

EL MERCADO DE LA VIVIENDA

**Microeconomía Avanzada I
Grupo 1
Xavier Martínez Giralt**

INDICE

- **Definiciones generales**
- **Demanda de la vivienda**
 - Preferencias
 - Elasticidad
- **Oferta de la vivienda**
 - Elasticidad
- **Mercado de la vivienda en España**
 - Compra venta
 - Desigualdades territoriales
 - alquiler
 - Intervención del Estado en el mercado de la vivienda
- **Crisis financiera y mercado inmobiliario**

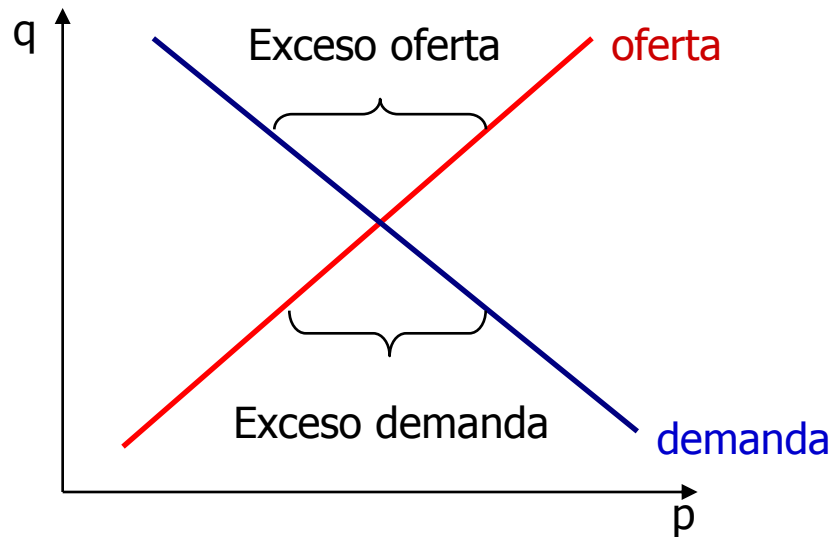
DEFINICIONES GENERALES

■ **Vivienda como bien:** es un bien de consumo duradero y un activo. Como bien de consumo produce servicios de alojamiento y como activo puede aportar al propietario una rentabilidad, en caso de alquiler, o una ganancia de capital en caso de reventa. Por este motivo como hay una convergencia de los consumidores en un mismo mercado hace imposible un análisis homogéneo del bien ya que para un tipo de consumidor será un bien de consumo y para otro de inversión.

■ **Mercado:** Conjunto de transacciones, acuerdos o intercambios entre compradores y vendedores. Consta de 3 agentes:

- Productor
- Consumidor
- Estado

- **Equilibrio de mercado:** situación que se produce cuando en el mercado la oferta es igual a la demanda, es decir, vacía el mercado y los agentes quedan satisfechos.
 - Precio superior al de equilibrio = Exceso de oferta
 - Precio inferior al de equilibrio = Exceso de demanda.



DEMANDA DE LA VIVIENDA

■ Cantidad demanda

- Cantidad de un bien, la vivienda, que los consumidores quieren y pueden comprar.

■ Ley de la demanda

- Relación inversa entre precios y cantidades.

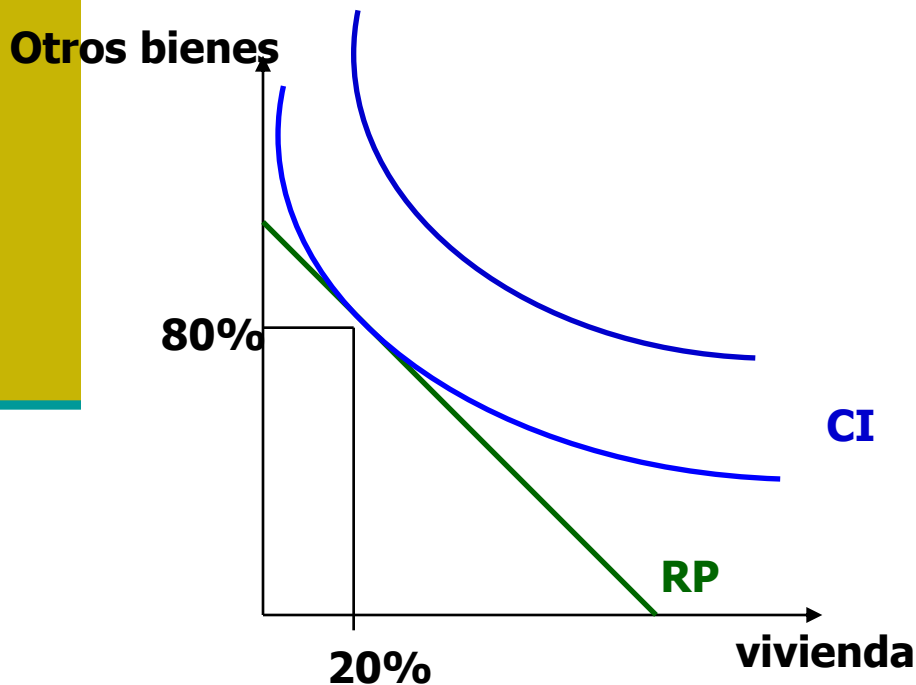
■ Función de demanda:

$$D_i = f(p_i, y, p_j, u)$$

■ Donde:

- D_i = es la cantidad demandada
- P_i = precio de la vivienda
- Y = renta
- P_j = precios relativos
- U = gustos y preferencias del consumidor

■ Representación gráfica del consumo de la vivienda:



En este gráfico podemos observar la proporción de consumo de vivienda donde incluimos la compra y el alquiler, y los otros bienes de mercado.

