

# Las estadísticas de la vivienda en España, la perspectiva del usuario

J. Julián Cubero Calvo

Economista Jefe para España y Análisis Sectorial. Servicio de Estudios Económicos de BBVA

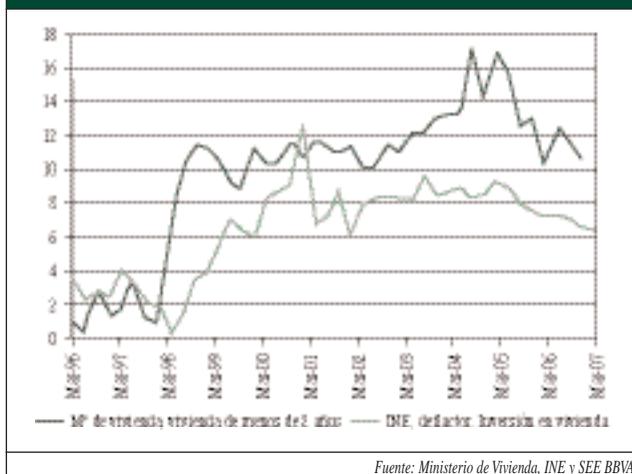
El desarrollo del sector inmobiliario en España en los últimos diez años en términos de gasto, actividad, empleo y rentas generadas está siendo impresionante, apoyado tanto en factores estructurales, de largo plazo, como en otros de carácter más cíclico. Entre los primeros: la evolución demográfica, la incorporación de la mujer al trabajo y la entrada en la UEM; y entre los segundos: el excepcionalmente bajo nivel alcanzado por los tipos de interés y el apetito por los activos inmobiliarios por parte de los inversores. Así, se puede afirmar que el sector inmobiliario español ha registrado en los últimos años un comportamiento que lo ha llevado a tener un nuevo equilibrio de largo plazo en términos de oferta y demanda en torno al cual oscila de acuerdo a los cambios de los factores cíclicos. El diagnóstico de la situación de la oferta, la demanda y los precios de la vivienda en España, de sí se sitúan cerca de ese equilibrio, más o menos soportados por sus factores fundamentales es un asunto de importancia capital para valorar las perspectivas de crecimiento de la economía española. Para ello resulta imprescindible contar con información estadística en cantidad y calidad suficiente. El Servicio de Estudios de BBVA (SEE BBVA) es un usuario intensivo de la información estadística disponible, pero también trata de contribuir al análisis del sector de la vivienda con la elaboración y difusión de indicadores propios.

## El Servicio de Estudios de BBVA: usuario y productor de estadísticas de vivienda

En lo que se refiere a los precios, las estadísticas oficiales disponibles se comparan favorablemente con las existentes en otros países, especialmente en lo que se refiere al detalle geográfico que proporcionan. Existen, sin embargo, algunos aspectos metodológicos que pueden generar confusiones, así el indicador del Ministerio de Vivienda está basado en las tasaciones registradas y no en la información proveniente de transacciones efectivamente realizadas, lo que daría una visión más próxima a la realidad. Con todo, lo ideal sería disponer de un índice de precios que se elaborase siempre sobre la misma muestra, que si fuese lo suficientemente representativa del parque total, evitaría los sesgos derivados de los cambios en las características de las viviendas vendidas en cada momen-

