Informe sobre el mercado de la vivienda

2012

Primer Semestre

TECNOCASA GROUP

UNIVERSITAT POMPEU FABRA

Coordinador del Informe: Jose García-Montalvo [4]

Autores del Informe: Josep Maria Raya [3,4] y Luis Díaz [1,2]
[1] Departamento de Economía, Universitat Rovira i Virgili (URV)
[2] Grupo de investigación en Economía Cuantitativa, Regional y Urbana (QURE), URV
[3] Escuela Superior de Comercio Internacional, Universitat Pompeu Fabra (UPF)
[4] Departamento de Economía y Empresa, Universitat Pompeu Fabra (UPF)

ÍNDICE

- Objetivos del estudio

- Análisis del precio de la vivienda en España
  __ Evolución del precio de la vivienda
  __ Variación anual del precio de la vivienda
  __ Precio (€) por metro cuadrado

- Conclusiones
  __ Comparativa del precio de Tecnocasa con el precio del Ministerio de Fomento y el índice del IMIE

- Representatividad de la muestra
  __ Análisis comparativo del precio de la base de datos de Tecnocasa y Kìron con el dato de otras fuentes

- Análisis de la hipoteca en España
  __ Evolución de la hipoteca media
  __ Importe medio de la hipoteca
  __ Cambio porcentual interanual
  __ Importe (€) medio de la hipoteca

- Evolución de algunos indicadores de riesgo
  __ Ratio préstamo a valor
  __ Tipo de contrato laboral
  __ Cuota mensual
  __ Evolución del plazo de la hipoteca
  __ Conclusiones

OBJETIVOS DEL ESTUDIO

El presente informe es el décimo quinto estudio realizado en el marco de un proyecto encargado por el Grupo Tecnocasa a la Universitat Pompeu Fabra (UPF) de Barcelona.

El proyecto se inició en el año 2004 con el objetivo de analizar el mercado inmobiliario de segunda mano y el mercado financiero en nuestro país. La importante presencia de oficinas del Grupo Tecnocasa por todo el territorio nacional, el Grupo Tecnocasa es a día de hoy la primera red de intermediación inmobiliaria y financiera en franquicia de España, permite disponer de unas bases de datos adecuadas para el análisis del mercado de la vivienda.

Esta edición del *Informe sobre el mercado de la vivienda* analiza datos a partir de las cifras que se extraen de las operaciones de compraventa de inmuebles intermediadas por las oficinas Tecnocasa durante el primer semestre de 2012 y compara los resultados con el mismo semestre de 2011 (comparación interanual). Por su parte, la información hipotecaria se obtiene de los datos aportados por las oficinas Kìron, la empresa de intermediación en préstamos y créditos del Grupo Tecnocasa.

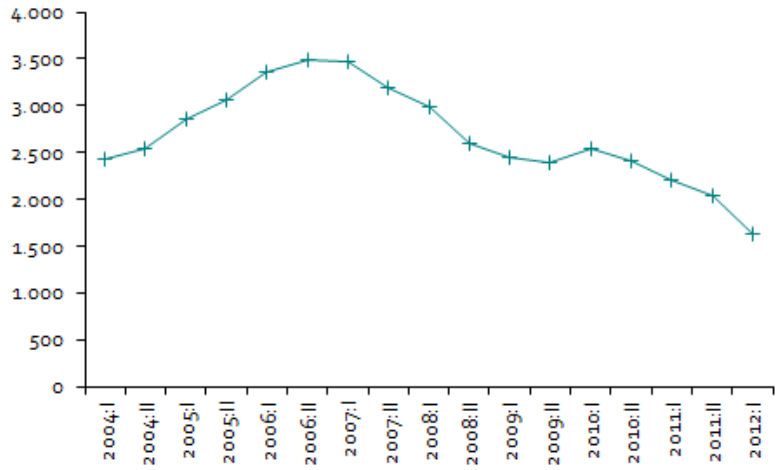
La peculiaridad de este estudio, y que marca la diferencia respecto a otros informes del sector, es que es el único que analiza el proceso de compraventa de una vivienda en todas sus fases, es decir, desde que ésta sale al mercado (precio de oferta) hasta que es vendida (precio de venta), sin olvidar tampoco el precio de tasación.

ANÁLISIS DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

El análisis de la evolución del precio de la vivienda de segunda mano en España se ha realizado a partir de la evidencia estadística de la base de datos de Tecnocasa.

