

Informe sobre el
mercado de la vivienda

2013
segundo semestre



Universitat
Pompeu Fabra
Barcelona

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

- Objetivo 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
 - __ Variación interanual
 - __ Importe (€) medio de la hipoteca
- Evolución de algunos indicadores de riesgo
 - __ Ratio préstamo a valor
 - __ Tipo de contrato laboral
 - __ Cuota mensual
 - __ Plazo de la hipoteca
 - __ Tipos de interés y otros costes
 - __ Tipos de interés
 - __ Comisión de apertura y cierre
 - __ Conclusiones

OBJETIVO DEL ESTUDIO

El presente informe es el décimo octavo 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 segundo semestre de 2013 y compara los resultados con el mismo semestre de 2012 (comparación 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.

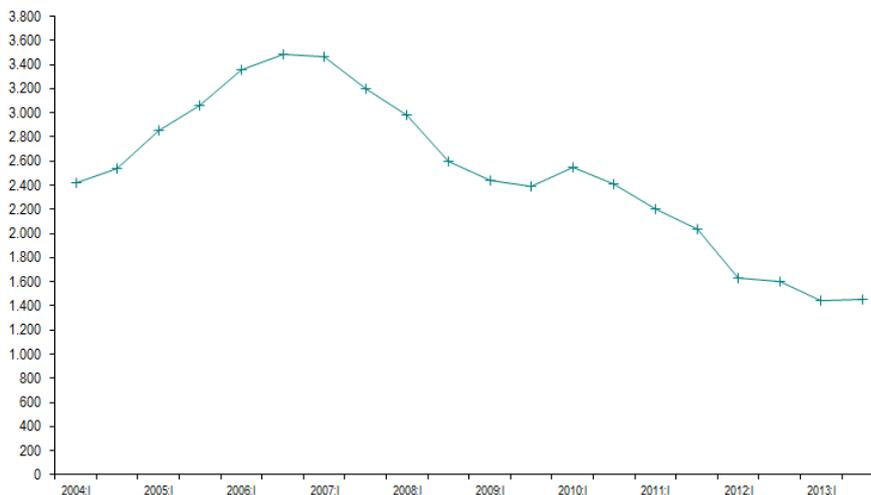
La peculiaridad de este estudio, y que marca la diferencia respecto a otros informes del sector, es que es el único que analiza el proceso de compraventa de una vivienda en todas sus fases, es decir, desde que ésta sale al mercado (precio de oferta) hasta que es vendida (precio de venta), sin olvidar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

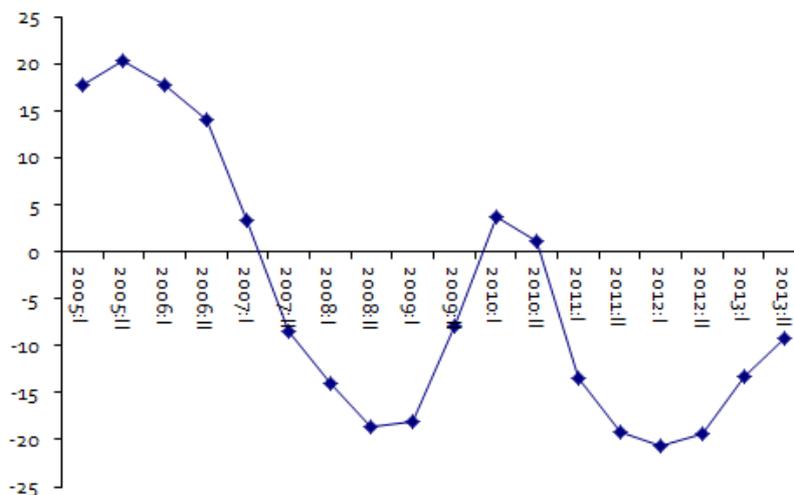
En el **GRÁFICO 1** se presenta la evolución desde el primer semestre de 2004 hasta el segundo semestre de 2013. En este sentido, se observa cómo el máximo de la serie histórica se encuentra a finales de 2006 - principios de 2007, cuando el metro cuadrado rozó los 3.500€. Desde entonces hasta el último dato (1.456€ - segundo semestre de 2013), el precio nominal se ha reducido casi un 60%. De hecho, en la actualidad 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 en el segundo semestre de 2013 (**GRÁFICO 2**), al compararlo con el segundo semestre de 2012, es de -9,19%. Es decir, el precio de la vivienda se ha reducido considerablemente en el último año, aunque mostrando síntomas de clara recuperación respecto a las tasas observadas en semestres anteriores. De hecho, se trata de la menor tasa de decrecimiento en dos años. Se consolida así la desaceleración en el proceso de ajuste de la vivienda en España y se observa como en el último semestre el precio se ha mantenido constante.

