

SINOPSIS-RESUMEN

Se recoge a continuación una síntesis esquemática de la exposición de Javier Díaz Izquierdo en el Foro Gaesco del pasado 26 de noviembre, junto con una selección de las principales preguntas del coloquio. La presentación del ponente estuvo a cargo de Ricardo Pumar, presidente de Insur. El foro estuvo presidido por Carmen Núñez, su presidenta. El informe completo "La Vivienda en España" puede consultarse en [este enlace](#)

Principales causas del problema de acceso a la vivienda

Según el informe presentado por Javier Díaz Izquierdo, las principales causas del problema de acceso a la vivienda en España son:

1. **Desajuste entre oferta y demanda:** La oferta actual de viviendas no es capaz de satisfacer una demanda en aumento, impulsada por el crecimiento demográfico. Desde 2011, no se han terminado más de 100,000 viviendas anuales, y actualmente se estima que se necesitan alrededor de 600,000 viviendas adicionales.
2. **Ineficiencia de las Administraciones Públicas:** Se menciona que el proceso de producción de suelo es lento, lo que contribuye al déficit de viviendas. La transformación de suelo urbanizable puede tardar hasta 12 años, lo que agrava la situación.
3. **Regulación inadecuada:** La regulación actual desincentiva la oferta de vivienda, lo que agrava el problema de desequilibrio entre oferta y demanda. Se argumenta que el legislador debe ser consciente de que desincentivar la oferta solo empeorará la situación.
4. **Restricciones al crédito:** La restricción del crédito por parte de las entidades bancarias, especialmente tras la crisis financiera, ha dificultado que los hogares accedan a la compra de vivienda, lo que ha llevado a un aumento en la demanda de alquileres.

SINOPSIS-RESUMEN

5. **Crecimiento demográfico por inmigración:** La población en España ha crecido principalmente por inmigración, lo que ha incrementado la demanda de vivienda, especialmente en áreas con más oportunidades laborales.

Medidas para mejorar la accesibilidad a la vivienda en España

Javier Díaz Izquierdo sugiere varias medidas para mejorar la accesibilidad a la vivienda en España, que se centran en aumentar la oferta y simplificar los procesos. Las principales propuestas son:

1. **Agilizar y simplificar trámites burocráticos:** Se propone reducir la burocracia en la producción de suelo urbanizable, lo que permitiría disminuir los precios de producción de vivienda.
2. **Desregulación:** Aboga por un modelo de desregulación que facilite la producción de suelo necesario para la construcción de vivienda, fomentando así la construcción de vivienda asequible.
3. **Colaboración público-privada:** Se sugiere fomentar la colaboración entre el sector público y privado, no solo para captar fondos, sino también para mejorar la gestión de la vivienda.
4. **Incentivos fiscales:** Propone la reducción o supresión de impuestos como el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) o el IVA en la compraventa de vivienda nueva, aunque advierte que estas medidas deben ser complementarias y no deben desincentivar la oferta.
5. **Crear un entorno de seguridad jurídica:** Es fundamental establecer un marco legal que no desincentive la oferta de vivienda, evitando legislaciones que puedan perjudicar a los grandes tenedores y a los inversores.
6. **Aumentar la oferta de vivienda en alquiler:** Se enfatiza la necesidad de incrementar la oferta de vivienda en alquiler, especialmente para los jóvenes, quienes enfrentan mayores dificultades para acceder a la propiedad.

SINOPSIS-RESUMEN

¿Cómo ha cambiado la proporción de propietarios e inquilinos en España en los últimos años?

1. En los últimos años, la proporción de propietarios e inquilinos en España ha cambiado significativamente. Antes de la crisis financiera de 2008, aproximadamente el 80% de los hogares españoles vivían en propiedad. Sin embargo, desde entonces, esta proporción ha disminuido, alcanzando alrededor del 75% en la actualidad.
2. Este cambio se ha visto acompañado por un aumento en la proporción de personas que viven en alquiler. En particular, se ha observado que más del 50% de los jóvenes españoles ahora vive de alquiler, una situación que era inversa antes de la crisis, cuando casi el 50% se emancipaba en propiedad. Este aumento en el alquiler se debe, en parte, a factores como la restricción del crédito y el crecimiento demográfico, especialmente por la inmigración, que ha llevado a un mayor número de hogares que optan por el alquiler.