■ Preferencias del consumidor

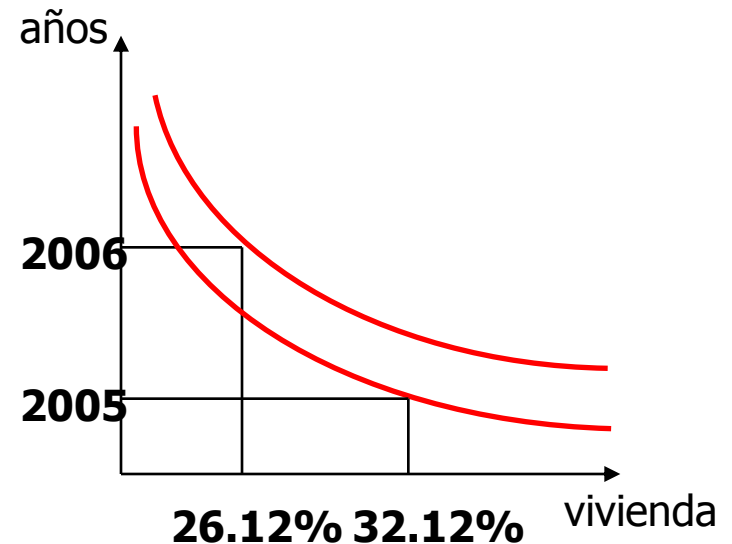
Los factores que determinan el consumo de la vivienda:

- **Características de la vivienda**
- **Precio**
- **Los precios relativos de las demás viviendas**
- **La renta del consumidor**
- **La calidad de la vivienda**
- **Los gustos del consumidor**

Variación de las preferencias

■ Durante el periodo 00/05 aumento del consumo de vivienda paralelo al aumento de la renta = aumento del alquiler en proporción de la compra de vivienda.

■ Durante el periodo 05/06 el precio del alquiler sube hasta alcanzar el nivel de las hipotecas = aumento de la compra de la vivienda y descenso del consumo de vivienda



■ Elasticidad de la demanda

- La elasticidad-precio de la demanda mide el grado en que la cantidad demandada responde a esa variación del precio.
- Algebraicamente:

$$\eta = \frac{\text{Porcentaje de cambio en } Q}{\text{Porcentaje de cambio en } P} = \frac{\Delta Q/Q}{\Delta P/P} = \frac{\Delta Q}{\Delta P} \frac{P}{Q}$$

OFERTA DE LA VIVIENDA

■ Cantidad ofertada

- Cantidad de un bien o servicio que los vendedores quieren y pueden vender

■ Ley de la oferta

- Relación directa entre precios y cantidades.

■ Función de oferta

$$S_i = f(p_i, e_d, c_i, p_j, u)$$

Donde:

- **S_i** = cantidad ofertada
- **P_i** = precio
- **e_d** = expectativas
- **C_i** = costes
- **P_j** = precio de todos los bienes
- **U** = otros

■ Representación gráfica del valor de la vivienda



■ Elasticidad de la oferta

- La elasticidad-precio de la oferta mide el grado en que la cantidad ofrecida responde a esa variación del precio.
- Algebraicamente:

$$EpS = \frac{\text{Porcentaje de cambio en } Q}{\text{Porcentaje de cambio en } P} = \frac{\Delta Q/Q}{\Delta P/P} = \frac{\Delta Q}{\Delta P} \frac{P}{Q}$$

MERCADO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

- En los últimos años, se considera que el proceso de auge en España se inició en 1998, siendo en 2002 el año que más se elevaron los precios (18,1%), perdiendo fuerza en 2007.
- El 26% de los hogares españoles poseen una segunda vivienda.

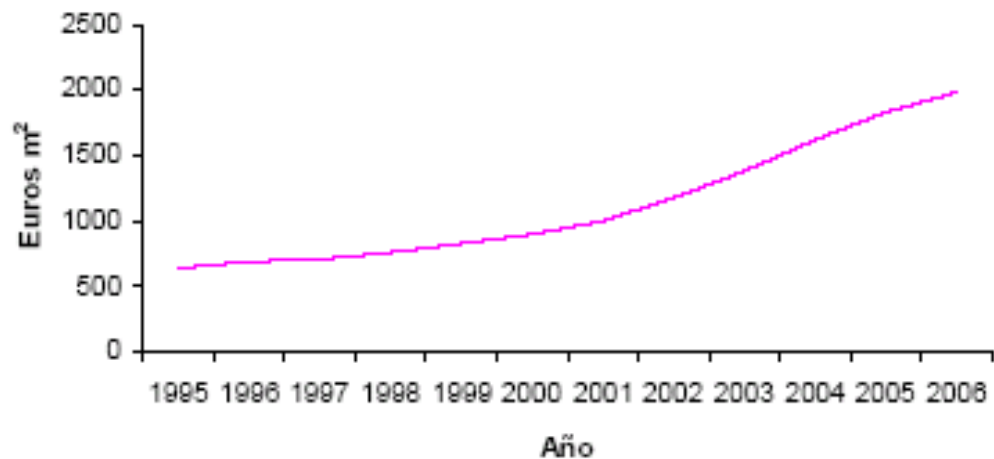
- El porcentaje de viviendas en propiedad en el año 2005 fue del 86,3% y las viviendas en alquiler del 9,3%.
- En 2006, el número de viviendas en alquiler se situó en 1.791.475 (Cataluña representó el 25,7% y Madrid el 18,5%).
- El precio mensual medio pagado por alquiler fue de 5,36 €/m², siendo Madrid la región más cara con 8,11 €/m². La más barata fue Extremadura con 2,79 €/m².

Precio medio de la vivienda

(nueva construcción + segunda mano)

Año	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
€/m ²	629,7	694,4	702,8	756,7	829,2	893,3	992,7	1.164,60	1.380,30	1.618,00	1.824,30	1.990,50

