

EL PROCESO DE AJUSTE DEL MERCADO INMOBILIARIO EN ESPAÑA Y EN LA COMUNIDAD DE MADRID

*Excesos de oferta, endeudamiento, nueva
demanda y la necesaria recuperación de las
condiciones de accesibilidad*

Madrid, 30 de noviembre de 2009

CAIXA CATALUNYA
SERVICIO DE ESTUDIOS



A

**EL PROCESO DE AJUSTE DEL
SECTOR RESIDENCIAL:
RESULTADOS Y
PERSPECTIVAS**

Madrid, 30 de noviembre de 2009

CAIXA CATALUNYA 
Servicio de Estudios

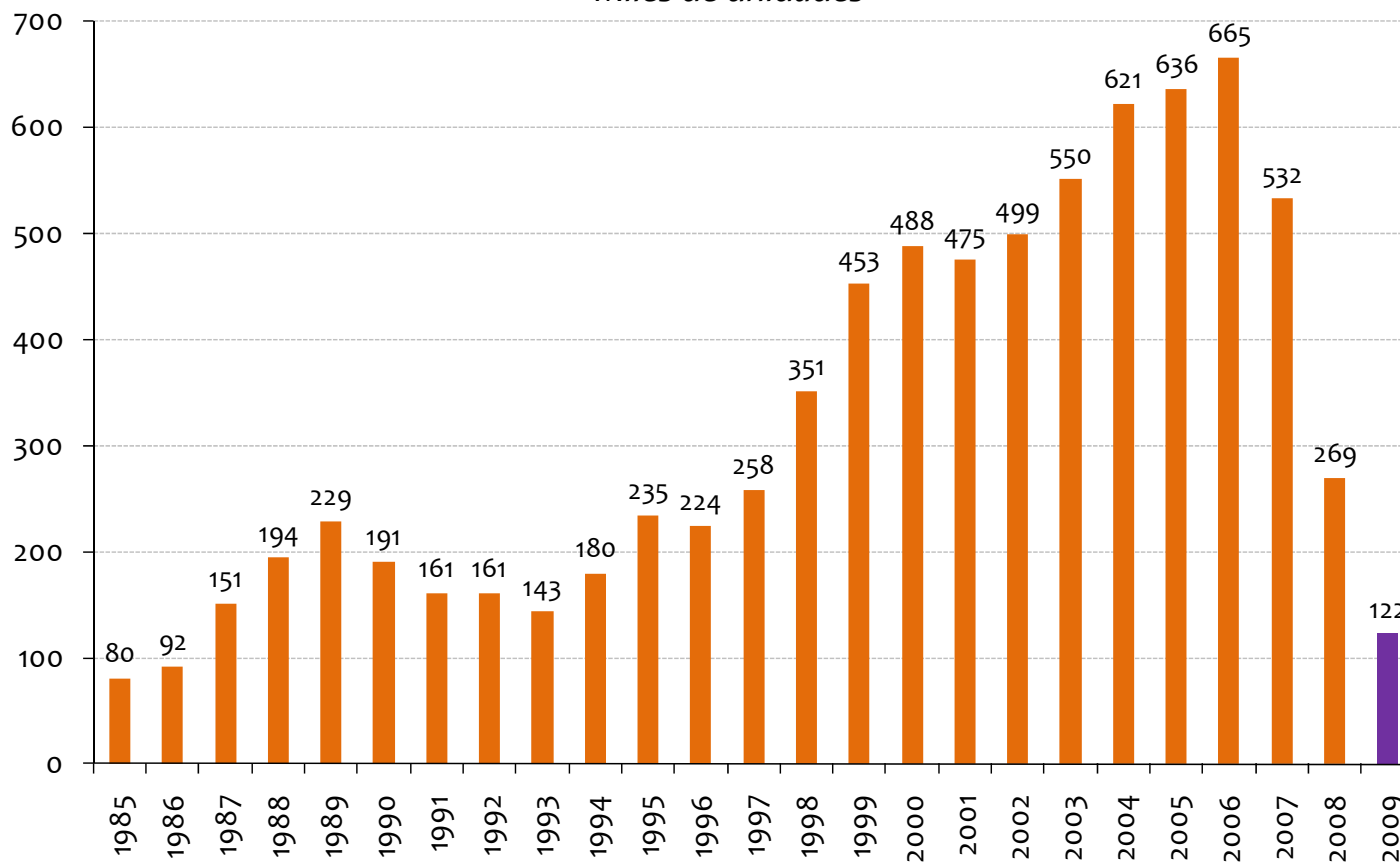
1

**Actividad y ocupación: un
proceso de ajuste muy
avanzado ya**

1 UN AJUSTE MUY RÁPIDO EN LA PRODUCCIÓN INMOBILIARIA EN ESPAÑA...

Viviendas libres iniciadas en España*

Miles de unidades



*2009: dato anualizado del primer semestre

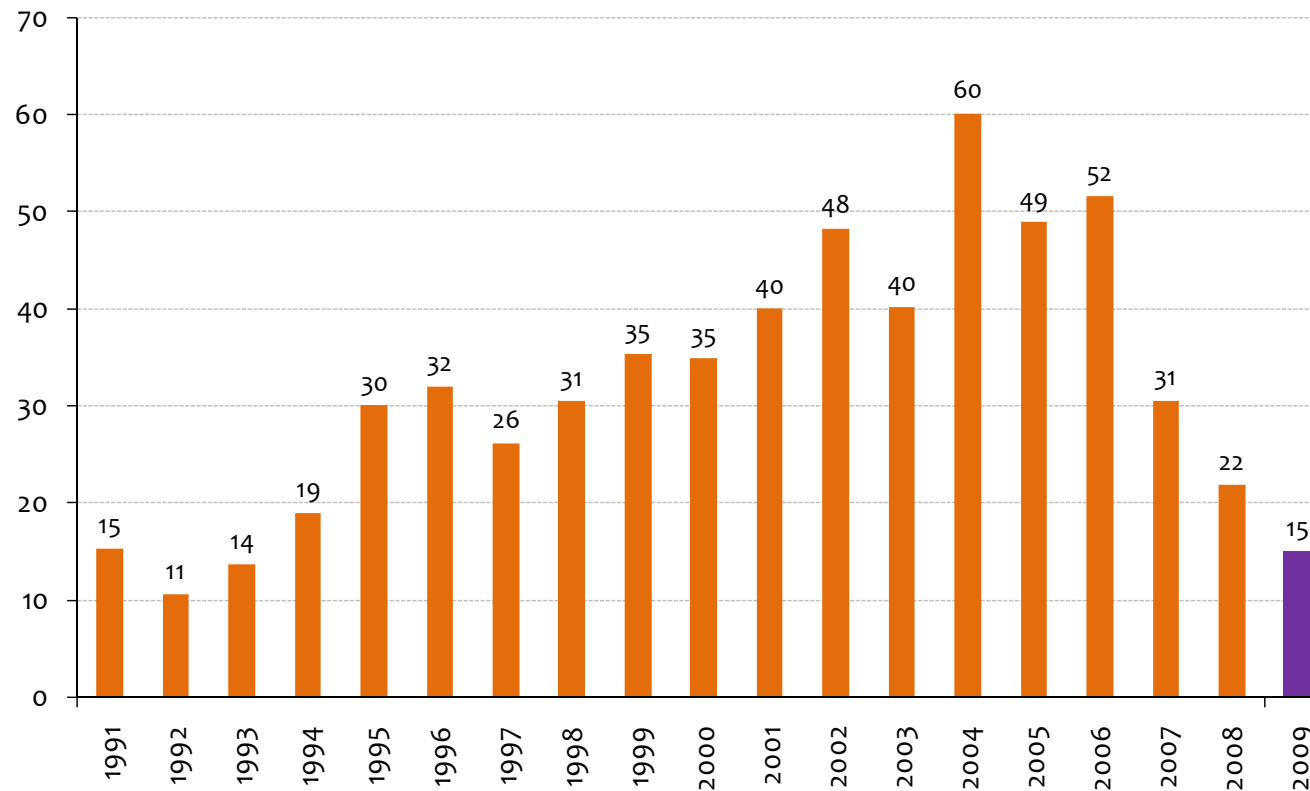
Fuente: Caixa Catalunya a partir del Ministerio de la Vivienda

4

Madrid, 30 de noviembre de 2009

1 ...Y EN LA COMUNIDAD DE MADRID,...

Viviendas libres iniciadas en la Comunidad de Madrid*
Miles de unidades



*2009: dato anualizado del primer semestre

Fuente: Caixa Catalunya a partir del Ministerio de la Vivienda

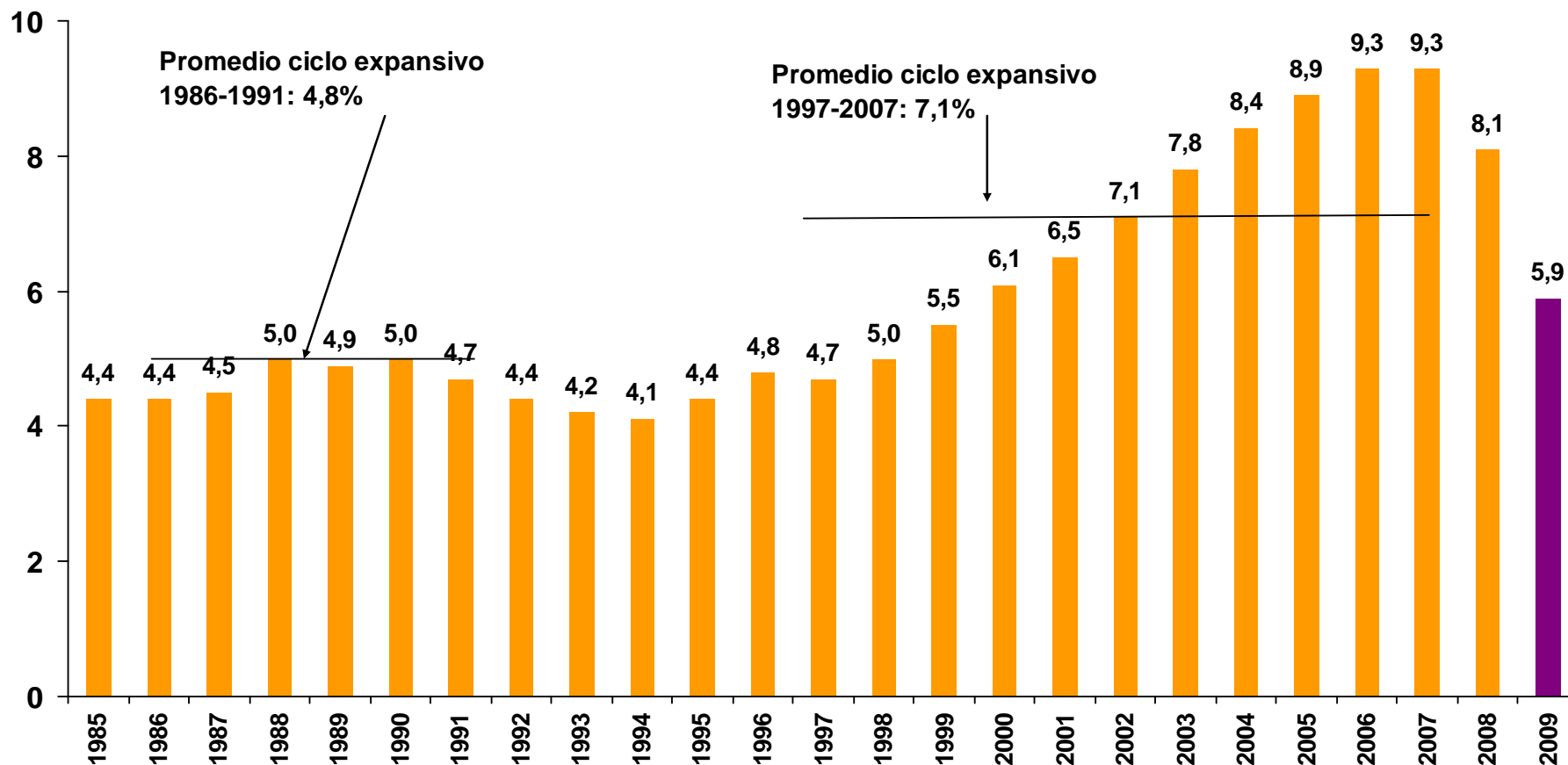
5

Madrid, 30 de noviembre de 2009

1 ...EN LA INVERSIÓN EN CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL,...

FBCF en vivienda en España

En porcentaje sobre el PIB



Fuente: Caixa Catalunya a partir del INE

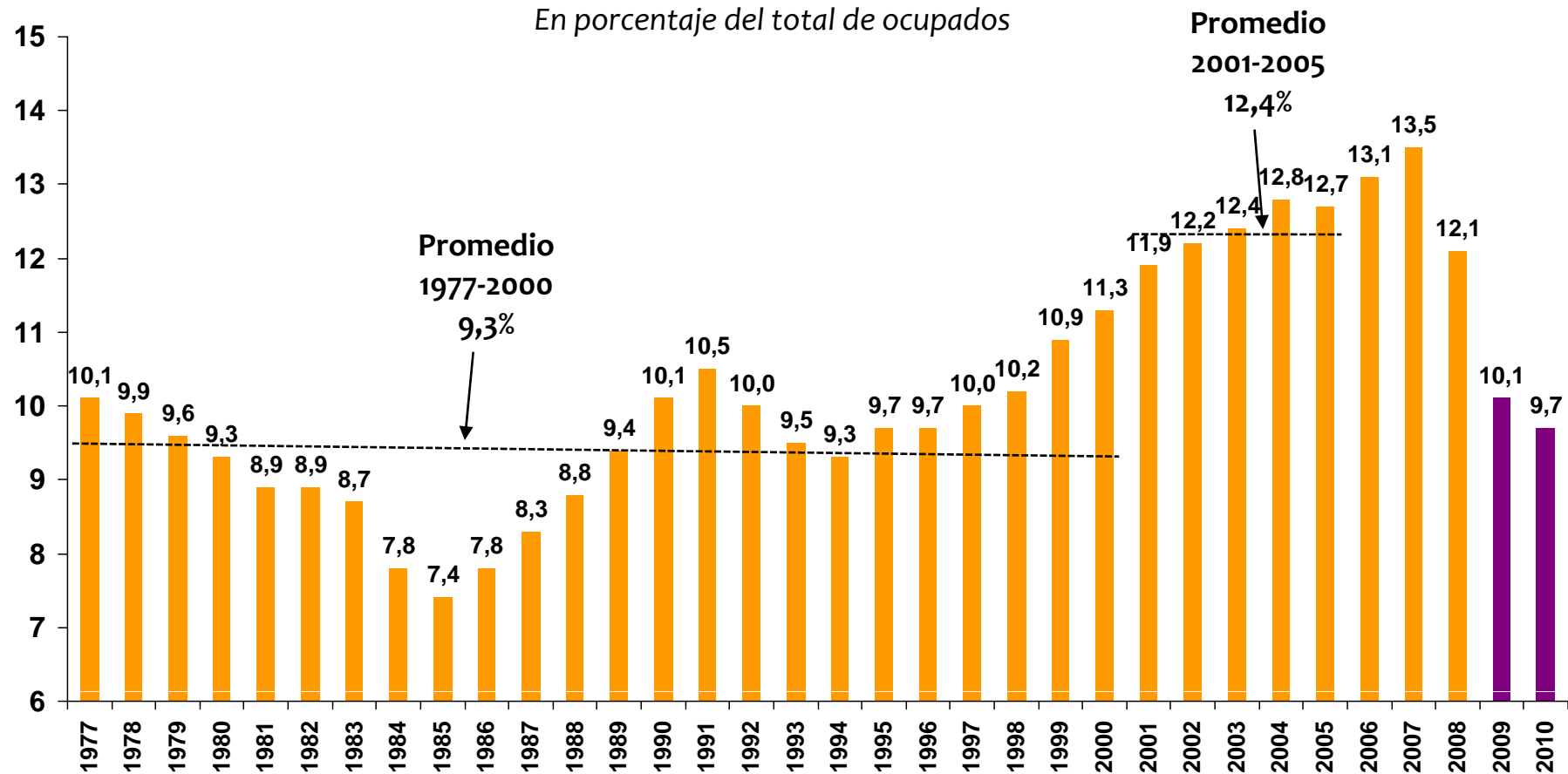
6

Madrid, 30 de noviembre de 2009

1 ...EN LA OCUPACIÓN ESPAÑOLA...

Ocupación en la construcción en España*

En porcentaje del total de ocupados



*Previsión 2009 -2010 de Caixa Catalunya

Fuente: Caixa Catalunya a partir del INE

7

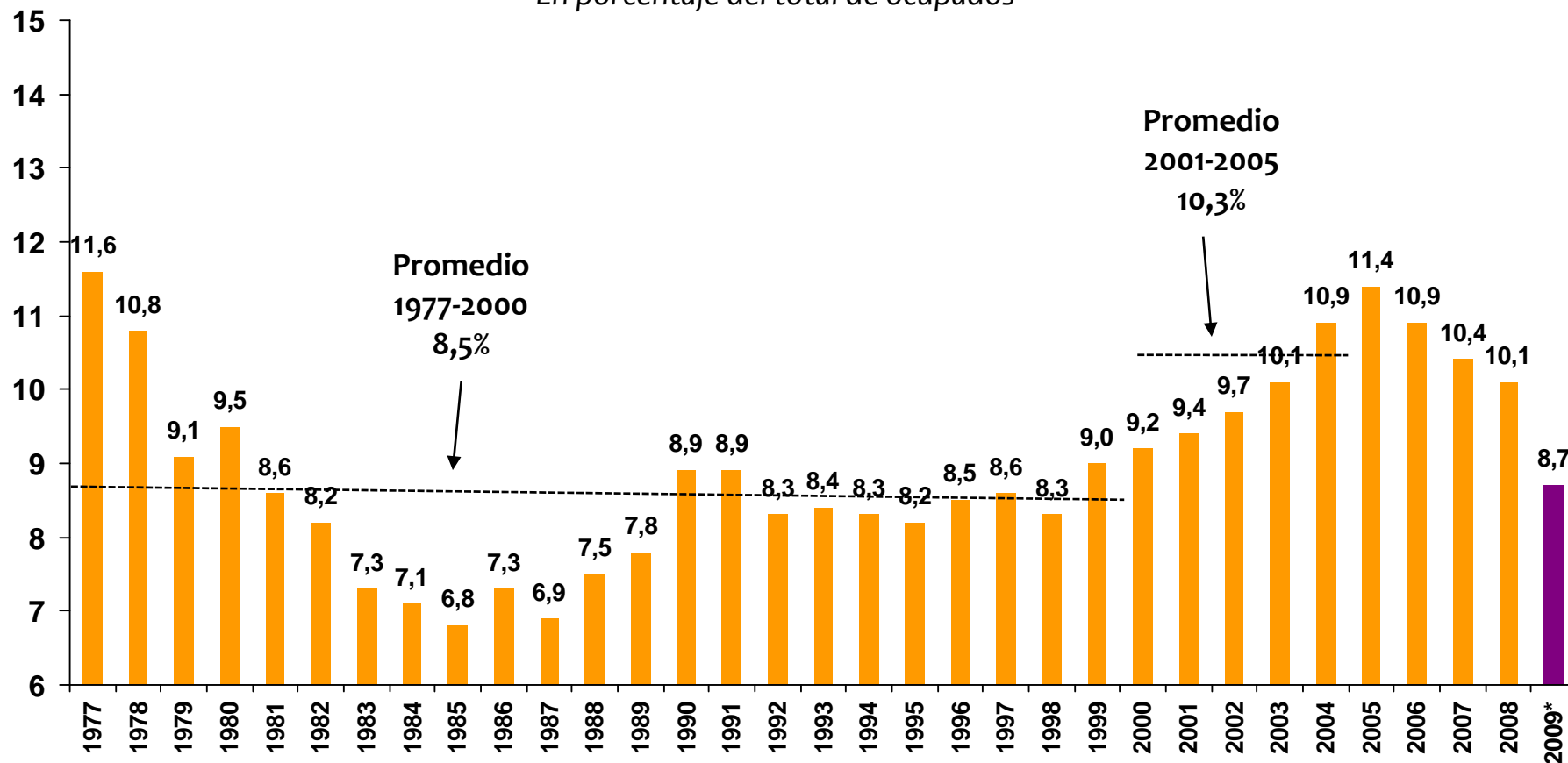
Madrid, 30 de noviembre de 2009



1 ...Y EN EL MERCADO DE TRABAJO DE LA COMUNIDAD DE MADRID,...

Ocupación en la construcción en la Comunidad de Madrid*

En porcentaje del total de ocupados



*Promedio hasta el tercer trimestre para 2009

Fuente: Caixa Catalunya a partir del INE

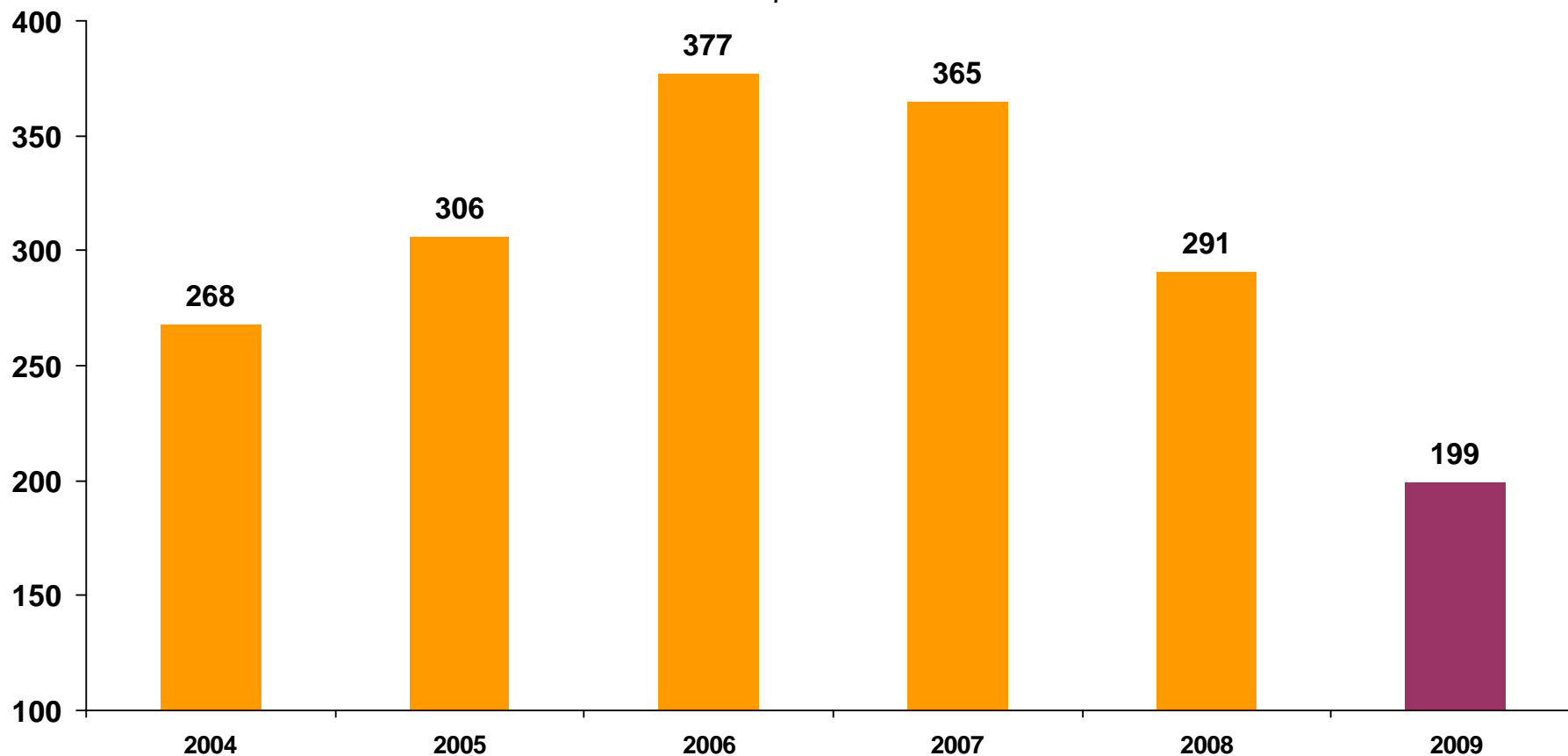
8

Madrid, 30 de noviembre de 2009

1 ...EN LA DEMANDA DE NUEVAS VIVIENDAS EN ESPAÑA...

