

INDICADOR DE ESFUERZO PARA EL ACCESO Y FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA EN PROPIEDAD

Primer Trimestre de 2007

Durante el pasado Marzo de 2007, el indicador de esfuerzo de la A.H.E se situó (en moneda corriente) en un valor de **121,65** sobre la base 100 de diciembre de 1990. Esto significa que el esfuerzo para acceder a una vivienda en propiedad, medido en términos de cuota de amortización necesaria para amortizar un préstamo, fue un *21,7%* más elevado durante el primer trimestre del año que el existente en 1990.

A pesar del esfuerzo continuo de la oferta crediticia desde finales de 2001 por mantener el precio del dinero en niveles inferiores al 40 por ciento sobre el valor correspondiente a 1990 (ver tabla adjunta), el continuado incremento de los precios de vivienda finalmente ha presionado al alza el umbral de acceso a la vivienda, que ya supera los valores registrados al inicio del periodo de análisis.

La práctica inexistencia de préstamos hipotecarios a tipo fijo o mixto en el mercado español, como consecuencia del actual marco legislativo, está generalizando a toda la demanda, especialmente a los segmentos más débiles, el "handicap" adicional que representa la evolución al alza de los tipos de interés iniciada el año 2005 y que suave, pero sostenidamente, continuará durante los próximos meses.

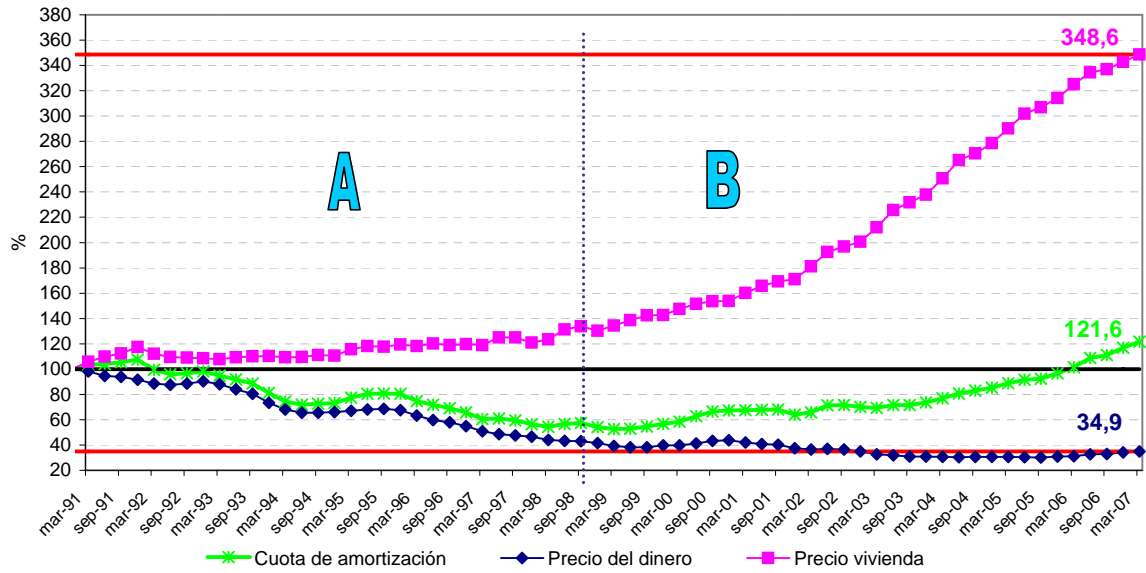
Conviene recordar que el indicador está formulado en moneda corriente, por lo que si continúa el proceso iniciado de desaceleración de los precios de la vivienda y se mantiene el actual ritmo de crecimiento de la economía y el empleo, el incremento del esfuerzo **en términos reales** podría estabilizarse durante los próximos trimestres.

