

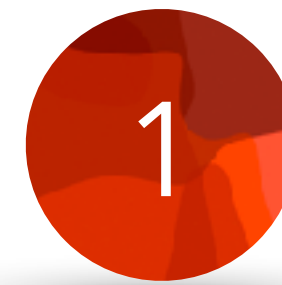
MAPFRE Σ Economics

Mercados inmobiliarios y sector asegurador

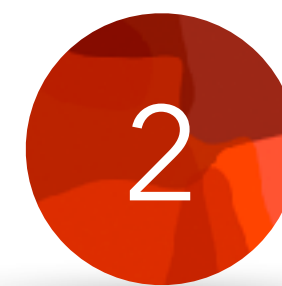
Madrid, 12 de abril de 2023.



Contenido



El informe:
características generales



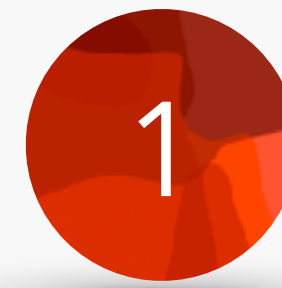
Análisis de experiencia internacional:
mercados de referencia



Medición relativa del potencial
de los mercados inmobiliarios



Contenido



El informe:
características generales



Análisis de experiencia internacional:
mercados de referencia



Medición relativa del potencial
de los mercados inmobiliarios

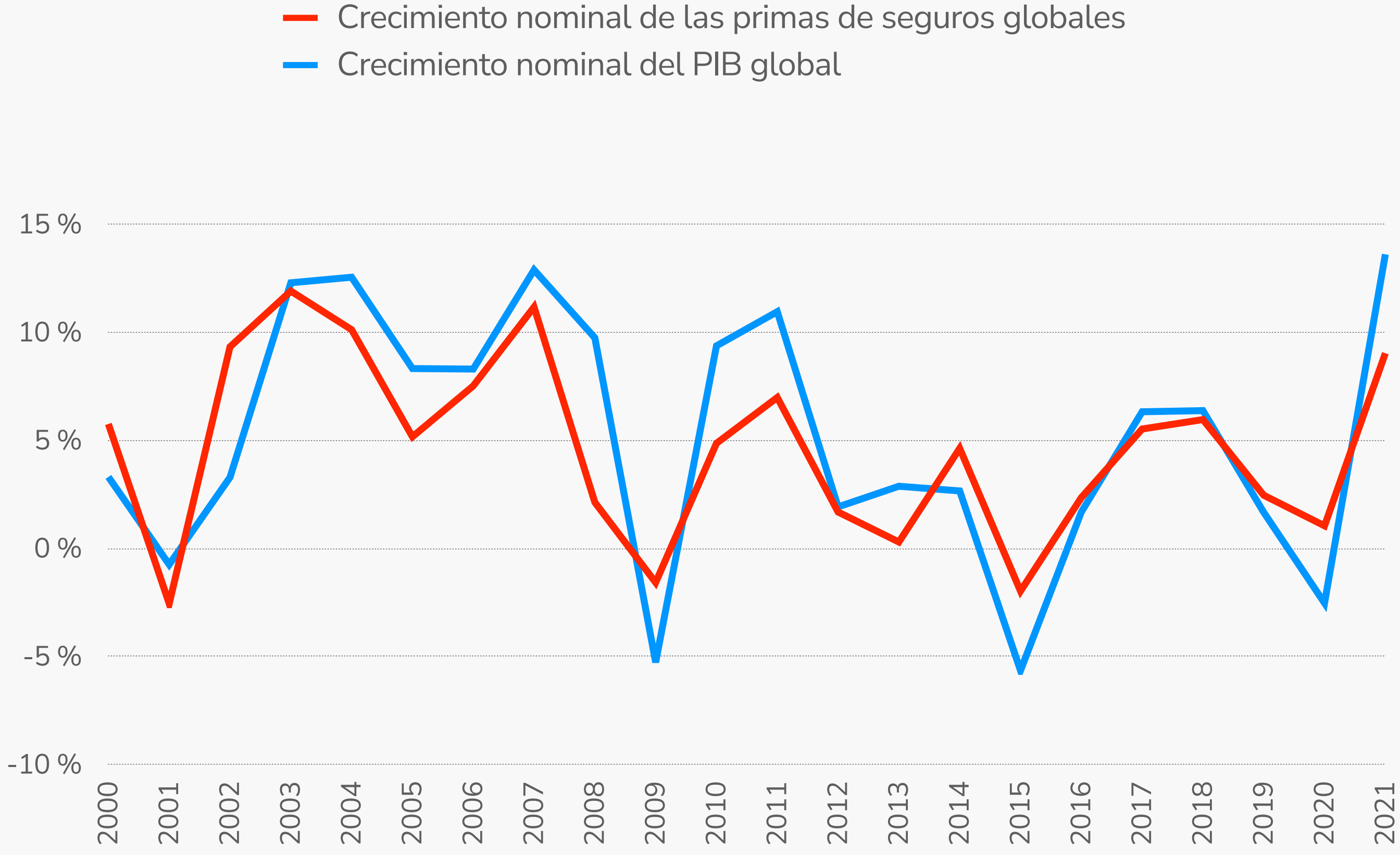


MAPFRE Economics

MERCADOS INMOBILIARIOS Y SECTOR ASEGURADOR

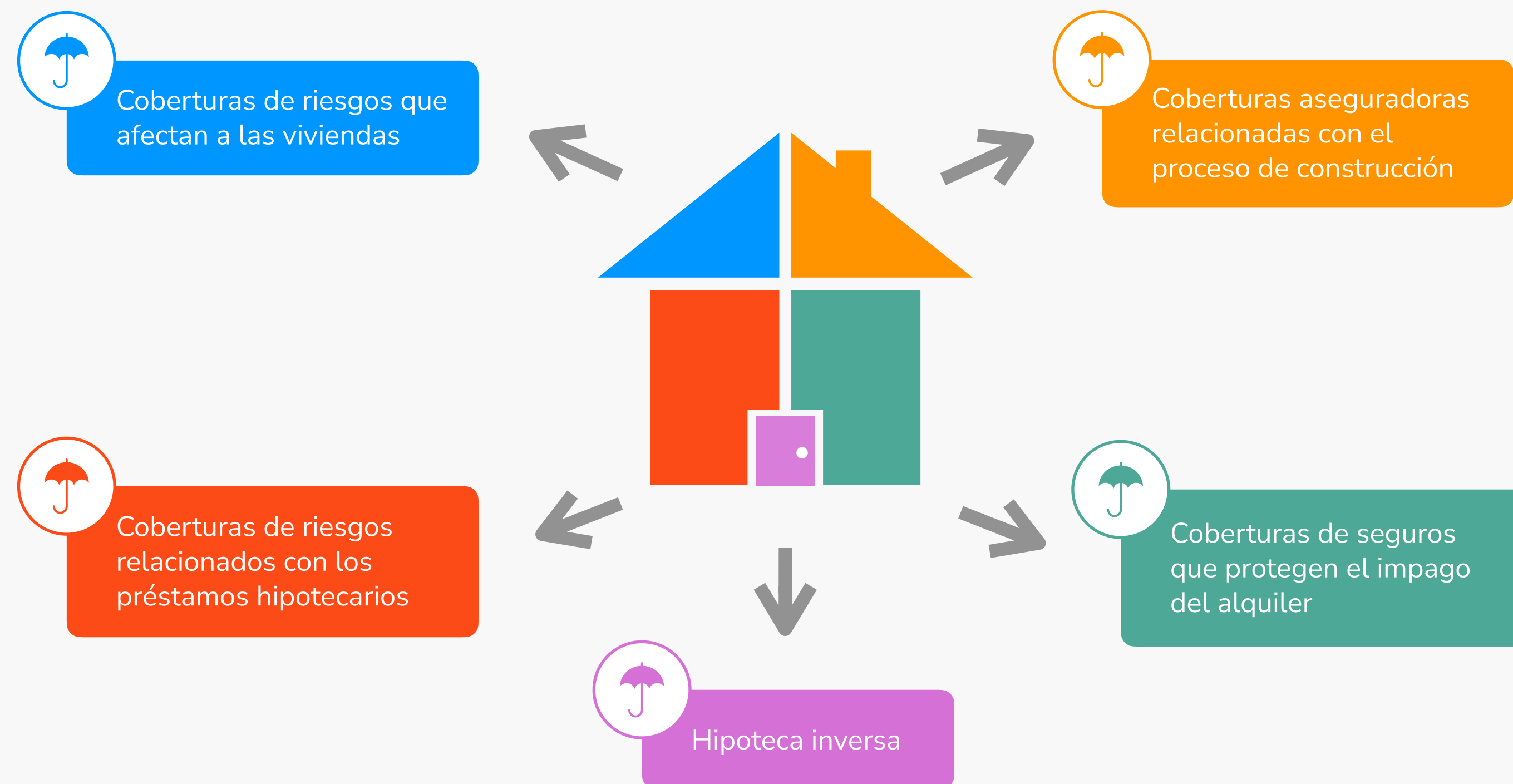
Madrid, Fundación MAPFRE, 2023

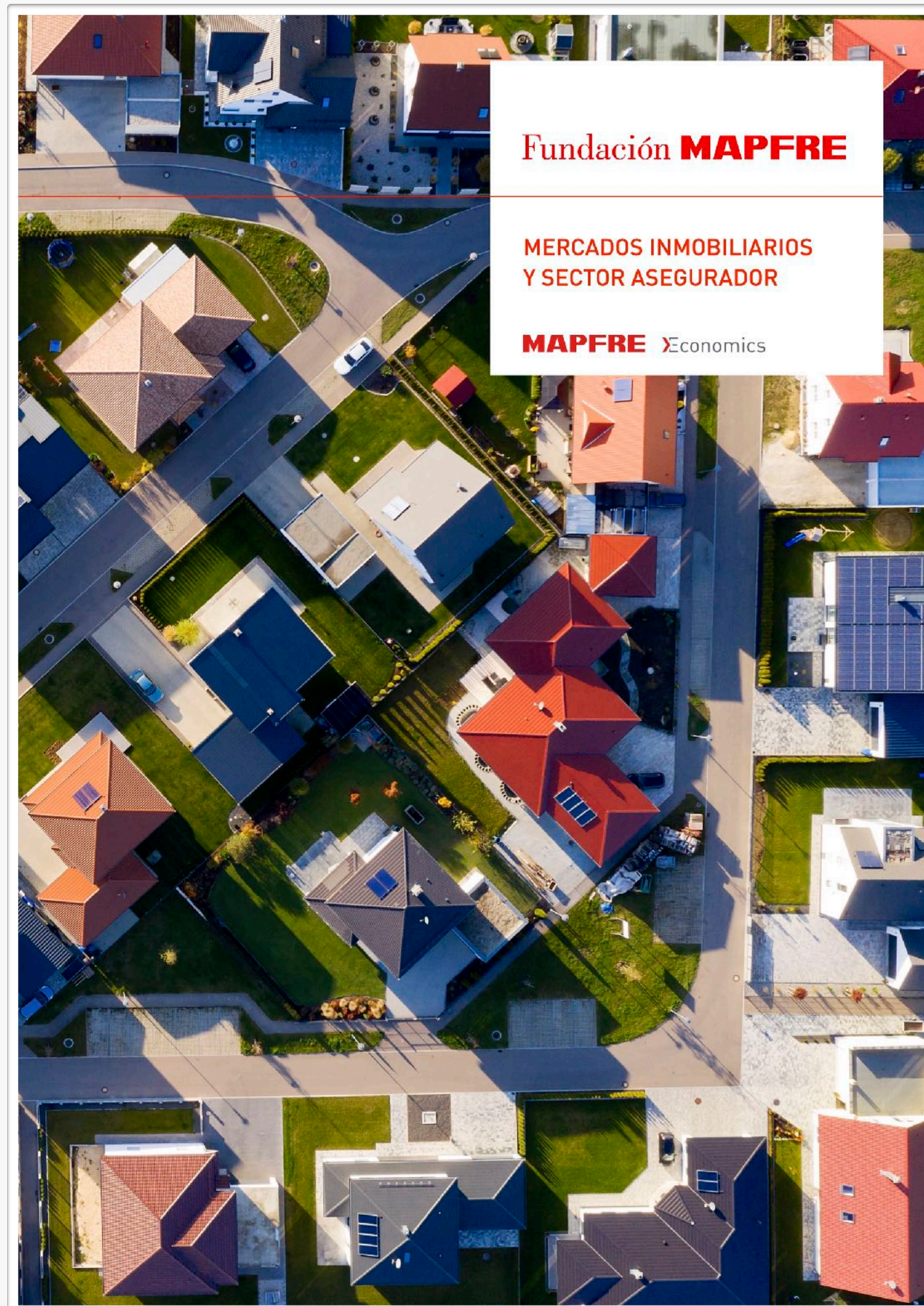
Pro-ciclicidad de la demanda aseguradora respecto de la actividad económica



Fuente: MAPFRE Economics (con datos de Swiss Re y FMI)

Vinculación entre el mercado inmobiliario residencial y la actividad aseguradora





MAPFRE Economics

MERCADOS INMOBILIARIOS Y SECTOR ASEGURADOR

Madrid, Fundación MAPFRE, 2023



Contenido

Presentación 9

Introducción 11

Resumen ejecutivo 13

1. Marco conceptual 17

 1.1 Mercado inmobiliario residencial y actividad aseguradora 17

 1.2 Principales magnitudes analizadas 22

2. Análisis de mercados de referencia 23

 2.1 Estados Unidos 23

 2.2 México 49

 2.3 Brasil 60

 2.4 Reino Unido 74

 2.5 España 89

 2.6 Alemania 107

 2.7 Japón 123

 2.8 Corea del Sur 140

3. Mercado hipotecario e instrumentos financieros relacionados 155

 3.1 Financiación bancaria: bonos garantizados 155

 3.2 Titulizaciones hipotecarias 156

 3.3 Otras fuentes alternativas de financiación 160

4. Medición relativa del potencial de los mercados inmobiliarios 165

 4.1 Aspectos metodológicos 165

 4.2 Ranking del Indicador de Potencial Inmobiliario para el Sector Asegurador 169

Referencias 173

Índice de tablas y gráficas 179



Fundación **MAPFRE**

MERCADOS INMOBILIARIOS
Y SECTOR ASEGURADOR

MAPFRE Economics

Resumen ejecutivo

El nivel de desarrollo y madurez del mercado inmobiliario, así como el grado de dinamismo de su mercado hipotecario son factores de gran relevancia en el desempeño de la economía, en general, y sobre el sector de seguros, en particular. Así, el parque inmobiliario de viviendas y la nueva construcción residencial son indicadores fundamentales, directamente vinculados con la cobertura de riesgos relacionados con el hogar, las comunidades de propietarios y las que cubren riesgos asociados al proceso de construcción. Por otra parte, el saldo vivo hipotecario y la concesión de nuevas hipotecas son magnitudes que están directamente vinculadas con los potenciales capitales en riesgo asegurables con seguros de Vida riesgo como cobertura para el caso de muerte y los que cubren otras posibles contingencias como la invalidez, incapacidad temporal, enfermedad o el desempleo de los deudores hipotecarios.

De esta forma, por sus amplias y diversas necesidades de cobertura, el mercado inmobiliario constituye una de las actividades económicas de mayor relevancia en la dinámica del sector asegurador. Ello es así, tanto por el lado de la demanda aseguradora, en el que se encuentran los hogares, las empresas y demás instituciones públicas y privadas propietarias de los inmuebles o titulares de algún derecho sobre los mismos, como por el lado de la oferta, en el que se encuentran las promotoras inmobiliarias, constructoras, entidades financieras y profesionales de la ingeniería, arquitectura, agentes inmobiliarios o tasadoras, entre otros muchos.

Además de la actividad relacionada con la cobertura de riesgos asegurables, los valores emitidos con garantía hipotecaria y las titulaciones son activos financieros en los que invierten habitualmente las entidades aseguradoras, por adecuarse muchas de estas

emisiones a su perfil de riesgo. Estos activos financieros son de gran importancia para el desarrollo del mercado inmobiliario y su existencia depende en buena medida del nivel de madurez de los mercados de capitales de cada país, facilitando la liquidez de créditos hipotecarios como vías complementarias al canal bancario. Asimismo, si bien no son mayoritarias, tienen un peso relevante en las carteras de inversiones de las aseguradoras, al cual varía según los mercados. En ese sentido, debe destacarse el papel que juegan las entidades aseguradoras, las cuales vienen a facilitar con sus inversiones la canalización de un ahorro a medio y largo plazo hacia la inversión residencial al invertir en este tipo de instrumentos del mercado hipotecario. Por otro lado, la actividad aseguradora, además de constituir una garantía de protección a los hogares, protege al acreedor hipotecario, lo que permite reducir el riesgo al que se encuentran expuestos y facilita la obtención de liquidez por parte de las entidades financieras originadoras a través de las titulaciones hipotecarias.

Mercado inmobiliario residencial y actividad aseguradora

La actividad aseguradora relacionada con la cobertura de riesgos del hogar es uno de los principales pilares del segmento asegurador de No Vida, junto con los seguros de autos y salud, especialmente en las economías más desarrolladas. Existen, asimismo, numerosas coberturas ofrecidas por las entidades aseguradoras asociadas al proceso de construcción residencial, de los riesgos relacionados con los préstamos hipotecarios y otro tipo de coberturas como el seguro de impago de alquileres o la hipoteca inversa. La casuística en la forma de contratación de los seguros de Vida riesgo con coberturas de muerte e invalidez es amplia, desde pólizas temporales



Fundación **MAPFRE**

MERCADOS INMOBILIARIOS
Y SECTOR ASEGURADOR

MAPFRE Economics

1. Marco conceptual

1.1 Mercado inmobiliario residencial y actividad aseguradora

El nivel de desarrollo y madurez del mercado inmobiliario residencial, así como el grado de dinamismo de su mercado hipotecario son factores de gran relevancia en el desempeño de la actividad aseguradora. Así, el *parque inmobiliario de viviendas* y la *nueva construcción residencial* son dos indicadores fundamentales, directamente vinculados con la cobertura de riesgos relacionados con el hogar, las comunidades de propietarios y los que cubren riesgos asociados al proceso de construcción. De igual forma, el *saldo vivo hipotecario* y la *concesión de nuevas hipotecas* son dos indicadores que están directamente vinculados con los potenciales capitales en riesgo asegurables a través de seguros de Vida riesgo mediante la cobertura para el caso de muerte y a través de los que cubren otras posibles contingencias como la invalidez, incapacidad temporal, enfermedad o el desempleo de los deudores hipotecarios. Estos seguros, además de constituir una garantía de protección a los hogares para evitar que sean mermada su capacidad adquisitiva por la ocurrencia de algunos de los referidos eventos, protegen al acreedor hipotecario, lo que permite reducir el riesgo al que se encuentran expuestos y facilita la obtención de liquidez por parte de las entidades financieras originadoras a través de las titulizaciones hipotecarias.

Por otro lado, desde el punto de vista del activo en el balance de las entidades aseguradoras, en el mercado inmobiliario residencial se generan instrumentos financieros en los que estas pueden invertir una parte de sus carteras, atendiendo a las características de sus pasivos. Asimismo, a partir de los mercados inmobiliarios residenciales se generan otro tipo de operaciones en las que puede intervenir una entidad aseguradora, como la denominada *hipoteca inversa*.

Esta estrecha vinculación entre la operación de los mercados inmobiliarios residenciales y el

sector asegurador se traduce en la existencia de una serie de productos que ofrecen diversos tipos de coberturas de riesgo. A continuación, se sintetizan las principales características de las coberturas que se han identificado en el análisis de los mercados considerados en este informe.

Coberturas de riesgos que afectan a las viviendas

Los seguros con coberturas relacionadas con el hogar constituyen uno de los principales pilares de la actividad aseguradora en el segmento de los seguros de No Vida, junto con los seguros de autos y salud, especialmente en las economías más desarrolladas. Existen limitaciones en cuanto al desglose de datos disponibles, pero en mercados como el de los Estados Unidos se calcula que el índice de penetración de los seguros del hogar en la economía, representado por el peso que las primas de seguros de hogar tienen sobre el producto interior bruto (PIB), ha pasado del 0,34% en el año 2000 al 0,52% en 2021. En los mercados emergentes, sin embargo, este porcentaje tiende a ser inferior, aunque, por ese misma fecha, su potencia de crecimiento es mayor.

Las coberturas aseguradas de los riesgos a los que se encuentran expuestos los inmuebles residenciales han venido evolucionando en función del grado de desarrollo de los mercados, desde coberturas básicas, principalmente el seguro de incendio, hacia otras modalidades más complejas que incluyen la responsabilidad civil por daños a terceros, eventos de la naturaleza, daños eléctricos, explosiones, robo, daños en el contenido, responsabilidad civil familiar y otra gran variedad de coberturas. De igual modo, el tipo de prestaciones que ofrecen las entidades aseguradoras ha evolucionado, incluyendo no solo prestaciones de tipo indemnizatorio sino también la prestación de servicios, en las que la propia entidad aseguradora se hace cargo de la selección y contratación de los proveedores de servicios que llevan a cabo las reparaciones necesarias.



2. Análisis de mercados de referencia

2.1 Estados Unidos

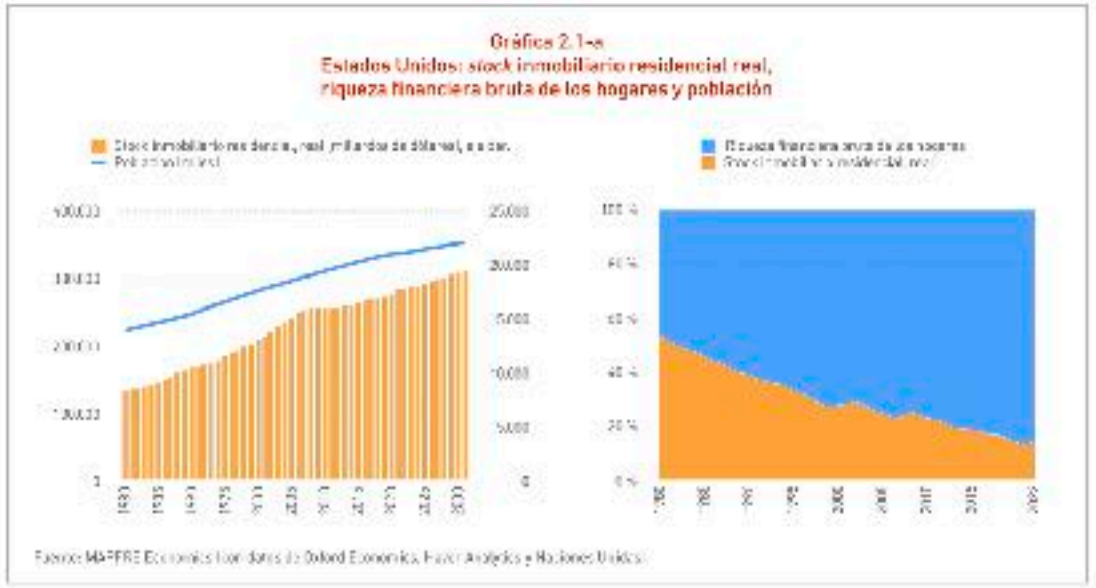
Introducción

El valor estimado del stock inmobiliario residencial de los Estados Unidos en 2023 asciende a 17,9 billones de dólares¹⁰. Este valor representa en torno al 93% del PIB, frente a un valor de la riqueza financiera bruta de los hogares en ese país estimado en 107 billones de dólares¹¹ (538% del PIB). Debe señalarse que la evolución del stock inmobiliario residencial en las últimas cuatro décadas en ese país muestra un valor creciente en términos reales, si bien su peso relativo en la riqueza de los hogares ha venido decreciendo a lo largo de ese periodo [véase la Gráfica 2.1-a].

Por otra parte, el análisis de la formación bruta de capital en construcción de vivienda en relación con el PIB de los Estados Unidos muestra dos periodos diferenciados. El primero de ellos, que va desde 1980 hasta el año 2005, en el que se mantuvo en un promedio en torno al 5% del PIB (con un máximo en el año 2005 del 5,9%), y el segundo

periodo, que se sitúa entre los años 2007 a 2022, con un promedio en torno al 3,1% y un mínimo en el año 2011 del 2,4%. [véase la Gráfica 2.1-b].

Como se sabe, Estados Unidos cuenta con el mercado de capitales más desarrollado del mundo. Esta característica ha facilitado la financiación del mercado inmobiliario, lo que se traduce en un elevado volumen de emisiones de instrumentos financieros que complementan y proveen de liquidez a la financiación bancaria, facilitado además por la operación de una serie de entidades patrocinadas por el gobierno de ese país (*Government-Sponsored Enterprises, GSEs*). Las tres principales GSEs son: Freddie Mac, Fannie Mae y Ginnie Mae (esta última que adopta la forma de empresa pública vinculada al Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos, la *Federal Housing Administration, FHA*).





3. Mercado hipotecario e instrumentos financieros relacionados

Los valores emitidos con garantía hipotecaria y las titulaciones son activos financieros en los que invierten habitualmente las entidades aseguradoras por adecuarse muchas de estas emisiones a su perfil de riesgo. Estos activos financieros son de gran importancia para el desarrollo del mercado inmobiliario, y su existencia depende en buena medida del nivel de desarrollo de los mercados de capitales de cada país, facilitando la liquidez de créditos hipotecarios al constituirse como vías complementarias al canal bancario, lo que viene a incrementar la potencia de los mercados de deuda para hacer llegar la financiación a los agentes económicos de forma más ágil y eficiente.

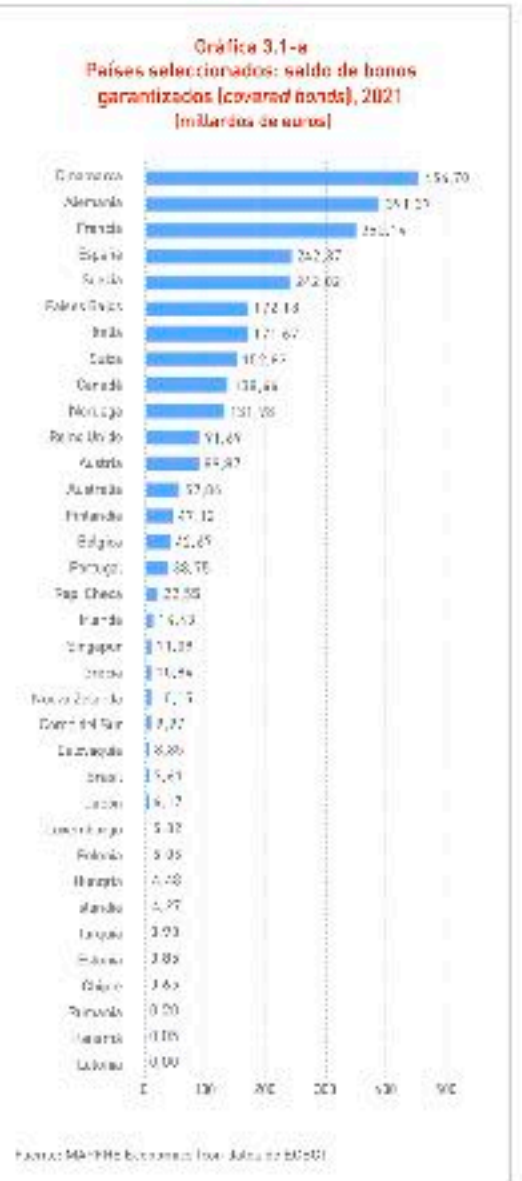
Este tipo de inversiones, si bien no son mayoritarias, tienen un peso relevante en las carteras de las entidades aseguradoras, el cual varía según los diferentes mercados¹¹⁹. En este sentido, debe destacarse el papel que como inversores juegan las entidades aseguradoras, las cuales vienen a facilitar con sus inversiones la canalización de ahorro a medio y largo plazo hacia la inversión residencial al invertir en este tipo de instrumentos del mercado hipotecario.

3.1 Financiación bancaria: bonos garantizados

La "fórmula clásica" de financiación bancaria constituye el principal motor de la banca comercial, al proporcionar crédito a través de un procedimiento de transformación de plazos, facilitando así el acceso a la vivienda, con la garantía adicional al préstamo concedido que constituye el propio inmueble. Como paso previa a su aprobación, se establecen una serie de condiciones o métricas con el fin tanto de mitigar el riesgo de crédito como de garantizar la solvencia e idoneidad de la contraparte.

Dentro de las distintas opciones de captación de recursos por parte de las entidades de crédito para financiar su actividad, en ciertas

economías, y de forma notoria en los mercados desarrollados (y particularmente en la Unión Europea), el servicio de la regulación acompaña a una modalidad denominada bonos garantizados (covered bonds), cuyo propósito es el de ampliar los niveles de garantía o





4. Medición relativa del potencial de los mercados inmobiliarios

Dada la relevancia de la actividad inmobiliaria en el desempeño de la economía, en general, y sobre el sector de seguros, en particular, en este capítulo se propone un indicador que tiene como propósito realizar una medición relativa, en primer término, del potencial de la actividad inmobiliaria y, a partir de este, de su relevancia para el sector asegurador para un conjunto de países.

4.1 Aspectos metodológicos

El ejercicio analítico que se realiza en este capítulo parte de la construcción de dos indicadores, los cuales, de manera conjunta, tienen por objeto valorar el potencial para el sector asegurador derivado del funcionamiento de los mercados inmobiliarios. Dichos indicadores han sido elaborados por MAPFRE Economics para un conjunto de 43 países, respecto de los cuales se ha podido disponer de la información necesaria para tal fin.

El primero de ellos, se centra en los factores económicos y demográficos que inciden en el desempeño del mercado inmobiliario, en tanto que el segundo de ellos incorpora el comportamiento de la demanda aseguradora ante variaciones en la renta personal disponible, como forma de medir el grado en que el potencial del mercado inmobiliario puede traducirse en un aumento de las primas. De esta forma, el racional sobre el que se ha construido el ejercicio considera, por un lado, una ponderación mayor para aquellas mercados que presentan en los últimos años unos factores económicos y demográficos relacionados con sus respectivos mercados inmobiliarios más dinámicos y con mejores perspectivas en sus proyecciones para la próxima década (como forma de estimar el potencial del mercado inmobiliario) y, por otro lado, el grado de dinamismo de sus mercados aseguradores, con una mayor ponderación para aquellos mercados que presentan un mejor comportamiento de la actividad aseguradora ante variaciones en el nivel de la renta personal disponible (como forma de medir el grado en el que el mercado

asegurador sería capaz de materializar en un mayor crecimiento de primas, al estímulo proveniente del dinamismo del mercado inmobiliario).

De esta forma, el resultado del ejercicio se concretiza, primero, en un indicador intermedio que ofrece una medición relativa del potencial del mercado inmobiliario propiamente dicho, al que se ha denominado *Indicador de Potencial Inmobiliario*, y después, en un indicador que estima la forma en la que el sector asegurador podría ser capaz de traducir dicho estímulo proveniente del mercado inmobiliario en variaciones positivas de la demanda aseguradora (medida mediante su sensibilidad ante variaciones de la renta personal disponible), al que se ha denominado *Indicador de Potencial Inmobiliario para el Sector Asegurador* (véase la Gráfica 4.1-a).

Indicador de Potencial Inmobiliario (PI)

En primer término, en la construcción del indicador intermedio antes referido, el *Indicador de Potencial Inmobiliario (PI)*, se consideran factores de naturaleza económica y demográfica que se valoran bajo la forma de cuatro índices:

- a) un índice de crecimiento de la renta personal disponible (ICRP);
- b) un índice de crecimiento de la formación bruta de capital en viviendas (ICFBV);
- c) un índice de crecimiento demográfico (ICD)²³; y
- d) un índice de crecimiento del crédito hipotecario (ICC)²⁴.

