

LOS RETOS ESTRUCTURALES DE LA ECONOMÍA ESPAÑOLA

Ciclo de conferencias
Cajamar-Ivie

Ivie

 **cajamar**
CAJA RURAL



Apertura e inauguración

Ignacio Gurrea Castro,

*Director de Negocio
de la Direccion Territorial
de Cajamar en Valencia*

Joaquín Maudos,

*Director adjunto de investigación
del Ivie y catedrático de la
Universitat de València*



Conferencia y coloquio

Paloma Taltavull,
*Catedrática de Análisis
Económico Aplicado de la
Universidad de Alicante*



Ivie

 **cajamar**
CAJA RURAL

El reto de la accesibilidad a la vivienda en España

Paloma Taltavull de La Paz
Universidad de Alicante

Marzo 2025

Agenda

- La crisis de la vivienda
 - Concepto, causas y medición
 - Consecuencias de la falta de accesibilidad residencial
- ¿Es la crisis solo de accesibilidad? ¿Sólo local?
 - El papel de los shocks internacionales
- Evidencia de los países Europeos y de España.
- Algunas soluciones aplicadas
- Conclusiones

Definición

- Definición?. Situación por la cual un hogar no puede cubrir los costes de la vivienda y, por tanto, no puede acceder a una unidad.
 - Afecta desproporcionadamente a hogares jóvenes e inmigrantes
 - Se identifica con fases de aumento de los precios y alquileres
- Se considera un problema del mercado local
- Puede aparecer en los distintos estadios del ciclo de vida del hogar
 - Jóvenes, a la entrada del mercado (ex – ante)
 - Hogares constituidos, cuando ya se dispone de una vivienda y hay un cambio en las condiciones que impiden la cobertura normal de los gastos de vivienda
- Normalmente se entiende aplicado al acceso a la propiedad
 - Los estudios suponen que el acceso al alquiler es sencillo y forma parte de la tenencia habitual en los jóvenes
- La experiencia muestra que es un problema complejo:
 - Exacerba las desigualdades sociales.
 - No afecta de forma homogénea a todas las regiones/hogares/estatus social
 - Genera similares efectos en quien lo padecen.

Tradicional

Menos conocido, general y actual

Se generaliza al alquiler

Conceptos y definiciones

Dos dimensiones. 1.- Económica

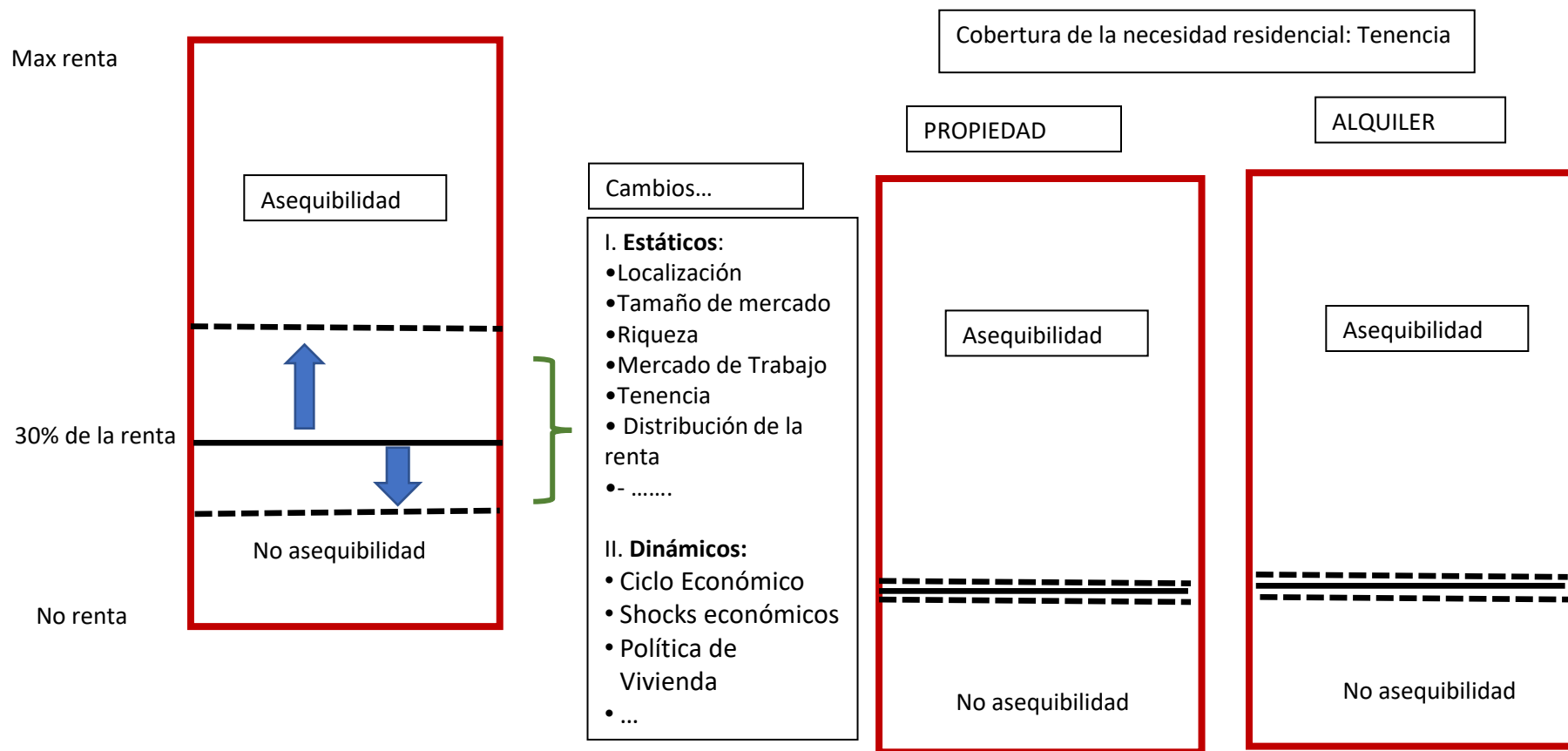
- La asequibilidad mide la **capacidad de un hogar** para pagar la cobertura de sus necesidades residenciales dado su nivel de ingresos (Stone, 2009).
 - Se centra en si **los ingresos** del hogar son **insuficientes** para acceder a una vivienda adecuada.
- Diferentes orígenes del problema (dos enfoques):
 - **Pobreza** (literatura de EE. UU.): Se diseñan e implementan políticas centradas en la demanda de vivienda.
 - **Falta de vivienda asequible disponible** (literatura europea): Se pone énfasis en la oferta, como la provisión de vivienda social y la planificación del desarrollo urbano (Gabriel et al., 2005).
- Debe tenerse en cuenta el **ingreso residual del hogar** después de pagar los costos de vivienda, y si se cumplen los estándares de consumo socialmente aceptables (Hancock, 1993; Burke, 2004; Stone, 2009).
 - Debe quedar un nivel de ingreso después de pagar **los costes de vivienda** que evite que el hogar caiga en la pobreza (estrés habitacional, Gabriel et al., 2005:8).
 - Identificación de la pobreza resultante de la cobertura de necesidades residenciales (Marks y Sedgwick, 2008).

- Las necesidades residenciales deben cubrirse con un **mínimo de calidad** (MacLennan y Williams, 1990; Bramley, 1990; Hancock, 1993; Field, 1997; Thalmann, 1999, 2003; Lerman y Reader, 1987).
 - MacLennan y Williams (1990:9) ... "tiene que ver con garantizar una vivienda con un **cierto estándar** (o diferentes estándares) a un precio o alquiler que no imponga, a los ojos de un tercero (generalmente el gobierno), una carga excesiva sobre los ingresos del hogar".
 - Bramley (1990:16) ... "los hogares deberían poder acceder a una vivienda que cumpla **con características adecuadas** (según la naturaleza y el tamaño del hogar) y que les deje un ingreso neto suficiente para vivir sin caer por debajo del umbral de pobreza".
 - Hancock (1993:129) ... ambas definiciones parecen concebir el consumo de vivienda como esencial para satisfacer una necesidad básica, pero también se debe garantizar una cierta cantidad mínima de consumo 'no relacionado con la vivienda' como un estándar mínimo deseable.

- **Difícil de medir:**

- La situación individual cambia con el tiempo (Bramley, 2006).
- Cambios a través de los distintos tipos de tenencia: la asequibilidad variará según el tipo de régimen de vivienda, la región o la ciudad.
 - Gan y Hill (2008) definen la "asequibilidad de compra" como la capacidad de los hogares para obtener **fondos suficientes** mediante préstamos para comprar una vivienda, y
 - la "asequibilidad de pago" como la capacidad de los hogares para cumplir con las obligaciones financieras impuestas por el pago de su hipoteca.
- Además, existen **efectos cíclicos asimétricos** debido a estas diferencias.
 - Quigley y Raphael (2004:191-192) ... un aumento en los precios residenciales puede provocar una pérdida de acceso a la propiedad para los inquilinos, pero una mayor asequibilidad para futuros propietarios.

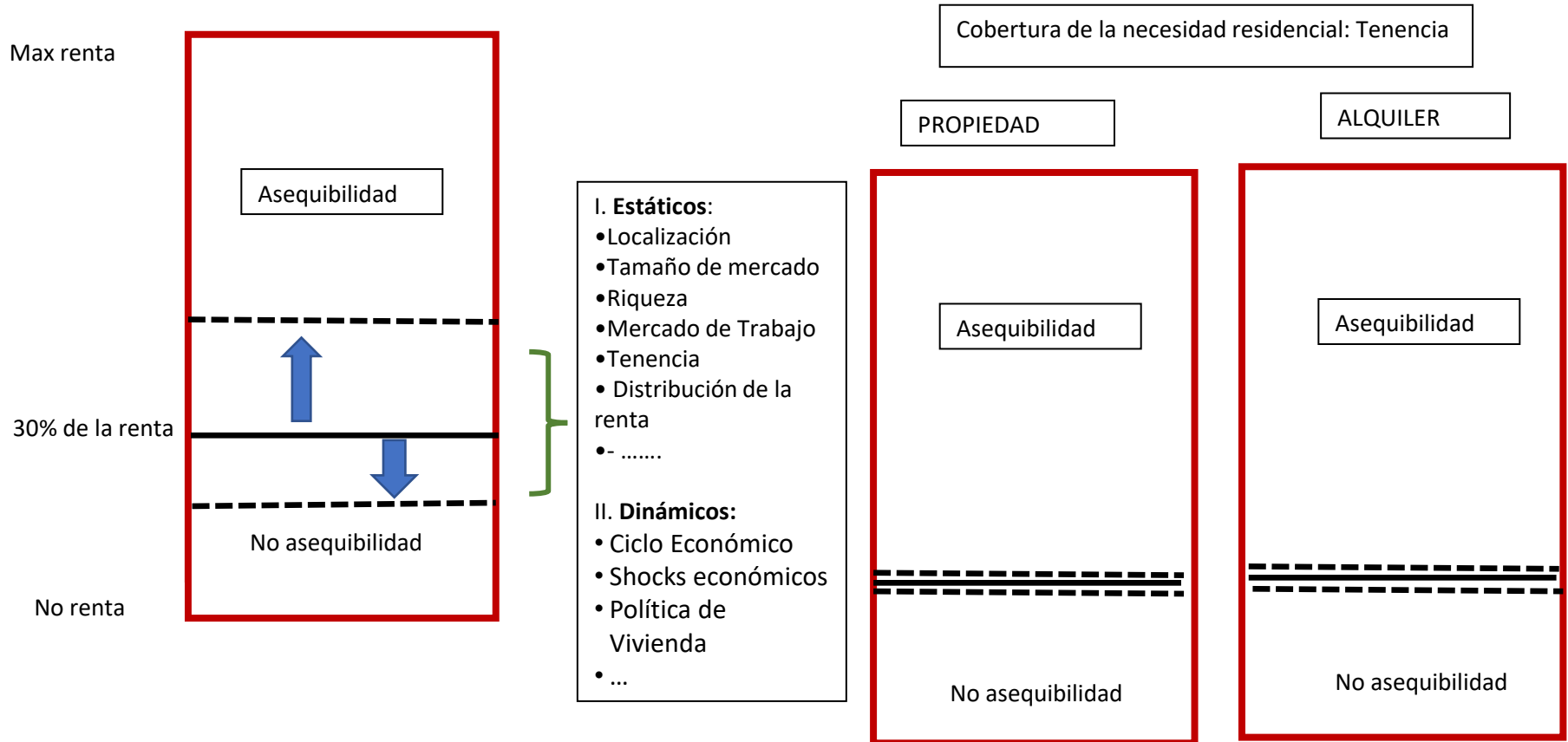
Los límites de accesibilidad cambian



• Cambios:

- Δ Tipos de interés
- Δ Desempleo
- Δ Renta/ingresos

Housing affordability threshold varies



• Changes:

- Δ Tipos de interés
- Δ Desempleo
- Δ Renta/ingresos
- Δ flujos financieros para compra
- Δ Oferta de viviendas
- Δ Tasa de inflación

El problema de la accesibilidad/asequibilidad.

