

El empleo en la determinación del precio de la vivienda

XV Jornadas Internacionales de Política Económica
Universidad de Valencia - Mayo 2021

Gumersindo Ruiz - UMA, INSTAI

Alejandro Belchí - INSTAI





Índice

- Propósito del trabajo
- Antecedentes de análisis proyección precio de la vivienda
- Relación entre empleo y precio de la vivienda
- Conclusiones
- Metodología

Propósito del trabajo

El trabajo que presentamos forma parte de los intentos de proyectar el precio de la vivienda en un momento actual para un período aproximado de tres años.

Propósito del trabajo

Tiene interés para la toma de decisiones por inversores, así como para los casos en que el inmueble sirve como subyacente o garantía de un préstamo, o una emisión de deuda. Ver Sarah Sayce y otros (2006) *“Real estate appraisal. From value to worth”*, Blackwell.

Antecedentes de análisis proyección precio de la vivienda

Estos análisis no difieren sustancialmente de otros en los que la variable a explicar es la evolución de los precios, y se hace depender de variables macroeconómicas. Ver Eli Pagouttzi y otros (2003) "*Real estate appraisal: a review of valuation methods*", *Journal of Property Investment&Finance*, Vol.21 Issue:4, pp. 333-401.

Antecedentes de análisis proyección precio de la vivienda

Hemos utilizado en ocasiones como variables explicativas la propia evolución de la serie de precios de la vivienda estimada mediante un modelo autorregresivo; la población ocupada, el tipo de interés medio hipotecario, y el stock de vivienda nueva disponible para la venta.

Antecedentes de análisis proyección precio de la vivienda

En nuestro estudio más reciente: *“Previsión a tres años precios medios residenciales provinciales, 2020-2022”*, se hacían proyecciones partiendo, para el caso agregado de España de 1.653 euros/metro² en el cuarto trimestre de 2019, y resultaba una corrección a 1.577, 1.557 y 1.565, euros/m² en el cuarto trimestre de 2020, 2021, y 2022, respectivamente. Esta estimación se aparta a la baja en 33 euros por metro cuadrado de media, un 2%, de los datos oficiales de que disponemos para 2020, que oscilaron entre 1.622 y 1.610 euros.

Relación entre empleo y precio de la vivienda

Además, entendemos que un enfoque por escenarios es adecuado cuando hay una gran incertidumbre en la formación de expectativas. Para el empleo hay escenarios que pueden considerarse de consenso por el Banco de España, para 2021, 2022 y 2023, en las tres formas convencionales, favorable, normal, desfavorable, y a partir de estos datos puede estimarse el precio de la vivienda.

Relación entre empleo y precio de la vivienda

Para las series de precios de vivienda tomamos datos trimestrales desde el primer trimestre de 2018 hasta el cuarto de 2020 de precios por metro cuadrado, de la base de datos del actual Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. Los datos de empleo son del Instituto Nacional de Estadística, y para los escenarios de 2021, 2022 y 2023 tomamos el dato de paro probable, suponemos estable la población activa, y calculamos el número de empleados. Introduciendo el empleo nos da como resultado el precio probable para finales de cada uno de estos años.

Escenario 1

El escenario más optimista, para los tres años 2021, 2022, y 2023, supone una tasa de paro de 15,9%, 13,9% y 12,8%, que da en miles 19.397, 19.858 y 20.112 empleados.

El precio medio resultante para España, en euros por m2 sería de 1.645, 1.705, y 1.774, para cada uno de los tres años considerados.

Escenario 2

El escenario normal, para los tres años 2021, 2022, y 2023, supone una tasa de paro de 17%, 15,1% y 14,1%, que da en miles 19.143, 19.581 y 19.812 empleados.

El precio medio resultante para España, en euros por m2 sería de 1.623, 1.682 y 1.718, para cada uno de los tres años considerados.

