La problemática del patrimonio inmobiliario familiar

La apuesta por el alquiler

---o0o---

José Manuel Naredo

Jornada sobre *Desapalancamiento y crecimiento en España*,

Mesa 3: *Retos financieros de las familias españolas*, BME y FEF,

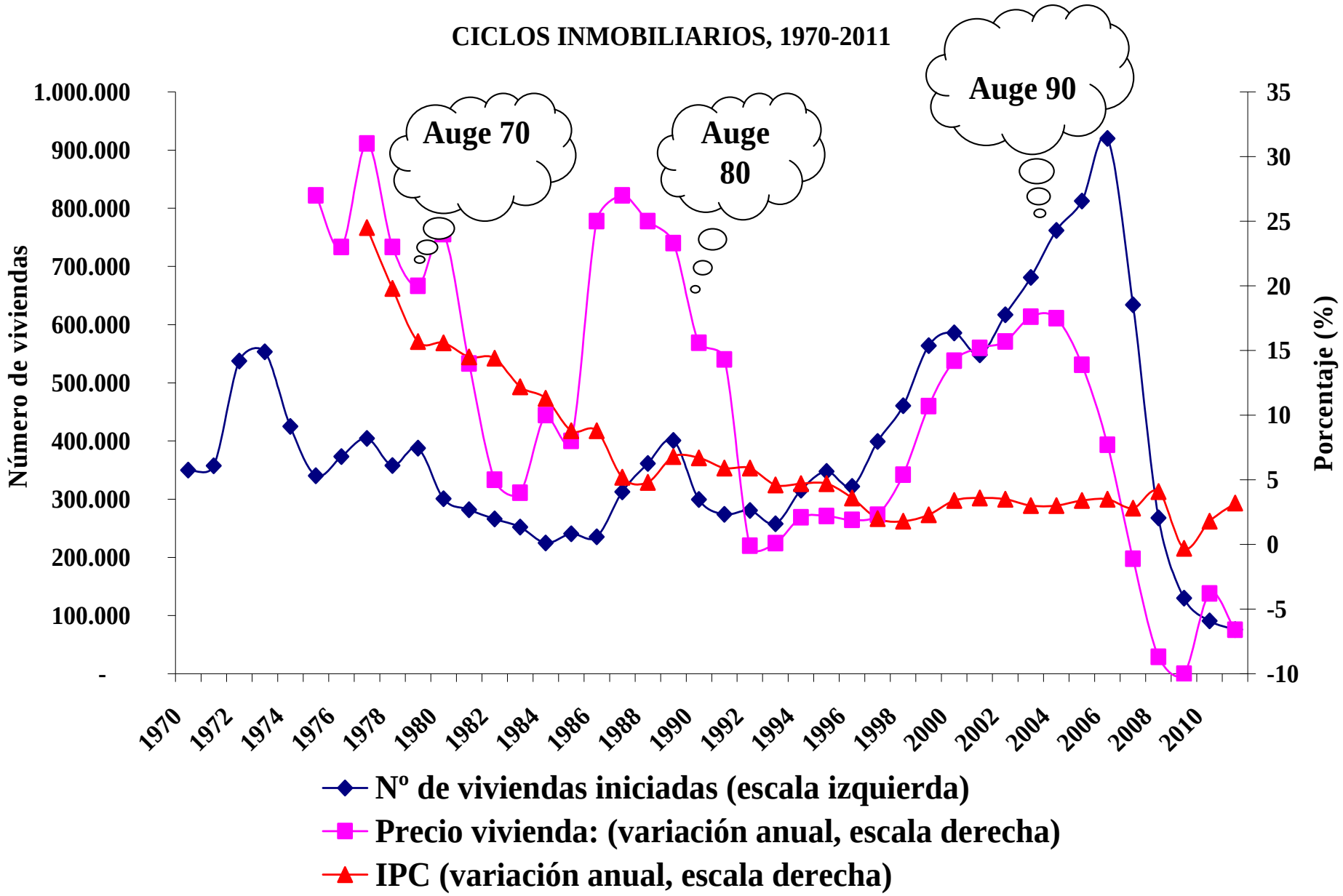
Palacio de la Bolsa de Madrid, 10 de octubre de 2012.

Plan de la exposición

1. **Diagnóstico: consecuencias de la crisis inmobiliaria sobre los hogares**
2. **Perspectivas y propuestas**

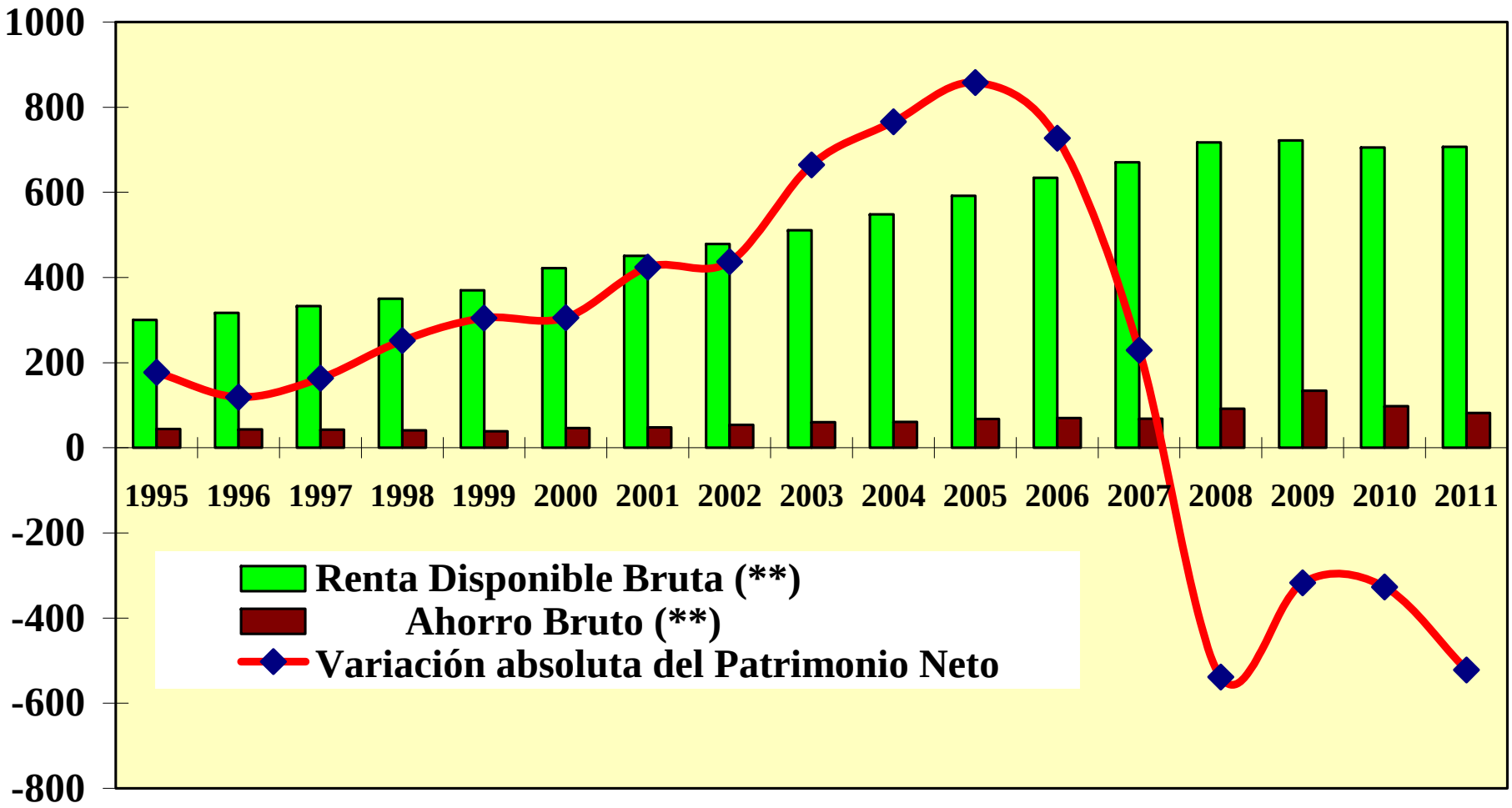
Nota: los gráficos y cuadros son de elaboración propia salvo que se indique la fuente.