Transacciones de vivienda libre nueva en España*

Miles de operaciones



*Valor anualizado del primer semestre para 2009

Fuente: Caixa Catalunya a partir del Ministerio de Vivienda

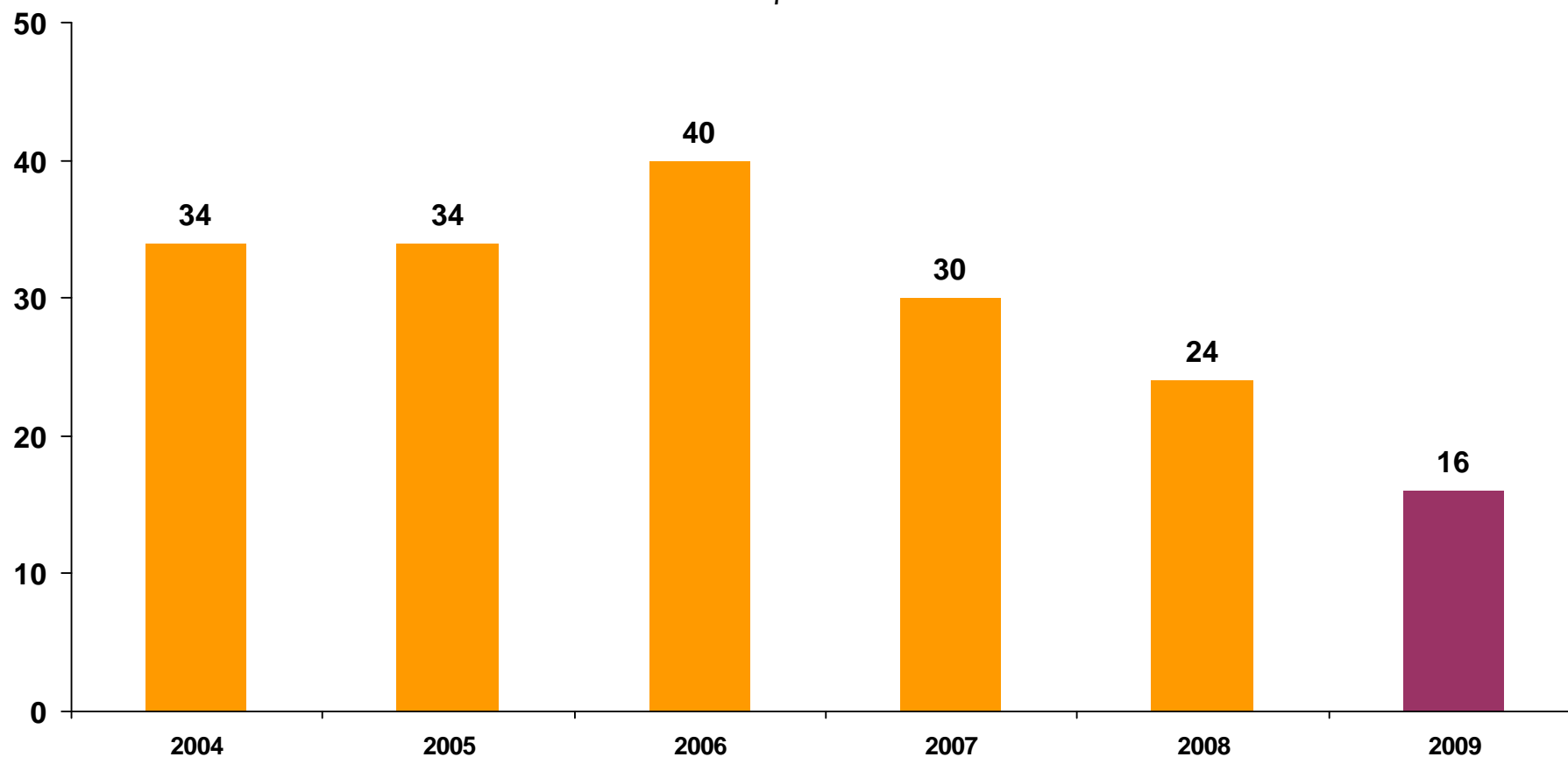
9

Madrid, 30 de noviembre de 2009

1 ...Y EN LA COMUNIDAD DE MADRID,...

Transacciones de vivienda libre nueva en la Comunidad de Madrid*

Miles de operaciones



*Valor anualizado del primer semestre para 2009

Fuente: Caixa Catalunya a partir del Ministerio de Vivienda

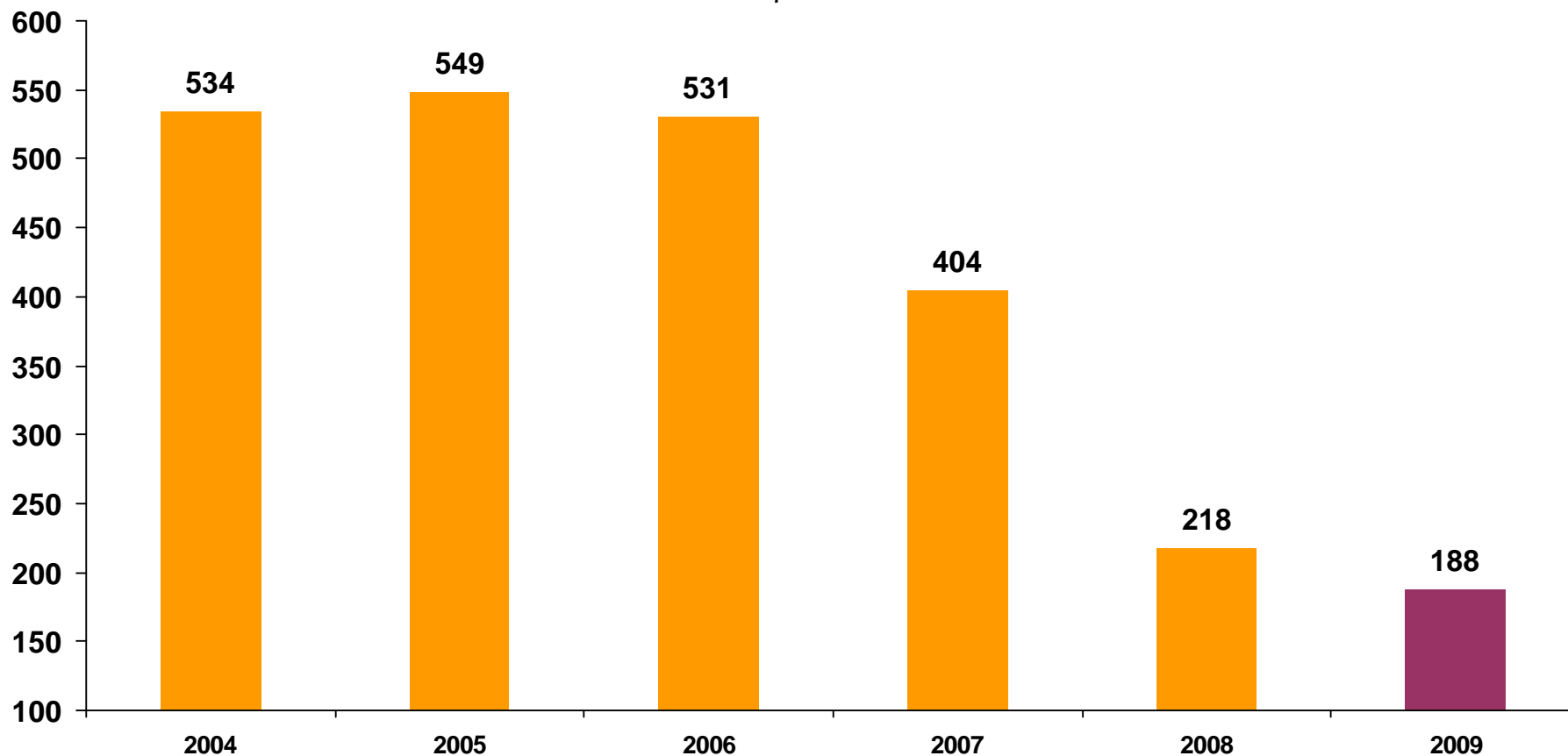
10

Madrid, 30 de noviembre de 2009

1 ...Y EN LA DEMANDA DE VIVIENDAS DE SEGUNDA MANO: EL AJUSTE EN ESPAÑA...

Transacciones de vivienda libre de segunda mano en España*

Miles de operaciones



*Valor anualizado del primer semestre para 2009

Fuente: Caixa Catalunya a partir del Ministerio de Vivienda

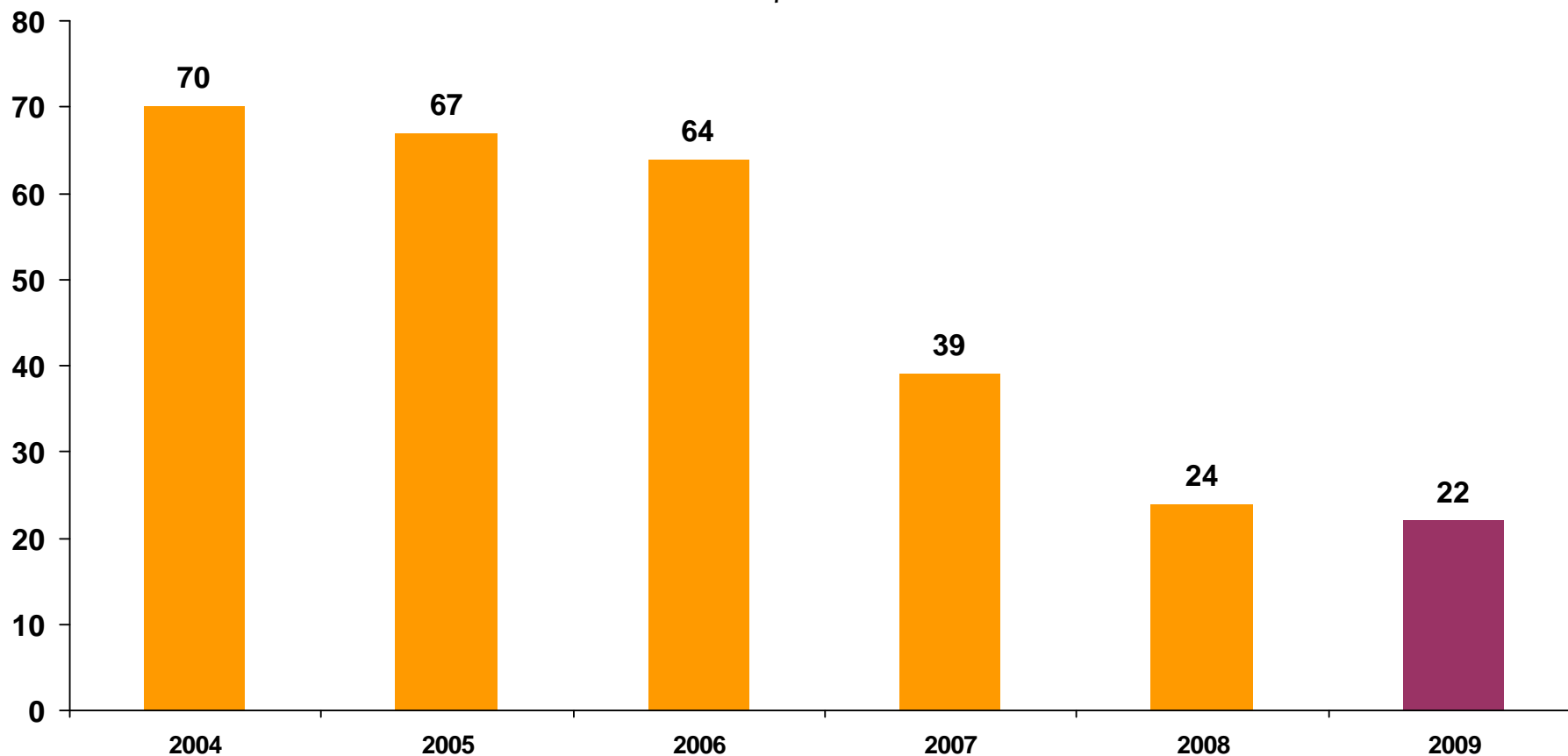
11

Madrid, 30 de noviembre de 2009

1 ...Y EL AJUSTE EN LA COMUNIDAD DE MADRID

Transacciones de vivienda libre de segunda mano en la Comunidad de Madrid*

Miles de operaciones



*Valor anualizado del primer semestre para 2009

Fuente: Caixa Catalunya a partir del Ministerio de Vivienda

12

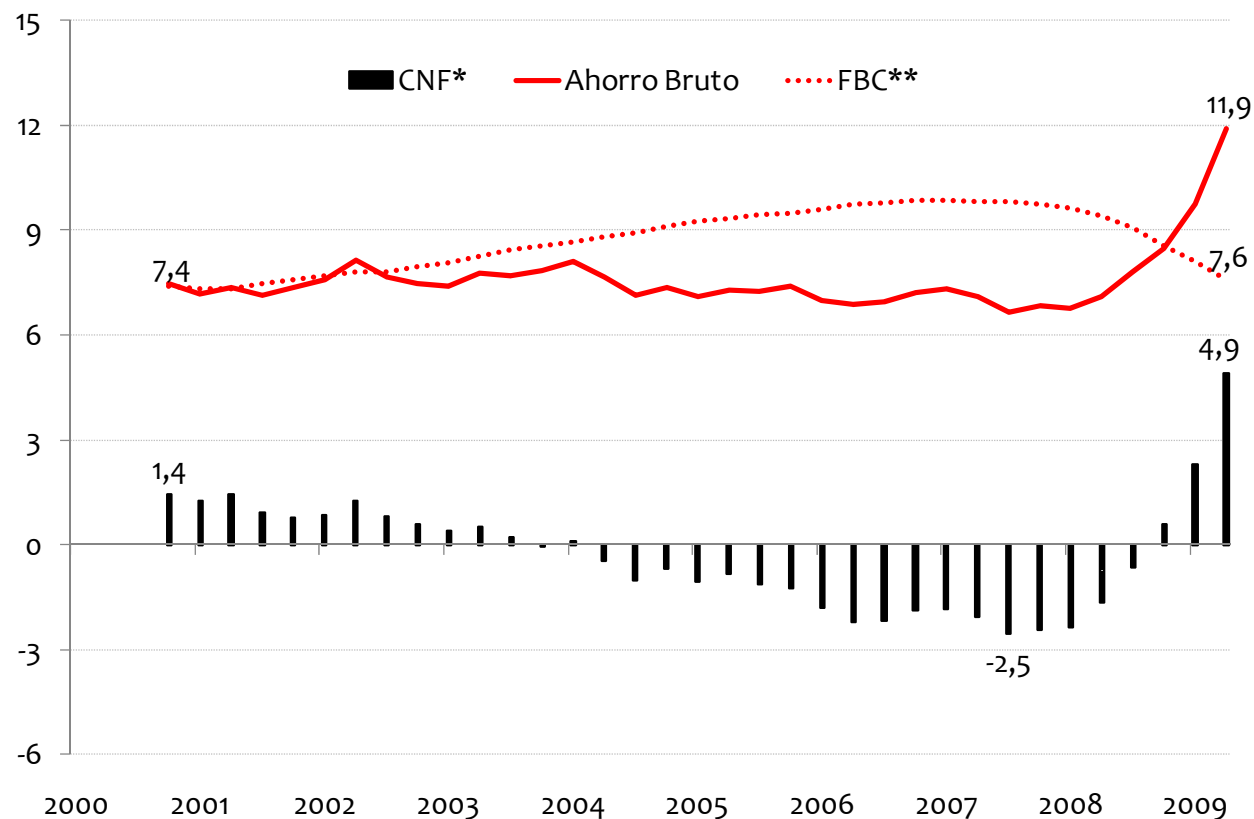
Madrid, 30 de noviembre de 2009

2

Crédito y endeudamiento: el ajuste en curso y los excesos generados

2 CAMBIO EN EL COMPORTAMIENTO FINANCIERO DE LAS FAMILIAS,...

Capacidad(+)/Necesidad(-) de Financiación (CNF) de los Hogares¹
Acumulado cuatro trimestres en porcentaje del PIB



¹Incluye Instituciones Sin Fines de Lucro al Servicio de los Hogares (ISFLSH)

*CNF=Ahorro Bruto+Transferencias de Capital (netas)-Formación Bruta de Capital-Adquisición Neta de Activos No Financieros No Producidos

**FBC=Formación Bruta de Capital

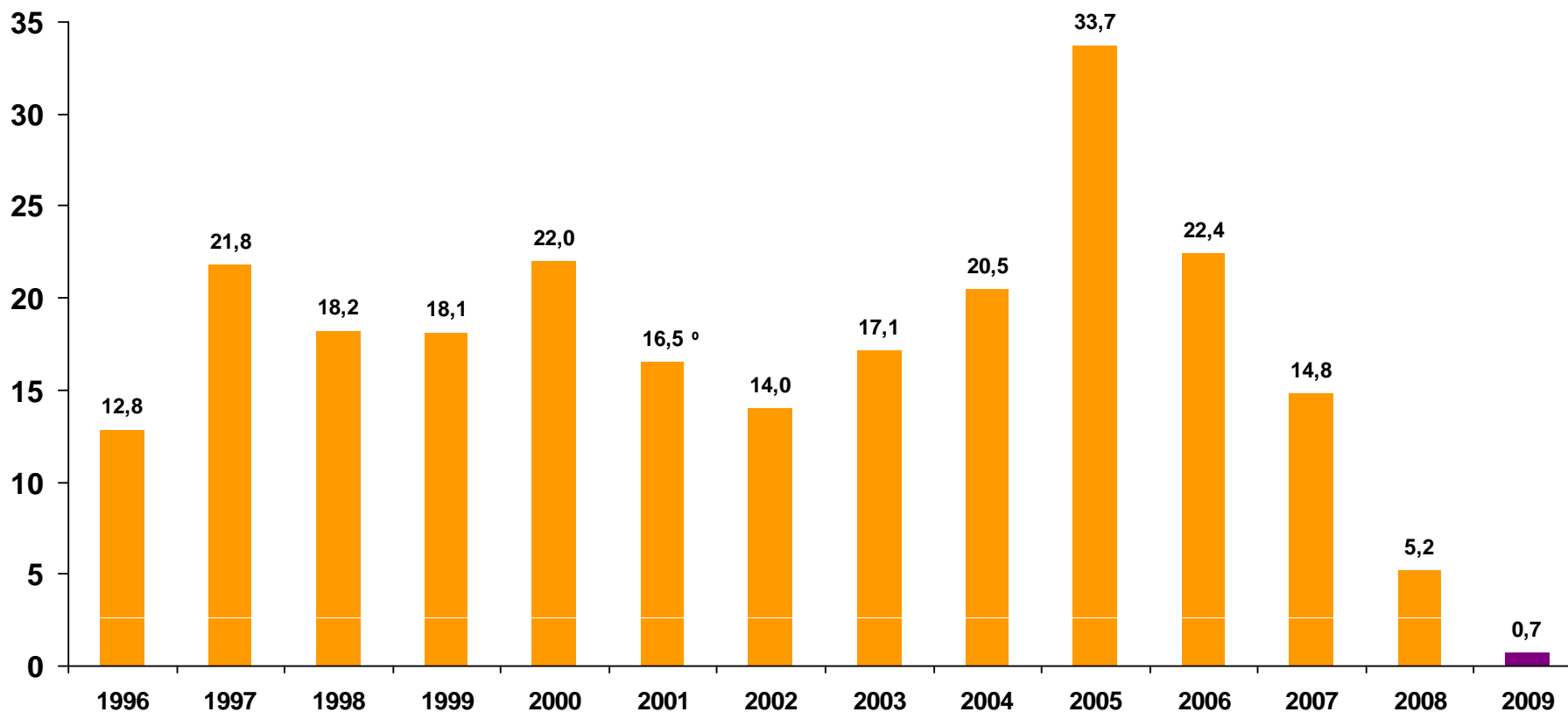
Fuente: Caixa Catalunya a partir del INE

14

Madrid, 30 de noviembre de 2009

2 ...QUE SE REFLEJA EN LA REDUCCIÓN DEL RITMO DE CRECIMIENTO DEL CRÉDITO,...

Crédito a las familias para vivienda*
Tasa de crecimiento interanual en porcentaje



*Datos hasta junio para 2009. Cambio metodológico en 2005.

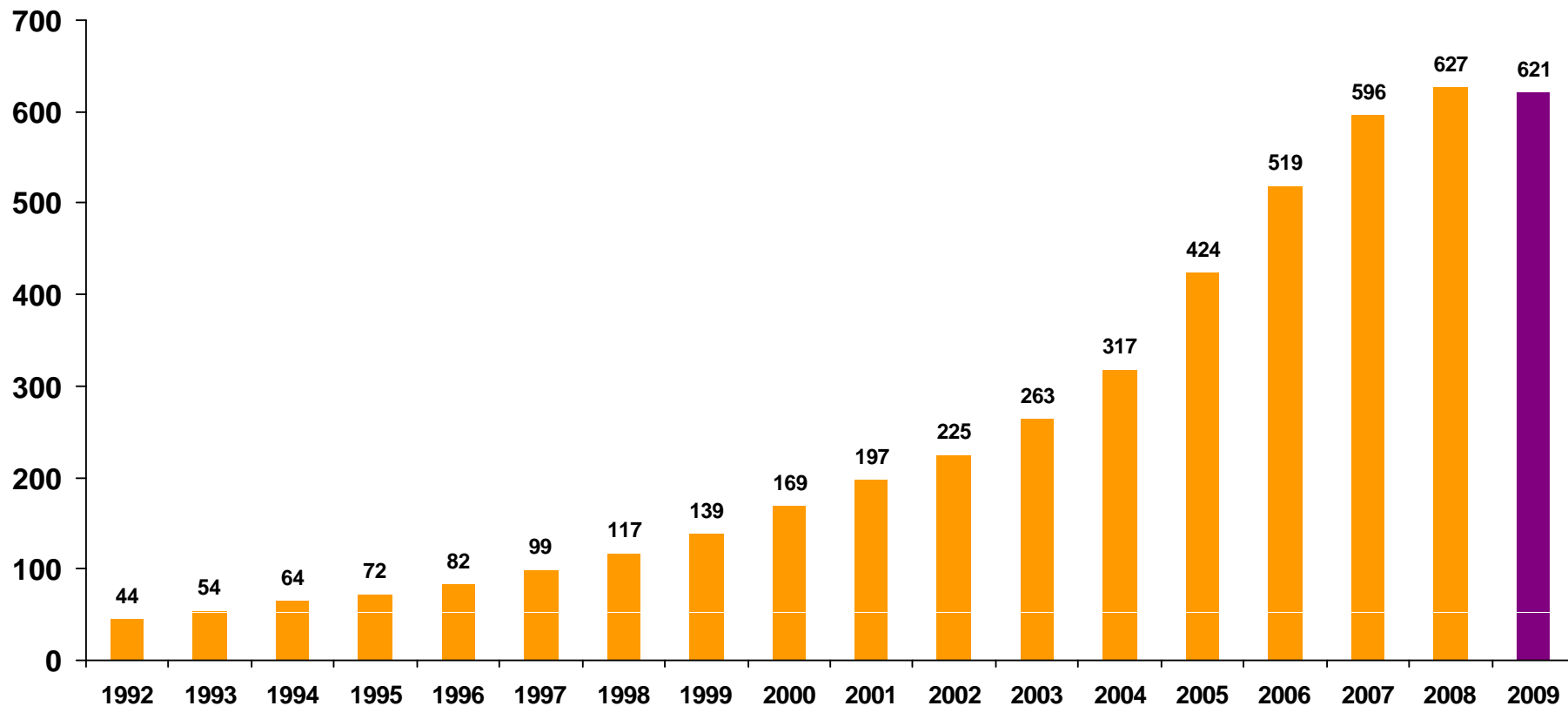
Fuente: Caixa Catalunya a partir del Banco de España

15

Madrid, 30 de noviembre de 2009

2 ...Y EN EL ESTANCAMIENTO DEL CRÉDITO A LOS HOGARES PARA VIVIENDA

Crédito a los hogares para la compra de vivienda*
Stock en miles de millones de euros



*Datos hasta junio para 2009.

