

Culmia

Acceso a vivienda en España

Objetivo Andalucía

Julio 2024

CULMIA



Plan Vive I Lote 3 | Alcorcón | 140 viv.

00 | Índice

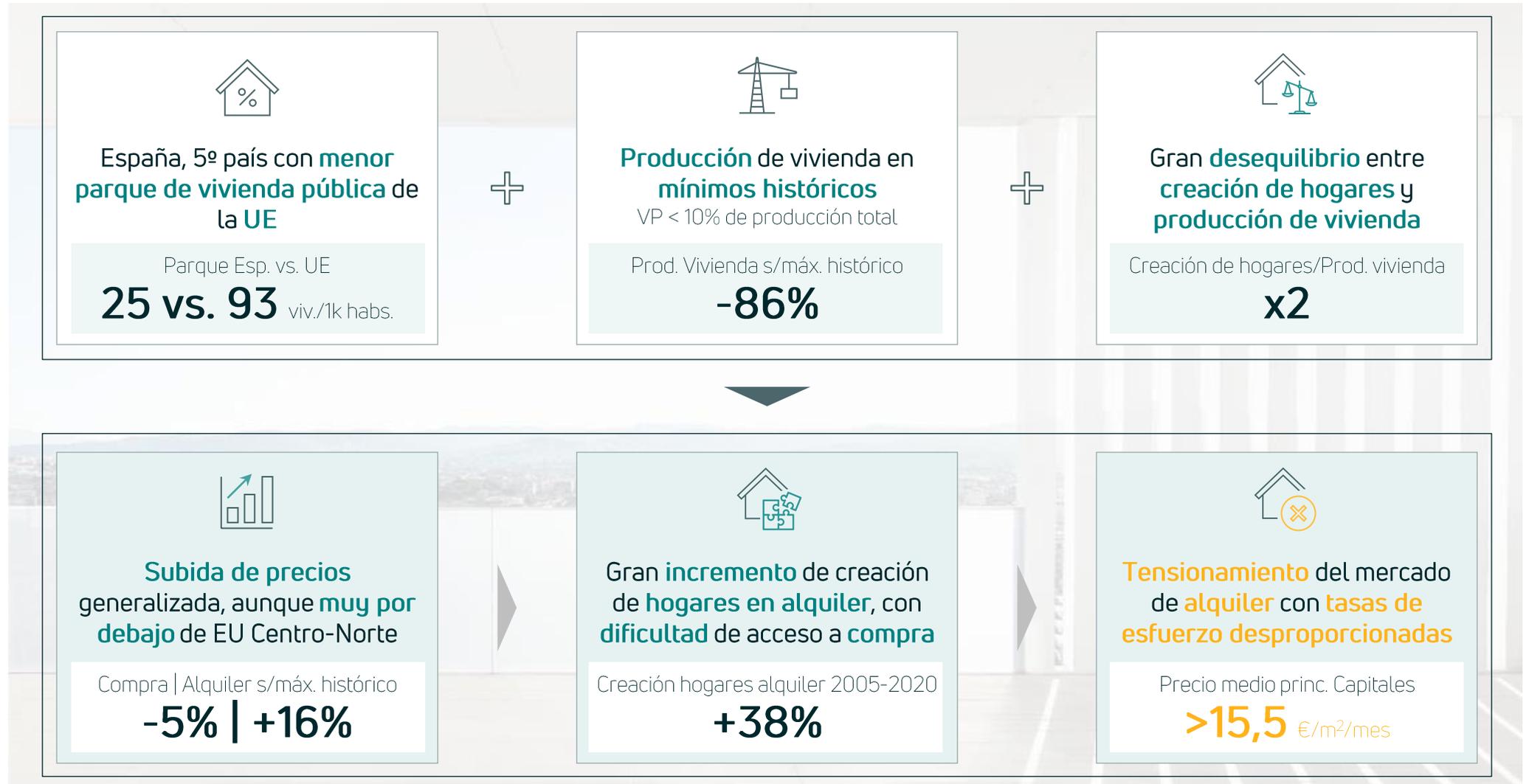
- 01 Estado de situación y propuesta de plan para España y Andalucía
- 02 ¿Cómo lo abordamos? Ejemplos sobre las capitales de provincia
- 03 Estrategias complementarias a la vivienda asequible

01

Estado de situación y propuesta de plan para España y Andalucía



01 | Diagnóstico de acceso a vivienda



01.1 | Inversión necesaria en vivienda en España

Estado de situación y propuesta de plan para Andalucía
 01 02 03 04 05 06

Se necesitan **761.000 viviendas asequibles** y **442.000 públicas** en España para **destensar el mercado de alquiler**

Viviendas necesarias
1,2 millones viviendas

Distribución de inversión por tipo de necesidad en España. (#)



Hogares en España
10,0 M
 Municipios >50.000 hab. y capitales de provincia

Hogares en alquiler
1,8 M
 18% s/hogares totales

Hogares tensionados en alquiler
1,37 M
 Hogares en alq. con tasa de esfuerzo >30%

1,2 M viviendas en España
 Público + público-privado



A



B



C



(* Incluye Anejos y gastos repercutibles)

Culmia. Fuente: datos de hogares de la Encuesta de Características Esenciales de la Población y Viviendas (ECEPOV) de INE, 2022 y datos de mercado de Idealista data a fecha Junio 2024.

01.1 | Inversión pública en vivienda vs UE y España

Estado de situación y propuesta de plan para Andalucía
01 02 03 04 05 06

El objetivo de presupuesto público para desarrollo de vivienda debería situarse en torno al 0,45% del PIB, en línea con UE en el pasado, pero eso implicaría construir un número de viviendas que no somos capaces, por lo que lo situamos en la mitad, el 0,2%

