

La vivienda en España

Autor:
Javier Díaz Izquierdo



Índice abreviado.

1. La vivienda en España.
2. Entorno macro e implicaciones.
3. Entorno demográfico e implicaciones.
4. Evolución de transacciones y precios.
5. ¿Existe un problema con la vivienda en España?
 - 5.1. El desequilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda.
 - 5.2. La accesibilidad a la vivienda de los jóvenes.



1. La vivienda en España.

Número y morfología.

- Aprox. 27 millones de viviendas (70% principales-habituales, con población empadronada). Stock de 445k viviendas de difícil absorción (absorbido entre 2012-2018).
- Vivienda en altura (65,6% de la población vive en pisos).
- Tamaño mediano 76-90 m2. Ref. estadísticas 94 m2.
- Edad media del parque de vivienda de aprox. 43,5 años.

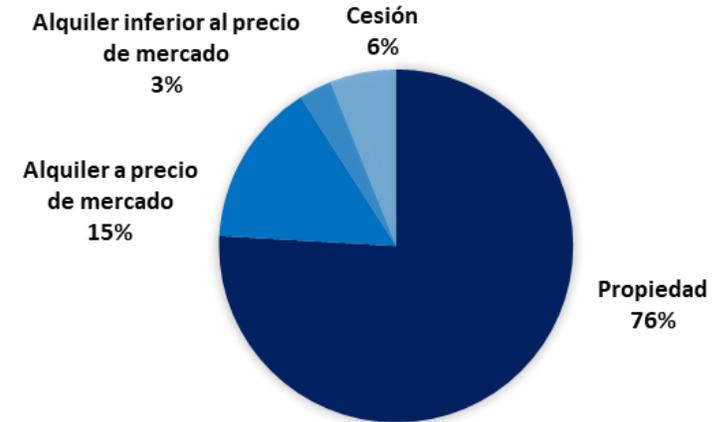
Régimen de tenencia.

- 76% de los hogares en propiedad (media europea 70%).
- Evolución a la baja de la propiedad desde la gran crisis financiera).
- Alquiler: régimen más adoptado por jóvenes y extranjeros (>60% hogares de nacionalidad extranjera; >50 jóvenes menores de 29 años).

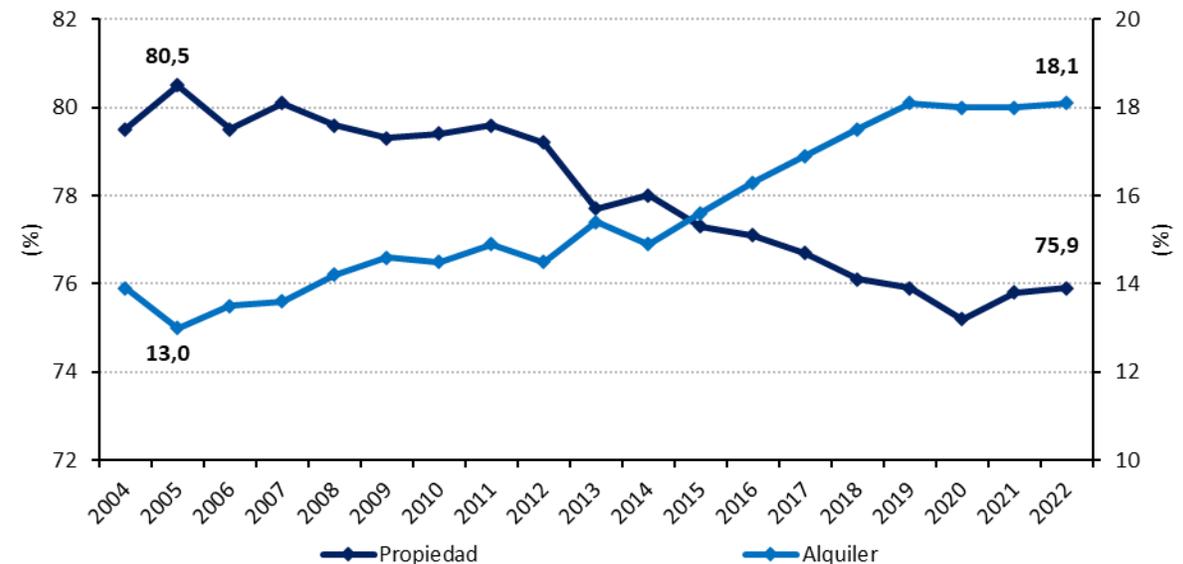
La vivienda como elemento de riqueza e inversión.