Gráfico



Fuente: Ministerio de la vivienda

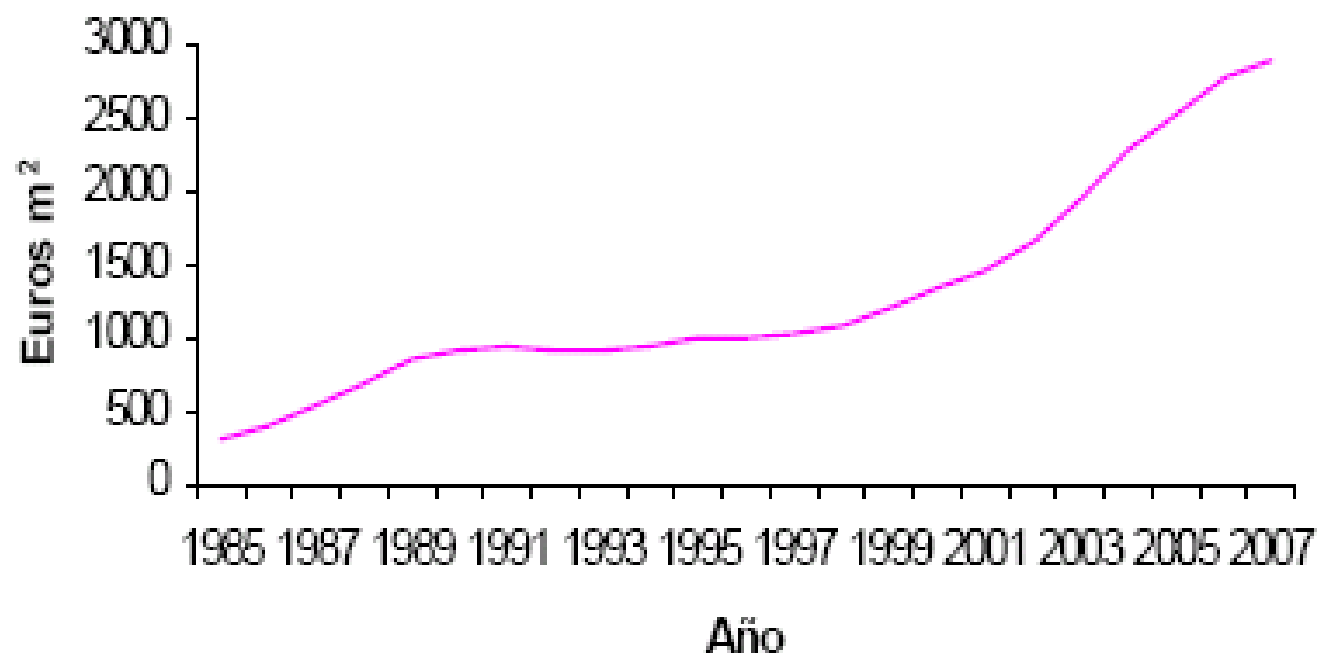
■ Precio medio de la vivienda nueva

año	€/m2
1985	326
1986	413
1987	535
1988	682
1989	857
1990	915
1991	933
1992	919
1993	917
1994	954
1995	989
1996	1.002

año	€/m2
1997	1.036
1998	1.089
1999	1.187
2000	1.335
2001	1.453
2002	1.667
2003	1.931
2004	2.286
2005	2.516
2006	2.763
2007	2.874

■ Precio medio de la vivienda nueva

Gráfico

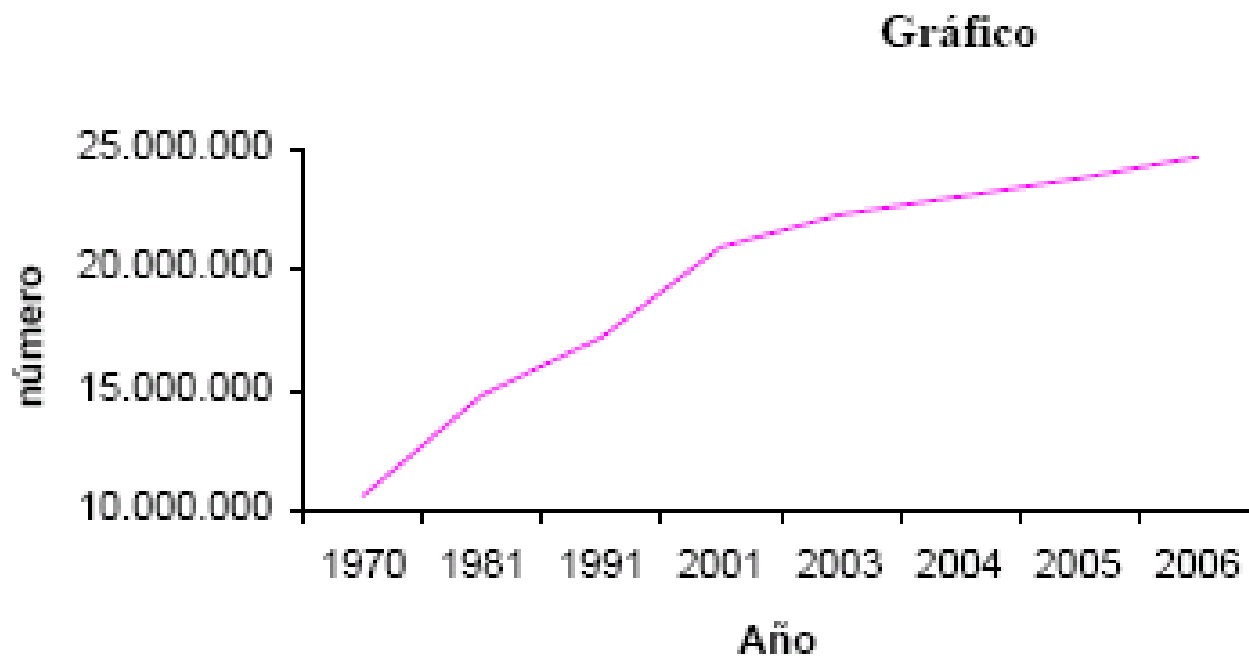


Fuente: Sociedad de tasación

■ Parque de viviendas

año	Número
1970	10.658.882
1981	14.726.134
1991	17.206.363
2001	20.946.554
2002	22.359.162
2004	23.077.828
2005	23.830.417
2006	24.678.186

■ Parque de viviendas



Fuente: Banco de España

■ Desigualdades territoriales

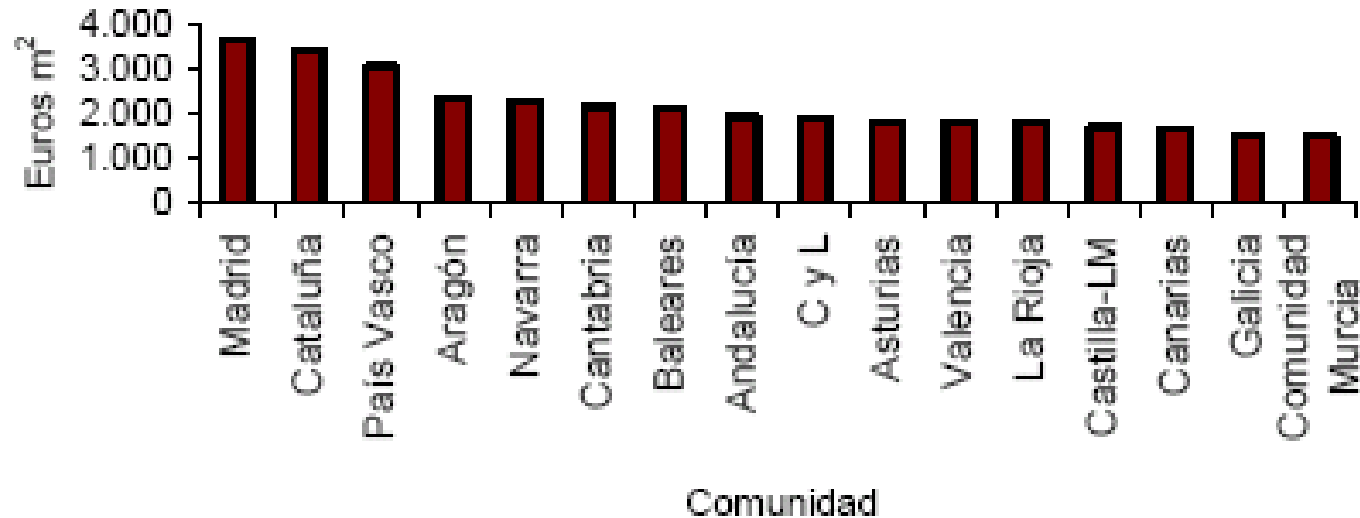
- Precio medio de la vivienda por comunidad autónoma (diciembre 2005)

