

RENTAS POR HOGAR Y SU RELACIÓN CON EL PRECIO MEDIO DE LAS VIVIENDAS.

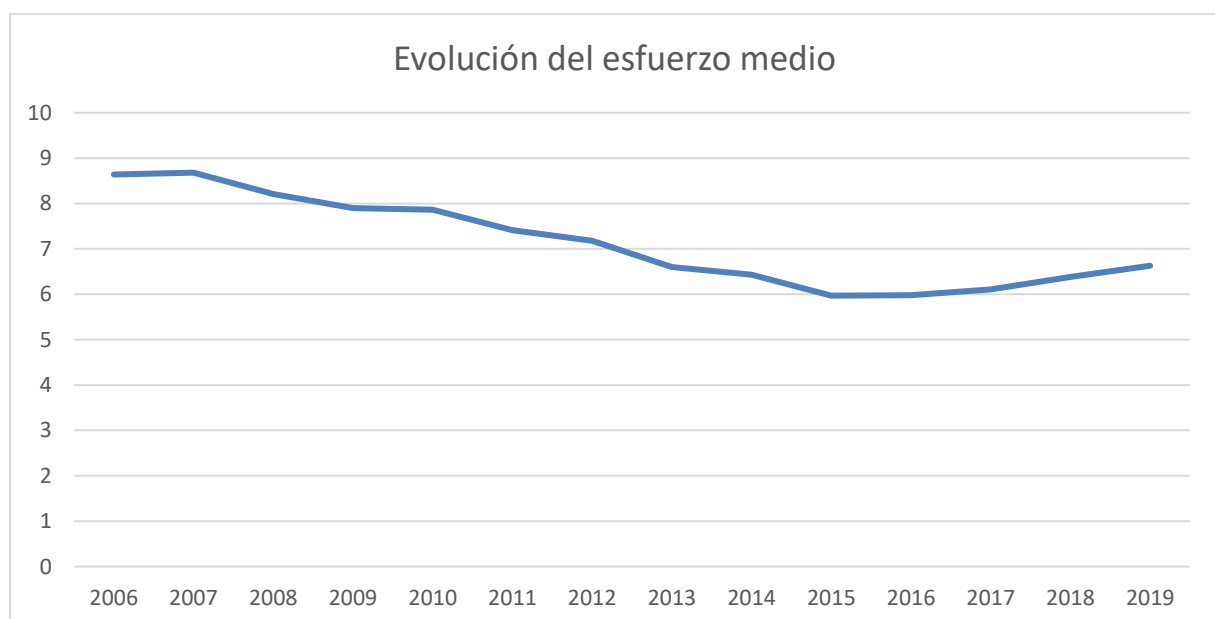
Este artículo estudia la relación entre las rentas medias anuales por hogar y los precios medios de las viviendas en los 284 municipios de más de 25.000 habitantes para los que el Ministerio de Fomento publica los precios medios unitarios por vivienda para los años comprendidos entre 2006 y 2019.

Estos 284 municipios tienen más del 60% de la población total de España.