Naturaleza de los tres últimas ciclos inmobiliarios



VARIACIONES ANUALES DEL PATRIMONIO NETO DE LOS HOGARES EN RELACIÓN CON SUS FLUJOS DE RENTA Y AHORRO, 1995-2011

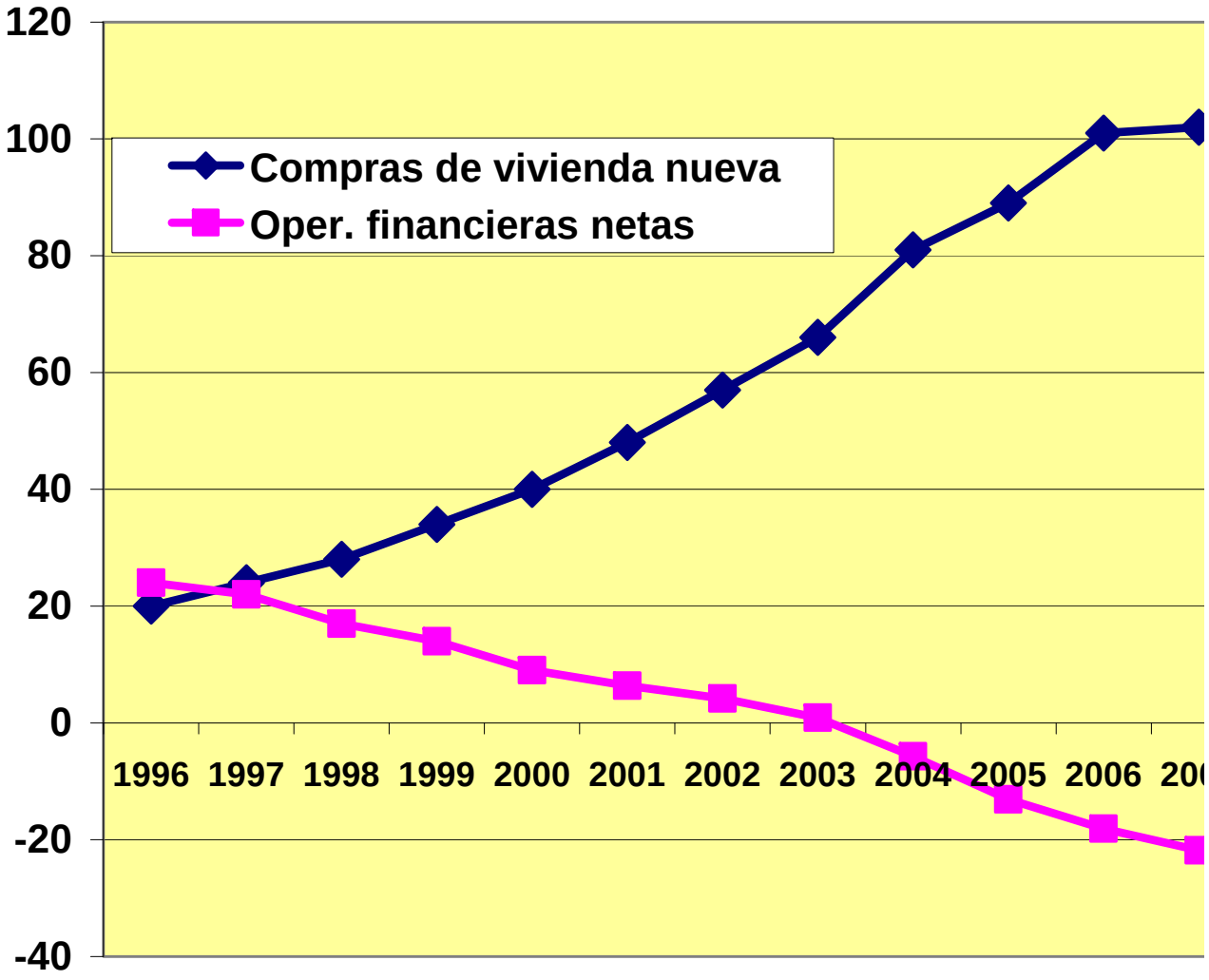
Miles de millones de euros



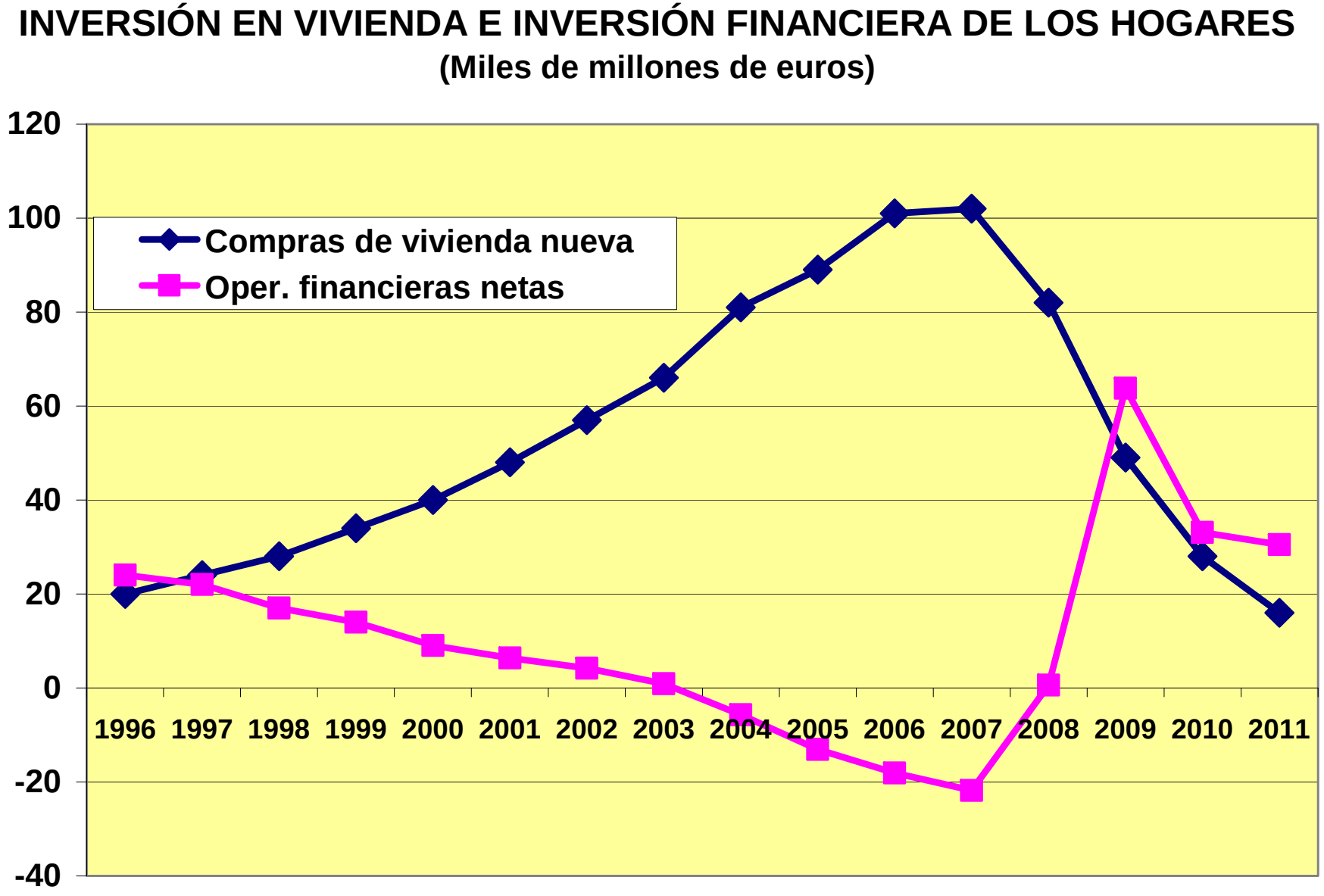
(**) Debido al cambio de base la serie no es totalmente homegénea: entre 1995-1999 (base 1995) y para el período 2000-2007 (base 2000).