GRÁFICO 2 VARIACIÓN ANUAL DEL PRECIO DE LA VIVIENDA



La mayor tasa de decrecimiento, -17,86%, se observa en la ciudad de Valencia (TABLA 1), mientras que la menor tasa está en Barcelona (-4,17%). Tres de las siete ciudades presentan ya tasas de crecimiento de un solo dígito.

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 2013 es Barcelona (1.862€).

TABLA 1
 PRECIO (€) POR METRO CUADRADO

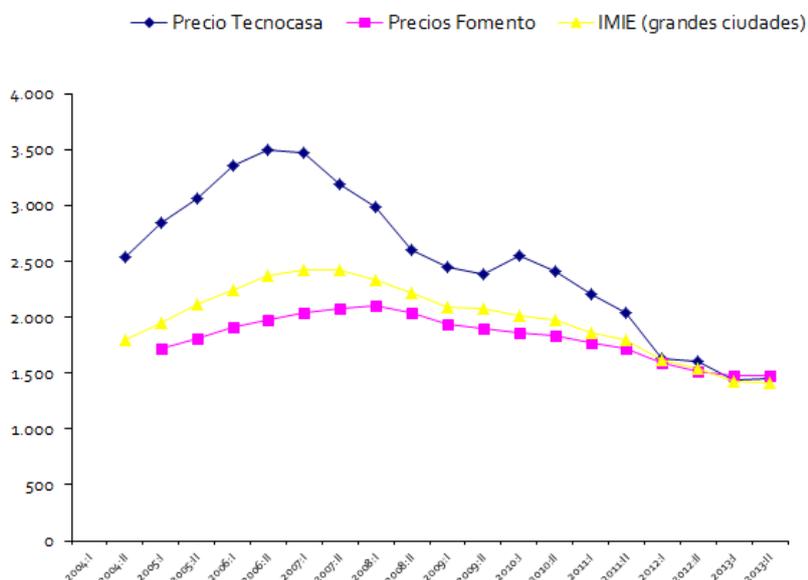
	segundo semestre 2012	segundo semestre 2013	% variación
Barcelona	1.943	1.862	-4,17
L'Hospitalet de Llobregat	1.411	1.266	-10,28
Madrid	1.834	1.648	-10,14
Málaga	1.141	1.029	-9,82
Sevilla	1.244	1.154	-7,23
Valencia	924	759	-17,86
Zaragoza	1.183	996	-15,81
TOTAL	1.604	1.456	-9,19

CONCLUSIONES

El precio de la vivienda en España ha decrecido desde máximos un 58,27% 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 (29,82%), 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 41,77%. Ahora bien, todas las fuentes coinciden en que el precio de la vivienda se sitúa a niveles 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 ha terminado pero se está desacelerando durante el último año, reduciéndose un 9,19%.

Si comparamos el último trimestre de 2013 con el resto del año podemos ver algunos datos significativos. En 2013 se vendieron en España unas 340.000 viviendas, una cifra inferior a 2012 y la más reducida desde que comenzó la crisis.

Tal es la paralización del sector que en 2013 se esperaba una ligera recuperación en las tasas de crecimiento. Sin embargo, el número de transacciones se ha vuelto a reducir durante los primeros tres trimestres un 9,8% respecto al mismo periodo de 2012. Las transacciones hoy suponen poco más de un 30% de las que había en 2006, mientras, como se verá, las hipotecas apenas llegan a un 20% de las que había ese año. Esta mayor reducción en el número de hipotecas supone un incre-

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 sitúa sistemáticamente por encima del índice de precios del Ministerio de Fomento.

mente del número de operaciones al contado, un incremento que se ha intensificado en 2013.

Así, en el conjunto del año las compraventas cayeron un 9,8% mientras que el número de hipotecas (hasta noviembre) descendió un 27,7%, lo que pone de manifiesto que, ante el retraimiento de la financiación bancaria, se ha intensificado el porcentaje de compras que se efectúan al contado o con financiación no hipotecaria.