INDICADOR DE ESFUERZO PARA EL ACCESO DE VIVIENDA EN PROPIEDAD

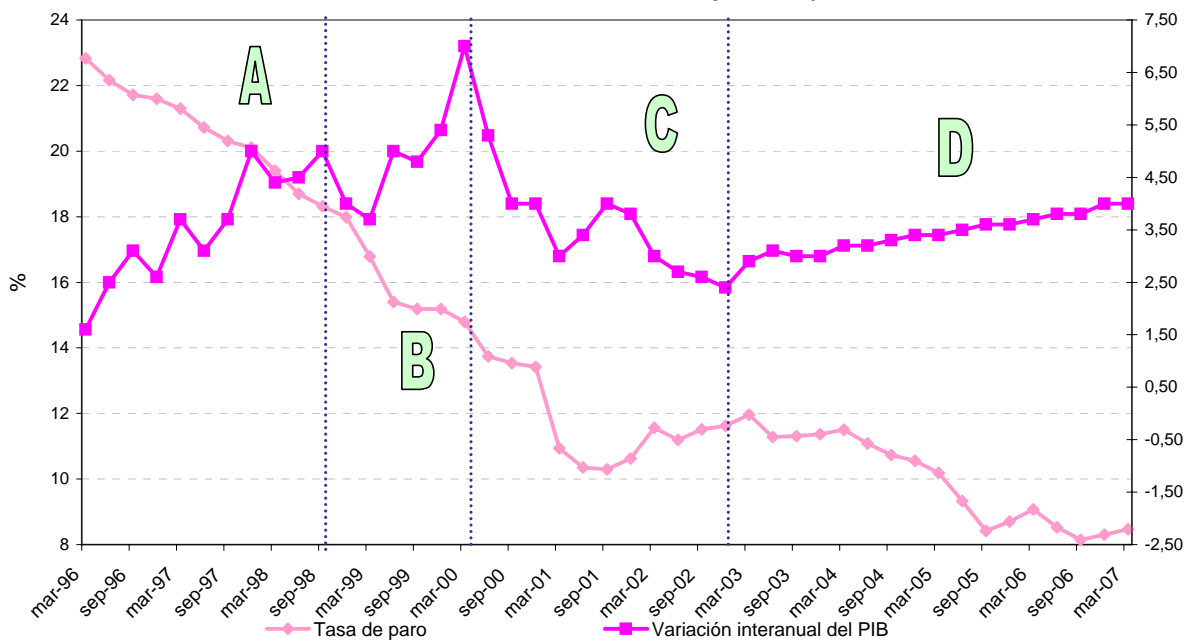
Periodo	Indicadores de esfuerzo para el acceso a la vivienda			Otros indicadores		
	Precio Vivienda %	Precio del dinero hipot. %	Cuota de amortización %	Tasa de Paro %	Tasa interanual de variación del PIB (%)	Viviendas iniciadas
mar-96	118,15	63,27	74,75	22,83	1,60	
jun-96	120,19	59,72	71,77	22,17	2,50	
sep-96	119,01	57,95	68,97	21,72	3,10	
dic-96	119,60	55,02	65,81	21,60	2,60	287.199
mar-97	119,01	50,75	60,40	21,30	3,70	
jun-97	125,11	48,69	60,92	20,72	3,10	
sep-97	125,11	47,59	59,54	20,31	3,70	
dic-97	121,05	46,65	56,46	20,11	5,00	323.202
mar-98	123,37	44,15	54,46	19,40	4,40	
jun-98	131,21	43,22	56,71	18,70	4,50	
sep-98	133,83	42,91	57,43	18,32	5,00	
dic-98	130,33	41,52	54,12	17,99	4,00	407.856
mar-99	134,40	39,24	52,74	16,78	3,70	
jun-99	138,75	38,17	52,96	15,40	5,00	
sep-99	142,52	38,31	54,61	15,19	4,80	
dic-99	142,82	39,67	56,65	15,19	5,40	510.767
mar-00	147,47	39,67	58,50	14,79	7,00	
jun-00	151,53	41,36	62,68	13,74	5,30	
sep-00	153,57	43,30	66,50	13,54	4,00	
dic-00	153,86	43,82	67,42	13,42	4,00	533.700
mar-01	160,23	42,11	67,47	10,94	3,00	
jun-01	165,76	40,84	67,70	10,35	3,40	
sep-01	169,24	40,19	68,01	10,29	4,00	
dic-01	170,98	37,41	63,96	10,63	3,80	523.747
mar-02	181,14	36,32	65,80	11,56	3,00	
jun-02	192,46	37,07	71,35	11,20	2,70	
sep-02	196,81	36,44	71,72	11,51	2,60	
dic-02	200,59	34,90	70,01	11,62	2,40	543.060
mar-03	211,90	32,72	69,33	11,96	2,90	
jun-03	225,56	31,80	71,73	11,28	3,10	
sep-03	231,64	30,87	71,50	11,31	3,00	
dic-03	237,74	30,97	73,62	11,37	3,00	622.185
mar-04	250,81	30,64	76,84	11,50	3,20	
jun-04	265,04	30,47	80,75	11,08	3,20	
sep-04	270,55	30,67	82,97	10,74	3,30	
dic-04	278,68	30,61	85,29	10,56	3,40	691.027
mar-05	290,29	30,59	88,79	10,19	3,40	
jun-05	301,89	30,35	91,61	9,33	3,50	
sep-05	306,84	30,11	92,38	8,42	3,60	
dic-05	314,21	30,79	96,74	8,70	3,60	716.219
mar-06	325,11	31,23	101,52	9,07	3,70	
jun-06	334,53	32,52	108,81	8,53	3,80	
sep-06	337,01	32,99	111,18	8,15	3,80	
dic-06	342,83	34,08	116,84	8,30	4,00	760.169
mar-07	348,64	34,89	121,65	8,47	4,00	