¿Cuál es el modelo de vivienda que predomina en España?

1. El modelo de vivienda que predomina en España ha sido tradicionalmente el de la propiedad. Antes de la crisis financiera de 2008, aproximadamente el 80% de los hogares españoles vivían en propiedad. Sin embargo, esta proporción ha disminuido a alrededor del 75% en la actualidad, lo que indica un cambio hacia el alquiler.
2. En los últimos años, ha aumentado la proporción de inquilinos, especialmente entre los jóvenes y la población inmigrante. Más del 50% de los jóvenes españoles ahora vive de alquiler, una situación que era inversa antes de la crisis, cuando casi el 50% se emancipaba en propiedad. Este cambio se ha visto impulsado por factores como la restricción del crédito, el crecimiento demográfico y la dificultad de acceso a la propiedad debido a los altos precios de la vivienda.
3. Además, el informe destaca que la vivienda en España no solo cumple una función habitacional, sino que también se ha configurado como un importante elemento de riqueza y capitalización del ahorro para los hogares. Sin embargo, el acceso a la vivienda se ha vuelto cada vez más complicado, lo que ha llevado a un aumento en la demanda de alquileres y a situaciones de infravivienda en algunas áreas.

SINOPSIS-RESUMEN

Influencia del cambio demográfico en la evolución de la vivienda

A partir del año 2000, y especialmente entre 2013 y 2015, España experimentó un cambio significativo en su dinámica demográfica y en el mercado de la vivienda. Durante este período, el país entró en un crecimiento vegetativo negativo, lo que significa que la población española comenzó a decrecer debido a que las defunciones superaron a los nacimientos. Este fenómeno llevó a que el crecimiento poblacional en España se sustentara casi exclusivamente en la inmigración. Este cambio demográfico tuvo varias implicaciones en el mercado de la vivienda:

1. **Aumento de la demanda de alquiler:** Con el crecimiento de la población inmigrante, que tiende a optar por el alquiler, la proporción de hogares que viven en régimen de alquiler comenzó a aumentar. Se estima que alrededor del 60% de los hogares de nacionalidad extranjera viven de alquiler, lo que ha contribuido a un aumento general en la demanda de este tipo de vivienda.
2. **Desajuste entre oferta y demanda:** A pesar del crecimiento en la demanda, la oferta de vivienda no ha podido mantenerse al ritmo necesario. Desde 2011, la construcción de nuevas viviendas ha sido insuficiente, con menos de 100,000 viviendas terminadas anualmente, mientras que se estima que se necesitan al menos 600,000 viviendas adicionales para satisfacer la demanda acumulada.
3. **Dificultades para los jóvenes:** Los jóvenes, que tradicionalmente se emancipaban en propiedad, ahora enfrentan mayores dificultades para acceder a la vivienda. Más del 50% de los jóvenes españoles vive de alquiler, una situación que ha cambiado drásticamente desde antes de la crisis, cuando muchos se emancipaban en propiedad.

En resumen, a partir del 2000 y especialmente entre 2013 y 2015, España vio un cambio en su estructura demográfica que impactó directamente en el mercado de la vivienda, aumentando la demanda de alquiler y exacerbando el desajuste entre oferta y demanda, lo que ha llevado a una crisis de accesibilidad a la vivienda, especialmente para los jóvenes.