En relación con cada uno de los componentes que integran este indicador intermedio, se ha considerado tanto su variación en los últimos diez años como las proyecciones sobre su evolución prevista en la próxima década, ponderadas por un factor de dos a uno, lo que implica dar un peso menor a las previsiones (a



MAPFRE Economics

MERCADOS INMOBILIARIOS Y SECTOR ASEGURADOR

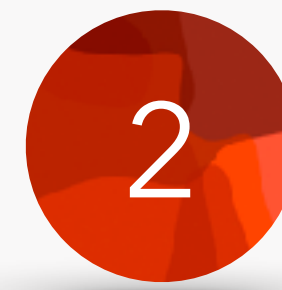
Madrid, Fundación MAPFRE, 2023



Contenido



El informe:
características generales

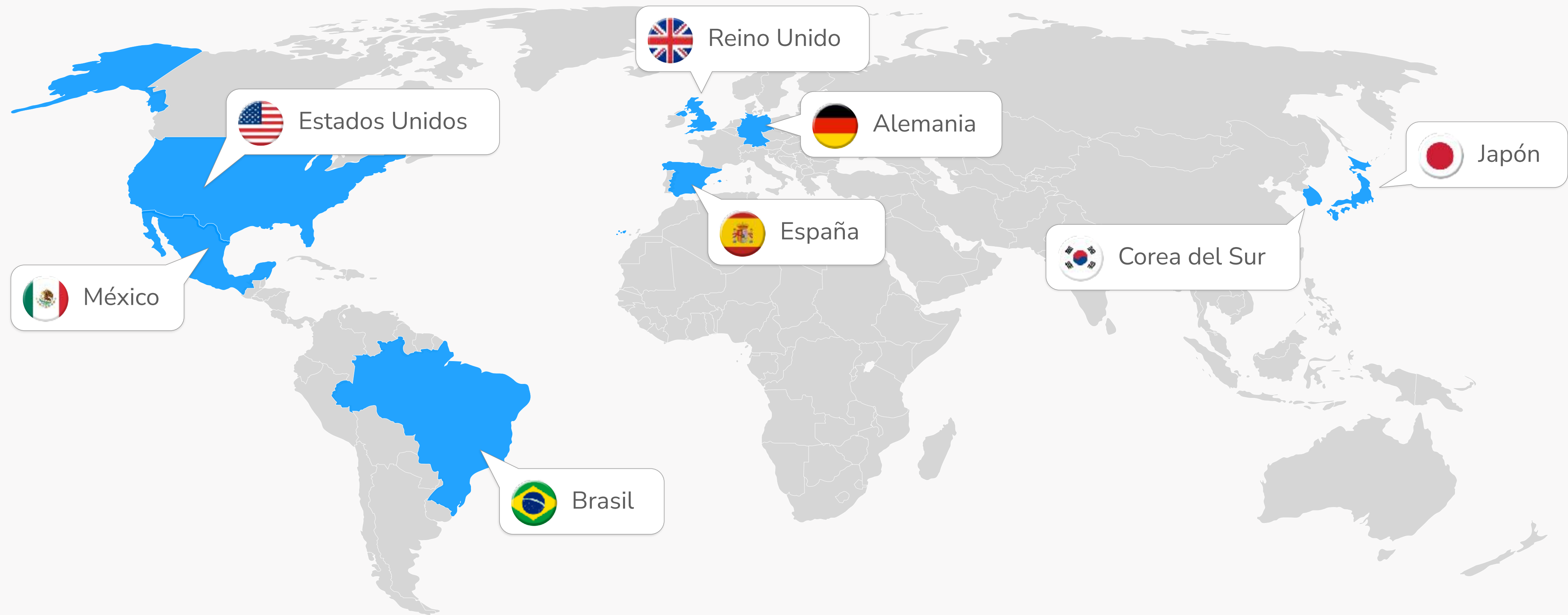


Análisis de experiencia internacional:
mercados de referencia

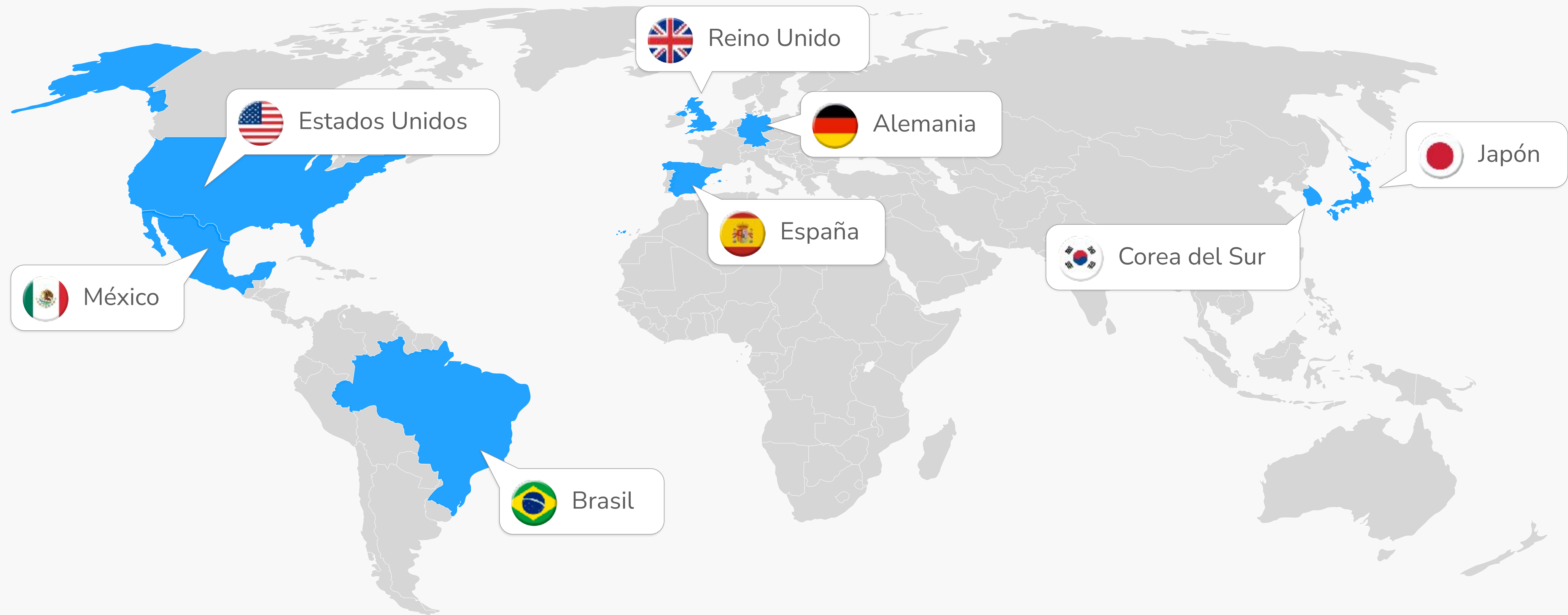


Medición relativa del potencial
de los mercados inmobiliarios

Mercados de referencia



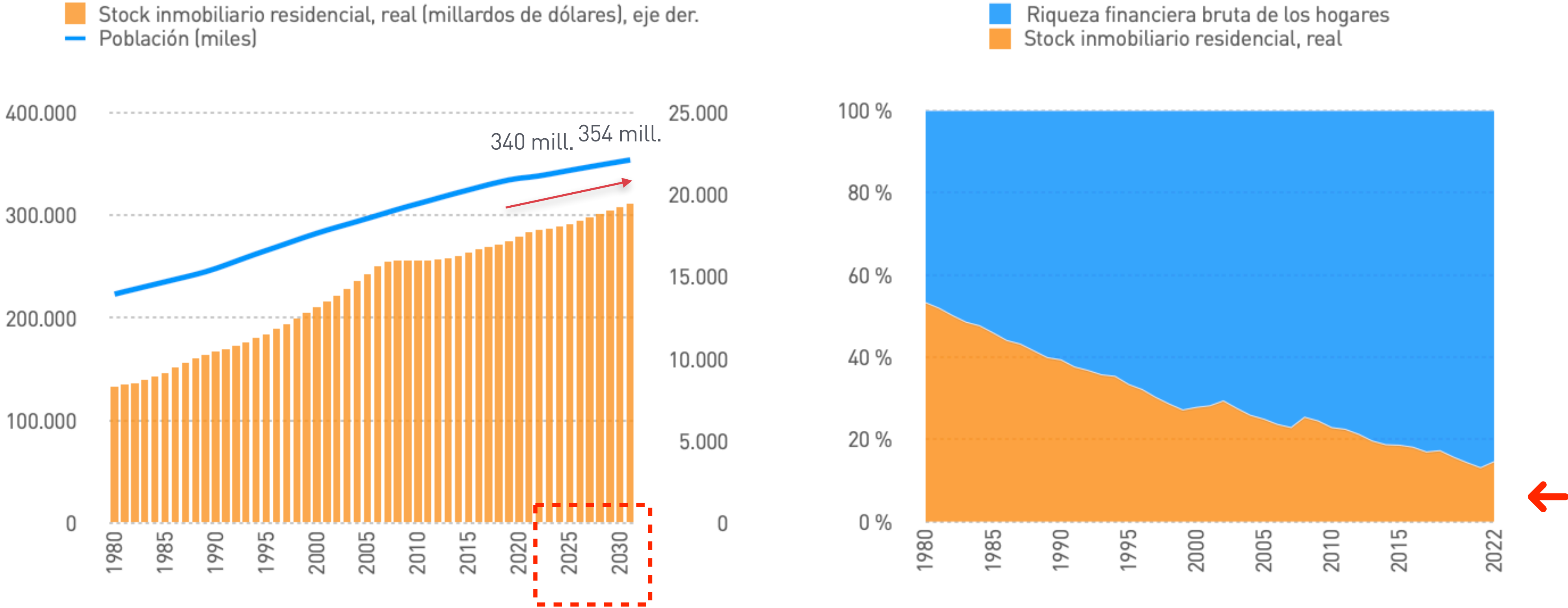
Mercados de referencia



Mercados de referencia

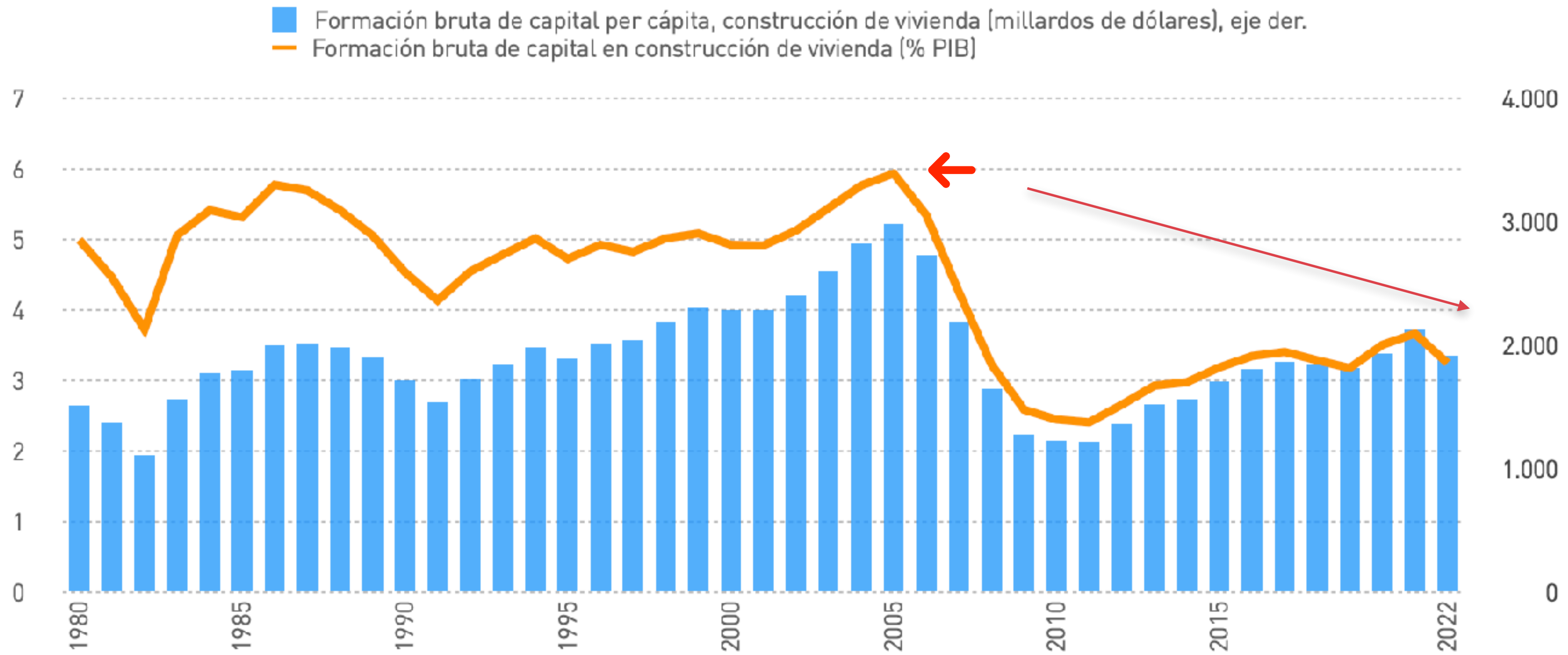


Estados Unidos: *stock* inmobiliario residencial real, riqueza financiera bruta de los hogares y población



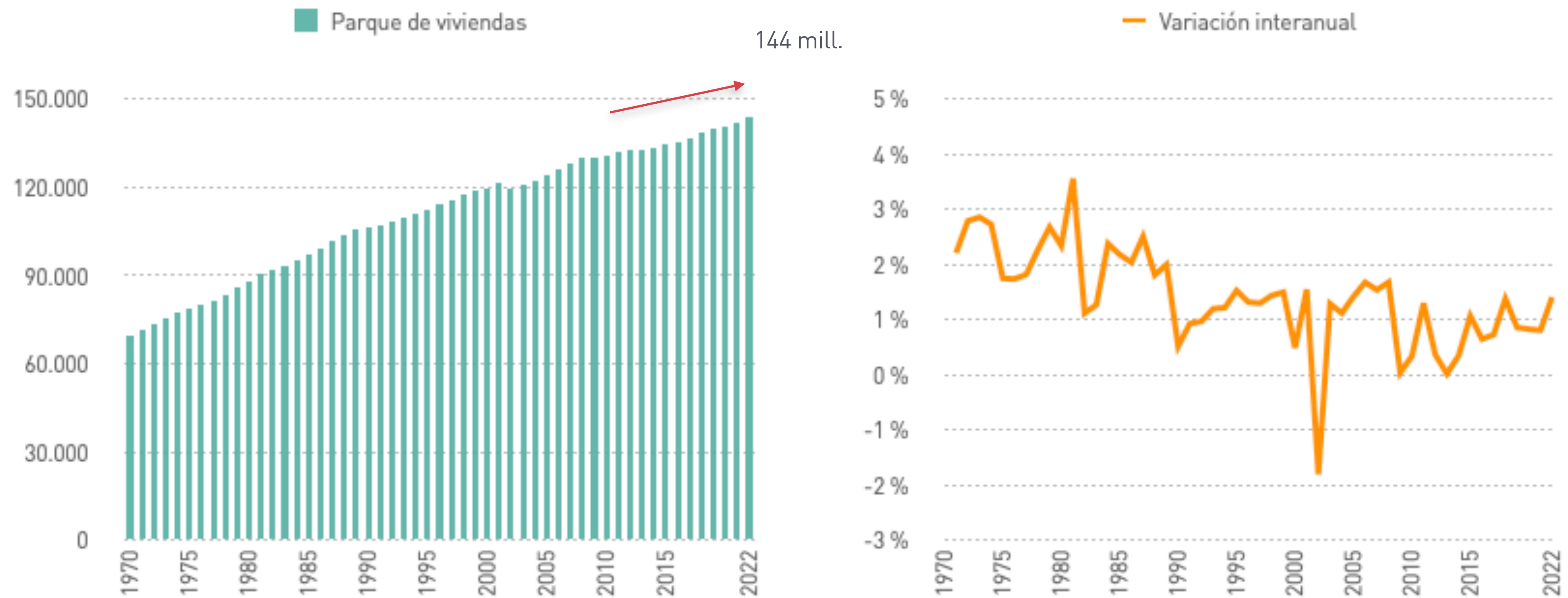
Fuente: MAPFRE Economics (con datos de Oxford Economics, Haver Analytics y Naciones Unidas)

Estados Unidos: formación bruta de capital en construcción de vivienda



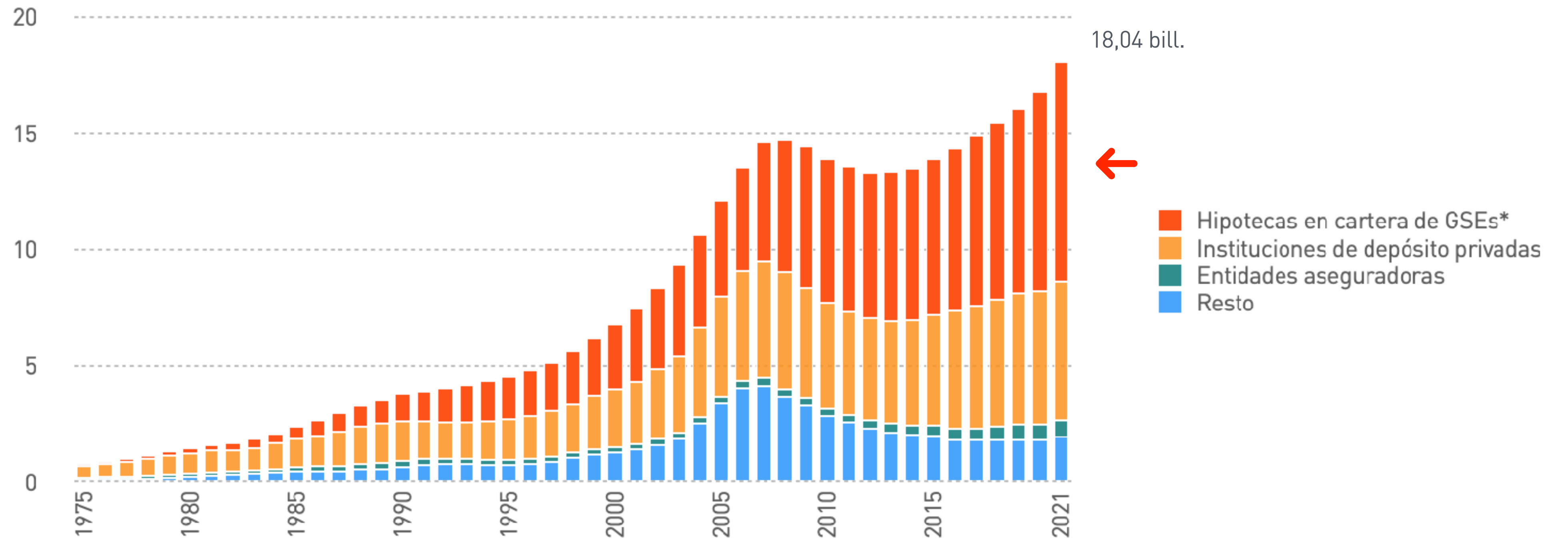
Fuente: MAPFRE Economics (con datos de Oxford Economics y Haver Analytics)

Estados Unidos: parque de viviendas (número de viviendas, miles; variación interanual, %)



Fuente: MAPFRE Economics (con datos de Censu)

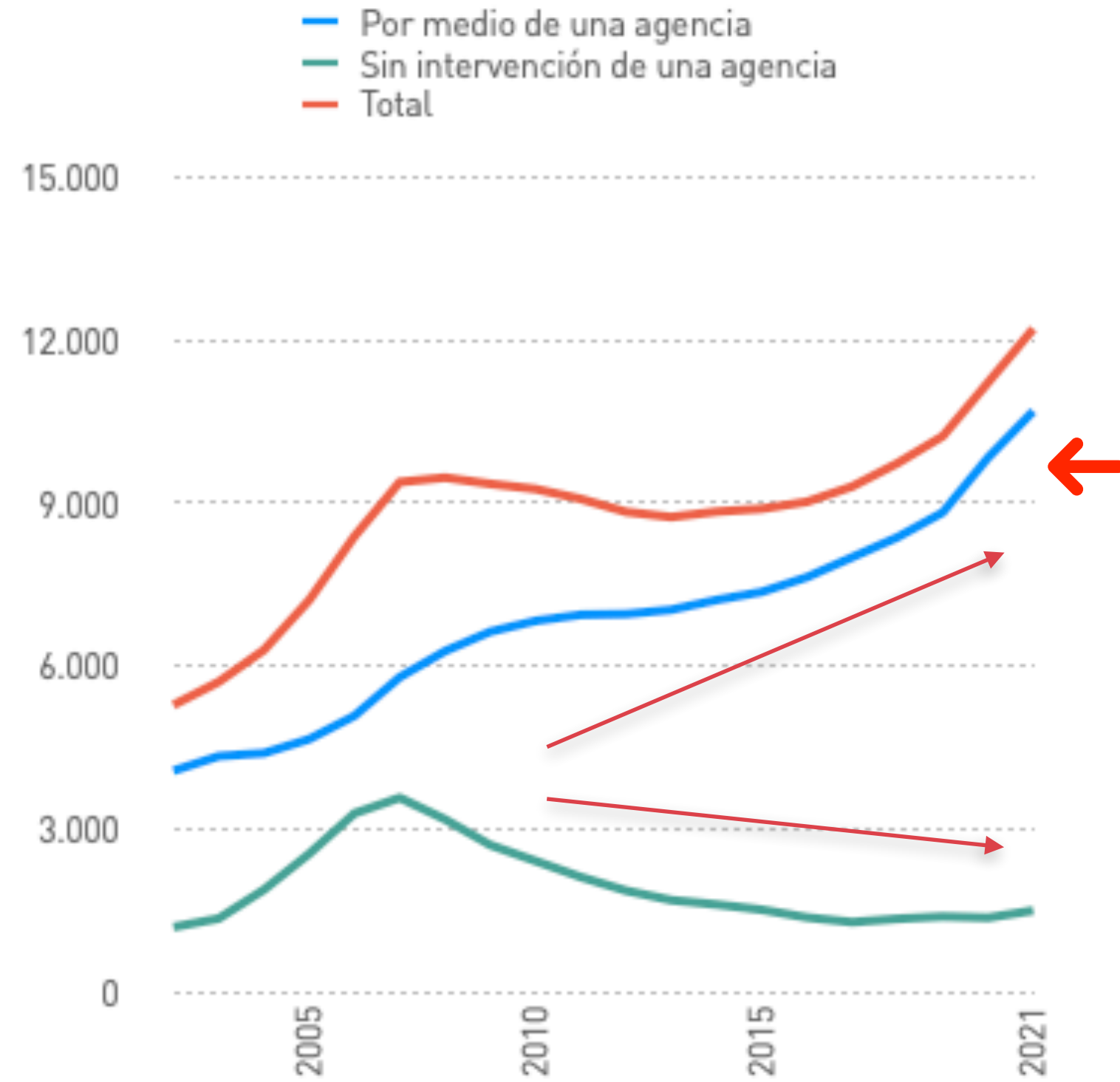
Estados Unidos: distribución deuda hipotecaria total por inversores (billones de dólares)



Fuente: MAPFRE Economics (con datos de la Reserva Federal)

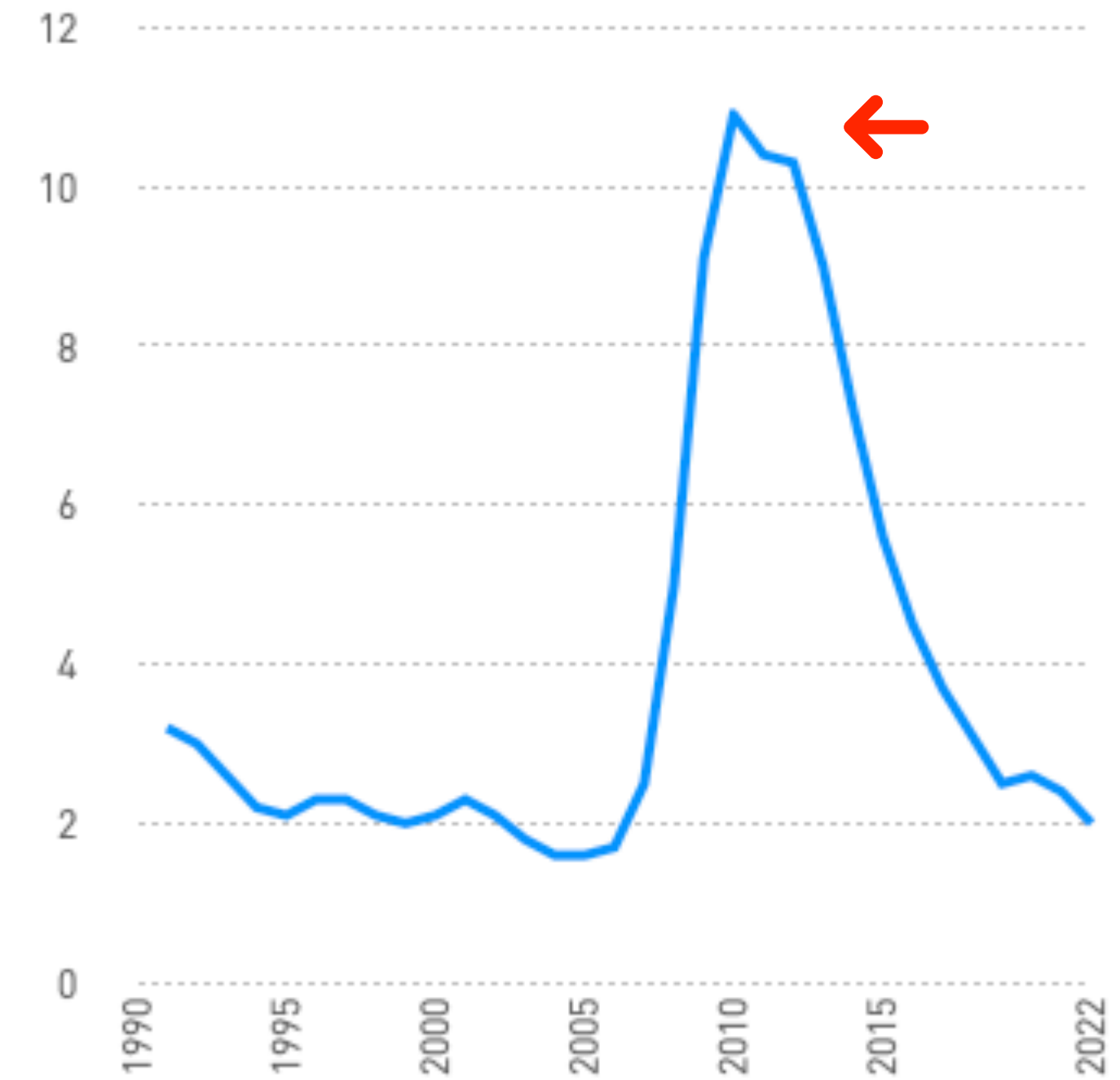
*Freddie Mac, Fannie Mae, Ginnie Mae

Estados Unidos: saldo de los valores respaldados por hipotecas (millardos de dólares)



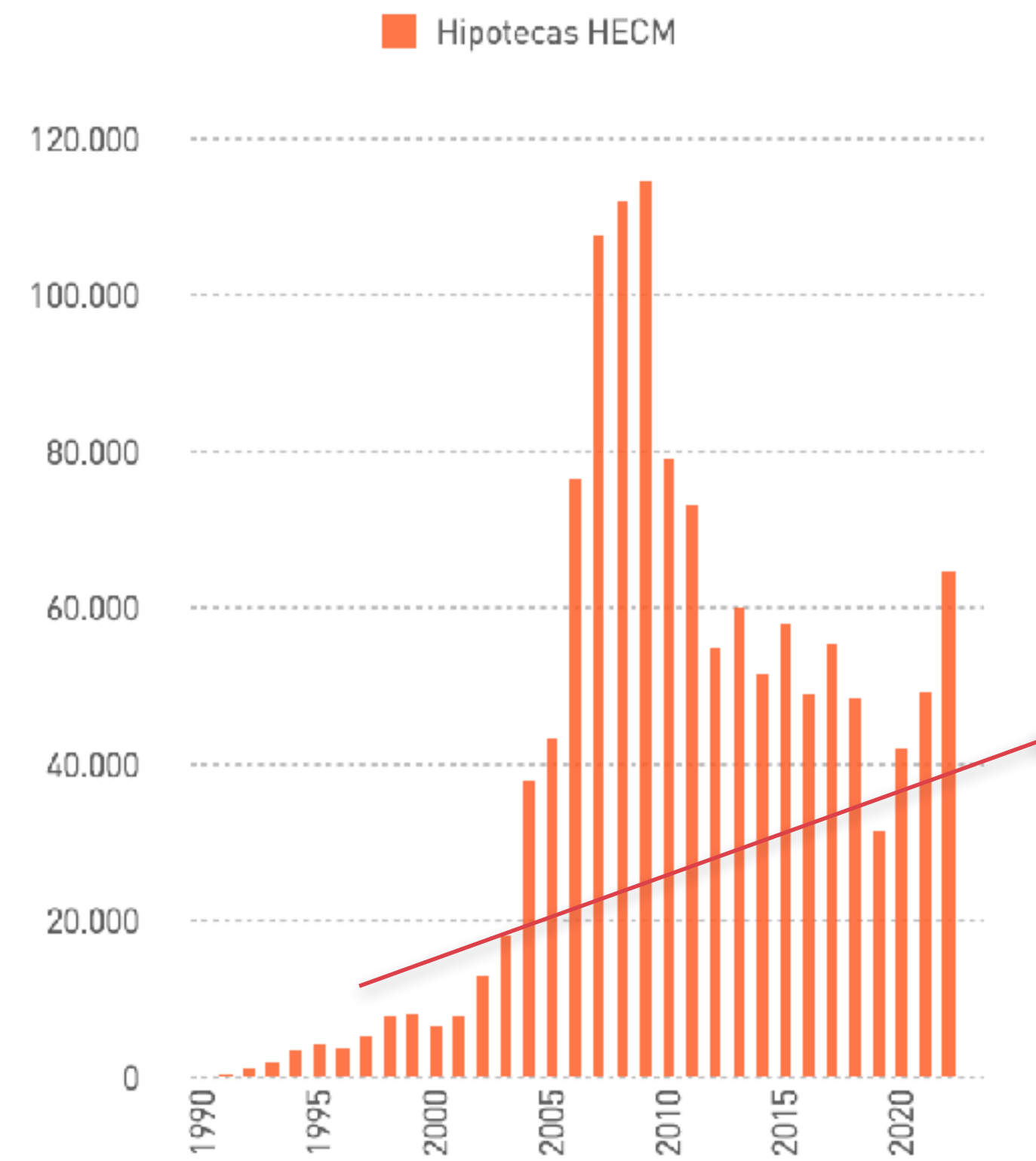
Fuente: MAPFRE Economics (con datos de SIFMA)

Estados Unidos: tasa de morosidad en hipotecas residenciales unifamiliares (%)



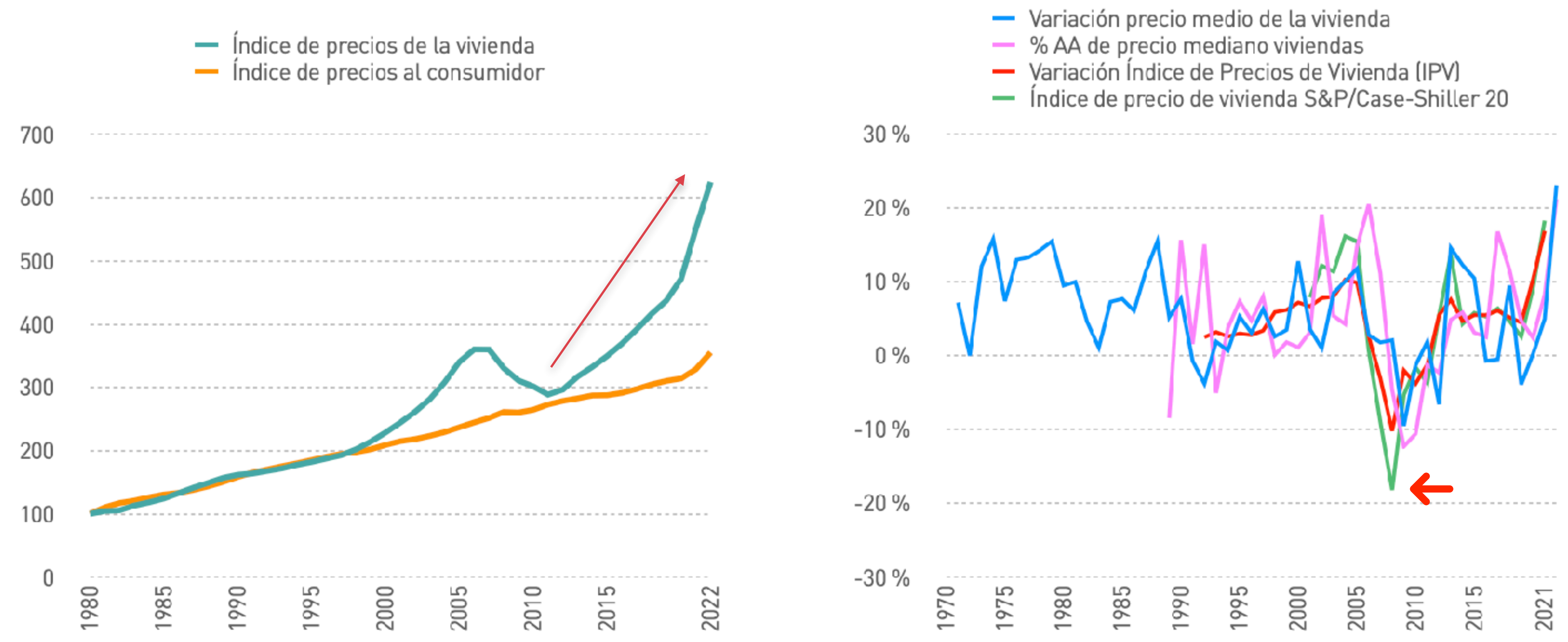
Fuente: MAPFRE Economics (con datos de la Reserva Federal)

Estados Unidos: número de hipotecas HECM



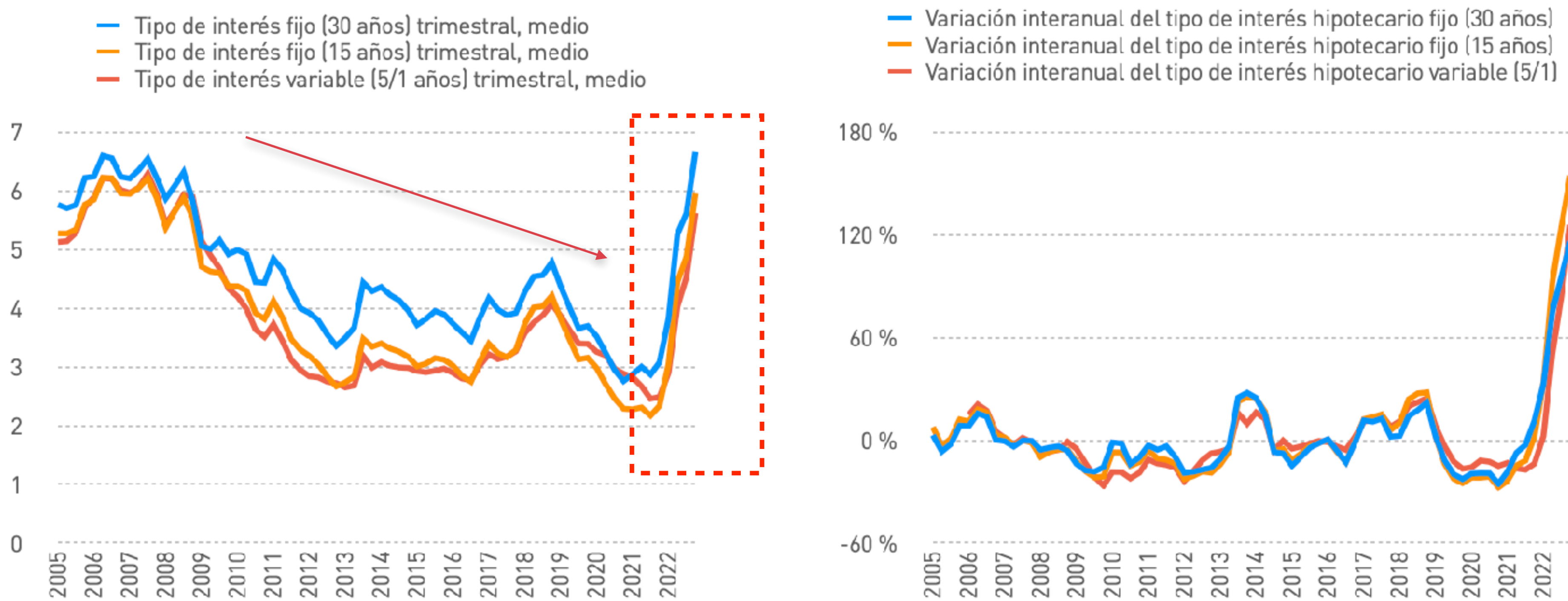
Fuente: MAPFRE Economics (con datos de HUD, Department of Housing and Urban Development)

Estados Unidos: índices de precios de la vivienda y al consumidor (índice, 1980=100; variación interanual, %)



