

INFORME ANUAL 2023. CAPÍTULO 4

DAVID LÓPEZ

Dirección General de Economía y Estadística

Jornada ASPRIMA

Madrid, 7 de junio de 2024



Capítulo 1

La resiliencia de la economía española en el contexto europeo

Capítulo 2

Retos estructurales de la economía española

Capítulo 3

El mercado de trabajo español: situación actual, tendencias estructurales y políticas de empleo

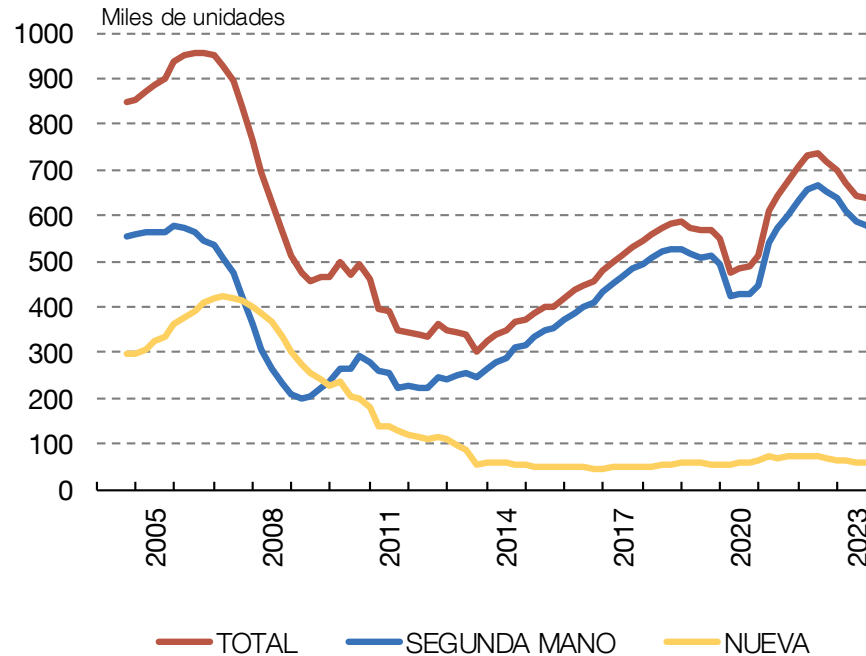
Capítulo 4

El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad

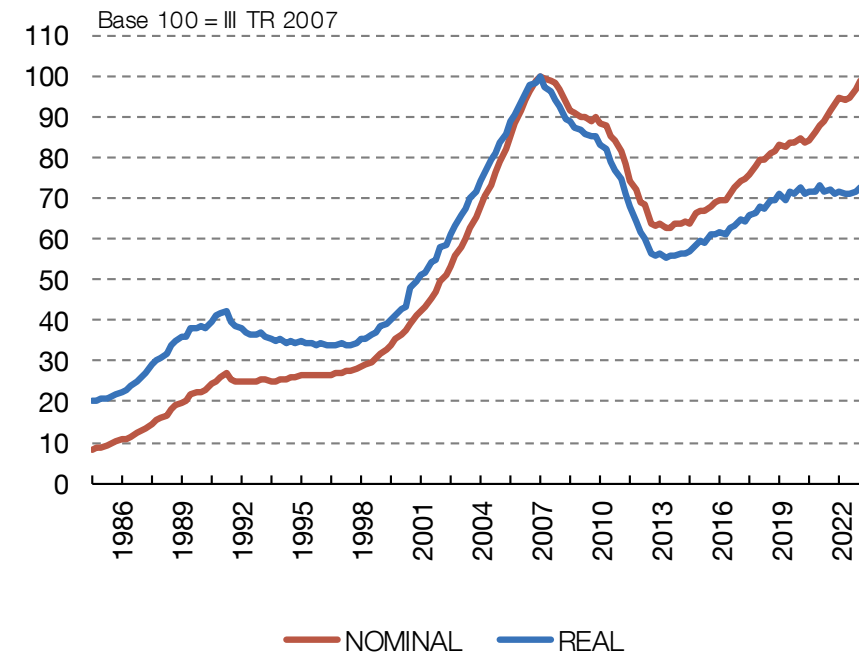
EL MERCADO DE LA VIVIENDA PRESENTA UN DINAMISMO NOTABLE, EN UN CONTEXTO MACROECONÓMICO FAVORABLE Y DE ENDURECIMIENTO MONETARIO

- Las **compraventas** de vivienda se mantienen en **niveles elevados - 640 mil en 2023, un 12% por encima de 2019 –** y el flujo de **nuevo crédito hipotecario residencial** se sitúa un **16% por encima** del de 2019, a pesar de su disminución respecto a 2022.
- Los **precios medios** prosiguen su senda de recuperación, si bien en **términos reales se sitúan un 28,5% por debajo de 2007**. El crecimiento de los precios es **heterogéneo** y presenta una mayor intensidad en la vivienda nueva, las grandes áreas urbanas y las zonas turísticas.

COMPRAVENTAS DE VIVIENDA (a)



PRECIO DE LA VIVIENDA (b)



Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible e INE. Último dato observado: cuarto trimestre de 2023.

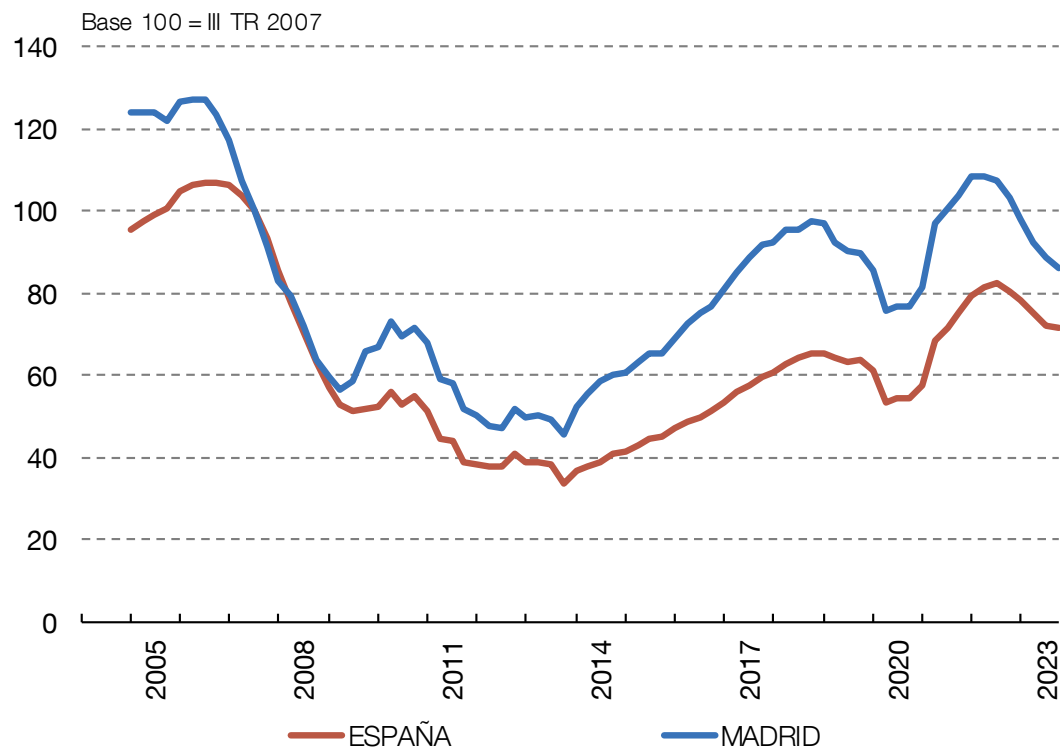
(a) Datos acumulados de cuatro trimestres.

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

LAS DINÁMICAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN LA COMUNIDAD DE MADRID

- **Las compraventas de vivienda** en la C. de Madrid muestran una recuperación más intensa después del ajuste en el período 2007-2013, si bien el volumen de transacciones disminuyó en 2023 en mayor cuantía que en el promedio de la economía española.
- **Los precios de la vivienda** en la C. de Madrid presentan desde 2014 una senda de recuperación sostenida con un mayor dinamismo que el observado en el promedio de la economía española.

