

Comprendiendo el desafío: cambio en los sistemas de Vivienda

Housing Rights Watch – FEANTSA taller de expertos
Madrid, 13 de junio de 2014

Christophe ANDRÉ
OECD Departamento de Economía



Outline of the presentation

El boom de la financiación de viviendas previo a la crisis

- La caída de las tasas de interés y las innovaciones en el mercado de hipotecas avivaron el boom
- Deuda de los hogares
- Financiación de las hipotecas

Dinámicas del mercado de la vivienda

Tras la crisis económica y financiera global

- Precios de la vivienda y de la construcción
- Atrasos y ejecuciones hipotecarias

Hasta qué punto es la vivienda asequible?

Algunas lecciones aprendidas de la crisis

- Financiación de la vivienda
- Otros escenarios en política de la vivienda

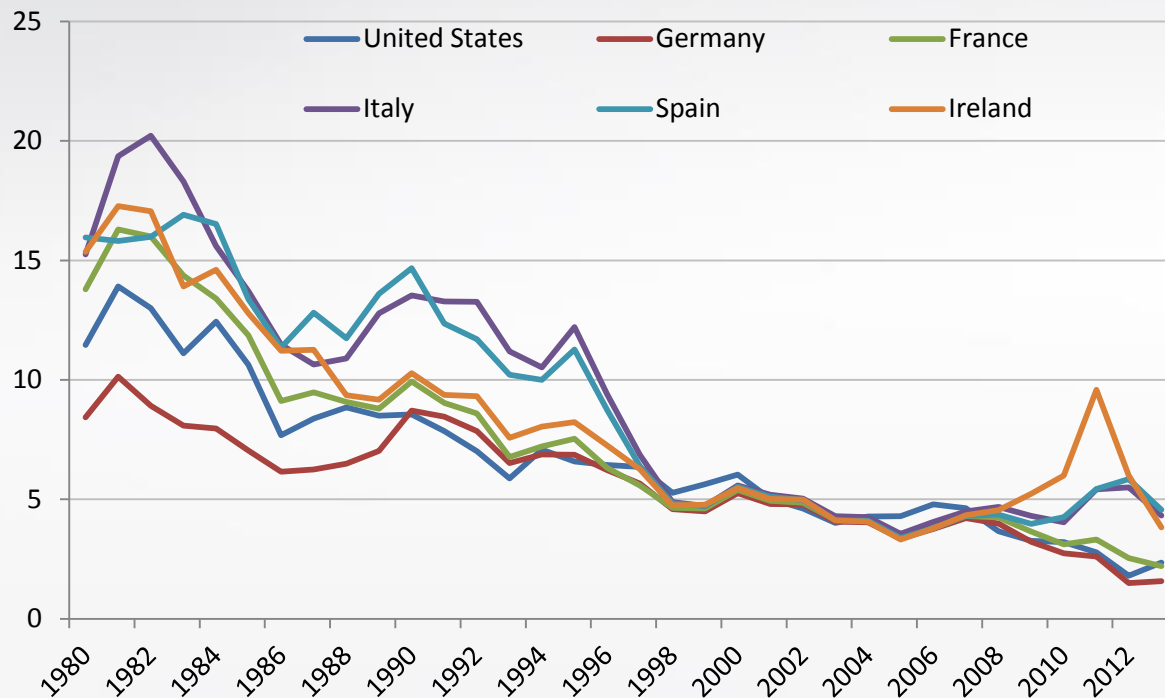
Conclusiones

El boom de la financiación de vivienda



El índice de interés descendió espectacularmente

Índice de interés nominal a largo término (bonos del Estado a 10 años)



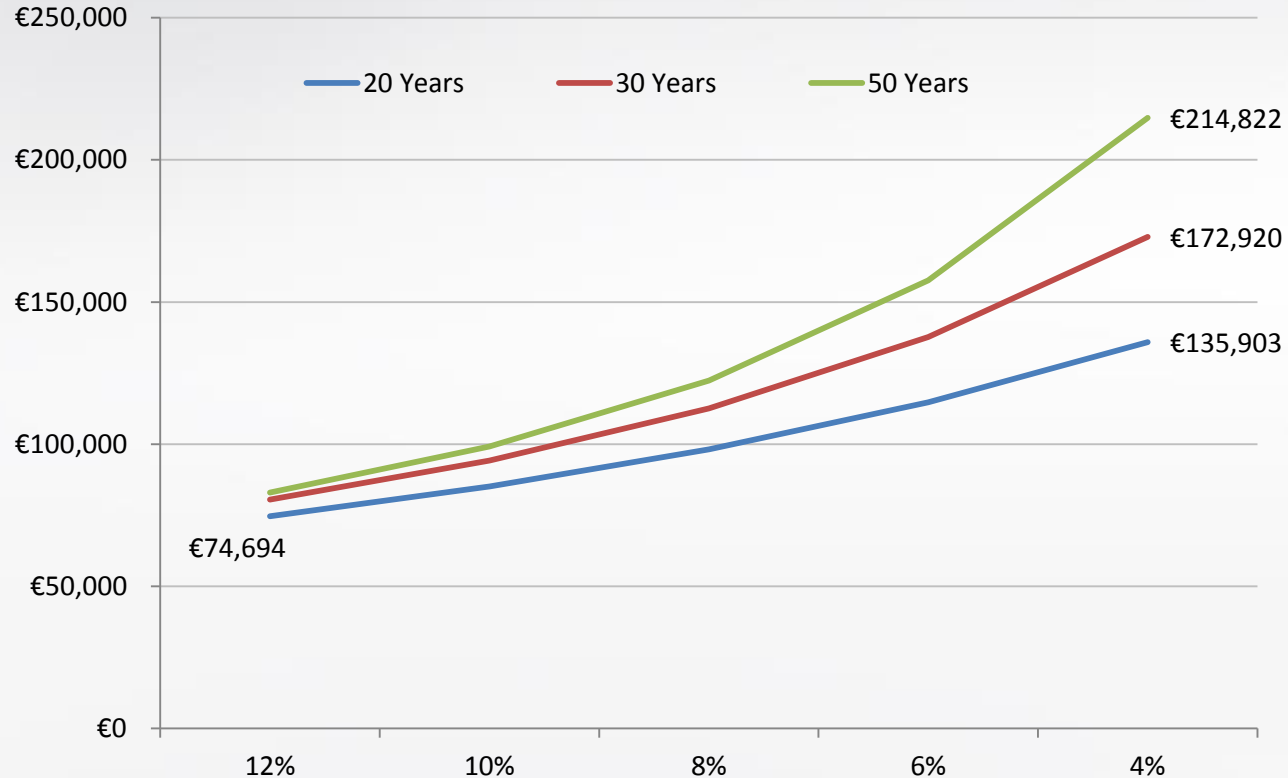
Source: OECD Economic Outlook database.

Las innovaciones en el mercado de hipotecas prosperaron durante el boom

- Extensión de los términos de préstamo
- Aumento de la participación de las hipotecas con tasa regulable
- Índice de préstamo – valor más alto
- Préstamos de amortización diferida (interés exclusivo, reembolso flexible...)
- Retirada de políticas para la equidad en vivienda (refinanciación de la retirada en efectivo, préstamos para la equidad en vivienda,...)
- Préstamos de alto riesgo (y generalmente estándares de préstamo más débiles)
- Securización

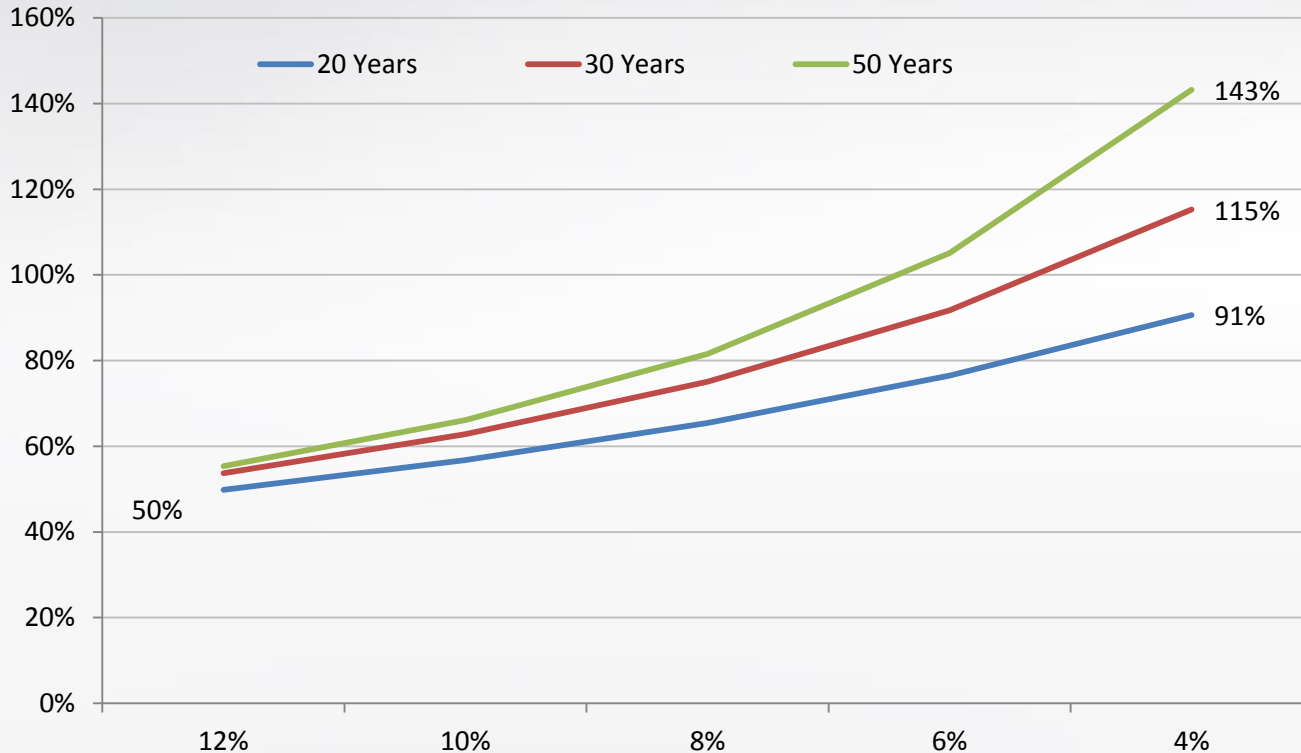
Un índice de hipoteca bajo permite préstamos más largos