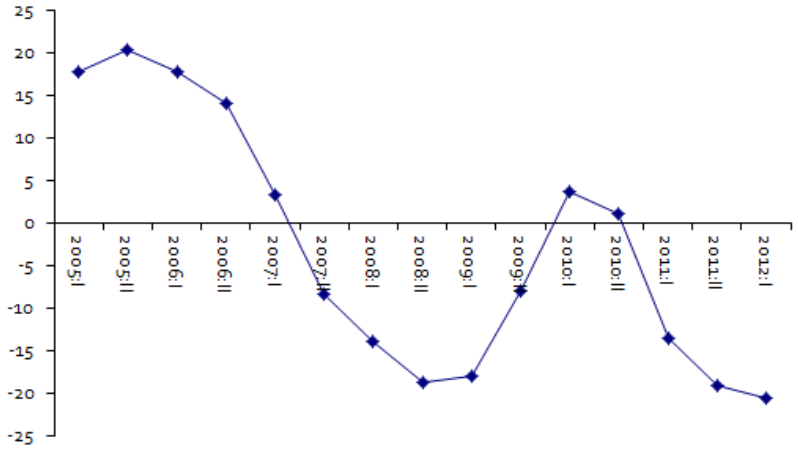
En el **gráfico 1** se presenta la evolución desde el primer semestre de 2004 hasta el primer semestre de 2012. En este sentido, se observa cómo el máximo de la serie histórica se encuentra a finales de 2006-principios de 2007, cuando el metro cuadrado llegó a ser ligeramente superior a 3.500€. Desde entonces hasta el último dato (1.633€ - primer semestre de 2012), el precio nominal se ha reducido en más de un 50%. De hecho, en la actualidad se encuentra a niveles claramente inferiores al primer dato de la serie (primer semestre de 2004).

GRÁFICO 1
EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA



La tasa de variación del precio por metro cuadrado durante el primer semestre de 2012 (**gráfico 2**), al compararlo con el primer semestre de 2011, es de -20,73%. Es decir, el precio de la vivienda se ha reducido con fuerza en el último año, incluso intensificando su tasa de decrecimiento respecto a semestres anteriores. Este hecho supone una nueva aceleración en el proceso de ajuste de la vivienda en España, superando incluso la tasa de decrecimiento existente durante el periodo comprendido entre el primer semestre de 2008 y el primer semestre de 2009, periodo en el que el decrecimiento fue más intenso.

GRÁFICO 2
VARIACIÓN ANUAL DEL PRECIO DE LA VIVIENDA



La mayor tasa de decrecimiento, -29,21%, se observa en la ciudad de L'Hospitalet de Llobregat (**tabla 1**), mientras que la menor tasa está en Málaga (-15,68%), superando en todos los casos tasas negativas de dos dígitos.

De las ciudades seleccionadas en base a su representatividad en la muestra, la ciudad con un mayor precio por metro cuadrado en el primer semestre de 2012 es Barcelona (2.184€).

TABLA 1
PRECIO (€) POR METRO CUADRADO

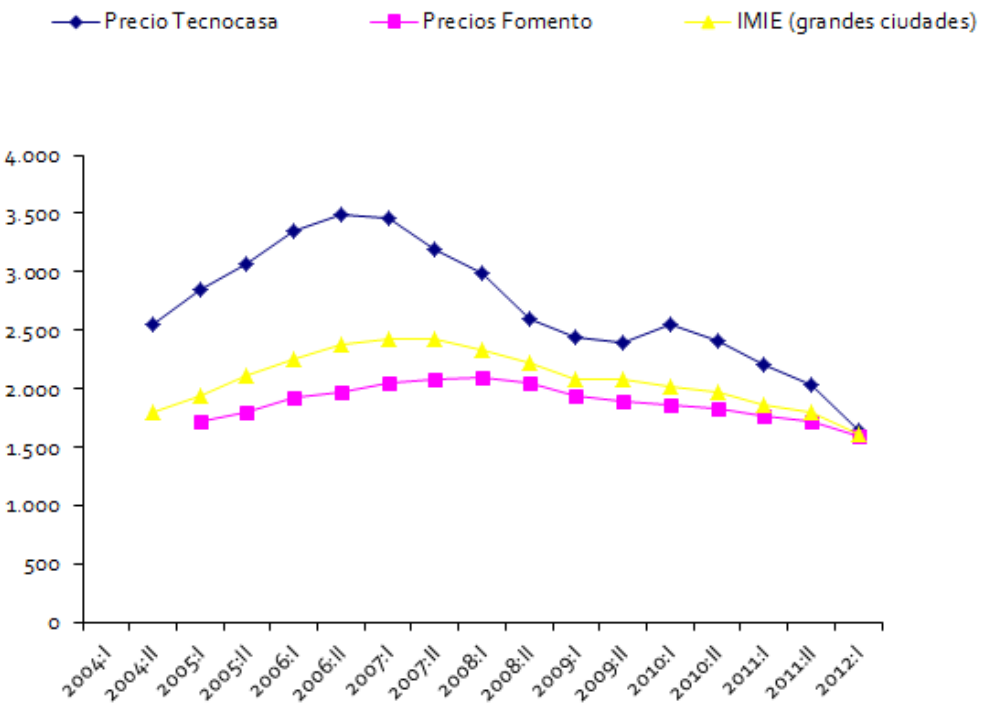
	primer semestre 2011	primer semestre 2012	% variación
Barcelona	2.812	2.184	-22,33
L' Hospitalet de Ll.	2.191	1.551	-29,21
Madrid	2.259	1.814	-19,70
Málaga	1.352	1.140	-15,68
Sevilla	1.586	1.287	-18,85
Valencia	1.118	881	-21,20
Zaragoza	1.707	1.283	-24,84
TOTAL	**2.060**	**1.633**	**-20,73**

