# Informe sobre el mercado de la vivienda

# 2012

## segundo semestre

TECNOCASA GROUP

upf. Universitat Pompeu Fabra *Barcelona*

Coordinador del Informe: José 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 informe

- 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 INFORME

El presente informe es el décimo sexto 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 completas y adecuadas para el análisis del mercado de la vivienda. Además, la recopilación de datos desde 2004 aporta una información muy valiosa sobre la evolución del mercado inmobiliario en España.

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 segundo 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.

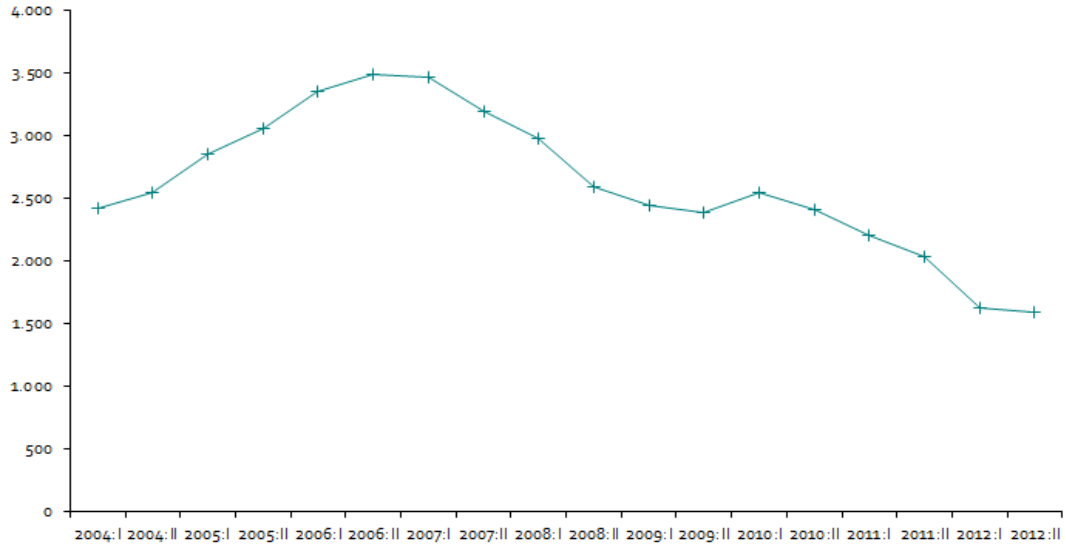
# ANÁLISIS DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

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 segundo 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 alcanzó los 3.500€.

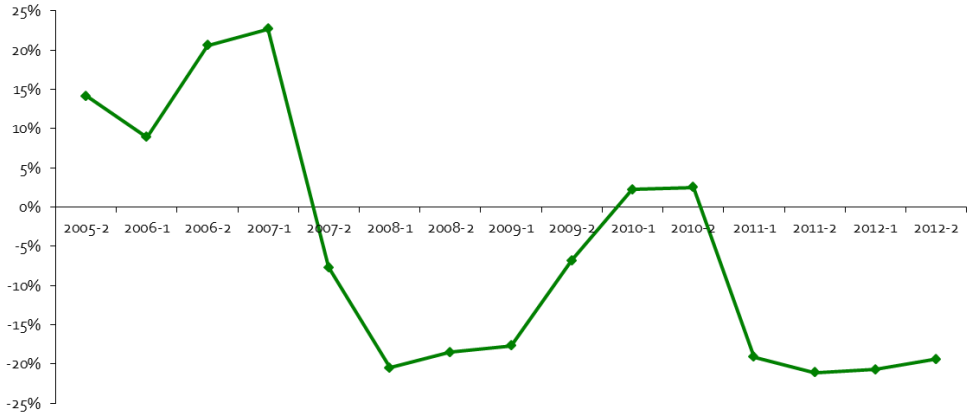
Desde entonces hasta el último dato (1.598€ - segundo semestre de 2012), el precio nominal se ha reducido en más de un 50%. En la actualidad, el precio se encuentra a niveles claramente inferiores al primer dato de la serie histórica (primer semestre de 2004).

