

Informe sobre el  
mercado de la vivienda

2013

primer semestre



Universitat  
Pompeu Fabra  
Barcelona

**Coordinador del Informe:** Jose García-Montalvo <sup>4</sup>

**Autores del Informe:** Josep Maria Raya <sup>3,4</sup> y Luis Díaz <sup>1,2</sup>

<sup>1</sup> Departamento de Economía, Universitat Rovira i Virgili (URV)

<sup>2</sup> Grupo de investigación en Economía Cuantitativa, Regional y Urbana (QURE), URV

<sup>3</sup> Escuela Superior de Comercio Internacional, Universitat Pompeu Fabra (UPF)

<sup>4</sup> 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 Kiron 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 séptimo 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 2013 y compara los resultados con el mismo semestre de 2012 (análisis interanual). Por su parte, la información hipotecaria se obtiene de los datos aportados por las oficinas Kiron, 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.

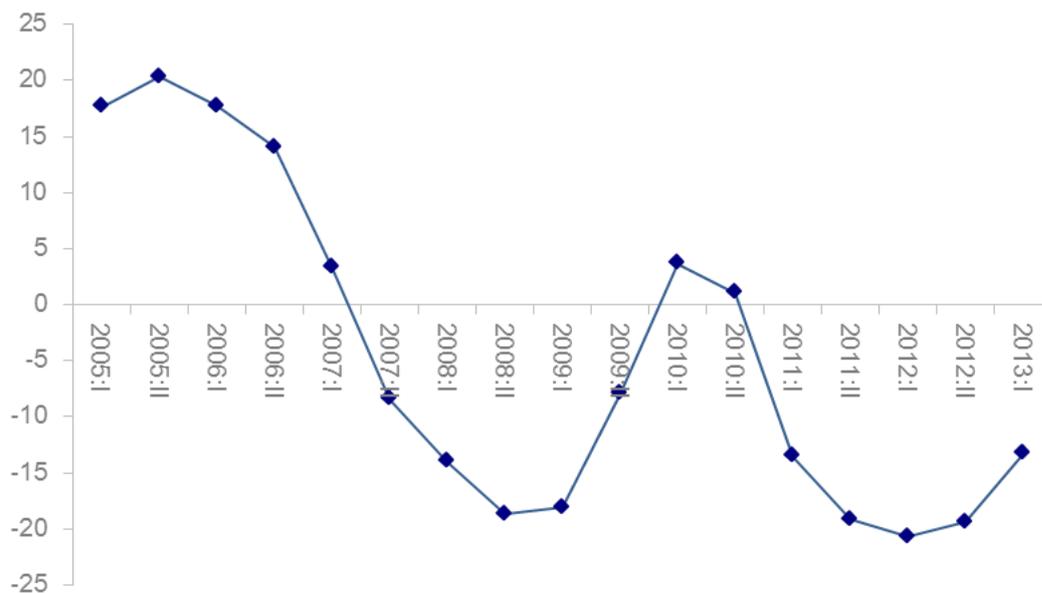
En el **gráfico 1** se presenta la evolución desde el primer semestre de 2004 hasta el primer semestre de 2013. En este sentido, se observa cómo el máximo de la serie se encuentra a finales de 2006-principios de 2007, cuando el metro cuadrado llegó a los 3.489€. Desde entonces hasta el último dato (1.439€ - primer semestre de 2013), el precio nominal se ha reducido un 58,76%. De hecho, en la actualidad se encuentra a niveles claramente inferiores al primer dato de la serie histórica.

### GRÁFICO 1 EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA



La tasa de variación del precio por metro cuadrado durante el primer semestre de 2013 (**gráfico 2**), al compararlo con los datos de hace un año, es de -13,29%. Es decir, el precio de la vivienda se ha reducido con fuerza, aunque mostrando ciertos síntomas de recuperación respecto a las variaciones observadas en semestres anteriores. De hecho, se trata de la menor tasa de decrecimiento en dos años. Este hecho parece indicar una cierta desaceleración en el proceso de ajuste de la vivienda en España.

