Principales de alquiler entre 1950 y 2001 (Censos de Viviendas), desde el 51,4% hasta el 11,4% de las viviendas principales. El País Vasco mantenía en 2009 la menor presencia del alquiler que ya señaló el censo de 2001, así como la menor proporción de viviendas no principales.**
- **Según la encuesta de condiciones de vida del INE, en España el alquiler (11,5% de los hogares vivían de alquiler en 2009) es frecuente entre hogares jóvenes, mono parentales, parados, de bajos ingresos, es mas frecuente en las autonomías con más peso del turismo (islas) y en las grandes ciudades.**

- **STOCK DE VIVIENDA, FLUJOS DE NUEVA OFERTA, MERCADO DE VIVIENDA (Cont.)**
- **Origen nuevas viviendas terminadas (2010): 74,9% empresas constructoras, 17,2%, personas físicas y comunidades de propietarios, 3,6% cooperativas y 2,2% administraciones públicas.**
- **Reducido peso de la rehabilitación en España, lejos del 10% del total de nuevos proyectos (obra nueva, ampliación y rehabilitación) hasta 2007. La mayor rehabilitación de 2009-2011 refleja más la caída de los proyectos de obra nueva. Espectacular descenso de las VV. Iniciadas (nueva oferta) en 2010-11.**
- **Mayor descenso de ventas de vivienda nueva después de 2007 (solo venden los bancos), impacto de la ausencia de estímulos fiscales en 2011, persiste el credit-crunch en plena reestructuración bancaria, el fuerte descenso de las VV. terminadas en 2011 puede llevar a un moderado descenso del stock de VV. pendientes de venta en este año. Trascendencia de Valencia y Murcia en el stock estimado de viviendas nuevas no vendidas del Mº de Fomento (687.500 a 31.12.2010), aunque Rioja tenga el mayor stock relativo.**
- **Incidencia decisiva del stock no vendido de viviendas y suelo en los activos bancarios y en el endeudamiento exterior. Se cuestiona la estrategia de no crear el “banco malo”.**
- **Ejecuciones hipotecarias: Fuerte aumento entre 2006 y 2010, reduciéndose en 2011, aunque puede haber “atascos” en los juzgados. Murcia y Rioja registraron los mayores aumentos, y los menores correspondieron a País Vasco y Baleares.**

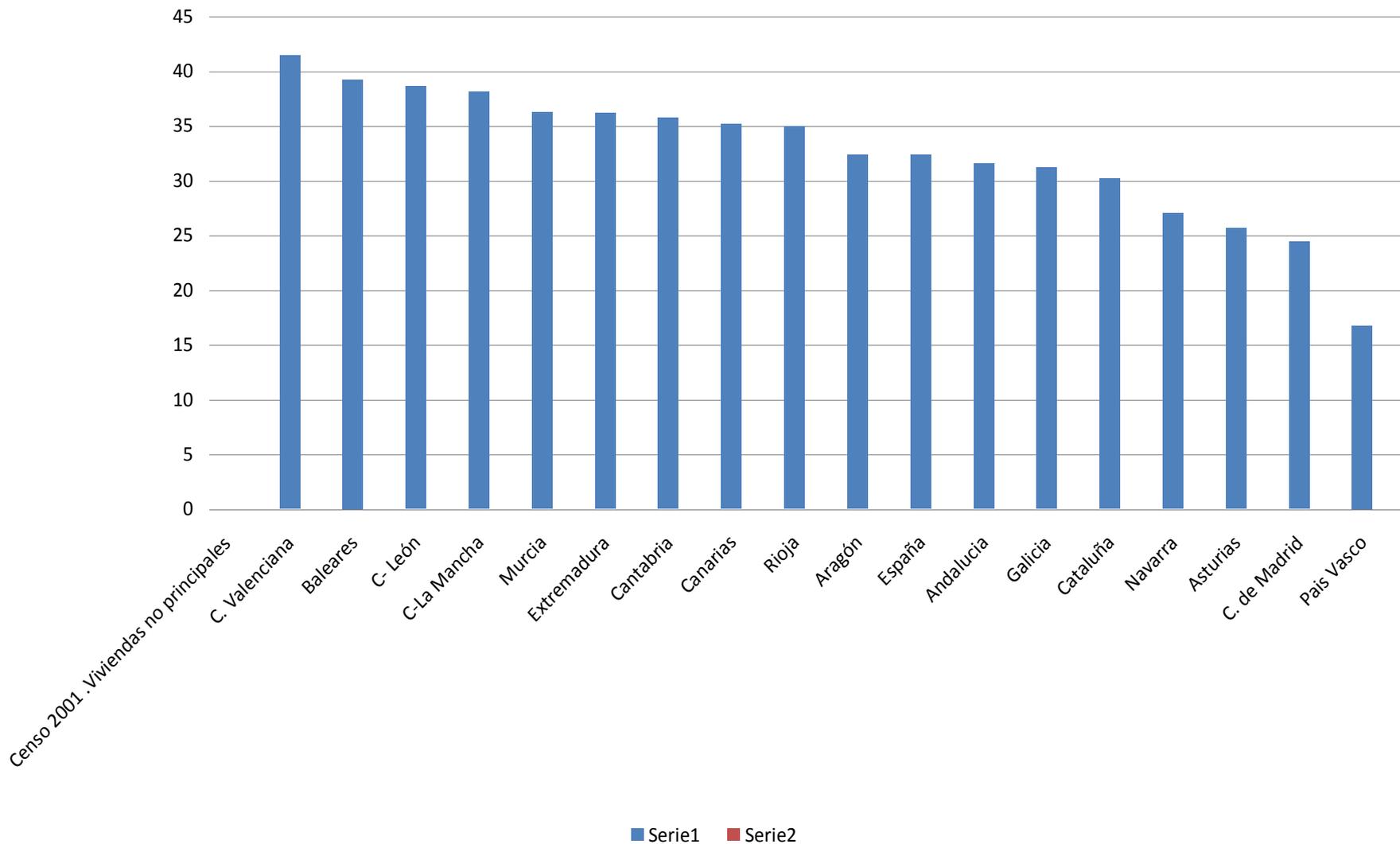
Transmisiones de viviendas (Notarios). Totales anuales, nuevas y de segunda mano 2004-2011 (previsión, con datos hasta 2º trimestre). Fuente: Mº de Fomento. Figura 2.14



