

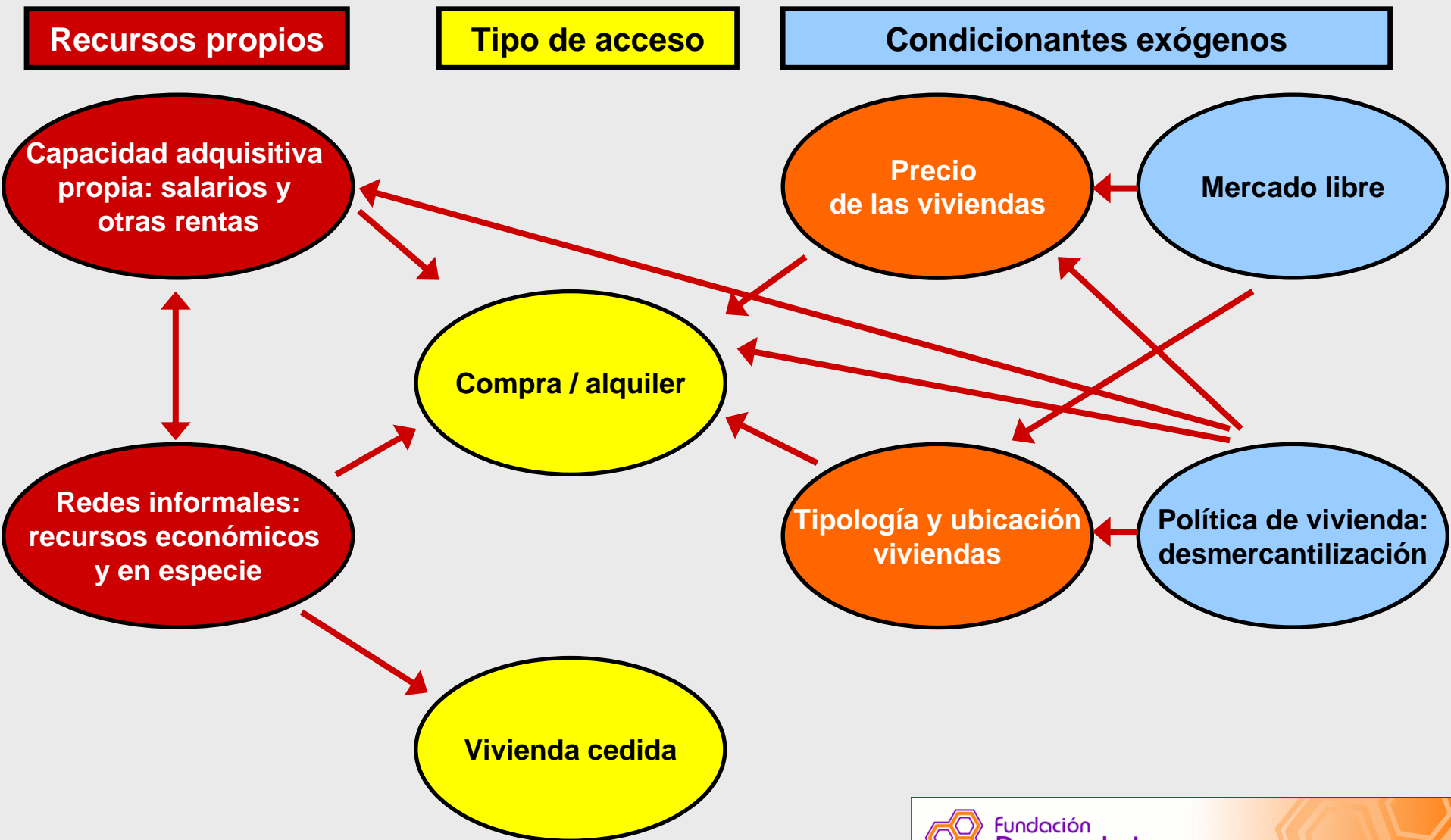
La vinculación entre salarios y acceso a la vivienda en España

Joffre López Oller
Sociólogo

Jornada "Binomio Vivienda y Empleo: un enfoque integral de
la inclusión social"

