

---

# Rasgos diferenciales del mercado de la vivienda en España y tendencias futuras

Ricardo Pumar López

**Resumen:** El presente artículo tiene por objeto destacar algunos de los rasgos y las características diferenciales del mercado de la vivienda en España con respecto a los países de nuestro entorno, y obtener del análisis de esa divergencia, de la nueva realidad económica española y de la nueva regulación financiera internacional algunas pautas que nos ayuden al dibujar el futuro de la vivienda en España.

**Palabras clave:** Mercado de la vivienda en España.

**Clasificación JEL:** R21, R30, R31.

Varios son los rasgos o características diferenciales del mercado de la vivienda en España:

1. El elevado volumen de viviendas calificadas como viviendas no principales: Entre las cuales se incluyen las viviendas secundarias, usadas ocasional o estacionalmente (en fines de semana o en períodos vacacionales), tanto por residentes españoles como extranjeros, y las viviendas adquiridas por motivo de inversión, tanto si están desocupadas como en régimen de alquiler. España es uno de los países de la Unión Europea con mayor proporción de viviendas no principales. Según el Ministerio de Fomento, del parque total existente en 2008, el 33,4 por ciento corresponde a viviendas no principales (8,4 millones frente a un parque total de 25,1 millones). Los motivos que explicarían esta alta proporción son diversos, destacando:

— La implantación por la Ley de Presupuestos de 1986 de la desgravación en el IRPF por adquisición de vivienda secundaria, que impulsó la compra de estas viviendas hasta el inicio de la crisis de los noventa.

— La fuerte creación de empleo y el aumento de la renta disponible de las familias en el período 1996-2007, unidos a los bajos tipos de interés y las favorables condiciones financieras, como consecuencia de la competencia entre las entidades para ganar cuota

de mercado, que alentaron la demanda de este tipo de vivienda por parte de nacionales.

— Las buenas condiciones climáticas y el atractivo turístico del país, unido a la confianza que generaba nuestra pertenencia a la Unión Monetaria, que impulsó en gran medida la demanda de este tipo de vivienda por parte de residentes de países del norte de Europa; el número de viviendas vacacionales adquiridas en 2002 por residentes extranjeros alcanzó las 115.000 unidades.

Algunos estudios estiman que del volumen de viviendas calificadas como no principales, un 29 por ciento corresponde a vivienda vacacional de nacionales, un 23 por ciento a vivienda vacacional de residentes extranjeros y el resto a viviendas destinadas a alquileres sucesivos de corta duración y desocupadas (AFI 2003).

2. La reducida proporción de la vivienda en alquiler frente a la vivienda en propiedad: Según el Ministerio de Fomento, del total de viviendas principales existentes en España en 2008 (16,7 millones), un 84,5 por ciento de las mismas estaban ocupadas por sus propietarios y un 15,5 por ciento por terceros, bien como arrendatarios (13,2 por ciento) o bajo otras formas de cesión (2,3 por ciento). El porcentaje de viviendas en alquiler ha ido reduciéndose paulatinamente desde 1960, cuando alcanzaba un porcentaje del 40 por ciento, hasta el 15 por ciento de la actualidad. La media europea se sitúa en un 40 por ciento, el mismo porcentaje que presentaba España



en la década de los sesenta. Varias son las razones que han influido en esta situación:

— La baja rentabilidad que obtiene el propietario con el alquiler.

— La inseguridad jurídica en caso de impago y necesidad de desalojo.

— El escaso aliciente que para los demandantes de una vivienda ha tenido la opción del alquiler por la reducida diferencia que ha habido en los últimos años entre el importe del alquiler y la cuota hipotecaria, como consecuencia de los bajos tipos de interés y las buenas condiciones financieras.

— Y, finalmente, una política de vivienda sesgada hacia el régimen de tenencia en propiedad, no sólo por un mejor tratamiento fiscal por la adquisición de vivienda, sino también por un mayor apoyo público para la vivienda de proyección oficial en propiedad que en alquiler.

3. La reducida presencia de vivienda de protección oficial (VPO): En España, el porcentaje de vivienda social (VPO) sobre el parque total es del 11 por ciento, frente a porcentajes muy superiores en el resto de Europa, destacando Holanda con un 38 por ciento. En España, no existe un parque social propiamente dicho, tal y como se entiende en Europa (Rodríguez, 2009), es decir, un parque que se haya construido a lo largo del tiempo, de titularidad pública o privada,

pero con precios de alquiler controlados, porque en España las políticas de vivienda han favorecido la vivienda de protección oficial en propiedad, como lo prueba que de ese 11 por ciento que representa el parque de protección pública, sólo un 10 por ciento lo sea en régimen de alquiler, lo que significa que en España tan sólo el 1 por ciento del parque total está destinando a vivienda social en alquiler, frente a porcentajes del 17 por ciento en Francia o el 20 por ciento en el Reino Unido.