Además, tanto el FMI como la OCDE siguen instando a que se baraje la posibilidad de eliminar la deducción por inversión en vivienda habitual con carácter retroactivo. Parece ser que el Comité de Expertos está contemplando dicha posibilidad. De todas formas, también parece que la eliminación podría ser paulatina. Diversos estudios han puesto de manifiesto los efectos perniciosos de dicha deducción. Se trata de una desgravación muy costosa para el erario público; ralentiza el necesario ajuste de precios del sector inmobiliario español; discrimina en contra de cualquier otro tipo de patrimonio; es regresiva; incentiva la asunción de riesgos financieros y sobrevaloraciones de los activos; reasigna muchos recursos al sector de la construcción; es difícil plantearla como transitoria; discrimina el alquiler y muchos estudios indican que tiene un impacto indirecto negativo en el empleo. Todo ello sin apenas impacto positivo sobre el stock de viviendas (especialmente el de viviendas sin vender).

Por otro lado, una política anticíclica recomendaría no haberla tenido en los años de *boom* y plantear ahora su incorporación, especialmente, para las viviendas nuevas en stock. Dicho stock sigue preocupando a instituciones financieras, gobiernos y población. Un ejemplo de ello es el elevado ritmo de venta de inmuebles de las instituciones bancarias (que aún así no consiguen disminuir el stock, pues durante el año 2013 vendieron tantas viviendas como nuevas adjudicaciones tuvieron) y la posibilidad de instaurar un impuesto sobre las viviendas vacías de las entidades bancarias (en el caso de Andalucía y Catalunya).

Sin perspectivas positivas para dos de los tres dinamizadores de las ventas (empleo y crédito), los precios siguen siendo la única salida. Según la OCDE y The Economist, España está situada en el grupo de países con precios de la vivienda sobrevalorados. Aunque, eso sí, la caída se ha desacelerado producto de un aumento de la demanda del inversor a largo plazo así como de las compras al contado.

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 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 **precio 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 (1.643€/m²) respecto a la base de datos de idealista.com (2.619€/m²). En este caso, el decrecimiento (9,59%) es similar al observado en el precio de venta (9,19%) y netamente superior, en valor absoluto, a la cifra observada en la base de datos del portal inmobiliario (4,84%). (**TABLA 2**)

En relación al **precio de tasación**, se puede comparar la base de datos de Kiron con los datos del Ministerio de Fomento. La tasación media es algo inferior en el caso de Kiron (1.861€) respecto al dato del ministerio (2.073€). Asimismo, la variación de la tasación media es también superior en el caso del ministerio (-9,50%), en comparación con los datos del Grupo Tecnocasa (-13,19%). (**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. Es la comparación en la que 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	Tecnocasa	idealista.com	Kiron	M. Fomento
	%	%	€/m ²	%	€/m ²	%	€/m ²	%	€/m ²	%
Barcelona	-4,17	-8,1	2.114	-5,46	3.183	-1,06	2.214	-14,13	2.466	-5,48
L'Hospitalet de Llobregat	-10,28	-8,1	1.345	-14,82	2.004	8,32	1.887	-3,15	1.708	-10,76
Madrid	-10,14	-8,2	1.853	-9,92	3.107	-3,18	1.949	-16,20	2.442	-1,57
Málaga	-9,82	-6,9	1.109	-12,26	1.680	-7,54	1.316	-6,27	1.389	-5,51
Sevilla	-7,23	-6,9	1.396	-4,25	1.948	-10,77	1.509	-8,17	1.608	-7,43
Valencia	-17,86	-6,1	812	-16,55	1.592	-10,06	-	-	1.215	-8,3
Zaragoza	-15,81	-11,1	1.183	-10,51	1.671	-11,26	1.459	-10,27	1.362	-13,63
TOTAL	-9,19	-8	1.643	-9,59	2.619	-4,84	1.861	-13,19	2.073	-9,5

