

EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

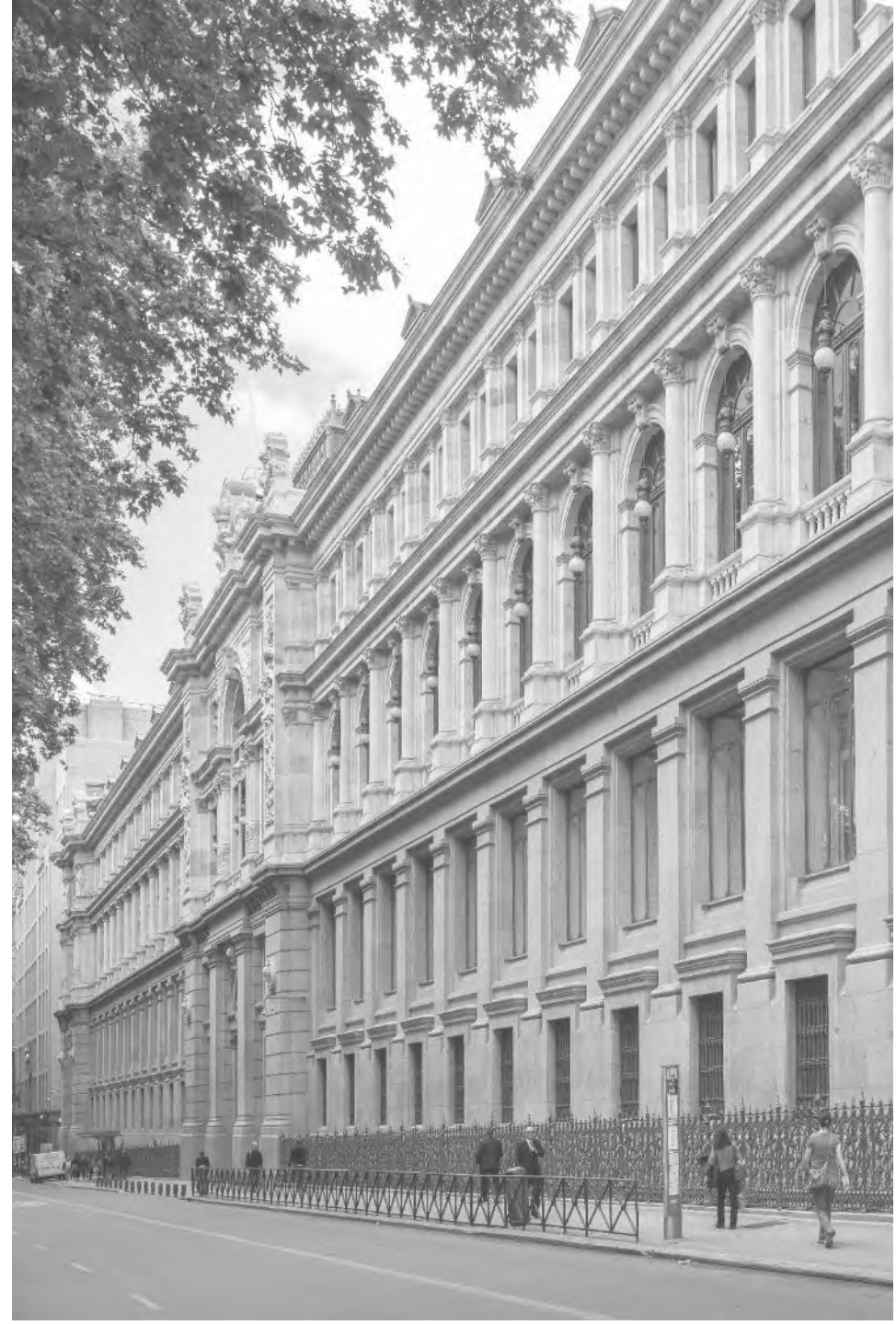
Pablo Hernández de Cos

Gobernador

ENCUENTRO DE ECONOMÍA HOY

Badajoz

29 de abril de 2024



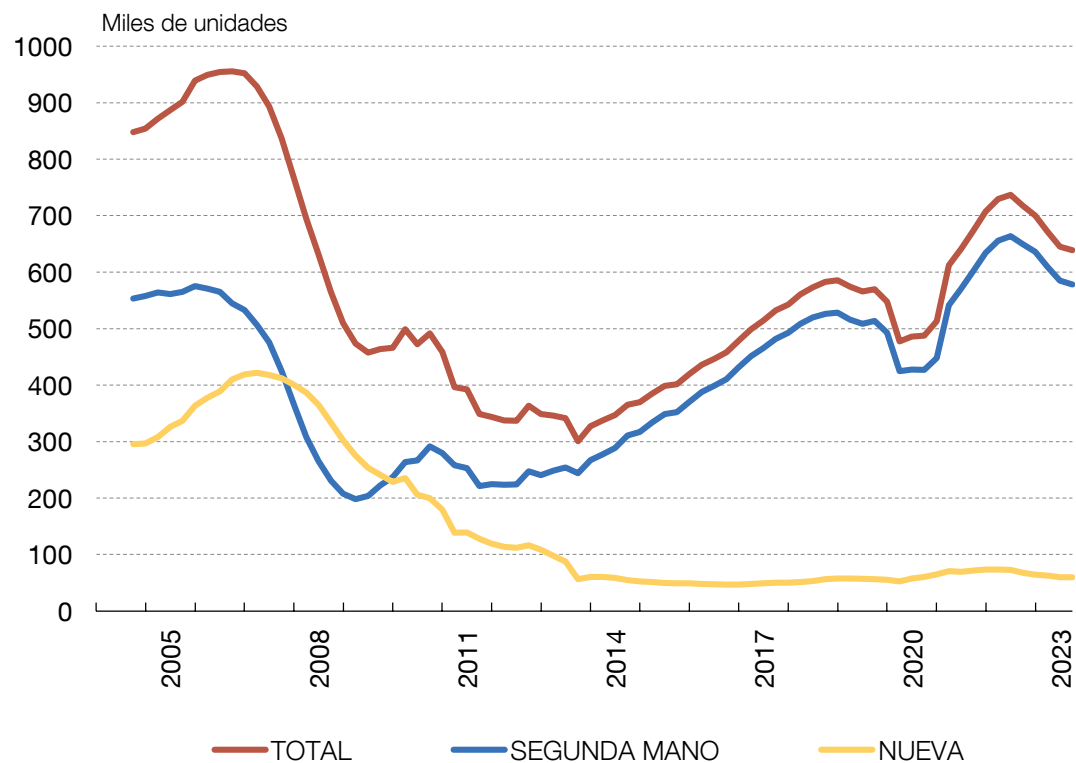
ÍNDICE

- 1. Evolución reciente del mercado de la vivienda**
- 2. Principales determinantes de las dinámicas observadas**
- 3. Implicaciones de estas dinámicas para la estabilidad financiera**
- 4. Los problemas de acceso a la vivienda**
- 5. El reto de las políticas públicas y el acceso a la vivienda**



- Las compraventas de vivienda se mantienen en niveles elevados - 640 mil en 2023, un 12% por encima de 2019 – y los precios medios prosiguen su senda de recuperación, si bien en términos reales se sitúan un 28,5% por debajo de 2007.

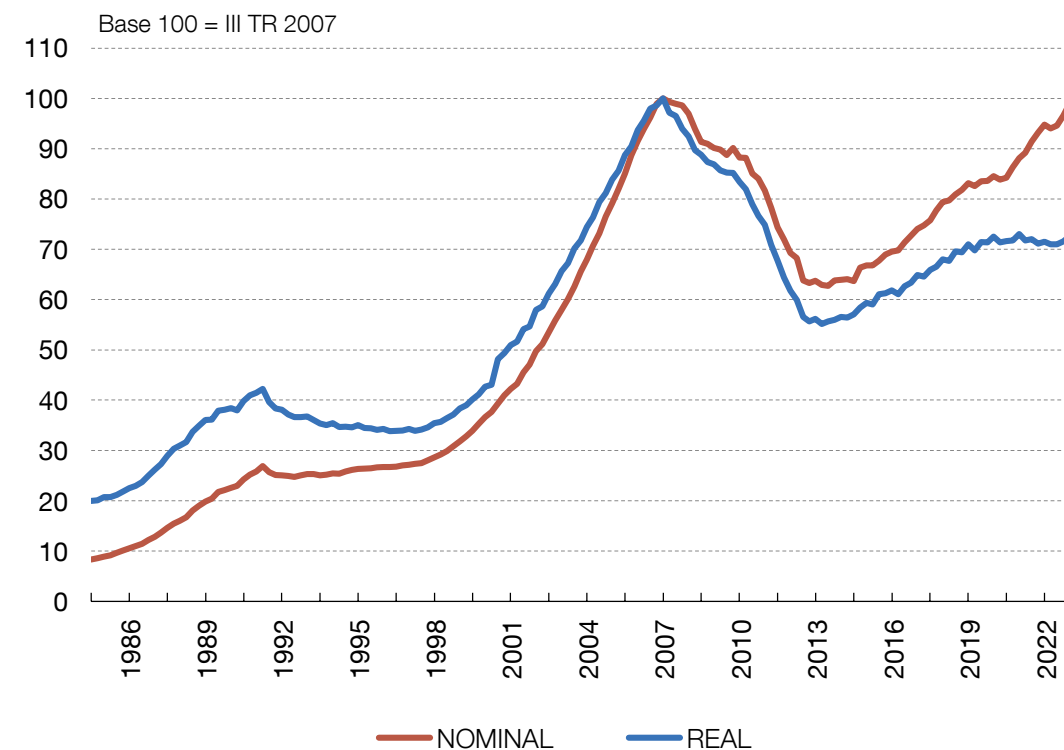
COMPRAVENTAS DE VIVIENDA (a)



(a) Datos acumulados de cuatro trimestres.

FUENTE: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

PRECIOS DE LA VIVIENDA (b)

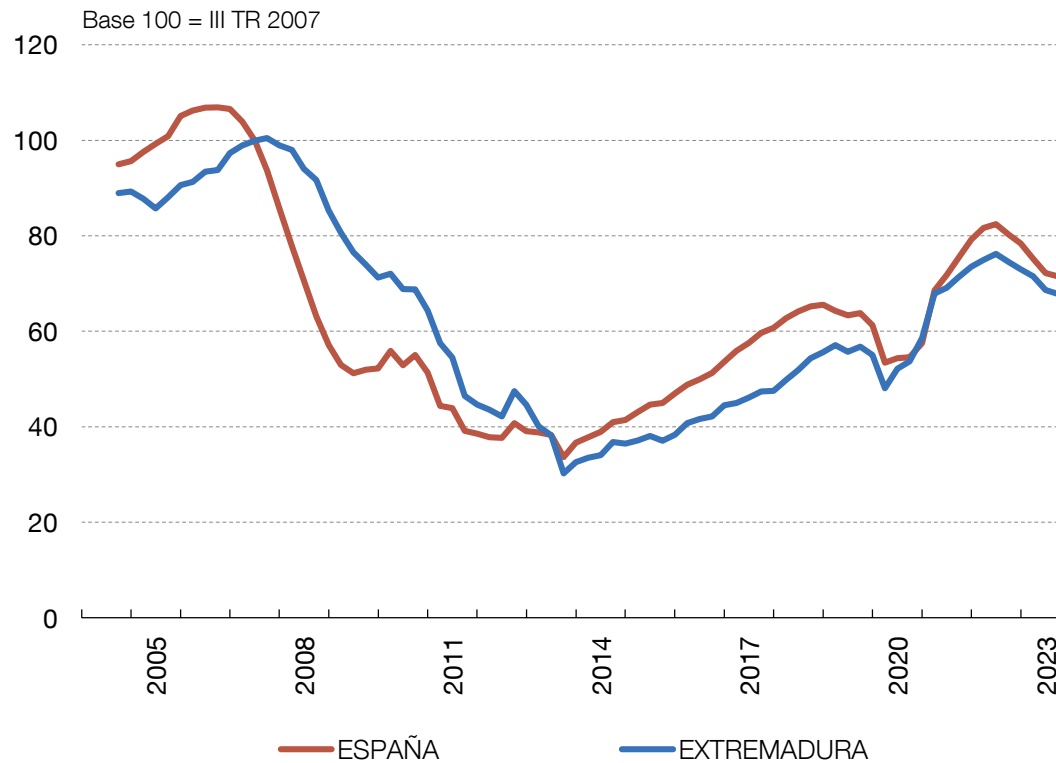


(b) El precio real de la vivienda se deflacta por el Índice de Precios de Consumo.

FUENTE: INE.

- Las dinámicas de compraventas y precios de la vivienda se encuentran en línea con la evolución nacional, si bien el aumento de los precios ha sido menos intenso, de modo que éstos se sitúan – en términos nominales – un 13,2% por debajo del nivel de 2007.

