

Culmia

Acceso a vivienda en España

Octubre 2023

CULMIA



01 Diagnóstico de acceso a vivienda

- 01.1 Parque de vivienda social
- 01.2 Producción de vivienda en la última década
- 01.3 Creación de hogares
- 01.4 Evolución de precios y acceso a vivienda
- 01.5 Régimen de tenencia
- 01.6 Mercado de alquiler en España

02 Necesidades de los hogares y políticas de acceso

- 02.1 Detección de hogares con necesidad
- 02.2 Grupo de hogares por ingreso
- 02.3 Inversión pública necesaria y distribución de ayudas
- 02.4 Inversión pública en vivienda en UE y España

03 Plan de acción y propuesta de estrategias

04 Anexos

- Anexo 01. Metodología y fuentes
- Anexo 02. Contacto de colaboradores

01

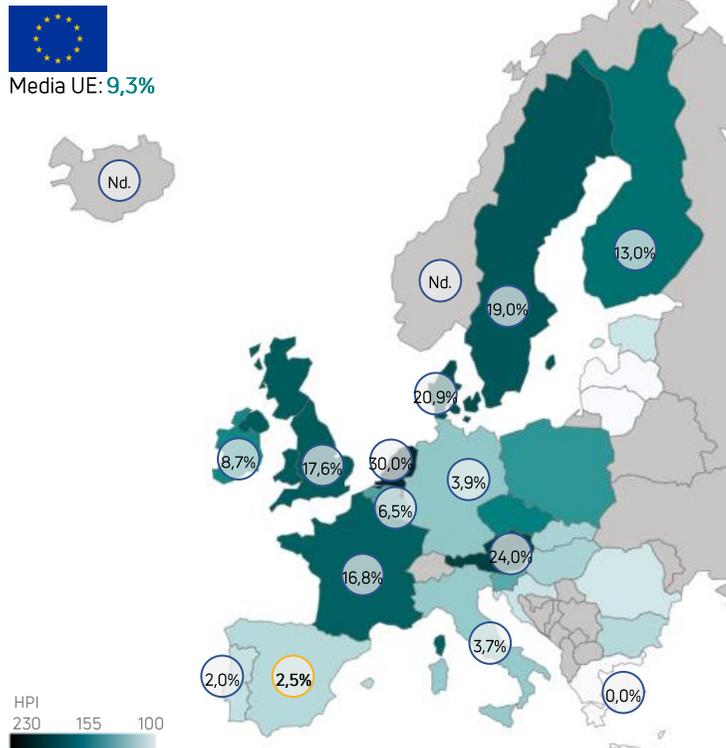
Diagnóstico de acceso a vivienda



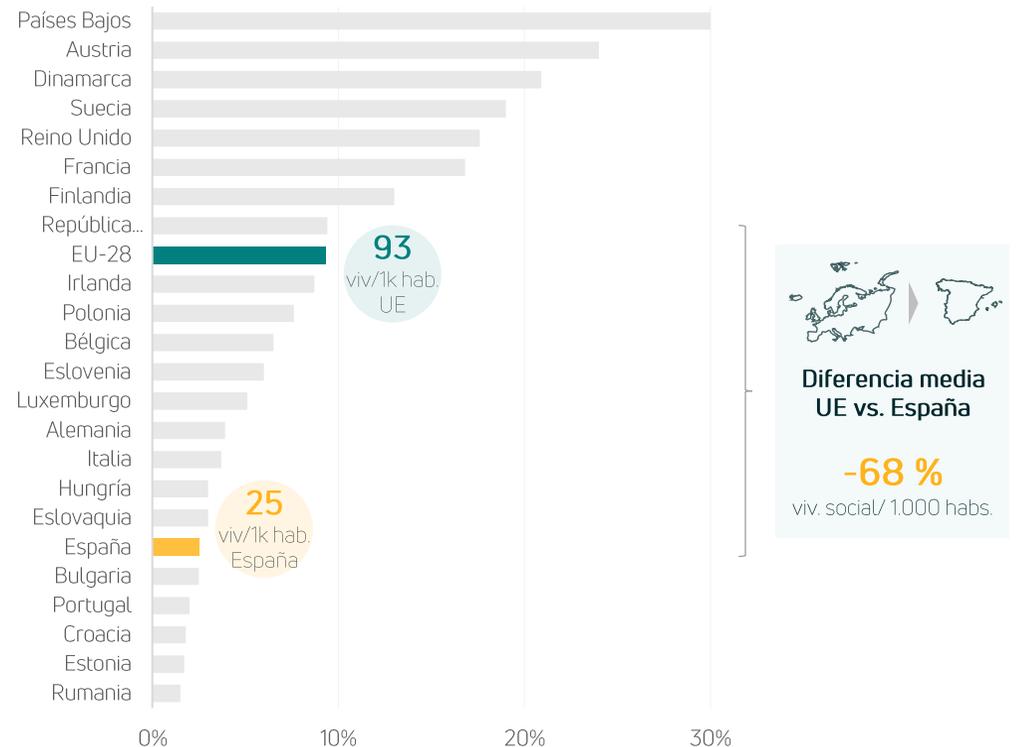
España, 5º país con **menor parque de vivienda pública de la UE**

Parque Esp. vs. UE
25 vs. 93 viv./1k hab.

Vivienda social vs. Viviendas principales, 2020. (%)



Vivienda social por cada 1.000 hab., 2020. (%)



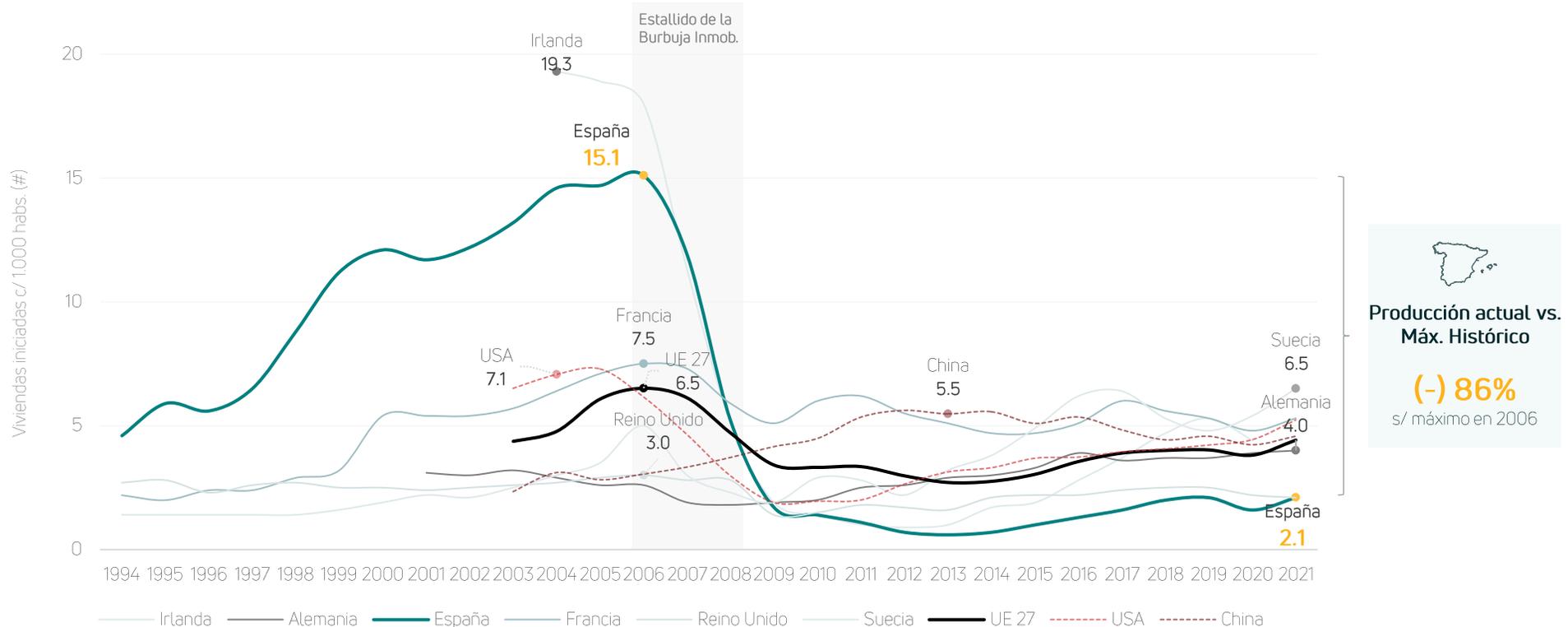
01.2 | Producción de vivienda en la última década

Diagnóstico del acceso a vivienda.
01 02 03 04 05 06

Producción de vivienda en España en mínimos históricos

Prod. Vivienda s/máx. histórico
- 86%

Viviendas iniciadas por cada 1.000 hab. en UE, 1994-2021. (#)