**GRÁFICO 1**
EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA




La tasa de variación del precio por metro cuadrado durante el segundo semestre de 2012 (**gráfico 2**), al compararlo con el segundo semestre de 2011, es de -19,42%. Es decir, el precio de la vivienda se ha reducido con fuerza en el último año, manteniendo la tendencia observada en el semestre anterior. Este hecho consolida una nueva aceleración en el proceso de ajuste de la vivienda en España, superando incluso la tasa de decrecimiento que hubo 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, -31%, se observa en la ciudad de L'Hospitalet de Llobregat (**tabla 1**), mientras que la menor tasa está en Sevilla (-17,34%). En todas las poblaciones analizadas las tasas negativas superan 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 segundo semestre de 2012 es Barcelona (1.945€).

## TABLA 1
PRECIO (€) POR METRO CUADRADO

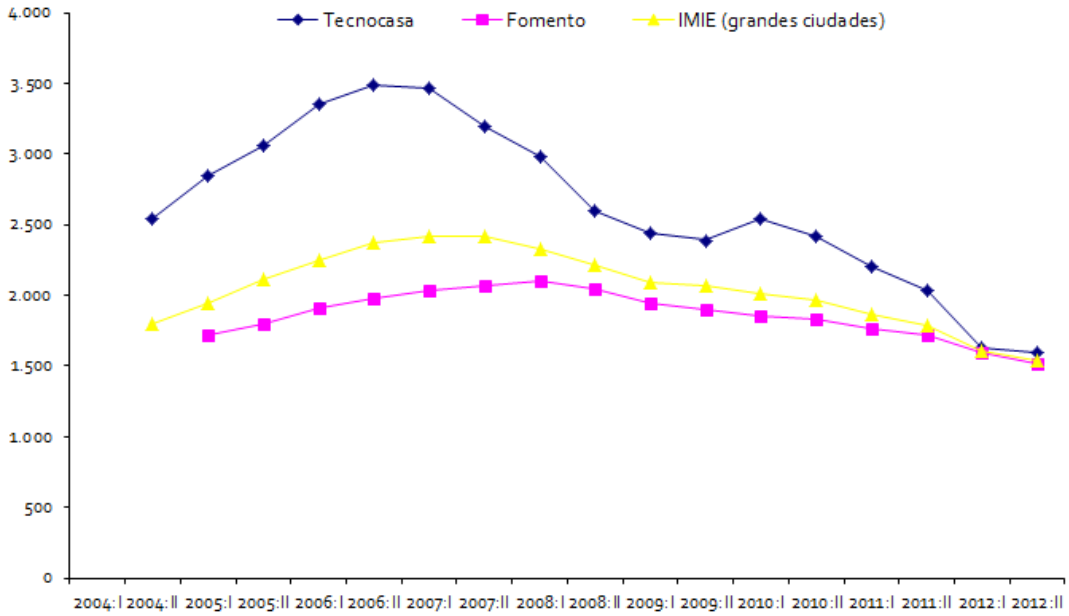
| | segundo semestre 2011 | segundo semestre 2012 | % variación |
|---|---|---|---|
| Barcelona | 2.482 | 1.945 | -21,64 |
| Hospitalet de Llobregat | 2.045 | 1.411 | -31,00 |
| Madrid | 2.212 | 1.819 | -17,77 |
| Málaga | 1.387 | 1.141 | -17,74 |
| Sevilla | 1.505 | 1.244 | -17,34 |
| Valencia | 1.170 | 924 | -21,03 |
| Zaragoza | 1.480 | 1.190 | -19,59 |
| **TOTAL** | **1.983** | **1.598** | **-19,42** |

# CONCLUSIONES

El precio de la vivienda en España ha decrecido desde máximos un 54,20% 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 (27,8%), 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 36,23%. 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, cuando el precio se ha reducido en un 19,42%.