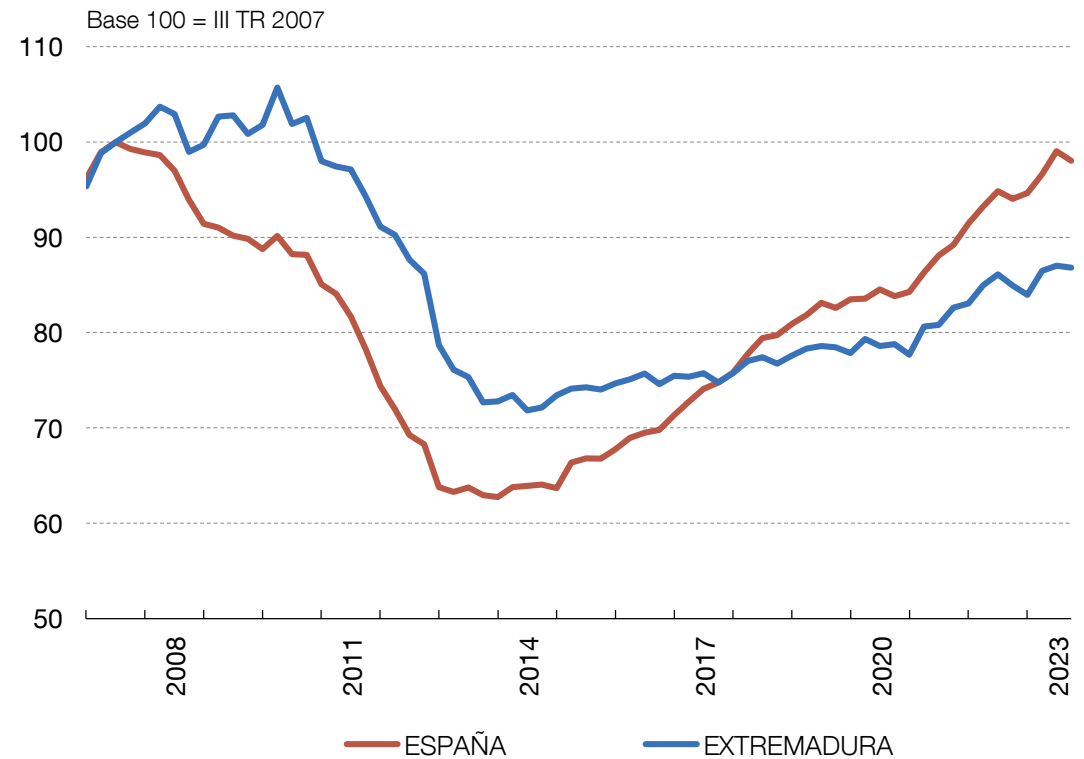
COMPRAVENTAS DE VIVIENDA (a)



(a) Datos acumulados de cuatro trimestres.

FUENTE: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

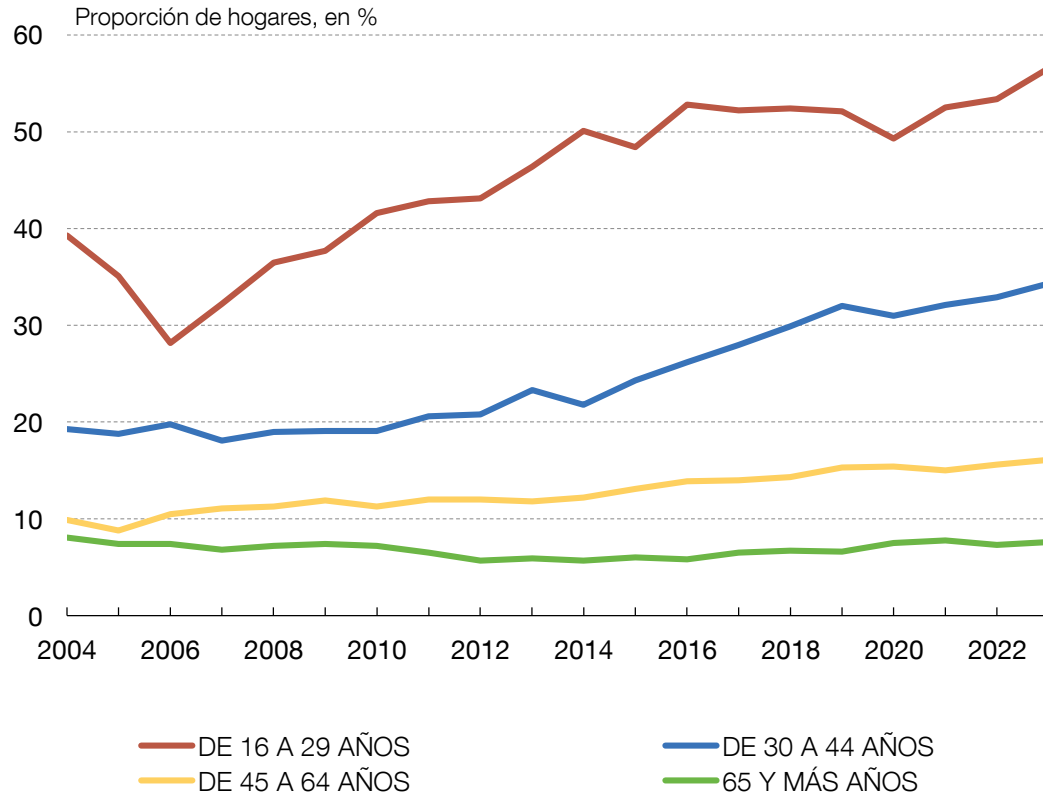
PRECIOS DE LA VIVIENDA



FUENTE: INE.

- La tenencia de alquiler ha aumentado desde 2008 impulsada por los hogares jóvenes, hasta superar la media de la UE-27 para este colectivo, donde además destaca el peso de la vivienda cedida.

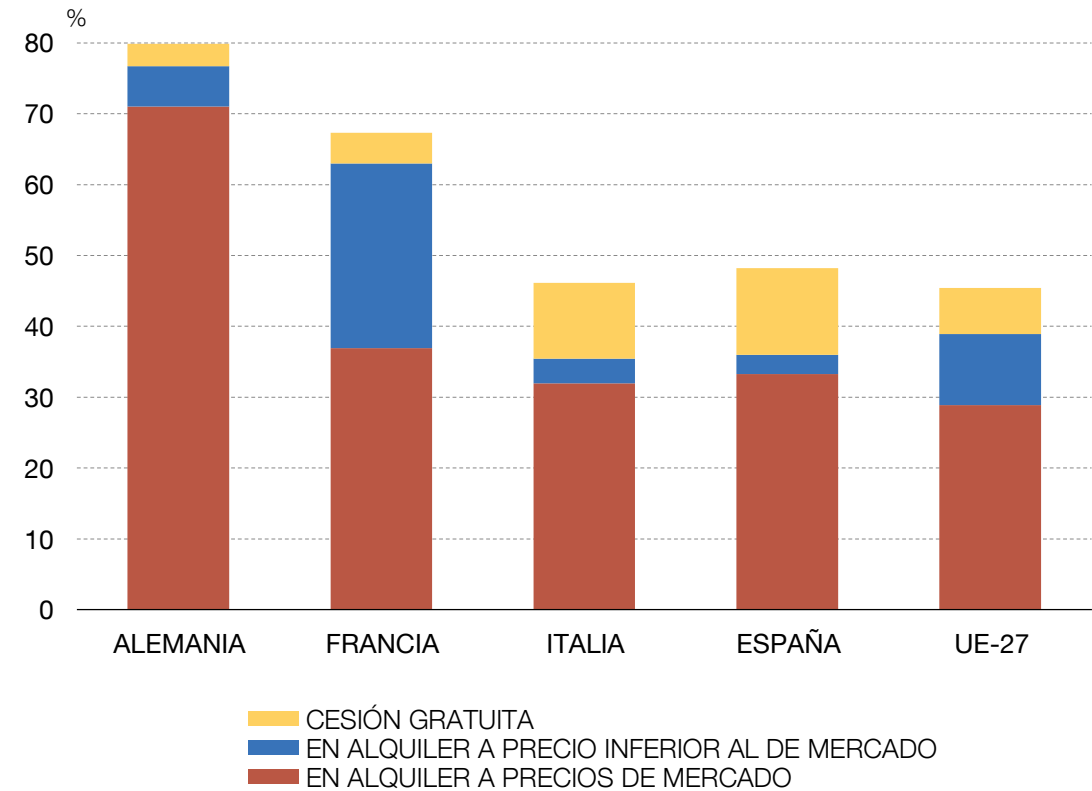
RESIDENCIA EN ALQUILER POR GRUPOS DE EDAD (a)



(a) Se considera la residencia en una vivienda de alquiler tanto a precio de mercado como a precio reducido (ej. Alquiler social, renta antigua).

FUENTE: Encuesta de Condiciones de Vida (INE 2024).

HOGARES JÓVENES QUE NO RESIDEN EN VIVIENDA EN PROPIEDAD EN 2022 (b)

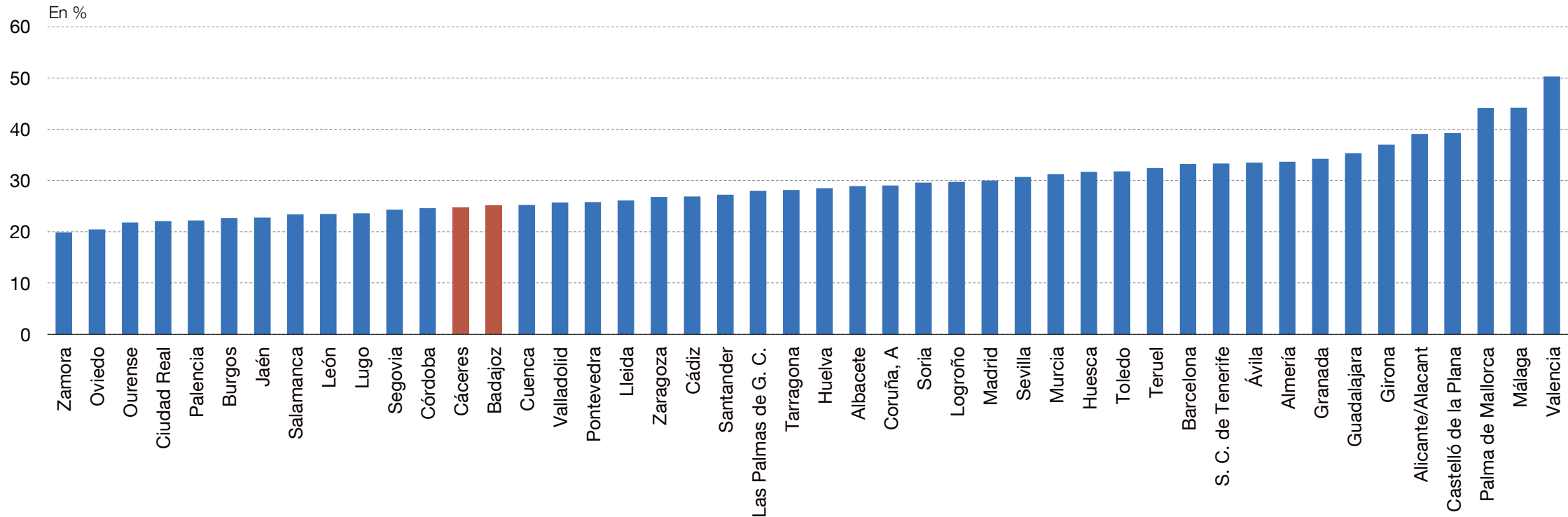


(b) Un hogar joven se define como aquel cuyo cabeza de familia tiene entre 18 y 34 años. Se consideran hogares que residen en régimen de tenencia en alquiler, tanto el alquiler a precio de mercado como el alquiler cuyo precio es inferior al de mercado, y las cesiones gratuitas de vivienda.

FUENTE: EU-SILC (Eurostat 2023).

- Los mayores incrementos de los precios del alquiler se observan en zonas turísticas y grandes ciudades. Las capitales extremeñas muestran aumentos acumulados en 2015-2022 de un 25%, por debajo del promedio nacional del 28,5%.
- Extremadura presenta un crecimiento significativo de la proporción de hogares en alquiler, hasta el 14,3% en 2023, aunque inferior al 18,7% a nivel nacional.

CRECIMIENTO ACUMULADO DEL PRECIO DEL ALQUILER 2015-2022 (a)

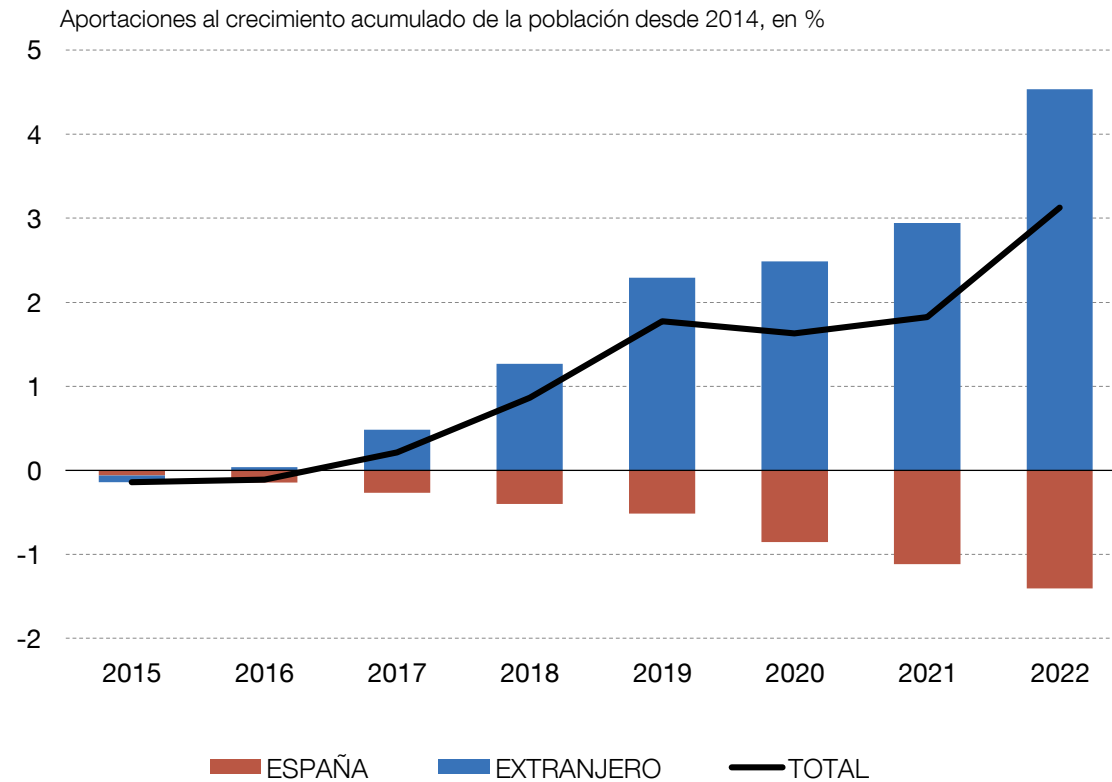


(a) Crecimiento acumulado de las rentas medidas por metro cuadrado del alquiler de vivienda entre 2015 y 2022 para las capitales de provincia, excluyendo País Vasco y Navarra.