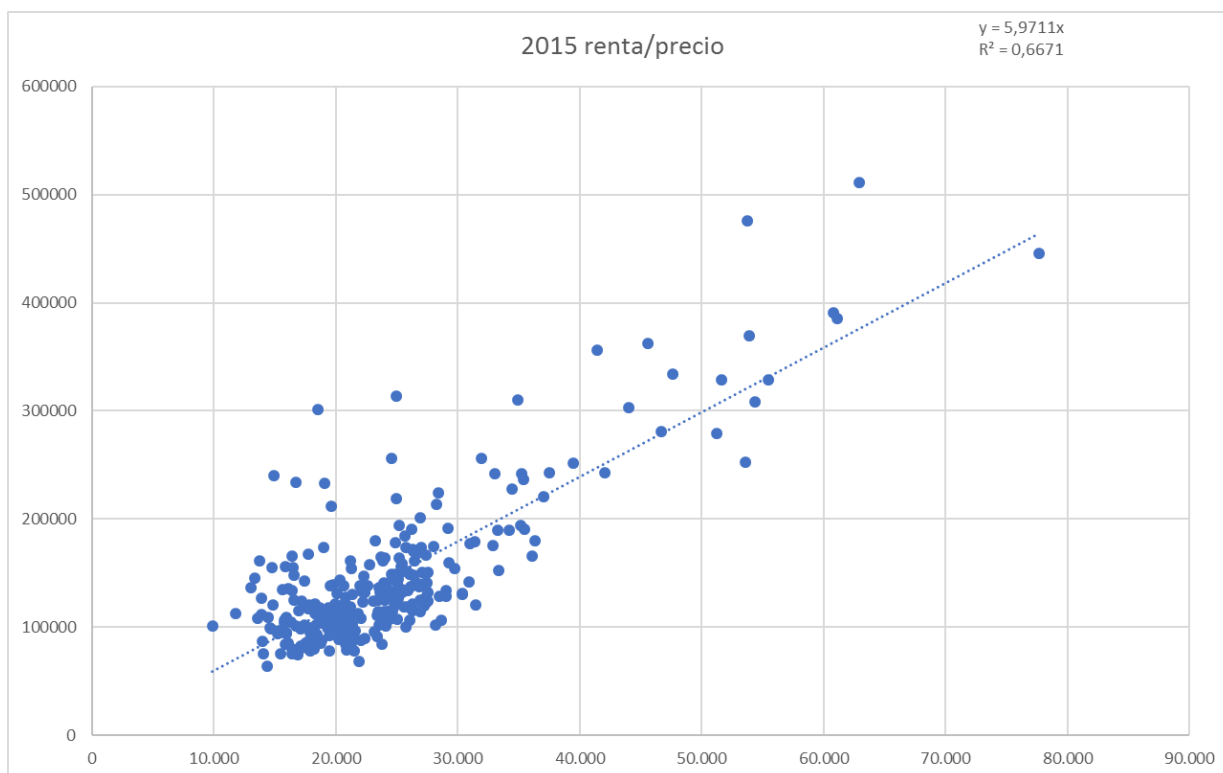
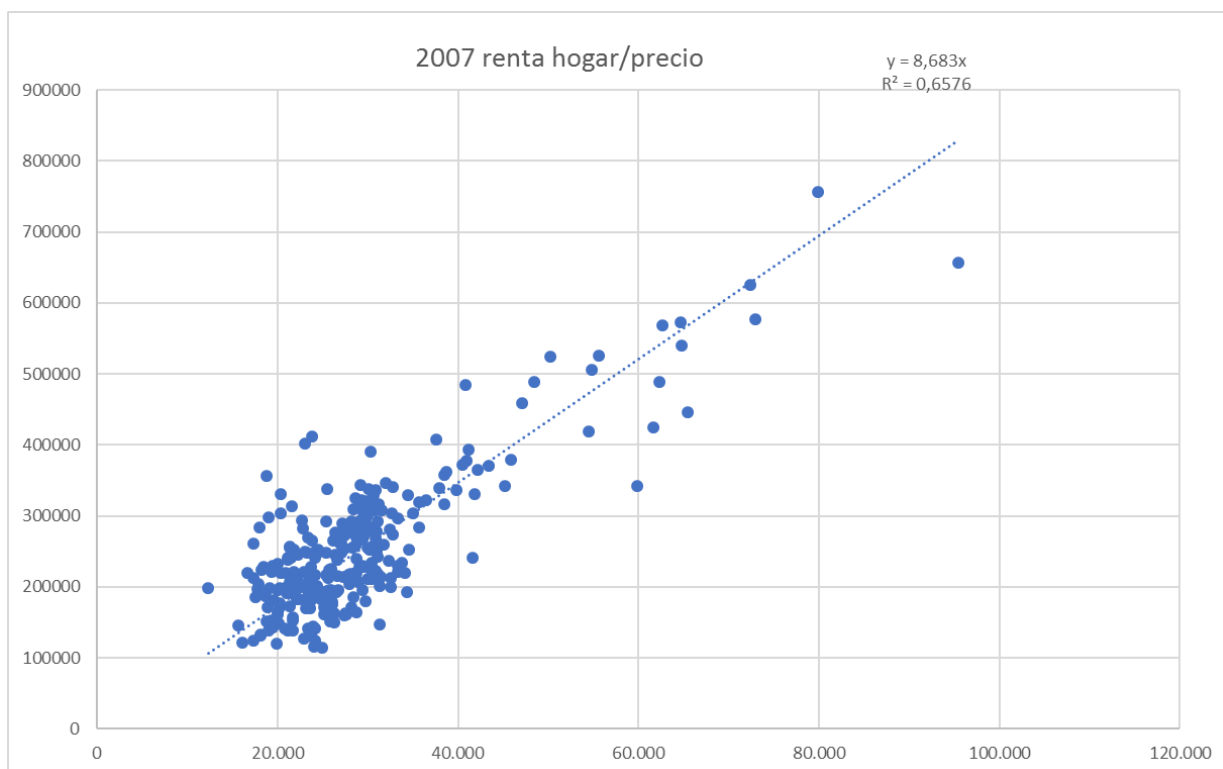
Hemos multiplicado dichos precios unitarios por la superficie media de las viviendas de cada municipio para obtener un precio medio por vivienda para cada municipio y hemos construido un gráfico de dispersión para cada año para estudiar cómo evoluciona la relación entre rentas por hogar y precios medios de vivienda a lo largo del ciclo.