- Fuentes:
- Estadística de precios de vivienda publicada por el Ministerio de Vivienda.
 - IRPH del total de entidades publicado por el Banco de España
 - Plazo medio de amortización usual en las ofertas del mercado (para cada periodo)
 - Tasa de Paro publicada por el INE. Base 2005
 - PIB a precios constantes publicado por el INE. Base 2000
 - Serie de Viviendas Iniciadas publicada por el Ministerio de Vivienda

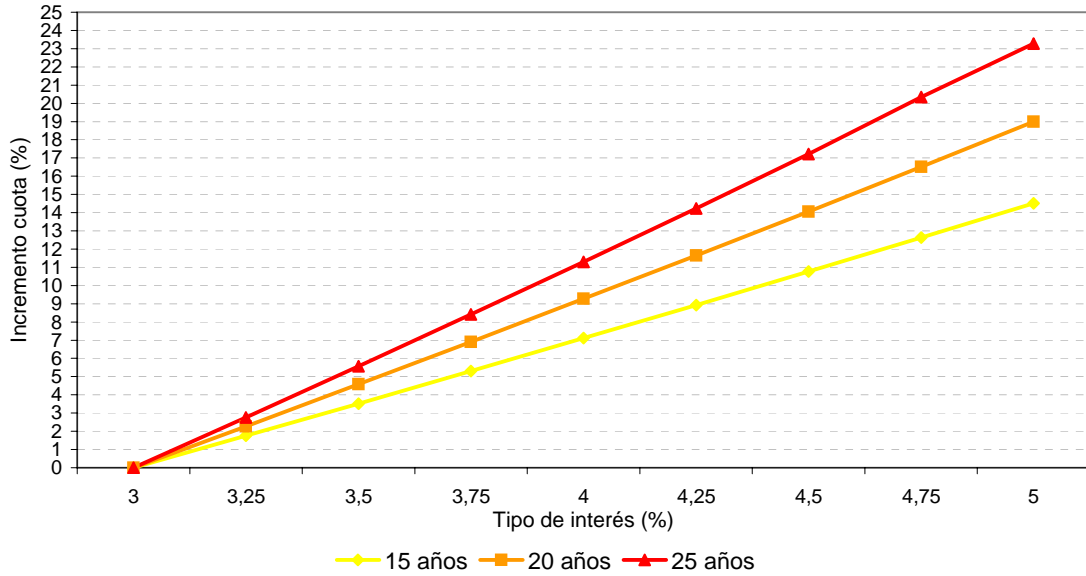
Indicadores de esfuerzo para el acceso a la vivienda