- La falta de asequibilidad es un problema económico.
- Normalmente asociado a:
 - Cambios demográficos... ya que ejercen presión sobre el mercado de la vivienda.
 - Cambios en los ingresos... crecimiento económico o recesión.
- Puede manifestarse en diferentes etapas del ciclo de vida del hogar:
 - Jóvenes al entrar al mercado (**ex-ante**).
 - Hogares establecidos que ya habitan una vivienda pero enfrentan cambios económicos que les impiden cubrir los gastos normales de vivienda (**ex-post**).

¿Por qué es relevante el problema de la accesibilidad?

Consecuencias

Corto Plazo (UN-Habitat.2016:ch 3-4, UNECE, 2025):

- Privación de consumo (pago del exceso de costos de vivienda) (Tunstall et al., 2013:2)
 - Pobreza de consumo.. Menor capacidad de compra en otros bienes básicos (alimentación, transporte, ...)
 - ‘El drama hipotecario’
 - Si hay niños → pobreza infantil
 - Problemas de salud
 - Pérdida de la vivienda... quedarse sin hogar.. Pobreza extrema
 - Volver a la casa de los padres .. Distorsión en la formación de hogares
- La baja asequibilidad puede afectar el acceso al trabajo, ejercer presión sobre los salarios y desplazar otras formas de consumo (DTC Research, 2004:6).

LARGO PLAZO: Cuando la falta de asequibilidad es persistente

- Aumenta la propensión a la pobreza en los países con problemas de accesibilidad
 - Los costes de vivienda afectan a la propensión a la pobreza?... Test de neutralidad de Thalmann (2003)
- Desincentiva la renovación de las viviendas.. envejecimiento del parque
 - Menor calidad de vida
 - - Reduce el efecto riqueza y contribuye a un menor crecimiento económico (Case, Quigley y Shiller, 2005)
- Problemas de salud
- Retraso en la formación de hogares
- Menores tamaños de la familia, ➔ tasas de Nacimiento negativas
- Dependencia de la ayuda pública
- Pobreza percibida a lo largo de varias generaciones
- Menor participación en la fuerza de trabajo
- Menor productividad
- ...

Medición

Ratios

1.- Affordability ratio: debt/rent to income . 'La regla del 30% '

$$DtI_t = \frac{Hexp}{Inc_t}$$

Hexp= gastos de la vivienda (alquiler)

2. – Regla 30/40: % de los costes de vivienda sobre la renta de los hogares que se clasifican bajo el 40% de la distribución de la renta (HS)

$$DtI_t|inc \leq 40\% = \frac{Hexpt}{Inc_t}$$

Tipos de distorsiones del mercado:

Lado de la OFERTA:

- Escasez de oferta o restricciones
- Falta de suelo o suelo fuera de su mercado
- Tejido constructor pequeño

Lado de la DEMANDA:

- Falta de financiación (acceso en propiedad)

- Buena medida en un mercado residencias sin distorsiones o shocks.

• Renta Residual

1. Ingresos – costes de vivienda = Renta residual
2. Condición: Renta residual > línea de pobreza para no caer en privación del consumo

Ratios adicionales para el acceso en propiedad

Orientados al **control del riesgo financiero** asociado a las hipotecas concedidas:

- Ratio de accesibilidad: 30% ratio , considera costes de vivienda al pago del cto:

$$Ra_{prop} = \left(\text{amortizac} (k + i) / \text{renta del hogar} \right)$$

- Price to Income ratio since 4 to 6, conocido como **ratio de solvencia**

$$Rs = \left(\text{Precio viv} / \text{renta del hogar} \right)$$

- Loan to Value ratio ... 80%

$$LTV = \left(\text{capital concedido} / \text{Precio de la vivienda} \right)$$

¿Por qué hay una crisis de vivienda en un período de crecimiento económico?

Hagamos un poco de historia

Determinantes del mercado de vivienda en el largo plazo

Cambios en XXI's

- 1st: Demográficos
 - Tamaño y estructura de la población
 - Crecimiento de la población
 - Multiplicación de los patrones de movilidad
- 2nd: Económicos
 - Crecimiento económico (GDP)
 - Financiación: Flujos extra de capital (investment + loans) a:
 - Construcción
 - Mercado inmobiliario (transacciones)
- 3rd: Tecnología

Nuevos estilos de vida, hábitos, cultura, patrones de comportamiento humano, aspectos culturales

Resultados

Migraciones y cambios en el mercado de trabajo... *Digital nomads*, remote working

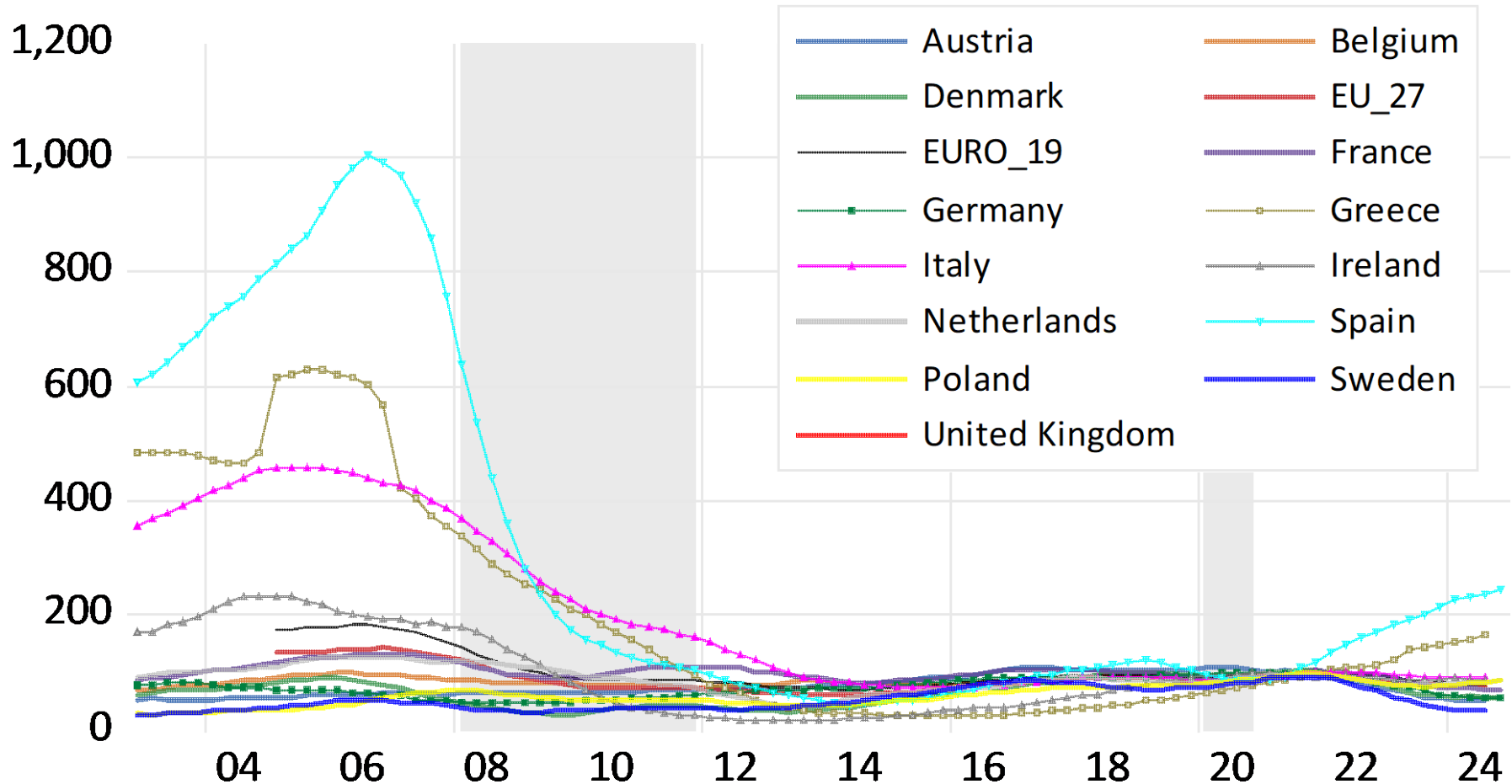
La demanda compite por las viviendas disponibles