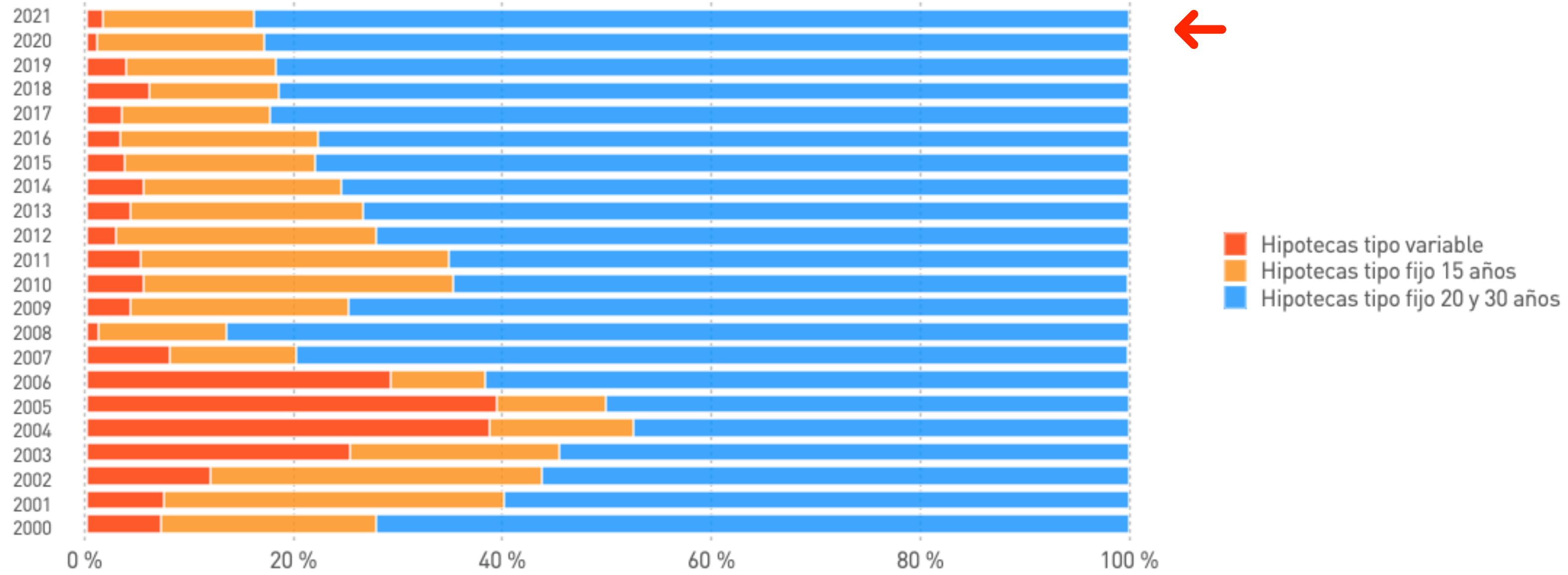
Fuente: MAPFRE Economics (con datos de la Federal Housing Finance Agency, FRED St. Louis, Oxford Economics, Haver Analytics)

Estados Unidos: tipo de interés fijo a 30 y 15 años y variable (5/1) (hipotecas de tipo variable y fijo, %; variación interanual, %)



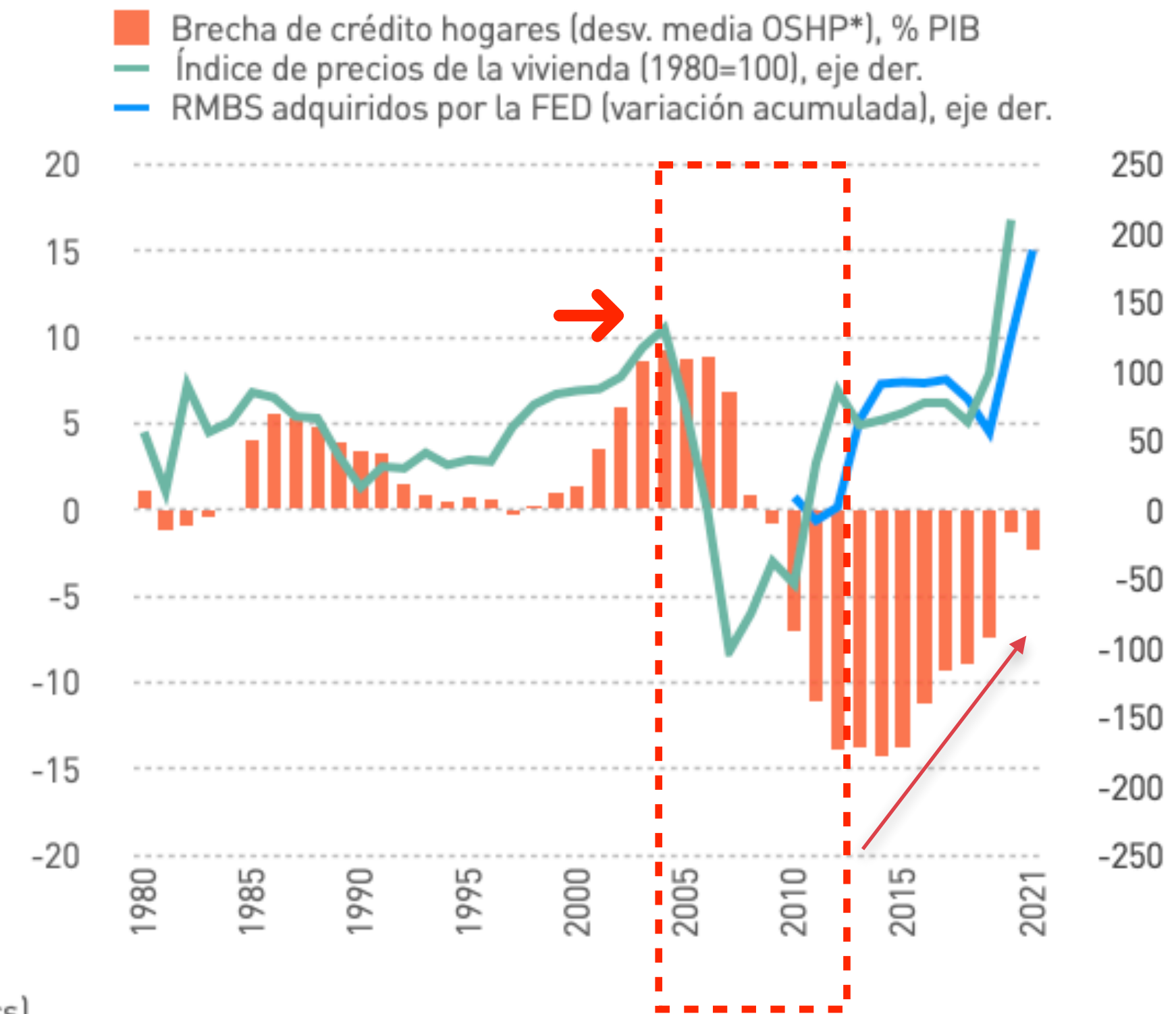
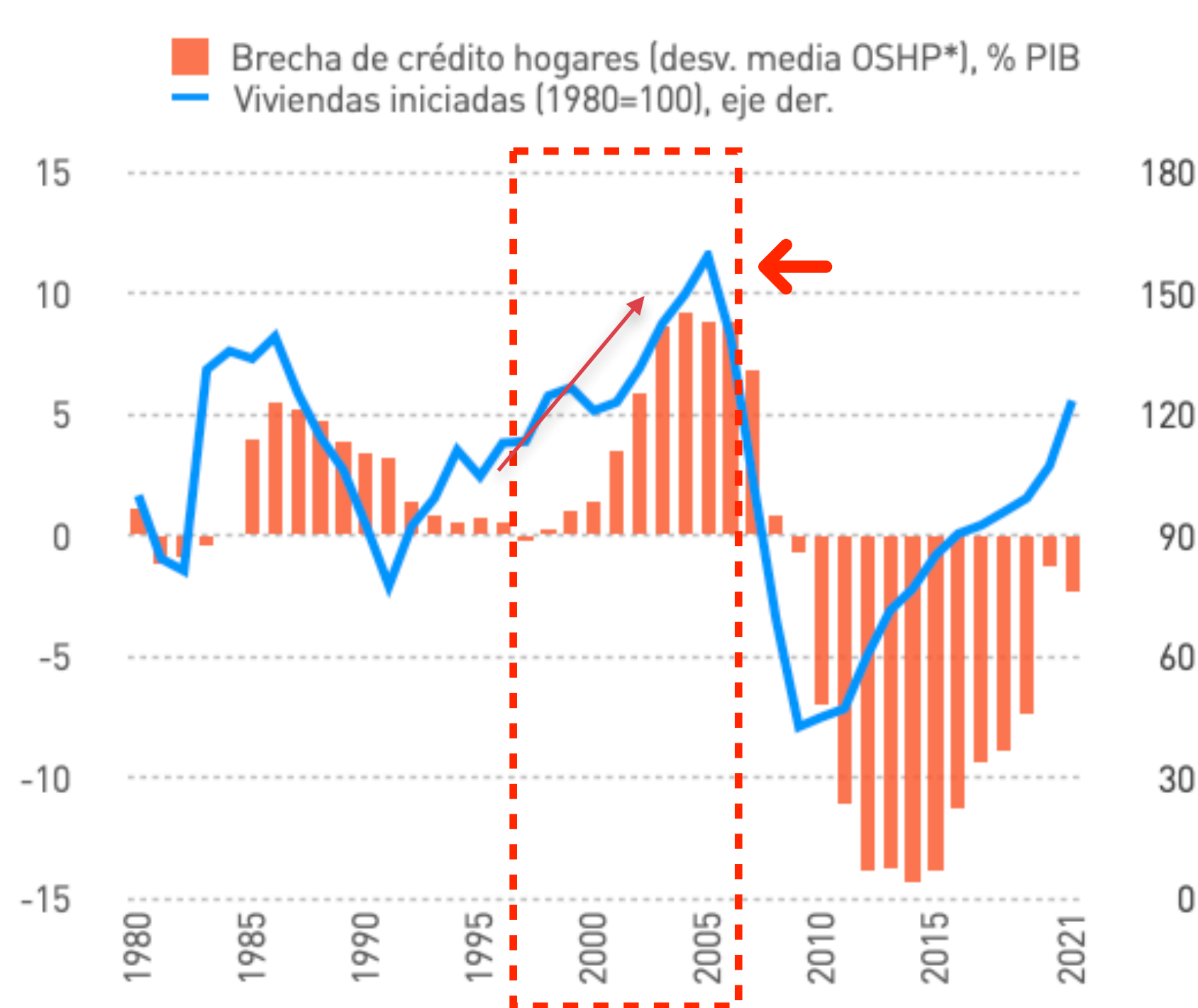
Fuente: MAPFRE Economics (con datos de Oxford Economics, Haver Analytics)

Estados Unidos: distribución de hipotecas por tipo de interés (%)



Fuente: MAPFRE Economics (con datos de FHFA, National Mortgage Database, NMDDB)

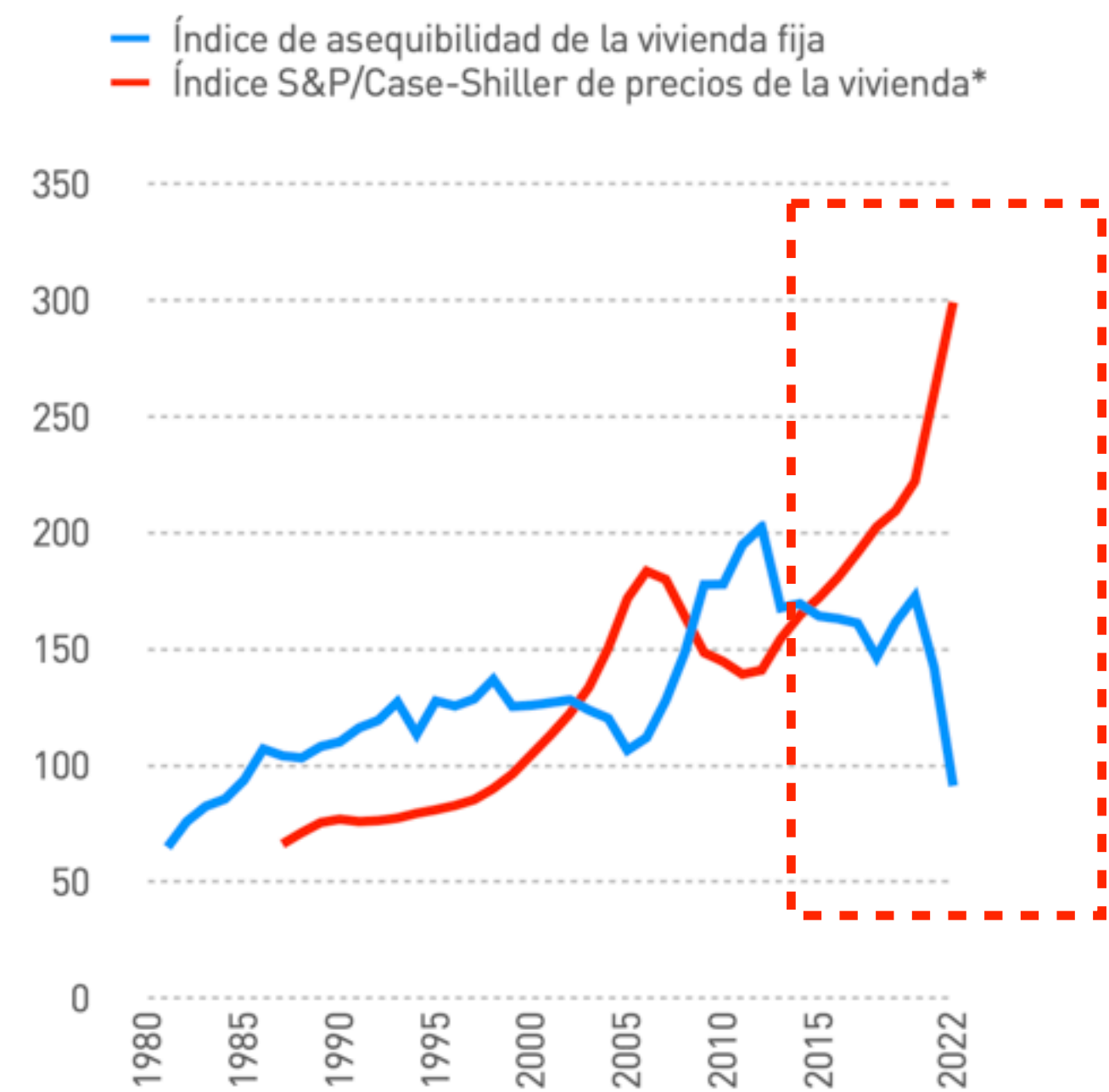
Estados Unidos: brecha de crédito a hogares



Fuente: MAPFRE Economics (con datos del BIS, Oxford Economics y Haver Analytics)

* OSHP = One Sided Hodrick-Prescott

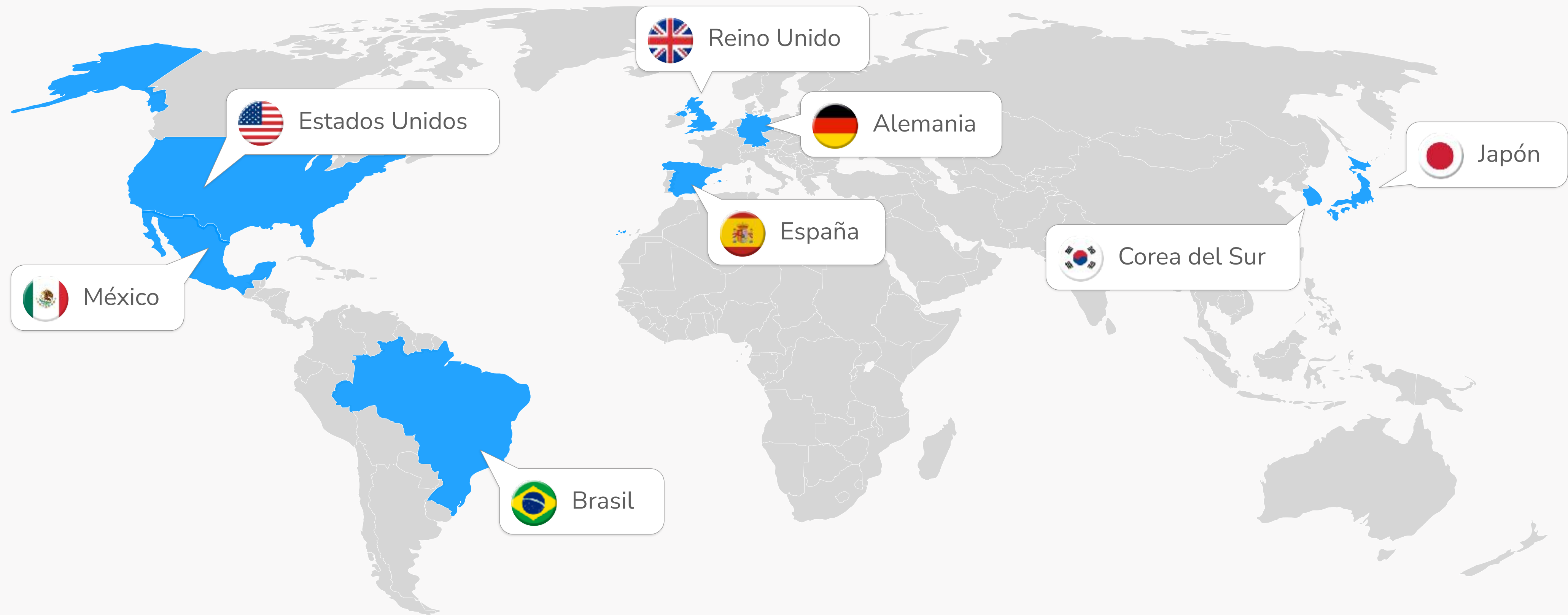
Estados Unidos: evolución del índice asequibilidad y precios vivienda



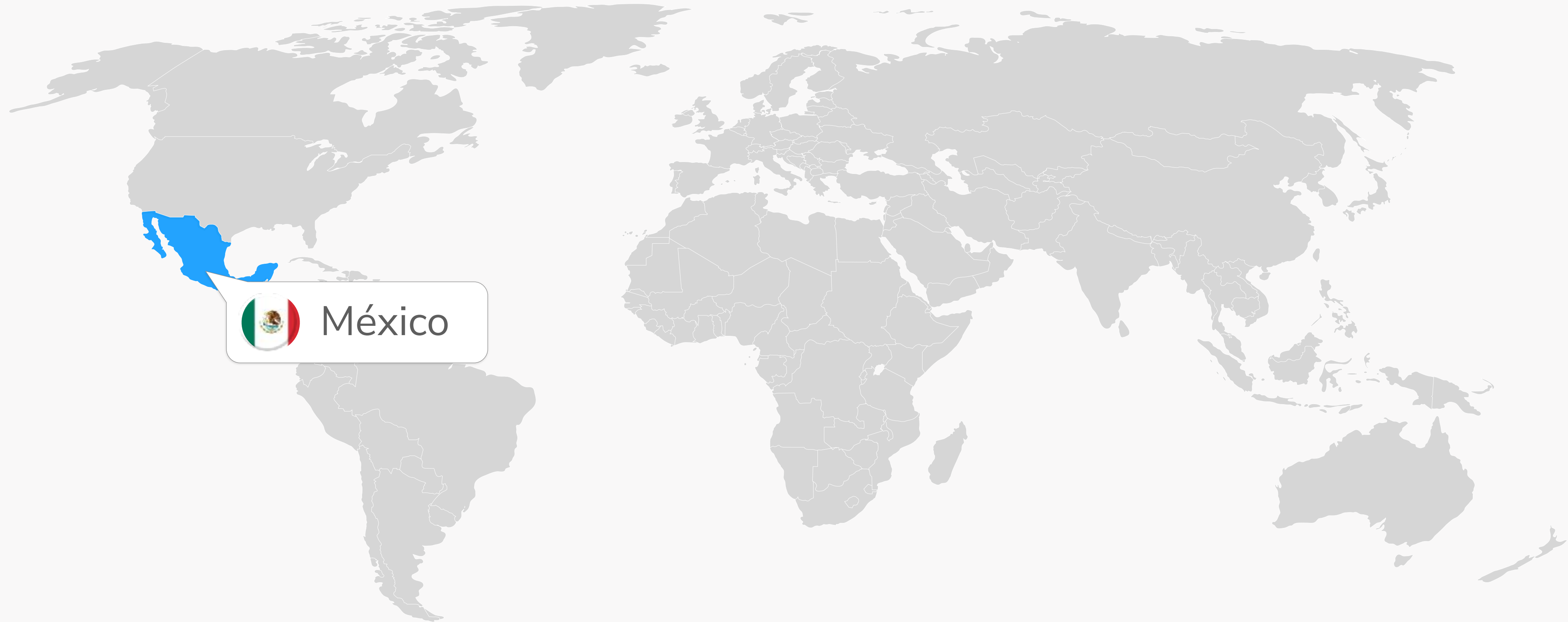
Fuente: MAPFRE Economics (con datos de la National Association of Realtors, Oxford Economics, Haver Analytics)

* Enero de 2000=100, promedio anual sin ajuste estacional

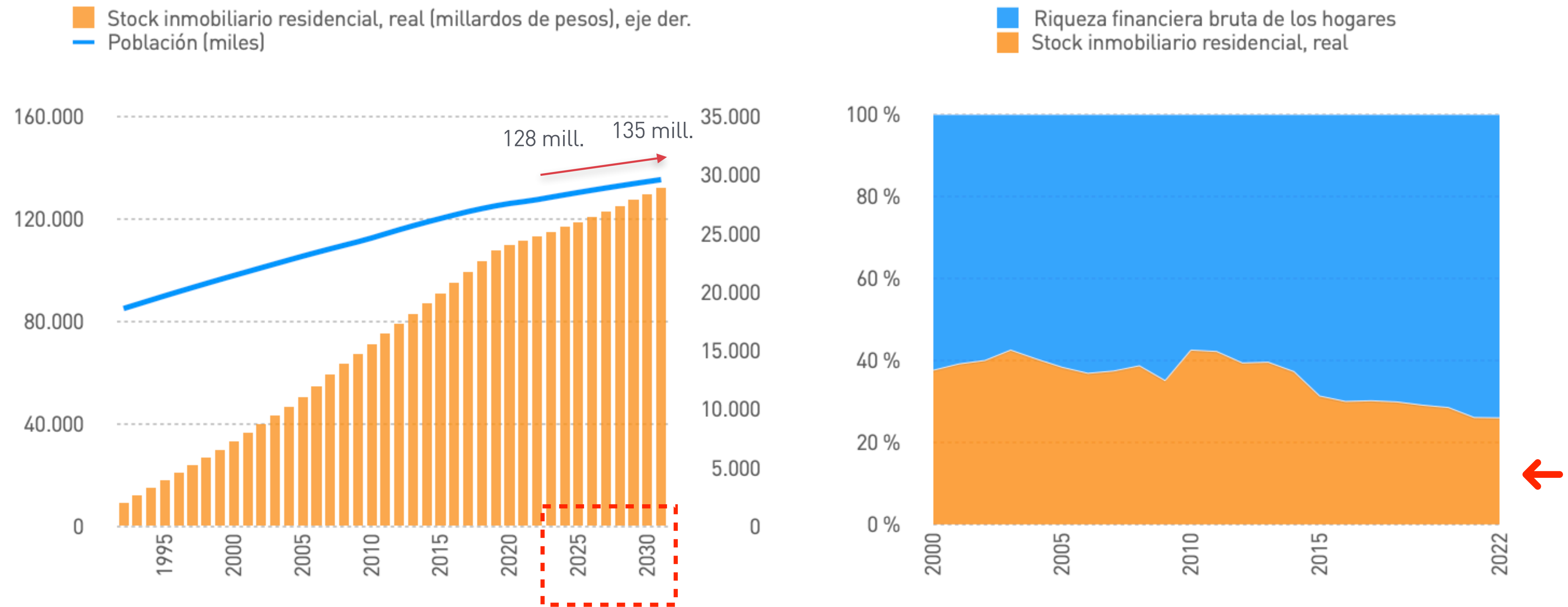
Mercados de referencia



Mercados de referencia

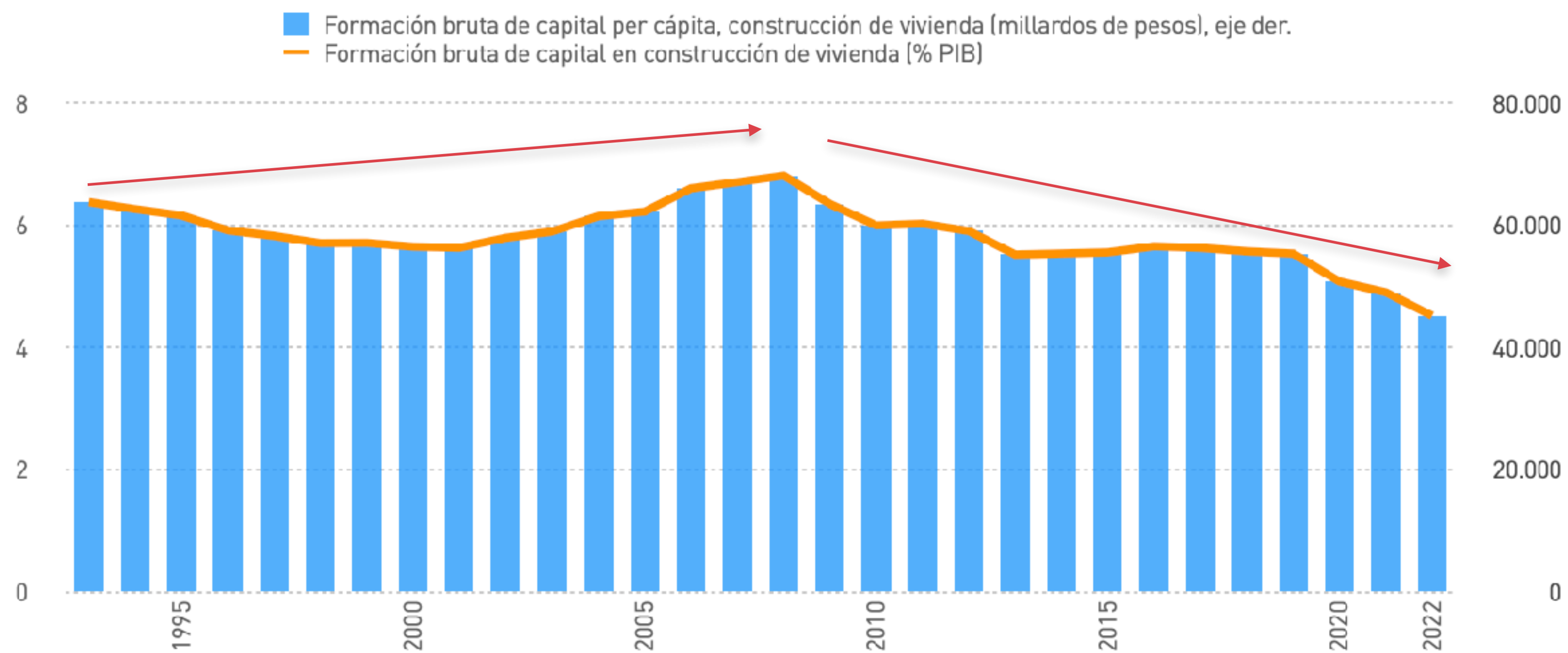


México: *stock* inmobiliario residencial real, riqueza financiera bruta de los hogares y población



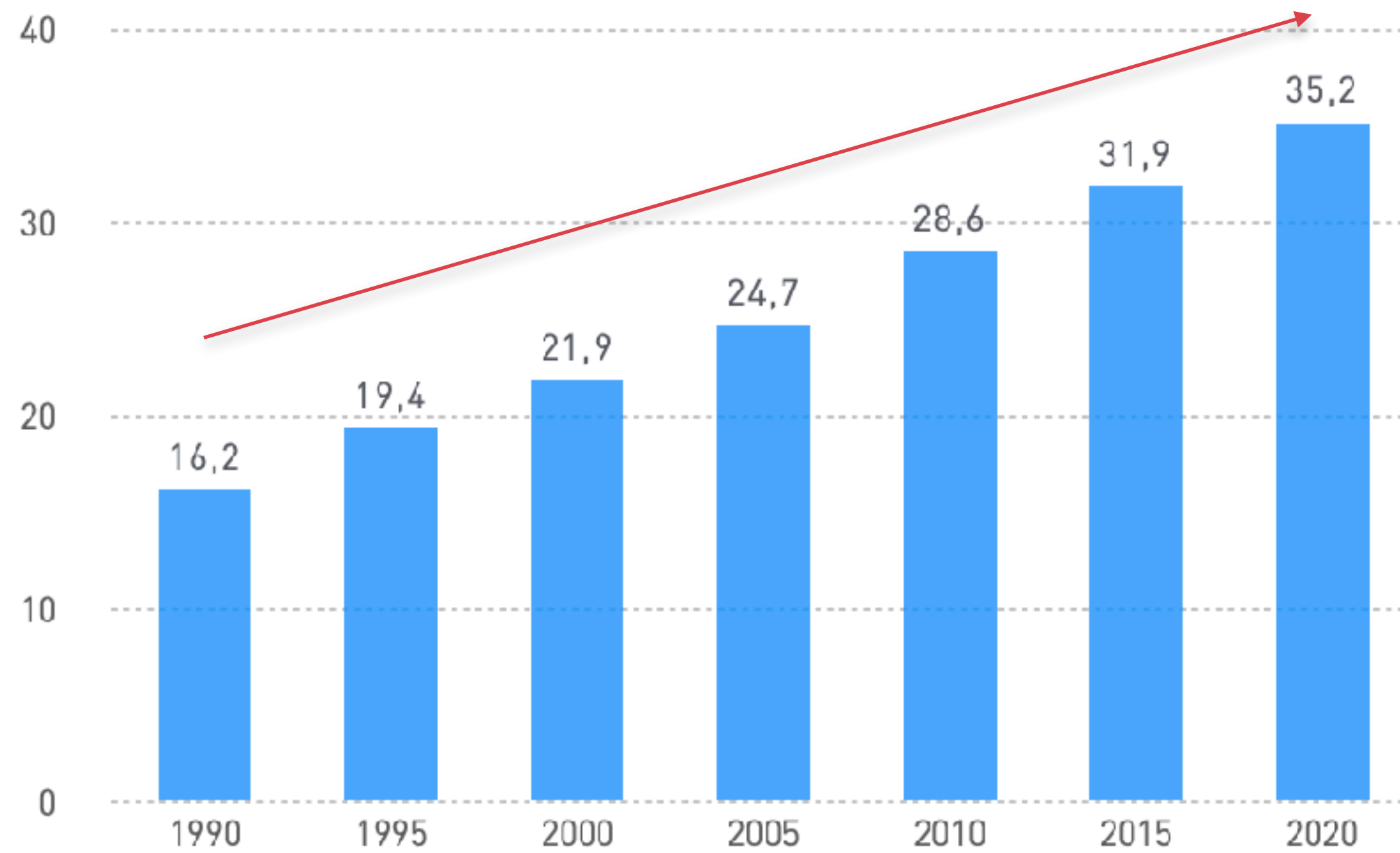
Fuente: MAPFRE Economics (con datos de Oxford Economics, Haver Analytics y Naciones Unidas)

México: formación bruta de capital en construcción de vivienda



Fuente: MAPFRE Economics (con datos de Oxford Economics y Haver Analytics)

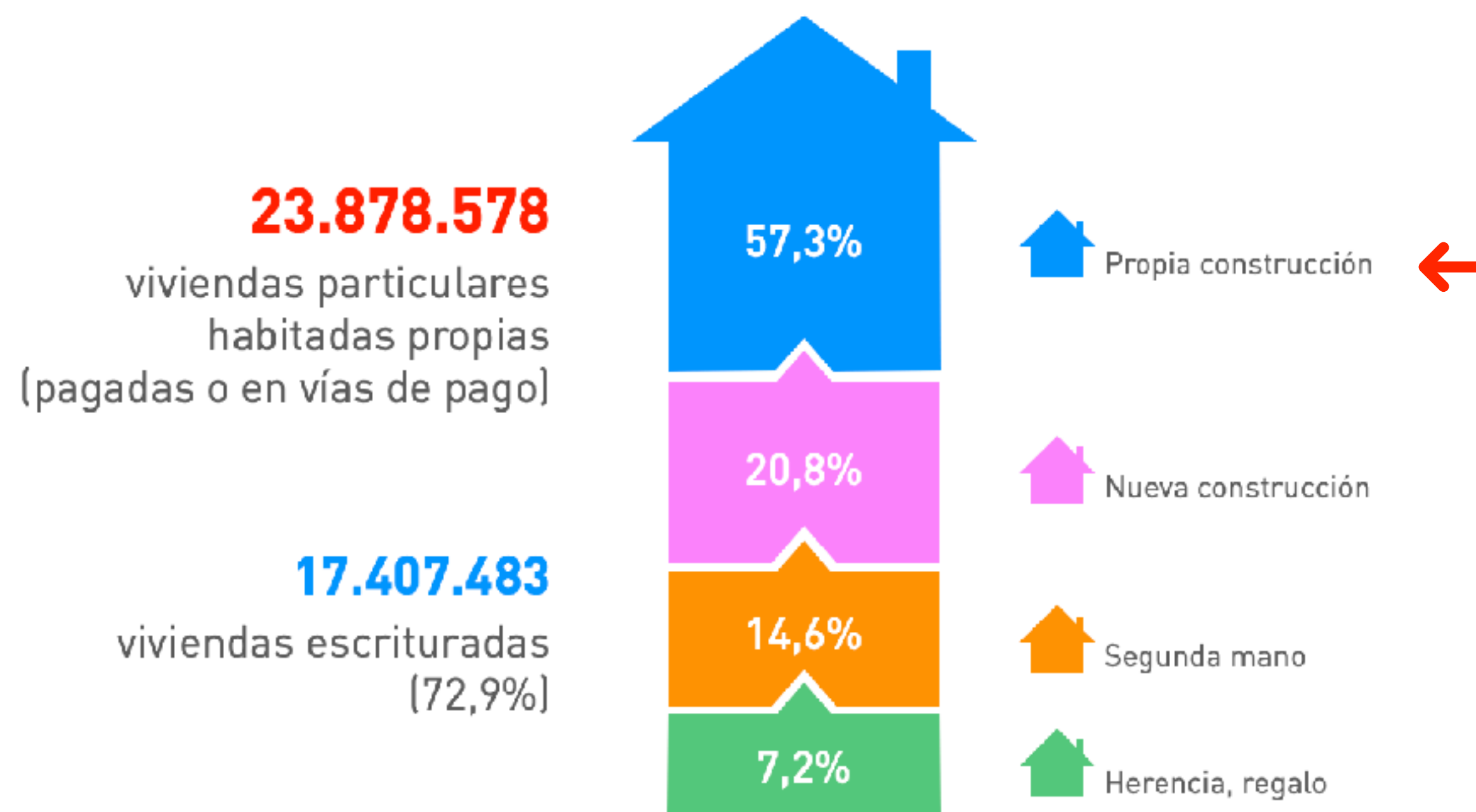
México: evolución de las viviendas particulares habitadas (millones)