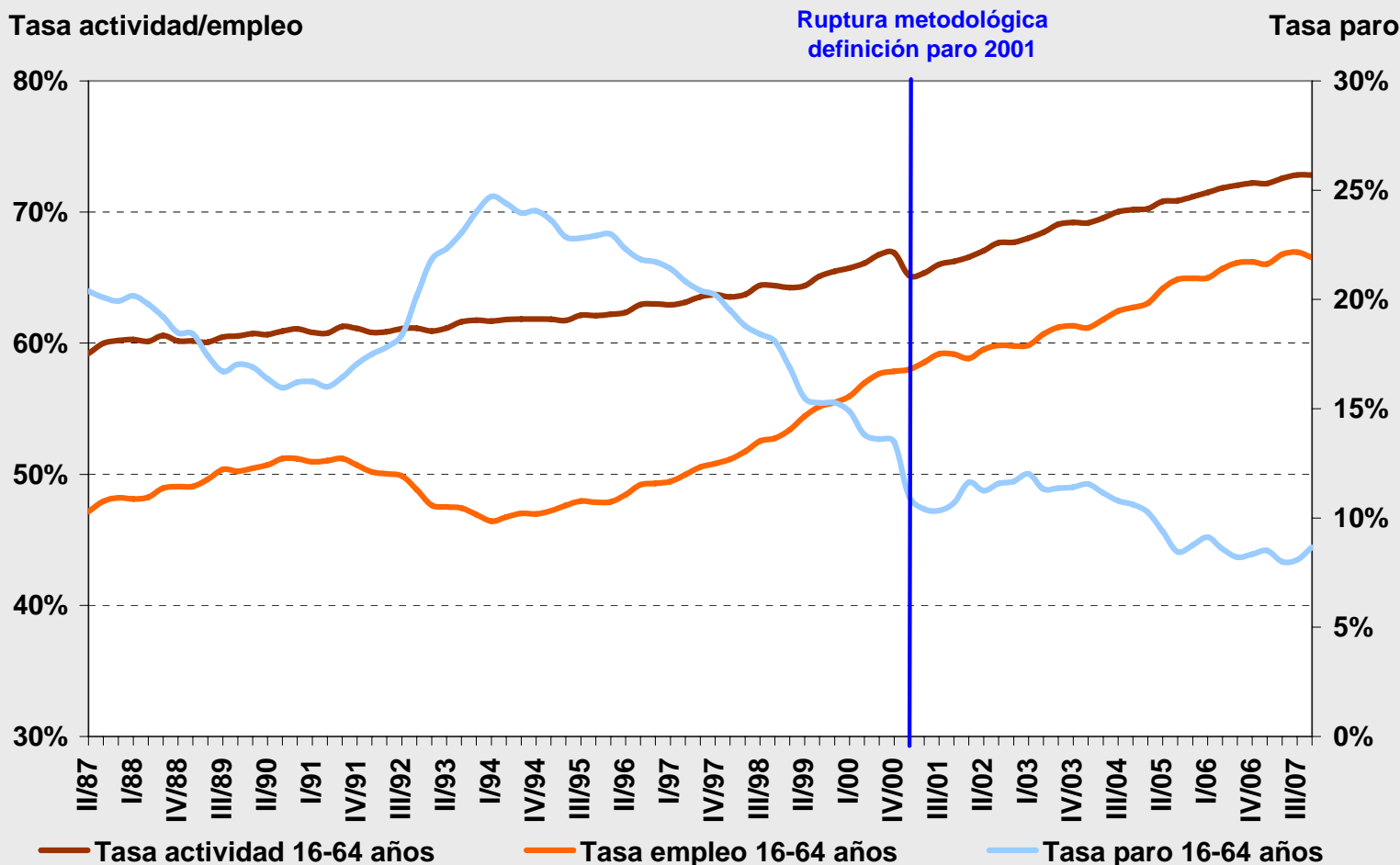
Madrid, 28 de febrero de 2008

Principales factores que inciden en el acceso a la vivienda



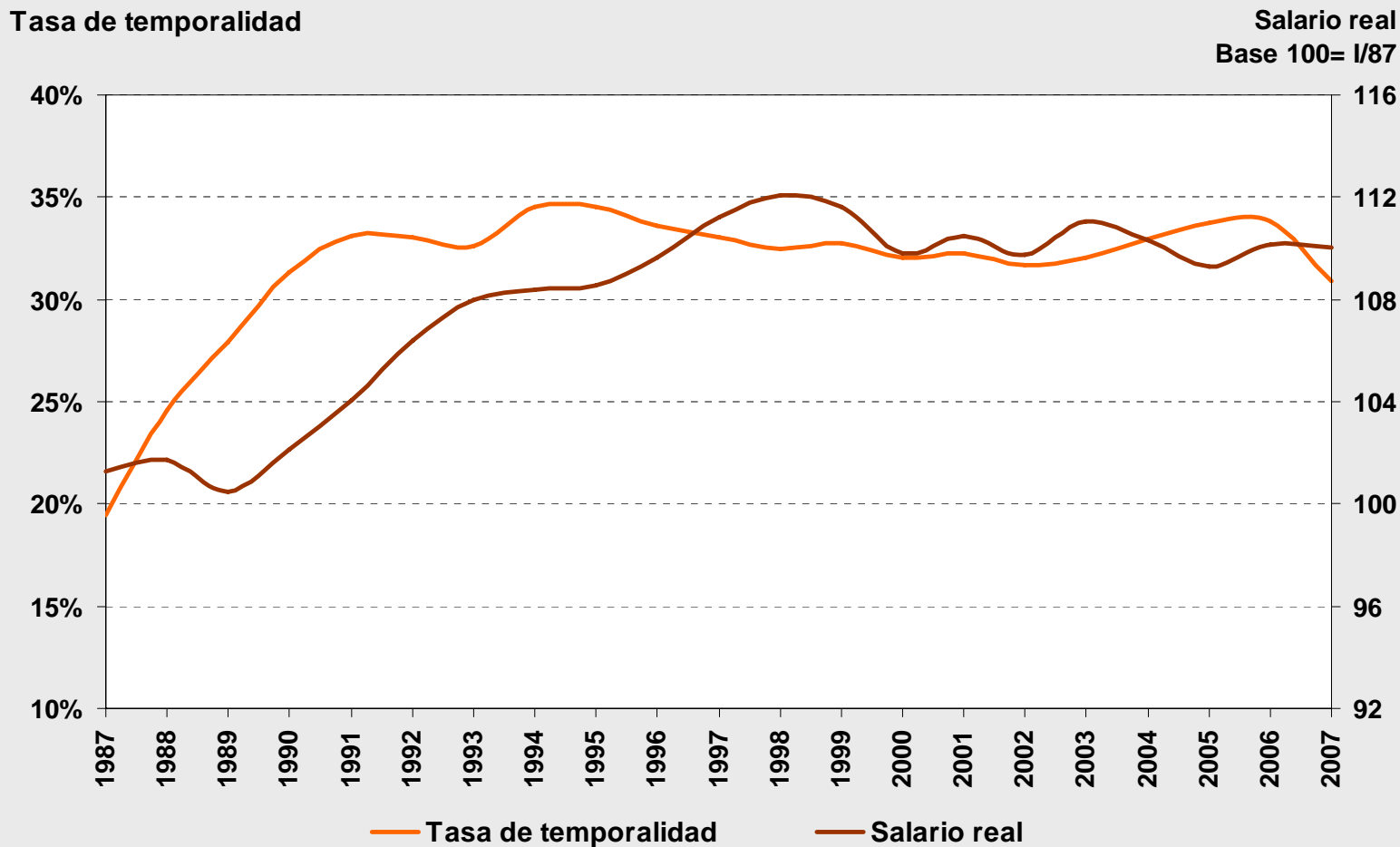
El mercado de trabajo

Evolución de los principales indicadores laborales en España: actividad, empleo y paro



Fuente: Encuesta de Población Activa (INE).

Evolución del salario real y de la tasa de temporalidad en España



Fuente: elaboración propia a partir de la Encuesta de Población Activa, el IPC y la Encuesta Trimestral de Coste Laboral (INE).

El sector inmobiliario

¿Qué es un “boom inmobiliario”?

- Fuerte aumento de las **viviendas iniciadas** -> aumento de la actividad y el empleo en la construcción.
- Elevaciones acusadas de los **precios** de las viviendas.
- Descenso de las **viviendas protegidas** en la nueva oferta.
- **Déficit** exterior.

Períodos recientes de “boom inmobiliario” en España I

1. 1969-1974

- Intensa creación de hogares (300.000).
- Tipos de interés negativos (tipos fijos).
- Política de vivienda de fomento (clases medias).
- **Fin:** ajustes para equilibrar balanza de pagos.

2. 1986-1991

- Reforma mercado hipotecario (1981/1982): eliminación controles tipos de interés, refinanciación préstamos (bonos/cédulas), alargamiento plazos y aumento LTV.
- Decreto “Boyer”: desgravación fiscal indiscriminada + transformar viviendas en locales.
- Eliminación coeficientes inversión obligatoria.
- Retroceso precios acciones + expectativas revalorización -> demanda de inversión en vivienda.
- Tipos elevados -> empeoramiento acceso a la vivienda.
- Crecimiento oferta préstamos hipotecarios.
- **Fin:** deprimidas expectativas tras la guerra del Golfo, racionamiento crédito inmobiliario (1990), medidas estabilización demanda para reducir déficit exterior, eliminación desgravación fiscal segunda vivienda (1991).