Capital correspondiente a una anualidad de €10,000



Los depósitos altos excluyen cada vez más a las personas que compran su primera vivienda

Depósito (% de ingreso anual); Ingreso anual = €30,000; LTV=80%



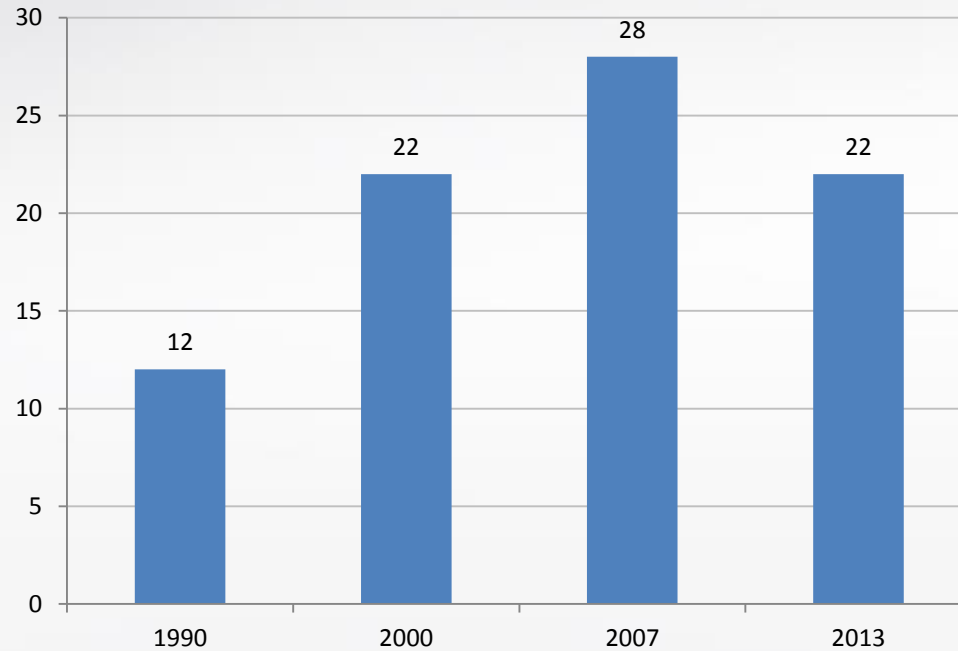
Participación de todas las ventas de hipoteca reguladas, representada por los productos de alto riesgo en Reino Unido en 2007

- 49% Ingreso no verificado
- 32% Interés exclusivo
- 28% Tasa préstamo – ingreso de 3.5 o más
- 14% Tasa préstamo – ingreso de 90% o más
- 4% Préstamos a individuos con historiales de crédito problemáticos

Source: FSA

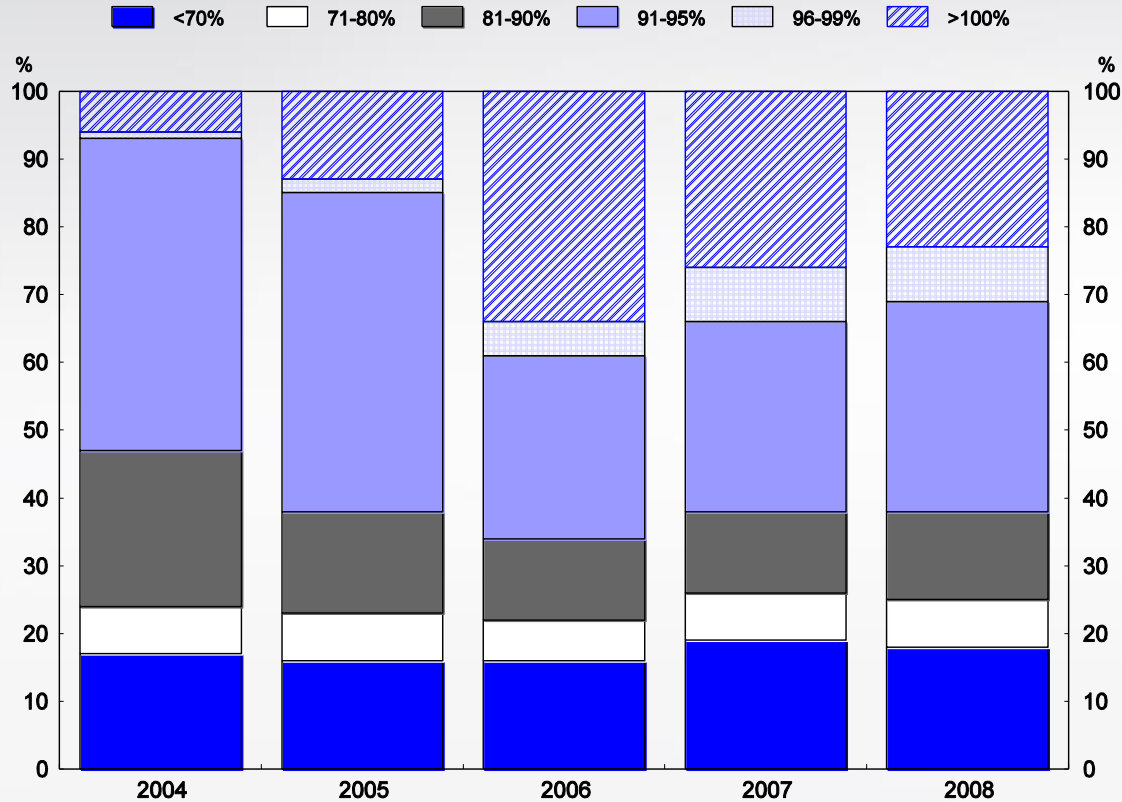
Tiempo medio de nuevas hipotecas en España

años



Source: IMF and Bank of Spain.

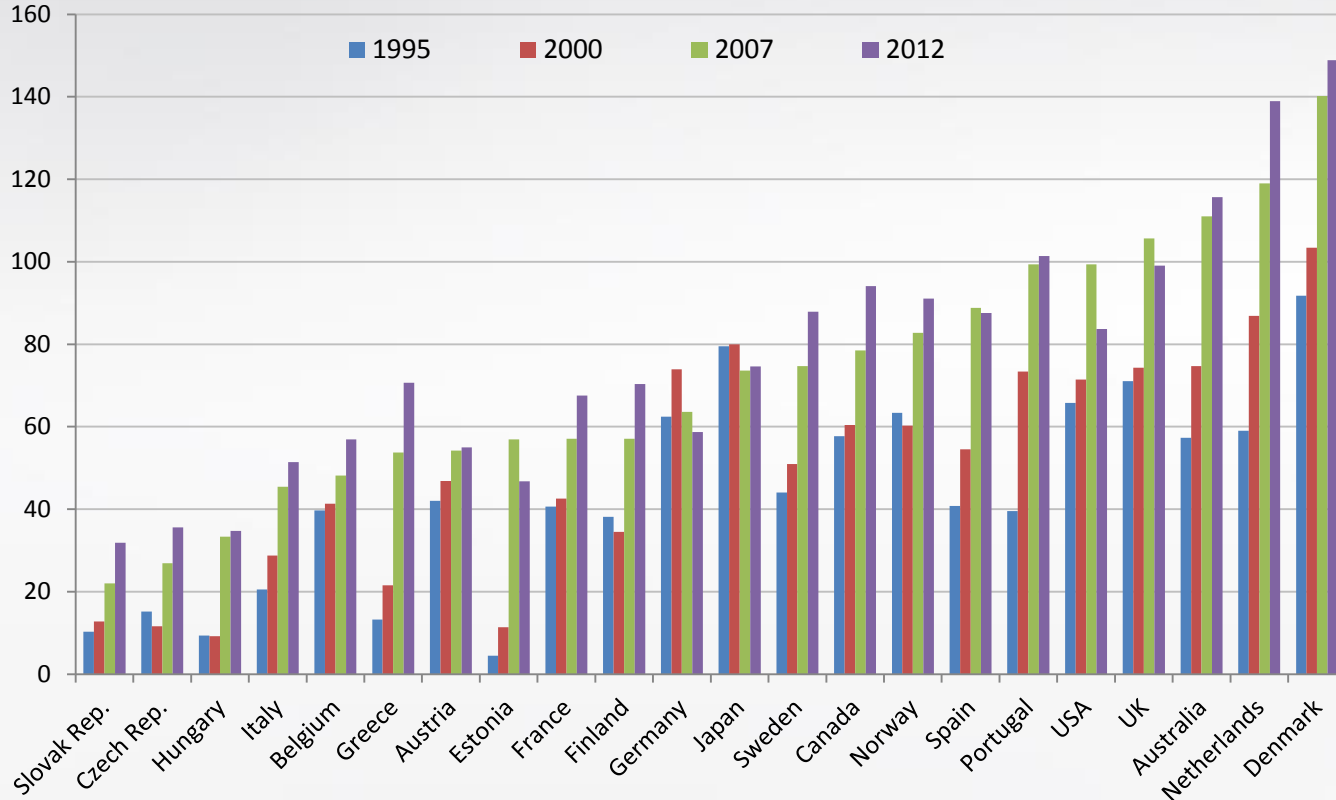
Relación préstamo – valor de la primera vivienda en Irlanda



Source: Department of environment, Heritage and Local Government.