- La vivienda y otras propiedades inmobiliarias representan cerca del 70% del valor de los activos totales de los hogares (casi el 90% del total de activos reales).

Hogares por régimen de tenencia de la vivienda (2022).



% de hogares con vivienda en propiedad/alquiler en España (2004-2022).



2. Entorno macro e implicaciones.

Crecimiento económico y empleo.

- Empleo y crecimiento económico dan soporte a la demanda.
- Relevancia del sector turístico (máximos).
- Desde 2008, crecimiento inflación ligeramente > salarios.
- El empleo se concentra en Madrid y zonas turísticas.

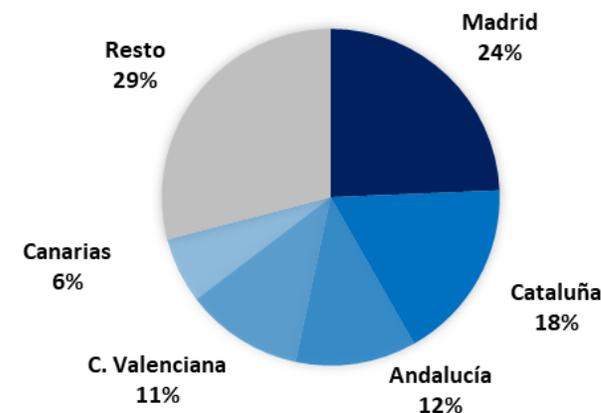
Inflación y tipos.

- El entorno de inflación cambia la política monetaria.
- Fin a los “tipos cero” y financiación hipotecaria barata.
- Crédito hipotecario desde el 1,4% al 4,0%.

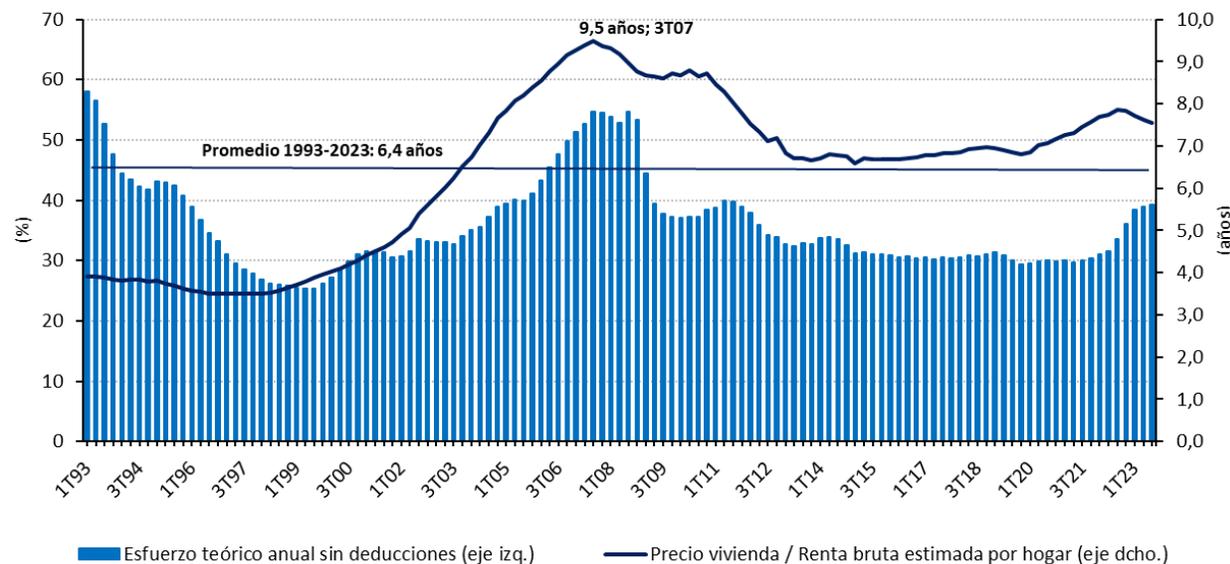
Implicaciones.

- 5 CC.AA. generan más del 70% del nuevo empleo del país.
- Mayor demanda de vivienda en estas zonas (tensiones).
- Inflación y subidas de tipos impactan en ahorro y renta disponible. Hogares expulsados del mercado propiedad.
- Perfil comprador más desapalancado.
- Incremento tasas de esfuerzo (> promedio histórico).

