

Mercado de la vivienda en España

Bankia

ÁREA DE ESTUDIOS

Junio 2013

Panorama global

- El sector retoma la dinámica contractiva, después de los buenos datos de finales de 2012 que anticiparon los cambios fiscales.
- Tan sólo se aprecia cierta recuperación de la demanda procedente de extranjeros, en especial en las zonas turísticas.
- Se observa un creciente porcentaje de operaciones de compraventa de vivienda sin financiación con préstamo hipotecario.
- Aunque el ajuste de precios ha proseguido, la caída de la renta de las familias y la eliminación de las desgravaciones fiscales ha provocado un empeoramiento de la accesibilidad, lo que retardará el ajuste del mercado. Para compensar estos impactos, serían necesarias mayores caídas de precios para situar el esfuerzo de adquisición de una vivienda en niveles asequibles para la media de los hogares.
- La absorción del stock de vivienda nueva sin vender avanza muy lentamente y, al ritmo actual de ventas, su normalización requeriría más de cinco años.

- ▶ **El ajuste efectuado**
- ▶ **Situación actual del sector**
- ▶ **Condicionantes y perspectivas**



El ajuste efectuado

El ajuste efectuado hasta el momento

Fuerte corrección en todos los niveles

En máximos:

Promoción anual de
886.000 viviendas nuevas

Demanda anual de
326.000 viviendas nuevas
449.000 viviendas usadas

Hipotecas s/vivienda
1.354.000 viv. hipotecadas anuales
173.000 mill. € anuales

Precios : 2.101,4 €/m²
Un +200% nominal en todo el ciclo
expansivo
Un 30% de aumento nominal durante la
burbuja*. **+17,2% real**

Actualmente:

Promoción anual de
40.000 viviendas nuevas

Demanda anual de
161.000 viviendas nuevas
168.000 viviendas usadas

Hipotecas s/vivienda
256.000 viv. hipotecadas anuales
26.000 mill. € anuales

Precios : 1.519 €/m² (a)
Corrección nom. del 27,7% desde máx.
-34,3% real

(a) Serie del Min. de Fomento.
Según el Índice de Precios del INE, desde el 3T.07 el
ajuste es del 36,2% nominal y del 43,4% real.

Promoción - viviendas visadas, max. en abr.07 **Demanda** - Transmisiones de vivienda Registradores (INE), max dic. 07

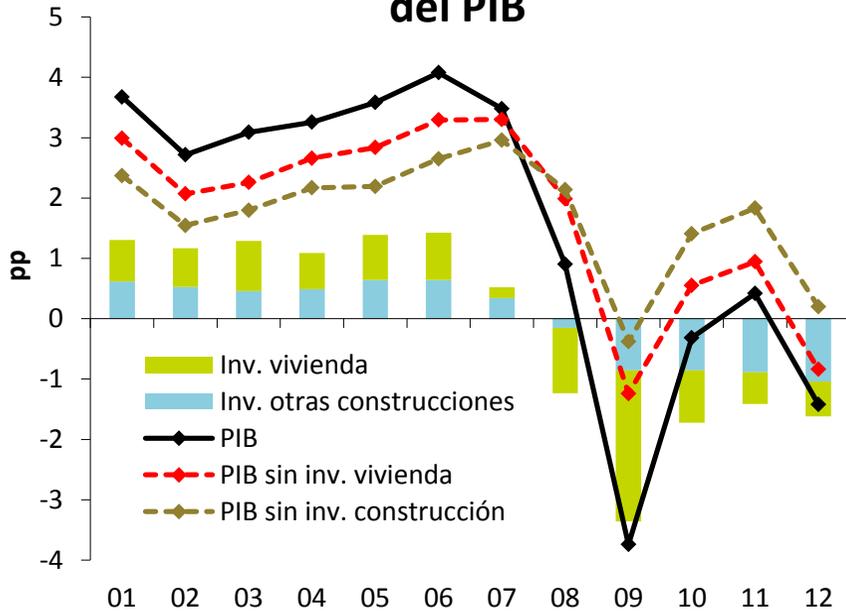
Hipotecas - Nº de hipotecas s/vivienda constituidas, incluye más fines que la adquisición de viviendas

* **Períodos recientes del sector:** 1998-2004 ciclo alcista fundamentado, 2005-2008 burbuja.

El ajuste en términos macroeconómicos

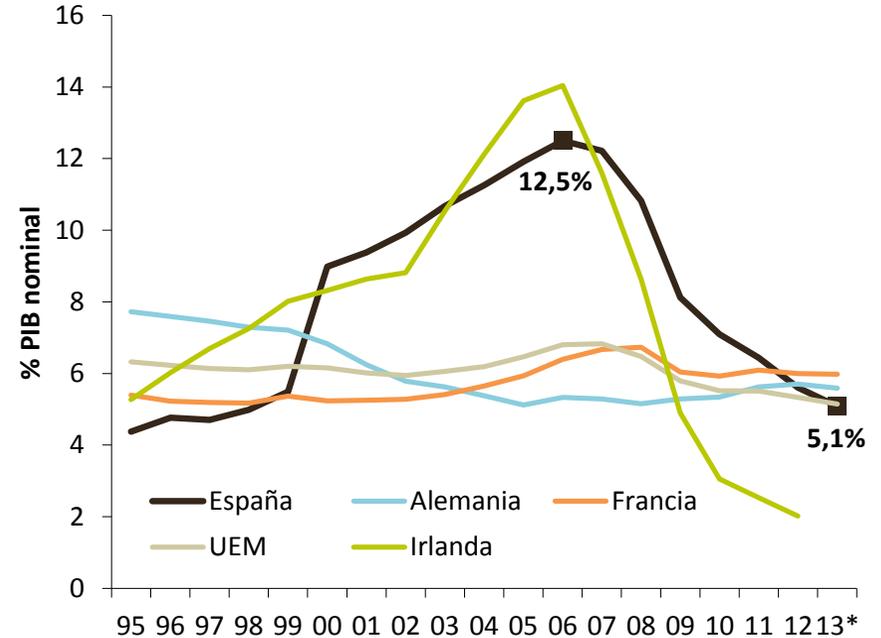
El sector sigue lastrando el crecimiento económico

Contribución al crecimiento anual del PIB



Fuente: INE y elaboración propia.

Inversión en vivienda



Fuente: Eurostat. * Hasta marzo.

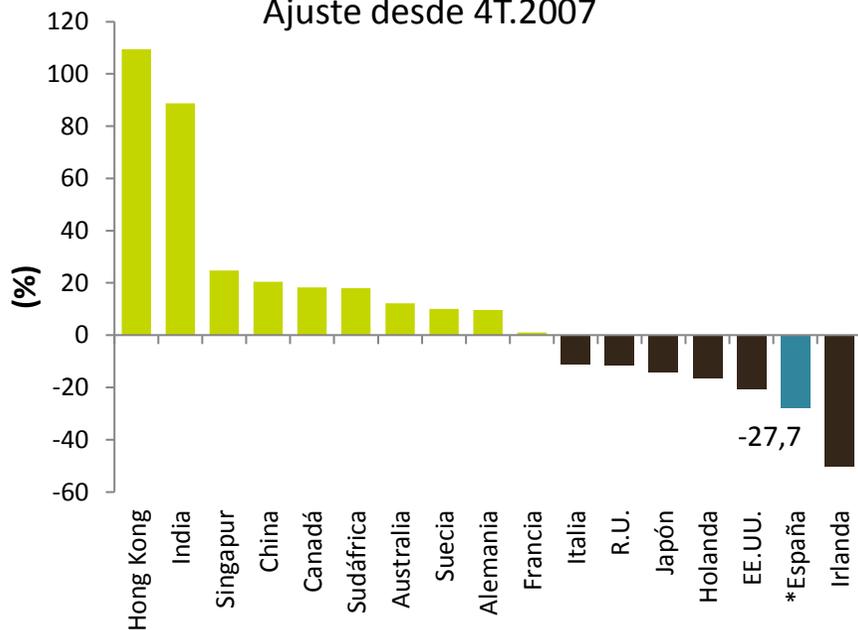
La inversión en vivienda va corrigiendo su sobrepeso y se sitúa en línea con la media de la UEM, aproximándose a su media a largo plazo (4,7%).

Ajuste comparado de precios

En precios, el ajuste en España ha sido uno de los más intensos del entorno

Precio de la vivienda

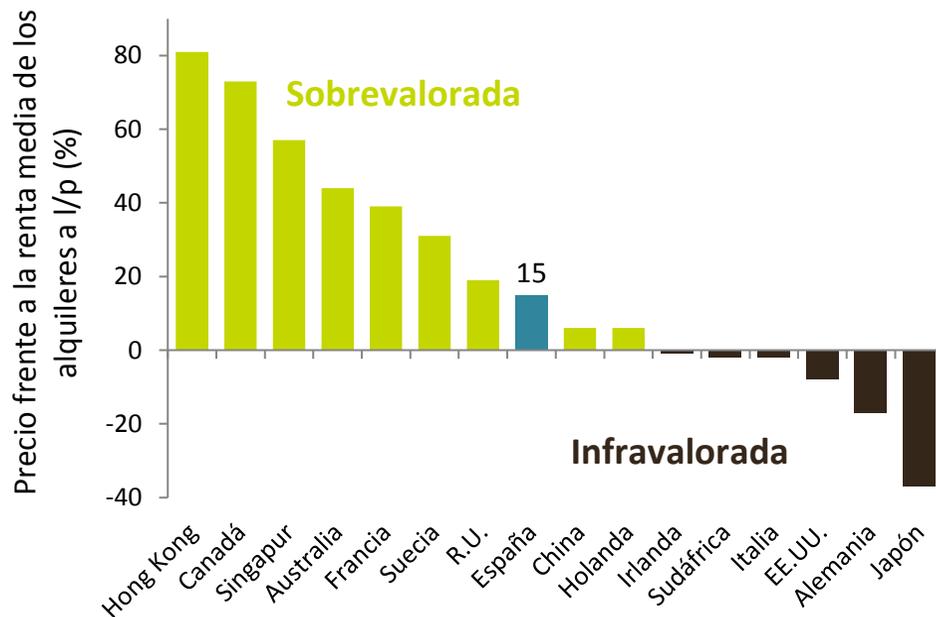
Ajuste desde 4T.2007



Fuente: The Economist

* España: ajuste hasta 1T.13

Valoración de los niveles de precio



Fuente: The Economist

Sin embargo, en relación a los precios de alquiler y en comparación con otros países, la vivienda en España presentaría una sobrevaloración en torno al 15% .

► **Situación actual**

► Situación actual

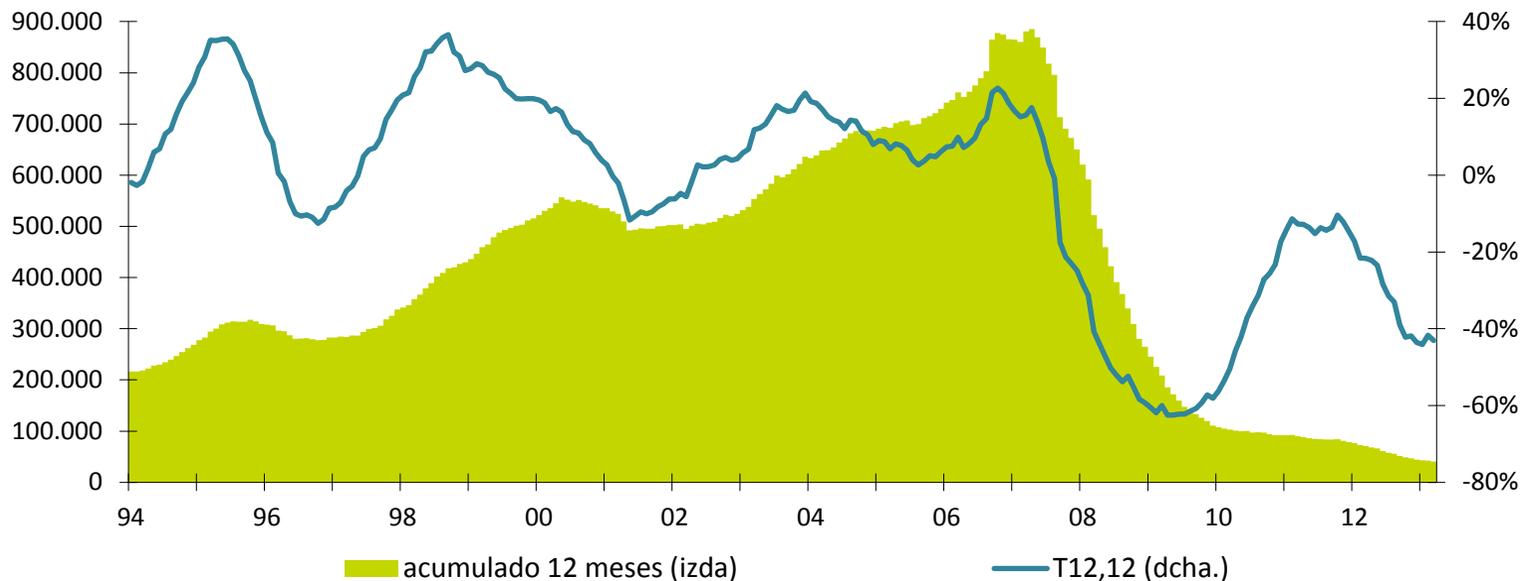
Tras cinco años de crisis, el sector aún no ha tocado fondo

- La **producción de vivienda nueva alcanza mínimos históricos** y apenas supone el 4,5% de lo que se promovía en el momento alto del ciclo. El 34,8% de las viviendas terminadas son en régimen de autopromoción.
- La **demanda**, tras el repunte de finales de 2012 por la anticipación de los cambios fiscales, retorna a niveles mínimos; aunque con comportamientos cada vez más divergentes por regiones. La vivienda nueva muestra un comportamiento más debilitado que la usada. Se detecta un creciente interés de los **inversores extranjeros**, que en el 1T.13 realizaron el 17% de las compras.
- Los **precios** prosiguen su ajuste, aunque con distinta intensidad según el indicador que se analice. Los precios han retrocedido hasta niveles del año 2004 y acumulan un recorte del 27,7%. El suelo, por su parte, acumula una caída de precios media del 44,8%.

► Evolución de la oferta nueva

La promoción de vivienda prosigue contrayéndose y alcanzando nuevos mínimos

Nº viviendas visadas aparejadores



Fuente: Colegios de Arquitectos Técnicos

El ritmo de promoción disminuye hasta las **40.137 viviendas anuales**, mínimo histórico de la serie. Sin embargo, este volumen es superior a la formación de hogares, que ante el giro demográfico registrado como consecuencia de la crisis, incluso están destruyéndose (entre octubre 2012 y marzo 2013 el nº de hogares ha disminuido en 80.200 unidades familiares).