Comunidad	€/m2
Madrid	3.629
Cataluña	3.397
País Vasco	3.070
Aragón	2.335
Navarra	2290
Cantabria	2164
Baleares	2127
Andalucía	1916

Comunidad	€/m2
Castilla león	1.910
Asturias	1.836
Valencia	1.834
La Rioja	1.808
Castilla LM	1.718
Canarias	1.684
Galicia	1.535
Murcia	1.502

- Precio medio de la vivienda por comunidad autónoma (diciembre 2005)

Gráfico

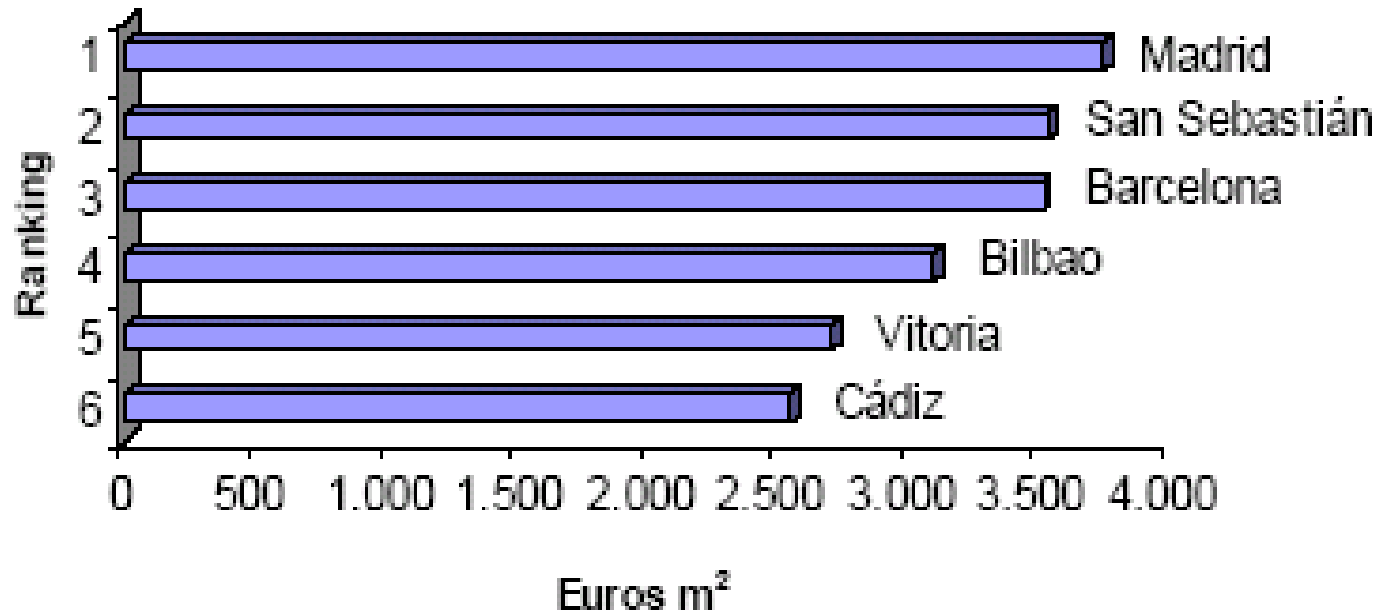


Fuente: Sociedad de tasación

■ Precio medio de vivienda por ciudades

ciudad	Madrid	San Sebastián	Barcelona	Bilbao	Victoria	Cádiz
€/m ²	3.751	3.541	3.520	3.097	2.704	2.554