Períodos recientes de “boom inmobiliario” en España II

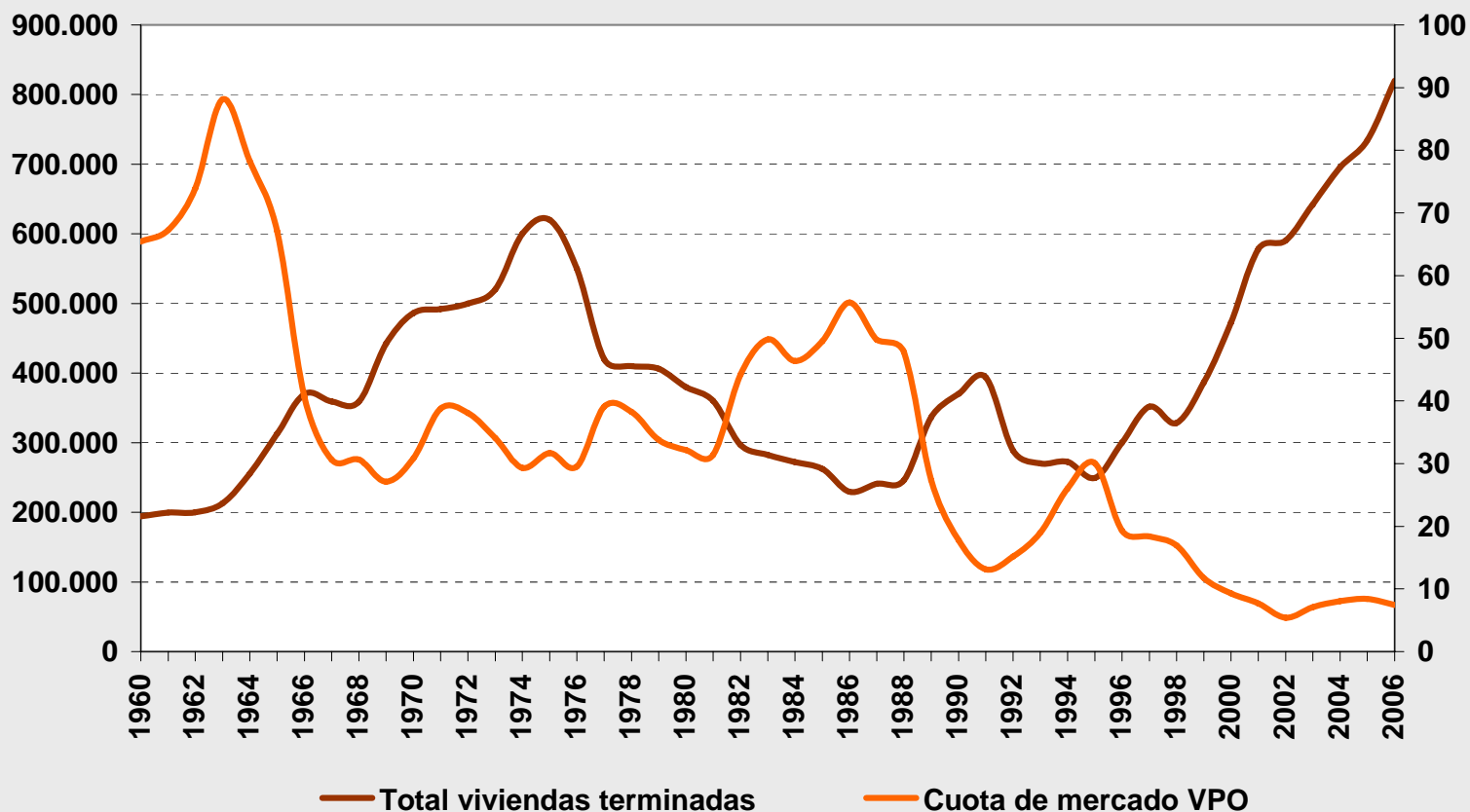
3. 1997 – 2006

- Especificidad: duración en el tiempo e intensidad de los flujos de variación (precios, construcción, crédito).
- Aumento viviendas secundarias/vacías > viviendas principales.
- Recuperación extraordinaria de la demanda de vivienda (inmigración y óptimas condiciones financieras-tipo de interés real negativo).
- Empeoramiento sucesivo de las condiciones de acceso al mercado de la vivienda -> incremento hogares expulsados del mercado.
- Descenso tasa de ahorro – elevado endeudamiento de las familias.
- Ausencia de restricción financiación exterior (expansión créditos titulizados en el euromercado).
- Mayor vulnerabilidad a las fluctuaciones en el empleo y los tipos.
- Intensificación de las diferencias del valor del patrimonio de viviendas en el territorio.
- **Fin:** subida tipos e IPC, descenso demanda, desaceleración crecimiento económico, leve repunte del paro, fin expectativas constante revalorización, dificultades venta stock en oferta, endurecimiento condiciones financiación a promotores y hogares.

Evolución de la construcción de viviendas en España. 1960-2006

Total viviendas terminadas

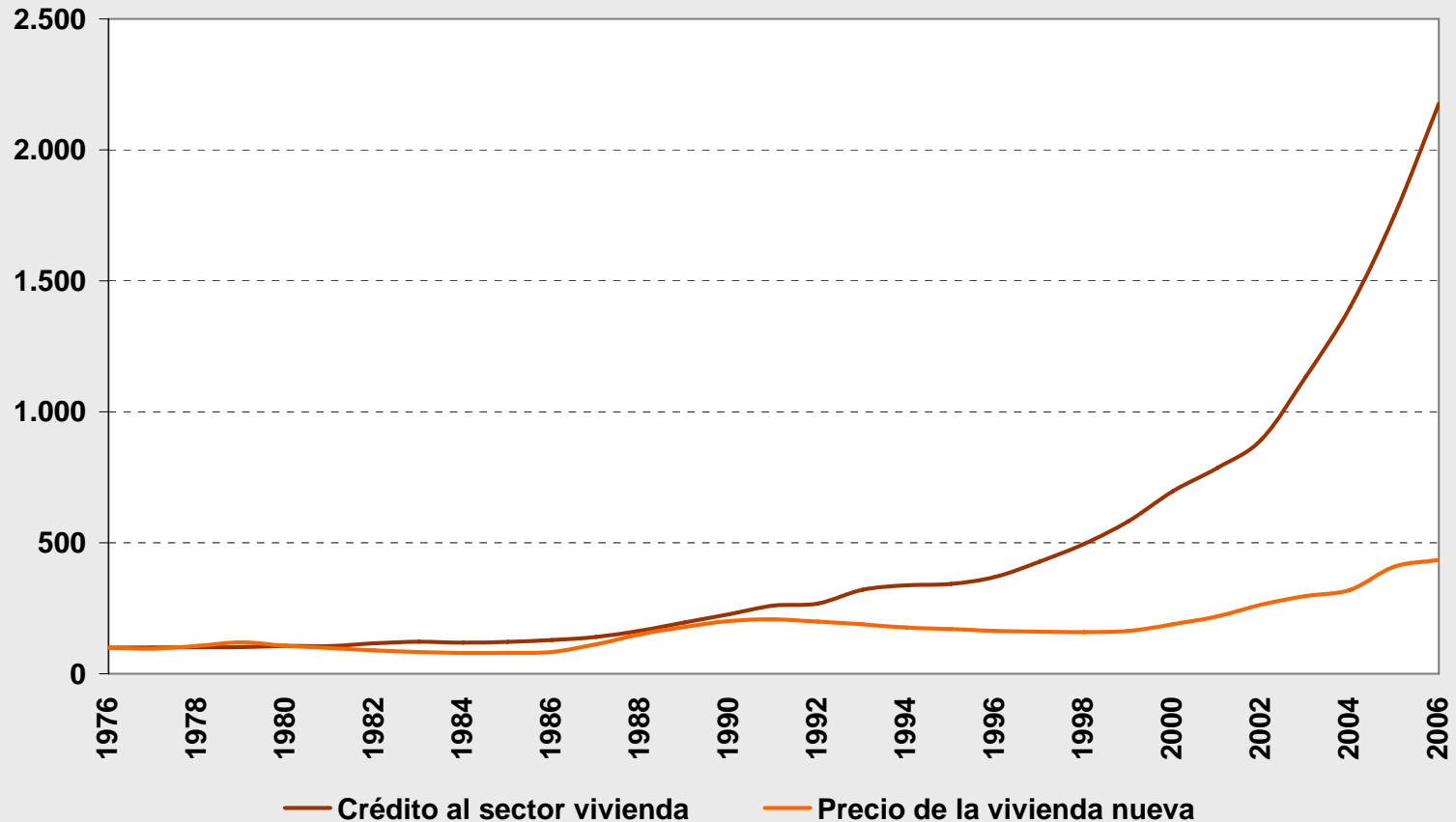
% viviendas VPO / total viviendas terminadas



Fuente: Trilla, C. (2007).