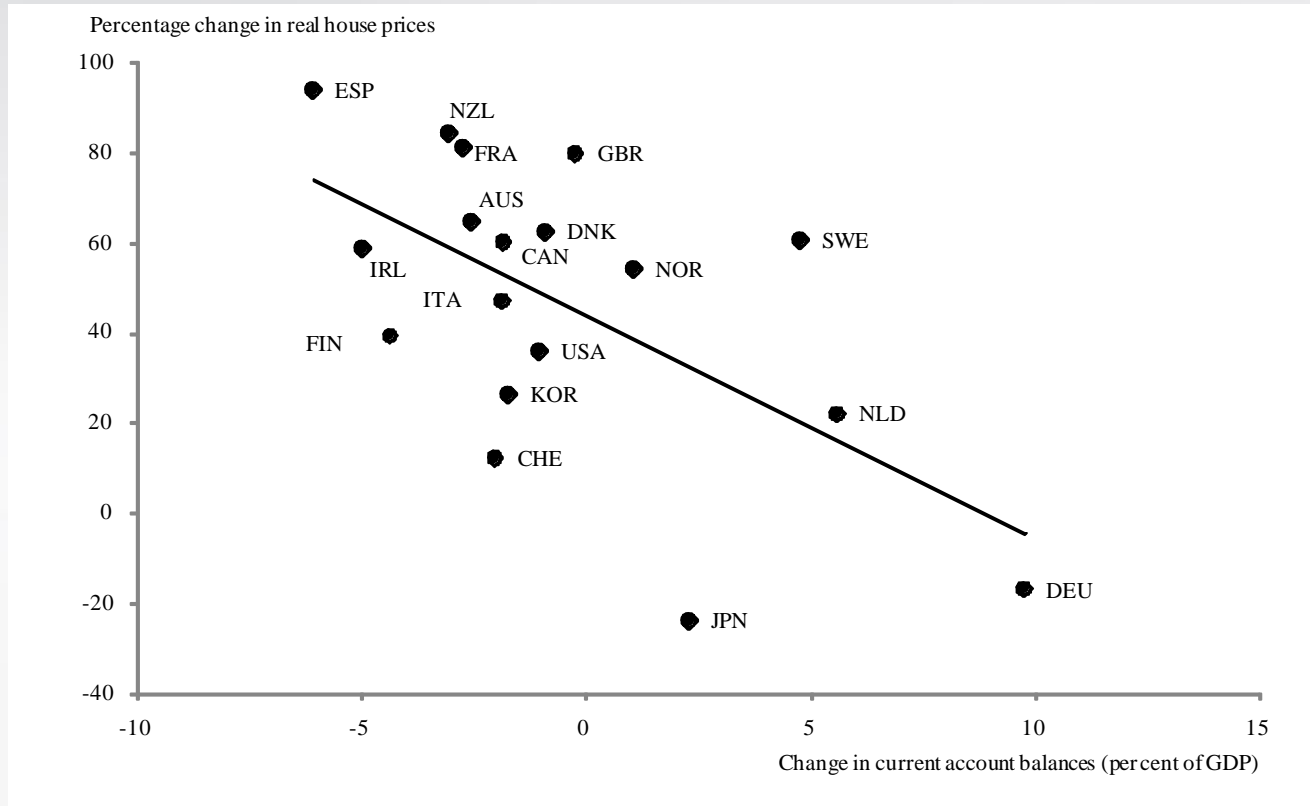
Deuda bruta de los hogares

Porcentaje del PIB



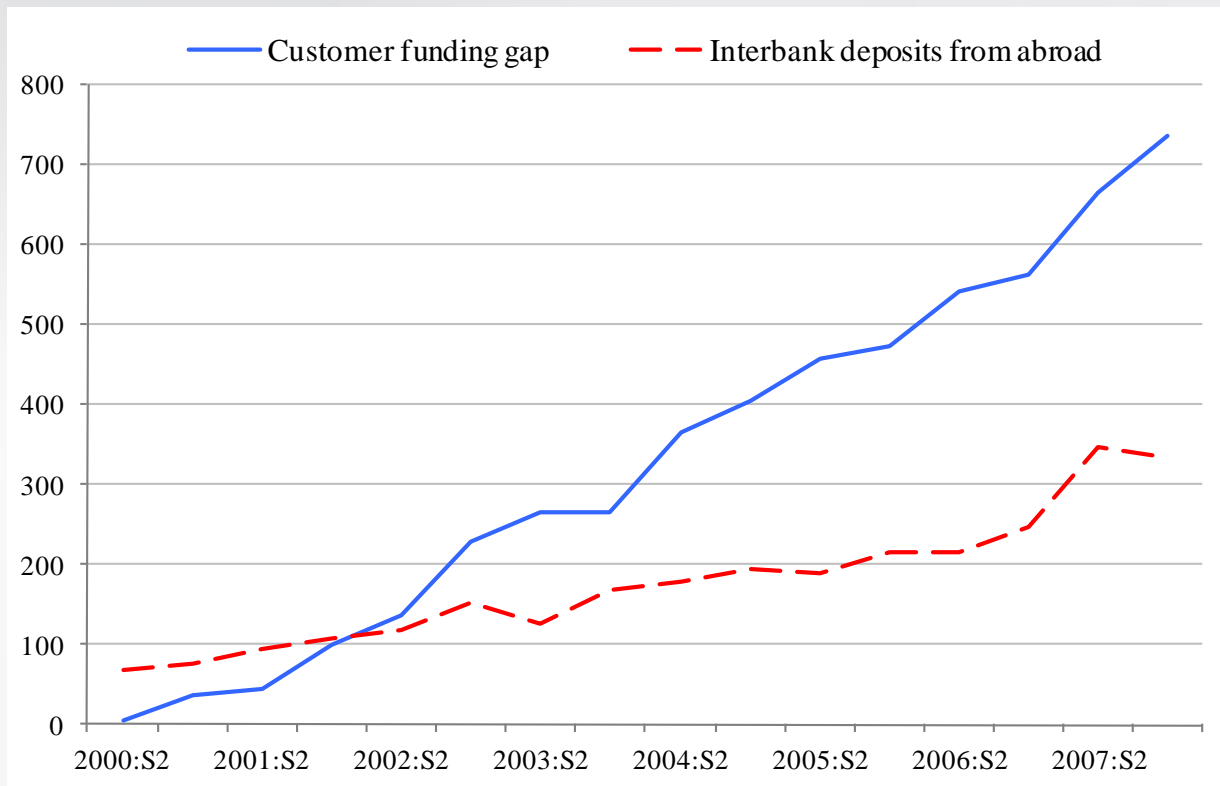
Source: OECD Economic Outlook database.

Cambios en los precios reales de la vivienda y cuentas de balanzas actuales 2000-2007



Financiación de las hipotecas antes de la crisis: Reino Unido

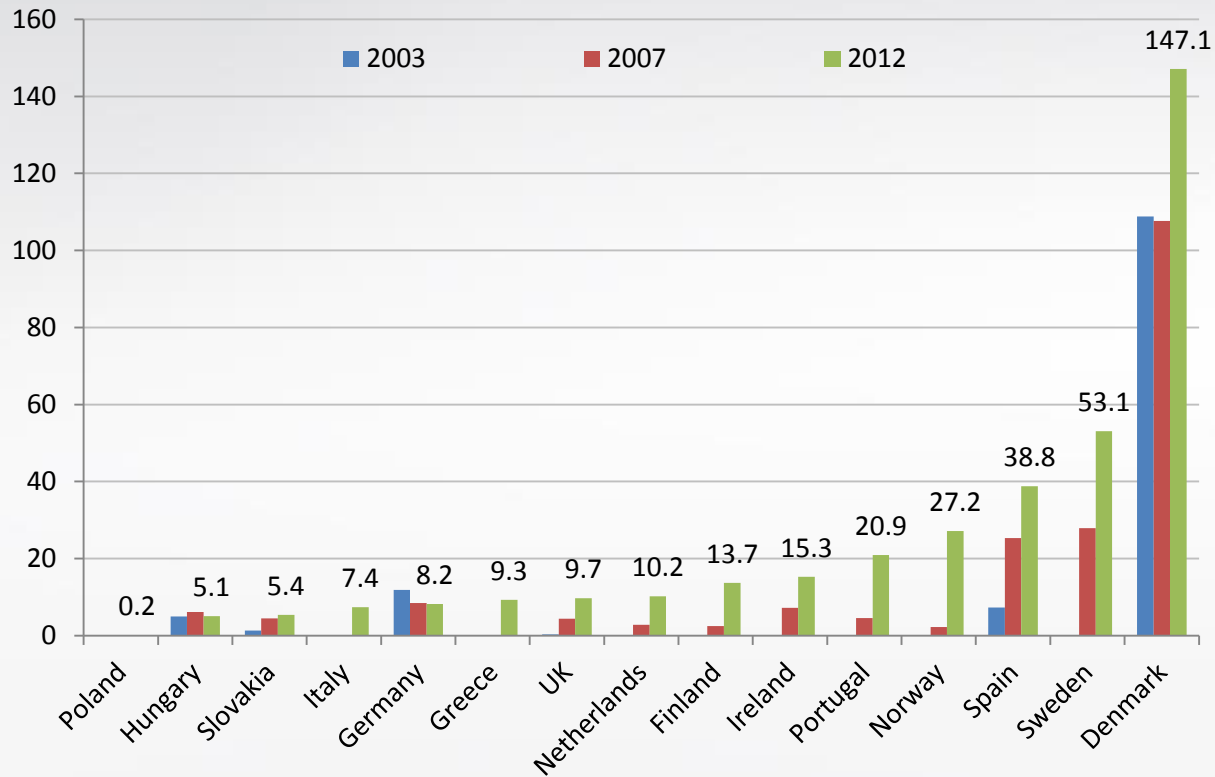
Interrupción de la financiación de los bancos en Reino Unido (£ billiones)



Source: Bank of England.