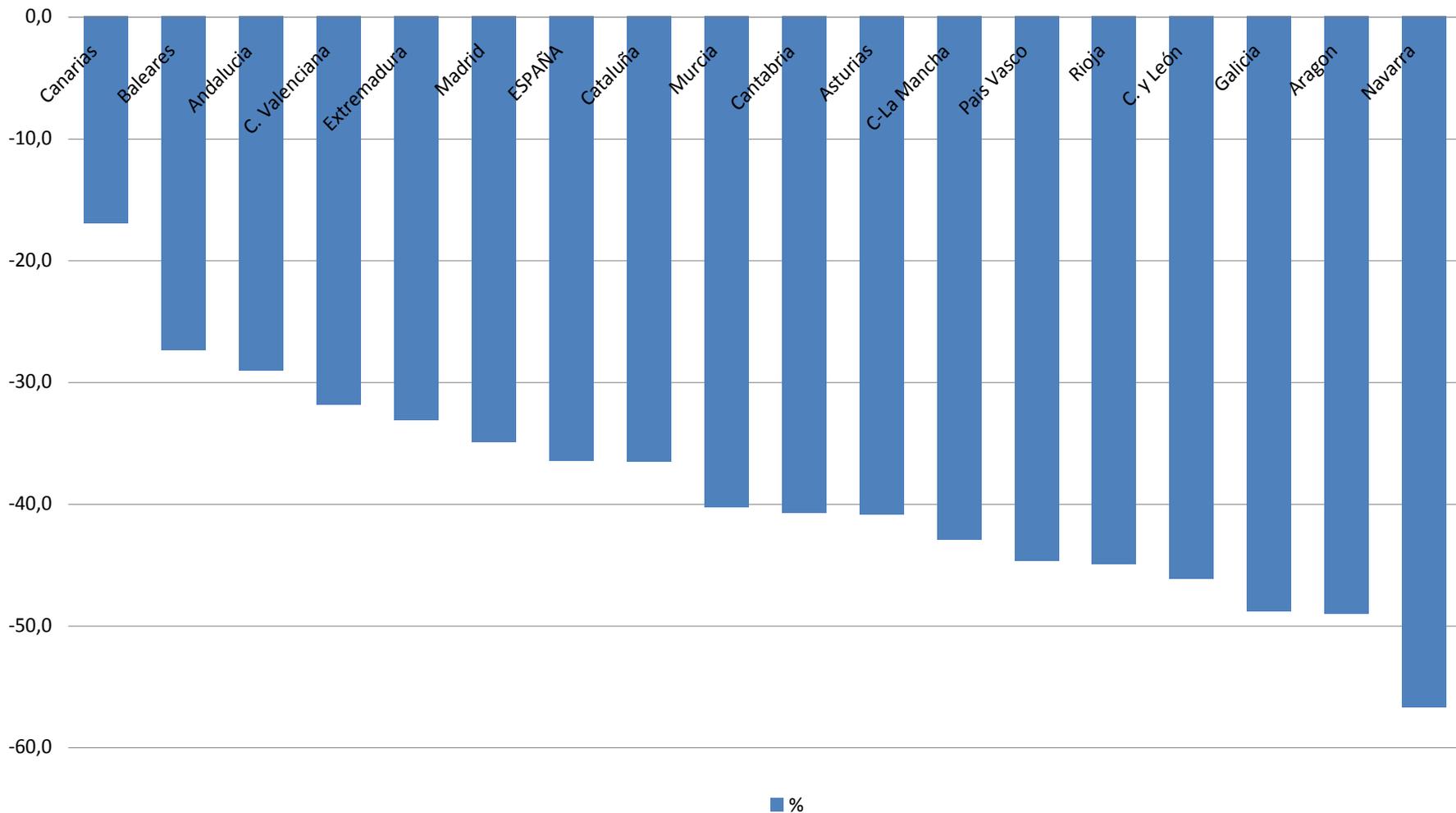
Censos de Viviendas. Viviendas principales. Formas de Tenencia. Propiedad, alquiler, otras. Figura 2.14 bis



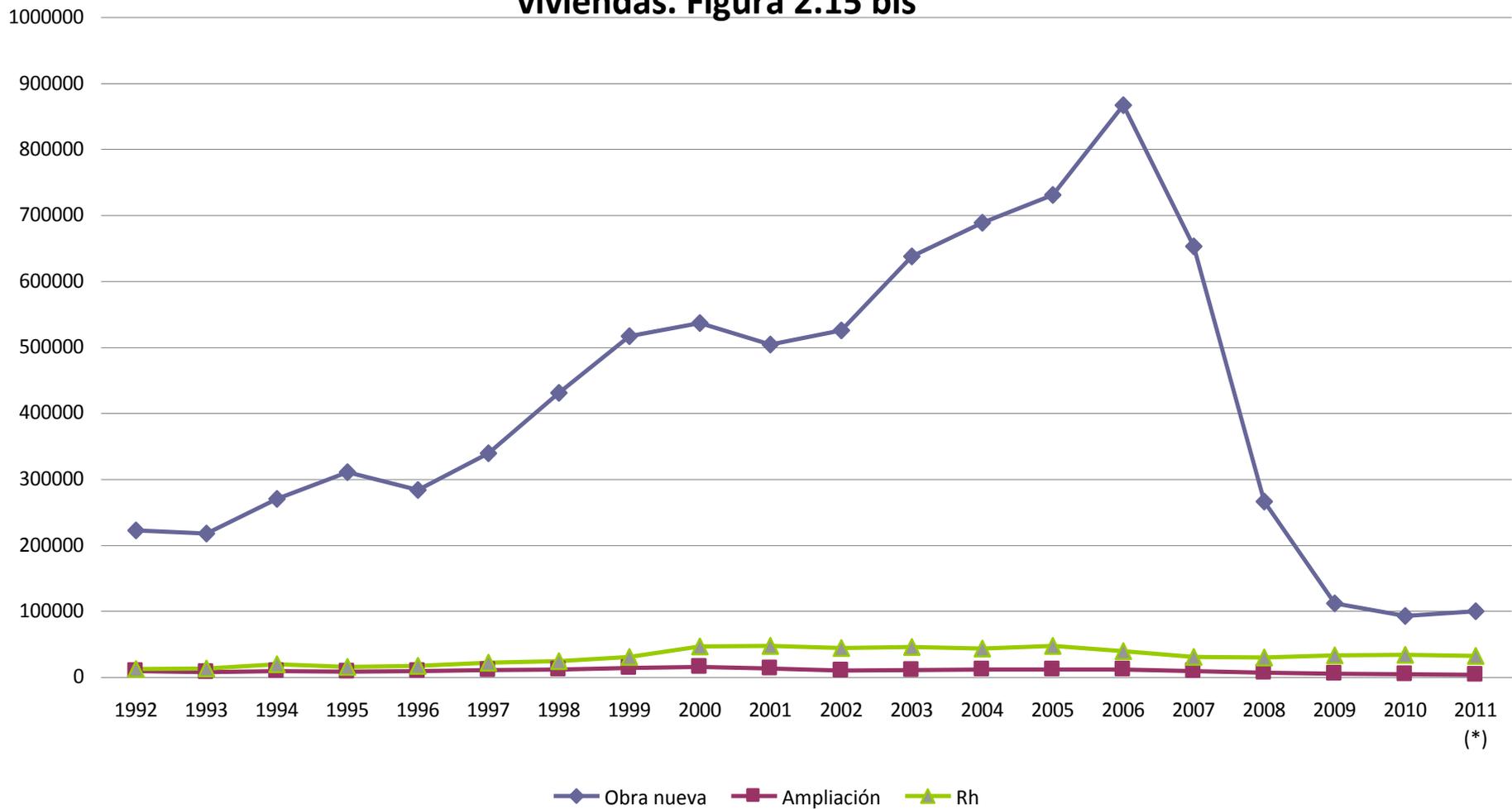
Censo de Viviendas de 2001. Proporción de viviendas no principales sobre el total de viviendas familiares (%). Figura 2.14 c



Transmisiones de viviendas, 2011/2010 (primer semestre) (%). España y Comunidades Autónomas. Fuente: M^o de Fomento. Figura 2.15