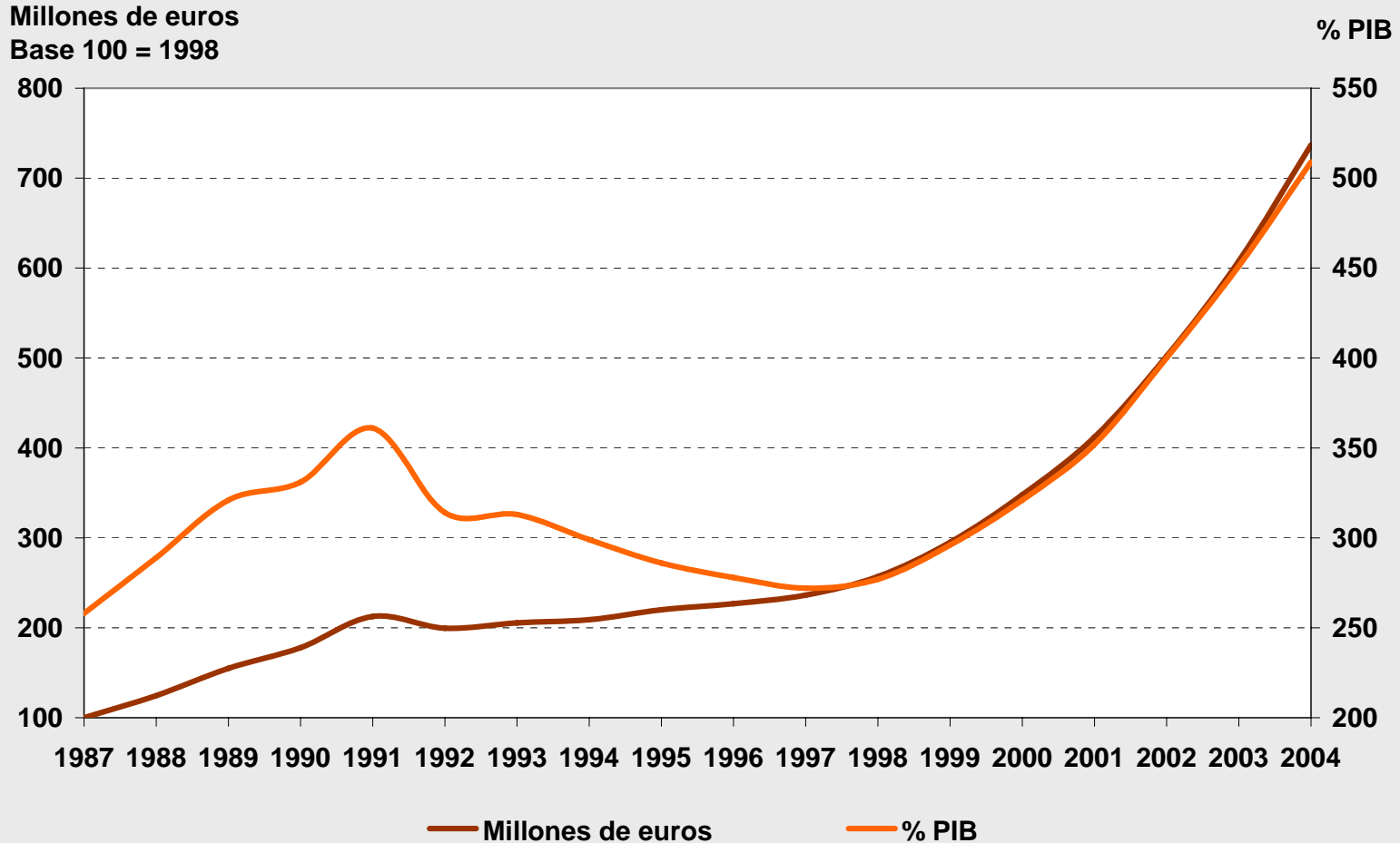
Evolución comparada del crédito al sector de la vivienda en España. 1976-2006

Base 100 = 1976
Euros 2006



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Banco de España y Tecnigrama.

Evolución de la riqueza inmobiliaria de los hogares en España. 1987-2004



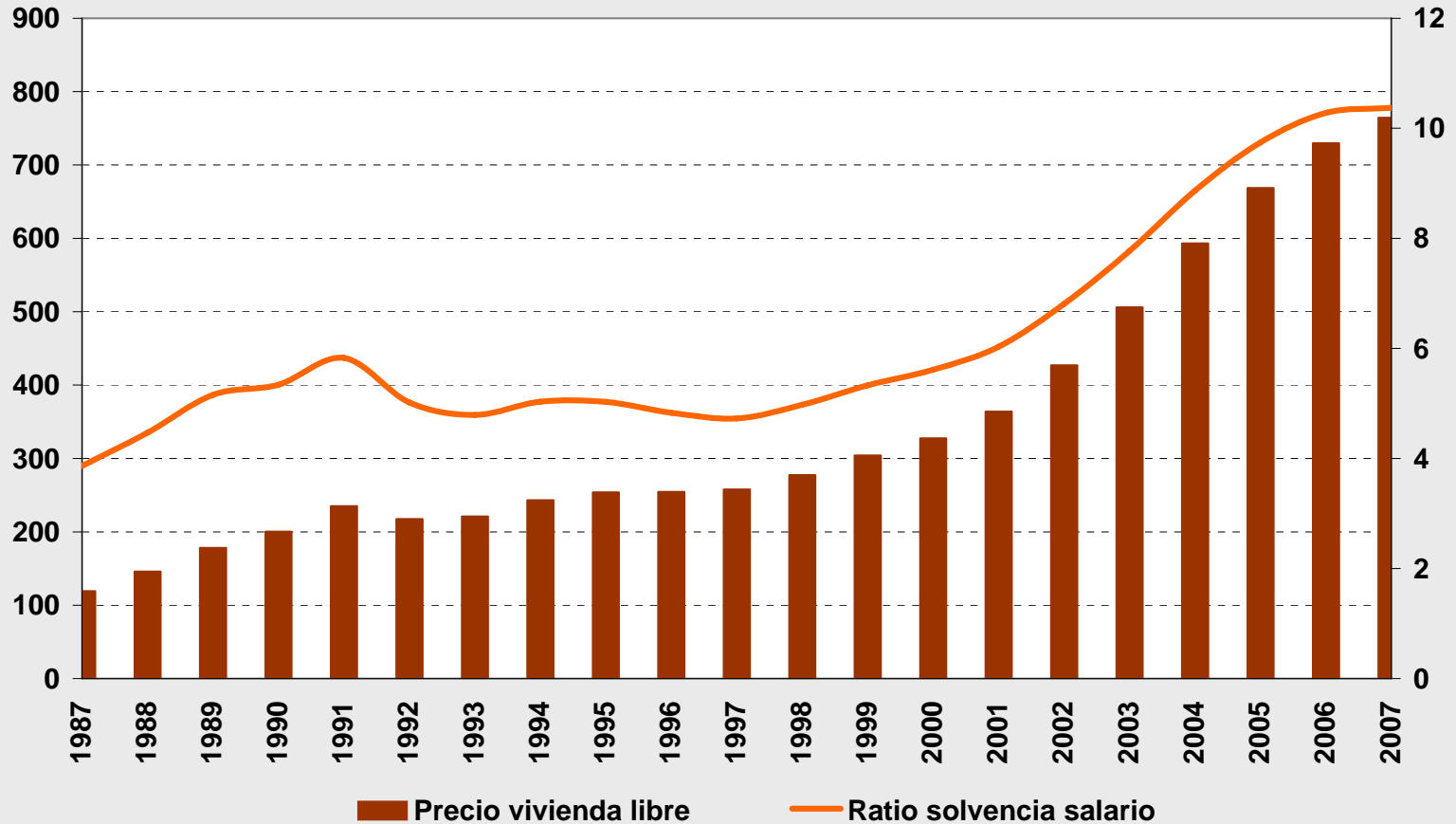
Fuente: Banco de España. *Síntesis de indicadores.*