La Crisis Financiera hace colapsar el ciclo de edificación



Universitat d'Alacant
Universidad de Alicante

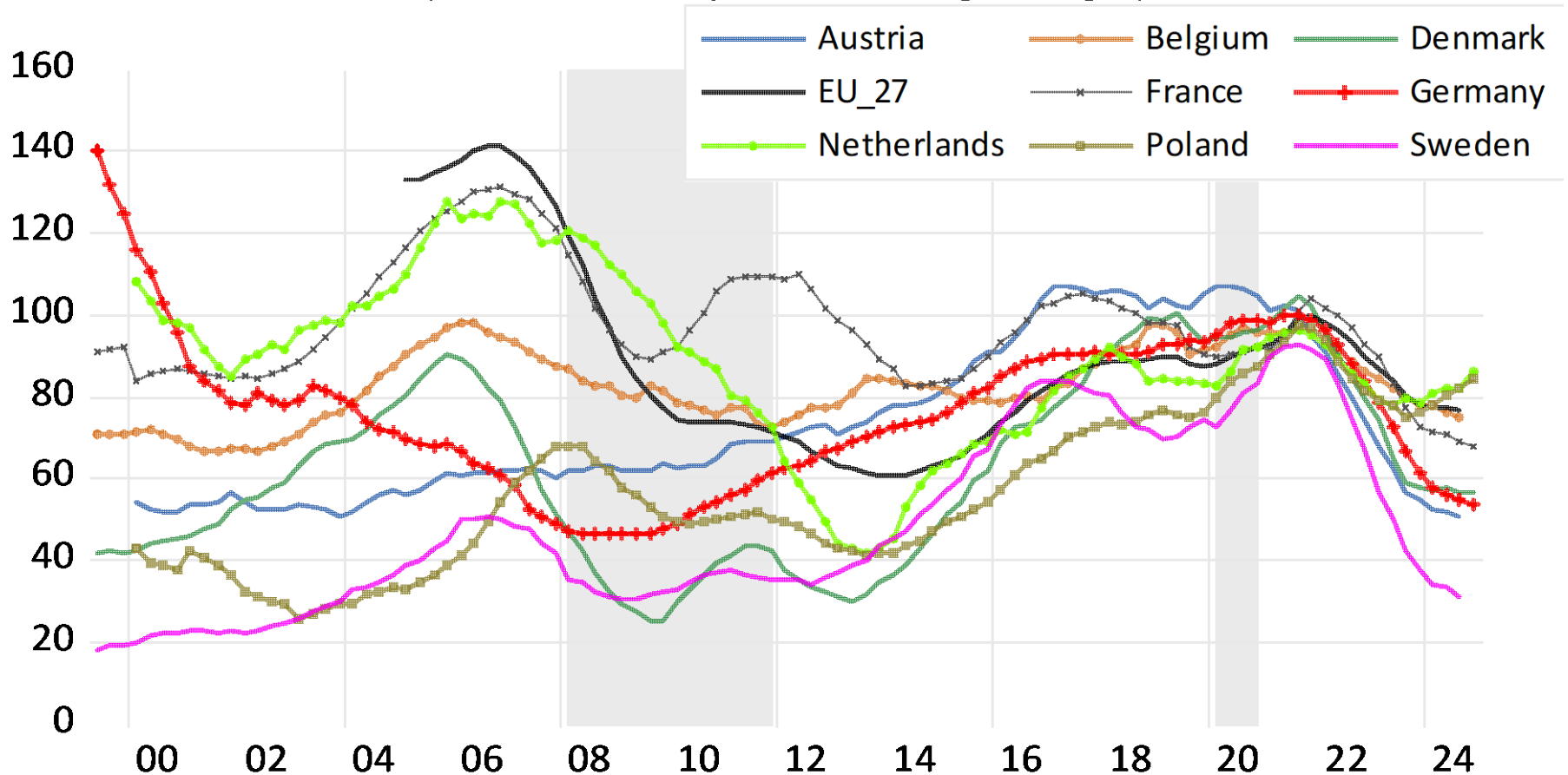
Housebuilding activity in selected EU countries
(INDEX=2021, 8 quarters moving averages)



Source: Eurostat

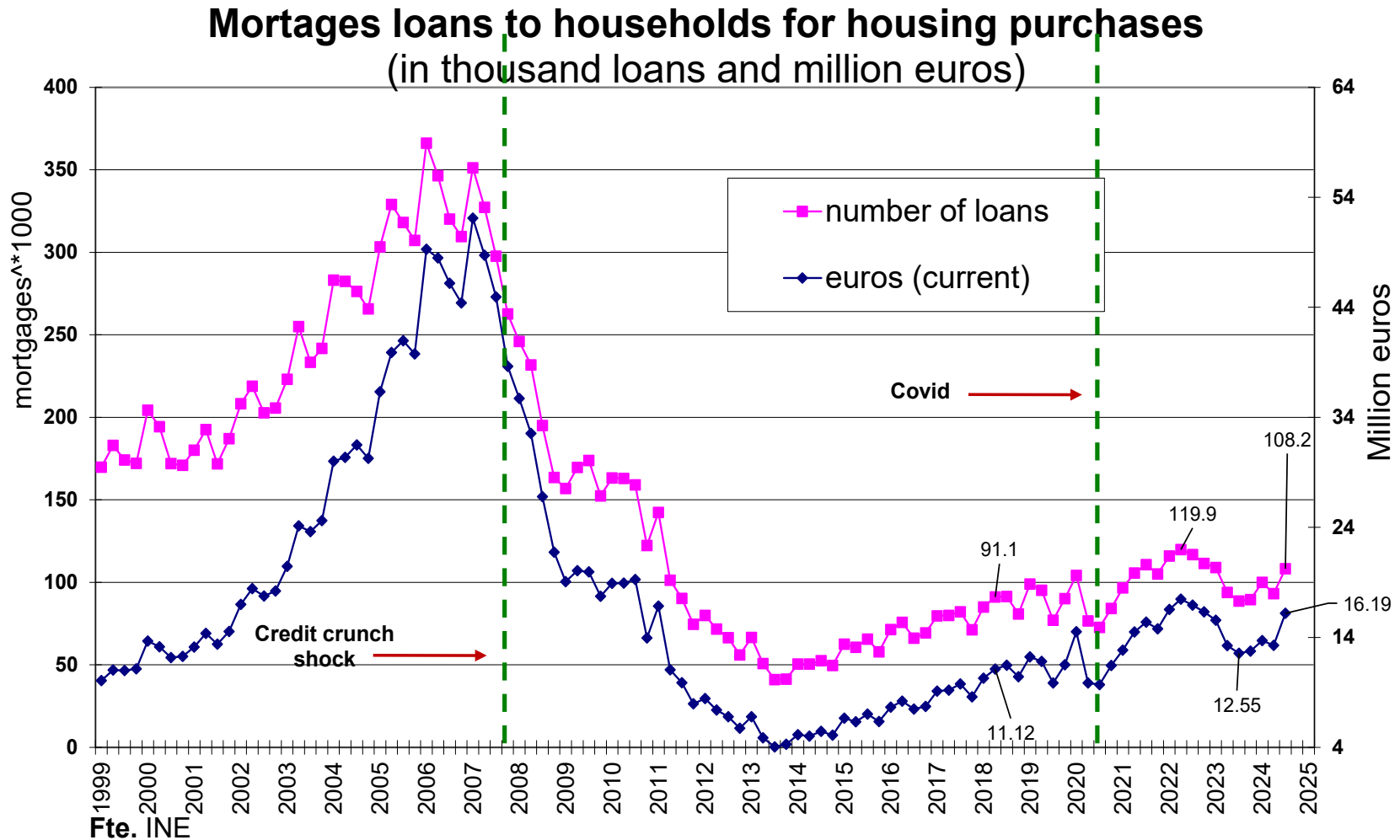
➔ También en otros países desarrollados (Y tras el COVID)

Housebuilding activity in central Europe countries (INDEX=2021, 8 quarters moving averages)



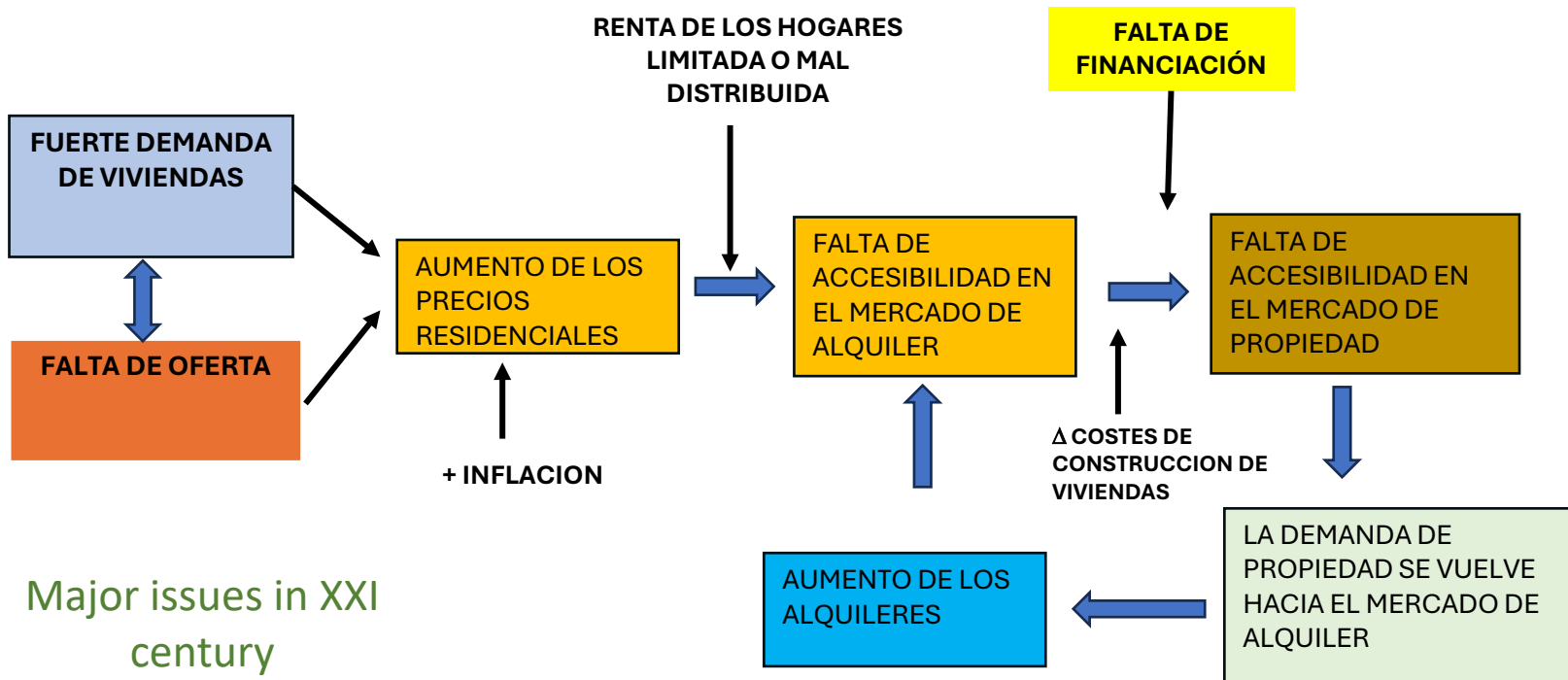
Source: Eurostat

Tras una fuerte contracción del crédito



- Los mercados de viviendas actuales ajustan en presencia de fuertes tensiones de demanda ...
 - Aumento de población y movilidad, con flujos principales hacia ciudades mayores (globalmente)
- y dos fallos de mercado no resueltos consecuencia de la Crisis Financiera:
 - ✓ Escasez de viviendas debido a la insuficiente construcción en una década.
 - ✓ Escasez financiera resultante de la aplicación de los límites de riesgo fijados en Basel III.
 - ✓ A la construcción, pero también..
 - ✓ A la compra de viviendas
- Han acrecentado los problemas de accesibilidad residencial