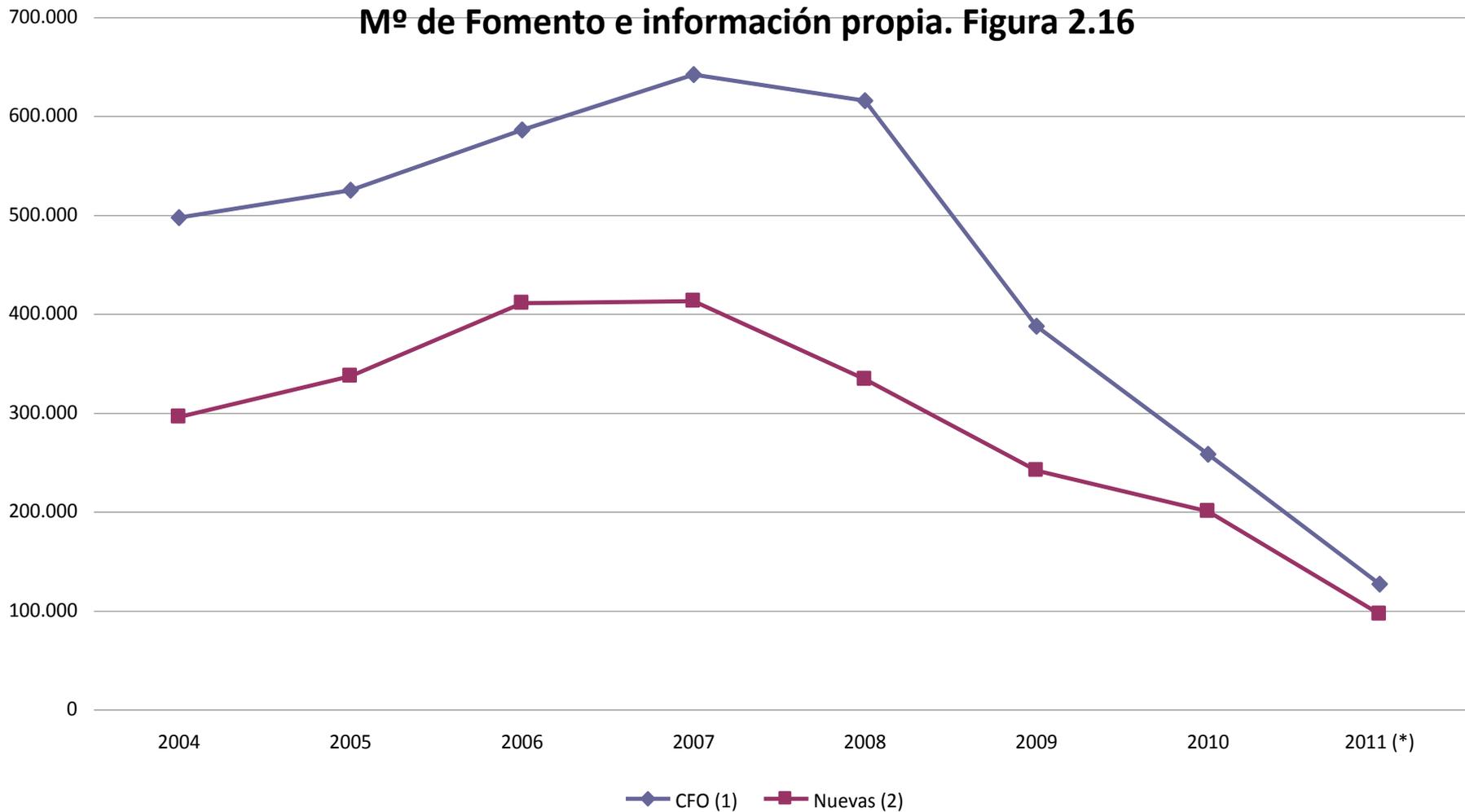


**Visados de direccion de obra: Obra Nueva, Ampliación y Rehabilitación.
Totales anuales, 1992-2011 (previsión, con datos hasta febrero). Número de
viviendas. Figura 2.15 bis**

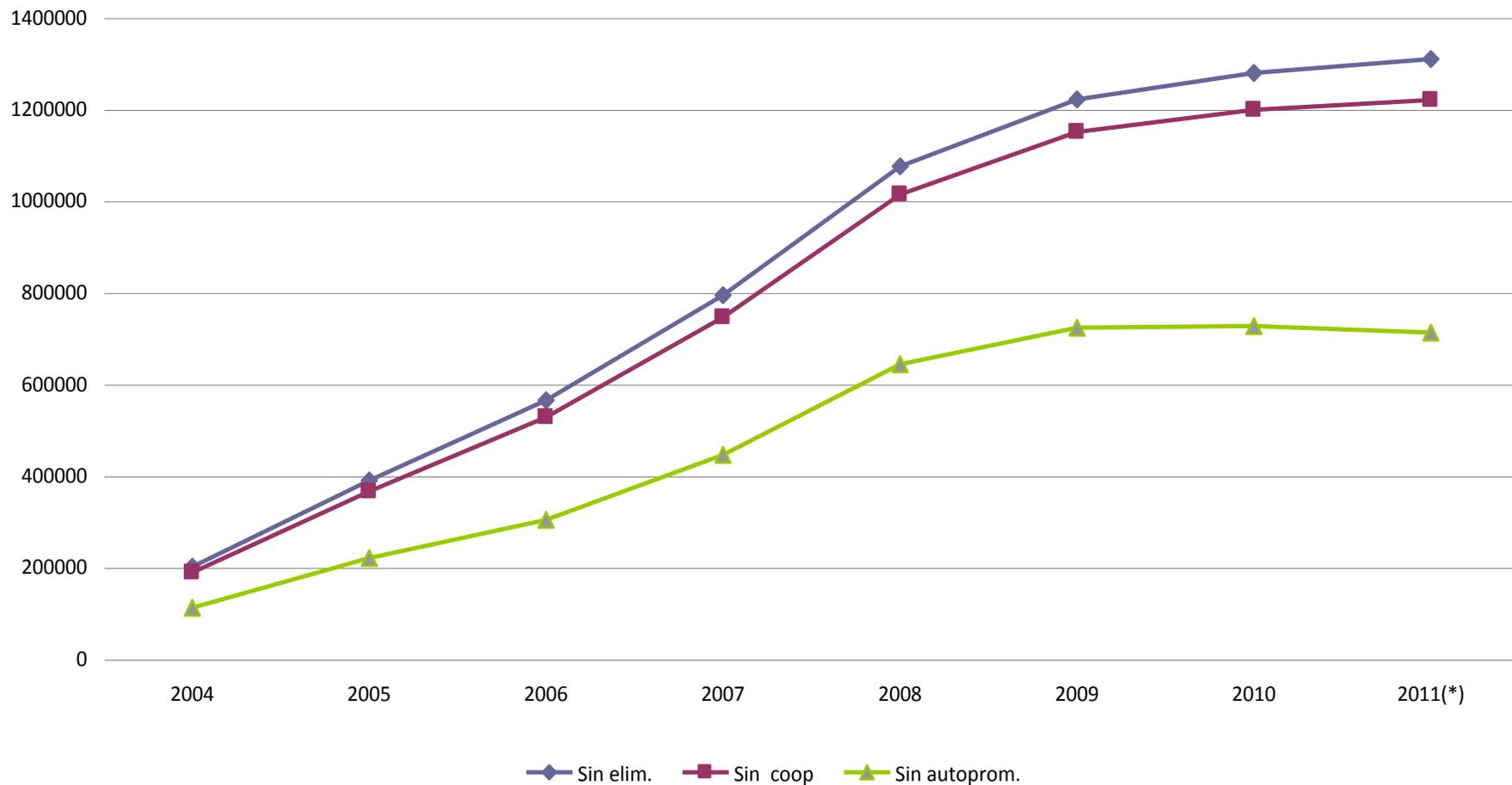


(*)