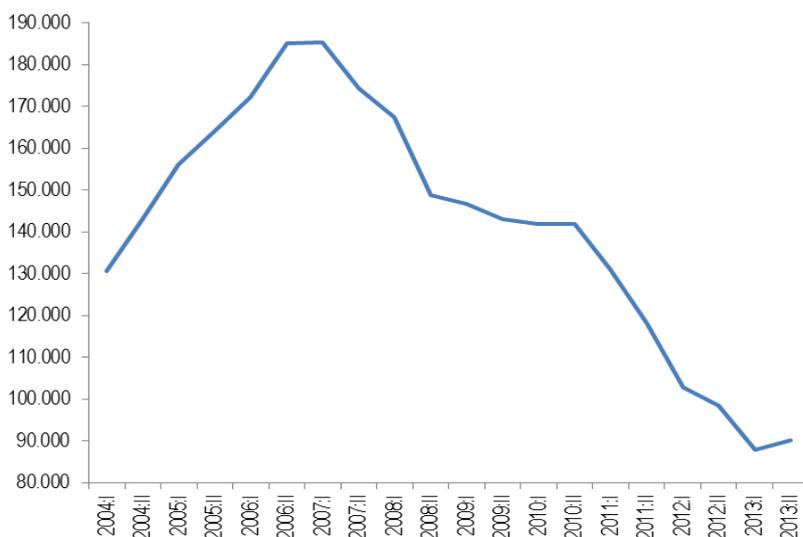
ANÁLISIS DE LA HIPOTECA EN ESPAÑA

EVOLUCIÓN DE LA HIPOTECA MEDIA

El análisis de la evolución de la hipoteca 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 desde el primer semestre de 2004 hasta el segundo semestre de 2013. 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, y hasta el primer semestre de 2013, cuando el importe medio alcanza su mínimo, el descenso acumulado es del 53%. Es destacable el hecho de que en el segundo semestre de 2013, por primera vez desde el pinchazo de la burbuja, la hipoteca media no cae.

GRÁFICO 4. IMPORTE MEDIO DE LA HIPOTECA

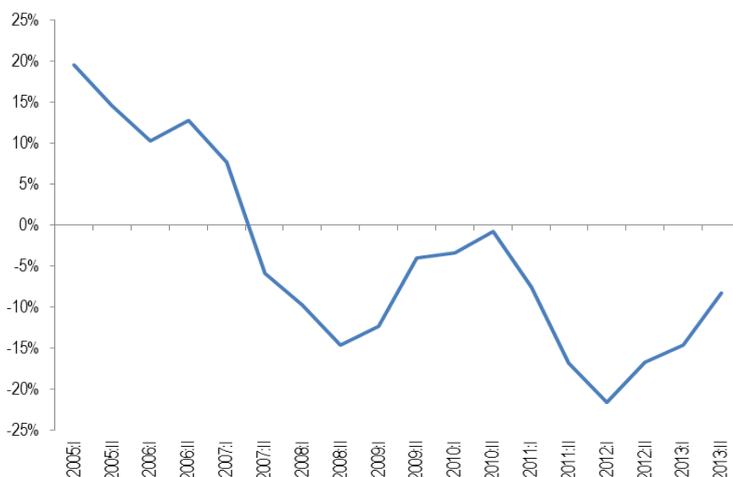


Si bien es cierto que entre el segundo semestre de 2012 y el segundo semestre de 2013 se produce una caída del -8,3% (**GRÁFICO 5**), respecto al primer semestre de 2013, la hipoteca media repunta un 2,7%.

Entre el segundo semestre de 2008 y el segundo semestre de 2010 se observa una desaceleración en dicha caída (4,7%). Sin embargo, desde entonces, la caída vuelve a repuntar, produciéndose una bajada entre el segundo semestre de 2010 y el segundo semestre de 2013 de algo más del 38% (**GRÁFICO 5**).

Debe destacarse que en el segundo semestre de 2013 la tasa de decrecimiento intersemestral sigue desacelerándose. Entre el primer semestre de 2011 y el primer semestre de 2012 la caída fue del -21,6%; entre el segundo semestre de 2011 y el segundo semestre de 2012, del -16,7%; y entre el segundo semestre de 2012 y el segundo semestre 2013, de -8,3%.

GRÁFICO 5. VARIACIÓN INTERANUAL



En la **TABLA 3** se muestra la evolución del importe medio de la hipoteca durante el último año y para una selección de ciudades. Se sigue observando la desaceleración en la caída del importe medio.