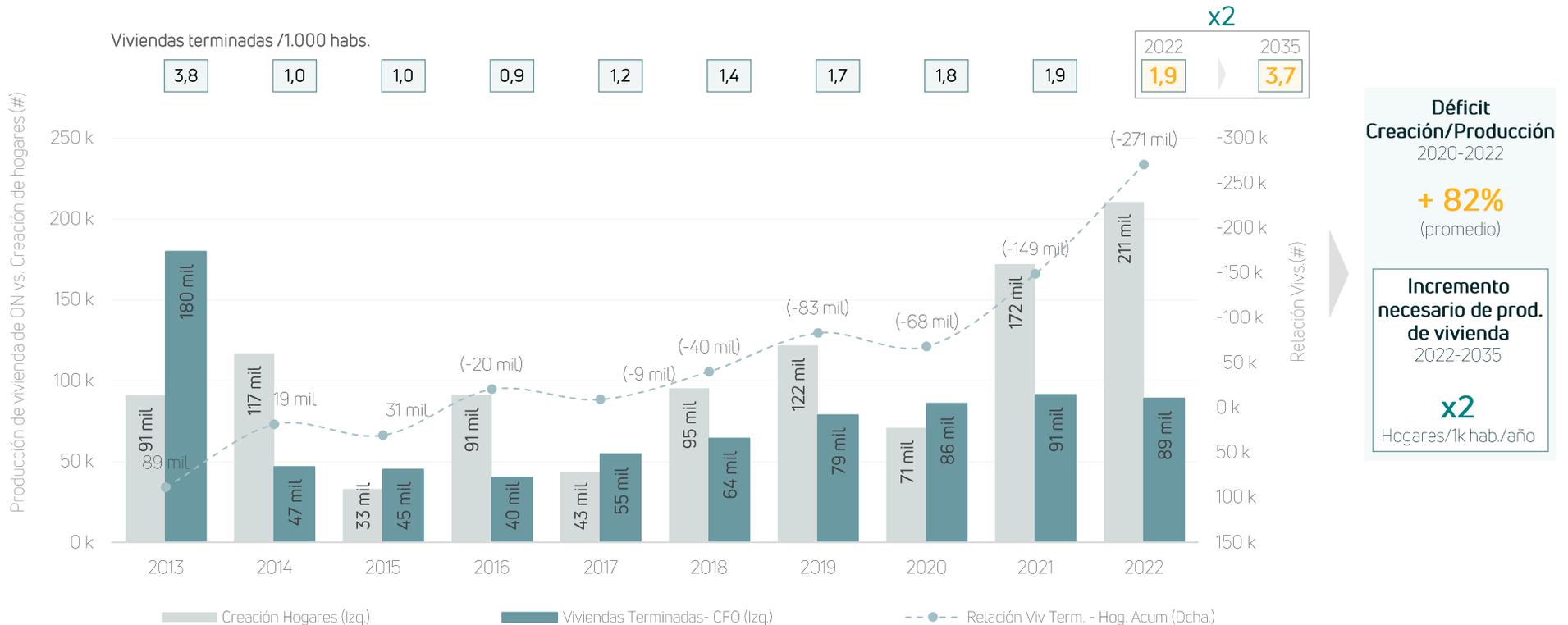


Gran desequilibrio entre creación de hogares y producción de vivienda

Necesidad de prod. vivienda 2035

x2

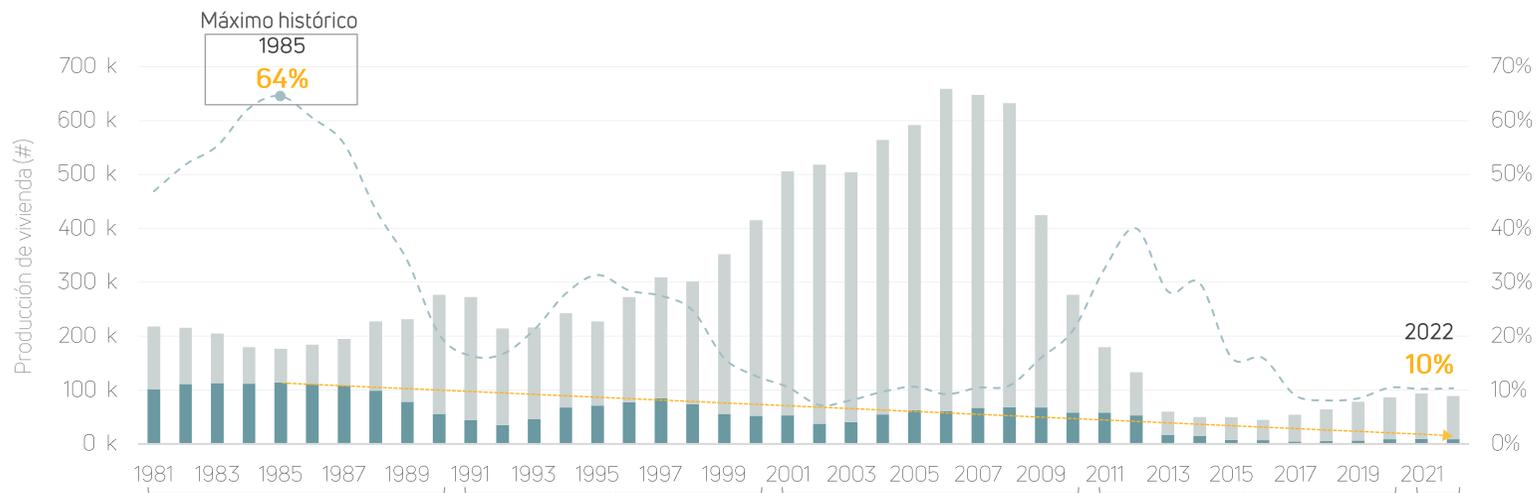
Producción de viviendas ON vs. Creación de hogares, 2013-2022. (#)



Producción de vivienda en **mínimos históricos** durante la última década.

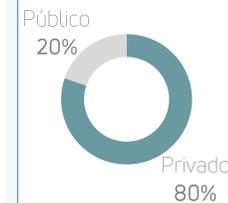
Vivienda Protegida s/prod. total
10%

Viviendas protegidas (VP) vs. Libres terminadas, 1981-2022. (#)



Promotor de Viv. Protegida 2014-2022

74.665 uds.



■ Vivienda Protegida (Izq.) ■ Vivienda Libre (Izq.) - - - % Viv. Protegida/Total (Dcha.)

Evolución de precios Viv. Libre

- ⊕ # Protegida
- ⊖ € Vivienda

01.4 | Evolución de precios y acceso a vivienda

España en los últimos puestos de la UE en incremento de precios

Incremento alquiler s/compra Esp.

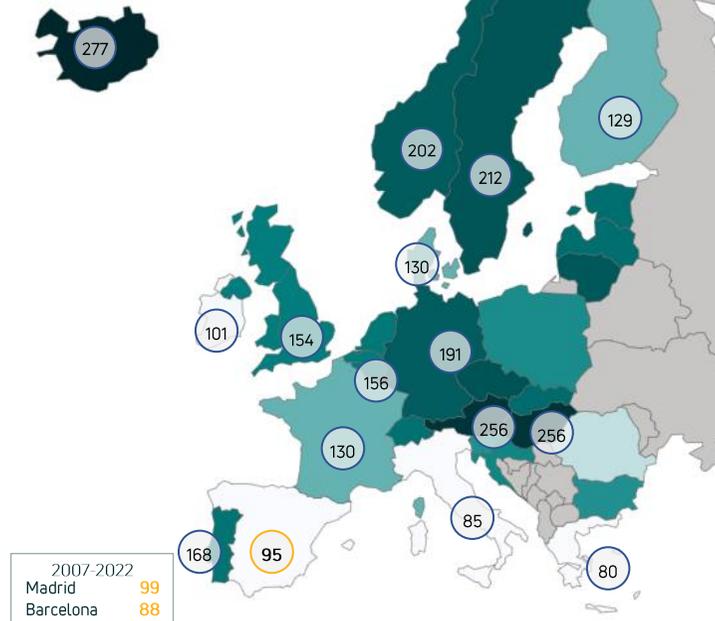
+ 21%

Índice de precios de venta de vivienda, 2022. (% s/máx. histórico)

Índice Base 100=2007

↑ + 7%
vs. 2021

Media UE: 141

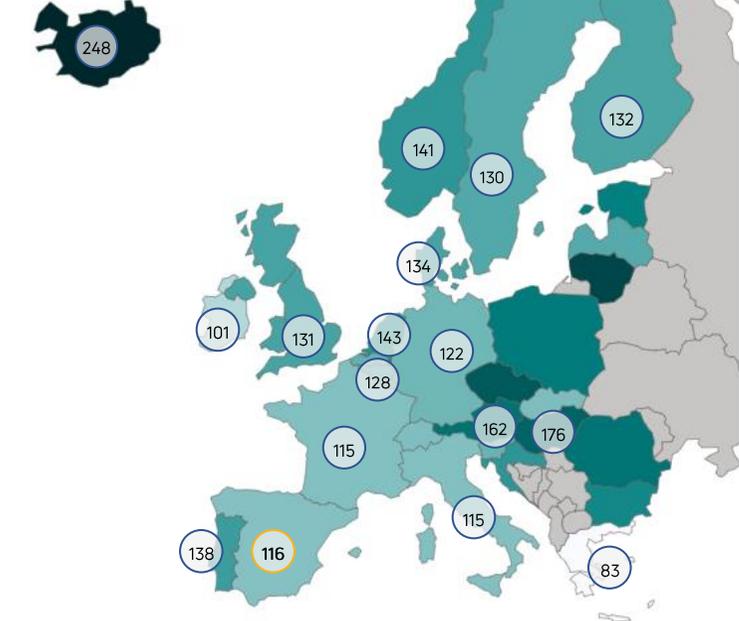


Índice de precios de alquiler de vivienda, 2022. (% s/máx. histórico)