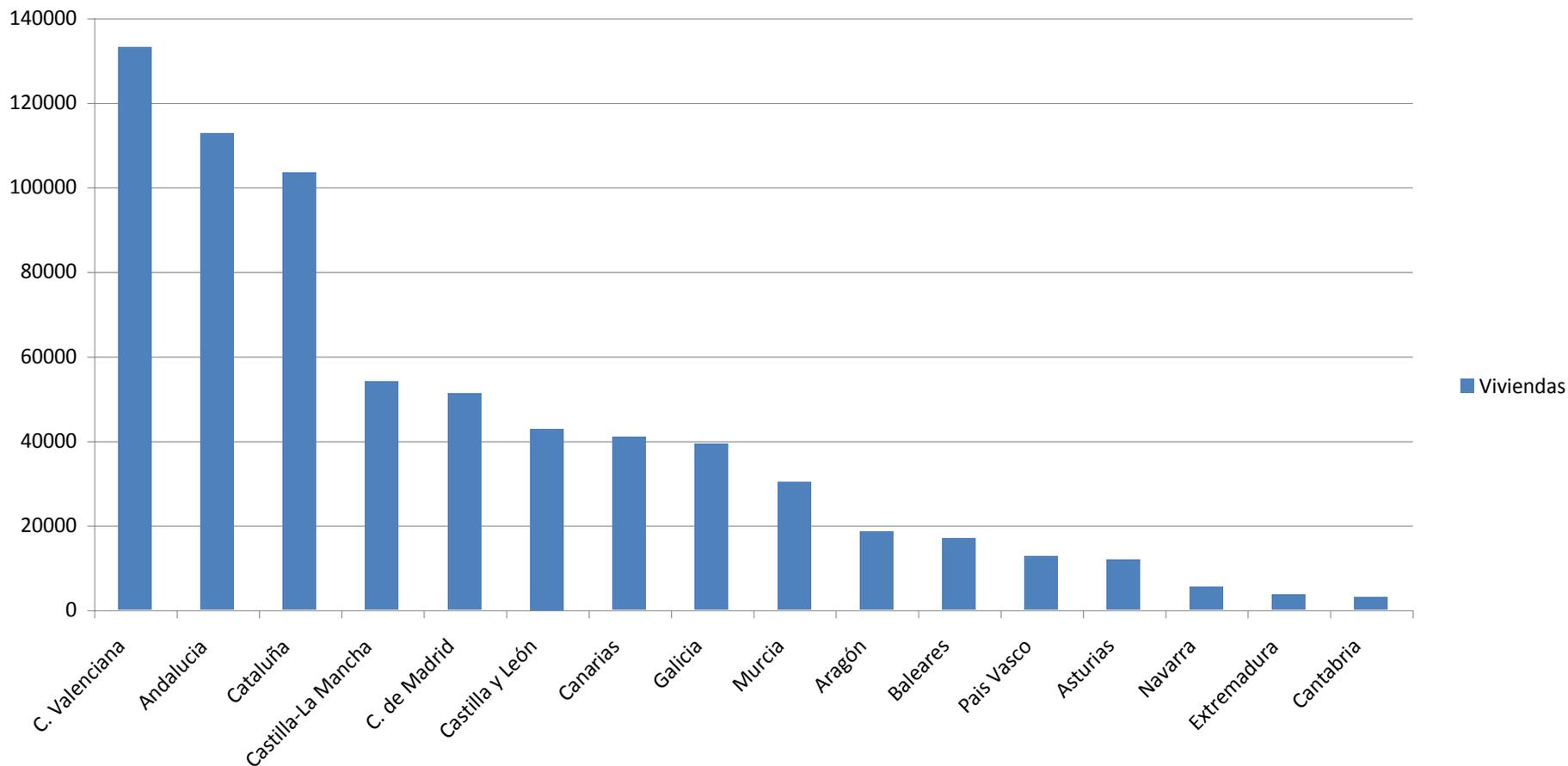
Formación del stock de viviendas no vendidas. Viviendas terminadas (CFO) y transmisiones de viviendas nuevas. Totales anuales, 2004-2011. Fuente: Mº de Fomento e información propia. Figura 2.16



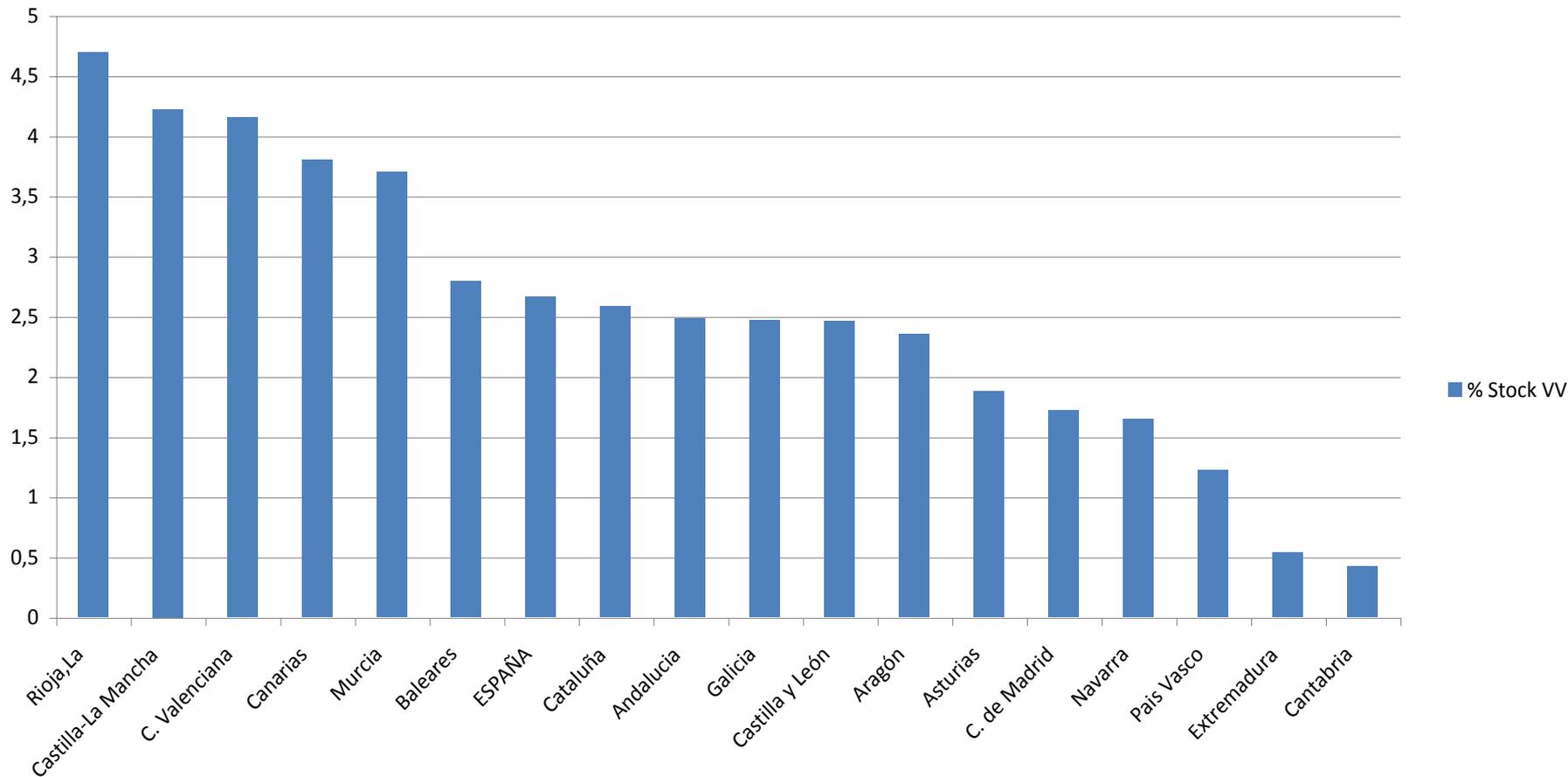
Stock aparente de viviendas terminadas y no vendidas. Diferentes estimaciones. Datos a fines de año, 2004-2011(previsión). Fuente: Mº de Fomento y estimación propia. Figura 2.17



