

Análisis Coyuntural del sector inmobiliario



24

INFORME DE
COYUNTURA DE LA
COMUNIDAD DE
MADRID. PRIMER
TRIMESTRE DE
2006

27

ANEXO
ESTADÍSTICO

34

INDICADOR
SINTÉTICO DE LA
ACTIVIDAD
INMOBILIARIA DE
LA COMUNIDAD DE
MADRID

Estado de la accesibilidad a la vivienda libre en la Comunidad de Madrid

Indicadores de esfuerzo en el acceso a la vivienda.

“La reducción de los tipos de referencia del mercado hipotecario hasta mínimos históricos, junto con el alargamiento de los plazos de amortización y el aumento de la cobertura del préstamo han permitido, de hecho, que, pese a la elevación de los precios, el esfuerzo requerido para el acceso a una vivienda libre se haya mantenido dentro de niveles razonables para los hogares”.

Son diversos los indicadores, elaborados a partir de variables recogidas en las estadísticas oficiales, que ofrecen una imagen del grado de esfuerzo que las familias han de realizar para acceder a una vivienda libre en propiedad.

El cociente entre el precio de la vivienda (determinado por el precio medio del metro cuadrado en el ámbito geográfico de que se trate y la superficie construida de la vivienda) y la renta familiar evidencia el esfuerzo familiar para afrontar el pago de una vivienda, si bien es un indicador insuficiente y escasamente riguroso, toda vez que en la adquisición de una vivienda las familias recurren mayoritariamente a financiación ajena, a través de la contratación de un préstamo hipotecario.

Por tanto, en el análisis de la accesibilidad a la vivienda deben considerarse como variables fundamentales, amén de las señaladas, las condiciones hipotecarias; fundamentalmente el tipo de interés aplicable, el plazo de amortización, la cobertura del préstamo respecto del precio de la vivienda, el sistema de amortización del préstamo y la periodicidad de los pagos a cargo del prestatario. Igualmente, dado que la adquisición de una vivienda obtiene bonificaciones fiscales en forma de deducciones de la cuota del IRPF, lo que incide en la renta familiar, suavizando el nivel de esfuerzo realizado para acceder a la vivienda, éstas han de tenerse en cuenta también a la hora de construir un indicador eficiente de accesibilidad.

La reducción de los tipos de referencia del mercado hipotecario hasta mínimos históricos, junto con el alargamiento de los plazos de amortización y el aumento de la cobertura del préstamo han permitido, de hecho, que, pese a la elevación de los precios, el esfuerzo requerido para el acceso a una vivienda libre se haya mantenido dentro de niveles razonables para los hogares. Tal situación se ha puesto de relieve de forma muy clara durante los últimos años, con cifras de actividad extraordinarias y crecientes a escala nacional, de modo que entre 2000 y 2005 se han iniciado casi cuatro millones de viviendas, lo que supone una media de 660.000 viviendas nuevas al año durante dicho periodo, para dar respuesta a una álgida demanda.

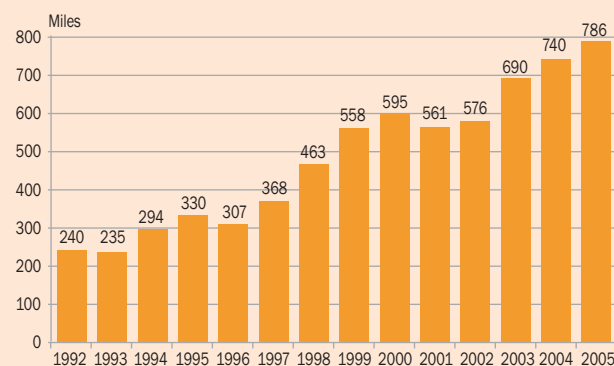
Entre los indicadores de accesibilidad a la vivienda que periódicamente o con cierta frecuencia pueden consultarse, cabría citar, entre otros, los elaborados y difundidos a escala nacional por entidades y organismos como los servicios de estudios del BBVA, Caixa Catalunya o el Banco de España y Comisiones Obreras, ofreciendo cifras dispares, en función de los supuestos realizados, pues en la construcción de este tipo de indicadores pueden emplearse diversas variables de renta familiar, distintos tipos de referencia hipotecaria y formularse diferentes hipótesis, en concepto de plazo de amortización, cobertura del préstamo, tamaño de la vivienda..., con mayor o menor arreglo a la realidad económica, inmobiliaria e hipotecaria observada y conforme a la necesaria simplificación en el ejercicio de abstracción, que es necesario acometer en la elaboración de estos indicadores. En todo caso, la tendencia en todos ellos ha sido similar, evidenciando un empeoramiento paulatino de las condiciones de acceso a la vivienda libre en el conjunto del territorio nacional.