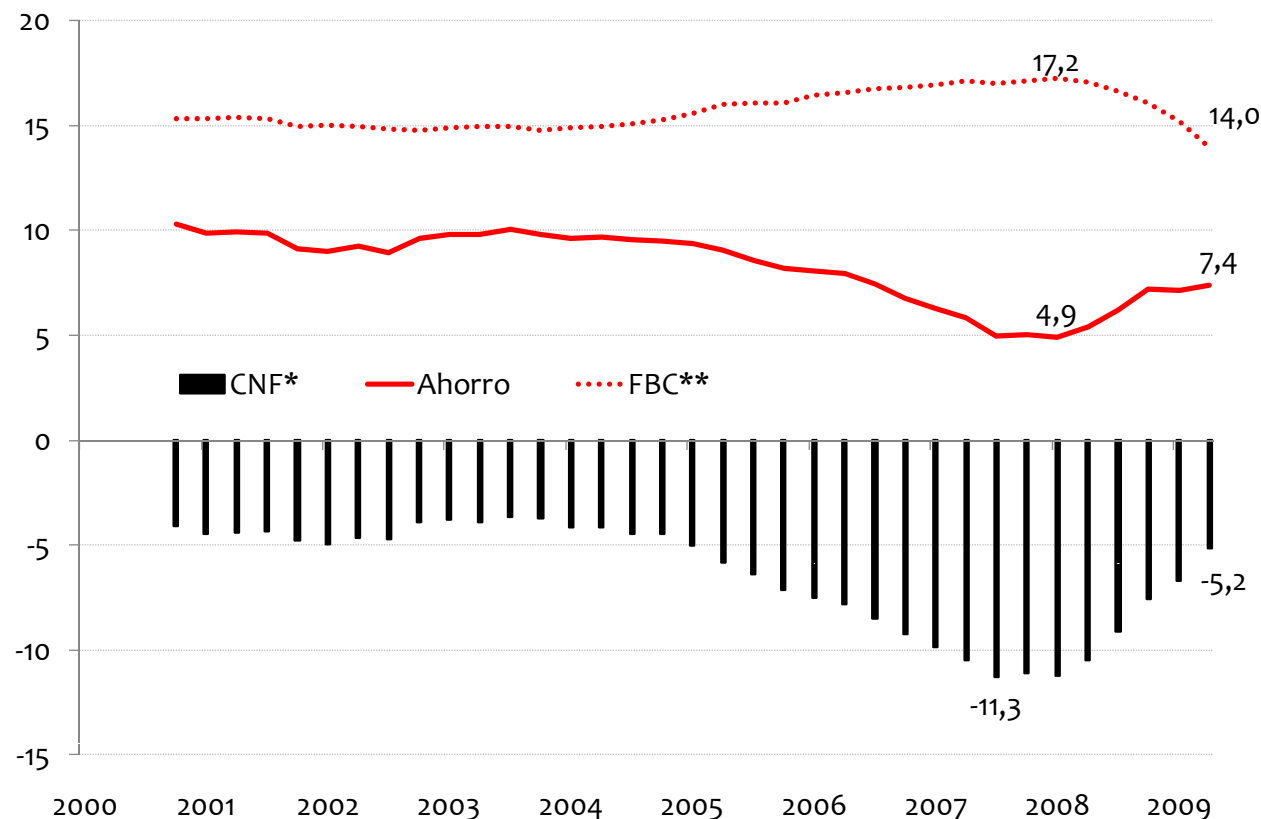
Fuente: Caixa Catalunya a partir del Banco de España

16

Madrid, 30 de noviembre de 2009

2 IMPORTANTE NECESIDAD DE RECURSOS DE LAS SOCIEDADES NO FINANCIERAS,...

Capacidad(+)/Necesidad(-) de Financiación (CNF) de las Sociedades No Financieras
Acumulado cuatro trimestres en porcentaje del PIB



*CNF=Ahorro Bruto+Transferencias de Capital (netas)-Formación Bruta de Capital-Adquisición Neta de Activos No Financieros No Producidos
**FBC=Formación Bruta de Capital

Fuente: Caixa Catalunya a partir del INE

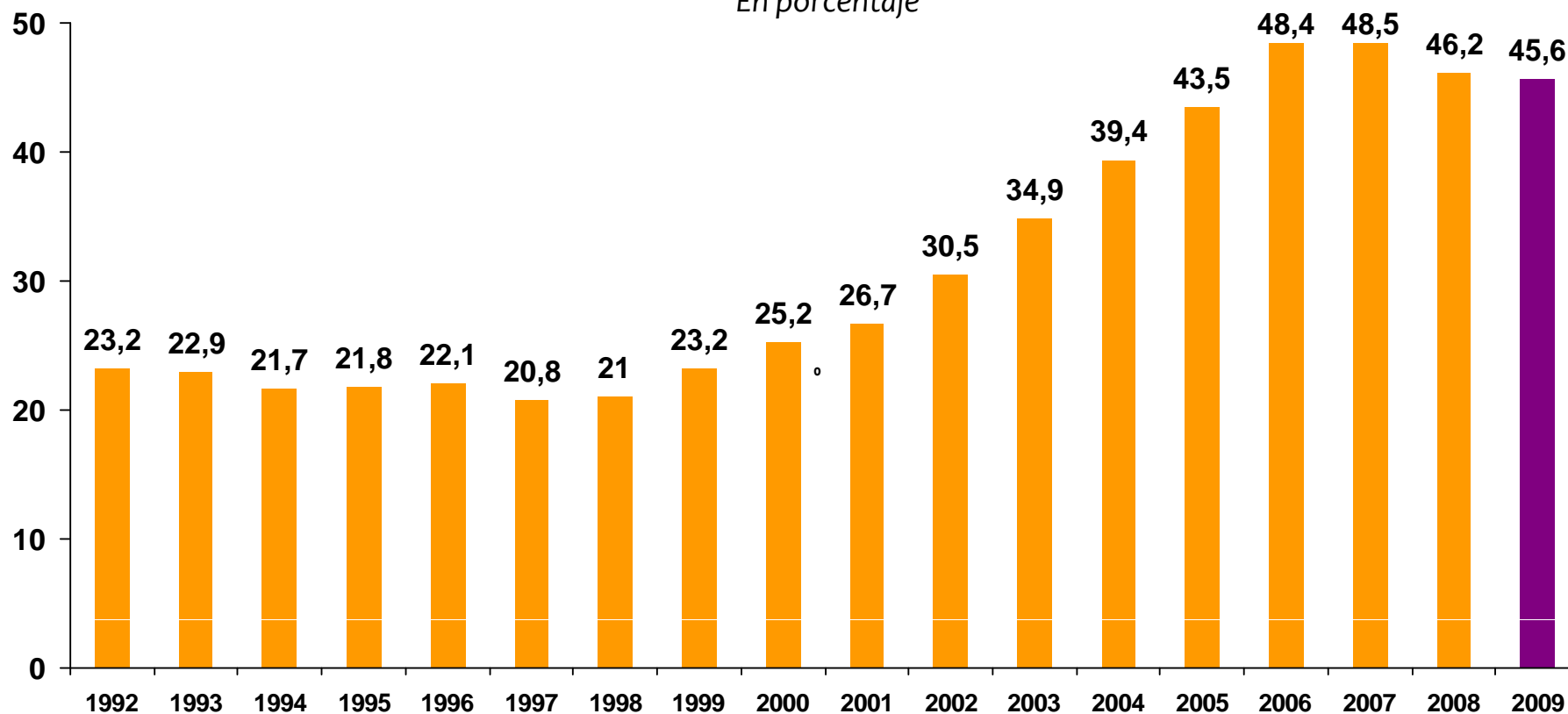
17

Madrid, 30 de noviembre de 2009

2 ...GENERADO EN GRAN PARTE POR EL SECTOR DE LA CONSTRUCCIÓN Y ACTIVIDADES INMOBILIARIAS,...

Peso del crédito a empresas de la construcción y actividades inmobiliarias sobre el total a actividades productivas*

En porcentaje



*Datos hasta junio para 2009.

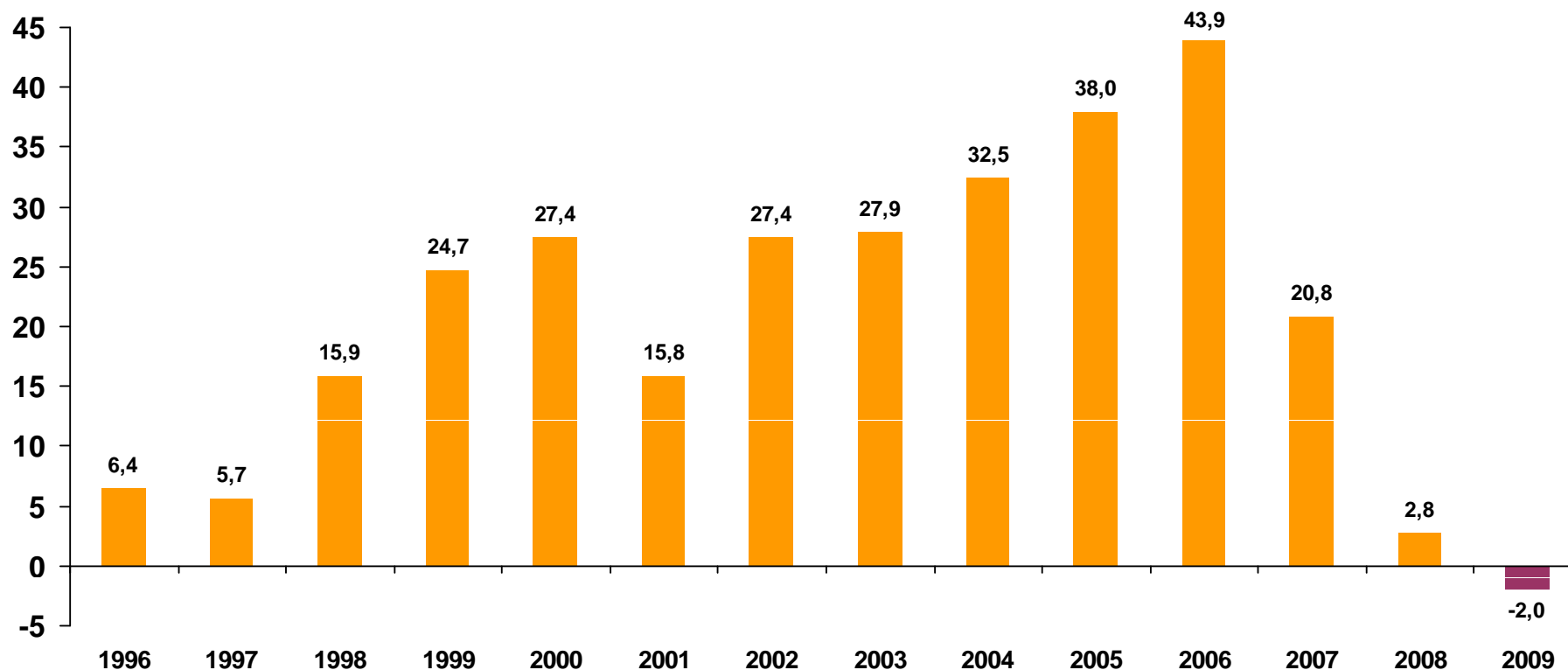
Fuente: Caixa Catalunya a partir del Banco de España

18

Madrid, 30 de noviembre de 2009

2 ...A PESAR DE QUE EL AJUSTE HA AVANZADO RÁPIDAMENTE,...

Crédito a empresas de la construcción y actividades inmobiliarias*
Tasa interanual en porcentaje



*Datos hasta junio para 2009.

Fuente: Caixa Catalunya a partir del Banco de España

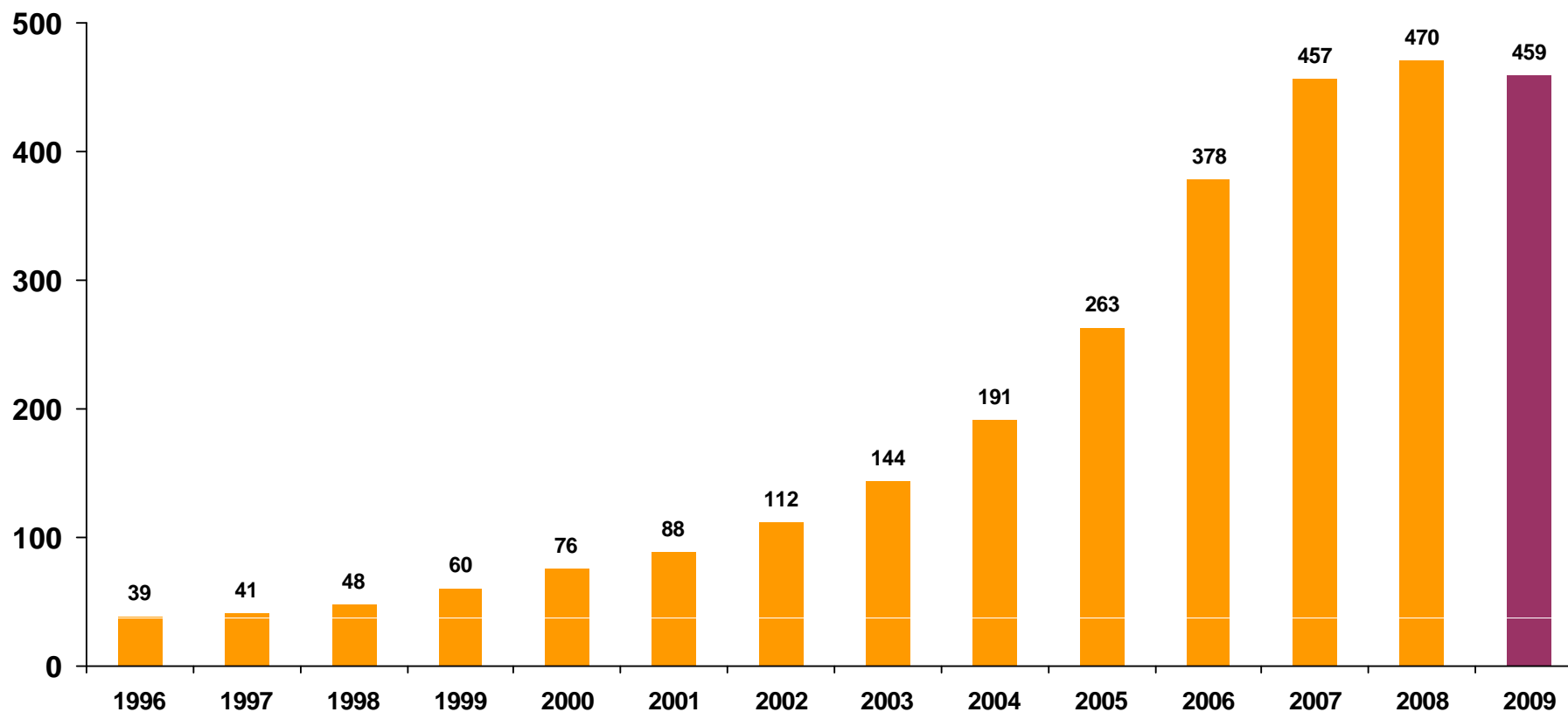
19

Madrid, 30 de noviembre de 2009

2 ...ACUMULÁNDOSE UN VOLUMEN DE CRÉDITO NOTABLE EN ESPAÑA...

Stock de crédito a empresas de la construcción y actividades inmobiliarias*

Miles de millones de euros



*Datos hasta junio para 2009.

Fuente: Caixa Catalunya a partir del Banco de España

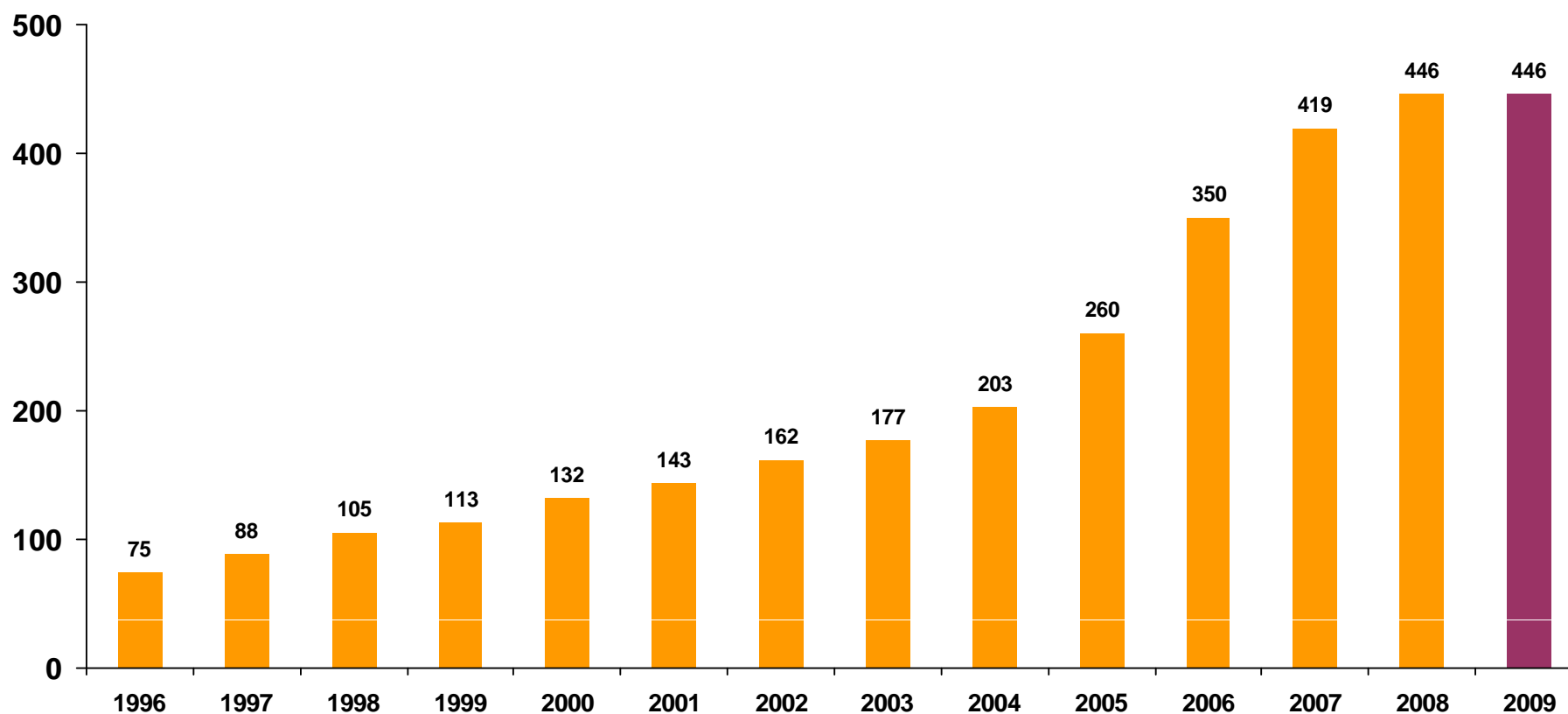
20

Madrid, 30 de noviembre de 2009

2 ...Y EN LA COMUNIDAD DE MADRID

Stock de crédito a hogares y empresas no financieras en la Comunidad de Madrid*

Miles de millones de euros



*Datos hasta junio para 2009.

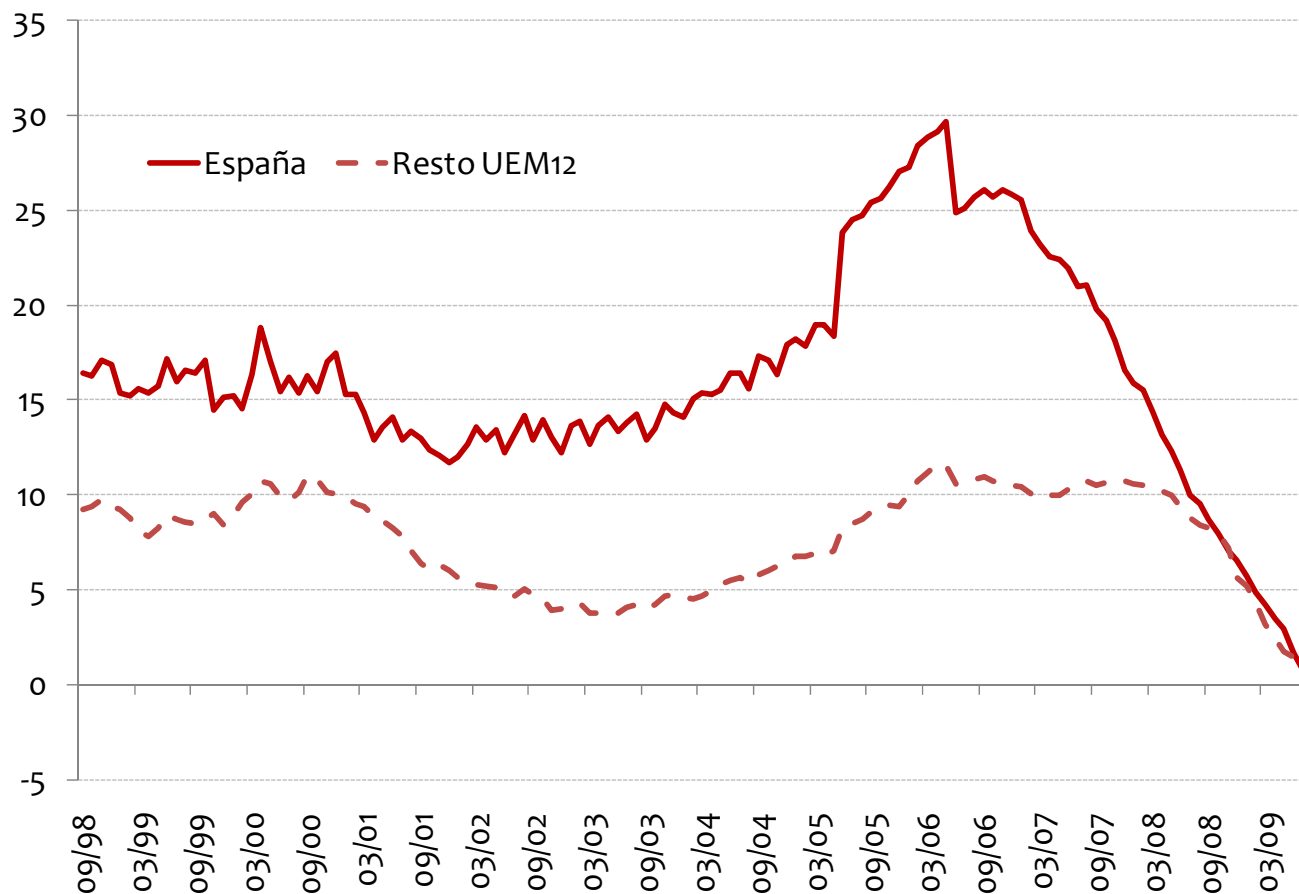
Fuente: Caixa Catalunya a partir del Banco de España