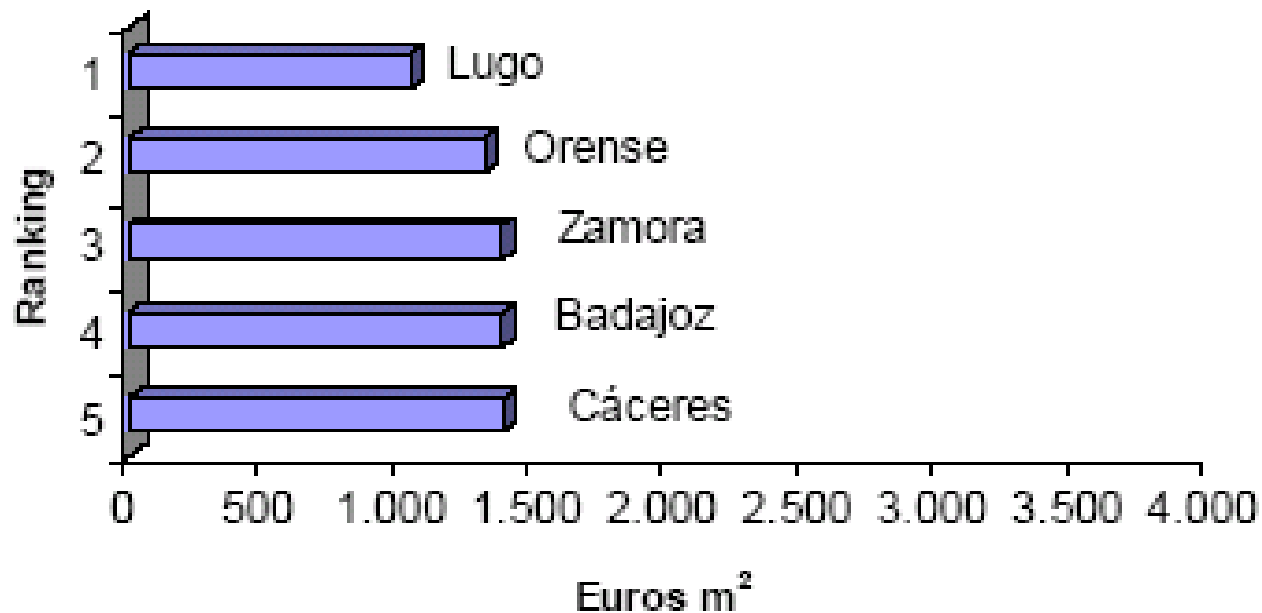
Las más caras



■ Precio medio de vivienda por ciudades

ciudad	Lugo	Orense	Zamora	Badajoz	Cáceres
€/m2	1.049	1.313	1.383	1.387	1.394

Las más baratas



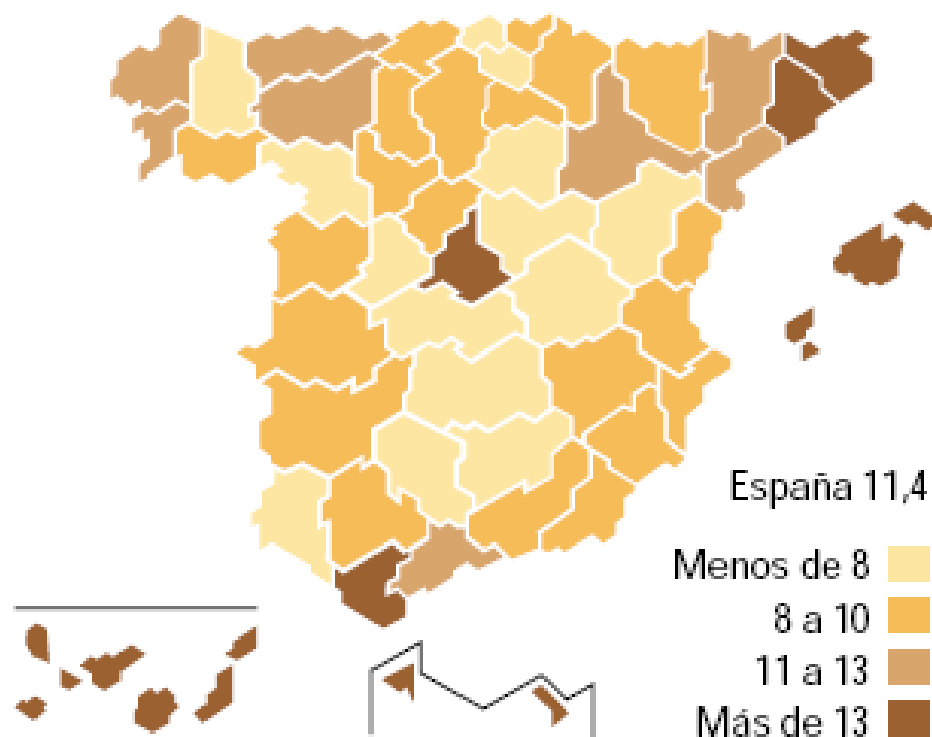
- **El motivo de las diferencias de precios entre Comunidades Autónomas es el precio del suelo.**
- **Al ser escaso provoca un aumento en el precio de la vivienda.**
- **Correlación positiva entre precio del suelo i precio de vivienda = subida simultanea.**
- **Aumentos de población por la oferta laboral**
- **Mejoras laborales : + Confianza + Demanda**

■ Alquiler

- **La situación actual de las viviendas de alquiler privado.**
- **Las mas degradadas, concentradas en los centros de la ciudad, refleja el fracaso de la política en un sector que ha estado «abandonado», sin soporte adecuado y ajustado a los inquilinos i sin estímulos para los propietarios.**

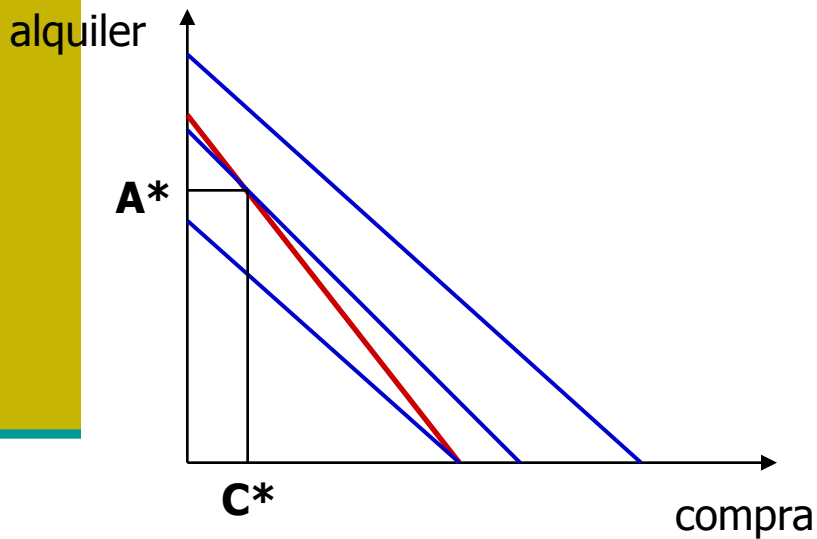
■ Alquiler

Hogares en alquiler (%)



■ Alquiler

■ Comparación entre alquiler y compra



alquiler (A)
Compra (C)

Si $\triangle PL = \nabla L = \triangle C$

Si $\nabla PL = \triangle L = \nabla C$

■ Intervención del Estado en el mercado de la vivienda

- **Argumentos para la intervención del Estado**
 - **Características del sector**
 - **Porque tiene que intervenir el Estado**
 - **Instrumentos de la política de vivienda**
 - **Ejemplos**

■ Argumentos para la intervención del Estado

- **Algunas características del sector:**
 - **Ajuste lento entre demanda y oferta**
 - **Bien de inversión**
 - **Fuerte dependencia de las expectativas y de los tipos de interés**
 - **Gran presencia del régimen de propiedad**
 - **Comportamiento especulativo (burbuja inmobiliaria)**

■ Argumentos para la intervención del Estado

EVOLUCIÓN DEL PARQUE DE VIVIENDAS SEGÚN EL RÉGIMEN DE TENENCIA (En %)