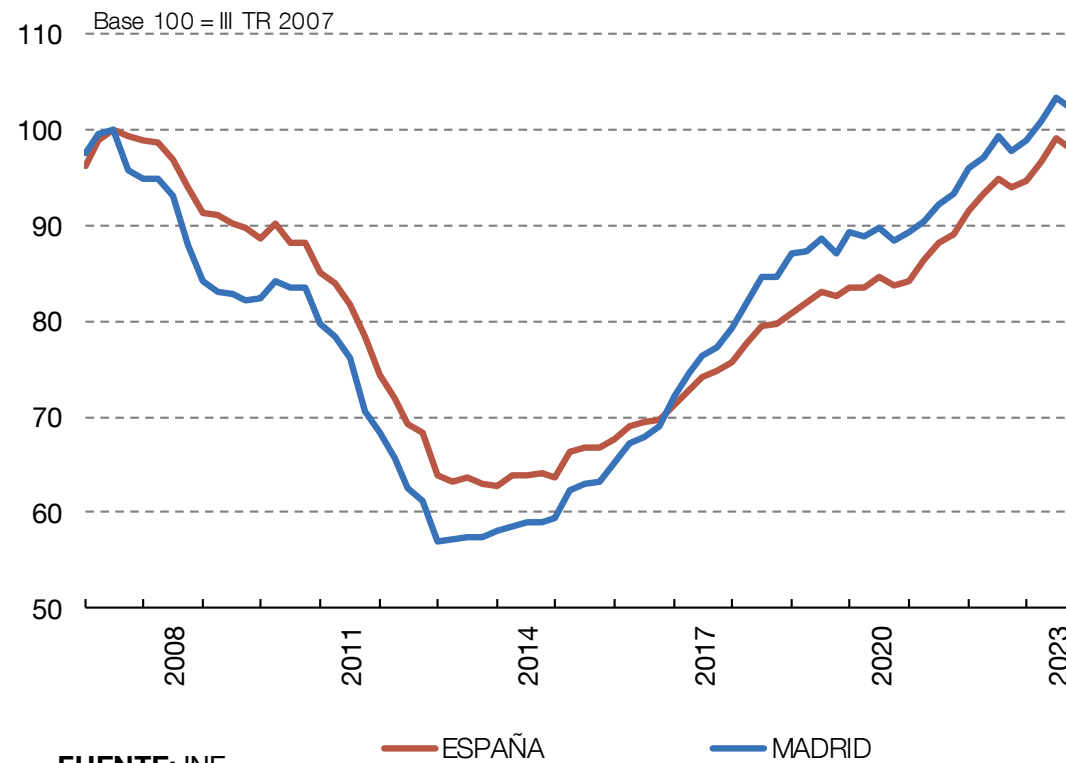
COMPRAVENTAS DE VIVIENDA (a)



FUENTE: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

(a) Datos acumulados de cuatro trimestres.

PRECIOS DE LA VIVIENDA

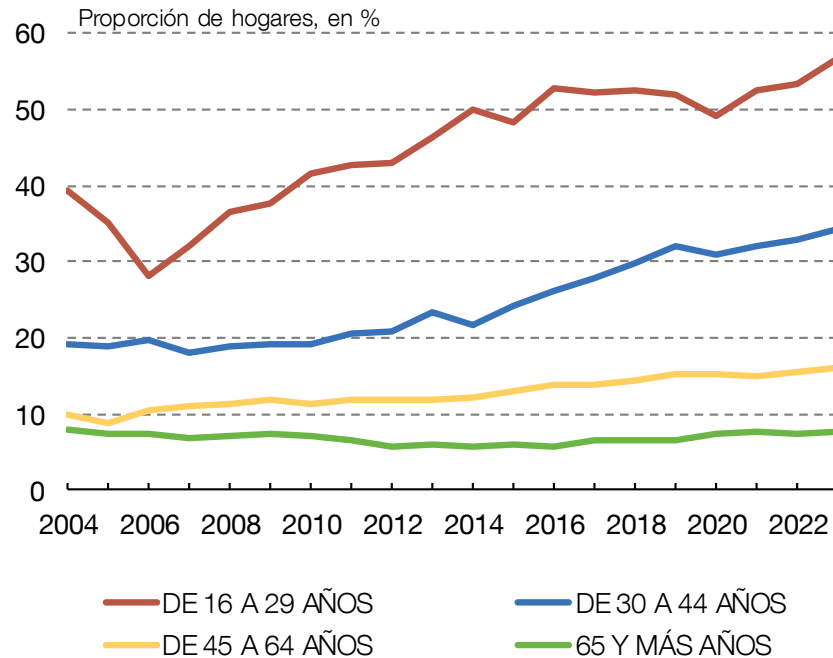


FUENTE: INE.

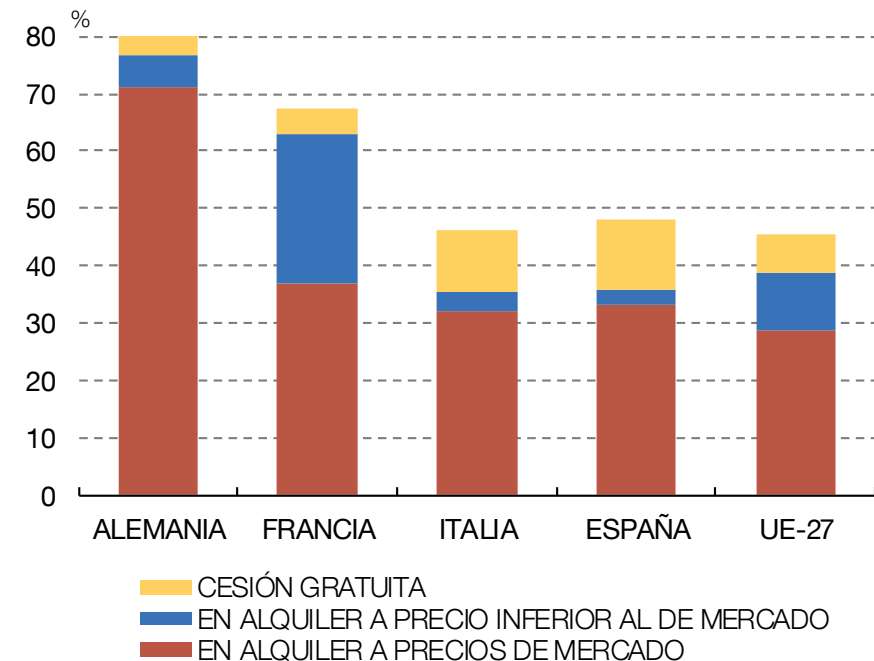
EL MERCADO DE ALQUILER CRECE CON FUERZA DESDE 2008, SI BIEN SU TAMAÑO RELATIVO ES AÚN MENOR QUE EL OBSERVADO EN EL CONJUNTO DE LAS ECONOMÍAS EUROPEAS

- Los **mayores incrementos** de la tenencia de **vivienda en alquiler** se han observado entre los **hogares con menor renta** – especialmente entre los **jóvenes** – y en los municipios de las **grandes áreas urbanas** y las zonas turísticas con **mayores aumentos de los precios inmobiliarios**.
- La tenencia de **vivienda en propiedad** seguía siendo superior en **España** en relación al **promedio de la UE-27** (75% vs 65%), a pesar de la relevancia de las viviendas cedidas y el auge del **alquiler** de mercado entre los hogares **jóvenes** (33% vs 29% en el promedio de la UE-27).

RESIDENCIA EN ALQUILER POR GRUPOS DE EDAD (a)



HOGARES JÓVENES QUE NO RESIDEN EN VIVIENDAS DE SU PROPIEDAD EN 2022 (b)



Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida (INE 2024) y EU-SILC (Eurostat 2023).

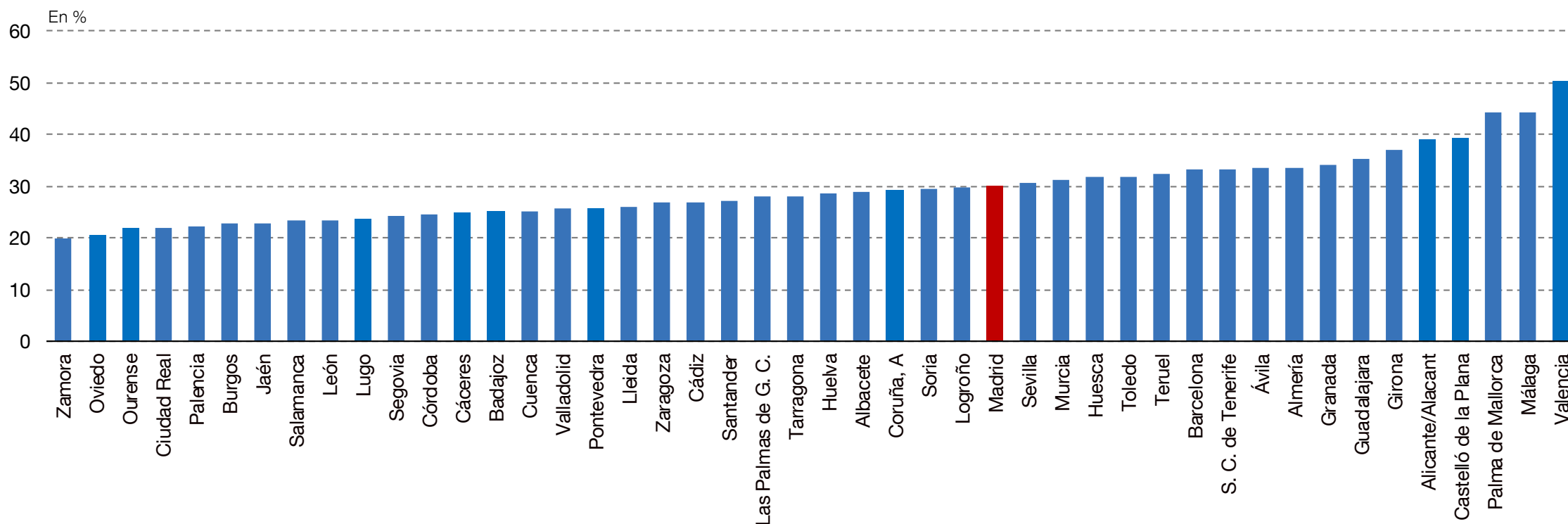
(a) Se considera la residencia en una vivienda de alquiler tanto a precio de mercado como a precio reducido (ej. alquiler social, renta antigua).

(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.