Asprima viene elaborando desde hace años tres indicadores de accesibilidad de ámbito nacional y autonómico de la Comunidad de Madrid:

1. El cociente entre el precio de la vivienda y la renta familiar.
2. El esfuerzo que la cuota hipotecaria mensual representa sobre la renta familiar, expresado, por tanto, en porcentaje de la misma.
3. El precio de la vivienda adquirible -esto es aquél que, según las condiciones hipotecarias aplicables, implicaría el pago de una cuota mensual equivalente a la tercera parte de los ingresos familiares- y su comparación con el precio medio de mercado de la vivienda libre.

En ellos, se hace uso, como indicador de los ingresos familiares, del salario medio nacional y madrileño, al ser un indicador de perio-

Gráfico 1. Viviendas Iniciadas en España



Fuente: Ministerio de Fomento-Obras en Edificación.

dicidad trimestral, que permite cálculos del grado de esfuerzo en el acceso a la vivienda con dicha frecuencia, a diferencia de la renta disponible de los hogares, indicador recogido en la Contabilidad Nacional Anual, más riguroso en la caracterización de los ingresos con que efectivamente cuentan los hogares para adquirir una vivienda, pero menos adecuado para el análisis de la coyuntura actual.

Estando a punto de finalizar el mes de marzo de 2006, la información más reciente que ofrece la Contabilidad Nacional es la relativa al avance del año 2004, correspondiendo la última información definitiva al año 2000. Este inconveniente es sustancialmente mayor incluso al emplear la renta disponible de los hogares por Comunidades Autónomas, recogida por la Contabilidad Regional de España del INE. Estos datos están disponibles hasta 2002 en su estimación avance y correspondiendo a 1998 la última información definitiva, por lo que no puede emplearse la renta disponible de los hogares madrileños para ofrecer una visión de la situación actual del esfuerzo en el acceso a la vivienda libre de la Comunidad de Madrid.

Por estas razones, y considerando que la remuneración de asalariados representa en torno al 72% de la renta primaria y el 90% de la renta disponible de los hogares madrileños (INE, Contabilidad Regional de España) y alrededor del 68% de la renta primaria y el 78% de la renta disponible de los hogares españoles (INE, Contabilidad Nacional de España), el uso del salario medio parece adecuado para el análisis de la accesibilidad. Esta variable viene recogida bajo la denominación "coste salarial total" en la Encuesta Trimestral del Coste Laboral del INE.

Es preciso, eso sí, conocer el número de ocupados por hogar, información que ofrece la Encuesta de Población Activa del INE a escala nacional, pero no regional.

A causa del inconveniente que representa, por tanto, no contar con este dato en el caso de la Comunidad de Madrid y por la necesidad de ofrecer una gama más amplia de situaciones familiares, evitando la excesiva simplificación de la realidad que implica realizar el supuesto de un «hogar medio» que recibe un número de veces determinado el «salario medio» del ámbito geográfico de referencia, se realiza el análisis para dos situaciones familiares, la de un hogar con ingresos familiares equivalentes a una vez el salario medio y un hogar con ingresos familiares equivalentes a dos veces el salario medio.

Evolución reciente, situación actual y perspectivas a corto plazo de la accesibilidad a la vivienda en la Comunidad de Madrid.

“Este riesgo de tipos debe valorarse detenidamente, al poder complicar de forma notable las posibilidades de acceso de la población a la vivienda libre en propiedad, por lo que el mercado habrá de continuar por la senda de moderación del ritmo de crecimiento de los precios, puesta ya de relieve en la estadística del Ministerio de Vivienda, hasta situarse en niveles similares a los de los principales indicadores de poder adquisitivo”.

En la Comunidad de Madrid, el diferencial en el crecimiento de los precios de la vivienda libre respecto de los salarios ha situado a finales de 2005 el cociente entre ambas variables en niveles máximos históricos, de modo que, como media, sería necesario dedicar el salario íntegro de más de 12 años de trabajo de un hogar con ingresos equivalentes a una vez el salario medio, para pagar el precio medio de una vivienda libre de 100 metros cuadrados construidos. Evidentemente, este cociente se reduce a la mitad en el caso de un hogar con ingresos equivalentes a dos veces el salario medio, esto es a poco más de 6 años.

