

Accesibilidade á vivenda

METODOLOXÍA

1. Introducción

O mercado da vivenda xoga un papel fundamental na realidade socioeconómica dun país, así pois, resulta un tema prioritario no ámbito da estatística pública. Na actualidade, existen múltiples fontes estatísticas que proporcionan información sobre o mercado da vivenda en canto ao número de transaccións inmobiliarias, prezo dos bens inmoebles, custos de edificación, características dos préstamos hipotecarios...

Agora ben, as estatísticas inmobiliarias e hipotecarias deixan fóra do seu campo de estudo a accesibilidade á vivenda, pero para ter unha visión completa do sector da vivenda tamén resulta necesario coñecer a capacidade das persoas para acceder a unha vivenda en propiedade.

Os principais factores que inciden na accesibilidade á vivenda son os ingresos das persoas, o prezo da vivenda e as condicións de financiación en canto ao tipo de interese e prazo dos préstamos hipotecarios. Polo tanto, para avaliar a capacidade das persoas para adquirir unha vivenda, sería interesante dispoñer dun conxunto de indicadores que cuantifiquen desde diferentes enfoques a relación existente entre estes determinantes da accesibilidade á vivenda.

2. Obxectivo

Nesta actividade estatística trátase de aproveitar as fontes estatísticas que proporcionan información sobre os factores que determinan a accesibilidade á vivenda para establecer un conxunto de indicadores que permitan avaliar a capacidade da poboación para comprar unha vivenda.

3. Ámbitos de investigación

Ámbito territorial

O ámbito territorial é o conxunto da Comunidade Autónoma de Galicia.

Ámbito temporal

A periodicidade dos indicadores é trimestral.

4. Fontes de información

Os indicadores de accesibilidade á vivenda deben reflectir a relación existente entre a conxuntura do mercado da vivenda (prezo da vivenda, tipo de interese e prazo dos préstamos hipotecarios) e os ingresos das persoas (salario anual). Así pois, na definición dos indicadores de accesibilidade á vivenda emprégase como información:

Prezo da vivenda

Para medir o nivel de prezos da vivenda tómase o valor medio de taxación dunha vivenda estándar (vivenda libre de 100 m²):

$$\text{Valor taxado medio da vivenda libre por m}^2 \times 100$$

O Ministerio de Fomento publica trimestralmente a estatística *Valor taxado da vivenda*, que ten por obxectivo estimar o valor taxado medio por m² das vivendas valoradas en cada trimestre polas empresas de taxación. En particular, permite coñecer o valor taxado medio da vivenda libre por m² no territorio galego.

Nótese que resulta necesario que o prezo da vivenda dependa unicamente do valor taxado medio da vivenda libre por m², pois debe reflectir o nivel de prezos e non a superficie das vivendas libres taxadas en cada trimestre. Así pois, estableceuse como tamaño habitual dunha vivenda libre os 100 m², xa que segundo os anuarios da *Estatística rexistral inmobiliaria* difundidos polo Colexio de Rexistradores a superficie media das vivendas libres rexistradas en Galicia durante os últimos anos ronda os 100 m².

Tipo de interese dos préstamos hipotecarios

O Banco de España publica mensualmente o tipo de interese medio dos préstamos libres a fogares para adquisición de vivenda concedidos no territorio nacional polas entidades financeiras. Para cada trimestre, tómase como tipo de interese dos préstamos hipotecarios a media dos tipos de interese medio dos tres meses do trimestre.

Prazo dos préstamos hipotecarios

O Colexio de Rexistradores difunde trimestralmente un informe cos resultados da *Estatística rexistral inmobiliaria*, cuxo obxectivo é obter información sobre o funcionamento do mercado da vivenda mediante a recompilación sistemática de datos inmobiliarios e hipotecarios. Entre a información dispoñible consta o prazo medio de contratación dos préstamos hipotecarios concedidos en Galicia polas entidades financeiras en cada trimestre.

Salario anual

A *Enquisa trimestral de custo laboral* elaborada polo Instituto Nacional de Estatística ten como obxectivo coñecer o custo laboral medio por traballador e mes, o custo laboral medio por hora efectiva de traballo e o tempo traballado medio por traballador e mes. En particular, permite coñecer o custo salarial medio por traballador e mes en Galicia, é dicir, a remuneración media en metálico ou especie que percibe mensualmente un traballador no territorio galego pola prestación profesional dos seus servizos laborais por conta allea (salario base, complementos salariais, pagos por horas extraordinarias, gratificacións extraordinarias e pagos atrasados).

Para medir o nivel de ingresos das persoas considérase o salario anual medio por traballador correspondente aos últimos 12 meses, que para un trimestre t ven dado por:

$$\sum_{i=t-3}^t 3 \times \text{Custo salarial medio por traballador e mes no trimestre } i$$

5. Indicadores

A partir do prezo da vivenda, tipo de interese e prazo dos préstamos hipotecarios e salario anual, que representan para cada trimestre a conxuntura do mercado da vivenda e salarios, pódese establecer un conxunto de indicadores que permiten analizar trimestralmente a capacidade da poboación para acceder a unha vivenda en propiedade:

Prezo da vivenda/Salario anual

O cociente entre o prezo medio dunha vivenda estándar e o salario anual medio dun traballador, é dicir:

$$\frac{\text{Prezo da vivenda}}{\text{Salario anual}}$$

representa o número de anos de salario íntegro que unha persoa necesita para poder comprar sen financiación unha vivenda estándar.