Acceso al mercado de la vivienda

Evolución del precio de la vivienda y de la capacidad de solvencia del salario medio en España

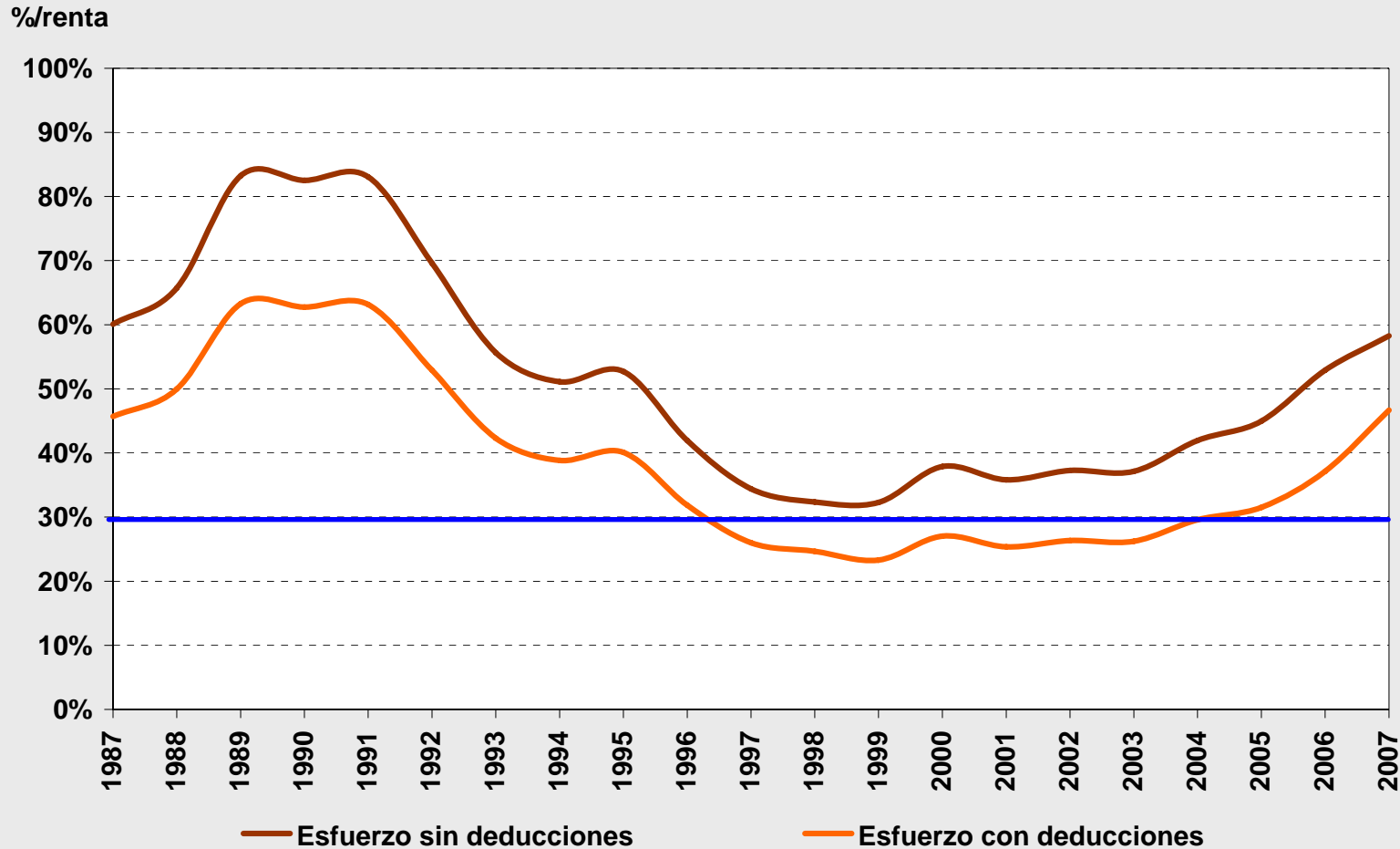
Precio base 100 = I/87

Precio vivienda / salario anual



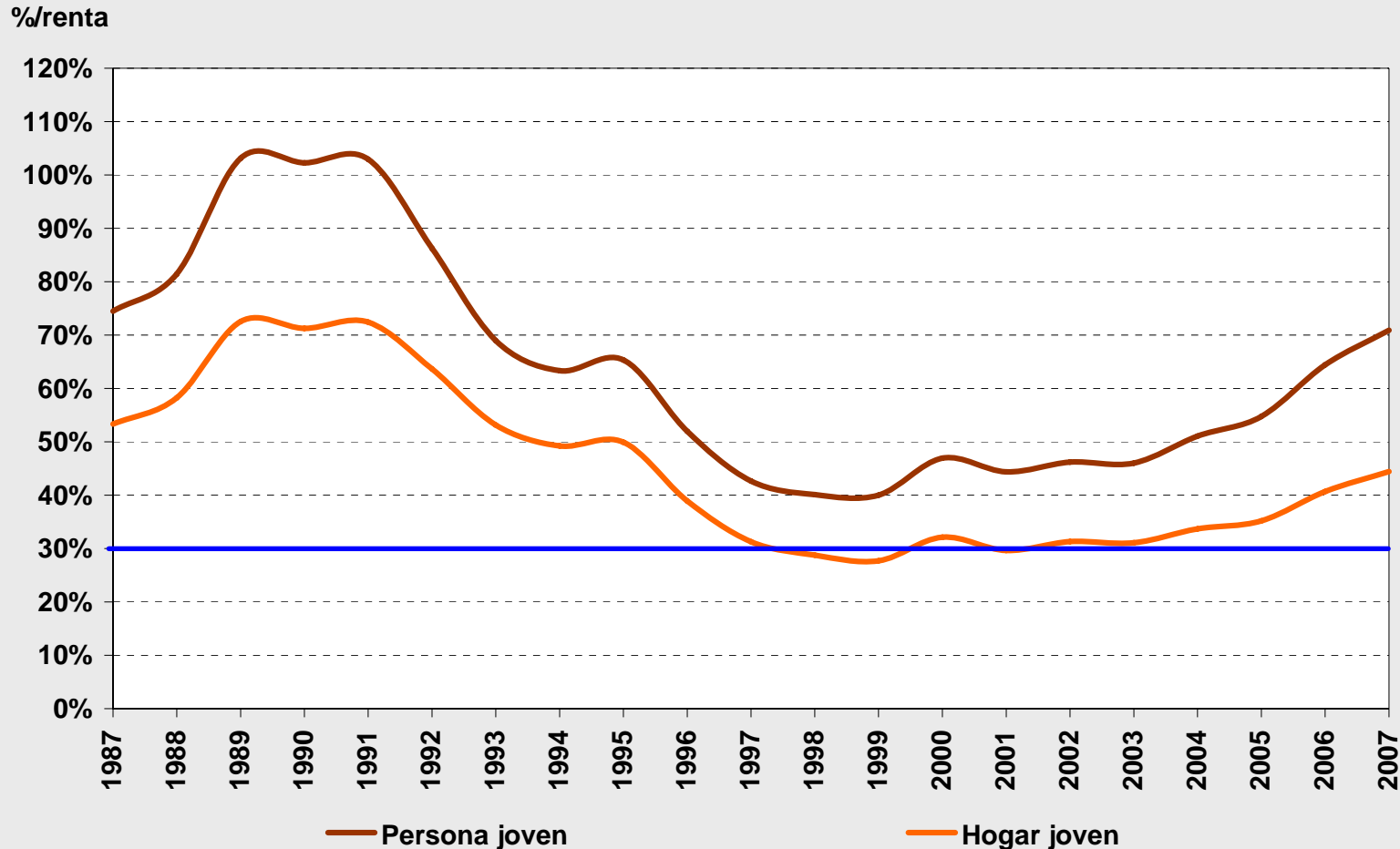
Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Vivienda y del INE.