[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 en 2012 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 (-5,13%) respecto al mismo periodo del año anterior (de 241.745 viviendas a 229.351 viviendas). Es probable que en los últimos meses de 2012, el descenso se haya mitigado un poco gracias al impulso dado a las ventas para aprovechar la desgravación antes de su desaparición el 1 de enero de 2013, y también para beneficiarse de un IVA inferior, ya que a partir de la misma fecha, las transacciones de viviendas se gravaran con un impuesto sobre el valor añadido del 10% en lugar del 4% anterior. De todas formas, parte de este efecto ya se ha captado hasta el 30 de septiembre. Además, los datos avanzados del número de fincas transmitidas inscritas en el Registro de la Propiedad (datos del INE) indican que, de los tres meses restantes, sólo las transacciones de octubre han sido mejores en 2012 que en 2011. 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, los precios. De hecho, todos los índices, oficiales y no oficiales, siguen reflejando una consolidación en la aceleración de 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. Tanto la definitiva eliminación de la desgravación (sin efectos retroactivos) como el aumento del IVA aplicable a la transacción hacen previsible que afecten negativamente al número de transacciones y al precio de la vivienda.

En cuanto a los efectos del Sareb, éstos son todavía confusos. Por una parte, el recorte medio para los activos adjudicados parece, en algunos casos, escaso. En este sentido, el hecho de que la rentabilidad esperada sobre el capital (RoE) del Sareb se sitúe en torno al 14-15% explica que el Sareb haya decidido primar unos precios elevados de venta de sus pisos frente a la rapidez en dar salida a su stock, con el fin de maximizar su rentabilidad. Así, ha impuesto a las entidades que comercializan sus inmuebles –las entidades nacionalizadas- un precio mínimo de venta un 25% por encima del valor al que los transfirieron, y les otorga incentivos para venderlos todavía más

caros. No parece, por lo tanto, que a corto plazo el Sareb sea un elemento catalizador del ajuste de precios, sino más bien lo contrario. De todas formas, si sucede lo que parece razonable (es decir, que unos mismos inmuebles que no se habían vendido a precios inferiores continúen sin venderse ahora a precios mayores), a medio plazo los efectos son inciertos.

# 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 con datos del INE.

Se observa que el precio de oferta es, de media, significativamente menor en la base de datos de Tecnocasa (1.729€/m²) que en la base de datos de idealista.com (2.634€/m²). En el caso del precio de oferta, el decrecimiento es netamente inferior, en valor absoluto, que el observado en los precios de venta. En particular, el decrecimiento es del -11,70% en la base de datos de Tecnocasa y del -9,36% en la del portal idealista.com **[Tabla 2]**

En cuanto a los precios de tasación, se pueden comparar los precios que ofrece la base de datos de Kìron con los del Ministerio de Fomento. En este caso, los valores de tasación medios son relativamente similares. La tasación media es ligeramente inferior en el caso de Kìron (2.072€/m²) respecto al dato del ministerio (2.263€/m²). Asimismo, la tasa de crecimiento de la tasación media es también muy similar, siendo ligeramente inferior en la base de datos del ministerio (-12,78%), en comparación con la tasación media de Kìron (-12,14%) **[Tabla 2]**

Por último, en relación 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 KÌRON CON EL DATO DE OTRAS FUENTES

| | Precio de venta | | Precio de oferta | | | | Precio de tasación | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Tecnocasa | INE | Tecnocasa | | idealista.com | | Kiron | | Fomento | |
| | % | % | €/m² | % | €/m² | % | €/m² | % | €/m² | % |
| Barcelona | -21,64 | -17,4 | 2.245 | -15,76 | 3.308 | -9,38 | 2.569 | -18,14 | 3.103 | -9,73 |
| L'Hospitalet de Llobregat | -31,00 | -17,4 | 1.565 | -23,25 | 2.004 | -14,60 | 1.949 | -27,69 | 1.647 | -23,83 |
| Madrid | -17,77 | -18,5 | 2.050 | -10,75 | 3.209 | -7,74 | 2.326 | -2,87 | 2.459 | -12,57 |
| Málaga | -17,74 | -14,6 | 1.283 | -8,09 | 1.817 | -7,92 | 1.404 | -20,25 | 1.416 | -15,43 |
| Sevilla | -17,34 | -14,6 | 1.451 | -11,90 | 2.183 | -12,96 | 1.643 | -14,27 | 1.715 | -14,78 |
| Valencia | -21,03 | -15,4 | 1.003 | -14,71 | 1.770 | -15,71 | 1.187 | -25,04 | 1.317 | -19,41 |
| Zaragoza | -19,59 | -16,5 | 1.351 | -9,08 | 1.883 | -12,51 | 1.626 | -14,96 | 1.517 | -13,74 |
| **TOTAL** | **-19,42** | **-16,4** | **1.729** | **-11,70** | **2.634** | **-9,36** | **2.072** | **-12,14** | **2.140** | **-12,86** |