Censo	Propiedad	Alquiler	Otros
1950	45,9	51,3	2,8
1960	51,9	41,3	6,8
1970 ¹	63,4	30,1	6,5
1981	73,1	20,8	6,1
1991	78,3	15,2	6,5
2001	82,0	11,5	6,5

■ Argumentos para la intervención del Estado

- **Por qué ha de intervenir el Estado?**
 - **Bien preferente**
 - **Efectos externos**
 - **Mercados de capitales imperfectos**
 - **Garantizar estabilidad en los acuerdos de alquiler**
 - **Información no perfecta por parte de los consumidores**
 - **Vínculos con la política urbanística**
 - **Influencia sobre los ciclos económicos**

■ Argumentos para la intervención del Estado

- Instrumentos de la política de vivienda
 - Incentivos fiscales: desgravaciones en el IRPF, IVA reducido
 - En 2005 suponían casi el 90% del total invertido
 - Regulación: política de suelo, control de alquileres
 - Transferencias en especie: ayuda al alquiler
 - Promoción pública: VPO, VPT, VPA.

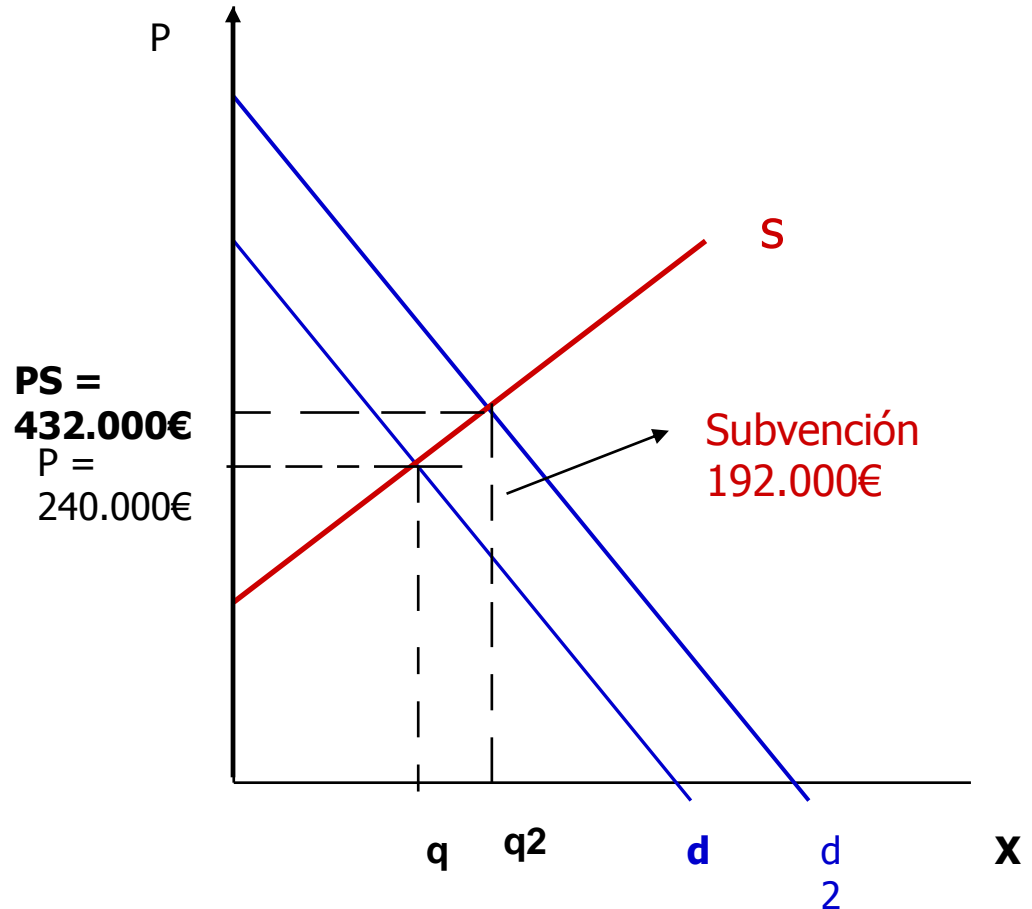
Ejemplo ayudas del estado a la compra

■ Por préstamo

Un consumidor compra una vivienda de 240.000€ y pide un préstamo:

$$80/100 \times 240.000 = 192.000\text{€}$$

$$\text{PS} = 240.000 + 192.000 = 432.000\text{€}$$



Ejemplo ayudas del estado a la compra

■ Por subsidio del préstamo

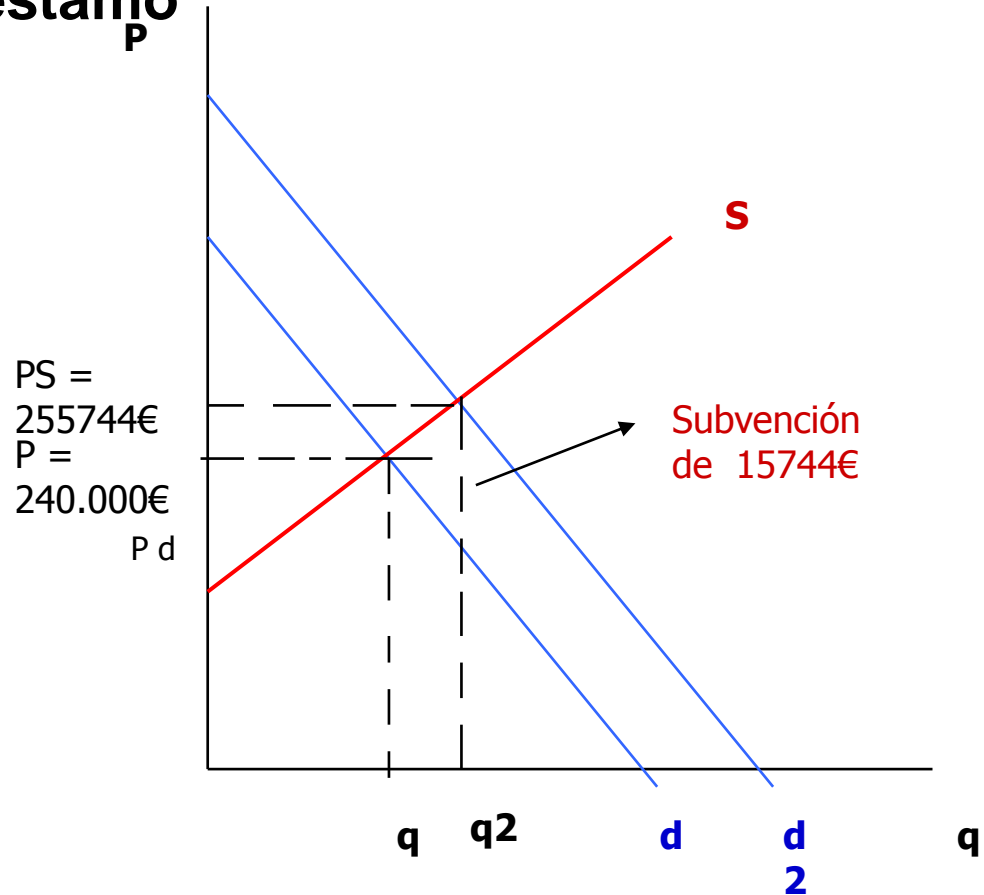
Un consumidor compra una vivienda con subsidio de préstamo