% Objetivo s/PIB Andalucía

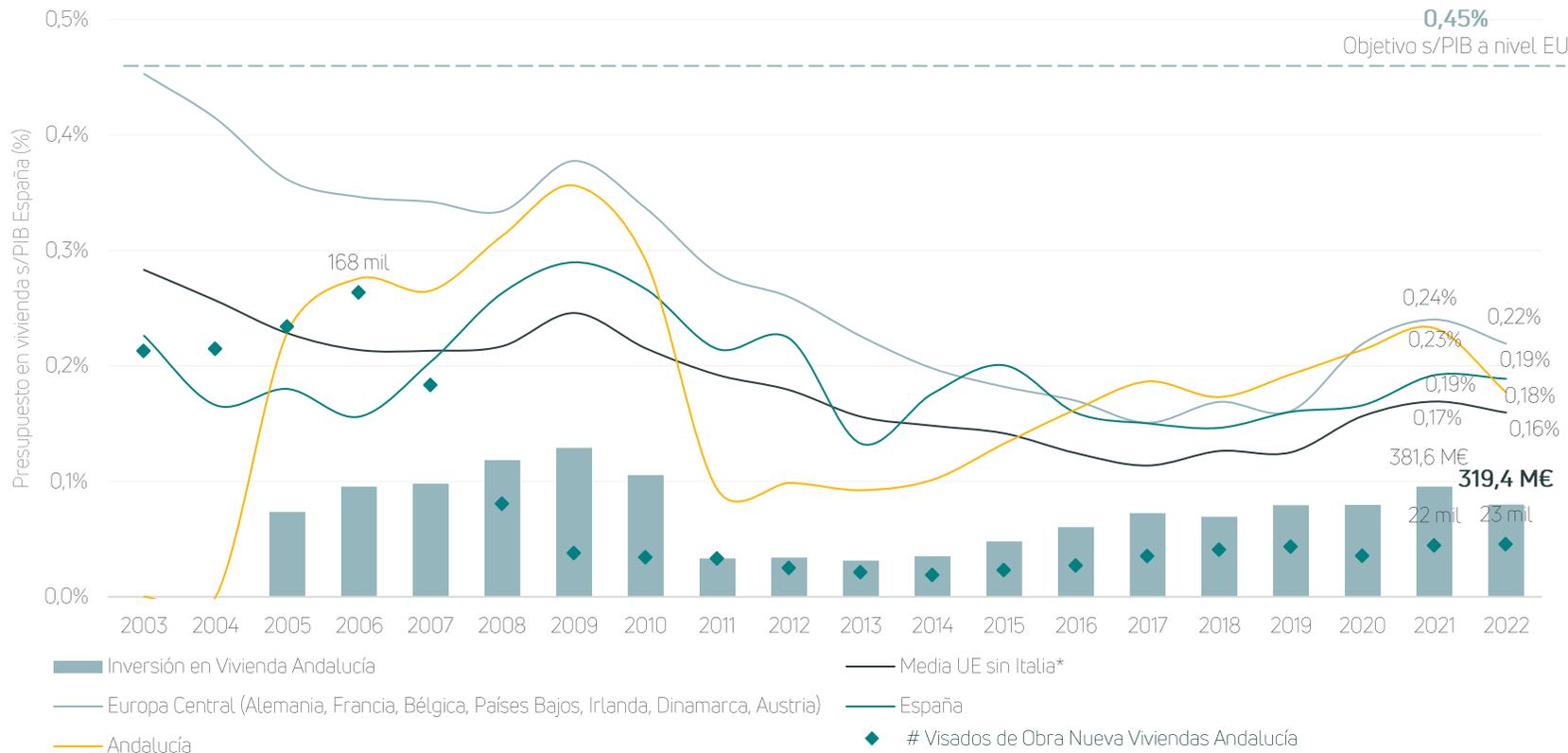
0,45%



% Real s/PIB Andalucía

0,21%

Presupuesto en vivienda en Andalucía y porcentaje sobre el PIB de Andalucía, España vs. Principales países UE, 2003-2022. (% s/PIB, M€, #)



Incremento Presupuesto de Andalucía para estas políticas

386,5 M€

0,21%/PIB destinado a planes de vivienda

% Realista s/PIB Andalucía

0,21%

10.000 viv/año

(*) Se excluye Italia por presentar unos valores anómalos que distorsionan el indicador los años 2021 y 2022

01.2 | Detección de hogares con necesidad

Estado de situación y propuesta de plan para Andalucía
01 02 03 04 05 06

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

Déficit de vivienda social/asequible

4.000 uds./año

Distribución de hogares en Andalucía, 2022.



Hogares en Andalucía

Municipios >50.000 habs. y capitales de provincia

1,65 M



Hogares en alquiler

220 mil | 14%
s/hogares totales

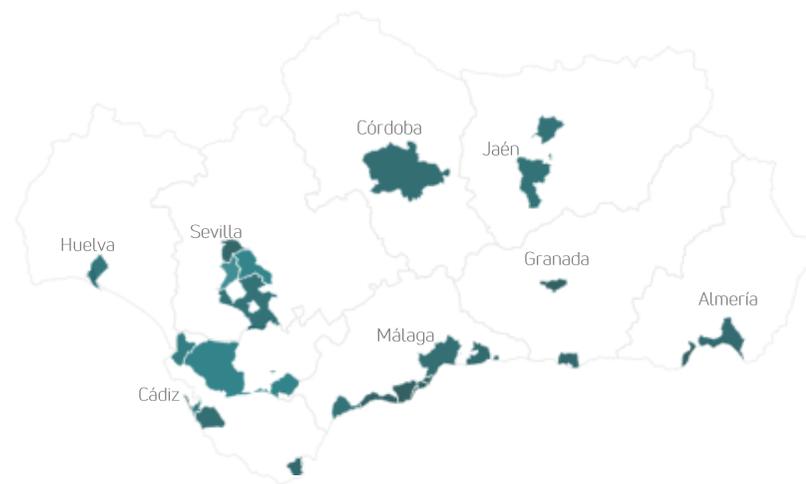


Hogares tensionados en alquiler

160 mil | 70%
Hogares en alquiler con tasa de esfuerzo >30%

Localización hogares en alquiler con necesidad de ayudas.

29
Municipios



Total hogares en alquiler tensionados
160.000

Creación anual de hogares hasta 2037

30.000
Nuevos hogares/año



Déficit vivienda asequible*

+4.000
Déficit hogares/año

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

01.3 | Inversión necesaria en vivienda en Andalucía

Estado de situación y propuesta de plan para Andalucía
01 02 03 04 05 06

Se necesitan **85 mil viviendas asequibles** y **75 mil públicas** en Andalucía para **destensar el mercado de alquiler**

Nuevas viviendas necesarias
160 mil viviendas

Distribución de inversión por tipo de necesidad en Andalucía. (#)



200 mil viviendas en Andalucía
para plan total de la CCAA



⁽¹⁾ El alquiler público hace referencia al módulo Especial. No incluye la vivienda de emergencia.

