

Accesibilidad a la vivienda

METODOLOGÍA

1. Introducción

El mercado de la vivienda juega un papel fundamental en la realidad socioeconómica de un país, así pues, resulta un tema prioritario en el ámbito de la estadística pública. En la actualidad, existen múltiples fuentes estadísticas que proporcionan información sobre el mercado de la vivienda en cuanto al número de transacciones inmobiliarias, precio de los bienes inmuebles, costes de edificación, características de los préstamos hipotecarios...

Ahora bien, las estadísticas inmobiliarias e hipotecarias dejan fuera de su campo de estudio la accesibilidad a la vivienda, pero para tener una visión completa del sector de la vivienda también resulta necesario conocer la capacidad de las personas para acceder a una vivienda en propiedad.

Los principales factores que inciden en la accesibilidad a la vivienda son los ingresos de las personas, el precio de la vivienda y las condiciones de financiación en cuanto al tipo de interés y plazo de los préstamos hipotecarios. Por tanto, para evaluar la capacidad de las personas para adquirir una vivienda, sería interesante disponer de un conjunto de indicadores que cuantifiquen desde diferentes enfoques la relación existente entre estos determinantes de la accesibilidad a la vivienda.

2. Objetivo

En esta actividad estadística se trata de aprovechar las fuentes estadísticas que proporcionan información sobre los factores que determinan la accesibilidad a la vivienda para establecer un conjunto de indicadores que permitan evaluar la capacidad de la población para comprar una vivienda.

3. Ámbitos de investigación

Ámbito territorial

El ámbito territorial es el conjunto de la Comunidad Autónoma de Galicia.

Ámbito temporal

La periodicidad de los indicadores es trimestral.

4. Fuentes de información

Los indicadores de accesibilidad a la vivienda deben reflejar la relación existente entre la coyuntura del mercado de la vivienda (precio de la vivienda, tipo de interés y plazo de los préstamos

hipotecarios) y los ingresos de las personas (salario anual). Así pues, en la definición de los indicadores de accesibilidad a la vivienda se emplea como información:

Precio de la vivienda

Para medir el nivel de precios de la vivienda se toma el valor medio de tasación de una vivienda estándar (vivienda libre de 100 m²):

$$\text{Valor tasado medio de una vivienda libre por m}^2 \times 100$$

El Ministerio de Fomento publica trimestralmente la estadística *Valor tasado de la vivienda*, que tiene por objetivo estimar el valor tasado medio por m² de las viviendas valoradas en cada trimestre por las empresas de tasación. En particular, permite conocer el valor tasado medio de la vivienda libre por m² en el territorio gallego.

Nótese que resulta necesario que el precio de la vivienda dependa únicamente del valor tasado medio de la vivienda libre por m², pues debe reflejar el nivel de precios y no la superficie de las viviendas libres tasadas en cada trimestre. Así pues, se establece como tamaño habitual de una vivienda libre los 100 m², ya que según los anuarios de la *Estadística registral inmobiliaria* difundidos por el Colegio de Registradores la superficie media de las viviendas libres registradas en Galicia durante los últimos años ronda los 100 m².

Tipo de interés de los préstamos hipotecarios

El Banco de España publica mensualmente el tipo de interés medio de los préstamos libres a hogares para adquisición de vivienda concedidos en el territorio nacional por las entidades financieras. Para cada trimestre, se toma como tipo de interés de los préstamos hipotecarios la media de los tipos de interés medio de los tres meses del trimestre.

Plazo de los préstamos hipotecarios

El Colegio de Registradores difunde trimestralmente un informe con los resultados de la *Estadística registral inmobiliaria*, cuyo objetivo es obtener información sobre el funcionamiento del mercado de la vivienda mediante la recopilación sistemática de datos inmobiliarios e hipotecarios. Entre la información disponible consta el plazo medio de contratación de los préstamos hipotecarios concedidos en Galicia por las entidades financieras en cada trimestre.

Salario anual

La *Encuesta trimestral de coste laboral* elaborada por el Instituto Nacional de Estadística tiene como objetivo conocer el coste laboral medio por trabajador y mes, el coste laboral medio por hora efectiva de trabajo y el tiempo trabajado medio por trabajador y mes. En particular, permite conocer el coste salarial medio por trabajador y mes en Galicia, es decir, la remuneración media en metálico o especie que percibe mensualmente un trabajador en el territorio gallego por la prestación profesional de sus servicios laborales por cuenta ajena (salario base, complementos salariales, pagos por horas extraordinarias, gratificaciones extraordinarias y pagos atrasados).

Para medir el nivel de ingresos de las personas se considera el salario anual medio por trabajador correspondiente a los últimos 12 meses, que para un trimestre t viene dado por:

$$\sum_{i=t-3}^t 3 \times \text{Coste salarial medio por trabajador y mes en el trimestre } i$$

5. Indicadores

A partir del precio de la vivienda, tipo de interés y plazo de los préstamos hipotecarios y salario anual, que representan para cada trimestre la coyuntura del mercado de la vivienda y salarios, se puede establecer un conjunto de indicadores que permiten analizar trimestralmente la capacidad de la población para acceder a una vivienda en propiedad:

Precio de la vivienda/Salario anual

El cociente entre el precio medio de una vivienda estándar y el salario anual medio de un trabajador, es decir:

$$\frac{\text{Precio de la vivienda}}{\text{Salario anual}}$$

representa el número de años de salario íntegro que una persona necesita para poder comprar sin financiación una vivienda estándar.