Bonos cubiertos pendientes (respaldados por hipotecas)

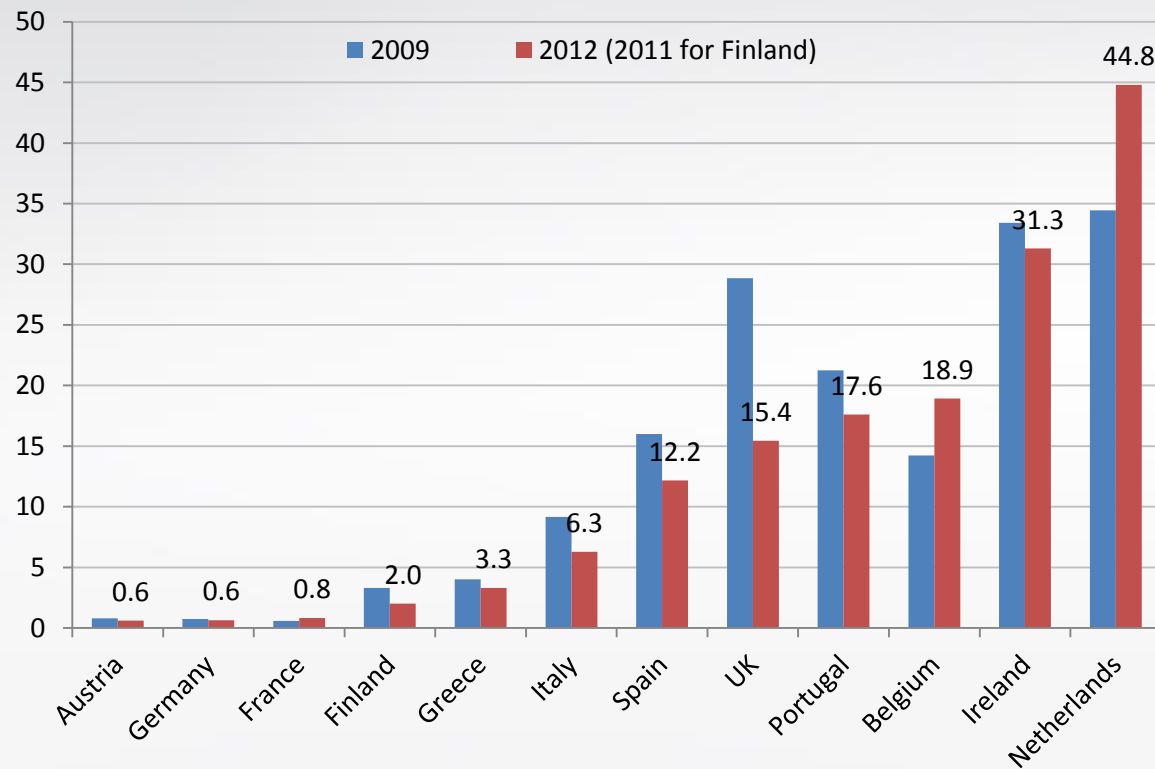
Porcentaje del PIB



Source: European Mortgage Federation.

Títulos residenciales pendientes respaldados por hipoteca

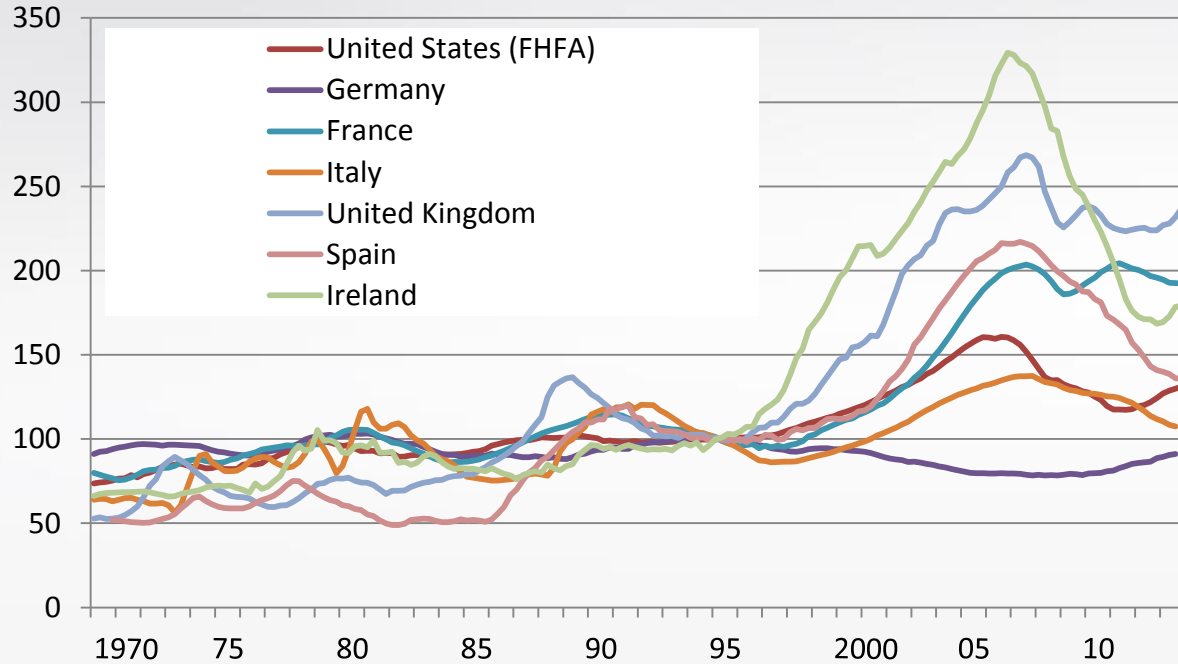
Porcentaje del PIB



Source: European Mortgage Federation.

Un ciclo excepcional

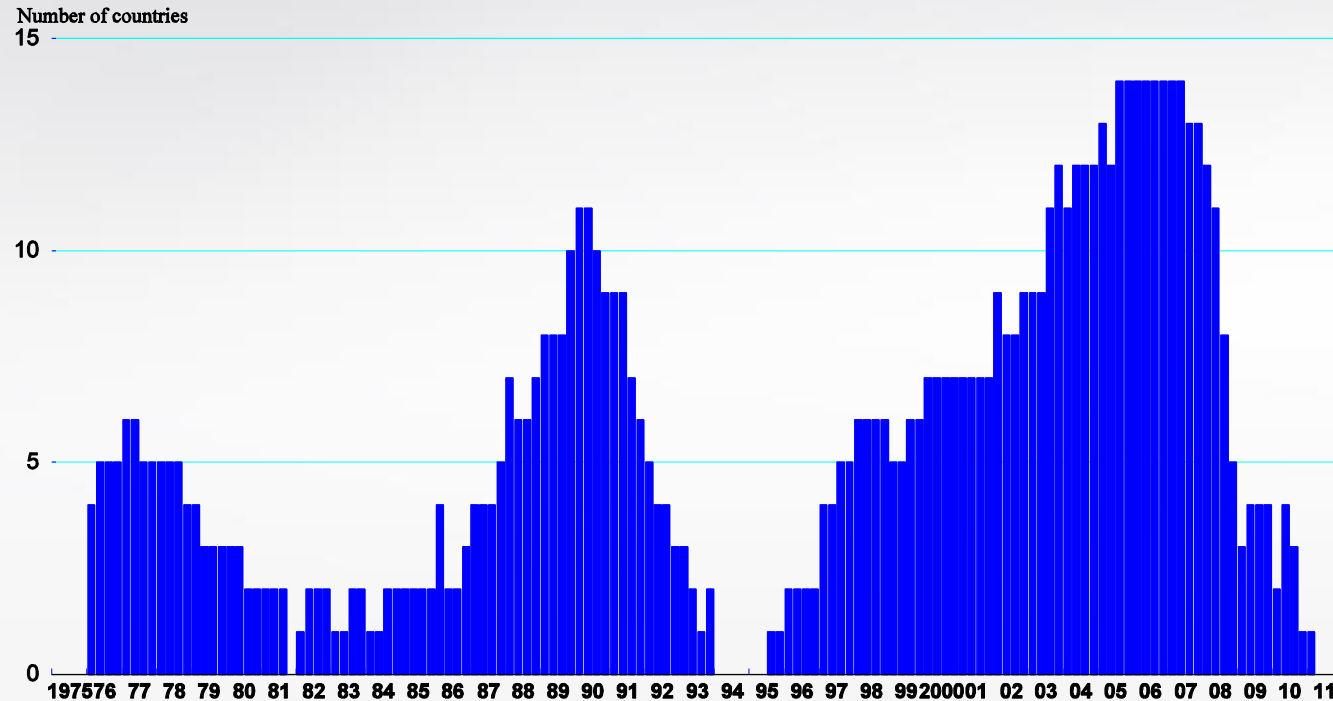
Precios reales de la vivienda, 1995 = 100



Source: OECD and national sources.

Sincronización internacional durante el boom

Nº de países (sobre 18) con un incremento de los precios reales mayor al 25% sobre previsiones a 5 años

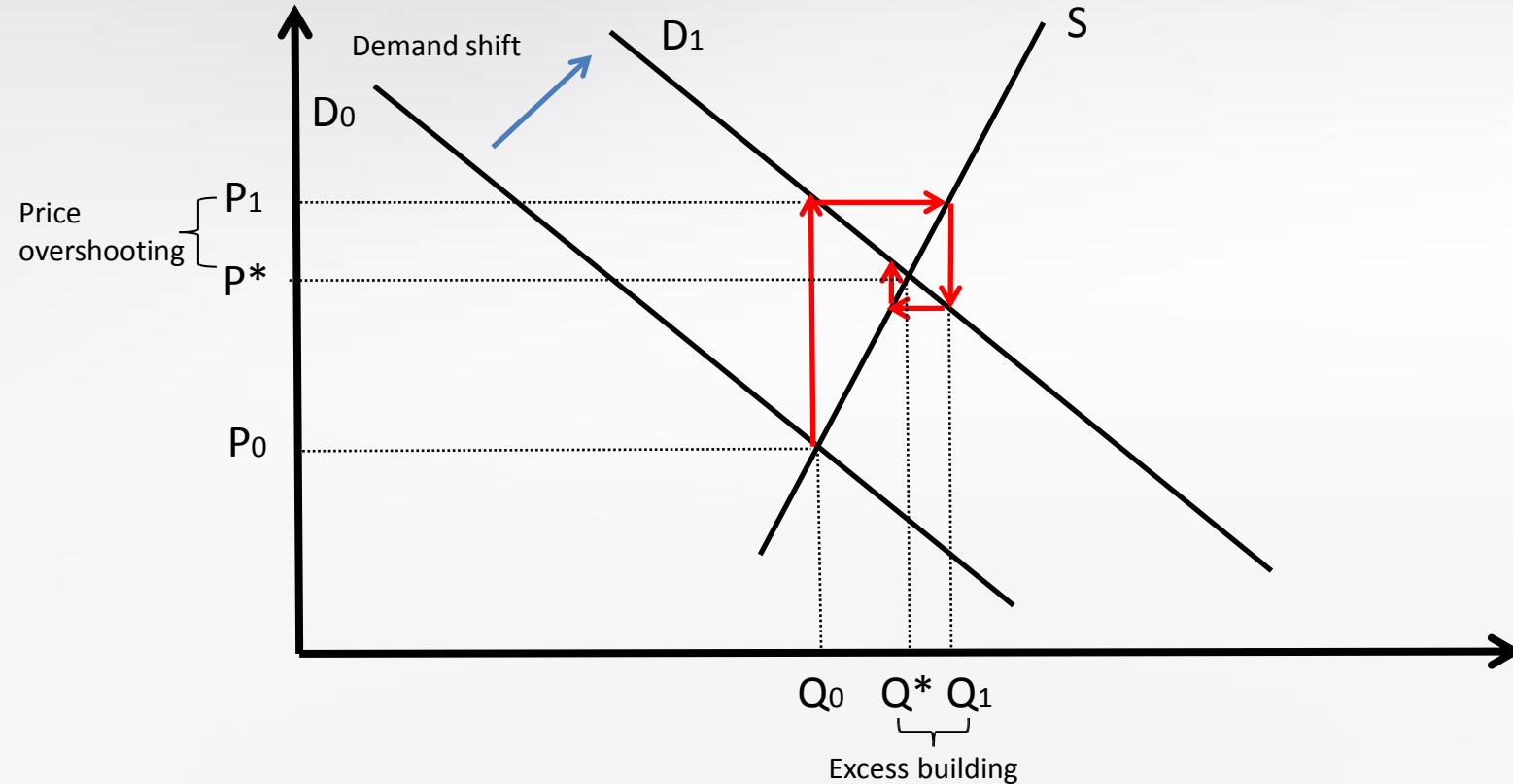


Source: OECD calculations.