4. Contar con uno de los mayores parques de vivienda por habitante y tener, paradójicamente, unos de los tamaños de hogar más grande de Europa: Con datos de 2007, en España existían 550 viviendas por cada 1.000 habitantes, frente a cifras de 508 en Francia, 485 en Alemania, o 445 en el Reino Unido. Esta situación se explica por la alta proporción en España de vivienda secundaria —nacional y extranjera— y también de vivienda desocupada, en especial, la adquirida con fines especulativos. Sin embargo, en España y en otros países del Sur de Europa, el tamaño de los hogares es mayor que los del resto de los países analizados: 2,75 personas por hogar, frente a Alemania con 2,1 personas, Francia con 2,3 o el Reino Unido con 2,4. España ha ido convergiendo en este parámetro con respecto a estos países: en 1980 la ratio ascendía a 3,5 personas, frente a 2,5 de Alemania o 2,7 de Francia, aunque todavía queda mucho camino por recorrer. Es previsible que el fu-

---

turo tamaño de los hogares se reduzca y siga convergiendo con el de estos países.

Analizadas someramente estas características diferenciales, consideradas inapropiadas y el origen de algunos de los problemas a los que se enfrenta hoy la economía española, veamos cómo desde los distintos frentes se está abordando la corrección de esas divergencias y cómo la nueva regulación financiera internacional y el período de intenso ajuste que vive la economía española influirá en la corrección de esas divergencias.

No cabe duda de que la nueva regulación financiera internacional (Basilea III) supondrá unas condiciones más gravosas para la financiación y, siendo estas determinantes para la adquisición de viviendas, parece razonable pensar que en el futuro una parte de la demanda para compra se decantará por el alquiler. Además, desde hace unos años, empiezan a resurgir las intervenciones públicas para el fomento del alquiler. Así, a través del Plan de Apoyo a la Emancipación e Impulso del Alquiler, en vigor desde 2008, se conceden subvenciones directas para sufragar una parte de la renta a los jóvenes con edades comprendidas entre 22 y 30 años y se rescita, después de 10 años y a partir del ejercicio 2008, la deducción estatal por alquiler de la vivienda habitual (un 10,05 por ciento sobre la renta anual), compatible además con las deducciones autonómicas establecidas a este fin. Para discriminar positivamente la vivienda en alquiler frente al régimen en propiedad se elimina, con efectos 1 de enero de 2011, la desgravación en el IRPF por la adquisición de vivienda habitual para rentas superiores a 24.107,20 €.

La decidida apuesta de las Administraciones Públicas para el impulso de la vivienda de protección oficial (VPO), unido al fuerte proceso de ajuste que está padeciendo la economía española, con una disminución de la renta disponible de las familias y el endurecimiento de las condiciones financieras, sugiere que una mayor parte de la demanda se decantará por vivienda protegida. De otro lado, el problema de la falta de rentabilidad de este producto para el promotor, que ha condicionado en años anteriores el desarrollo de la VPO, empieza a corregirse como consecuencia del fuerte ajuste en los costes de construcción. Aunque se observa una decidida apuesta de las Administraciones Públicas por la VPO, las limitaciones presupuestarias impuestas por el programa de consolidación fiscal de la economía española han obligado a la Administración

Central a eliminar la Ayuda Estatal Directa a la Entrada para la adquisición de vivienda VPO. No obstante, desde el Plan Estatal de la Vivienda (PEV) 2005-2008, se persigue potenciar la vivienda protegida en alquiler y, desde hace ya unos años, algunas Comunidades Autónomas han fomentado la VPO en alquiler con opción de compra. En la exposición de motivos del Real Decreto que desarrolla el nuevo Plan Estatal de Vivienda (PEV 2009-2012), la Administración se fija como objetivo fundamental del mismo conseguir que del total de actuaciones relacionadas con la oferta protegida no menos del 40 por ciento sea destinada al alquiler.

El grave problema de *stock* de vivienda que presenta la economía española está muy concentrado en la segunda residencia. Se estima que, del *stock* de 700.000 viviendas a finales de 2010, el 60 por ciento correspondía a segunda residencia, fundamentalmente en la costa. La gran saturación de las costas españolas, el elevado *stock* pendiente de venta, la nueva realidad económica a la que se enfrenta el país y la restricción crediticia, reducirán a la mínima expresión la producción de vivienda vacacional.

Finalmente, el envejecimiento de la población, la caída de la natalidad, los cambios en los modelos tradicionales de formación de hogares y el incremento de las disoluciones familiares incidirán en una gradual y paulatina reducción del tamaño de los hogares españoles, lo que sugiere que una parte sustancial de la nueva oferta de vivienda principal ha de ajustarse a esa tendencia demográfica.

### Referencias bibliográficas

AFI (2003): Estimación de demanda de vivienda en España (2003-2008).

BORGIA, S. y DELGADO A. (2010): Evolución de las políticas de vivienda en España. Comparativa con la UE-15.

COLEGIO LIBRE DE EMÉRITOS (2010): El Sector Construcción en España: análisis, perspectivas y propuestas.

MINISTERIO DE FOMENTO. Estadísticas sobre vivienda.

RODRÍGUEZ, R. (2009): La política de vivienda en España en el contexto europeo. Deudas y Retos. Madrid.