

## **MEDIDAS PARA FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA:**

### **FINANCIACION A PERSONAS SOLVENTES CON CAPACIDAD DE PAGO PERO NO DE AHORRO**

#### **1.-Antecedentes:**

El punto de partida para la realización del presente estudio es la constatación de que la falta de ahorro previo por parte de los compradores de vivienda dificulta enormemente su acceso a las mismas en régimen de propiedad. Lo anterior no implica en modo alguno que no tengan capacidad de pago futura, sino que simplemente no tienen el “colchón” suficiente para los importes que no cubre la hipoteca -según el BdE la tasa de ahorro, por diferentes motivos, se sitúa en el 7,4% de la renta disponible a cierre de 2019-.

Consecuencia directa de lo anterior es que, según los datos del INE, el régimen de tenencia en propiedad de las viviendas en la actualidad haya disminuido en la franja de edad de 30-44 años desde el 74,3% que representaba en el 2007 al 60,7% de la actualidad -con precios medios actuales por debajo de los existentes en el 2007-.

Esta falta de ahorro previo, como efecto colateral, produce un traslado de la demanda al mercado del alquiler -el pago del cual imposibilita en muchos casos constituir el ahorro necesario para hacer frente a la compra-, produciendo, por una parte, una cierta insatisfacción de los inquilinos -sobre todo jóvenes- que manifiestan en las encuestas su intención de cambiar el alquiler por la compra en cuanto su capacidad de ahorro se lo permita -lo que alarga la decisión de compra- y, por otra, provoca un efecto indeseado en el mercado del alquiler provocando subidas de precios como consecuencia de una mayor demanda.

Una última consecuencia, pero no por ello menos importante, es el efecto que esto supone sobre el deterioro de la tasa de emancipación de los jóvenes en España y que, según el último estudio del Observatorio de la Emancipación publicado y referente al segundo trimestre de 2019, nos indica que el año concluyó con la menor proporción de jóvenes emancipados de la última década. Solo 18,5 de cada 100 personas entre los 16 y los 29 años están residiendo fuera del hogar de origen y en cinco comunidades (Andalucía, Castilla y León, Castilla-La Mancha y País Vasco), esta proporción no llega ni al 17 % (caída que viene produciéndose de manera más o menos escalonada desde el año 2009).

Cabe colegir, por tanto, que la suma de causas y efectos expuestos está provocando, en parte, la crisis demográfica que estamos sufriendo -solamente paliada en parte por la entrada de extranjeros-, por lo que parecería deseable adelantar la emancipación de los jóvenes mediante políticas activas de vivienda que posibilitaran la creación de nuevos hogares y, por tanto, un adelanto en la edad media de maternidad, situada en este momento por encima de los 32 años.

Enlazando con lo anterior y a modo de ejemplo nos gustaría citar un reciente estudio de la UAB que nos indica que, si el patrón de emancipación en la Comunidad de Madrid fuera el existente

en Francia, se habrían creado 433.000 hogares más respecto a los existentes en la actualidad (Fuente: Centro de Estudios Demográficos UAB), con los consiguientes beneficios tanto individuales como para la sociedad, al atacar frontalmente los problemas señalados.

## **2.-Hipotesis del modelo:**

En función de lo anterior hemos tratado de poner en relación la capacidad real de pago con el precio máximo de una vivienda estándar, en el caso de que la financiación aumentará desde el 75% hasta un máximo del 95% propuesto.

Para ello debemos analizar en primer lugar los precios de la vivienda en España y posteriormente, poner en relación la cuota a pagar hasta el 95% de su precio y constatar que esta queda dentro de los márgenes admisibles, así como estimar el posible número de beneficiarios.

