

# Claves de la vivienda en España

Concha Osácar

Martes, 27 de abril de 2021, 19:00h

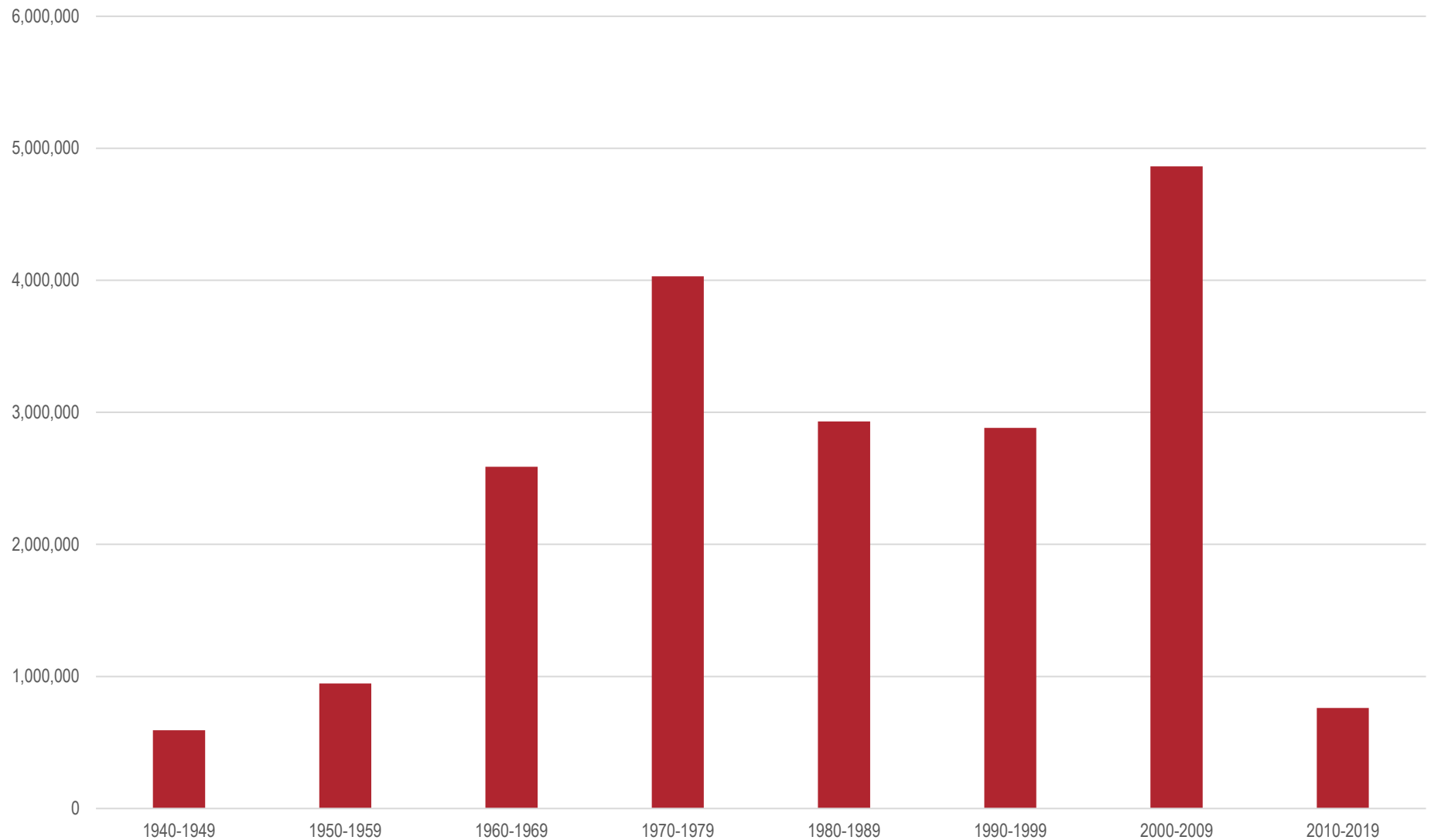
Organizan:



Colabora: DN Management

# **ESTADO DEL PARQUE DE VIVIENDA EN ESPAÑA**

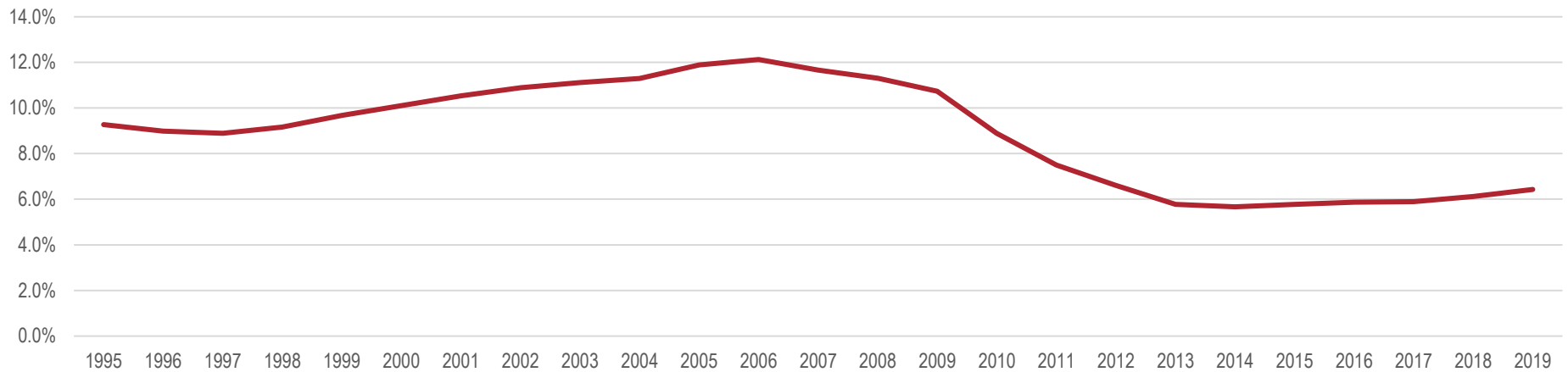
## **Década de construcción de las viviendas en España según el catastro**



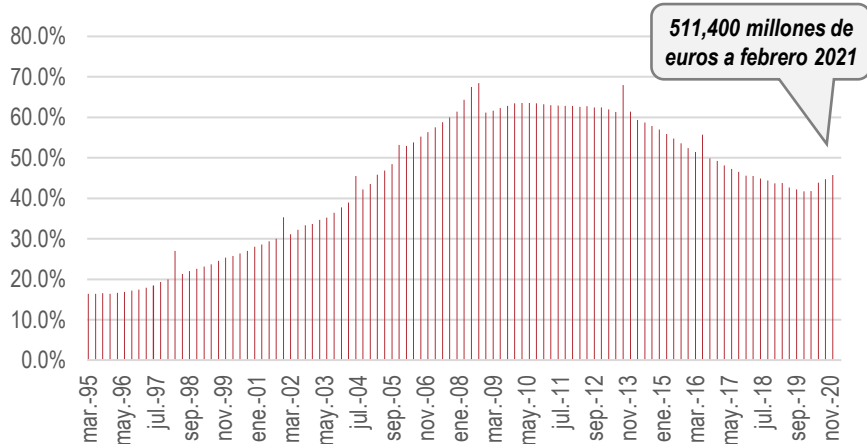
# MERCADO INMOBILIARIO

Tras un periodo de significativa actividad promotora en España observamos un marcado descenso de la misma pasando la vivienda de segunda mano a abarcar la práctica totalidad del mercado de compraventa