Índice Base 100=2007

↑ + 2%
vs. 2021

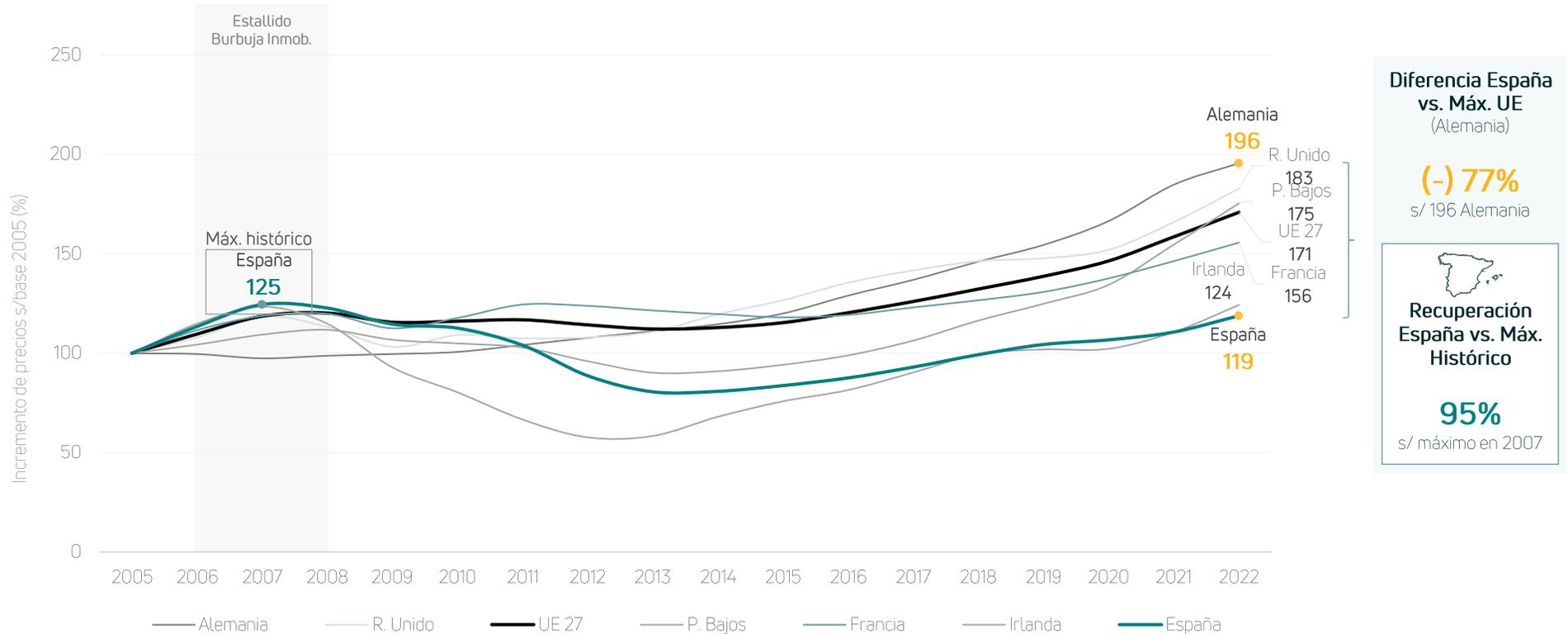
Media UE: 121



España en los últimos puestos de la UE en incremento de precios

España vs. UE
- 52%

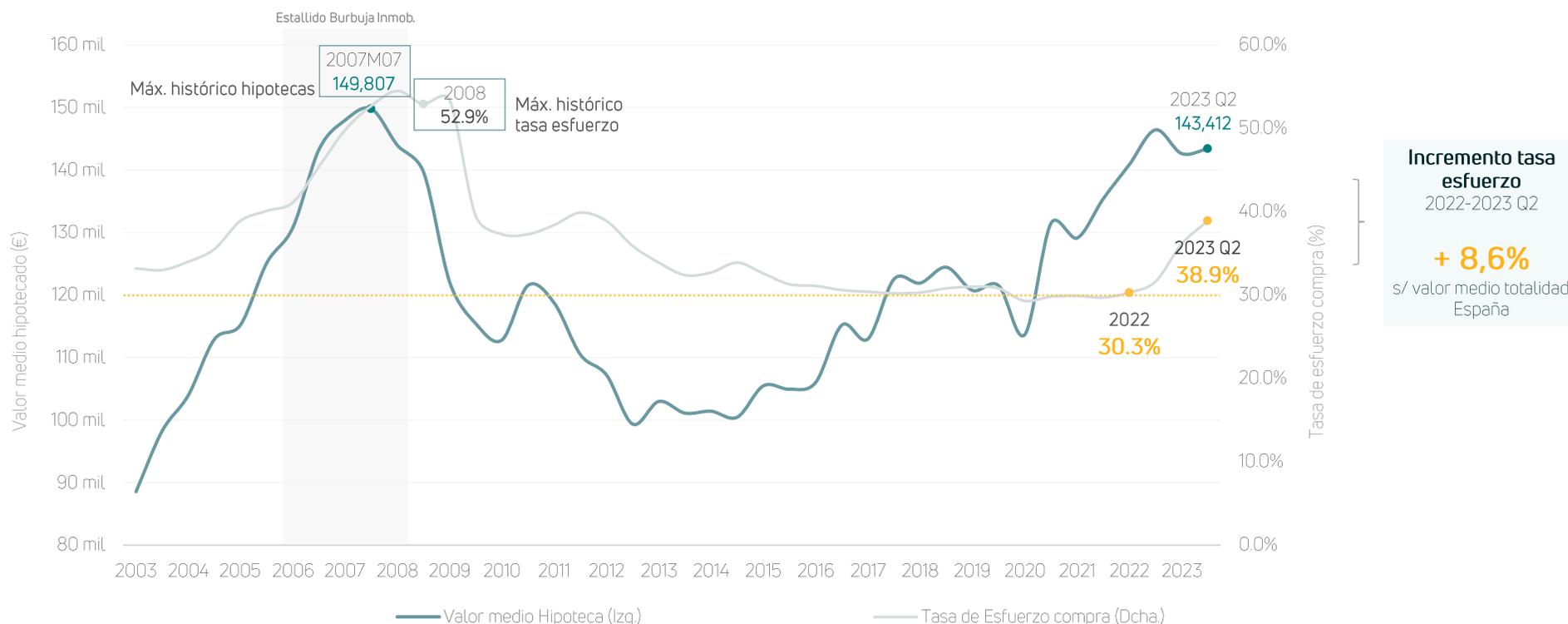
Índice de precios de venta de vivienda, 2005-2022. (% s/ índice base 100=2005)



El mercado de venta español tensionado, con tasa de esfuerzo en fuerte aumento

Tasa esfuerzo 2023-Q1
38,9%

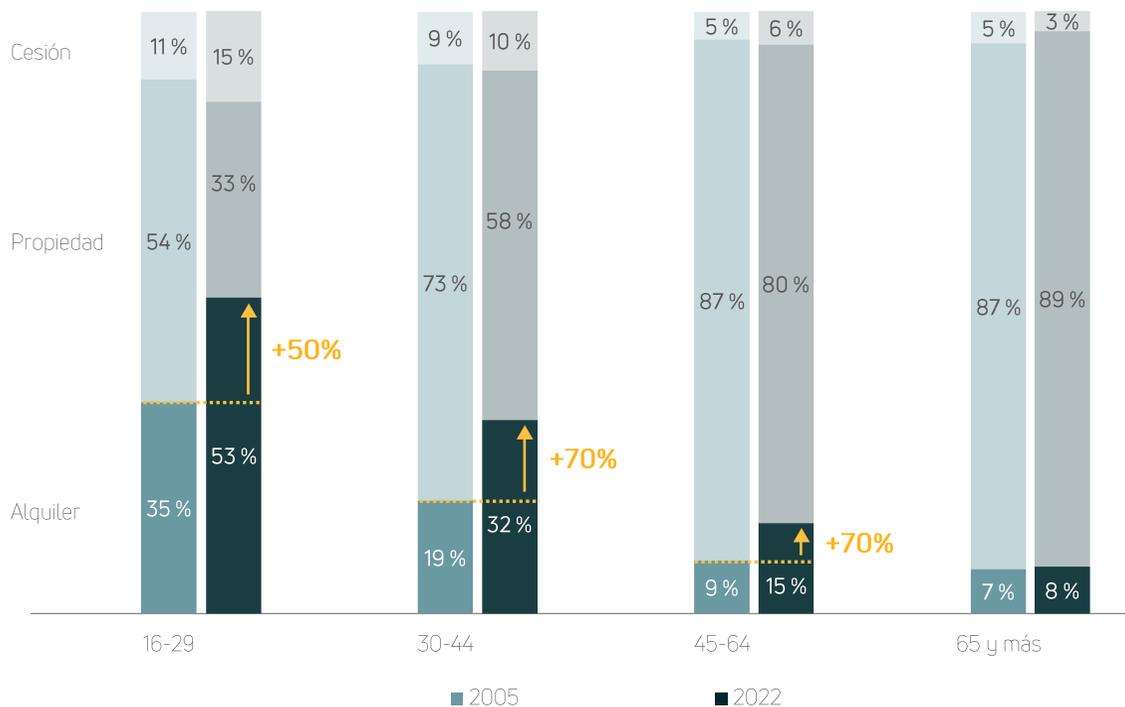
Valor medio hipotecado en España vs. Esfuerzo de compra, 2003-2023. (€ medio/vivienda, %)



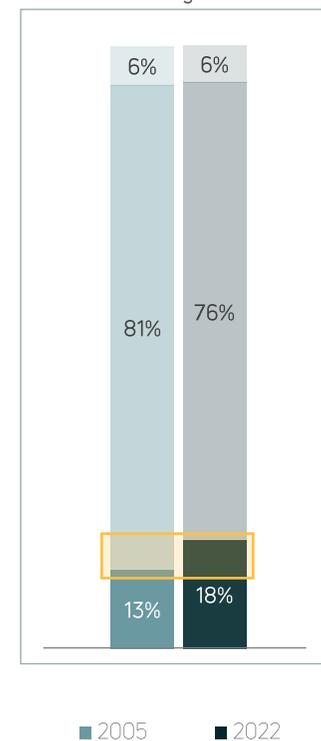
Fuerte incremento de hogares de alquiler en todos los grupos de edad

Incremento hogares alq. 2005-2022
+38%

Régimen de tenencia de vivienda por grupo de edad, 2005-2022. (%)



Variación total régimen de tenencia



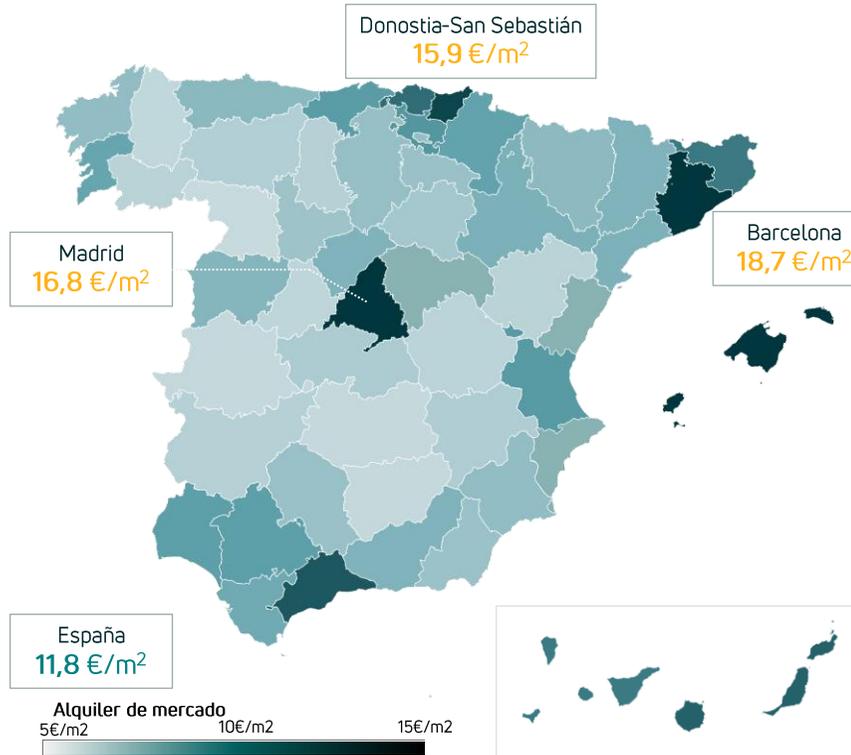
Incremento medio hogares en alquiler
2005-2022
+ 38%

Las zonas más **tensionadas** se encuentran en las **principales zonas urbanas y capitales de provincia**