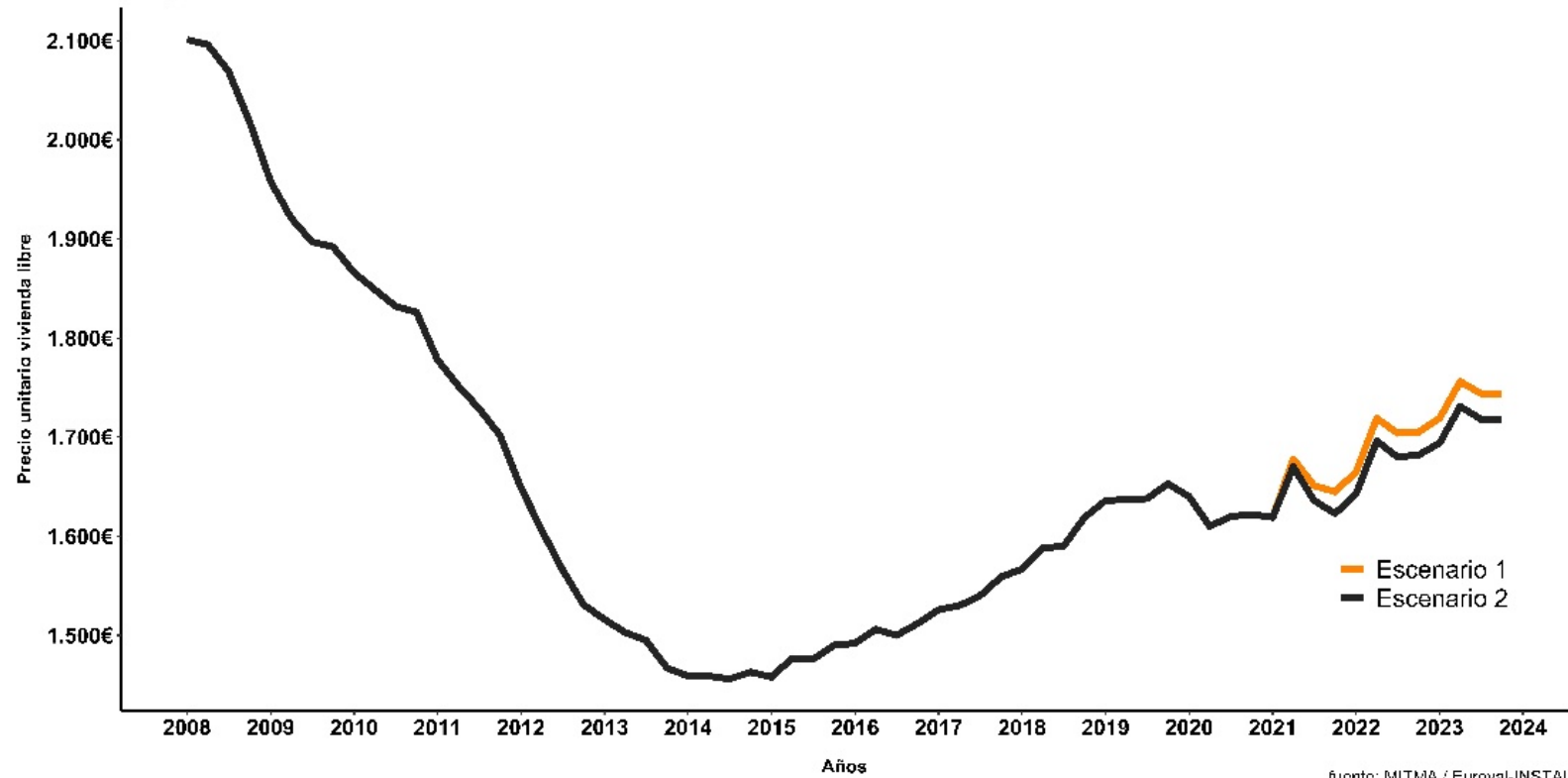
Conclusiones

- ✓ Las cantidades de empleo y precios se mueven en el mismo sentido alcista para los tres años, según los resultados obtenidos en anteriores trabajos.
- ✓ Esto mismo se da cualquiera que sea el escenario, aunque hay que hacer notar que, en ambos, aunque partiendo de niveles diferentes, la reducción del paro se da de forma similar, esto es, dos puntos porcentuales entre 2021 y 2022, y un punto porcentual entre 2022 y 2023, por lo que la proyección debería en los dos casos seguir el mismo sentido.
- ✓ Los resultados son razonables según nuestra experiencia en el mercado de la vivienda, y en ningún caso son precios que supongan una ruptura significativa con la tendencia.