Nuestra intuición



Major issues in XXI
century

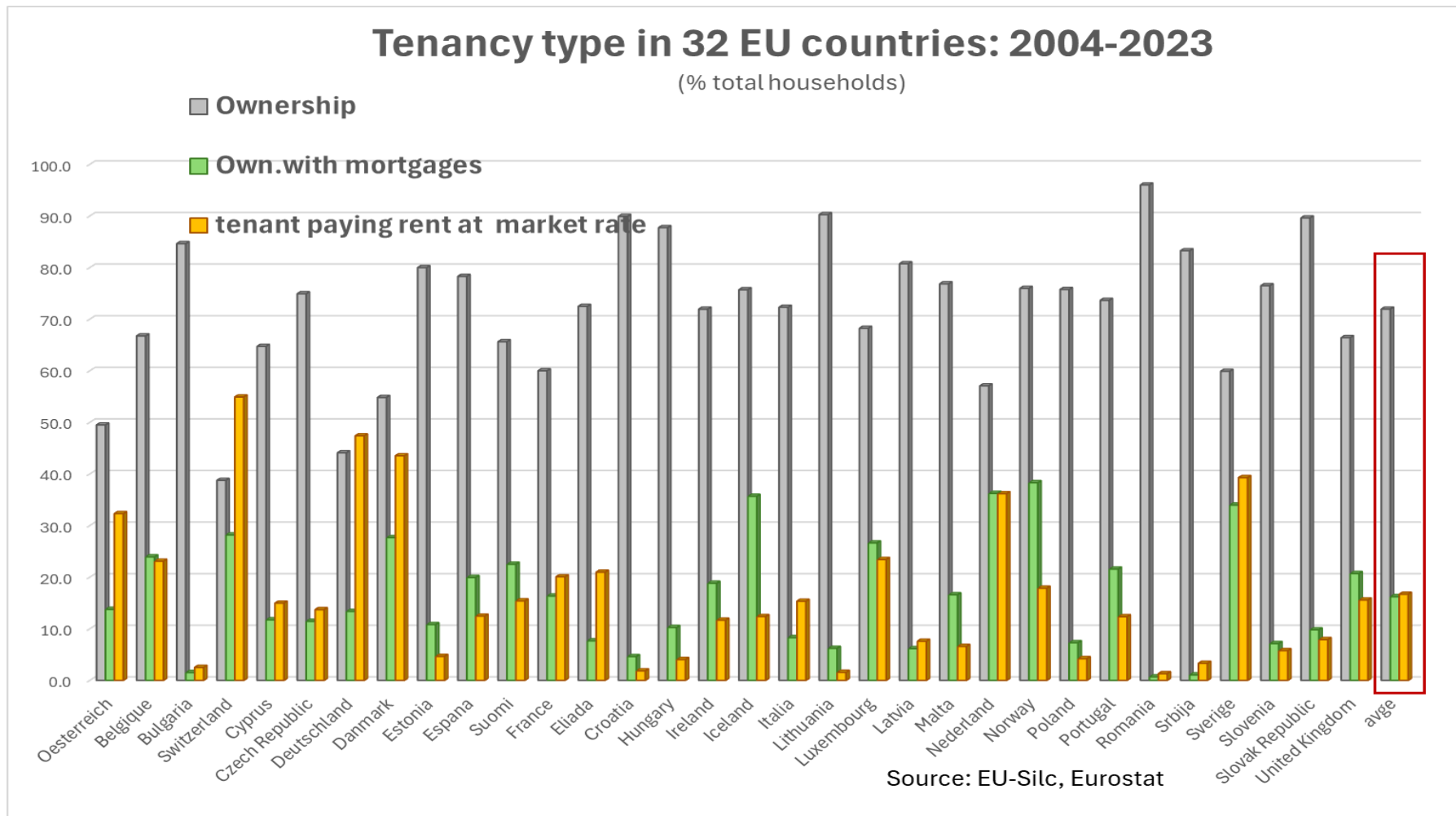
Evidencia

- Tenancy structure
- Tenancy by household type
- Affordability ratio, by tenancy, household and poverty

Source: EU-Silc, Household conditions European survey, Eurostat, microdata

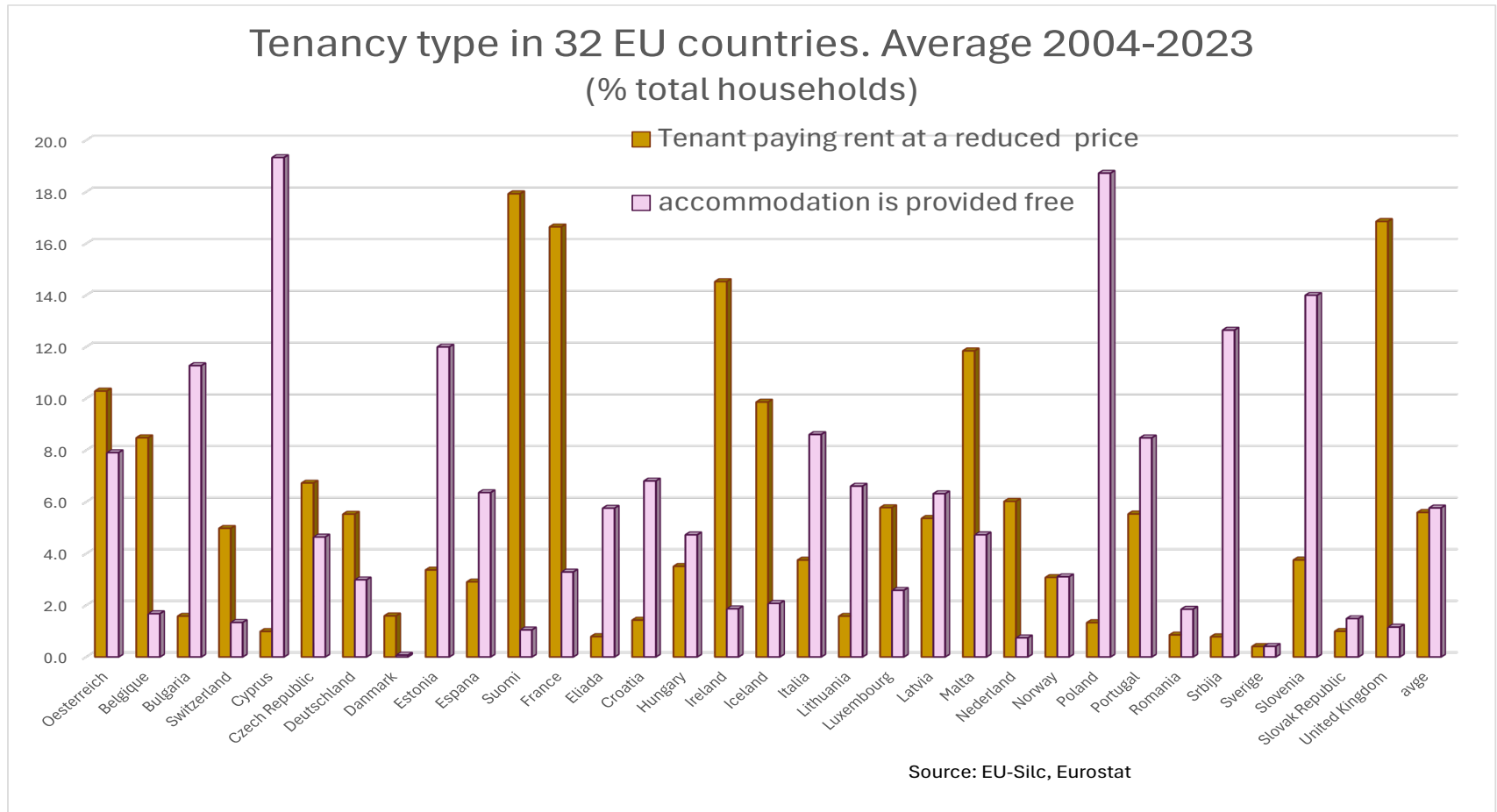
¿Cómo cubren los hogares sus necesidades residenciales?

- Segmentación... propiedad frente a alquiler



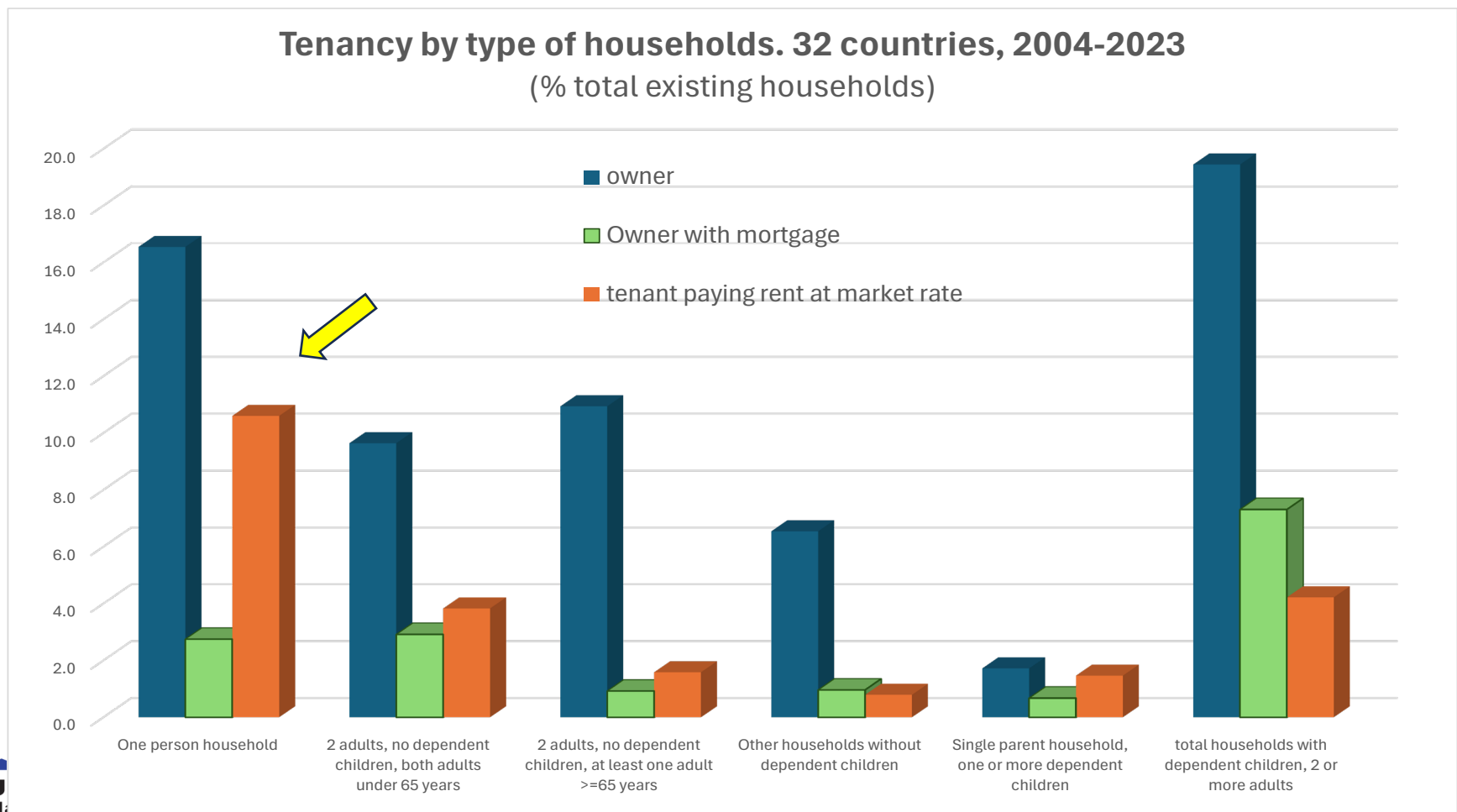
¿Cómo cubren los hogares sus necesidades residenciales?