Con la excepción de Zaragoza y Sevilla, con bajadas del -24% y -21%, entre el segundo semestre de 2012 y el segundo semestre de 2013 ninguna ciudades presenta caídas superiores al -20%. Asimismo, destacan Móstoles (-17,31%) y L'Hospitalet de Llobregat (-14,80%). En el resto, el descenso se mueve entre el -0,43% y el -10,28%. Para este conjunto de poblaciones seleccionadas, el descenso entre el segundo semestre de 2012 y el segundo semestre de 2013 (-8,32%) es inferior que entre el primer semestres de 2012 y el primer semestre de 2013 (-11,56%).

TABLA 3
IMPORTE (€) MEDIO DE LA HIPOTECA²

	segundo semestre 2012	segundo semestre 2013	% variación
Alcorcón	119.420	114.024	-4,52%
Barcelona	123.828	111.099	-10,28%
Córdoba	86.204	85.832	-0,43%
L'Hospitalet de Llobregat	103.837	88.472	-14,80%
Madrid	96.526	90.675	-6,06%
Móstoles	100.022	82.711	-17,31%
Sevilla	91.926	72.007	-21,67%
Zaragoza	88.398	67.163	-24,02%
TOTAL	101.875	93.403	-8,32%

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.

EVOLUCIÓN DE ALGUNOS INDICADORES DE RIESGO

En esta sección se presenta la evolución de los indicadores de riesgo más significativos 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 relajación en el nivel de exigencia por parte de las entidades de crédito en la concesión de hipotecas.

Estos indicadores son: el **ratio préstamo a valor** (importe hipoteca / valor de tasación), 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**.

GRÁFICO 6. RATIO PRÉSTAMO A VALOR



GRÁFICO 7. TIPO DE CONTRATO LABORAL

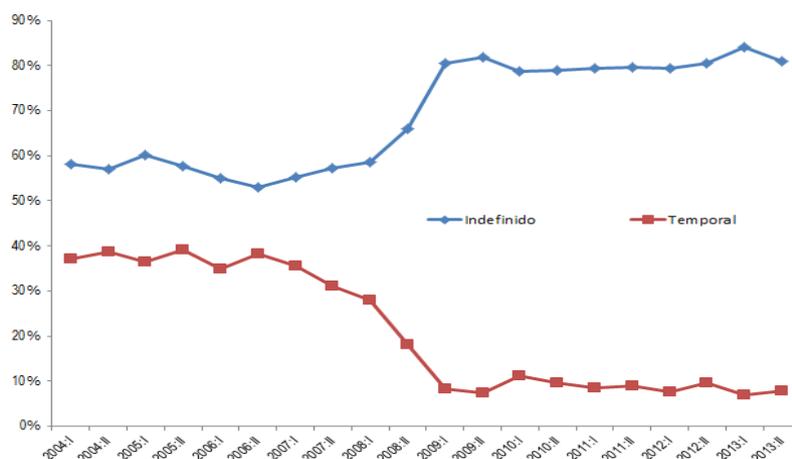
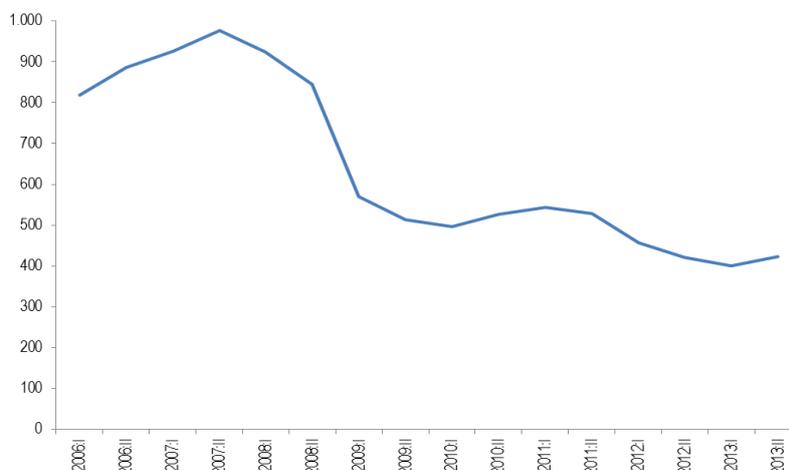


GRÁFICO 8. CUOTA MENSUAL



La evolución de los indicadores de riesgo muestra que los bancos siguen en una línea 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) en el segundo semestre de 2006 **a un 66%** en el segundo semestre de 2013. **(GRÁFICO 6)**

De hecho, entre el segundo semestre de 2011 y el segundo semestre de 2013 dicho ratio ha descendido unos 5 puntos porcentuales. Es importante destacar que un préstamo a valor por debajo del 70% implica una actitud bastante conservadora por parte de las entidades bancarias, y un claro intento de disminuir el riesgo en los préstamos hipotecarios. No obstante, el ratio préstamo a valor repuntó ligeramente (unos 2 puntos porcentuales) entre el primer semestre de 2013 y el segundo semestre de 2013.