## GRÁFICO 2 VARIACIÓN ANUAL DEL PRECIO DE LA VIVIENDA



La mayor tasa de decrecimiento, -17,83%, se observa en la ciudad de Zaragoza (**tabla 1**), mientras que la menor está en Madrid (-12,26%). En todas las poblaciones analizadas, la tasa negativa supera los 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 2013 es Barcelona (1.911€), seguida de Madrid (1.596€) y L'Hospitalet de Llobregat (1.341€). Por su parte, las poblaciones con un menor precio son Valencia (736€) y Málaga (986€).

**TABLA 1**  
**PRECIO (€) POR METRO CUADRADO**

|                         | primer<br>semestre<br>2012 | primer<br>semestre<br>2013 | % variación    |
|-------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------|
| Barcelona               | 2.207                      | 1.911                      | -13,41         |
| Hospitalet de Llobregat | 1.551                      | 1.341                      | -13,54         |
| Madrid                  | 1.819                      | 1.596                      | -12,26         |
| Málaga                  | 1.140                      | 986                        | -13,51         |
| Sevilla                 | 1.264                      | 1.091                      | -13,69         |
| Valencia                | 881                        | 736                        | -16,46         |
| Zaragoza                | 1.273                      | 1.046                      | -17,83         |
| <b>TOTAL</b>            | <b>1.660€</b>              | <b>1.439€</b>              | <b>-13,29%</b> |

## CONCLUSIONES

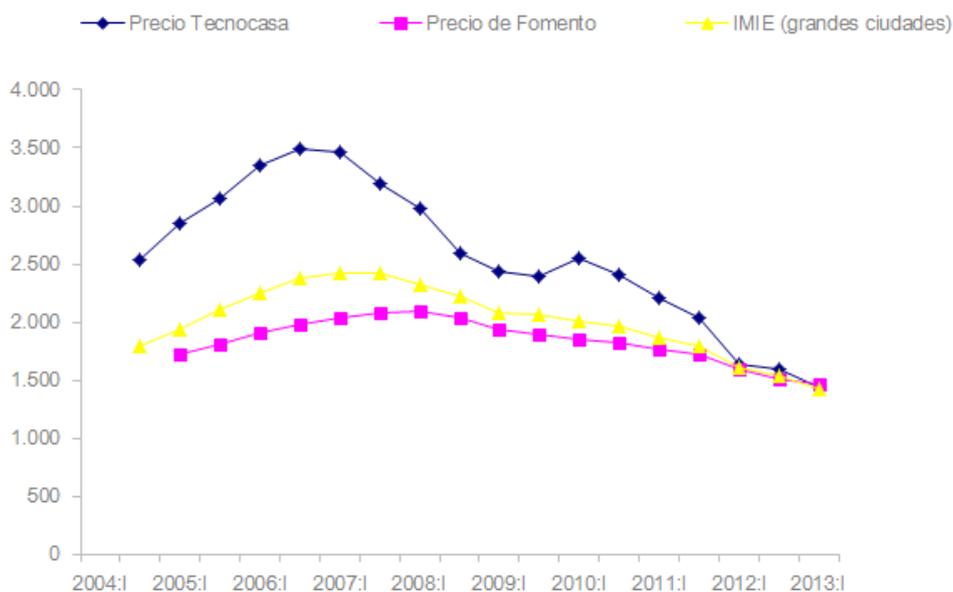
El precio de la vivienda en España ha decrecido desde máximos (final de 2006 – principio de 2007), un 58,76% en términos nominales. Esta cifra es muy superior a la que registran los datos oficiales (calculados a partir de precios de tasación) del Ministerio de Fomento (30,29%), tal y como se observa en el **gráfico 3**<sup>1</sup>.

Otras fuentes, como el índice IMIE (elaborado para capitales y grandes ciudades) de Tinsa Internacional, registran un porcentaje de decrecimiento desde máximos del 41,03%. Ahora bien, todas las fuentes coinciden en que el precio de la vivienda se sitúa a niveles de principios de 2004 o inferiores.

---

<sup>1</sup> 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, donde el precio por metro cuadrado es superior a la media de España, el índice Tecnocasa se sitúa sistemáticamente por encima del índice de precios del Ministerio de Fomento.