- Hogares de menor renta... 2 segmentos: Alquiler a precio bajo y gratuito



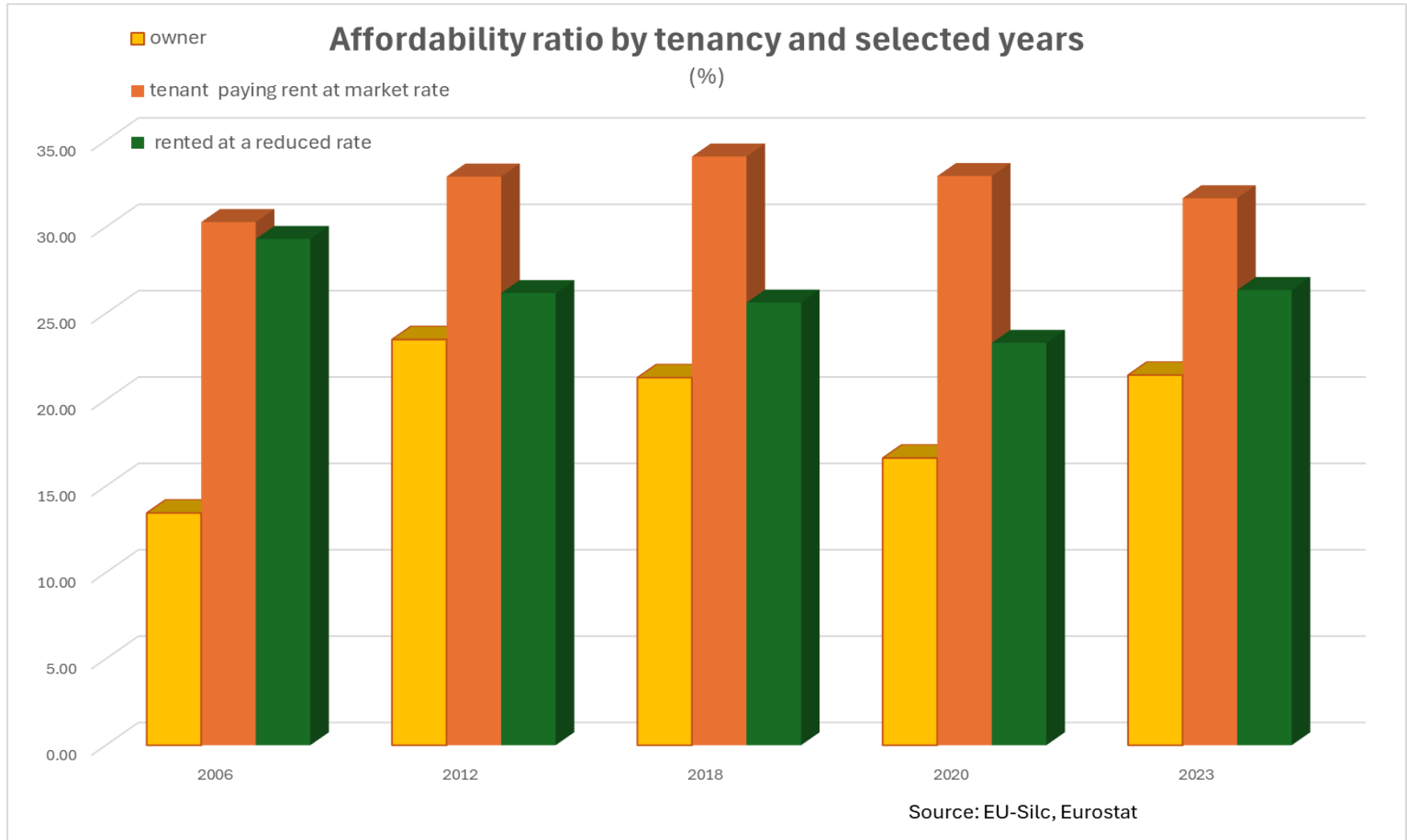
¿Cómo cubren los hogares sus necesidades residenciales?

- Acumulación de inquilinos en hogares unipersonales
 - Y propietarios, en hogares con hijos.