CONCLUSIONES

El precio de la vivienda en España ha decrecido desde máximos (finales de 2006), un 53,19% en términos nominales. Esta cifra es muy superior a la que registran los datos oficiales (calculados a partir de precios de tasación) del Ministerio de Fomento (24,1%), tal y como se observa en el **gráfico 3**[1].

Otras fuentes, como el índice IMIE (en particular el elaborado para capitales y grandes ciudades) que elabora Tinsa Internacional, registran un porcentaje de decrecimiento desde máximos del 33,33%. Ahora bien, todas las fuentes coinciden en que el precio de la vivienda se sitúa a niveles de principios de 2004 o inferiores.

GRÁFICO 3
COMPARATIVA DEL PRECIO DE TECNOCASA CON EL PRECIO DEL MINISTERIO DE FOMENTO Y EL ÍNDICE DEL IMIE



El proceso de ajuste del precio de la vivienda en España no sólo no ha terminado sino que se ha intensificado durante el último año. En el último año, el precio de la vivienda en España se ha reducido en un 20,73%.

[1] Tal y como ocurre con el índice Standard & Poor/Case-Shiller, el índice Tecnocasa se elabora utilizando información de siete ciudades en las que se ha obtenido una muestra representativa a lo largo de todo el periodo. Al tratarse de grandes ciudades, dónde el precio por metro cuadrado es superior a la media del precio de la vivienda en España, el índice Tecnocasa se sitúe sistemáticamente por encima del índice de precios del Ministerio de Fomento.

En 2011 se vendieron 349.118 viviendas, lo que supone una reducción en las ventas del 28,9% respecto al año anterior. Además, dicha cifra es inferior a la mitad del máximo histórico. Tal es la paralización que este año se esperaba una ligera recuperación en las tasas de crecimiento (dado el punto de partida). Sin embargo, el número de transacciones se ha vuelto a reducir durante el primer trimestre del año un 5,68% respecto al mismo periodo del año anterior, hasta las 70.228. Sin perspectivas positivas para dos de los tres dinamizadores de las ventas (empleo y crédito), sólo hay una válvula de escape, el tercer dinamizador, los precios. De hecho, todos los índices oficiales y no oficiales (IMIE, idealista.com…), reflejan una aceleración en la caída de precios en 2012.

En este punto, un pequeño análisis de las últimas medidas legislativas nos puede aportar cierta luz en cuanto a sus implicaciones en el mercado inmobiliario. En cuanto a la reforma financiera, el aumento del colchón de capital, las ampliaciones de las provisiones que deberán dotar los bancos antes de que finalice 2012 para poner los activos inmobiliarios a precio y la futura creación del *banco malo* deberían contribuir al ajuste del precio de la vivienda. El motivo es que dichas medidas deberían conducir a una salida de viviendas al mercado con precios reducidos (de hecho, este fenómeno ya se ha venido observando durante los primeros meses de este año).

En relación a la recuperación de la desgravación fiscal en las mismas condiciones que existían hasta el 31 de diciembre de 2010 (y con efectos retroactivos), sólo ha durado un año. El Gobierno español anunció el pasado mes de julio la eliminación de la deducción por compra de vivienda habitual en el IRPF (sin efecto retroactivo) para todas las rentas a partir de 2013. Asimismo, las necesidades presupuestarias no descartan alguna otra eliminación, al menos para rentas altas. Así, finalmente, el Gobierno ha escuchado la recomendación más repetida por las principales instituciones internacionales, la última de ellas hecha por la Comisión Europea en junio. Se acaba así con una desgravación con muchísimos costes (no sólo en términos del erario público, sino también en términos de precios, movilidad laboral y neutralidad ante las distintas formas de tenencia de una vivienda, entre otros). En el mismo anuncio, se eliminó el IVA superreducido del 4% para la compra de vivienda nueva (que volverá a tributar al 10% el 1 de enero de 2013).