Variación	Viviendas particulares habitadas
2020-2010	23,1 % ←

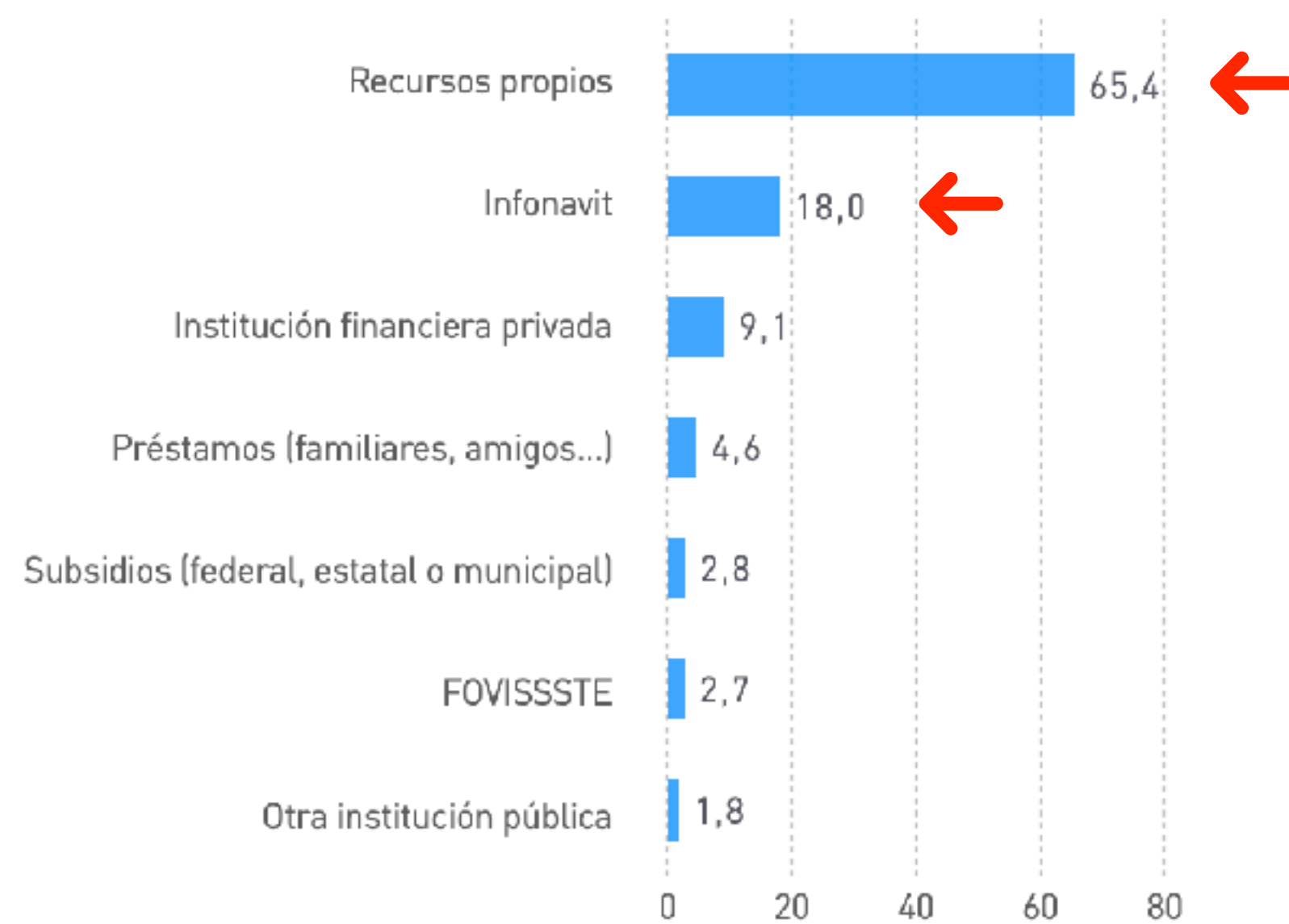
Fuente: MAPFRE Economics (con datos del Instituto Nacional de Estadística y Geografía, INEGI)

México: estructura de viviendas, 2020



Fuente: MAPFRE Economics (con datos del INEGI, SHF e Infonavit)

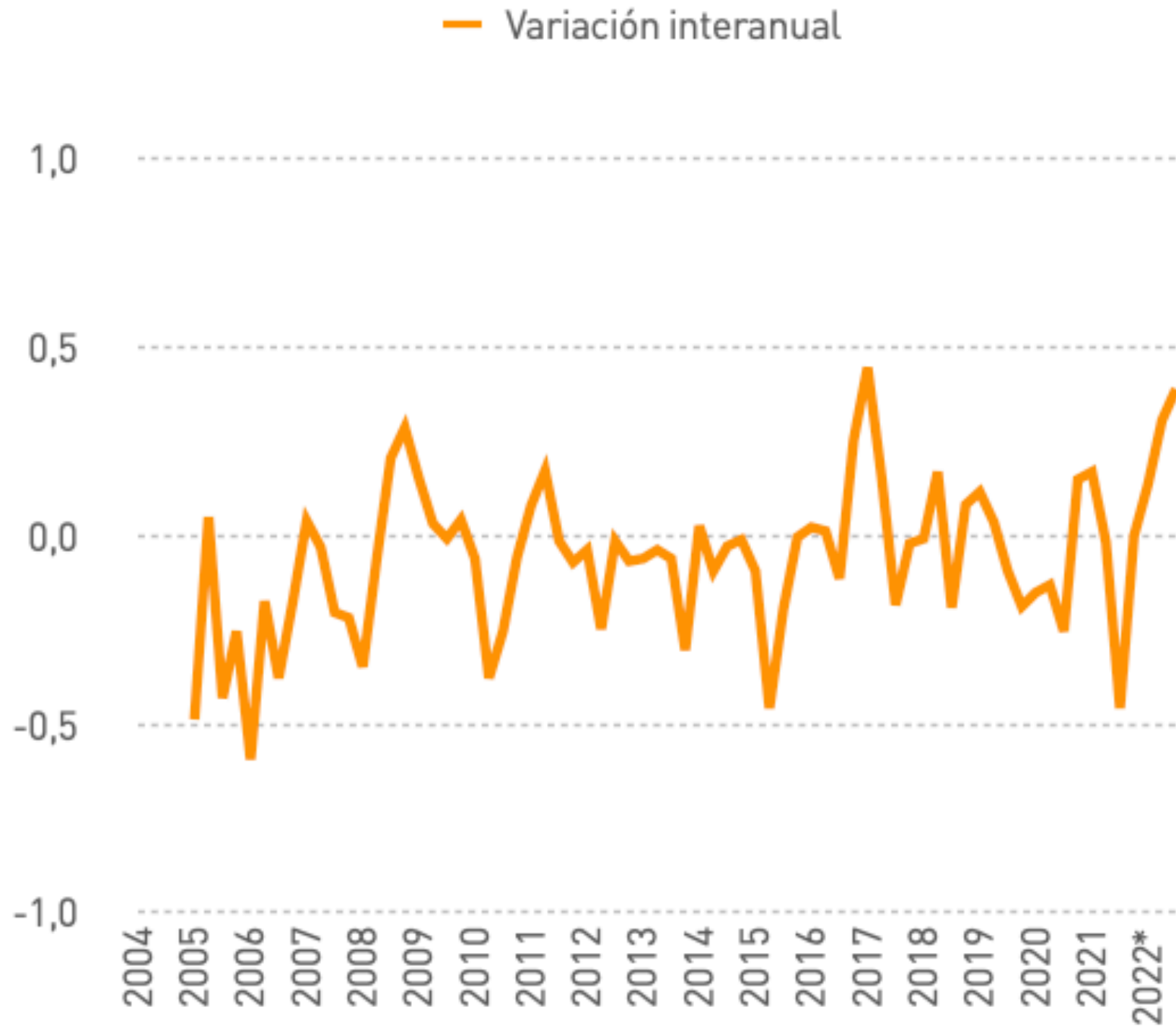
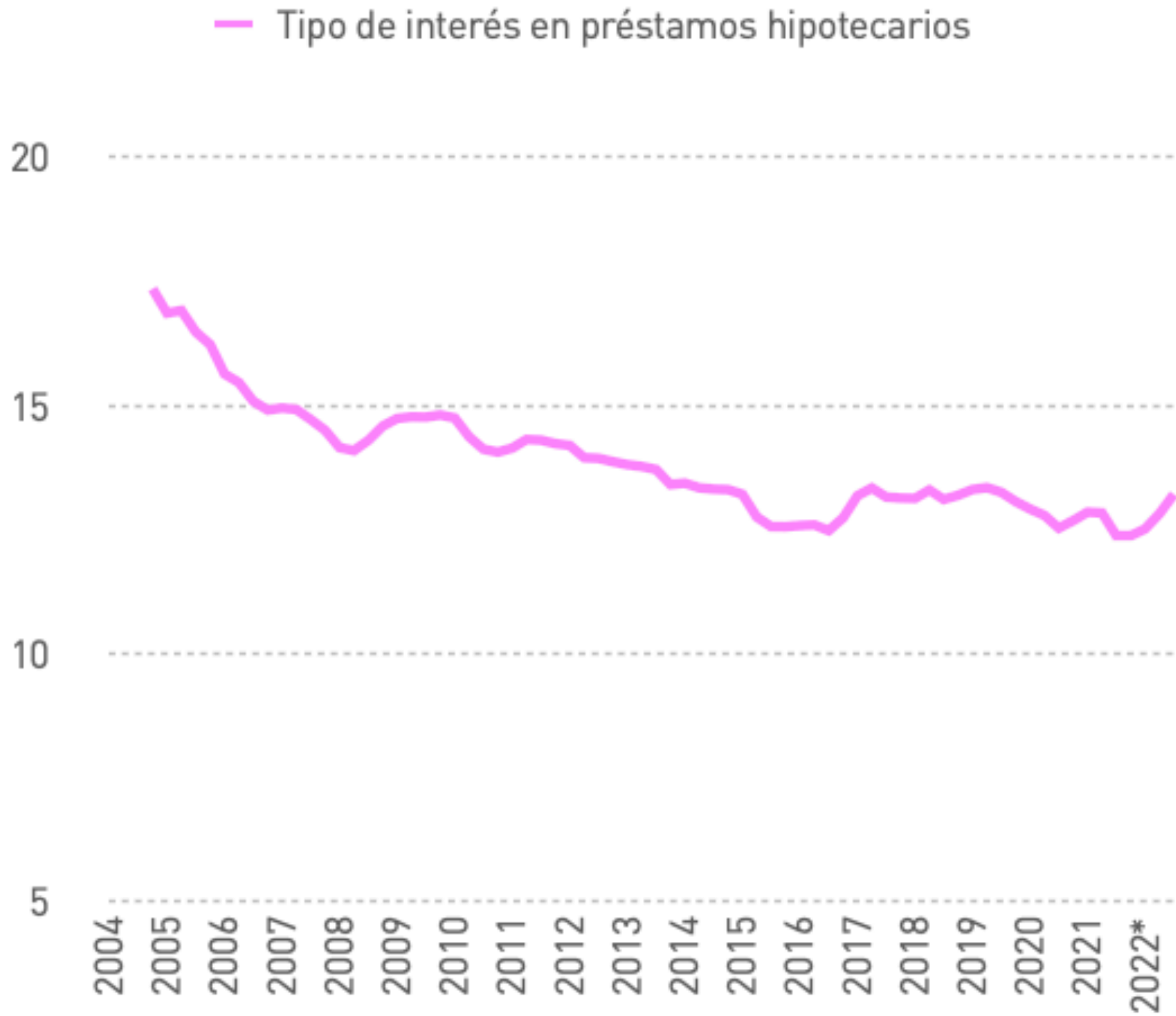
**México: viviendas particulares habitadas
propias (pagadas/vías de pago)
por fuente de financiación, 2020***
(%)



Fuente: MAPFRE Economics (con datos del INEGI, SHF e Infonavit)

* La suma del total puede ser superior al 100% por tener más de una opción de financiación.

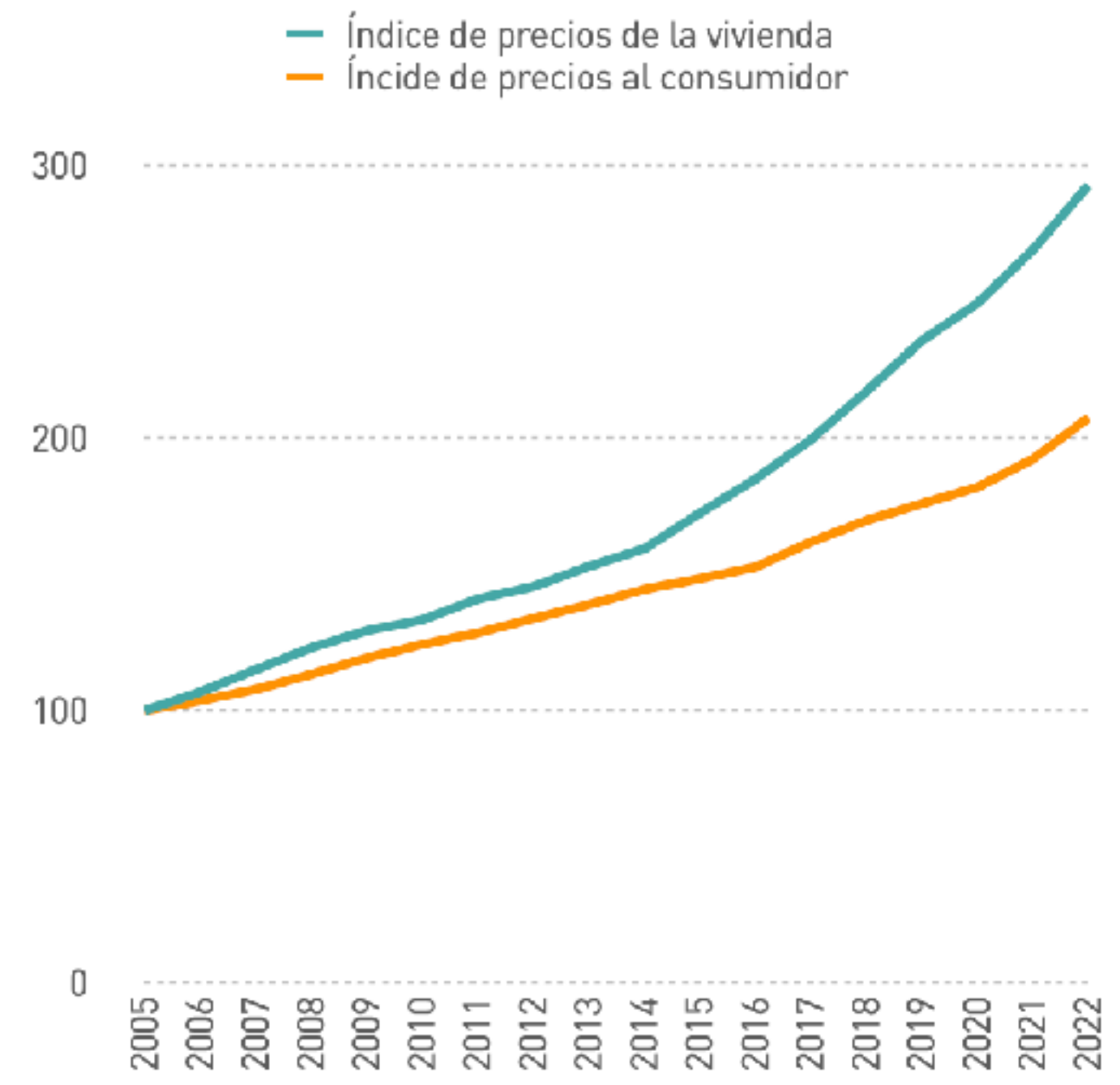
México: tipo de interés préstamos hipotecarios (tipos de interés, %; variación interanual, %)



Fuente: MAPFRE Economics (con datos de Banco de México, Oxford Economics y Haver Analytics)

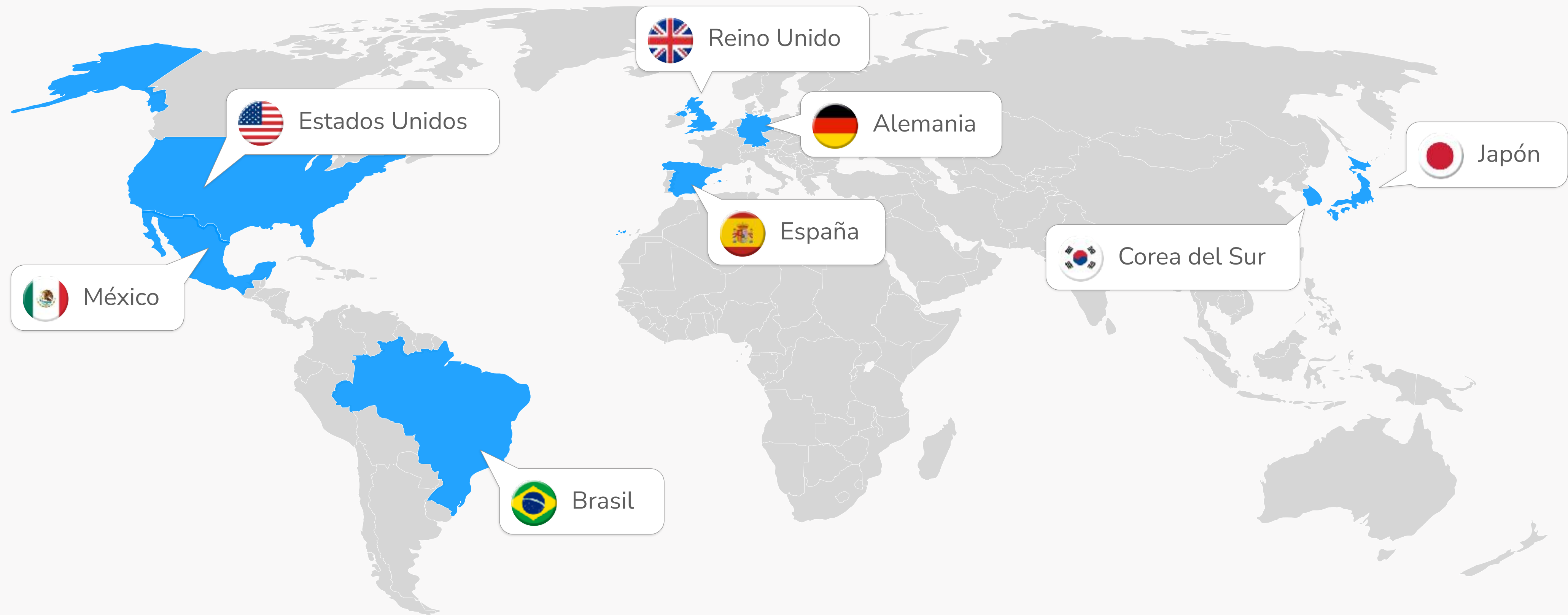
*Datos al tercer trimestre

México: índices de precios de la vivienda y al consumidor (2005=100)



Fuente: MAPFRE Economics (con datos de Oxford Economics y Haver Analytics)

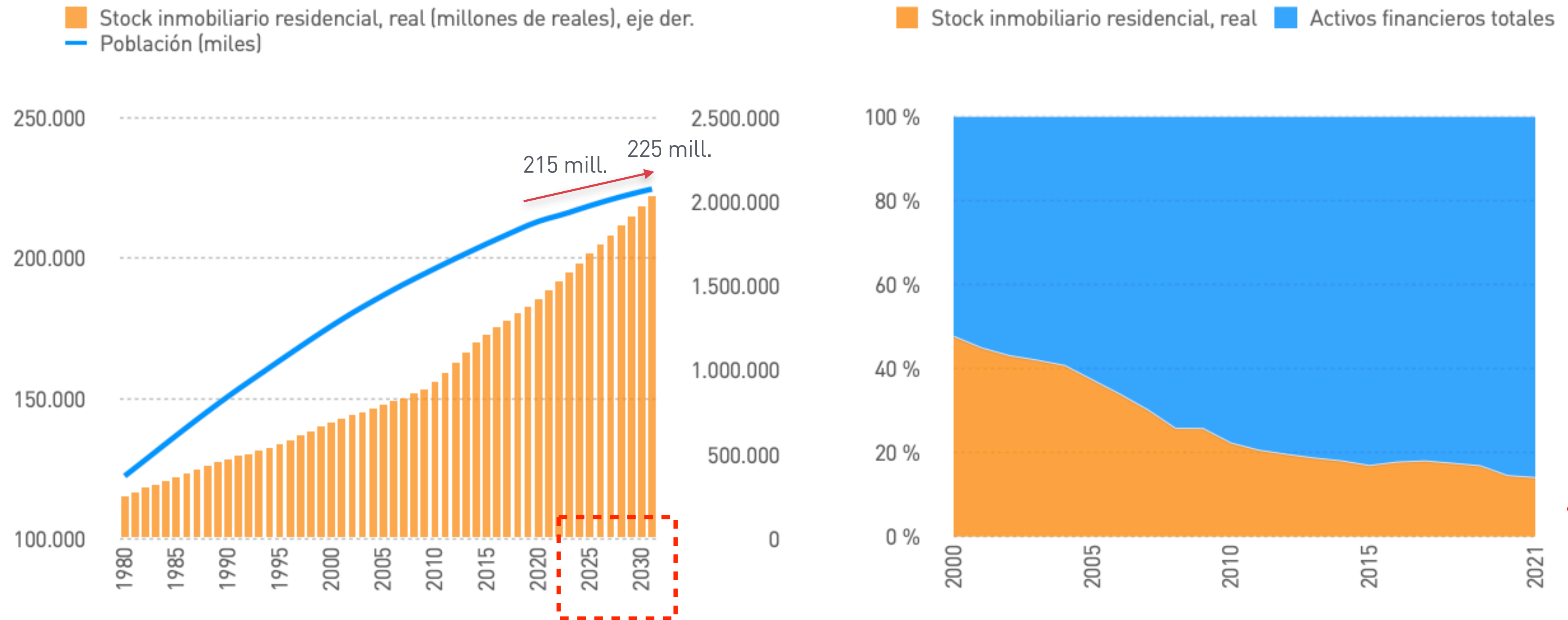
Mercados de referencia



Mercados de referencia

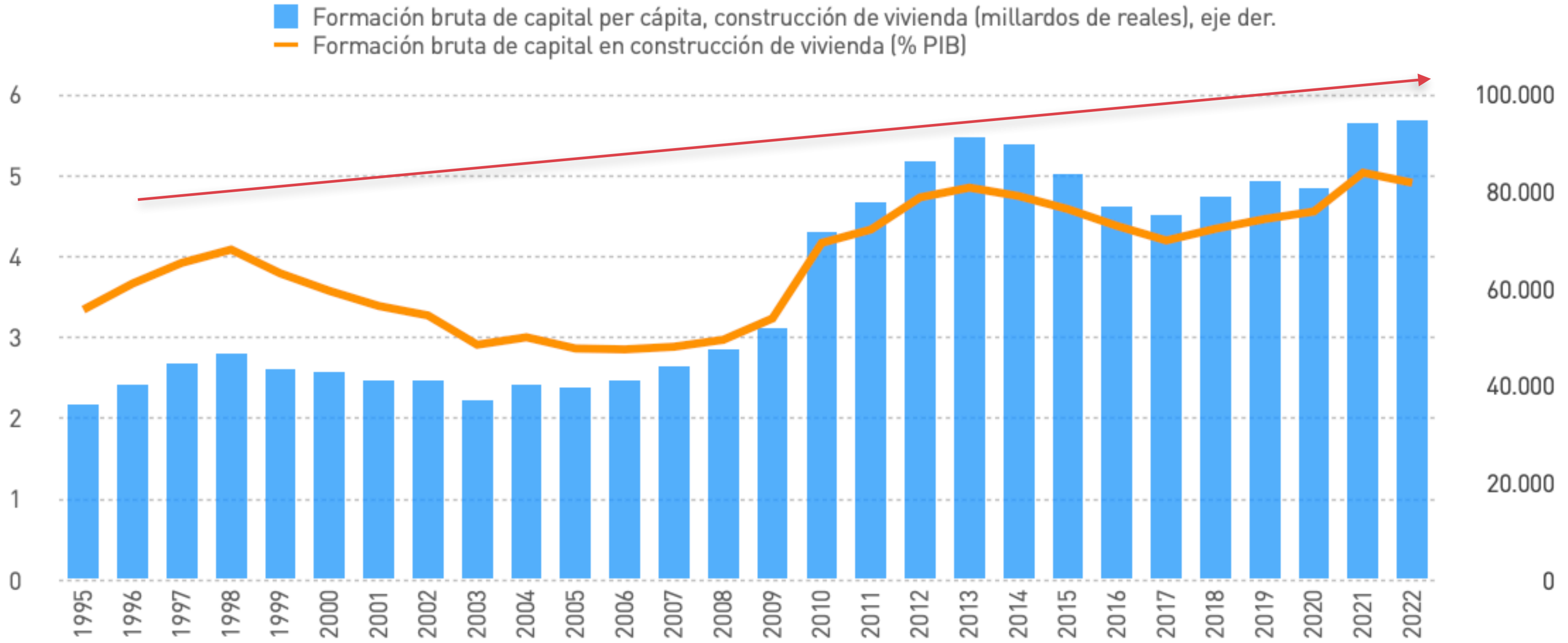


Brasil: stock inmobiliario residencial real, riqueza financiera bruta de los hogares y población



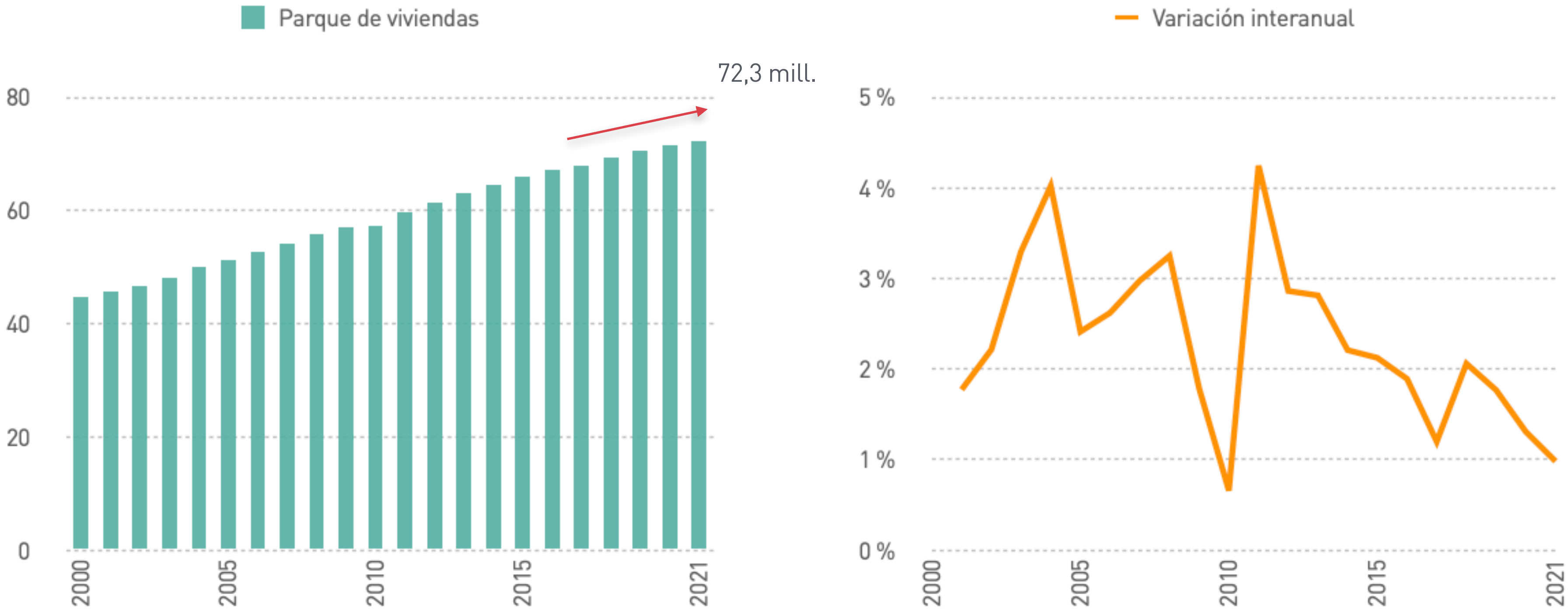
Fuente: MAPFRE Economics (con datos de Oxford Economics, Haver Analytics y Naciones Unidas)

Brasil: formación bruta de capital en construcción de vivienda



Fuente: MAPFRE Economics (con datos de Oxford Economics y Haver Analytics)

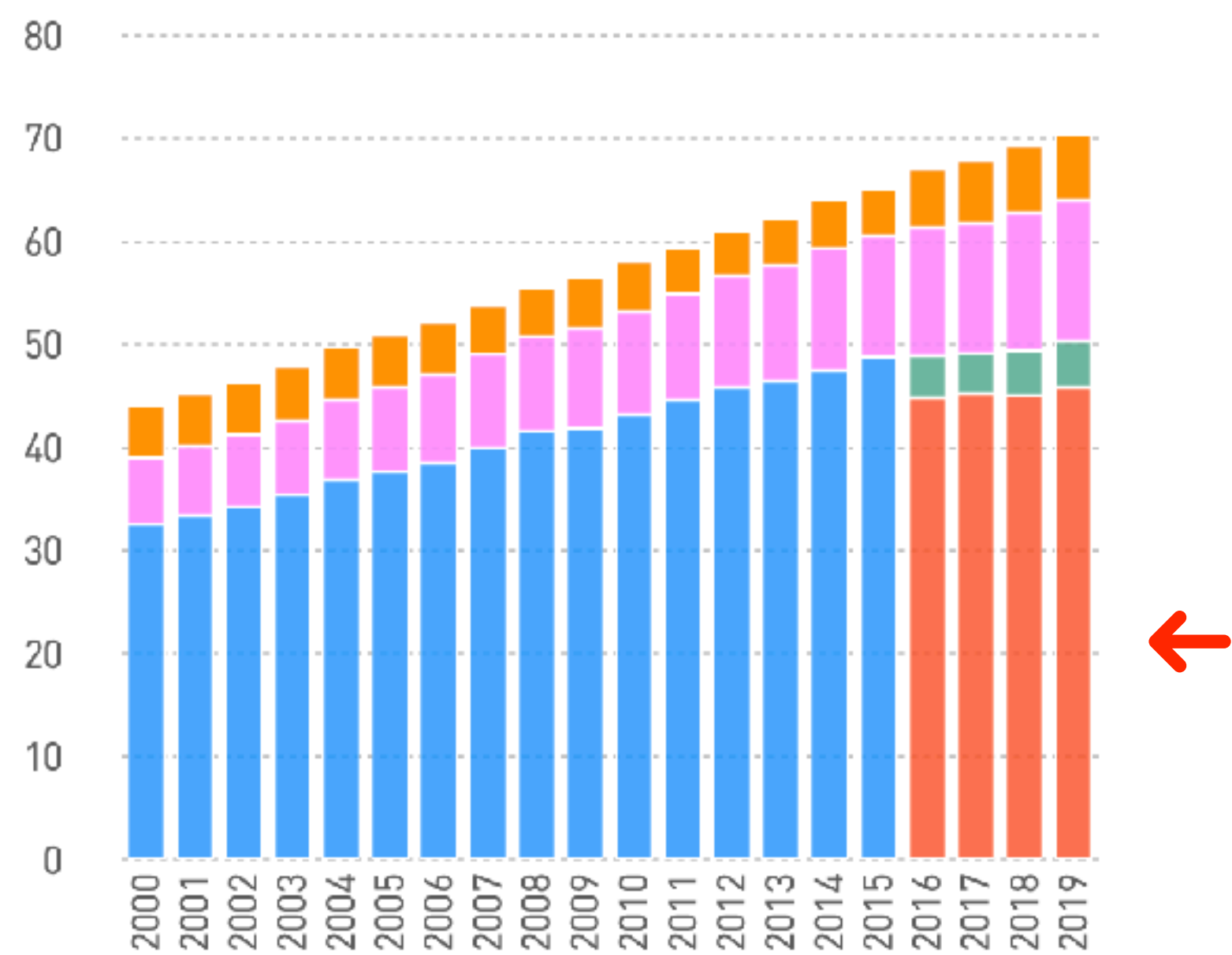
Brasil: parque de viviendas (número de viviendas, millones; variación interanual, %)



Fuente: MAPFRE Economics (con datos del Instituto Brasileiro de Geografía e Estatística, IBGE)

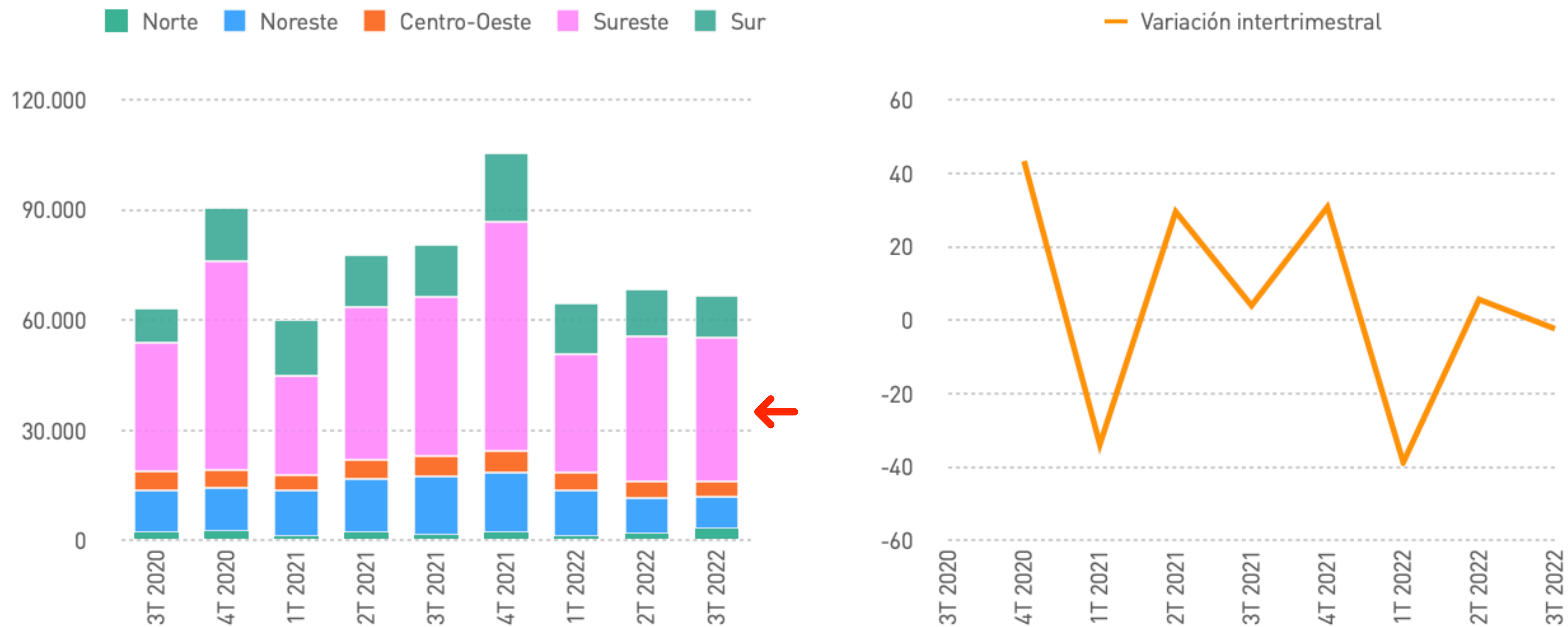
Brasil: distribución por régimen de tenencia de vivienda [%]