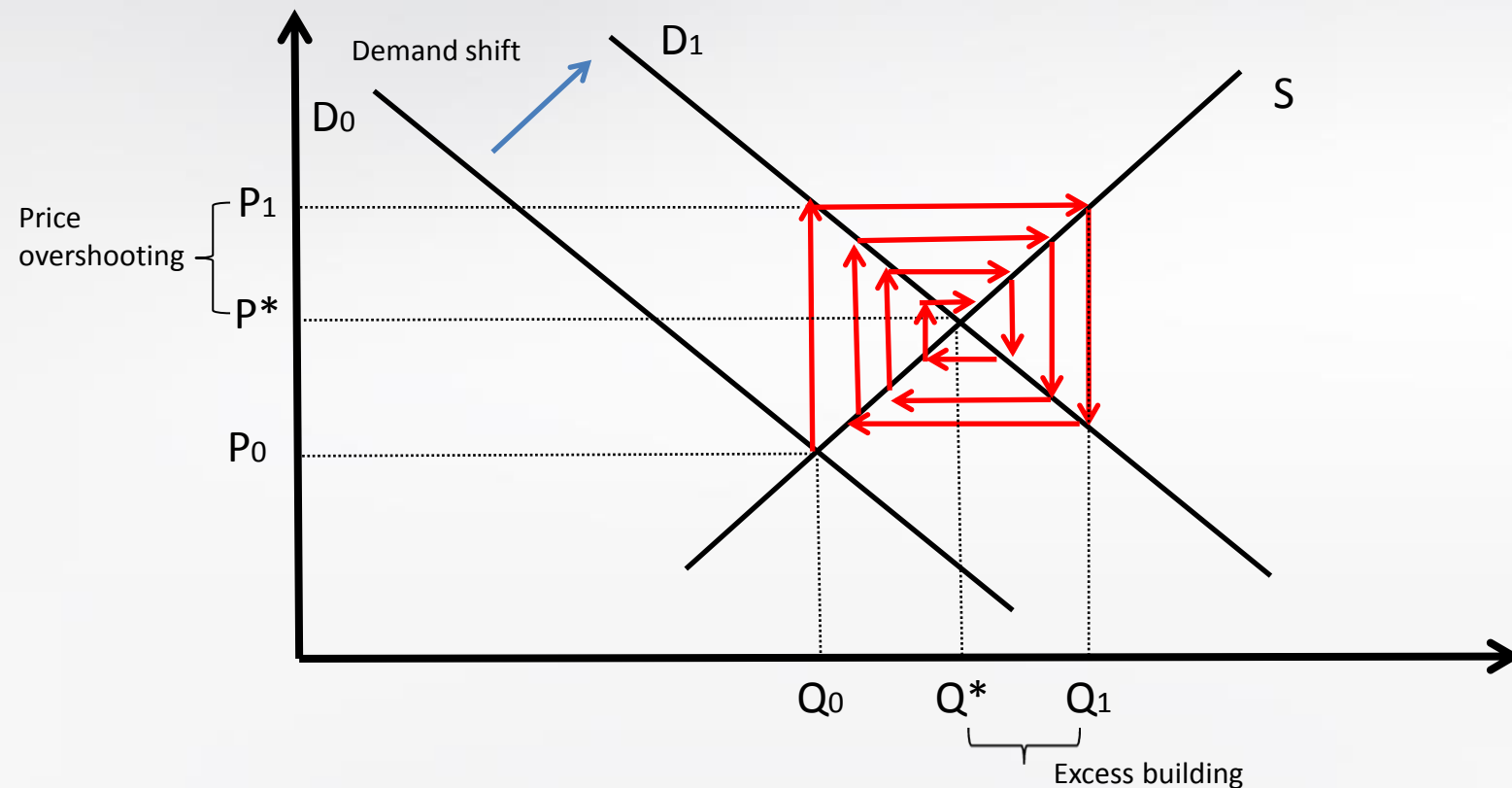
Dinámicas del precio de la vivienda



Dinámicas del mercado de la vivienda: elasticidad de baja provisión



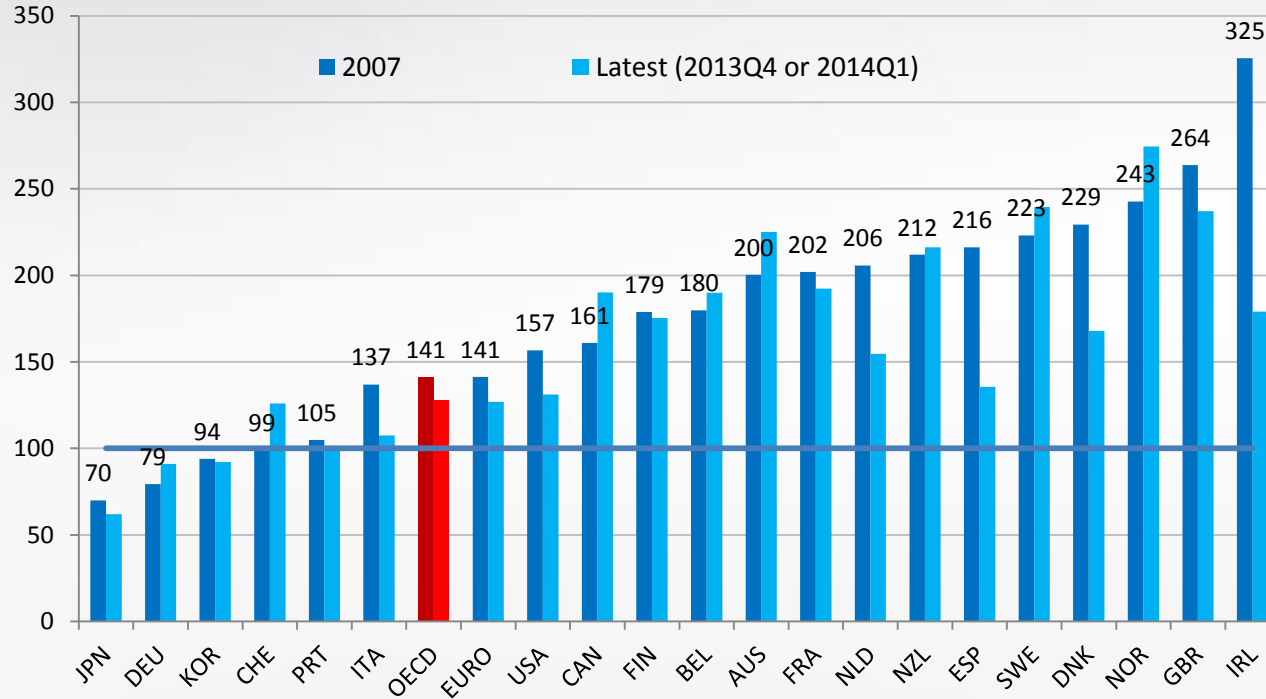
Dinámicas del mercado de la vivienda: elasticidad de alta provisión



Tras la crisis financiera y económica global

Los precios de la vivienda han caído en muchos países

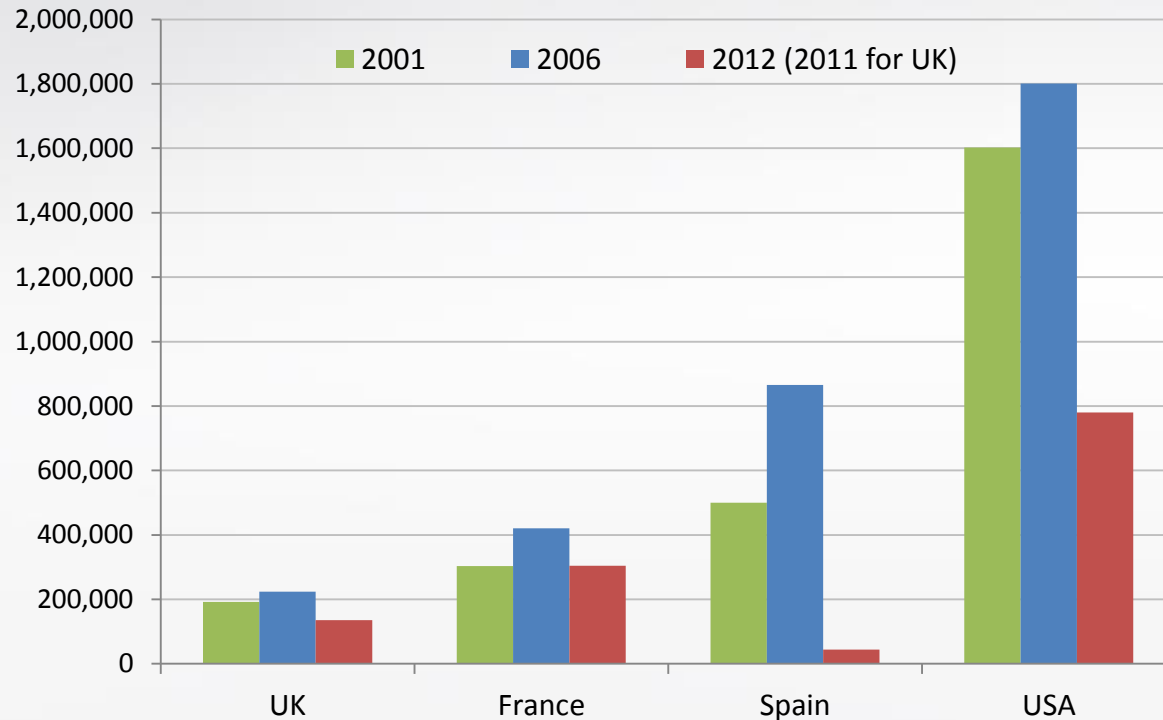
Precios reales de la vivienda, 1995 = 100



Source: OECD and national sources.