⁽²⁾ Mantenemos 20 mil hogares en alquiler que no están tensionados



(* Incluye Anejos y gastos repercutibles)

01.3 | Inversión necesaria en vivienda por CCAA

Estado de situación y propuesta de plan para Andalucía
01 02 03 04 05 06

Andalucía concentra la mayor inversión pública, principalmente en **zonas con menos salarios y grandes urbes**

Inversión pública Andalucía

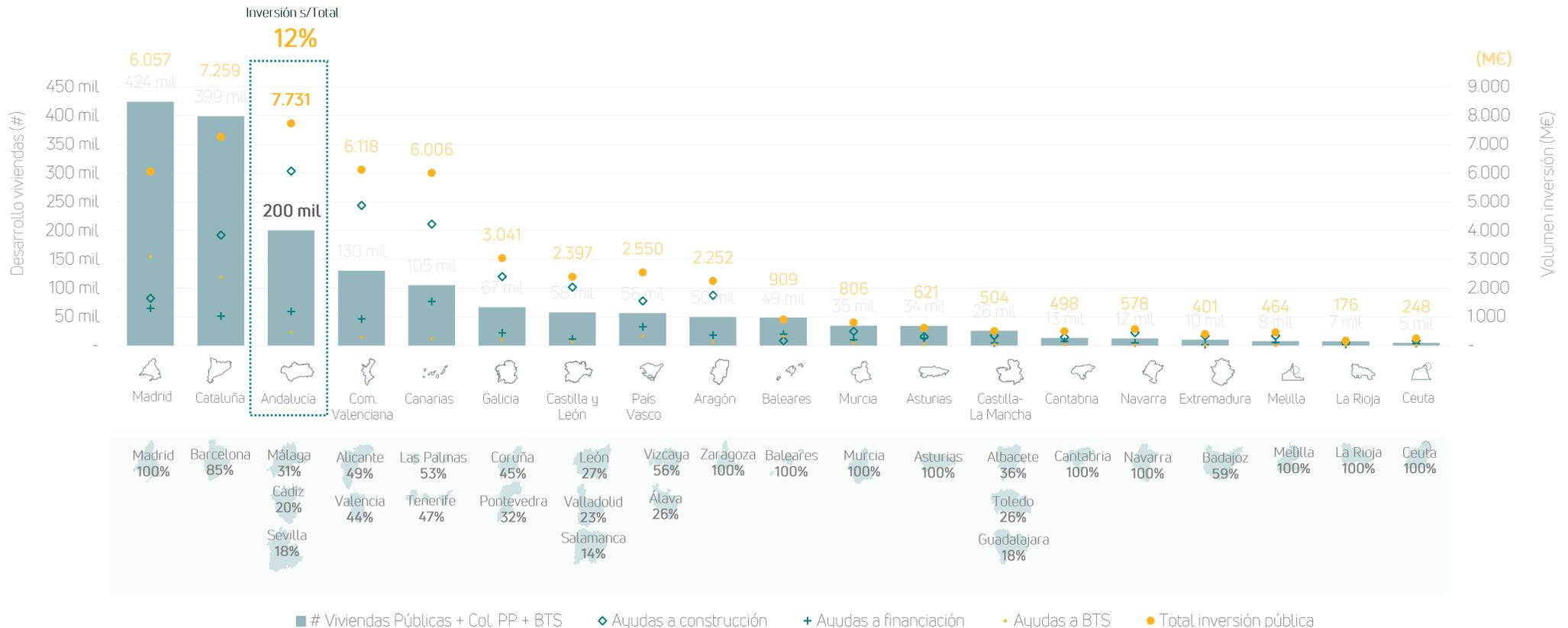
7.731 M€



Inversión pública Andalucía

387 M€ a 20 años

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



(*) Redondeo de números finales por simplificación

01.4 | Plan de acción y propuesta de inversión

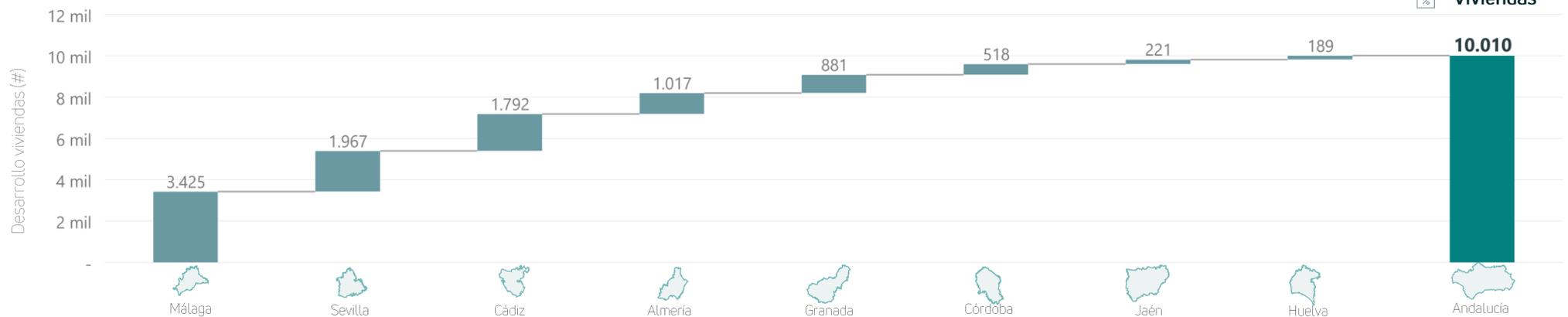
Estado de situación y propuesta de plan para Andalucía

01 02 03 **04** 05 06

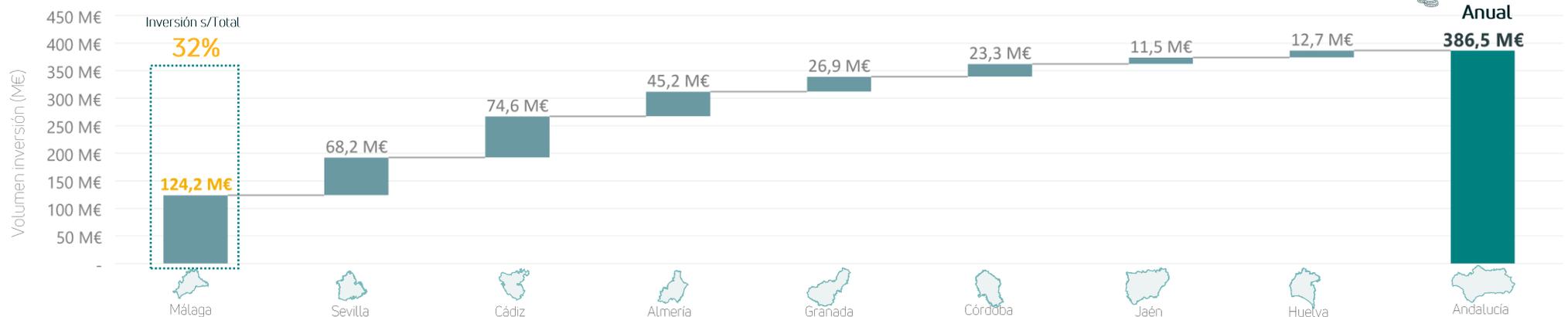
Málaga requiere un tercio de la inversión y de las viviendas necesarias para dar solución al acceso a la vivienda

Inversión pública Málaga
32% s/total Andalucía

Distribución de viviendas por provincias en un plan a 20 años. (# uds.)