$$192.000/10.000 = 19,2 \text{ de } 10.000$$

$$\text{ayuda de } 82\text{€ año } 82 \times 19,2 = 1574,4\text{€/año}$$

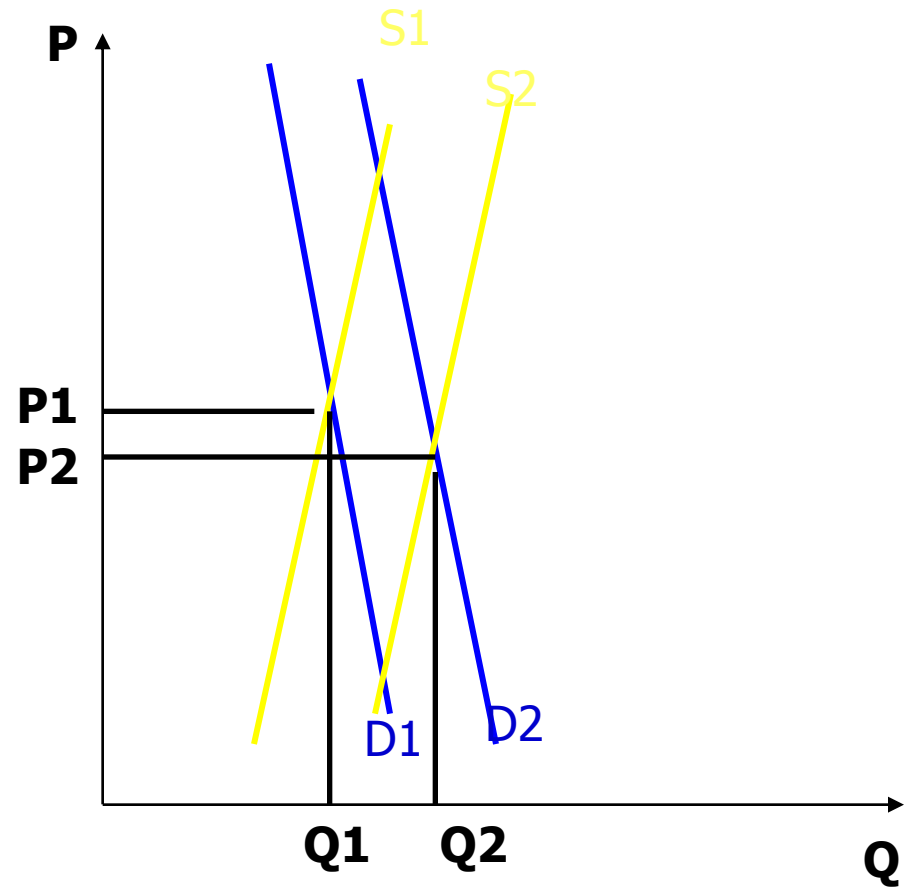
$$1574,4 \times 10 = 15.744\text{€}$$

$$\text{PS} = 240.000 + 15.744\text{€} = 255.744$$



Ejemplo ayudas del Estado para alquiler

- Las ayudas a la oferta y la demanda provocan que el precio mas o menos se mantenga estable, para que así nos aumente el alquiler



CRISIS FINANCIERA I

MERCADO INMOBILIARIO

■ **Definición burbuja inmobiliaria**

Desviación del precio de los activos inmobiliarios, de origen generalmente especulativo, respecto del valor fundamental estimado según las expectativas más racionales.

- Su inicio en 1998, y los precios de la vivienda en España se han disparado a raíz de la entrada del euro, los bajos tipos de interés y la demanda generacional producida por la generación del Baby Boom. En 2005 se produce un encarecimiento del valor de las hipotecas, lo que deriva en una ralentización de las ventas de viviendas.

■ Causas

■ Factores económicos:

- Tipos de interés y del Euribor a niveles históricamente bajos por debajo de la inflación
- Fiscalidad favorable a la compra de vivienda, en detrimento del alquiler
- Crecimiento económico sostenido
- Baja rentabilidad de las bolsas y fondos de inversión
- Necesidad de invertir dinero negro por la entrada en vigor del euro

■ Causas

■ Contexto Internacional.



