



Índice de accesibilidad a la vivienda en propiedad

Cátedra API de Innovación Inmobiliaria

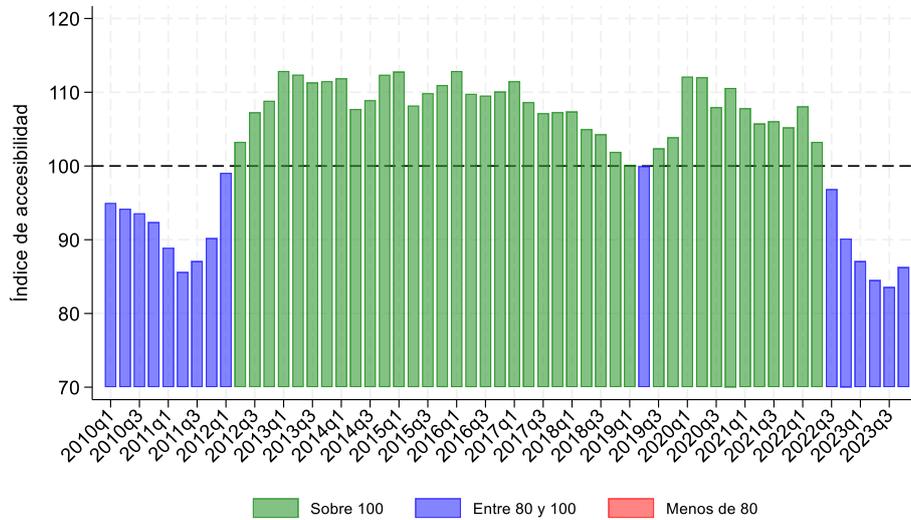
La preocupación por la accesibilidad de la vivienda se ha convertido en una de las principales preocupaciones de los ciudadanos. El análisis de la accesibilidad normalmente se resume en la interpretación de la evolución de un indicador específico sin referencia a los factores que la afectan. Sin embargo, es importante poder analizar los factores que determinan la mejora o el empeoramiento del índice de accesibilidad, así como tener una previsión de su evolución futura.

Dentro de los trabajos de la Cátedra API de Innovación Inmobiliaria se planteó buscar un procedimiento adecuado para descomponer la evolución de la accesibilidad en sus factores elementales.

Un índice basado en la metodología de la Reserva Federal de Atlanta.

Una formulación particularmente apropiada es la adoptada por la Reserva Federal de Atlanta y denominada en su terminología inglesa HOAM (Home Ownership Affordability Monitor). El Apéndice Técnico muestra cómo se calcula este indicador y su aplicación a los datos españoles. El indicador es definido como el Índice de Accesibilidad a la Vivienda en Propiedad (IAVP) en su aplicación al caso español. Este índice, al igual que la práctica totalidad de este tipo de indicadores, supone que el comprador de vivienda conseguirá un crédito con las condiciones medias del periodo de cálculo. El **Gráfico 1** muestra los resultados del indicador en el caso español desde el año 2010 hasta el cuarto trimestre de 2023. La evolución general es similar a otros indicadores de accesibilidad disponibles en el caso español. La accesibilidad mejora algo después del 2008 para volver a empeorar en la falsa recuperación del período 2010-11. A partir de ese punto se produce una mejora continua hasta 2013 en que se estabiliza. Se produce un leve empeoramiento en 2018 y en 2019 comienza un nuevo periodo de mejora que acabará con la rápida expansión de la economía a partir del segundo semestre de 2022.