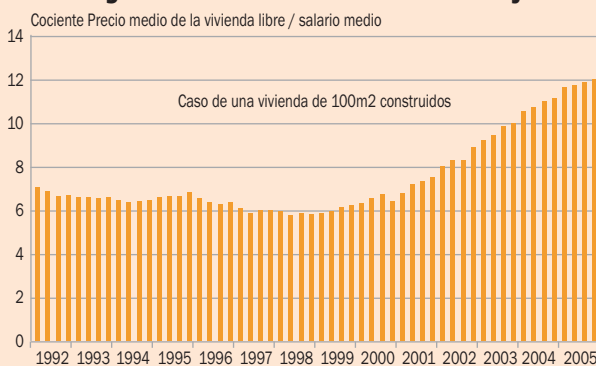
Sin embargo, y como antes se señaló, este primer indicador es poco realista, pues es muy poco frecuente que alguien afronte el pago de una vivienda sin recurrir a financiación ajena y, asimismo, nadie dedicaría sus ingresos íntegramente y de forma exclusiva al ahorro para adquirir una vivienda en el futuro, el precio de la cual, además, habría variado en el momento en que pudiera disponer del montante total del importe de la vivienda unos años atrás. Por ello, este indicador únicamente permite obtener una primera visión del grado de adecuación entre la evolución de dos variables relevantes en las condiciones de acceso a la vivienda libre; el precio de ésta y los ingresos familiares para hacer frente al pago, estimando que una situación de normalidad deseable sería aquélla en que los precios de la vivienda libre aumentarían en una proporción similar a la del poder adquisitivo de los hogares.

Considerando unas condiciones hipotecarias estándar razonables y optando por mantenerlas homogéneas en el tiempo, con motivo de facilitar la comparación, se supone un préstamo por el 80% del importe de la vivienda, amortizable por el sistema francés en un plazo de 20 años al tipo de interés medio aplicado por el conjunto de entidades, según recoge como referencia hipotecaria el Banco de España en su resolución mensual.

En el supuesto de una vivienda de 100 metros cuadrados al precio medio de la vivienda libre vigente en la Comunidad de Madrid, la cuota mensual derivada de la contratación de un préstamo hipotecario como el señalado habría alcanzado los 1.263 euros mensuales a finales de 2005, lo que en precios corrientes duplica el valor de la cuota hipotecaria media del año 2000.

Este importe medio supone en términos de los ingresos familiares de un hogar con ingresos equivalentes a una vez el salario medio >>>

Gráfico 2. Número de años necesarios para afrontar el pago de una vivienda libre por parte de un hogar mono-salarial sin financiación ajena.



Fuente: Asprima, a partir de datos de INE y Ministerio de Fomento.

» casi un 66% de los mismos, reduciéndose al 59% cuando se consideran las deducciones fiscales por adquisición de vivienda. Para un hogar con ingresos equivalentes a dos veces el salario medio, este esfuerzo está próximo al 33% de su renta mensual sin bonificaciones fiscales y al 30% con bonificaciones fiscales.

Los niveles de esfuerzos realizados en el acceso a la vivienda libre para afrontar el pago de la cuota hipotecaria en la actualidad están próximos a los máximos que en términos nominales habrían de haberse afrontado, en las condiciones hipotecarias señaladas, al final del boom inmobiliario de finales de los ochenta – comienzos de los noventa.

El precio de la vivienda adquirible es, en los términos señalados, en el caso de una familia mono-salarial, muy inferior al precio de mercado, concretamente un 57%, pues en tanto que éste habría alcanzado los 271.000 euros de media, para una vivienda de 100 metros cuadrados, dicha familia, en las condiciones hipotecarias reflejadas, no podría adquirir una vivienda de más de 138.000 euros, para no tener que destinar más del 33% de sus ingresos mensuales al pago de la cuota hipotecaria, nivel máximo de riesgo valorado por las entidades financieras en el otorgamiento de financiación hipotecaria.

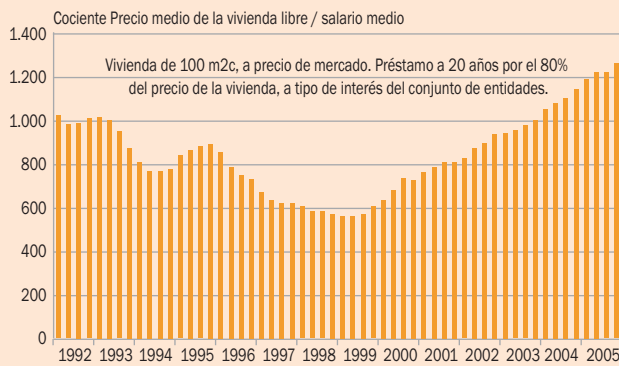
El precio de mercado puede ser aún asumido por una familia con ingresos equivalentes a dos veces el salario medio de la Comunidad de Madrid, ya que podrían adquirir una vivienda de hasta 309.000 euros, para, de este modo, no destinar al pago de la cuota hipoteca-

ria más del 33% de su renta mensual. En cualquier caso, la diferencia de precios se ha estrechado desde 2000 y de manera muy considerable a lo largo de los tres últimos años, lo que pone de relieve la preocupación de que una familia con dos salarios no pueda asumir, en el marco de estas rígidas condiciones hipotecarias empleadas como supuesto de este ejercicio analítico, el pago del precio de mercado sin dedicar más de la tercera parte de sus ingresos a amortizar el préstamo y pagar los intereses.