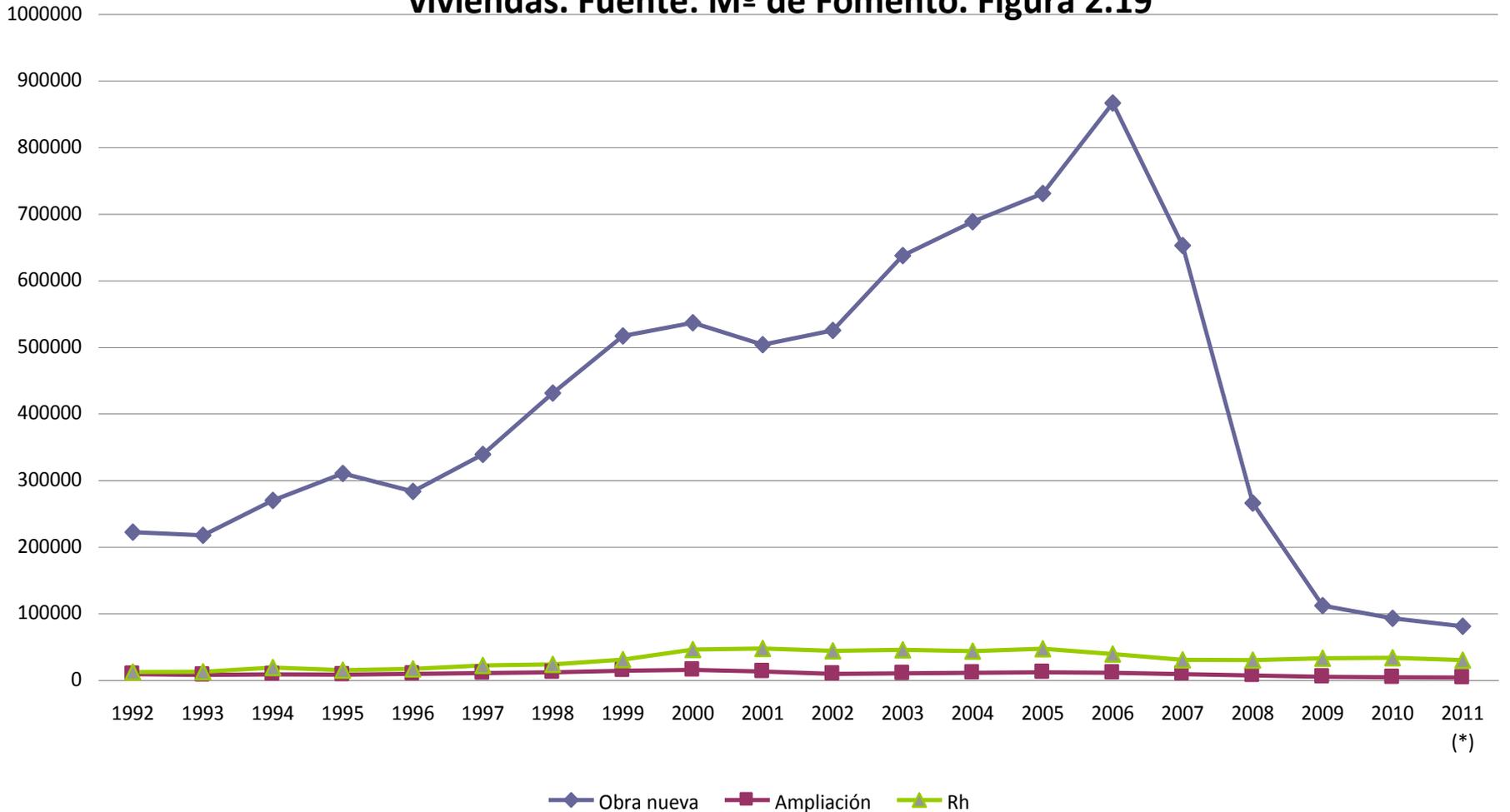
CC.Autónomas. Stock de Viviendas terminadas y no vendidas (2005-2010), a 31 de diciembre de 2010. Estimación del Mº de Fomento. Número de viviendas. Figura 2.18



España y CC. Autónomas. Proporción del stock de VV. terminadas y no vendidas sobre el stock total de viviendas, a 31.12.2010 (%). Fuente: Mº de Fomento. Figura 2.18 bis



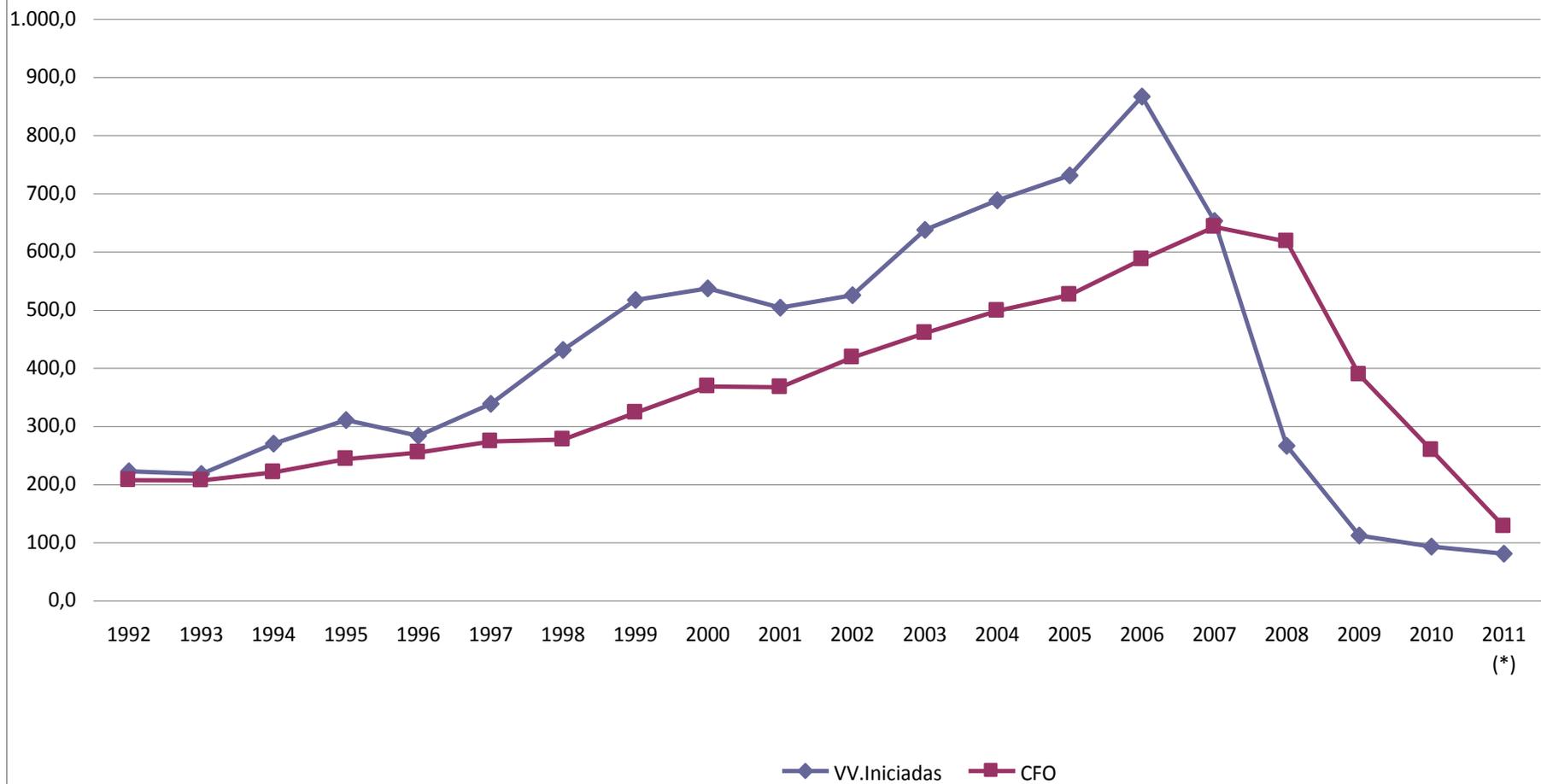
**Visados de dirección de obra: Obra Nueva, Ampliación y Rehabilitación.
Totales anuales, 1992-2011 (previsión, con datos hasta julio). Número de
viviendas. Fuente: Mº de Fomento. Figura 2.19**