El sector de la construcción ha colapsado en muchos países

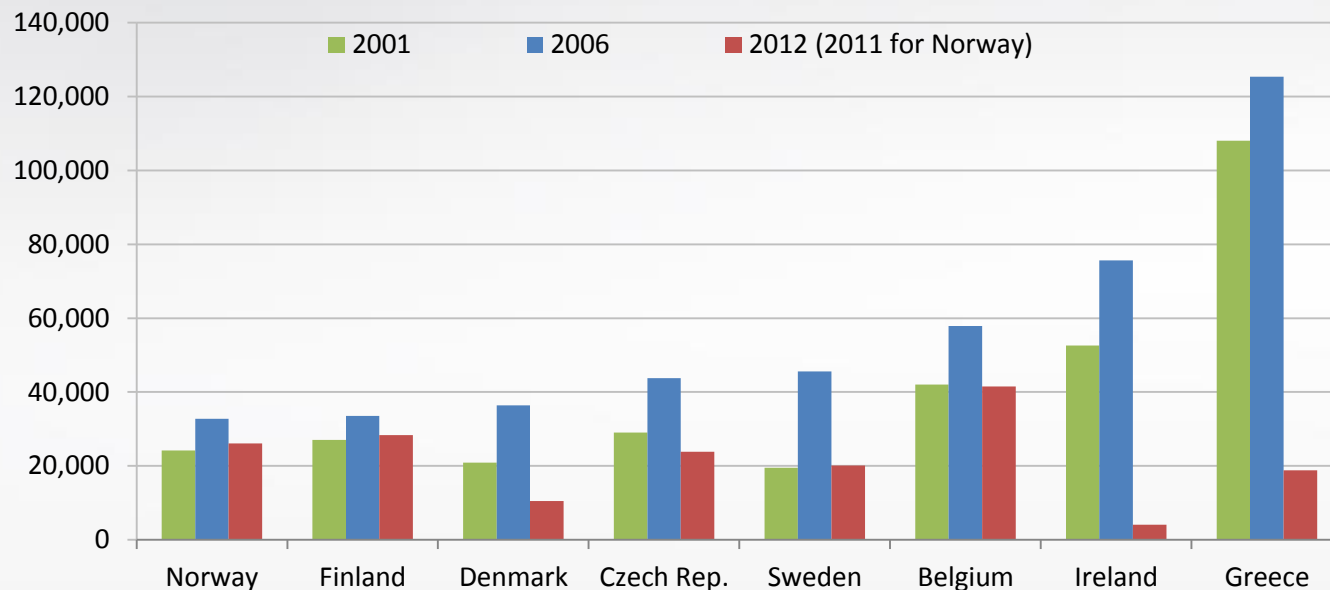
Viviendas comenzadas



Source: European Mortgage Federation.

El sector de la construcción ha colapsado en muchos países

Viviendas comenzadas

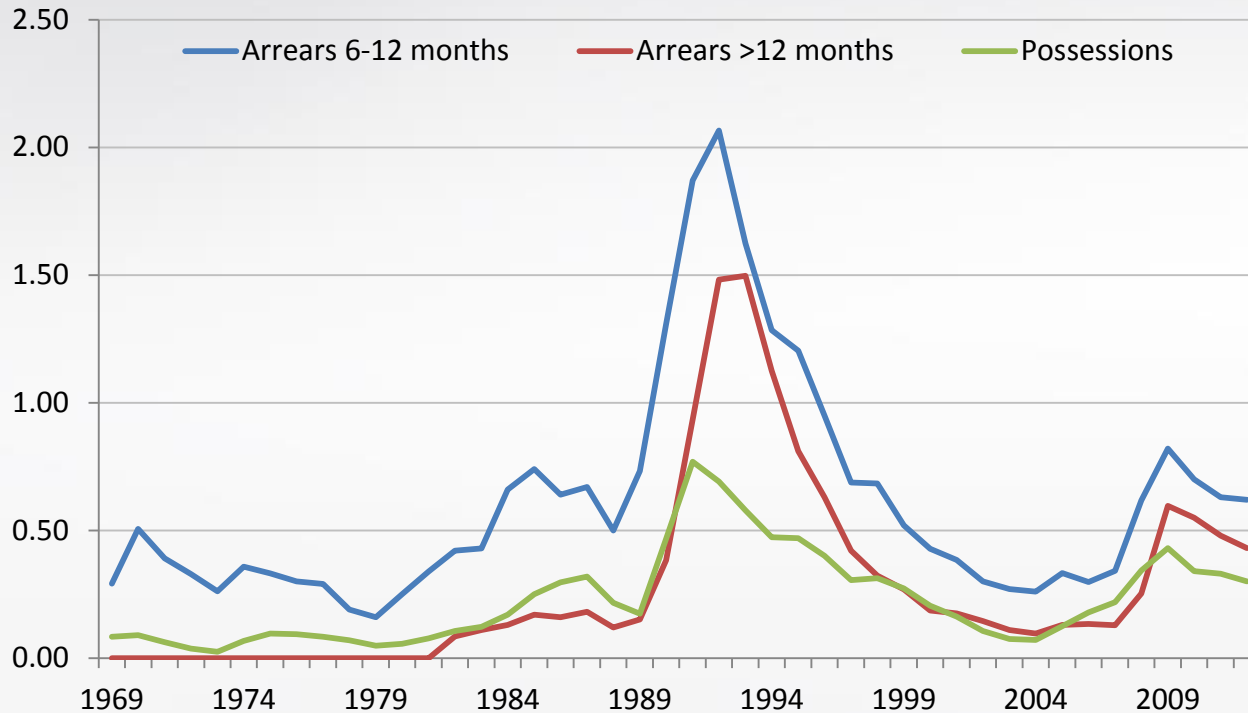


Note: Housing completions for Ireland in 2001.

Source: European Mortgage Federation.

Retrasos y propiedades en Reino Unido

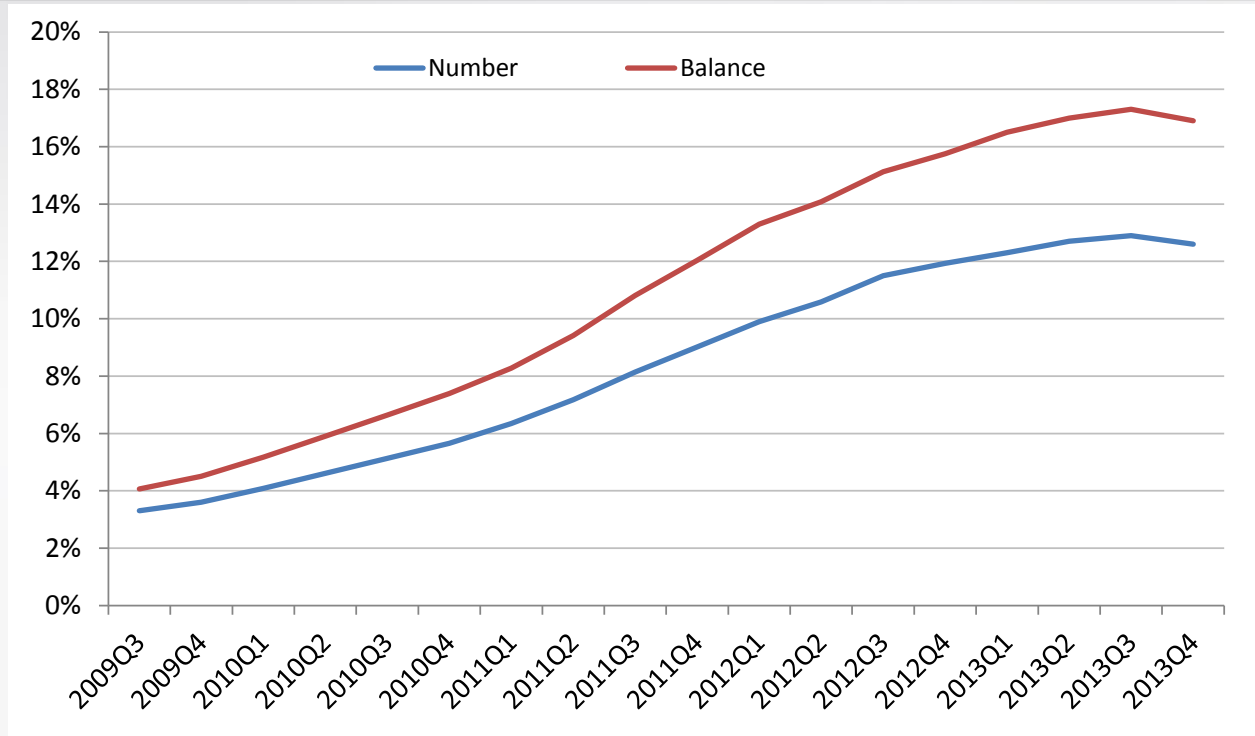
Porcentaje de hipotecas pendientes



Source: Council of Mortgage Lenders.