### GRÁFICO 3 COMPARATIVA DEL PRECIO DE TECNOCASA CON EL PRECIO DEL MINISTERIO DE FOMENTO Y EL ÍN- DICE DEL IMIE



El proceso de ajuste del precio de la vivienda en España no ha terminado pero sí muestra los primeros signos de desaceleración. Así, el precio de la vivienda en España se ha reducido un 13,29% en tasa interanual (primer semestre de 2013 - primer semestre de 2012), una cifra inferior a la registrada en semestres anteriores.

En 2012 se vendieron 363.623 viviendas, lo que supone una cifra ligeramente superior (básicamente debido al último trimestre del año) a los datos de 2011. Pero continúa siendo inferior a la mitad del máximo histórico. Tal es la paralización que en 2013 se esperaba una ligera recuperación en la tasa de crecimiento (dado el punto de partida). Sin embargo, el número de transacciones se ha vuelto a reducir durante los primeros tres trimestres del año un 21,5% respecto al mismo periodo del año anterior. Es decir, en los últimos meses de 2012, el descenso se ha mitigado un poco, gracias al impulso dado a las ventas para aprovechar la desgravación antes de su desaparición en enero de este año, y también para beneficiarse de un IVA inferior, ya que a partir del 1 de enero de 2013 las transacciones de viviendas están gravadas con un impuesto sobre el valor añadido del 10% (en lugar del 4% anterior). En cualquier caso, el efecto de la desaparición de la desgravación ha

sido menor en 2012 que en 2010, cuando la compraventa de viviendas subió un 6,3% gracias al repunte de finales de año, antes de que se hiciera efectiva la eliminación de la deducción por compra de vivienda habitual a las rentas medias y altas.

Sin perspectivas positivas para dos de los tres dinamizadores de las ventas (empleo y crédito), sólo hay una válvula de escape, el tercer dinamizador, el precio. De hecho, todos los índices oficiales y no oficiales (IMIE, idealista.com...), siguen reflejando una caída de precios en 2013. Según la OCDE, España está situada en el grupo de países, junto con Reino Unido, Bélgica, Holanda y Australia, con precios de la vivienda sobrevalorados y que en 2013 siguen registrando nuevos descensos. Aunque, eso sí, parece que la caída se desacelera, producto de un aumento de la demanda inversora a largo plazo. En 2013 ha continuado la recuperación de las ventas de las viviendas a extranjeros, cuyo peso en el total de ventas fue del 17% en el primer trimestre. Dicha recuperación (del 7,3%) contrasta con el continuado descenso de la demanda interna (-25,4%).

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. Así, con el fin de dinamizar el mercado del alquiler tan necesario para seguir atrayendo al inversor a largo plazo que ya ve un PER atractivo en ello, el Gobierno ha definido recientemente una nueva Ley del Alquiler. Las características principales de dicha ley son: refuerza la libertad de pactos dando prioridad a la voluntad de las partes en varias cuestiones; modifica la recuperación del inmueble por el arrendador (al menos debe transcurrir un año); reduce de cinco a tres años la prórroga obligatoria y de tres a uno la prórroga tácita; mejora la seguridad del tráfico jurídico con la inscripción en el Registro del contrato de arrendamiento; crea un registro de sentencias firmes de impagos de rentas de alquiler con el objetivo de ofrecer información a los propietarios.

La flexibilización en la regularización del alquiler contribuirá a dinamizar este mercado, que es aún muy minoritario en comparación con la mayoría de países europeos, aumentando la oferta de viviendas en alquiler frente al mercado de compraventa, tan arraigado en nuestro país.

## REPRESENTATIVIDAD DE LA MUESTRA

En las bases de datos de Tecnocasa y Kiron tenemos información acerca de los precios de oferta, tasación y venta. En la tabla siguiente (**tabla 2**) se presenta 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 con el Instituto Nacional de Estadística (INE).

Se observa que **precio de oferta** es, de media, significativamente menor en la base de datos de Tecnocasa (1.529€/m<sup>2</sup>) respecto a la base de datos de idealista.com (2.520€/m<sup>2</sup>). En el caso del precio de oferta, el decrecimiento es similar en la base de datos de Tecnocasa pero netamente inferior, en valor absoluto, que el observado en los precios ofertados en la base de datos de idealista.com. En particular, el decrecimiento es del -15,26% en Tecnocasa y del -8,46% en el portal inmobiliario (**tabla 2**).