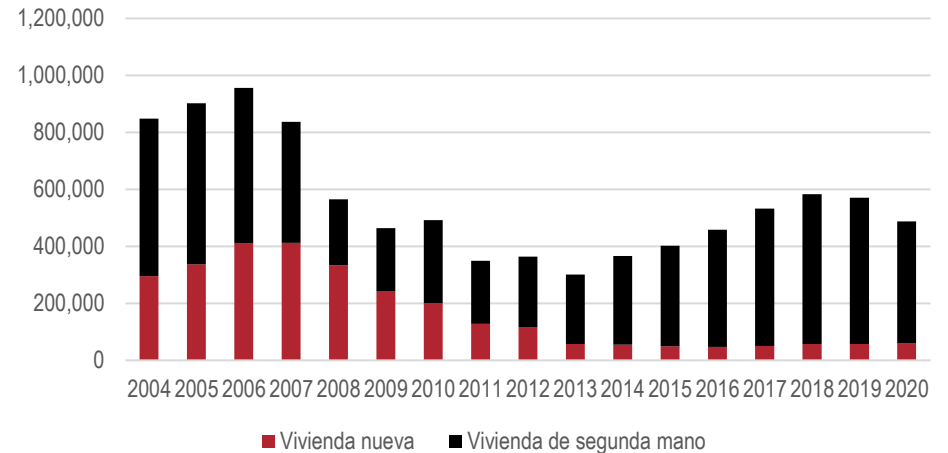
% construcción de vivienda sobre PIB



Crédito hipotecario. Crédito a los hogares para adquisición de viviendas. Saldo en % del PIB



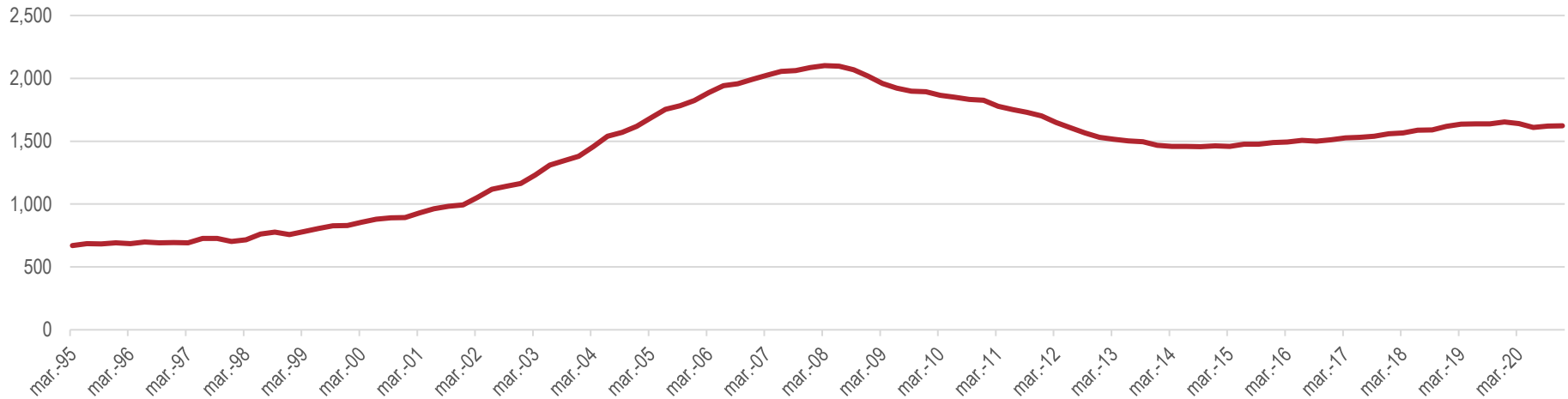
Transacciones de compraventa. Ante notario.



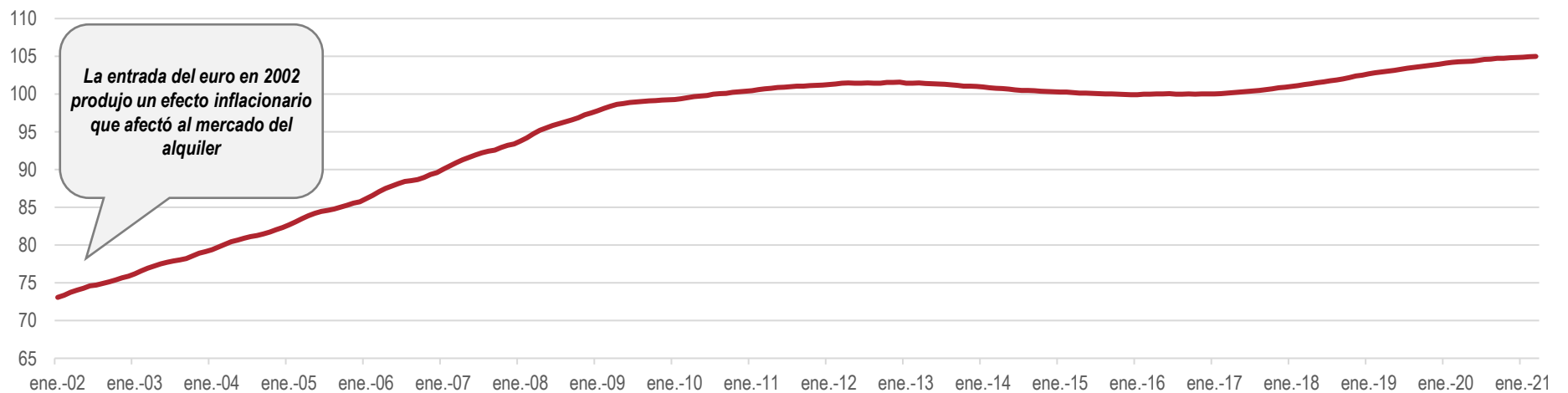
# MERCADO INMOBILIARIO

España experimenta un aumento en el precio de la vivienda y del alquiler durante la primera década del siglo XXI seguido de una estabilización tras el estallido de la crisis financiera de 2008