► Evolución de la oferta nueva

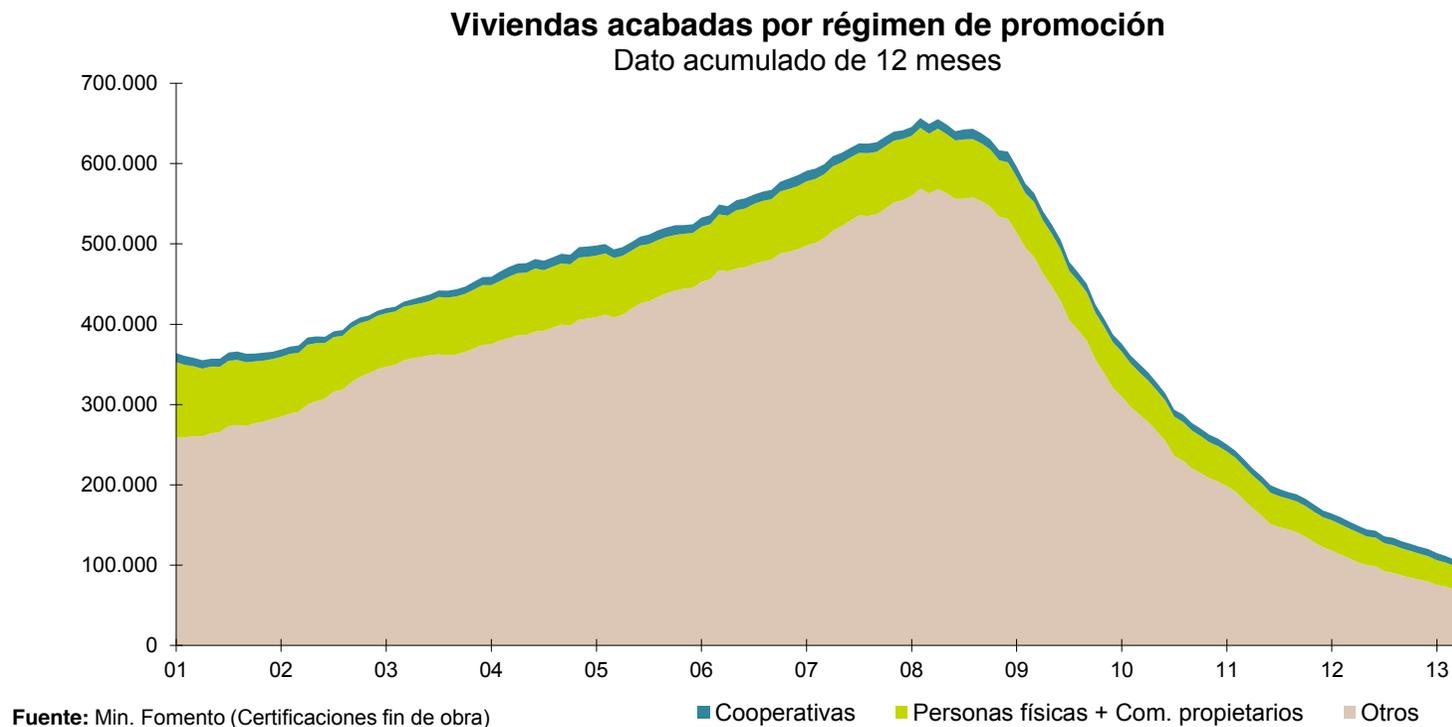
Sólo en Murcia se produce un aumento, si bien acumulaba un mayor ajuste

Nº DE VIVIENDAS VISADAS POR CC.AA.				
Visados de obra nueva, abr.12 - mar.13				
	Nº de visados	Peso en el total	Evolución interanual	Corrección desde Máximos
Murcia	1.359	3,4%	10,3%	-97,6%
La Rioja	486	1,2%	-15,3%	-95,1%
Baleares	1.103	2,7%	-16,6%	-93,2%
Asturias	984	2,5%	-17,4%	-94,2%
C. Valenciana	3.006	7,5%	-23,8%	-97,6%
Aragón	1.638	4,1%	-26,5%	-93,2%
Cataluña	3.439	8,6%	-32,8%	-97,4%
Castilla León	2.685	6,7%	-38,5%	-94,9%
Andalucía	8.424	21,0%	-39,1%	-95,0%
País Vasco	3.321	8,3%	-40,5%	-81,4%
Navarra	1.715	4,3%	-41,1%	-83,4%
Canarias	1.227	3,1%	-47,0%	-97,1%
Galicia	1.768	4,4%	-47,6%	-96,8%
C. La Mancha	2.138	5,3%	-47,7%	-97,2%
Madrid	5.590	13,9%	-60,9%	-92,4%
Extremadura	900	2,2%	-64,7%	-95,3%
Cantabria	354	0,9%	-78,4%	-97,4%
Total Nacional	40.137	100%	-43,1%	-95,5%

Fuente: Colegios de Arquitectos Técnicos

► Evolución de la oferta nueva

Creciente peso de la autopromoción

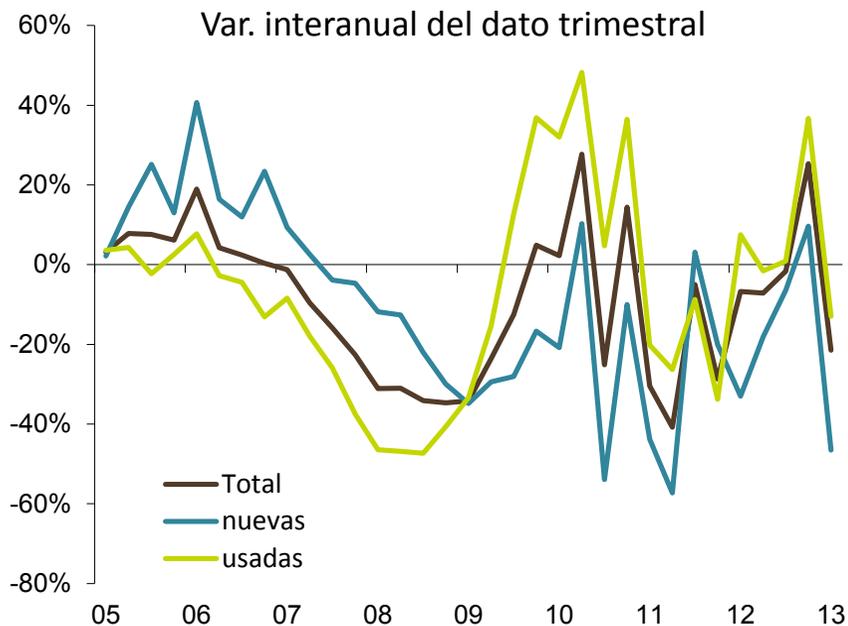


Entre el 2T.12 y el 1T.13 se terminaron 106.760 viviendas, un 83,7% menos que en máximos. De ellas, 37.146 (el 34,8%) se construyeron en régimen de autopromoción, segmento que aunque también ha disminuido frente a sus valores máximos, ha tenido un comportamiento menos negativo que la promoción de mercado.

Comportamiento de la demanda

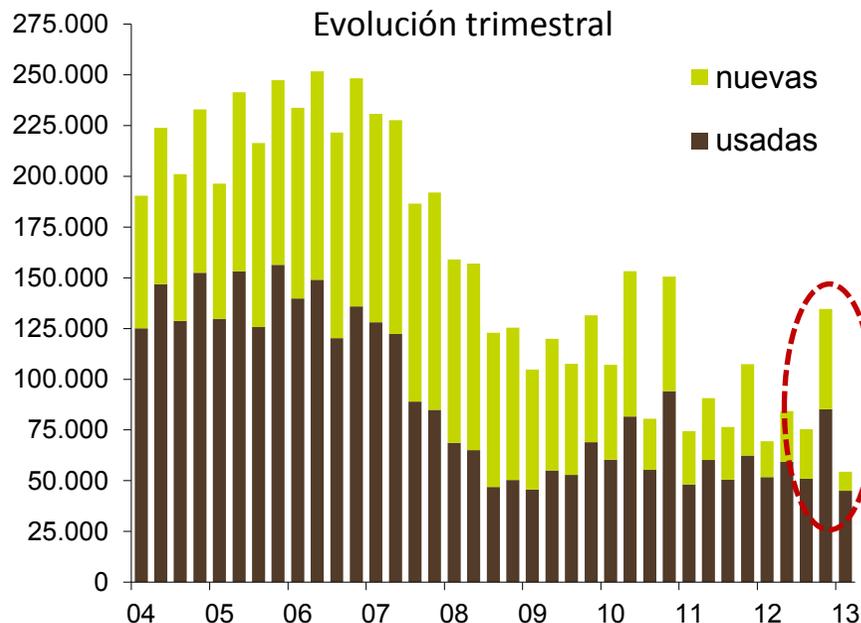
Tras las distorsiones por el cambio de fiscalidad, el mercado vuelve a debilitarse

Evolución por tipos de vivienda



Fuente: Min. Fomento

Compraventas de viviendas

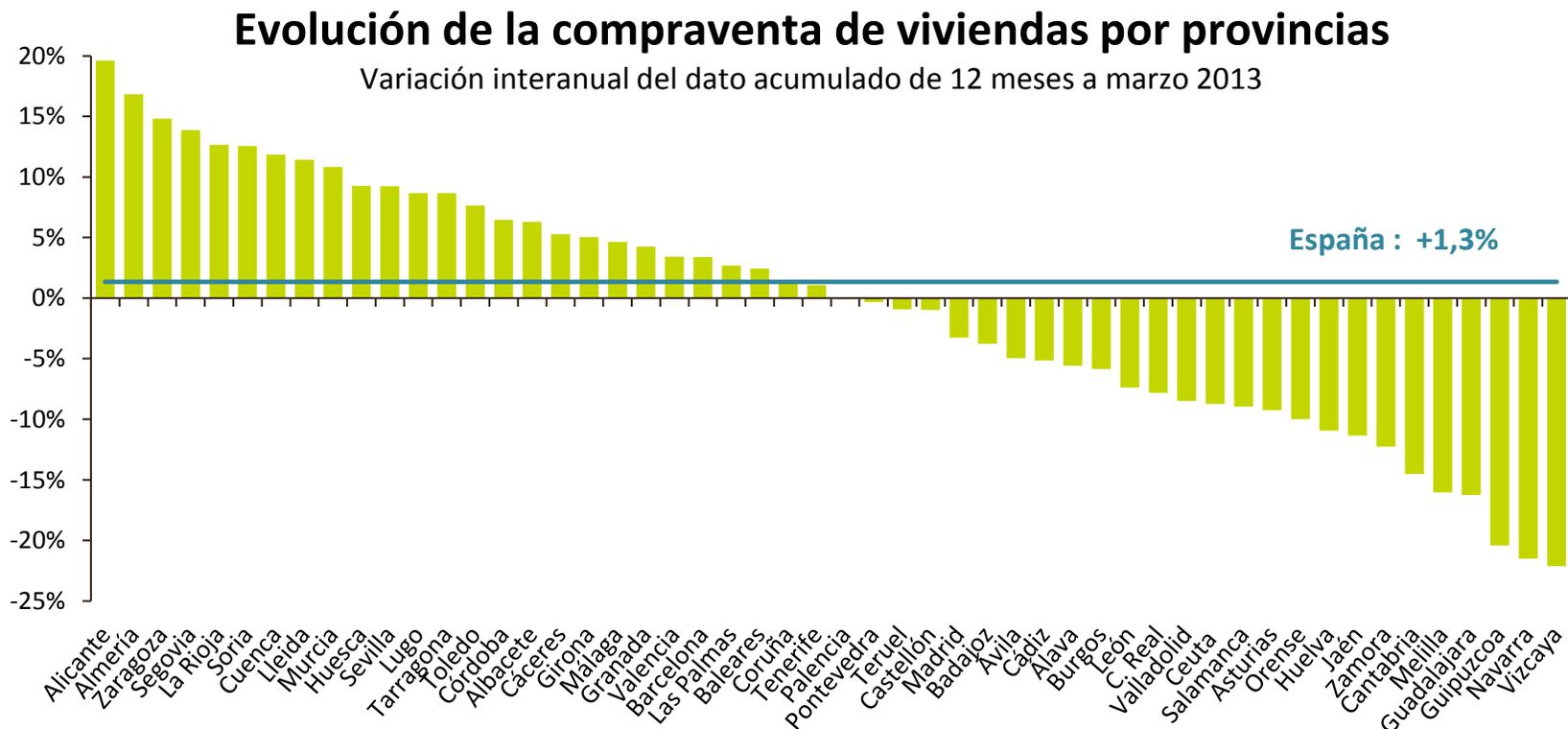


Fuente: Min. Fomento (Notarios)

La eliminación de la deducción por compra de vivienda habitual y el aumento del IVA favoreció una anticipación de compraventas a finales de 2012. Tras este efecto, las ventas han vuelto a debilitarse, en especial las de viviendas nuevas.

Comportamiento de la demanda

En el último año, Alicante y Almería registran un importante aumento de las ventas

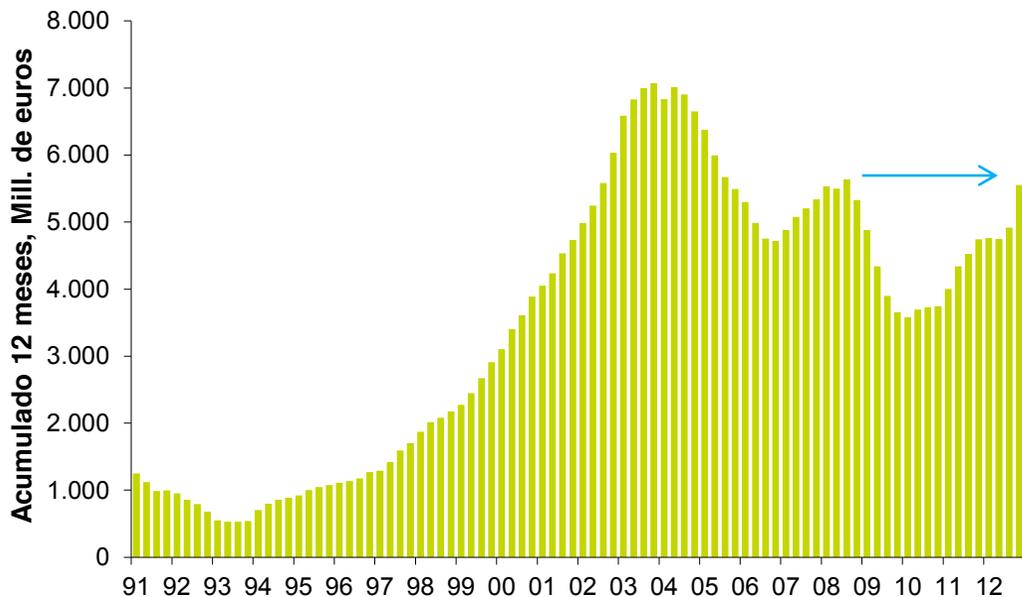


El retorno al mercado de los compradores extranjeros ha favorecido un repunte de las ventas, especialmente en la Costa Mediterránea, zona que muestra los mayores ajustes de precios.

Comportamiento de la demanda

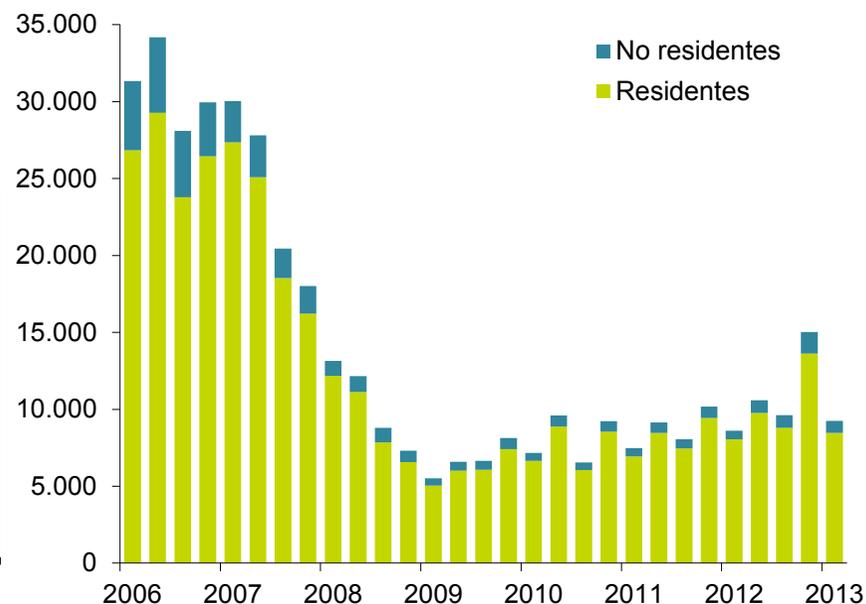
Recuperación de la inversión inmobiliaria de los extranjeros

Inversión inmobiliaria de los extranjeros



Fuente: Banco de España.