Insostenibildad de la burbuja inmobiliaria

INVERSIÓN EN VIVIENDA E INVERSIÓN FINANCIERA DE LOS HOGARES
(Miles de millones de euros)



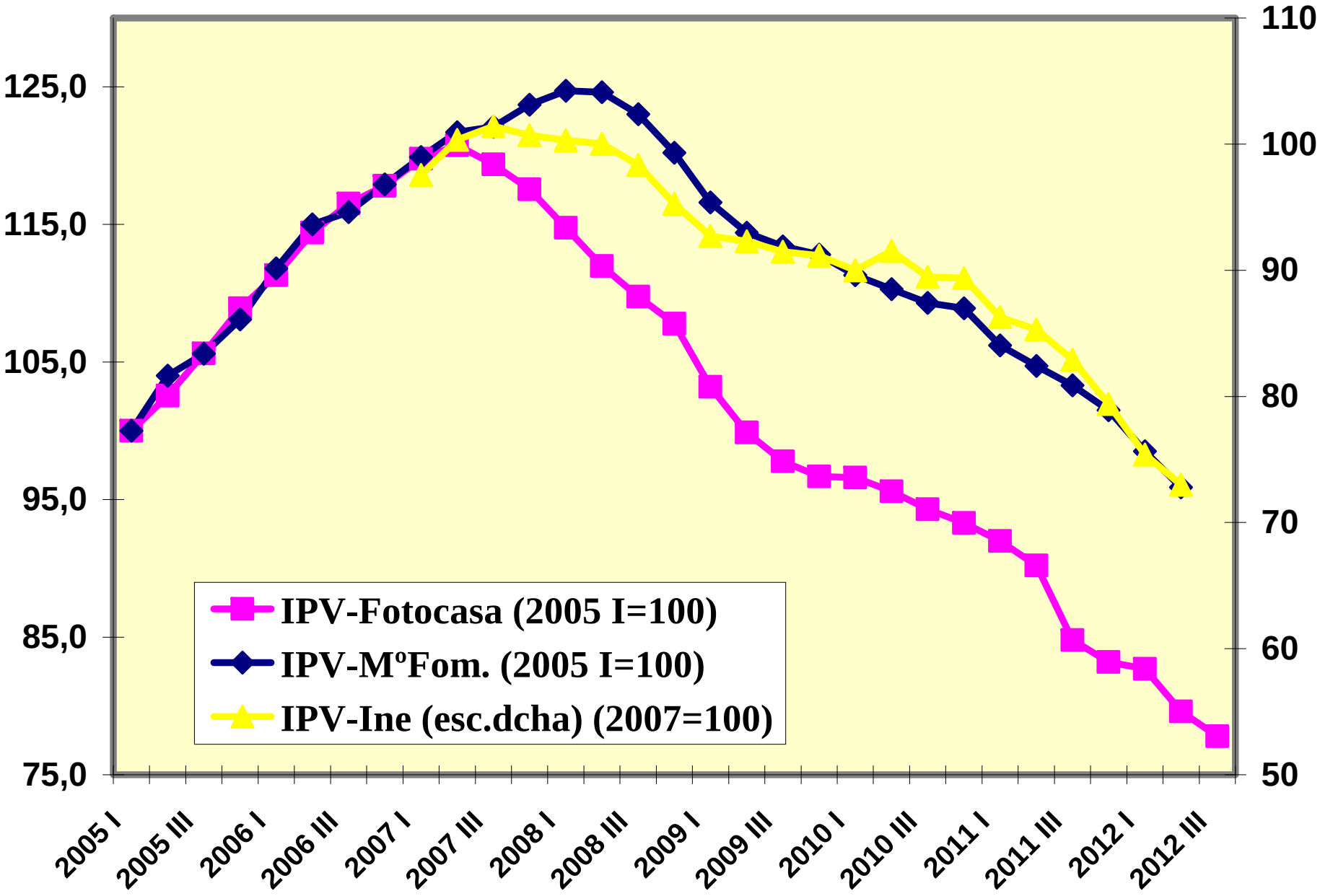
La burbuja muere por estrangulamiento financiero



Tasa de ahorro de los hogares e ISFLSH (año móvil)
Porcentaje sobre la Renta Disponible
19
17
15
13
11
9
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
9,6