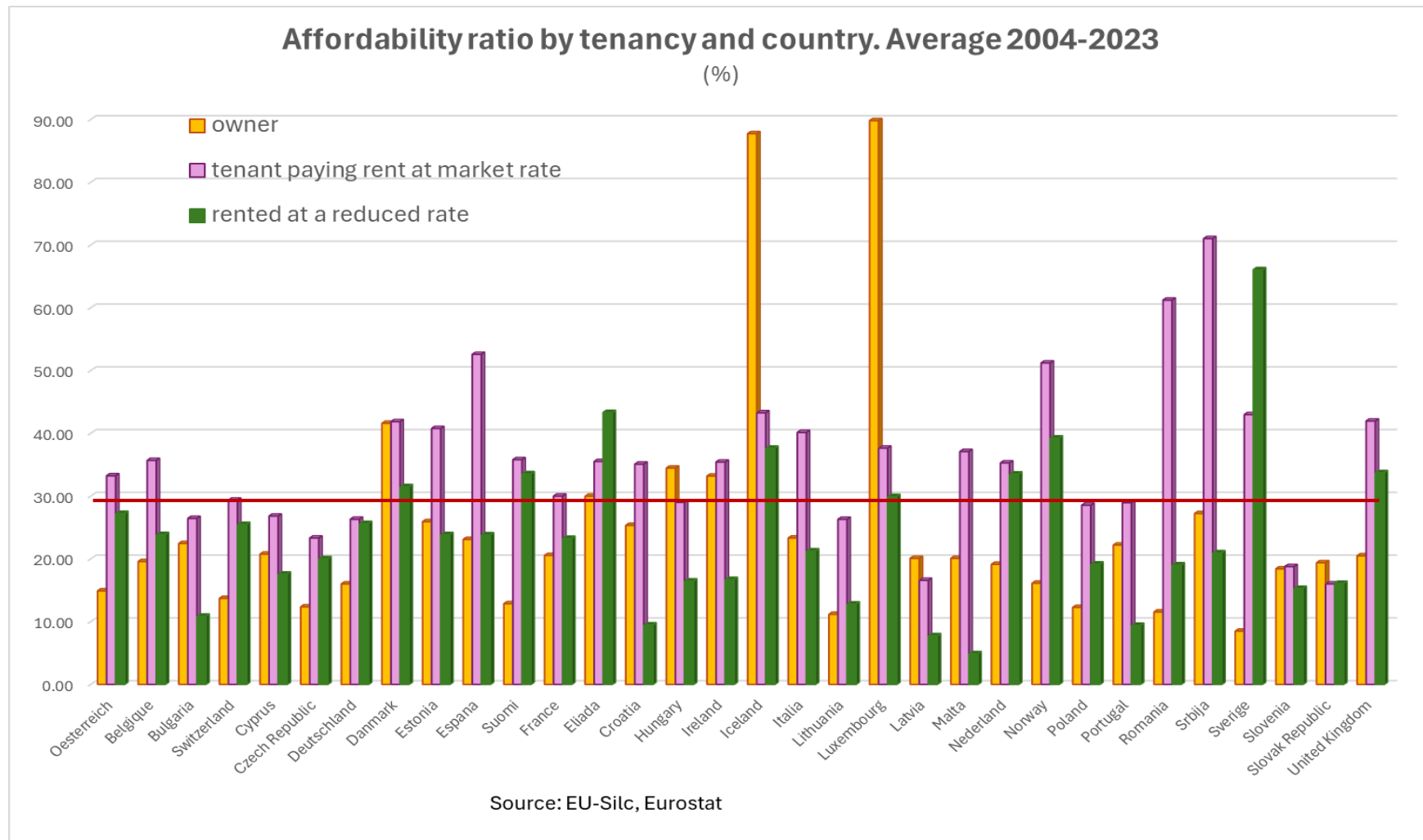


Source: EU-Silc, Eurostat

Asequibilidad entre tenencias



Asequibilidad entre tenencias

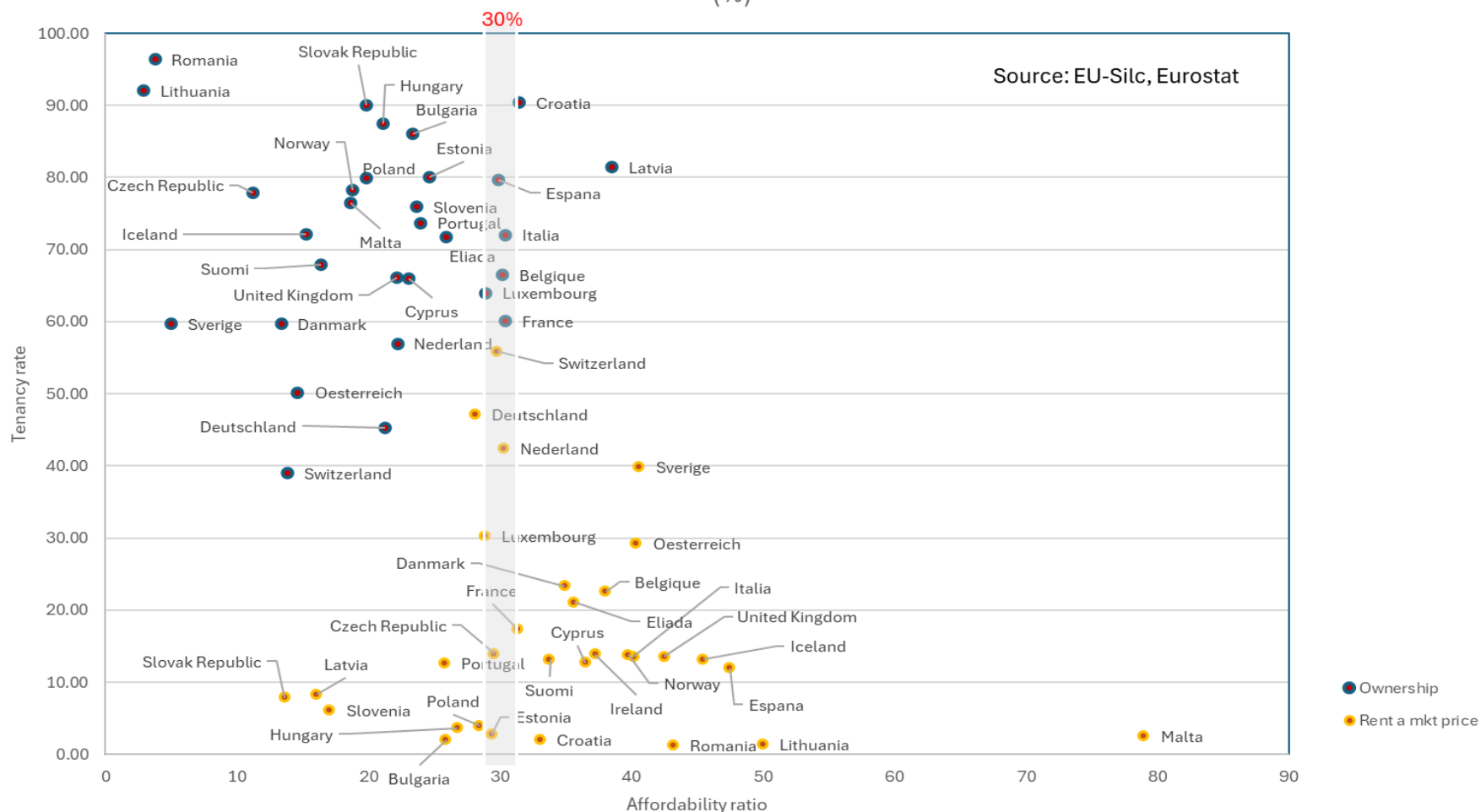


Asequibilidad entre tenencias. 2011

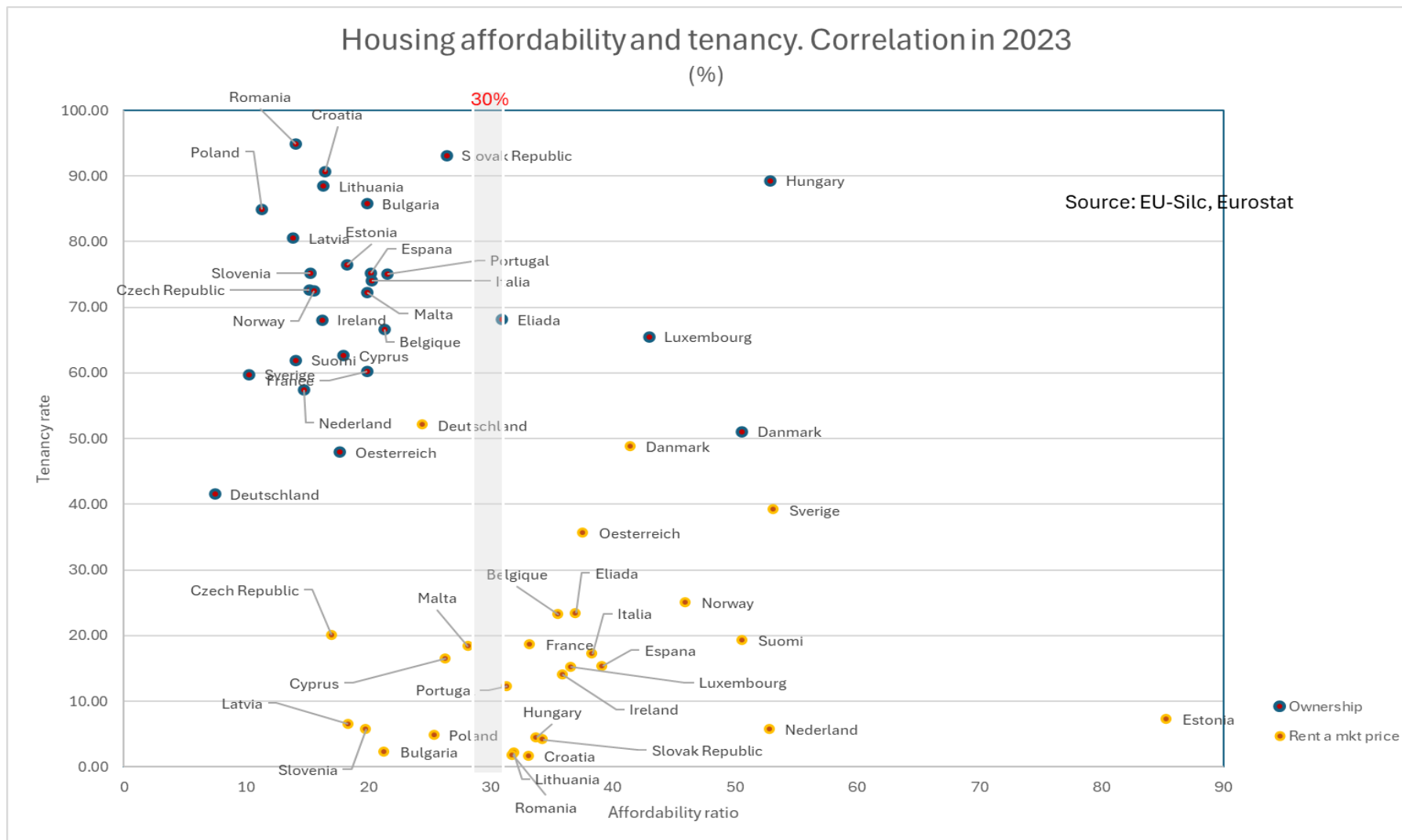


Housing affordability and tenancy. Correlation in 2011

(%)

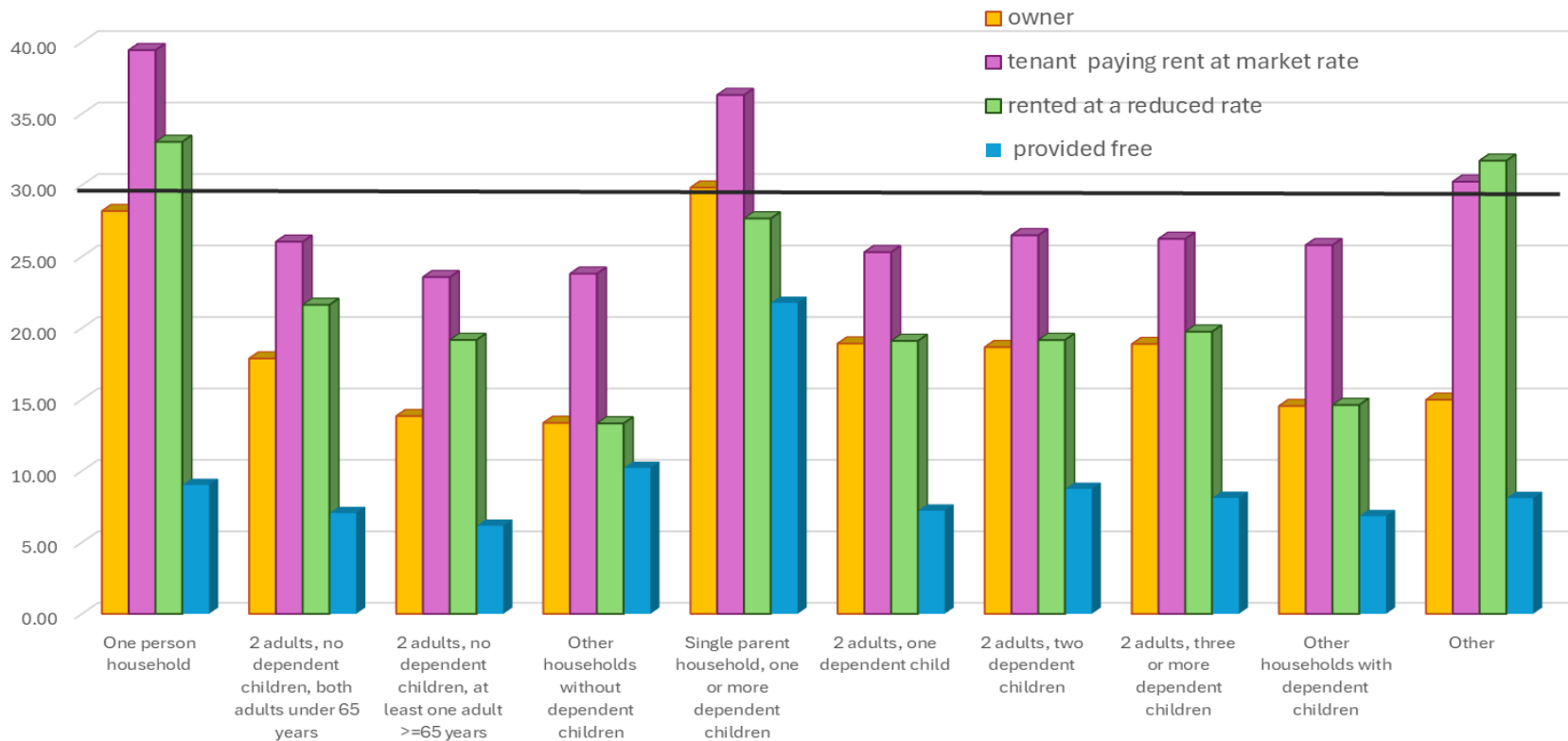


Asequibilidad entre tenencias. 2023



Asequibilidad entre tipos de hogar

Affordability ratio by type of household and tenancy type. Average 32 countries, 2004-2023
(% housing cost/income)



Source: EU-Silc, Eurostat

Asequibilidad entre tipos de hogar

- La falta de accesibilidad afecta, principalmente, a:
 - Hogares de renta media y baja, un 'problema de pobreza'
 - A tipos particulares de hogares, como parejas mayores, y monoparentales

Housing affordability ratios by type of households. Average for 32 countries

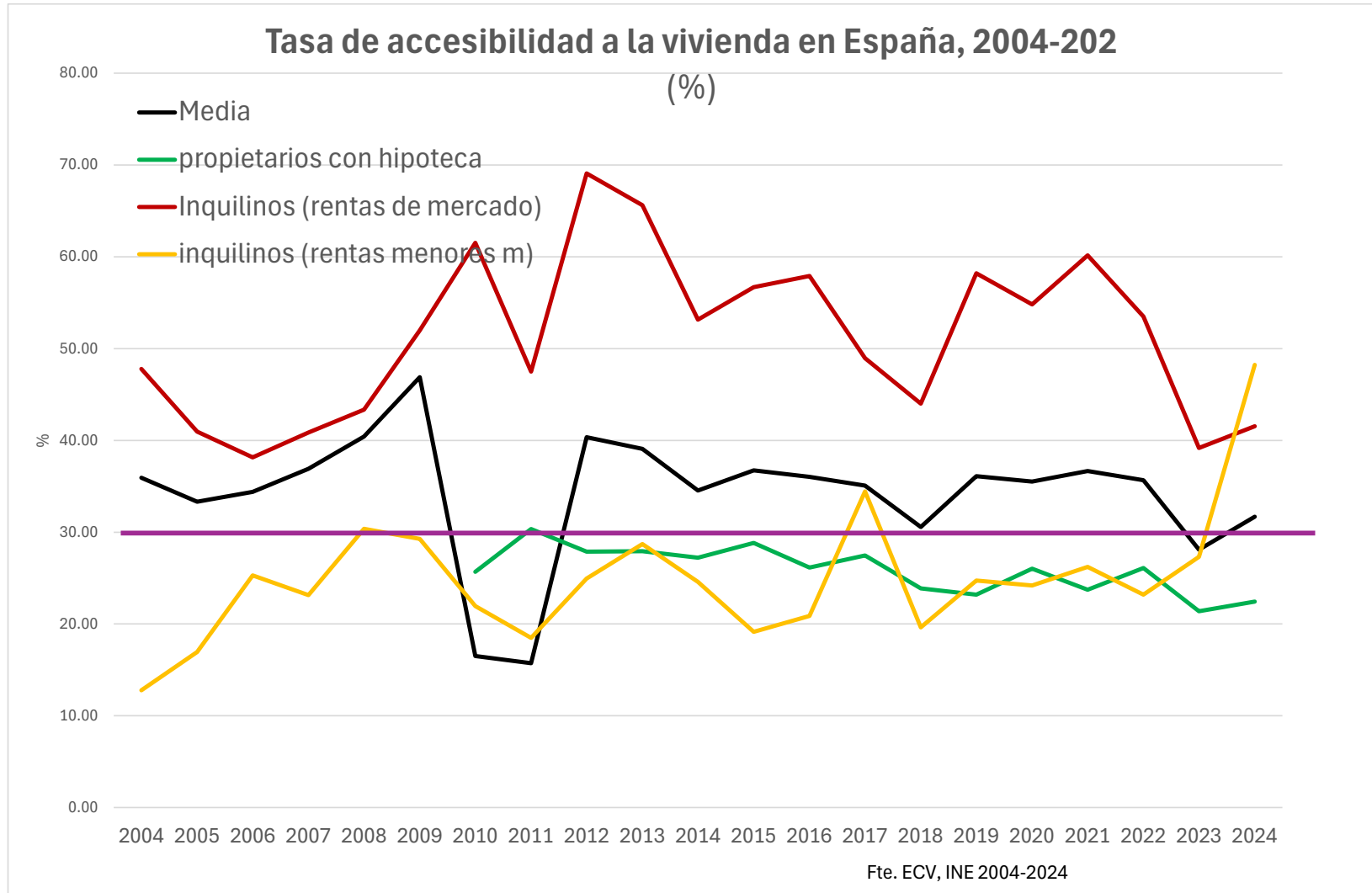
	All households		Households under poverty line	
	RA	30/40 -Housing	RA	30/40 -Housing
	HOUSING COST/INCOME	Stress	HOUSING COST/INCOME	Stress
(%)				
Average	25.67	34.67	42,85	44,02
one person household	31.72	35.13	48.13	48.13
2 adults no dependent children, both adults under 65 years	22.03	34.82	44.44	44.44
2 adults, no dependant children, at least one adult 65 years or more	20.74	26.37	34.69	34.69
single parent household, one or more dependent children	29.53	34.42	39.83	40.32
2 adults with dependent children	21.67	35.99	35.81	38.28
other households with dependent children	17.83	36.23	33.46	37.73