Distribución de inversión por provincias en un plan a 20 años. (# M€.)



01.4 | Plan de acción y propuesta de inversión

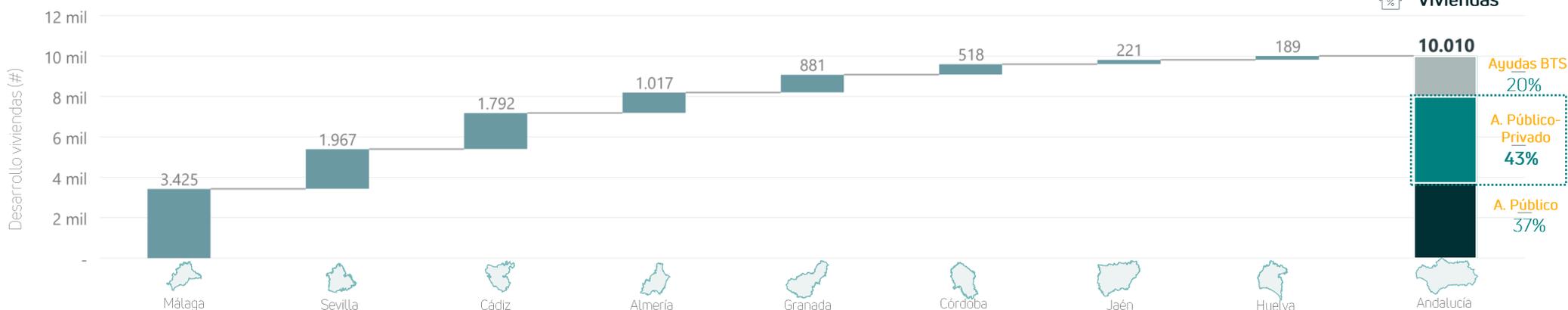
Estado de situación y propuesta de plan para Andalucía

01 02 03 **04** 05 06

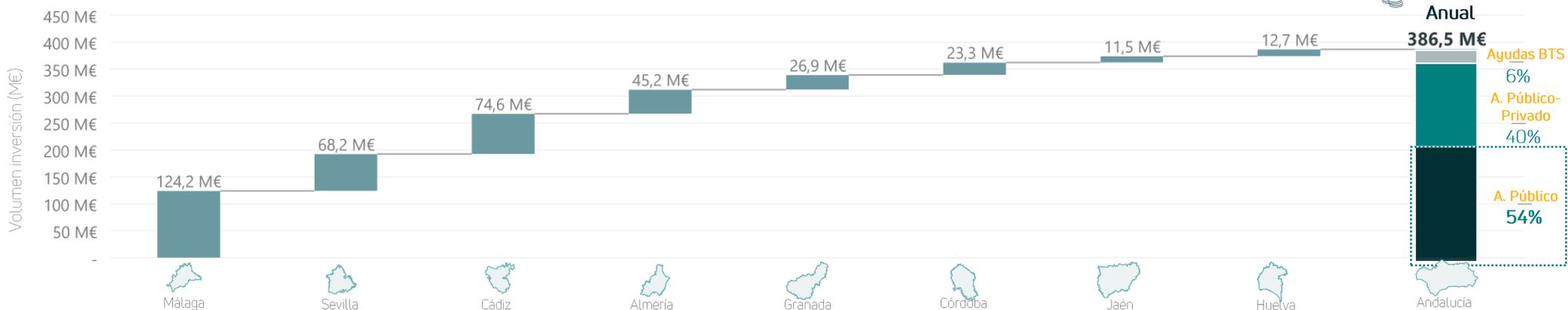
Se requieren más viviendas público-privadas pero la administración debe realizar mayor inversión en las viviendas públicas

Inversión pública en viv. social
54% s/total inversión

Distribución de viviendas por provincias en un plan a 20 años. (# uds.)



Distribución de inversión por provincias en un plan a 20 años. (# M€.)