21

Madrid, 30 de noviembre de 2009

2 GRAN PARTE DE LOS RECURSOS PARA LA CONSTRUCCIÓN VIENEN DEL EXTERIOR,...

Variación interanual del crédito en el área del euro*
En porcentaje

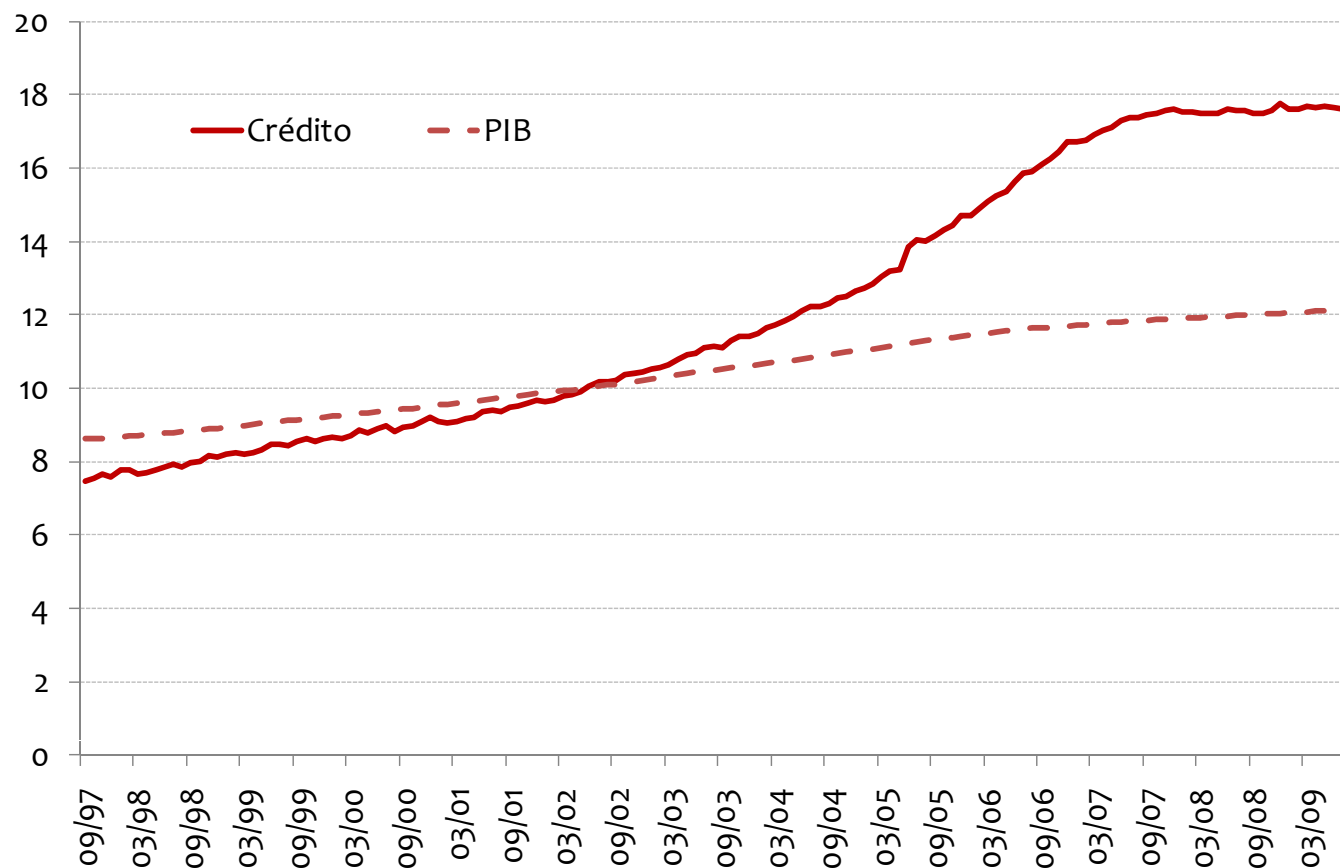


*12 países

Fuente: Caixa Catalunya a partir del BCE

2 ...LO QUE HA AUMENTADO EL PESO DEL CRÉDITO ESPAÑOL EN EL ÁREA DEL EURO

Peso del crédito en España sobre el total del área del euro
En porcentaje



*12 países

Fuente: Caixa Catalunya a partir del BCE

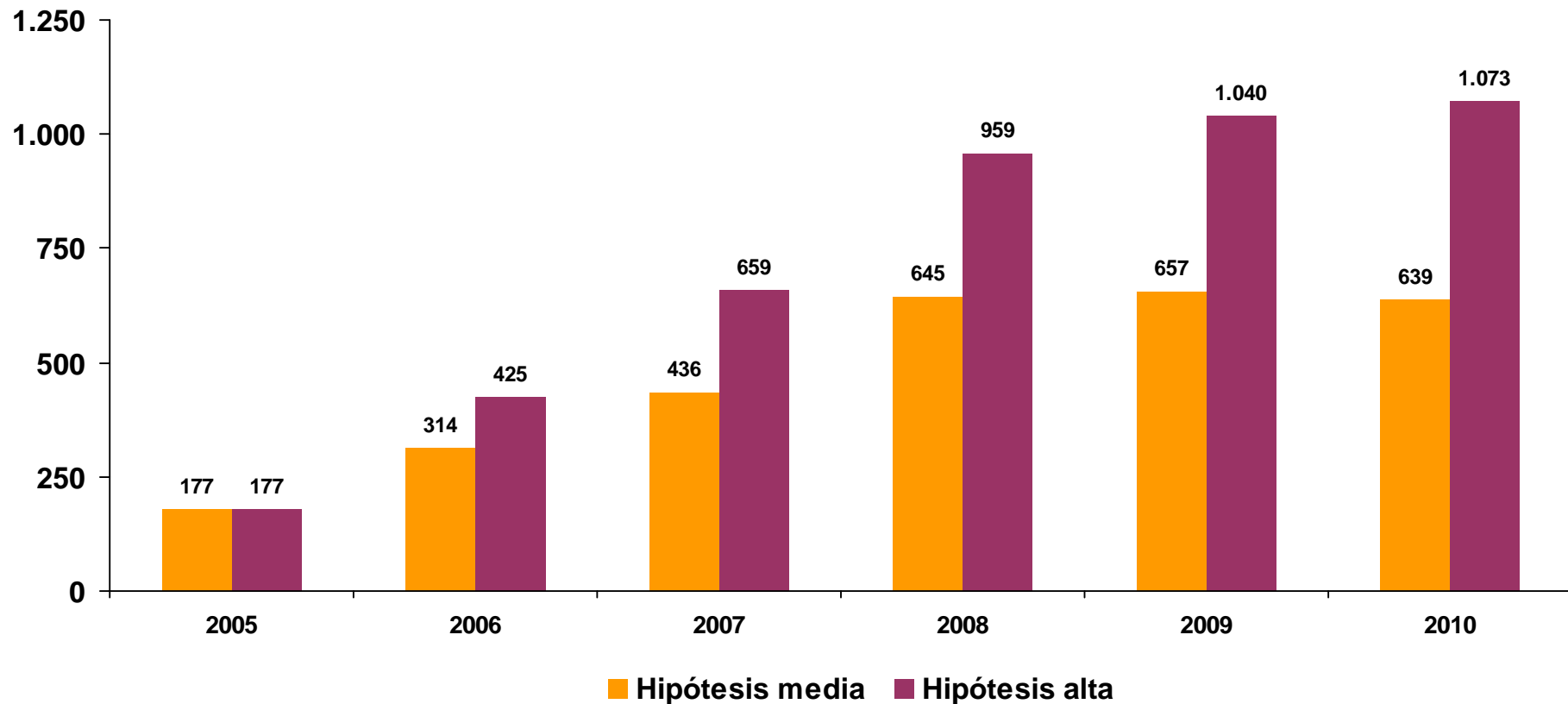
3

Excesos de oferta y diferencias territoriales en su distribución

3 STOCK DE VIVIENDAS PENDIENTES DE VENTA 2005-2010...

Hipótesis de stock de vivienda pendiente de venta en España

Miles de unidades



Fuente: Caixa Catalunya

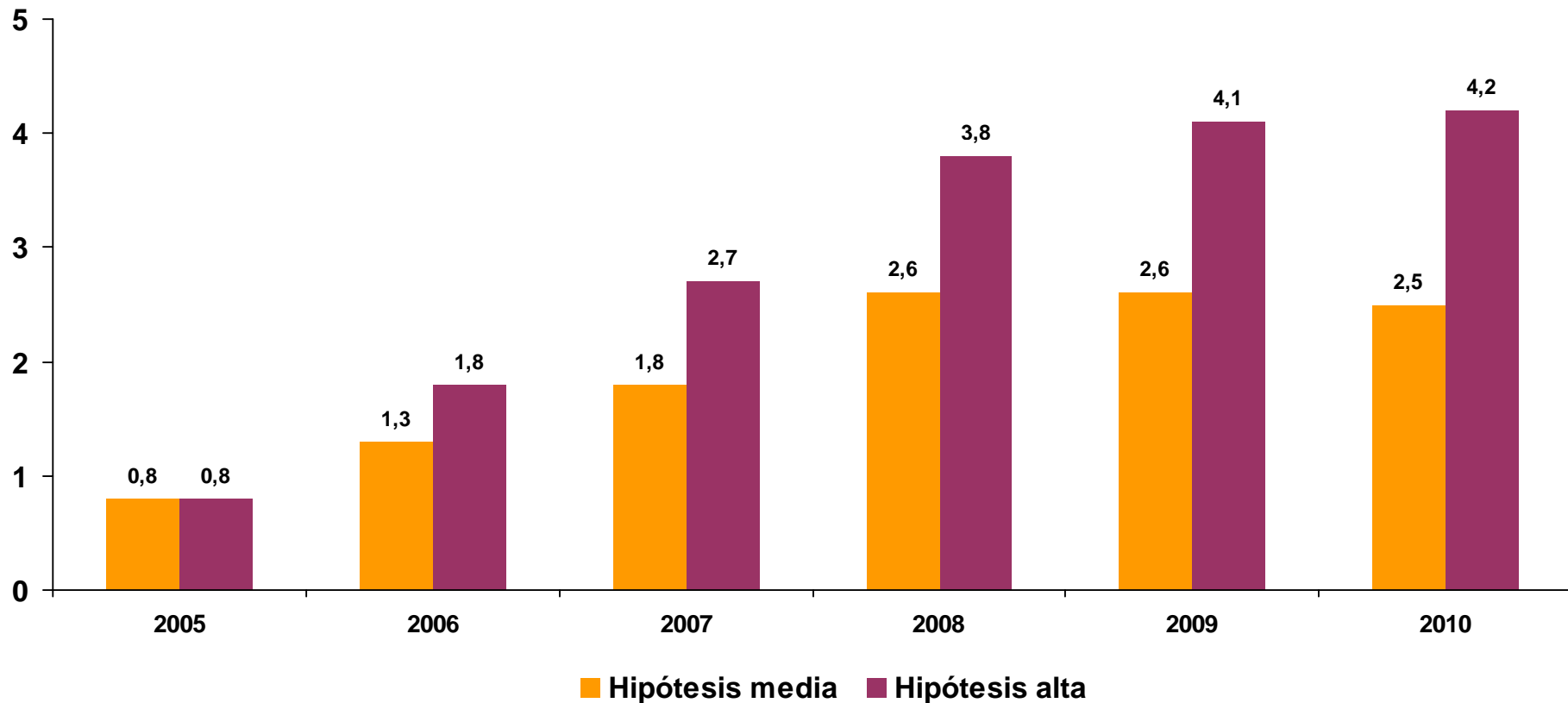
25

Madrid, 30 de noviembre de 2009

3 ...QUE REPRESENTAN ENTRE UN 2,6% Y UN 3,8% DEL PARQUE TOTAL EXISTENTE EN 2008,...

Hipótesis de stock de vivienda pendiente de venta en España

En porcentaje del parque total



Fuente: Caixa Catalunya

26

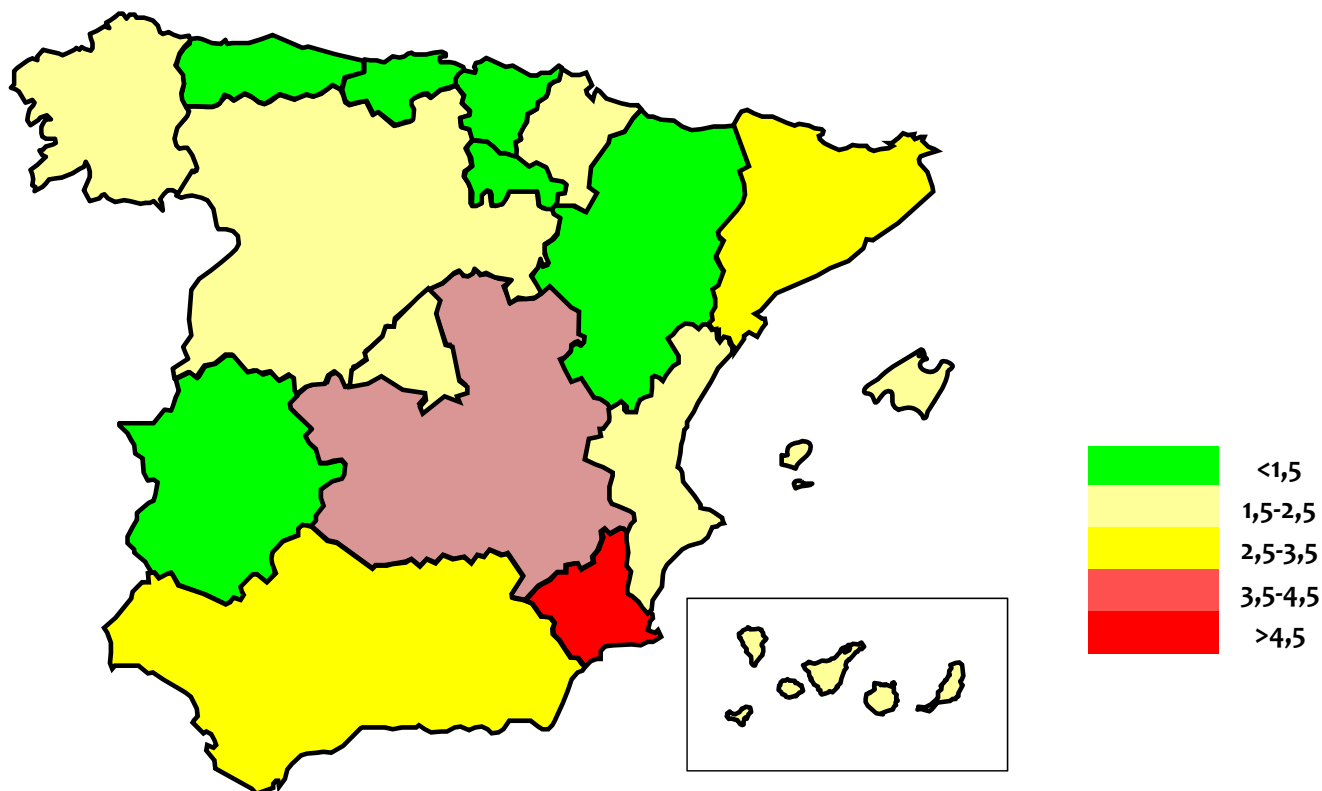
Madrid, 30 de noviembre de 2009

3 ...CON DIFERENCIAS REGIONALES IMPORTANTES,...

Stock de vivienda pendiente de venta por Comunidades Autónomas (2008)

Hipótesis media

Porcentaje sobre el parque total de cada Comunidad Autónoma



Fuente: Caixa Catalunya

27

Madrid, 30 de noviembre de 2009

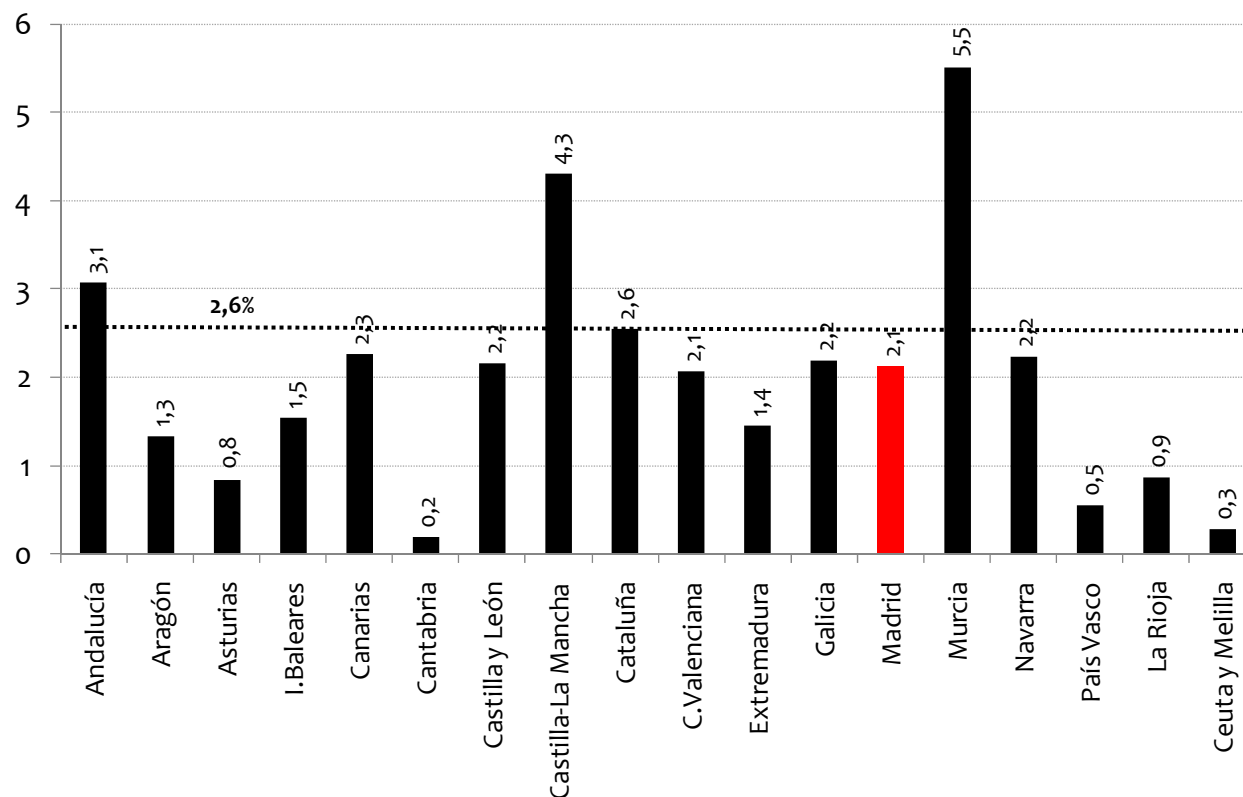


3 ...CON DIFERENCIAS REGIONALES IMPORTANTES,...

Stock de vivienda pendiente de venta por Comunidades Autónomas (2008)

Hipótesis media

Porcentaje sobre el parque total de cada Comunidad Autónoma



Fuente: Caixa Catalunya

28

Madrid, 30 de noviembre de 2009

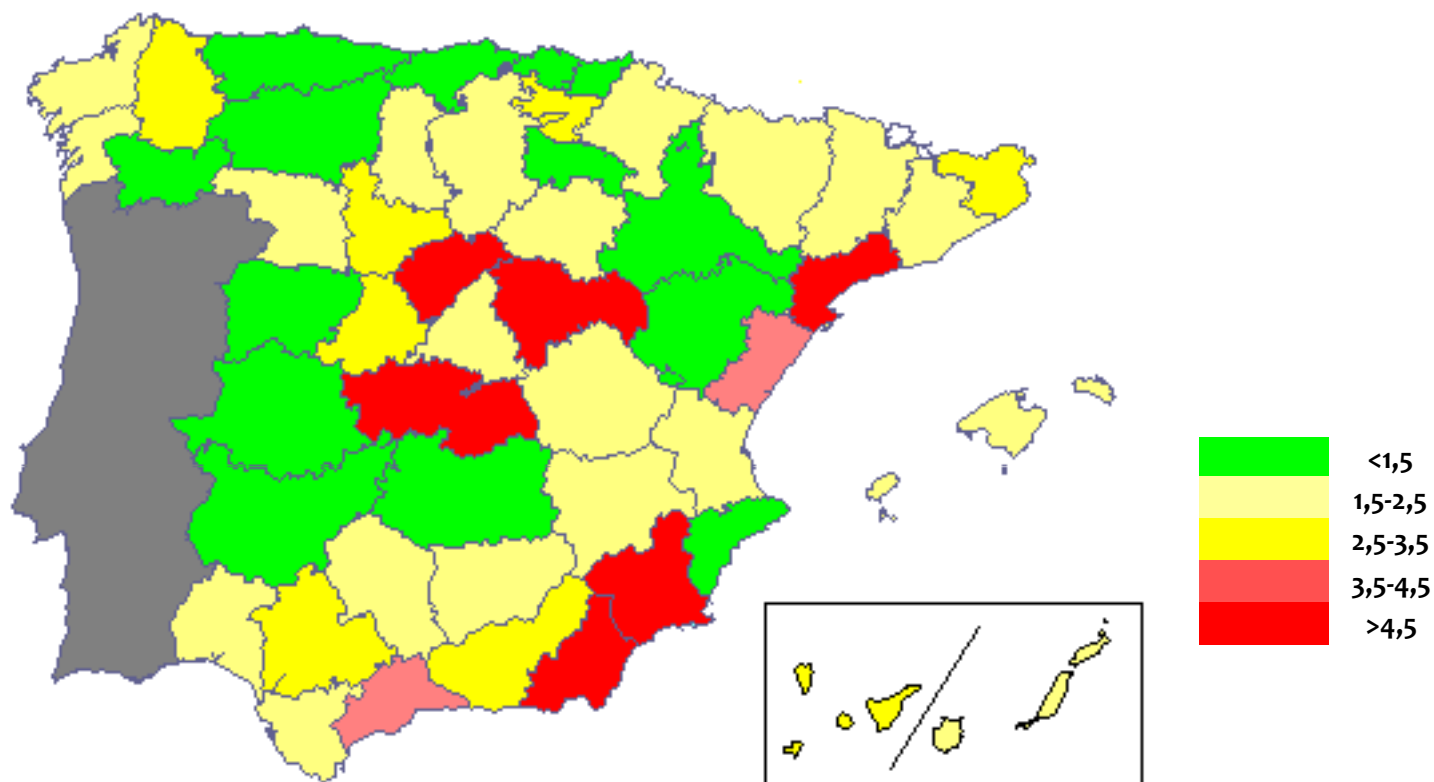


3 ...MÁS GRANDES EN EL ÁMBITO PROVINCIAL

Stock de vivienda pendiente de venta por provincias (2008)