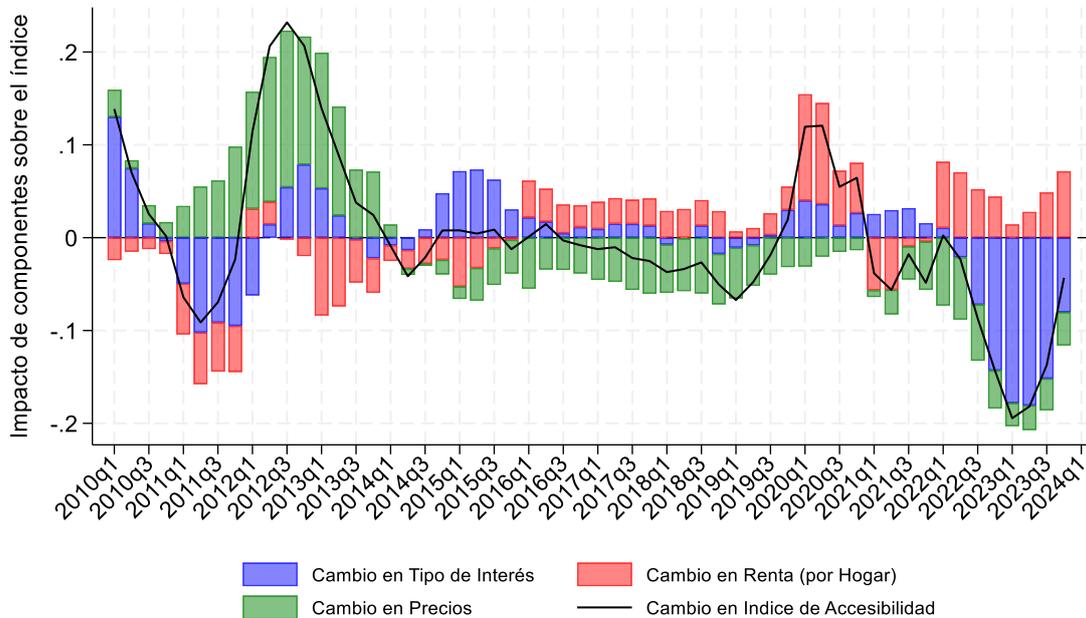
Gráfico 1. Evolución trimestral histórica del índice de accesibilidad para los hogares, España



La descomposición por factores de la evolución de la accesibilidad a una vivienda.

La evolución anterior no considera los factores que explican los cambios en la accesibilidad desde la perspectiva de sus factores explicativos. Por este motivo, el **Gráfico 2** muestra la descomposición del cambio en la accesibilidad que permite interpretar con mayor detalle los cambios que se han producido en el índice.

Gráfico 2. Evolución trimestral del cambio en accesibilidad y sus componentes, España



La evolución de la accesibilidad a lo largo de los últimos quince años:

En la caída inicial de la accesibilidad juega un papel destacado el empeoramiento de las rentas de los hogares y la decreciente aportación de la caída de los tipos de interés. La mejora de la accesibilidad que se produce a finales de 2011 se apoya fundamentalmente en una caída de los precios de la vivienda muy significativa y que continúa hasta 2014. De la misma forma la caída de los tipos de interés también tiene una significativa aportación a la mejora de la accesibilidad mientras los cambios en la renta continúan teniendo una contribución negativa a la accesibilidad, aunque más que compensada por la bajada de los tipos de interés y, sobre todo, por la caída de los precios de la vivienda.

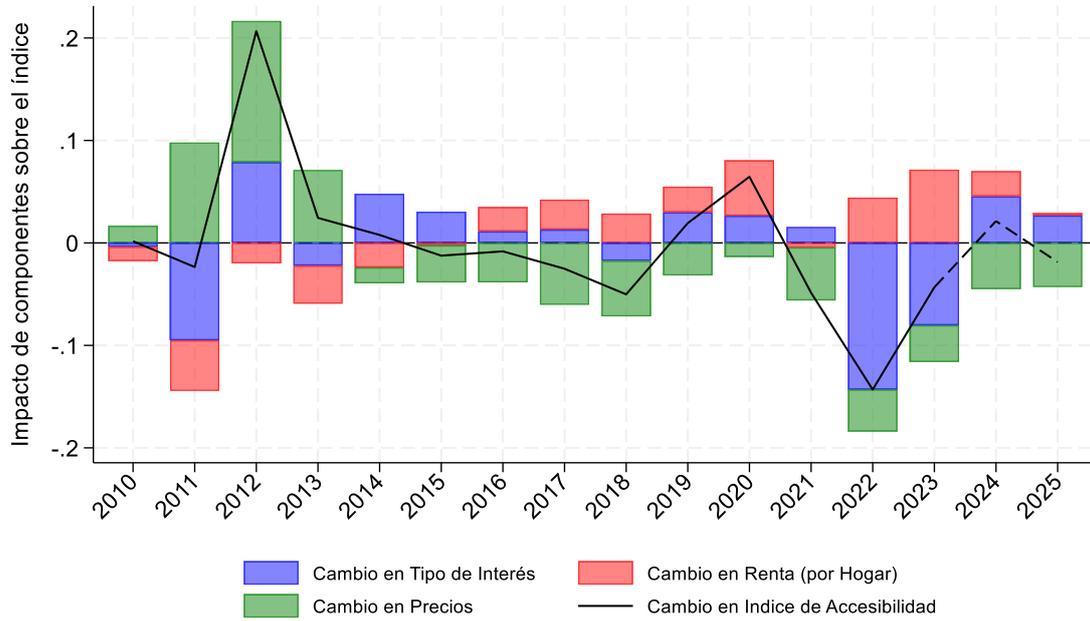
A partir de 2014 y, especialmente, después de 2015, el precio de la vivienda tendrá una contribución negativa a la accesibilidad compensada inicialmente por la continua disminución de los tipos de interés y, a partir de 2016, con la mejora de la renta de las familias. No obstante, a partir de 2016 comienza una caída de la accesibilidad que se muestra con más claridad a partir de 2018 fundamenta en el incremento del precio de la vivienda.