Retrasos en Irlanda

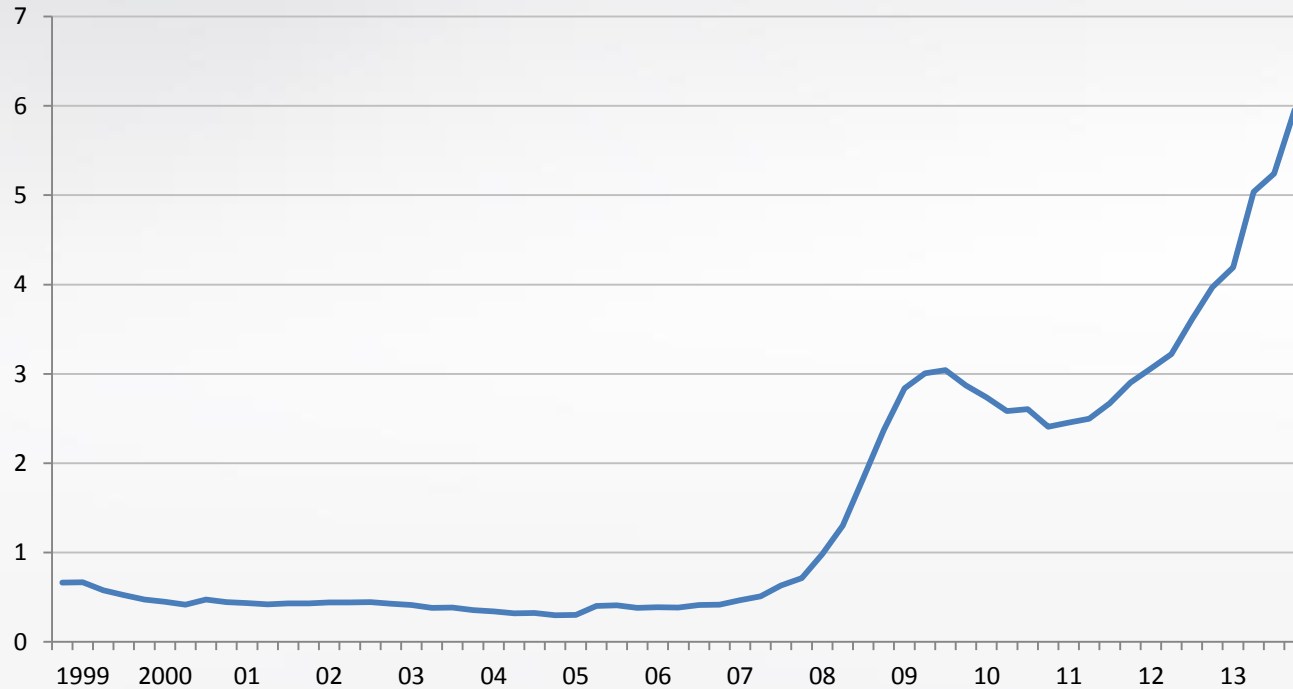
Porcentaje de cuentas de préstamo con retrasos de más de 90 días



Source: Central Bank of Ireland.

Retrasos en España

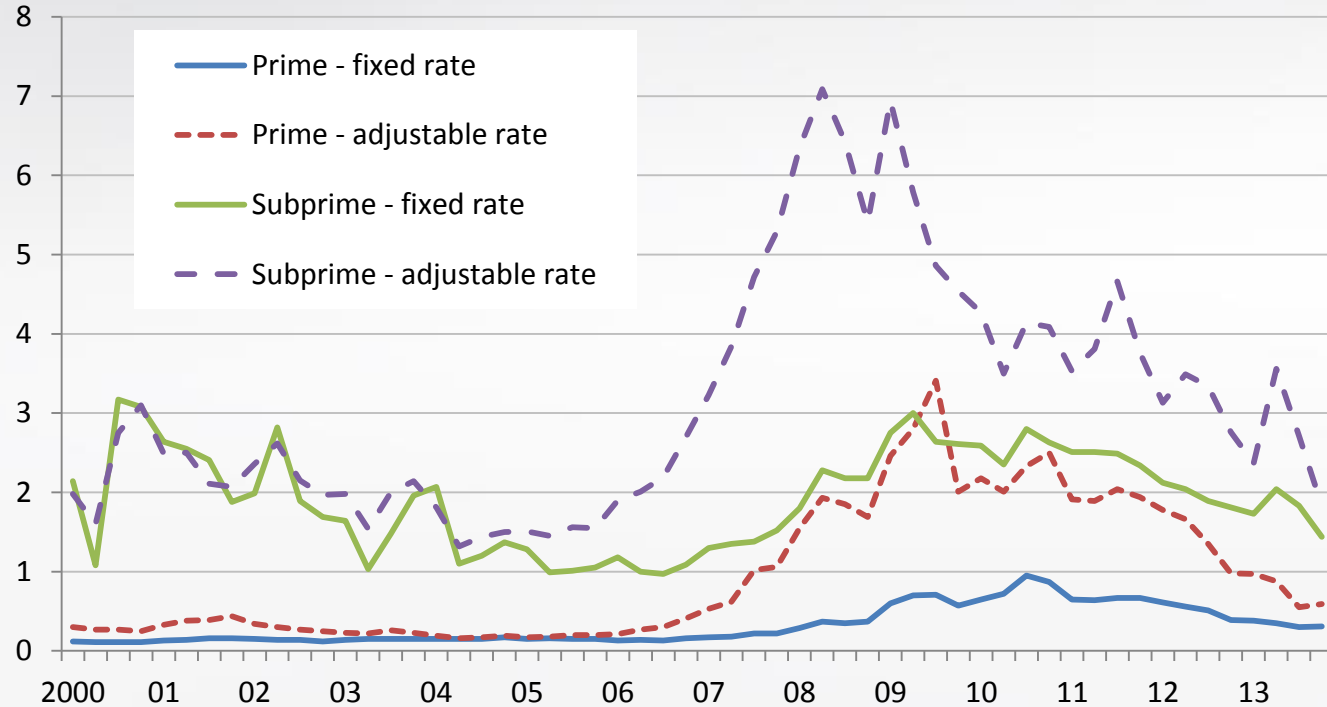
Porcentaje de préstamos para la compra de vivienda no cumplidos (>30 días de retraso)



Source: Bank of Spain.

Ejecuciones hipotecarias en el mercado de alto y de bajo riesgo de EE.UU.

Porcentaje de ejecuciones hipotecarias comenzadas por trimestre

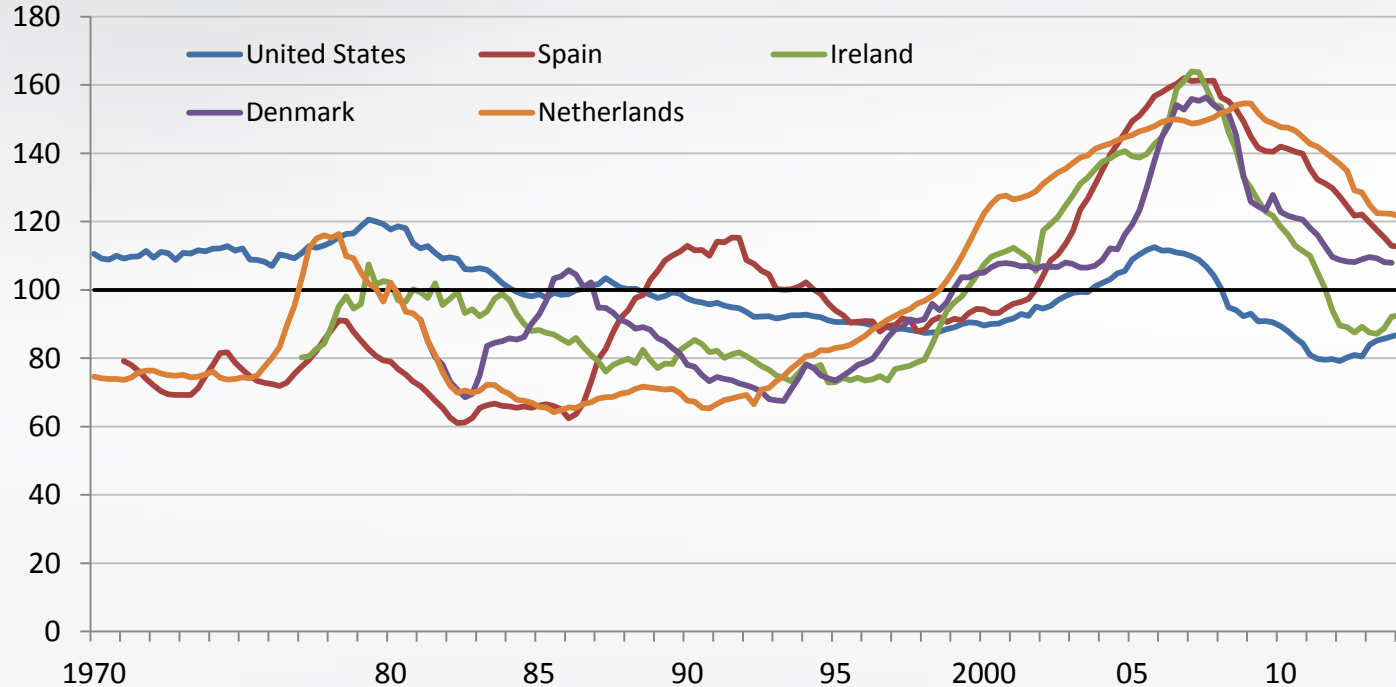


Source: Datastream.

Hasta qué punto es asequible la vivienda?

En algunos países los precios bajan en relación a los ingresos

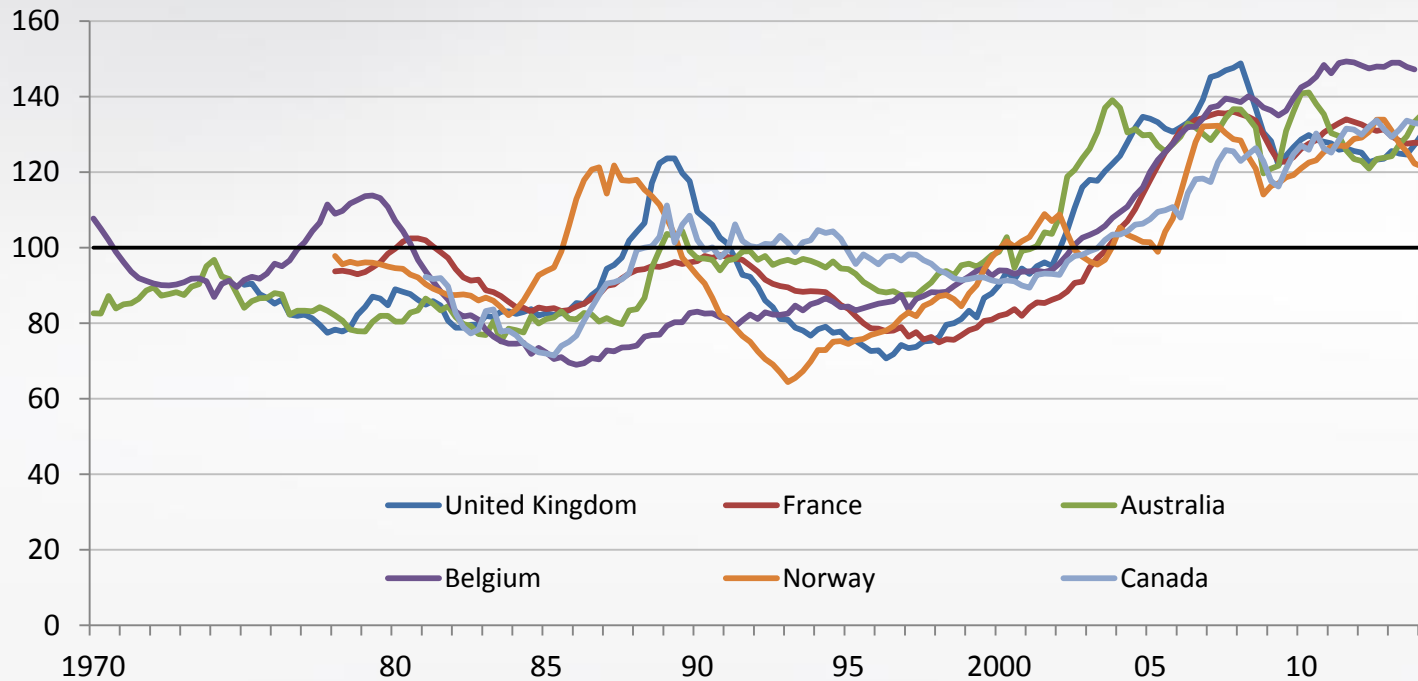
Relación precio – ingresos, promedio a largo término= 100



Source: OECD calculations.