Source: EU-Silc, Eurostat, 2004-2020

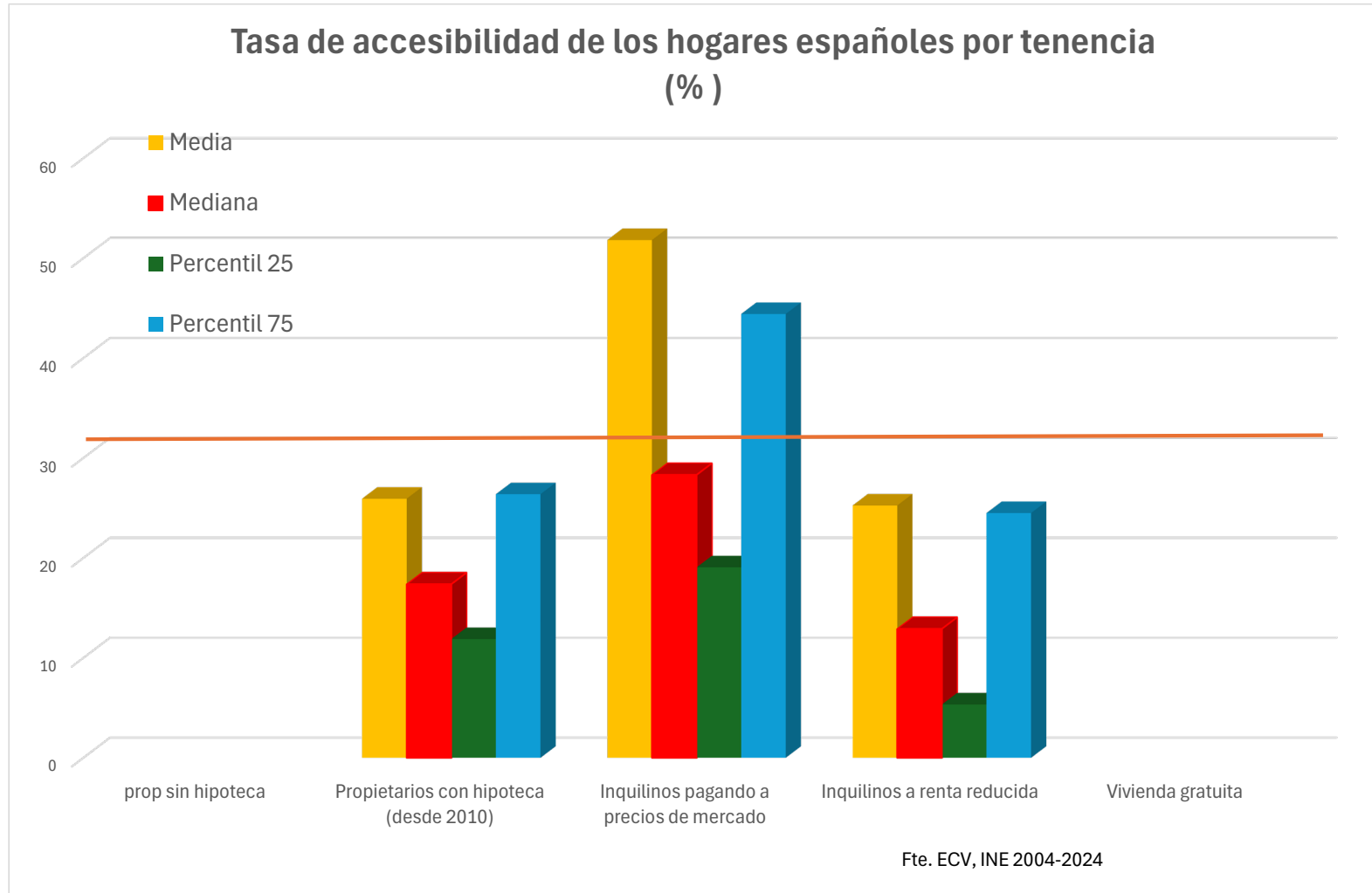


En España

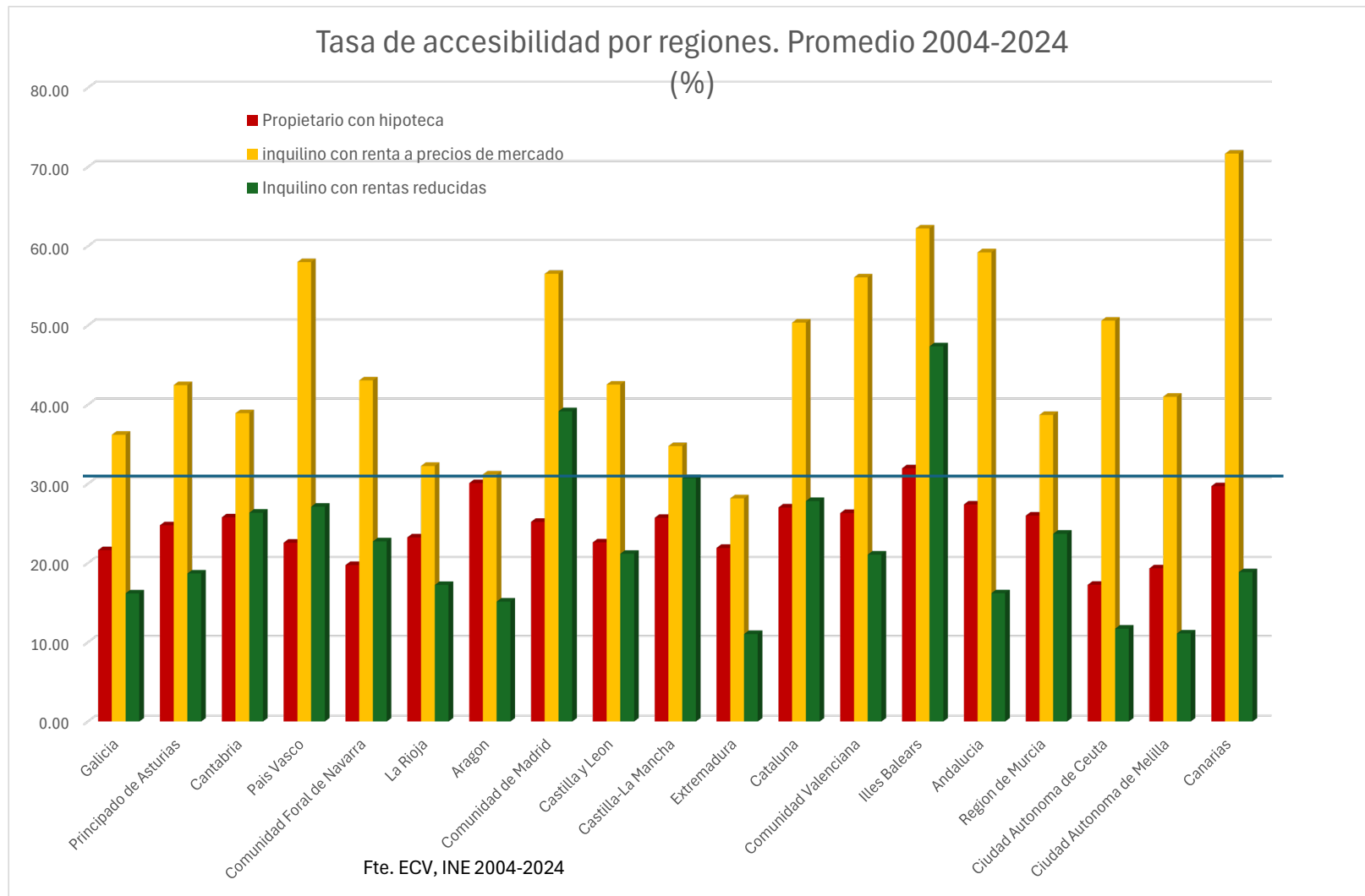
Tasa de los hogares (expost)



Tasa de los hogares (expost)

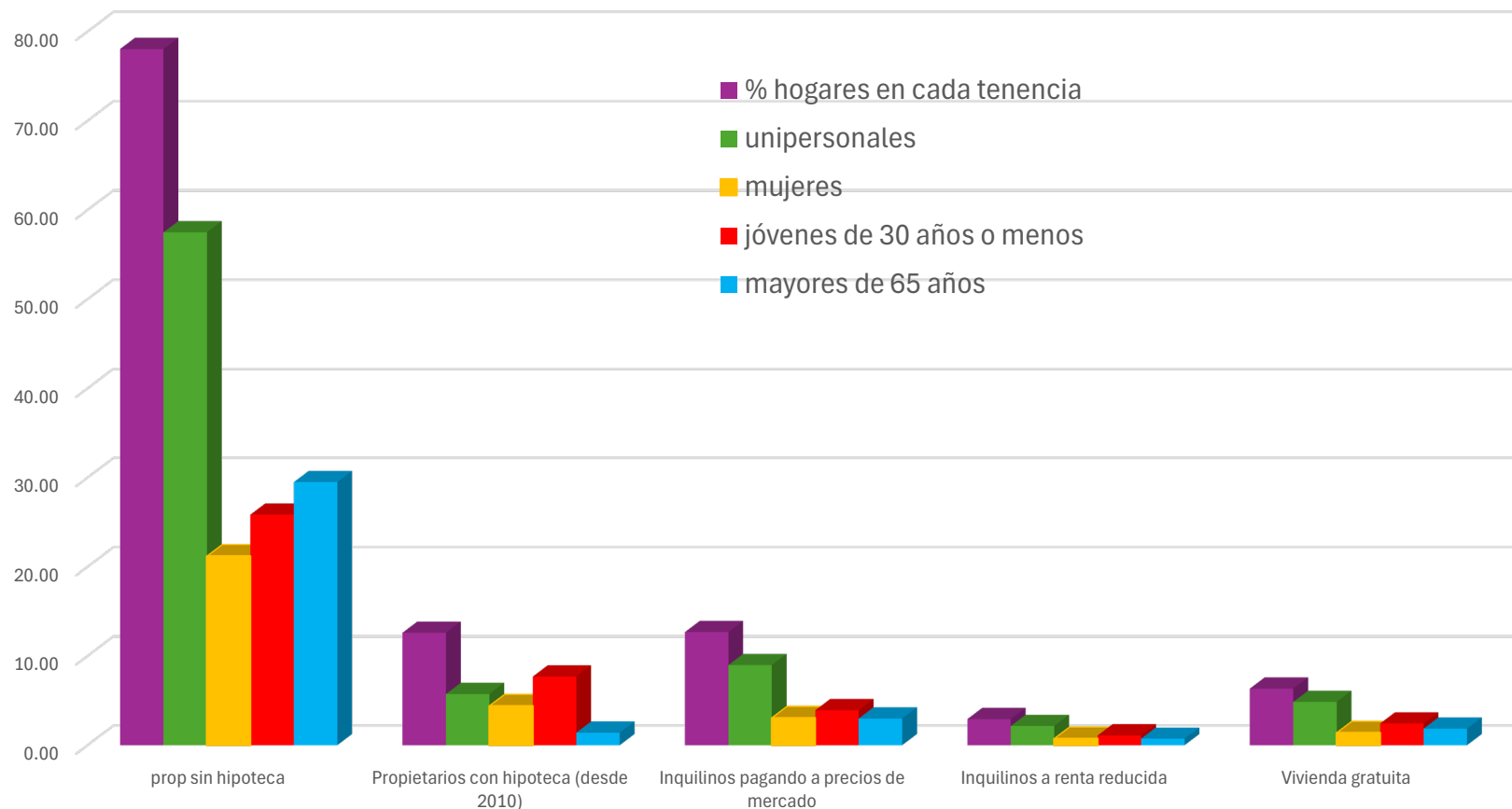


Tasa de los hogares (expost). Regiones



Distribución de los hogares (expost)

Clasificación de los hogares españoles por tenencia
(% s/total)