Coste del primer acceso a una vivienda libre para un hogar monosalarial en España. 1987-2007



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Banco de España, el Ministerio de Vivienda y Julio Rodríguez (*Ciudad y territorio*, nº 154).

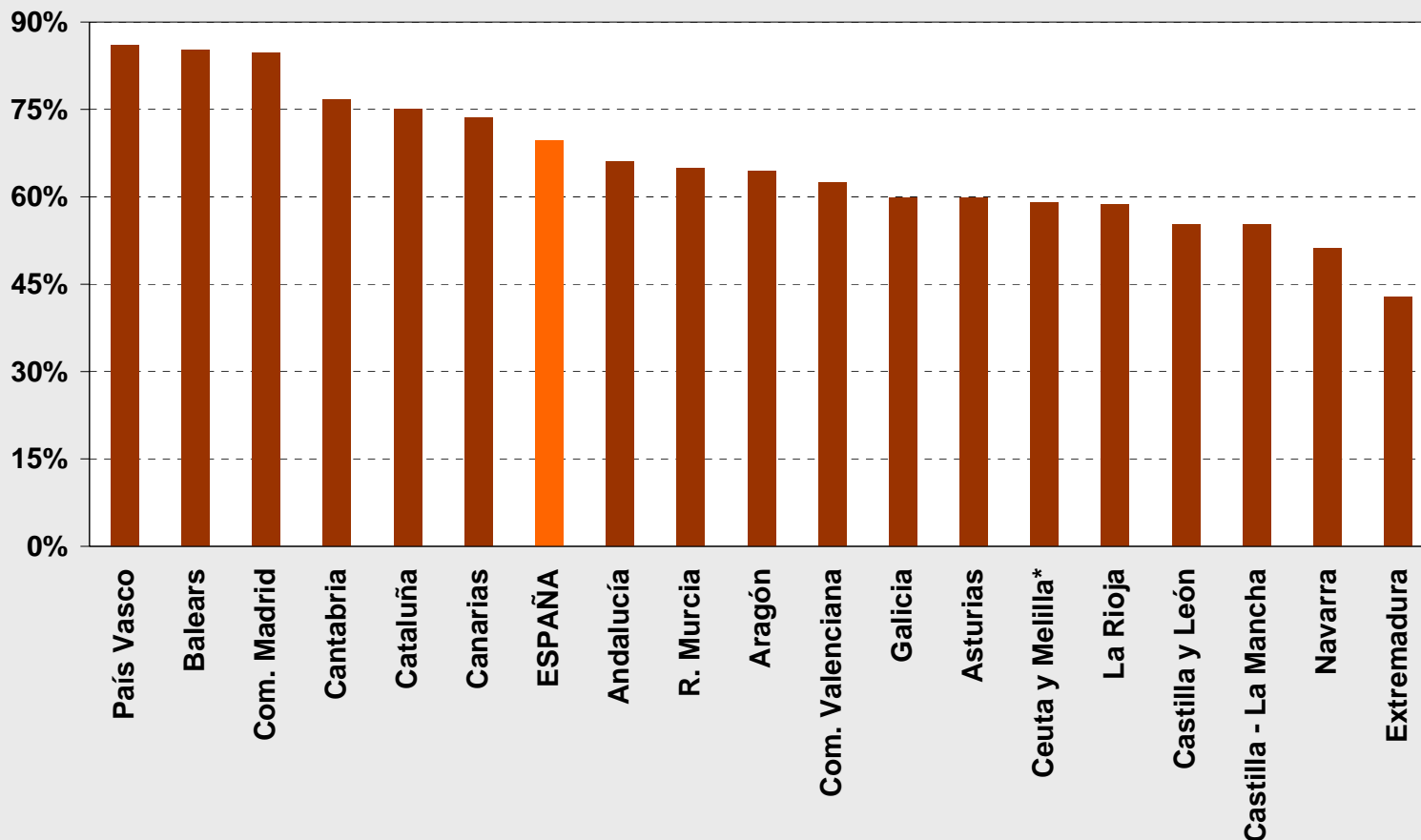
Coste del primer acceso a una vivienda libre de la población joven en España. 1987-2007



Fuente: OBJOVI.

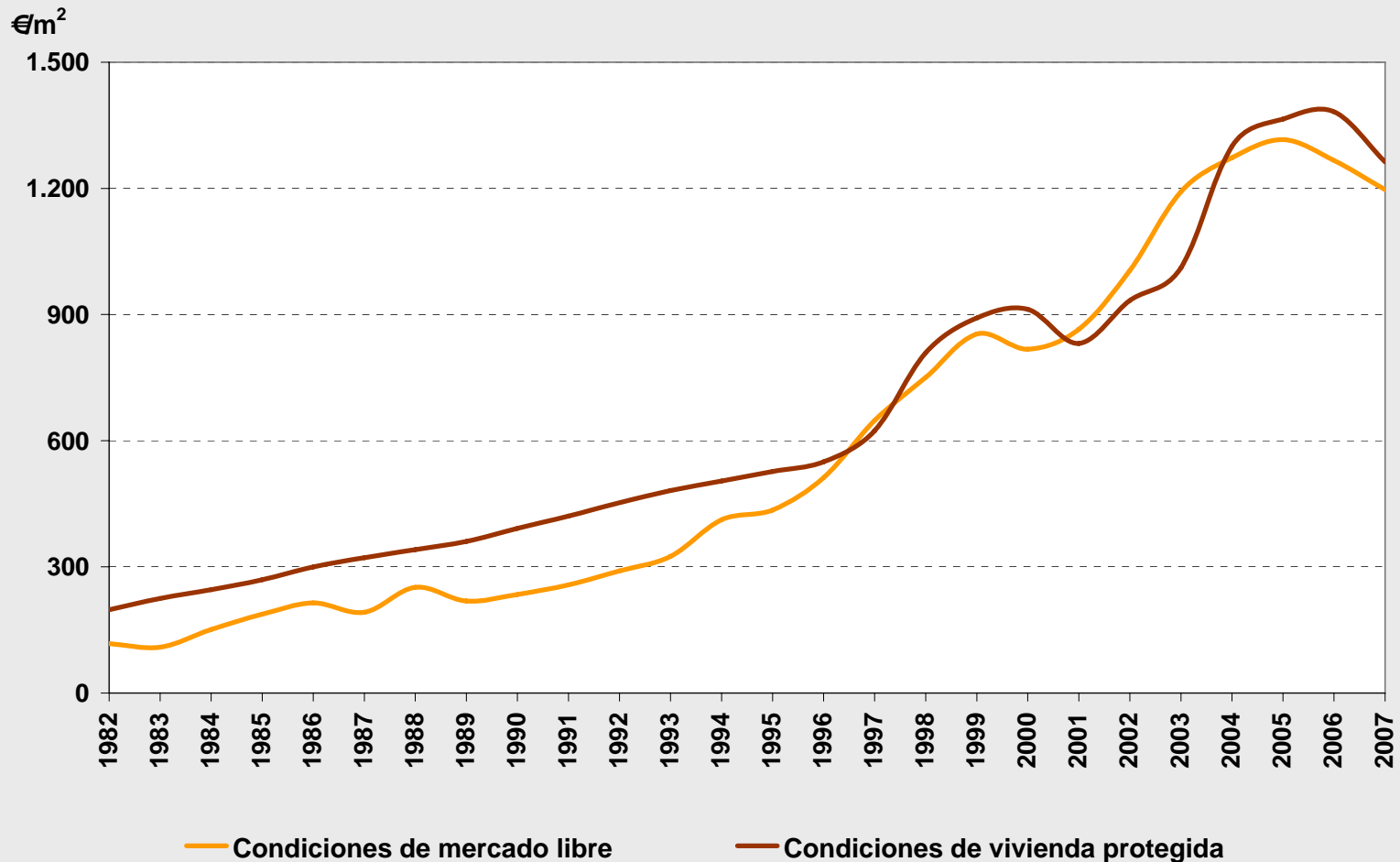
Coste del primer acceso a una vivienda libre para una persona joven en España. 3t/07

€/salario



Fuente: OBJOVI.