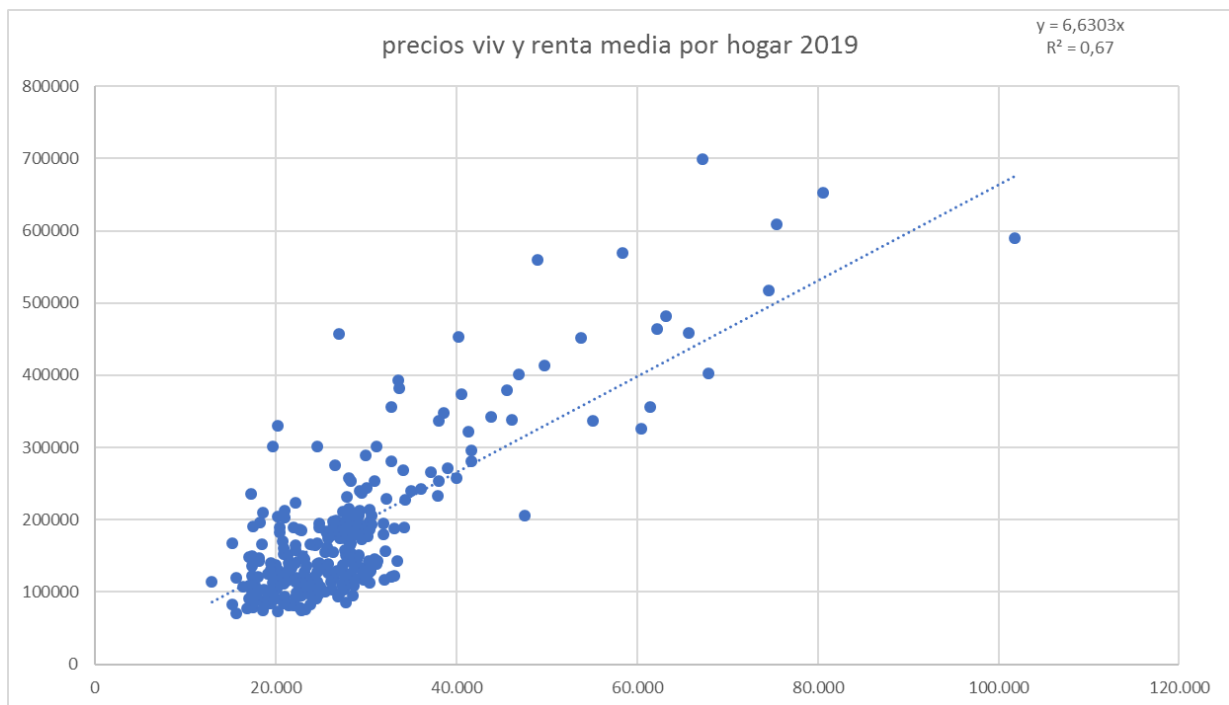
Para cada gráfico de dispersión hemos calculado R^2 y la pendiente de la recta que, pasando por el punto (0,0) minimiza las distancias a cada punto de gráfico de dispersión. La pendiente de esa recta es una medida de esfuerzo: el número de años promedio de renta necesarios para comprar una vivienda para el conjunto de los 283 municipios.