Top 5 CC.AA. por contribución a la creación de empleo (2023).

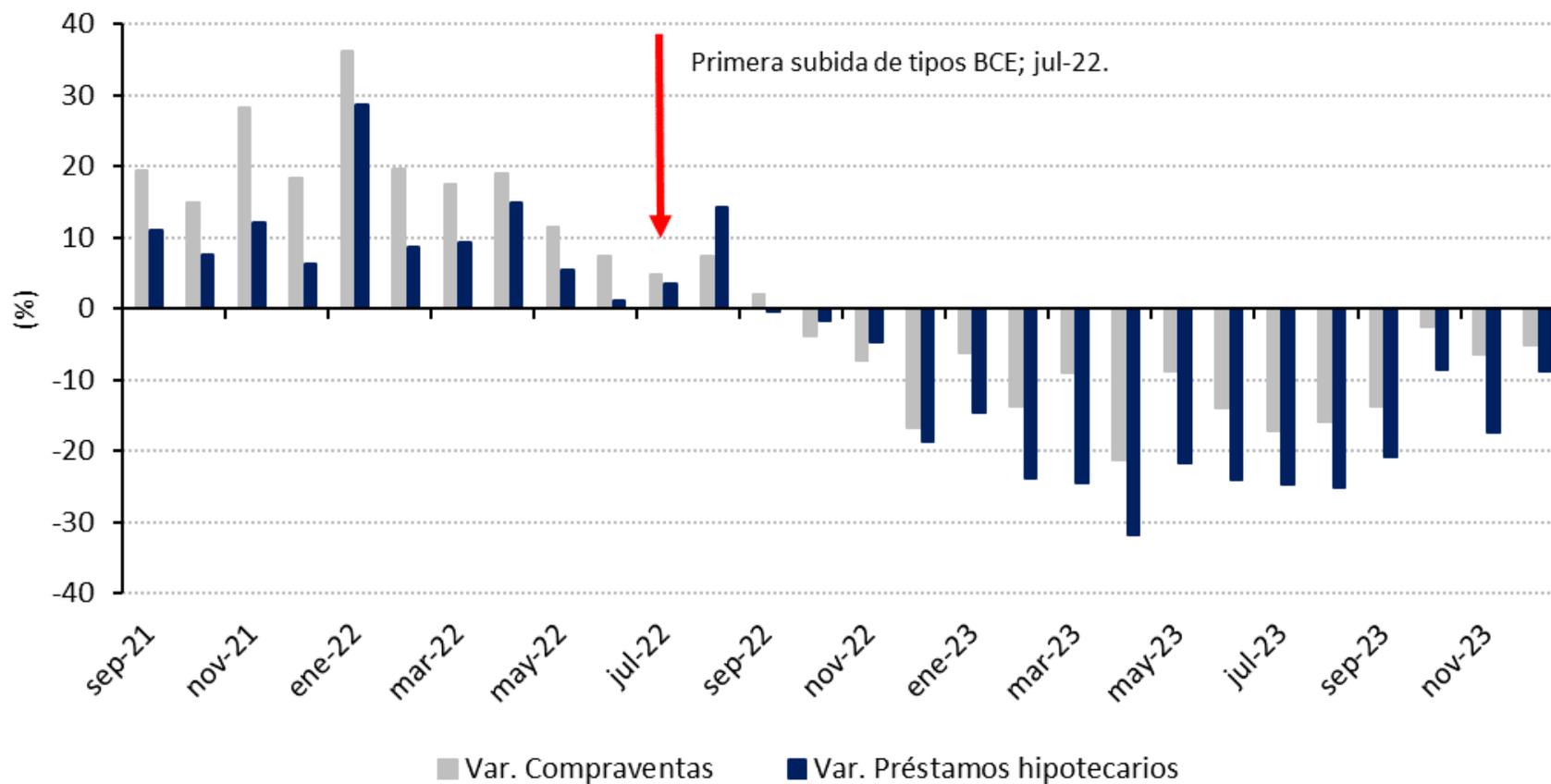


Evolución del esfuerzo de los hogares para la compra de vivienda.



2. Entorno macro e implicaciones.

Variación interanual de las compraventas de vivienda y nº de operaciones de hipotecas.