En relación al **precio de tasación**, se comparan los precios que ofrece la base de datos de Kiron con los del Ministerio de Fomento. La tasación media es algo inferior en el caso de Kiron (1.841€/m<sup>2</sup>) respecto al dato institucional (1.994€/m<sup>2</sup>). Asimismo, la variación es -7,88% en el caso del ministerio y de -13,9% en el caso de Kiron (**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 variación 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 KIRON CON EL DATO**  
**DE OTRAS FUENTES**

|                         | Precio de venta |              | Precio de oferta |               |                  |              | Precio de tasación |              |                  |              |
|-------------------------|-----------------|--------------|------------------|---------------|------------------|--------------|--------------------|--------------|------------------|--------------|
|                         | Tecnocasa       | INE          | Tecnocasa        | idealista.com | Kiron            | M. Fomento   |                    |              |                  |              |
|                         | %               | %            | €/m <sup>2</sup> | %             | €/m <sup>2</sup> | %            | €/m <sup>2</sup>   | %            | €/m <sup>2</sup> | %            |
| Barcelona               | -13,41          | -16,4        | 2.190            | -7,4          | 3.136            | -6,88        | 2.238              | -19,3        | 2.331            | -12,65       |
| Hospitalet de Llobregat | -13,54          | -16,4        | 1.427            | -13,57        | 1.889            | -11,32       | 1.832              | -18,5        | 1.496            | -22,2        |
| Madrid                  | -12,26          | -16,8        | 1.759            | -18,34        | 3.125            | -5,93        | 1.871              | -10,6        | 2.493            | -2,3         |
| Málaga                  | -13,51          | -12,2        | 1.060            | -17,38        | 1.753            | -6,19        | 1.345              | -18          | 1.485            | -16,71       |
| Sevilla                 | -13,69          | -12,2        | 1.217            | -21,48        | 2.029            | -13,27       | 1.491              | -9,9         | 1.631            | -11,36       |
| Valencia                | -16,46          | -12,5        | 842              | -16,47        | 1.661            | -14,2        | 1.103              | -14,3        | 1.345            | -8,38        |
| Zaragoza                | -17,83          | -13,2        | 1.132            | -19,37        | 1.762            | -12,81       | 1.503              | -15,9        | 1.438            | -11,9        |
| <b>TOTAL</b>            | <b>-13,29</b>   | <b>-14,3</b> | <b>1.529</b>     | <b>-15,26</b> | <b>2.520</b>     | <b>-8,46</b> | <b>1.841</b>       | <b>-13,9</b> | <b>1.994</b>     | <b>-7,88</b> |

## ANÁLISIS DE LA HIPOTECA EN ESPAÑA

### EVOLUCIÓN DE LA HIPOTECA MEDIA

El análisis de la evolución de las hipotecas España se ha realizado a partir de la evidencia estadística de la base de datos de Kiron.