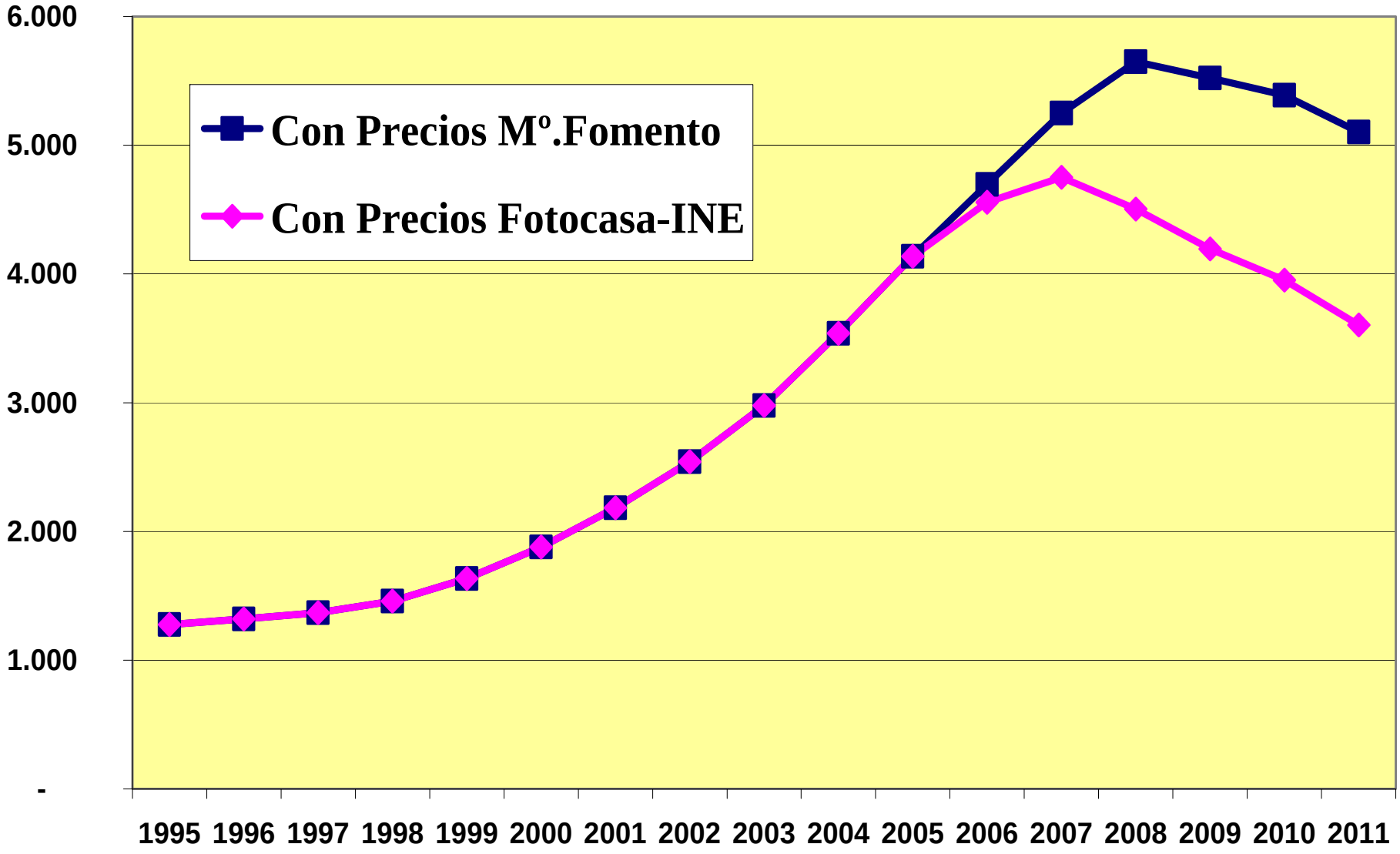
Fuente: INE.

Evolución de los distintos índices de precios de la vivienda



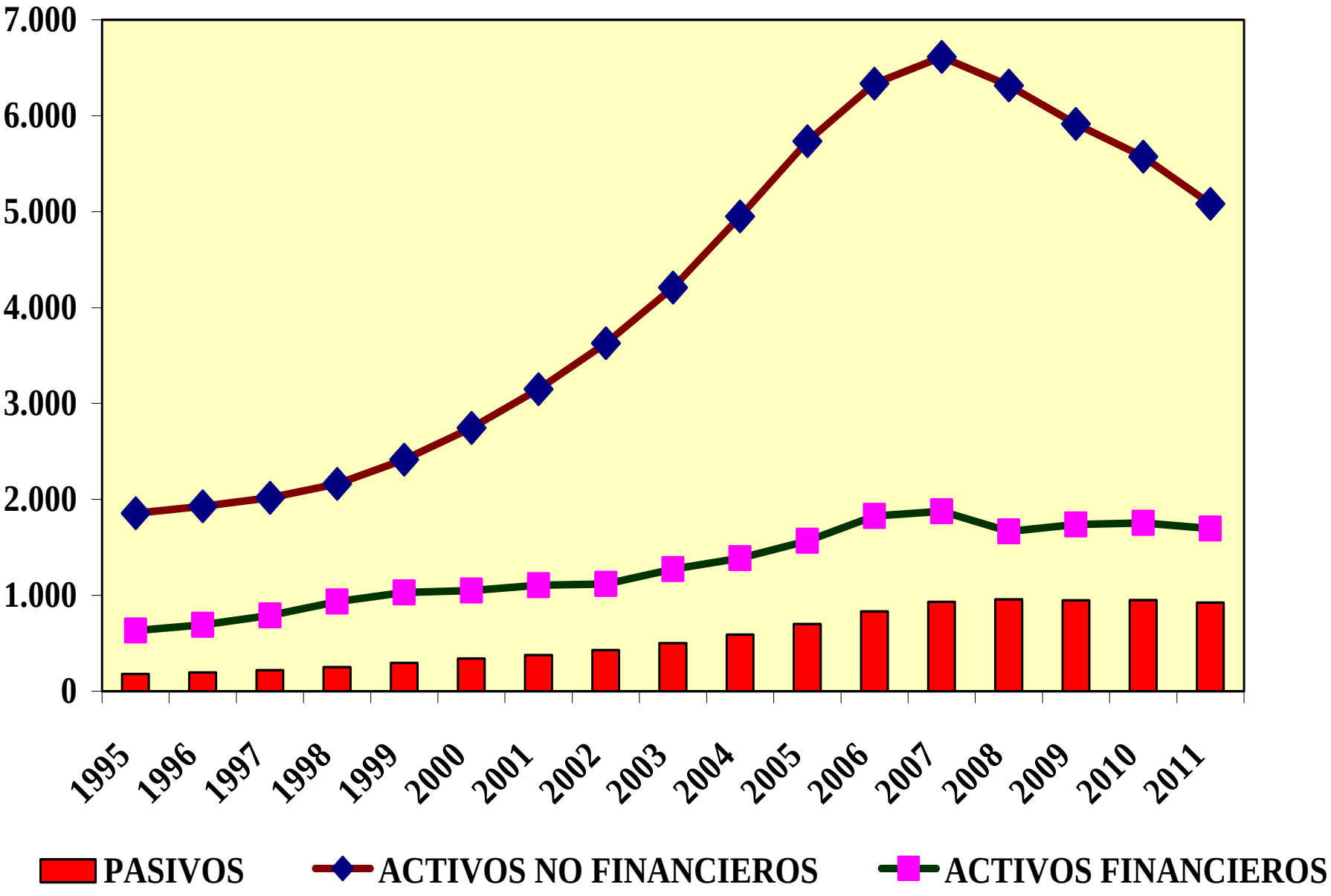
Evolución del patrimonio en vivienda con precios del Mº de Fometo y precios de Fotocasa (usadas)-INE (nuevas)

(miles de millones de euros)