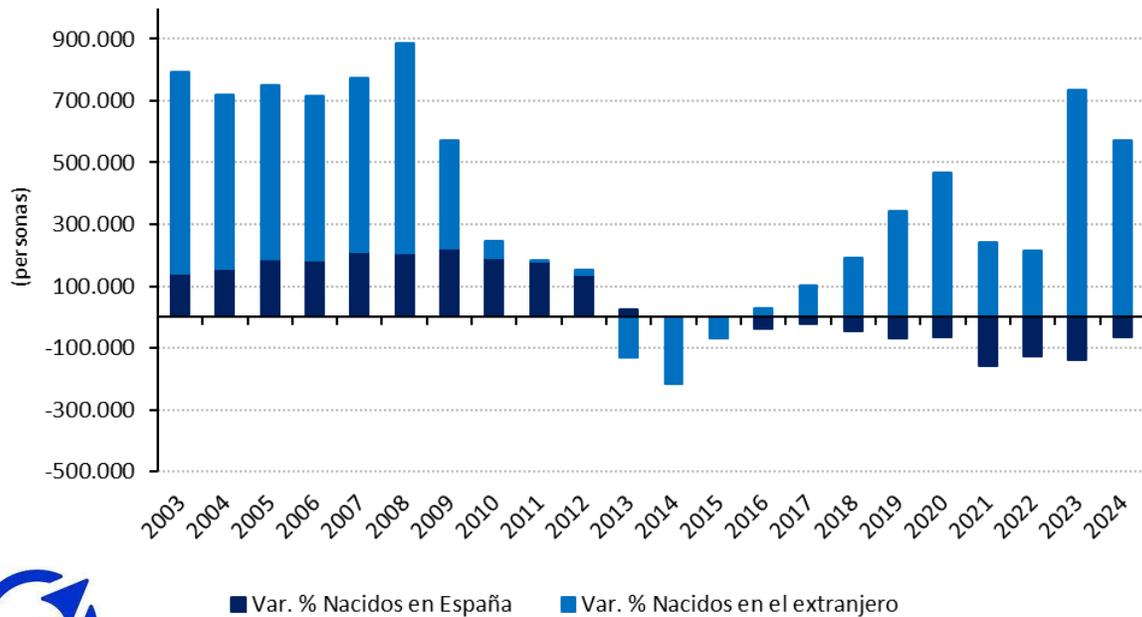
3. Entorno demográfico e implicaciones.

Correlación lógica del entorno demográfico con la vivienda.

Crecimiento vegetativo negativo de la población española.

- Desde 2015 España presenta saldo vegetativo negativo, lo que supone que el crecimiento demográfico del país está condicionado por la recepción de población extranjera.

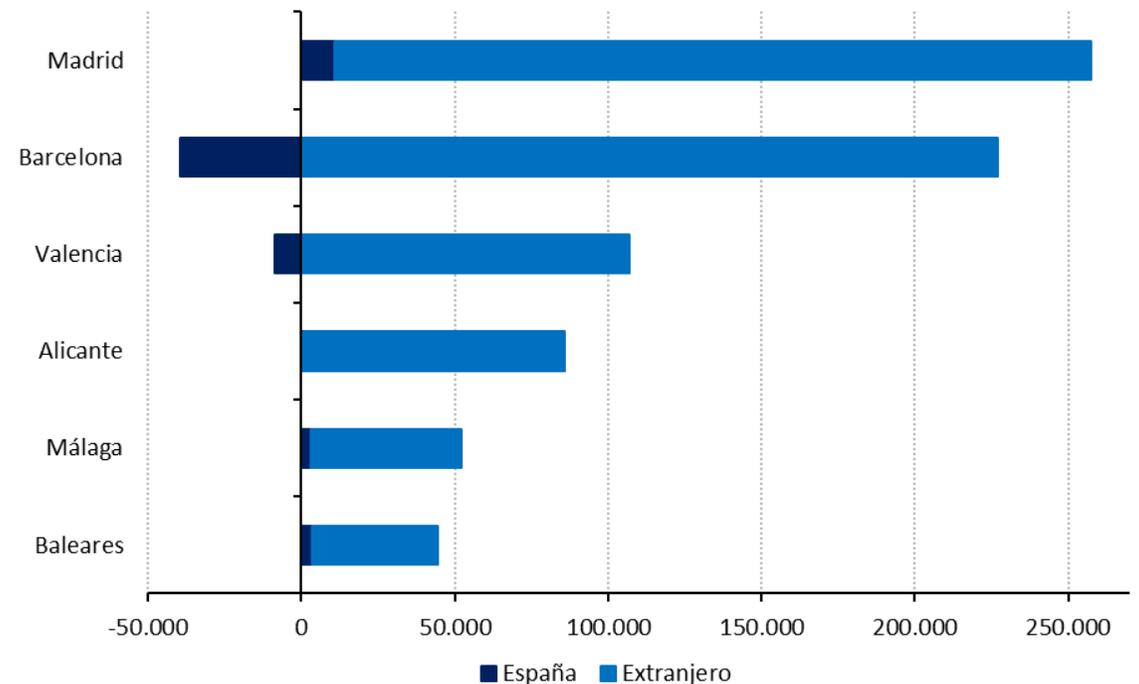
Variación anual de la población española residente.