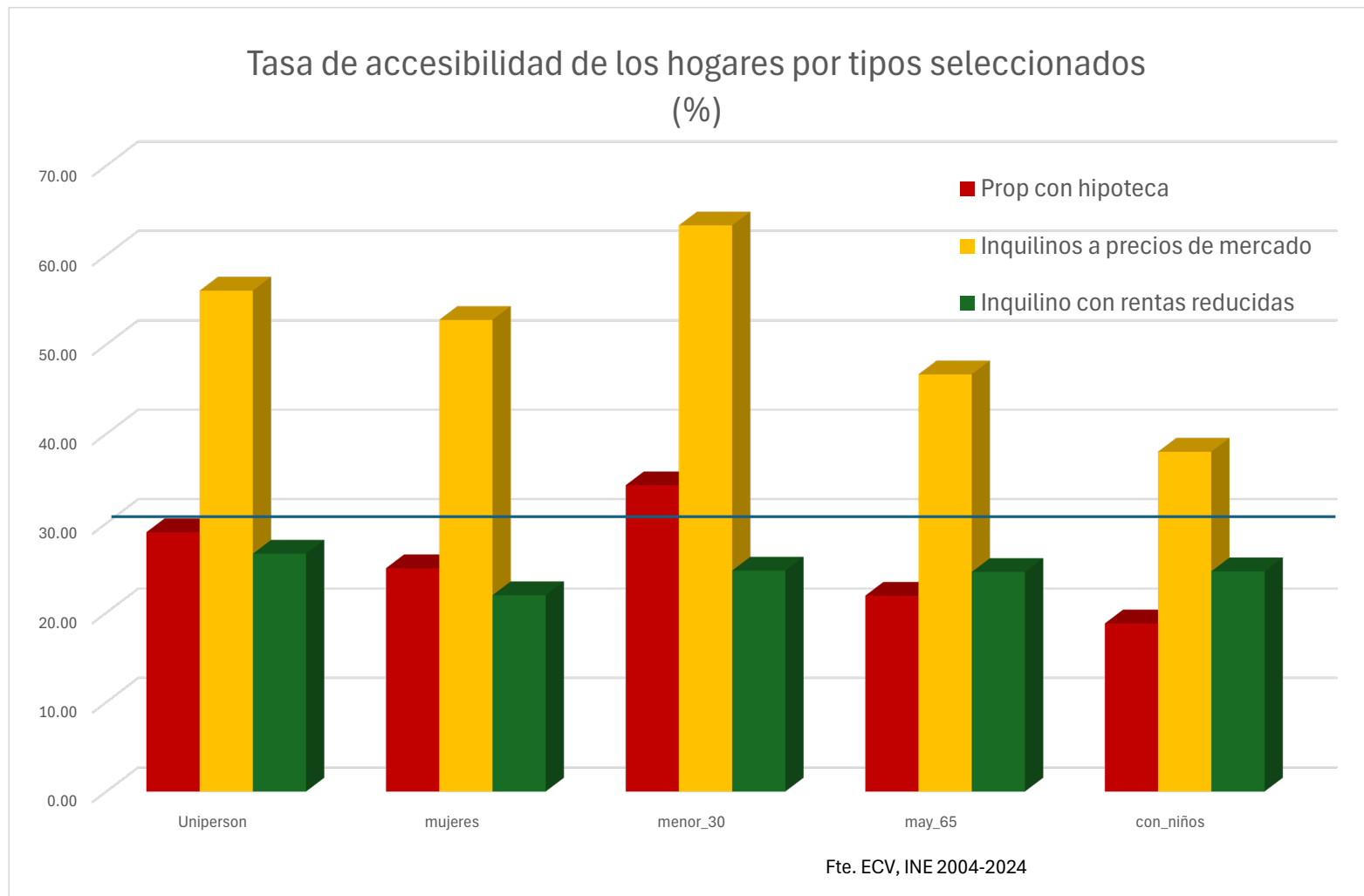


Fte. ECV, INE 2004-2024

Tasa de los hogares (expost). Regiones



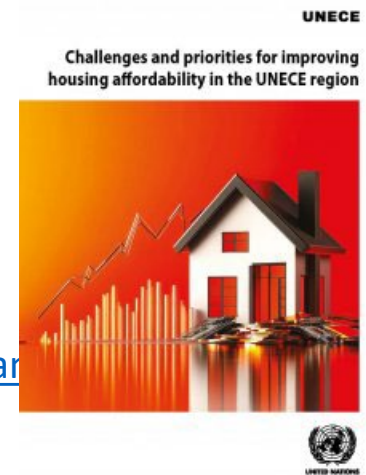
Universitat d'Alacant
Universidad de Alicante



La evidencia contrastada en los países del área UNECE. Cuestionario a expertos

<https://unece.org/housing-and-land-management/publications/challenges-and-improving-housing-affordability>

<https://unece.org/info/publications/pub/399669>



'Housing Affordability in UNECE Region Report' survey



Universitat d'Alacant
Universidad de Alicante

- Análisis a escala UNECE, con dos perspectivas:

- Identificar la percepción de los responsables
- Contrastarlo con información estadística existente.

1. Survey enviado entre enero y febrero de 2024.

- Cualitativo
- 282 representantes ...19,8% response rate

- 2. Respuestas + 18 buenas prácticas

Table 1. Short description of the best practices

ID	affiliation	Country
1	Vienna/Austria	Austria
2	QWEB, Canada, Quebec	Canada
3	Ministry of Physical PLanning, Construction and State Assets, Croatia	Croatia
4	Tallinn Property Department	Estonia
5	Finland/Helsinki Ministry of the Environment	Finland
6	International consultant on architecture & urban development, Paris, France	France
7	Georgia, Tbilisi. Tbilisi City Hall.Georgia	Georgia
8	Assessorato Patrimonio Comune di Roma	Italy
9	Ministry of Economy of Republic of Latvia	Latvia
10	Montenegro, Podgorica	Montenegro
11	Ministry of Local Government and Regional Development	Norway
12	Ministry of Economic Development and Technology, Poland	Poland
13	Slovakia	Slovakia
14	Colegio de registradores de España	Spain
15	Universitat Politècnica de València - Spain	Spain
16	Housing Development Administration (Turkey/Ankara)	Turkey
17	Co-housing Ukraine, Ukraine, Kyiv	Ukraine
18	U.S. Department of Housing and Urban Development; Washington, DC	USA

I. Principales causas: dimensiones de la falta de accesibilidad

I.1. Acumulación de fuerte demanda en el mercado,

- **Aumento de la población y concentración en las ciudades**
- Movilidad de población comprando propiedades (tasa mayor que la de equilibrio)
- Demanda de inversión que distorsiona los precios

I.2. Muy altos niveles de precios de viviendas

- Aumenta el esfuerzo de pago de los hogares que ya están en el mercado de Vivienda.
- Aumenta los **costes de construcción**

I.3. Renta limitada de los hogares

- Reduce la capacidad de compra
- Imposibilita cubrir los costes de rehabilitación y mejora

I.4. Escasez en viviendas, especialmente en ciudades

- Mercados de alquiler pequeños
- Falta de oferta de viviendas accesibles

I.5. Elevados costes financieros, por la reducción de los flujos de financiación

I.6. Inconveniente localización, commuting, calidad de las viviendas, tamaño y condiciones

II. Restricciones y escasez que generan fallos de mercado:

II.1 Oferta de viviendas para cubrir necesidades, por:

- Bajo nivel de construcción, falta de suelo y de oferta de viviendas en alquiler
- Bajo nivel de inversión residencial
- Falta de mantenimiento: stock envejecido

II.2. Escasa financiación tanto a oferta como a demanda:

- No hay financiación para las viviendas sostenibles o sociales por que los estándares financieros requeridos son muy duros.
 - Flujos financieros decrecientes para vivienda
 - Dificultades para obtener financiación a la compra de Vivienda
 - Financiación cara

II.3. Falta de renovación del stock residencial, por la falta de fondos;

- Los costes de mantenimiento son altos y desproporcionados con la renta de los hogares

Consecuencias contrastadas de la falta de accesibilidad



III. Efectos de las distorsiones del mercado

III.1. Ocupaciones ilegales de las viviendas públicas

- ✓ Se necesita **seguridad legal** en el mercado de alquiler

III.2. Aumento de precios de viviendas, como resultado de la presión de demanda

III.3. Escasez de oferta o localización inconveniente commuting → modelo insostenible

III.4. Los elevados precios rentas han expulsado a los trabajadores (menores salarios) fuera de la ciudad, reduciendo la fuerza de trabajo que afecta a los sectores productivos

- Efecto 'super-star-cities'

III.5. El menor tamaño del mercado de alquiler afecta a la movilidad del empleo y provoca problemas de accesibilidad residencial:

III.6. Baja Calidad en el stock de viviendas:

- Falta de Renovación + no reinversión → reduce la Calidad de las viviendas
- Las rentas bajas tienen problemas para cubrir los costes de mantenimiento y servicios

III.7. Efectos sociales:

- Los jóvenes no pueden abandonar la vivienda paterna → retraso en la formación de hogares
- La clase media no puede acceder al mercado de viviendas privadas, pero tampoco a las públicas, por que la normativa no se lo permite → 'The middle-income group is lost'

III.8. Elevados costes de Vivienda reducen la renta residual → no pueden cubrir necesidades básicas (energy, school, transport, food...)

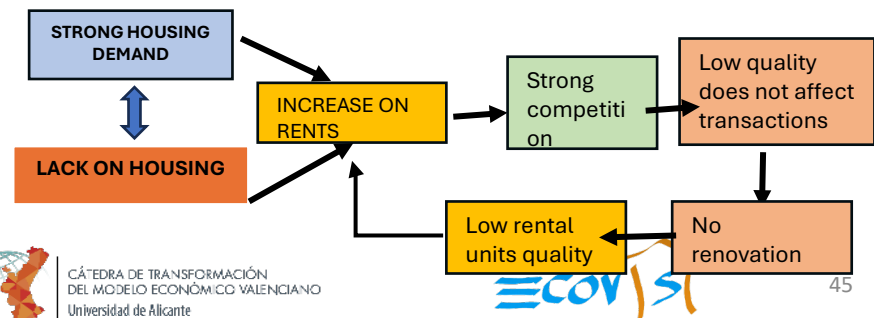
- a 'Housing poverty process'

III.9. Dos paradojas del mercado:

El gap entre precio y calidad: altos precios con viviendas de baja calidad

• La paradoja del incentivo precio de la Vivienda:

- No incentivo a la Renovación a pesar de los precios altos
- Por que la demanda es tan fuerte que no a la falta de Calidad.



Conclusiones

- La asequibilidad de la vivienda es un problema multidimensional influenciado por la tenencia, los ingresos y la oferta de viviendas.
- El análisis de encuestas y datos revela **disparidades significativas** entre los países europeos.
- Las medidas de política deben abordar los desafíos de asequibilidad, centrándose en el **impacto de los costos de la vivienda en la pobreza**
- Los hogares en el mercado de alquiler enfrentan los mayores problemas de asequibilidad, lo que los hace **particularmente vulnerables** a las fluctuaciones del mercado.
- La información sobre la **magnitud del problema de asequibilidad** en cada mercado es crucial para una correcta implementación de políticas.
- Se recomienda que los **responsables de políticas**:
 - Mejoren el seguimiento y la recogida de datos,
 - Reformen políticas y regulaciones,
 - Aumenten el apoyo financiero para los más necesitados,
 - Fomenten la colaboración entre agencias relevantes,
 - Prioricen la equidad y la inclusión, y
 - Integren la sostenibilidad en las soluciones de vivienda
- Además, deben garantizar una **construcción suficiente de viviendas asequibles** y, al mismo tiempo, desarrollar infraestructura de apoyo, como **escuelas y transporte**.



REM Team

https://unece.org/housing/advisory-group#accordion_2.

Gracias por su atención

<https://unece.org/info/publications/pub/399669>