De igual forma, **el porcentaje de hipotecados con contrato laboral temporal sigue la tónica que se inició después del estallido de la burbuja**, pasando de **casi un 40% en 2005** a tan solo un **7,9% en el segundo semestre de 2013**. Por el contrario, el porcentaje de **hipotecas suscritas a personas con contrato laboral indefinido cayó ligeramente** respecto al primer semestre de 2013 y pasó del 84,21% al 80,88%. **(GRÁFICO 7)**

La **cuota mensual de la hipoteca también ha experimentado caídas importantes**, pasando de los 976€/mes (máximo de la serie - segundo semestre de 2007) a 422€/mes (segundo semestre de 2013). **(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 oscilaba alrededor de los 900€, mientras que entre 2009 y 2011, estuvo por encima de los 500€/mes.³ Desde el primer semestre de 2012 la cuota es inferior a los 500 €/mes. Es destacable que la cuota mensual ascendió en el segundo semestre de 2013 al mismo nivel que en el segundo semestre de 2012, 422€, es decir, 22€ más que en el primer semestre de 2013.

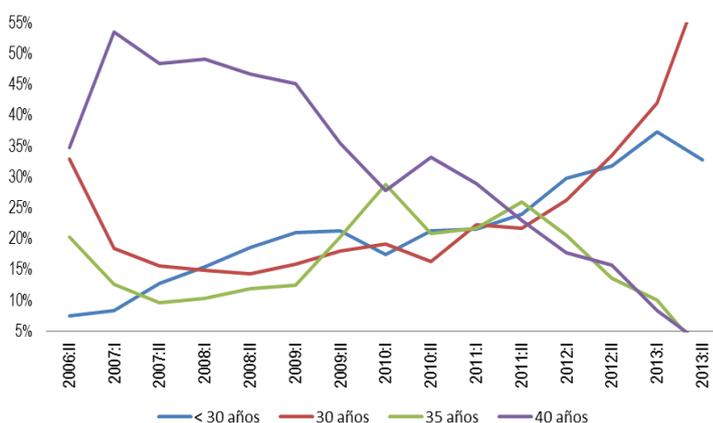
³ La variable cuota mensual es solo una aproximación de elaboración propia a partir de los datos proporcionados por Kiron. Para dicho cálculo se ha utilizado la fórmula estándar.

La reducción en la cuota se inició en 2008 y se debe, sobre todo, a la caída del importe medio de las hipotecas concedidas, pero también a la drástica caída del Euribor. Sin embargo, el repunte en la cuota mostrado en el segundo semestre de 2013 se debe al ligero incremento en la hipoteca media y en el tipo de interés diferencial a añadir sobre el Euribor.

El **GRÁFICO 9** muestra la evolución de los **plazos 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 primer semestre de 2013 este valor fue de tan solo el 8%. Para el segundo semestre de 2013 esta tendencia es aún más marcada, ya que para dicho periodo solo el 3% de las hipotecas concedidas lo fueron a 40 años, mientras que las hipotecas a 30 años crecieron en un semestre del 40% al 62%.

GRÁFICO 9. PLAZO DE LA HIPOTECA



TIPOS DE INTERÉS Y OTROS COSTES

Los **GRÁFICOS 10 Y 11** muestran la evolución de los costes asociados a la contratación de una hipoteca. En el **GRÁFICO 10** se muestra la evolución del tipo de interés. A partir de 2010 se observa un incremento destacado del diferencial aplicado para compensar la gran caída en los tipos de referencia. Así por ejemplo, entre que 2006 y 2013, el Euribor cayó de 3,31 puntos porcentuales a 0,53, mientras que el diferencial creció de un 1% en 2006 a un 2,64% en 2013.