La inmigración y su concentración geográfica.

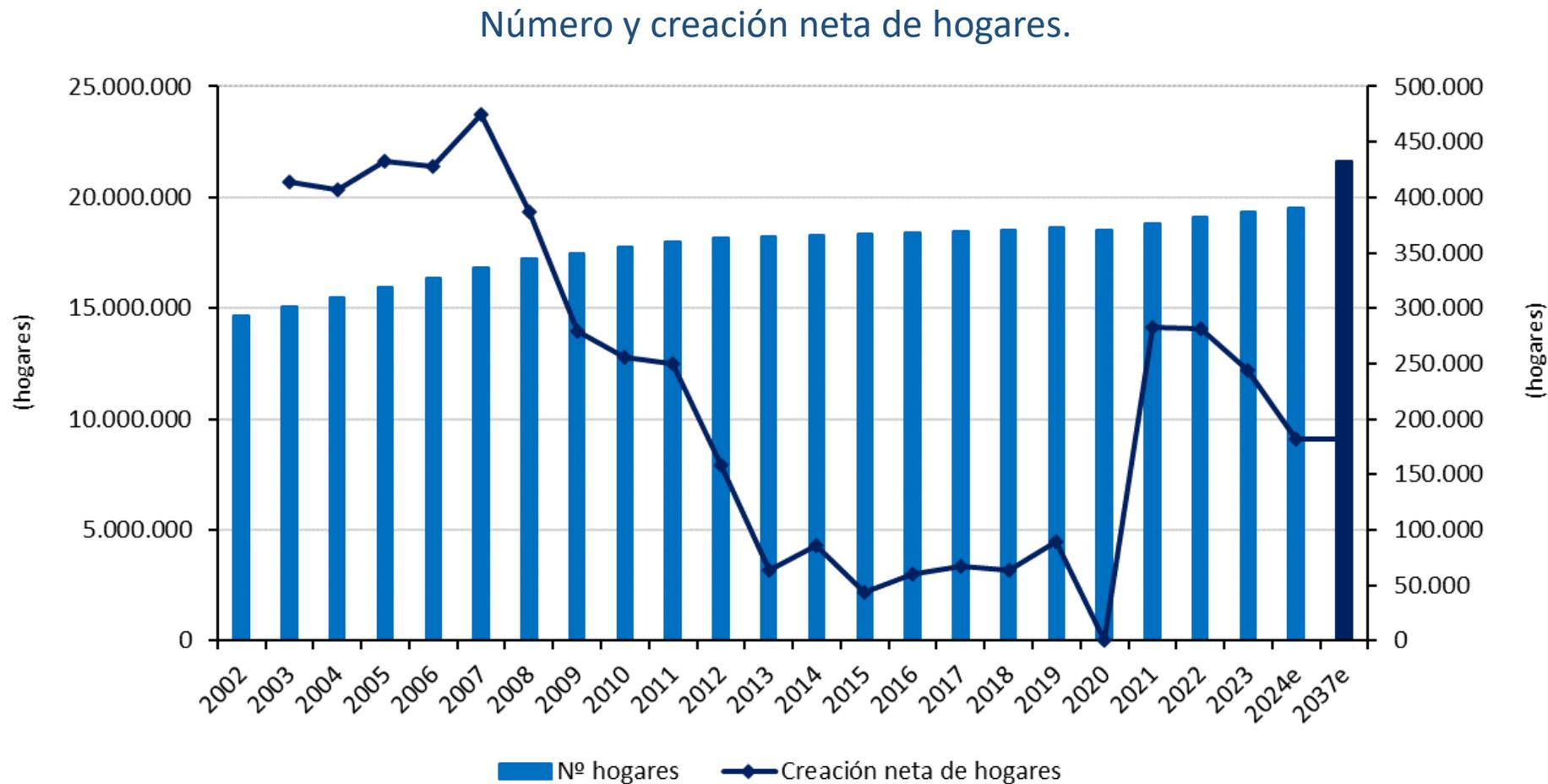
- Focos de empleo (posibles tensiones alquiler).
- Zonas de costa (posibles tensiones precios de compra).
- **Madrid se sitúa a la cabeza del crecimiento demográfico actual, (en torno al 23%), seguida por Barcelona con el 17%. En total, 2/3 del crecimiento demográfico se acumula en 6 provincias.**