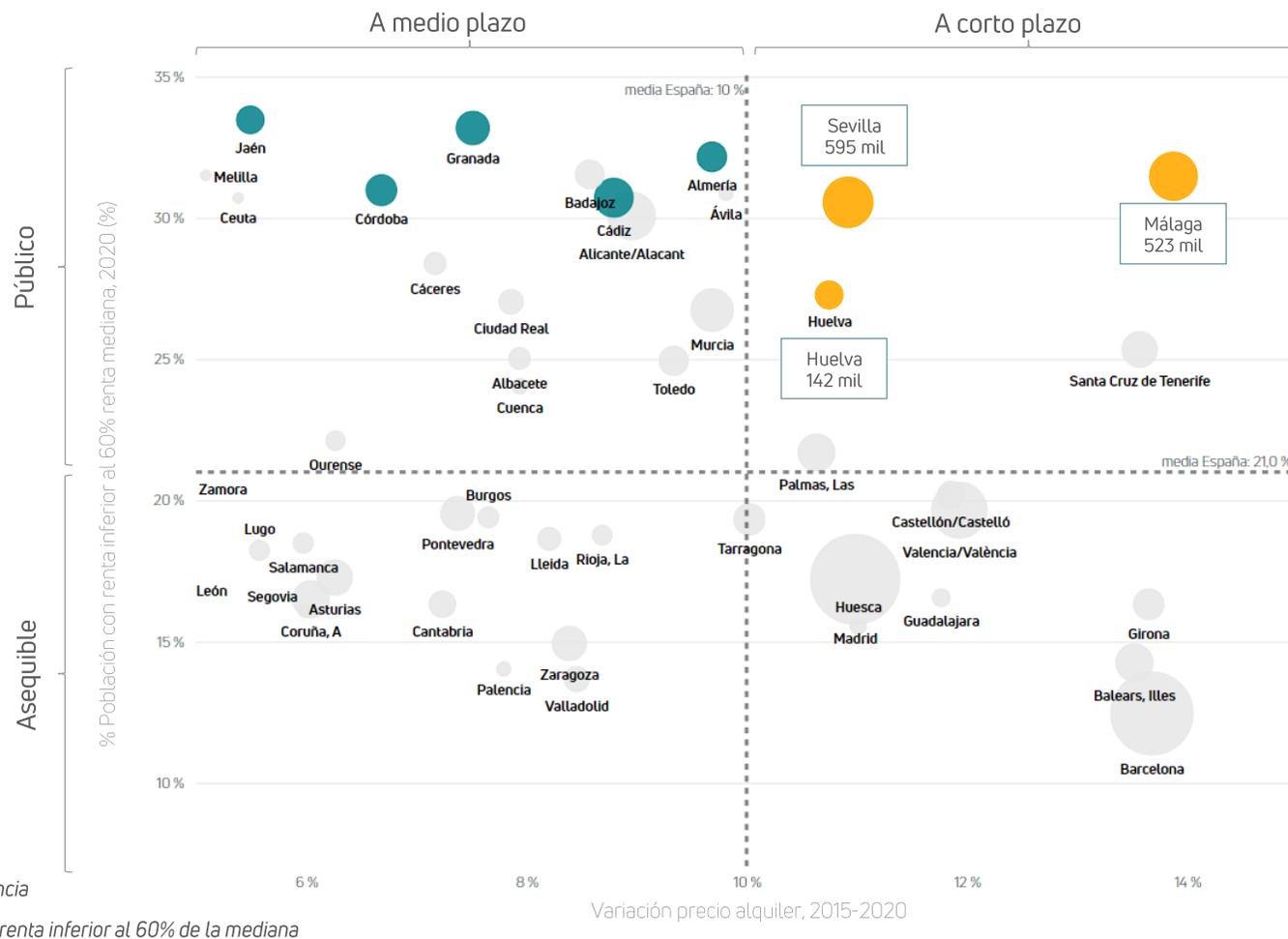


01.5 | Necesidades de vivienda por rango de ingresos

Estado de situación y propuesta de plan para Andalucía
01 02 03 04 **05** 06

Málaga y Sevilla con el mayor % de población con rentas mínimas y aumento de precios, necesitan vivienda pública a corto plazo

Necesidad de vivienda
Pública



01.6 | Plan de acción y presupuesto de inversión

Estado de situación y propuesta de plan para Andalucía
01 02 03 04 05 **06**

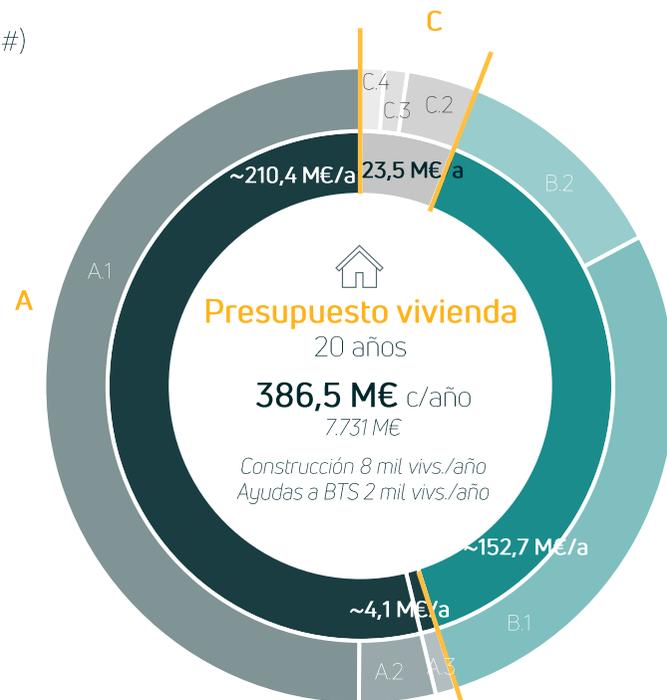
Destinar c. **386,5 M€**/año en vivienda, equivalente al 0,21% del PIB de Andalucía, da solución a los **200 mil hogares tensionados**

Presupuesto para **10 mil** uds./año
386,5 M€ c/año

Propuesta de presupuesto anual destinado a vivienda. (#)



A.1 Ayudas a construcción	195,0 M€/año 3.901 M€	91%
A.2 Ayudas a financiación	15,3 M€/año 306 M€	7%
A.3 Ayudas adicionales alquileres	4,1 M€/año 82 M€	2%



B.1 Ayudas a construcción	108,8 M€/año 2.175 M€	71%
B.2 Ayudas a financiación	43,9 M€/año 879 M€	29%
B.3 Ayudas adicionales alquileres	- M€/año - M€	-%



C.1 Ayudas a constr. de VPPB/General	- M€/año - M€	-%
C.2 Avales VPP	14,1 M€/año 281 M€	60%
C.3 Avales a Viv. Libre	4,6 M€/año 92 M€	20%
C.4 Desgravaciones fiscales	4,8 M€/año 96 M€	20%



(* Redondeo de números finales por simplificación)

02

¿Cómo lo abordamos?
Ejemplos sobre las capitales de provincia

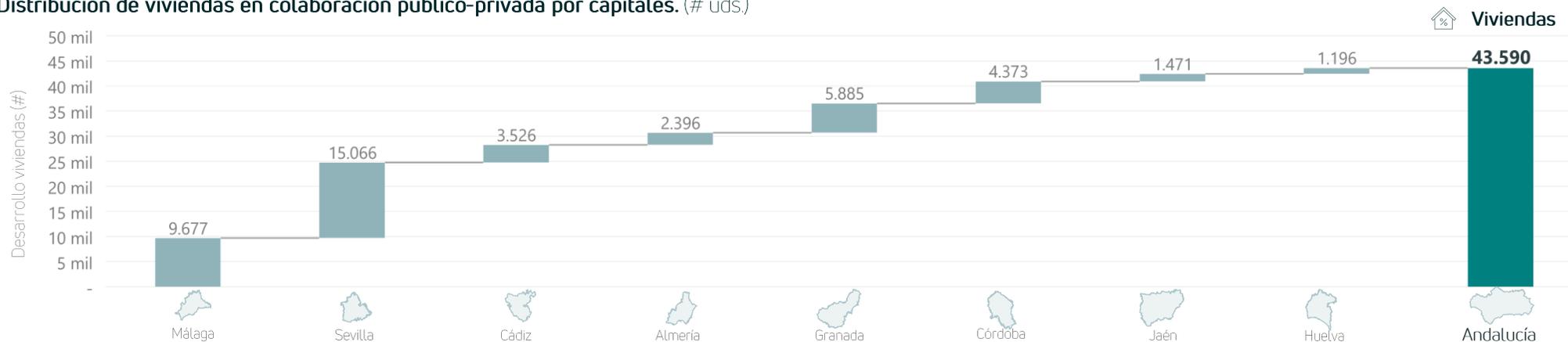
02.1 | Necesidades de vivienda público-privada en las capitales 01