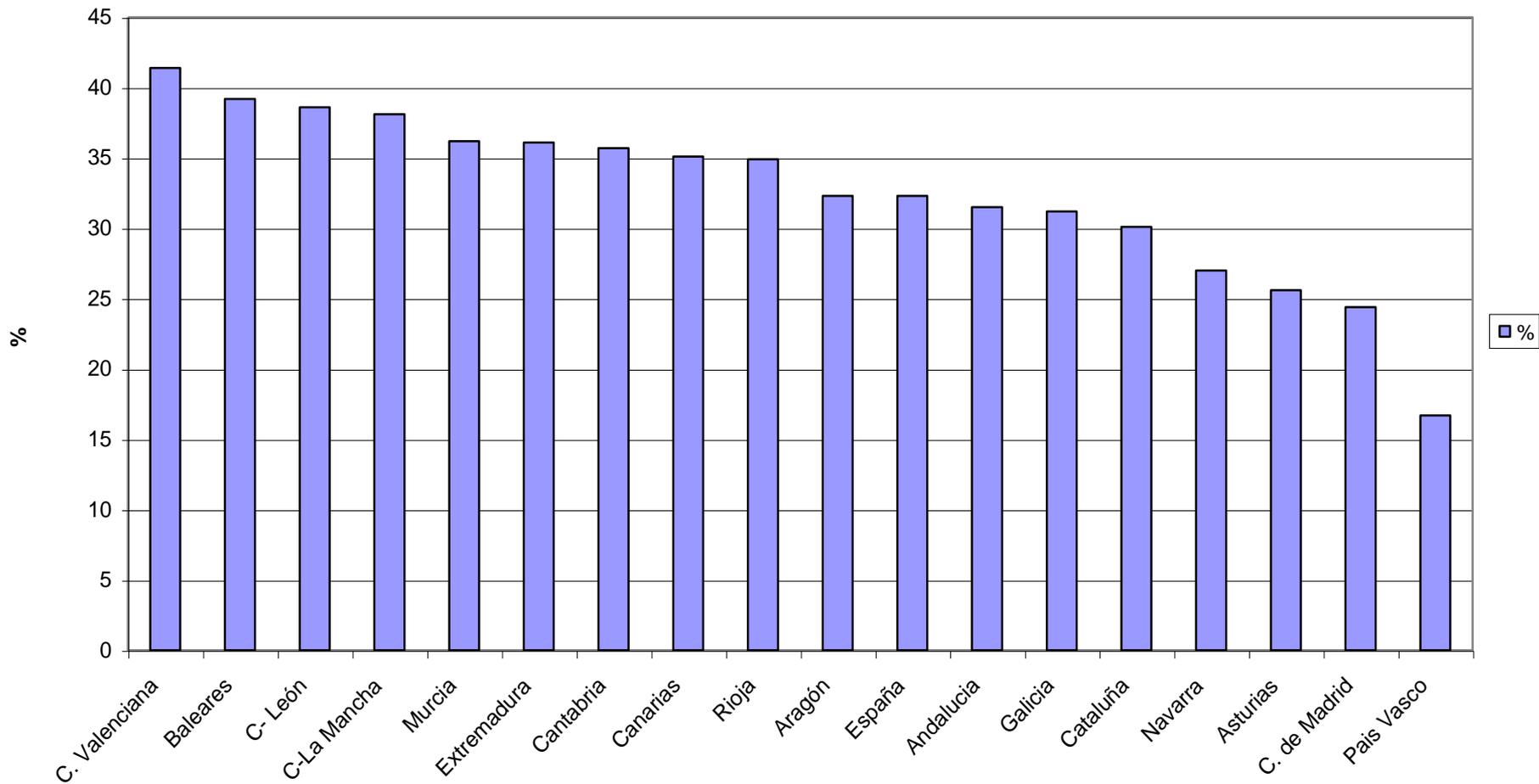
(*)

Visados de aparejadores. Viviendas iniciadas y terminadas. Serie anual, 1992-2011 (previsión, con datos hasta julio) . Fuente: Mº de Fomento.