REPRESENTATIVIDAD DE LA MUESTRA

En las bases de datos de Tecnocasa y Kìron tenemos información acerca de los precios de oferta, tasación y venta. En la tabla siguiente **(tabla 2)** se observa una comparativa de cada uno de estos precios con bases de datos similares.

El precio de oferta se compara con el precio del informe de idealista.com, el de tasación con el Ministerio de Fomento y, el precio de venta se compara con el INE.

Se observa que precio de oferta es, de media, significativamente menor en la base de datos de Tecnocasa (1.825€/m2) respecto a la base de datos de idealista.com (2.682€/m2). La intensificación en el decrecimiento del precio se refleja en mayor medida en la base de datos de Tecnocasa (21,46%) respecto a idealista.com (8,74%). **[Tabla 2]**

En cuanto al precio de tasación, se compara el precio que ofrece la base de datos de Kìron con la del Ministerio de Fomento. En este caso, los valores son muy similares. La tasación media es ligeramente inferior en el caso de Kìron (1.894€/m2) respecto al dato del Ministerio (2.088€/m2), mientras que la tasa de crecimiento de la tasación media ha sido superior en la base de datos del Ministerio (-11,87%), en comparación con la tasación media de la base de datos de Kìron (-16,80%) **[Tabla 2]**

Por último, en cuanto al precio de venta, la comparación se puede realizar únicamente con los datos del INE. Dado que el INE únicamente presenta un índice (y no un precio medio por metro cuadrado), la comparación se realiza en términos de la tasa de crecimiento del precio. Asimismo, se trata de la comparación donde se deben realizar más supuestos ya que el índice de precios de la vivienda del INE únicamente presenta una desagregación a nivel de Comunidad Autónoma. **[Tabla 2]**

TABLA 2
ANÁLISIS COMPARATIVO DEL PRECIO DE LA BASE DE DATOS DE TECNOCASA Y KÌRON CON EL DATO DE OTRAS FUENTES

	Precio de venta		Precio de oferta				Precio de tasación			
	Tecnocasa	INE	Tecnocasa		idealista.com		Kìron		M. Fomento	
	%	%	€/m²	%	€/m²	%	€/m²	%	€/m²	%
Barcelona	-22,33	-13,3	2.391	-22,07	3.367	-10,26	2.772	-18,46	2.653	-12,65
L'Hospitalet de Ll.	-29,21	-13,3	1.613	-28,34	2.130	-16,57	2.249	-22,43	1.923	-25,25
Madrid	-19,70	-14,0	2.074	-20,44	3.323	-7,05	2.093	-17,78	2.533	-11,93
Málaga	-15,68	-11,6	1.268	-21,29	1.869	-7,20	1.631	-5,58	1.663	-3,79
Sevilla	-18,85	-11,6	1.431	-16,27	2.339	-12,23	1.654	-11,22	1.832	-10,50
Valencia	-21,20	-13,5	919	-31,62	1.936	-11,36	1.360	-17,15	1.447	-12,29
Zaragoza	-24,84	-15,5	1.419	-21,30	2.021	-13,45	1.787	-21,84	1.602	-14,00
TOTAL	**-20,73**	**-13,3**	**1.825**	**-21,46**	**2.682**	**-8,74**	**1.894**	**-16,80**	**2.088**	**-11,87**

ANÁLISIS DE LA HIPOTECA EN ESPAÑA

EVOLUCIÓN DE LA HIPOTECA MEDIA

El análisis de la evolución de la hipoteca en España se ha realizado a partir de la evidencia estadística de la base de datos de Kìron.

En el **gráfico 4** se presenta la evolución que ha tenido el importe medio desde el primer semestre de 2004 hasta el primero de 2012. En este sentido, y coincidiendo con la evolución del precio de la vivienda se observa cómo el máximo de la serie se encuentra en el segundo semestre de 2006 (185.201€). Desde entonces, el importe medio nominal ha acumulado un descenso del 44,53%, situándose la hipoteca media en el primer semestre de 2012 unos 28.000€ por debajo de la hipoteca media a principios de 2004. La hipoteca media en el primer semestre de 2012 fue de 99.558€.