La pandemia supondrá una mejora temporal de la accesibilidad por la reducción significativa de la aportación negativa del precio de la vivienda y la mejora de las rentas de las familias. Con la recuperación las tendencias cambiarán significativamente por el aumento de la aportación negativa del precio de la vivienda que, inicialmente, durante la pandemia había tenido un impacto muy tímido sobre el indicador (a diferencia de lo que estaba sucediendo en otros países como Alemania, Holanda, Canadá, Australia o los Estados Unidos). El comienzo de la guerra de Ucrania y el aumento rápido de la inflación produce un impacto muy significativo de empeoramiento de la accesibilidad a pesar de la mejora de las rentas de los hogares. El final de la serie muestra una mejora clara de la accesibilidad basada en un impacto menos negativos de los tipos de interés (que empiezan a bajar) y el efecto persistente de la mejora de las rentas de las familias, aunque la contribución del precio de la vivienda sigue siendo negativa sobre la accesibilidad.

La predicción de la accesibilidad para los próximos trimestres:

La descomposición del índice permite hacer un cálculo de la evolución futura del mismo basado en el consenso sobre los parámetros que determinan la evolución relativa de cada uno de los componentes del indicador. El Gráfico 3 muestra que la accesibilidad mejorara en el conjunto del año 2024 por la caída de los tipos de interés a pesar de la contribución negativa del aumento del precio de la vivienda. La previsión para 2025 no es tan optimista pues muestra un empeoramiento de la accesibilidad debido a que la contribución positiva esperada de la continuación del proceso de caída de los tipos de interés, menos intensa, no podrá compensar el aumento previsible de los precios con una contribución de la renta de las familias a la mejora de la accesibilidad que será muy limitada.

Gràfico 3. Evolución anual y pronóstico en accesibilidad 2024-2025, España



La accesibilidad en los ámbitos territoriales con mayor actividad inmobiliaria:

La misma descomposición que hemos comentado anteriormente para el conjunto de España se puede realizar para las Comunidades Autónomas. Los Gráficos 4 a 8 muestran la evolución de la descomposición de los factores explicativos de la evolución de la accesibilidad, en términos anuales, para Andalucía, Islas Baleares, Catalunya, Comunidad Valenciana y Madrid. En este caso son los cambios en las renta de los hogares y, en algunos casos, la evolución diferencial del precio de la vivienda, los que determinan las diferencias aunque las tendencias son relativamente similares.

Gráfico 4. Evolución anual del cambio en accesibilidad y sus componentes, Andalucía