Precisamente, el repunte de tipos que está teniendo lugar desde mediados de 2005 constituye el principal efecto negativo para el acceso a la vivienda libre. El aumento del tipo de intervención del Banco Central Europeo, fijado actualmente en el 2,50% y con previsiones de aumentar, con motivo de la política monetaria restrictiva aplicada por la autoridad monetaria en este nuevo tiempo y con vistas a la futura evolución de las economías de la UEM, nos sitúa en un escenario de tipos crecientes, con el consiguiente aumento esperado de los costes financieros para la adquisición de vivienda.

Este riesgo de tipos debe valorarse detenidamente, al poder complicar de forma notable las posibilidades de acceso de la población a la vivienda libre en propiedad, por lo que el mercado habrá de continuar por la senda de moderación del ritmo de crecimiento de los precios, puesta ya de relieve en la estadística del Ministerio de Vivienda, hasta situarse en niveles similares a los de los principales indicadores de poder adquisitivo (IPC, salarios, deflactor implícito del PIB...).

Gráfico 3. Importe en precios corrientes de la cuota hipotecaria media mensual.



Fuente: Asprima, a partir de datos de INE, Banco de España y Ministerio de Fomento.

Gráfico 4. Esfuerzo financiero neto (considerando las deducciones sobre la cuota del IRPF) en el acceso a una vivienda libre en la Comunidad de Madrid.

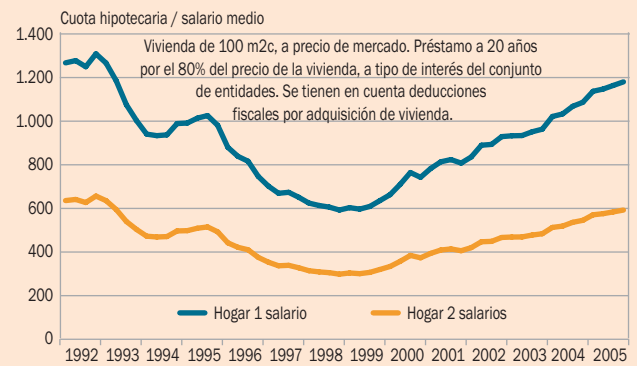
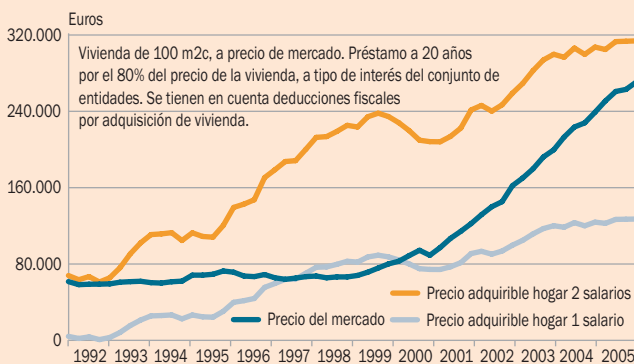


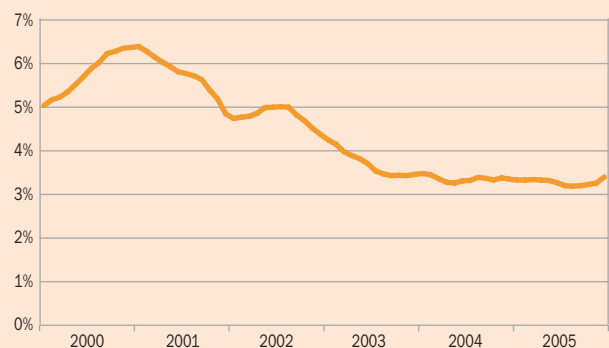
Gráfico 4. Esfuerzo financiero neto (considerando las deducciones sobre la cuota del IRPF) en el acceso a una vivienda libre en la Comunidad de Madrid.

Gráfico 5. Precio de mercado de la vivienda libre y «precio de la vivienda adquirible» por una familia con un salario y una familia con dos salarios en la



Fuente: Asprima, a partir de datos de INE, Banco de España, Ministerio de Economía y Hacienda y Ministerio de Vivienda.

Gráfico 6. Tipo de referencia hipotecaria del conjunto de entidades.



Fuente: Banco de España.