Entre el segundo semestre de 2008 y el segundo semestre de 2010 se observó una desaceleración en dicha caída (4,7%). Sin embargo, desde entonces la caída en el importe medio volvió a agudizarse, produciéndose una bajada entre el segundo semestre de 2010 y el primer semestre de 2012 del 27,5%. (**Gráfico 5**).

GRÁFICO 4. IMPORTE MEDIO DE LA HIPOTECA

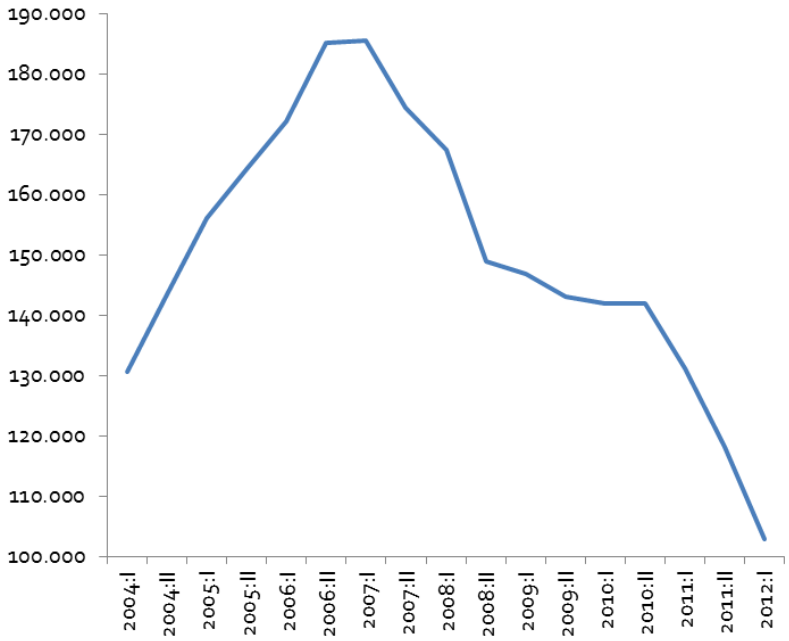
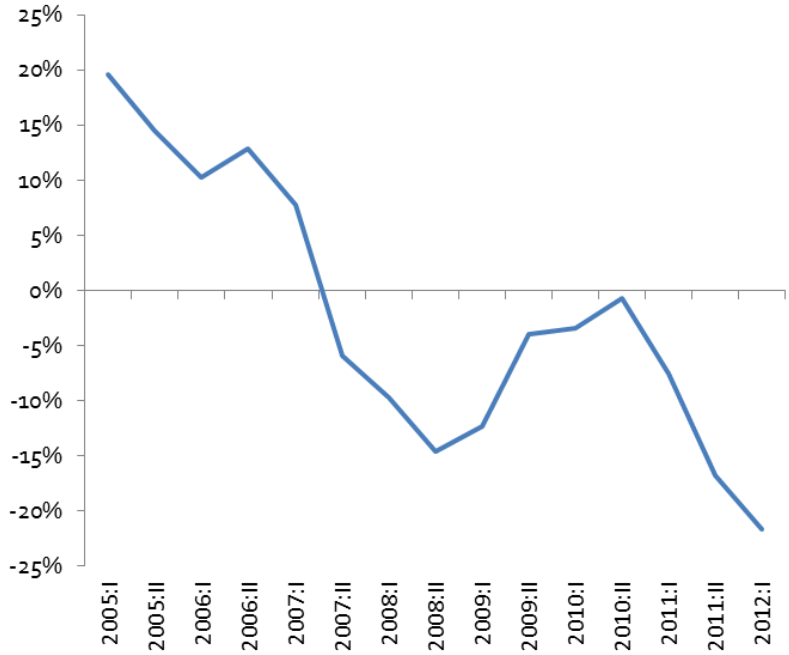


GRÁFICO 5. CAMBIO PORCENTUAL INTERANUAL



En la **tabla 3** se muestra la evolución en el último año del importe de la hipoteca media para una selección de ciudades.

TABLA 3
IMPORTE (€) MEDIO DE LA HIPOTECA[2]

	primer semestre 2011	primer semestre 2012	% variación
Barcelona	165.300	122.886	-25,70%
L' Hospitalet de Ll.	116.165	103.453	-10,90%
Madrid	123.063	95.385	-22,50%
Málaga	103.540	98.186	-5,20%
Sevilla	97.099	91.926	-5,30%
Valencia	96.936	74.087	-23,60%
Zaragoza	119.854	87.105	-27,30%
TOTAL	**128.261**	**99.558**	**-22,40%**

EVOLUCIÓN DE ALGUNOS INDICADORES DE RIESGO

En esta sección se presenta la evolución de algunos indicadores de riesgo de una hipoteca. Estos indicadores hacen referencia a variables que son determinantes en la probabilidad de impago un préstamo. La evolución de estos indicadores permite determinar si ha habido un endurecimiento o una relajación en el nivel de tolerancia en la concesión de hipotecas a lo largo de los últimos años.