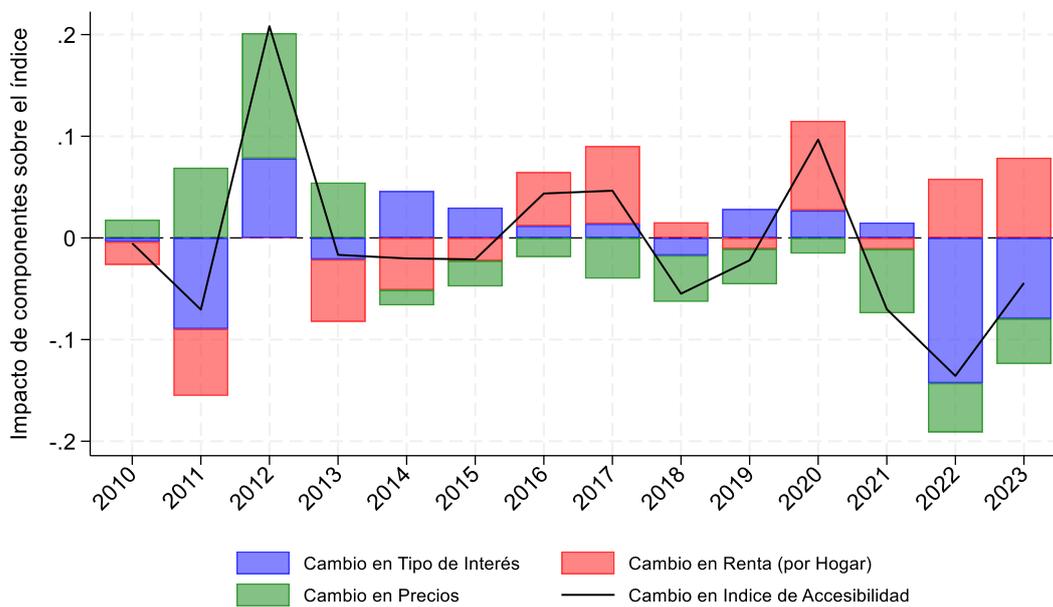
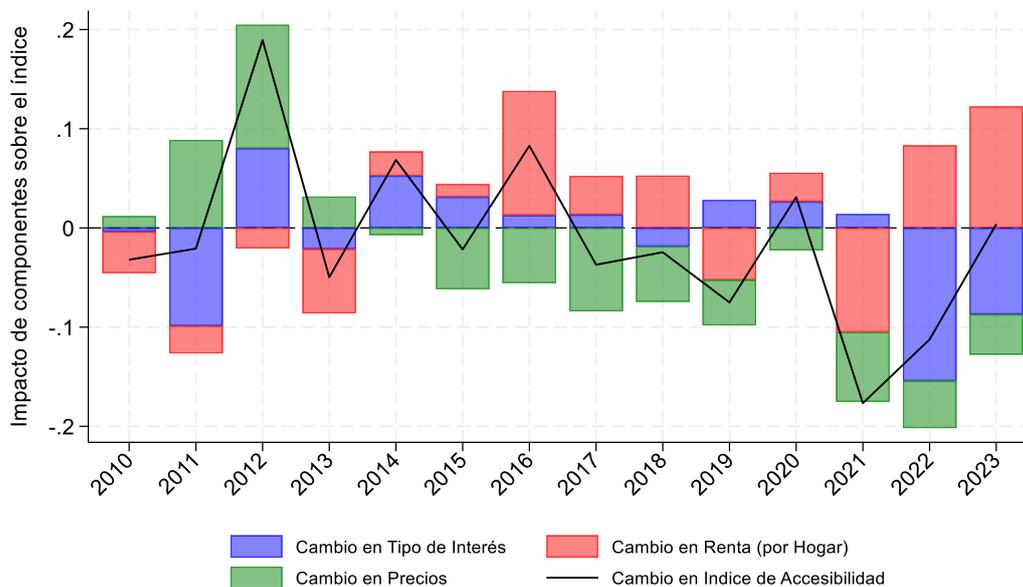
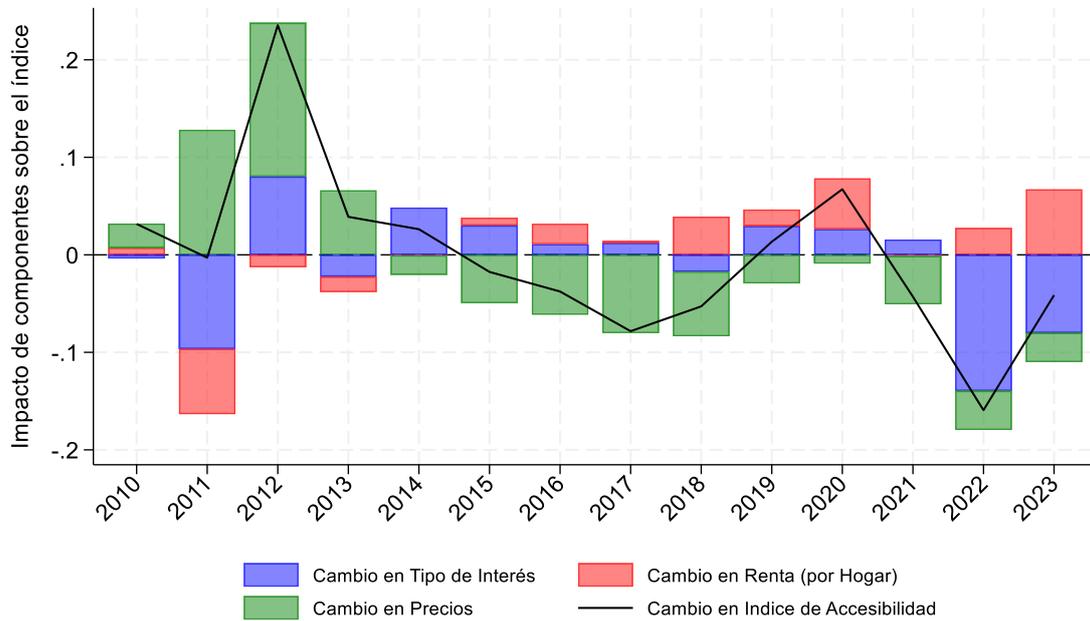