Precio medio m2 de viviendas libres tasadas. Total nacional



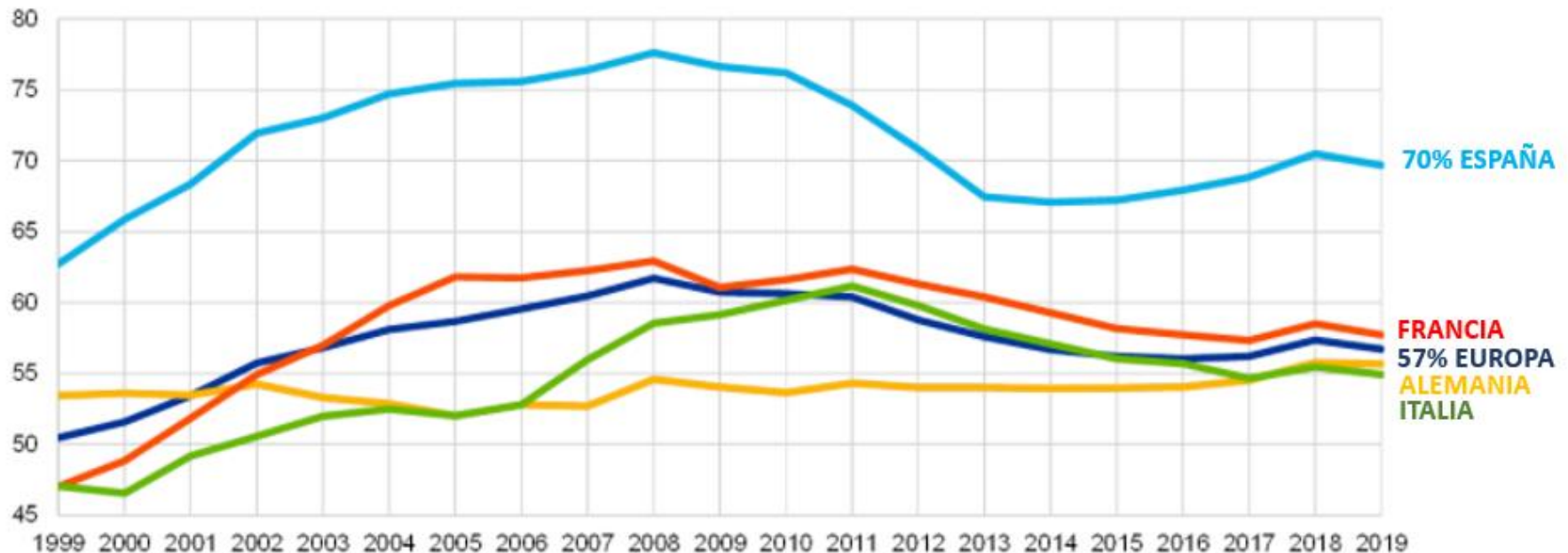
Alquiler de vivienda principal (Base\_2016=100)



# RIQUEZA DE LOS ESPAÑOLES EN VIVIENDA

España destaca con un 70% de mayor peso inmobiliario (13 puntos mas que la media europea)

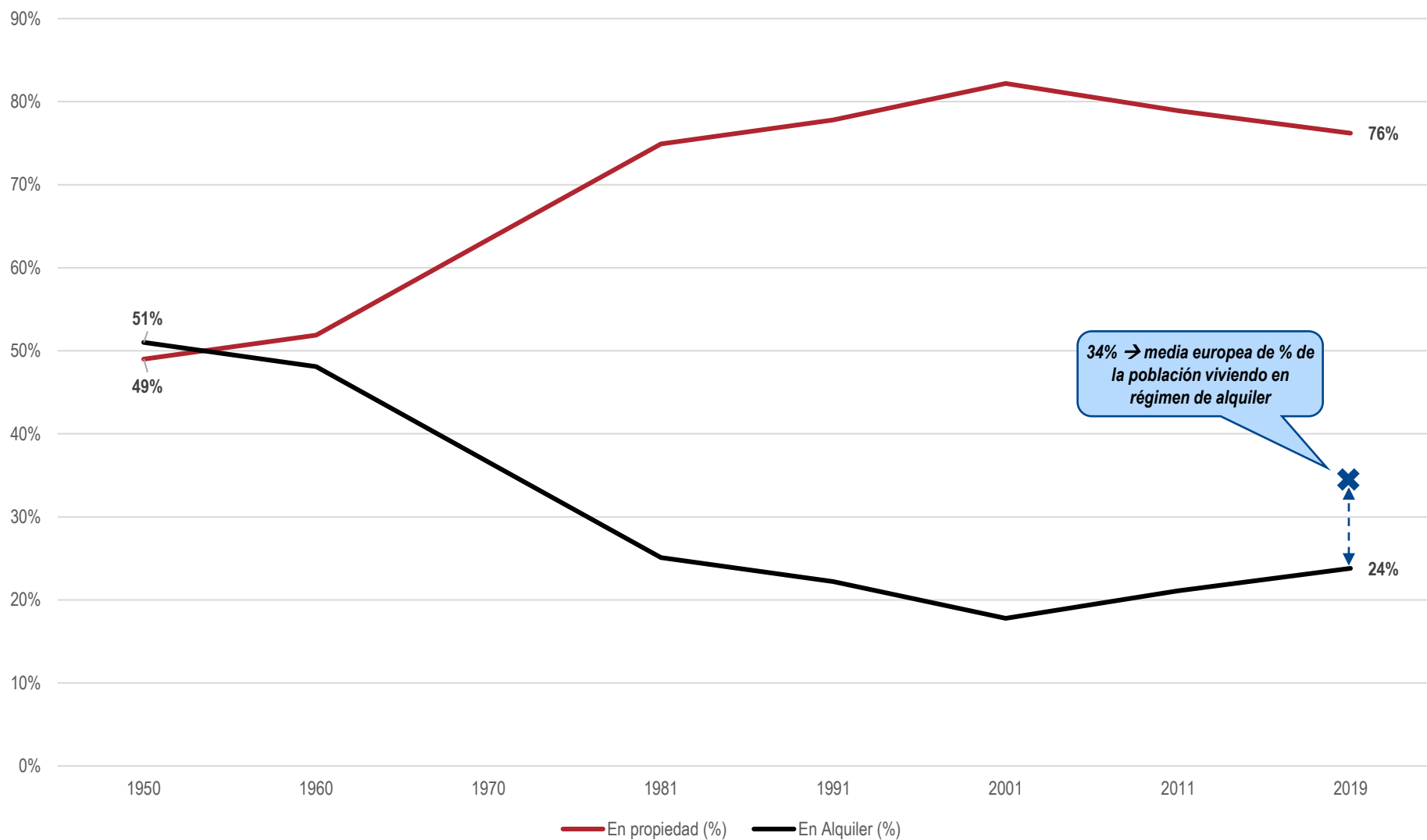
Peso del Patrimonio Inmobiliario en los principales países Europeos



Sources: Eurostat, Bank of Spain, ECB estimates and ECB calculations.

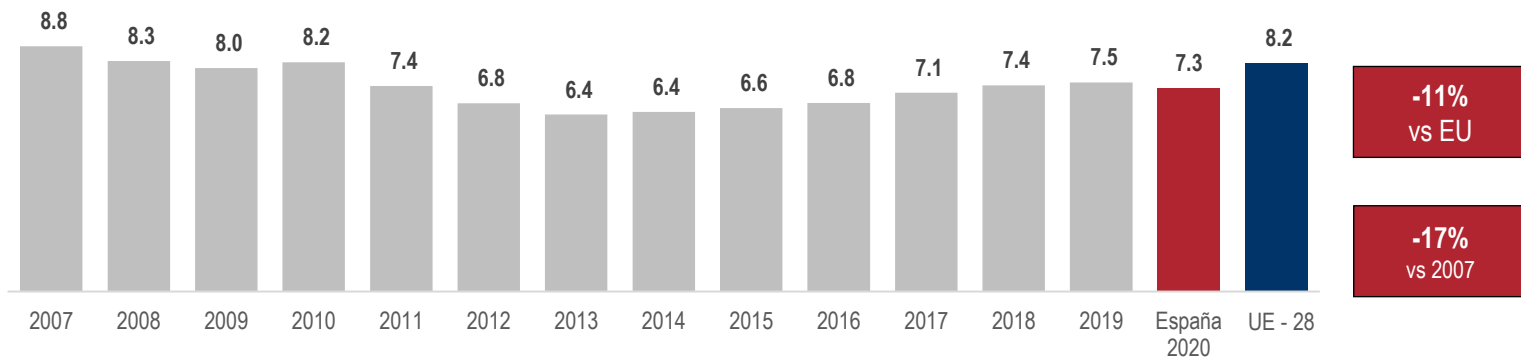
# RÉGIMEN DE TENENCIA HISTÓRICO EN ESPAÑA