Para el precio de la vivienda nueva hemos utilizado los datos de precios (Precio Tasado de la vivienda de menos de 5 años de antigüedad) del propio Mitma, que ofrece valores de 1.911,6€/m<sup>2</sup> para la vivienda nueva y para una vivienda tipo de 90 m<sup>2</sup> construidos -70 m<sup>2</sup> útiles, dos dormitorios-. Para la vivienda protegida nueva hemos escogido el módulo medio de la ciudad de Madrid (zona B) para una vivienda de 2 dormitorios -70 m<sup>2</sup> útiles-) con plaza de garaje y trastero tanto para VPPB como para VPPL.

<b>Volumen de la ayuda s/precio de la vivienda</b>	<b>Precio</b>	<b>20%</b>
Precio medio vivienda Libre nueva (90 m2 construidos) (Mitma 4T 2019)	172.044,00	34.408,80
Precio medio vivienda VPPB (70 m2u)	136.379,36	27.275,87
Precio medio Vivienda VPPL (70 m2u)	170.474,20	34.094,84

Sobre estas hipótesis de precio final hemos calculado el 20% a garantizar por parte de la Administración para un determinado número de viviendas con distintos porcentajes de tipología de vivienda nueva (libre nueva, VPPB y VPPL). Los porcentajes utilizados en cada una de ellas pueden variar, pero dado que el pasado año el porcentaje de vivienda protegida sobre el total de viviendas iniciadas se situó en el 11,73%, nos ha parecido adecuado mantener esta cifra.

Nº de viviendas		<b>35.000</b>	<b>100.000</b>	<b>250.000</b>	<b>330.000</b>
Vivienda Libre Nueva	88,27%	1.063.094.284,80	3.037.412.242,29	7.593.530.605,71	10.023.460.399,54
VPPB Nueva	5,86%	55.970.089,34	159.914.540,98	399.786.352,46	527.717.985,24
VPPL Nueva	5,86%	69.962.611,68	199.893.176,23	499.732.940,57	659.647.481,55
<b>Importe a Avalar</b>		<b>1.189.026.985,82</b>	<b>3.397.219.959,50</b>	<b>8.493.049.898,74</b>	<b>11.210.825.866,34</b>

El siguiente paso sería comprobar que mediante una garantía de la administración por el 20% del precio de la vivienda, es decir, hasta un total del 95%, el estrés que tendría la renta disponible no superaría los límites recomendados y razonables -un 30% de Tasa de esfuerzo-. Para ello hemos realizado una simulación con el dato de salario bruto medio de 2017-último publicado por el INE y que en la actualidad es de prever superior- y hemos supuesto una unidad familiar de dos personas con ese sueldo. A continuación, mediante las tablas de AEAT y SS hemos obtenido el sueldo neto para dos tramos de edad-las comprendidas entre 25 y 29 años y entre 30 y 34 años- y a este le hemos aplicado el 30% de Tasa de esfuerzo para calcular la cuota máxima a soportar. Posteriormente, y dada una hipoteca a tipo fijo a 30 años con un 2,24% de interés (último dato de la Estadística Registral:1T 2020), hemos hallado el precio máximo de la vivienda.

1.-Franja de Edad 25-29 años:

Salario medio bruto <b>25-29 años</b> (dato INE 2017)	19.847,27
Salario neto/mes (12 mensualidades)	1.357,04
Unidad familiar (personas trabajando)	2,00
Ingresos netos unidad familiar	2.714,08
% Ingresos dedicados a vivienda	30%
Cuota máxima	814,22

Tipo de interés	2,24%
Años	30
Cuota mensual	814,22
Cuota Anual(x12)	9.770,69
95% del Importe de la vivienda (sin iva)	212.000,00

<b>PRECIO TOTAL DE LA VIVIENDA A OPTAR (SIN IVA)</b>	<b>223.157,89</b>
--	-------------------

2.-Franja de edad entre 30-34 años:

Salario medio bruto <b>30-34 años</b> (dato INE 2017)	22.616,45
Salario neto/mes (12 mensualidades)	1.521,30
Unidad familiar (personas trabajando)	2,00
Ingresos netos unidad familiar	3.042,60
% Ingresos dedicados a vivienda	30%
Cuota máxima	912,78