SINOPSIS-RESUMEN

Prioridades en la compra de vivienda

Según Javier Díaz Izquierdo, la gente quiere vivir en lugares donde hay empleo o donde se vive mejor. Este deseo se ve influenciado por dos factores principales:

1. **Disponibilidad de empleo:** La gente tiende a mudarse a áreas donde hay oportunidades laborales. Las regiones que concentran la creación de empleo, como Madrid, Cataluña, Andalucía (especialmente Málaga y Sevilla), y la Comunidad Valenciana, son las más atractivas para los residentes.
2. **Calidad de vida:** En el contexto actual, donde el teletrabajo se ha vuelto más común, las personas también buscan residir en lugares que ofrezcan una mejor calidad de vida. Por ejemplo, muchos prefieren vivir en ciudades como Málaga en lugar de en lugares con menos atractivo, como Berlín, debido a su clima, cultura y estilo de vida.
3. **Oferta educativa.** Además, se observa que la demanda de vivienda se concentra en las zonas más dinámicas, donde hay una mayor oferta educativa y cultural, lo que también atrae a jóvenes y familias.

¿Hay una correlación lógica entre la vivienda y el entorno demográfico?

Javier Díaz Izquierdo señala que el crecimiento demográfico influye directamente en la demanda de vivienda, lo que a su vez afecta el mercado inmobiliario. Aquí están los puntos clave de esta correlación:

1. **Crecimiento demográfico y demanda de vivienda:** A partir de 2021, España ha visto un crecimiento demográfico, principalmente impulsado por la inmigración. Esto ha generado una creación de aproximadamente 200,000 nuevos hogares al año, lo que incrementa la presión sobre la demanda de vivienda.
2. **Desajuste entre oferta y demanda:** La oferta de vivienda no ha podido mantenerse al ritmo de este crecimiento demográfico. Actualmente, se están terminando alrededor de 80,000 viviendas al año, mientras que se estima que se necesitan al menos 600,000 viviendas adicionales para satisfacer la demanda acumulada.

SINOPSIS-RESUMEN

- 3. Concentración geográfica:** La demanda de vivienda se concentra en áreas donde hay más oportunidades laborales, como Madrid, Barcelona, y la costa levantina. Esto significa que las regiones con mayor crecimiento demográfico son también las que enfrentan más presión en el mercado de la vivienda.
- 4. Impacto en la clase media y jóvenes:** La correlación también se manifiesta en cómo los jóvenes y la clase media enfrentan dificultades para acceder a la vivienda. Muchos jóvenes ahora viven de alquiler, lo que refleja una tendencia hacia el alquiler en lugar de la propiedad, especialmente en un contexto de precios elevados.

En resumen, el entorno demográfico, caracterizado por el crecimiento de la población y la inmigración, está íntimamente relacionado con la dinámica del mercado de la vivienda en España, afectando tanto la oferta como la demanda y, en última instancia, la accesibilidad a la vivienda.

El problema de la vivienda en España a día de hoy

1. En 2023 rozamos casi los 300.000 nuevos hogares. Si decimos que el stock está absorbido, y ya es difícil absorción, lo que está ocurriendo ahí es un clarísimo desequilibrio entre la oferta de vivienda nueva y la demanda efectiva por presión demográfica.
2. ¿Entonces, el problema lo estamos viendo ahora? El problema, viendo que la capacidad de construcción de vivienda es la que es y especialmente en un sector tan regulado. Lo que quiero decir aquí es que vamos tarde, porque el problema empezó en el 2021, se acumuló en el 2022, se acumuló en el 2023, se va acumular en el 2024 y se va a seguir acumulando mientras no se ponga más oferta.
3. ¿Entonces, con los precios tan caros que hay, va a seguir subiendo la vivienda? La verdad es que tiene pinta de que al menos o bien una crisis fuerte de demanda o los precios tenderán a seguir subiendo derivado de ese problema.
4. Básicamente, la oferta actual no es capaz de satisfacer una demanda en aumento derivada del crecimiento demográfico. Desde 2011 no se termina en más de 100.000 viviendas anuales en España. Eso en 2011 tenía sentido porque había stock acumulado susceptible de ser absorbido, pero ahora ya no.