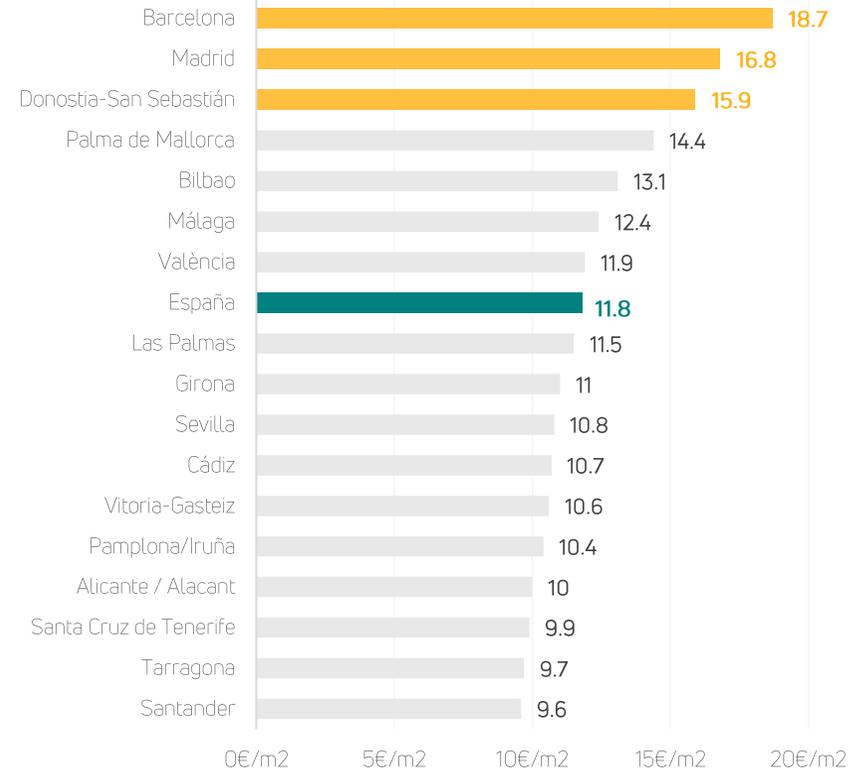
Precio alquiler principales capitales

>15 €/m²

Alquiler de mercado por provincia, Junio 2023. (€/m²/mes)



Precio promedio alquiler vivienda en capitales, Junio 2023. (€/m²/mes)



02

Necesidades de los hogares y posibles políticas

02.1 | Detección de hogares con necesidad

Necesidades de hogares y posibles políticas.
01 02 03 04

Concentración zonas tensionadas en **grandes áreas urbanas y municipios con menores salarios**

Déficit de vivienda asequible

20.000 uds./año

Distribución de hogares en España, 2022.



Hogares en España

Municipios >50.000 habs. y capitales de provincia

10,0 M



Hogares en alquiler

1,8 M

s/hogares totales



Hogares tensionados en alquiler

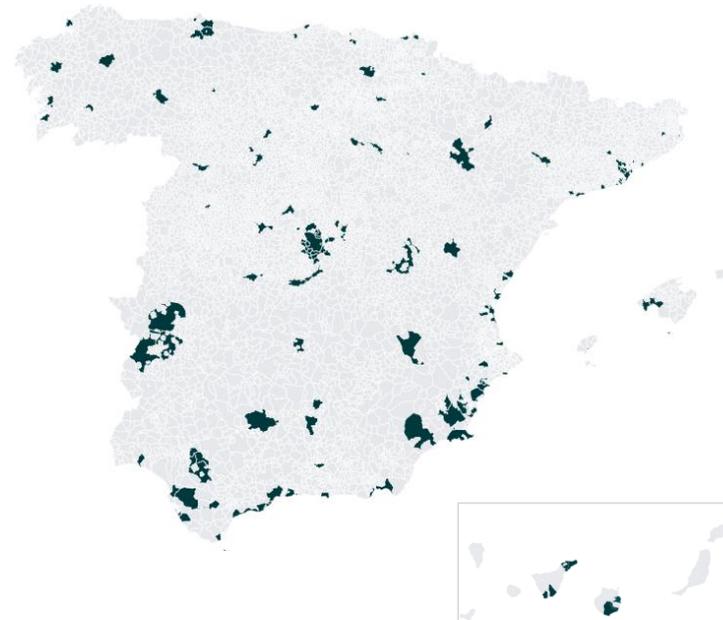
1,37 M

Hogares en alquiler con tasa de esfuerzo >30%

Localización hogares en alquiler con necesidad de ayudas.

151

Municipios



Creación anual de hogares

150.000

Nuevos hogares/año



Déficit vivienda asequible*

+20.000

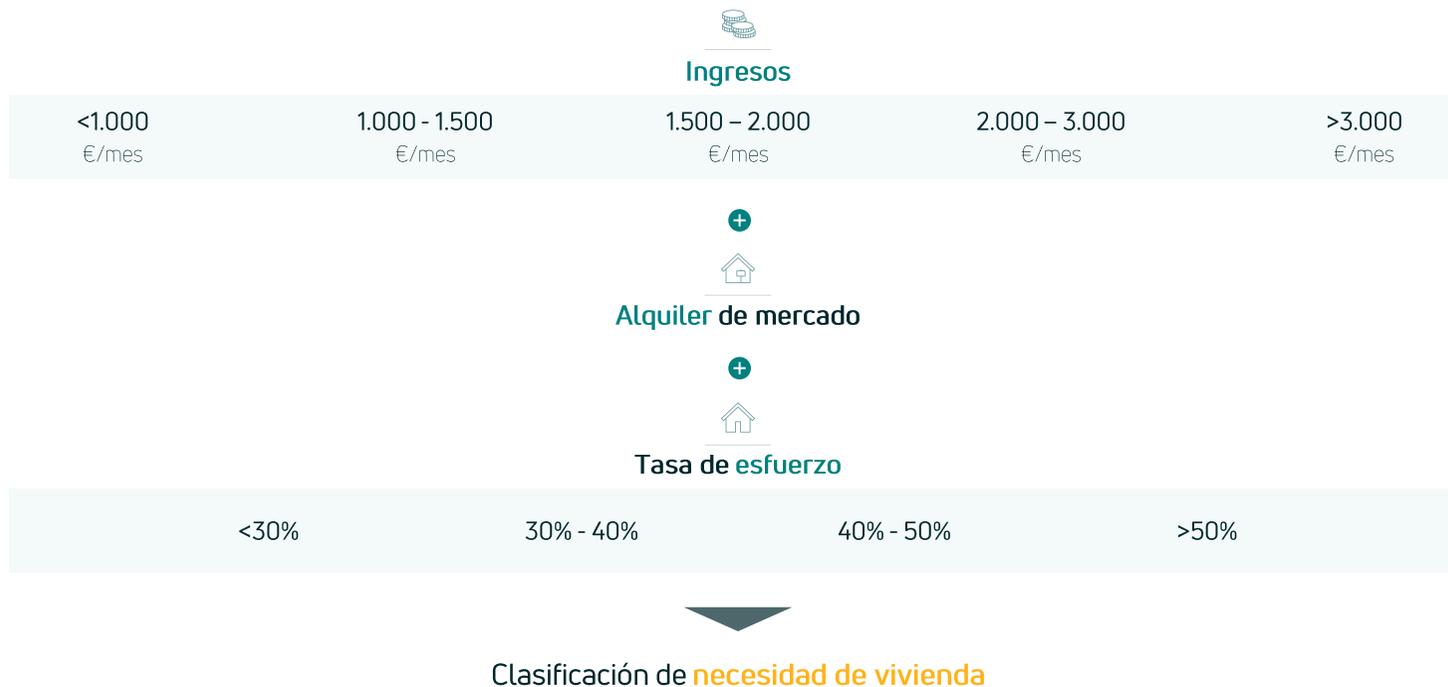
Déficit hogares/año

*Asumiendo un 14% s/total de municipios >50k habs. se crean tensionados

Tasas de esfuerzo de alquiler afectadas por **evolución de precios y nivel de ingresos**

Criterio de detección de necesidades de los hogares.

Total hogares en alquiler
1,8 M



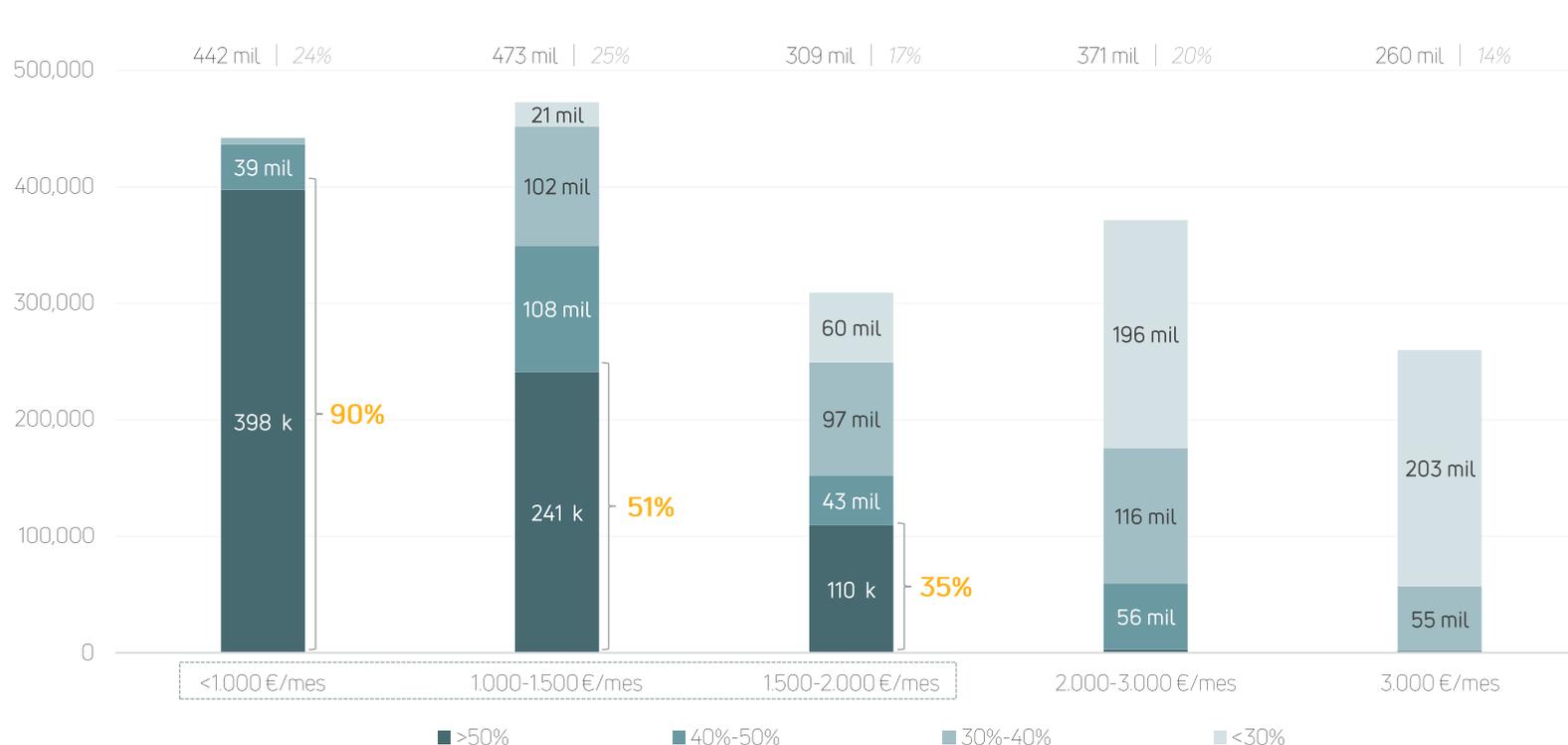
02.2 | Grupo de hogares por ingreso

Necesidades de hogares y posibles políticas.
01 02 03 04

Más de la mitad de los hogares tensionados tienen **tasa de esfuerzo desproporcionada, >50%**