Tipo de interés	2,22%
Años	30
Cuota mensual	912,78
Cuota Anual(x12)	10.953,36
95% del Importe de la vivienda (sin iva)	238.000,00
<b>PRECIO TOTAL DE LA VIVIENDA A OPTAR (SIN IVA)</b>	<b>250.526,32</b>

Llegamos, pues, a la conclusión de que, si estresáramos la renta media española hasta un 95% del precio de la vivienda, la cuota resultante sería asumible para la devolución del préstamo de cualquiera de las viviendas medias nuevas puestas en el mercado: libre nueva y ambas categorías de vivienda protegida y también, para ambos tramos de renta.

### 3.- Estimación de la demanda:

En cuanto a la estimación del potencial número de beneficiarios, hemos supuesto que los jóvenes que se sitúan en la franja de edad entre 25 y 34 años, que están trabajando (dato AEAT) y no están emancipados (dato Observatorio de la emancipación 1º semestre 2019) son los objetivos prioritarios de esta medida.

En esencia, nos encontramos con una masa laboral no emancipada de 1.100.000 personas - descartando los no emancipados mayores de 34 años, que no incluimos en el estudio-, que, suponiendo una compra en pareja, nos llevaría a una cifra cercana a las 550.000 viviendas. Aun siendo cautos y estimando un porcentaje de viviendas que mediante herencias u otro tipo de situaciones quedaran libres y pudieran ocuparse por jóvenes, tanto como por el lado de la renta, desestimando una parte de los trabajadores que no llegarían a la media salarial suficiente para comprar -al menos en los primeros años-, nos encontraríamos con una demanda **solvente** - durante los siete años de vigencia del programa- de viviendas en estas franjas de edad en el entorno de **330.000 viviendas**, demanda cuya principal causa para no hacerlo es la falta de ahorro previo.

Esta cifra debe ser congruente con la previsión de creación de hogares del INE que, en su proyección de hogares del 2018, cifra su número en 120.000 al año -sin contar la demanda extranjera-, es decir, unas 30.000 viviendas por encima de lo entregado el pasado año 2019 (89.467 uds según el colegio de Registradores), y con una demanda embalsada importante, consecuencia de una falta de producción congruente con la creación hogares-que como vemos

ni siquiera ha sido alcanzada en el 2019- y del largo periodo de maduración del producto final- 2,5 a 3 años-.

Esta medida, por tanto, no crearía nueva demanda, que ya existe, sino que únicamente facilitaría la decisión de compra, adelantándola en el tiempo -como muestra de lo anterior, según la Encuesta continua de hogares del INE la proporción de jóvenes que vive con sus padres a cierre de 2019 asciende al 52,8%- posibilitando así un descenso en la edad de emancipación que se aproxime a la media europea -y por ende, también la edad en la que se tienen hijos-.

#### **4.-Impacto sobre el empleo y la recaudación tributaria.**

El empleo se vería afectado muy positivamente incluso en el corto plazo, logrando un aumento en todo el periodo estudiado de hasta 800.000 empleos potenciales, resultado de multiplicar el número de viviendas nuevas estimadas como consecuencia del desarrollo del programa por 2,4 veces -ratio comúnmente aceptado para estimar la creación de empleo por vivienda-.

En el siguiente cuadro se puede apreciar la creación de empleo en las distintas hipótesis de viviendas iniciadas:

Nº de viviendas	<b>35.000</b>	<b>100.000</b>	<b>250.000</b>	<b>330.000</b>
Número de empleos	<b>84.000,00</b>	<b>240.000,00</b>	<b>600.000,00</b>	<b>792.000,00</b>

Asimismo, la recaudación tributaria se vería favorablemente afectada ya que la vivienda, en sus distintos procesos y con las distintas administraciones tributa más de un 25% sobre lo facturado.