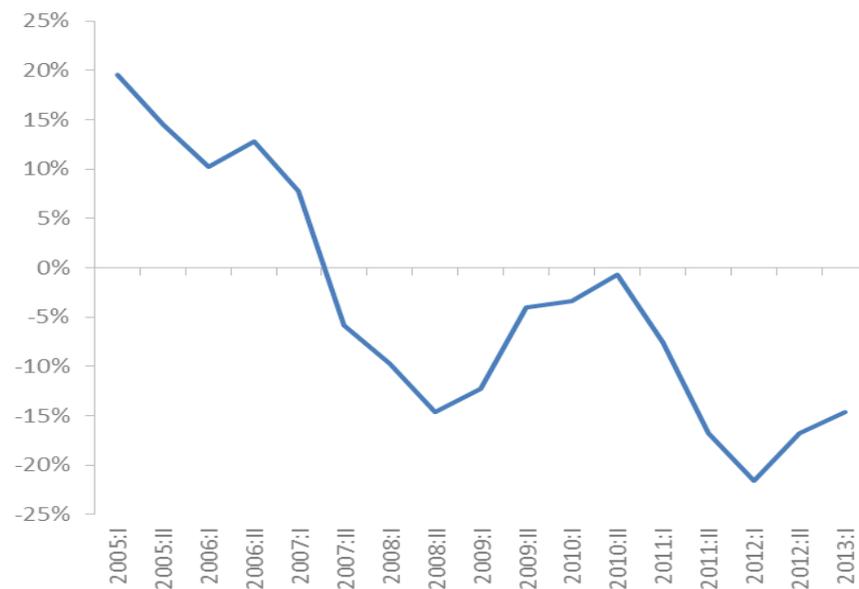
En el **gráfico 4** se presenta la evolución que ha tenido el importe medio de la hipoteca desde el primer semestre de 2004 hasta el primer semestre de 2013. Coincidiendo con la evolución del precio de la vivienda se observa como el máximo de la serie histórica se encuentra en el primer semestre de 2007 (185.462€). Desde entonces, el importe medio nominal ha acumulado un descenso del 53%, situando la hipoteca media en el primer semestre de 2013 en 89.274€.

Entre el segundo semestre de 2008 y el segundo semestre de 2010 se observa una desaceleración en dicha bajada (4,7%). Sin embargo, desde entonces la caída en el importe medio volvió a repuntar, produciéndose una bajada entre el segundo semestre de 2010 y el primer semestre de 2013 de algo más del 38% (**gráfico 5**). No obstante se ha de destacar que en el primer semestre de 2013 la tasa de decrecimiento sigue desacelerándose. Entre el primer semestre de 2011 y el primero de 2012, la caída fue del -21,6%, entre el segundo de 2011 y el segundo de 2012 dicha caída fue del -16,7%, mientras que entre el primer semestre de 2012 y el primer semestre de 2013 la caída es de -11,56%.

**GRÁFICO 4.**  
**IMPORTE MEDIO DE LA HIPOTECA**



**GRÁFICO 5.**  
**VARIACIÓN INTERANUAL**



En la **tabla 3** se muestra la evolución durante el último año del importe de la hipoteca media para una selección de ciudades. Durante el primer semestre de 2013 se sigue observando una desaceleración en la caída del importe medio de las hipotecas. Así, entre el primer semestre de 2012 y el primer semestre de 2013 para las ciudades seleccionadas ninguna de las caídas en el importe medio llega al -20%. Destacan l'Hospitalet de Llobregat (-19,47%) y Zaragoza (-18,33%).

**TABLA 3**  
**IMPORTE (€) MEDIO DE LA HIPOTECA<sup>2</sup>**

|                         | primer<br>semestre<br>2012 | primer<br>semestre<br>2013 | %<br>variación |
|-------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------|
| Barcelona               | 122.886                    | 104.795                    | -14,72%        |
| Hospitalet de Llobregat | 103.453                    | 83.308                     | -19,47%        |
| Madrid                  | 95.385                     | 85.534                     | -10,33%        |
| Málaga                  | 98.186                     | 88.440                     | -9,93%         |
| Móstoles                | 100.022                    | 97.067                     | -2,95%         |
| Sevilla                 | 91.926                     | 81.142                     | -11,73%        |
| Zaragoza                | 87.105                     | 71.136                     | -18,33%        |
| <b>Total</b>            | <b>100.945</b>             | <b>89.274</b>              | <b>-11,56%</b> |

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

## 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 posibilidad de morosidad hipotecaria. De igual forma, la evolución de estos indicadores permite determinar si sigue el endurecimiento, o contrariamente ha habido una cierta relajación en el nivel de exigencia por parte de las entidades bancarias en la concesión de hipotecas.

Estos indicadores son: la **ratio préstamo a valor** (importe hipoteca / valor de tasación de la vivienda), el **tipo de contrato laboral del hipotecado** y la **cuota mensual de la hipoteca**.