- Propio
- Propio - pagando
- Cedido
- Propio - pagado
- Alquilado



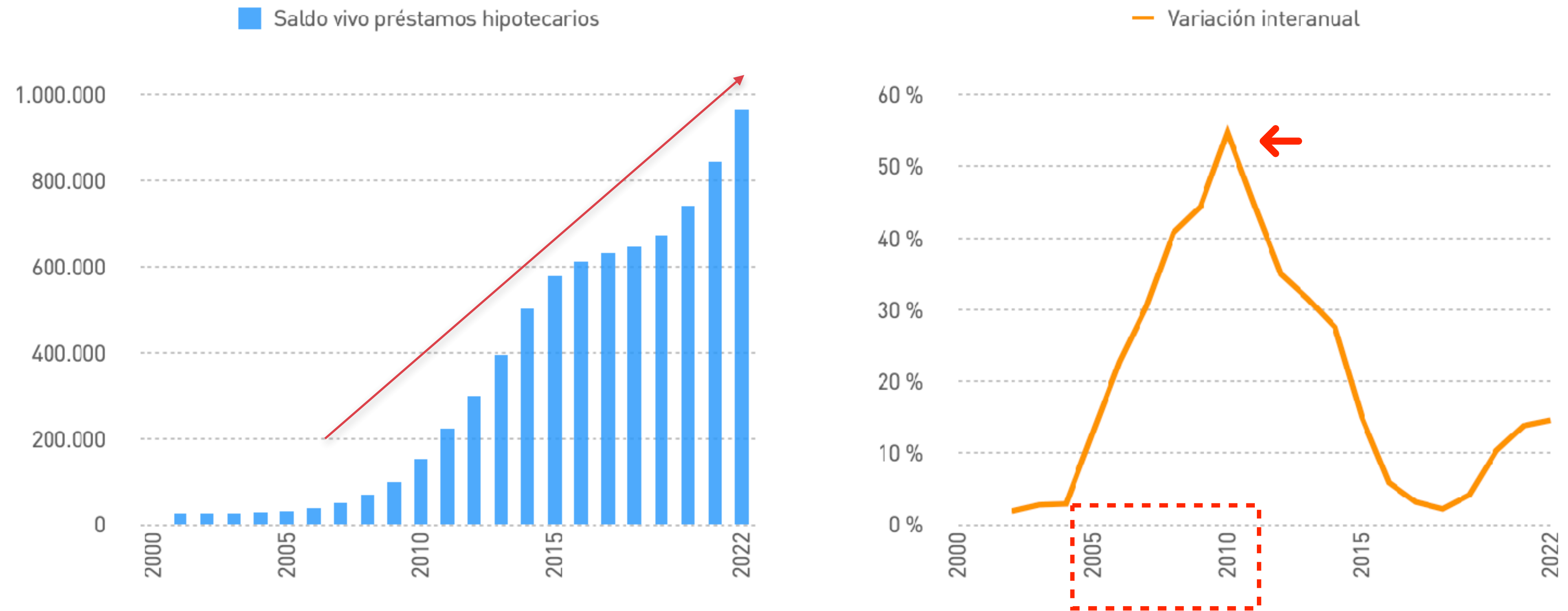
Fuente: MAPFRE Economics (con datos del IBGE)

Brasil: unidades residenciales terminadas (unidades; variación intertrimestral, %)



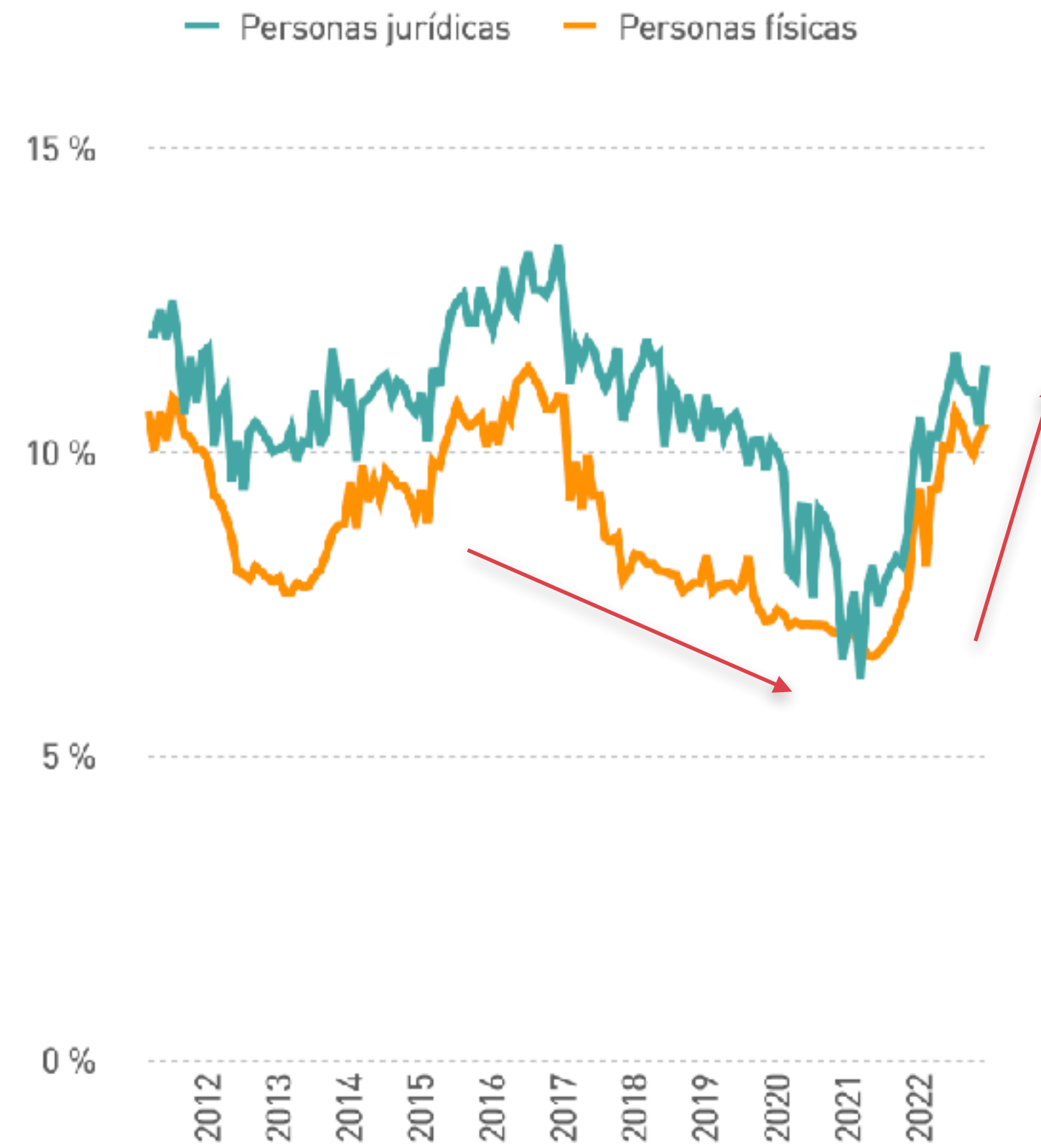
Fuente: MAPFRE Economics (con datos de la Câmara Brasileira da Indústria da Construção, CBIC)

Brasil: saldo de hipotecas (saldo vivo del balance de hipotecas, millones de reales; variación interanual, %)



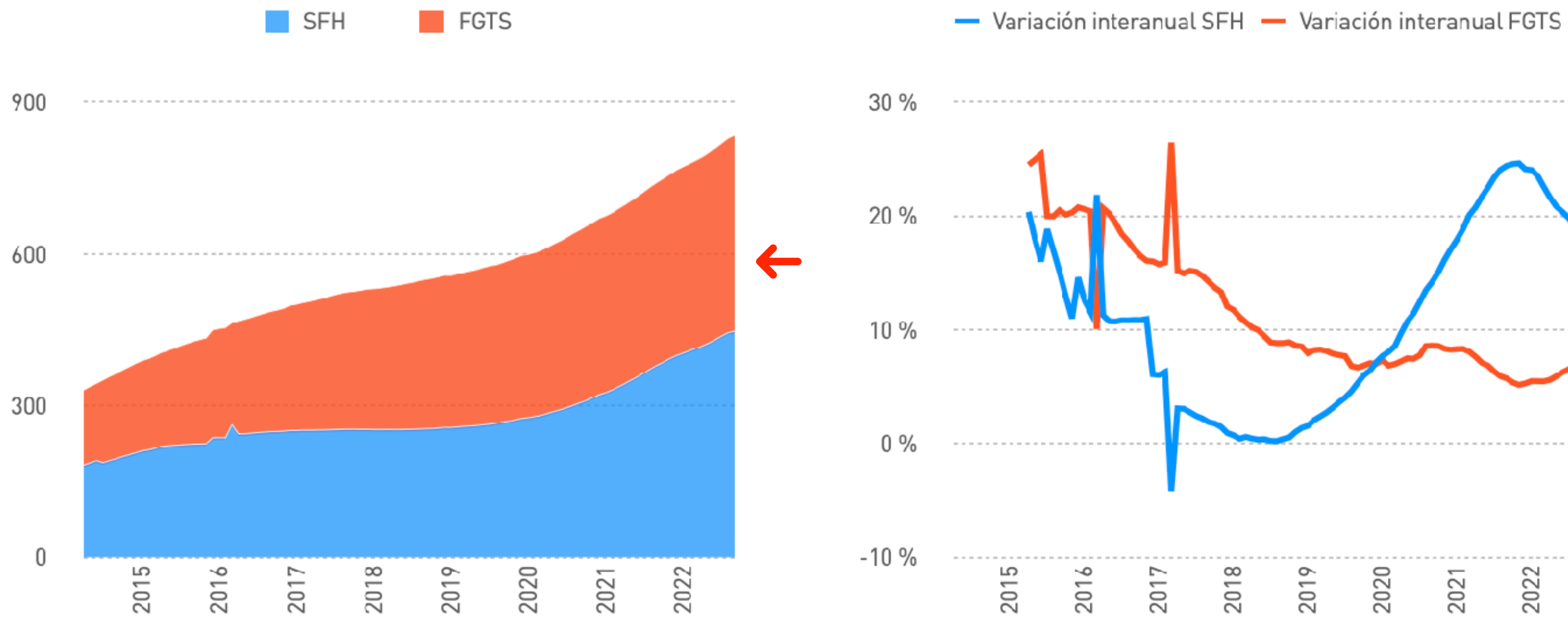
Fuente: MAPFRE Economics (con datos del Banco Central do Brasil y Haver Analytics)

Brasil: tipo de interés medio de crédito inmobiliario (%)



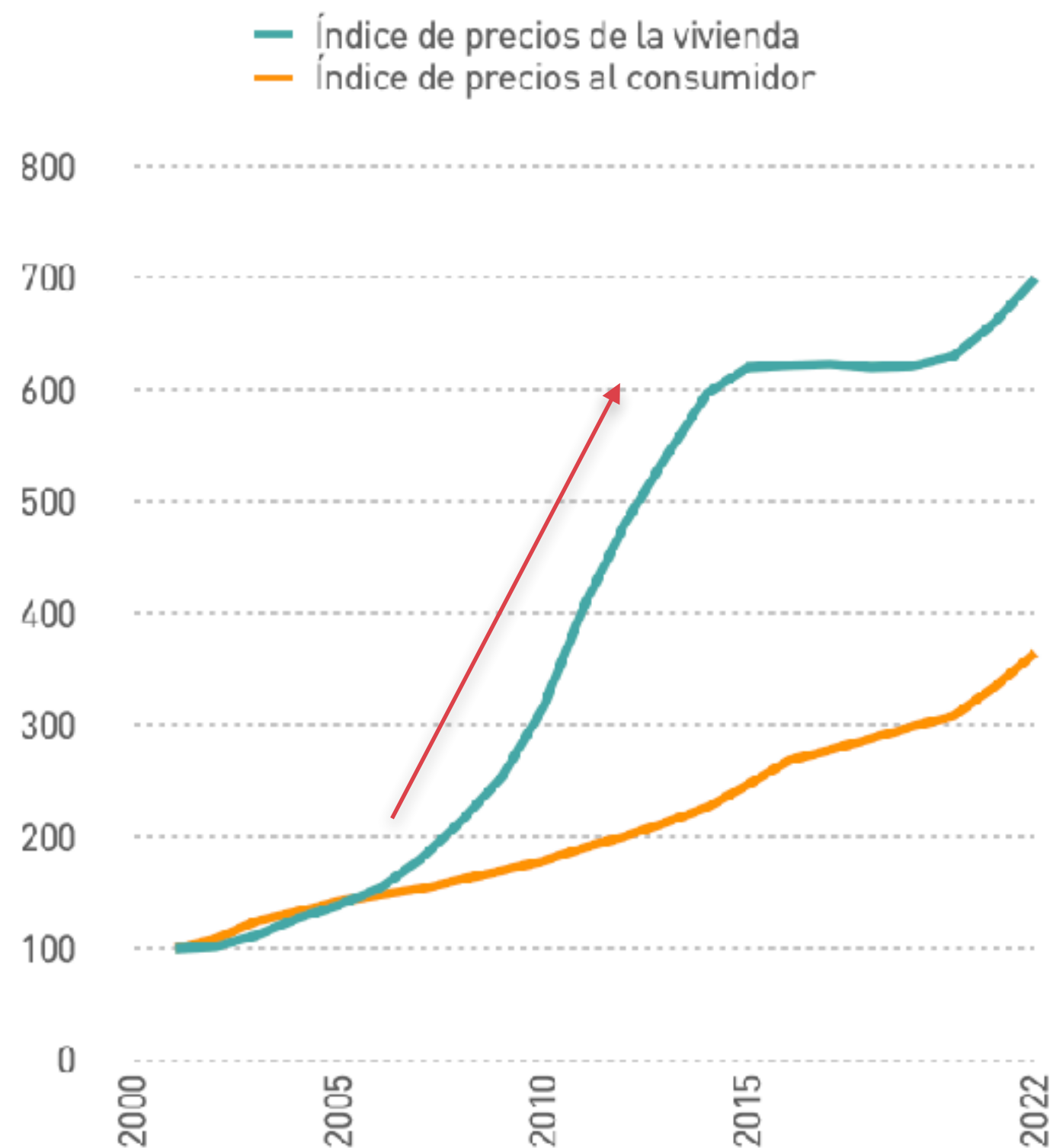
Fuente: MAPFRE Economics (con datos del Banco Central do Brasil)

Brasil: stock de crédito hipotecario SFH y FGTS (stock de crédito, millardos de reales; variación interanual, %)



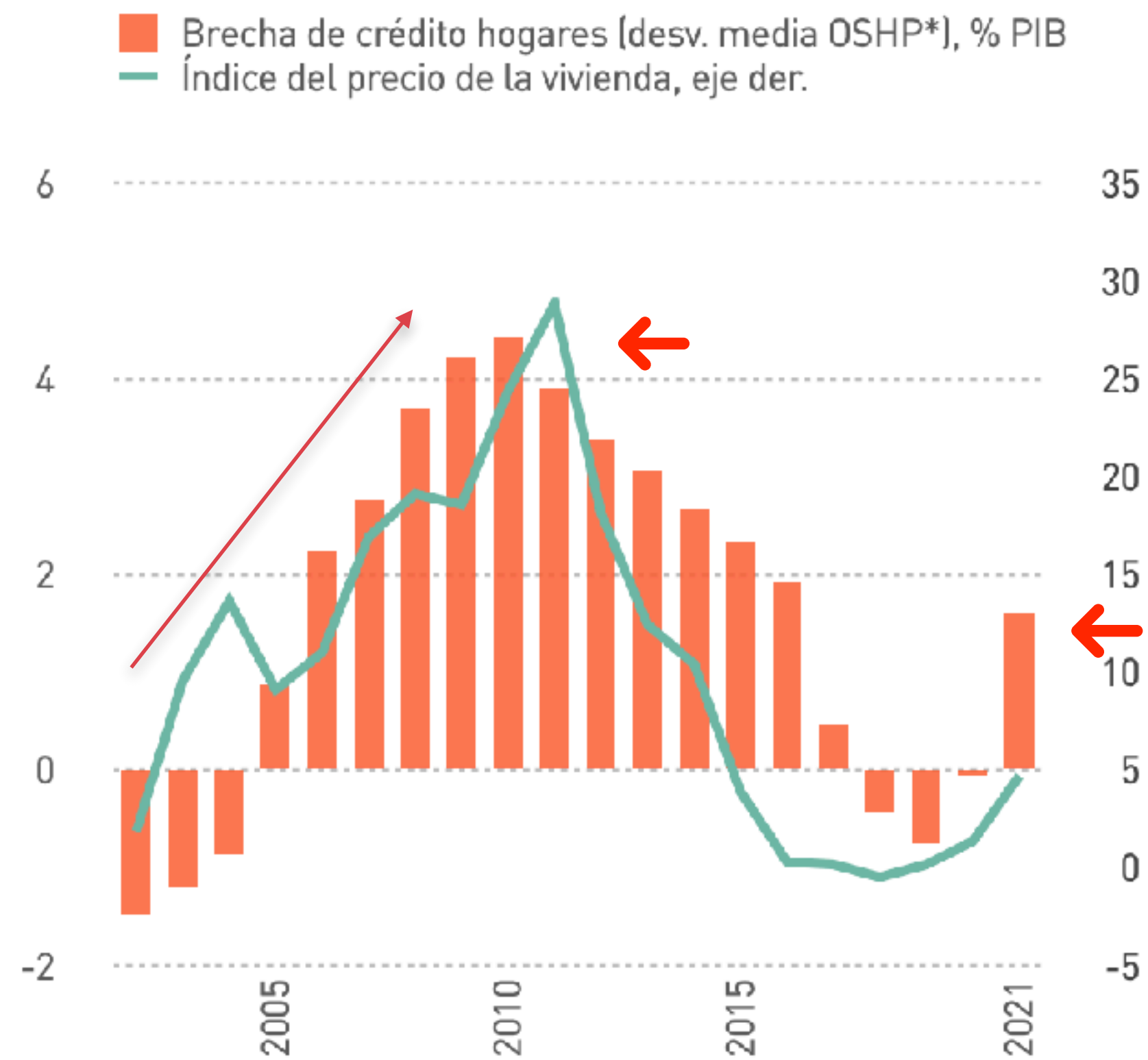
Fuente: MAPFRE Economics (con datos del Banco Central do Brasil)

Brasil: índices de precios de la vivienda y al consumidor (2001=100)



Fuente: MAPFRE Economics (con datos de la Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, Bank for International Settlements, Banco Central do Brasil y Haver Analytics)

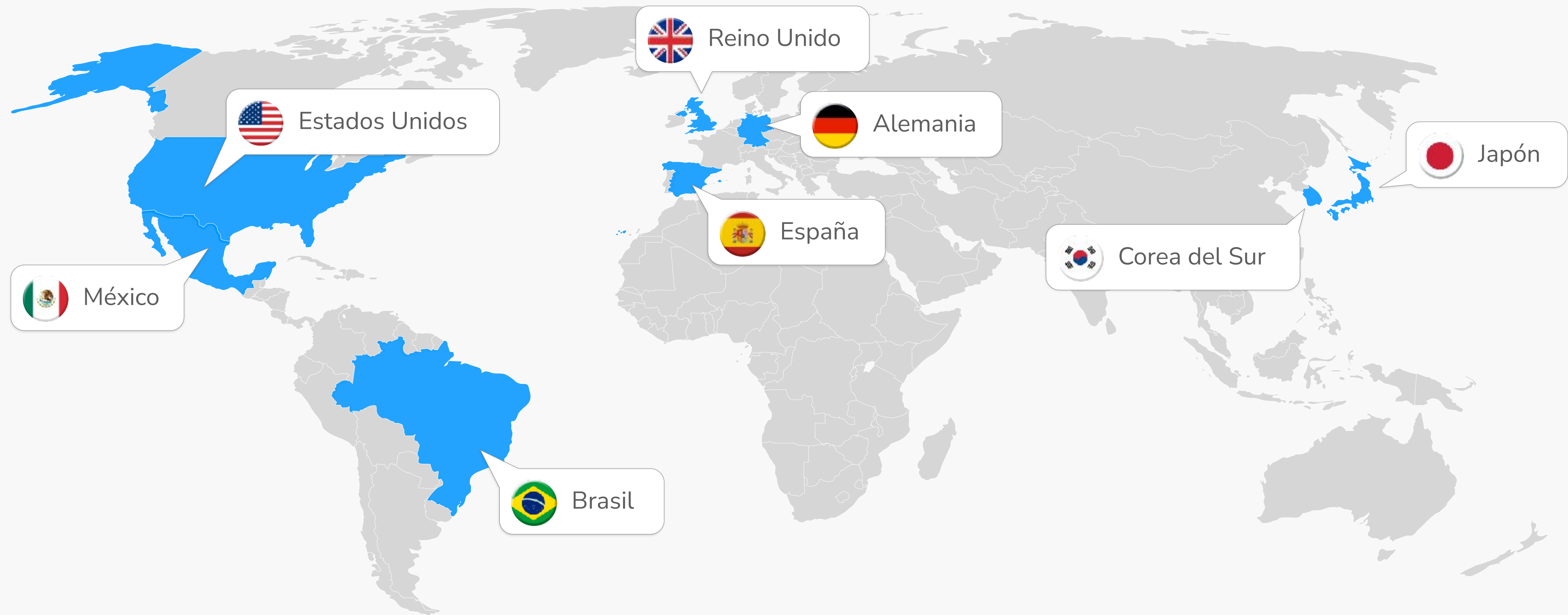
Brasil: brecha de crédito a hogares



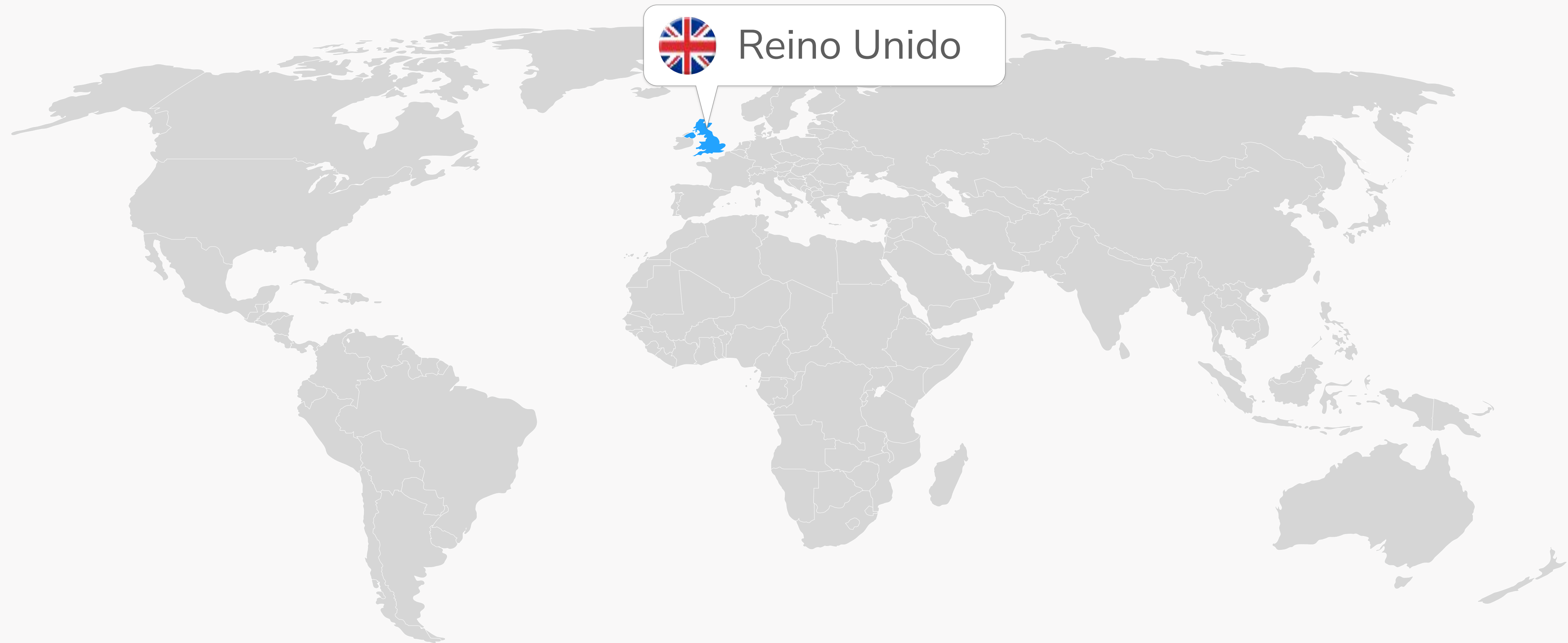
Fuente: MAPFRE Economics (con datos del BIS, Oxford Economics y Haver Analytics)

* OSHP = One Sided Hodrick-Prescott

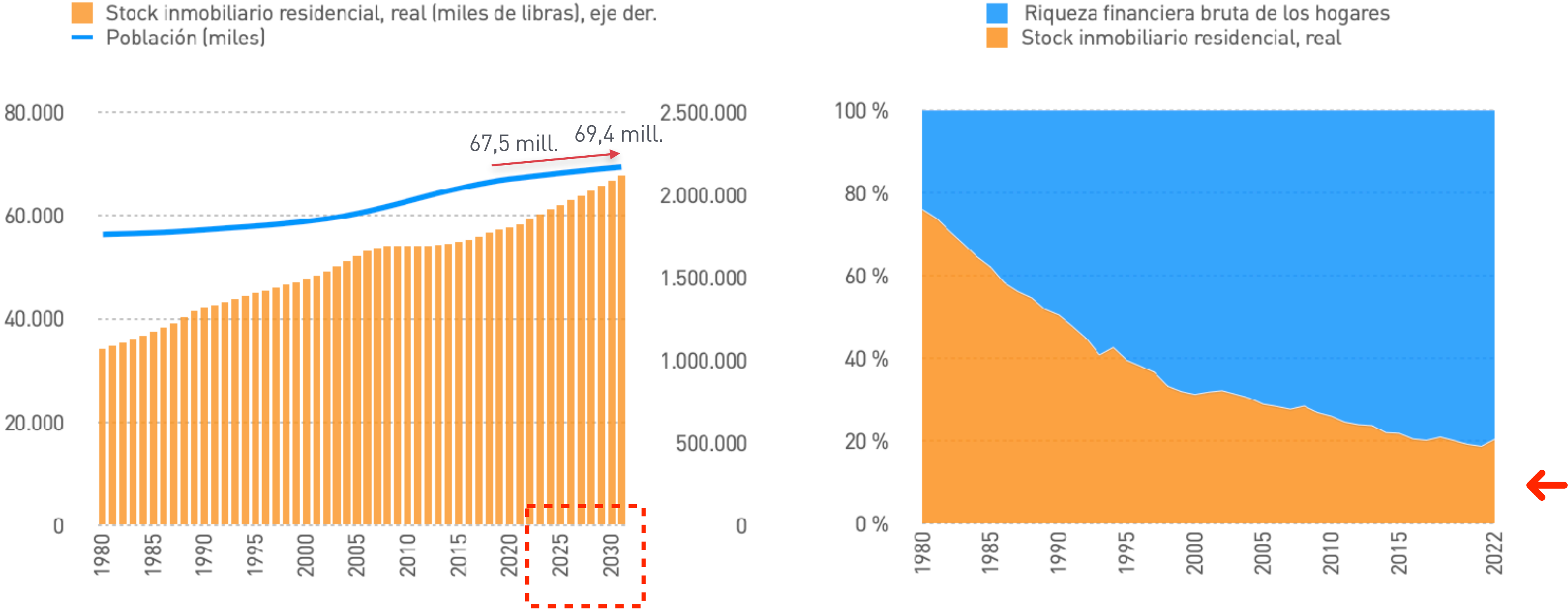
Mercados de referencia



Mercados de referencia

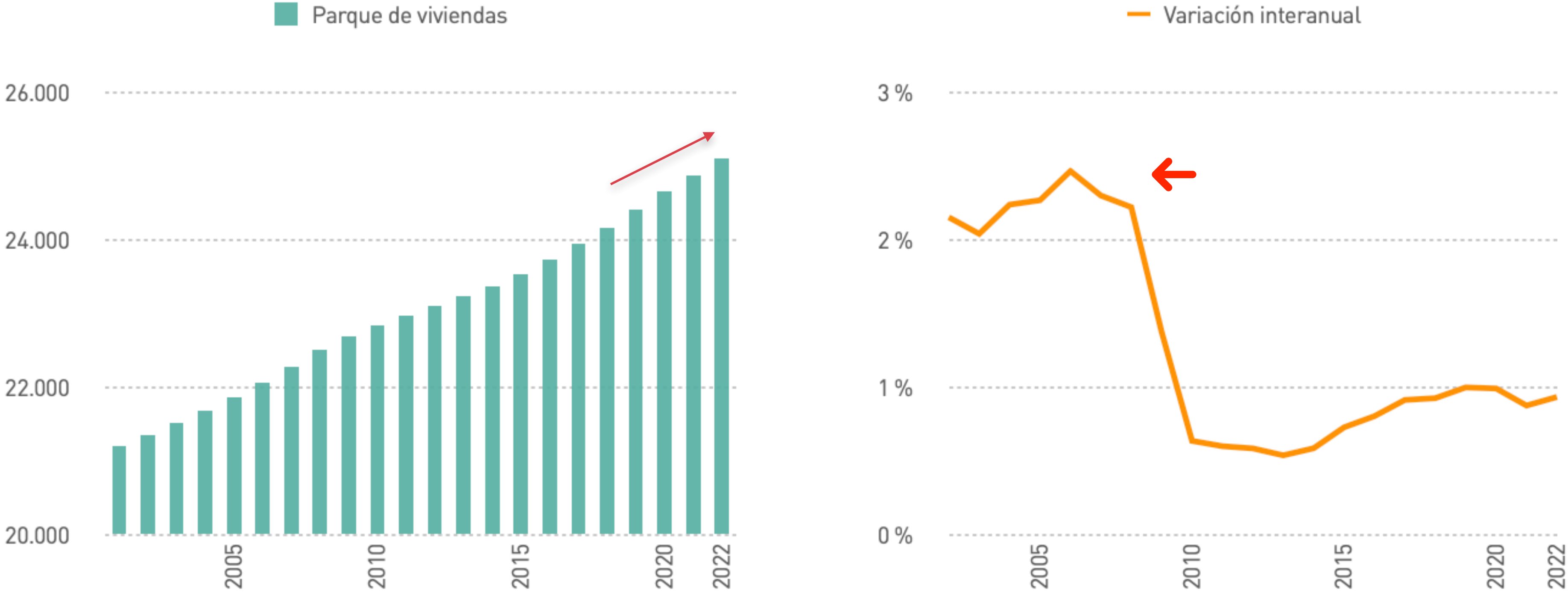


Reino Unido: *stock* inmobiliario residencial real, riqueza financiera bruta de los hogares y población



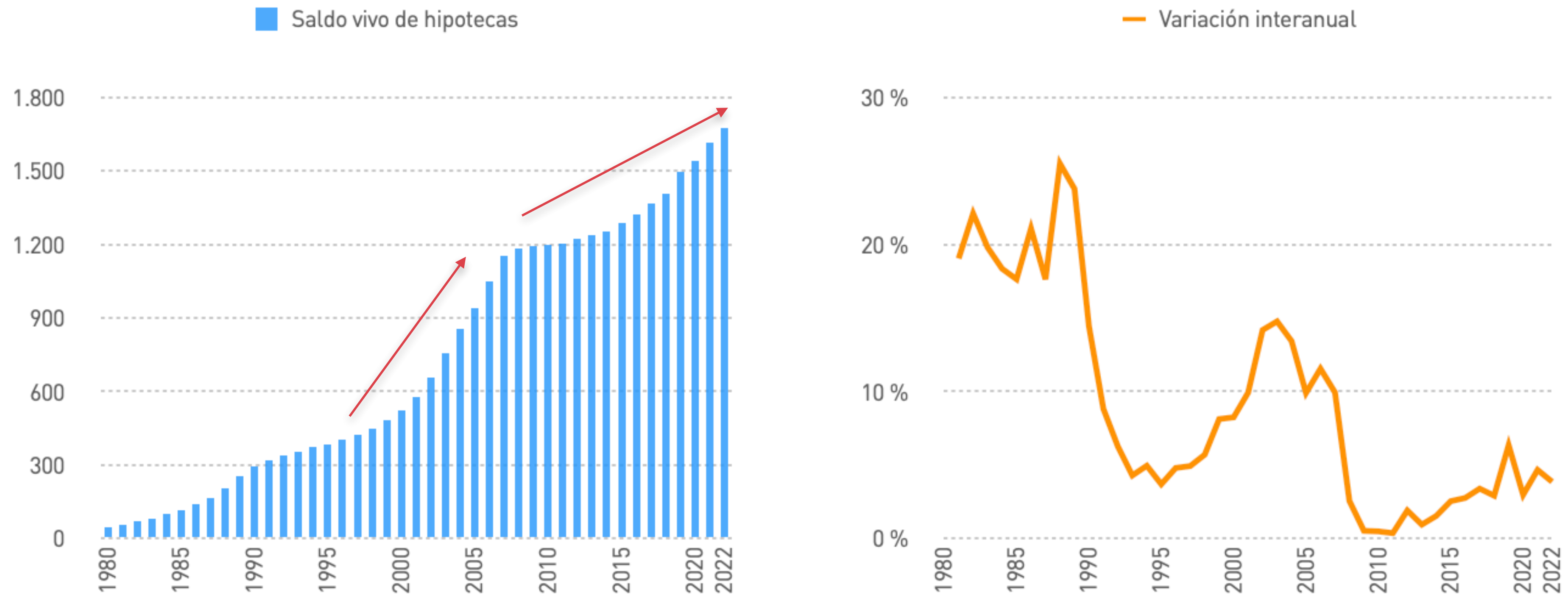
Fuente: MAPFRE Economics (con datos de Oxford Economics, Haver Analytics y Naciones Unidas)

Reino Unido: parque de viviendas (número de viviendas, miles; variación interanual, %)



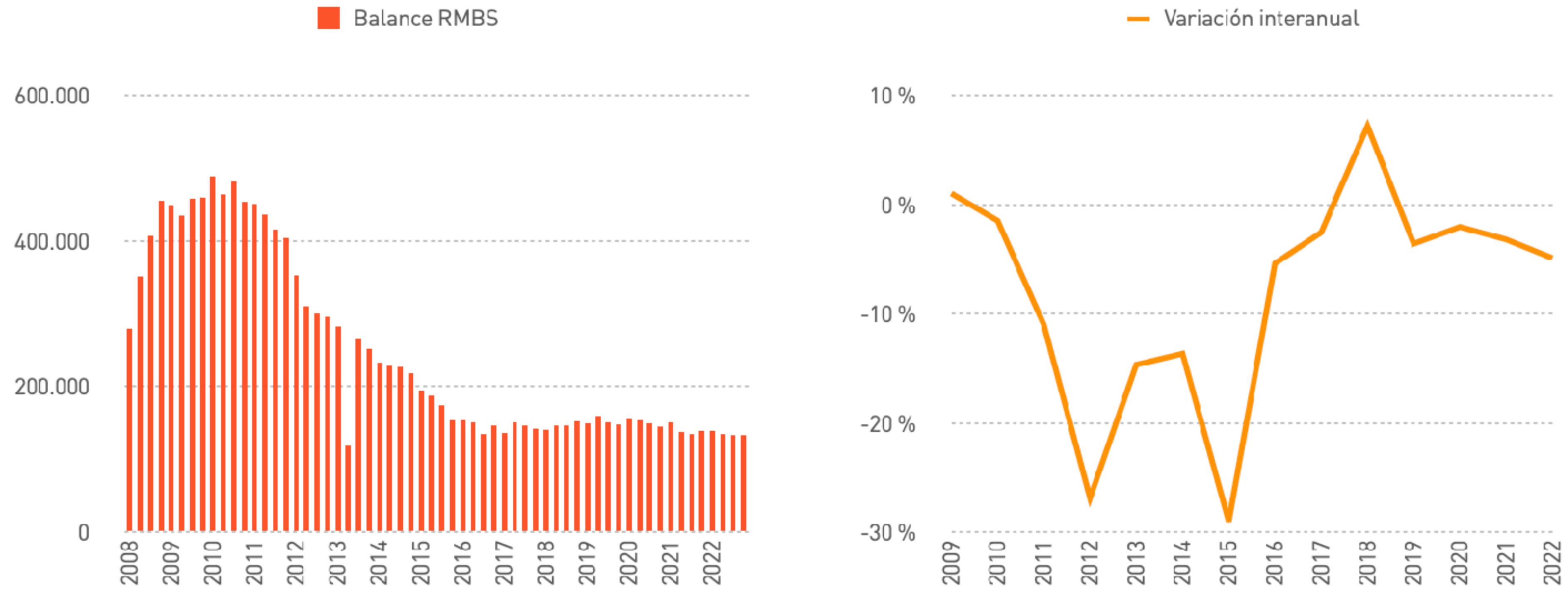
Fuente: MAPFRE Economics (con datos de GOV.UK)