ELEVADA HETEROGENEIDAD GEOGRÁFICA EN EL CRECIMIENTO DE LOS ALQUILERES

- Los mayores **incrementos de los precios del alquiler** entre 2015 y 2022 se observan en zonas turísticas y grandes ciudades. Madrid presenta en promedio un aumento del **30%** frente a la media nacional del **28,5%**.
- En la Comunidad de Madrid la **proporción de hogares en alquiler** ha crecido desde el **17,3%** en 2007 hasta el **23,7%** en 2023, ratio superior al **18,7%** en el conjunto de la economía española.

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

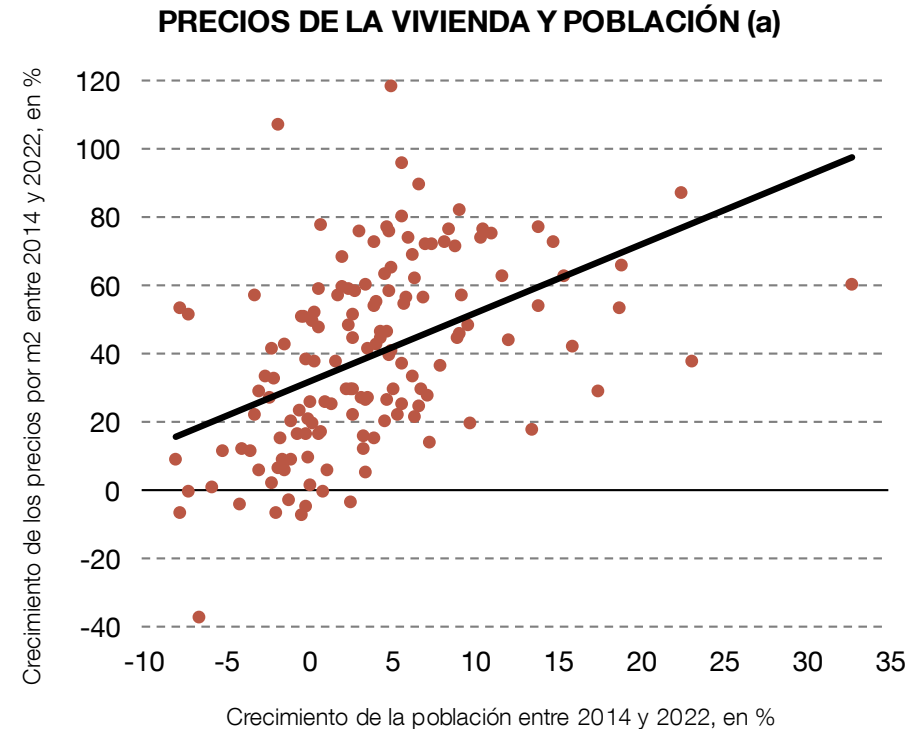
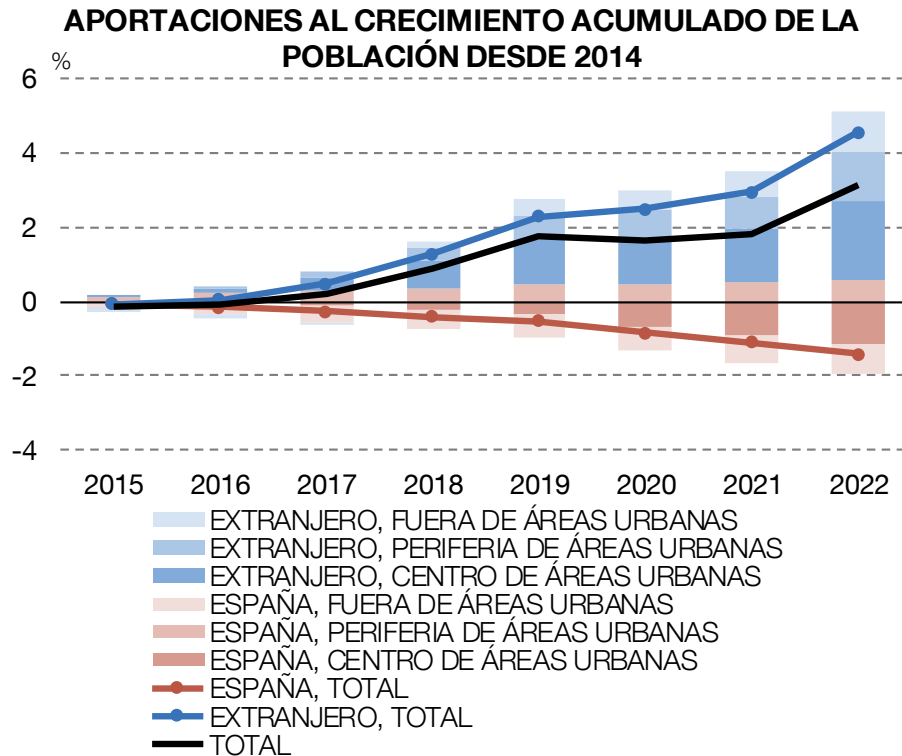


FUENTES: Banco de España con datos del Servicio de Estudios Tributarios y Estadísticas de la AEAT.

(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.

EL CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO Y LA CONCENTRACIÓN DE LA POBLACIÓN IMPULSAN LA DEMANDA DE VIVIENDA RESIDENCIAL Y LOS PRECIOS INMOBILIARIOS

- Los **flujos migratorios del exterior** – **2,9 millones** de nuevos residentes desde 2016 - impulsan la demanda de vivienda residencial que tiende a concentrarse en las principales **áreas urbanas**, con un notable dinamismo en sus **periferias** – **65%** del incremento.
- 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**.



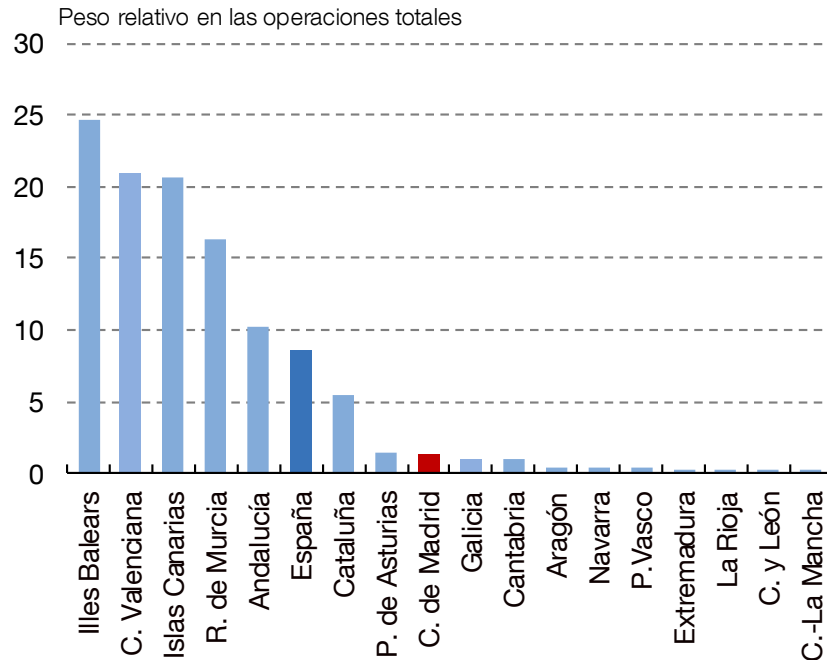
Fuente: Instituto Nacional de Estadística, (Padrón Continuo y Censo anual de Población) y Banco de España, con datos del Colegio de Registradores y de la AEAT.

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

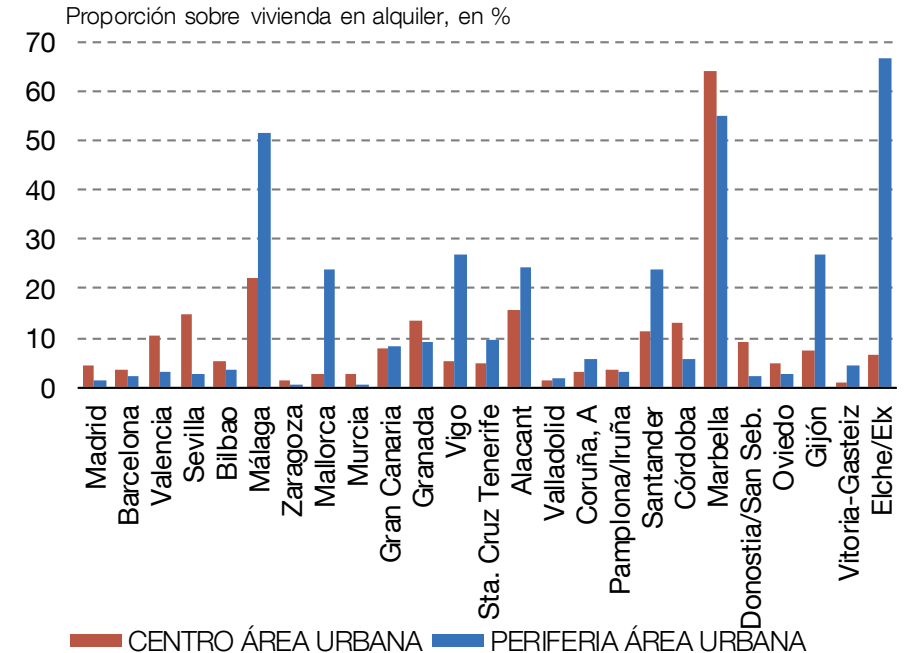
LA DEMANDA EXTRANJERA IMPULSA EL MERCADO DE LA VIVIENDA, DESTACANDO EL COMPONENTE VACACIONAL POR PARTE DE NO RESIDENTES TANTO EN COMPRA COMO EN ALQUILER

- Las **compraventas de vivienda por parte de extranjeros** suponen cerca de un **20% del total**, correspondiendo un **45%** de las mismas a **compras de no residentes** que se encuentran concentradas en la costa mediterránea y las islas.
- El **alquiler turístico** ha alcanzado un **peso relativo relevante** en determinadas **áreas urbanas** y en los **distritos céntricos de las grandes ciudades** con elevada actividad turística.