Hogares tasa esfuerzo >50%
55% s/hogares tensionados

Cantidad de hogares por tasa de esfuerzo y nivel de ingresos, 2022. (#)



Total hogares en alquiler
1,8 M



Hogares en alquiler con necesidad de ayudas

1,37 M

Tasa esfuerzo >30%

Grupos de especial vulnerabilidad

<2.000 €/mes

Tasas de esfuerzo muy elevadas

Distribución de hogares, según necesidad de vivienda o ayuda, por tasa de esfuerzo e ingresos

Hogares incluidos en el plan

1,7 M

Distribución de hogares por necesidad. (#)

Total hogares en alquiler
1,8 M



02.3 | Inversión pública necesaria y distribución de ayudas

Necesidades de hogares y posibles políticas.
01 02 **03** 04

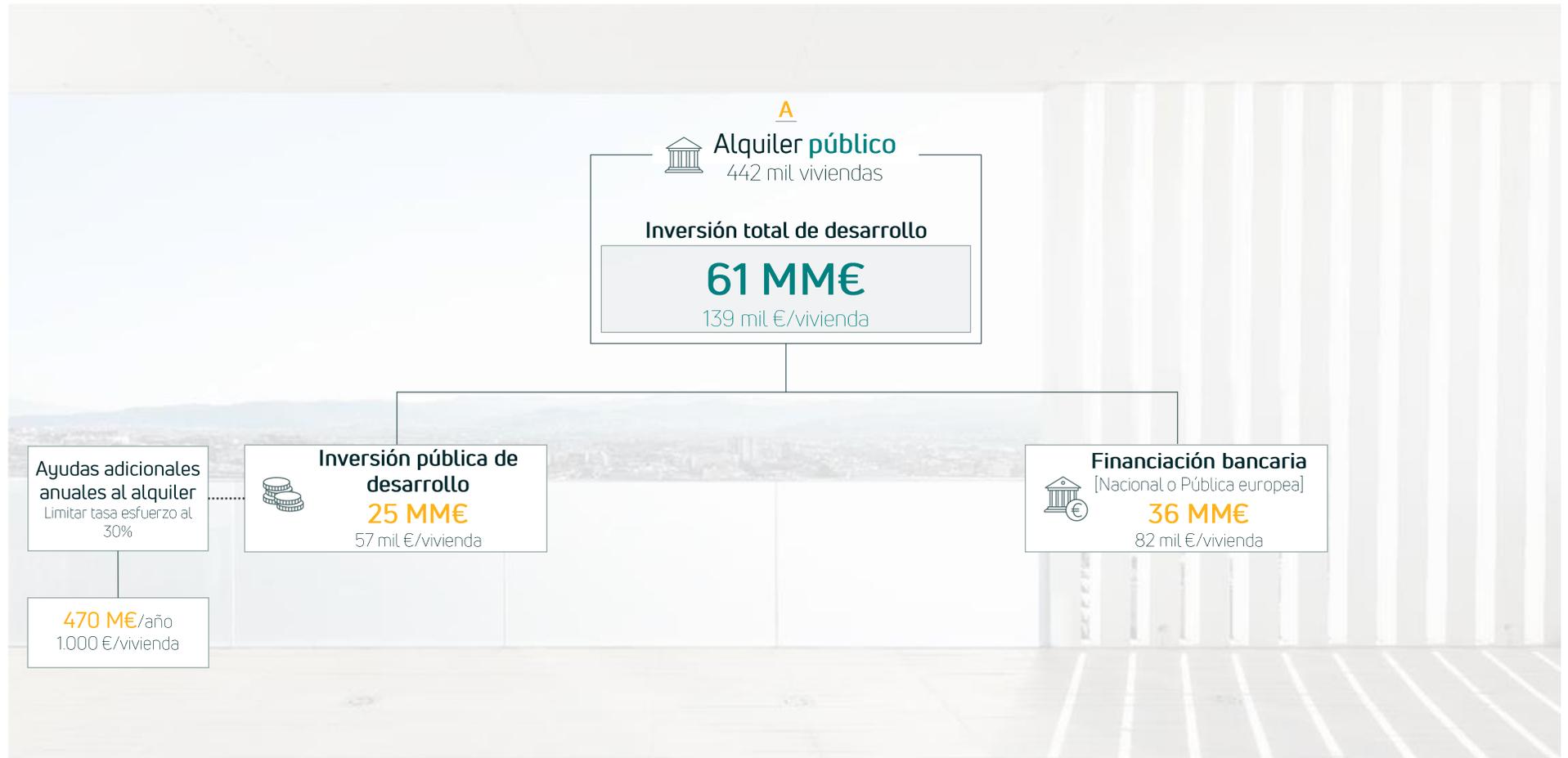
A  Alquiler público
442 mil | **24%**

 Público-Privado

 Ayudas para BTS

Total hogares en alquiler
1,8 M

Inversión necesaria viviendas de alquiler público. (€)



02.3 | Inversión pública necesaria y distribución de ayudas

Necesidades de hogares y posibles políticas.
01 02 **03** 04

A Alquiler público
442 mil | 24%

🏠 Público-Privado

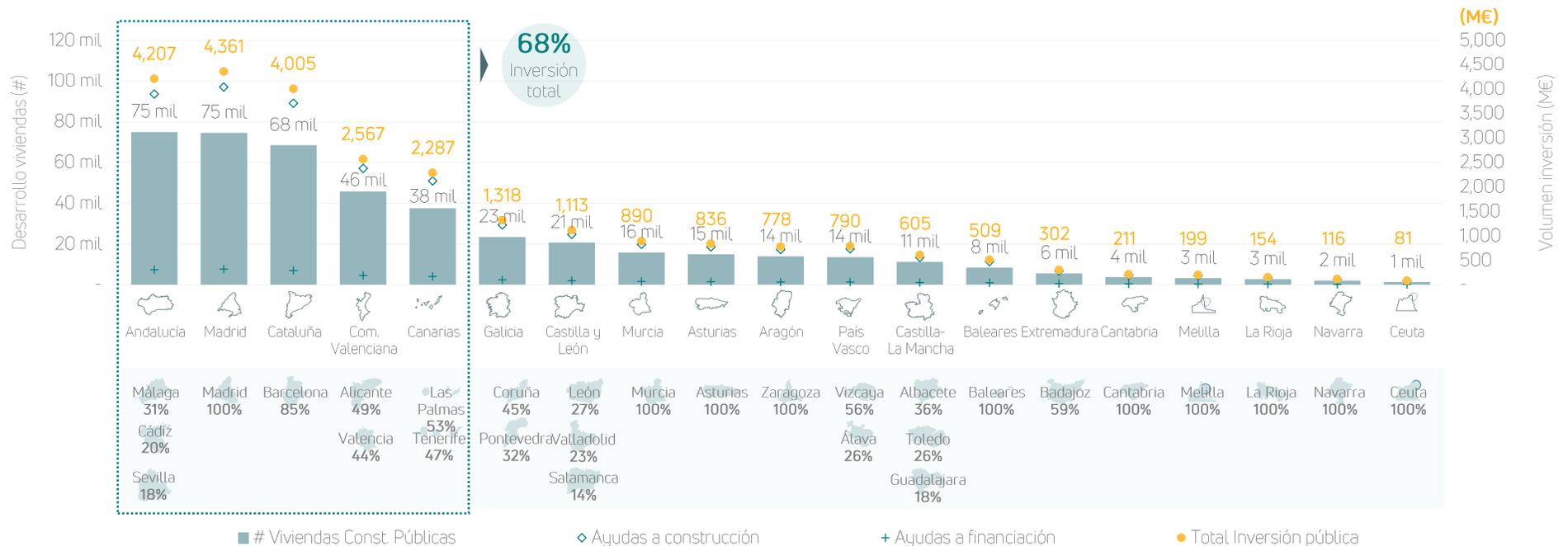
🤝 Ayudas para BTS

Total hogares en alquiler
1,8 M

Necesidad de vivienda pública principalmente en **zonas con menos salarios y grandes zonas urbanas**

Inversión pública
25 MME

Distribución de cantidad de viviendas e inversión por comunidades autónomas. (# uds., ME)



02.3 | Inversión pública necesaria y distribución de ayudas

Necesidades de hogares y posibles políticas.
01 02 **03** 04

 Alquiler público

B  Público-Privado
761 mil | **41%**

 Ayudas para BTS

Total hogares en alquiler
1,8 M

Inversión necesaria viviendas de alquiler público-privado. (€)