Reino Unido: saldo de hipotecas (saldo vivo, millardos de libras; variación interanual, %)



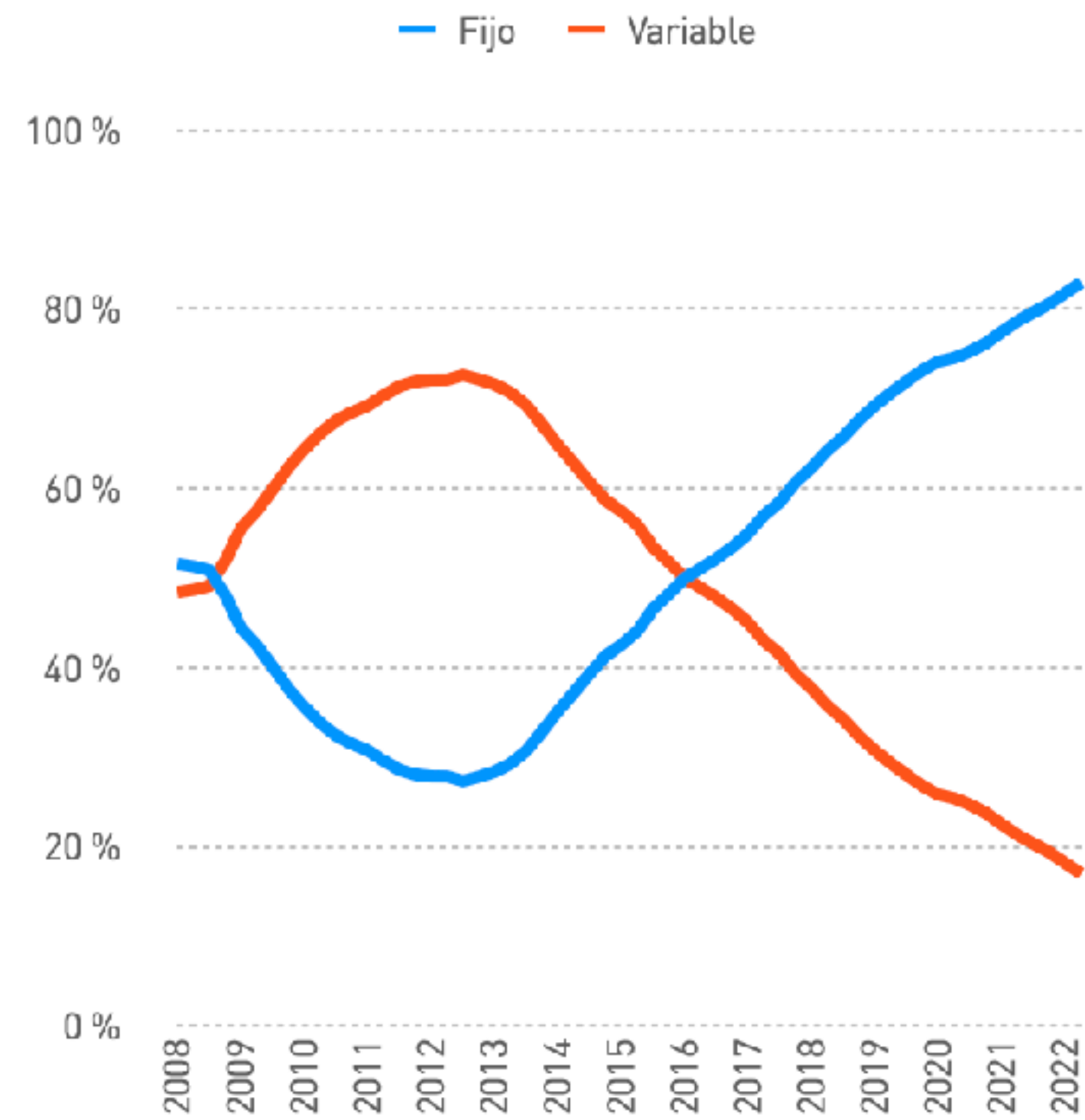
Fuente: MAPFRE Economics (con datos del Banco de Inglaterra)

Reino Unido: RMBS [saldo vivo, millones de euros; variación interanual, %]



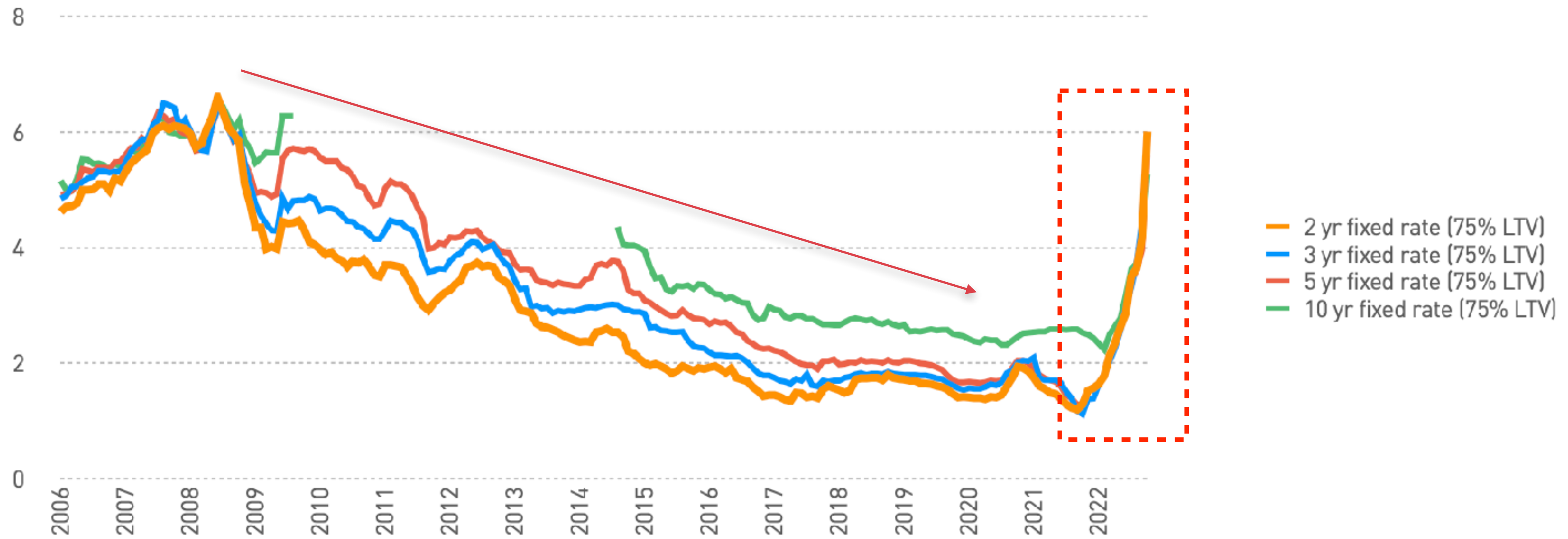
Fuente: MAPFRE Economics (con datos de AFME)

Reino Unido: hipotecas constituidas según tipo de interés [%]



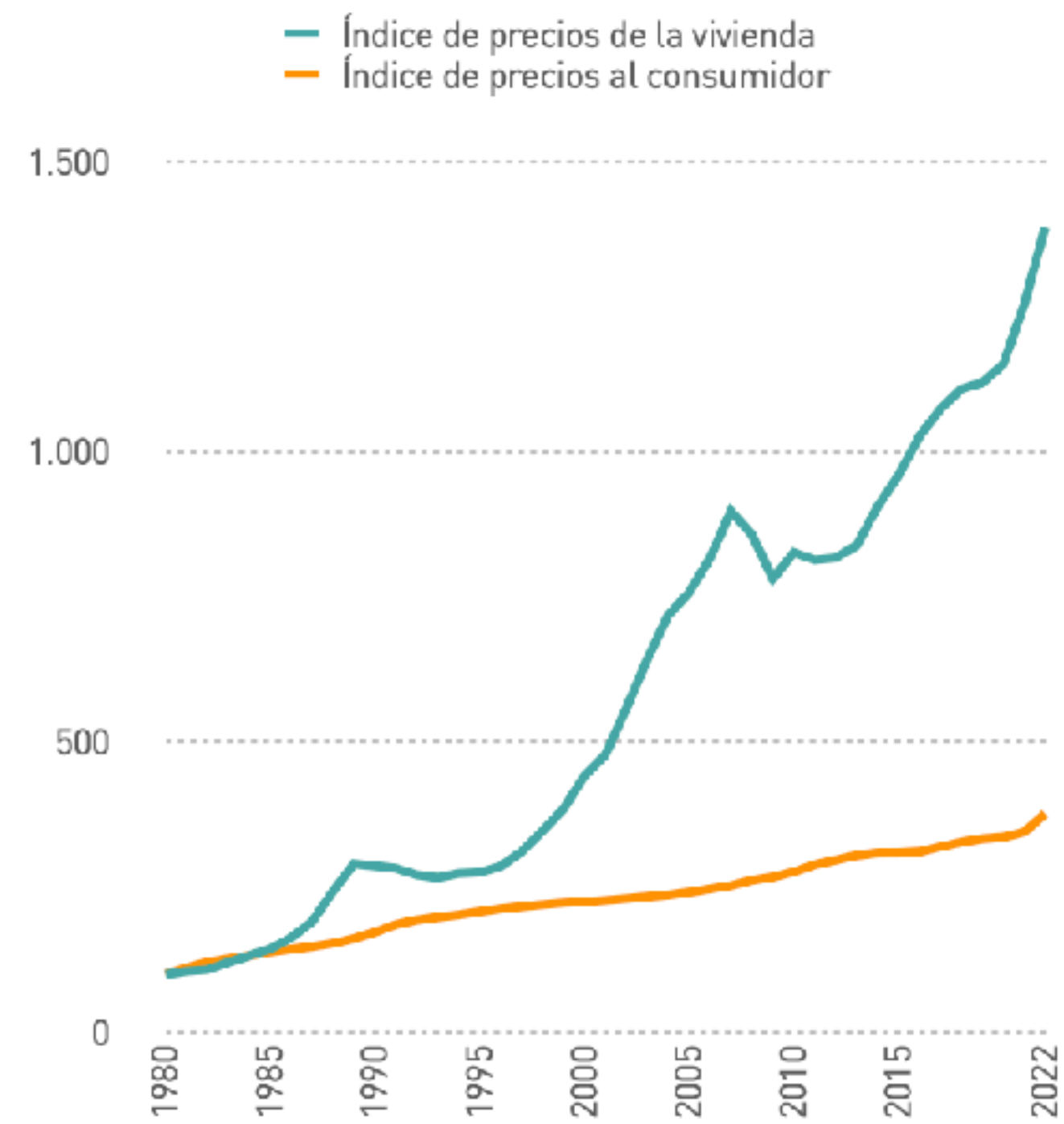
Fuente: MAPFRE Economics (con datos del GOV.UK)

Reino Unido: tipos de interés hipotecarios a tipo fijo [%]



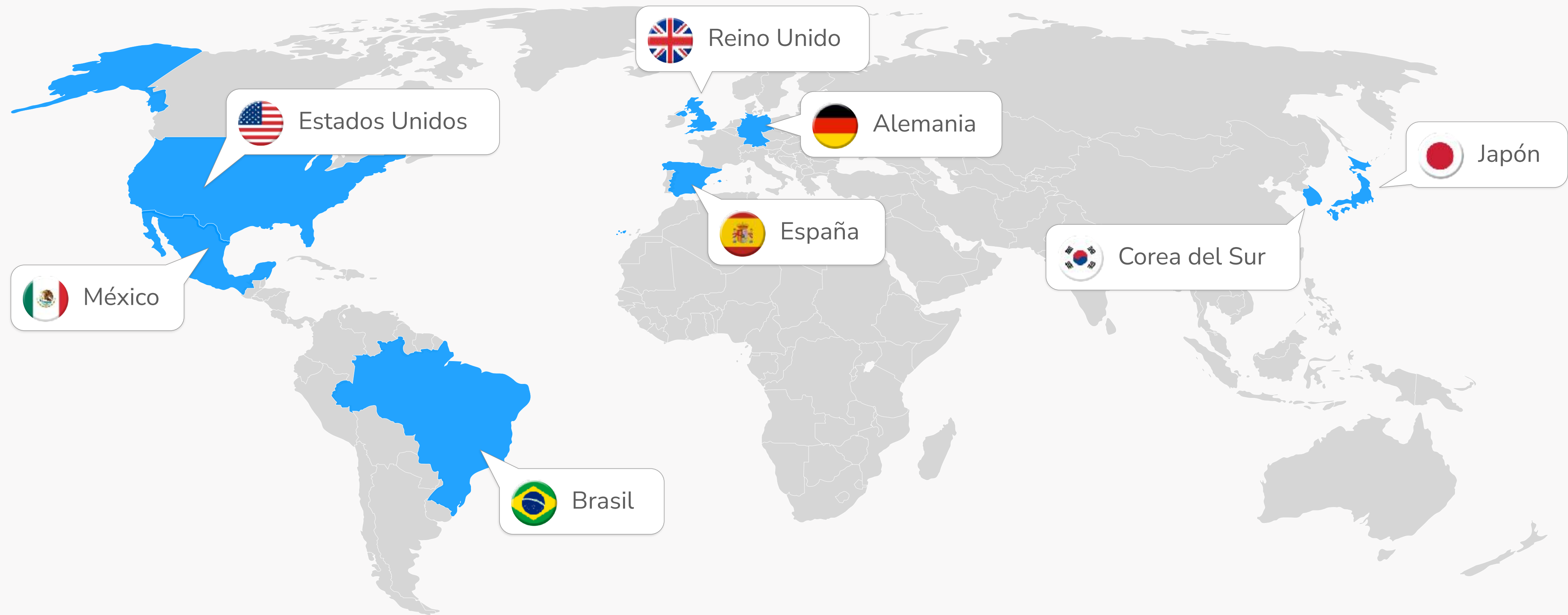
Fuente: MAPFRE Economics (con datos del Banco de Inglaterra)

Reino Unido: índices de precios de la vivienda y al consumidor (1980=100)



Fuente: MAPFRE Economics (con datos de HM Land Registry, Office for National Statistics, Haver Analytics)

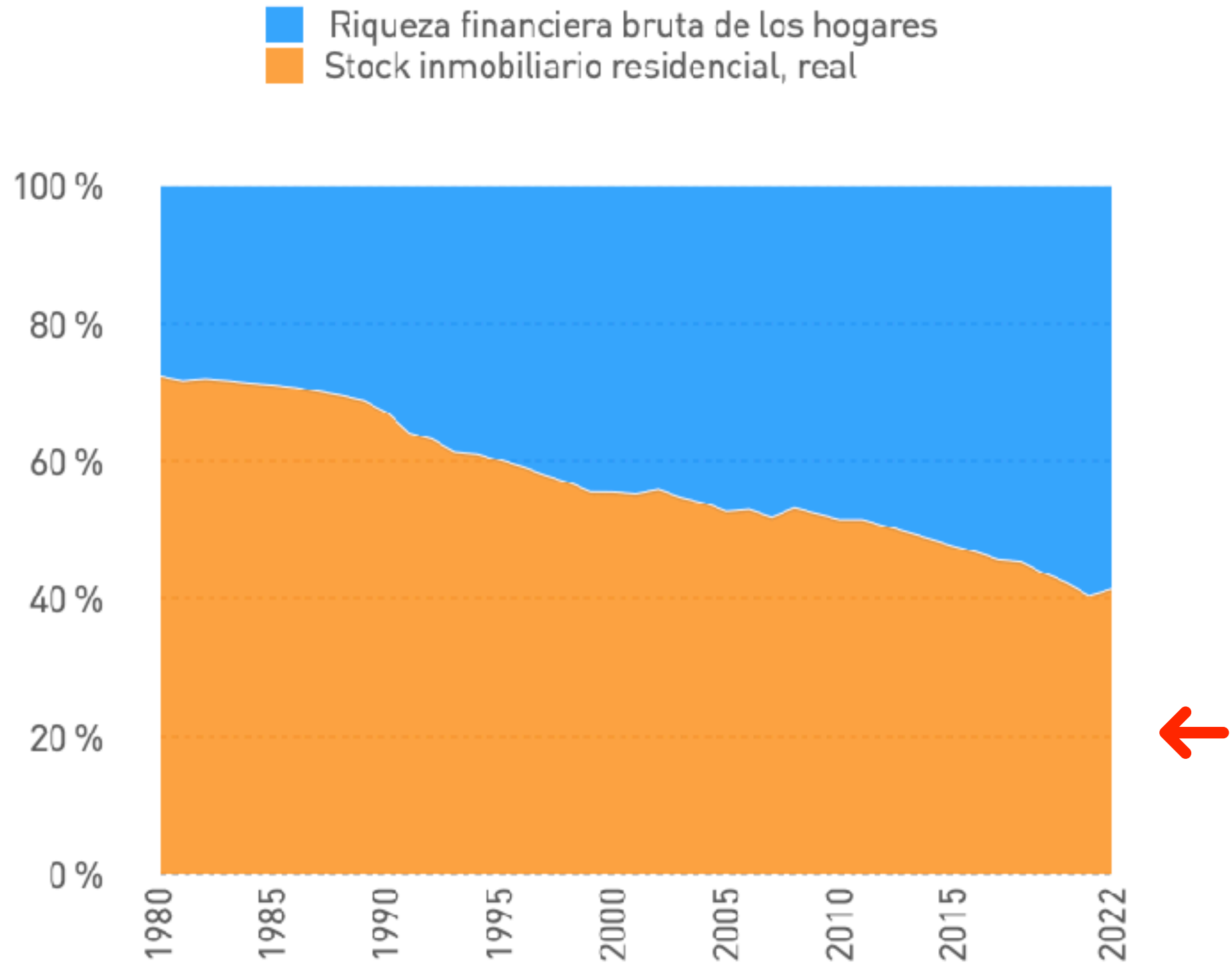
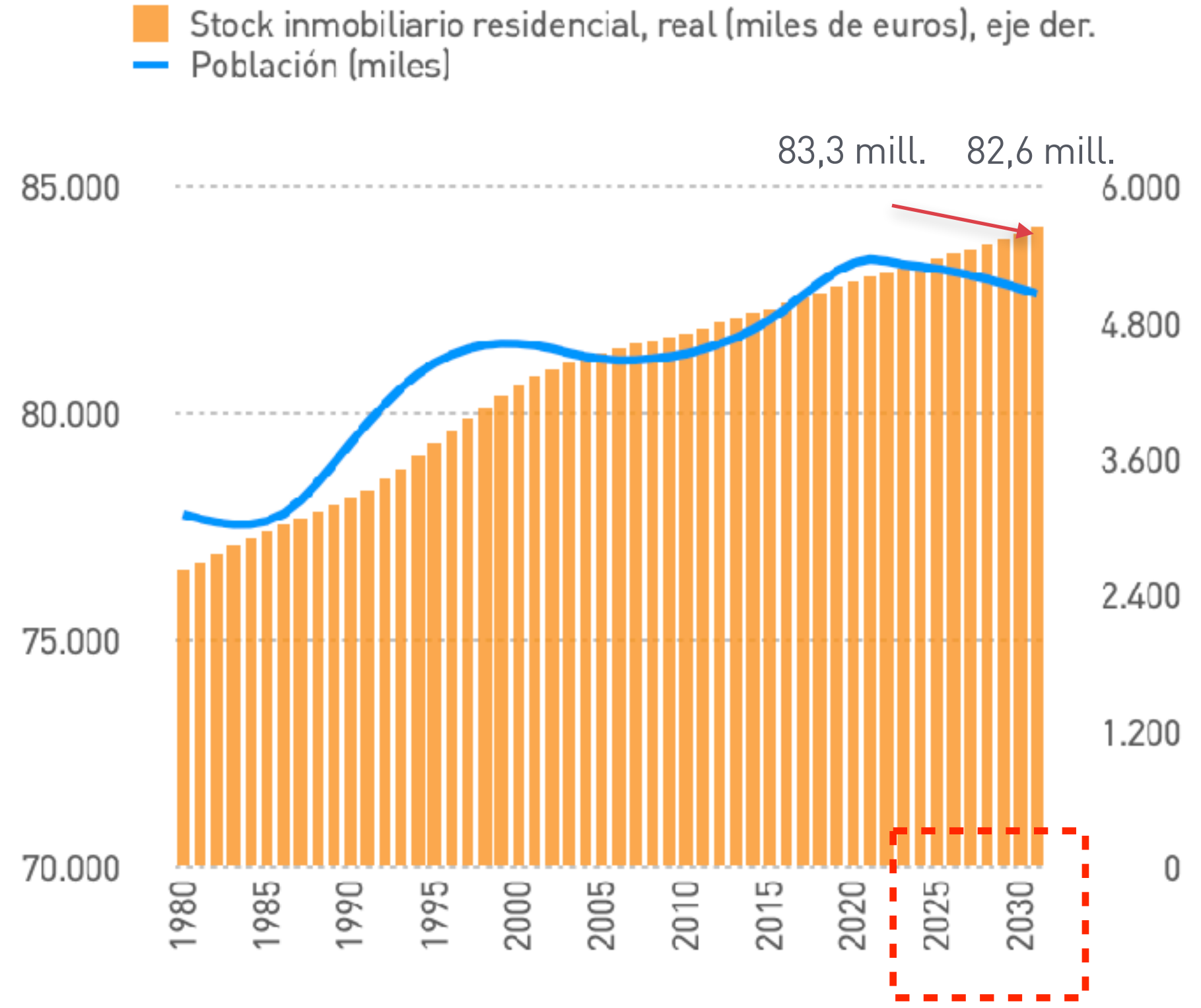
Mercados de referencia



Mercados de referencia

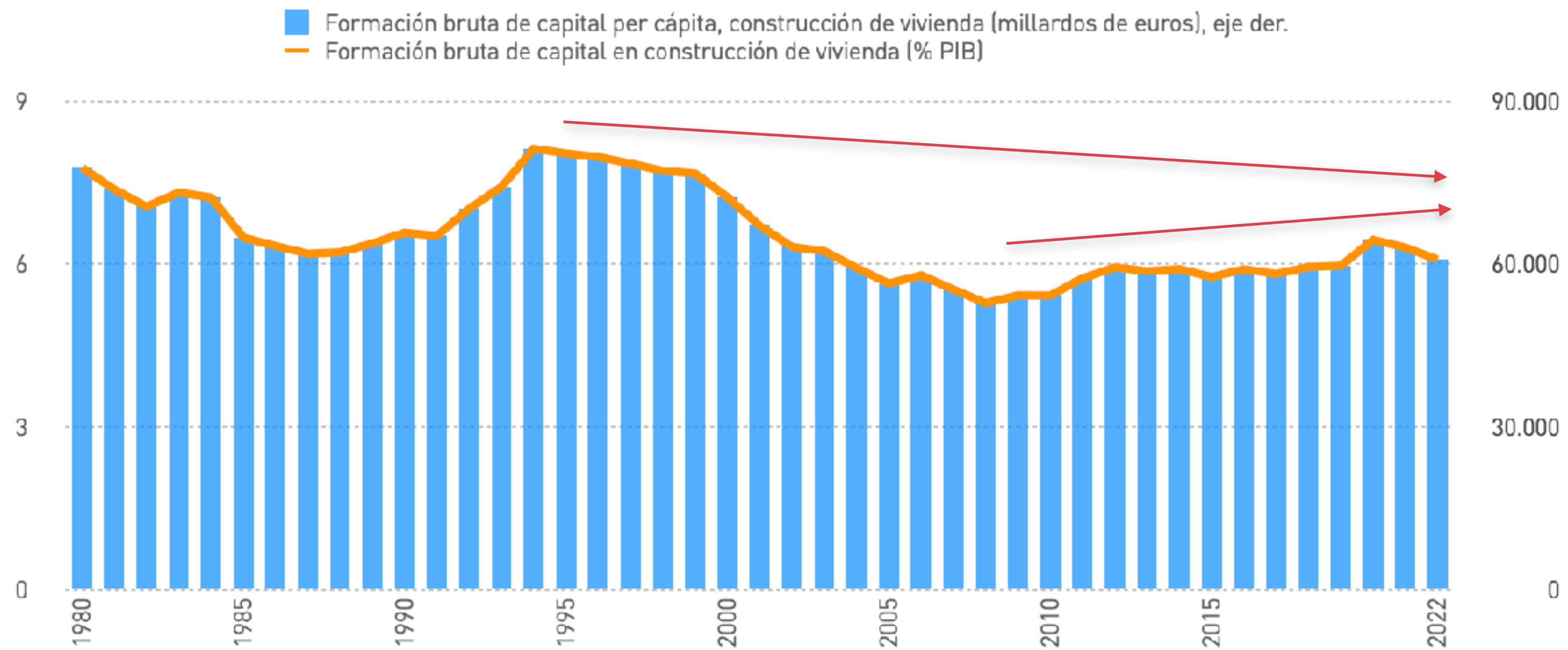


Alemania: stock inmobiliario residencial real, riqueza financiera bruta de los hogares y población



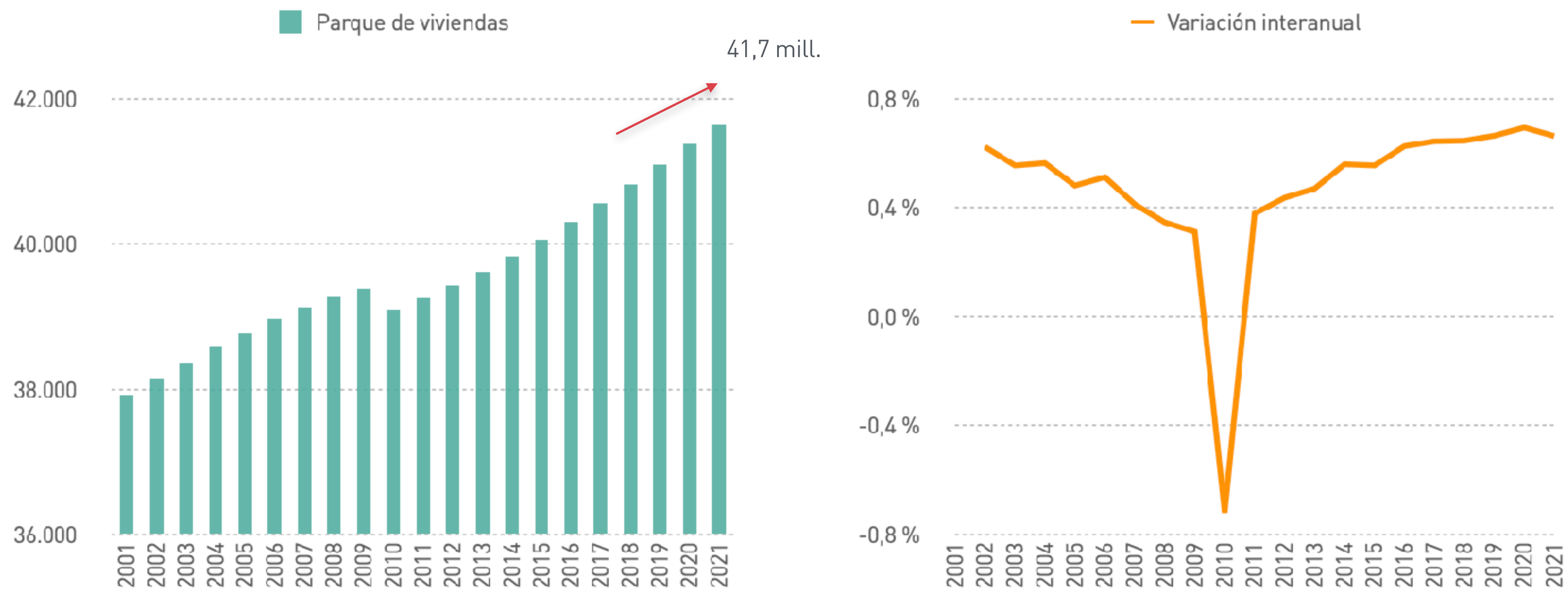
Fuente: MAPFRE Economics (con datos de Oxford Economics, Haver Analytics y Naciones Unidas)

Alemania: formación bruta de capital en construcción de vivienda



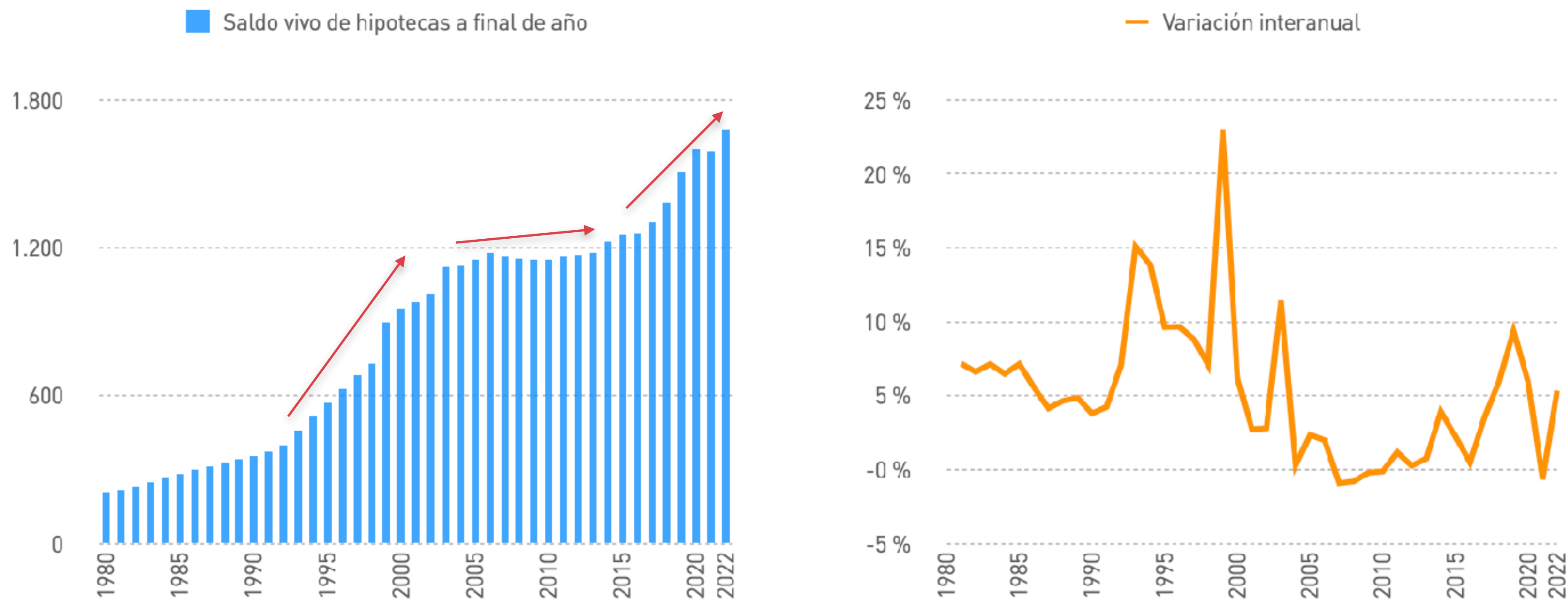
Fuente: MAPFRE Economics (con datos de Oxford Economics y Haver Analytics)

Alemania: parque de viviendas (número de viviendas, miles; variación interanual, %)



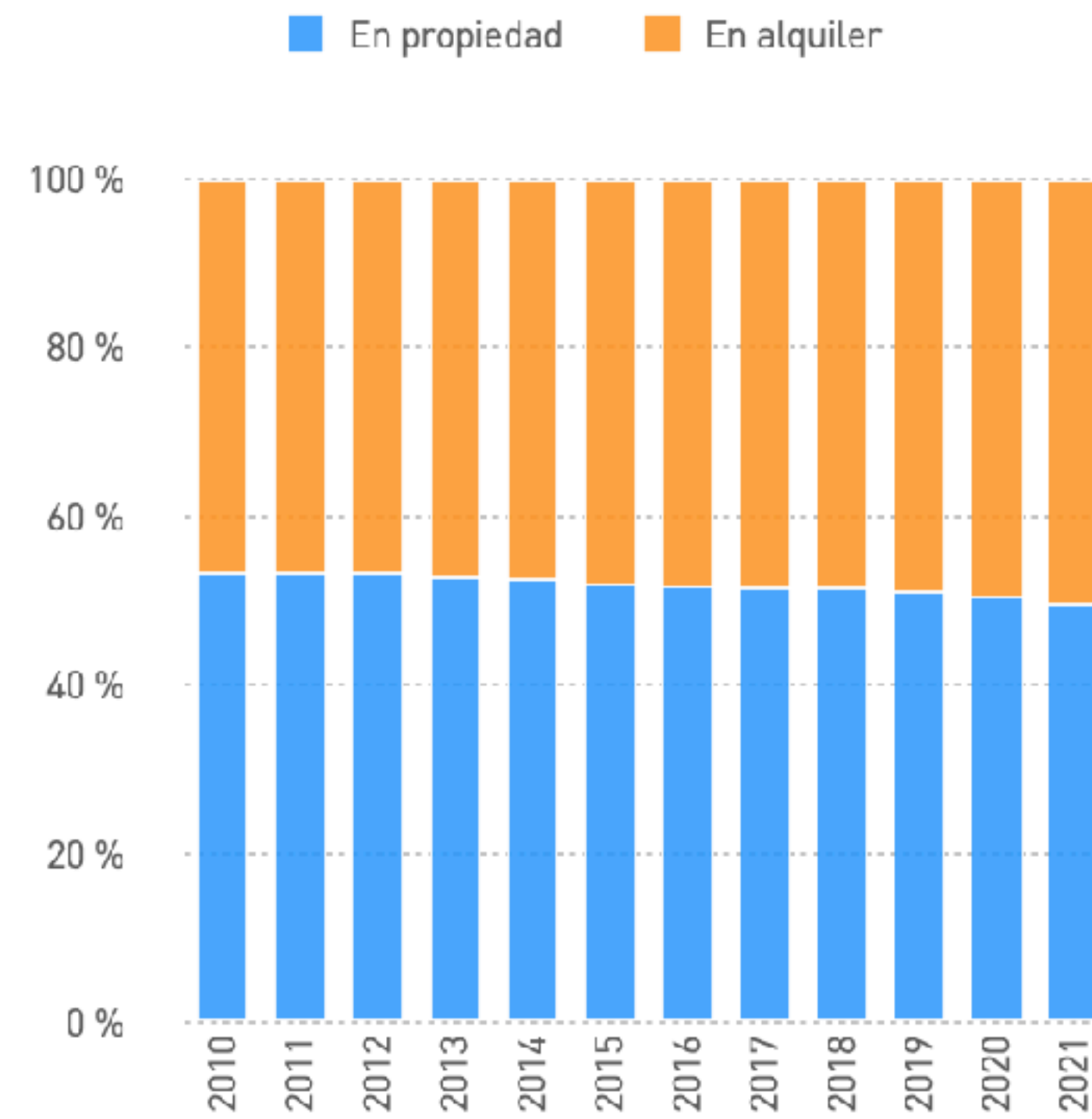
Fuente: MAPFRE Economics (con datos del Statistisches Bundesamt)