Estos indicadores son: la ratio préstamo a valor (importe de la hipoteca/valor de tasación del inmueble), el tipo de contrato laboral del hipotecado y la cuota mensual de la hipoteca. La evolución temporal de estos indicadores se muestra en los **gráficos 6 a 8**.

[2] Información obtenida con los datos de las siguientes poblaciones: Alcorcón, Barcelona, Córdoba, Huelva, Hospitalet de Llobregat, Leganés, Madrid, Málaga, Móstoles, Sevilla, Valencia y Zaragoza.

GRÁFICO 6. RATIO PRÉSTAMO A VALOR

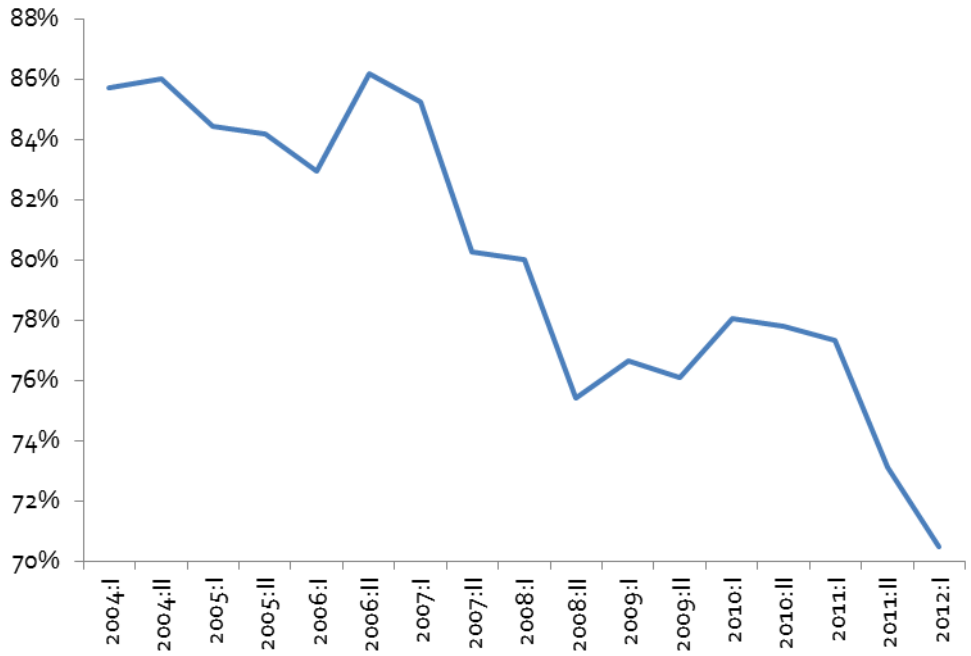


GRÁFICO 7. TIPO DE CONTRATO LABORAL

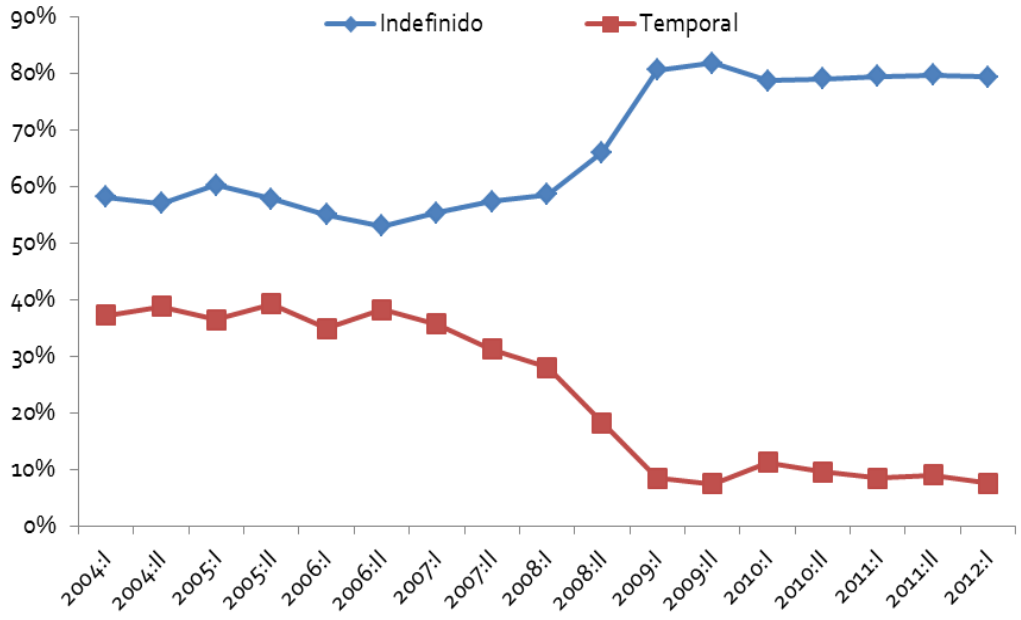
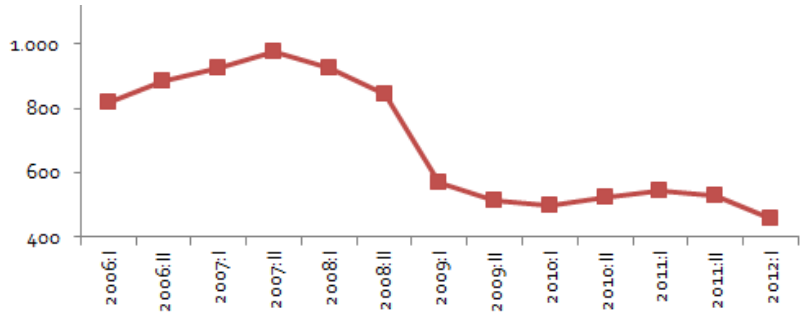


GRÁFICO 8. CUOTA MENSUAL



Los indicadores de riesgo muestran que los bancos se han vuelto más conservadores en la concesión de hipotecas en los últimos años. Así, por ejemplo, la **evolución del préstamo a valor** se ha reducido del 86% (valor máximo de la serie - segundo semestre de 2006) a un 70,5% (primer semestre de 2012). De hecho, entre el segundo semestre de 2011 y el primer semestre de 2012, dicha ratio ha descendido en 3 puntos porcentuales.