Figura 2.20

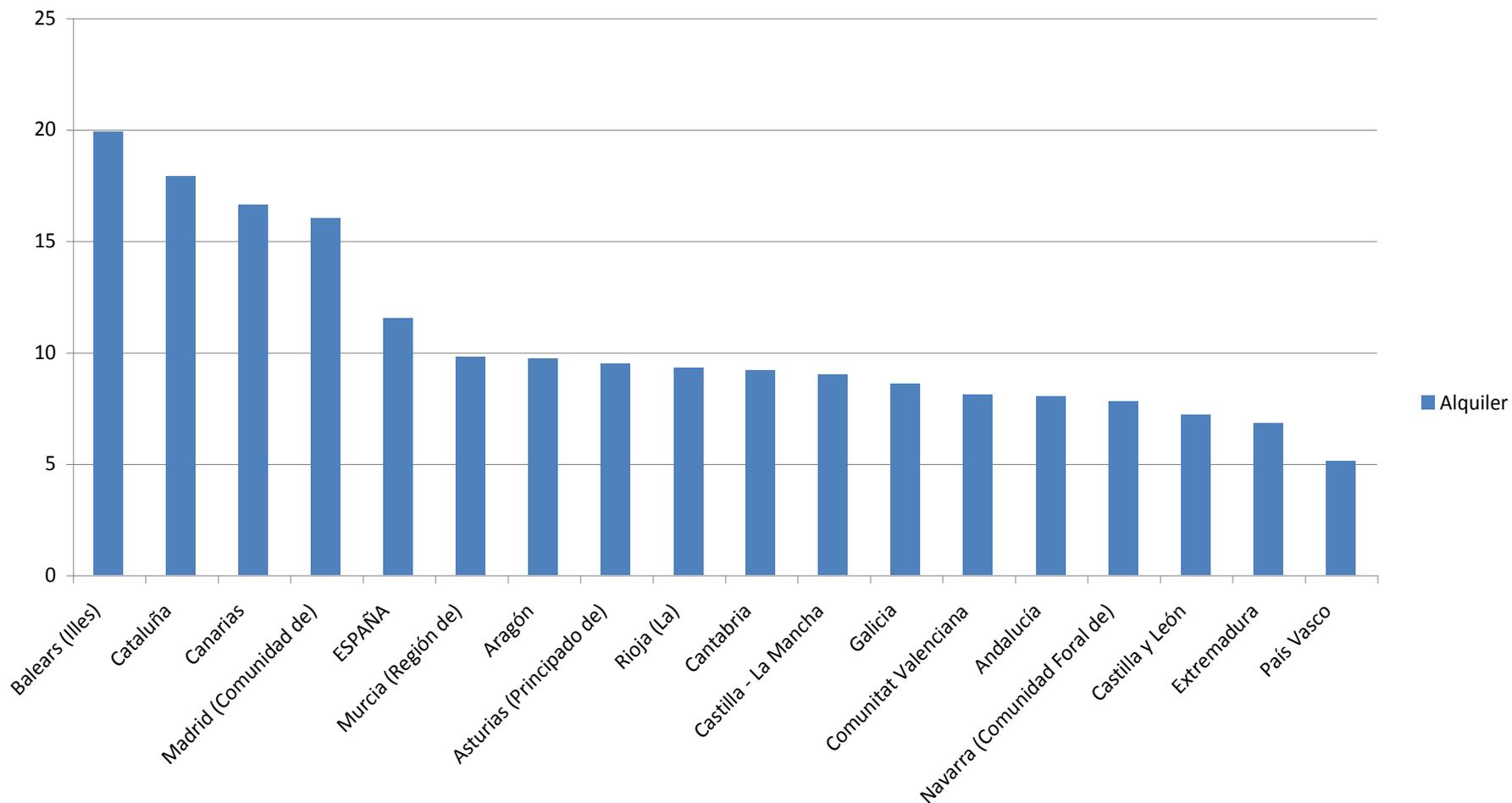


Censo de Viviendas 2001. Proporción de viviendas no principales (secundarias y vacías) sobre las VV. familiares, a 1.1.2001. Figura 2.21