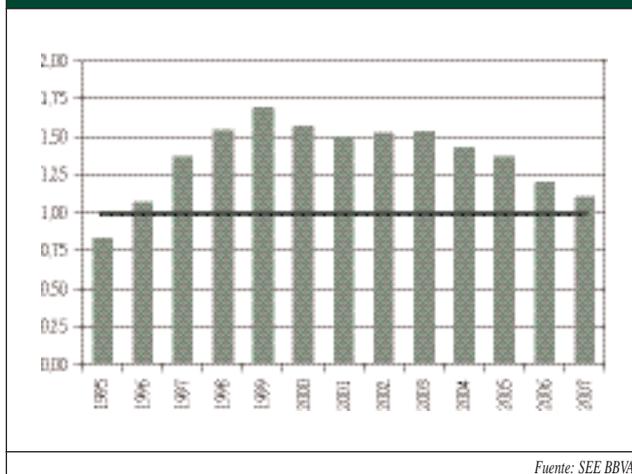
to<sup>1</sup>. Además, si hubiera que pedir mejoras en los indicadores de precios ya disponibles, sería deseable conocer los precios de la vivienda principal de la familia y de la segunda residencia, cuya demanda y oferta se mueven impulsadas por factores bien distintos. Finalmente, existen ciertas dudas sobre la

**GRÁFICO 1. CRECIMIENTO DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA**



Fuente: Ministerio de Vivienda, INE y SEE BBVA

**GRÁFICO 2. INDICADOR DE ACCESIBILIDAD BBVA**



Fuente: SEE BBVA

<sup>1</sup> Estos métodos de medición de "ventas repetidas" ya se aplican en algunos países, como EE.UU.



evolución de los precios de la vivienda si se compara la evolución del índice elaborado por el Ministerio de la Vivienda (para la vivienda de menos de dos años) y la del deflactor del gasto en inversión de vivienda, calculado a partir de los datos de la Contabilidad Nacional Trimestral del INE. Como se observa en el gráfico 1, y aún considerando las diferencias de definición existentes entre ambos indicadores, su diferente evolución tanto en términos absolutos como relativos es ciertamente llamativa.

La evolución de los precios de la vivienda es el resultado del cruce entre su demanda y su oferta. En cuanto a la demanda, la disponibilidad de indicadores es ciertamente amplia, desde el propio gasto registrado por la Contabilidad Nacional al número de transacciones registradas de vivienda o a la evolución de todas las variables relacionadas con el crédito para vivienda que mes a mes registra el Banco de España o el INE en lo que se refiere al número de hipotecas inscritas. Con todo, llama la atención la discrepancia existente entre el dato del INE y el número de transacciones de vivienda publicado por el Ministerio de Vivienda: frente a cerca de 950.000 transacciones registradas en 2006, el número de hipotecas formalizadas para vivienda urbana fue de 1.300.000. Es cierto que se pueden formalizar hipotecas para destinos distintos a la compra de vivienda y que existe un número de subrogaciones, que no llevan asociada una transacción de vivienda, pero el diferencial, aún así, parece excesivo.

Las necesidades de análisis del sector existentes en el Servicio de Estudios Económicos de BBVA (SEE BBVA) han llevado a desarrollar indicadores propios a partir de la información pública disponible, como es el caso del Índice de Accesibilidad BBVA. Este indicador sintetiza en una única cifra la capacidad de compra de vivienda del hogar promedio al poner en relación su capacidad de compra por metro cuadrado con el nivel de precios de mercado de la vivienda<sup>2</sup>. De este modo,

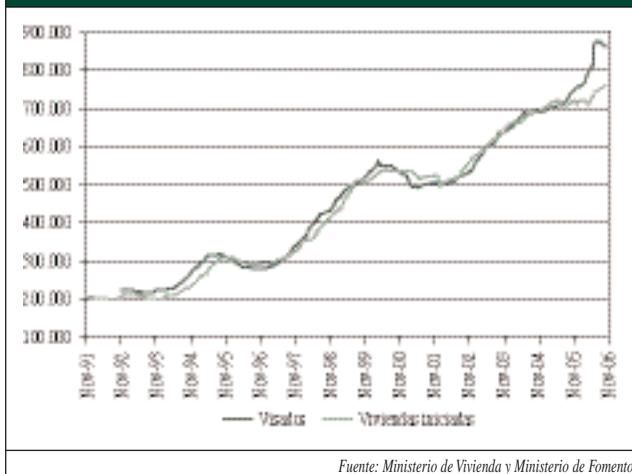
valores de este indicador por encima de uno sugieren que la capacidad de compra de la familia media supera a los precios de mercado, mientras que valores inferiores a uno indican que dichas familias no pueden adquirir una vivienda de precio medio sin un esfuerzo adicional al considerado como prudente desde un punto de vista financiero. Como se observa en el gráfico 2, la capacidad de pago de la familia española para adquirir la vivienda promedio supera su precio de mercado en todo el periodo disponible, de 1995 a 2007 (estimación de acuerdo a las previsiones del SEE BBVA). Con todo, también es cierto que desde 2004 se registra un descenso continuado de esta ratio como consecuencia de aumentos más intensos de los precios de mercado de la vivienda y de los tipos de interés hipotecarios, que han más que compensado las mejoras en la capacidad de pago de las familias derivadas del aumento del empleo, los salarios y los periodos medios de amortización de la deuda hipotecaria.