Alemania: saldo vivo de préstamos hipotecarios (importe, millardos de euros; variación interanual, %)



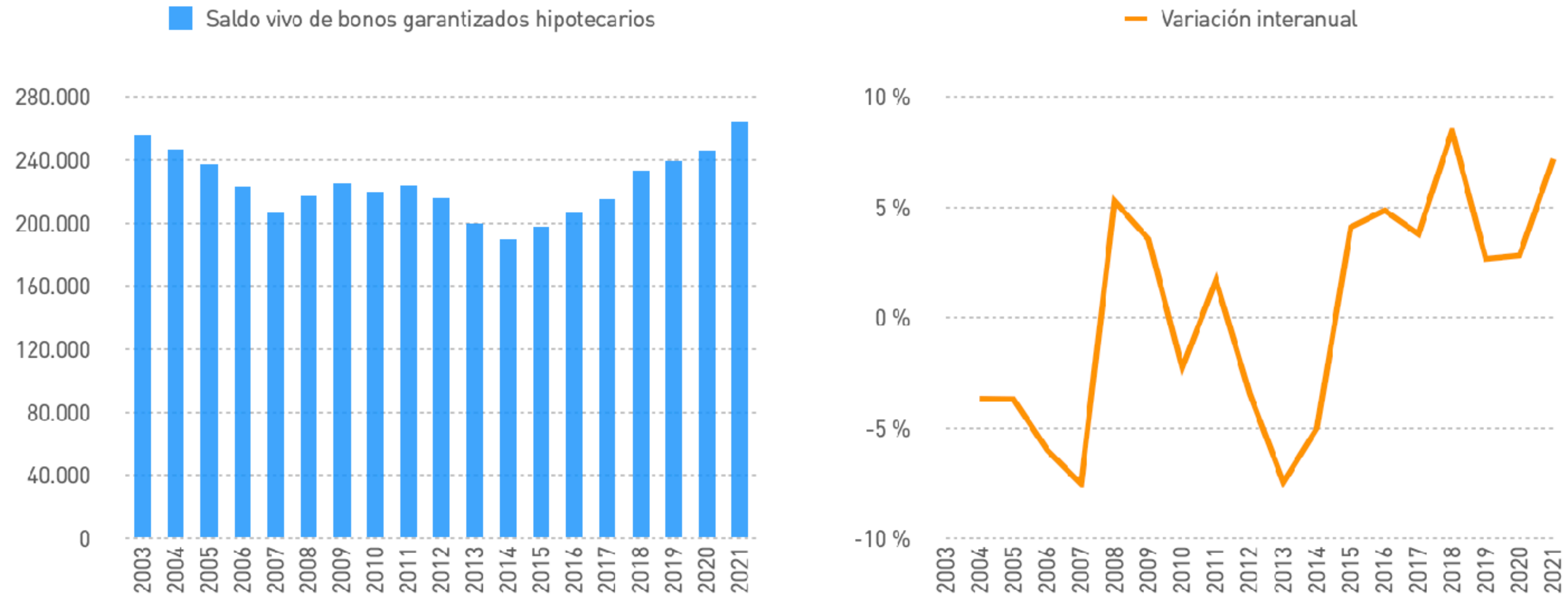
Fuente: MAPFRE Economics (con datos del BBK)

Alemania: evolución tenencia vivienda en propiedad y alquiler (%)



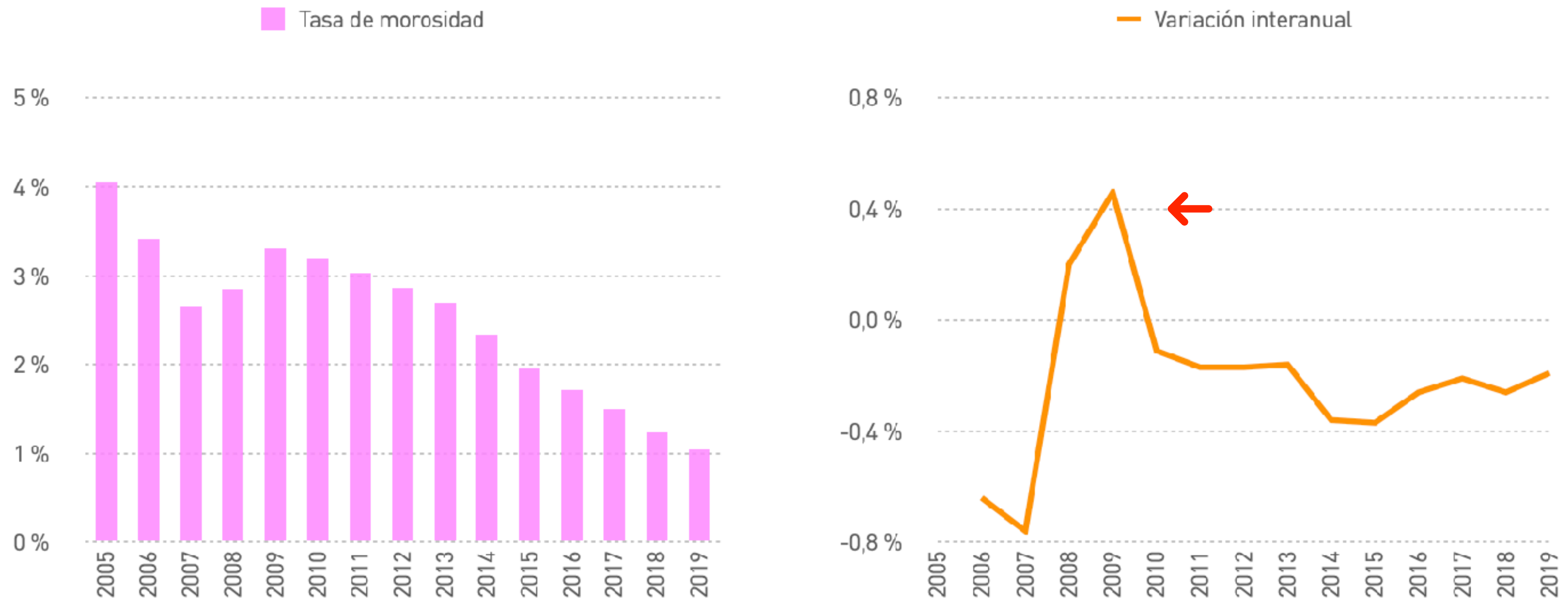
Fuente: MAPFRE Economics (con datos de Eurostat)

Alemania: saldo de bonos hipotecarios garantizados (saldo vivo, millones de euros; variación interanual, %)



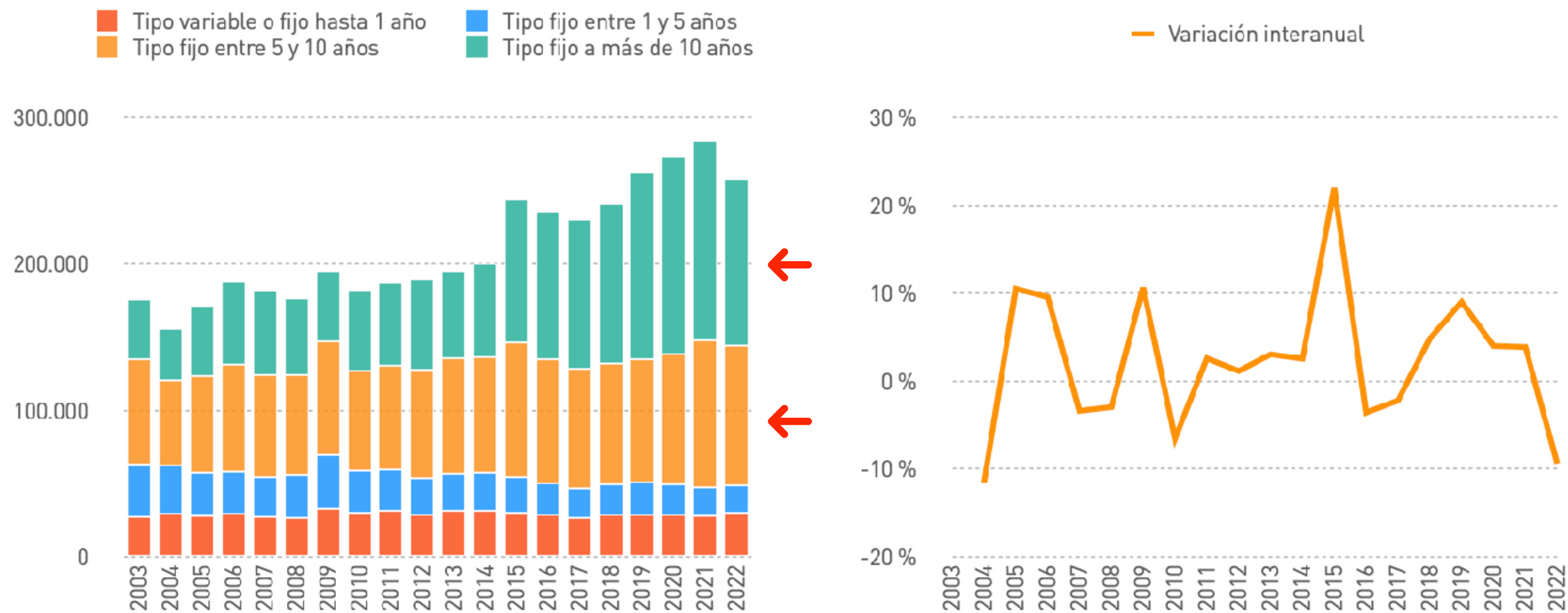
Fuente: MAPFRE Economics (con datos del ECBC)

Alemania: tasa de morosidad (tasa de morosidad, %; variación interanual, %)



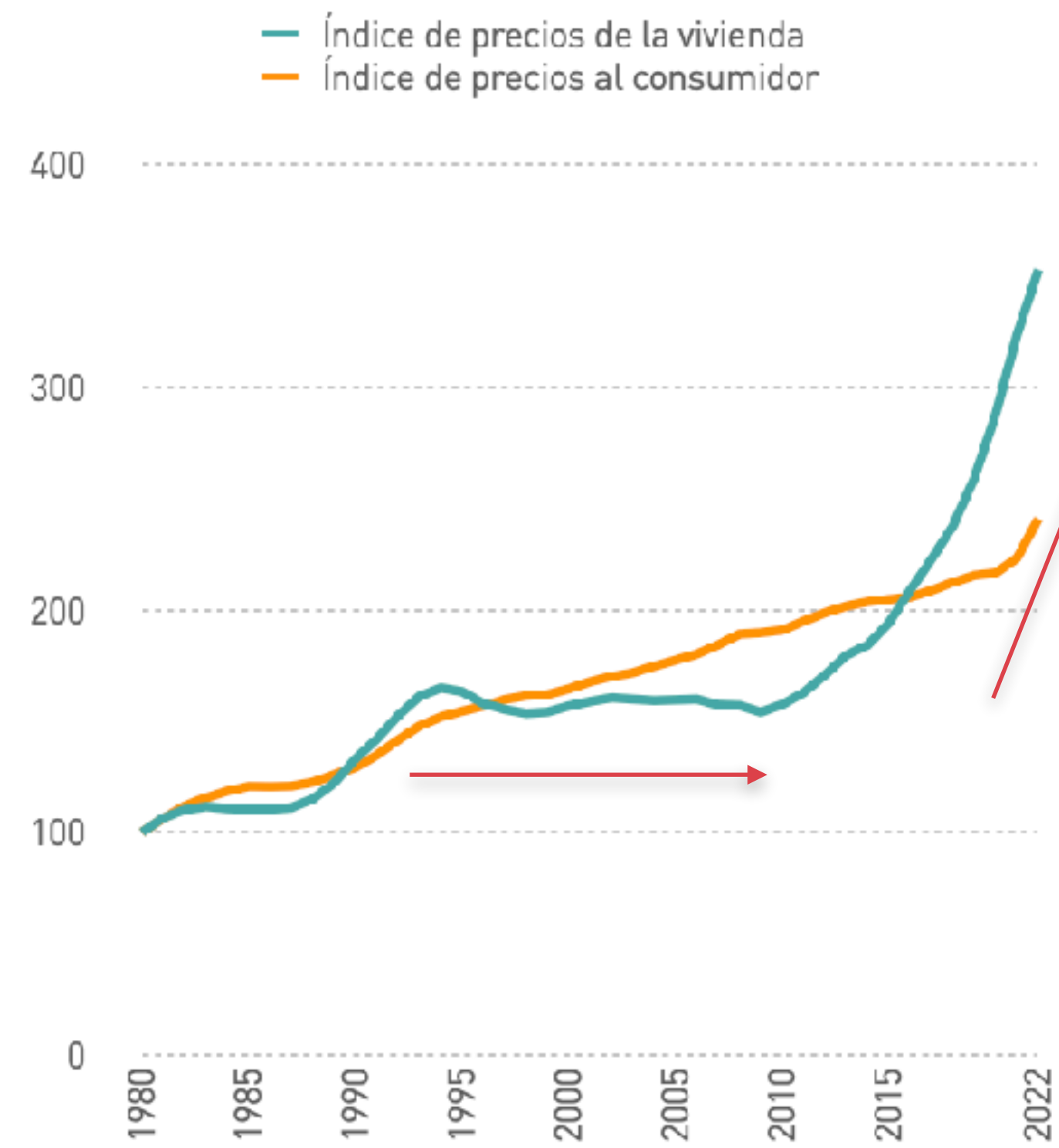
Fuente: MAPFRE Economics (con datos del Banco Mundial)

Alemania: préstamos a hogares para vivienda en función del tipo de interés (concesiones, millardos de euros; variación interanual, %)



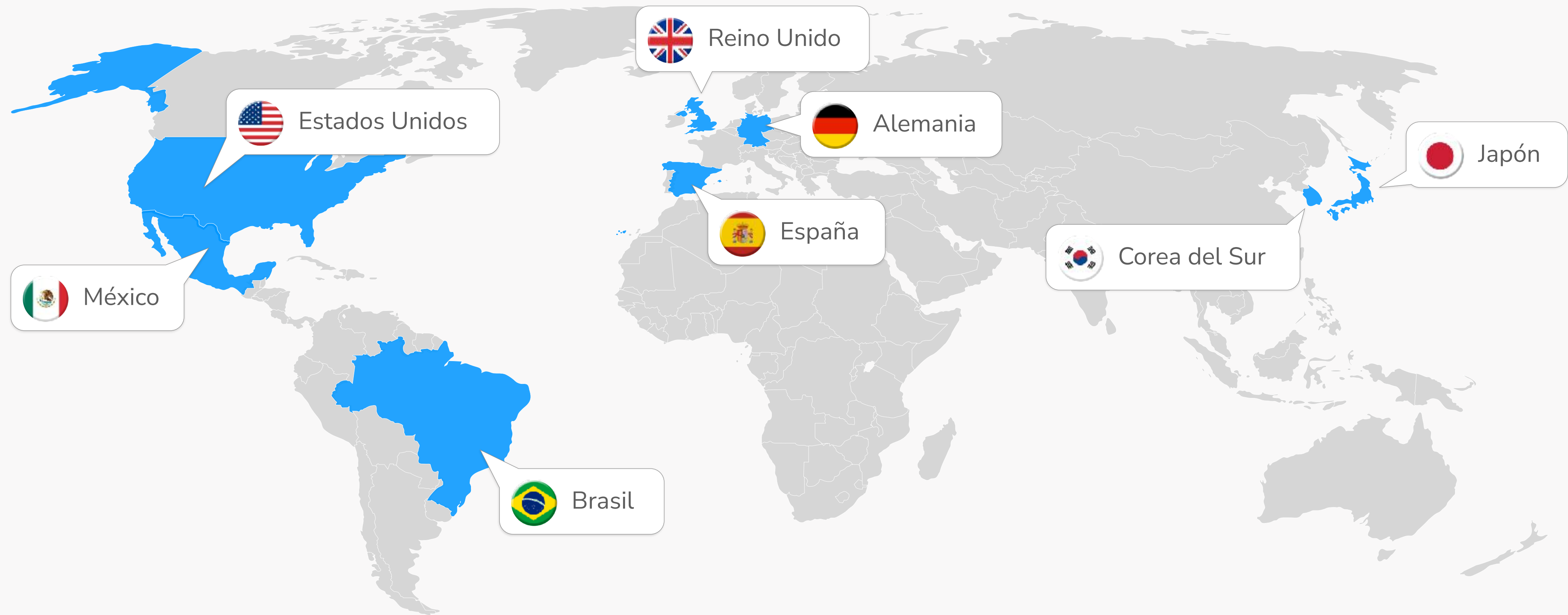
Fuente: MAPFRE Economics (con datos del BBK)

Alemania: índices de precios de la vivienda y al consumidor (1980=100)



Fuente: MAPFRE Economics (con datos de Oxford Economics y Haver Analytics)

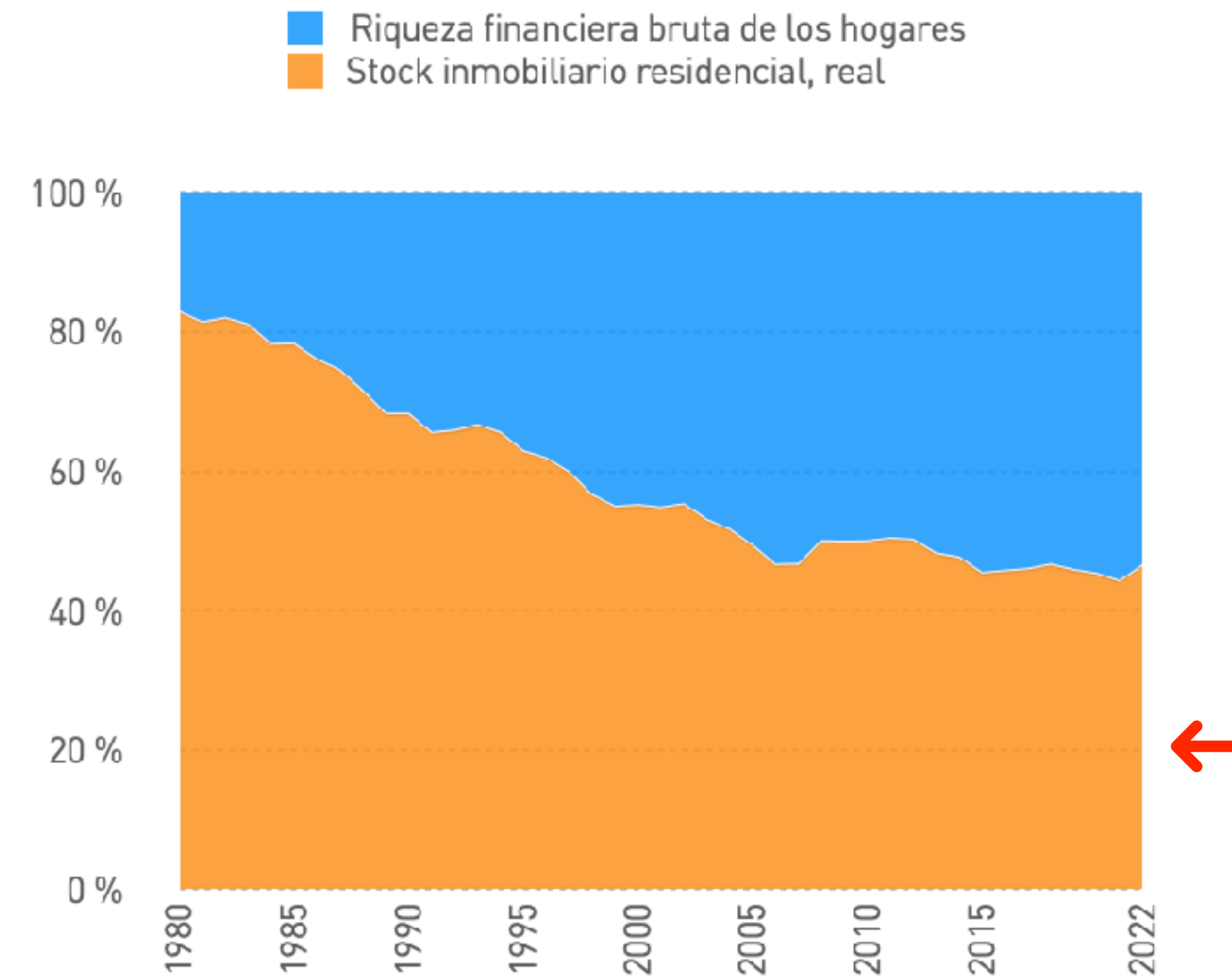
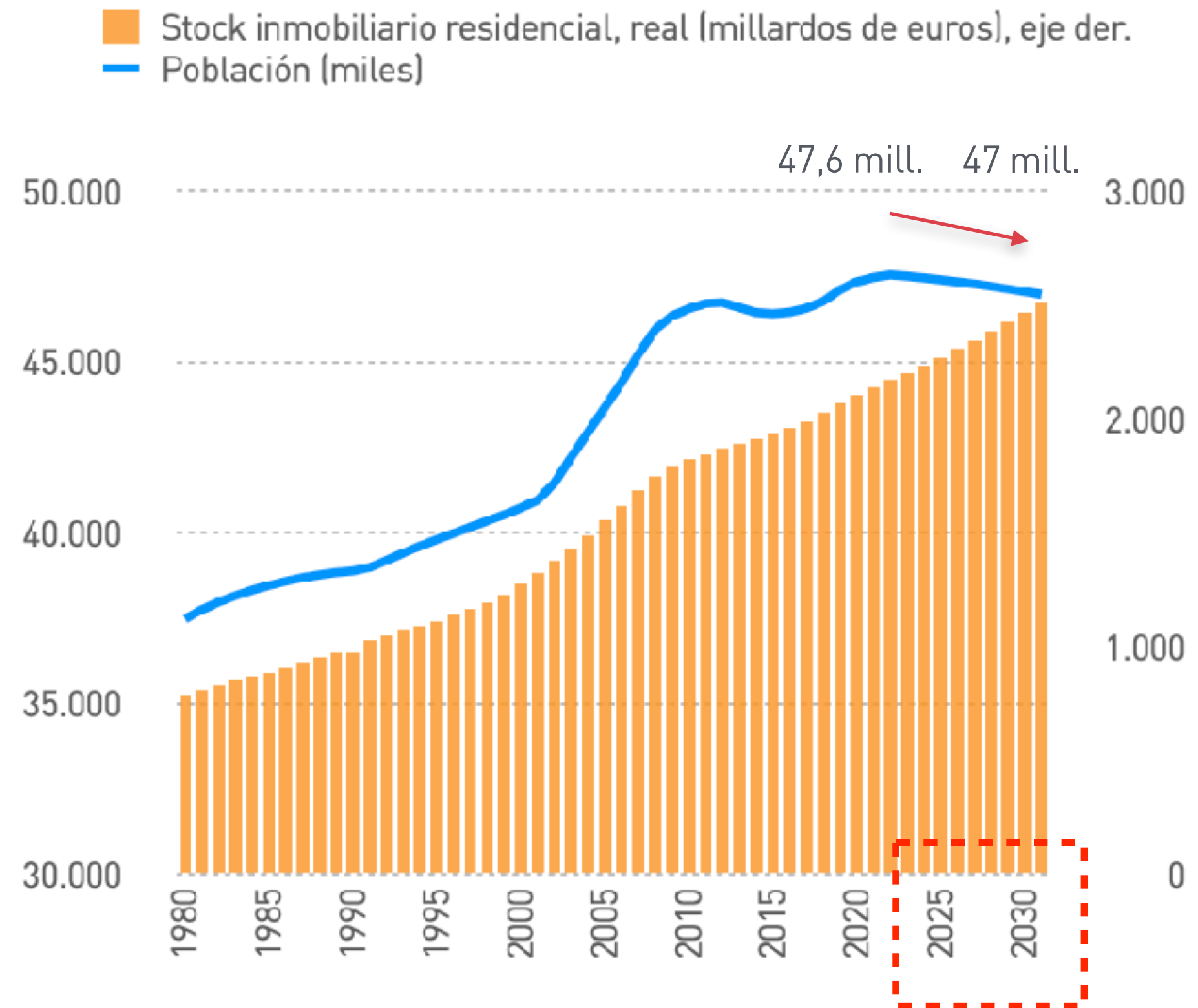
Mercados de referencia



Mercados de referencia

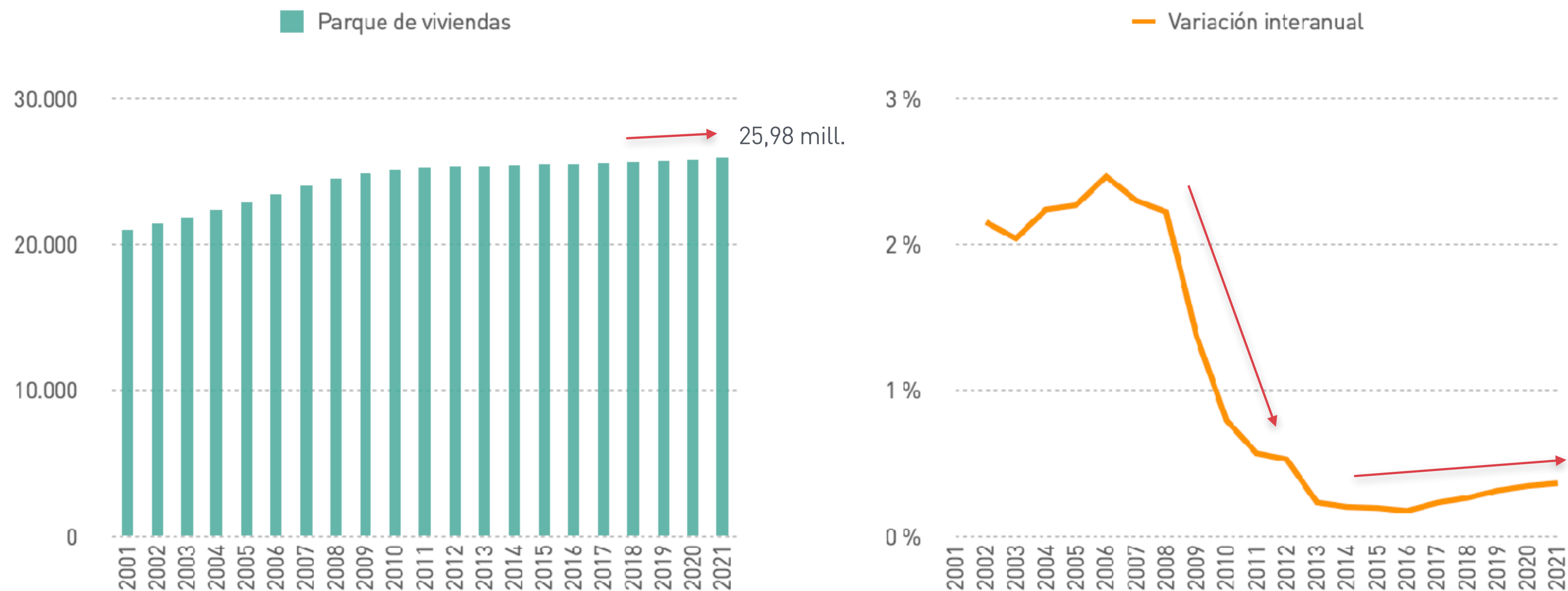


España: *stock* inmobiliario residencial real, riqueza financiera bruta de los hogares y población



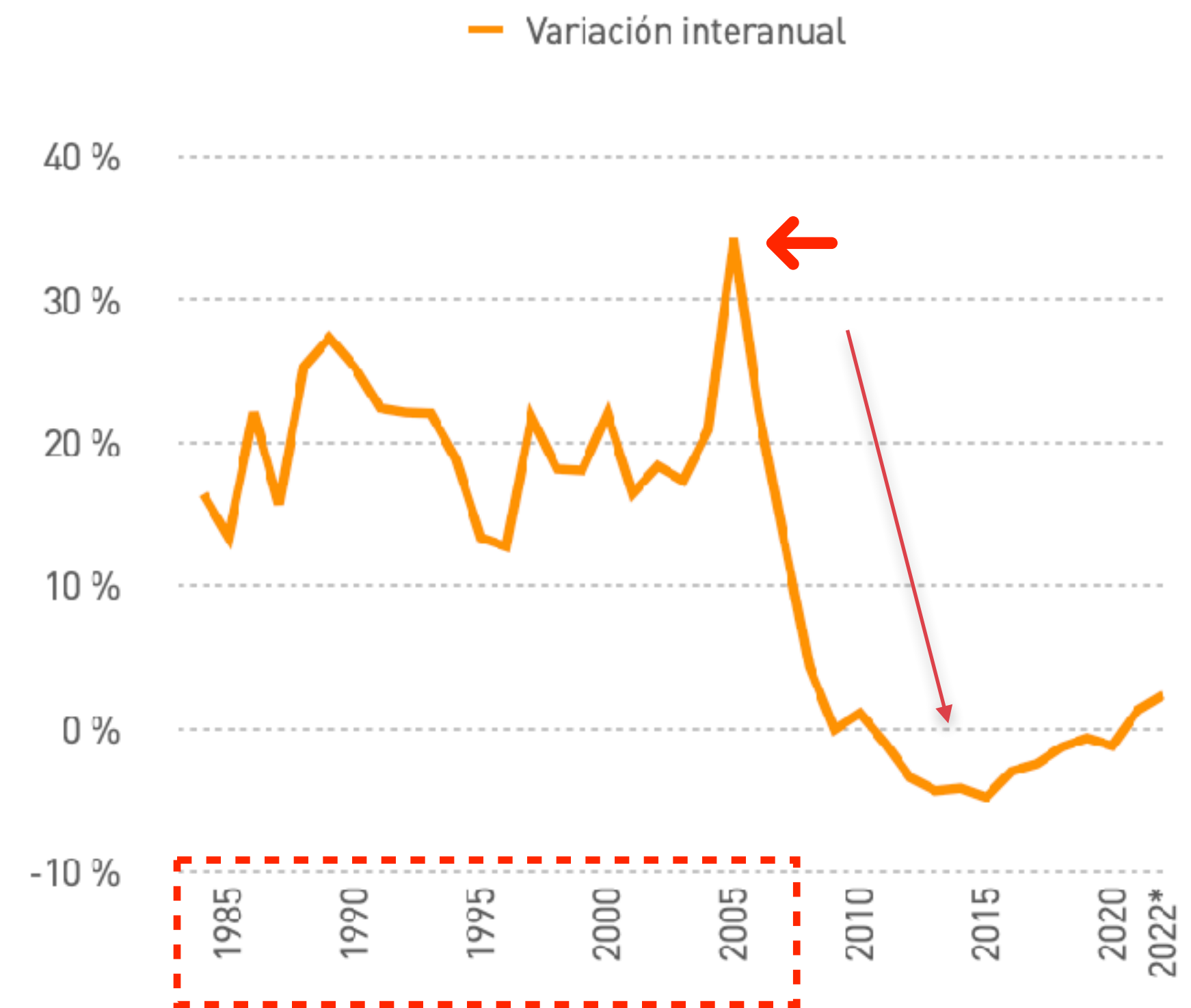
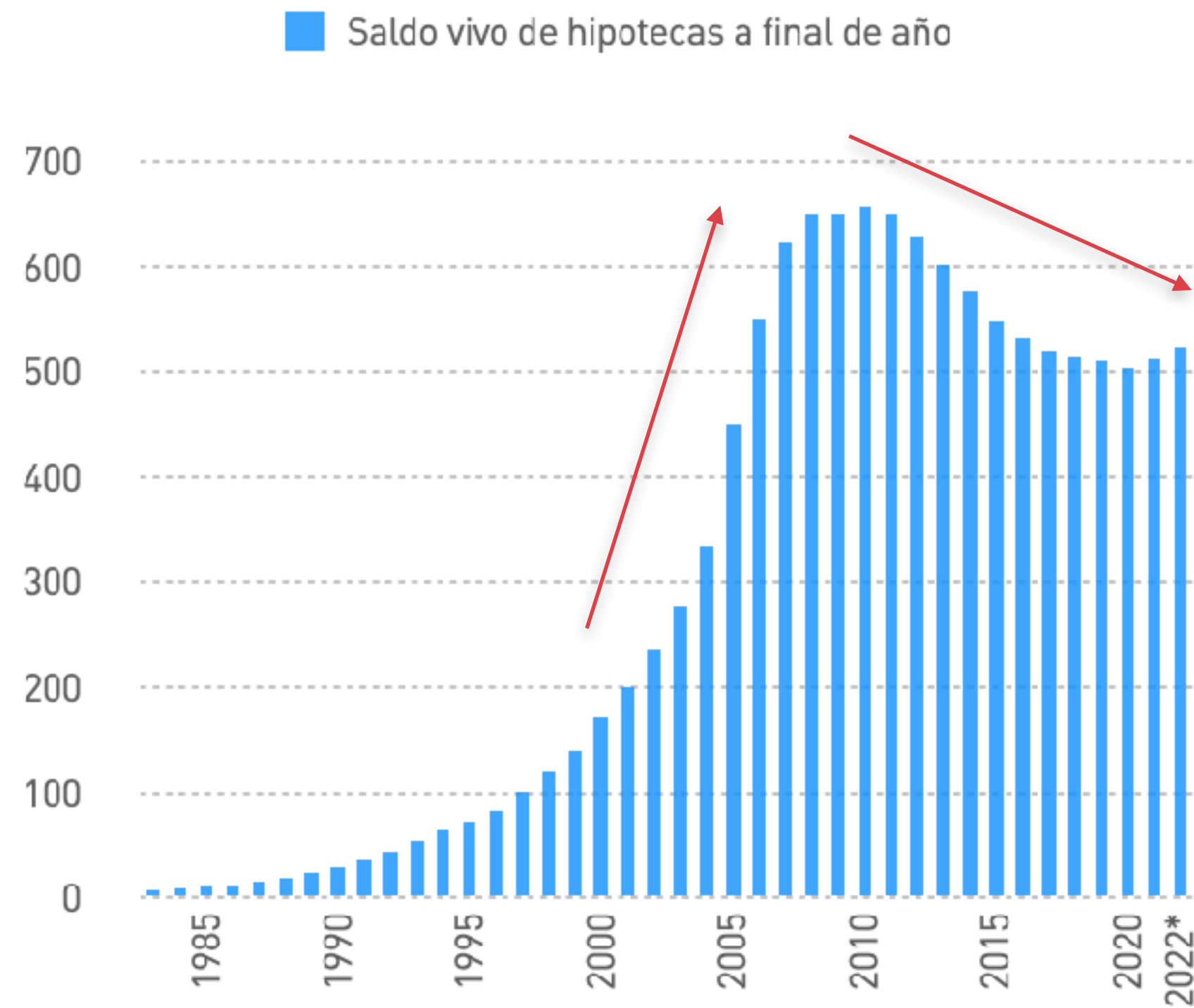
Fuente: MAPFRE Economics (con datos de Oxford Economics, Haver Analytics y Naciones Unidas)

España: parque de viviendas (número de viviendas, miles; variación interanual, %)



Fuente: MAPFRE Economics (con datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana)

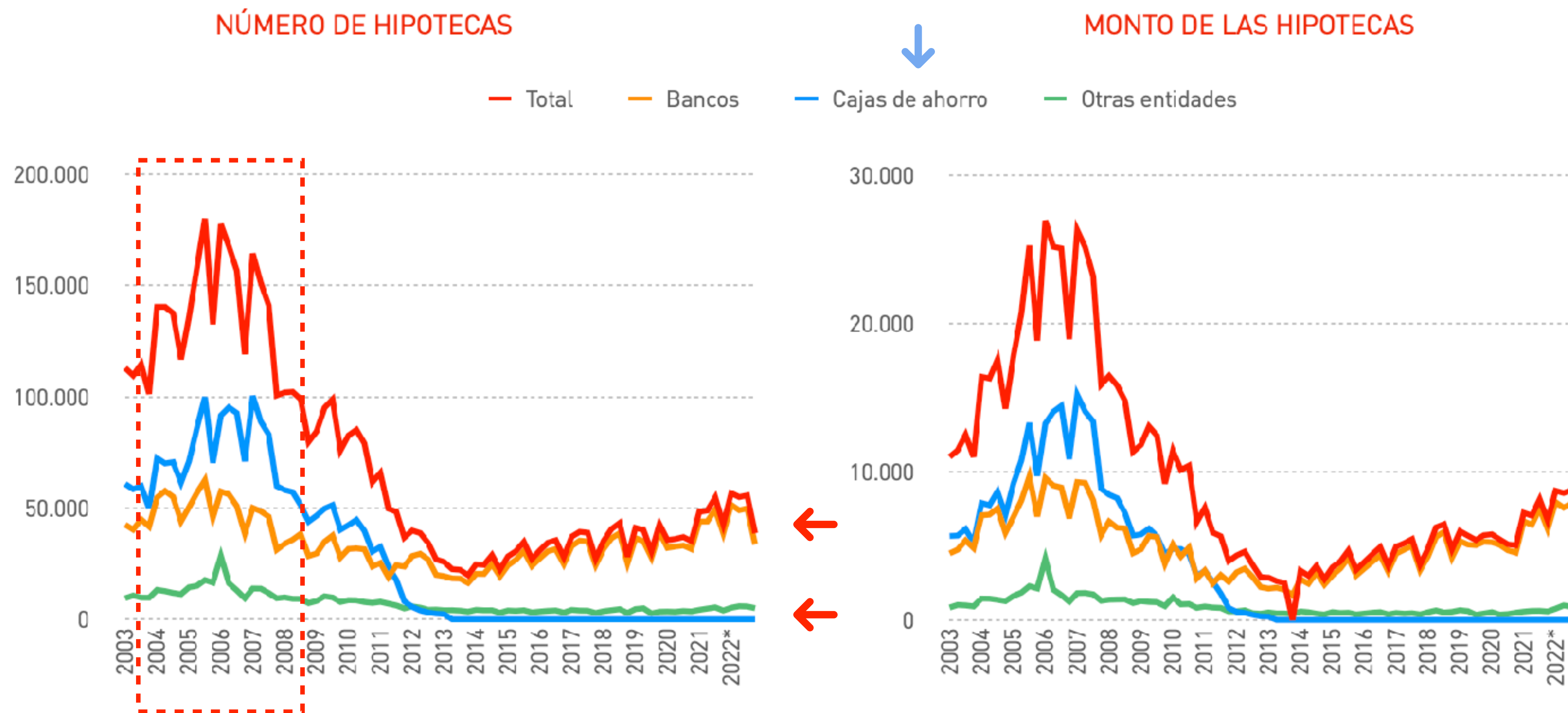
España: saldo vivo de préstamos hipotecarios (importe, millardos de euros; variación interanual, %)



Fuente: MAPFRE Economics (con datos del Banco de España)

* Datos provisionales.