Compraventas de viviendas de extranjeros



Fuente: Min. Fomento (C.S.Notariado)

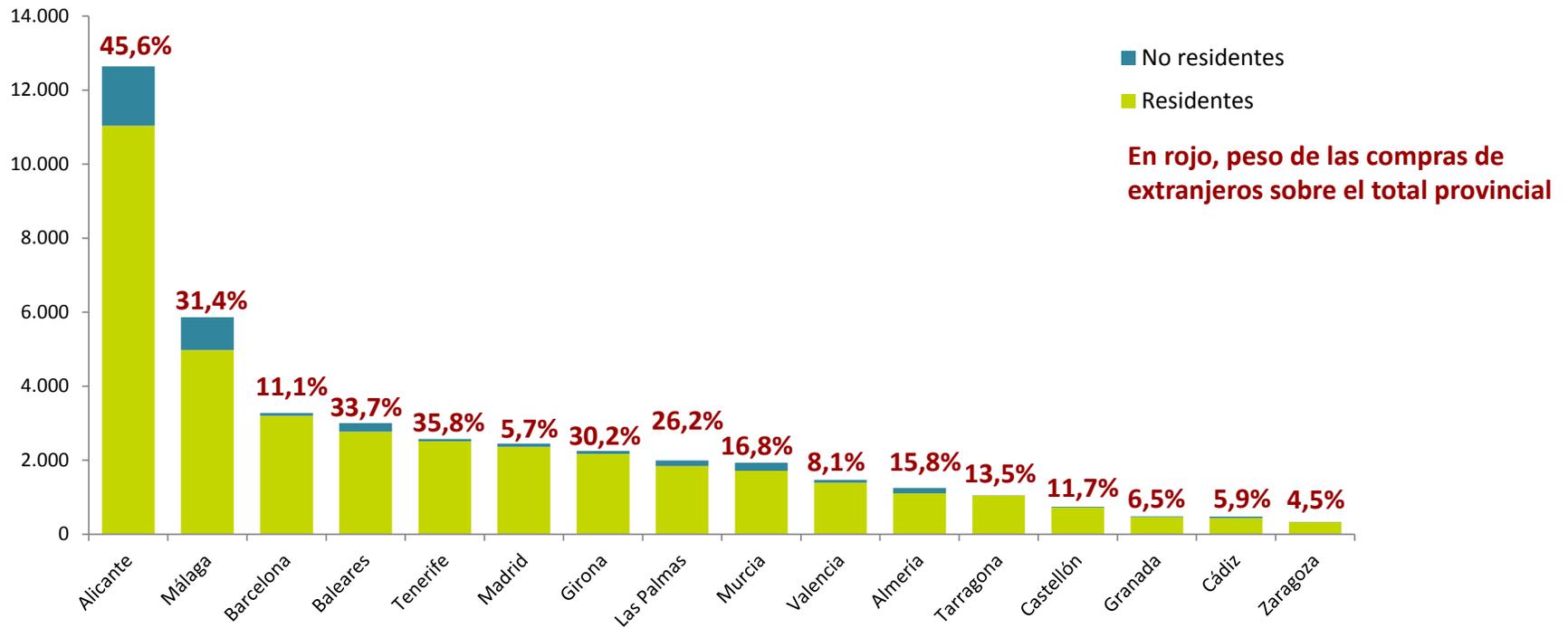
La inversión inmobiliaria de los extranjeros aumentó un 17% en 2012 y recuperó valores de 2008. La compra de viviendas por extranjeros es aún un tercio de la que se efectuaba en máximos, pero su peso en el total del mercado supone el 17% de las compras. En el último año, el número de viviendas compradas por extranjeros ha aumentado un 24%.

Comportamiento de la demanda

La demanda de extranjeros tiene un elevado peso en Alicante, las islas y Málaga

Compra de viviendas por parte de extranjeros

En provincias con compras superiores a las 300 unidades (abr 12 - mar 13)



Fuente: Min. Fomento

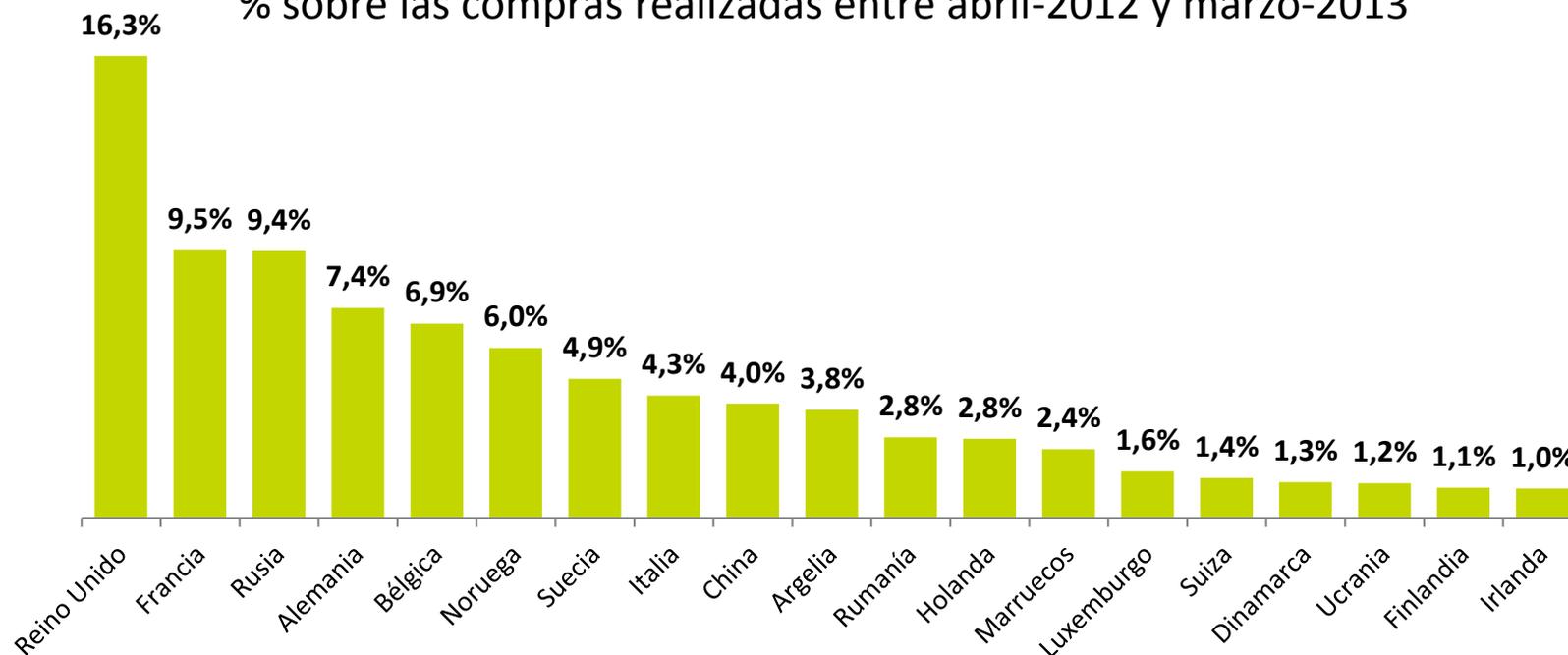
Alicante y Málaga concentran el 42% de las compras realizadas por los extranjeros en los últimos 12 meses.

Comportamiento de la demanda

Intenso cambio en la estructura por nacionalidades respecto a la fase alcista del ciclo

Estructura por nacionalidades de las compras de vivienda por extranjeros

% sobre las compras realizadas entre abril-2012 y marzo-2013



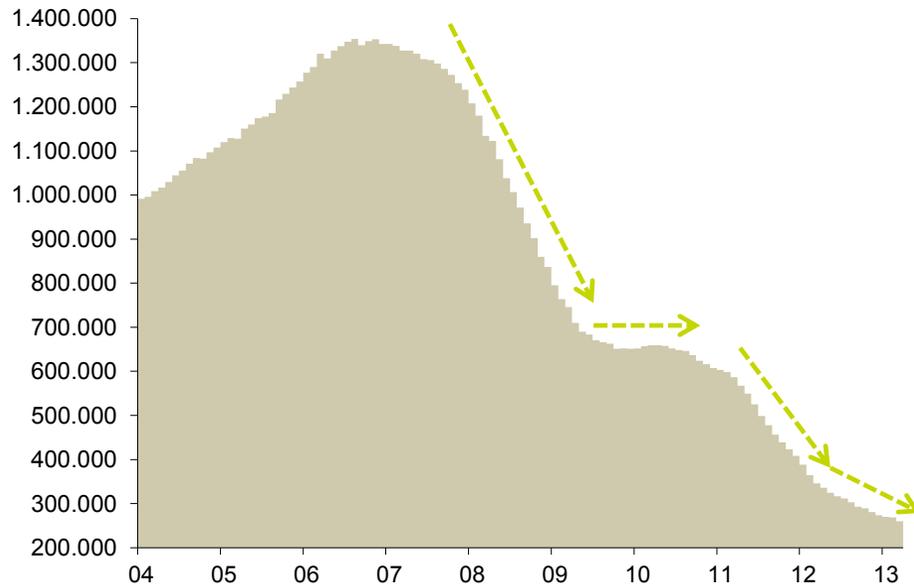
Fuente: Col. de Registradores

En la parte alcista del ciclo destacaba la compra de vivienda de extranjeros para su residencia. Actualmente el principal motivo de compra es turístico y de inversión. Destaca el creciente peso de las compras realizadas por los rusos.

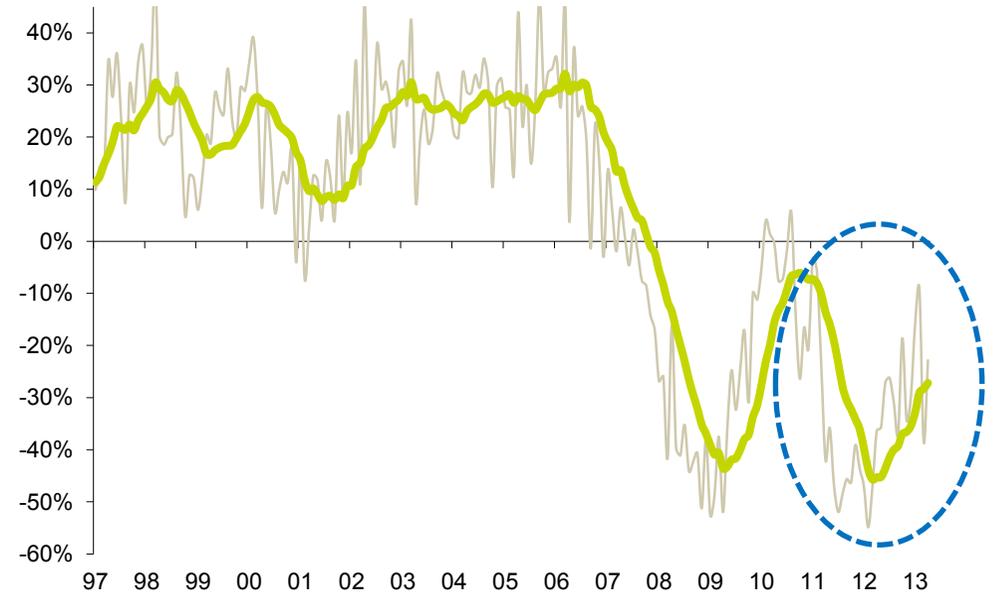
Comportamiento de la demanda

La concesión de hipotecas prosigue cayendo a un intenso ritmo

Nº hipotecas constituidas sobre viviendas
Acumulado 12 meses



Importe de hipotecas sobre vivienda
Tasa interanual y suavizada



Actualmente se constituyen 256.139 hipotecas anuales, un 81,1% menos que en máximos y por un importe anual de 26.068 mill. €, el nivel más bajo desde 1998.

Comportamiento de la demanda

Aumenta la compra de viviendas sin crédito hipotecario



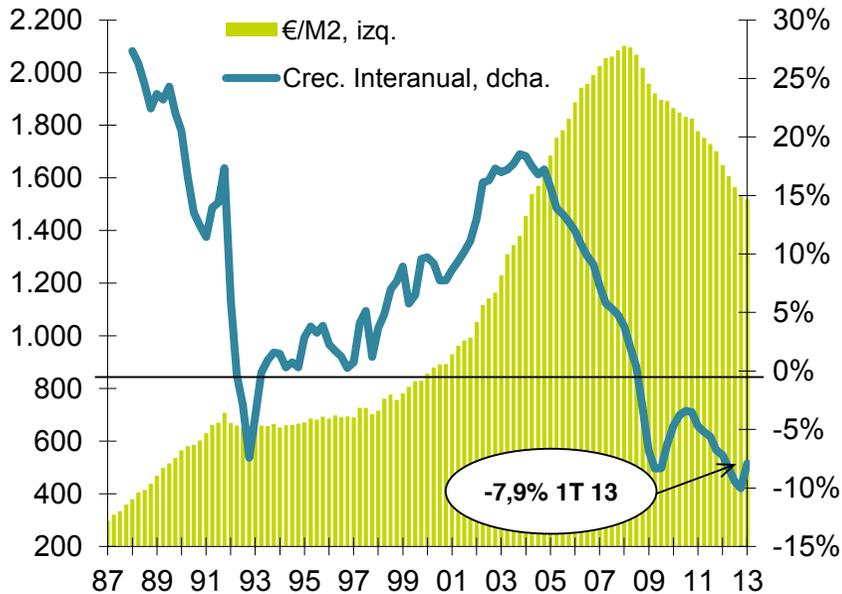
Desde mediados de 2012 el número de compraventas de vivienda supera al de hipotecas constituidas, diferencia que aumenta conforme avanza 2013. En los primeros cuatro meses de 2013 la cifra de compraventas superó en un 27% al de hipotecas.



Coyuntura de precios

Aumentan las disparidades en los indicadores de precios

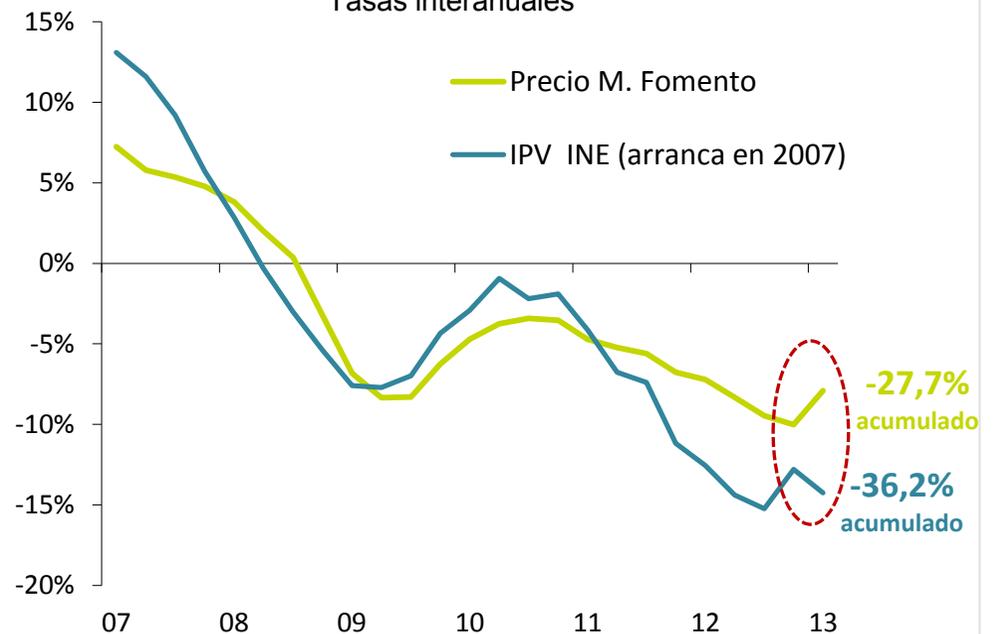
Precios de la vivienda libre



Fuente: Min. de Fomento

Evolución del precio de la vivienda

Tasas interanuales



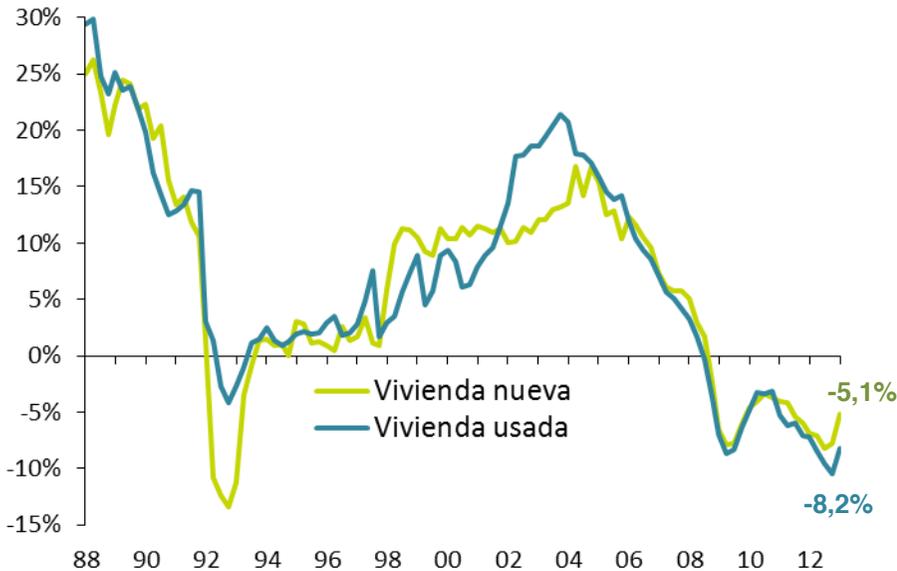
Los precios prosiguen su ajuste, aunque la intensidad del mismo es muy dispar según el indicador de precios que se analice. Mientras que la serie del Min. de Fomento anota en el 1T13 una moderación de la caída (-0,8% intertrimestral), el índice de precios del INE muestra un repunte en la intensidad del ajuste, con una caída intertrimestral del 6,6% (e interanual del 14,3%).