#### **RECAUDACION DIRECTA:**

NUMERO DE VIVIENDAS	IMPUESTOS ESTATALES (IVA)	IMPUESTOS DIRECTOS CCAA	IMPUESTOS MUNICIPALES	TOTAL RECAUDACION DIRECTA
35.000	594.513.500,00	107.729.986,56	200.535.348,69	<b>902.778.835,25</b>
100.000	1.698.610.000,00	410.399.948,81	572.958.139,10	<b>2.681.968.087,91</b>
250.000	4.246.525.000,00	1.025.999.872,02	1.432.395.347,75	<b>6.704.920.219,77</b>
330.000	5.605.413.000,00	1.354.319.831,06	1.890.761.859,03	<b>8.850.494.690,09</b>

**RECAUDACION  
INDIRECTA**

NUMERO DE VIVIENDAS	CCAA	ESTATAL	TOTAL RECAUDACION INDIRECTA
35.000	142.922.425,52	550.779.812,98	<b>693.702.238,50</b>
100.000	305.749.800,00	1.573.656.608,52	<b>1.879.406.408,52</b>
250.000	764.374.500,00	3.934.141.521,30	<b>4.698.516.021,30</b>
330.000	1.008.974.340,00	5.193.066.808,12	<b>6.202.041.148,12</b>

Es de destacar que la medida, implementada en forma de avales, en el escenario contemplado -es decir, 330.000 viviendas en total- se realizaría por un importe avalado de 11.210 millones, creando prácticamente 800.000 empleos y una recaudación para las arcas públicas de 15.000 millones de euros.

Incluimos asimismo una distribución del impacto en términos de recaudación tributaria del programa para las viviendas descritas en un horizonte temporal de 7 años:

**RECAUDACION  
DIRECTA:**

AÑO	NUMERO DE VIVIENDAS	IMPUESTOS ESTATALES (IVA)	IMPUESTOS DIRECTOS CCAA	IMPUESTOS MUNICIPALES	TOTAL RECAUDACION DIRECTA
1	35.000	594.513.500,00	107.729.986,56	200.535.348,69	<b>902.778.835,25</b>
2	45.000	764.374.500,00	184.679.976,96	257.831.162,60	<b>1.206.885.639,56</b>
3	50.000	849.305.000,00	205.199.974,40	286.479.069,55	<b>1.340.984.043,95</b>
4	50.000	849.305.000,00	205.199.974,40	286.479.069,55	<b>1.340.984.043,95</b>
5	50.000	849.305.000,00	205.199.974,40	286.479.069,55	<b>1.340.984.043,95</b>
6	50.000	849.305.000,00	205.199.974,40	286.479.069,55	<b>1.340.984.043,95</b>
7	50.000	849.305.000,00	205.199.974,40	286.479.069,55	<b>1.340.984.043,95</b>

**8.814.584.694,57**

**RECAUDACION INDIRECTA**

AÑO	NUMERO DE VIVIENDAS	CCAA	ESTATAL	TOTAL RECAUDACION INDIRECTA
1	35.000	142.922.425,52	550.779.812,98	<b>693.702.238,50</b>
2	45.000	137.587.410,00	708.145.473,83	<b>845.732.883,83</b>
3	50.000	152.874.900,00	786.828.304,26	<b>939.703.204,26</b>
4	50.000	152.874.900,00	786.828.304,26	<b>939.703.204,26</b>
5	50.000	152.874.900,00	786.828.304,26	<b>939.703.204,26</b>
6	50.000	152.874.900,00	786.828.304,26	<b>939.703.204,26</b>
7	50.000	152.874.900,00	786.828.304,26	<b>939.703.204,26</b>

**6.237.951.143,64**

**5.-Horizonte temporal.**

Por otra parte, el desembolso de los avales se efectuaría en el momento de entrega de las viviendas, es decir, con un mínimo de veinte meses después del establecimiento de la medida y la firma del contrato de compraventa por parte del comprador, que es, en la actualidad, el periodo de maduración de una promoción inmobiliaria.