De igual forma, el porcentaje de **hipotecados con contrato laboral temporal** ha descendido de casi un 40% (2005) a únicamente un 7,5% (primer semestre de 2012). Por el contrario, el porcentaje de **hipotecas suscritas a personas con contrato laboral indefinido** ha pasado del 52% (2006) al 80% justo después del pinchazo de la burbuja inmobiliaria (segundo semestre de 2008), manteniendo desde entonces este nivel.

Por su parte, la **cuota mensual** de la hipoteca también ha experimentado descensos importantes, pasando de 976€/mes (máximo de la serie-segundo semestre de 2007) a 456€/mes (primer semestre de 2012). No obstante, el cambio de tendencia más marcado se observa a partir del primer semestre de 2009. Por ejemplo, entre 2006 y 2008 la cuota mensual media fue de casi 900€, mientras que entre 2009 y 2012, dicha cuota ha oscilado alrededor de los 500€/mes[3], siendo el mínimo de la serie el correspondiente al primer semestre de 2012 (456€/mes). Esta reducción tan importante en la cuota se debe sobre todo a la caída del importe medio de las hipotecas concedidas. Sin embargo, a pesar de que el importe ha seguido cayendo durante el último año de la serie, la cuota se ha mantenido más o menos constante respecto al año anterior debido a un repunte en el tipo de interés originado por el incremento de los diferenciales aplicados a los nuevos préstamos por parte de las entidades bancarias.