Evolución del régimen de tenencia de la vivienda principal en España en las últimas décadas

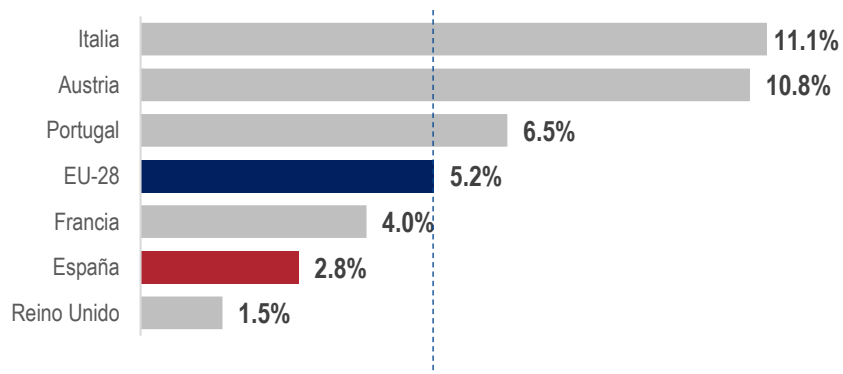


# TASA DE ESFUERZO Y ESTÁNDARES DE VIDA

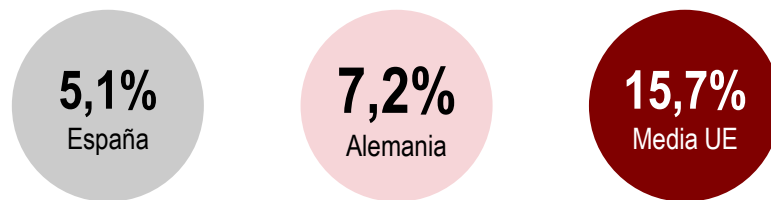
Tasa de esfuerzo en compra de vivienda sobre la renta bruta por hogar (en veces)<sup>1,2</sup>



% población afectada por la privación grave de la vivienda en la EU



% población viviendo en viviendas sobreocupadas en la EU



Según el CIS, la vivienda ha dejado de ser situada entre los principales problemas de España en los últimos años, siendo 1,7% el porcentaje de españoles que la consideran un problema en la actualidad frente al máximo del 37% de 2007

# **PRINCIPALES RETOS DEL RESIDENCIAL ESPAÑOL**

**En España existe la necesidad de desarrollar un parque de vivienda asequible y social en alquiler para hacer frente a los cambios socioeconómicos que se producirán en las próximas décadas (2,5 millones de viviendas lo que representa una inversión aproximada de 300.000 millones de euros)**

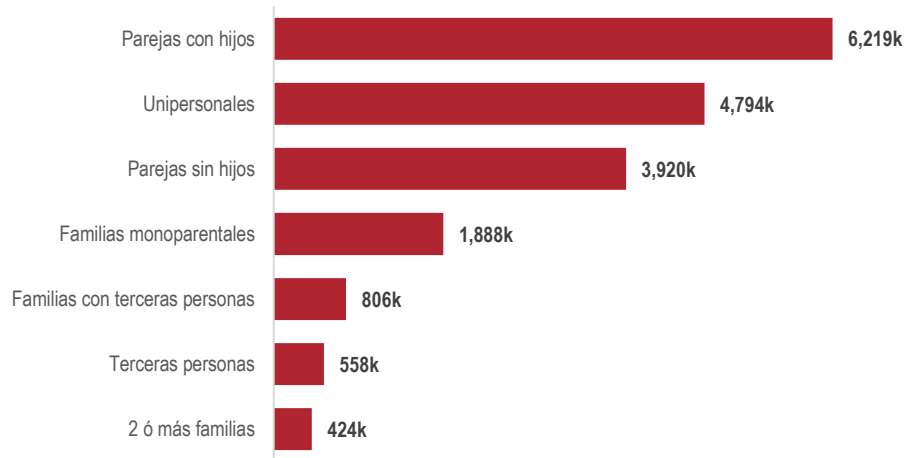
- ❑ **Nos enfrentamos a un cambio del modelo habitacional en España**, mayoritariamente en propiedad, con ahorro privado y financiación bancaria, a otro más parecido al de la UE con mayor peso del alquiler, más vivienda asequible y social y mayor financiación institucional y pública.
  
- ❑ **Los factores estructurales que empujan este cambio:**
  - **Económicos:**
    - i. Crisis financiera de 2008 que trajo consigo mayor dificultad al acceso de financiación para la compra de hogares
    - ii. Polarización / empobrecimiento de la clase media unida a la precariedad laboral
    - iii. Aceleración de tendencias a causa del COVID19
  - **Socioculturales**
    - i. Cambios culturales (“pago por uso y no por propiedad”),
    - ii. Movilidad geográfica
    - iii. Formación de nuevos hogares con menos miembros
    - iv. Vuelta a la senda de crecimiento demográfico (“*inmigración*”), y
    - v. Aparición de nuevas demandas (“*turismo*”)
  
- ❑ **El alquiler tienen que convivir en un equilibrio razonable:** por un lado la cara “social” al cubrir una necesidad básica humana (“refugio”), y por otro la cara “económica”, al ser una fórmula de ahorro, que si no cuenta con la seguridad y equilibrio jurídico razonable no acude a financiar las viviendas.



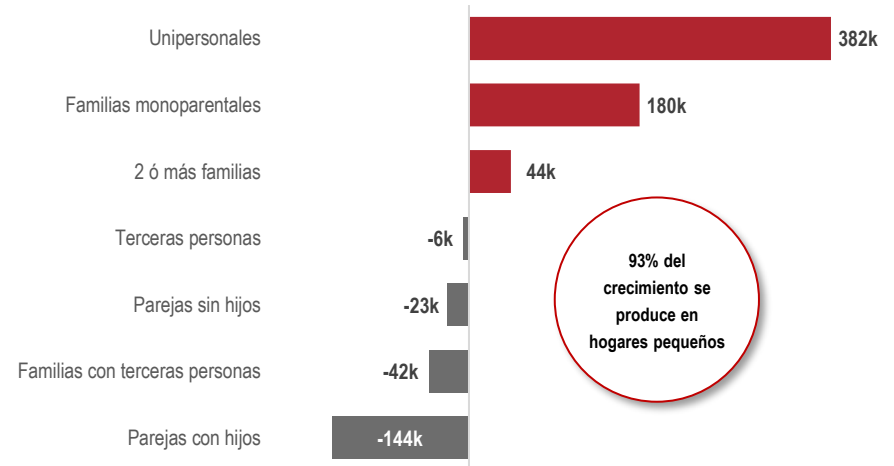
# EVOLUCIÓN DEL TIPO DE HOGAR EN ESPAÑA

España se encuentra cada vez más cerca de la media europea en términos de tamaño de hogares lo que se traducirá en un incremento en el número de estos