Provincias con mayor crecimiento de población (2022-2024) según lugar de nacimiento.



3. Entorno demográfico e implicaciones.

El INE proyecta a 15 años 2.735.555 (un +14,5%) entre 2022 y 2037, a un ritmo de unos 182.370 nuevos hogares al año.



4. Evolución de transacciones y precios.

Transacciones vienen moderándose desde un 2022 extraordinario.

- **Perfil menos apalancado** de la demanda.
- Elevada proporción de **demanda extranjera** (1 de cada 5 viviendas transaccionadas la compra un extranjero).
- **Proporción de vivienda nueva / total de transacciones en mínimos históricos** (9,4% sobre el total en 2023; histórico del 25,6%).
- Madrid, Barcelona, Alicante, Valencia, Málaga, Sevilla y ambos archipiélagos, concentran desde hace años más del 50% de las transacciones de vivienda en España.

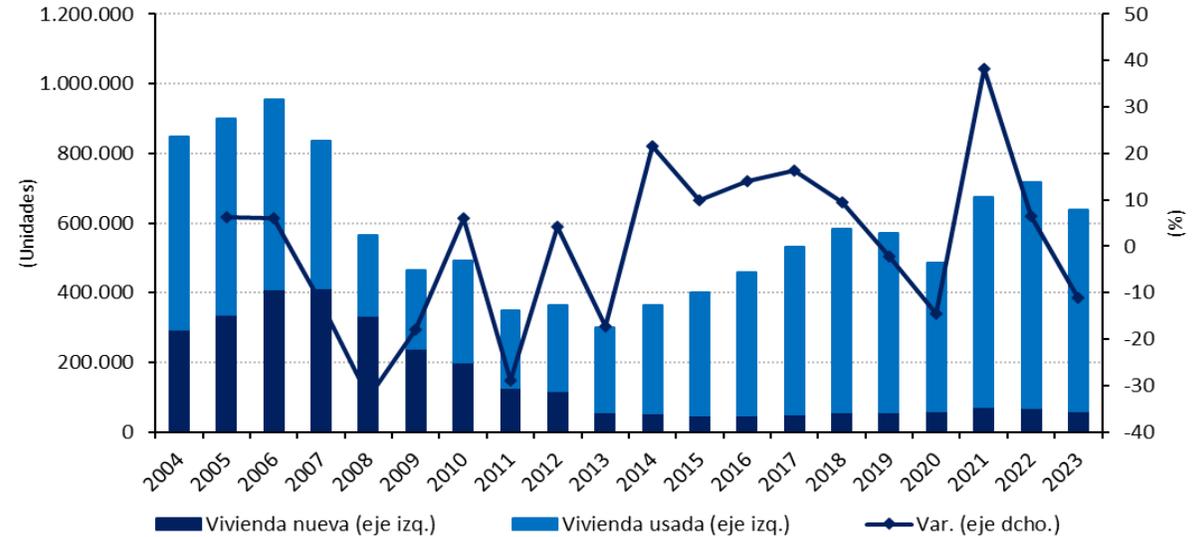
Precios resisten.

- Precios cercanos a picos de 2007 (-3,4% promedio total).
- Baleares, Málaga, Canarias y Madrid por encima.
- **2ª mano aún por debajo (-5,8% vs 2007), nueva +40%.**