02.3 | Inversión pública necesaria y distribución de ayudas

Necesidades de hogares y posibles políticas.
01 02 **03** 04

Alquiler público

B Público-Privado
761 mil | 41%

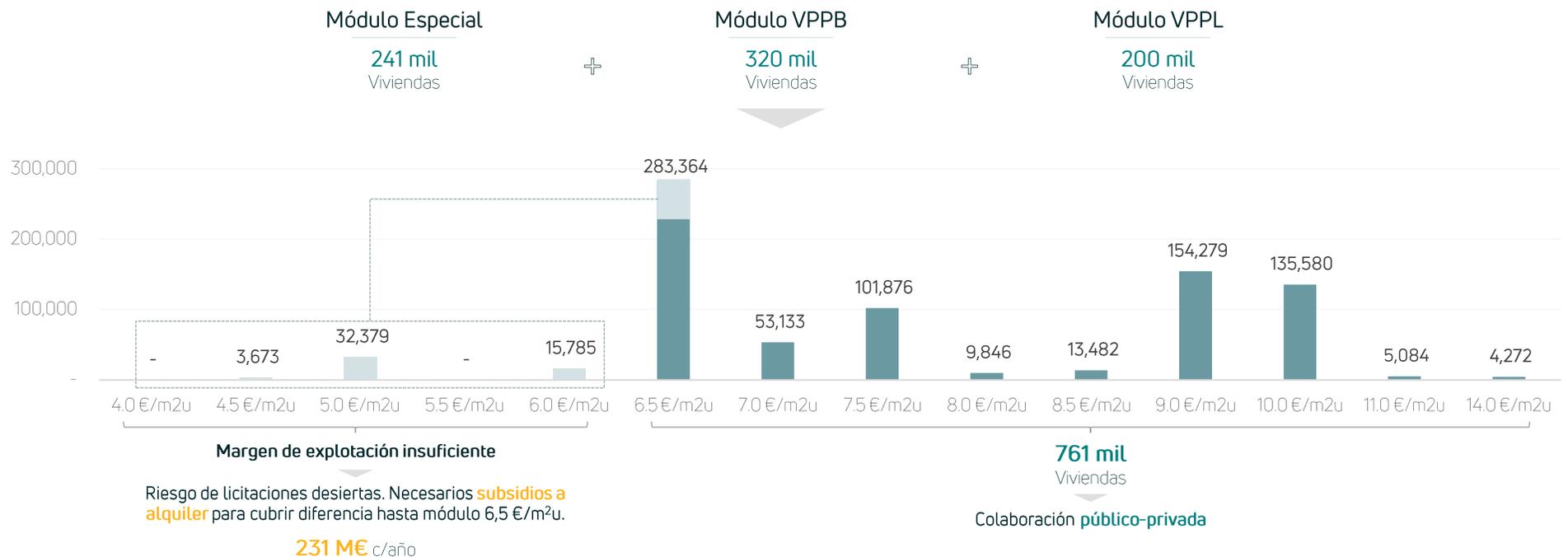
Ayudas para BTS

Total hogares en alquiler
1,8 M

Mayor viabilidad de desarrollo de viviendas en colaboración público-privada con módulos >6,5 €/m²u

Total viviendas colaboración p/p
761 mil

Distribución de viviendas por régimen de protección y módulo en función de tasa de esfuerzo. (# uds., €/m²u)



02.3 | Inversión pública necesaria y distribución de ayudas

Necesidades de hogares y posibles políticas.
01 02 **03** 04

 Alquiler público

B  Público-Privado
761 mil | 41%

 Ayudas para BTS

Total hogares en alquiler
1,8 M

Módulos altos facilitan la viabilidad de los proyectos reduciendo la necesidad de ayudas

Módulos viables sin ayudas/subsidios
>10 €/m²u

Con ayudas

Sin ayudas



02.3 | Inversión pública necesaria y distribución de ayudas

Necesidades de hogares y posibles políticas.
01 02 **03** 04

 Alquiler público

B  Público-Privado
761 mil | 41%

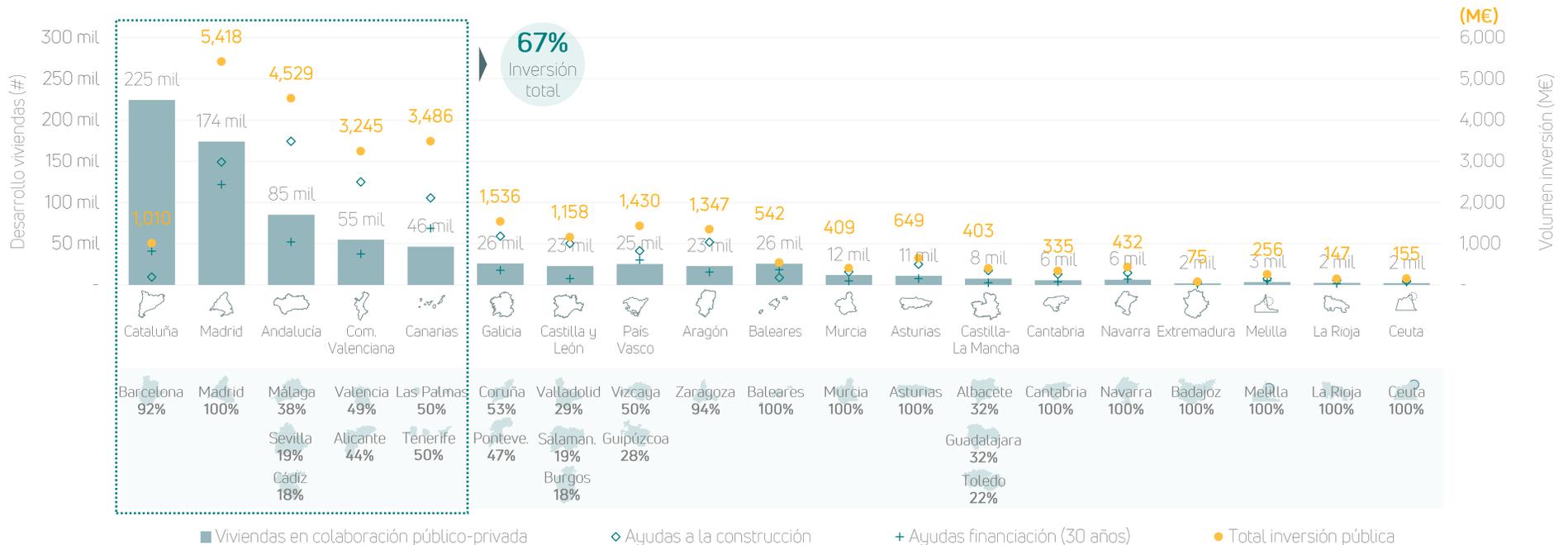
 Ayudas para BTS

Total hogares en alquiler
1,8 M

Inversión eficiente en comunidades con **módulos actualizados, mayores y aptos** para planes de alquiler asequible

Inversión pública
26,5 MM€

Distribución de cantidad de viviendas e inversión por comunidades autónomas. (# uds., M€)



02.3 | Inversión pública necesaria y distribución de ayudas

Necesidades de hogares y posibles políticas.
01 02 **03** 04

 Alquiler público

 Público-Privado

C  Ayudas para BTS
486 mil | 26%

Total hogares en alquiler
1,8 M

Inversión necesaria en ayudas para acceso a BTS. (€)



02.3 | Inversión pública necesaria y distribución de ayudas

Necesidades de hogares y posibles políticas.
01 02 **03** 04

Alquiler público

Público-Privado

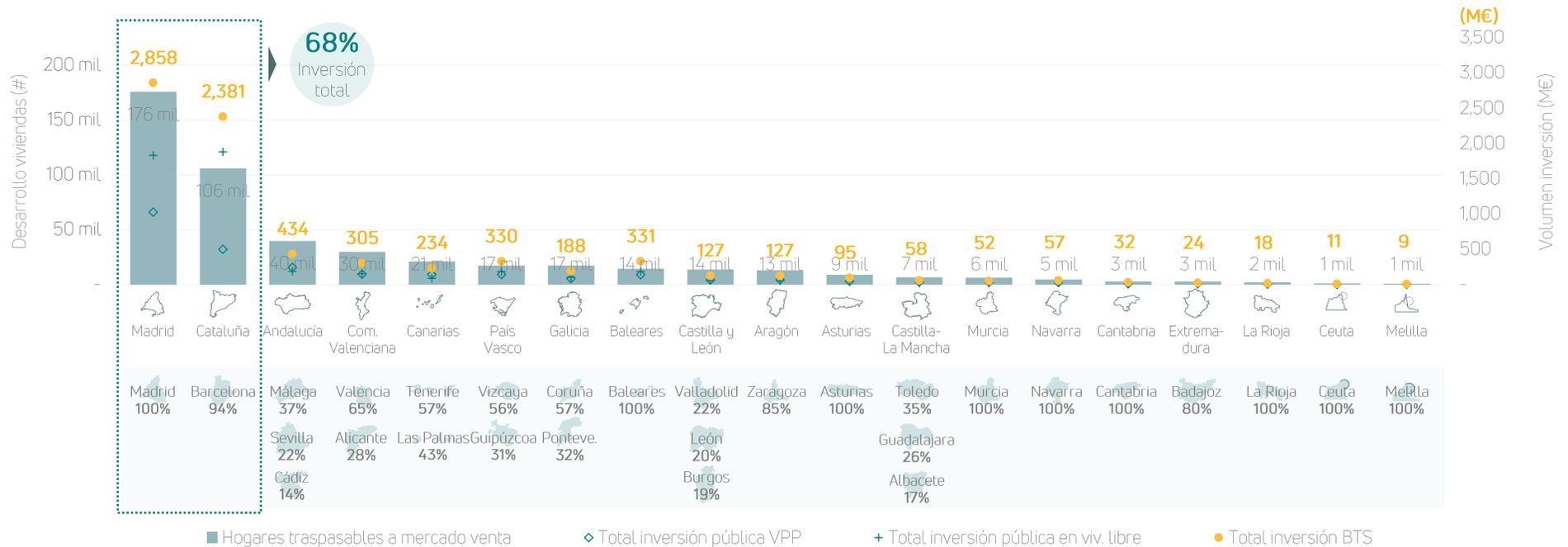
Ayudas para BTS
486 mil | 26%

Total hogares en alquiler
1,8 M

Ayudas especialmente necesarias en provincias con mayor tensionamiento de mercado

Inversión pública
7,7 MME

Distribución de cantidad de viviendas e inversión por comunidades autónomas. (# uds., ME)