## Distribución de hogares españoles (2019)<sup>1</sup>

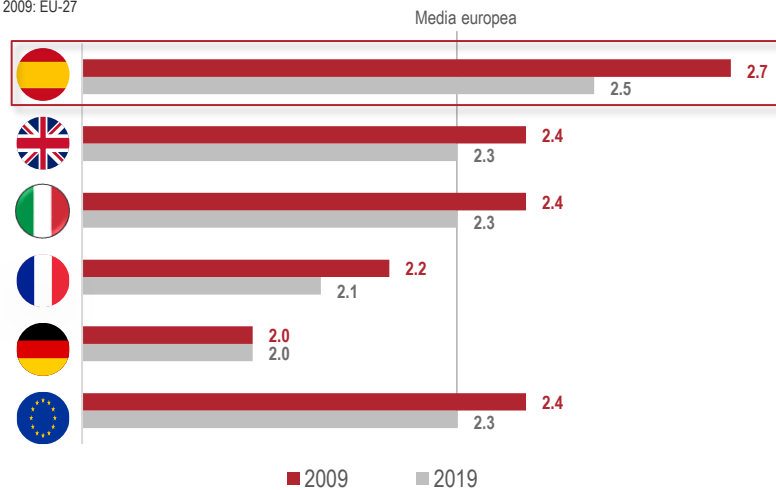


## Variación en hogares (2013-2019)<sup>1</sup>

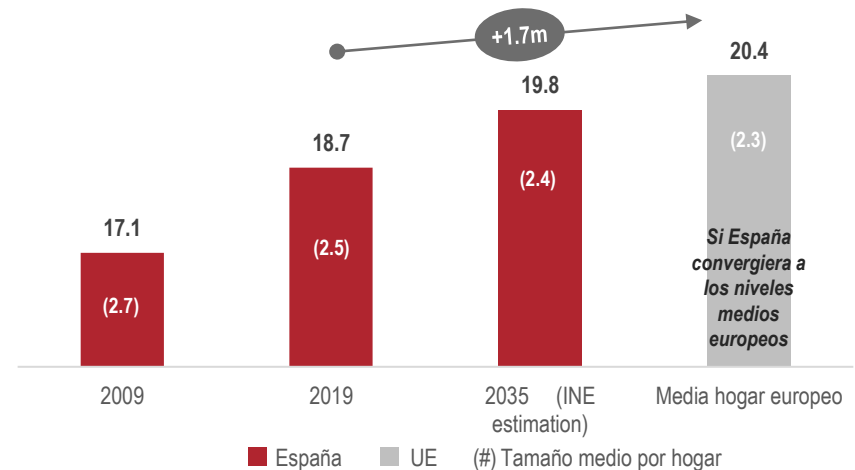


## Tamaño medio por hogar<sup>3</sup>

\* 2009: EU-27



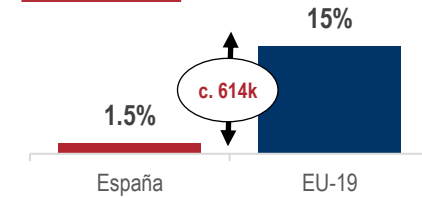
## Tendencia de los hogares en España y la UE<sup>2,3</sup>



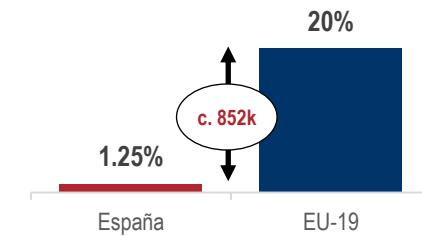
# PERFIL DEL DEMANDANTE DE VIVIENDA EN ALQUILER

## Estructura actual del mercado de alquiler vs. EU-19 <sup>2</sup>

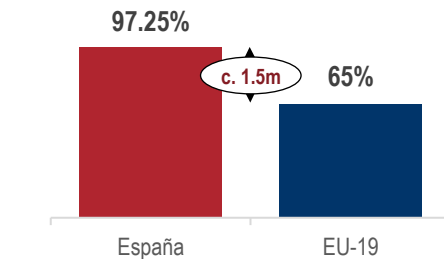
### Vivienda Social



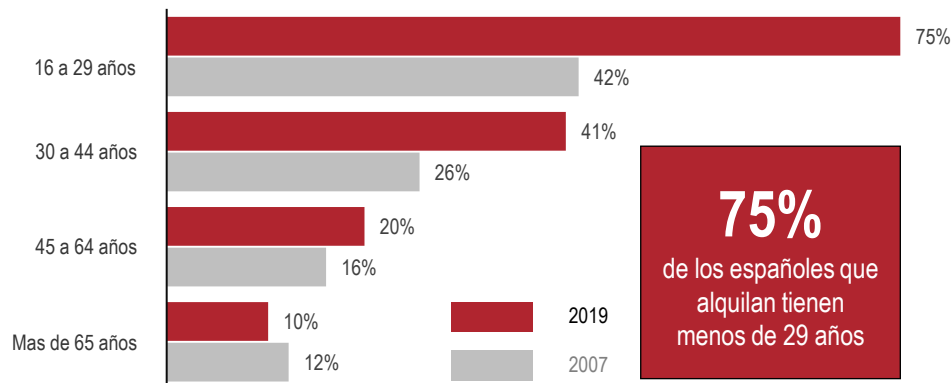
### Vivienda Asequible (Protegida)



### Vivienda Libre

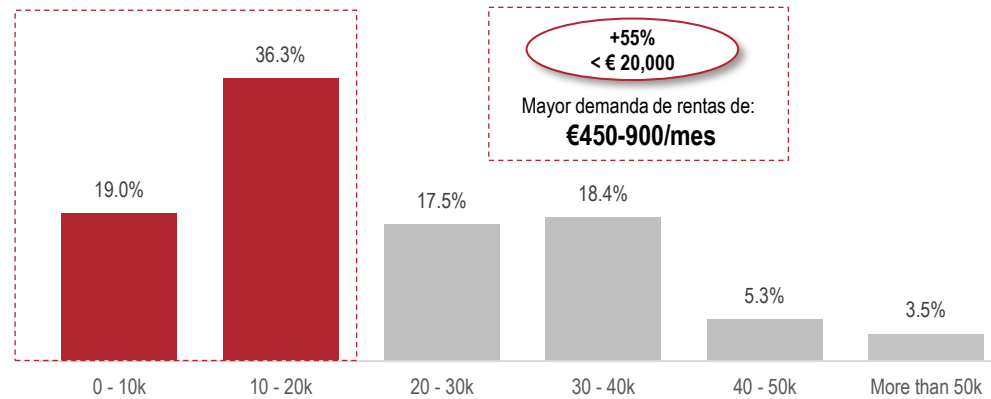


## Evolución de la distribución de demandantes de una vivienda en alquiler en España por subsegmentos según su edad<sup>1</sup>