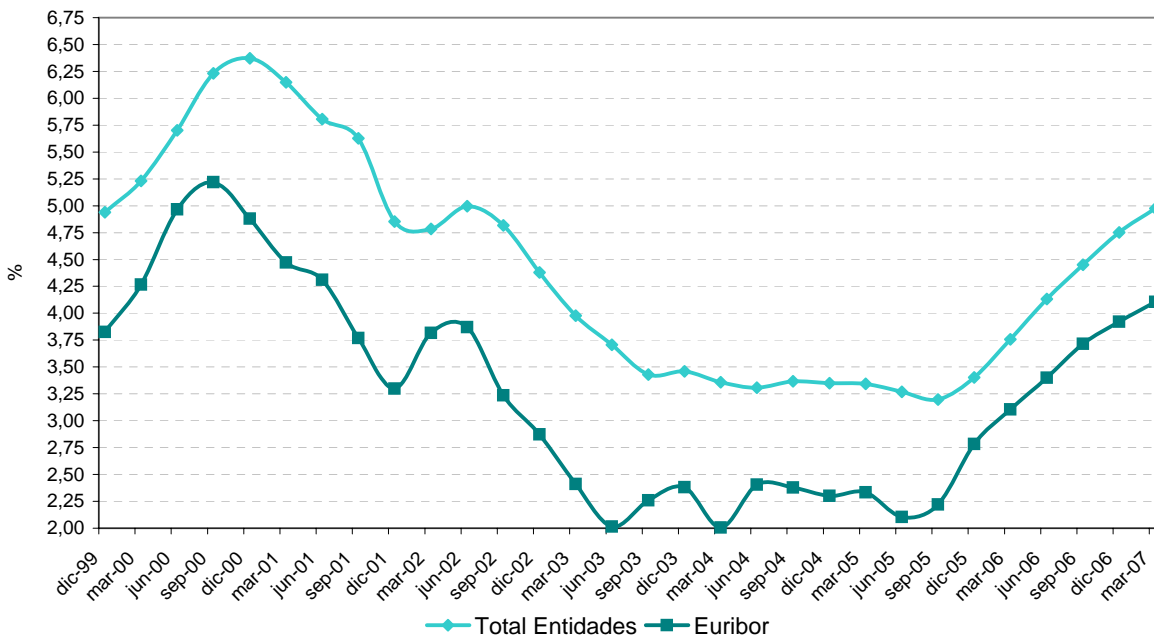
Tasa de variación interanual del PIB y tasa de paro



Evolución de la cuota en función del plazo y del tipo de interés



Evolución de los índices de referencia más utilizados



NOTA METODOLÓGICA DE LOS INDICADORES DE ESFUERZO PARA EL ACCESO Y FINANCIACIÓN DE LA VIVIENDA EN PROPIEDAD

La mayoría de los indicadores sintéticos de acceso a la vivienda están diseñados para satisfacer las necesidades de información de la oferta inmobiliaria y orientar o adecuar su producción.

La Asociación Hipotecaria Española ha elaborado tres indicadores básicos orientados a responder a las necesidades informativas de los consumidores de crédito hipotecario, transformando en base 100 los valores que tenían cada uno de ellos en diciembre de 1990, fecha más antigua de la que se dispone de series históricas para todos los estadísticos.

Los indicadores se presentan en valores directos y moneda corriente sin deflactar las series ni ponerlas en relación con ningún indicador estadístico de evolución de rentas o salarios porque, al contrario de lo que sucede con el analista inmobiliario, para el consumidor el principal referente es su propia historia económica.

La presentación separada de estos indicadores básicos que en conjunto describen la evolución del umbral de acceso a la vivienda, contribuye positivamente a individualizar el análisis de situaciones objetivamente diferentes.

Junto a ellos se incluyen otros tres indicadores complementarios que ayudan a comprender la evolución de los primeros.

INDICADORES BÁSICOS

Evolución del precio de la vivienda

El mercado inmobiliario, especialmente la vivienda, tiene un fuerte componente local por lo que los indicadores nacionales ocultan una enorme dispersión de los hechos reales.

Para construir esta serie hemos utilizado las estadísticas que publica el Ministerio de Vivienda, que nos parecen adecuadamente representativas de la evolución media del mercado español. Hemos enlazado los valores de la serie antigua (Base 2001) y de la Nueva Serie Homogénea (1995-2005), para conseguir una serie estadística que comprenda el periodo 1990-2005.

Precio del dinero hipotecario

Refleja la evolución que en el tiempo ha tenido la cuota mensual de amortización de una cantidad fija (p.e. 10.000 euros). Para calcularlo hemos utilizado la serie de Índices de Referencia del Mercado Hipotecario (Total de Entidades) publicado por el Banco de España y hemos utilizado como plazo de amortización una progresión de 12 a 25 de acuerdo con la experiencia real del mercado en este periodo de tiempo.

Cuota de amortización

Representa la evolución del importe de la cuota necesaria para amortizar un préstamo hipotecario equivalente al 80% del valor medio de una vivienda con el precio del dinero hipotecario y el plazo de amortización estándares en cada momento.

Es importante recordar que todos los valores se expresan en moneda corriente y sin deflactar el efecto de la inflación.

INDICADORES COMPLEMENTARIOS

Tasa de paro: Utilizamos la nueva serie estadística (Base 2005) publicada por el I.N.E.

Tasa interanual de variación del PIB: Para calcularla hemos utilizado las nuevas series de PIB (Base 2000) en moneda corriente, corregidas de efectos estacionales y de calendario, publicadas por el I.N.E.

Viviendas iniciadas: Utilizamos la serie de viviendas iniciadas publicada por el Ministerio de Vivienda.