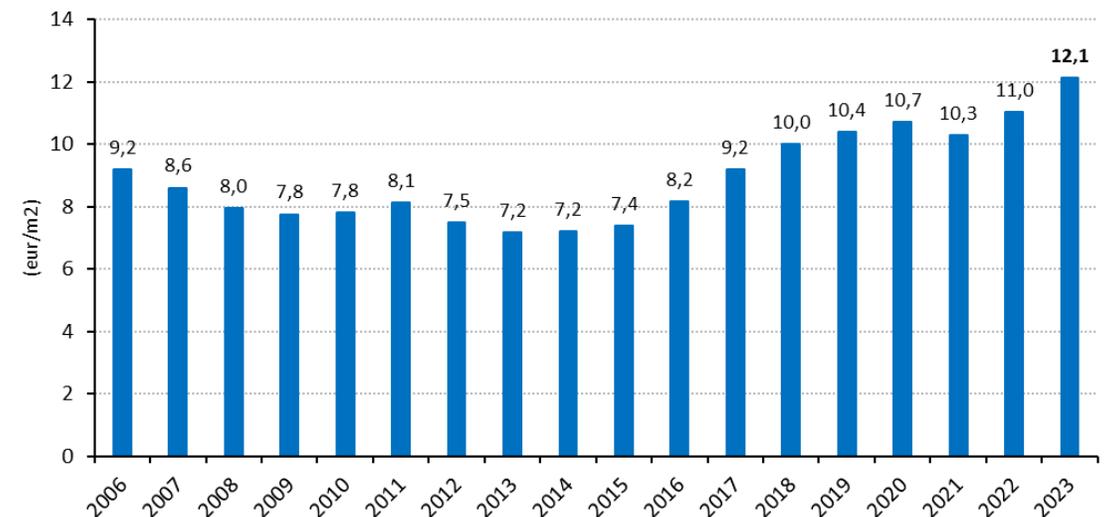
Alquileres en máximos.

- **Significativo aumento** en las dos últimas décadas de la **población que vive** en régimen de **alquiler**.
- **Stock en mínimos** ().

Evolución de las transacciones inmobiliarias de vivienda en España.