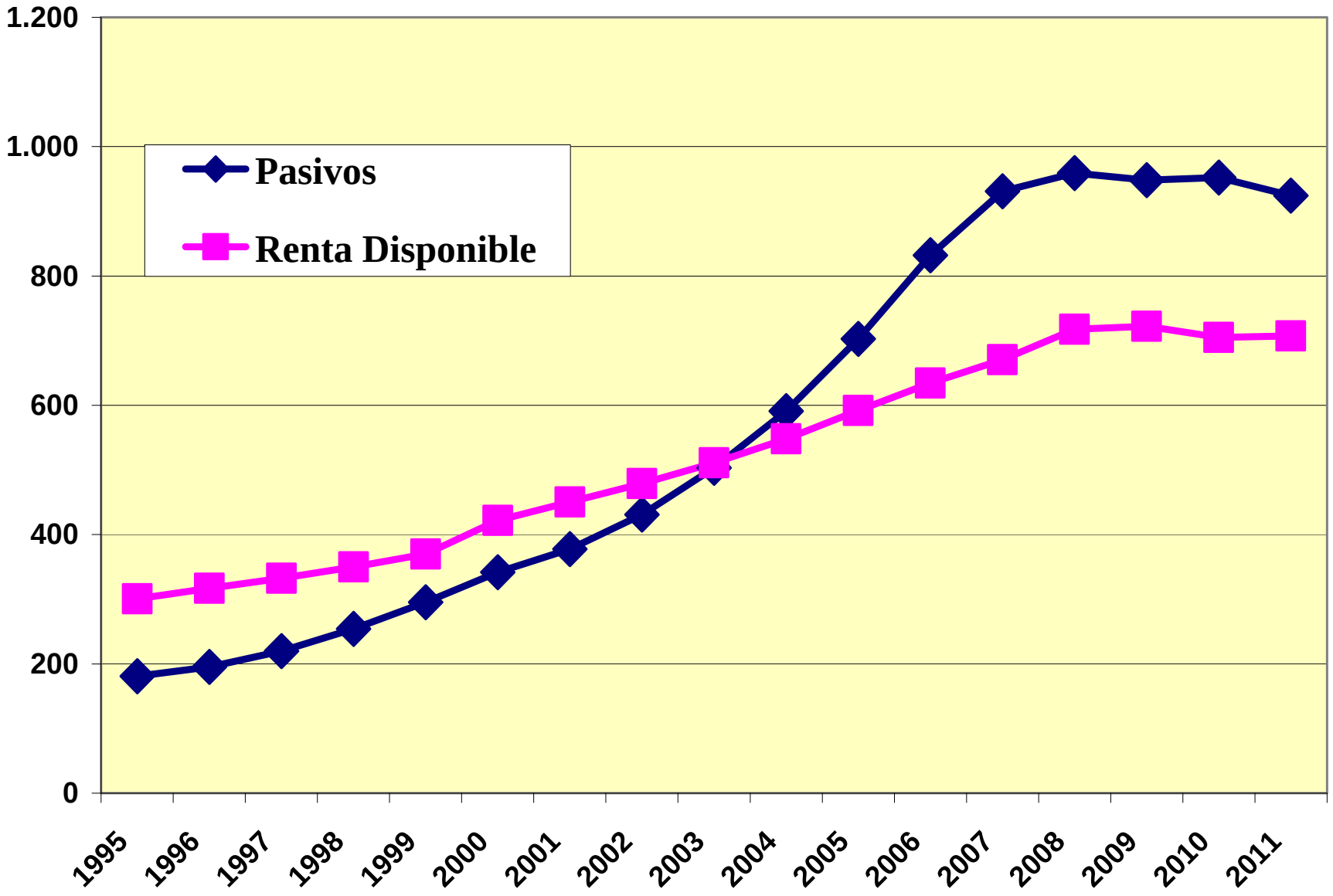
EVOLUCIÓN DE LOS ACTIVOS Y PASIVOS DE LOS HOGARES

Millones de euros



Deuda y renta disponible de los hogares

(Millones de euros)

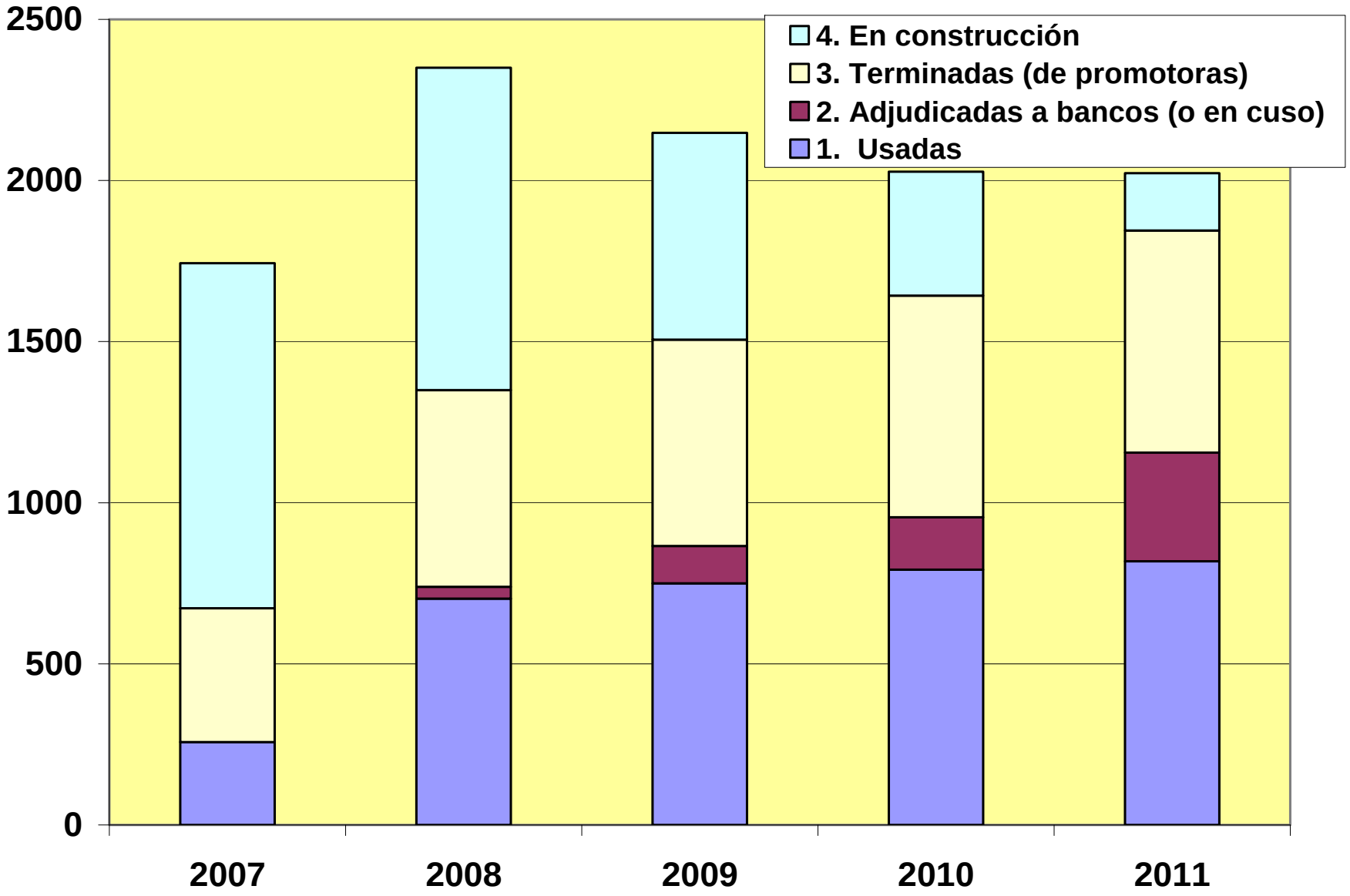


Porcentaje de la renta que los hogares endeudados destinan a pagos por deudas

	Ratio (en %) de **pago de deudas/renta**		% de hogares con **Ratio superior al 40 %**	
	2002	**2008**	**2002**	**2008**
Total hogares	**14**	**19**	**7**	**17**
40% con rentas más bajas	**25**	**33**	**21**	**37**