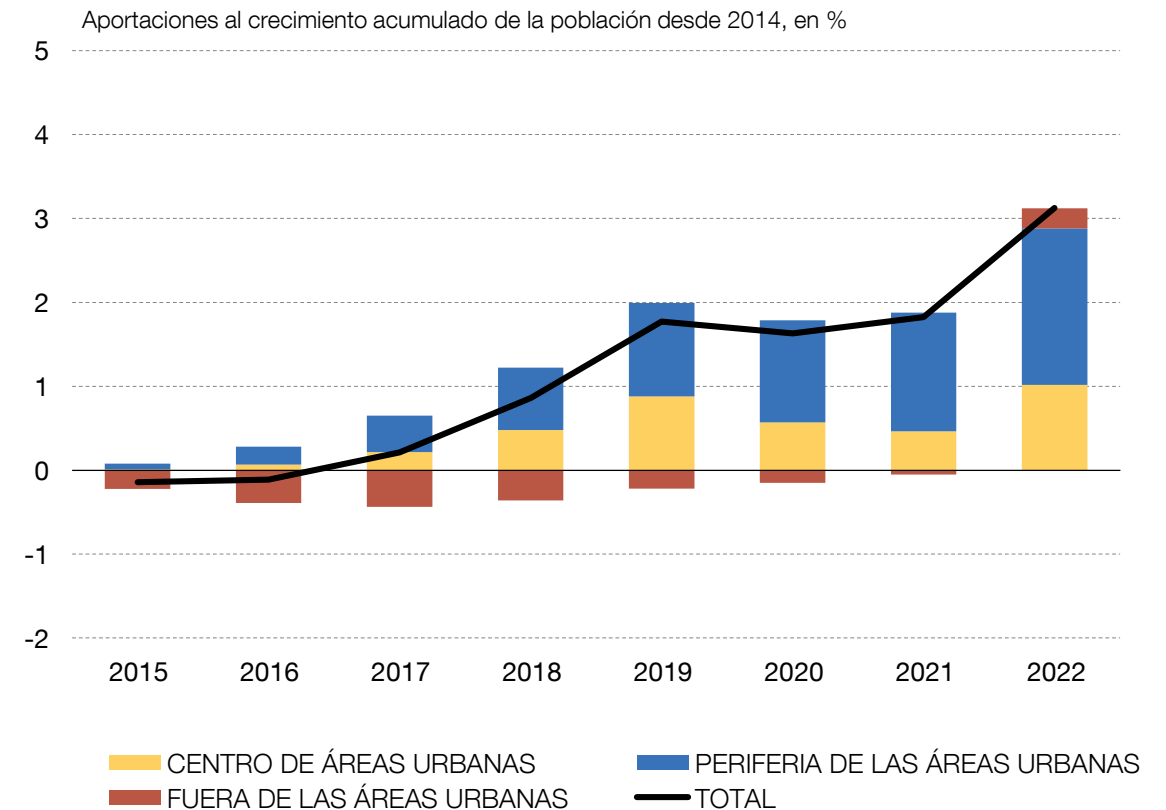
FUENTES: Banco de España con datos del Servicio de Estudios Tributarios y Estadísticas de la AEAT.

- Los flujos migratorios del exterior impulsan la demanda de vivienda residencial que tiende a concentrarse en las principales áreas urbanas, con un notable dinamismo en sus periferias.

CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN POR PAÍS DE NACIMIENTO



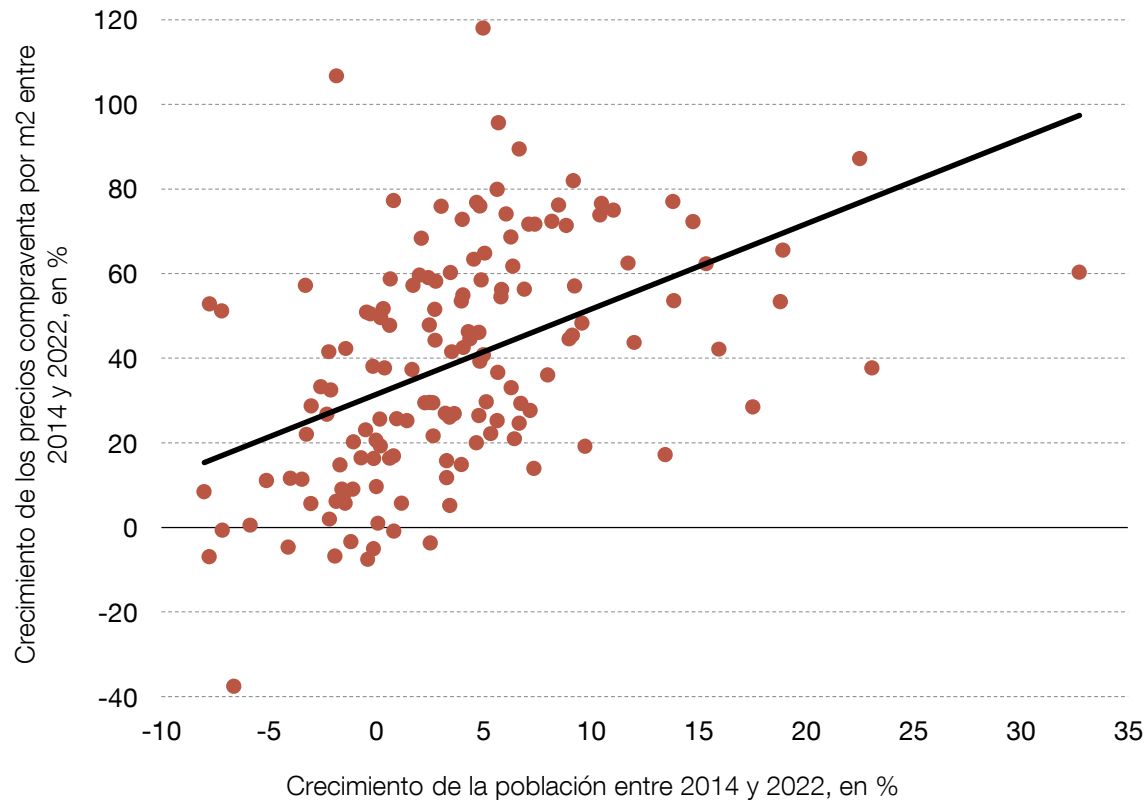
CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN POR ÁREA DE RESIDENCIA (a)



(a) El término "área urbana" se refiere al concepto de Área Urbana Funcional definido por Eurostat.

- Los municipios con mayores aumentos acumulados de la población han registrado incrementos más acentuados de los precios de venta y de alquiler de vivienda, apuntando a la rigidez de la oferta para absorber el impulso de la demanda.

PRECIOS DE LA VIVIENDA Y POBLACIÓN (a)



(a) Cálculos realizados para municipios con más de 50.000 habitantes, sin incluir País Vasco y Navarra.

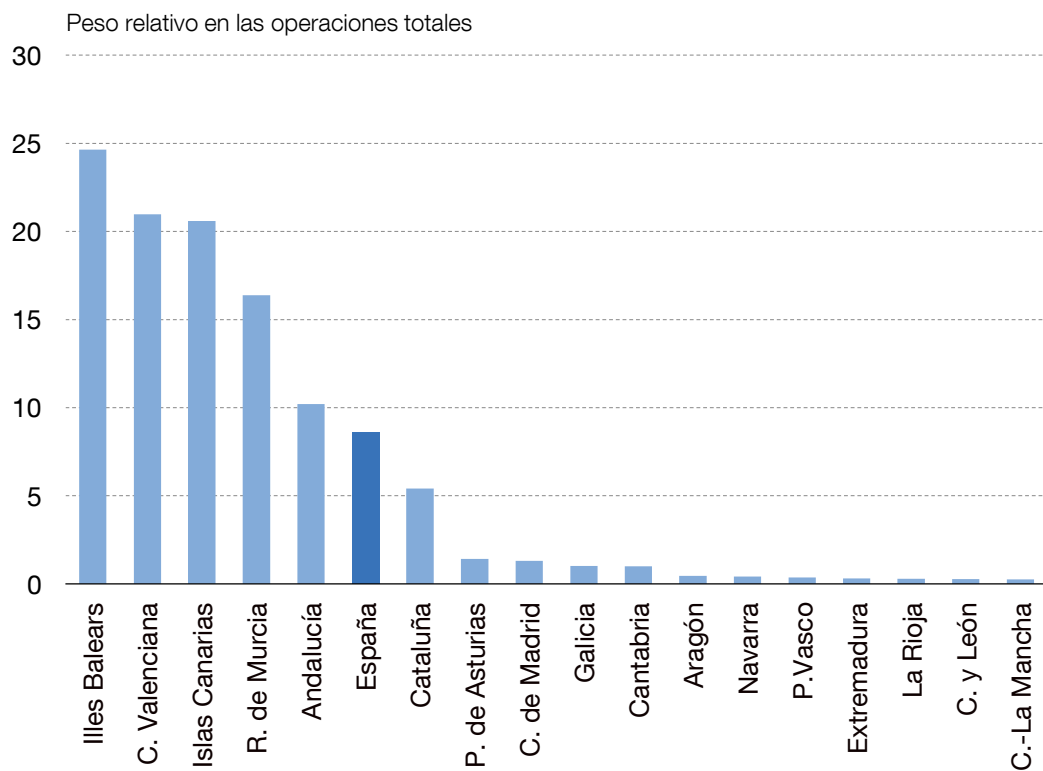
PRECIOS DEL ALQUILER Y POBLACIÓN (b)



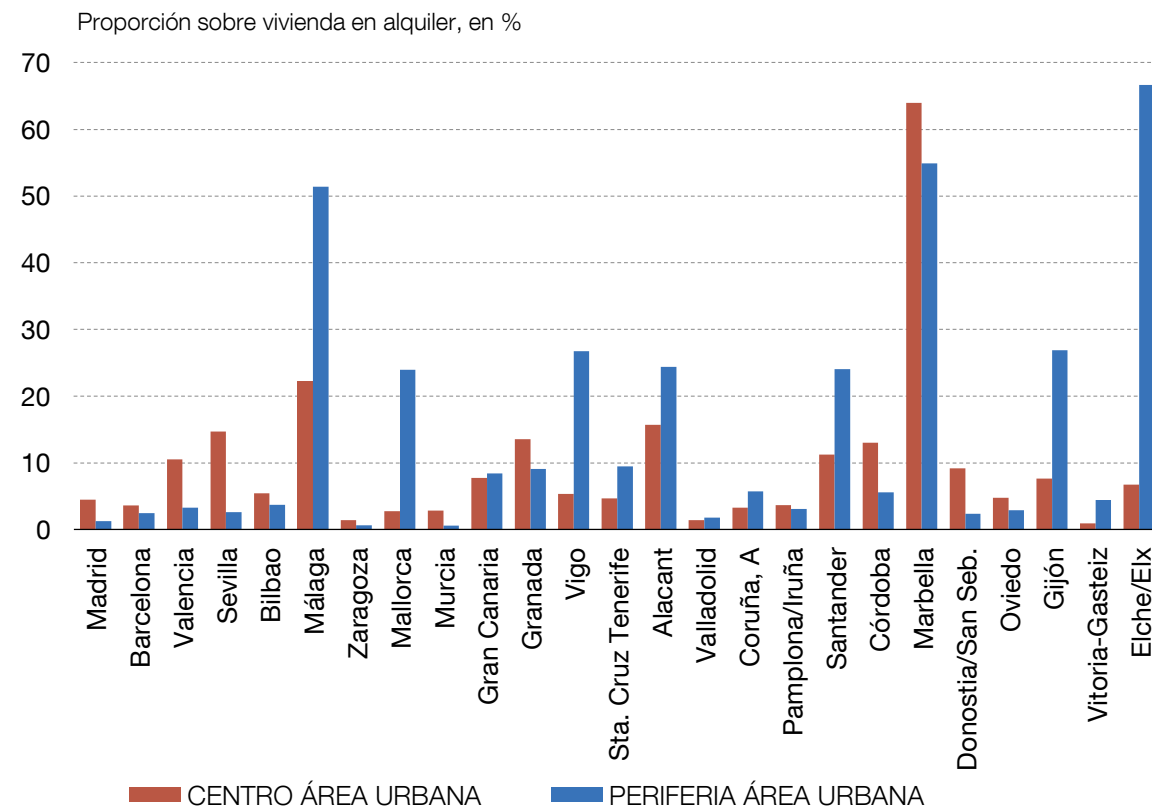
(b) Cálculos realizados para municipios con más de 50.000 habitantes, sin incluir País Vasco y Navarra.