# 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 Kìron.

En el **gráfico 4**, se presenta la evolución que ha tenido el importe medio de la hipoteca entre el primer semestre de 2004 y el segundo semestre 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 primer semestre de 2007 (185.462€). Desde entonces, el importe medio nominal ha acumulado un descenso del 47%, situándose la hipoteca media en el segundo semestre de 2012 en unos 32.000€ por debajo de la hipoteca media a principios de 2004. Para el último semestre (segundo semestre de 2012) el valor fue de 99.346€.

Entre el segundo semestre de 2008 y el segundo de 2010 se observó una desaceleración en dicha caída (4,7%). Sin embargo, desde entonces la caída volvió a ser pronunciada, produciéndose una bajada entre el segundo semestre de 2010 y el segundo semestre de 2012 de casi el 31% (**gráfico 5**). No obstante, hay que destacar que entre el primer semestre de 2012 y el segundo semestre de 2012 la tasa de decrecimiento semestral se ha desacelerado por primera vez en los últimos 2 años.

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

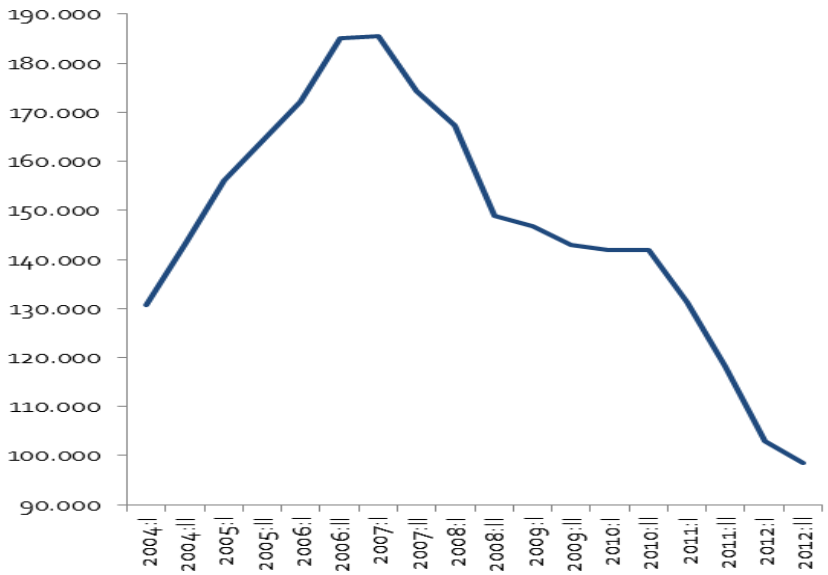
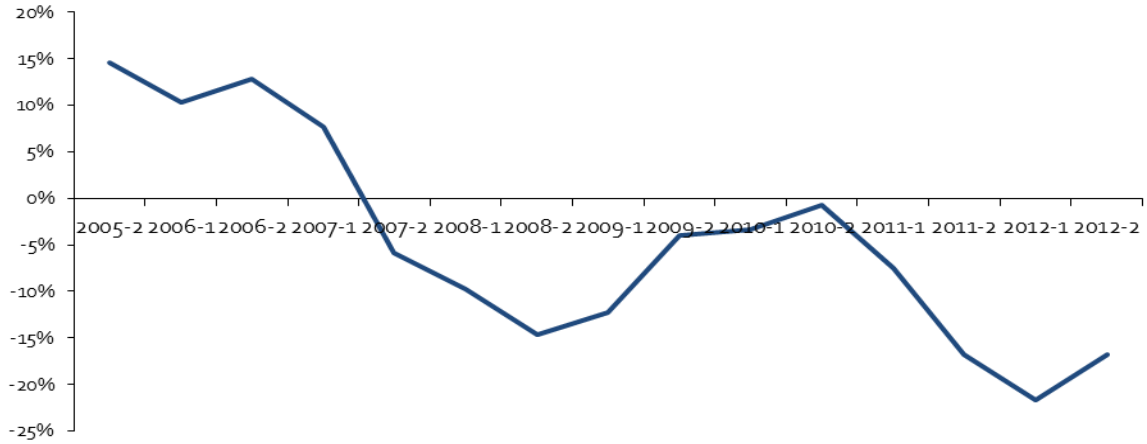