Coyuntura de precios

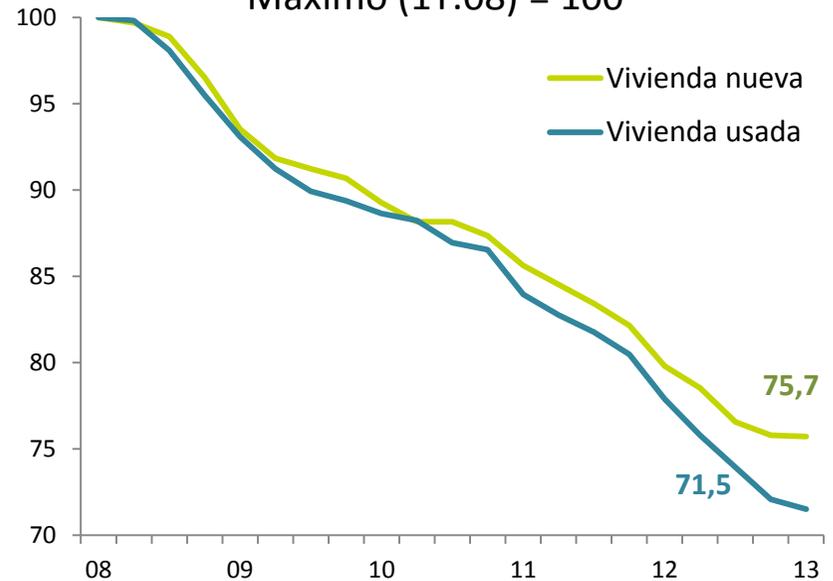
La vivienda nueva está mostrando una menor flexibilidad a la baja que la usada

Precios de la vivienda
Tasas interanuales de variación



Fuente: Min. de Fomento

Ajuste de los precios de la vivienda
Máximo (1T.08) = 100



Fuente: Min. Fomento

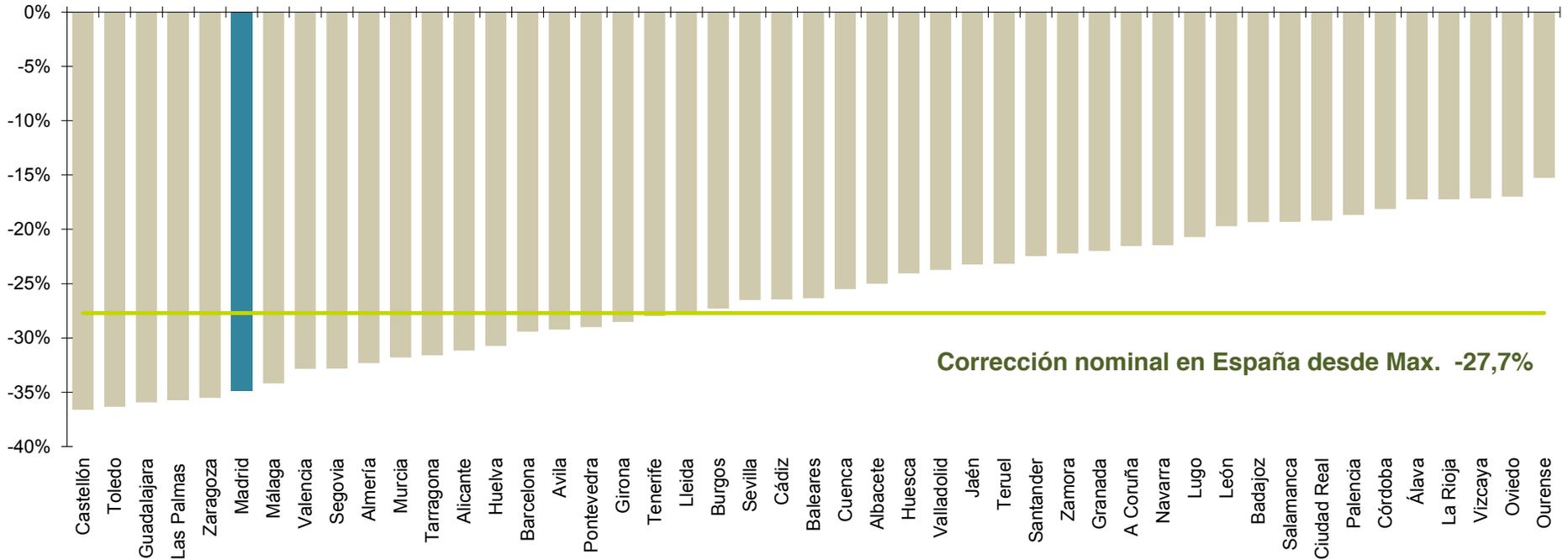
Llama la atención que, dado el elevado volumen de stock de vivienda nueva sin vender, y el tono más contractivo de las ventas, se haya frenado más la caída del precio de la vivienda nueva y muestre una menor flexibilidad que en el ciclo anterior. No obstante, en la última etapa del ciclo expansivo la vivienda usada se había encarecido más que la vivienda nueva.



Coyuntura de precios

Geográficamente, la intensidad del ajuste desde máximos es muy dispar

Caída desde Máximos del precio de la vivienda libre 1T.13



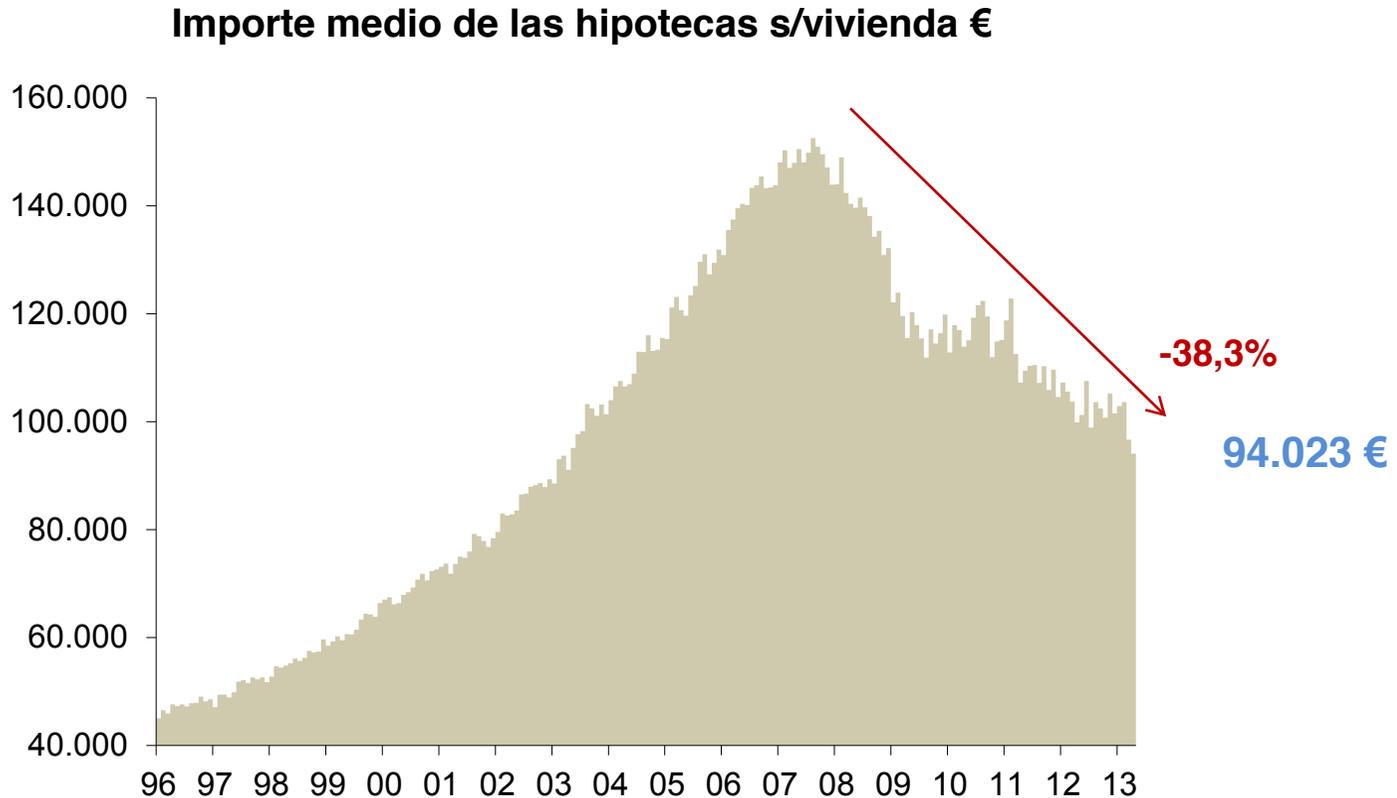
Corrección nominal en España desde Max. -27,7%

Fuente: Min. Fomento

Las correcciones más intensas desde máximos se registran en las provincias limítrofes a Madrid (Guadalajara y Toledo) y en la costa (Castellón, Las Palmas, Málaga, Valencia, Almería y Murcia), que son las que habían acumulado una mayor burbuja.

► Crédito hipotecario: importe medio contratado

El importe medio de las hipotecas contratadas desciende a niveles de 2003



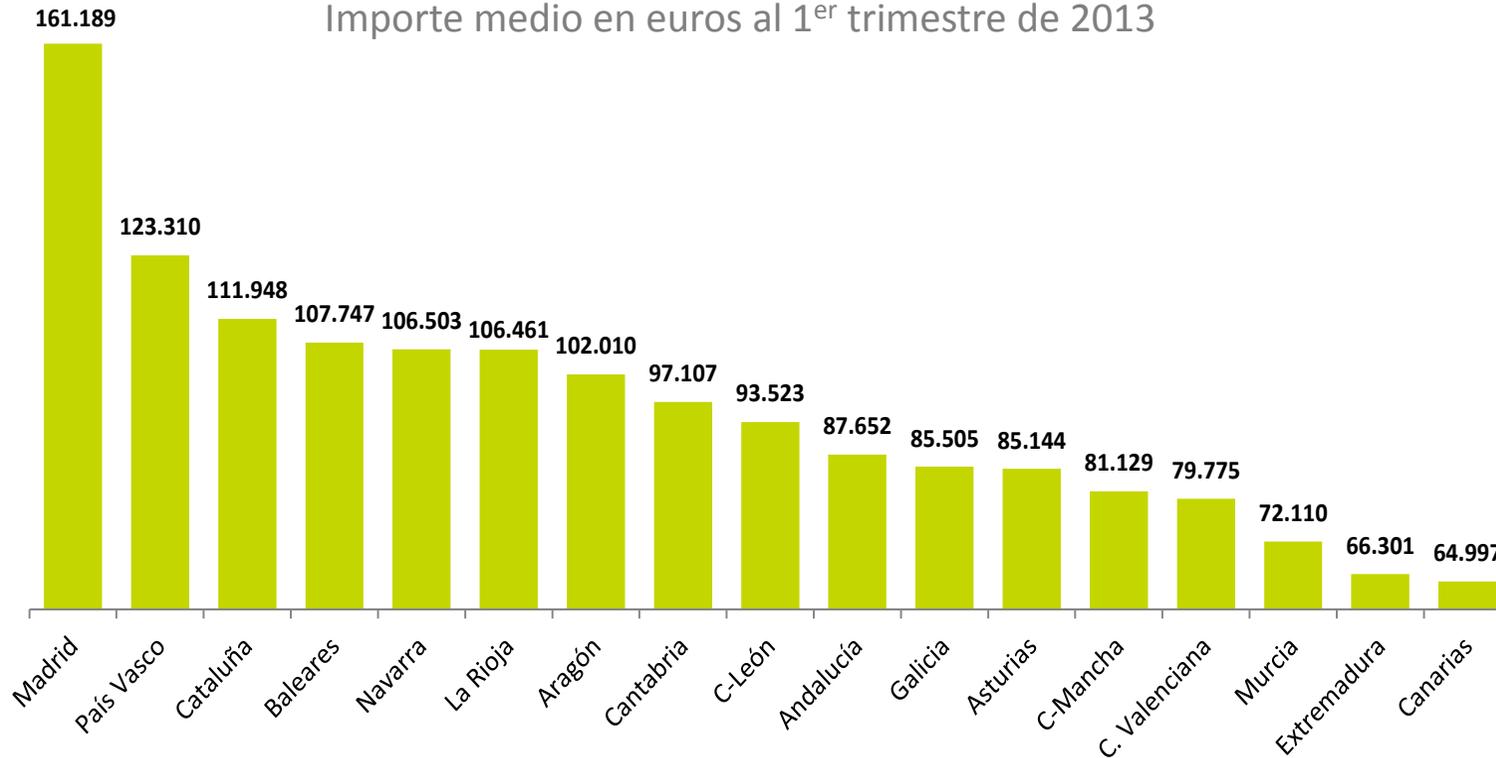
Fuente: INE

▶ Crédito hipotecario: importe medio contratado

Elevada desigualdad por CCAA: en Madrid es 2,5 veces superior a las más bajas

Crédito hipotecario registrado por compra de vivienda

Importe medio en euros al 1^{er} trimestre de 2013

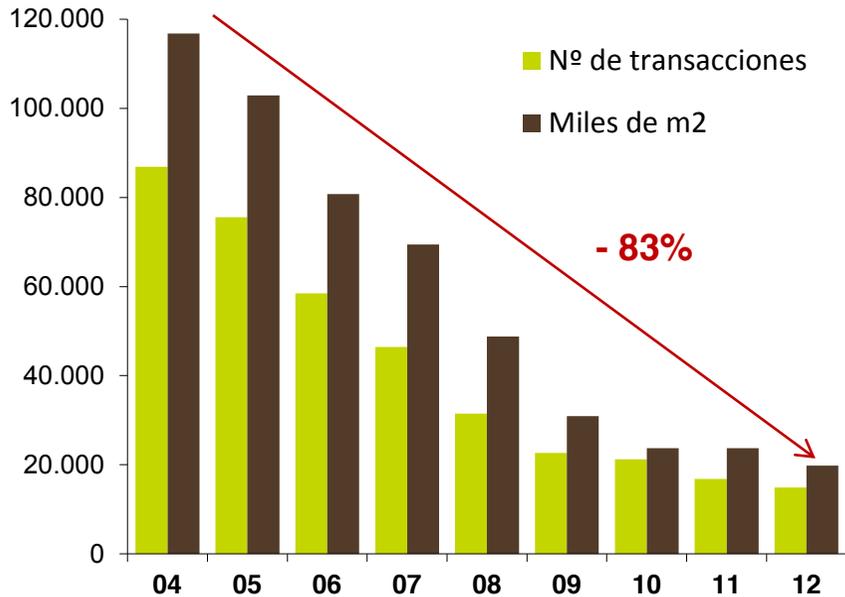


Fuente: Col. de Registradores

► Evolución del mercado de suelo

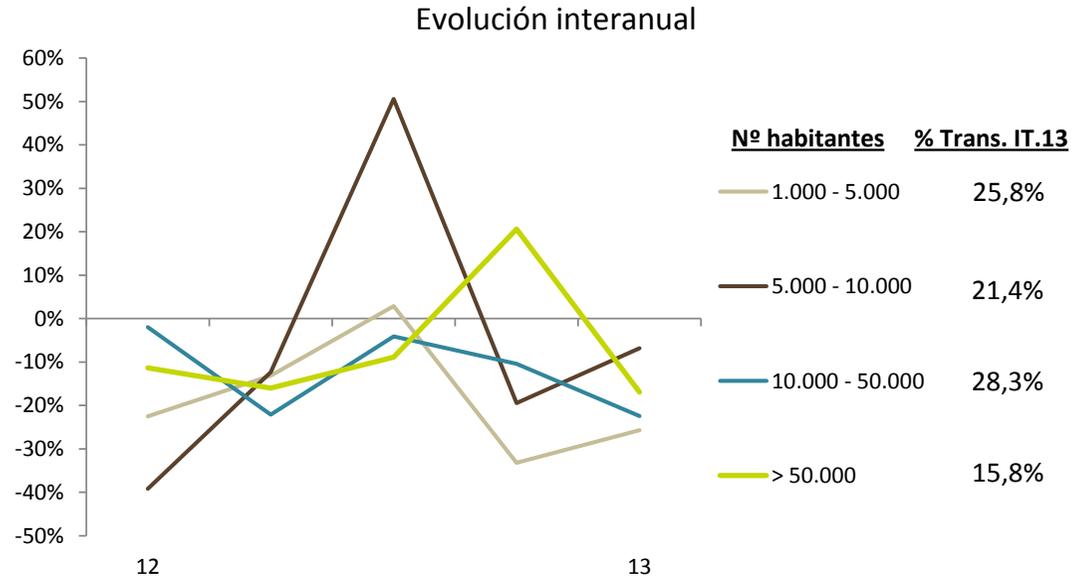
La actividad del mercado de suelo mantiene un intenso ajuste

Compraventa de suelo urbano



Fuente: Min. Fomento

Transacciones de suelo según tamaño de los municipios



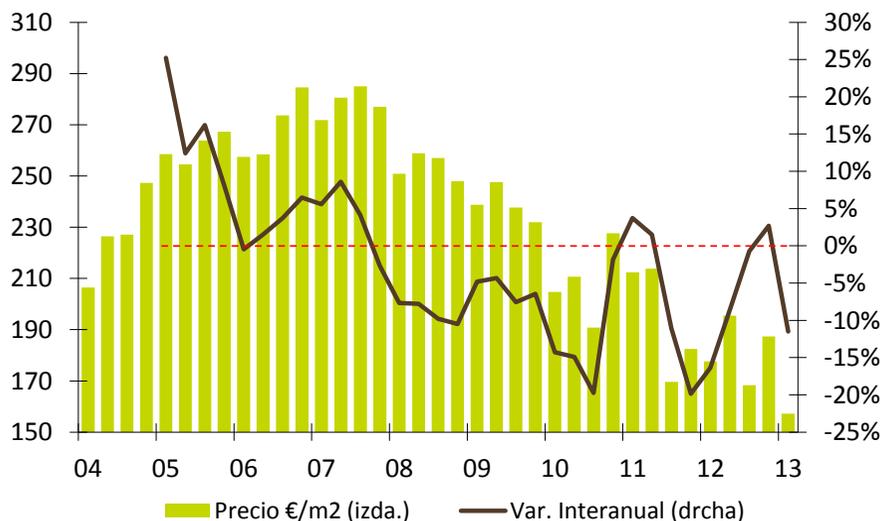
Fuente: Min. Fomento

No obstante, dados los bajos niveles de actividad alcanzados, los datos trimestrales presentan una elevada volatilidad. En el 1T.13 el nº de transacciones efectuadas disminuyó un 22,2% interanual, la caída más intensa en año y medio.