Esta evolución conjunta hace que el tipo de interés asociado a la hipoteca (Euribor + diferencial) haya crecido entre el segundo semestre de 2012 y el segundo semestre de 2013 en 0,37 puntos porcentuales (de 2,8% a 3,17%).

GRÁFICO 10. TIPOS DE INTERÉS

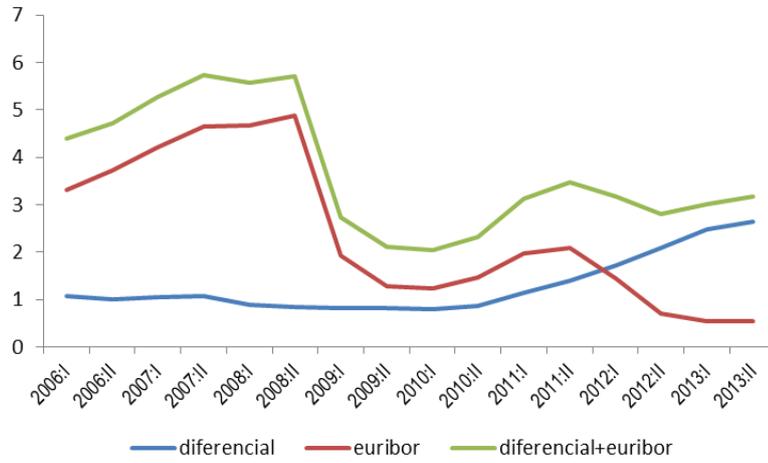
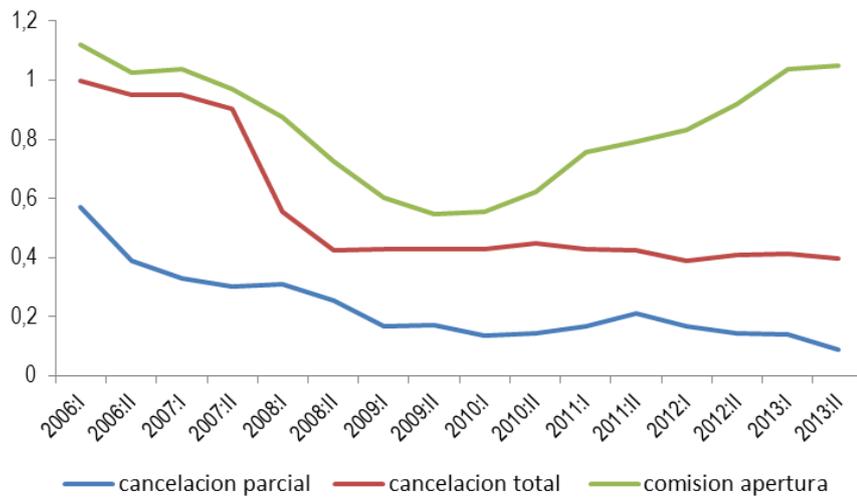


GRÁFICO 11. COMISIÓN DE APERTURA Y CIERRE



CONCLUSIONES

El importe medio de la hipoteca ha sufrido un descenso continuado desde 2007 hasta 2013. Tal decrecimiento viene dado como consecuencia dos factores; por un lado, la caída en los precios; por otro lado, la decisión de los bancos de disminuir el riesgo de las hipotecas reduciendo el importe de las mismas.

Sin embargo, y como consecuencia de la decisión de eliminar la deducción fiscal por compra de vivienda 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 2013, la hipoteca media siguió decreciendo ostensiblemente respecto al semestre anterior y por sexto año consecutivo.

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 que conceden. Así, por ejemplo, el ratio préstamo a valor ha caído entre 2006 y 2013 casi 20 puntos porcentuales, (pasando del 86% al 66%). 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 las hipotecas por parte de las entidades bancarias ha consistido en reducir el porcentaje de hipotecados con contrato temporal a favor de las personas que contaban con un 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 personas con contrato indefinido fue del 84%, mientras que en 2006 fue de tan solo el 50%.

Por otro lado, tanto el decrecimiento progresivo en los tipos de interés como en el importe de la hipoteca ha llevado a una reducción remarcable de la cuota media mensual, pasando de su máximo, 976€/mes, en el segundo semestre de 2007, a 400€/mes en el segundo semestre de 2013, con una reducción del 59%.