**GRÁFICO 5**
CAMBIO PORCENTUAL INTERANUAL




En la **tabla 3** se muestra la evolución durante el último año del importe de la hipoteca media para una selección de ciudades. En contraste con lo observado entre el primer semestre de 2011 y el primer semestre de 2012, entre el segundo semestre de 2011 y el segundo semestre de 2012, solo dos poblaciones registran descensos por encima del 20%. Son L'Hospitalet de Llobregat (-30,4%) y Sevilla (-21,6%).

Entre el segundo semestre de 2011 y el segundo semestre de 2012, en Madrid y Barcelona las caídas en el importe medio de la hipoteca han sido del 9,65% y del 16,5%, respectivamente.

Para el conjunto de poblaciones seleccionadas, la variación es similar que para el observado en el total de España (-14,6%). Estos resultados parecen indicar que se puede haber iniciado una desaceleración en la caída del importe medio de la hipoteca.

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

| | Segundo semestre 2011 | Segundo semestre 2012 | % variación |
|---|---|---|---|
| Barcelona | 143.865 | 120.175 | -16,5 |
| Córdoba | 96.403 | 84.714 | -12,1 |
| L'Hospitalet de Llobregat | 131.769 | 91.717 | -30,4 |
| Huelva | 88.574 | 80.782 | -8,8 |
| Madrid | 109.783 | 99.227 | -9,65 |
| Málaga | 109.322 | 89.525 | -18,1 |
| Sevilla | 112.852 | 88.459 | -21,6 |
| Zaragoza | 98.447 | 81.661 | -17,1 |
| **Total** | **116.378** | **99.346** | **-14,6** |

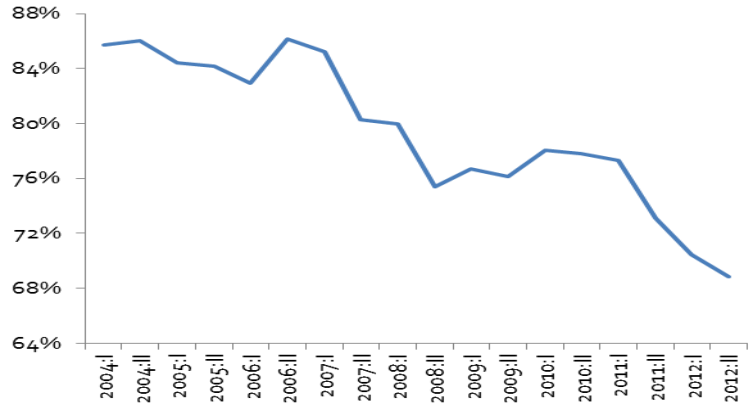
## EVOLUCIÓN DE ALGUNOS INDICADORES DE RIESGO

En este apartado presentamos la evolución de algunos indicadores de riesgo de una hipoteca. Estos indicadores hacen referencia a variables que son determinantes en la probabilidad de impago de un préstamo. De igual forma, la evolución de estos indicadores permite determinar si ha habido un endurecimiento o una relajación en el nivel de exigencia por parte de las entidades de crédito en la concesión de hipotecas a lo largo de los últimos años.