Ejemplos sobre las capitales de provincia

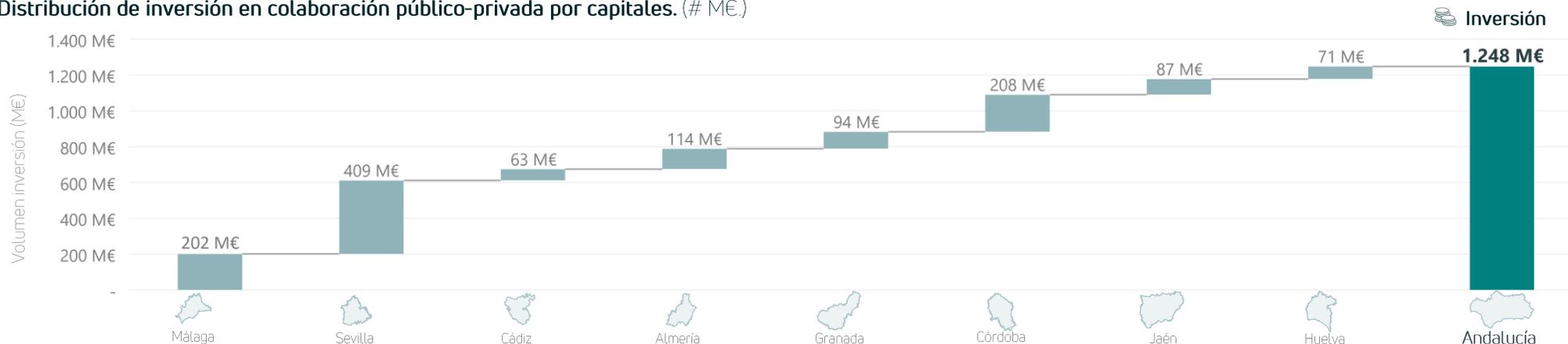
02 03 04 05

En las capitales de provincia se necesitan **43.600 viviendas asequibles** que se pueden realizar en colaboración público-privada
La inversión necesaria para desarrollar esos planes es de **1.200 millones**, que anualizado a 20 años son **60 millones al año**

Distribución de viviendas en colaboración público-privada por capitales. (# uds.)



Distribución de inversión en colaboración público-privada por capitales. (# M€)



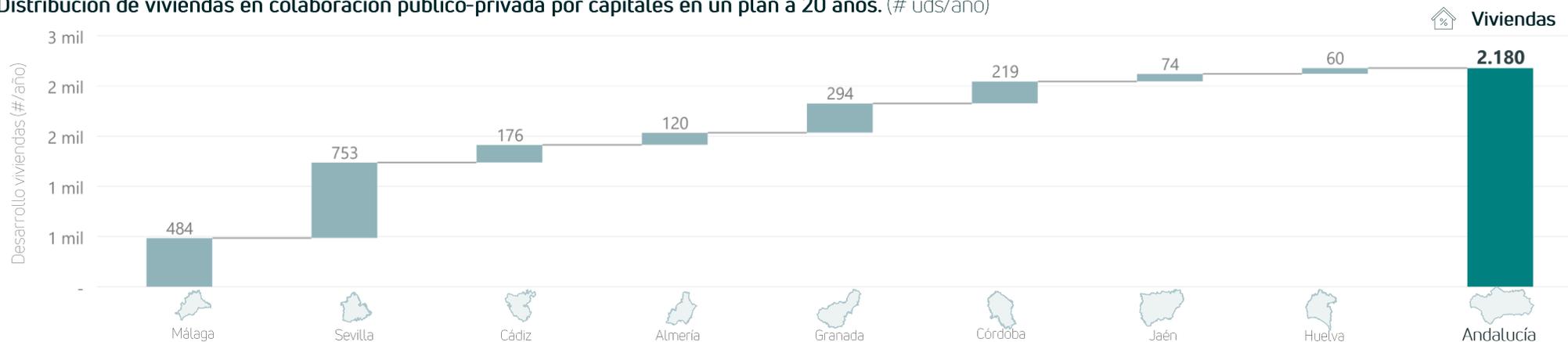
02.1 | Necesidades de vivienda público-privada en las capitales 01

Ejemplos sobre las capitales de provincia

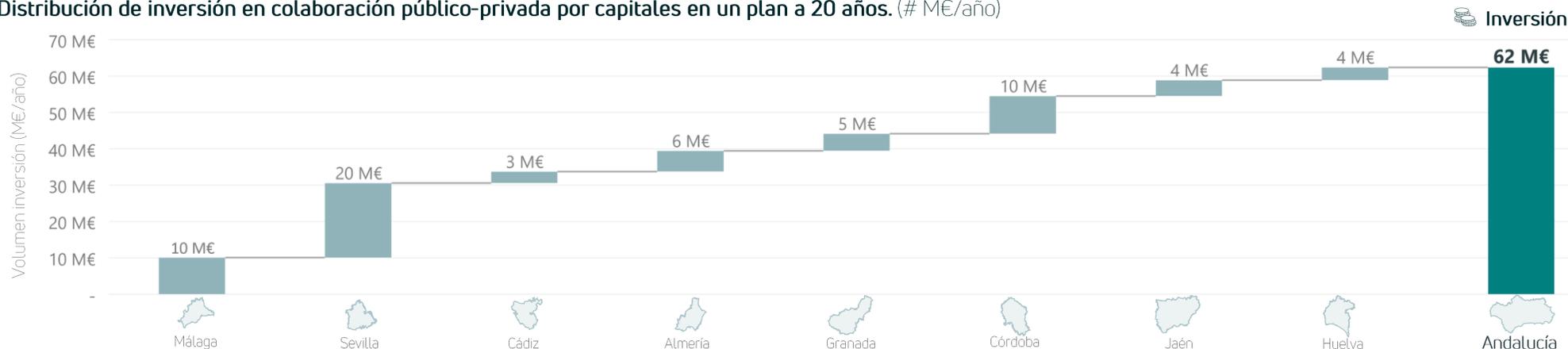
02 03 04 05

En las capitales de provincia se necesitan **2.180 viviendas asequibles anuales** a realizar en colaboración público-privada
La inversión necesaria para desarrollar esos planes es de **62 millones al año**

Distribución de viviendas en colaboración público-privada por capitales en un plan a 20 años. (# uds/año)



Distribución de inversión en colaboración público-privada por capitales en un plan a 20 años. (# M€/año)



02.2 | Estructura de las necesidades de vivienda

Ejemplos sobre las capitales de provincia

01 **02** 03 04 05

Para conseguir una rentabilidad del 8%-9% con Yield on Cost a partir del 6% que viabilice estos planes, con los módulos actuales de tipo general, se darían las siguientes necesidades de presupuesto público