La evolución del nº de años medio para comprar vivienda se muestra en el gráfico siguiente:



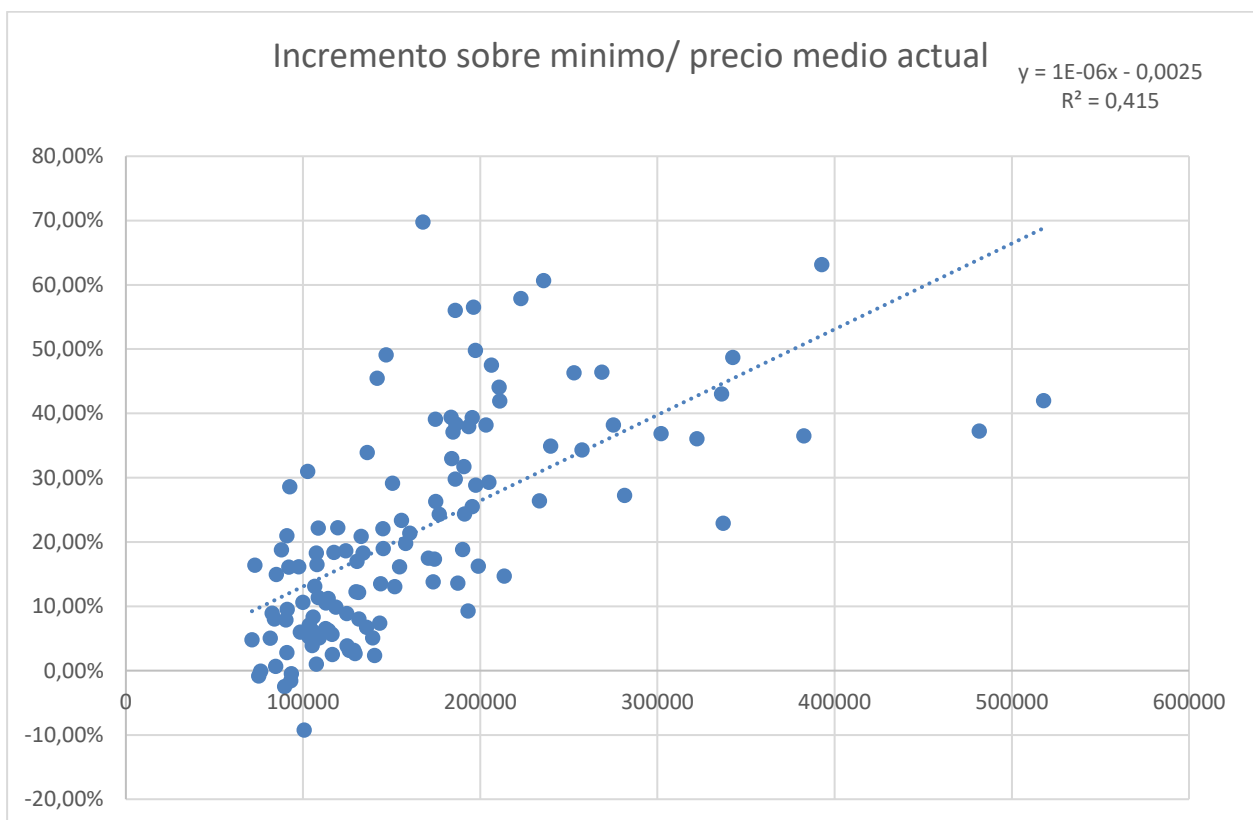
El máximo esfuerzo se alcanzó en 2007 (8,68 años) y el mínimo en 2015 (5,97 años). En 2019 el esfuerzo había subido hasta 6,63 años de media. Los gráficos de dispersión de 2007, 2015 y 2019 para las variables renta por hogar y precio medio de vivienda para los 283 municipios son los siguientes:



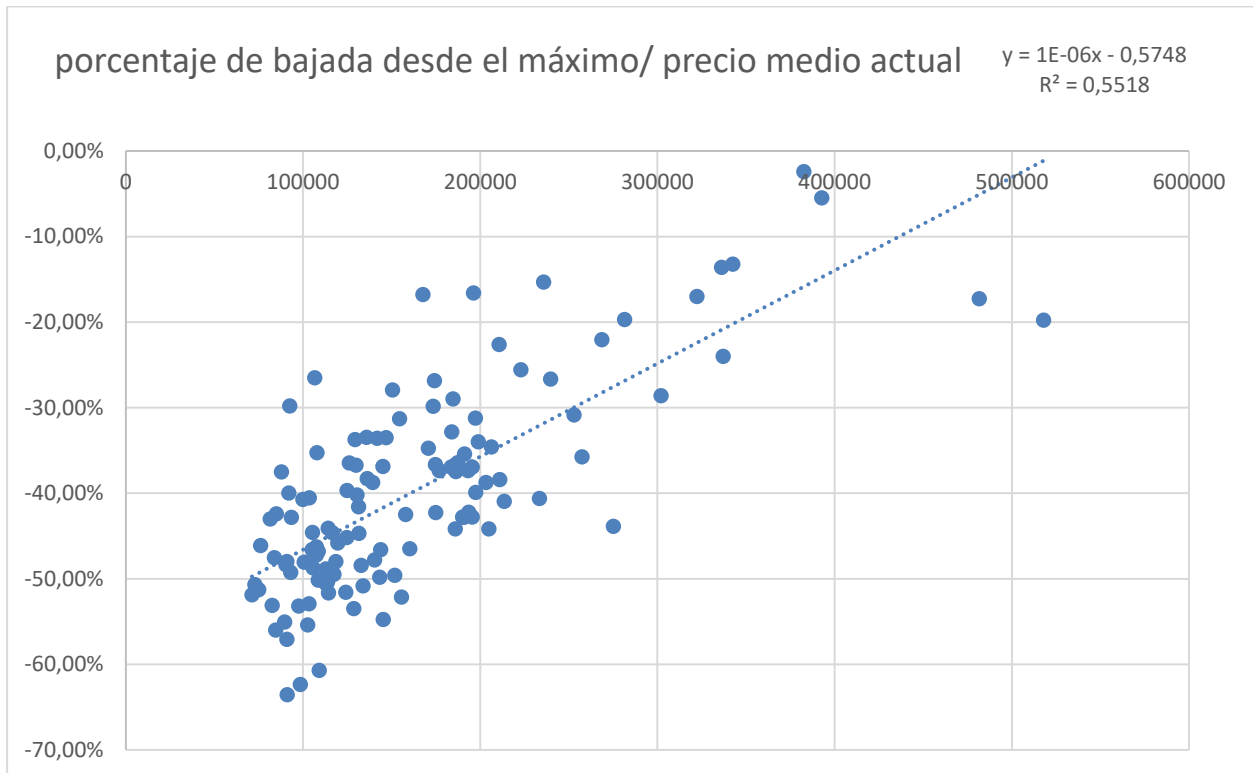


Todos los gráficos muestran una correlación fuerte entre la renta por hogar y el precio medio de la vivienda.