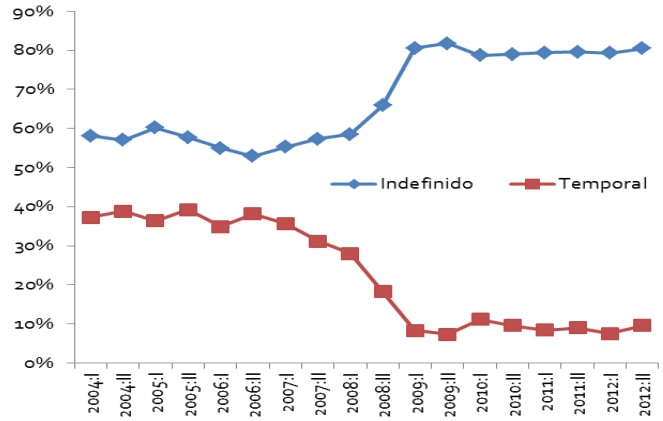
Estos indicadores son: la **ratio préstamo a valor** (importe de la hipoteca / valor de tasación), el **tipo de contrato laboral del hipotecado,** la **cuota mensual** del préstamo y el **plazo de la hipoteca**. La evolución temporal de estos indicadores se muestra en los **gráficos 6 a 9**.

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

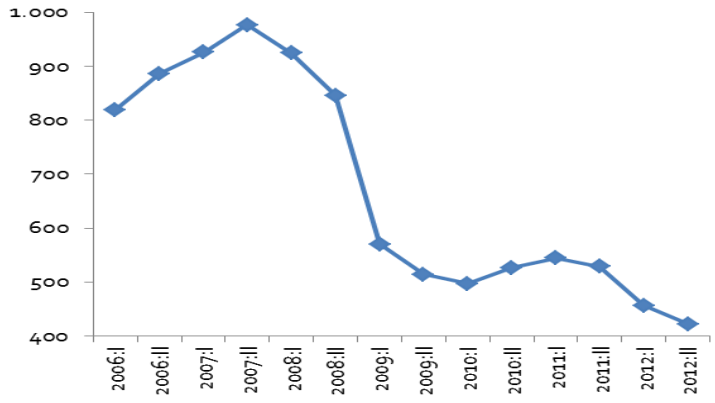
## GRÁFICO 6
RATIO PRÉSTAMO A VALOR




## GRÁFICO 7
TIPO DE CONTRATO LABORAL




## GRÁFICO 8
CUOTA MENSUAL



La evolución de los indicadores de riesgo muestra que los bancos siguen en una línea ortodoxa en lo referente a los criterios de calidad crediticia que ya se inició en el año 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 69% (segundo semestre de 2012) (**gráfico 6**). De hecho, entre el segundo semestre de 2011 y el segundo semestre de 2012, dicha ratio ha descendido en más de 4 puntos porcentuales. Es importante destacar que un préstamo a valor por debajo del 70% muestra una actitud bastante conservadora por parte de las entidades bancarias y un claro intento de disminuir el riesgo en los préstamos concedidos.

De igual forma, el porcentaje de hipotecados con **contrato laboral** temporal ha descendido de casi un 40% (año 2005) a tan solo un 9% (segundo semestre de 2012). Contrariamente, el porcentaje de hipotecas suscritas a personas con un 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 (**gráfico 7**).

La **cuota mensual** de la hipoteca también ha experimentado caídas importantes, descendiendo de los 976€/mes (máximo de la serie - segundo semestre de 2007) a 422€/mes (segundo semestre de 2012) (**gráfico 8**). No obstante, el cambio de tendencia más marcado se observa a partir del primer semestre de 2009. Así, por ejemplo, entre 2006 y 2008 la cuota mensual media oscilaba alrededor de los 900€/mes, mientras que entre 2009 y 2012, dicha cuota rondaba los 500€/mes, siendo el mínimo de la serie histórica el correspondiente al último dato analizado, segundo semestre de 2012 (422 €/mes).