A pesar de que este indicador es teórico, ya que en la práctica ninguna persona destina íntegramente su salario para la adquisición de una vivienda, sí permite cuantificar el esfuerzo laboral que tiene que realizar una persona para poder comprar una vivienda sin acudir al mercado financiero.

Esfuerzo financiero

El elevado precio de la vivienda respecto al salario anual obliga a la mayoría de personas a acudir al mercado financiero, ya que al no disponer en el momento de la adquisición del ahorro necesario para hacer frente al pago de la vivienda, necesitan recurrir a un préstamo hipotecario.

A través de los préstamos hipotecarios, las entidades financieras ponen a disposición de los solicitantes el capital que necesiten para adquirir una vivienda, que deberán devolver junto con los intereses en el plazo acordado mediante el pago de cuotas mensuales. En este sentido, para un préstamo hipotecario por un capital c con un tipo de interés anual i y un plazo en años a , el titular adquiere la obligación de pagar durante a años una cuota mensual por el importe:

$$\frac{c \times \frac{i}{12}}{100 \times \left(1 - \left(1 + \frac{i/12}{100}\right)^{-12 \times a}\right)}$$

El esfuerzo financiero se define como el cociente entre la cuota anual de un préstamo hipotecario medio por el 80% del precio medio de una vivienda estándar y el salario anual medio de un trabajador, expresado en tanto por ciento. Así pues, considerando el tipo de interés en términos anuales y el plazo expresado en años, el esfuerzo financiero viene dado por:

$$\frac{0,8 \times \text{Precio de la vivienda} \times \text{Tipo de interés}}{\left(1 - \left(1 + \frac{\text{Tipo de interés}/12}{100}\right)^{-12 \times \text{Plazo}}\right)} \times \text{Salario anual}$$

Este indicador mide el esfuerzo que tiene que realizar anualmente un asalariado para hacer frente a sus obligaciones con la entidad financiera, ya que indica el porcentaje del salario anual que tiene que dedicar al pago de la cuota anual del préstamo hipotecario.

Coste total de la hipoteca/Salario anual

El cociente entre el coste total de un préstamo hipotecario medio por el 80% del precio medio de una vivienda estándar y el salario anual medio de un trabajador, es decir:

$$\frac{0,8 \times \text{Precio de la vivienda} \times \text{Tipo de interés} \times \text{Plazo}}{100 \times \left(1 - \left(1 + \frac{\text{Tipo de interés}/12}{100}\right)^{-12 \times \text{Plazo}}\right)} \times \text{Salario anual}$$

representa el esfuerzo laboral que tiene que realizar una persona para pagar su deuda hipotecaria (capital más intereses), es decir, el número de años de salario íntegro que una persona tiene que dedicar para satisfacer sus obligaciones con la entidad financiera.

Precio adquirible

El precio adquirible se define como el precio máximo que se puede permitir pagar el asalariado medio por una vivienda estándar para que no tenga que dedicar más de un tercio de su salario anual al pago de la cuota anual correspondiente a un préstamo hipotecario medio por el 80% del precio de la vivienda:

$$\frac{100 \times \left(1 - \left(1 + \frac{\text{Tipo de interés}/12}{100}\right)^{-12 \times \text{Plazo}}\right) \times \text{Salario anual}}{2,4 \times \text{Tipo de interés}}$$

Este indicador está basado en la recomendación general de que para que una persona no asuma un riesgo financiero excesivo no debe adquirir una deuda que le obligue a destinar más de una tercera parte de su salario a pagar la cuota hipotecaria.

Exposición al riesgo

La exposición al riesgo se define como el cociente entre el precio medio de una vivienda estándar y el precio máximo que se puede permitir pagar el asalariado medio por una vivienda estándar sin incurrir en un riesgo financiero excesivo, expresado en tanto por ciento. Polo tanto, viene dado por:

$$\frac{\text{Precio de la vivienda}}{\text{Precio adquirible}} \times 100$$

El valor de referencia de este indicador es 100, que se tiene cuando la deuda hipotecaria del asalariado medio coincide con la máxima que puede asumir sin incurrir en un riesgo financiero excesivo. Si el indicador es superior a 100 refleja que el asalariado medio está sobreexposto al riesgo, además, cuanto mayor sea su valor más difícil le resultará pagar sus cuotas hipotecarias en un hipotético contexto económico desfavorable en el que perdiese su empleo o viese reducido su salario. Por el contrario, si el indicador es inferior a 100 se puede decir que la exposición al riesgo del asalariado medio es aceptable, así mismo, cuanto menor sea su valor mejor podrá hacer frente al pago de sus cuotas hipotecarias si empeora su situación económica.

Indicadores a un plazo hipotecario de 20 años

Ante incrementos del precio de la vivienda, la mayoría de personas trata de contrarrestar su incidencia en la cuota hipotecaria que tienen que pagar mensualmente aumentando el plazo de los préstamos hipotecarios. Esta conducta puede llegar a dar la falsa sensación de que la accesibilidad a la vivienda no empeora, así pues, también resulta interesante calcular el esfuerzo financiero, coste total de la hipoteca respecto al salario anual, precio adquirible y exposición al riesgo fijando un plazo hipotecario de 20 años.

6. Difusión

Con periodicidad trimestral, los indicadores de accesibilidad a la vivienda se difunden en la web del IGE (www.ige.eu) dentro del apartado temático de **Construcción y vivienda**.