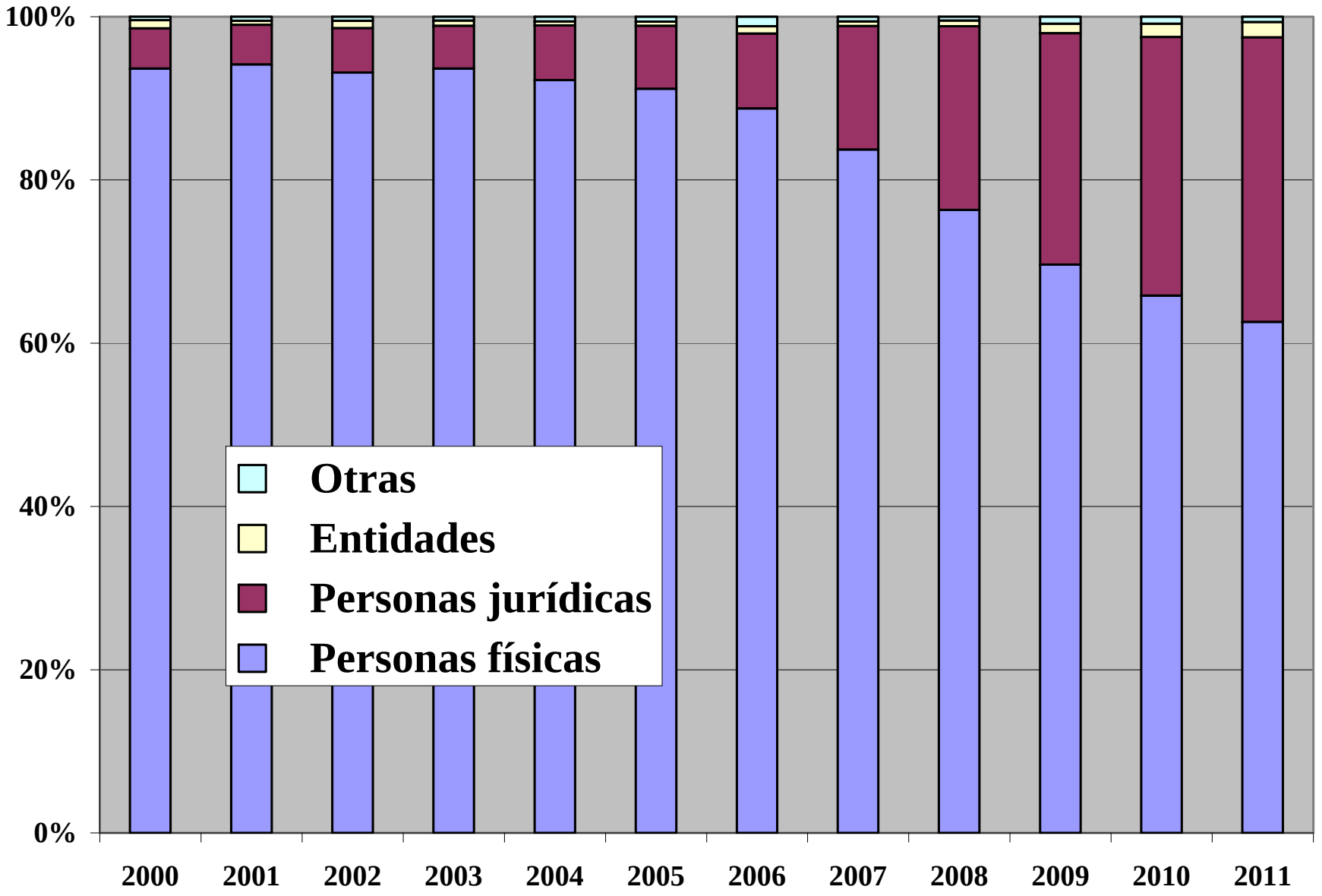
Fuente: EFF, Banco de España

Excedente de viviendas en venta o en construcción (miles)