COMPRAVENTAS DE EXTRANJEROS NO RESIDENTES EN 2023



PROPORCIÓN DE VIVIENDA TURÍSTICA SOBRE VIVIENDA EN ALQUILER (a)



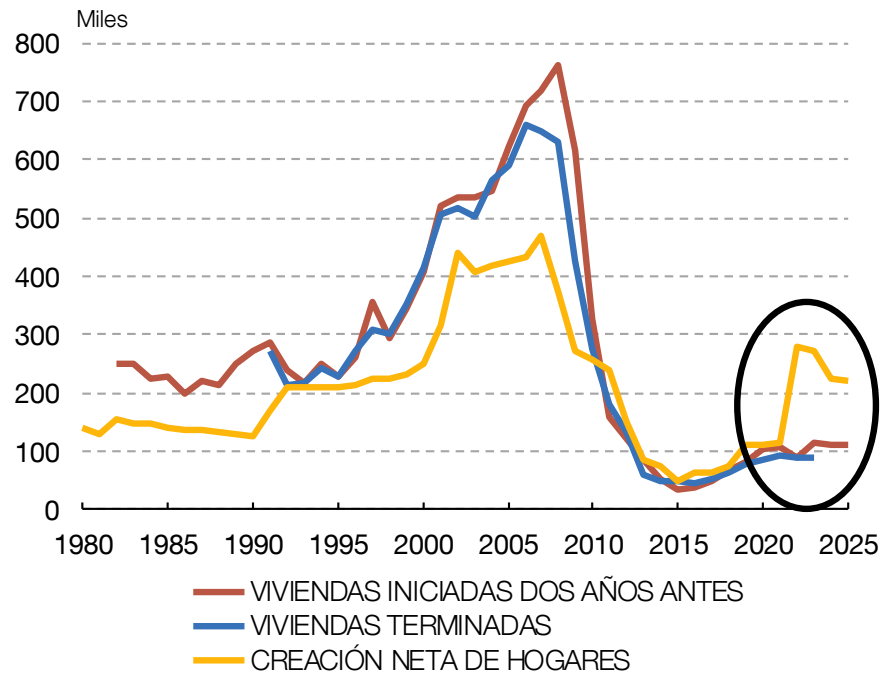
Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, INE y Banco de España.

(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 (Censo de Población y Viviendas de 2021).

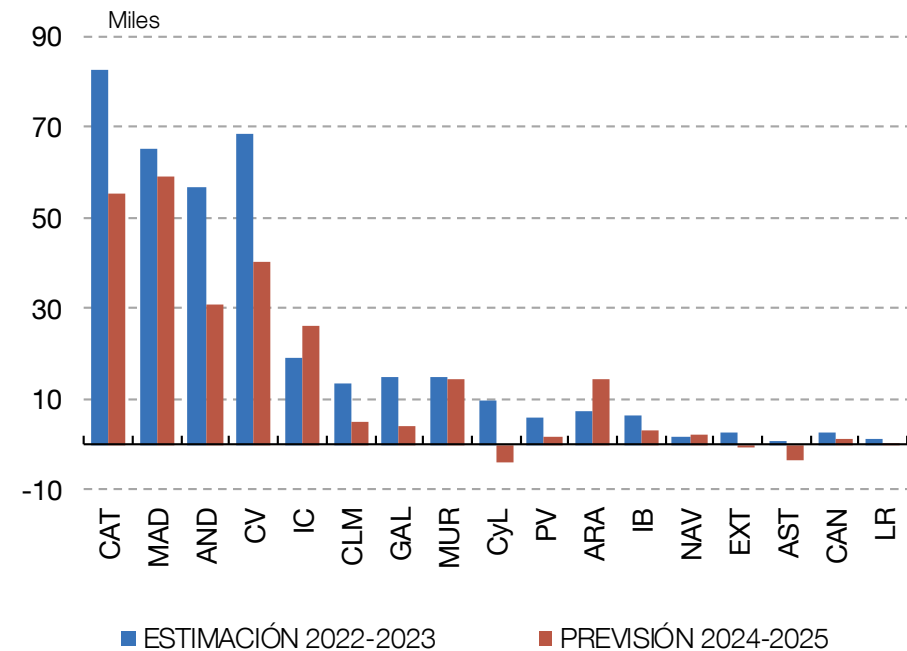
EL AUMENTO DE LA DEMANDA SE PRODUCE EN UN CONTEXTO DE RIGIDEZ DE LA OFERTA DE VIVIENDA

- La **creación neta de hogares** se sitúa por encima de la **producción de viviendas nuevas** en 2022 y 2023 (déficit de unas 375 mil unidades), tendencia que se mantendría en 2024 y 2025 (déficit previsto en torno a 225 mil unidades).
- El **déficit de vivienda nueva** para satisfacer la **demanda potencial de los hogares** es mayor en las CCAA donde se concentra el crecimiento de la población y la actividad turística – especialmente en aquellas zonas donde además existe una **demanda de vivienda no residencial**.

VIVIENDAS Y CREACIÓN NETA DE HOGARES (a)



DÉFICIT/SUPERÁVIT DE VIVIENDAS NUEVAS POR CCAA (b)



Fuente: INE, Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible y Banco de España.

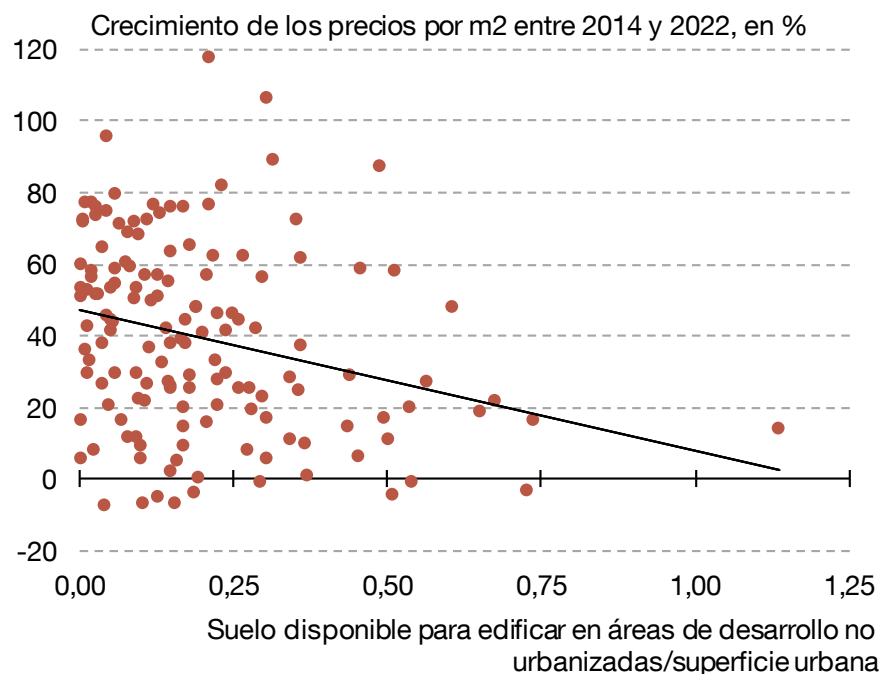
(a) La creación neta de hogares proviene de distintas fuentes publicadas por el INE: i) hasta el año 2021 los censos y padrones continuos; ii) para los años 2022 y 2023 se considera la variación anual promedio en el número de hogares a partir de los datos trimestrales de la Estadística Continua de Población;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

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

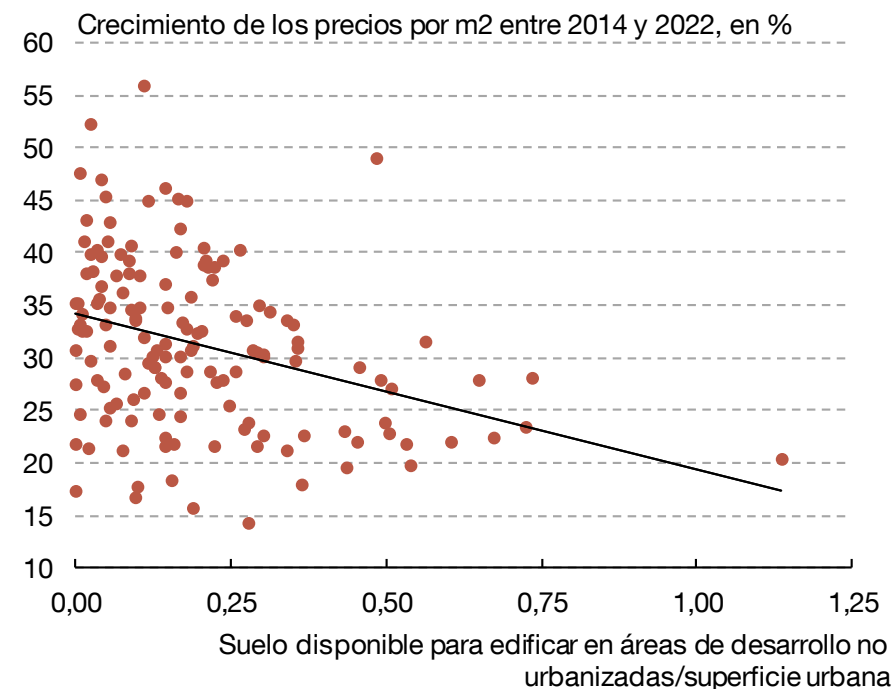
LA RIGIDEZ DE LA OFERTA CONDICIONA LA EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS INMOBILIARIOS

- La rigidez de la oferta de vivienda nueva se explica, entre otros factores, por la **escasez de mano de obra para la construcción**, el **aumento de los costes de producción**, y la **falta de inversiones** para la adquisición y el desarrollo de **nuevo suelo urbano disponible para la edificación**.
- El **insuficiente aumento de la oferta** también se explica por la reducida capacidad de **rehabilitación de viviendas**, la falta de adecuación de las **viviendas vacías** a las preferencias de los hogares, y el auge de **usos alternativos de la vivienda**, como el alquiler vacacional o el de temporada.