- 3.6% la tasa de precios
- Tipos de interés al 4.5%



■ Causas

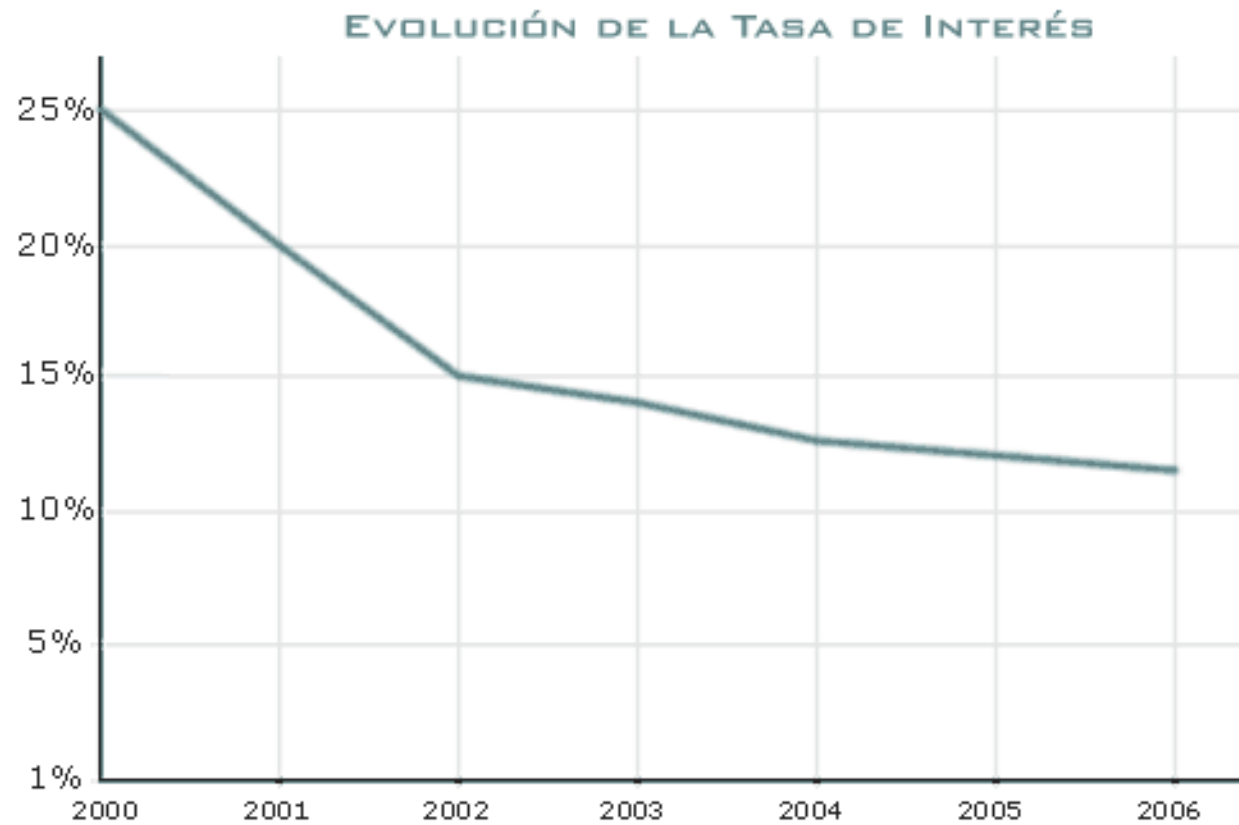
■ Causas de la posible crisis

- **Financiación inadecuada:**
 - **La banca ha endurecido las condiciones para la concesión de hipotecas.**
- **Los consumidores tienen precios muy elevados**

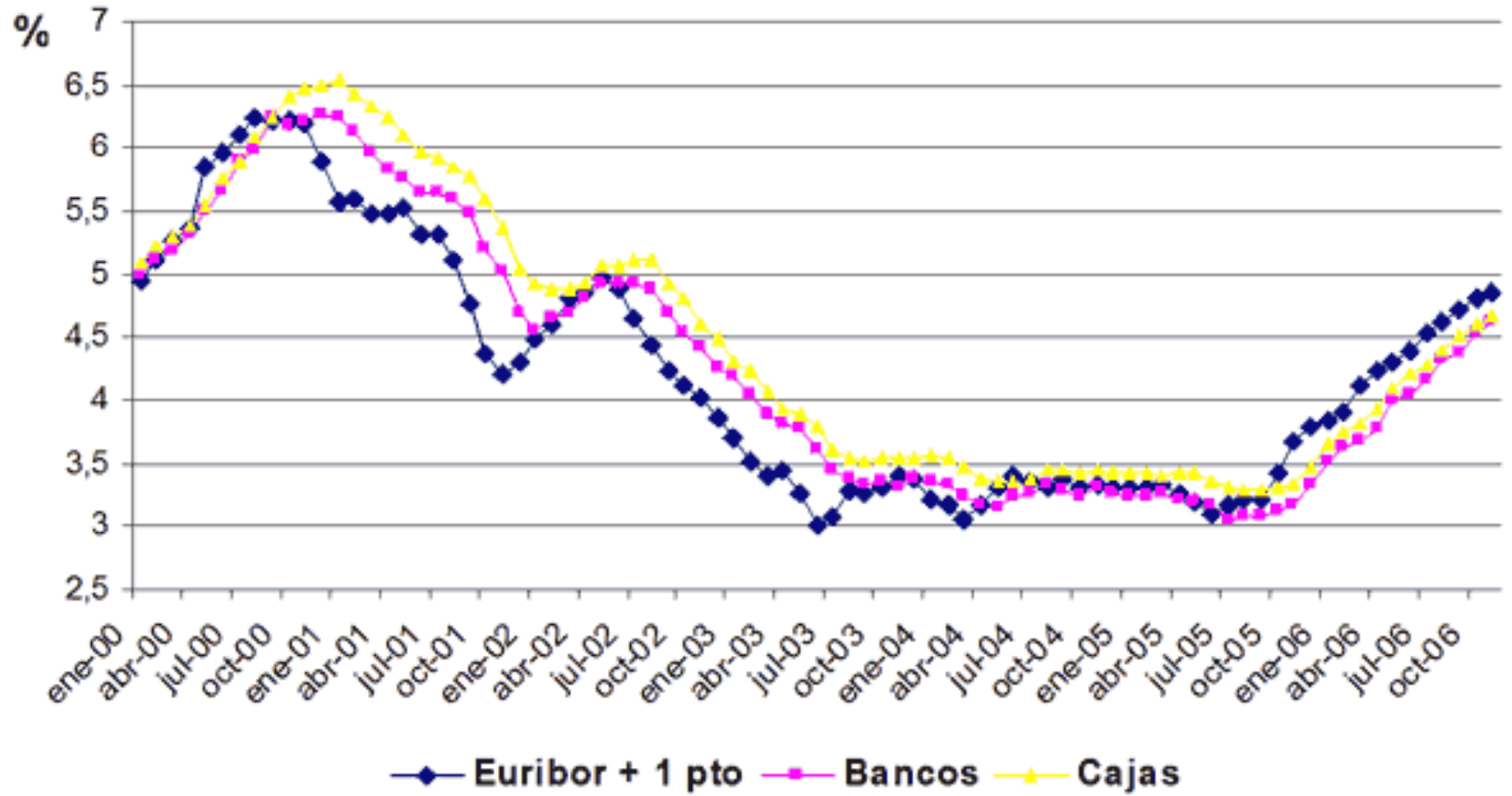
■ Gráficas



■ Gráficas



■ Gráfica



GRUPO DE TRABAJO

- **Antonio Trillo González**
- **Carla Urruela Molpeceres**
- **Alexandra Gil García**
- **Xavier Villar Navarro**
- **Albert Ferrer Faus**
- **Raúl Morillo Martínez**
- **Irene López Lucena**