Conclusiones

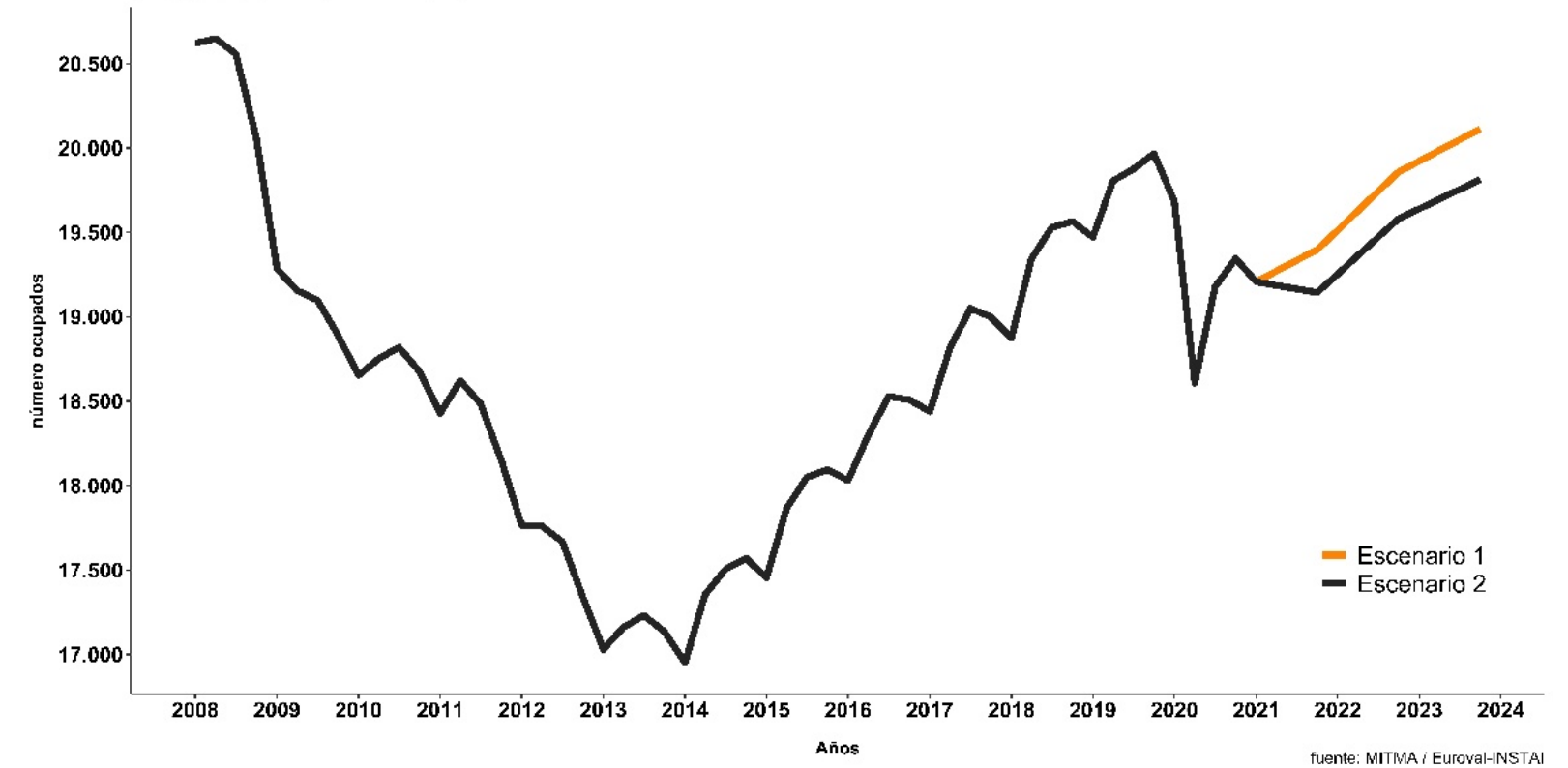
Evolución precios España

proyección 2021 - 2023



Evolución Ocupados España

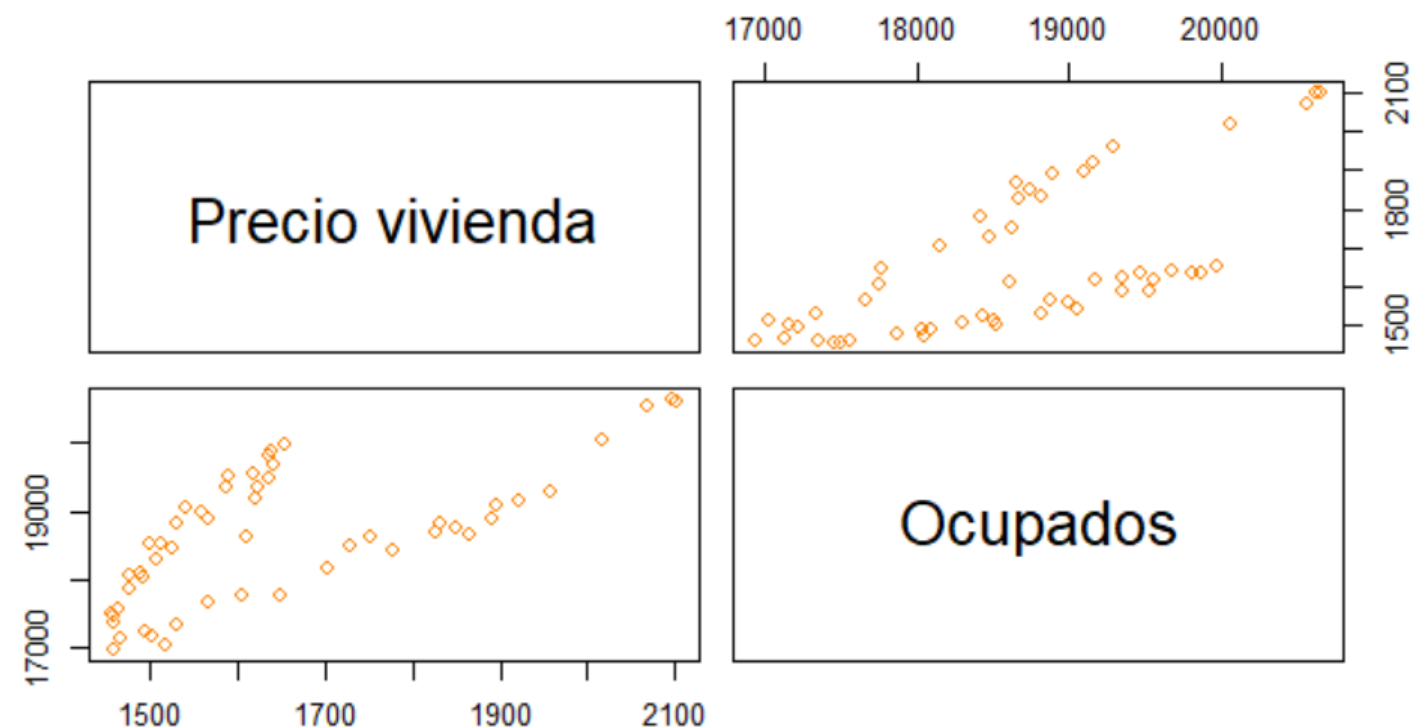
proyección 2021 - 2023



Metodología

Para este análisis se ha realizado un análisis de regresión con las variables precios vivienda libre y número de ocupados, distribuidos trimestralmente durante los años 2008 hasta 2020. Con los siguientes resultados:

Correlación entre precio vivienda y ocupados



Test de correlación

Pearson's product-moment correlation

```
data: datos_espanya$precio and datos_espanya$ocupados
t = 6.6456, df = 50, p-value = 2.152e-08
alternative hypothesis: true correlation is not equal to 0
95 percent confidence interval:
 0.5066322 0.8069343
sample estimates:
      cor
0.6848457
```

Coefficiente correlación: $\rho = 0,68$

El empleo en la determinación del precio de la vivienda

XV Jornadas Internacionales de Política Económica
Universidad de Valencia - Mayo 2021



UNIVERSIDAD
DE MALAGA



Instituto
de análisis
inmobiliario