PRECIOS DE LA VIVIENDA Y SUELO DISPONIBLE (a) (b)



PRECIOS DEL ALQUILER Y SUELO DISPONIBLE



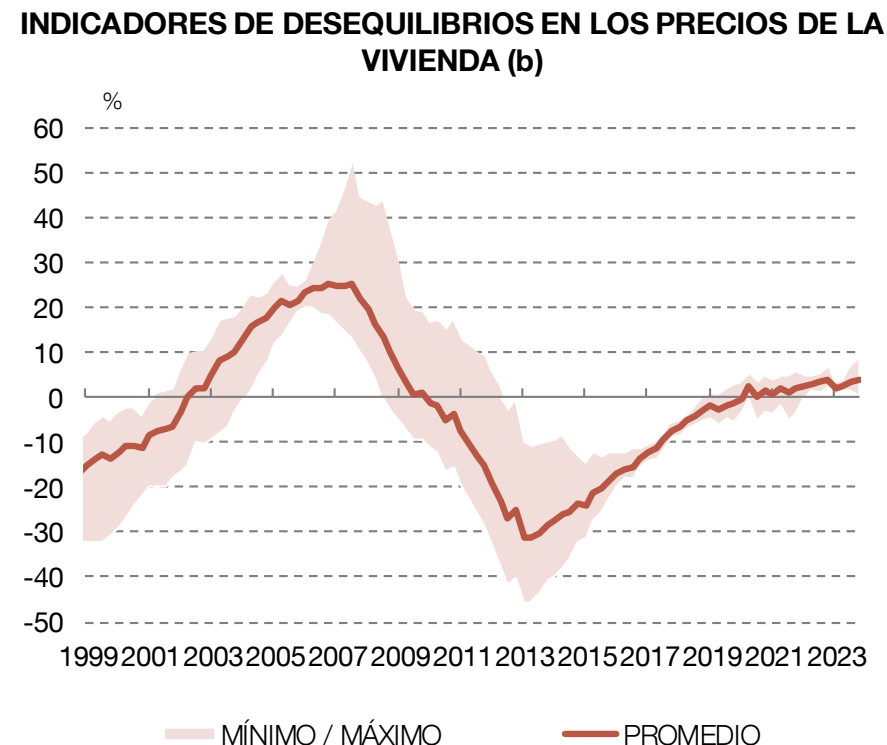
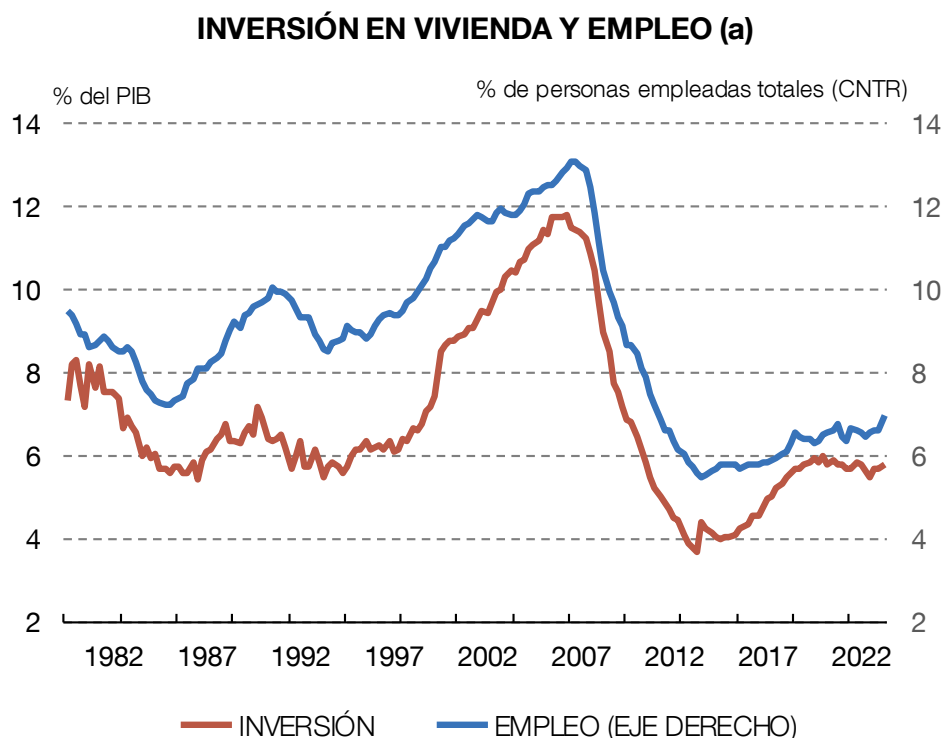
Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y Banco de España utilizando datos del Colegio de Registradores y del Servicio de Estudios Tributarios y Estadísticas de la AEAT.

(a) La ratio de suelo disponible se computa en relación a la superficie urbana de 2014. El dato de suelo para edificar en áreas de desarrollo corresponde al último dato publicado que se encuentra disponible en el período analizado.

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

LA FORTALEZA DE LA ACTIVIDAD EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA HA SIDO COMPATIBLE CON LA AUSENCIA DE DESEQUILIBRIOS Y LA CONTENCIÓN DE LOS RIESGOS MACROFINANCIEROS

- **No** se detectan señales de **sobredimensionamiento** de la **actividad inmobiliaria**: la proporción de **empleados en el sector de la construcción** sobre el empleo total como la ratio de **inversión residencial sobre el PIB** son moderadas en términos históricos.
- Los indicadores de **sobrevaloración** media de la **vivienda** en el conjunto de la economía se sitúan en niveles próximos a los de **equilibrio**



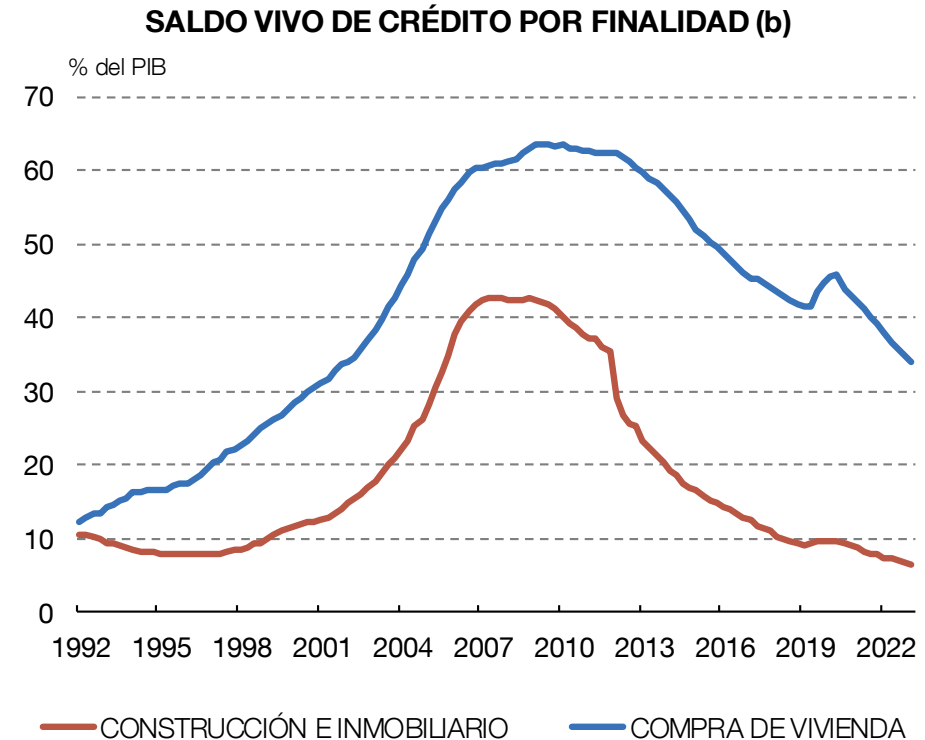
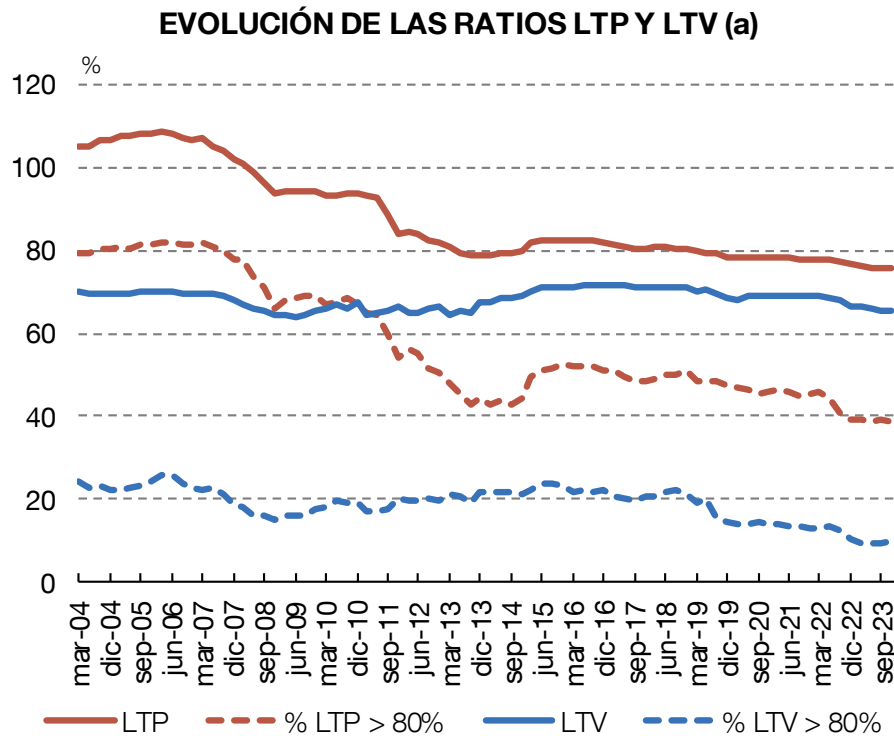
Fuente: INE y Banco de España.