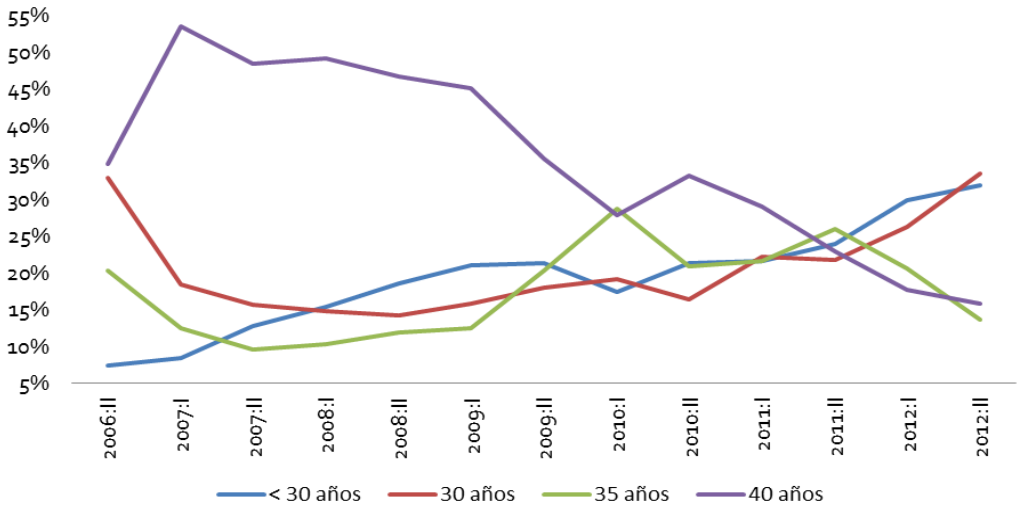
Esta reducción tan importante se debe sobre todo a la caída del importe medio de las hipotecas concedidas. Sin embargo, a pesar de que el importe ha seguido cayendo durante el último año, la cuota se ha mantenido más o menos constante respecto al año anterior debido a un repunte en los diferenciales aplicados por cajas y bancos para compensar la caída del tipo base (IRPH y Euribor).

Finalmente, el **gráfico 9** muestra la evolución del **plazo de la hipoteca**. La conclusión que se desprende 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 segundo semestre de 2012 este valor fue del 16%, solo 2 puntos porcentuales menos que en el semestre anterior. Por el contrario, se observa un incre-

mento muy importante de las hipotecas a menos de 30 años, pasando de ser el 7,5% en 2006 a casi el 32% en el segundo semestre de 2012, un 2% más que en el semestre anterior.

A lo largo de este semestre, las hipotecas más cortas alcanzan su máximo por quinto semestre consecutivo. Las hipotecas a 30 y 35 años han seguido un comportamiento en forma de U, es decir, el porcentaje de estas hipotecas ha decrecido entre 2006 y 2008 de forma significativa para empezar a crecer de nuevo alcanzando en 2011 niveles similares a los observados en 2006 y 2007. No obstante, a lo largo del último año, la proporción de hipotecas a 30 años ha crecido en casi 12 puntos porcentuales, 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 dos factores: por un lado, la caída del precio de la vivienda; por otro lado, la decisión de los bancos 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 la deducción fiscal 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 segundo semestre de 2012 la hipoteca media siguió decreciendo ostensiblemente respecto al semestre anterior por cuarto semestre 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 2012 casi 18 puntos porcentuales, del 86% al 69%. Un préstamo a valor medio por debajo del 70% implica un comportamiento muy conservador por parte de las entidades de crédito.

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

Por otro lado, tanto el decrecimiento progresivo en los tipos de interés como en el importe de la hipoteca han llevado a una reducción remarcable de la cuota media mensual, pasando de su máximo en el segundo semestre de 2007 de 976€/mes a 422€/mes en el segundo semestre de 2012, es decir, una reducción del 57%.