02.4 | Inversión pública en vivienda en UE y España

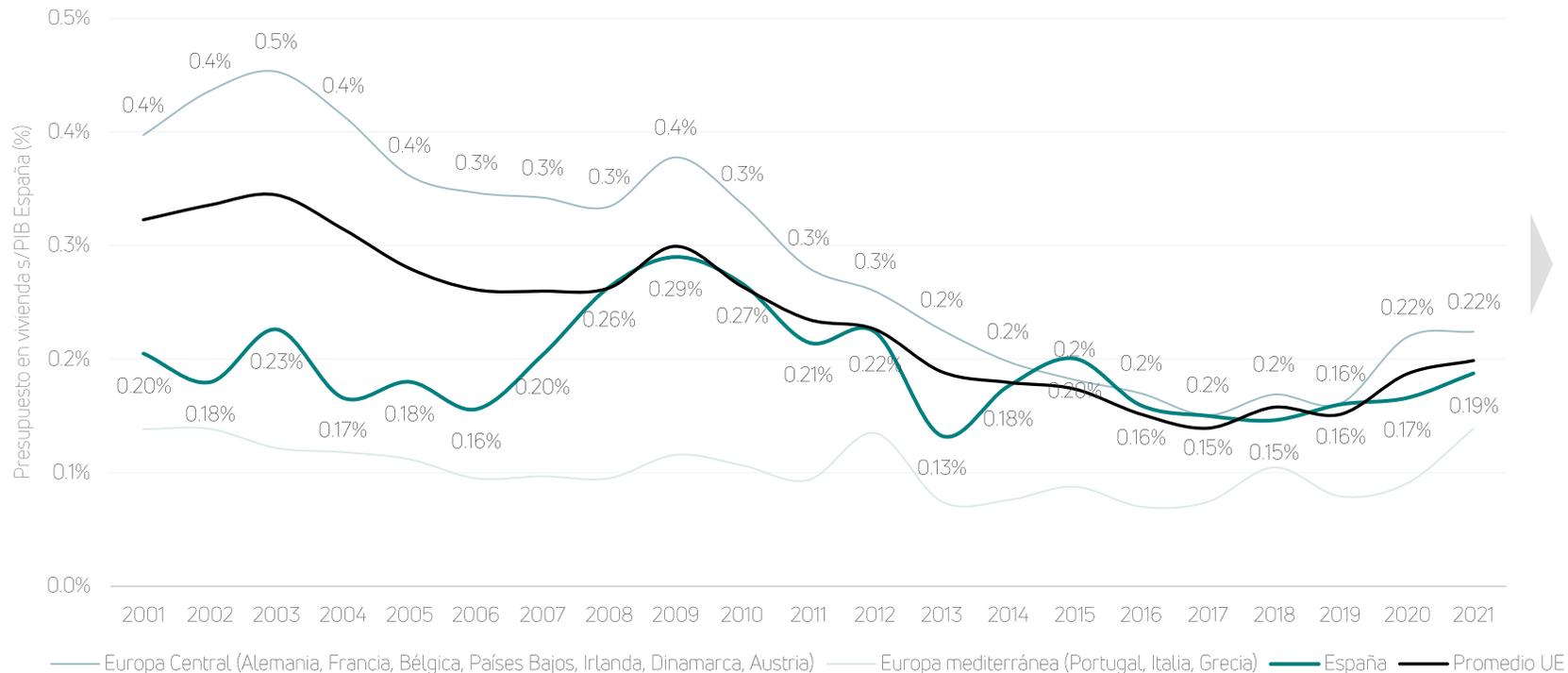
Necesidades de hogares y posibles políticas. 01 02 03 **04**

España a la **mitad** que los países de la UE en desarrollo de **vivienda protegida y pública**

% Objetivo s/PIB España

0,45%

Evolución PIB España vs. Principales países UE, 2001-2021. (#)



Presupuesto objetivo de España

6.000 M€

Suponiendo 0,45%/PIB destinado a vivienda

03

Plan de acción y propuesta de estrategias

Destinar c. **6.600 M€/año** en vivienda, equivalente al 0,45% del PIB de España, da solución a los **1,37M** de hogares tensionados

Presupuesto para **130 mil** uds./año

6.600 M€ c/año

Propuesta de presupuesto anual destinado a vivienda. (#)



(*) Redondeo de números finales por simplificación

Propuesta de principales parámetros para el desarrollo de **planes de vivienda asequible** facilitando la **viabilidad económica** y atracción de la **inversión privada**

Parámetros técnicos



Densidad viviendas

No limitada

Sup. Media 70 m²/cc



Forma

Regular (5-7 alturas)

Ratio superficie const./útil <1,30



Canon

Sin canon

Reducido en módulos altos



Ticket

<20% mercado libre

Scoring y solvencia inquilinos



Rentas

>8,0 €/m²u

Costes operativos <35%



Duración

55 - 75 años

Industrialización constr. (<tiempo)



Usos

Exclusivo residencial

Dotación mínima garajes



Puntuación

Objetiva



Lotes

Mix módulos

Compensación rentas



Actualización rentas IPC

Desde adjudicación



Plan vivienda

Asequible

Localización y Volumen



Distribución activos

Mínimos municipios

Ubicación en zonas tensionadas



Parcelas

Atomización VPP

Evitar guetos



Tamaño

<60 viviendas

Mayor densidad posible



Lote óptimo

500-600 viviendas

Disponible 100% edificios



Acceso a financiación

Institucional

BEI, ICO, ICF...



Tipo concesión

Derecho superficie

Facilidad transmisión EDAV



Ayudas construcción

<9,0 €/m²u

Módulos bajos, según ubicación



Reversión activos

Valor mínimo

IVA contenido



Subvenciones

Alquiler y Financ.

Módulos bajos, según módulo



Fiscalidad general

Optimizar fiscalidad

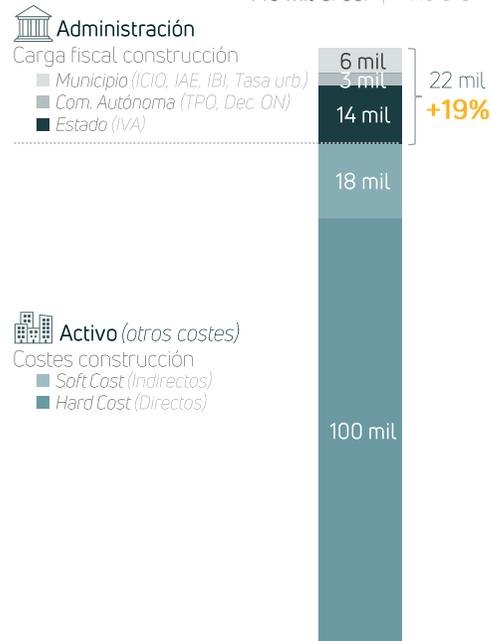
Ingresos obtenidos por la **administración** mayores que los del adjudicatario en planes a 50 años. (>50% adj. a partir del año 60, renta 7,4 €/m²u)

Relación ingresos Adm. vs. Adjudic.

53% | **47%**

Análisis fiscalidad durante construcción y explotación por unidad. (€/ud., €/ud./año, %)

Destino de gastos durante construcción
140 mil €/ud. | Año 0-3



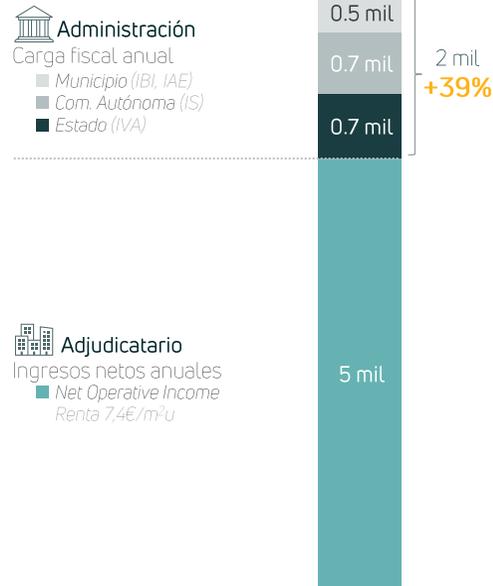
Carga fiscal Vivienda 22 mil €/ud.

Carga fiscal total Plan 17.000 M€
760 mil uds.

(* Redondeo de números finales por simplificación)

Culmia.

Explotación anual

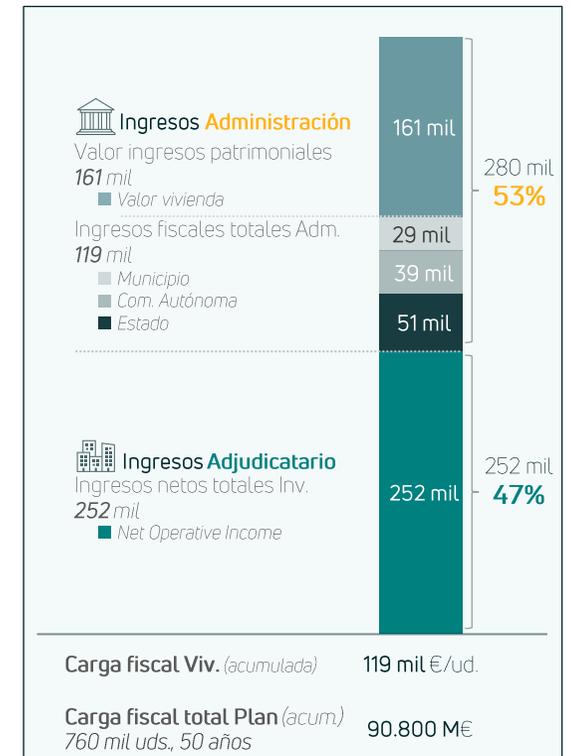


Carga fiscal Vivienda 2 mil €/ud./año
97 mil €/ud. en 50 años

Carga fiscal total Plan 73.800 M€
760 mil uds., 50 años

Ingresos acumulados del plan. (€/ud., %)

Después reversión activos
Acumulado año 50





Estrategias complementarias para distender el mercado



04

Anexos

Diagnóstico de acceso a vivienda

El principal objetivo del informe consiste en **proponer una política de acceso a la vivienda en España**, partiendo del estado de situación actual en relación a la Unión Europea en los últimos años. El análisis se ha realizado partiendo de fuentes públicas de cobertura nacional e internacional que permiten comparar y armonizar los datos, además de garantizar la calidad de la información publicada.

Los aspectos analizados y que inciden directamente en el acceso a la vivienda, pasan en primer lugar por conocer el % de vivienda pública respecto a viviendas principales. El Boletín Especial de Vivienda Social 2020, MITMA, con datos de Eurostat y Observatorio Housing Europe pone de manifiesto el **gran desequilibrio** que existe entre España y las principales potencias europeas. **España es el 5º país de la UE con menor parque de viviendas públicas**, con 25 viv/1.000 habs., mientras la media europea se sitúa en 93viv/1.000 habs., pese a ser el 5º país con mayor cantidad de viviendas principales

En paralelo, es de especial impacto la producción de vivienda. Los datos de viviendas iniciadas, obtenidas de los Institutos Nacionales de Estadística de cada país analizado, revelan que la producción de vivienda se ha mantenido estable en la gran mayoría, con máximos históricos en 202. En el caso de **España**, la **producción de vivienda** se encuentra en un **-86%, respecto a su máximo histórico** en 2006.