- Las compras de no residentes se localizan en la costa mediterránea y las islas; y el alquiler turístico alcanza un peso relevante en determinadas áreas urbanas y en los distritos céntricos de las grandes ciudades

COMPRAVENTAS DE EXTRANJEROS NO RESIDENTES EN 2023



VIVIENDA TURÍSTICA (a)



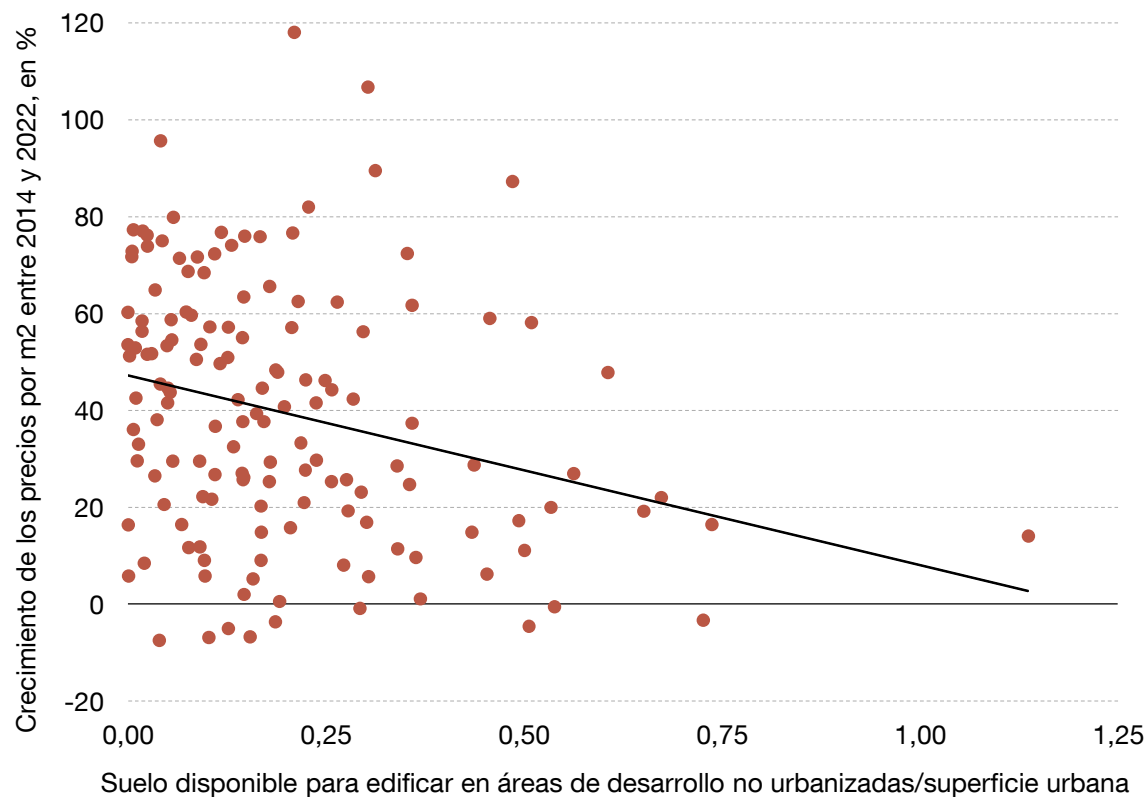
(a) Computado para las 25 áreas urbanas de mayor dimensión como la ratio de viviendas turísticas en agosto de 2023 en relación a la última cifra disponible del número de viviendas en alquiler residencial a nivel municipal.

FUENTE: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

FUENTES: INE y Banco de España.

- La rigidez de oferta se debe a la reducida rehabilitación, la aparición de usos alternativos y las limitaciones a la producción de vivienda por la escasez de mano de obra, el aumento de los costes o la falta de inversiones para desarrollar suelo.

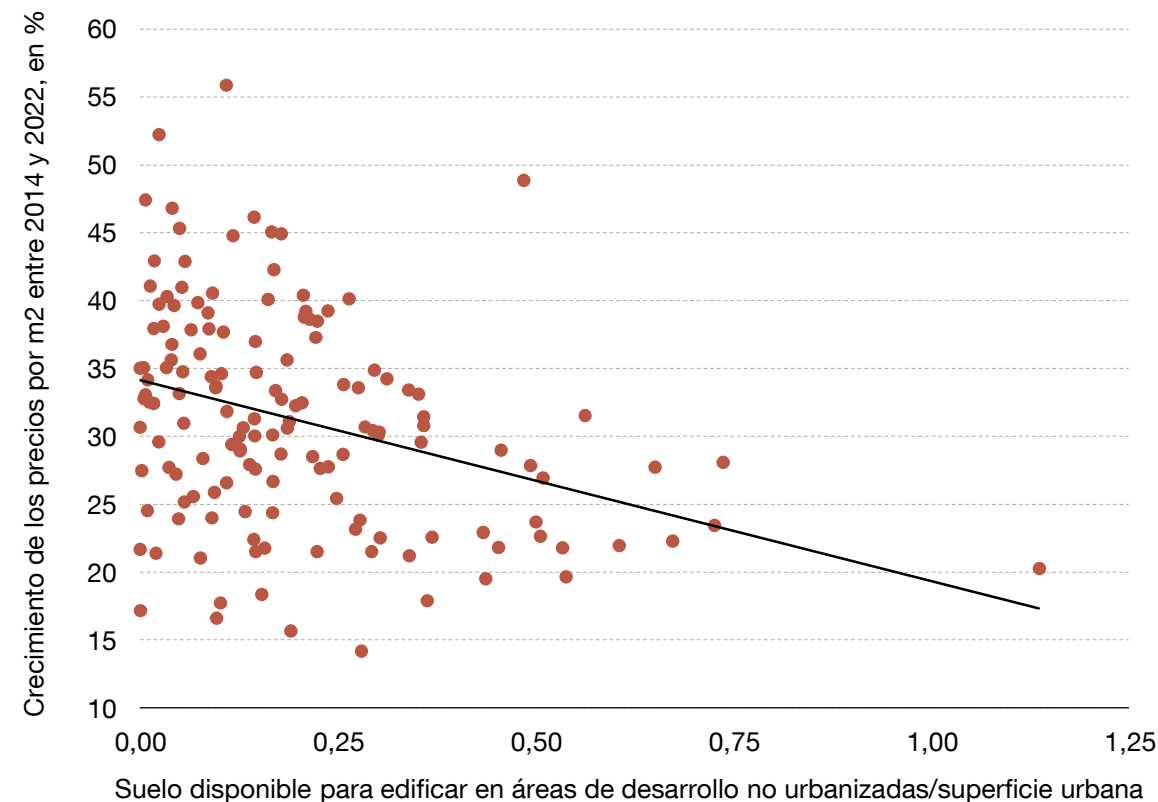
PRECIOS DE LA VIVIENDA Y DISPONIBILIDAD DE SUELO (a)



(a) El dato de suelo para edificar en áreas de desarrollo corresponde al último dato publicado y el suelo urbano corresponde a 2014. Cálculos para municipios con más de 50.000 habitantes.

FUENTES: Ministerio de Vivienda y Banco de España utilizando datos del Colegio de Registradores y del Servicio de Estudios Tributarios y Estadísticas de la AEAT.

PRECIOS DEL ALQUILER Y DISPONIBILIDAD DE SUELO (b)

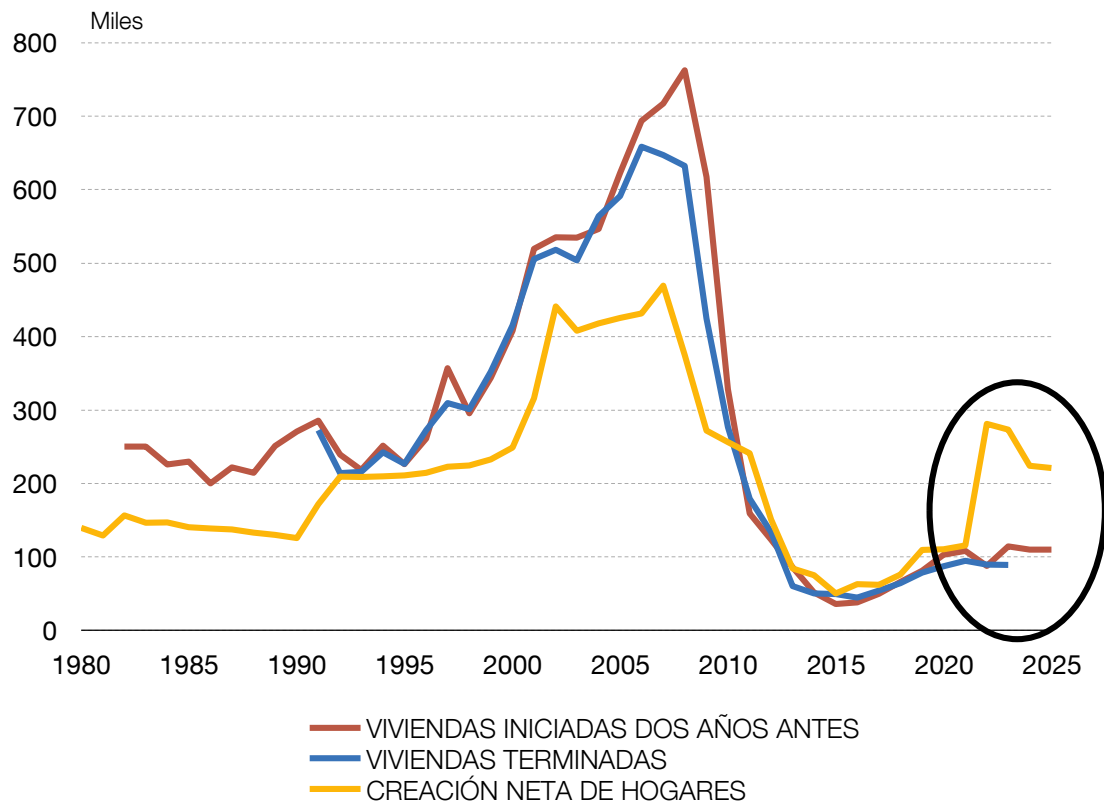


(b) El dato de suelo para edificar en áreas de desarrollo corresponde al último dato publicado y el suelo urbano corresponde a 2014. Cálculos para municipios con más de 50.000 habitantes.

FUENTES: Ministerio de Vivienda y Banco de España utilizando datos del Colegio de Registradores y del Servicio de Estudios Tributarios y Estadísticas de la AEAT.

- La creación neta de hogares hasta 2023 se sitúa por encima de la producción de vivienda nueva, dando lugar a un déficit actual de unas 375 mil y que alcanzará unas 600 mil viviendas en 2025, concentrado en las CCAA con mayor actividad económica y turística.

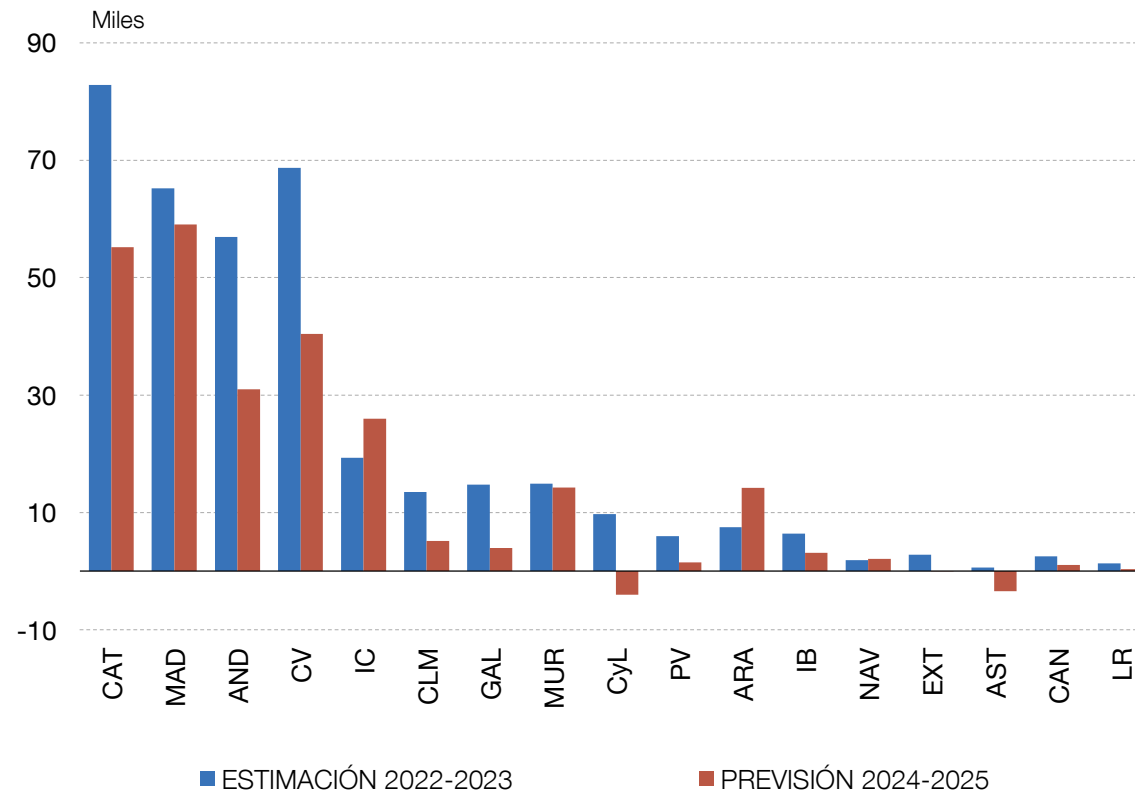
VIVIENDAS NUEVAS Y HOGARES (a)



(a) La creación neta de hogares proviene de distintas fuentes publicadas por el INE: i) hasta el año 2021 los censos y padrones continuos; ii) para los años 2022 y 2023 se considera la variación anual promedio en el número de hogares a partir de los datos trimestrales de la Estadística Continua de Población; y iii) para los años 2024 y 2025 se utilizan las últimas proyecciones de hogares publicadas en octubre de 2022.

FUENTES: INE, Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible y Banco de España.

DÉFICIT/SUPERÁVIT DE VIVIENDAS NUEVAS (b)

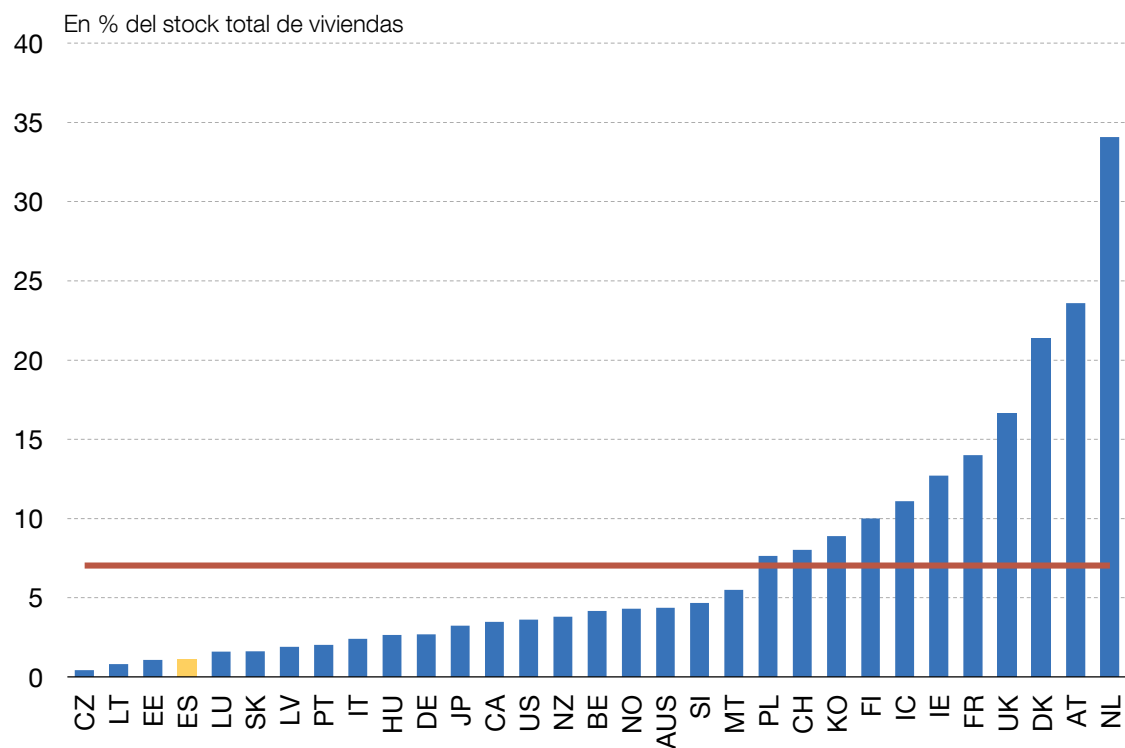


(b) El déficit/superávit de vivienda nueva se calcula como el diferencial entre la creación neta de hogares y la producción de vivienda nueva.