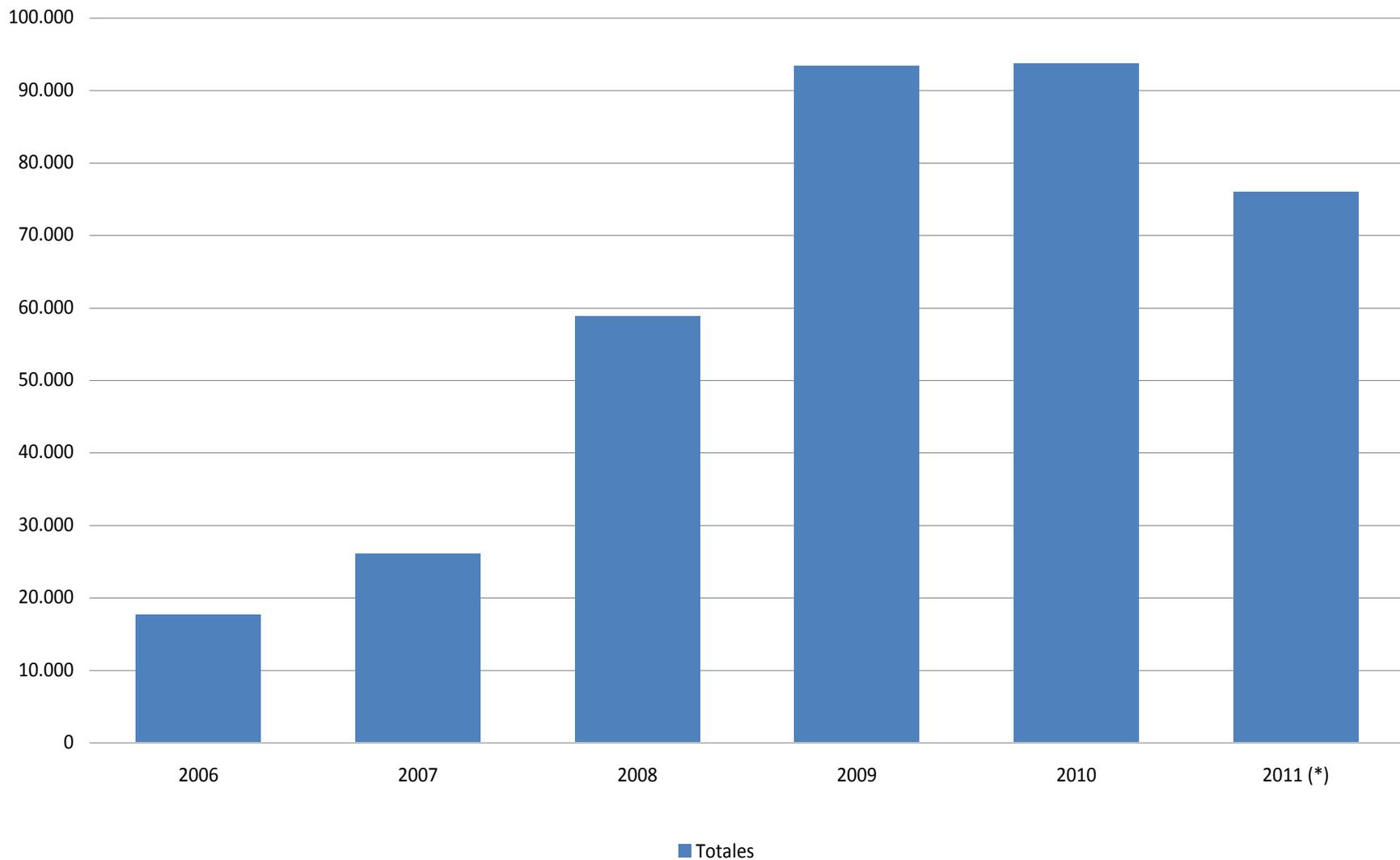


Viviendas no principales: incluye secundarias y vacías. Fuente: INE

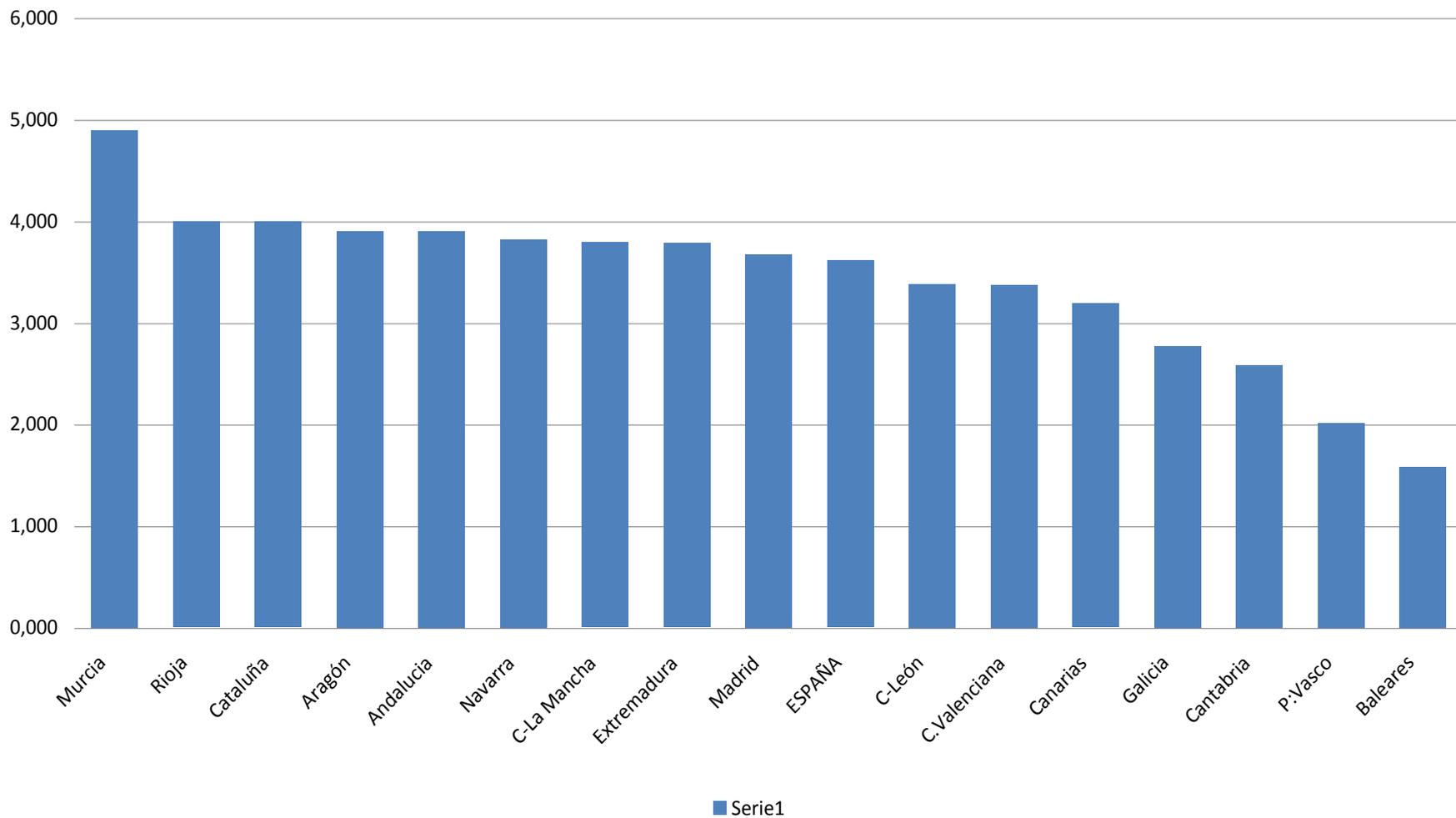
**Alquiler: proporción de hogares que residen en viviendas de alquiler (%),
2009. Fuente: INE, Encuesta de Condiciones de Vida. Figura 2.22**



Ejecuciones hipotecarias presentadas. Totales anuales, 2006-2011 (previsión, con datos hasta el 2º trimestre) . Fuente: CGPJ. Figura 2.23



Ejecuciones hipotecarias. España y CC. Autónomas. Variaciones 2010/2007, coeficientes. Fuente: CGPJudicial. Figura 2.24



8. POLITICA DE VIVIENDA. IDEAS GENERALES (Figura 2.25)

- **La política de vivienda debe de atender sobre todo al objetivo de facilitar el acceso a la vivienda con un esfuerzo razonable para los hogares más vulnerables, sea en propiedad, sea en alquiler. Es importante tener claro lo que se pretende con dicha política.**
- **Las políticas de vivienda deben integrarse dentro del marco de provisiones del mercado inmobiliario. La creación de hogares es la variable relevante**
- **Componentes de la política de vivienda: VPO, regulación del alquiler, fiscalidad, urbanismo o gobierno del suelo, financiación (regulación hipotecaria).**
- **En la política estatal de vivienda, debe reducirse de forma gradual la presencia de las nuevas viviendas protegidas destinadas a la venta en favor de las ayudas al alquiler.**
- **La creación de un parque de viviendas sociales exige un mayor desarrollo de la promoción de viviendas protegidas de alquiler.**

- **Las actuales dificultades de financiación crediticia implican serios problemas para la consecución de los objetivos de los planes plurianuales, situación aun más grave para la VPO de alquiler.**
- . **A la vista de la situación del sistema financiero, parece razonable utilizar mas los recursos propios por parte de los promotores y la autofinanciación en la compra de suelo.**
- **La equiparación fiscal de las viviendas en propiedad y de alquiler debe de ser una realidad estable. La fiscalidad no debe producir segmentos diferenciados en el mercado de vivienda.**
- **El Reglamento de la Ley de Suelo de 2007 ha sido necesario para lograr su mayor aplicación y servir de apoyo a la implantación de un nuevo modelo productivo.**
- **La seguridad en el cobro del alquiler y en la recuperación prevista del inmueble resultan necesarias para el fomento de las viviendas de alquiler.**
- . **La rehabilitación está siendo objeto de una atención especial, aunque hasta ahora no se la ha empleado para aumentar la oferta de viviendas de precio asequible.**

Presupuestos de s de 2011 y Vivienda

Millones de euros

	<u>2010</u>	<u>2011</u>	Variación 2011/2010(%)
1. Acceso a la vivienda	1498,1	1209,7	-19,3
1.1 Renta Basica de Emancipación	375,0	323,0	-13,9
1.2 Ejecución Planes Plurianuales y otros	1123,1	686,7	-38,5
2. Ayudas fiscales (2.1+2.2) 2+2.3)	7361,4	6417,2	-12,8
Acceso vivienda y fomento edificación			
2.1 IRPF	6.035,2	4684,0	-22,4
Adquisición vivienda habitual	4415,4	2928,4	-33,7
Obras mejora vivienda habitual		1033,6	
Alquiler vivienda habitual(inquilinos)	350,0	184,5	-47,3
Reducción IRPF por arrendamiento	315,2	305,3	-3,1
Exención por reinversión en vivienda	954,6	232,2	-75,7
2.2 IMPUESTO SOCIEDADES			
Entidades dedicadas al arrendamiento de viviendas	11,1	18,5	66,7
2.3 IVA (tipo reducido)	1.315,1	1.714,6	29,3
3. Total ayudas vivienda			
Millones de euros	8.859,5	7.626,8	-13,9
Porcentaje del PIB	0,84	0,71	

FUENTE: PGE 2011

Figura 2.26

**Previsiones del mercado inmobiliario, 2 , 2010-2011
España.
Porcentajes**

España. Mercado Inmobiliario.Indicadores	2010	2011 (P)
1. Hogares.Datos EPA		
1.1 Variación relativa del stock	0,8	0,9
1.2 Variación absoluta	131.300	150.000
2. Tipos de interés. Créditos-vivienda (Medias anuales) Valores absolutos (TAE)	2,77	3,30
3. Créditos a comprador de vivienda(mill.euros) Variación	69.478 -5,0	38.200 -45,0
4. Ventas de viviendas		
4.1 Transmisiones de viviendas (Notarios) Variación	475.000 5,9	325.000 -26,5
5. Precios de las viviendas (cuarto trimestre) Previsiones de variación nominal	-3,5	-6,0
6. Inversión en vivienda. Contabilidad Nacional Aportacion aumento PIB	-1,0	-0,5
4. Viviendas Iniciadas (*)	91.662	80.000
5. Viviendas Terminadas (*)	257.443	150.000
(P) Previsión		
(*) Visados Colegios de Arquitectos Técnicos		

Fuente: Estimación propia a, Sª de Estado de Vivienda, INE, Banco de España, Funcas