(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.

(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

PESE AL DINAMISMO DE LA ACTIVIDAD EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA, LOS RIESGOS PARA LA ESTABILIDAD FINANCIERA ESTÁN CONTENIDOS...

- No se detectan señales de alerta en los **estándares de concesión hipotecaria** o en la **capacidad de devolución de los préstamos** en relación a la renta, en un contexto de mejora agregada de la situación patrimonial de los hogares.
- No se detecta una expansión de la actividad basada en la acumulación excesiva de crédito inmobiliario, en un contexto de **desapalancamiento progresivo y ratios moderadas de préstamos dudosos**.



Fuente: INE, Colegio de Registradores y Banco de España.

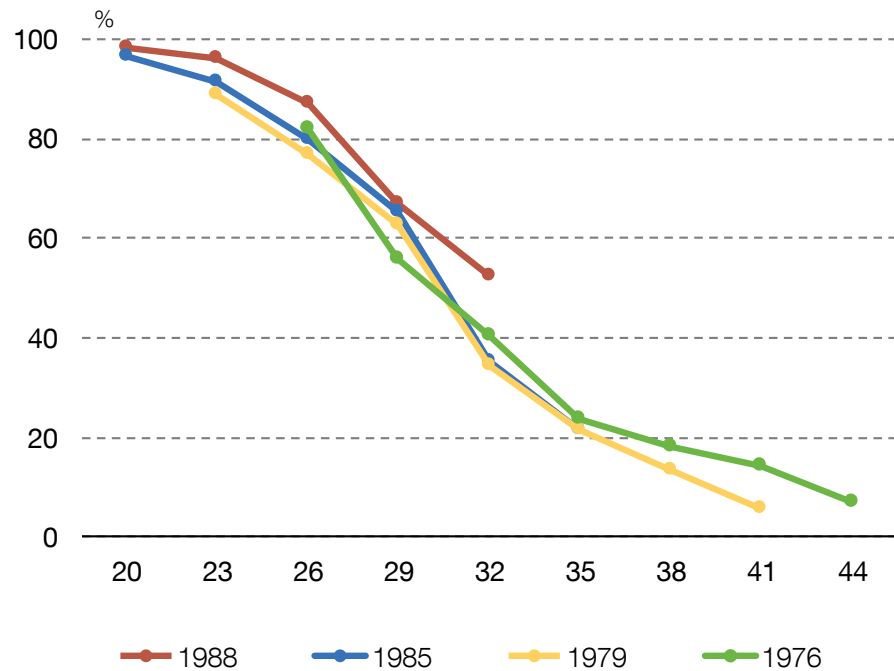
(a) La ratio loan-to-price (LTP) es el cociente entre el importe principal de la hipoteca y el precio de compra de la vivienda. La ratio loan-to-value (LTV) es el cociente entre el importe principal de la hipoteca y el valor de tasación de la vivienda. Los valores medios de estas ratios están ponderados por el capital de cada hipoteca y se calculan para las hipotecas nuevas. Las series % LTP>80 y %LTV>80% indican el porcentaje de operaciones concedidas en cada trimestre con valores de dichas ratios por encima del 80%.

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

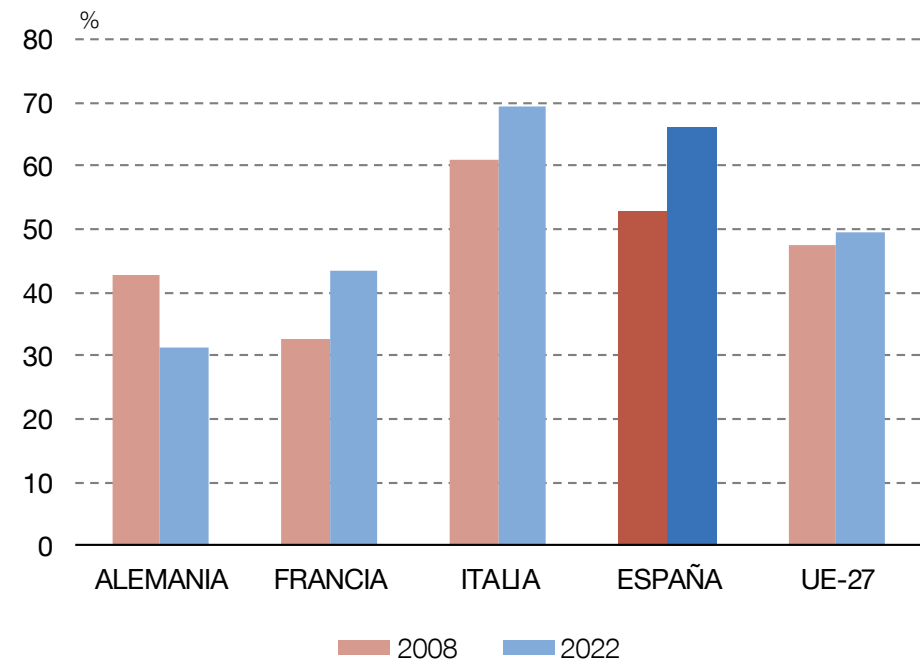
... SI BIEN SE AGRAVAN LOS PROBLEMAS DE ACCESO A LA VIVIENDA, ESPECIALMENTE ENTRE LOS JÓVENES

- 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, ratio situada entre las más elevadas de la UE-27 - junto con Italia, Grecia, Portugal e Irlanda - y que supone el mayor aumento desde 2008 entre las grandes economías europeas.

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



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

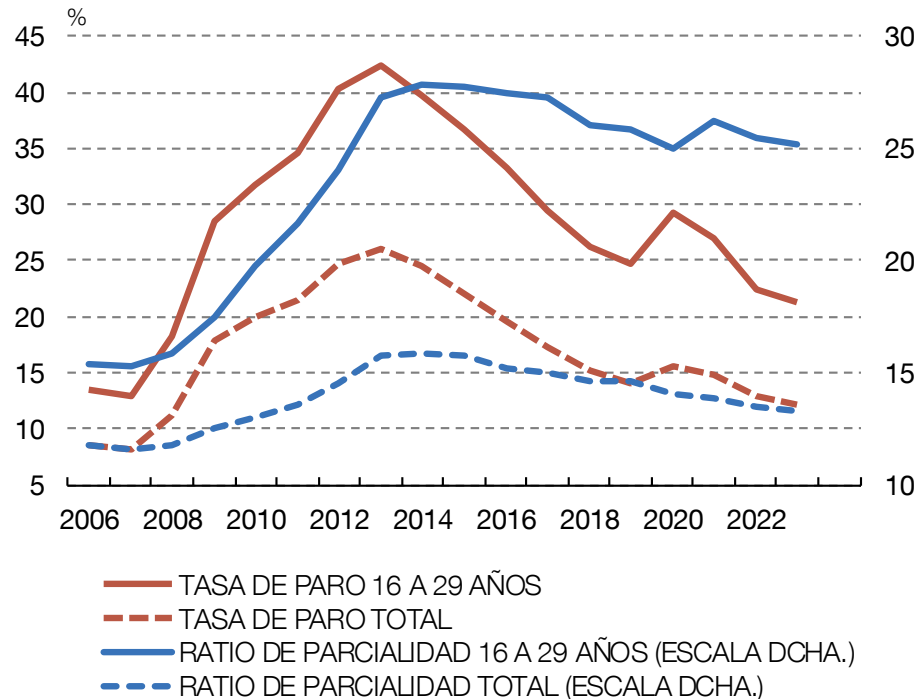


Fuente: Encuesta Financiera de las Familias (EFF2002-EFF2020) y EU-SILC (Eurostat 2023).