► Evolución del mercado de suelo

El precio del suelo urbano también intensificó su ajuste en el 1T.13

Evolución del precio del suelo urbano



Fuente: Min. Fomento

Evolución del precio del suelo por tamaño de las poblaciones

Datos trimestrales

	Precio de las transacciones de suelo urbano					
	En máximos		1T.2013			
	€/m2	fecha	€/m2	Variación interanual	Variación intertrimestral	Corrección desde Máx.
Pobl. de menos de 1.000 hab.	111,5	1T.12	47,4	-57,5%	-26,4%	-57,5%
Pobl. de 1.000 a 5.000 hab.	166,7	4T.06	89,4	-14,8%	-15,0%	-46,4%
Pobl. de 5.000 a 10.000 hab.	231,8	1T.11	163,7	-2,0%	28,4%	-29,4%
Pobl. de 10.000 a 50.000 hab.	335,5	3T.07	169,3	-5,6%	-13,8%	-49,5%
Pobl. de más de 50.000 hab.	697,5	3T.07	298,4	-20,1%	-18,5%	-57,2%
Para el total nacional	285,0	3T.07	157,2	-11,5%	-16,1%	-44,8%

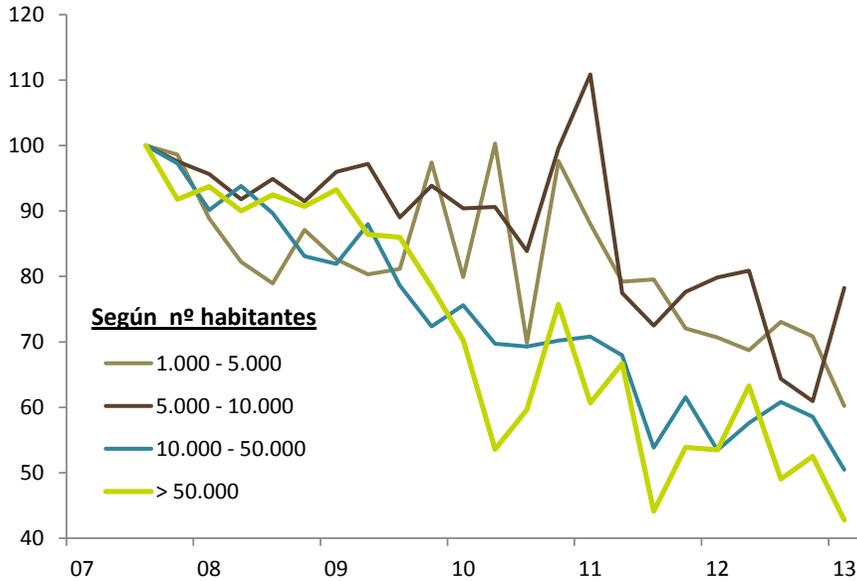
Tan sólo las poblaciones de entre 5.000 y 10.000 habitantes registraron un aumento intertrimestral de precios. En el resto de municipios el ajuste fue el más intenso en año y medio.

No obstante, dado el bajo número de operaciones y el desigual comportamiento por municipios, el indicador de precios agregado presenta un comportamiento muy irregular.

► Evolución del mercado de suelo

El ajuste medio desde máximos alcanza el 44,8%

Evolución de los precios del suelo según municipios
3T.07 = 100



Fuente: Min. Fomento

Precios del suelo según tamaño de los municipios
Evolución interanual



Fuente: Min. Fomento

Los municipios de más de 50.000 habitantes muestran un ajuste desde máximos del 57,2%.



Condicionantes y perspectivas

▶ Los condicionantes de la demanda no mejoran

Siguen sin darse las condiciones para un repunte de las ventas



Condicionantes globales:

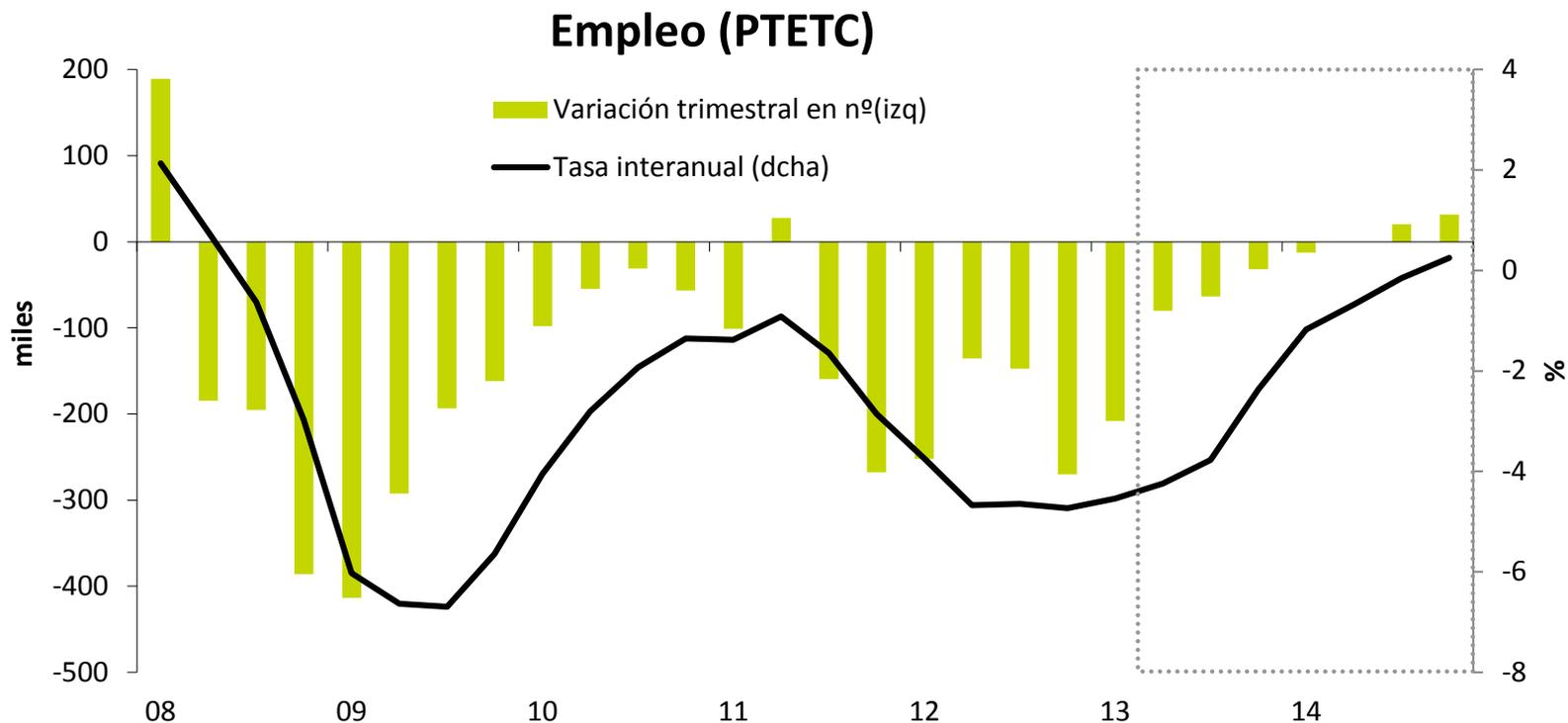
- ❖ Debilidad del mercado laboral.
- ❖ Caída de la renta disponible familias.
- ❖ Deterioro del clima de confianza.
- ❖ Lento desapalancamiento de los hogares.
- ❖ Reestructuración del sistema financiero; restricciones al crédito.

Factores endógenos:

- ❖ Empeoramiento de la accesibilidad.
- ❖ Se mantienen las expectativas de precios a la baja.
- ❖ Persistencia de un elevado stock de vivienda nueva sin vender.
- ❖ Saldo migratorio negativo. Proyecciones demográficas a la baja.

Los condicionantes de la demanda no apoyan aún una mejora

La destrucción de empleo podría continuar hasta mediados de 2014

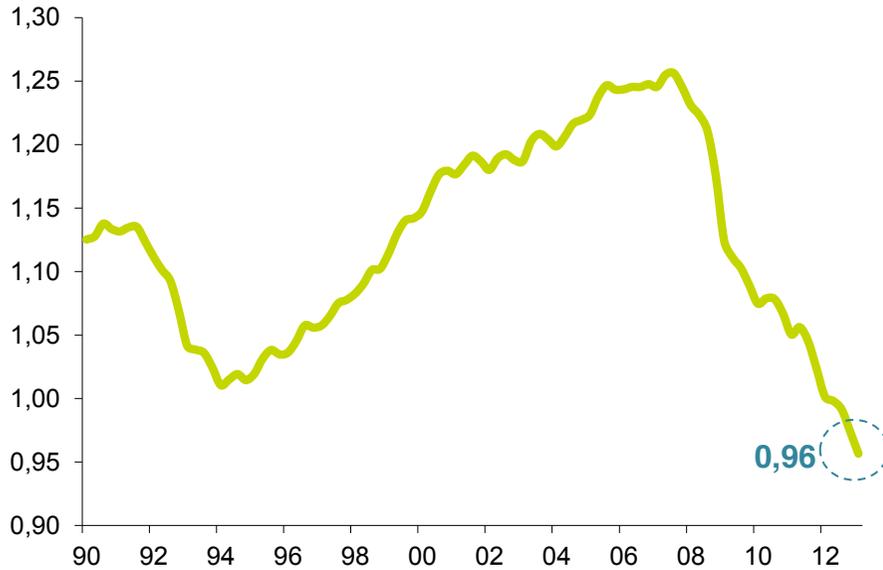


Fuente: INE y Área de Estudios de Bankia.

Aunque la destrucción de empleo se va moderando, las previsiones actuales sitúan la primera tasa trimestral positiva del PIB español a finales de 2013. La fortaleza del proceso de creación de empleo dependerá de la intensidad de la recuperación que se inicie en ese momento.

Los condicionantes de la demanda no apoyan aún una mejora
Disminuye la capacidad de obtención de rentas de los hogares

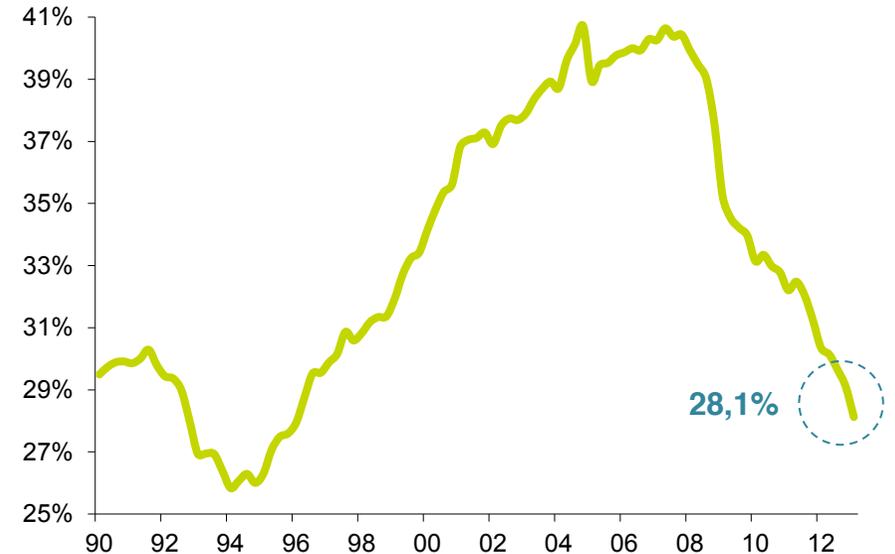
Ocupados por hogar



Fuente: INE

Hogares con más de un salario

Peso sobre total de hogares



Fuente: INE

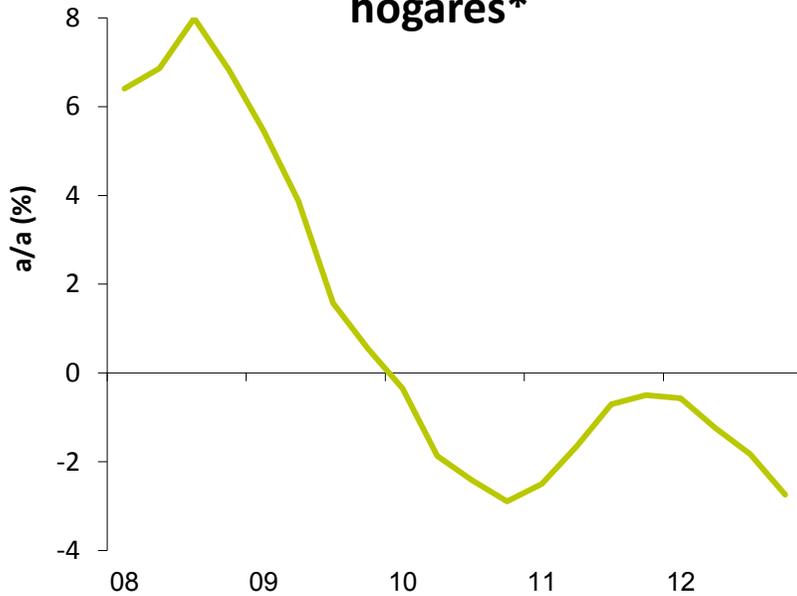
El empeoramiento del mercado laboral ha sido tan intenso y rápido que el número de personas ocupadas por hogar se sitúa en mínimos de la serie, reduciendo los ingresos familiares para hacer frente a una hipoteca.



Los condicionantes de la demanda no apoyan aún una mejora

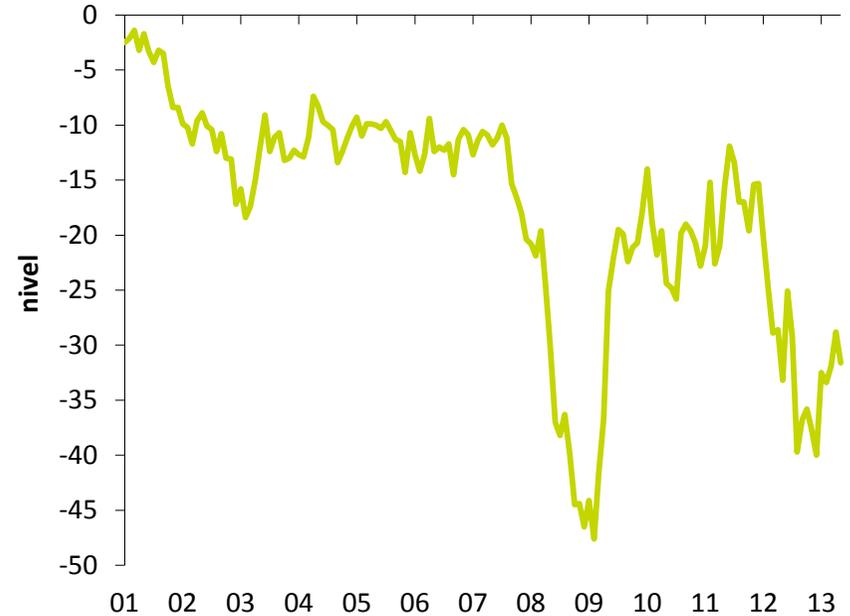
Subidas impositivas y recortes salariales también impactan negativamente en la renta

Renta bruta disponible de los hogares*



Fuente: INE. * Acumulado cuatro trimestres.