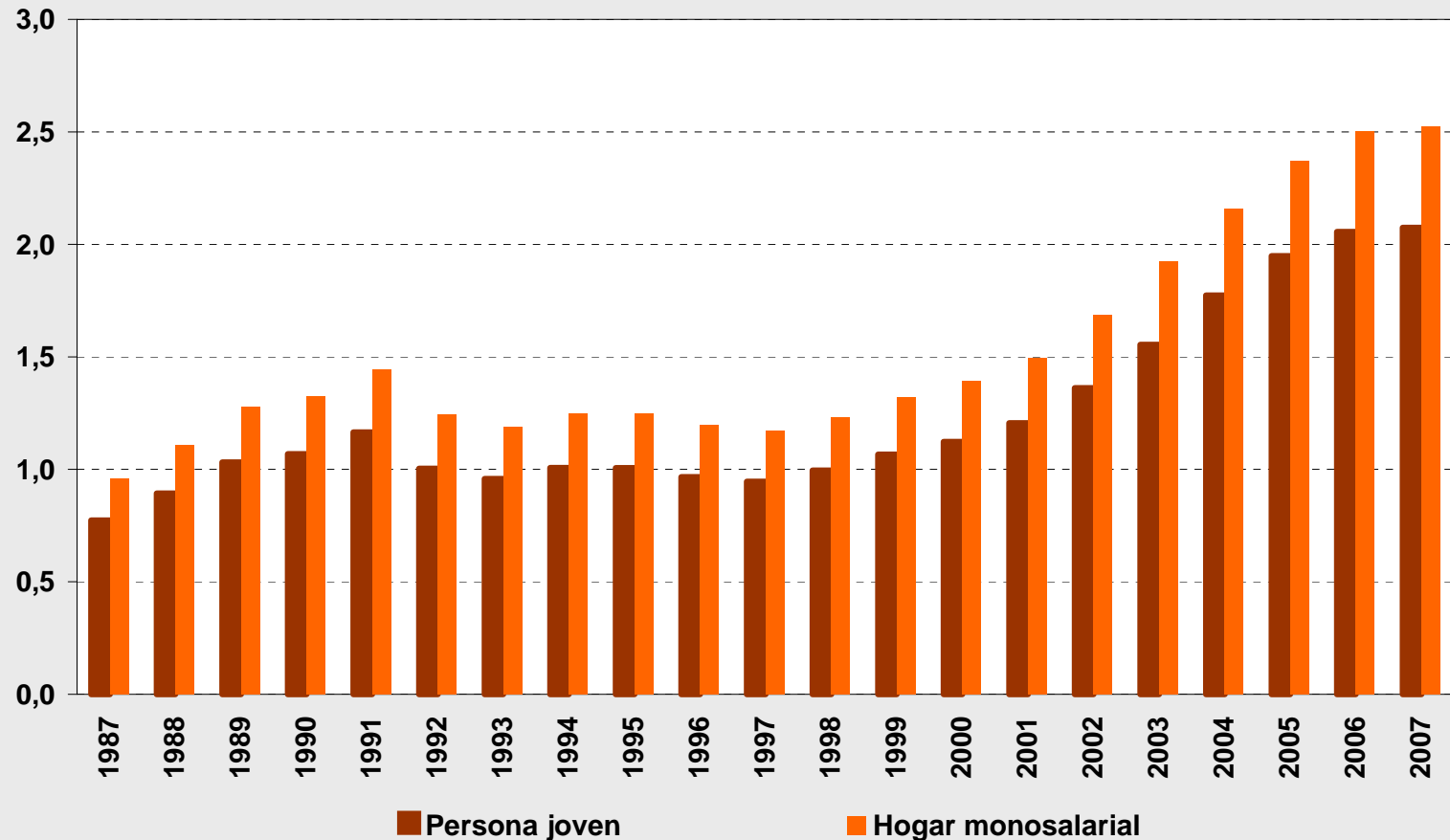
Precio máximo tolerable para un hogar monosalarial en España. 1982-2007



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Fomento, BOE, el Banco de España y el INE.

Coste de la entrada a una primera vivienda 30% precio de venta (entrada + gastos adicionales)