Hipótesis media

Porcentaje sobre el parque total de cada provincia



Fuente: Caixa Catalunya

29

Madrid, 30 de noviembre de 2009

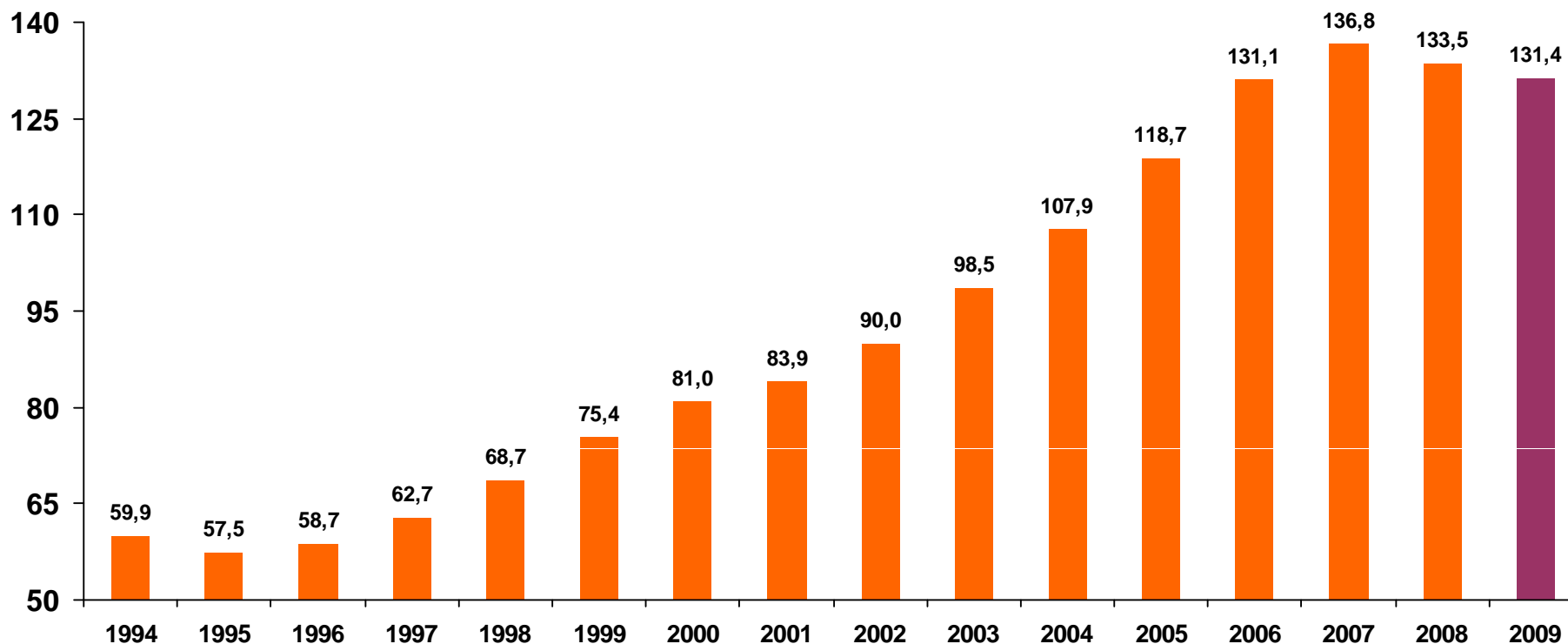


4

El endeudamiento de las familias y las dificultades de su reducción en el medio plazo

4 EL “APALANCAMIENTO” DE LAS FAMILIAS HA ALCANZADO MÁXIMOS HISTÓRICOS EN ESPAÑA...

Deuda familiar/renta familiar bruta disponible
En porcentaje



Fuente: Caixa Catalunya a partir de datos del Banco de España

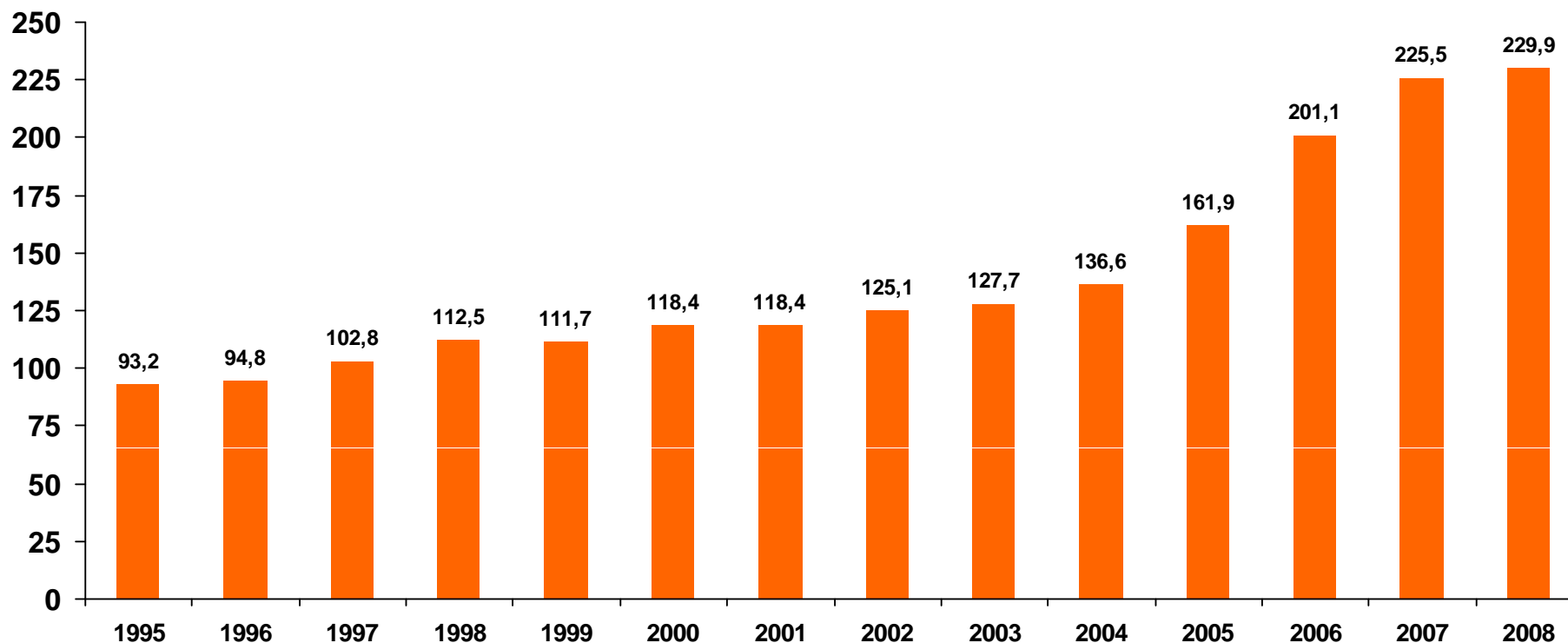
Previsiones Caixa Catalunya

31

Madrid, 30 de noviembre de 2009

4 ...Y TAMBIÉN EN LA COMUNIDAD DE MADRID HA AUMENTADO DE FORMA NOTABLE,...

Deuda bruta de los hogares y las empresas no financieras en la Comunidad de Madrid
En porcentaje del PIB



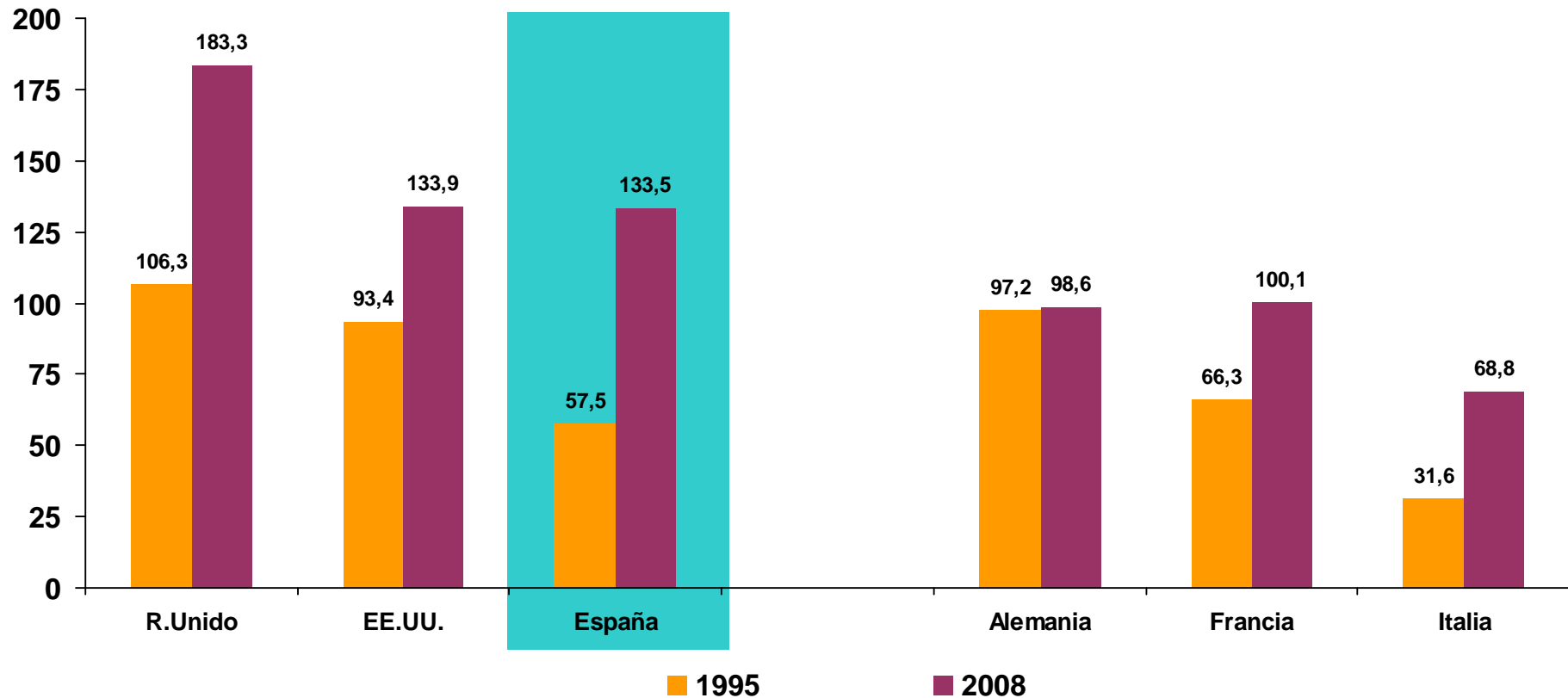
Fuente: Caixa Catalunya a partir del INE y el Banco de España

32

Madrid, 30 de noviembre de 2009

4 ...EN LÍNEA CON LOS PAÍSES ANGLOSAJONES Y LEJOS DE LOS CONTINENTALES

Deuda bruta de las familias en 1995 y en 2008*
En porcentaje de la renta bruta disponible

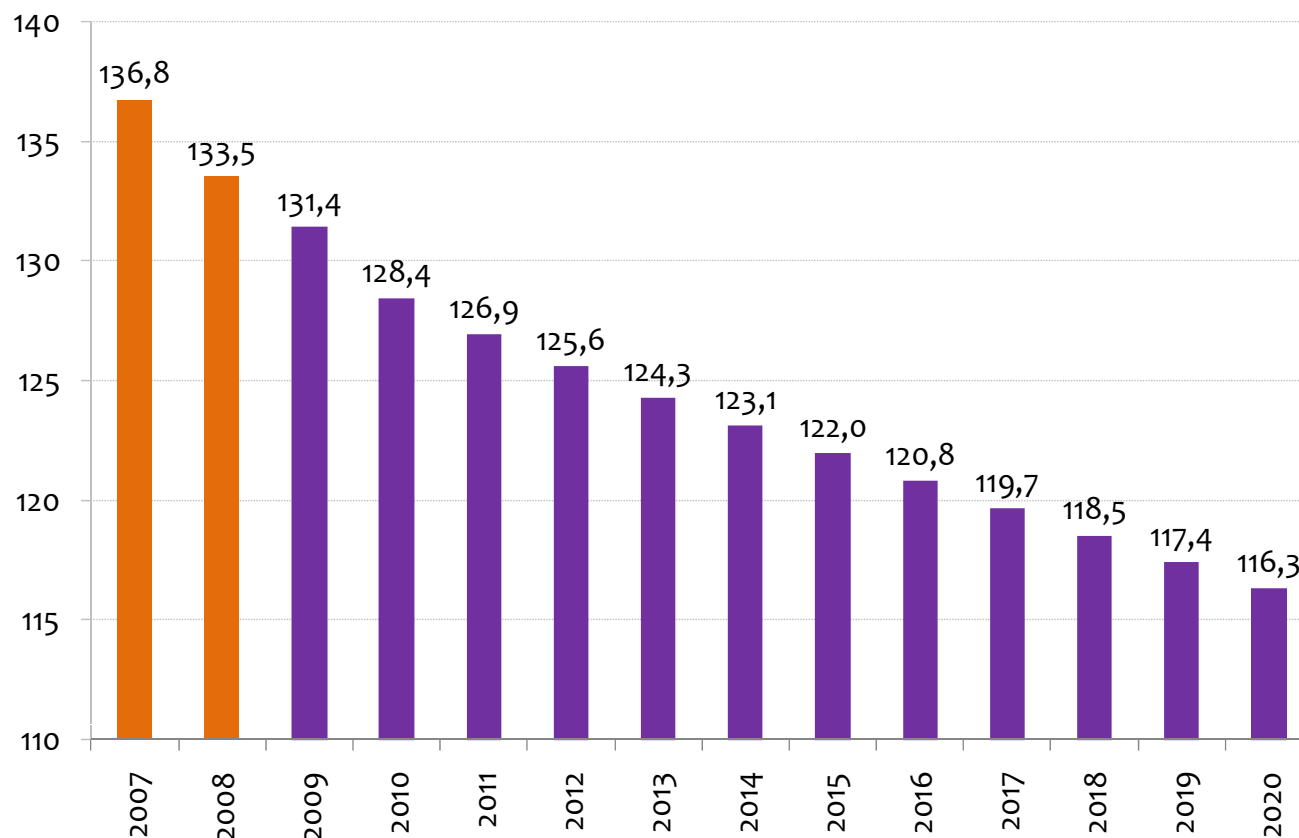


*2007 para Italia

Fuente: OCDE, INE y Banco de España

4 LA DIGESTIÓN DE LA DEUDA SERÁ LENTA

Previsiones de deuda bruta de las familias. Escenario central*
En porcentaje de la renta bruta disponible



*Convergencia de las tasas de variación de la renta disponible hasta el 6% a partir de 2014 i de la deuda bruta hasta el 5% a partir de 2014

Fuente: Caixa Catalunya

Previsiones Caixa Catalunya 34

Madrid, 30 de noviembre de 2009

B

LA DEMANDA DE VIVIENDA EN EL MEDIO PLAZO Y LA ACCESIBILIDAD

Madrid, 30 de noviembre de 2009

CAIXA CATALUNYA 
Servicio de Estudios

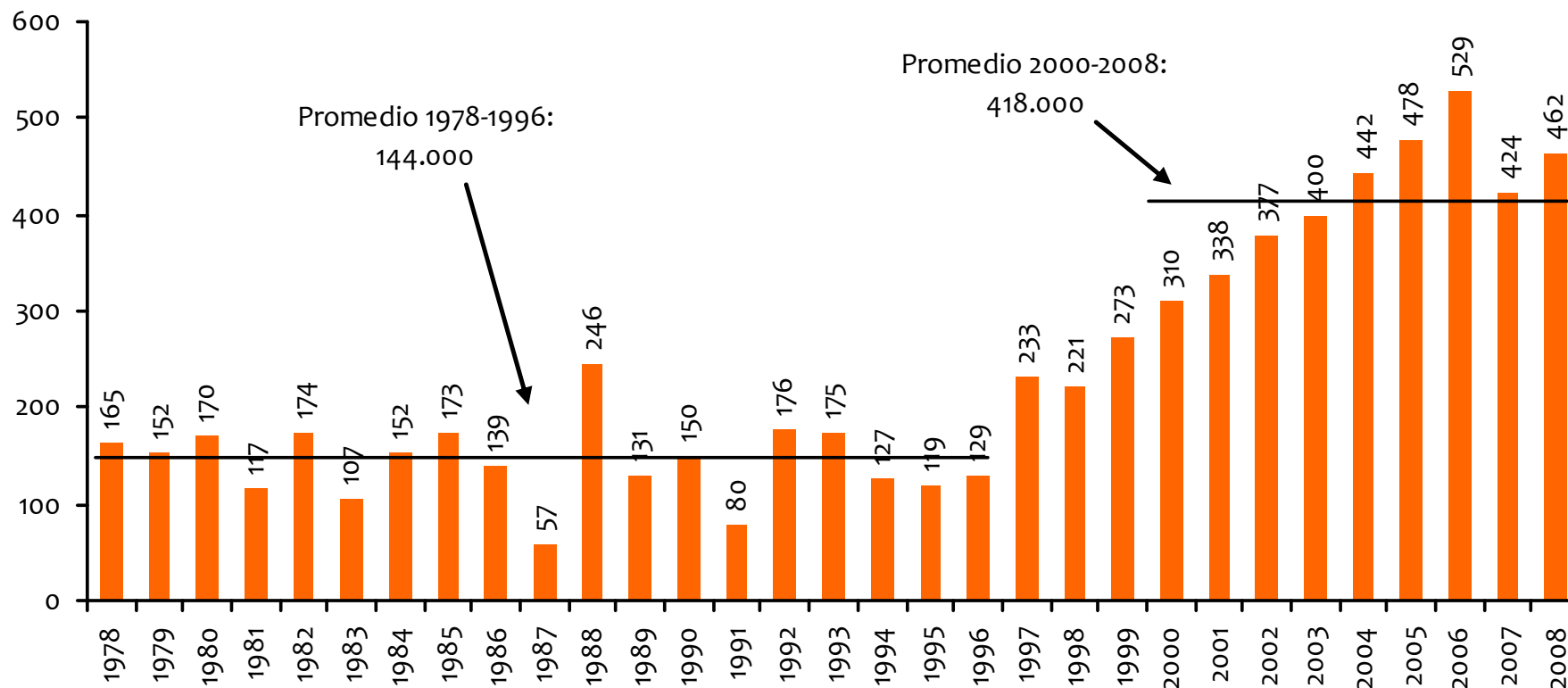
5.1.

La demanda de vivienda en el medio plazo: demografía, inmigración y otros factores en España

5 NUEVOS HOGARES EN ESPAÑA,...

Nuevos hogares. 1978-2008

En miles



Fuente: Caixa Catalunya a partir de datos del INE

37

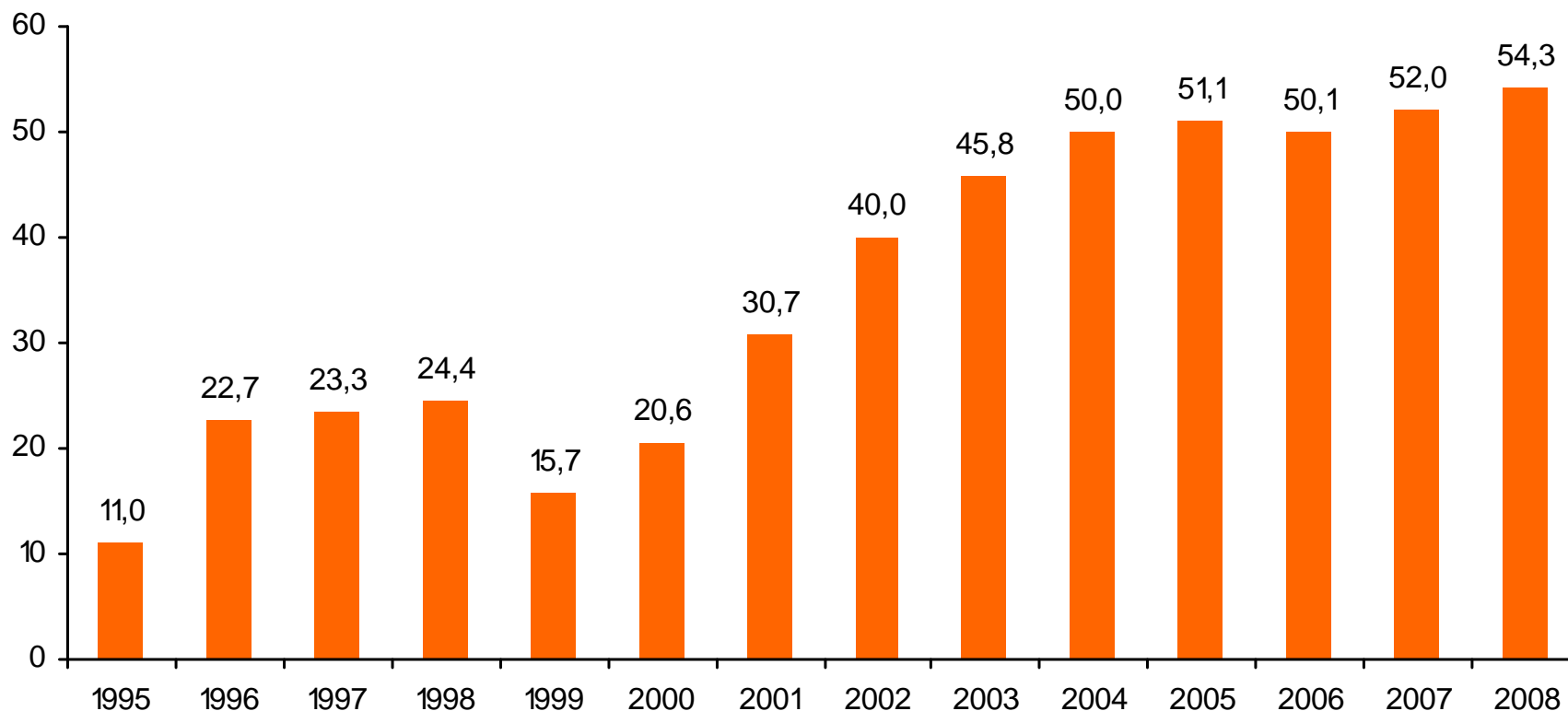
Madrid, 30 de noviembre de 2009



5 ...CON UNA APORTACIÓN RELEVANTE DE LA INMIGRACIÓN

Peso de los hogares dirigidos por inmigrantes

En porcentaje del total de nuevos hogares



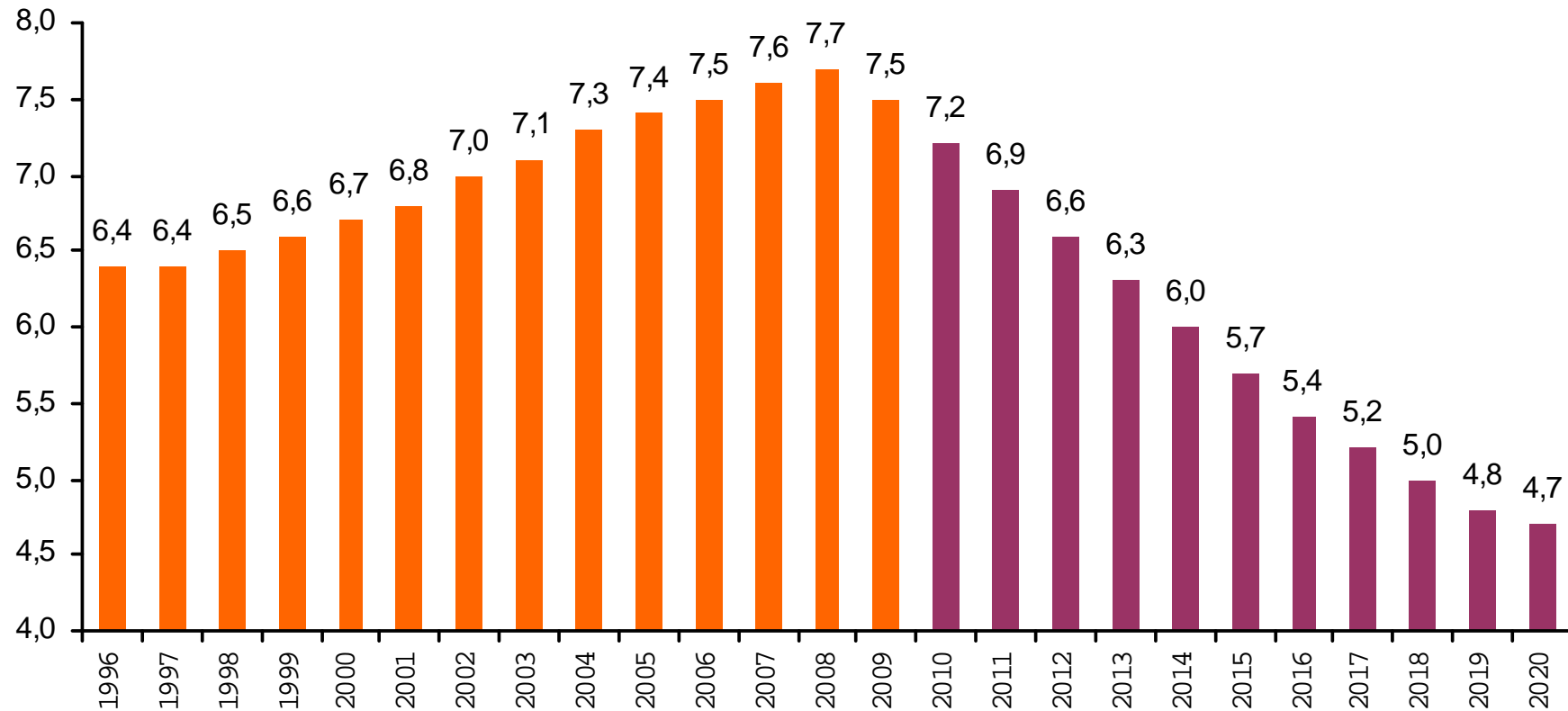
Fuente: Caixa Catalunya a partir de datos del INE

38

Madrid, 30 de noviembre de 2009

5 EXPECTATIVAS EN EL LARGO PLAZO: LA CAÍDA DE EFECTIVOS DE 25 A 34 AÑOS...

Efectivos de 25 a 34 años
ESCENARIO SIN NUEVA INMIGRACIÓN*
En millones de personas



*Hipótesis de cero entradas de inmigración a partir de 2008.