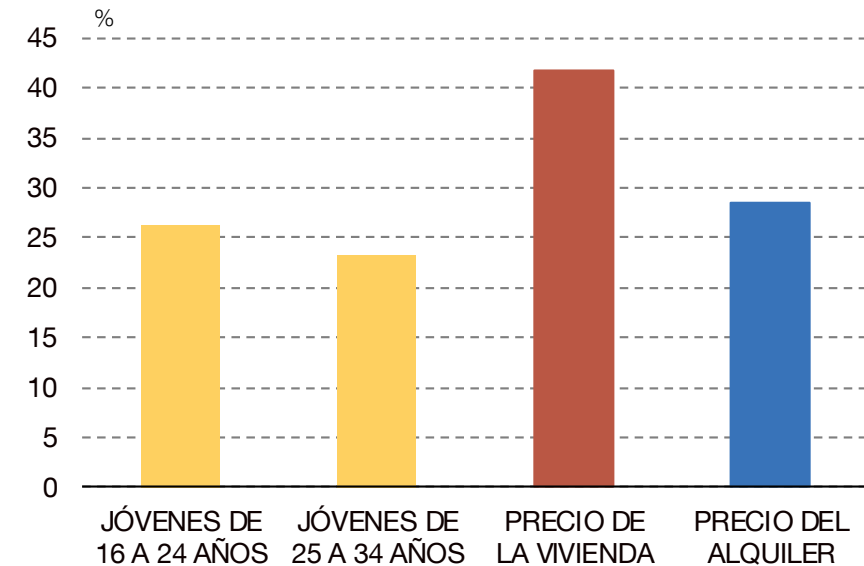
LA SITUACIÓN LABORAL DE LOS JÓVENES CONTRIBUYE A LOS PROBLEMAS DE ACCESIBILIDAD

- A pesar de la favorable evolución del mercado de trabajo, los trabajadores jóvenes presentan una **mayor incidencia del desempleo** y de la **parcialidad** en el empleo que **limitan** su flujo cierto de ingresos regulares necesarios para **acceder a una vivienda y al crédito hipotecario**.
- Los **incrementos de los salarios medios de los trabajadores jóvenes** se encuentran **por debajo de los crecimientos** acumulados de los **precios medios de la vivienda y del alquiler** – especialmente de los **nuevos contratos** (promedio 7-8% anual).

TASA DE PARO Y RATIO DE PARCIALIDAD



CRECIMIENTO DEL SALARIO MEDIO Y DE LOS PRECIOS INMOBILIARIOS ENTRE 2015 Y 2022 (a)



Fuente: Banco de España, con datos del INE y del Servicio de Estudios Tributarios y Estadísticas de la AEAT.

(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.

LOS INDICADORES DE ESFUERZO PARA ACCEDER A UNA VIVIENDA EN PROPIEDAD SE SITUAN EN NIVELES ELEVADOS, SI BIEN PRESENTAN UNA ELEVADA HETEROGENEIDAD

- El **esfuerzo potencial**, en términos de años necesarios de renta bruta actual del hogar para adquirir una vivienda en propiedad, **supera los 7 años** y persiste en niveles elevados, si bien los **mayores esfuerzos se concentran en grupos con menor renta y en zonas tensionadas**.
- El **esfuerzo regular** de los hogares que adquirieran una vivienda con financiación hipotecaria se encontraría en promedio próximo al **40% de la renta bruta disponible**, impulsado por el reciente incremento de los costes de financiación.

ESFUERZO POTENCIAL PARA LA COMPRA DE VIVIENDA (a)



ESFUERZO TEÓRICO REGULAR PARA LA COMPRA DE VIVIENDA (b)



Fuente: Banco de España.

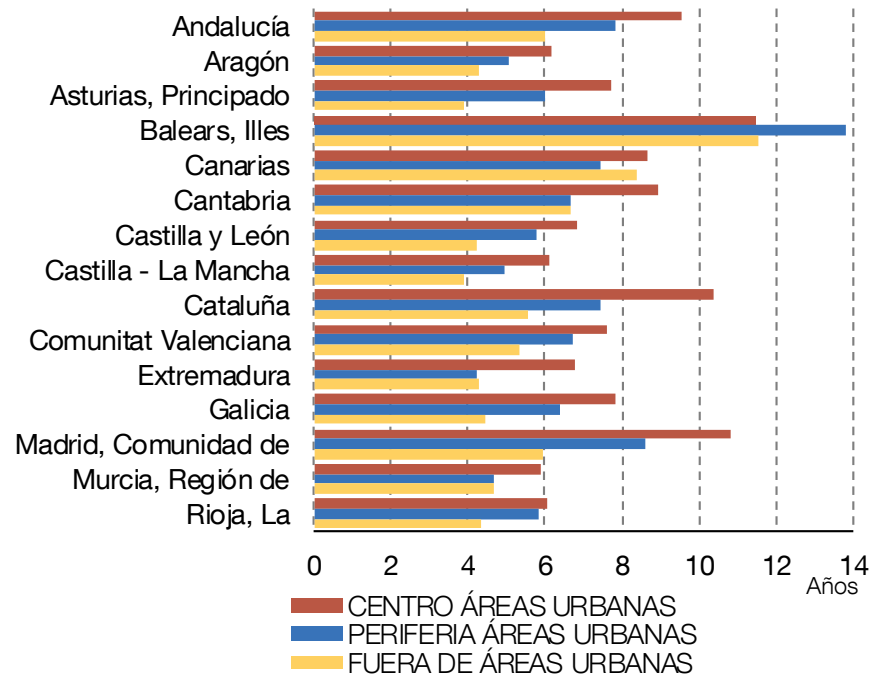
(a) Definido como la ratio entre el precio medio de una vivienda dividido por la renta bruta del hogar mediano.

(b) "Esfuerzo teórico anual" calculado como el importe de las cuotas que debe pagar un hogar mediano en el primer año tras la adquisición de una vivienda tipo, financiada con un préstamo estándar por el 80% del valor de tasación de la vivienda, en relación a la renta bruta disponible por hogar. Este esfuerzo bruto no se ajusta por los beneficios fiscales vigentes hasta diciembre de 2012.

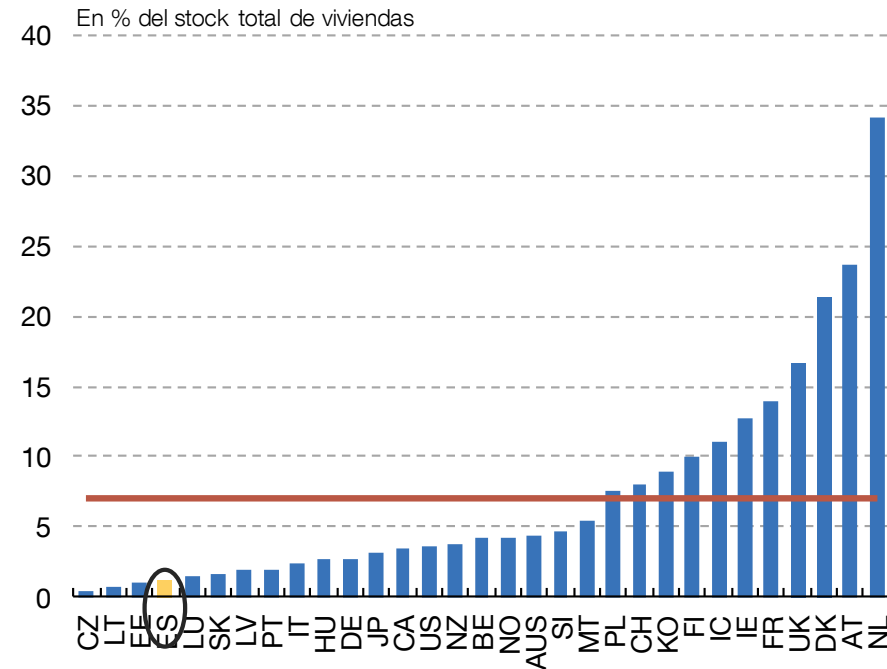
LAS DIFICULTADES DE COMPRA DE VIVIENDA SE CONCENTRAN ENTRE DETERMINADOS COLECTIVOS Y ÁREAS, EN UN CONTEXTO EN EL QUE SE DISPONE DE UN REDUCIDO PARQUE DE ALQUILER SOCIAL

- El **esfuerzo potencial** que supone adquirir una vivienda para los **hogares no propietarios** es **mayor** entre los **jóvenes** y la **población de origen extranjero**, y especialmente elevado en las **áreas urbanas** de las CCAA donde se concentra la **actividad económica y turística**.
- El parque de **alquiler social** en España se estima en unas 300 mil viviendas y es reducido en el contexto de la OCDE o la UE-27.

ESFUERZO INICIAL PARA ADQUIRIR UNA VIVIENDA EN 2021 (a)



ALQUILER SOCIAL (b)



Fuente: Banco de España, con datos de la AEAT y «Affordable housing database» [OECD (2024)].