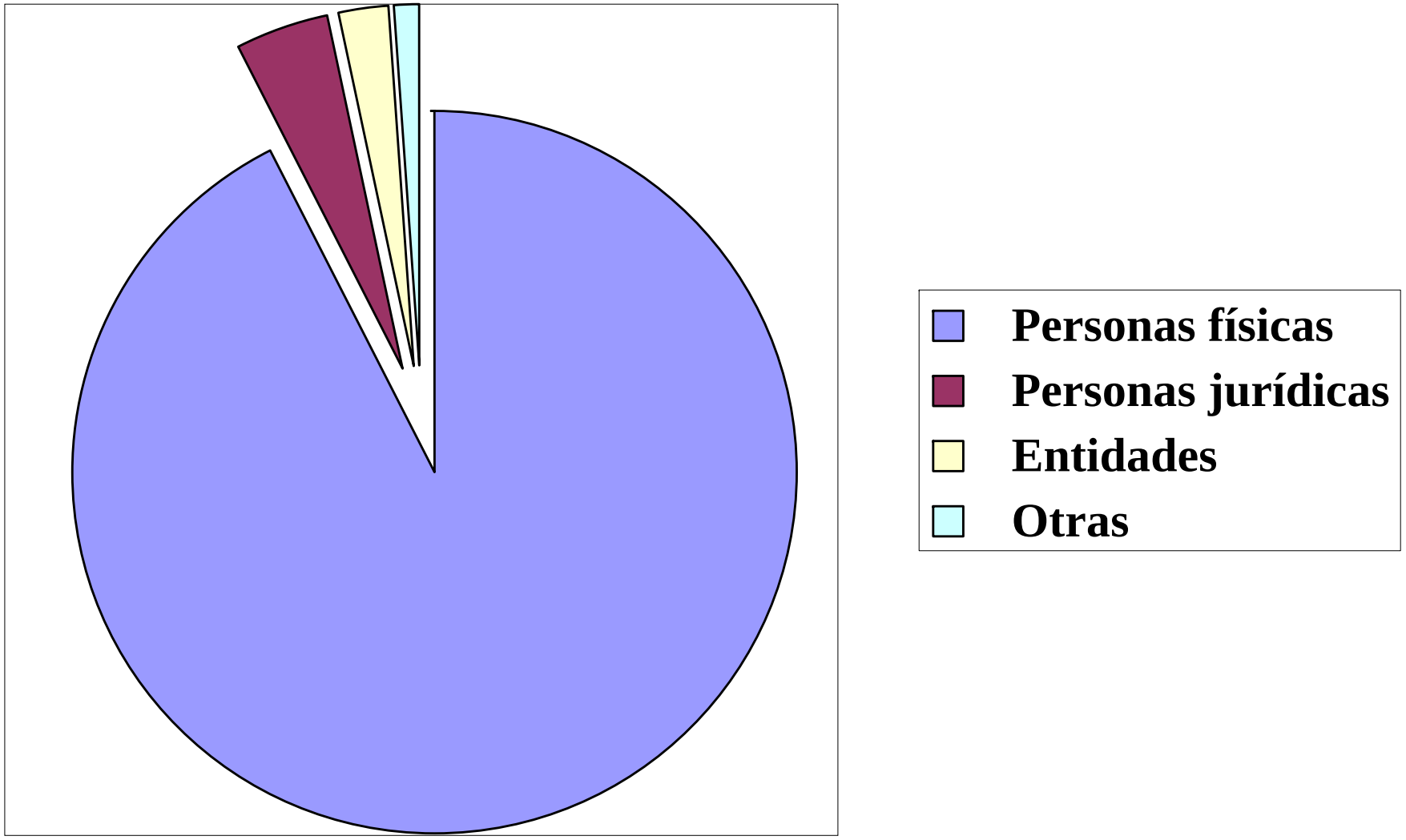


Fuente: RR Acuña & Asociados

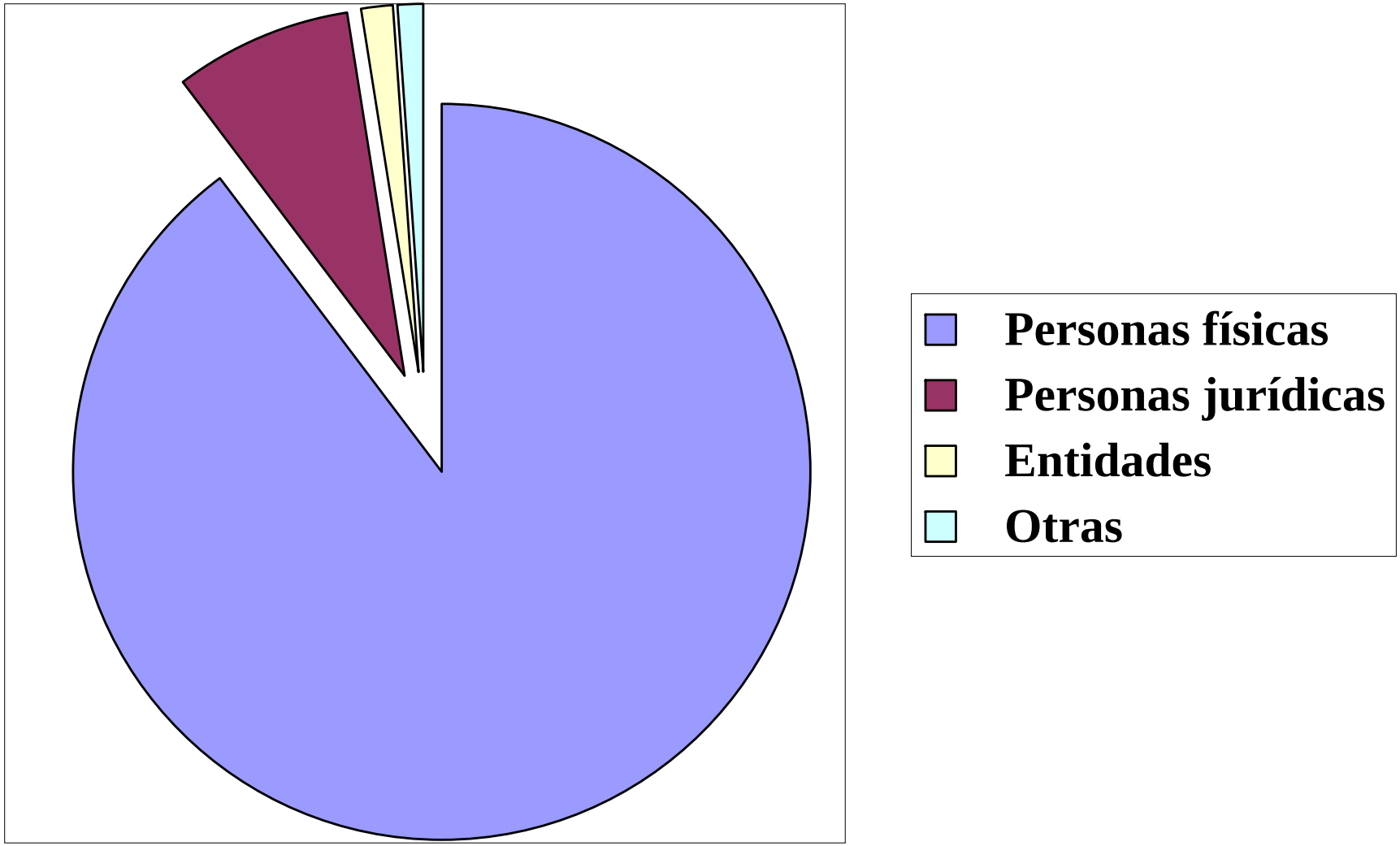
Inscripciones catastrales de bienes inmuebles residenciales por titulares