FUENTES: INE, Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible y Banco de España.

- A pesar del aumento de 100 mil viviendas anuales desde 2012, la oferta en el mercado del alquiler es insuficiente para absorber el repunte de la demanda, en un contexto de reducido peso del alquiler social y de los agentes profesionales.
- Un 92% de las viviendas arrendadas son de particulares y su rentabilidad es mayor en zonas con menores ingresos.

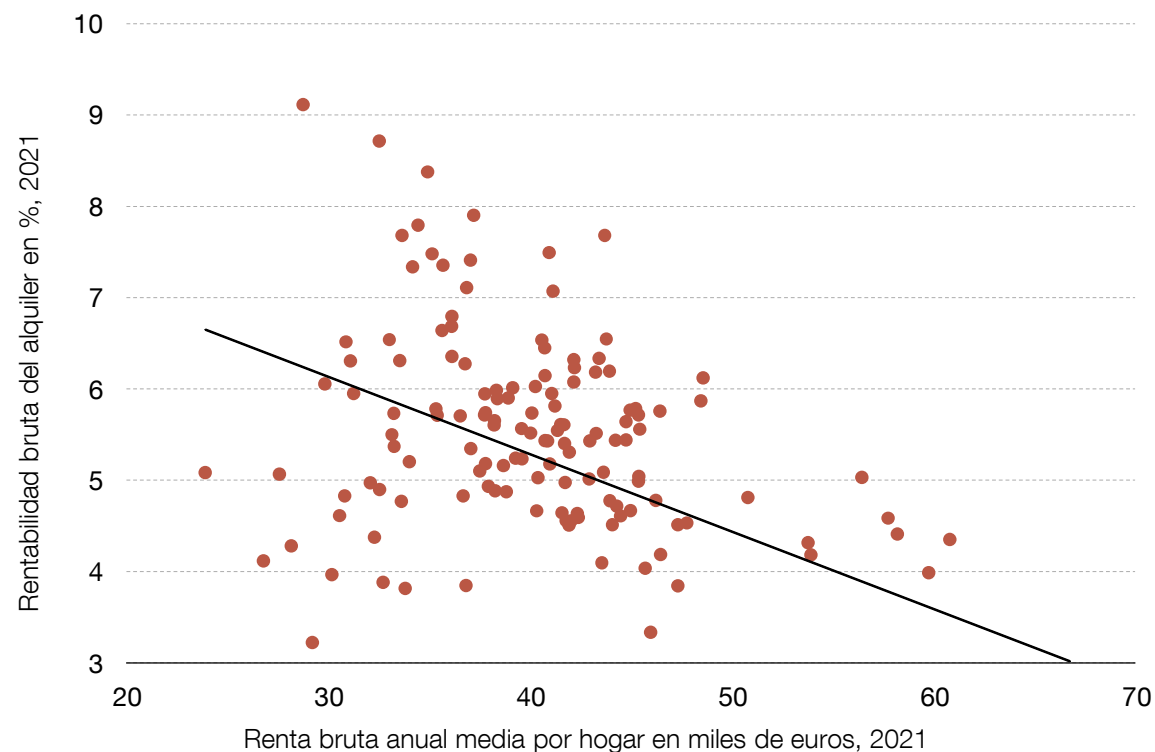
ALQUILER SOCIAL (a)



(a) Los datos corresponden a 2020 o al último año con información disponible. La línea horizontal representa el promedio para las economías de la OCDE.

FUENTE: «Affordable housing database» [OECD (2024)].

COSTE RELATIVO DEL ALQUILER (b)

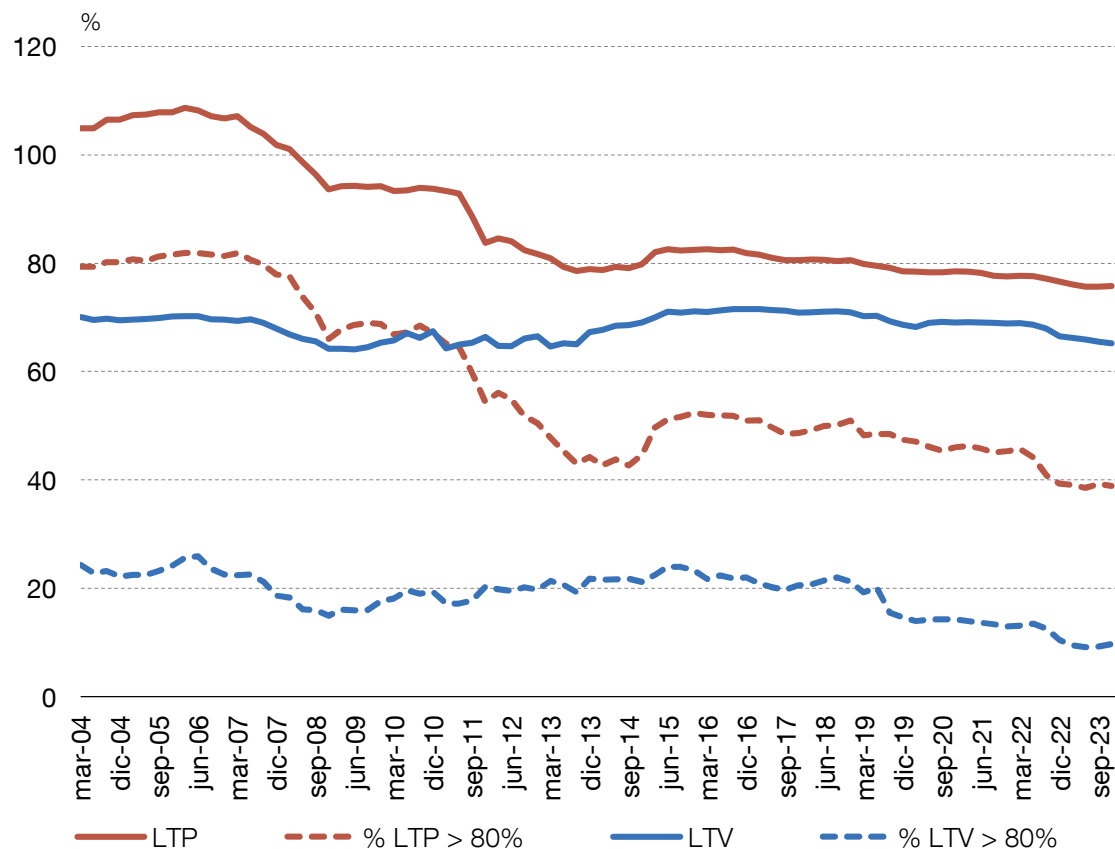


(b) La rentabilidad bruta del alquiler se define como la ratio entre el alquiler medio anual y el precio medio de venta de la vivienda, en metros cuadrados, en un municipio. Cálculos realizados para municipios con más de 50.000 habitantes, sin incluir los territorios forales de País Vasco y Navarra.

FUENTES: INE y Banco de España utilizando datos del Colegio de Registradores y del Servicio de Estudios Tributarios y Estadísticas de la AEAT.

- No se detectan señales de alerta en los estándares de concesión hipotecaria, ni una expansión de la actividad basada en la acumulación excesiva de crédito inmobiliario.

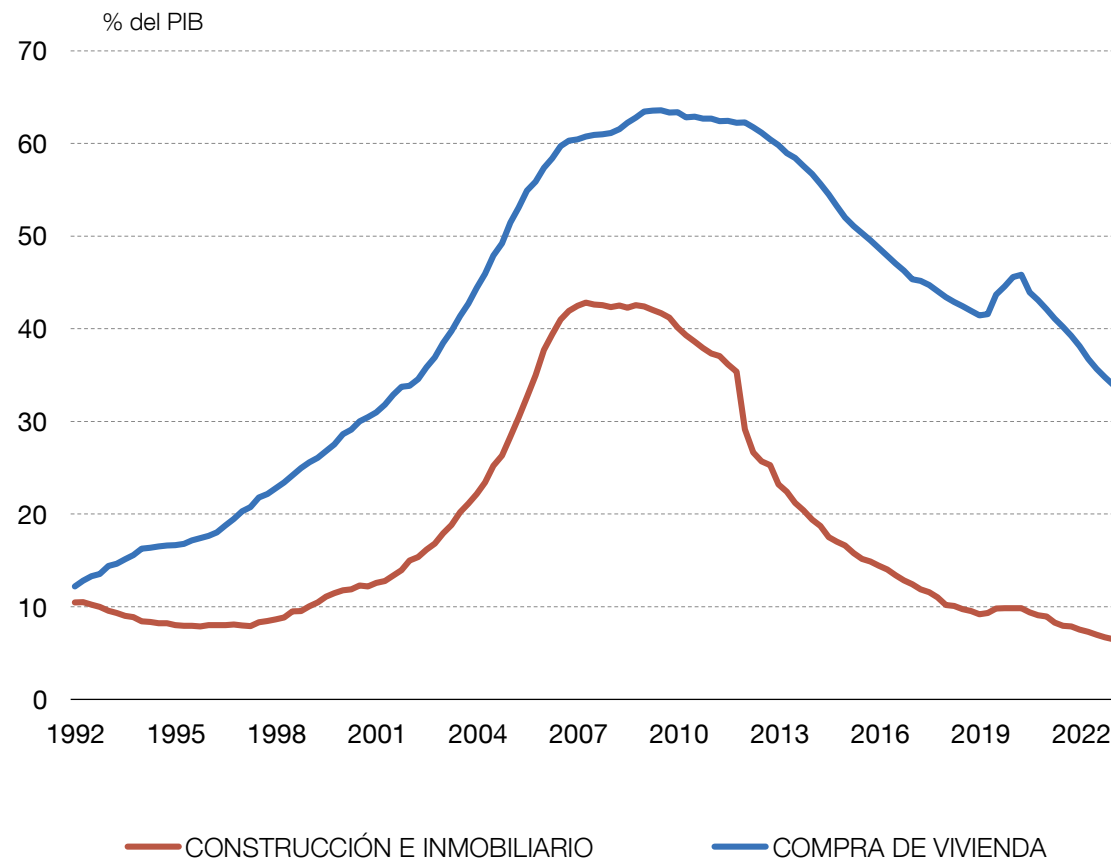
EVOLUCIÓN DE LAS RATIOS LTP y LTV (a)



(a) La ratio LTP es el cociente entre el importe principal de la hipoteca y el precio de compra de la vivienda. La ratio LTV es el cociente entre el importe principal de la hipoteca y el valor de tasación de la vivienda. Los valores medios de estas ratios están ponderados por el capital de cada hipoteca y se calculan para las hipotecas nuevas.

FUENTES: Banco de España con datos del Colegio de Registradores.

SALDO VIVO DE CRÉDITO POR FINALIDAD (b)

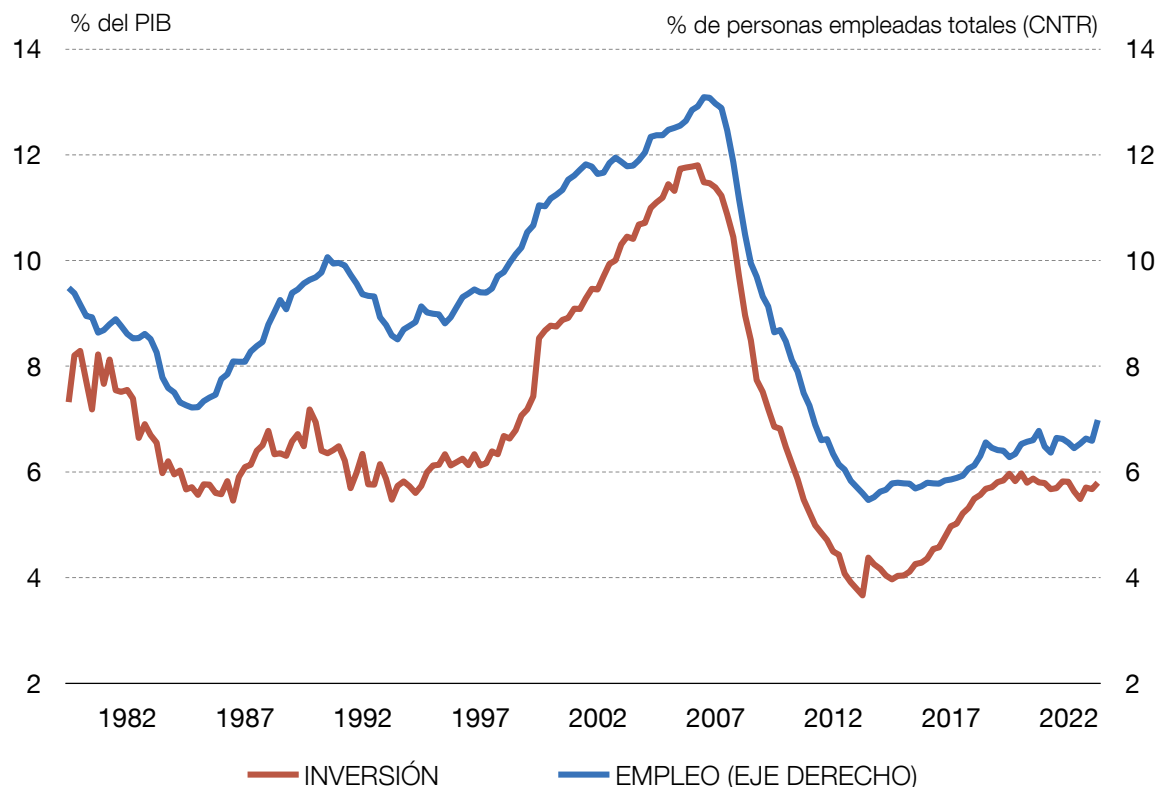


(b) Series desestacionalizadas. Último dato observado: cuarto trimestre de 2023.