Confianza del consumidor



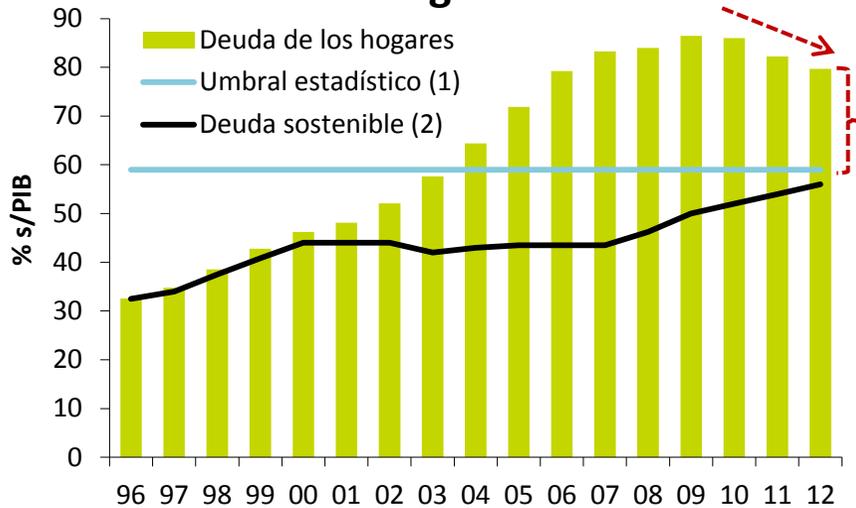
Fuente: CE.

La RBD de las familias está cayendo desde 2010, y se encuentra un 6,3% por debajo del alcanzado en 2009. El deterioro de las expectativas económicas inhibe las decisiones de compra más importantes.

Los condicionantes de la demanda no apoyan aún una mejora

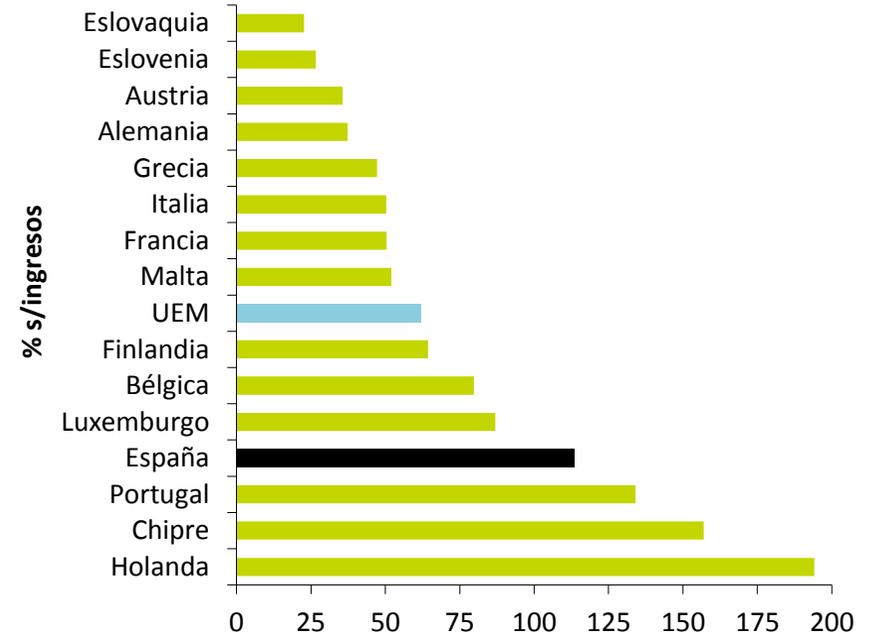
El desapalancamiento de las familias españolas no ha concluido

Sostenibilidad de la deuda de los hogares



Fuente: BdE y Eurostat. (1) Ratio deuda/PIB correspondiente al tercer cuartil de la distribución de esta variable para los Estados miembros de la UE-27 en el periodo 1995-2008. (2) Se considera "sostenible" siempre que la ratio deuda/activos a precios actuales se mantenga estable.

Deuda de los hogares*



Fuente: BCE. * Valor mediano.

Porcentaje de hogares endeudados

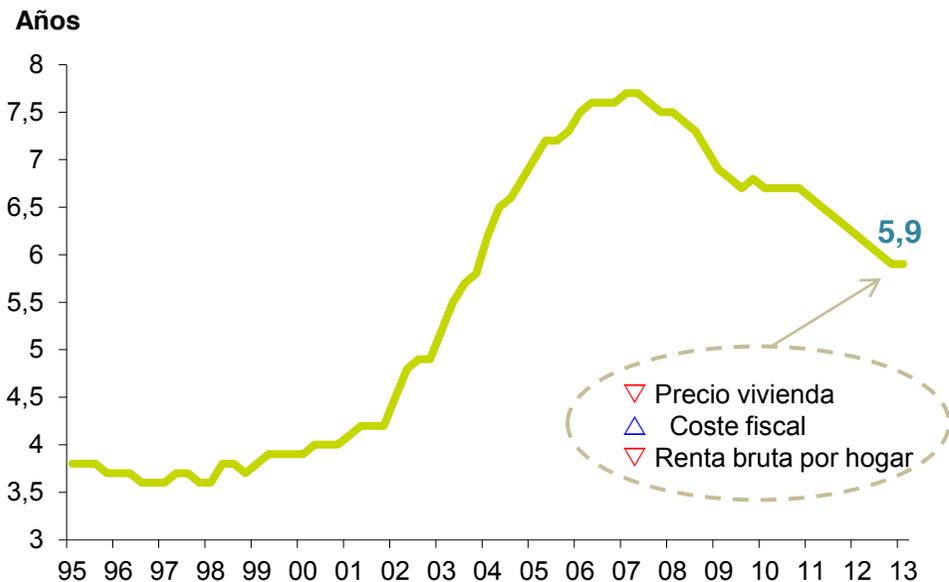
	UEM	Bélgica	Alemania	Grecia	España	Francia	Italia	Chipre	Luxemb.	Malta	Holanda	Austria	Portugal	Eslovenia	Eslovaquia	Finlandia
% hogares endeudados	43,7%	44,8%	47,4%	36,6%	50,0%	46,9%	25,2%	65,4%	58,3%	34,1%	65,7%	35,6%	37,7%	44,5%	26,8%	59,8%
% hogares con deuda hipotecaria	23,1%	30,5%	21,5%	17,5%	32,5%	24,4%	10,8%	44,8%	38,8%	15,6%	44,7%	18,4%	26,7%	14,1%	9,6%	n.d.
% hogares con hipoteca s/viv. habitual	19,4%	28,5%	18,0%	13,9%	26,8%	16,9%	9,6%	35,0%	32,8%	12,1%	43,9%	16,6%	24,5%	12,5%	9,3%	32,8%
% hog. con hipoteca s/otro inmueble	5,6%	3,2%	6,0%	3,9%	7,3%	10,1%	1,6%	15,4%	8,4%	4,5%	2,5%	2,4%	3,3%	1,6%	0,6%	n.d.
% hogares con otro tipo de deudas	29,3%	24,2%	34,6%	26,1%	30,7%	32,8%	17,8%	47,9%	36,9%	25,2%	37,3%	21,4%	18,3%	38,9%	19,9%	n.d.

Fuente: BCE

Los condicionantes de la demanda no apoyan aún una mejora

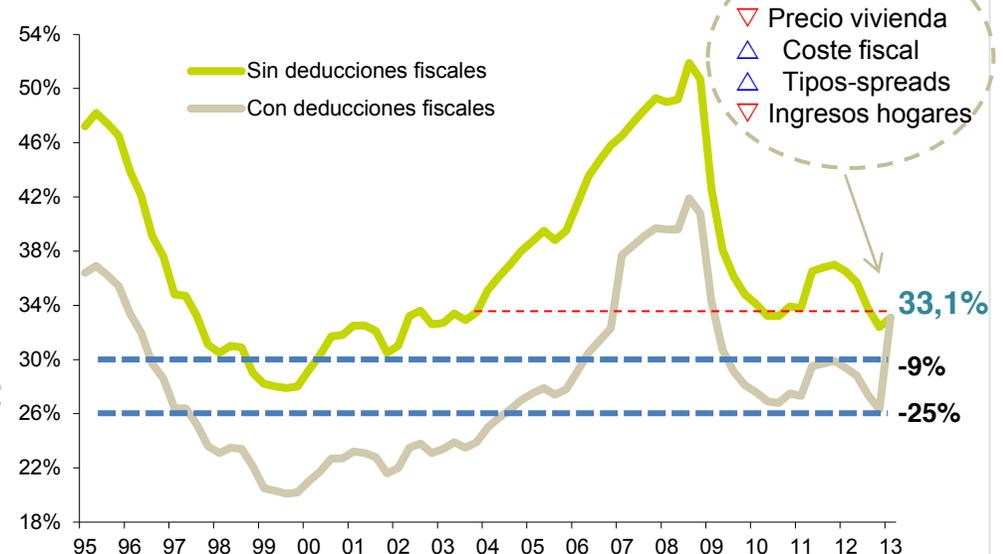
La accesibilidad empeora hasta niveles de 2009

Precio de la viv. / Renta bruta por hogar



Fuente: Banco de España

% de ingresos destinados al pago de la hipoteca



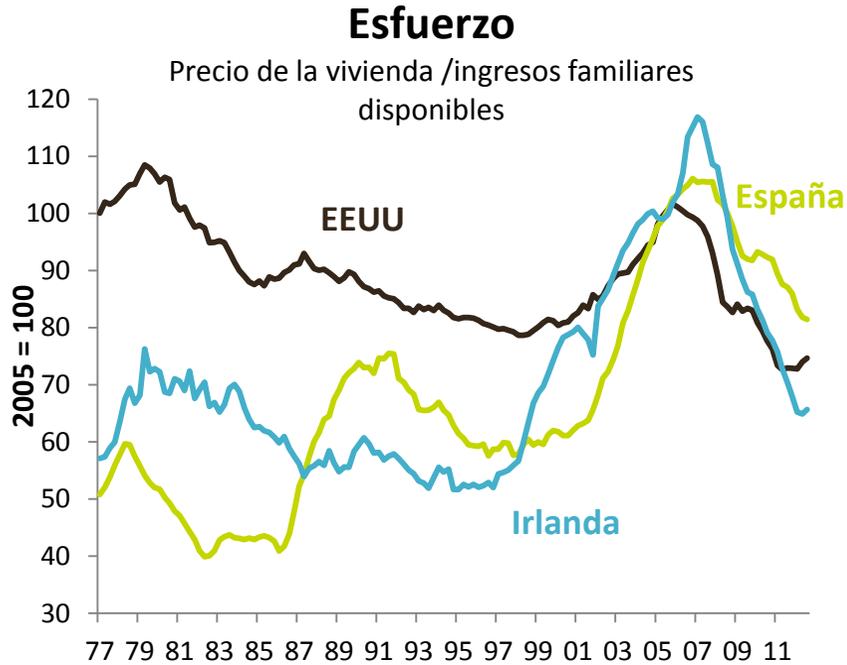
Fuente: Banco de España

Tras la mejora registrada en 2012, el porcentaje de ingresos necesarios para pagar una hipoteca repuntó hasta el 33,1% en el 1T.13 debido a la eliminación de la desgravación fiscal y a la caída de los ingresos familiares. Reducir la accesibilidad a un rango entre 30%-25%, implicaría (ceteris paribus) caídas adicionales de precios entre el 9% y el 25%

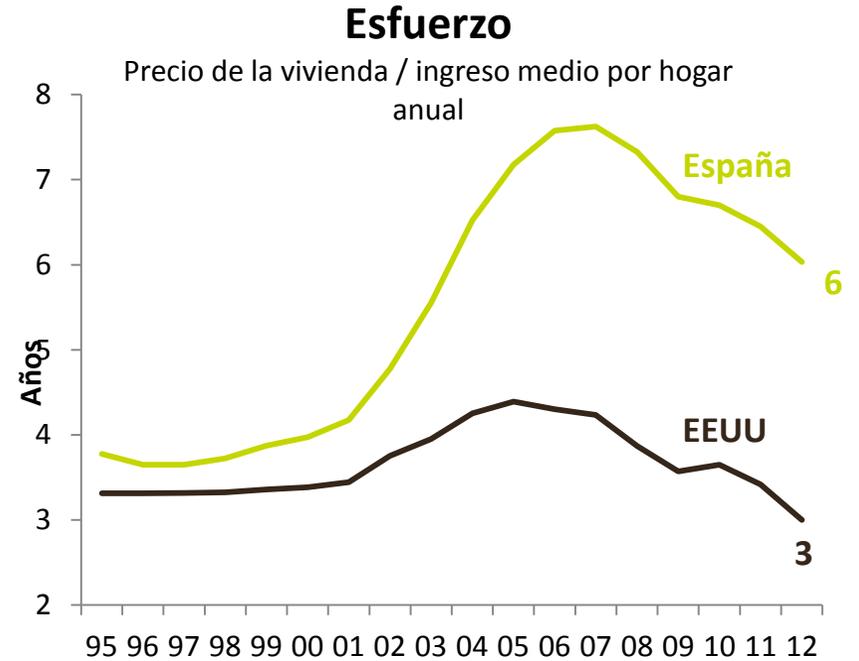


Los condicionantes de la demanda no apoyan aún una mejora

Reducir el esfuerzo a niveles del año 2000 requeriría caídas de precios del 30%



Fuente: OCDE y elaboración propia

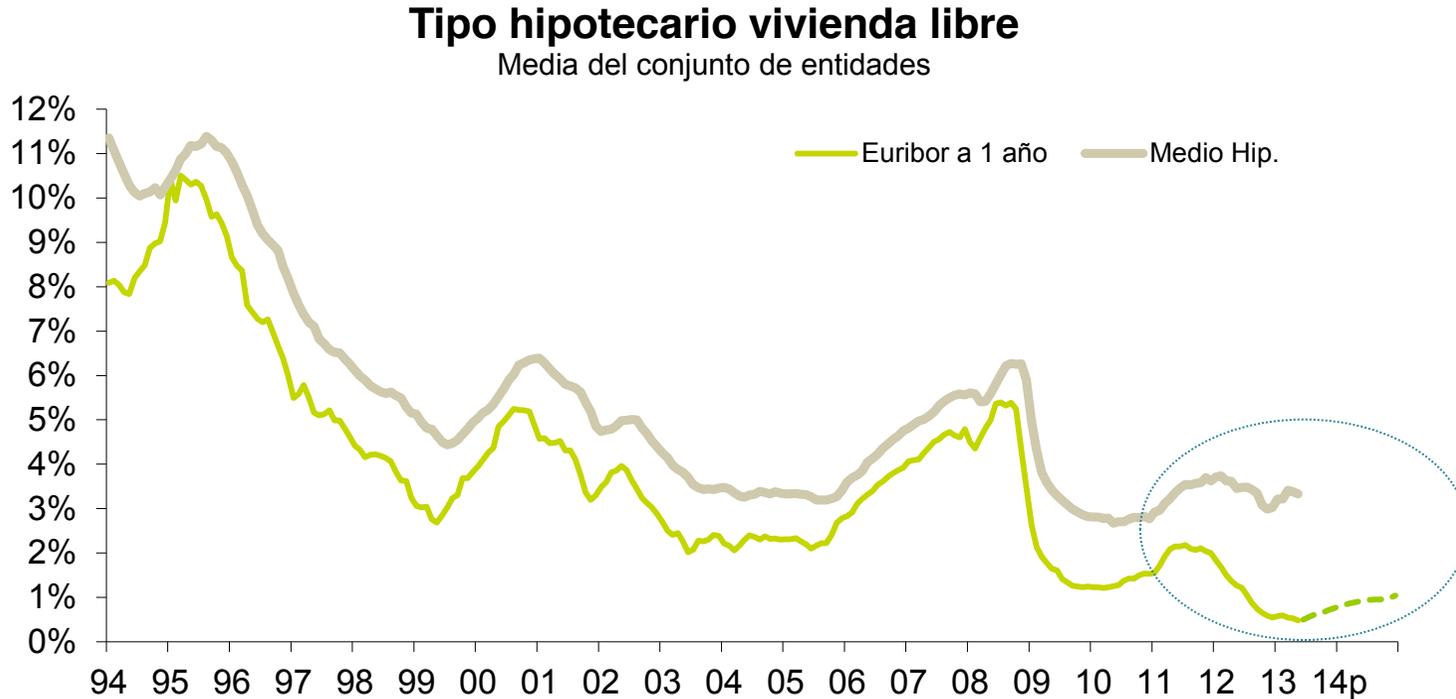


Fuente: Thomson Reuters, Min. de Fomento, INE y elaboración propia

En EEUU, la recuperación no se ha iniciado hasta que la accesibilidad para adquirir una vivienda ha sido la más favorable en, al menos, 40 años (3 años de renta disponible). En España mejorar la accesibilidad hasta niveles del año 2000 implicaría un descenso en los precios superior al 30%.