La evolución de los indicadores de riesgo muestra que las entidades bancarias siguen en una línea más ortodoxa en lo referente a los criterios de calidad crediticia que ya se inició en 2007, justo un año antes de la explosión de la burbuja inmobiliaria. 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 66% en el primer semestre de 2013 (**gráfico 6**). De hecho, entre el segundo semestre de 2011 y el primer semestre de 2013, dicha ratio (préstamo a valor) ha descendido en más de 6 puntos porcentuales. Es importante destacar que un préstamo a valor por debajo del 70% implica una actitud bastante conservadora por parte de las entidades de crédito, y un claro intento de disminuir el riesgo en los préstamos hipotecarios que conceden.

De igual forma, el porcentaje de hipotecados con contrato laboral temporal sigue descendiendo, de casi un 40% en 2005 a tan solo un 7% en el primer semestre de 2013. Por el contrario, el porcentaje de hipotecas suscritas a personas con contrato laboral indefinido sigue creciendo, pasando del 52% en 2006 al 80% justo después del pinchazo de la burbuja inmobiliaria (segundo semestre de 2008), y alcanzando el 84% en el primer semestre de 2013 (**gráfico 7**).

La cuota mensual de las hipotecas también ha experimentado caídas importantes, pasando de 976€/mes (máximo de la serie - segundo semestre de 2007) a 400€/mes en el primer semestre de 2013, siendo éste el mínimo histórico de la serie (**gráfico 8**). 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 oscilaba alrededor de los 900€,

mientras que entre 2009 y 2011, dicha cuota ha estado por encima de los 500€/mes.<sup>3</sup> Desde el primer semestre de 2012, la cuota mensual es inferior a 500 €/mes. Esta reducción tan importante se debe sobre todo a la caída del importe medio de las hipotecas concedidas.

Finalmente el **gráfico 9** muestra la evolución de los plazos de las hipotecas. La conclusión que se desprende de dicho gráfico es que desde 2009 se observa una tendencia muy marcada a conceder hipotecas más cortas. Así por ejemplo, en el primer semestre de 2009 el porcentaje de hipotecas a 40 años era del 45%, mientras que para el primer semestre de 2013 este valor ha sido de tan solo el 8%. Por el contrario, se observa un incremento muy importante de las hipotecas a menos de 30 años, pasando de ser tan solo el 7,5% en 2006 a algo más del 37% en el primer semestre de 2013, un 6% más que en el semestre anterior.

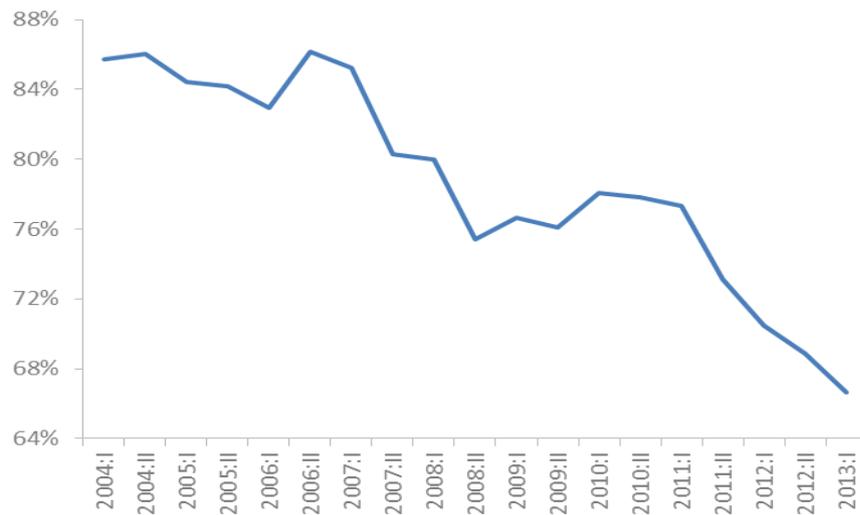
A lo largo de este semestre, este tipo de hipotecas más cortas alcanza su máximo por sexto semestre consecutivo. Las hipotecas a 30 años también se han incrementado, constituyendo éstas en 2013 un 42% del total de hipotecas. Por el contrario, el porcentaje de hipotecas a 35 años sigue cayendo y son un 10% del total en 2013.