02.3 | Viabilidad económica de la propuesta: general

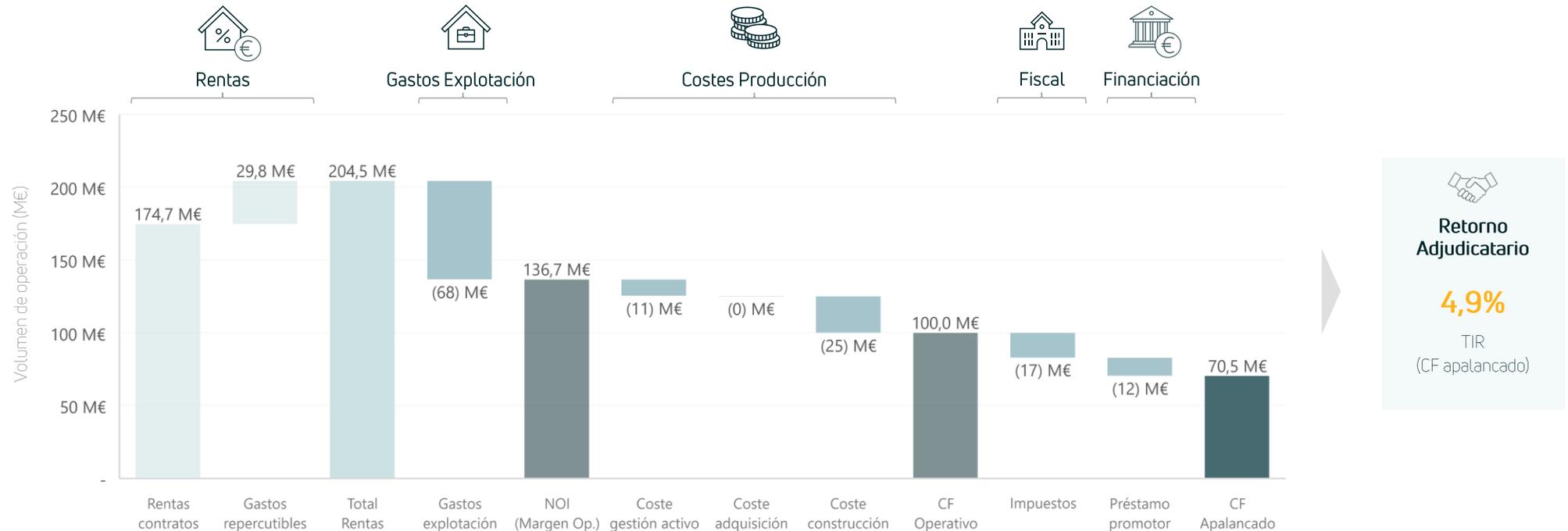
Ejemplos sobre las capitales de provincia

01 02 03 04 05

Principales parámetros para el desarrollo de **plan de vivienda asequible general con parámetros actuales**
No permite la viabilidad económica para la atracción de la inversión privada

Renta unitaria: 8,0€/m²u | Yield on Cost: 4,4%

01 Cash flow operativo a 65 años. (M€)



02 Asunciones operativas

Licitación			Producto			Costes Construcción					Financiación			
Duración	Canon	Reper. Gastos	Tamaño	Sup. media	Anejos	S/R	B/R	Terrazas	Urb. Int.	C. Indirectos	LTC	Período	T. Interés	Equity First
65 años	100 mil€ Coste Adq.	80 % IBI Según LAU	200 viviendas	55 m ² u./viv. 2D	1,5 Pk+Tr asociados	950 €/m ²	500 €/m ² (2 Pt. sótano)	475 €/m ²	110 €/m ²	17,0% s/HC	55%	30 años	5,50% Variable	20%

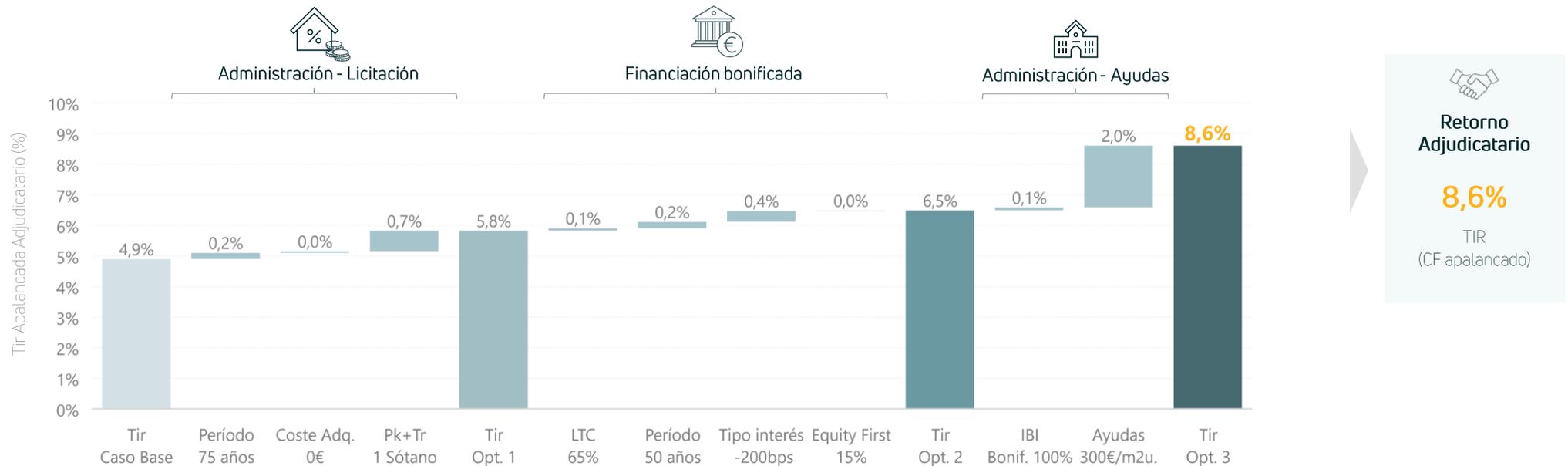
02.4 | Viabilidad económica de la propuesta: mejorada

Ejemplos sobre las capitales de provincia

01 02 03 **04** 05

Las mejoras del plan permiten la **viabilidad económica** para la atracción de la **inversión privada**

01 Tir apalancada adjudicatario e impacto de mejoras para la viabilidad económica del plan. (%)



02 Asunciones operativas

Licitación

Duración	Canon	Reper. Gastos
75 +10 años	0 mil€ - 100 mil€.	0 % IBI 100% bonif.

Producto

Tamaño	Sup. media	Anejos
200 viviendas	55 m ² u./viv. 2D	1 Pk+Tr Dotación mín

Costes Construcción

S/R	B/R	Terrazas	Urb. Int.	C. Indirectos
950 €/m ²	425 €/m ² (1 Pl. sótano)	475 €/m ²	110 €/m ²	16,0% - 1 pp.

Financiación

LTC	Período	T. Interés	Equity First
65% +100bps	50 +20 años	4,00% -200 bps	15% -5 pp.