FUENTES: INE y Banco de España.

- Tampoco se detectan señales de sobredimensionamiento de la actividad inmobiliaria, al tiempo que los indicadores de sobrevaloración media de la vivienda se sitúan en niveles próximos a los de equilibrio.

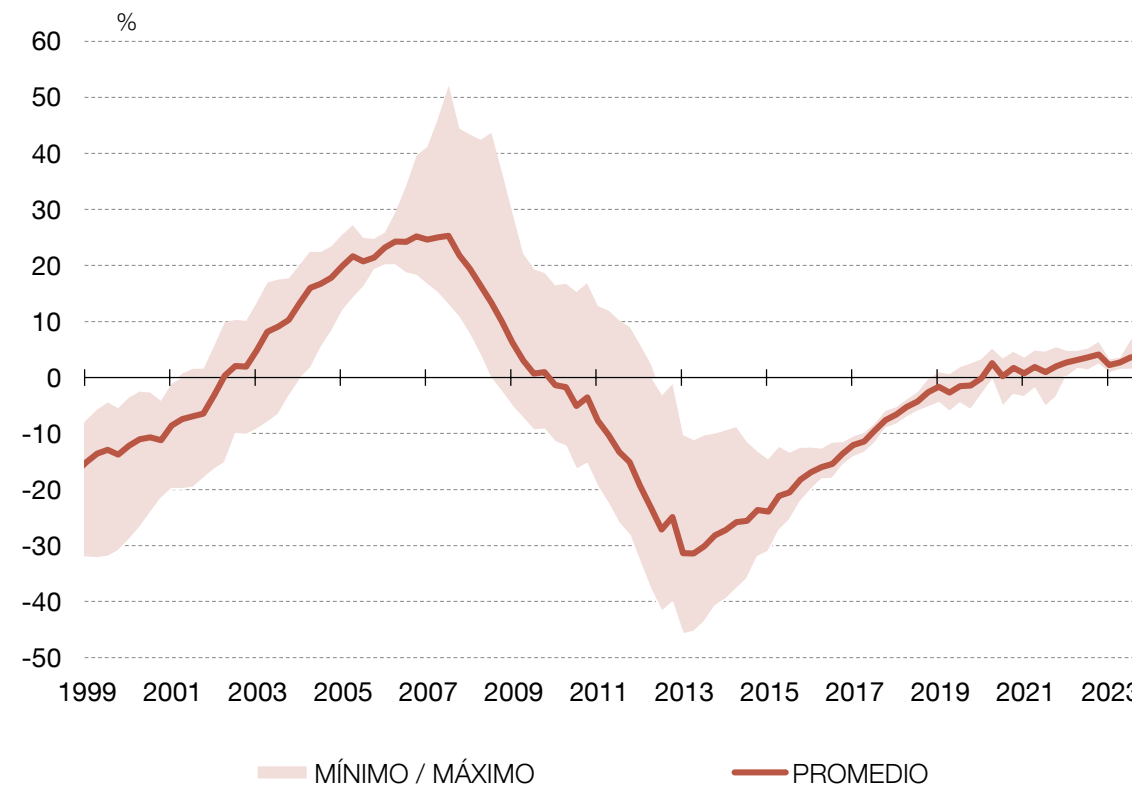
INVERSIÓN EN VIVIENDA Y EMPLEO (a)



(a) Series desestacionalizadas. Último dato observado: cuarto trimestre de 2023. Los datos de empleo se refieren al sector de la construcción, sin incluir la promoción inmobiliaria.

FUENTES: INE y Banco de España.

INDICADORES DE DESEQUILIBRIOS EN LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA (b)

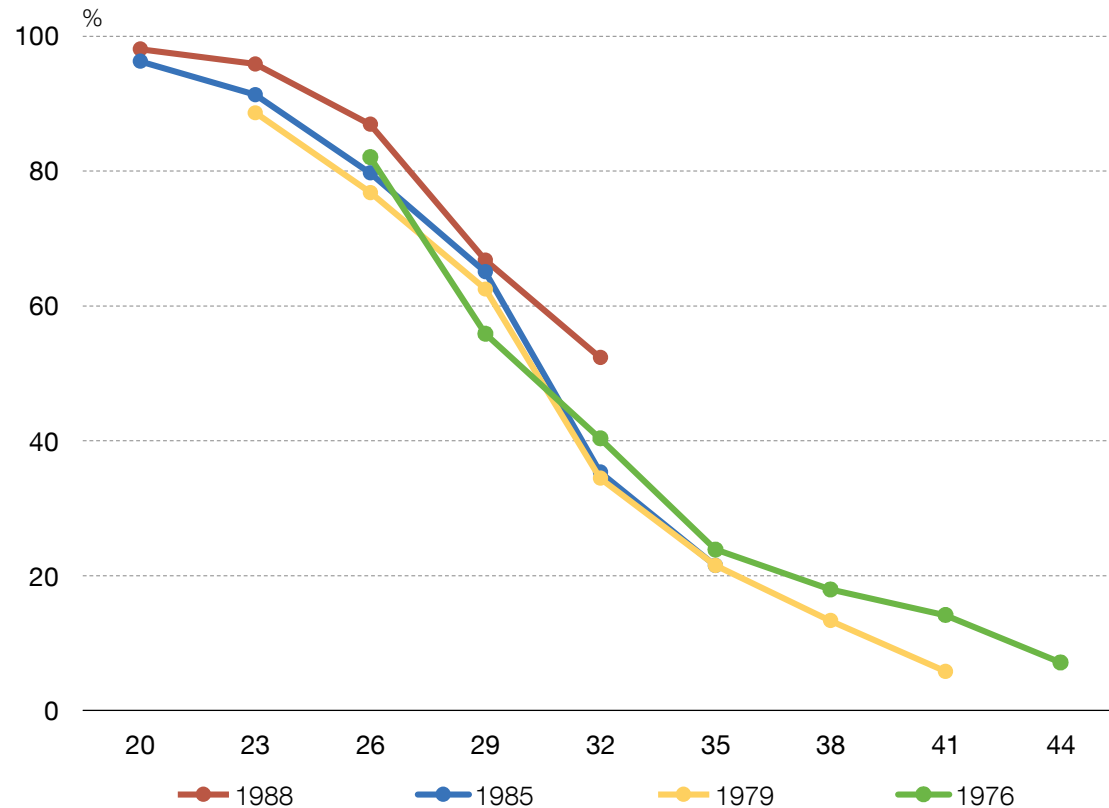


(b) El área sombreada representa los valores mínimo y máximo de cuatro indicadores de desequilibrios de precios de la vivienda. Datos actualizados a diciembre de 2023.

FUENTES: Banco de España.

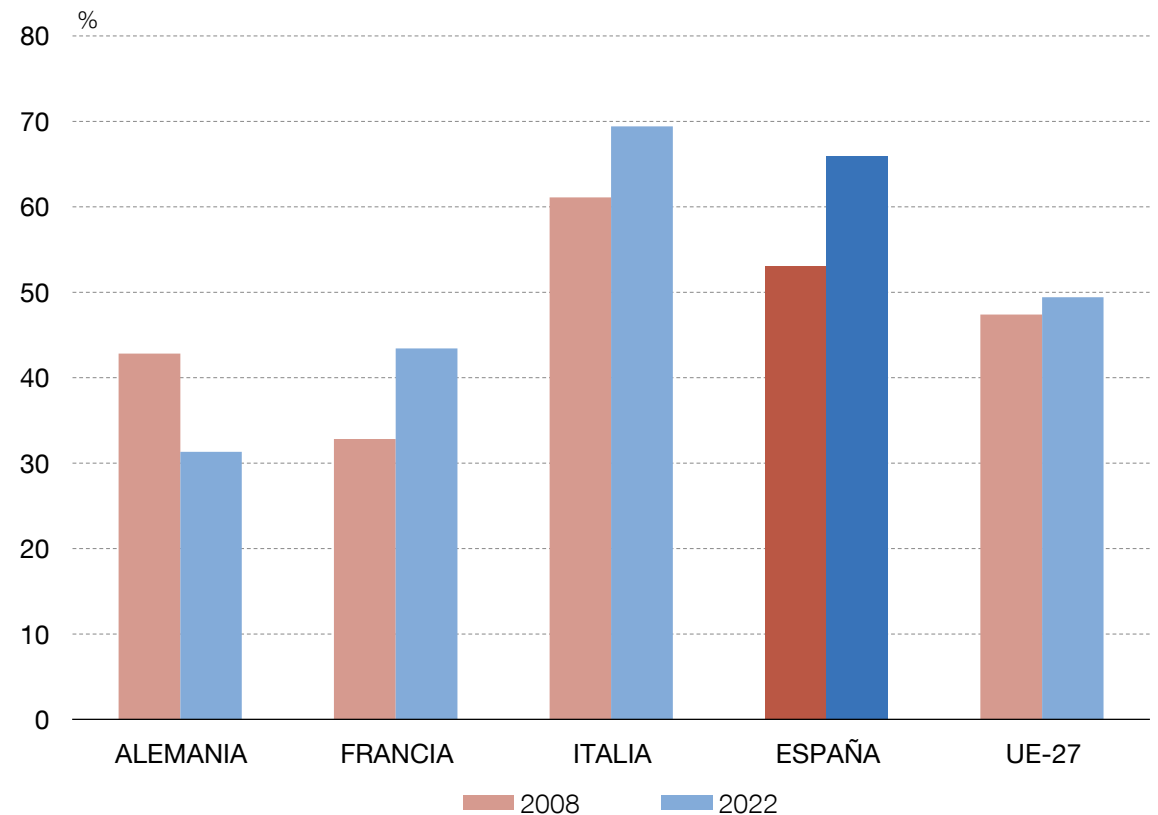
- Las cohortes nacidas a partir de 1980 muestran un progresivo retraso en su edad de emancipación: el 66% de los jóvenes españoles entre 18 y 34 años no se habían emancipado en 2022.

PROBABILIDAD DE VIVIR CON LOS PADRES A LO LARGO DEL CICLO VITAL



FUENTE: Encuesta Financiera de las Familias (EFF2002-EFF2020).

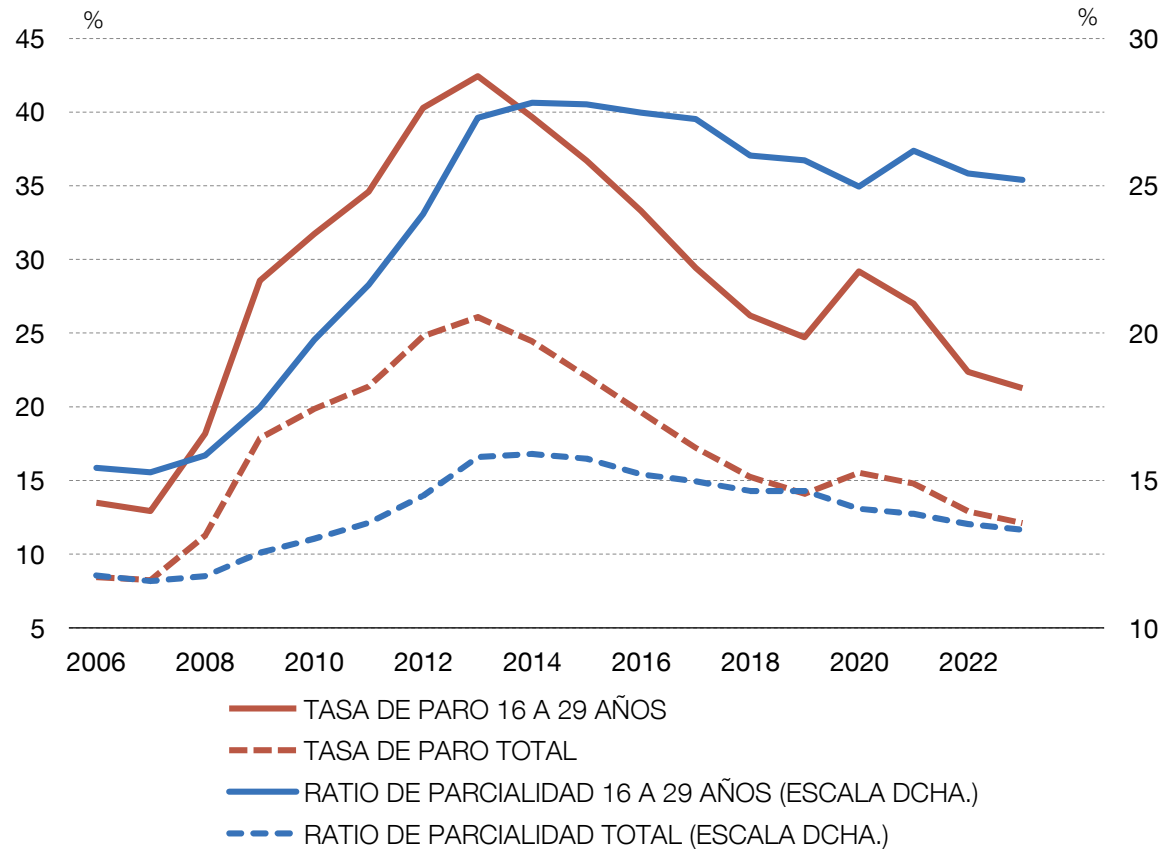
ADULTOS JÓVENES (18-34 AÑOS) QUE RESIDEN CON SUS PADRES



FUENTE: EU-SILC (Eurostat 2023).