“ El Índice de Accesibilidad BBVA sintetiza en una única cifra la capacidad de compra de vivienda del hogar promedio al poner en relación su capacidad de compra por m<sup>2</sup> con el nivel de precios de mercado de la vivienda ”

Finalmente, en el ámbito de la oferta es donde las posibilidades de mejora de la información disponible sobre el sector de la vivienda son mayores. La Encuesta de Coyuntura Industrial del Ministerio de Industria proporciona un detalle razonable de la opinión cualitativa de las empresas del sector de la construcción sobre sus niveles de producción y contratación. Además, se detallan estas variables para vivienda, obra civil, construcciones industriales y de servicios varios. Sin embargo, desde una perspectiva cuantitativa, no hay información sobre el número de viviendas que están realmente en construcción en España en un momento dado. Esta es una dificultad relevante a la hora de elaborar el análisis de la situación del sector, algo especialmente relevante en estos momentos. La confirmación del escenario de ajuste gradual en el que se encuentra inmerso el sector de la vivienda en España desde 2004 exige que a la ya perceptible desaceleración de precios y freno de la demanda residencial le siga la respuesta de una menor actividad que, como en anteriores etapas cíclicas, responde con cierto retraso a la evolución de las condiciones de la demanda.

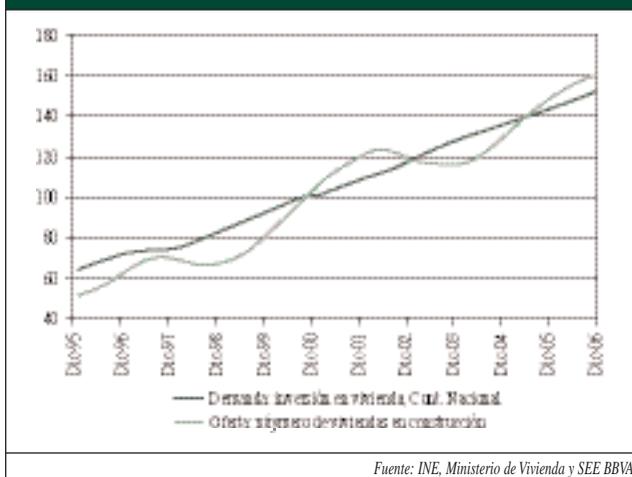
<sup>2</sup> Para un mayor detalle, ver Riestra, Tomás e I. San Martín, “Indicador de accesibilidad BBVA y sus resultados por CC.AA.”, en *Situación Inmobiliaria BBVA del segundo trimestre de 2005*, disponible en: [http://serviciodeestudios.bbva.com/TLBB/fbin/0504\\_SituacionInmobiliaria\\_01\\_tcm208-47678.pdf](http://serviciodeestudios.bbva.com/TLBB/fbin/0504_SituacionInmobiliaria_01_tcm208-47678.pdf).