SINOPSIS-RESUMEN

5. Entonces las viviendas las libres terminadas se sitúan ahora mismo en 80.000 unidades al año. Los visados no superan los 110.000. Básicamente la foto con lo que llevamos de déficit acumulado desde el 2021. Ahora mismo hacen falta 600.000 viviendas en España, tras la pandemia se quedan más de 200000 hogares.

Papel de las administraciones públicas

Para mejorar la seguridad jurídica en el sector de la vivienda en España, Javier Díaz Izquierdo propone varias medidas clave:

1. **Crear un entorno de seguridad jurídica:** Es fundamental establecer un marco legal que no desincentive la oferta de vivienda. Esto implica evitar legislaciones que puedan perjudicar a los grandes tenedores y a los inversores, quienes son esenciales para el desarrollo del mercado de vivienda.
2. **Desregulación:** Se sugiere un modelo de desregulación que facilite la producción de suelo necesario para la construcción de vivienda. La actual complejidad regulatoria, que incluye legislación local, regional, estatal y europea, dificulta la inversión y la construcción.
3. **Colaboración público-privada:** Fomentar la colaboración entre el sector público y privado es esencial no solo para captar fondos, sino también para mejorar la gestión de la vivienda. Esta colaboración puede ayudar a maximizar la eficiencia y la rentabilidad en la producción de vivienda.
4. **Evitar la discriminación de grandes tenedores:** Es importante no discriminar a los grandes tenedores en las políticas de vivienda, ya que estos pueden contribuir significativamente a aumentar la oferta de vivienda en alquiler y a gestionar grandes parques de vivienda.
5. **Incentivos fiscales:** Proponer la reducción o supresión de impuestos como el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP) o el IVA en la compraventa de vivienda nueva puede ayudar a fomentar la inversión en el sector. Sin embargo, estas medidas deben ser cuidadosamente consideradas para no desincentivar la oferta.
6. **Legislación basada en la experticia:** Es crucial que la regulación y la legislación en el sector de la vivienda sean elaboradas por expertos en la

SINOPSIS-RESUMEN

materia, en lugar de ser impulsadas por intereses políticos o recaudatorios. Esto asegurará que las políticas sean efectivas y beneficien al conjunto de la sociedad.

¿Cuáles son las prioridades de los jóvenes?

Los jóvenes en España tienden a querer vivir en las regiones más dinámicas, donde hay oportunidades de empleo y educación. Esto incluye áreas con una alta oferta universitaria y donde se concentran las oportunidades laborales. Las principales regiones que atraen a los jóvenes son:

1. **Madrid:** Como uno de los principales motores económicos del país, Madrid es un lugar donde se crean aproximadamente uno de cada cuatro nuevos empleos, lo que la convierte en un destino atractivo para los jóvenes que buscan trabajo.
2. **Cataluña:** Barcelona, en particular, es otra ciudad que atrae a muchos jóvenes debido a su dinamismo económico y cultural.
3. **Andalucía:** Ciudades como Málaga y Sevilla también son populares entre los jóvenes, especialmente por su calidad de vida y el crecimiento del empleo en estas áreas.
4. **Comunidad Valenciana:** Esta región también se destaca como un lugar atractivo para los jóvenes, debido a su clima y oportunidades laborales.
5. **Baleares:** Las Islas Baleares son otro destino popular, especialmente para aquellos que buscan un estilo de vida más relajado y atractivo.

Sin embargo, a pesar de estas preferencias, muchos jóvenes enfrentan dificultades para acceder a la vivienda en estas áreas debido a los altos precios y la competencia en el mercado. Esto ha llevado a un aumento en la proporción de jóvenes que viven de alquiler, con más del 50% de ellos optando por esta modalidad en lugar de la propiedad.

SINOPSIS-RESUMEN

¿Cuál es la tasa de esfuerzo de los compradores reales?