Fuente: Caixa Catalunya a partir de datos del INE

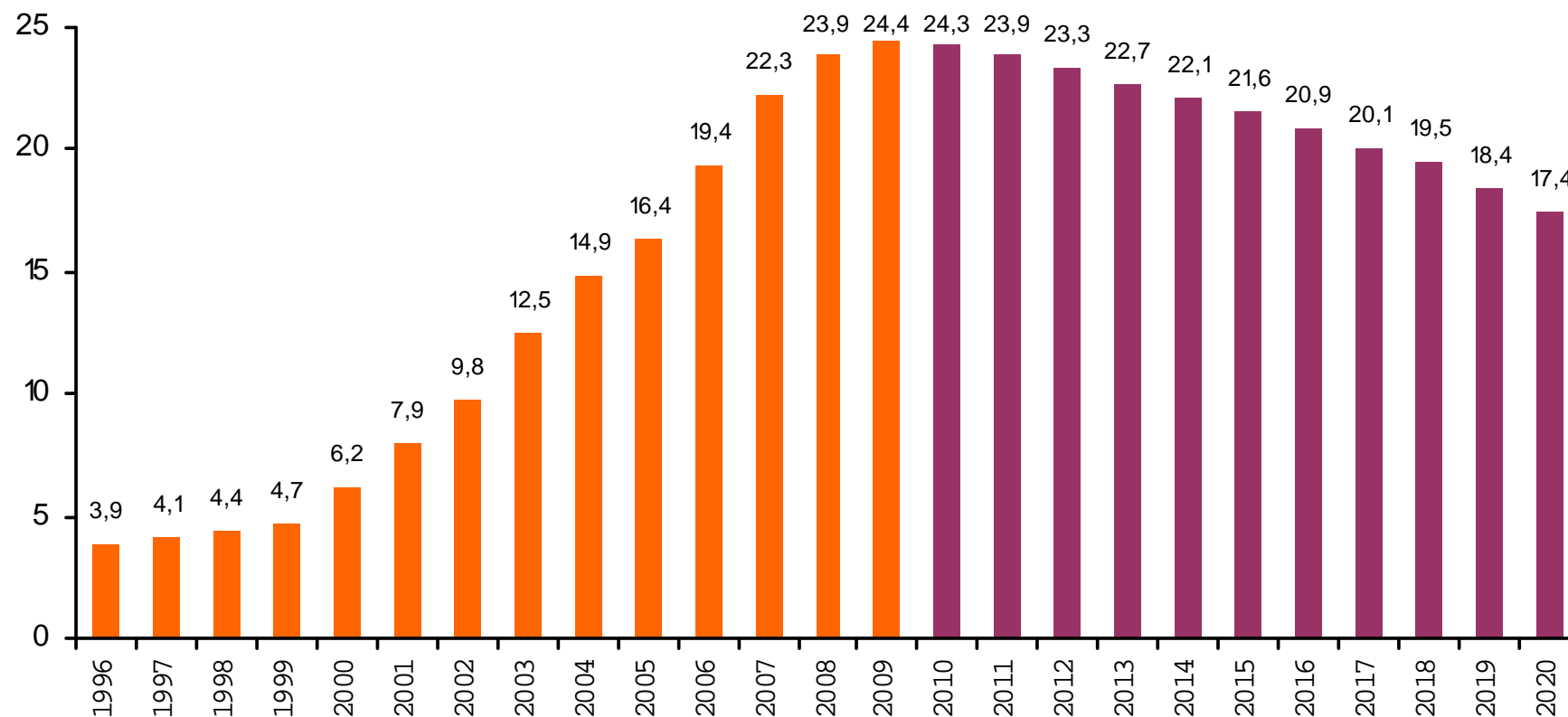
Previsiones Caixa Catalunya

39

Madrid, 30 de noviembre de 2009

5 ...POR LA IMPORTANCIA CRECIENTE DE LA INMIGRACIÓN HASTA 2009

Efectivos inmigrantes de 25 a 34 años
ESCENARIO SIN NUEVA INMIGRACIÓN*
En porcentaje del total



*Hipótesis de cero entradas de inmigración a partir de 2008.

Fuente: Caixa Catalunya a partir de datos del INE

Previsiones Caixa Catalunya

40

Madrid, 30 de noviembre de 2009

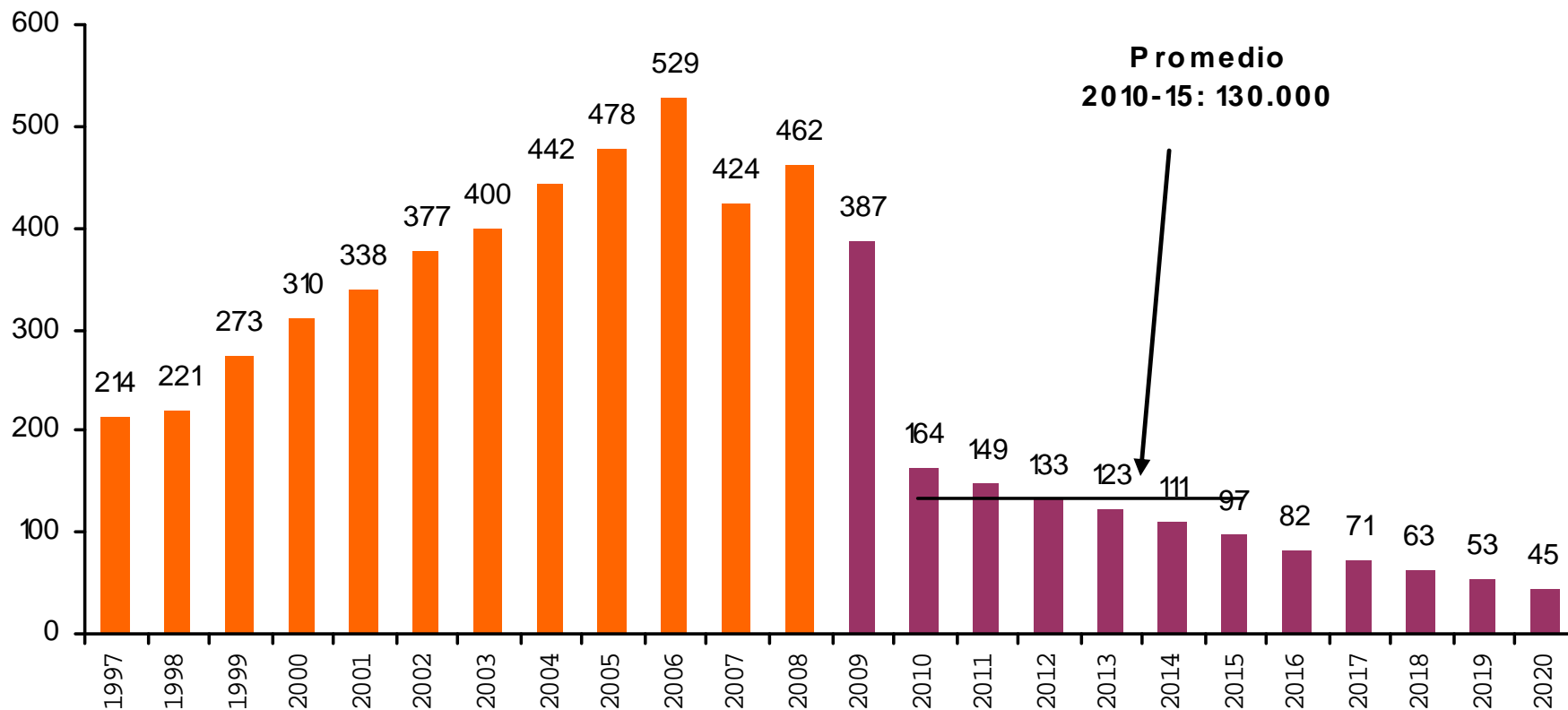


5 NUEVOS HOGARES EN ESPAÑA,...

Nuevos hogares con la demografía de 2008

ESCENARIO SIN NUEVA INMIGRACIÓN*

En miles



*Hipótesis de cero entradas de inmigración a partir de 2008.

Fuente: Caixa Catalunya a partir de datos del INE

Previsiones Caixa Catalunya

41

Madrid, 30 de noviembre de 2009

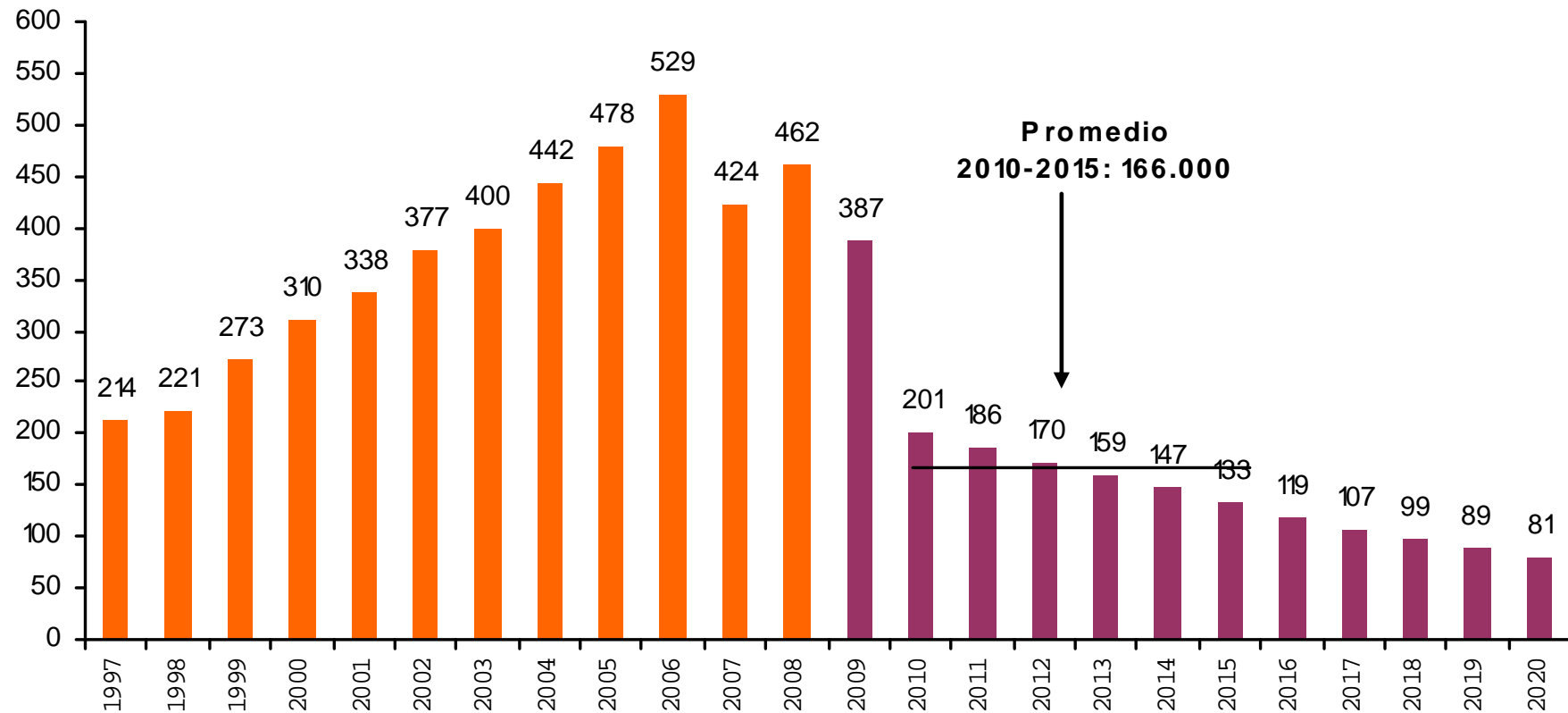


5 ...QUE PODRÍAN AUMENTAR CON UNA CIERTA RECUPERACIÓN DE LA INMIGRACIÓN

Nuevos hogares con la demografía de 2008

ESCENARIO CON NUEVA INMIGRACIÓN*

En miles



*Hipótesis de entrada de inmigración del INE. Aumento total del 12% entre 2008 y 2020

Fuente: Caixa Catalunya a partir de datos del INE

Previsiones Caixa Catalunya

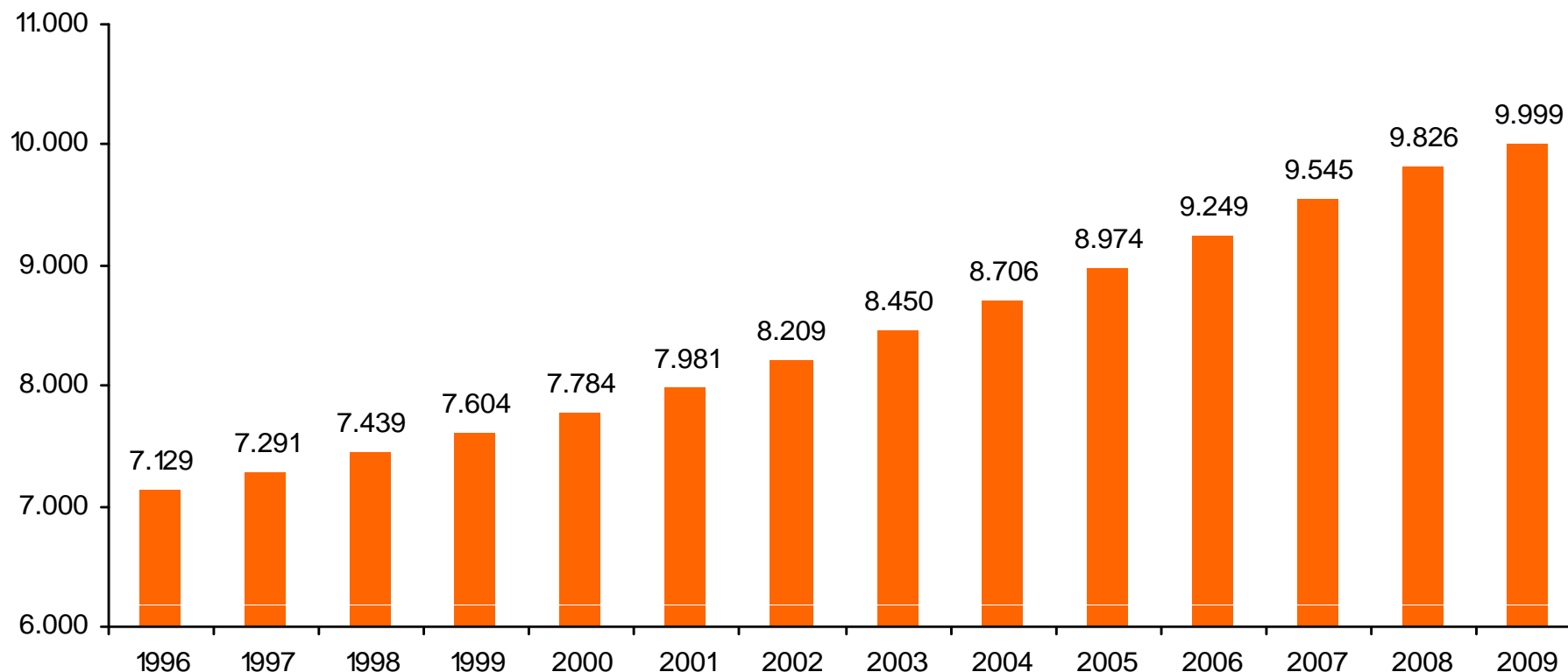
42

Madrid, 30 de noviembre de 2009



5 DEMANDA DE SEGUNDA RESIDENCIA: PERSONAS DE 40 A 54 AÑOS...

Residentes de 40 a 54 años
En miles de personas



Fuente: Caixa Catalunya a partir de datos del INE

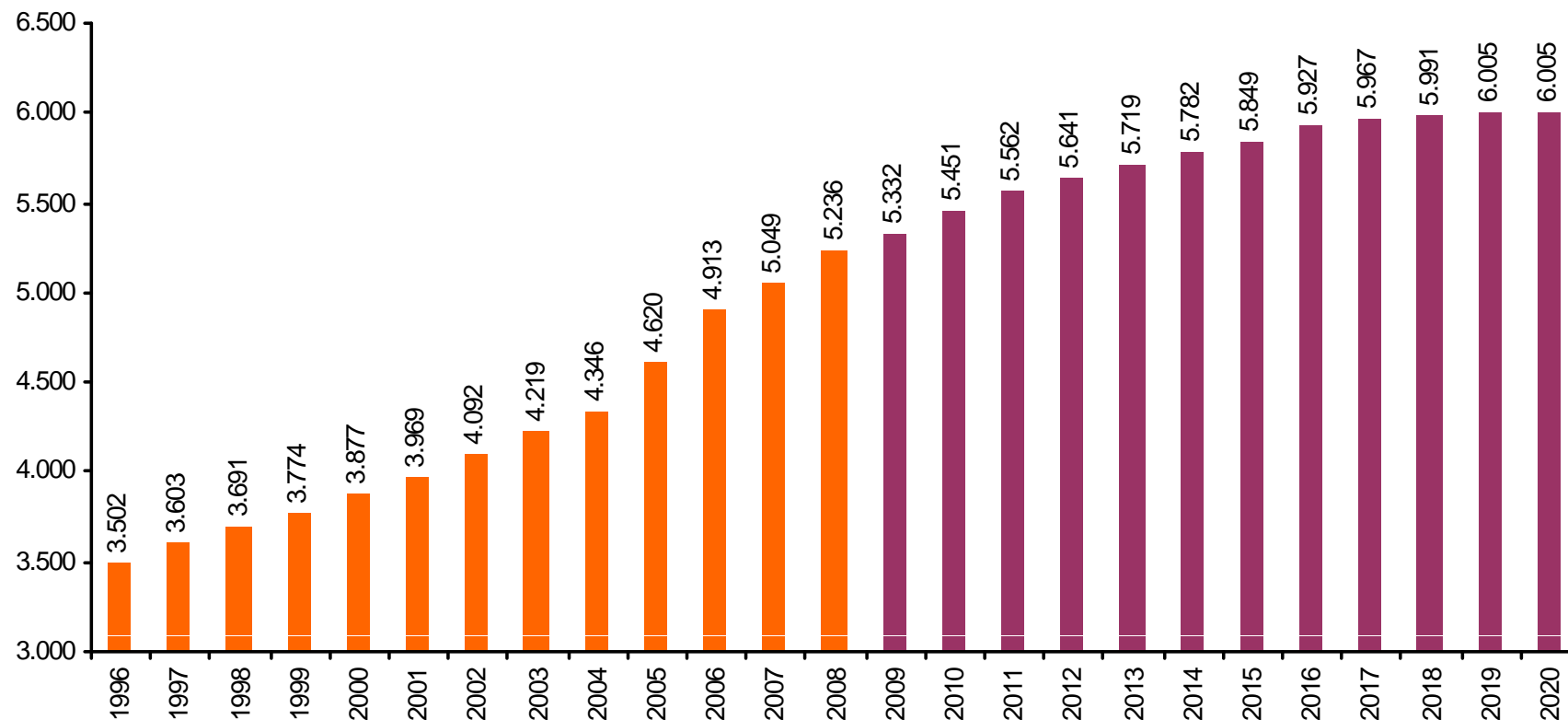
43

Madrid, 30 de noviembre de 2009

5 ...Y EFECTO SOBRE LA ESTRUCTURA DE LOS HOGARES...

Hogares con persona de referencia de 40 a 54 años

En miles



Fuente: Caixa Catalunya a partir de datos del INE

Previsiones Caixa Catalunya

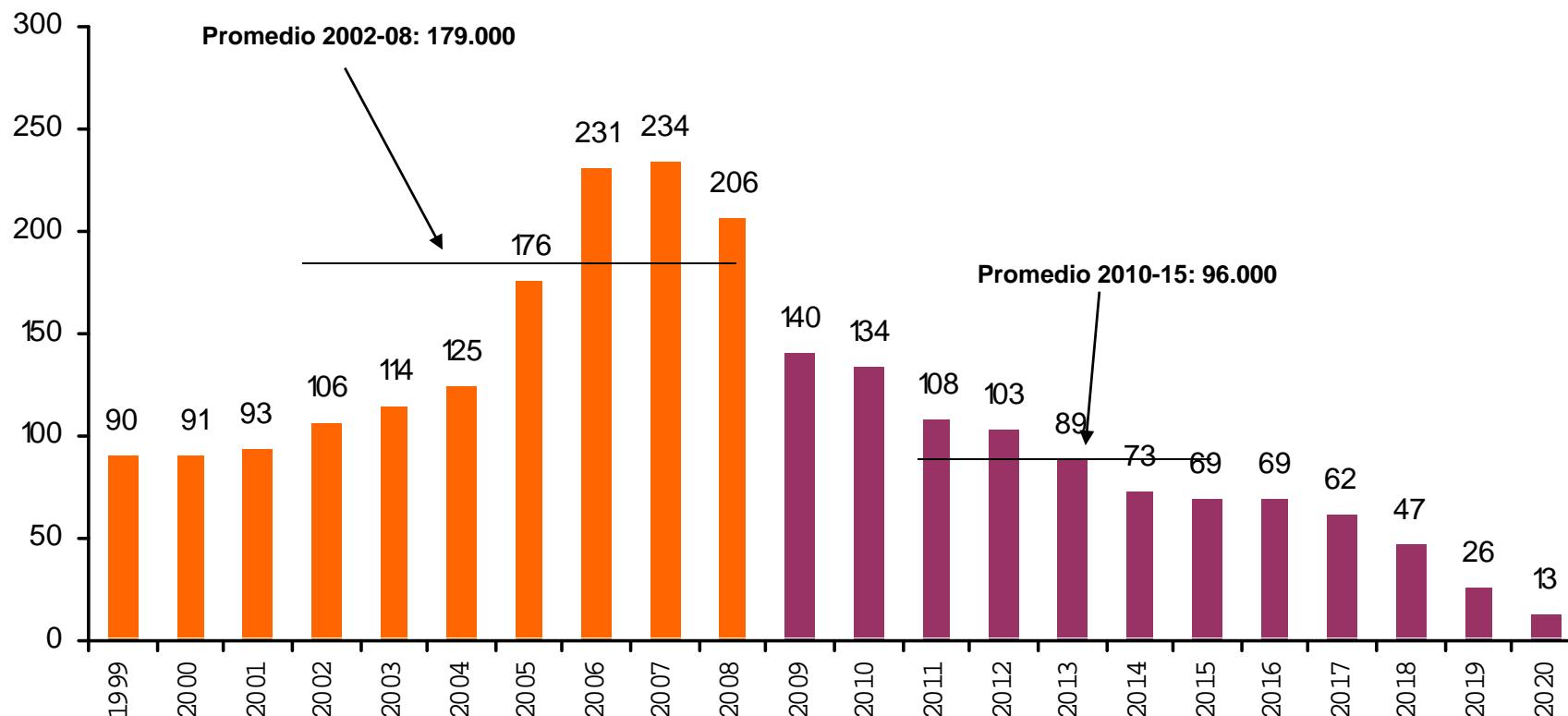
44

Madrid, 30 de noviembre de 2009

5 ...Y SOBRE LOS NUEVOS HOGARES DE 40 A 54 AÑOS

Nuevos hogares con persona de referencia de 40 a 54 años

En miles



*Media móvil de 3 años.