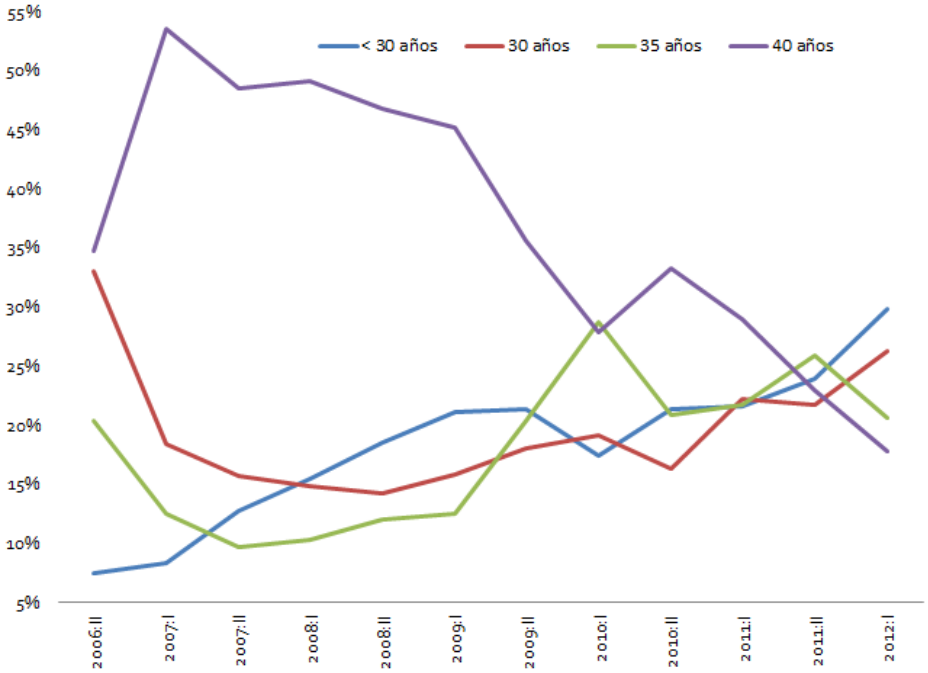
[2] La variable cuota mensual es sólo una aproximación de elaboración propia a partir de los datos proporcionados por Kìron. Para dicho cálculo se ha utilizado la fórmula estándar.

Finalmente, el **gráfico 9** muestra la evolución del plazo de las hipotecas. La conclusión que se desprende es que desde 2009 se observa una tendencia muy marcada a conceder hipotecas más cortas. Así por ejemplo, el porcentaje de hipotecas a 40 años en el primer semestre de 2009 fue del 45%, mientras que en el primer semestre de 2012 este valor fue del 18%, 6 puntos porcentuales menos que en el semestre anterior.

Por el contrario, se observa un incremento muy importante de las hipotecas a menos de 30 años, pasando del 7,5% (2006) a casi el 30% (primer semestre de 2012). A lo largo de este semestre, este tipo de hipotecas más cortas alcanza su máximo por cuarto semestre consecutivo.

Las hipotecas a 30 años han seguido un comportamiento en forma de U, es decir, el porcentaje ha decrecido de 2006 a 2008 de forma significativa para empezar a crecer de nuevo. A lo largo del último semestre ha crecido en un 5% el porcentaje de hipotecas a 30 años mientras que las de 35 años han experimentado un descenso equivalente.

GRÁFICO 9
EVOLUCIÓN DEL PLAZO DE LA HIPOTECA



CONCLUSIONES

_ El importe medio de la hipoteca ha sufrido un descenso continuado desde 2007 hasta 2012. Tal decrecimiento viene dado como consecuencia de dos factores. Por un lado, la caída de precios; por otro lado, la decisión de los bancos de disminuir el riesgo de las hipotecas reduciendo el porcentaje de préstamo a valor. Sin embargo, y como consecuencia de la decisión de eliminar en 2010 la deducción fiscal a la compra de vivienda, la caída del importe sufrió una desaceleración debido al incremento de la demanda de vivienda en propiedad, y la consecuente desaceleración del precio en el primer semestre de 2010. En el primer semestre de 2012, la hipoteca media siguió decreciendo respecto al semestre anterior.

_ Otra conclusión importante que se desprende de nuestro análisis es el hecho de que los bancos han reaccionado al pinchazo de la burbuja limitando el riesgo de las hipotecas concedidas. Así por ejemplo, el porcentaje de préstamo a valor ha caído entre 2006 y 2012 casi 16 puntos porcentuales, del 86% (máximo) hasta el 70% (mínimo de la serie histórica - primer semestre de 2012).

_ Otra forma de disminuir el riesgo de las hipotecas por parte de las entidades bancarias ha consistido en reducir el porcentaje de hipotecados con contrato laboral temporal, a favor de los trabajadores con contrato indefinido. Así pues, el porcentaje de hipotecados con contrato temporal descendió en más de cuatro veces entre 2007 y 2012. Por el contrario, en 2011 el porcentaje de hipotecas concedidas a personas con contrato indefinido fue del 80%, mientras que en 2006 fue sólo el 50%. Es destacable que desde 2009, estos porcentajes se han mantenido prácticamente constantes.

_ Por otro lado, tanto el decrecimiento progresivo del Euribor como del importe de la hipoteca ha llevado a una reducción remarcable de la cuota media mensual, pasando de su máximo en el segundo semestre de 2007 (976€/mes) a 456€/mes en el primer semestre de 2012, con una reducción de casi el 53%.