Los condicionantes de la demanda no apoyan aún una mejora

Los spreads de las operaciones hipotecarias siguen altos



Fuente: Banco de España y previsión Bankia

Los tipos aplicados en las operaciones hipotecarias disminuyen en mayo tras cuatro meses de subidas, pero su diferencial con otras referencias del mercado se mantiene.

Los condicionantes de la demanda no apoyan aún una mejora

LTV y plazos se han relajado levemente



Fuente: Banco de España

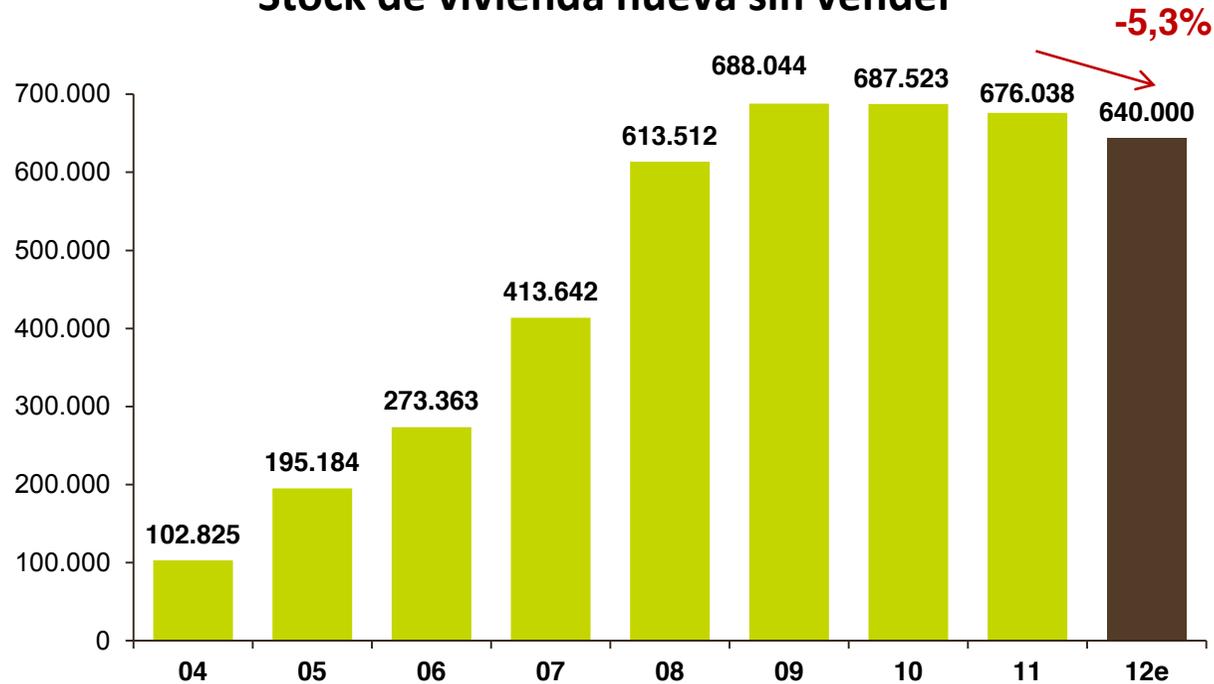


Fuente: Banco de España

▶ La absorción del stock de vivienda

El proceso de reducción del stock va muy lento

Stock de vivienda nueva sin vender



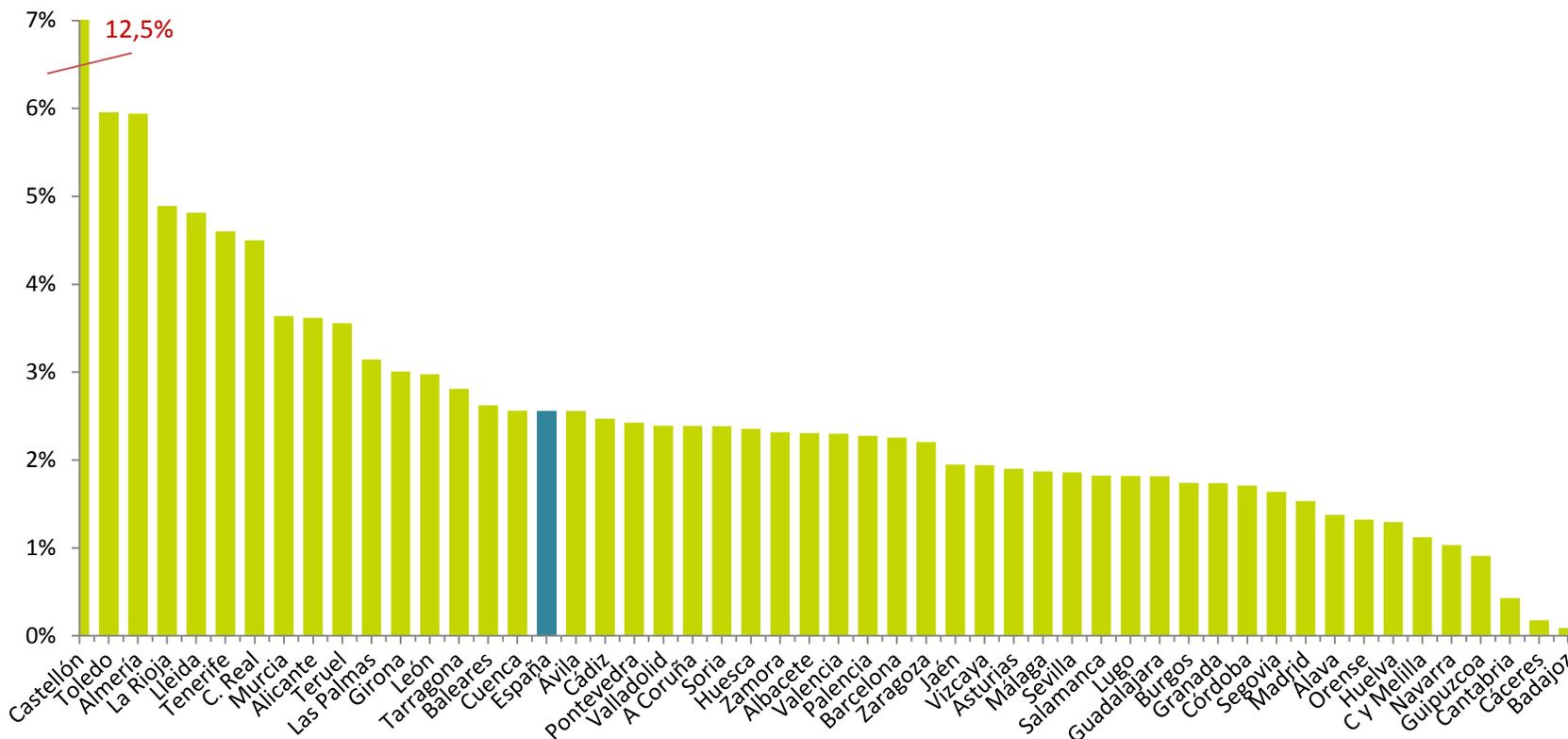
Fuente: Min. de Fomento

En 2012 el stock de vivienda nueva sin vender se redujo hasta unas 640.000 unidades, no tanto por las ventas sino más bien por la progresiva disminución de entradas de vivienda nueva.

La absorción del stock de vivienda

El stock de vivienda nueva sin vender supone el 2,6% del parque total de viviendas

Peso del stock provincial en 2012 sobre parque de vivienda

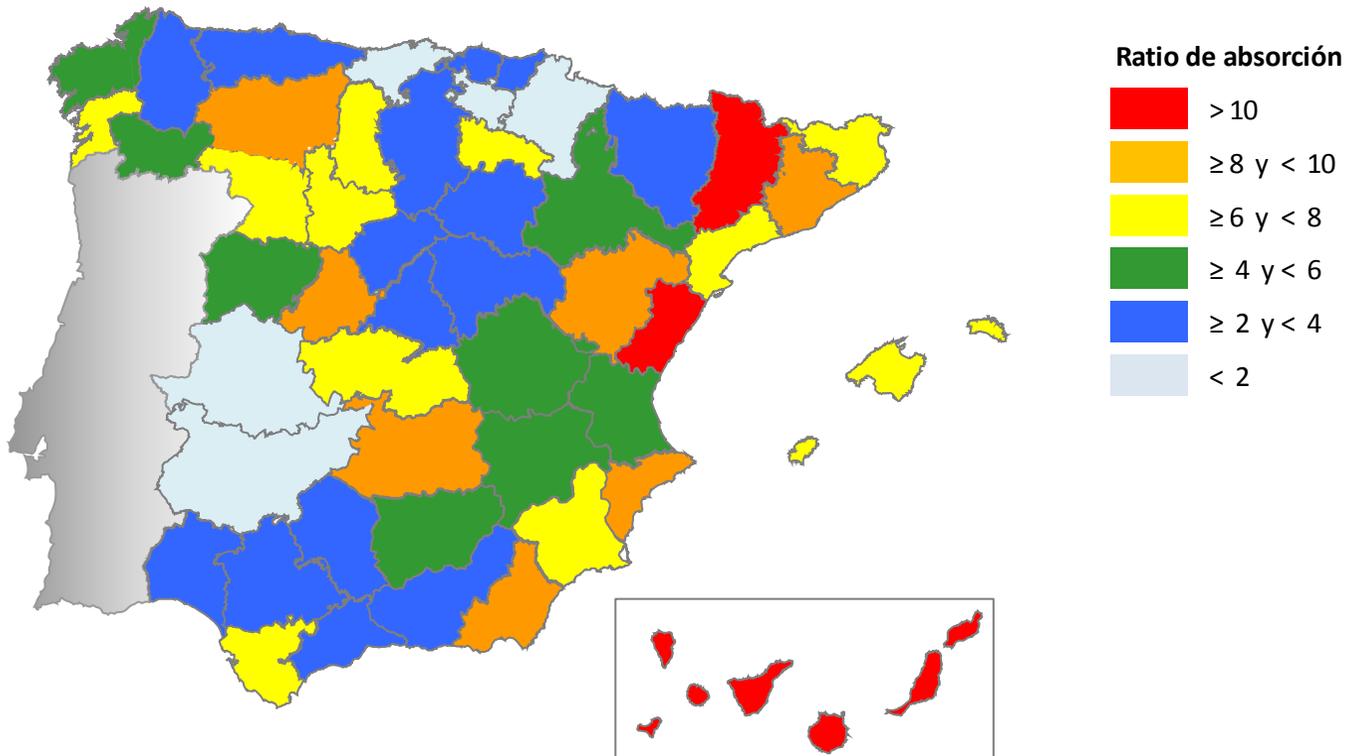


... Y el 18,7% del parque de viviendas vacías. Destacan negativamente Castellón, Toledo y Almería con un elevado stock en relación al tamaño de su parque de viviendas. Madrid concentra el 6,9% del stock total de vivienda nueva, pero éste sólo supone el 1,5% de su parque total de viviendas.

► La absorción del stock de vivienda

Al ritmo actual de ventas, se tardaría 5,3 años en absorber totalmente el stock

Ratio de absorción (años) por zonas geográficas

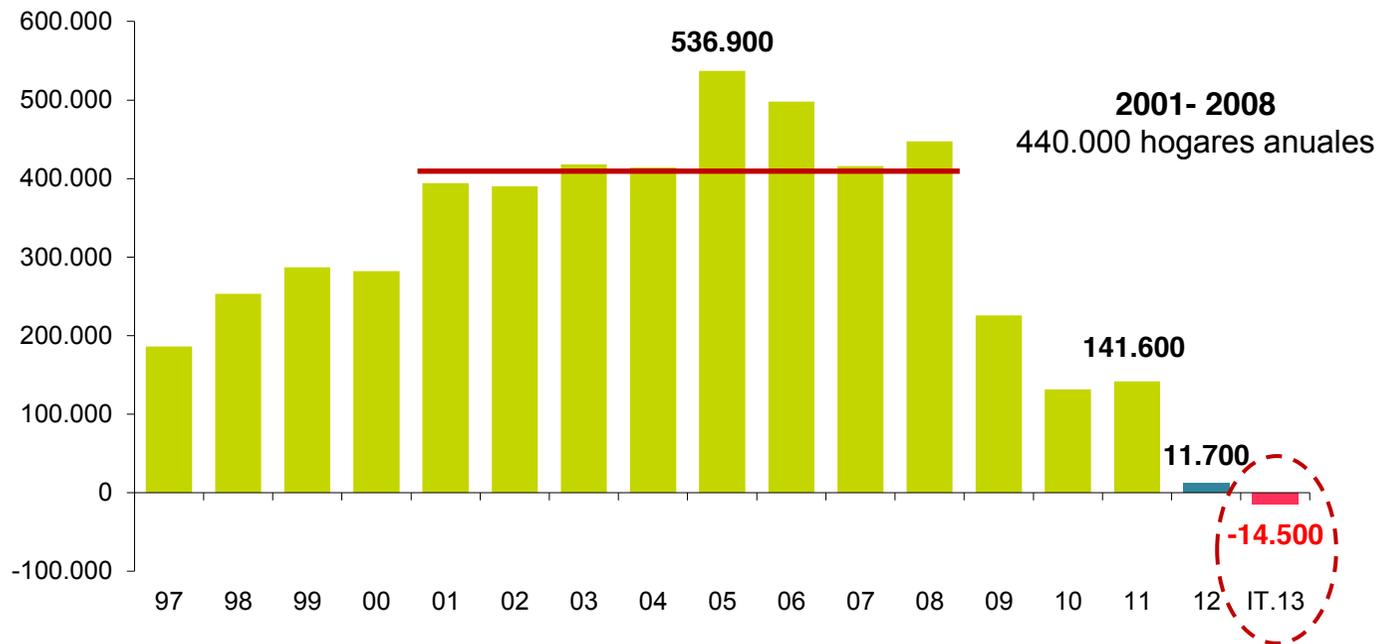


Ratio de absorción: es el cociente entre el stock de vivienda nueva estimado para 2012 en cada provincia respecto a las transacciones de compraventa de vivienda nueva registradas por notarios en esa misma zona en 2012.

Los factores demográficos anticipan menores necesidades de vivienda

La prolongación de la crisis ha llevado a un proceso de destrucción de hogares

Creación de hogares

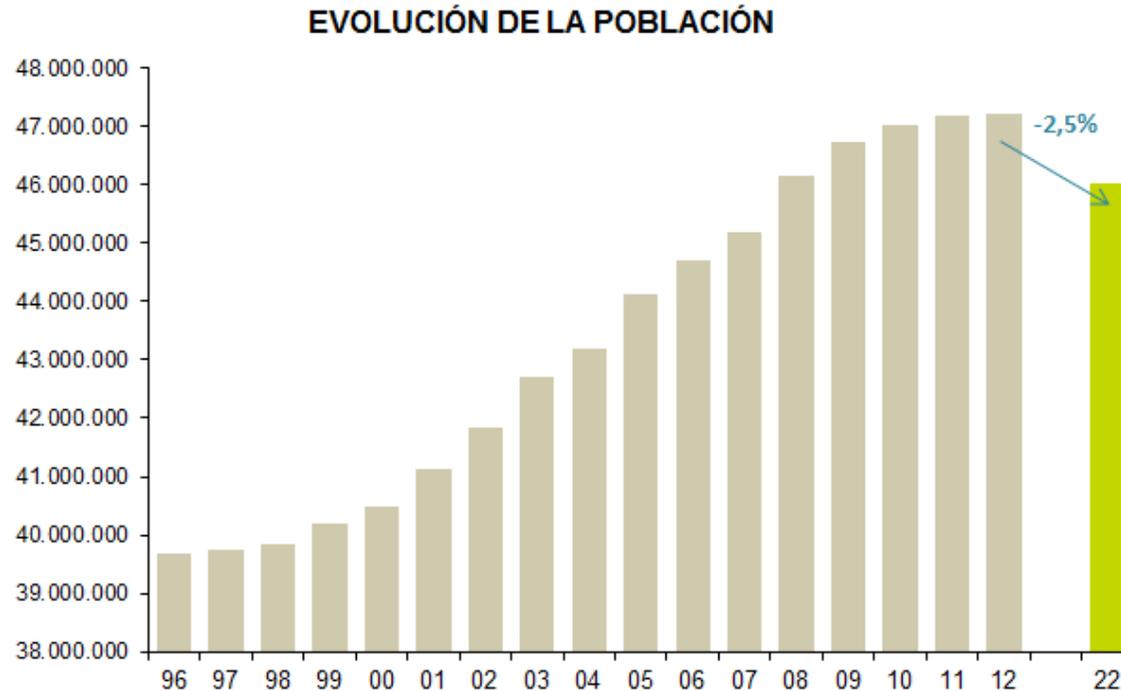


Fuente: INE. EPA

La crisis se ha dejado sentir también en los comportamientos socio-demográficos, con impacto a medio y largo plazo. Entre octubre 2012 y marzo 2013 la EPA registra 80.200 hogares menos, (por retraso de la edad de emancipación, menores divorcios, etc.) fenómeno que sólo se ha observado en otras dos ocasiones en la serie histórica disponible y nunca con esta intensidad.