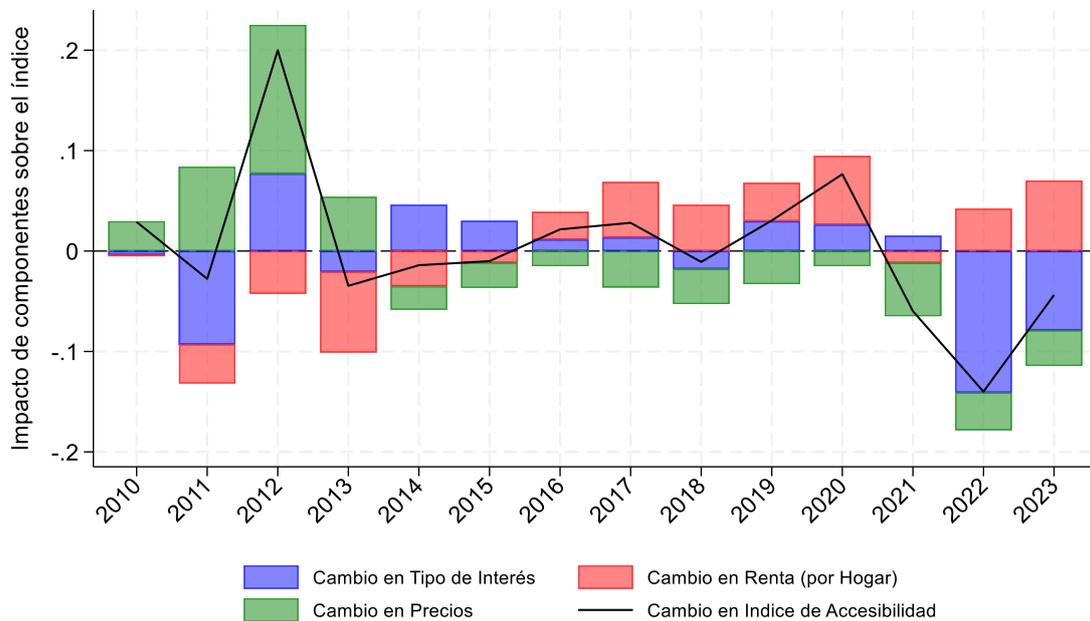
Gráfico 5. Evolución anual del cambio en accesibilidad y sus componentes, Islas Baleares