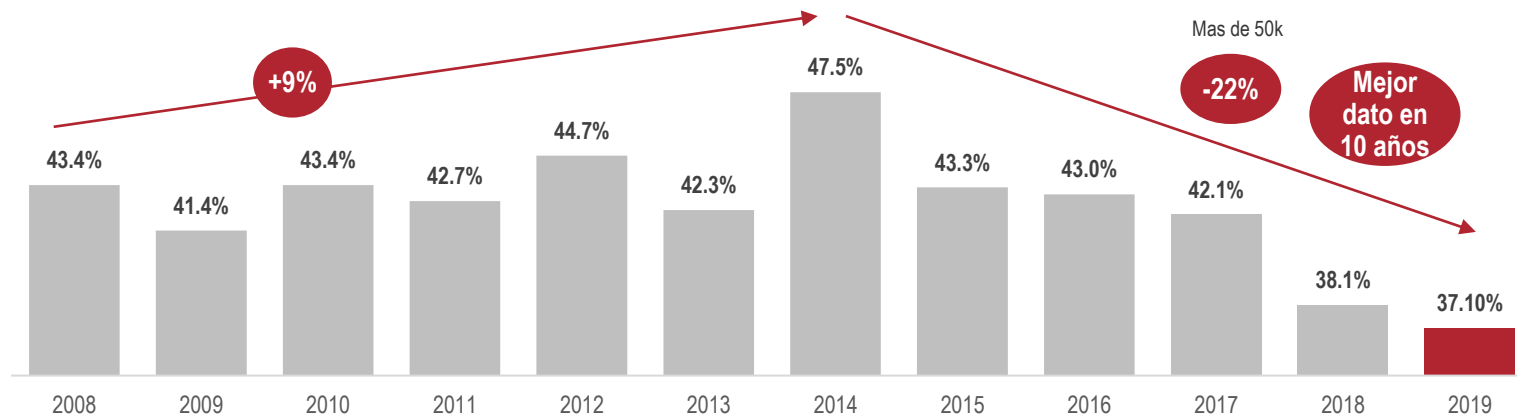


# PERFIL DEL DEMANDANTE DE VIVIENDA EN ALQUILER

% de la población demandantes de Vivienda en alquiler según ingresos<sup>2</sup>

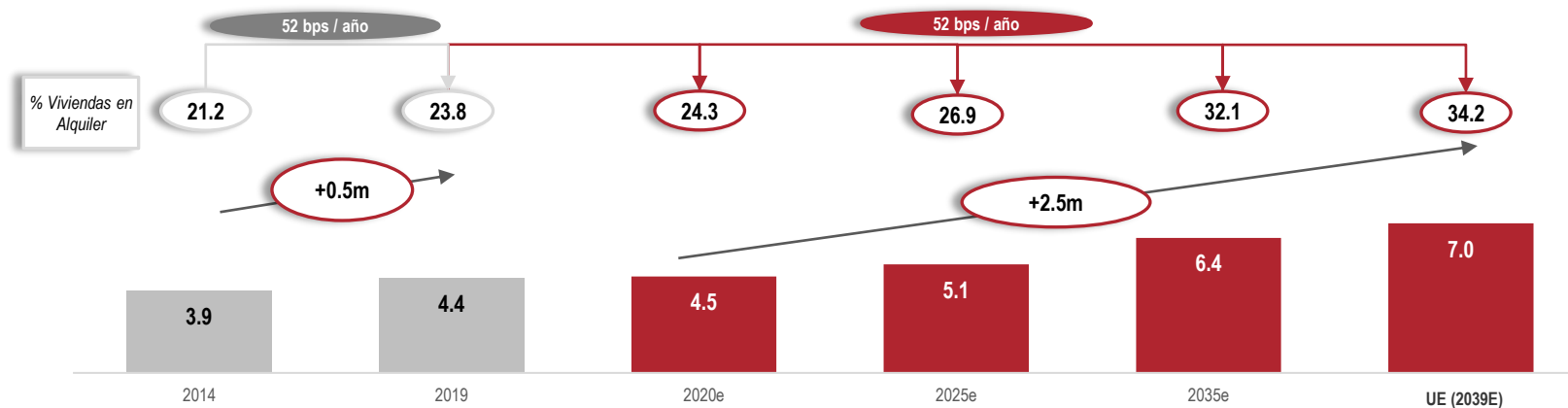


% de la población Española que dedica más de un 40% de sus ingresos al alquiler

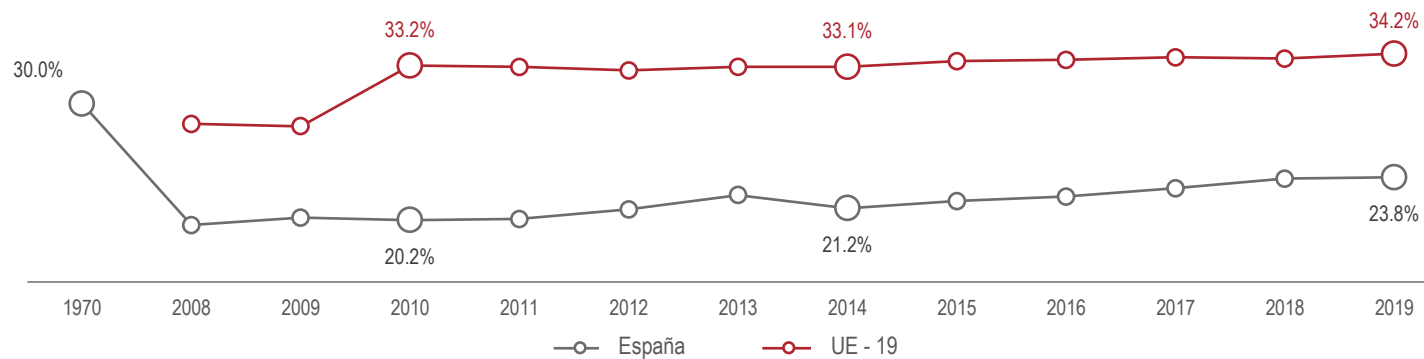


# TAMAÑO Y PROPIEDAD DEL ALQUILER

Evolución del parque de alquiler en España (en millones de viviendas)<sup>1,2,3</sup>