Este hecho, cruzado con la creación de hogares de los últimos 10 años, según datos actualizados de la EPA obtenidos de INE, revela que España acumula un **déficit de hogares en más de 270 mil**.

La proyección de hogares de 2022 hasta 2035 elaborada por INE trabaja con un escenario en el que en España se crearán de media más de 3,7 hogares/1.000 habs./año, muy alejada de la producción de viviendas actual que se sitúa en 2 viv./1.000 hab.

Una parte de esta producción de vivienda se destina a vivienda pública, pero según la Estadística de construcción y vivienda de MITMA se observa como **el peso de la vivienda pública ha ido reduciéndose en cada década**, llegando a su **mínimo histórico del 10% en 2022**.

La evolución de los precios de la vivienda en compra y alquiler se han comportado de forma desigual entre los territorios de la UE. Desde la OCDE y según Affordable Housing Data sobre el Índice de precios de la vivienda, **España se sitúa por debajo de la media de crecimiento de los precios**, pero el **alquiler** se encuentra un **16% por encima del año del máximo histórico** en compra que fue en 2007. El precio de **compra** aún no ha llegado a recuperar esa cifra récord, manteniéndose en un **-5%**.

Analizando la tasa de esfuerzo teórica para el primer año de hipoteca que elabora el Banco de España, junto y en comparación con el valor medio hipotecado de INE, se observa una creciente subida desde 2020 que sitúa la **tasa de esfuerzo media por encima del 30%**.

Otro aspecto fundamental que consolida la tendencia de las últimas décadas es el fuerte crecimiento del alquiler en detrimento del régimen de tenencia en compra. Datos de la Encuesta Continua de Hogares y de la EPA de INE dejan patente de forma contundente que **el alquiler se ha incrementado notablemente en todos los grupos de edad en más de un 38%** entre 2005 y 2022.

Por último, hemos analizado la situación actual del mercado de alquiler en base a datos de Idealista Data a fecha de Junio de 2023, que posicionan a **Barcelona, Madrid y Donostia** como las capitales con **precios de alquiler superiores a los 15,5€/m²/mes**.

Necesidades de los hogares, políticas de acceso y plan de acción

El análisis se ha centrado en los datos de los 151 municipios mayores de 50.000 habitantes y capitales de provincia a partir del Censo del INE del 2021, hallando el número de hogares en función del nivel de ingresos netos por hogar de cada municipio. Este dato, actualizado con la evolución del nivel de ingresos netos regulares por hogar hasta junio 2023, se ha cruzado con el alquiler por m² de mercado publicado en el informe mensual de Idealista de junio 2023 y aplicado para un apartamento de tipo medio de 70m² útiles (2 dormitorios), hallando con ello, la tasa de esfuerzo teórica al pago del alquiler de mercado de cada uno de los hogares según nivel de ingresos.

A partir de ahí, una vez cuantificado que hay 1,8M de hogares en alquiler, y de esos, **1,37M con tasas de esfuerzo mayores al 30%**, se ha planteado un tipo de necesidad de solución de vivienda para cada grupo de hogares.

En función de los ingresos y la tasa de esfuerzo se ha planteado una respuesta a esa necesidad, siguiendo el criterio de, a menores ingresos y mayores tasas de esfuerzo, mayor ayuda pública, mientras que, a mayores ingresos y menores tasas, menor cantidad ayuda.

Se detectan **442.000 hogares con ingresos menores a 1.000€ mensuales** que necesitan alquileres públicos porque sus **tasas de esfuerzo son desproporcionadas (>40%)**, suponiendo una responsabilidad de desarrollo que debe ser asumida por el sector público. Además, se plantean ayudas a los inquilinos para limitar su tasa de esfuerzo al 30%.

Para los hogares **761.000 con ingresos entre 1.000 y 2.000** (y los que sufren tasa >40% ingresando hasta 3.000€) se plantean alquileres en **colaboración público-privada** en edificios con módulos de **vivienda protegida**, clasificando los hogares **en los módulos de cada municipio (vigentes en agosto 2023) en función de su tasa de esfuerzo**: a los de mayor tasa, alquiler en viviendas protegidas especiales, para tasas intermedias, protegidas generales/VPPB y para los de menor tasa viviendas VPPL/concertadas.

De esta manera, se ha creado un plan conjunto de las 761.000 unidades, ubicadas en cada municipio, planteando los costes por ubicación y los ingresos que generarían en función de los módulos de cada municipio. Para que este plan sea exitoso, se han planteado las condiciones de **ayudas a la financiación y a la construcción** necesarias para cada uno de los módulos con el objetivo de obtener una **rentabilidad mínima que atraiga el capital privado** necesario. De ello se deducen los 17.600M€ de ayudas a la construcción y los 8.900M€ de subsidios a la financiación. Además de esto, consideramos que **los planes que se liciten con módulos <6,5€/m²u deben ser complementados** hasta esa cantidad **con ayudas al adjudicatario**, ya que esos planes apenas generan margen para pagar los gastos operativos de explotación, limitando mucho su liquidez, derivando en los 230M€ de ayudas anuales.

Estas conclusiones se alcanzan suponiendo un plan en derecho de superficie de 65 años, sin canon, asumiendo una financiación a coste de mercado actual (c. 6%), a 30 años de préstamo, con 3 de carencia y amortización francesa, sin cobertura adicional.

Finalmente, entre los **486.000 hogares que ingresan más de 2.000€**, una parte se plantea que pueden quedarse en el mercado de **alquiler libre**, puesto que mantienen **tasas <30% y el resto**, si se les da una pequeña **ayuda** podrían pasar al mercado de **compraventa**, dejando libres sus viviendas para engrosar la oferta vacante de alquiler, **distendiendo el mercado de alquiler actual**. Se proponen ayudas a la construcción de viviendas VPPB/generales según el módulo para que sean viables, así como avales de hasta el 20% para la entrada de viviendas protegidas y del 10% para viviendas libres. Además, se sugieren desgravaciones fiscales de 50% de IVA/ITP en la compra de viviendas.

Los **subsidios a la financiación** generarían un **presupuesto anual máximo de 844M€ durante los 30 años** de vida de los préstamos, incluyendo aquí el coste de los subsidios dados a las 1,2M de viviendas públicas y público-privadas y los avales para la entrada de las viviendas en BTS.

Todo este plan deriva en una **inversión pública** de unos **66.000M€**, y la **construcción de 1,2M de viviendas**. Se propone abordar este objetivo en un plazo de **10 años, presupuestando anualmente 6.600M€y 120.000 viviendas**. Esto supone el **0,45% del PIB**, cifra que ya se ha alcanzado con desgravaciones fiscales en el presupuesto de vivienda en el pasado, y es el **presupuesto en vivienda que han venido invirtiendo los países europeos centrales hasta el estallido de la crisis del 2008** (Eurostat).

Acceso a vivienda en España

Anexo 02 | Contactos de colaboradores

CULMIA

Anexos



Celso Gómez Labrador
Director de Estrategia y Análisis
celsogomez@culmia.com



Carlos Paredes Obispo
Responsable de Proyectos Estratégicos
paredesc@culmia.com



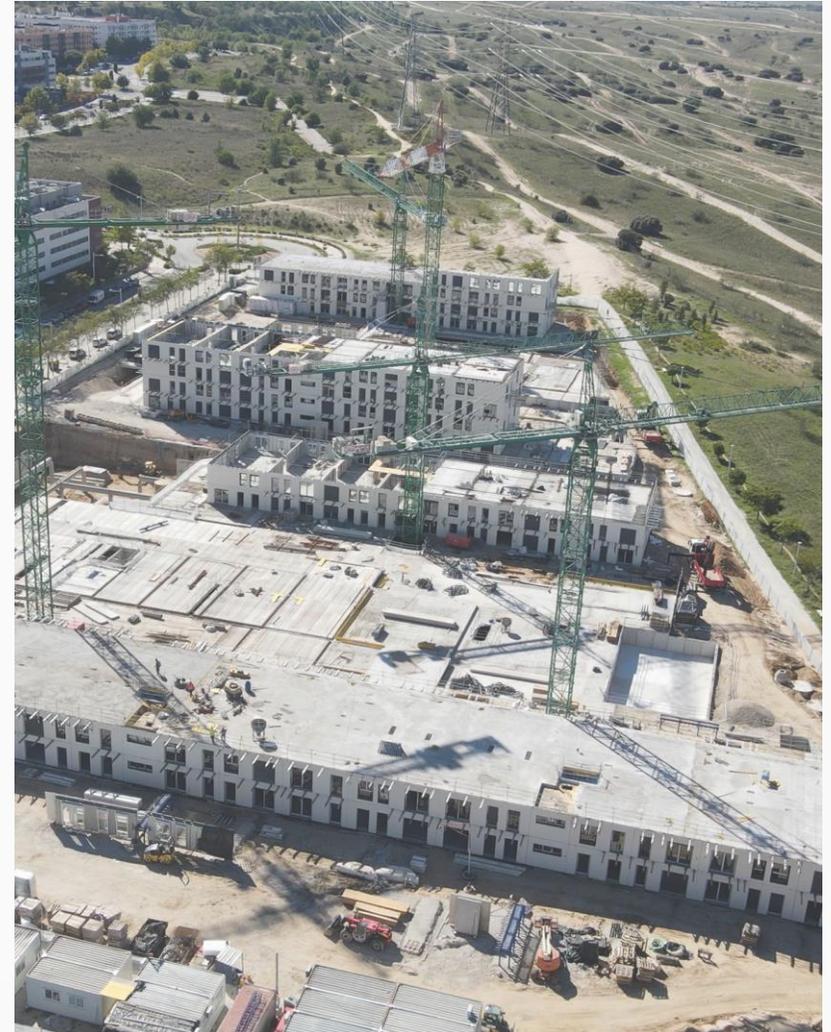
Isabel Ruiz de Assín Pavón
Responsable de Financiación y Tesorería
isabelruizdeassin@culmia.com



Cristina Pin Portela
Analista de Estrategia y Análisis
pinc@culmia.com



Jorge Herrero Lozano
Analista de Estrategia y Análisis
jorgeherrero@culmia.com



Culmia San Sebastián de los Reyes, Plan Vive - Madrid

A teal-colored outline of a house shape, consisting of a pentagon with a pointed top and a small notch at the bottom center. The word "CULMIA" is centered within this shape.

CULMIA