A pesar de que este indicador é teórico, xa que na práctica ningunha persoa destina integramente o seu salario para a adquisición dunha vivenda, si permite cuantificar o esforzo laboral que ten que realizar unha persoa para poder comprar unha vivenda sen acudir ao mercado financeiro.

Esforzo financeiro

O elevado prezo da vivenda respecto ao salario anual obriga a maioría de persoas a acudir ao mercado financeiro, xa que ao non dispoñer no momento da adquisición do aforro necesario para facer fronte ao pago da vivenda, necesitan recorrer a un préstamo hipotecario.

A través dos préstamos hipotecarios, as entidades financeiras poñen a disposición dos solicitantes o capital que necesiten para adquirir unha vivenda, que deberán devolver xunto cos intereses no prazo acordado mediante o pago de cotas mensuais. Neste sentido, para un préstamo hipotecario por un capital c cun tipo de interese anual i e un prazo en anos a , o titular adquire a obriga de pagar durante a anos unha cota mensual polo importe:

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

O esforzo financeiro defínese como o cociente entre a cota anual dun préstamo hipotecario medio polo 80% do prezo medio dunha vivenda estándar e o salario anual medio dun traballador, expresado en tanto por cento. Así pois, considerando o tipo de interese en termos anuais e o prazo expresado en anos, o esforzo financeiro ven dado por:

$$\frac{0,8 \times \text{Prezo da vivenda} \times \text{Tipo de interese}}{\left(1 - \left(1 + \frac{\text{Tipo de interese}/12}{100}\right)^{-12 \times \text{Prazo}}\right)} \times \text{Salario anual}$$

Este indicador mide o esforzo que ten que realizar anualmente un asalariado para facer fronte ás súas obrigas coa entidade financeira, xa que indica a porcentaxe do salario anual que ten que dedicar ao pago da cota anual do préstamo hipotecario.

Custo total da hipoteca/Salario anual

O cociente entre o custo total dun préstamo hipotecario medio polo 80% do prezo medio dunha vivenda estándar e o salario anual medio dun traballador, é dicir:

$$\frac{0,8 \times \text{Prezo da vivenda} \times \text{Tipo de interese} \times \text{Prazo}}{100 \times \left(1 - \left(1 + \frac{\text{Tipo de interese}/12}{100}\right)^{-12 \times \text{Prazo}}\right)} \times \text{Salario anual}$$

representa o esforzo laboral que ten que realizar unha persoa para pagar a súa débeda hipotecaria (capital máis intereses), é dicir, o número de anos de salario íntegro que unha persoa ten que dedicar para satisfacer as súas obrigas coa entidade financeira.

Prezo adquirible

O prezo adquirible defínese como o prezo máximo que se pode permitir pagar o asalariado medio por unha vivenda estándar para que non teña que dedicar máis dun terzo do seu salario anual ao pago da cota anual correspondente a un préstamo hipotecario medio polo 80% do prezo da vivenda:

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

Este indicador está baseado na recomendación xeral de que para que unha persoa non asuma un risco financeiro excesivo non debe adquirir unha débeda que lle obrigue a destinar máis dunha terceira parte do seu salario a pagar a cota hipotecaria.

Exposición ao risco

A exposición ao risco defínese como o cociente entre o prezo medio dunha vivenda estándar e o prezo máximo que se pode permitir pagar o asalariado medio por unha vivenda estándar sen incorrer nun risco financeiro excesivo, expresado en tanto por cento. Polo tanto, ven dado por:

$$\frac{\text{Prezo da vivenda}}{\text{Prezo adquirible}} \times 100$$

O valor de referencia deste indicador é 100, que se ten cando a débeda hipotecaria do asalariado medio coincide coa máxima que pode asumir sen incorrer nun risco financeiro excesivo. Se o indicador é superior a 100 reflicte que o asalariado medio está sobreexposto ao risco, ademais, canto maior sexa o seu valor máis difícil lle resultará pagar as súas cotas hipotecarias nun hipotético contexto económico desfavorable no que perdese o seu emprego ou vise reducido o seu salario. Pola contra, se o indicador é inferior a 100 pódese dicir que a exposición ao risco do asalariado medio é aceptable, así mesmo, canto menor sexa o seu valor mellor poderá facer fronte ao pago das súas cotas hipotecarias se empeora a súa situación económica.

Indicadores a un prazo hipotecario de 20 anos

Ante incrementos do prezo da vivenda, a maioría de persoas trata de contrarrestar a súa incidencia na cota hipotecaria que teñen que pagar mensualmente aumentando o prazo dos préstamos hipotecarios. Esta conducta pode chegar a dar a falsa sensación de que a accesibilidade á vivenda

non empeora, así pois, tamén resulta interesante calcular o esforzo financeiro, custo total da hipoteca respecto ao salario anual, prezo adquirible e exposición ao risco fixando un prazo hipotecario de 20 anos.

6. Difusión

Con periodicidade trimestral, os indicadores de accesibilidade á vivenda difúndense na web do IGE (www.ige.eu) dentro do apartado temático de **Construción e vivenda**.