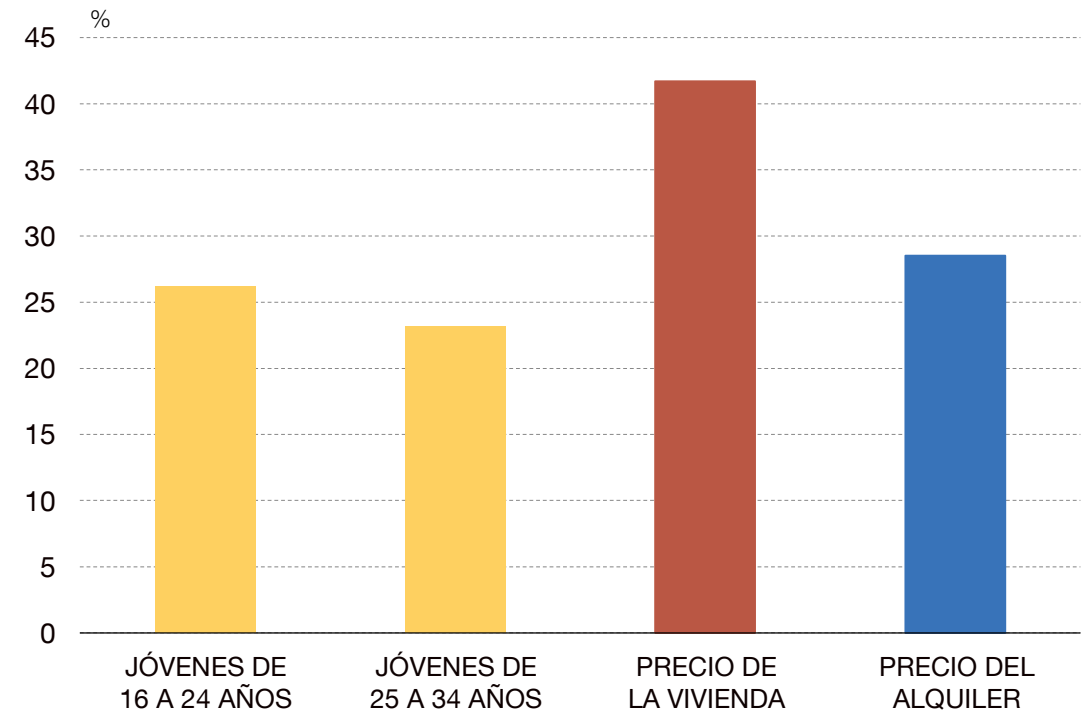
- Los jóvenes son el colectivo con mayor incidencia del desempleo y de la parcialidad en el empleo y, si bien sus salarios han crecido más durante los últimos años, lo hacen en menor cuantía que los precios inmobiliarios.

TASA DE PARO Y RATIO DE PARCIALIDAD



FUENTE: INE.

SALARIOS Y PRECIOS INMOBILIARIOS ENTRE 2015 Y 2022 (a)

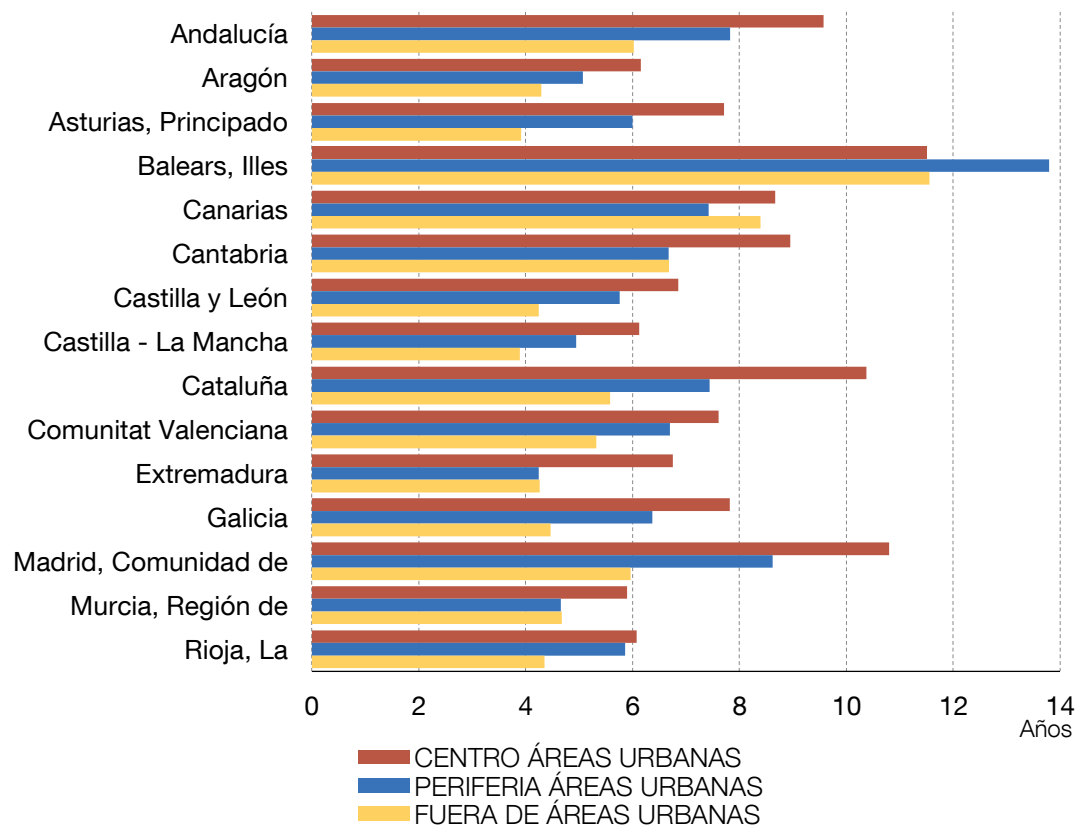


(a) El crecimiento de los salarios corresponde con el del salario medio bruto mensual del empleo principal por grupos de edad de la EPA; el crecimiento del precio de la vivienda al del Índice de Precios de Vivienda del INE; y el aumento del precio del alquiler a las rentas por metro cuadrado para el promedio del stock de vivienda arrendada de acuerdo con los datos de la AEAT. El crecimiento medio anual de las rentas de los nuevos contratos de alquiler se situaría en un rango entre el 7% y el 8% entre 2015 y 2022, frente al 6% del precio medio de compraventa durante este período.

FUENTES: INE y Banco de España con datos de la AEAT.

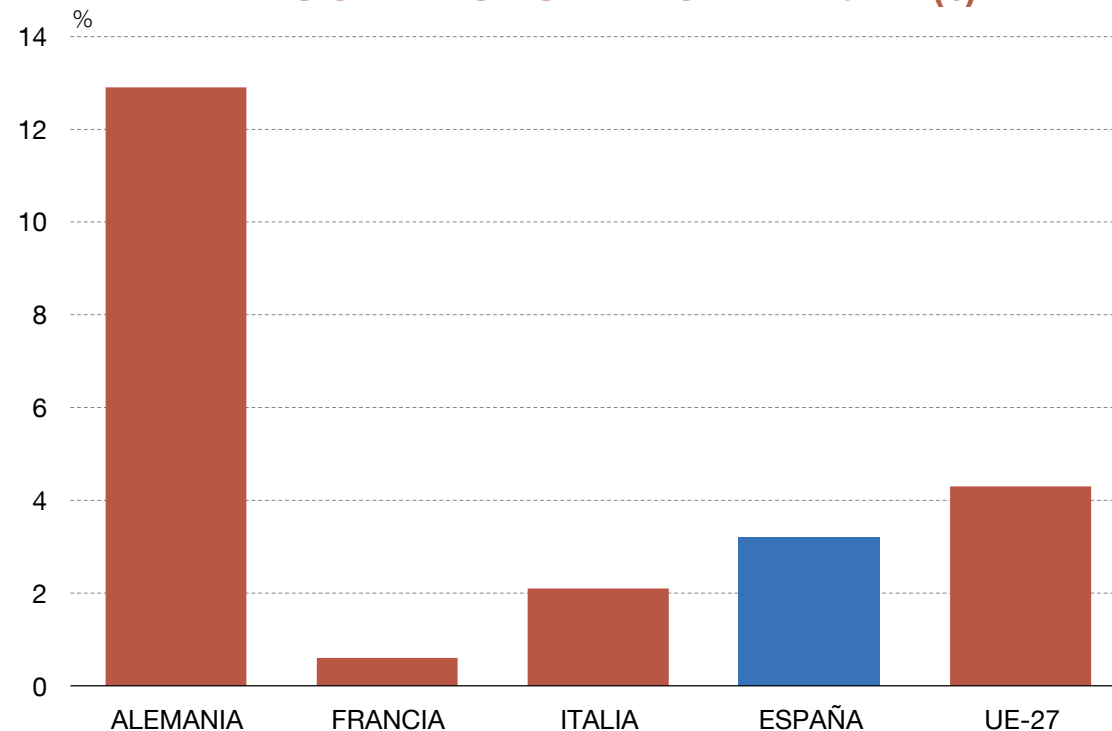
- El esfuerzo potencial es mayor para los hogares con menor renta en las áreas urbanas de las CCAA con mayor actividad, si bien los hogares que acceden a la financiación hipotecaria presentan un esfuerzo contenido.

ESFUERZO INICIAL PARA ADQUIRIR UNA VIVIENDA EN 2021 (a)



(a) Calculado para los hogares residentes en cada área geográfica como la ratio del precio medio de la vivienda del municipio en el que residen en relación a la renta bruta del hogar, expresado en años y considerando el conjunto de hogares que no residen en una vivienda en propiedad.

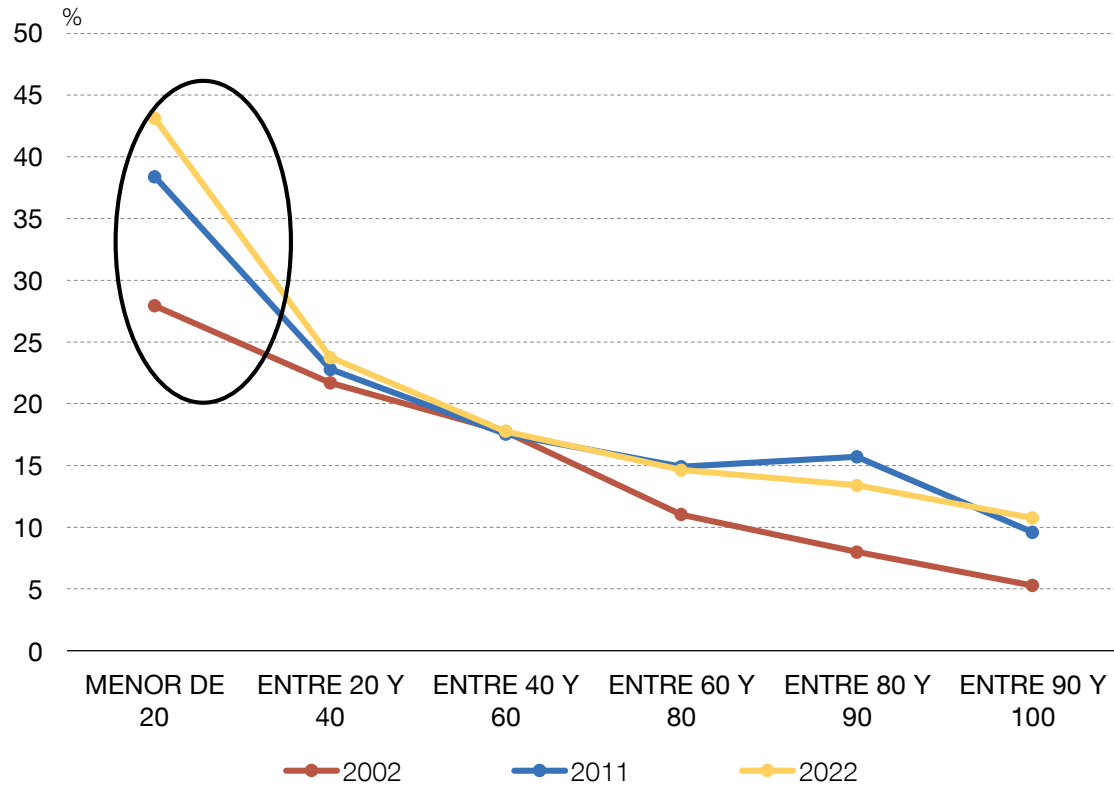
HOGARES HIPOTECADOS EN SITUACIÓN DE SOBRESFUERZO EN 2022 (b)



(b) Eurostat sitúa en el 40% de la renta bruta del hogar el umbral a partir del que el gasto en vivienda sitúa a un hogar en una situación de sobresfuerzo. El gasto en vivienda de un hogar hipotecado incluye tanto la cuota hipotecaria de los préstamos para adquirir la vivienda habitual como los suministros básicos asociados a la vivienda (ej. agua, gas o electricidad).

- El esfuerzo asociado al gasto en vivienda de alquiler en España se sitúa por encima del de las grandes economías europeas y es particularmente elevado entre los hogares con menores ingresos.