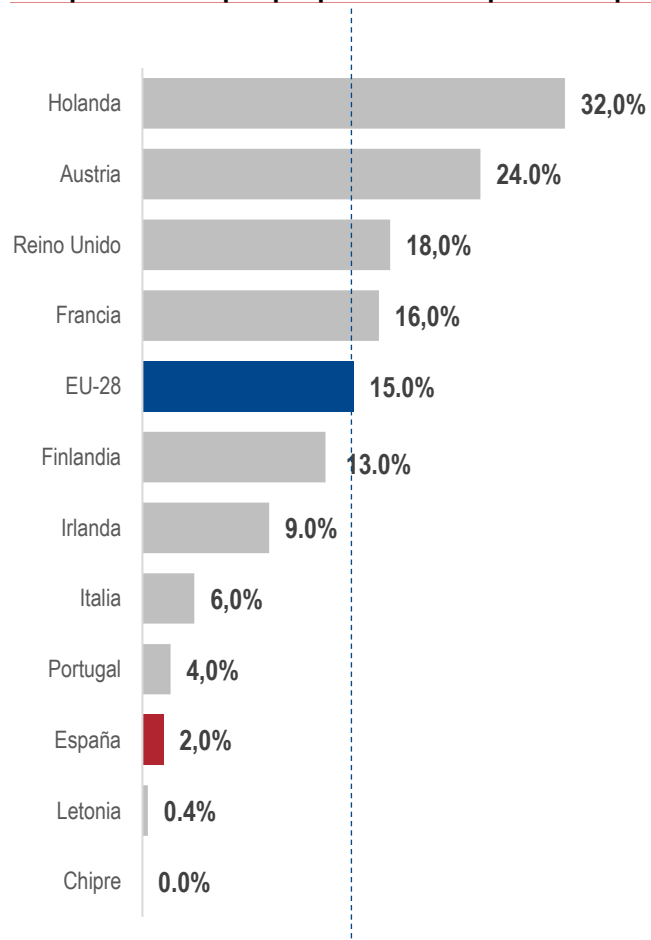


España vs. Europa según porcentaje de tenencia<sup>1,3</sup>

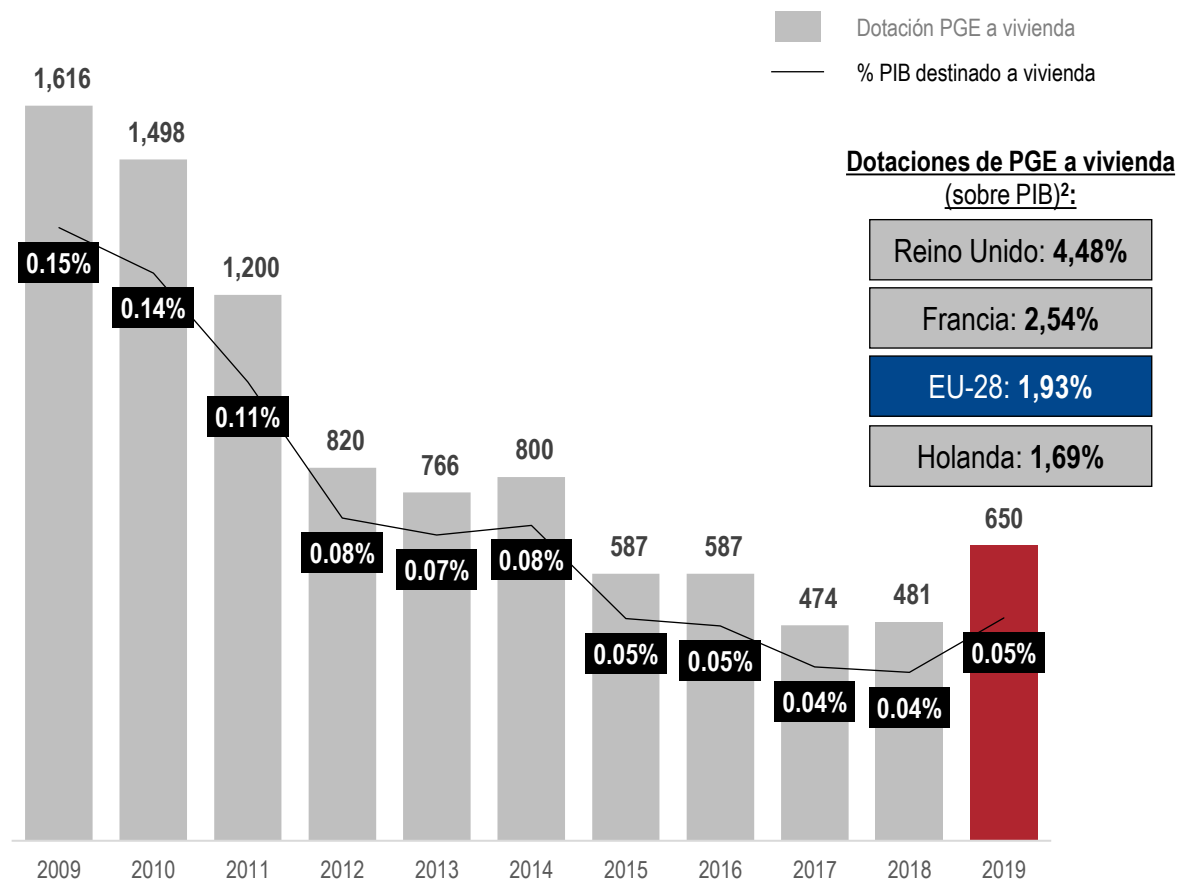


# SITUACIÓN DE LA VIVIENDA SOCIAL

Comparativa del parque público de alquiler europeo<sup>1,2</sup>



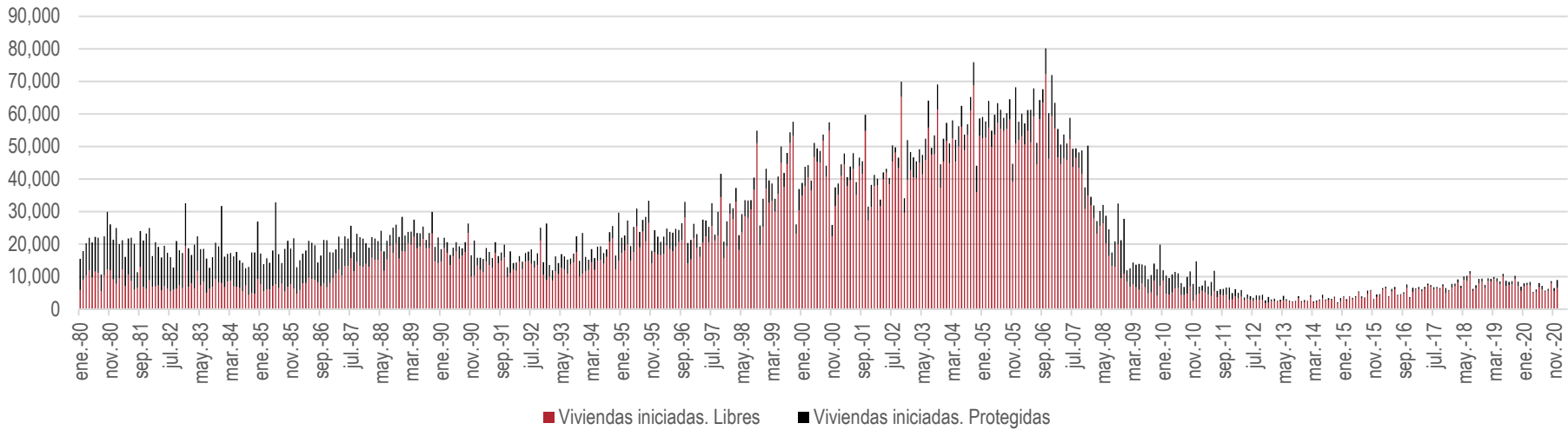
Evolución de dotación PGE a vivienda y % dotación sobre PIB destinado a vivienda<sup>2,3</sup>