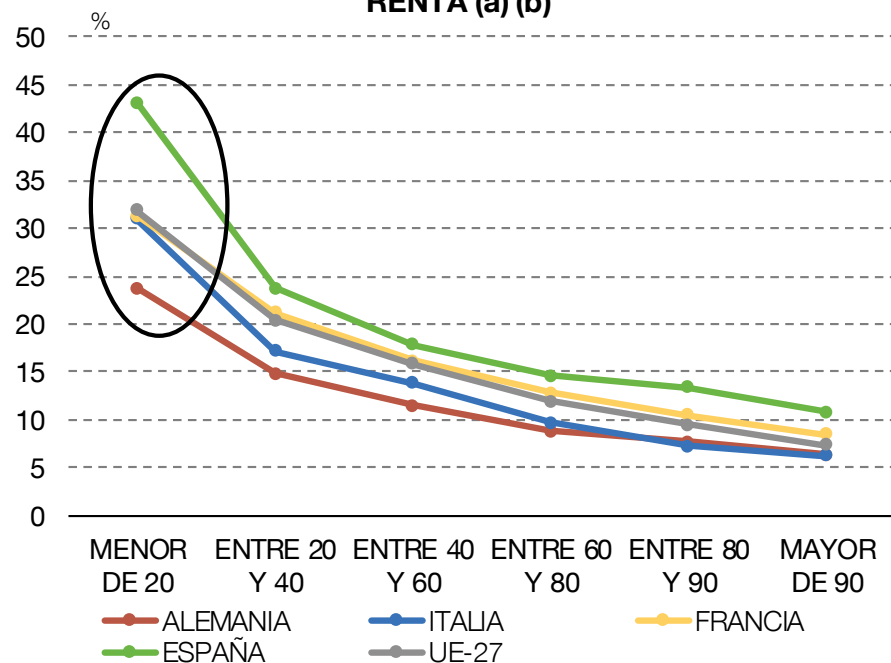
(a) Calculado para los hogares residentes en cada área geográfica como la ratio del precio medio de la vivienda del municipio en el que residen en relación a la renta bruta del hogar, expresado en años y considerando el conjunto de hogares que no residen en una vivienda en propiedad. No se disponen de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

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

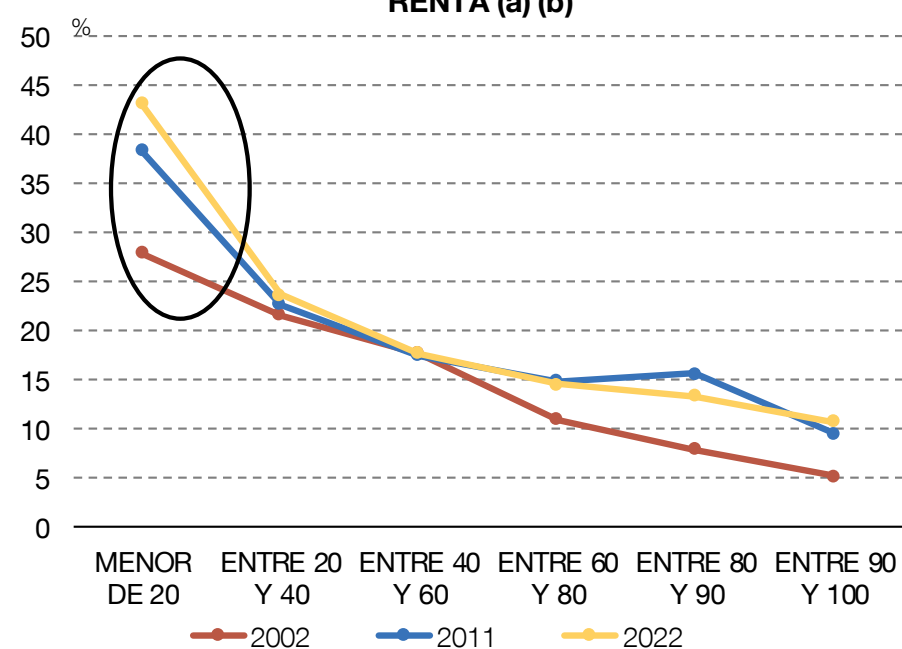
LOS MAYORES ESFUERZOS DE GASTO EN VIVIENDA SE OBSERVAN EN EL MERCADO DEL ALQUILER

- El esfuerzo que supone el gasto en vivienda para los hogares en alquiler en España se sitúa por encima del esfuerzo mediano y por percentiles de renta de los hogares en alquiler en las grandes economías europeas.
- Este esfuerzo es especialmente elevado entre los hogares con menores ingresos, donde se observa un mayor incremento de esta ratio durante las últimas dos décadas.

PORCENTAJE MEDIANO DE LA RENTA DESTINADO AL GASTO EN VIVIENDA DE ALQUILER EN 2022, POR PERCENTILES DE RENTA (a) (b)



PORCENTAJE MEDIANO DE LA RENTA DESTINADO AL GASTO EN VIVIENDA DE ALQUILER, POR PERCENTILES DE RENTA (a) (b)



Fuente: Banco de España utilizando datos de EU-SILC (Eurostat 2023) y de la Encuesta Financiera de las Familias.

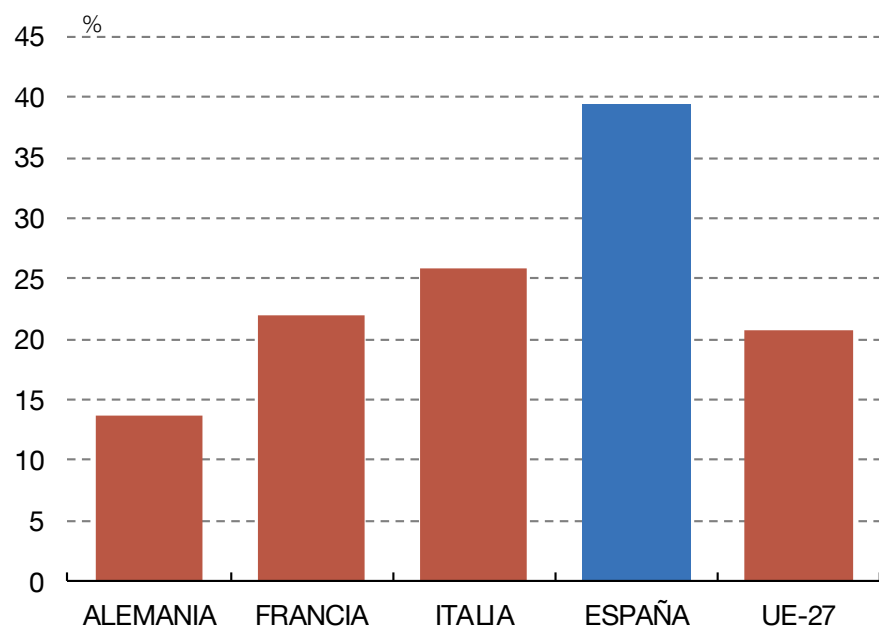
(a) El gasto en vivienda se refiere al pago del alquiler y la renta utilizada es la renta bruta del hogar correspondiente al año anterior de la encuesta. Los datos de 2002 y 2011 corresponden a la Encuesta Financiera de las Familias y los de 2022 a EU-SILC.

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

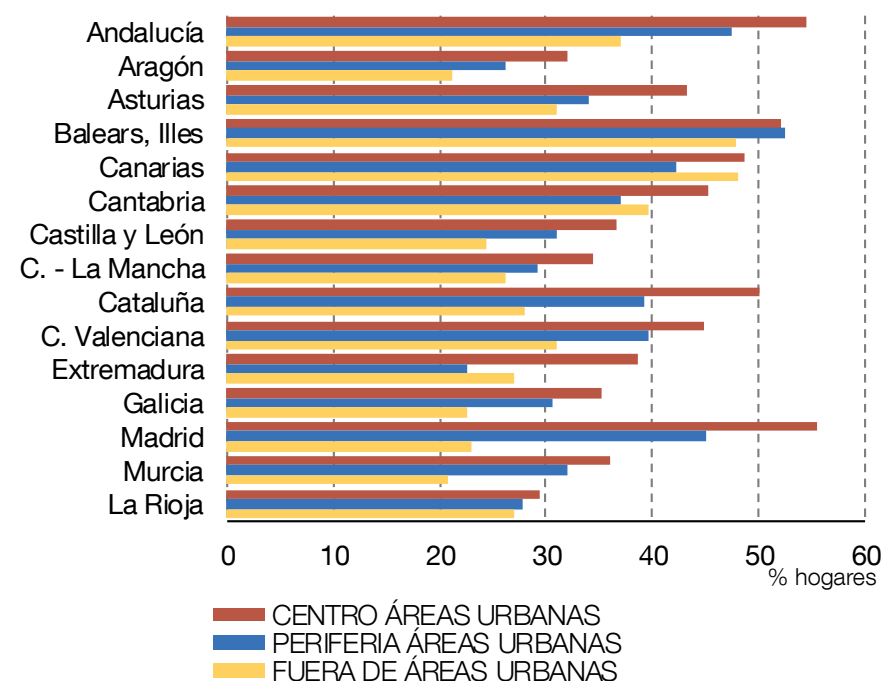
EL TENSIONAMIENTO DEL MERCADO DEL ALQUILER GENERA SOBRESFUERZO

- España destaca en el contexto de la UE-27 por una elevada proporción de hogares en alquiler en situación de sobrefuerzo – alquiler > 40% renta del hogar - representando en 2022 cerca de un **40% de los hogares en alquiler** y un **6% del total de los hogares**.
- Las situaciones de **sobrefuerzo** son particularmente relevantes en los **centros de las áreas urbanas y en determinadas CCAA**.

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



HOGARES EN ALQUILER EN SITUACIÓN DE SOBRESFUERZO POR ÁREAS GEOGRÁFICAS (b)



Fuente: Banco de España utilizando datos de EU-SILC (Eurostat 2023) y del Servicio de Estudios Tributarios y Estadísticas de la AEAT.

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

(b) Situación de sobrefuerzo 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. No se disponen de datos para los territorios forales de Navarra y el País Vasco.

LOS EFECTOS ADVERSOS DE LAS DIFICULTADES DE ACCESO A LA VIVIENDA

- 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.

RECOMENDACIONES DE POLÍTICA ECONÓMICA

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