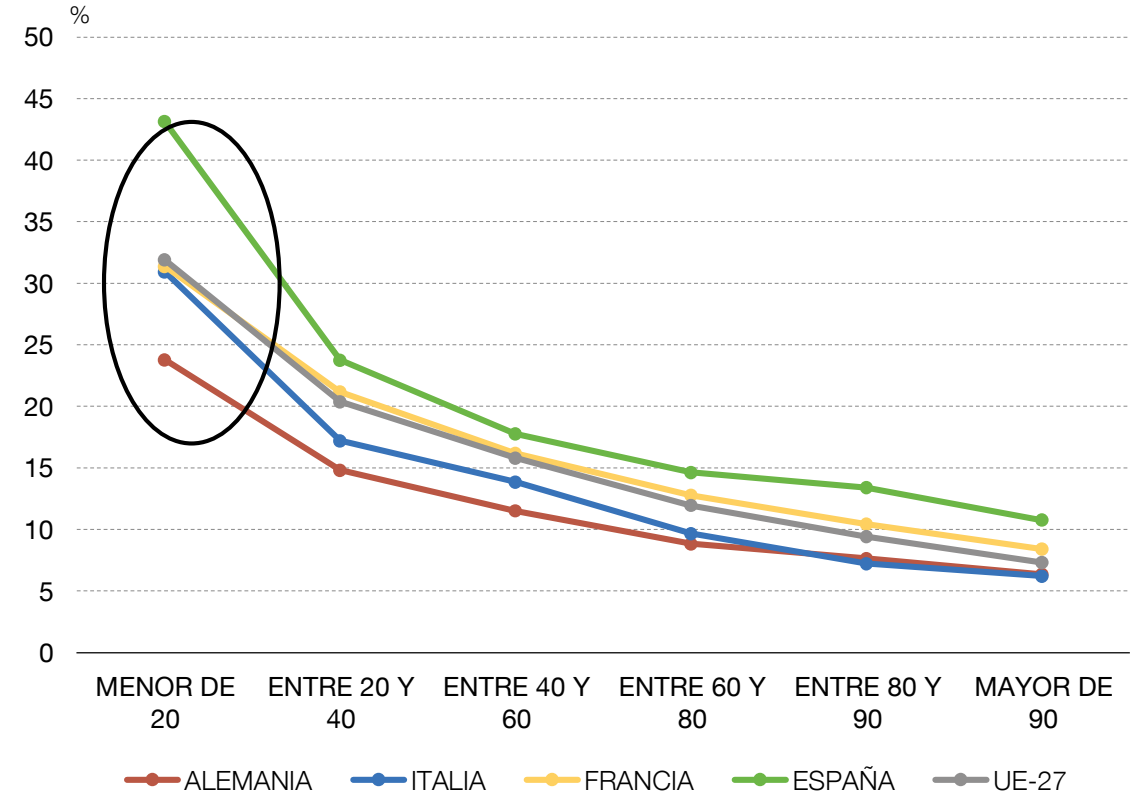
GASTO RELATIVO EN VIVIENDA DE ALQUILER, POR PERCENTILES DE RENTA (a)



(a) El gasto en vivienda se refiere al pago del alquiler y la renta utilizada es la renta bruta del hogar correspondiente al año anterior de la encuesta. Los datos de 2002 y 2011 corresponden a la Encuesta Financiera de las Familias y los de 2022 a EU-SILC.

FUENTE: Banco de España con datos de EU-SILC (Eurostat 2023) y la Encuesta Financiera de las familias

GASTO RELATIVO EN VIVIENDA DE ALQUILER, POR PERCENTILES DE RENTA (b)

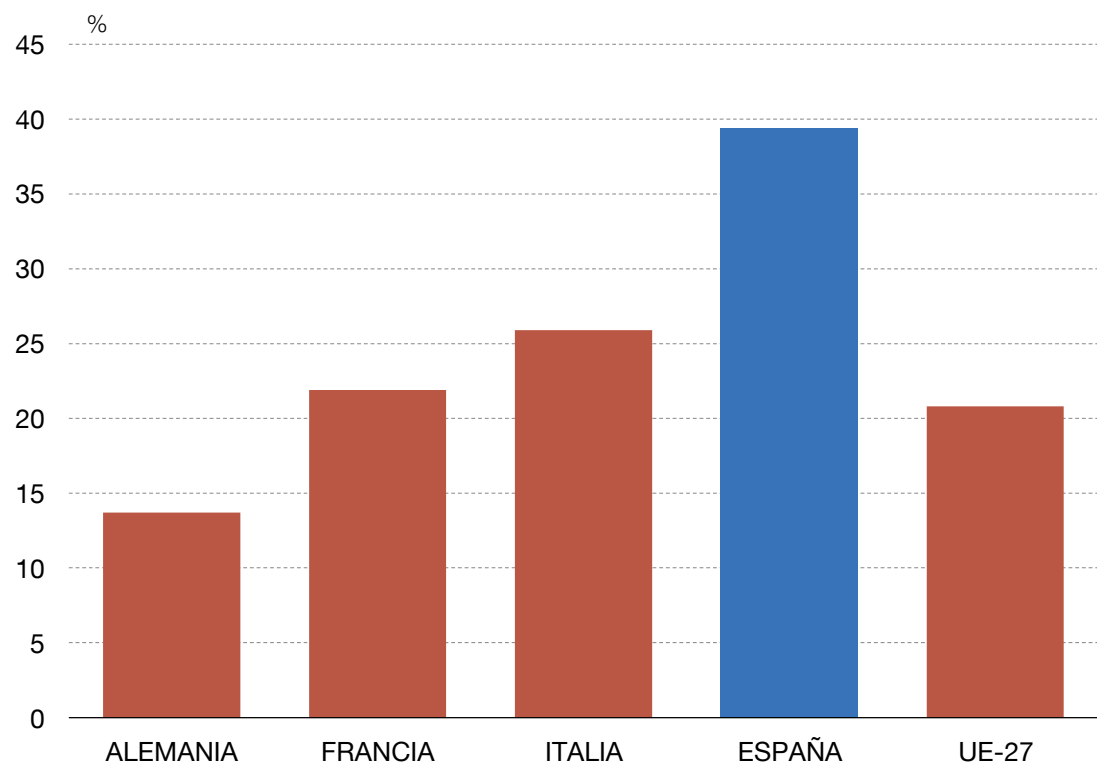


(b) Se incluyen sólo hogares que alquilan viviendas a precio de mercado.

FUENTE: Banco de España con datos de EU-SILC (Eurostat 2023).

- España destaca en el contexto de la UE-27 por una elevada proporción de hogares en alquiler en situación de sobreesfuerzo, destacando la presencia de estos colectivos en las grandes áreas urbanas.

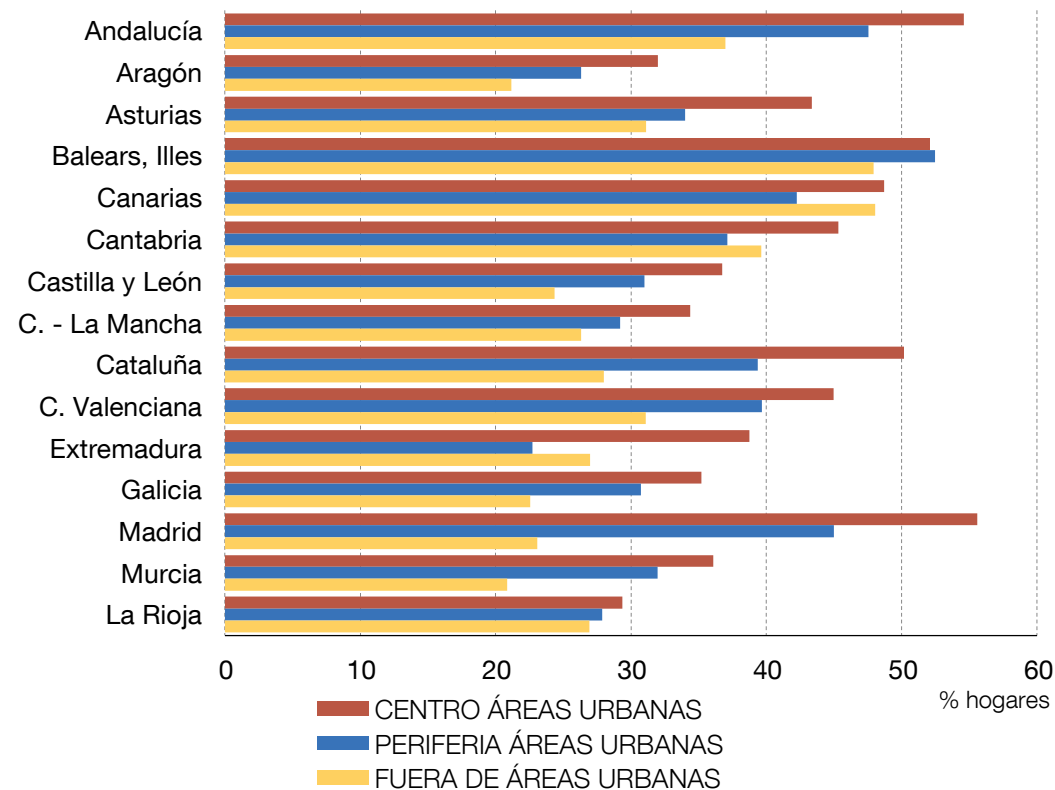
HOGARES EN ALQUILER EN SITUACIÓN DE SOBRESFUERZO EN 2022 (a)



(a) Eurostat sitúa en el 40% de la renta bruta del hogar el umbral a partir del que el gasto en vivienda sitúa a un hogar en una situación de sobreesfuerzo. El gasto en vivienda de un hogar en alquiler incluye tanto el pago del alquiler como los suministros básicos asociados a la vivienda (ej. agua, gas o electricidad).

FUENTE: Banco de España con datos de EU-SILC (Eurostat 2023).

SOBRESFUERZO EN ALQUILER POR ÁREAS GEOGRÁFICAS (b)



(b) Situación de sobreesfuerzo calculada para los hogares que no residen en una vivienda en propiedad en los distintos ámbitos territoriales como la ratio entre el alquiler medio en el municipio donde residen y la renta neta del hogar.

FUENTE: Banco de España con datos del Servicio de Estudios Tributarios y Estadísticas de la AEAT.

- Los efectos negativos sobre el crecimiento económico a largo plazo, la desigualdad intergeneracional de la riqueza o los niveles de exclusión social justifican la adopción de políticas públicas para corregir estos problemas.

CANALES DE IMPACTO Y EFECTOS DE LOS PROBLEMAS DE ACCESO A LA VIVIENDA

IMPACTO DE LOS PROBLEMAS DE ACCESO A LA VIVIENDA	EFECTOS ECONÓMICOS Y SOCIALES
Dificulta la localización de los trabajadores en las áreas más productivas	Mala asignación del factor trabajo que genera pérdidas agregadas de productividad y bienestar
Reduce la movilidad laboral , especialmente de los jóvenes	Disminuye la capacidad de aprendizaje , la acumulación de capital humano o el emparejamiento de habilidades en el mercado laboral
Aumenta el gasto en vivienda dando lugar a hogares restringidos	Incremento de la sensibilidad del consumo agregado y de la actividad económica ante cambios en los precios inmobiliarios
Retrasa la formación de hogares y puede contribuir a una menor natalidad y acumulación de capital humano	Reduce la capacidad de crecimiento potencial de la economía
Incrementa las situaciones de sobresfuerzo y vulnerabilidad de los hogares	Aumenta la población en riesgo de pobreza o de exclusión social
Limita la capacidad de ahorro y condiciona el proceso de acumulación de la riqueza de los jóvenes a lo largo de su ciclo vital	Contribuye al incremento de la desigualdad intergeneracional de la riqueza

FUENTE: Banco de España.

- Las AAPP están desplegando un amplio conjunto de medidas con el objetivo de mejorar el acceso a la vivienda, si bien deben considerarse sus riesgos y evaluar sus efectos.

MEDIDAS ADOPTADAS Y VALORACIÓN PRELIMINAR DE LAS MISMAS

MEDIDAS DESPLEGADAS PARA MEJORAR EL ACCESO A LA VIVIENDA	POSIBLES EFECTOS Y RIESGOS
<p>Mayor protección sobre los inquilinos (ampliación de la duración de los contratos, limitación de las actualizaciones de rentas y endurecimiento de las condiciones de desahucio)</p>	<p>Reducción de las situaciones de sobresfuerzo en el corto plazo, pero riesgo de contracción de la oferta para los colectivos vulnerables y aumento de los precios del alquiler</p>
<p>Nuevos indicadores de precios del alquiler y marco para la declaración de zonas tensionadas que permitan la introducción de controles de precios</p>	<p>Aumento de la información pública disponible y contención del esfuerzo de los inquilinos, pero riesgo de efectos no deseados sobre la oferta (reducción y sustitución a otros mercados como el vacacional y el de temporada)</p>
<p>Medidas de apoyo a la demanda (avales públicos, bonos al alquiler e incentivos fiscales a la compra de vivienda)</p>	<p>Traslación a precios finales generando transferencias de recursos públicos a la oferta y escasa efectividad ante una oferta rígida</p>
<p>Medidas destinadas a aumentar el parque de alquiler social o a precio asequible (líneas de préstamos ICO, movilización de suelo público o impulso a la colaboración público-privada)</p>	<p>Requieren de un esfuerzo presupuestario elevado y sostenido para reducir el actual desajuste con la demanda</p>
<p>Medidas para agilizar la concesión de licencias urbanísticas, incrementar el volumen de suelo edificable, el grado de edificabilidad o el uso residencial de los bienes inmuebles</p>	<p>Impacto positivo sobre la oferta agregada de vivienda residencial en un horizonte de medio y largo plazo, y en un contexto de coordinación entre las administraciones públicas</p>

ÁREAS PRIORITARIAS DE ACTUACIÓN

Evaluación del impacto de las **políticas públicas** ya desplegadas sobre el acceso a la vivienda

Coordinación de las actuaciones entre las distintas **Administraciones Públicas** con competencias en materia de vivienda

Priorización del incremento de la oferta de vivienda residencial, especialmente en el mercado del alquiler

Colaboración con la iniciativa privada para alcanzar un aumento significativo del **parque de alquiler social** o a precio asequible

Incremento de la participación del **sector privado institucional** en el mercado del **alquiler** que aumente la profesionalización del sector

Asignación de los recursos públicos disponibles a los colectivos con **menores ingresos** y actuaciones en **áreas tensionadas**

Reforzar la seguridad jurídica y reducir la incertidumbre regulatoria que permita aumentar las inversiones y reducir los riesgos

Mejorar los procedimientos administrativos relacionados con las **políticas de suelo y urbanismo**, así como **impulsar la rehabilitación de viviendas**

Combinar el diseño de las políticas de vivienda con **reformas estructurales** (productividad y empleo), **reformas tributarias** y mejoras en las **políticas de transporte metropolitano**

FUENTE: Banco de España.

GRACIAS POR SU ATENCIÓN