1. La tasa de esfuerzo de los compradores efectivos en España se refiere al porcentaje de sus ingresos que destinan a la compra de una vivienda. Aunque no se proporciona un número específico en los fragmentos consultados, se menciona que la tasa de esfuerzo es un tema complejo y que los datos pueden variar dependiendo de la tipología de cliente y los salarios en diferentes regiones.
2. Además, se destaca que, si se considera a toda la población que no puede acceder a la vivienda, la tasa de esfuerzo podría ser significativamente mayor que la reportada para los compradores efectivos. Esto sugiere que el esfuerzo real para acceder a la vivienda es más alto, especialmente en áreas con mayor tensión en el mercado inmobiliario.
3. En resumen, aunque no se proporciona una cifra exacta, se reconoce que la tasa de esfuerzo es un indicador importante y que su análisis debe considerar la diversidad de situaciones económicas y demográficas en España.

¿Qué opina sobre la fiscalidad en la promoción de viviendas?

Javier Díaz Izquierdo aborda la fiscalidad en la promoción de vivienda destacando varios puntos clave:

1. **Alivio de la carga impositiva:** Propone un alivio en la carga impositiva que soportan los promotores de vivienda. Señala que la cascada de impuestos que afecta a una promoción inmobiliaria es considerable y que una reducción de estos impuestos podría incentivar la producción de más vivienda.
2. **Impacto de los impuestos en la capacidad adquisitiva:** Díaz Izquierdo menciona que los jóvenes, al intentar acceder a la vivienda, enfrentan una carga fiscal significativa. Por ejemplo, un joven que ahorra para comprar una vivienda puede ver cómo una parte considerable de su ahorro se destina a impuestos como el IVA y el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (ITP), lo que dificulta aún más su capacidad para adquirir una vivienda.
3. **Propuestas específicas:** Sugiere la reducción o supresión del ITP o del IVA en la compraventa de vivienda nueva como medidas que podrían ayudar a los jóvenes a acceder a la propiedad. Sin embargo, advierte que estas medidas

SINOPSIS-RESUMEN

deben ser consideradas con cuidado, ya que podrían incentivar la demanda sin abordar el problema subyacente de la oferta.

4. **Crítica a la regulación actual:** Critica la regulación actual que, en su opinión, desincentiva la oferta de vivienda. Considera que la presión fiscal sobre la vivienda es excesiva y que esto afecta tanto a los promotores como a los compradores, creando un entorno poco favorable para la construcción de nuevas viviendas.

¿Cuál sería el consejo respecto a cómo estructurar las fuentes de financiación para cuando la regulación mejore en caso de que se produzca un cambio de gobierno?

Javier Díaz Izquierdo, como analista financiero, sugiere que las compañías deben estructurar sus fuentes de financiación de manera que maximicen su capital, especialmente en un contexto de incertidumbre regulatoria. Aunque no proporciona un consejo específico aplicable a todas las situaciones, menciona algunos puntos clave:

1. **Evaluación caso por caso:** Cada compañía debe analizar su estructura de capital de acuerdo a sus circunstancias específicas, considerando si están cotizadas o no. Esto implica que no hay una solución única, y cada situación debe ser evaluada individualmente.
2. **Considerar la incertidumbre regulatoria:** Es importante tener en cuenta la incertidumbre regulatoria al estructurar las fuentes de financiación. Esto puede implicar aumentar la prima de riesgo en las valoraciones, lo que afectaría el coste de capital y, por ende, la viabilidad de las inversiones.
3. **Colaboración público-privada:** Fomentar la colaboración entre el sector público y privado es esencial para mejorar la gestión y la eficiencia en la producción de vivienda. Esto puede ayudar a atraer capital y facilitar la inversión en el sector.
4. **Ajuste a cambios en la regulación:** Las empresas deben estar preparadas para adaptarse a posibles cambios en la regulación que puedan surgir con un cambio de gobierno. Esto incluye estar atentas a las modificaciones fiscales y a las políticas que puedan afectar la inversión en vivienda.



LA VIVIENDA EN ESPAÑA

Javier Díaz Izquierdo

Fundación del Instituto Español de Analistas

26/NOV/24

SINOPSIS-RESUMEN

GALERÍA FOTOGRÁFICA



SINOPSIS-RESUMEN



SINOPSIS-RESUMEN