### **6.-Riesgos para la Administración.**

Los riesgos asumidos se supeditan a un posible default por parte del prestatario -recordemos que estamos aumentando la LTV a personas solventes-que, en el peor de los casos, es decir, la tasa alcanzada en 2014, nunca superó, para los préstamos hipotecarios, el 6,32%.

Entendemos pues, que los beneficios en términos de empleo, recaudatorios y sociales, superan en mucho los posibles costes, que en este caso se supeditarían a una probabilidad de default muy baja, en el peor de los escenarios ya que no es probable que este se produzca en el momento cero de la hipoteca. En cualquier caso, y una vez puesta en marcha la iniciativa, el riesgo podría transferirse a la iniciativa privada como un producto financiero más.

### **7.-Estructura del producto:**

#### **Definición:**

El producto realizará una cobertura de seguro para hipotecas residenciales que protege al banco de pérdidas crediticias derivadas de la insolvencia del prestatario.

#### **Principios**

- Cubre la primera pérdida de préstamos hipotecarios residenciales con LTV > 75%.
- El objetivo es que el perfil de riesgo de un préstamo hipotecario con LTV > 75% (avalado) sea asimilable al de uno con LTV = 75%.
- Cobertura limitada a préstamos finalizados a la compra de primera vivienda.
- LTV calculado teniendo en cuenta el mínimo entre precio de compraventa y valor de tasación.
- LTV menor o igual a 95%.
- Afianzamiento de todas las nuevas operaciones con LTV >75% que cumplan con la política de suscripción.
- El importe máximo de la indemnización es  $(LTV \times 95\% - 75\%) \times$  importe original préstamos.
- Duración de la cobertura: variable (máximo 10 años, aunque puede ser para toda la vida de la operación si fuera un requerimiento regulatorio).
- La liquidación del siniestro se realiza una vez finalizado el proceso de ejecución con la venta del inmueble (el Ministerio realiza un pago a cuenta 24 meses después del primer impago si el proceso de ejecución no estuviera finalizado).

#### **Ventajas para el cliente:**

- Facilita el acceso al mercado hipotecario a personas solventes con capacidad de devolución de la deuda pero no de ahorro.
- Evita la financiación a corto (préstamo puente), normalmente con costes más altos y que a su vez aumenta el endeudamiento total, lo cual repercute en que la Tasa de esfuerzo sobrepase los límites considerados sanos para la economía familiar.

### **Ventajas para la entidad bancaria**

- Transferencia real de riesgo. Garantía a primer requerimiento y cubre la primera pérdida.
- Menor requerimiento de capital regulatorio.
- Menor nivel de provisiones.
- Elegibilidad para la emisión de cedulas hipotecaria.
- Mejora crediticia para el proceso de titulización.

### **Implementación**

- Para la tarificación, el Ministerio necesita conocer la política de riesgo del banco (admisión, seguimiento, recuperación) y el comportamiento histórico de toda la cartera hipotecaria.
- El banco y el Ministerio tienen que consensuar los criterios de elegibilidad para el afianzamiento de préstamos.
- El banco opera en “política delegada” y remite mensualmente al Ministerio el listado de préstamo avalados (se emiten certificados individuales).
- El pago de la indemnización está sujeto al estricto cumplimiento de los criterios de elegibilidad.
- El Ministerio realiza un control de calidad sobre muestras de la cartera avalada para garantizar la minimización de errores operativos que puedan implicar el riesgo de inelegibilidad.
- Se puede garantizar la “certeza de la cobertura” a través de la validación de los criterios de elegibilidad antes de la emisión de póliza (encareciendo el coste de la cobertura y alargando los tiempos de repuesta a los clientes).

### **Gestión**

- Mensualmente el banco comunicará el listado de nuevos préstamos incluidos en el programa de avales.
- Mensualmente el banco comunicará también el saldo pendiente y la situación deudora (situación y número de cuotas impagadas) de cada préstamo avalado.
- En caso de reclamación el banco proporcionará toda la información del préstamo en el momento de la concesión y la justificación del cálculo de la pérdida.