Fuente: Caixa Catalunya a partir de datos del INE

Previsiones Caixa Catalunya

45

Madrid, 30 de noviembre de 2009



5 EN SÍNTESIS: EN TORNO A 220 MIL NUEVAS VIVIENDAS/AÑO EN ESPAÑA EN 2010-2015

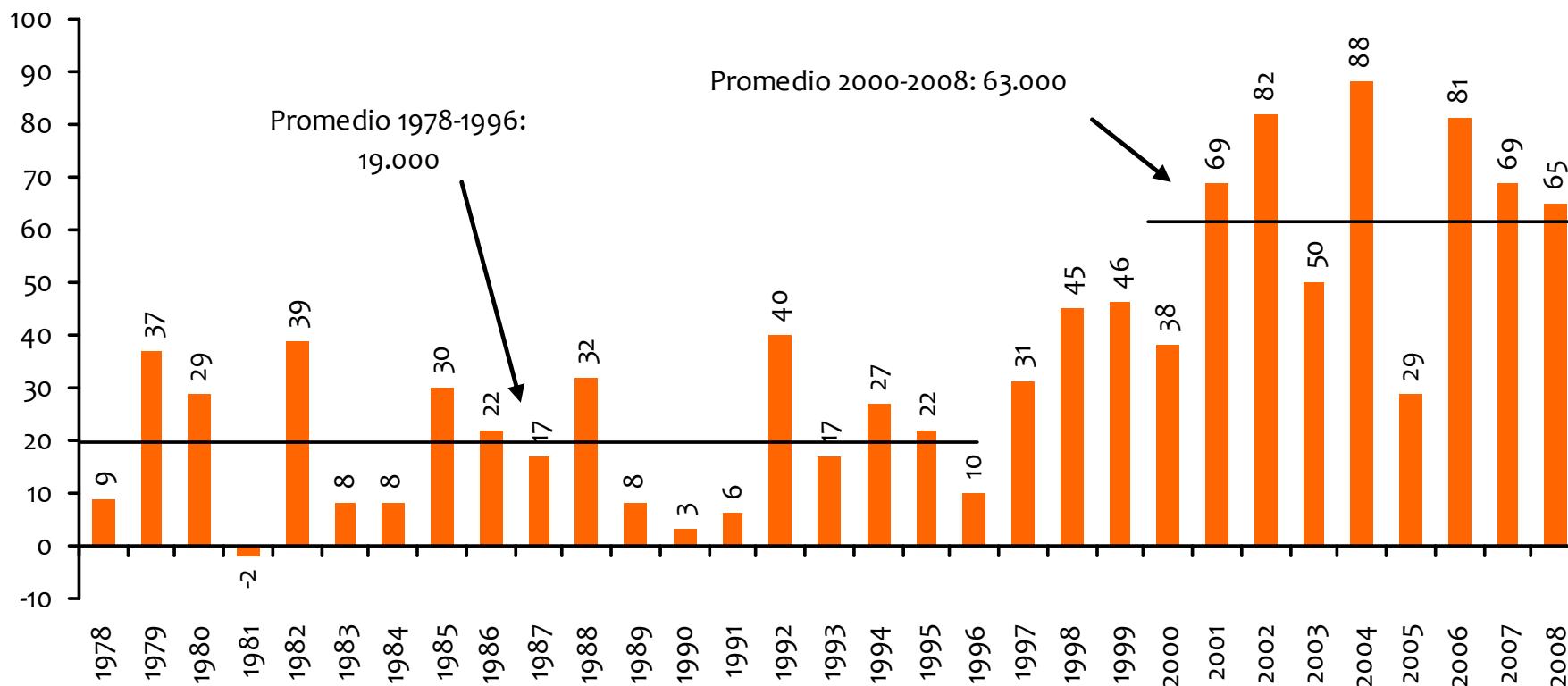
		Viviendas/año 2010-2015
FACTORES DEMOGRÁFICOS		
	Hogares nativos	130.000
	Hogares inmigrantes	35.000
SEGUNDA RESIDENCIA		40.000
INVERSIÓN EXTRANJERA		15.000
TOTAL		220.000

5.2.

La demanda de vivienda principal en el medio plazo: demografía e inmigración en la Comunidad de Madrid

5 NUEVOS HOGARES EN LA COMUNIDAD DE MADRID,...

Nuevos hogares. 1978-2008
En miles



Fuente: Caixa Catalunya a partir de datos del INE

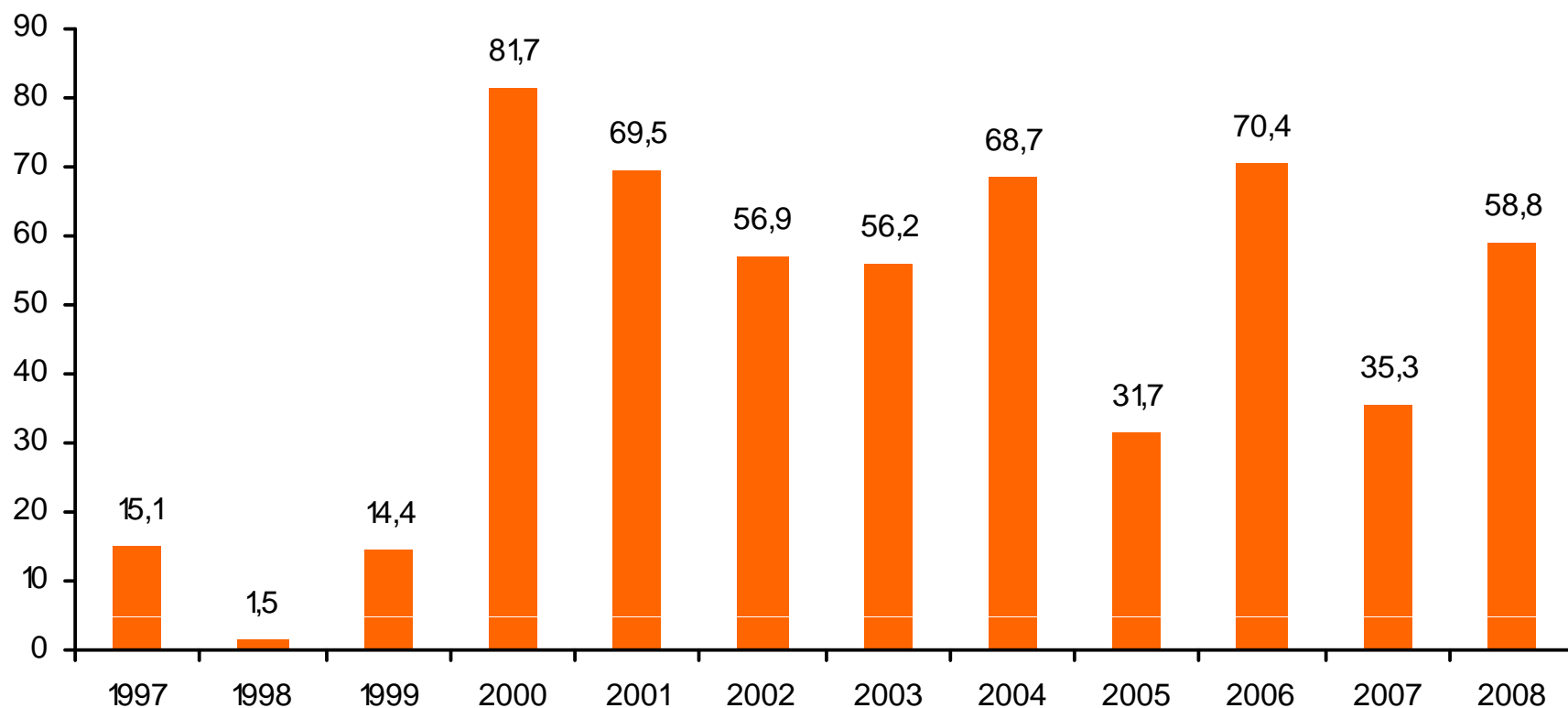
48

Madrid, 30 de noviembre de 2009



5 ...CON UNA APORTACIÓN RELEVANTE DE LA INMIGRACIÓN

Peso de los hogares dirigidos por inmigrantes
En porcentaje del total de nuevos hogares



Fuente: Caixa Catalunya a partir de datos del INE

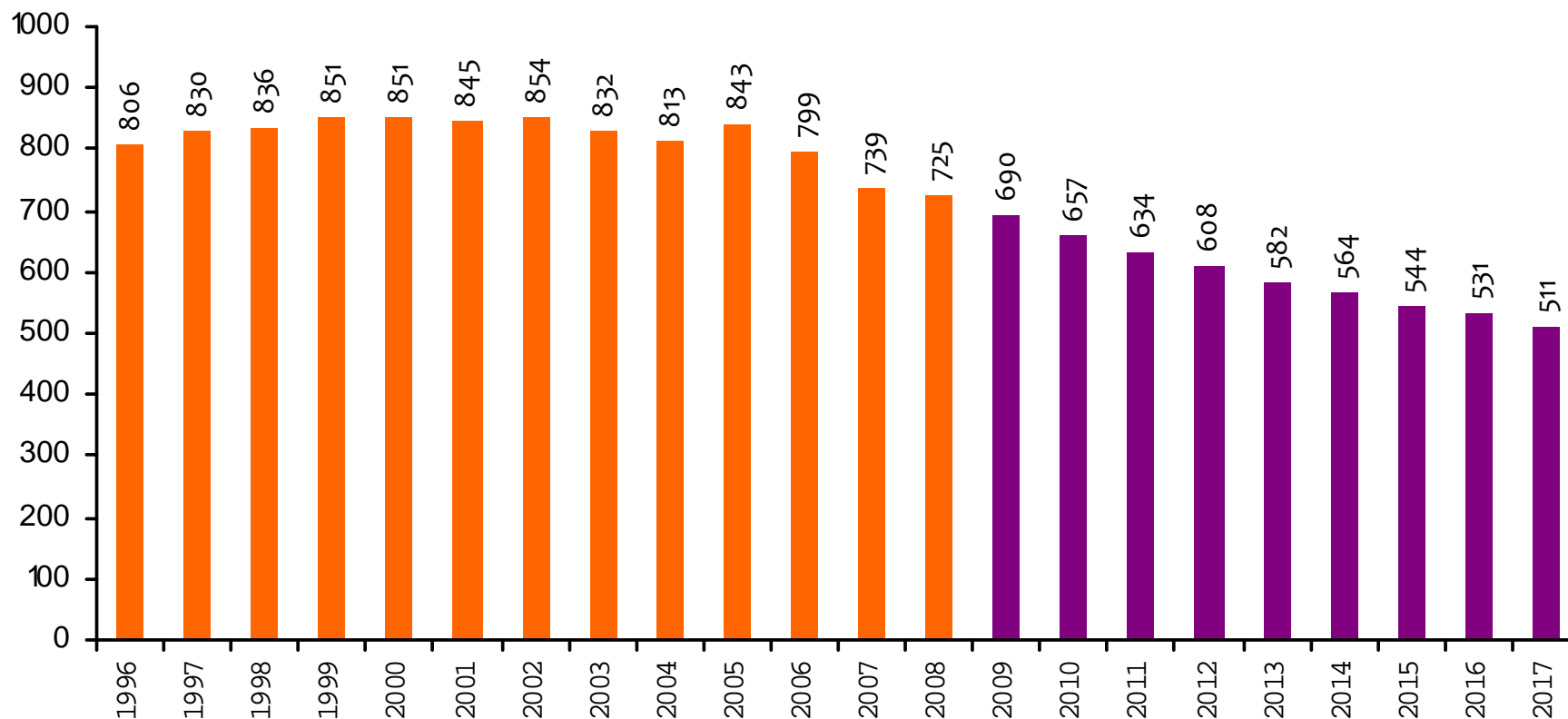
49

Madrid, 30 de noviembre de 2009

5

EXPECTATIVAS EN EL LARGO PLAZO: LA CAÍDA DE EFECTIVOS DE 25 A 34 AÑOS

Efectivos de 25 a 34 años
ESCENARIO SIN NUEVA INMIGRACIÓN*
En millones de personas



*Hipótesis de cero entradas de inmigración a partir de 2008.

Fuente: Caixa Catalunya a partir de datos del INE

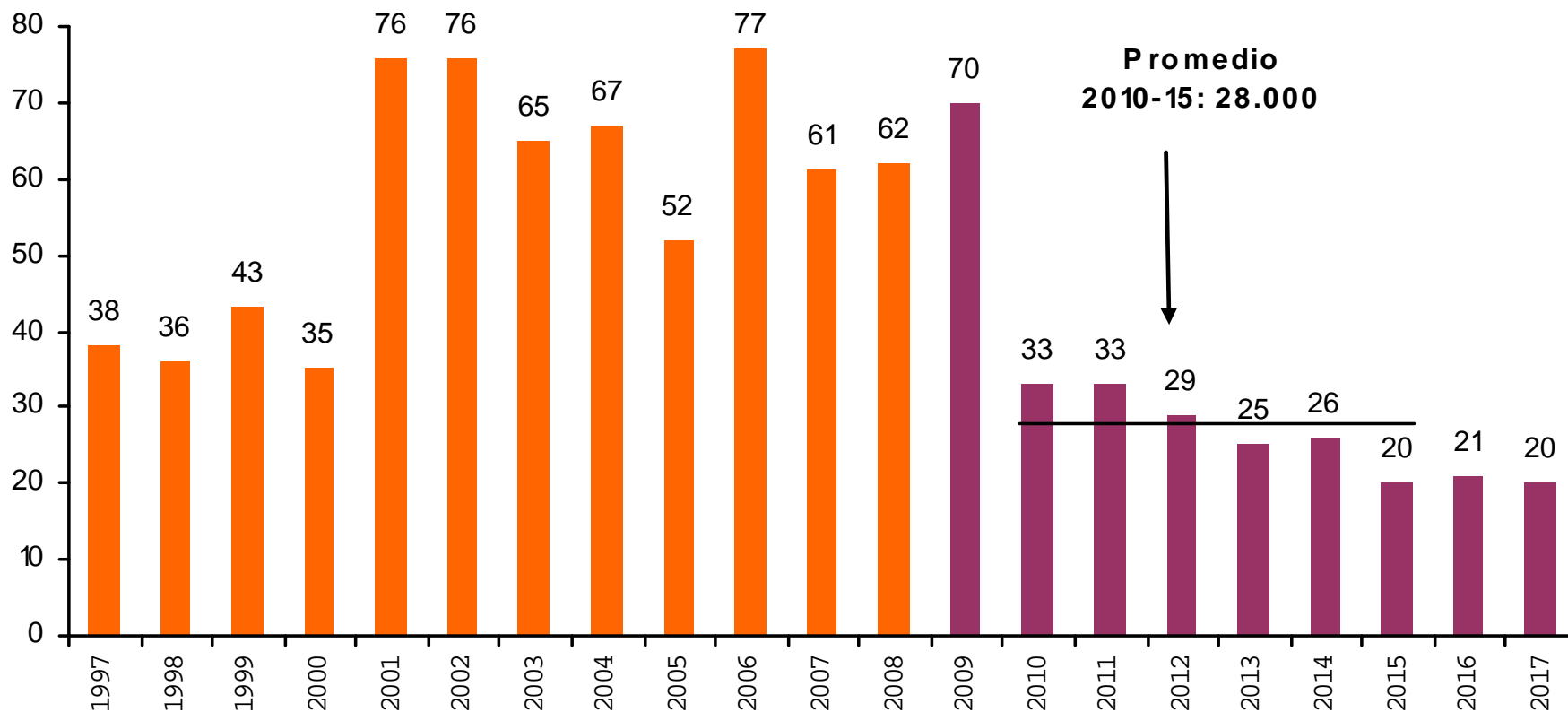
Previsiones Caixa Catalunya

5 NUEVOS HOGARES EN LA COMUNIDAD DE MADRID,...

Nuevos hogares con la demografía de 2008

ESCENARIO SIN NUEVA INMIGRACIÓN*

En miles



*Hipótesis de cero entradas de inmigración a partir de 2008.

Fuente: Caixa Catalunya a partir de datos del INE

Previsiones Caixa Catalunya

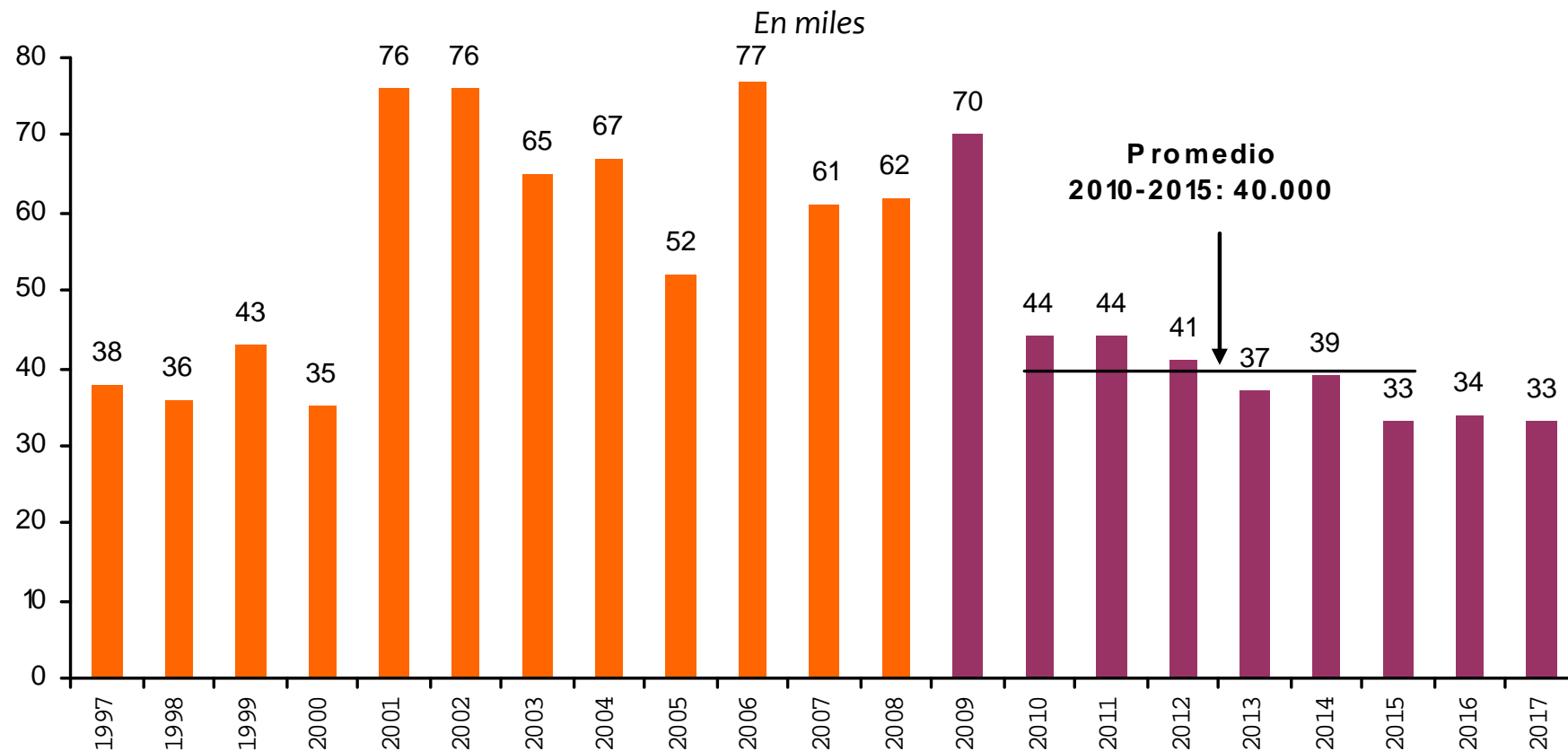
51

Madrid, 30 de noviembre de 2009



5 ...QUE PODRÍAN AUMENTAR CON UNA CIERTA RECUPERACIÓN DE LA INMIGRACIÓN

Nuevos hogares con la demografía de 2008
ESCENARIO CON NUEVA INMIGRACIÓN*



*Hipótesis de entrada de inmigración del INE. Aumento total del 12% entre 2008 y 2020

Fuente: Caixa Catalunya a partir de datos del INE

Previsiones Caixa Catalunya

52

Madrid, 30 de noviembre de 2009



6

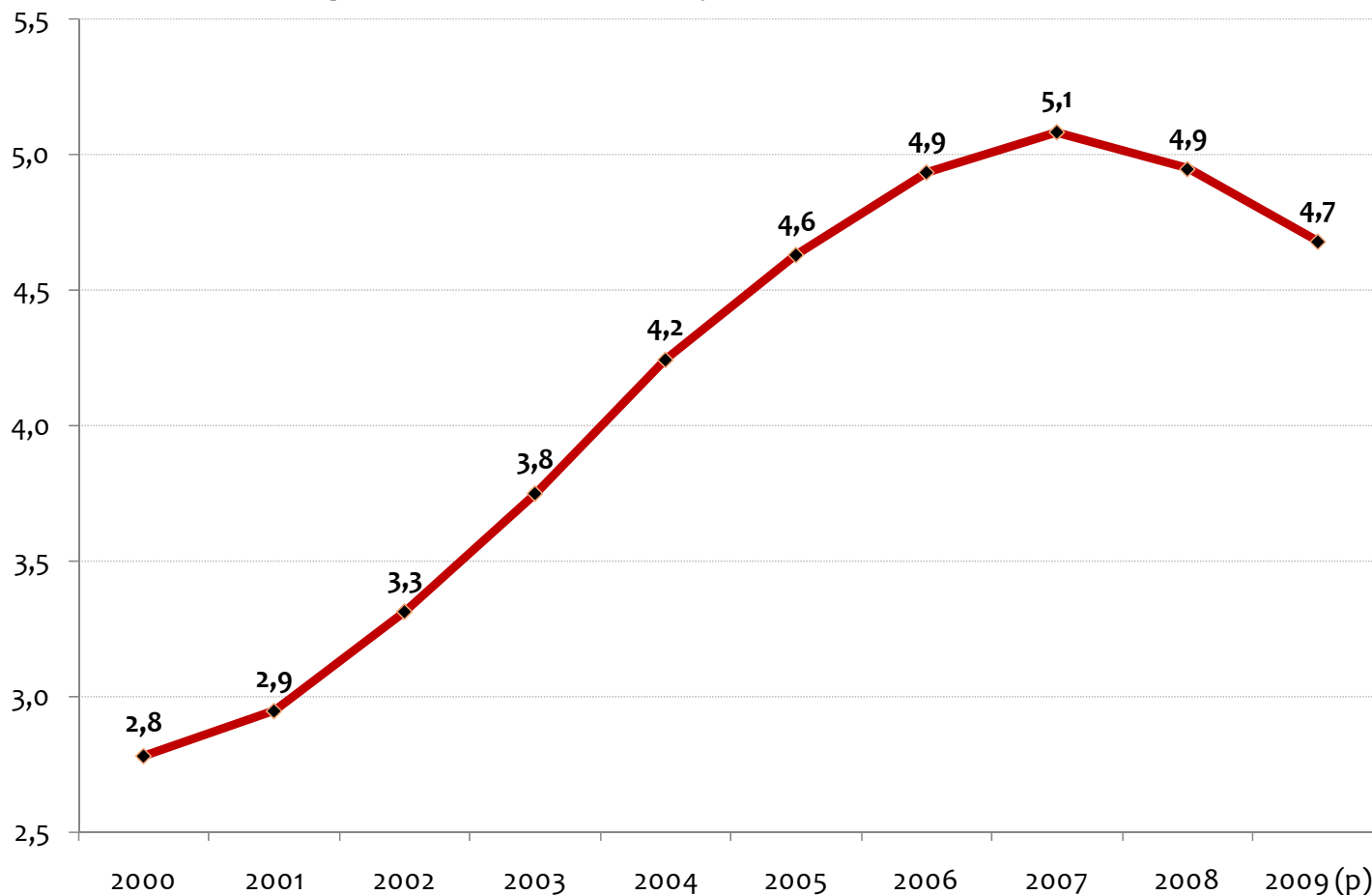
El deterioro de la accessibilidad en la década actual

6.1.