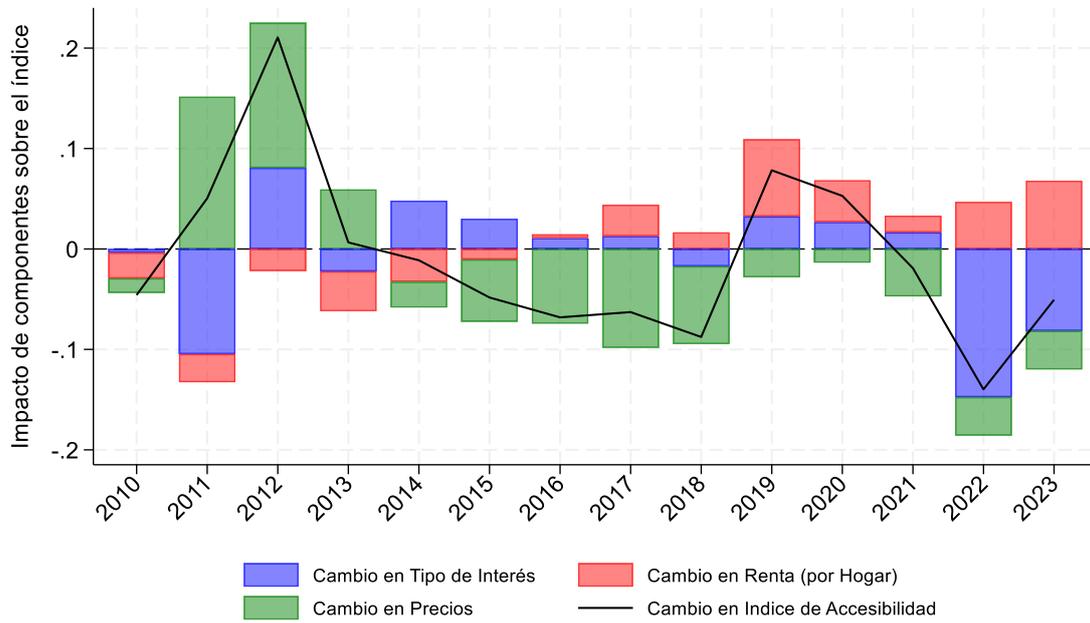
Gràfic 6. Evolució anual del canvi en accesibilitat i sus components, Catalunya



Gràfic 7. Evolució anual del canvi en accesibilitat i sus components, Comunitat Valenciana



Gràfico 8. Evolución anual del cambio en accesibilidad y sus componentes, Madrid



Apéndice metodológico

El índice de accesibilidad a la vivienda en propiedad (IAVP) tiene como principal objetivo medir la capacidad de pago del importe de la cuota hipotecaria de la vivienda por los hogares en España y en las comunidades autónomas. El IAVP determina el equilibrio entre el precio medio de la vivienda y el esfuerzo regular que supondría satisfacer una cuota hipotecaria media, teniendo en cuenta renta media del hogar, precio de la vivienda, tipo de interés y entre otros factores (véase tabla 1).

Interpretación del índice: Un valor del IAVP inferior a 100 indica que el ingreso familiar medio es insuficiente para cubrir los costos anuales de ser propietario de una vivienda de precio medio (el costo de la vivienda es superior al 30 por ciento de los ingresos). Un índice de 100 o más indica que el ingreso familiar promedio es suficiente para cubrir los costos anuales de ser propietario de una vivienda de precio medio (el costo de la vivienda es menos del 30 por ciento del ingreso).

Tabla 1. Variables empleadas para el cálculo del índice¹

Variable	Descripción	Ámbito territorial	Fuente de datos
Renta media neta por unidad de consumo (hogar)	Trimestral. RDN / nº hogares (ajustado por estacionalidad y valores anuales de renta por hogar del INE) Anual. INE.	CCAA (anual) y España (trimestral)	INE Contabilidad Nacional de España
Tamaño medio vivienda	94 mt ²	CCAA y España	Media periodo 2009-2023: Colegio de Registradores de España
IPV (Índice del precio de la vivienda)	Trimestral. Valor inicial de Precio de tasación 2015 igual a 100.	CCAA y España	INE
Precio vivienda por m ² 2015	Trimestral. Valor absoluto 2015.	CCAA y España	Ministerio de vivienda y agenda urbana
Tasa de interés hipotecas	Trimestral. Tipo Anual Equivalente (TAE) de los nuevos préstamos a hogares para adquisición de vivienda. Se asume una entrada del 20% y una hipoteca a 24 años (288 meses).	España	Banco de España
Entrada	20% del precio de la vivienda	España	
Impuesto al inmueble (IBI)	Anual. Media del IBI urbano de capitales.	CCAA y España	Ministerio de Hacienda y Función pública

¹ Pago mensual de capital e intereses (P&I) = precio medio de la vivienda x $0.8 \times \left(\frac{\text{interes}}{12}\right) / \left(1 - \left(1 / \left(1 + \frac{\text{interes}}{12}\right)^{288}\right)\right)$

$$\text{Gasto en vivienda mensual} = \text{P\&I} + (\text{impuestos} \times \text{precio medio de la vivienda}) / 12$$

$$\text{Umbral de asequibilidad (UA)} = \text{Gasto en vivienda mensual total} \times 3.33 \times 12$$

$$\text{Índice} = (\text{Ingreso medio anual} / \text{UA}) \times 100$$