Relación precio – ingresos permanece alta en algunos países

Relación precio – ingresos, promedio a largo término= 100



Source: OECD and national sources.

Índice de los costes de la vivienda sobrecargado por el estatus de tenencia, 2012

Porcentaje de la población viviendo en hogares donde el coste de la vivienda sobrepasa el 40% de los ingresos disponibles

Source: Eurostat.

	Total population	Owner occupied, with mortgage or loan	Owner occupied, no outstanding mortgage or housing loan	Tenant — rent at market price	Tenant — rent at reduced price or free
EU-28 ⁽¹⁾	11.2	8.3	6.8	26.2	11.7
Euro area ⁽¹⁾	11.7	8.9	5.3	26.5	11.9
Belgium	11.0	3.6	3.9	37.4	15.1
Bulgaria	14.5	8.0	13.5	48.2	19.7
Czech Republic	10.0	4.0	6.8	28.2	20.9
Denmark ⁽²⁾	18.2	9.6	8.5	33.9	50.4
Germany	16.6	11.9	10.2	23.7	19.4
Estonia	7.9	8.4	6.4	27.9	9.4
Ireland
Greece	33.1	21.6	29.1	53.0	42.1
Spain	14.3	15.0	4.3	50.4	13.0
France	5.2	1.4	0.5	16.2	8.6
Croatia	6.8	13.6	5.9	33.1	9.3
Italy	7.9	5.6	2.3	33.5	9.7
Cyprus	3.3	4.0	0.2	19.9	1.1
Latvia	11.2	21.0	9.1	18.0	12.1
Lithuania	8.9	6.8	7.6	55.7	17.4
Luxembourg	4.9	1.1	0.6	17.1	1.7
Hungary	13.5	28.1	7.4	38.9	19.3
Malta	2.6	4.1	1.4	21.1	3.1
Netherlands	14.4	13.0	3.8	19.7	0.0
Austria	7.0	2.6	2.0	17.3	7.1
Poland	10.5	12.7	8.5	27.1	14.5
Portugal	8.3	7.2	2.8	35.9	5.6
Romania	16.5	42.1	15.7	76.3	21.4
Slovenia	5.2	8.7	2.8	26.6	6.1
Slovakia	8.4	24.8	5.7	15.1	8.7
Finland	4.5	2.5	2.6	11.8	9.1
Sweden ⁽²⁾	7.6	3.7	11.3	16.7	20.3
United Kingdom	7.4	5.1	1.7	23.1	7.4
Iceland	9.0	7.7	4.0	18.1	14.0
Norway	9.9	8.5	3.8	30.9	14.5
Switzerland	12.0	6.7	8.8	16.6	10.0

⁽¹⁾ Estimated data

⁽²⁾ Tenants — rent at reduced price or free: unreliable

Una economía débil afecta a las condiciones de la vivienda en muchos países

- Alto desempleo
- Crecimiento de los ingresos disponibles lento o incluso negativo
- Crecientes desigualdades de ingresos y pobreza
- Acceso a crédito limitado
- Recortes en el apoyo gubernamental (subsidios para la vivienda, deductibilidad de los intereses...)
- Colapso del sector de la construcción, incluso allí donde hay escasez estructural
- Menos recursos para vivienda social
- N° de personas sin hogar: creciendo en muchos países; no se trata únicamente de un problema de la vivienda

Algunas lecciones aprendidas de la crisis



Algunas acciones aprendidas de la crisis para la financiación de viviendas

Vuelta a los “básicos”

- Profunda evaluación de los riesgos: Habilidad para el reembolso y documentación (sobre ingresos, bienes...)
- Incentivos apropiados y transparencia
- Préstamos con una alta relación entre préstamo y valor: más capital o protección de las hipotecas; podría utilizarse como instrumento macro – prudencial.
- Préstamos no amortizables deberían ser concedidos con gran precaución.
- Reservas de capital adecuadas para prestamistas y aseguradores

Áreas que requieren una estrecha supervisión

- Préstamos a promotores y compañías de construcción
- Préstamos para propiedad comercial
- Modelo de financiación de los prestamistas: desajustes en el vencimiento
- Sector bancario sumergido

Otros escenarios políticos han contribuido a la inestabilidad

Del lado de la demanda:

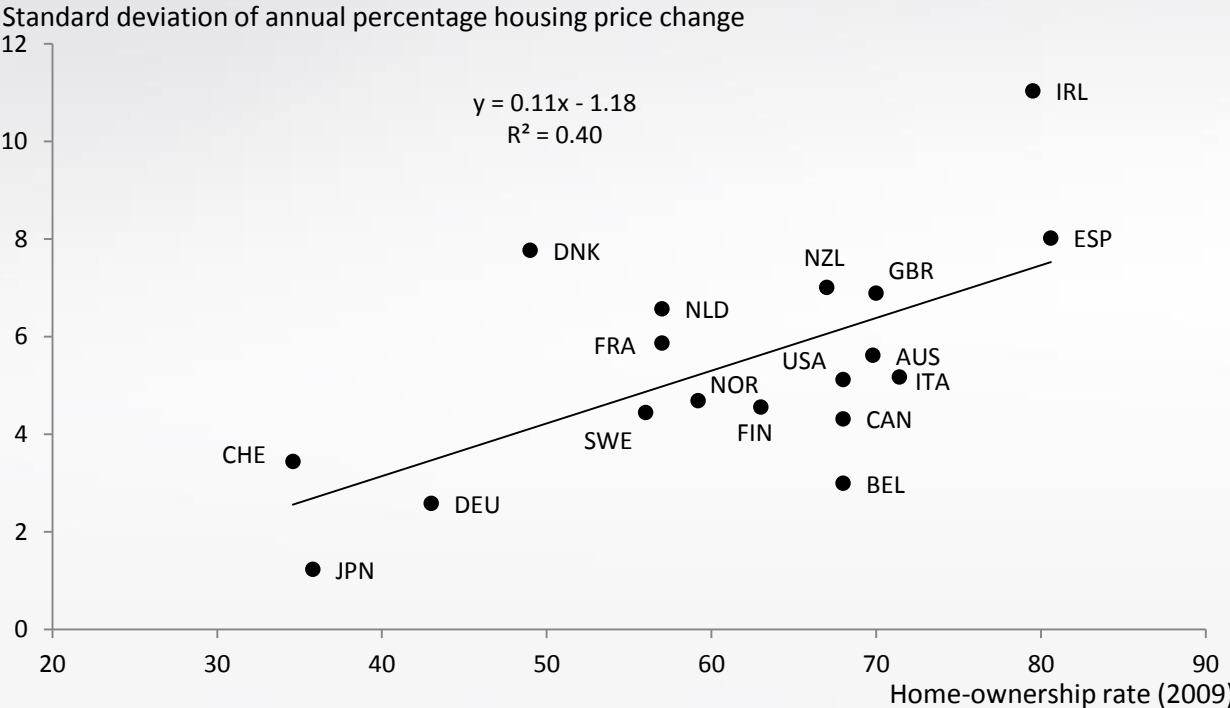
- Políticas monetarias excesivamente fáciles?
- Fallos en la regulación y la supervisión financieras.
- Los sistemas de impuestos estimulan frecuentemente la propiedad de la vivienda. La deductibilidad de los intereses de la hipoteca pueden ser costosos y tienden a ser regresivos. Si la provisión es rígida, se produce una capitalización de las tasas retributivas en los precios de la vivienda

Del lado del suministro:

- Regulaciones de urbanismo y planeamiento son frecuentemente demasiado duras
- La inversión en infraestructura es a veces insuficiente
- La provisión de nueva vivienda social asequible es a veces muy bajo (en parte como consecuencia de los costes y los posibles efectos colaterales – segregación, debilitamiento de los incentivos para el trabajo y la movilidad)
- Regulaciones del mercado de alquiler privado (control de los precios, equilibrio en la protección de los derechos del arrendatario y el propietario) están obstaculizando el desarrollo del mercado de alquiler en algunos países.

Volatilidad del precio de la vivienda y de la estructura de tenencia

1995-2013



Source: OECD and national sources.

Conclusiones

- Los mercados de la vivienda se han vuelto cada vez más volátiles en las últimas décadas
- Las bajas tasas de interés y las innovaciones en el mercado hipotecario han estimulado la demanda; la gestión de los factores de riesgo y la supervisión financiera han sido débiles.
- Los compradores de su primera vivienda son cada vez más excluidos del acceso a los depósitos bancarios.
- La provisión de vivienda ha evolucionado de diferente manera en cada país, en parte como resultado de las regulaciones de uso del suelo. En muchos casos, el boom de la construcción ha acabado en una crisis económica con severas consecuencias para el sistema financiero (ej. EE.UU., España, Irlanda). En otros países, el suministro de vivienda ha sido insuficiente en relación a la evolución demográfica (ej. UK, Australia)
- En algunos países el acceso a la vivienda es cada vez más problemático para algunos segmentos de la población, lo cual está teniendo consecuencias significativas a nivel social, así como en el mercado laboral.

Gracias!