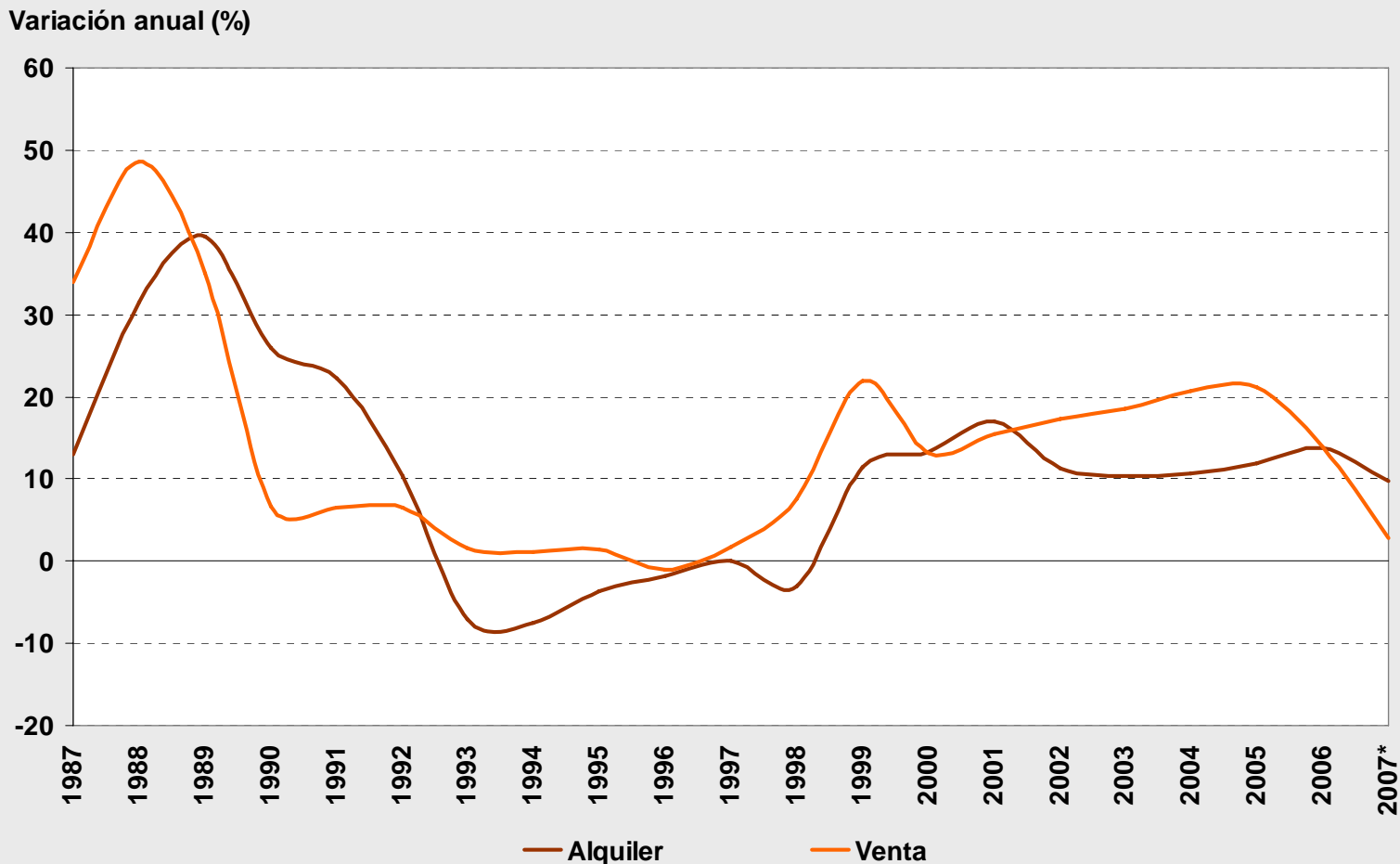
Nº años de renta anual



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del Banco de España, el Ministerio de Vivienda, Julio Rodríguez (*Ciudad y territorio*, nº 154) y OBJOVI. Metodología Consejo Económico y Social (2002).

El mercado de alquiler

Evolución comparada del precio medio del alquiler y de la oferta de obra nueva en Barcelona. 1987-2007



Fuente: *Xifres d'Habitatge* (Patronat Municipal de l'Habitatge del Ayuntamiento de Barcelona). Datos hasta el primer semestre de 2007.

Coste de la compra y alquiler en España

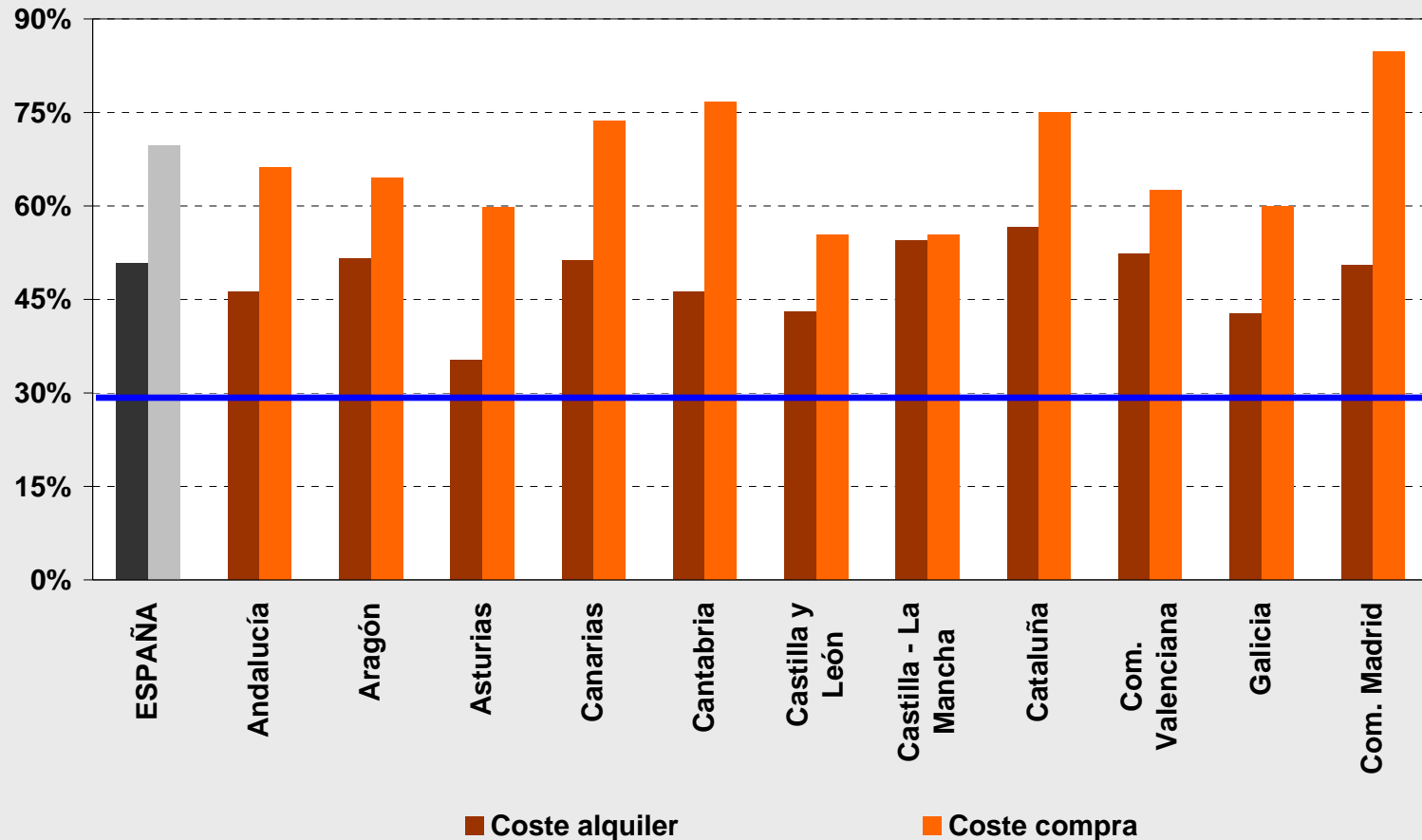
Coste del primer año

	1999	2002	2005	2007
Coste de alquiler	5.433	6.430	8.420	8.741
Coste de compra	4.843	5.174	6.430	9.578
Diferencial (euros)	-590	-1.256	-1.990	837
Diferencial (%)	-10,9	-19,5	-23,6	9,6

Fuente: elaboración propia, siguiendo la metodología del Consejo Económico y Social (2002). Hipótesis: vivienda de 100 metros cuadrados construidos, incluyendo desgravaciones fiscales.

Coste de acceso al mercado de alquiler y de compra para una persona joven en España. 3t/07

%/salario joven



Fuente: elaboración propia a partir de los datos del OBJOVI y de la Sociedad Pública de Alquiler.

**Consecuencias:
exclusión cualitativa, cualitativa y estructural**

Colectivos vulnerables a procesos de exclusión residencial

		Características socio-económicas	Características residenciales
Género	Mujeres	<ul style="list-style-type: none"> . Hogares monoparentales y ausencia redes sociales. . Cargas familiares / doble presencia. . Precariedad económica. . Situación administrativa irregular. 	<ul style="list-style-type: none"> . Vivienda masificada. . Submercado de habitaciones sin contrato. . Discriminación residencial. . Vivienda insegura. . Estancias en viviendas compartidas / tuteladas. . Sin techo. . Ocupación de viviendas y locales vacíos. . Infravivienda. . Discriminación residencial.
	Hombres	<ul style="list-style-type: none"> . Cabeza de hogar en paro de larga duración. . Situación administrativa irregular. . Cargas familiares. 	
Edad	Jóvenes y adolescentes	<ul style="list-style-type: none"> . Exclusión del mercado de trabajo. . Situación administrativa irregular. . Abandono escolar. 	
	Personas mayores	<ul style="list-style-type: none"> . Problemas de salud. . Precariedad económica. . Ausencia de redes sociales. 	
Origen	Inmigración	<ul style="list-style-type: none"> . Situación administrativa irregular. . Precariedad laboral. 	