Los factores demográficos anticipan menores necesidades de vivienda

Las proyecciones apuntan una progresiva reducción de la población total



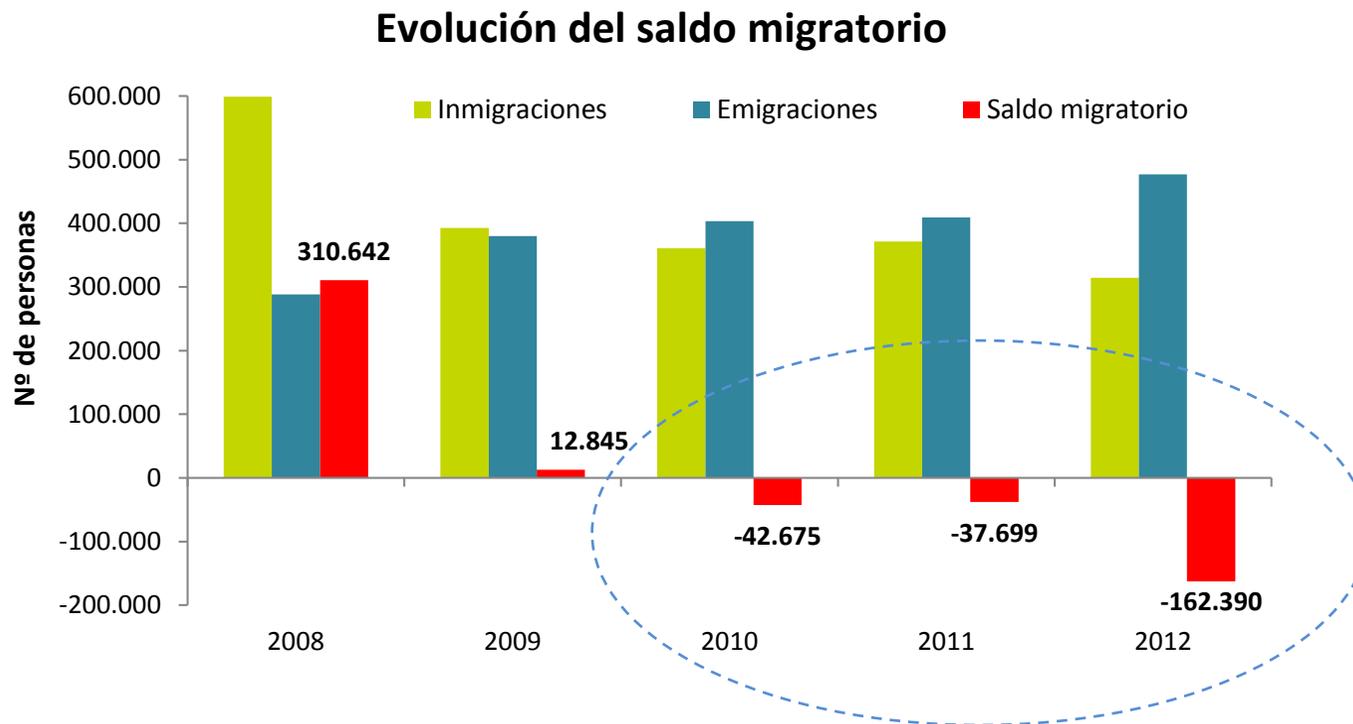
Fuente: INE

Con anterioridad a la crisis, las proyecciones a largo plazo daban un crecimiento medio en la presente década cercano al 2,46%.

Sin embargo, al saldo migratorio negativo iniciado en 2011 se añadirá, a partir de 2018, un crecimiento vegetativo negativo.

Los factores demográficos anticipan menores necesidades de vivienda

Desde 2010 se registran saldos migratorios negativos

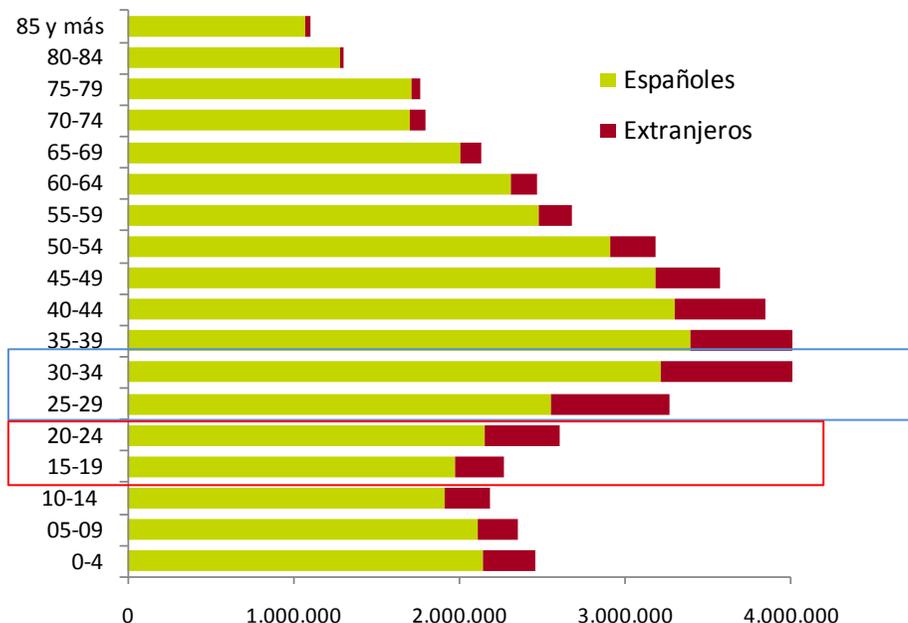


En 2012, el saldo migratorio (inmigrantes – emigrantes) fue de 162.390 habitantes menos, debido tanto a la creciente salida neta de extranjeros como al aumento de los españoles que emigran (59.724 en el conjunto del año).

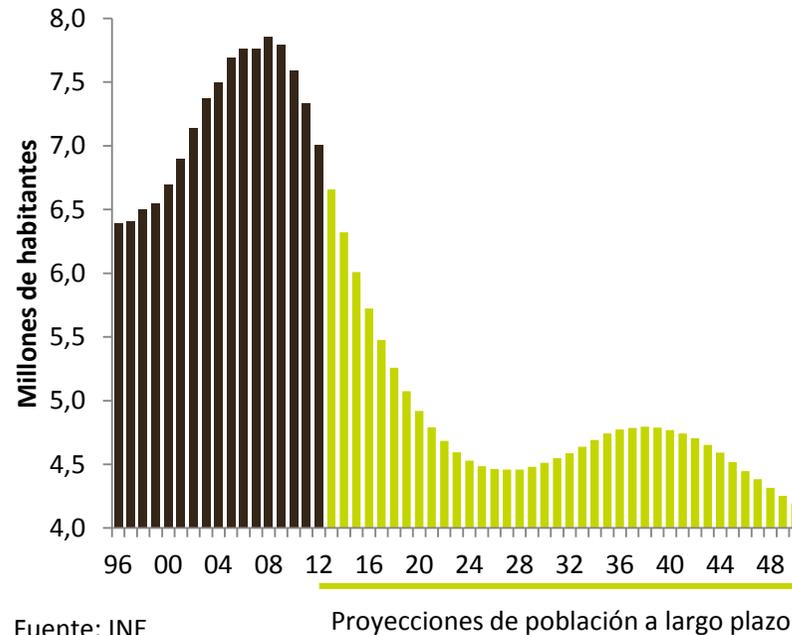
Los factores demográficos anticipan menores necesidades de vivienda

La próxima generación demandante de vivienda es un 34% inferior a la actual

Pirámide de población 2011



Población con edad de 25 a 34 años



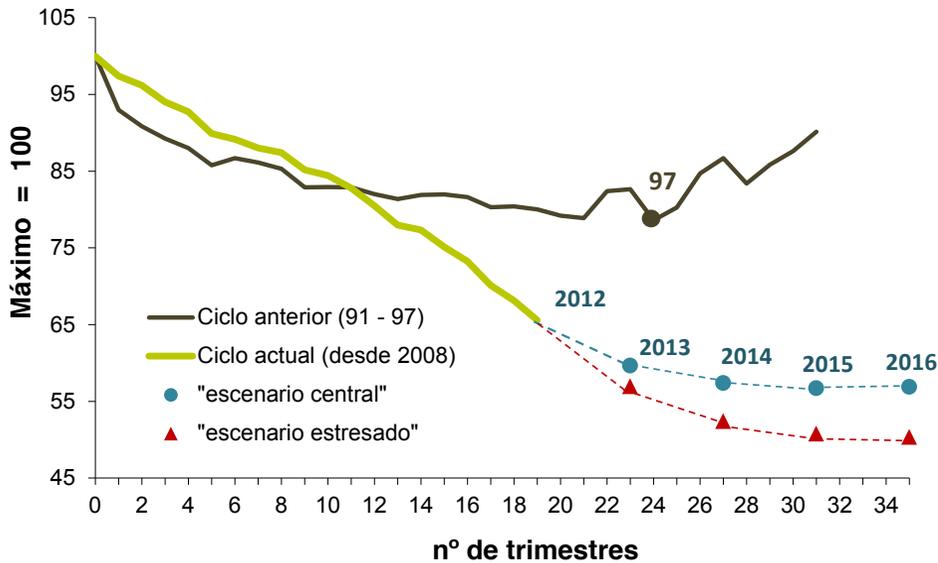
La población en las cohortes de edad demandantes de primera vivienda (25-34 años) es un 34% superior a la de las cohortes de 15 a 24 años (los demandantes en los próxima década) .

En 2025 el grupo de edad entre 25-34 años será de 4,5 millones de personas frente a los 7,9 millones que eran en 2007.

Los precios seguirán ajustándose hasta 2015

Hasta 2015 los precios podrían sufrir un ajuste real del 13%

Correcciones del precio real de la vivienda en España desde máximos



Fuente: Min. de Fomento, INE, Previsiones Serv. Estudios Bankia

Evolución interanual del precio de la vivienda



En términos nominales el ajuste se prolongaría hasta 2014, con una caída adicional total de los precios del 8,7%.

► Conclusiones

- El escenario macro sigue sin ofrecer unas condiciones favorables para la recuperación dinámica y sostenida de la demanda de la vivienda a corto/medio plazo. La crisis ha elevado la tasa de paro hasta el 27,2% y entre octubre de 2012 y marzo de 2013 se destruyeron 80.200 hogares.
- El ritmo de absorción del stock de vivienda nueva sin vender sigue siendo muy lento y supone un lastre para el sector (en 3 años apenas se ha reducido en 50.000 viviendas).
- El recorte de la financiación y el aumento en los diferenciales aplicados sobre los tipos de interés también contribuyen a anular el efecto de la reducción de los precios sobre la reactivación de la demanda, lo que unido al término de la desgravación fiscal y a la caída de los ingresos familiares ha supuesto un empeoramiento de la accesibilidad, pese a la caída de los precios de la vivienda.
- En este contexto, nuestras previsiones centrales estiman una corrección adicional de los precios de la vivienda del 7,6% en 2013 y del 2% en 2014.
- **En definitiva, pese al intenso ajuste en actividad sufrido, el sector no ha absorbido aun los desequilibrios que generó en la etapa expansiva, ni se encuentra en equilibrio de acuerdo a los parámetros económicos y demográficos que configuran el nuevo escenario.**

Cuadro de mando del sector de la vivienda

	Tipo de dato	Máximo	Fecha	Dato actual	Fecha
OFERTA:					
Nº visados de obra nueva (Min. Fomento, Aparejadores)	acum. 12 meses	886.181	Abr.07	40.137	Mar.13
Certificados de fin de obra (Min. Fomento, Aparejadores)	acum. 12 meses	656.733	Feb.08	106.760	Mar.13
Nº viviendas iniciadas (Min. Fomento)	acum. 12 meses	765.992	Ene.07	65.712	Jun.12
Nº viviendas terminadas (Min. Fomento)	acum. 12 meses	688.388	Jul.08	142.206	Dic.12
Stock de vivienda nueva terminada sin vender (Min. Fomento)	anual	688.044	2009	600.000	2012
DEMANDA:					
Transmisiones (INE, Registradores, la serie empieza en 2007)	acum. 12 meses	775.300	Dic.07	329.031	Abr.13
* Viv. Nueva	acum. 12 meses	326.382	Dic.07	161.266	Abr.13
* Viv. Usada	acum. 12 meses	448.918	Dic.07	167.765	Abr.13
Transacciones (Min. Fomento, Notarios, la serie empieza en 2004)	acum. 12 meses	955.186	4T.06	348.715	1T.13
* Viv. Nueva	acum. 12 meses	421.622	4T.07	108.160	1T.13
* Viv. Usada	acum. 12 meses	575.190	1T.06	240.555	1T.13
Nº de hipotecas constituidas sobre vivienda (nueva y usada, INE)	acum. 12 meses	1.354.309	Ago.06	256.139	Abr.13
PRECIO:					
Precio de la vivienda libre (€/m2)	trimestral	2.101,4	1T.08	1.519,0	1T.13
<i>Otras aproximaciones al valor de la vivienda:</i>					
* Importe medio de las viviendas hipotecadas (INE)	mensual	152.482	Ago.07	94.023	Abr.13
* Valor medio de las transacciones de vivienda libre (Notarios)	trimestral	190.277	Dic.07	128.698	1T.13
CREDITO:					
Préstamos a hogares e ISFLSH para vivienda (Saldo vivo, Mill. €)	mensual	680.760	Jul.10	625.439	Abr.13
Nuevas op. de cto. a hogares para adq. de vivienda (Mill. €)	acum. 12 meses	172.504	Ago.06	29.840	Abr.13
Importe de las hipotecas constituidas sobre vivienda (INE, Mill. €)	mensual	192.214	May.07	26.068	Abr.13
Morosidad de los hogares por adquisición de vivienda	trimestral	3,05%	3T.09	4,14%	1T.13
Crédito total con garantía hipotecaria (Saldo vivo, Mill. €)	mensual	1.075.237	Jun.10	831.753	Abr.13
Préstamos a actividades inmobiliarias (Saldo vivo, Mill. €)	trimestral	324.664	2T.09	205.892	1T.13
OTROS RATIOS DEL CREDITO VIVIENDA:					
Tipo de interés medio hipotecario conjunto entidades	mensual	6,27%	Sep.08	3,33%	May.13
LTV medio en operaciones nuevas	trimestral	64,2%	4T.05	59,3%	1T.13
% de préstamos con LTV >80	trimestral	18,0%	2T.06	16,6%	1T.13
Plazo (meses)	trimestral	339	3T.07	283	1T.13
ACCESIBILIDAD:					
Precio de la vivienda / RBD por hogar (accesibilidad en años)	trimestral	7,6	2T.06	5,9	1T.13
Esfuerzo anual sin deducciones	trimestral	52,0%	3T.08	33,1%	1T.13
OTROS INDICADORES RELACIONADOS:					
Variación anual de la población	anual	957.085	2007	-205.778	2013
Creación de hogares	anual	536.900	2005	11.700	2012

BANKIA

BANKIA no garantiza la total exactitud de la información contenida en este informe y no comparte necesariamente las opiniones expresadas en él, que pertenecen exclusivamente a los miembros de su equipo de análisis.

Prohibida la reproducción total o parcial de diseño o contenidos sin permiso previo del editor.