---

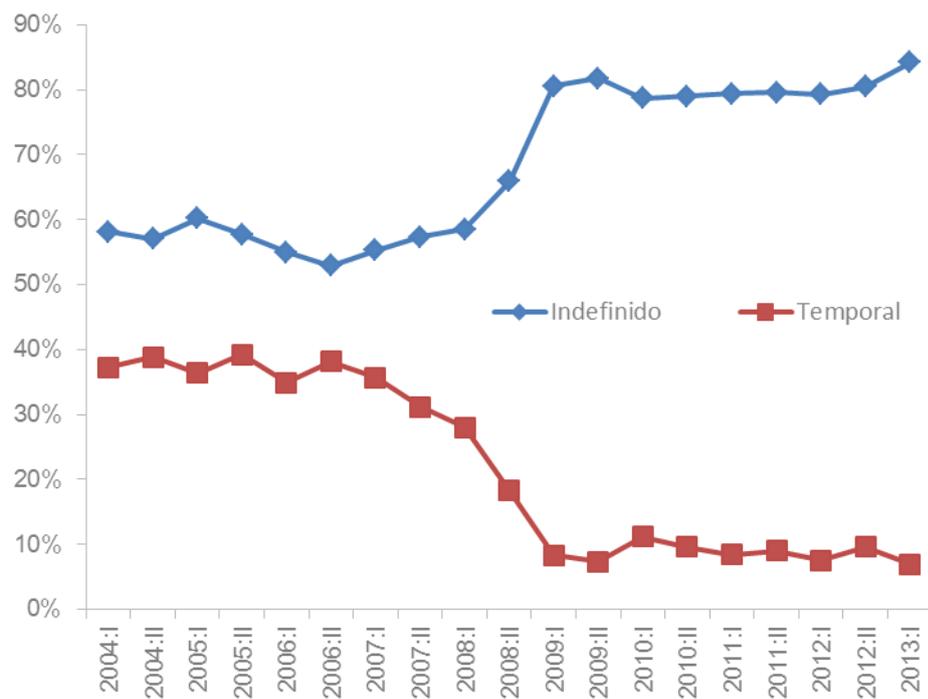
<sup>3</sup> La variable cuota mensual es solo una aproximación de elaboración propia a partir de los datos proporcionados por Kiron. Para dicho cálculo se ha utilizado la fórmula estándar.

## GRÁFICO 6 RATIO PRÉSTAMO A VALOR

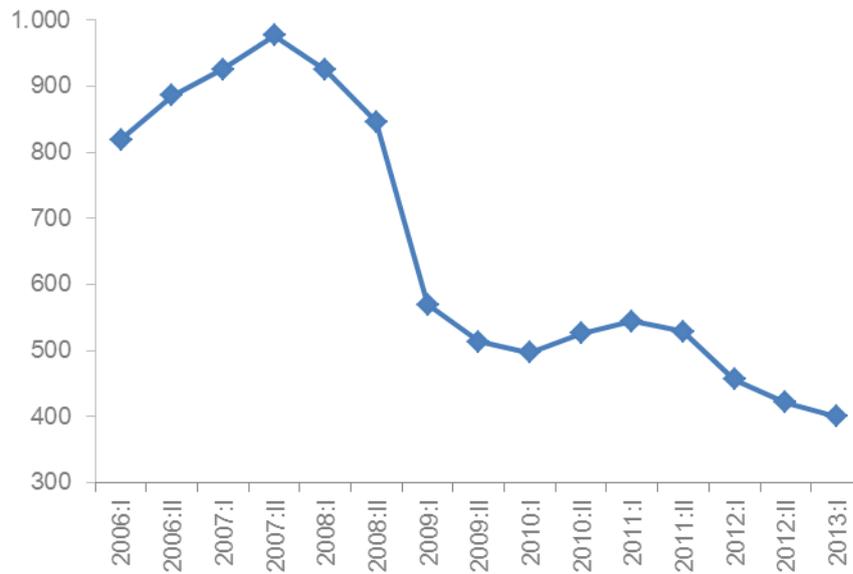
(importe de la hipoteca / valor de tasación de la vivienda)