**GRÁFICO 3. OFERTA DE VIVIENDA. VIVIENDAS INICIADAS Y VISADOS**



Fuente: Ministerio de Vivienda y Ministerio de Fomento

**GRÁFICO 4. VIVIENDA NUEVA. OFERTA Y DEMANDA**



Fuente: INE, Ministerio de Vivienda y SEE BBVA

El aumento de oferta de vivienda se puede aproximar a través de los indicadores de Viviendas Iniciadas, elaborado por el Ministerio de Vivienda, y de Visados de Vivienda, del Ministerio de Fomento. Como se observa en el gráfico adjunto, llama la atención la divergencia existente entre ambas series a partir de finales de 2005, cuando la fuente última de ambos indicadores es el registro administrativo de los proyectos legalizados de construcción de vivienda. Además, la entrada en vigor del Código Técnico de Edificación ha supuesto un sesgo en las series de iniciación de viviendas que añaden una dificultad adicional a su interpretación para realizar el diagnóstico coyuntural de la actividad del sector.

Con todo, disponer de información de proyectos de vivienda autorizados para ser iniciados no asegura conocer el número de viviendas en construcción efectiva en un momento dado. El retraso hasta el inicio real de la obra de construcción tras su autorización no es siempre el mismo, lo mismo que

ocurre con la duración del trabajo hasta su finalización. En el SEE BBVA se ha tratado de estimar el número de viviendas en construcción en España a partir de los datos de visados de vivienda nueva del M<sup>o</sup> de Fomento e hipótesis razonables sobre la duración de los proyectos de construcción de vivienda<sup>3</sup>, llegando a la obtención de la variable de oferta que se presenta en el gráfico nº 4. Como se observa, la variable de oferta estimada oscila entorno a la demanda de vivienda nueva, que se aproxima por el volumen de la inversión en vivienda de la Contabilidad Nacional Trimestral. Ello resulta coherente con la idea de que la oferta de vivienda oscila en torno a la evolución de las condiciones de demanda de los hogares, respondiendo además con cierto retraso a las mismas. Las viviendas iniciadas hoy responden a las condiciones de demanda de ayer, desajuste que se equilibrará con el cruce de los precios. El indicador de oferta elaborado por el SEE BBVA parece recoger apropiadamente esta idea, aunque no deja de ser una aproximación limitada para tratar de cubrir la necesidad de disponer de una perspectiva global del sector de la vivienda en España desde el punto de vista del gasto, la actividad, el empleo y las rentas generadas.

En este momento cíclico del sector de la vivienda, tras años de elevados crecimientos que lo han llevado a elevar su peso en el conjunto de la demanda española, sería especialmente necesario disponer del nivel de empleo ligado exclusivamente a la construcción residencial, no al conjunto del sector. Esto es así ya que una de las incertidumbres más extendidas en la actualidad entre los analistas es la magnitud del impacto en empleo del ajuste gradual en marcha en la demanda que, con mayor o menor retraso, se producirá finalmente en la actividad. Una visión global del sector se conseguiría con la publicación de unas Cuentas Satélite del Sector de Vivienda, a modo de las disponibles para el sector turístico.

### Una conclusión

La evolución del sector de la vivienda en España está siendo objeto en las últimas semanas de la atención creciente de los medios de comunicación y del público en general, que se han sumado a los análisis de los distintos agentes económicos más directamente implicados en el asunto, desde las Administraciones Públicas a los promotores inmobiliarios pasando por instituciones inversoras o el sistema financiero. Ello hace especialmente oportuno en estos momentos el repaso de la situación de las estadísticas de vivienda en España, su cantidad, calidad y retos a los que se enfrenta. En este trabajo se han presentado algunas reflexiones desde la perspectiva de una institución usuaria de las estadísticas disponibles de vivienda y que además elabora indicadores propios de seguimiento del sector. En síntesis, se considera que es necesario mejorar la información disponible, especialmente en el ámbito de los precios y la oferta del sector de vivienda, tanto en la producción como en el empleo.

<sup>3</sup> Básicamente, se supone que el periodo medio de construcción de una vivienda se distribuye en torno a un promedio de dos años.