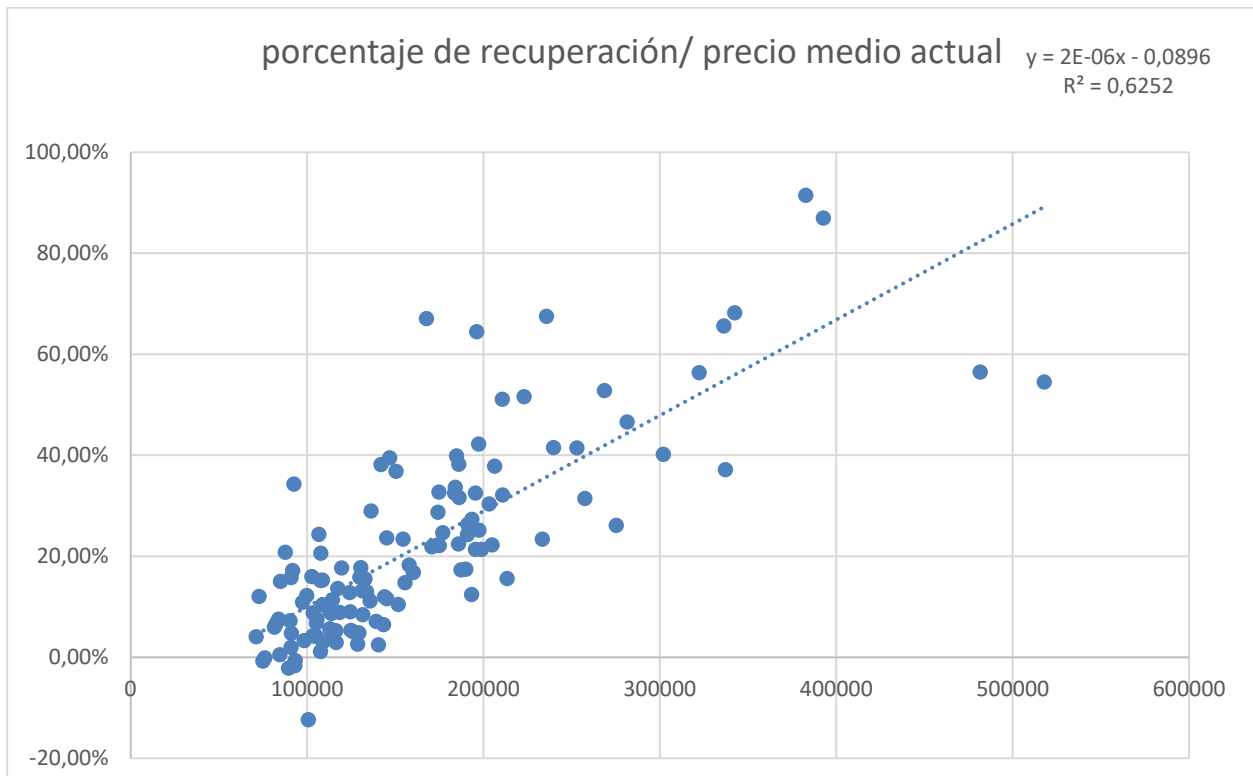
Si relacionamos el precio medio con las subidas de precios acumuladas desde el mínimo de los años 2014-2015 obtenemos:



Si relacionamos el porcentaje en que el precio actual es menor en relación al máximo del periodo 2006-2008 obtenemos:



Si relacionamos el porcentaje en que el precio actual ha recuperado la bajada entre 2006 y 2015 con el precio medio obtenemos:



La mayor correlación se encuentra entre el porcentaje de recuperación de la bajada desde el máximo 2006-2008 al mínimo de 2014-2015 con el precio medio de la vivienda de cada municipio. En todas las opciones estudiadas los municipios con viviendas más caras se han comportado mejor que los que tienen viviendas más baratas. Es decir, los municipios con viviendas más caras han visto subir sus precios más desde 2014, están más cerca del precio máximo de 2006-2008 y han recuperado un mayor porcentaje de la bajada de precios sufrida en la crisis.

Conclusiones.

El precio de las viviendas es una variable altamente correlacionada con la renta media por hogar.

Los municipios con viviendas más baratas parecen más vulnerables a los efectos de los periodos de caída en el ciclo económico y tardan más en recuperarse en los periodos de auge del ciclo.

Los municipios con viviendas más caras han visto subir sus precios más desde 2014, están más cerca del precio máximo de 2006-2008 y han recuperado un mayor porcentaje de la bajada de precios sufrida en la crisis.

Los mercados en los que los precios han subido más durante el periodo 2014-2020 son, precisamente, los que mejor se han comportado históricamente en una recesión.

Germán Pérez Barrio
UVE VALORACIONES, S.A.