Medidas de accesibilidad: visión agregada del conjunto de España

6 I/AÑOS DE RENTA: TOTAL ESPAÑA

Relación precio de la vivienda y renta familiar bruta media



Fuente: Caixa Catalunya a partir del INE y el Ministerio de Vivienda; (p) Previsión Caixa Catalunya

6 II/ESFUERZO FINANCIERO TEÓRICO

$$\text{Esfuerzo financiero} = \frac{\text{Cuota hipotecaria}}{\text{Renta familiar bruta}}$$

La cuota hipotecaria se calcula para:

- ✓ **Vivienda libre de 90 metros cuadrados**
- ✓ **Precio medio del metro cuadrado**
- ✓ **Vivienda financiada en un 80% por un préstamo hipotecario**
- ✓ **El tipo de interés es la media anual de la referencia hipotecaria publicada por el Banco de España**

6 II/ESFUERZO FINANCIERO TEÓRICO POR PLAZO DEL PRÉSTAMO

Cuota hipotecaria / renta familiar bruta media
En porcentaje

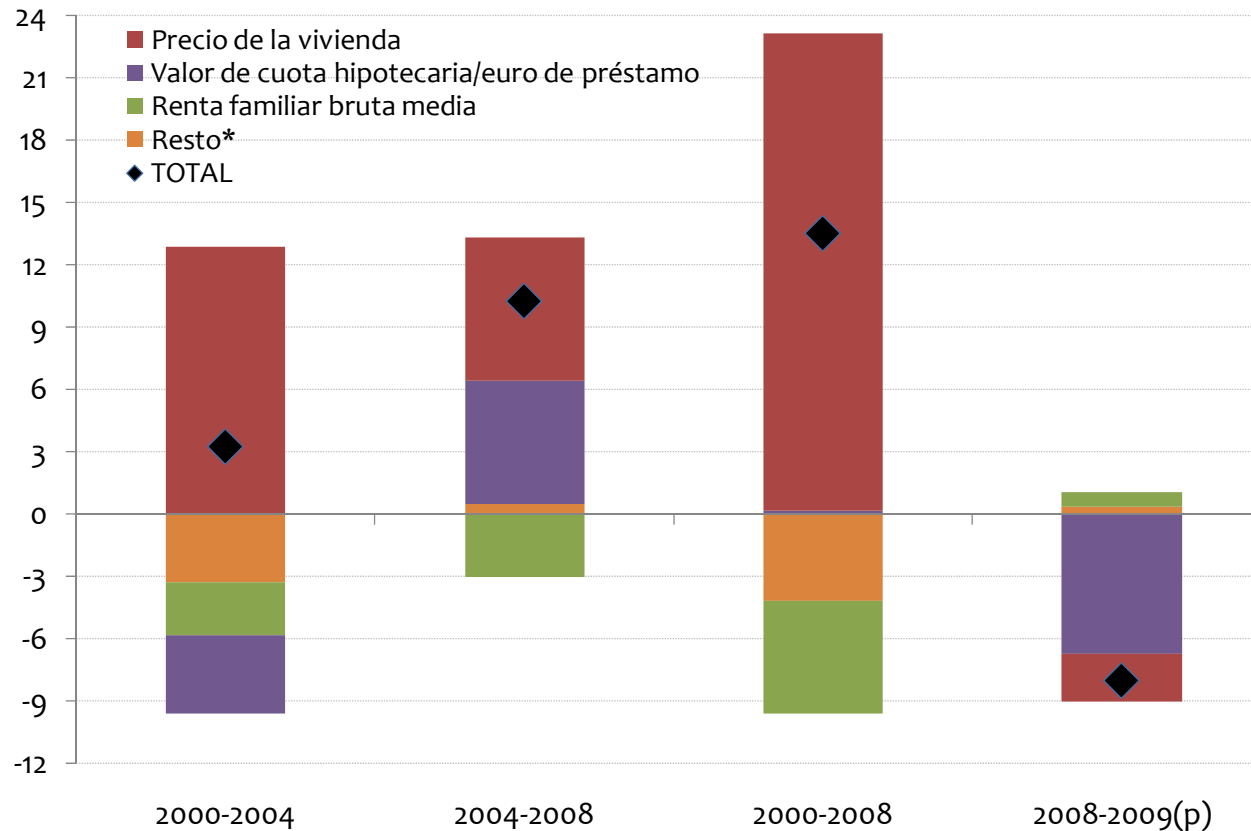


Fuente: Caixa Catalunya a partir del INE, el Ministerio de Vivienda y el Banco de España; (p) Previsión Caixa Catalunya

6 II/ESFUERZO FINANCIERO TEÓRICO: EL PAPEL DEL AUMENTO DE LOS PRECIOS

Factores de variación en la relación cuota hipotecaria/renta familiar bruta media (préstamo a 25 años)

Puntos porcentuales



*Efecto combinado de cambios en todos los factores

Fuente: Caixa Catalunya a partir del INE, el Ministerio de Vivienda y el Banco de España; (p) Previsión Caixa Catalunya

58

6 III/GRADO TEÓRICO DE EXCLUSIÓN

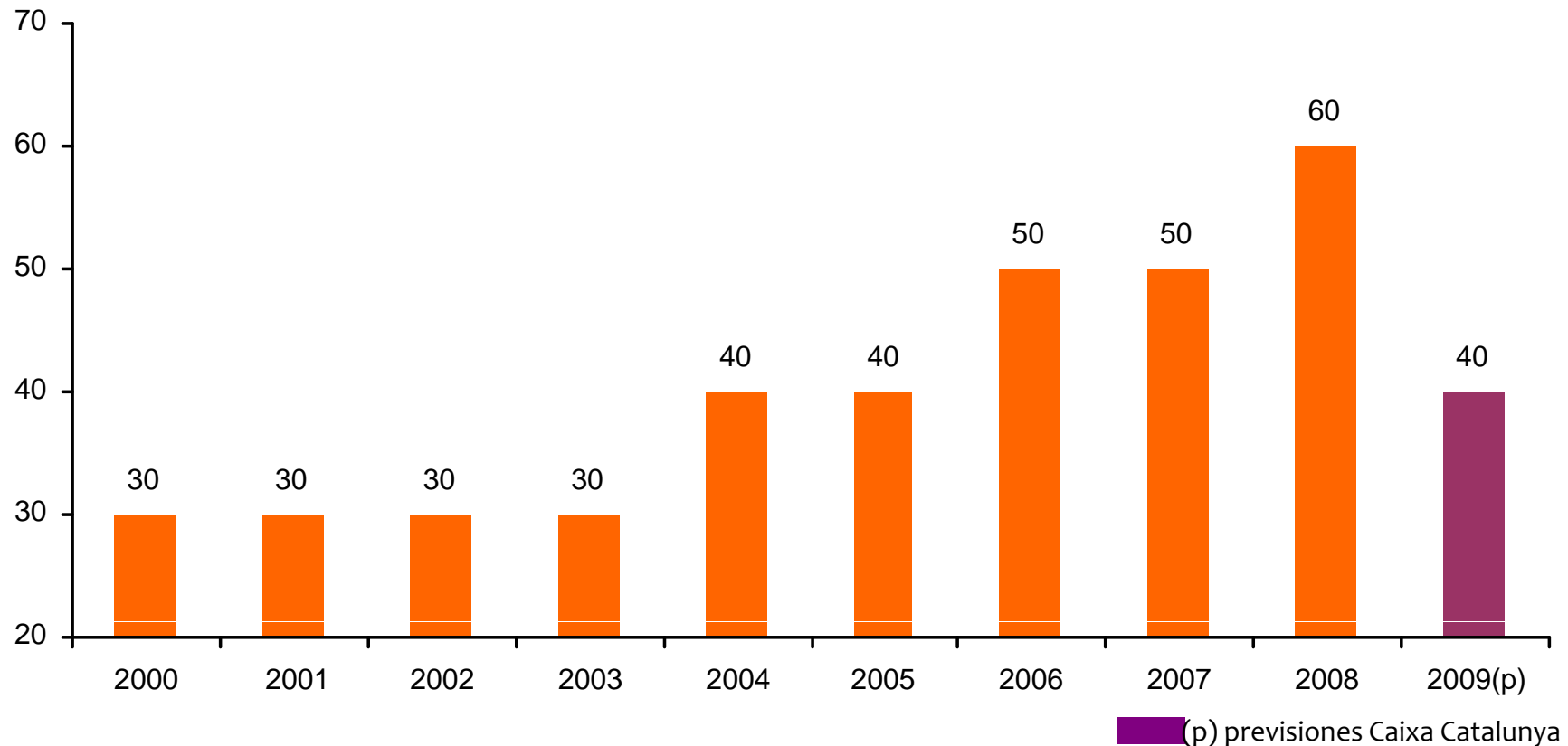
- ✓ Se considera que la única fuente de exclusión del mercado es **la renta y no el nivel de ahorro disponible**
- ✓ Este concepto **no considera la propiedad previa de vivienda**
- ✓ La referencia de exclusión del mercado es una **cuota hipotecaria superior a un tercio de la renta familiar:**

Esfuerzo financiero > 33%

- ✓ La **cuota hipotecaria** se calcula para una vivienda libre de 90 metros cuadrados, valorada con el precio medio del metro cuadrado, financiada en un 80% por un préstamo hipotecario a 25 años, con un tipos de interés calculado como la media anual de la referencia hipotecaria publicada por el Banco de España.

6 III/GRADO TEÓRICO DE EXCLUSIÓN

Grado teórico de exclusión (préstamo a 25 años)*
En porcentaje del total de hogares



Fuente: Caixa Catalunya a partir del INE, el Ministerio de Vivienda y el Banco de España

60

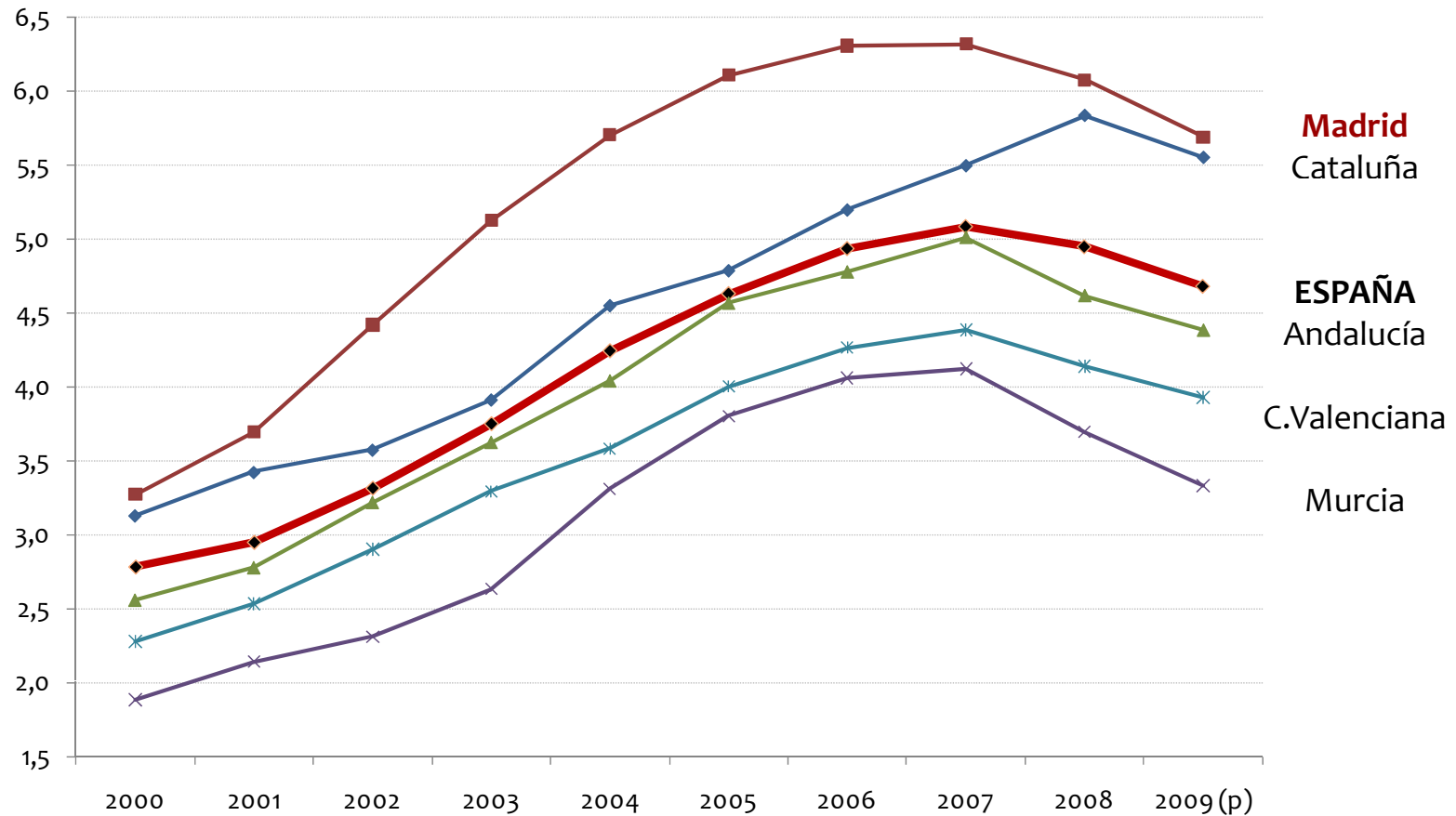
Madrid, 30 de noviembre de 2009

6.2.

Accesibilidad en algunas CCAA

6 I/AÑOS DE RENTA EN ALGUNAS CCAA

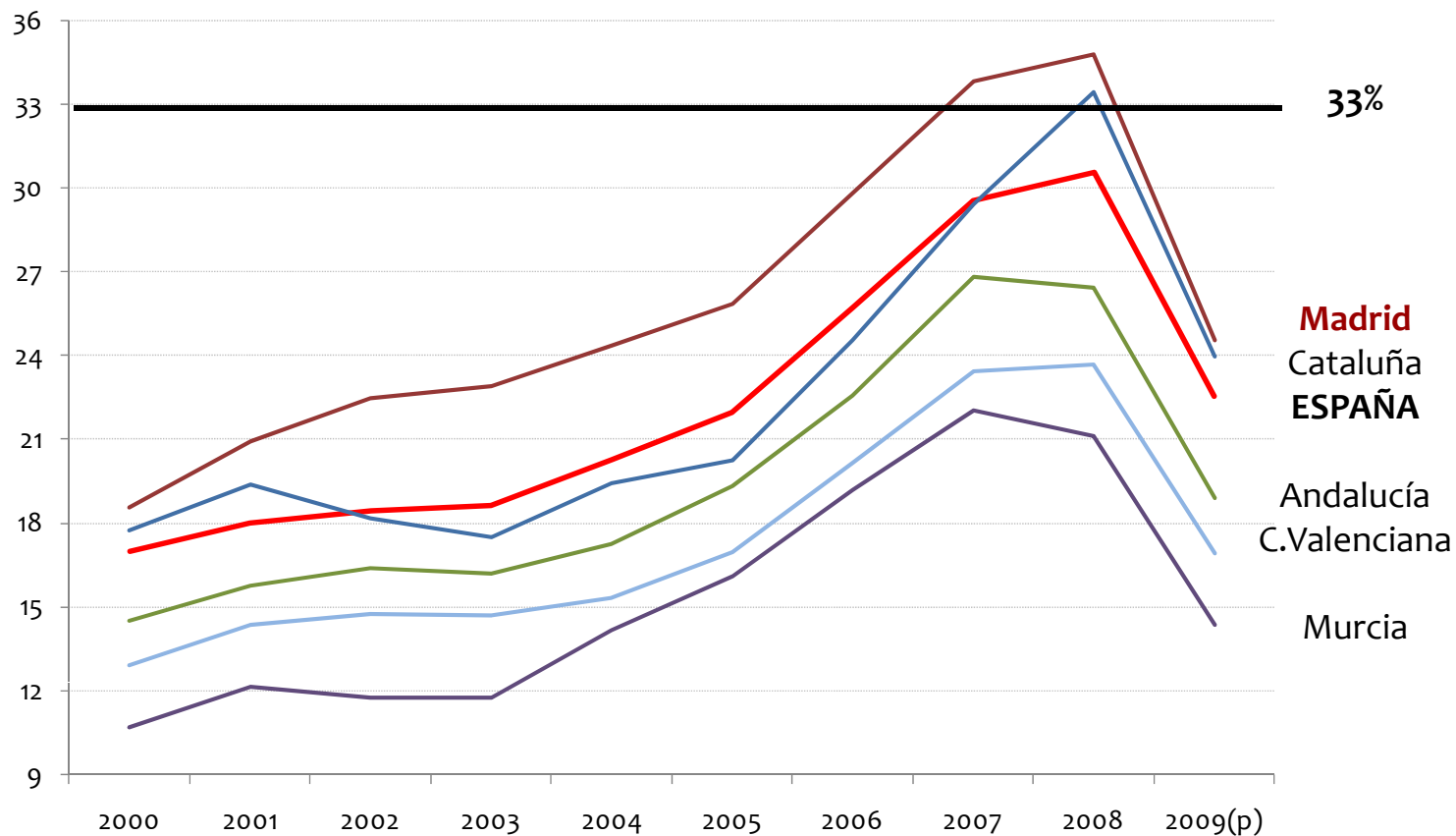
Precio vivienda / renta familiar bruta media por CCAA
Años



Fuente: Caixa Catalunya a partir del INE y el Ministerio de Vivienda; (p) Previsión Caixa Catalunya

6 II/ESFUERZO FINANCIERO TEÓRICO PARA ALGUNAS CCAA

Cuota hipotecaria/renda familiar bruta media por CCAA
(préstamo a 25 años)
En porcentaje

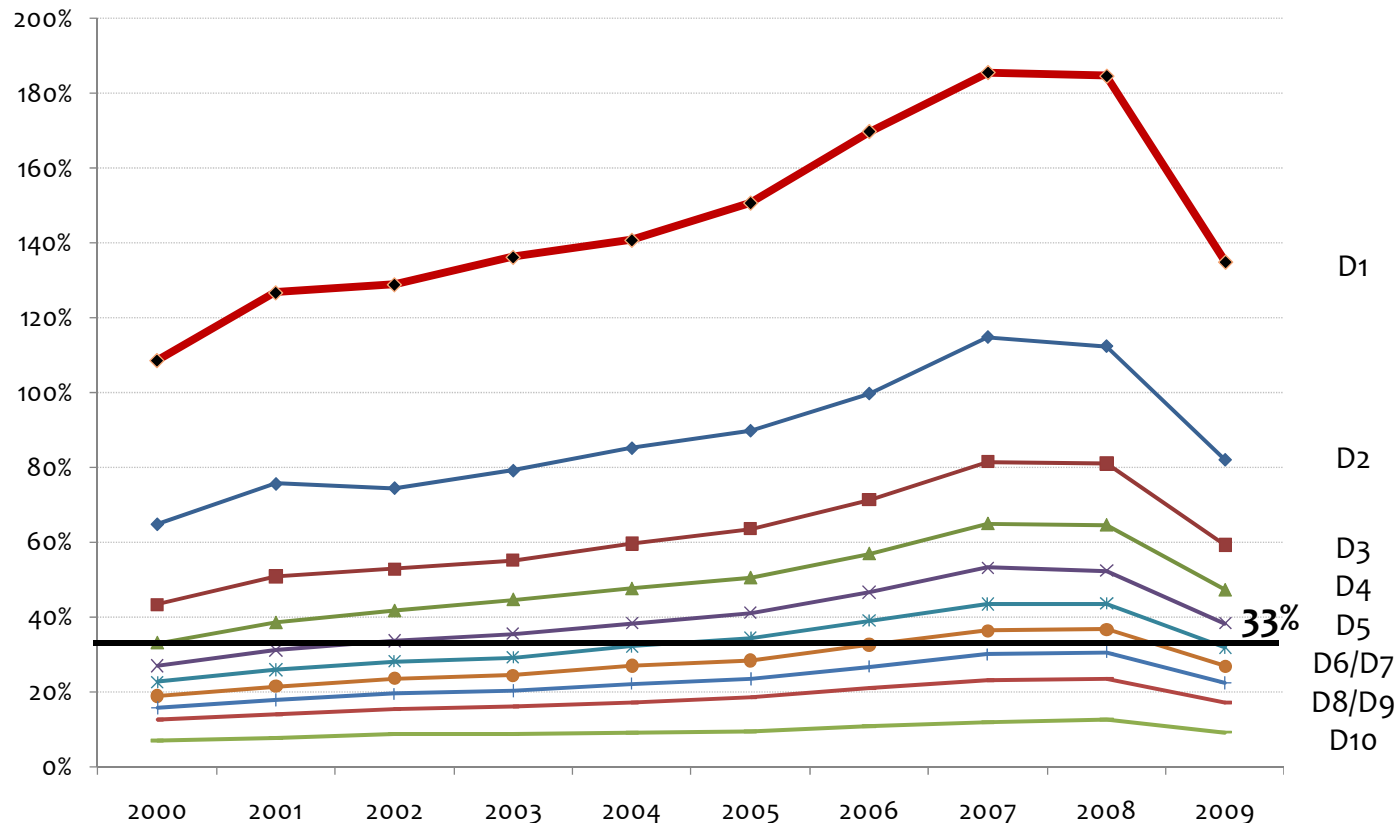


Fuente: Caixa Catalunya a partir del INE, el Ministerio de Vivienda y el Banco de España; (p) Previsión Caixa Catalunya



6 II/ESFUERZO FINANCIERO TEÓRICO POR DECILAS DE RENTA EN LA COMUNIDAD DE MADRID

Cuota hipotecaria/renda familiar bruta en la Comunidad de Madrid por decilas de renta
(préstamo a 25 años)
En porcentaje



Fuente: Caixa Catalunya a partir del INE, el Ministerio de Vivienda y el Banco de España; (p) Previsión Caixa Catalunya

6

III/GRADO TEÓRICO DE EXCLUSIÓN: EVOLUCIÓN POR CCAA

Grado teórico de exclusión por CCAA (préstamos a 25 años)
En porcentaje del total de hogares

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009(p)
Andalucía	20	30	30	30	40	40	50	60	50	40
Aragón	30	30	30	30	30	40	50	50	50	40
Asturias	30	30	30	30	30	30	40	50	50	30
Baleares	40	40	40	40	40	40	60	70	70	50
Canarias	40	40	40	40	40	40	50	60	60	40
Cantabria	30	40	40	30	40	40	50	60	50	40
Castilla y León	30	30	30	30	30	30	40	50	40	30
Castilla-La Mancha	30	30	30	20	30	30	40	50	40	30
Catalunya	40	40	40	40	40	50	50	60	70	50
Comunidad Valenciana	20	30	30	30	30	40	50	50	50	30
Extremadura	20	20	20	20	20	20	30	30	30	20
Galicia	20	30	20	20	20	30	40	40	40	30
Madrid	30	40	50	50	50	60	60	70	70	50
Región de Murcia	20	20	20	20	30	30	40	50	40	30
Navarra	30	30	30	20	20	30	30	40	50	30
País Vasco	50	50	50	50	50	50	60	70	80	60
La Rioja	30	30	30	30	30	30	40	50	50	30
España	30	30	30	30	40	40	50	60	60	40
Suma 17 CCAA	29	34	35	34	37	42	49	57	56	40

Fuente: Caixa Catalunya a partir del INE, el Ministerio de Vivienda y el Banco de España; (p) Previsión Caixa Catalunya

65

Madrid, 30 de noviembre de 2009

EL PROCESO DE AJUSTE DEL MERCADO INMOBILIARIO EN ESPAÑA Y EN LA COMUNIDAD DE MADRID

*Excesos de oferta, endeudamiento, nueva
demanda y la necesaria recuperación de las
condiciones de accesibilidad*

Madrid, 30 de noviembre de 2009

CAIXA CATALUNYA
SERVICIO DE ESTUDIOS