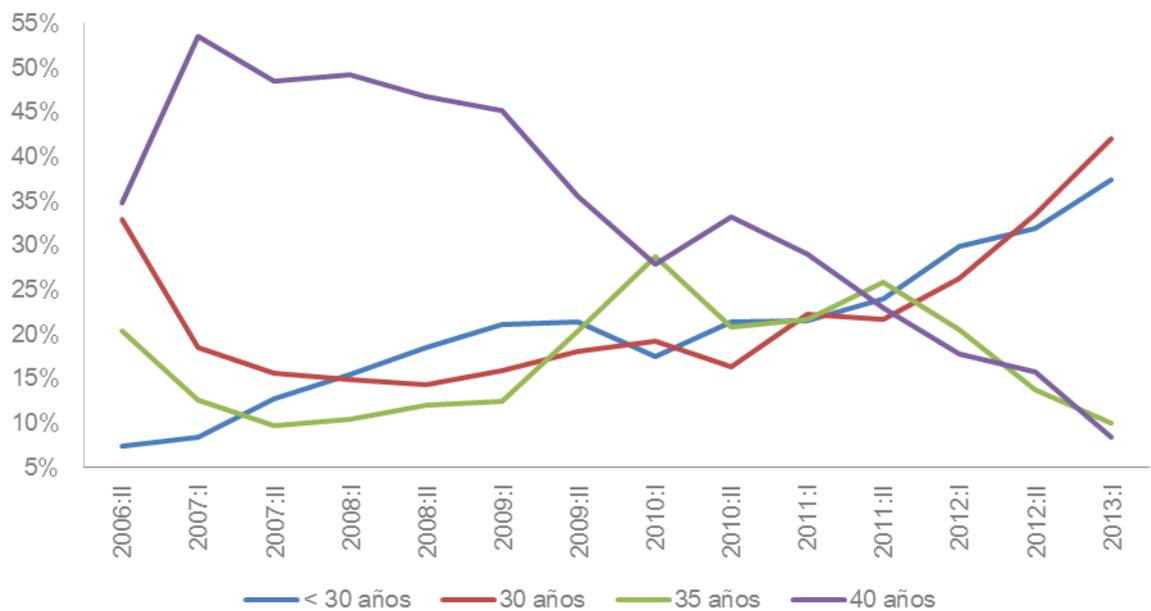
## GRÁFICO 7 TIPO DE CONTRATO LABORAL DEL HIPOTECADO



**GRÁFICO 8**  
**CUOTA MENSUAL DE LA HIPOTECA**



**GRÁFICO 9**  
**EVOLUCIÓN DE LOS PLAZOS DE LAS HIPOTECAS**



## CONCLUSIONES

El importe medio de las hipotecas ha sufrido un descenso continuado desde 2007 hasta 2013. Este decrecimiento viene dado como consecuencia de dos factores: la caída del precio de la vivienda y la decisión de las entidades bancarias de disminuir el riesgo de las hipotecas que conceden reduciendo el importe de las mismas. Sin embargo, y como consecuencia de la decisión de eliminar las deducciones fiscales por compra en 2010, la caída del importe sufrió una desaceleración debido al incremento en la demanda de vivienda en propiedad, y la consecuente desaceleración en la caída del precio. En el primer semestre de 2013, la hipoteca media siguió decreciendo ostensiblemente respecto al semestre anterior y por sexto año consecutivo.

Otra conclusión importante que se desprende del 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, la ratio préstamo a valor ha caído entre 2006 y 2013 casi 20 puntos porcentuales, del 86% (máximo de la serie histórica) al 66% (mínimo de la serie - primer semestre de 2013). Un préstamo a valor medio por debajo del 70% indica un comportamiento muy conservador por parte de las entidades bancarias.

Otra forma de disminuir el riesgo de las hipotecas por parte de bancos y cajas ha consistido en reducir el porcentaje de hipotecados con contrato temporal a favor de las personas que tenían contrato indefinido. Así pues, el porcentaje de hipotecados con contrato temporal descendió en más de cuatro veces entre 2007 y 2013. Por el contrario, en 2013 el porcentaje de hipotecas concedidas a personas con contrato laboral indefinido ha sido del 84%, mientras que en 2006 fue de tal sólo el 50%.