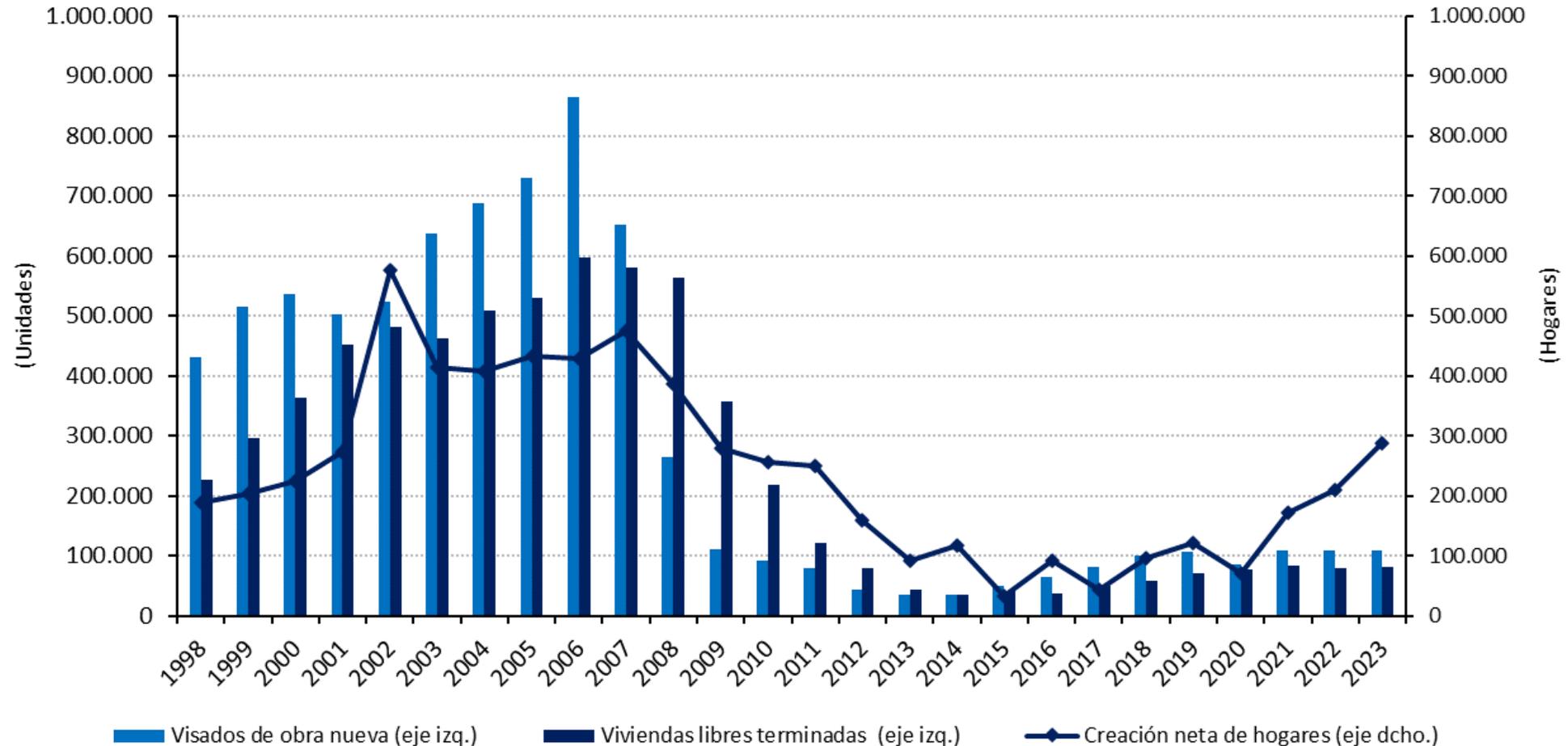


Evolución del precio medio de la vivienda en alquiler a nivel nacional.



5. ¿Existe un problema con la vivienda en España?

Creación neta de hogares, visados de obra nueva en edificios de viviendas familiares y viviendas libres terminadas (1998-2023).



5.1. El desequilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda.

Situación y causas.

- **Problema de OFERTA:** la oferta actual no es capaz de satisfacer una demanda en aumento, derivada del crecimiento demográfico.
- Desde 2011 no se terminan más de 100.000 viviendas anuales en España. Las viviendas libres terminadas en España se sitúan actualmente en niveles de 80.000 unidades anuales. Los visados no superan los 110.000 al año.
- Tras la pandemia se crean más de 200.000 hogares al año en España.
- **Causas:** mala regulación (desincentivos a la oferta), ineficiencia de las AA.PP., lento proceso de producción de suelos, menor rotación alquileres, etc.

Soluciones.

- TODO PASA POR **AUMENTAR LA OFERTA.**
- **Agilización y simplificación de los trámites burocráticos** y eficiencia de las AA.PP. que permitan una **reducción de los tiempos de producción de suelo y vivienda.**
- **Fomentar la construcción de vivienda asequible.**
- **Necesario reforzar y mejorar la colaboración público-privada** (Plan Vive, ejemplo de éxito).
- Crear un entorno de **seguridad jurídica** para todos los agentes del mercado, **evitando legislar con medidas que desincentiven la oferta de vivienda** (¿discriminación a los grandes tenedores?).
- Facilitar la **reconversión de edificios de uso terciario** (oficinas o locales comerciales) en viviendas (Atlas RE cifra en cerca de 93.000 unidades el potencial real en Madrid, Barcelona, Málaga y Valencia).
- **Otras medidas desde el ámbito fiscal** (alivio de la carga impositiva).



5.2. La accesibilidad a la vivienda de los jóvenes.

Situación y causas.

- **Edad media de emancipación en España ligeramente por encima de los 30 años** (vs media europea de 26,4 años).
- **España el 4º país** en el que los **jóvenes tardan más en emanciparse de los 27 Estados miembros de la Unión.**
- Elevada tasa de **paro juvenil** (una de las mayores de la Unión) y **menores salarios** (el salario bruto medio de la población joven tiende a situarse históricamente en torno a un -28% por debajo del salario medio del total de trabajadores).
- La **atracción de las regiones más dinámicas para los jóvenes** (y, por lo general, aquellas que presentan más tensionamiento de precios de la vivienda) por: empleo, oferta universitaria, ocio, cultural, etc.
- **Dificultad para reunir el ahorro** en el caso de la compra de vivienda, junto a un **estilo de vida más hedonista** y cortoplacista.

Soluciones.

- De nuevo... **¡HAY QUE AUMENTAR LA OFERTA!**
- Especialmente, **aumentar la oferta de vivienda en alquiler** (asequible).
- Medidas complementarias: **incentivos fiscales** (reducción o supresión del ITP o el IVA en la compraventa, deducciones fiscales por el alquiler), **condiciones más laxas por parte de los bancos respecto a la concesión de hipotecas** (LTV >80% para los jóvenes atendiendo a criterios de solvencia), o el recientemente aprobado **sistema de avales ICO.**
- ¡Cuidado con medidas que incentiven demanda ante problemas de oferta!



¡Muchas gracias!