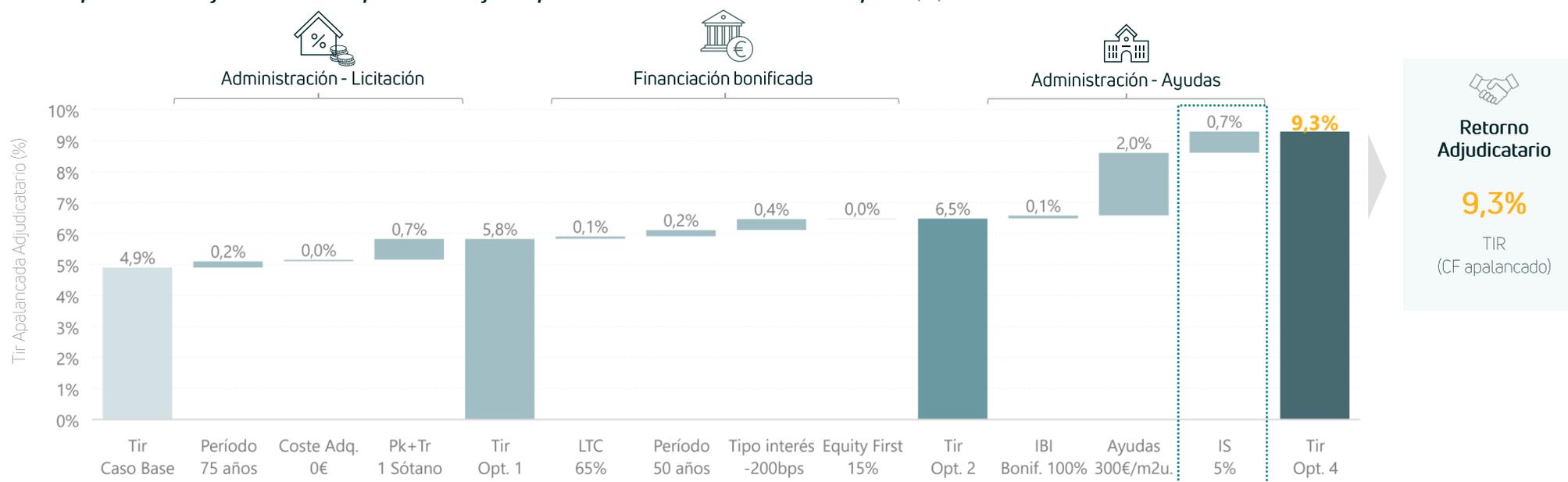
02.5 | Viabilidad económica de la propuesta: incentivada

Ejemplos sobre las capitales de provincia

01 02 03 04 05

Una deducción del IS hasta el 5% genera un incentivo a la actividad de planes asequibles

01 Tir apalancada adjudicatario e impacto de mejoras para la viabilidad económica del plan. (%)



02 Asunciones operativas

Licitación

Duración	Canon	Reper. Gastos
75 +10 años	0 mil€ - 100 mil€.	0 % IBI 100% bonif.

Producto

Tamaño	Sup. media	Anejos
200 viviendas	55 m ² u./viv. 2D	1 Pk+Tr Dotación mín

Costes Construcción

S/R	B/R	Terrazas	Urb. Int.	C. Indirectos
950 €/m ²	425 €/m ² (1 Pl. sótano)	475 €/m ²	110 €/m ²	16,0% - 1 pp.

Financiación

LTC	Período	T. Interés	Equity First
65% +100bps	50 +20 años	4,00% -200 bps	15% -5 pp.

03

Estrategias complementarias a la vivienda asequible

03.1 | La vivienda pública como infraestructura

Estrategias complementarias a la vivienda asequible

01

02

Hogares con ingresos mínimos y necesidad de vivienda social o ayudas directas al alquiler

Viviendas públicas necesarias en el plan

75 mil



Inversión pública necesaria

4.200 M€



Ayudas anuales al alquiler

82 M€/año

La vivienda social hoy



x **Déficit en el parque público de vivienda social, por falta de impulso durante los últimos 30 años**



x **Falta de solución pública** a la vivienda para capas de la **sociedad con menores ingresos** que no podrán acceder al mercado libre o asequible



x **Falta de entendiendo sobre la vivienda social vista como un servicio público** al igual que la sanidad o la educación

Vivienda Social como Infraestructura



✓ Vivienda social entendida como una **infraestructura pública**



✓ **Incremento del parque de viviendas públicas en alquiler** para dar el servicio público



✓ **Incremento del presupuesto destinado a vivienda** para generar y mantener el nuevo parque de viviendas sociales

Esfuerzo público inmenso que las administraciones solas difícilmente van a poder asumir

Colaboración público-privada en vivienda social



✓ **Limitación de riesgos** de explotación para el sector privado



✓ **Producto básico mínimo** ajustado a demanda y coste mínimo



✓ **Financiación pública/subsidiada**
✓ **Ajuste fiscal** en proyectos de vivienda pública

03.2 | Derecho de superficie con propiedad temporal

Estrategias complementarias a la vivienda asequible

01 02

Creación de **vivienda asequible en propiedad temporal mediante derechos de superficie** sobre suelos públicos

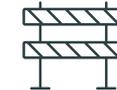
Cada hogar que pasa del alquiler a la propiedad genera un **doble efecto de distensión del mercado de alquiler**, solucionándose su propia situación y dejando vacante la vivienda previa



La **demand**a de vivienda en España **sigue prefiriendo la tenencia** en régimen de **propiedad** vs el alquiler



El **alto porcentaje de propiedad** nos ha permitido ser uno de los países con **menor desigualdad social** de nuestro entorno



La **barrera de entrada** es el **obstáculo** que impide la tenencia en propiedad en mayor porcentaje

La vivienda en derecho de superficie en propiedad temporal



Derechos de superficie de 75-90 años sobre **suelos públicos**



Estabilidad residencial y familiar durante **2 ó 3 generaciones**



Precios entre un **25%-30%** inferiores a la vivienda en pleno dominio



Estrategias complementarias para distender el mercado



04

Anexos

Anexo 01 | Metodología y Fuentes

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**.

Anexo 01 | Metodología y Fuentes

Anexos

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.

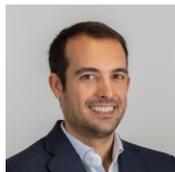
Finalmente, entre los **486.000 hogares que ingresan más de 2.000€**, una parte se plantea que pueden quedarse en el mercado de **alquiler libre**, puesto que mantienen **tasas <30%** y **el resto**, si se les da una pequeña **ayuda** podrían pasar al mercado de **compraventa**, dejando libres sus viviendas 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 **20 años, presupuestando anualmente 3.300M€y 60.000 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).

Anexo 02 | Contactos de colaboradores

Anexos



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



Carlos Paredes Obispo
Responsable de Proyectos Estratégicos
paredesc@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 geometric outline, resembling a stylized house or a speech bubble, is centered behind the text. It has a pointed top and a jagged bottom edge.

CULMIA