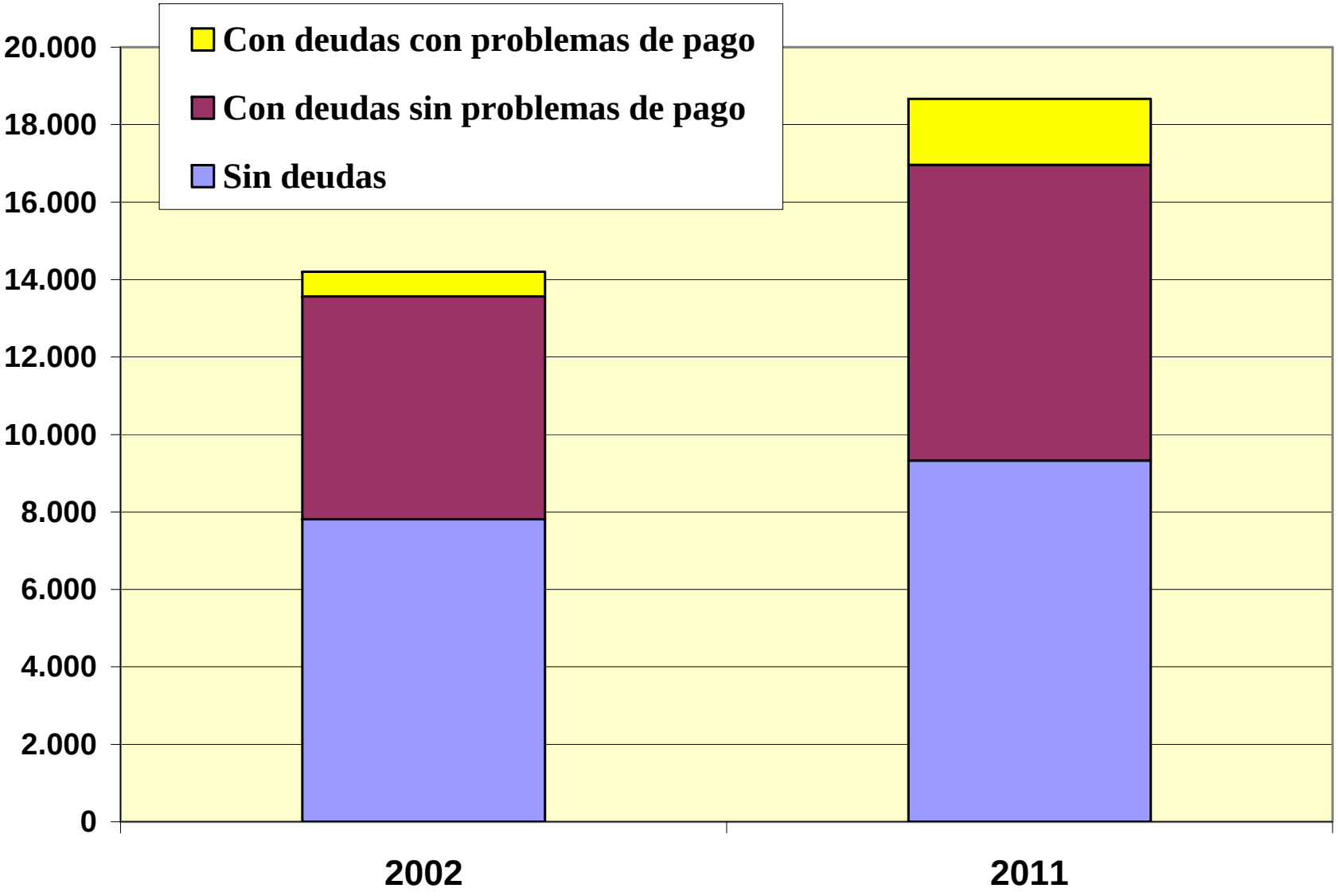
Titularidad en 1992 de los bienes inmuebles residenciales



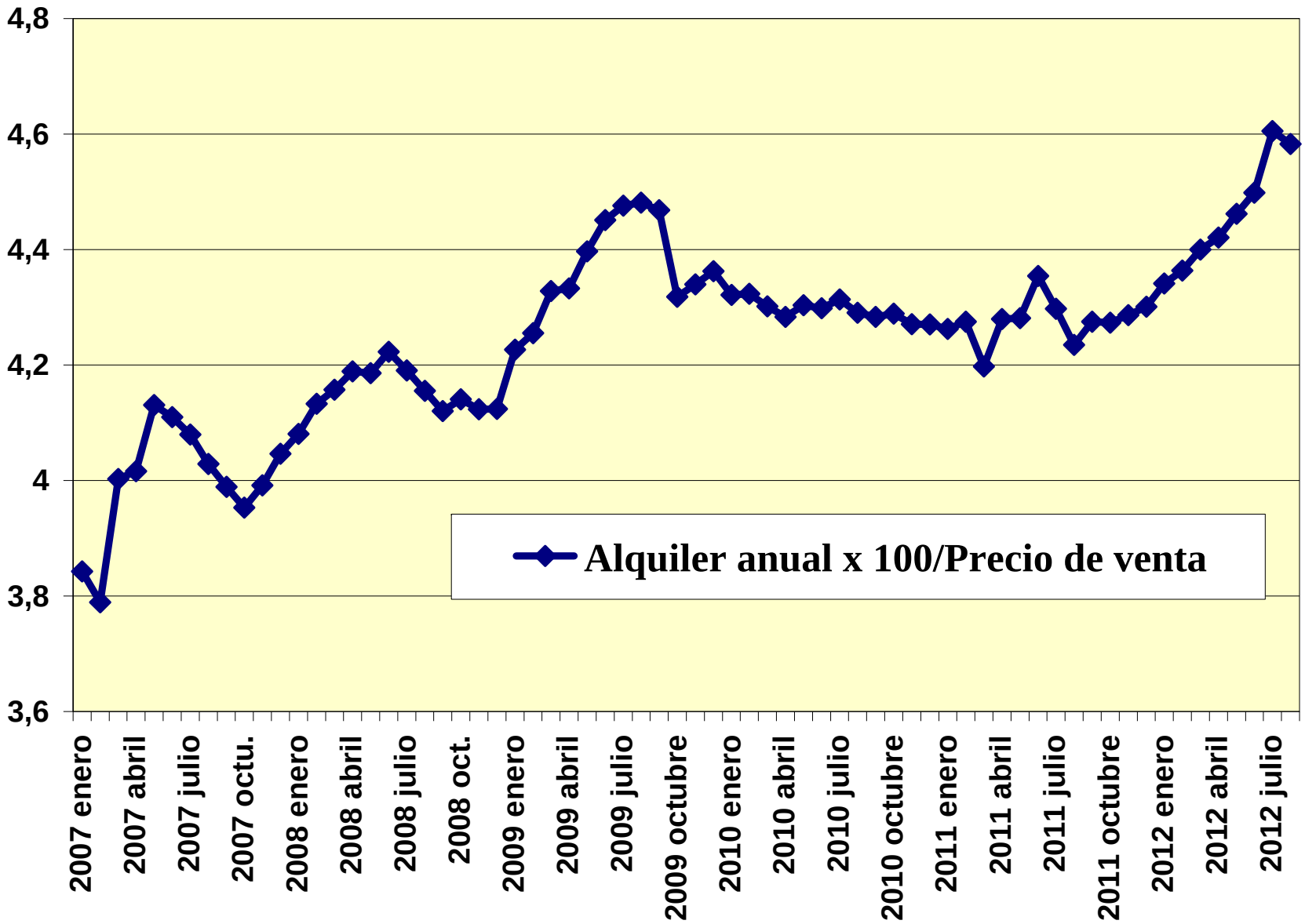
Titularidad en 2011 de los bienes inmmuebles residenciales



Personas físicas propietarias de bienes residenciales según su endeudamiento (miles)



PORCENTAJE DE RENTABILIDAD DEL ALQUILER RESPECTO AL PRECIO DE VENTA DE LA VIVIENDA



Problemas:
-stock inmobiliario sobredimensionado e ineficientemente utilizado (p.e.: viviendas desocupadas y necesidades de vivienda insatisfechas)
-excesivo endeudamiento y/o falta de liquidez de hogares y empresas

Objetivos: utilizar los excesivos stocks inmobiliarios y sanear las deudas

Medios: *reconversión inmobiliaria* orientada a diversificar a la vez el modelo inmobiliario y financiero, dando entrada a entidades mayoristas de alquiler capaces de financiarse para dar un uso (social y lucrativo) al stock infrautilizado y/o con problemas de impago (según su titularidad, uso, ubicación, etc.) **paliando necesidades insatisfechas**