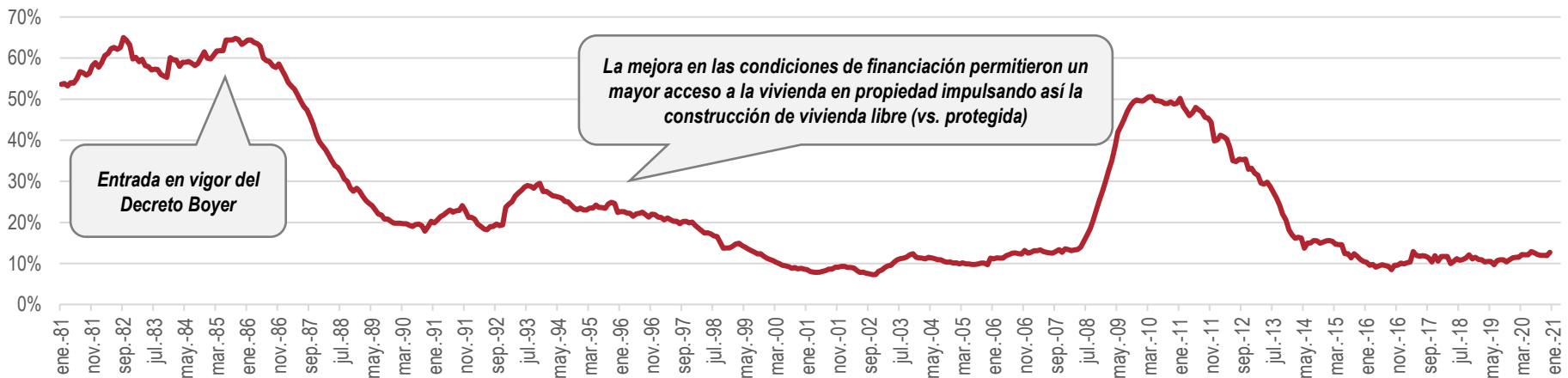
# MERCADO INMOBILIARIO

## Principales datos sobre la construcción de vivienda protegida en España e implicaciones de los tipos de interés en las preferencias de los españoles

Construcción de nuevas viviendas en España (1980-2020)

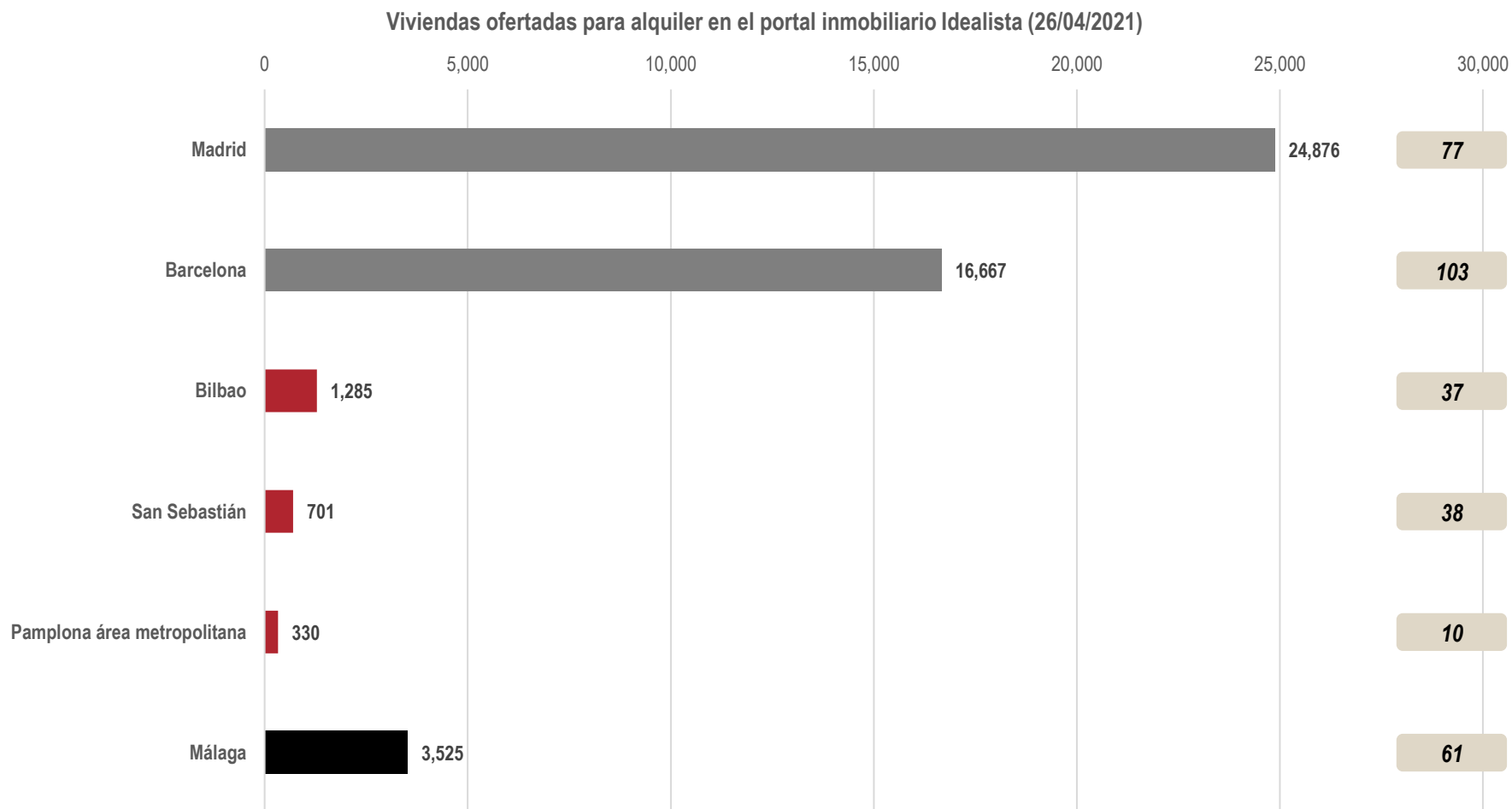


Viviendas iniciadas protegidas (acumuladas 12 meses) en % del total



# OFERTA DE VIVIENDA EN ALQUILER









Pese al tamaño de sus poblaciones, existe una diferencia significativa en el número de viviendas ofertadas para alquiler entre Madrid y Barcelona con respecto al resto de capitales de provincia



# de viviendas ofertadas en alquiler x10.000 hab.

# PRINCIPALES PROPIETARIOS ALEMANES

## Magnitudes de los mayores operadores alemanes de vivienda residencial

	Número de unidades	GAV (M€)	GLA (K sqm)	T. de ocupación (%)	Antigüedad de los edificios	IP rent (€/m2/mes)	FFO yield
 ADG	22,064	3,819	1,639	97%	<1918 1965 - 1990	6.6	3.1%
 Deutsche Wohnen	161,468	19,716	9,723	98%	<1950 1951 - 1990	6.5	3.7%
 VONOVIA	403,926	41,732	21,557	97%	1949 - 1970	6.4	5.8%
 LEG	130,224	9,942	8,327	96%	1950 - 1989	5.6	6.4%
 GRAND CITY Properties S.A.	85,151	6,857	5,448	93%	n.a.	5.8	5.1%
 BUWOG group	49,331	4,276	3,390	97%	1960 - 1979	5.4	4.1%
 TAG Immobilien AG	81,023	4,393	4,825	95%	n.a.	5.2	6.4%
 ADLER REAL ESTATE	62,059	4,830	3,836	90%	n.a.	5.4	4.8%



# **CONCLUSIONES**

- 1. Incentivar la colaboración público privada para hacer frente a los retos socioeconómicos y demográficos**
- 2. Necesidad de un marco regulatorio estable mediante un pacto estatal sectorial**
- 3. Captación de fondos internacionales que permitan financiar la inversión en vivienda necesaria para los próximos años posicionando a España como un destino preferente frente a otros mercados competidores**
- 4. Mostrar de manera clara y transparente el papel del ahorro institucional en la financiación de proyectos con el fin de evitar discriminación y rechazo por parte de la sociedad**
- 5. Delimitación de los mercados libres y protegidos que aseguren la estabilidad de inquilinos y propietarios en el largo plazo**
- 6. Poner en valor la función del inversor institucional en la implantación de políticas ESG**

# **PREGUNTAS**

# **Q&A**