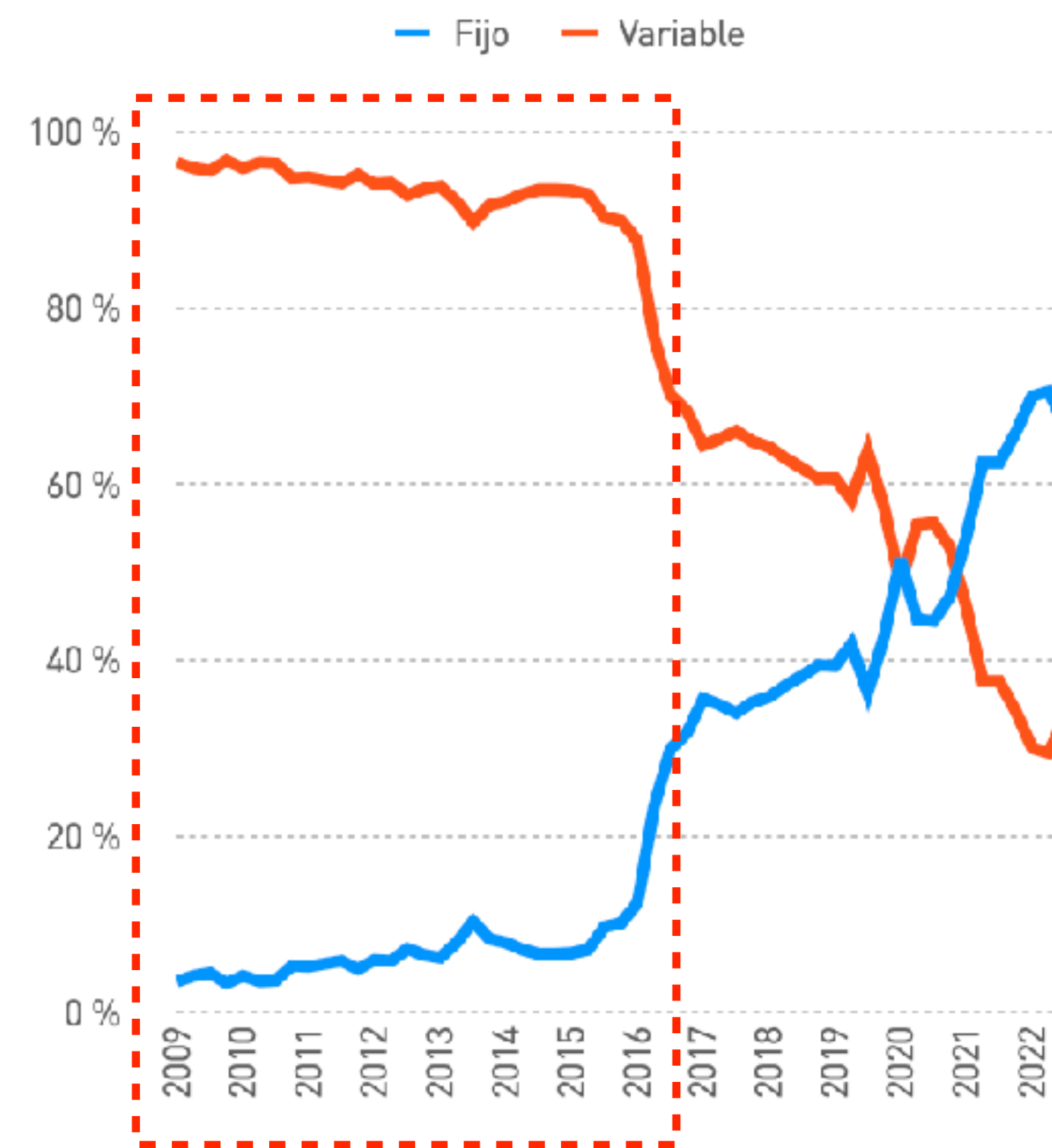
España: hipotecas constituidas sobre fincas urbanas por entidad que concede el préstamo (número de hipotecas; millones de euros)



Fuente: MAPFRE Economics (con datos del Instituto Nacional de Estadística, INE)

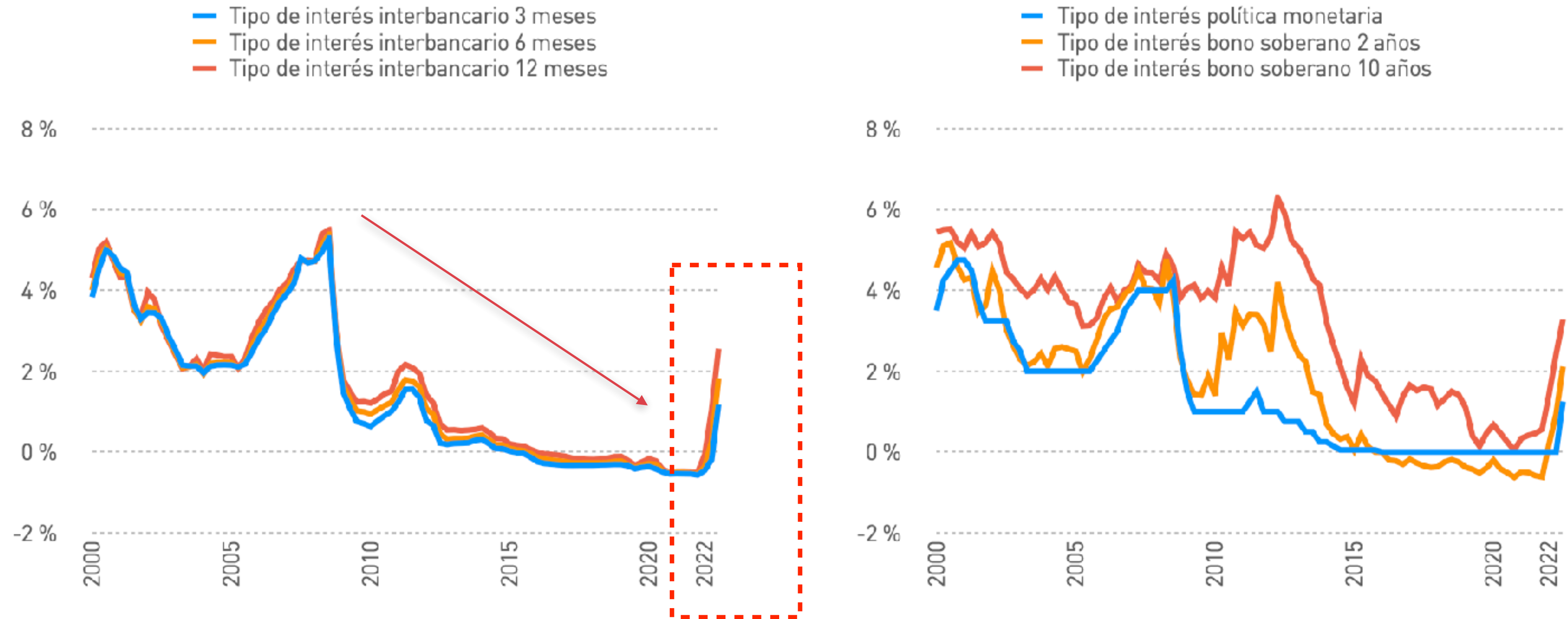
* Datos provisionales.

España: hipotecas constituidas según tipo de interés [%]



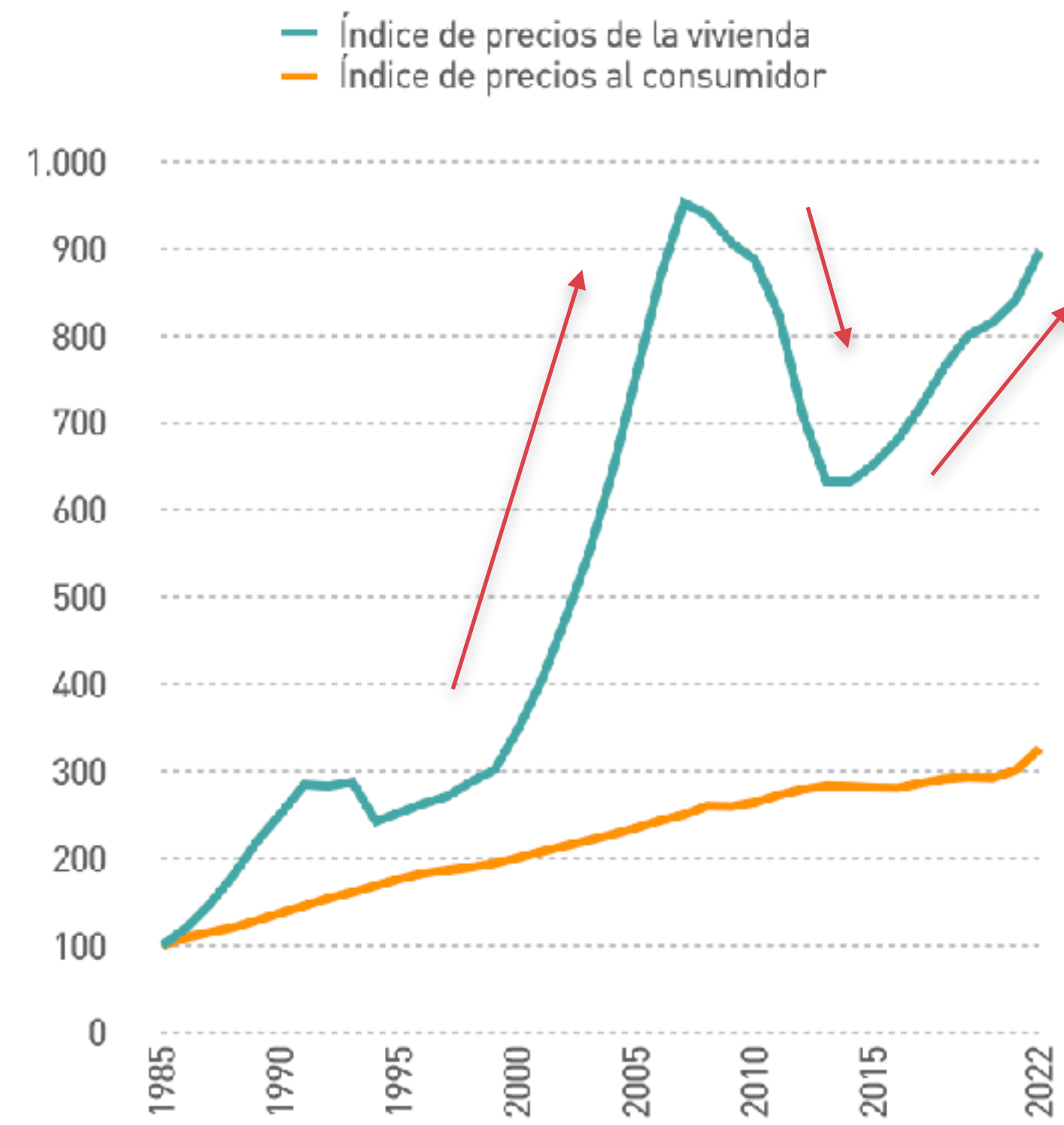
Fuente: MAPFRE Economics (con datos del INE)

España: tipo de interés interbancario y de política monetaria (%)



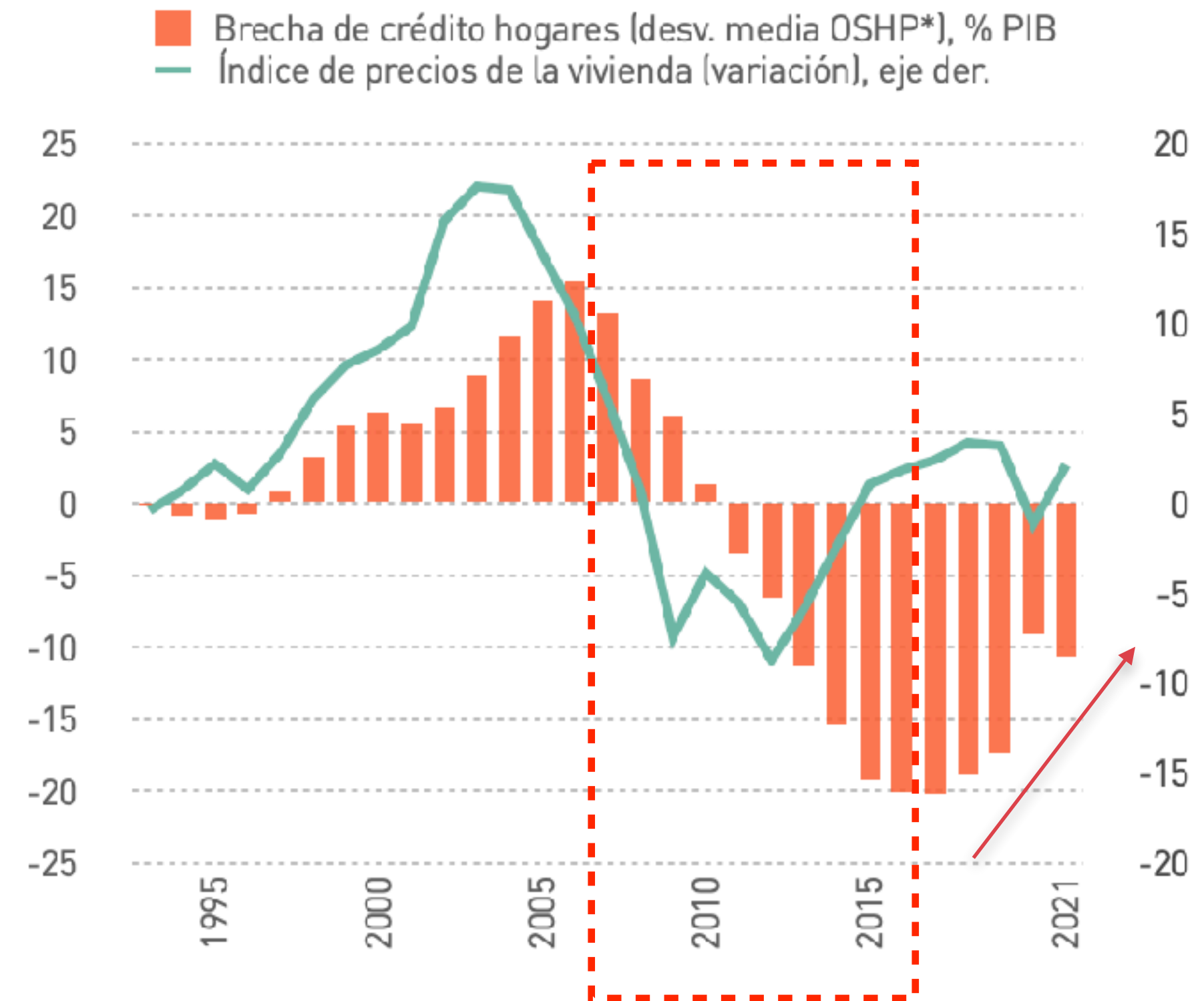
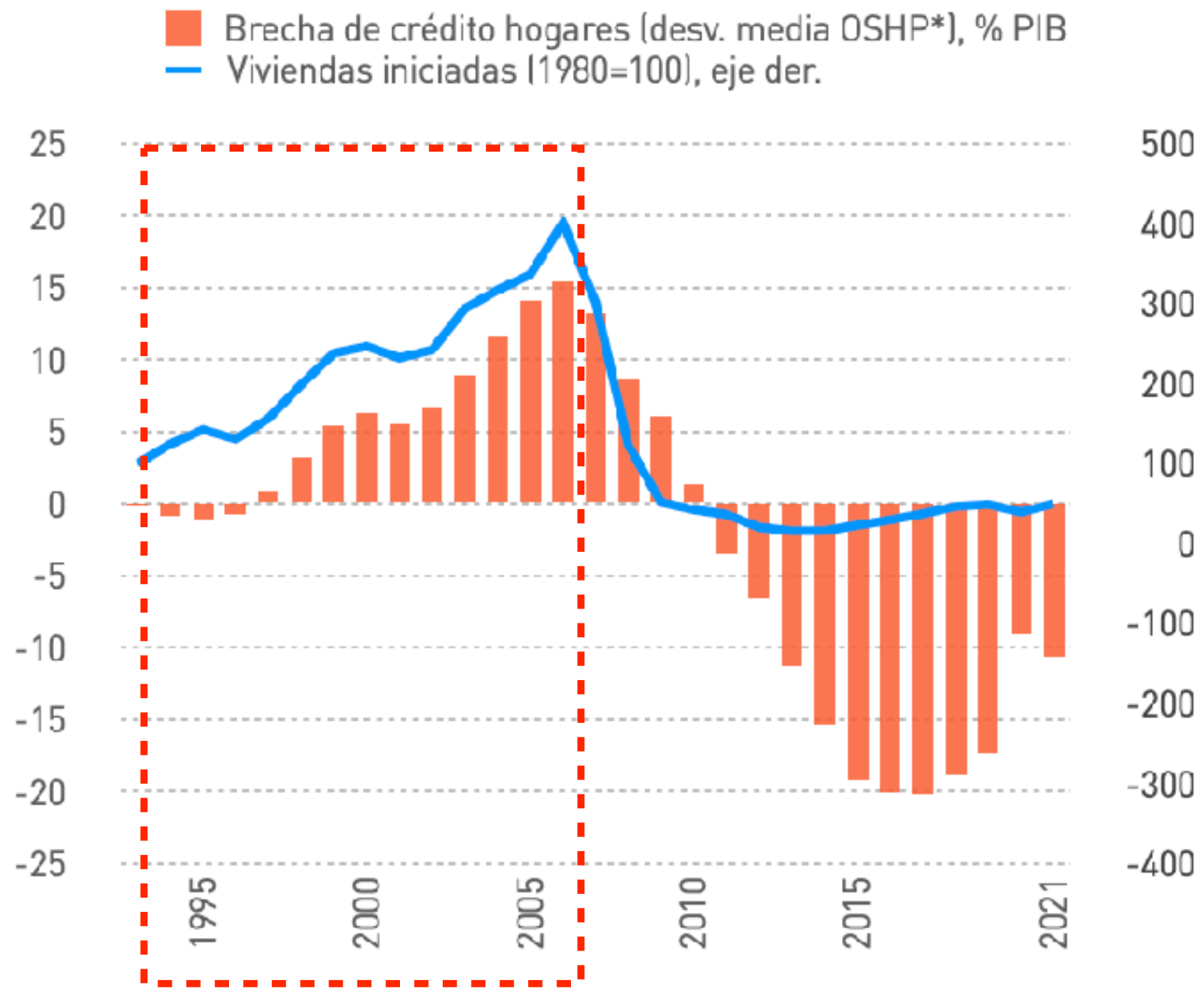
Fuente: MAPFRE Economics (con datos de Bloomberg y la EMF)

España: índices de precios de la vivienda y al consumidor (1985=100)



Fuente: MAPFRE Economics (con datos de Oxford Economics y Haver Analytics)

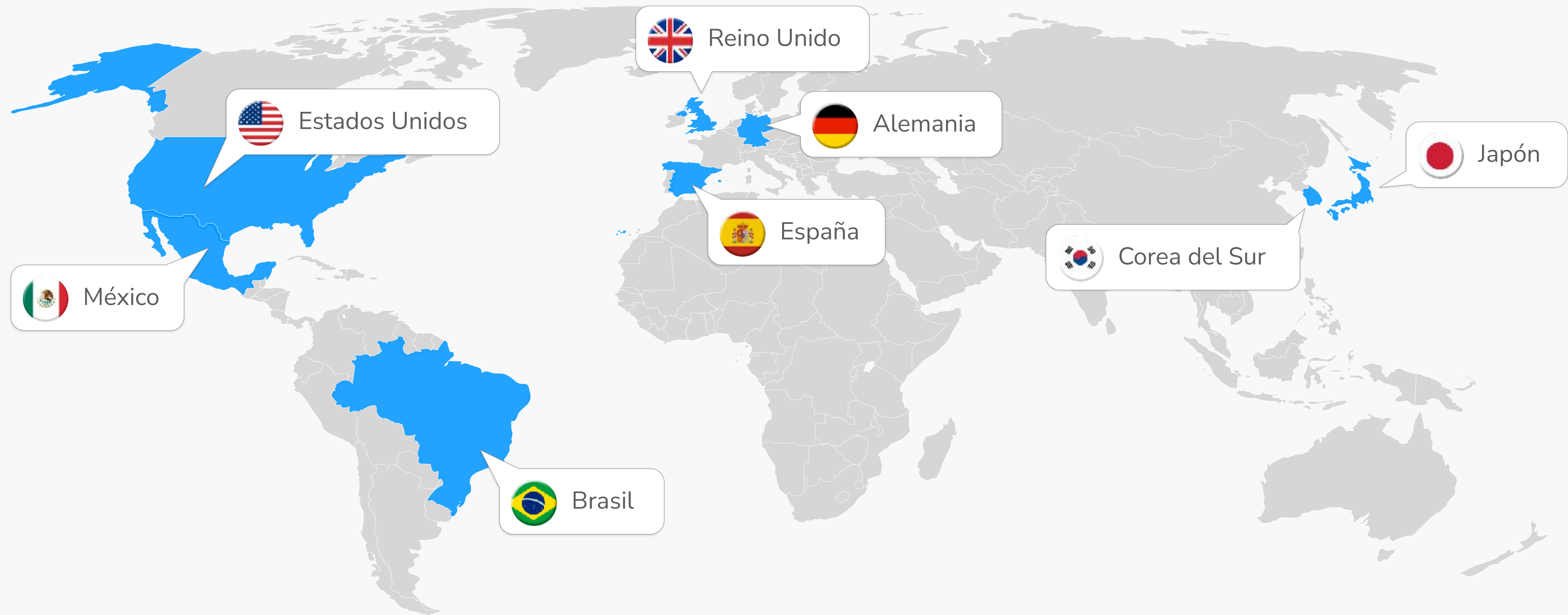
España: brecha de crédito a hogares



Fuente: MAPFRE Economics (con datos del BIS, Oxford Economics y Haver Analytics)

* OSHP = One Sided Hodrick-Prescott

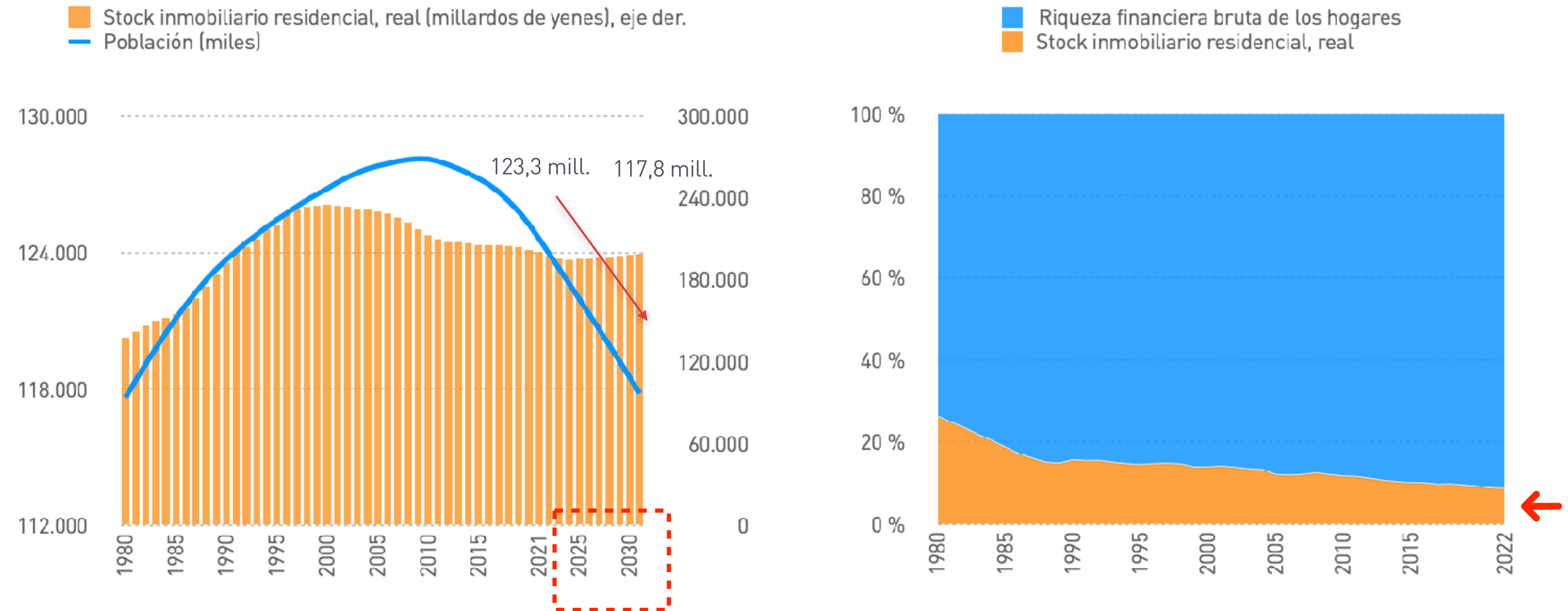
Mercados de referencia



Mercados de referencia

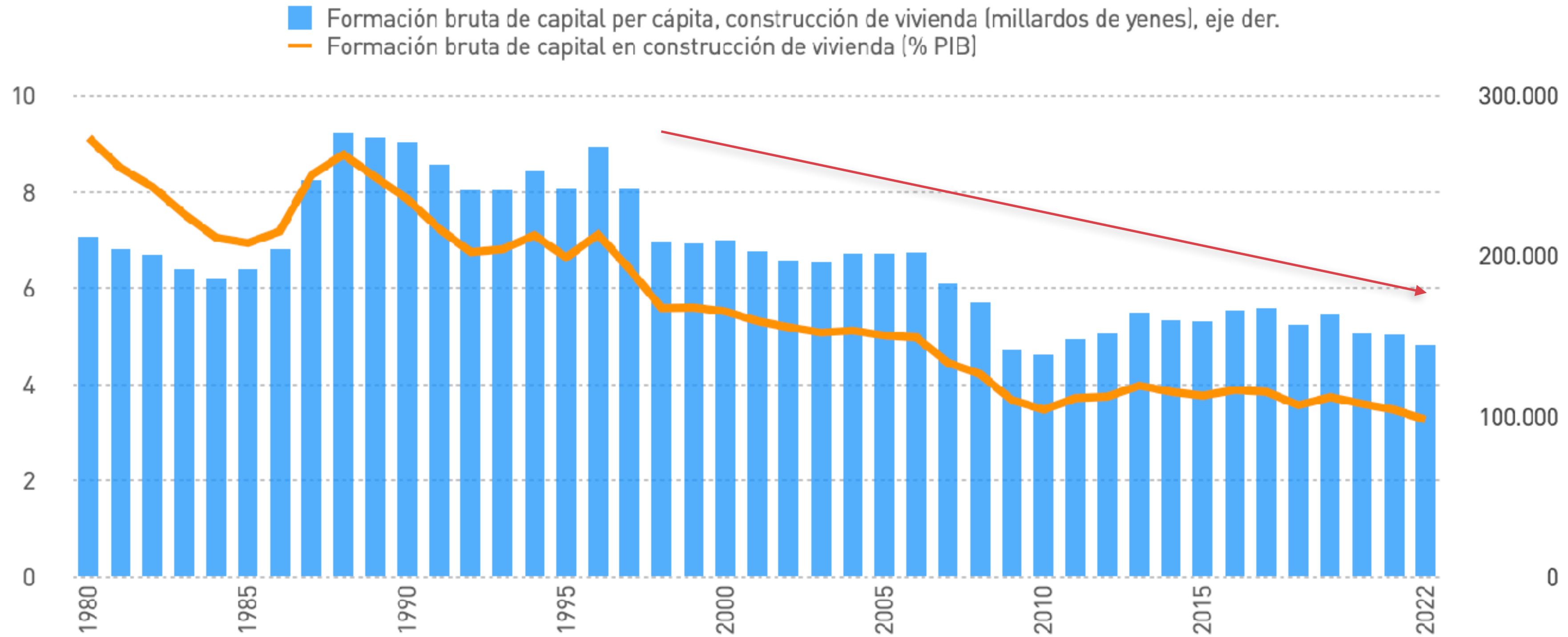


Japón: *stock* inmobiliario residencial real, riqueza financiera bruta de los hogares y población



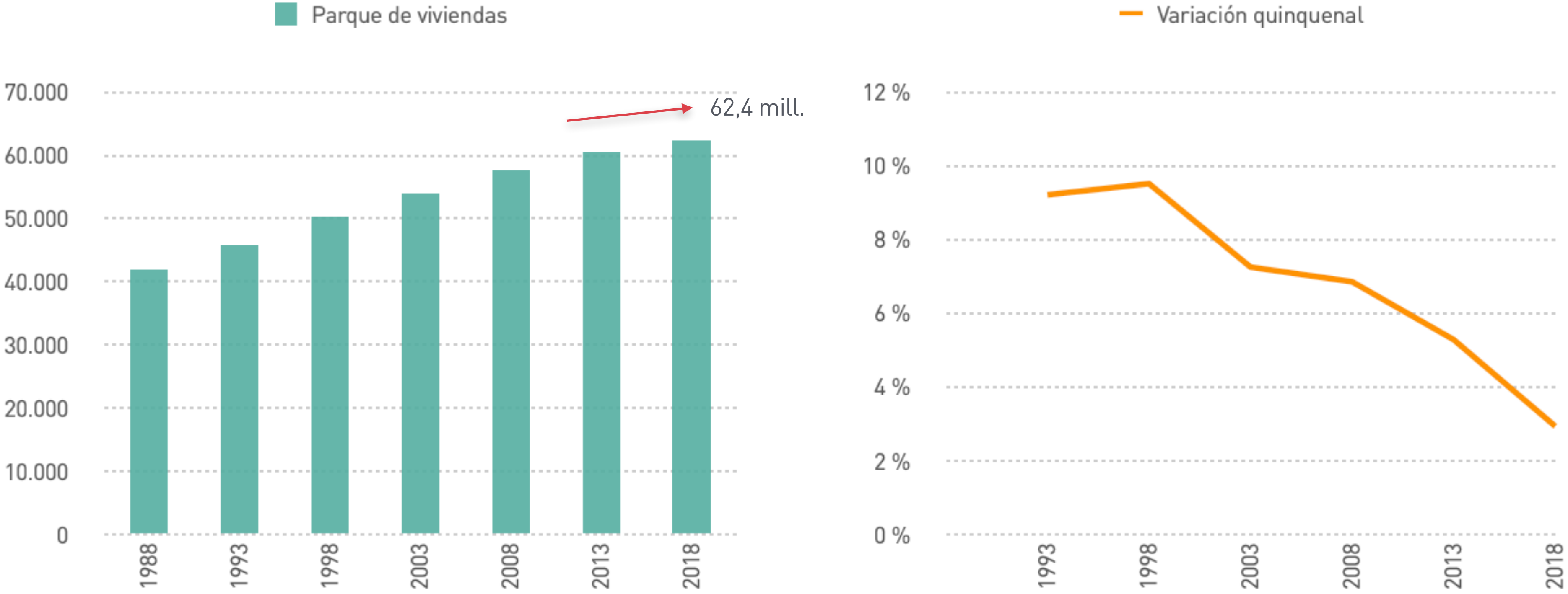
Fuente: MAPFRE Economics (con datos de Oxford Economics, Haver Analytics y Naciones Unidas)

Japón: formación bruta de capital en construcción de vivienda



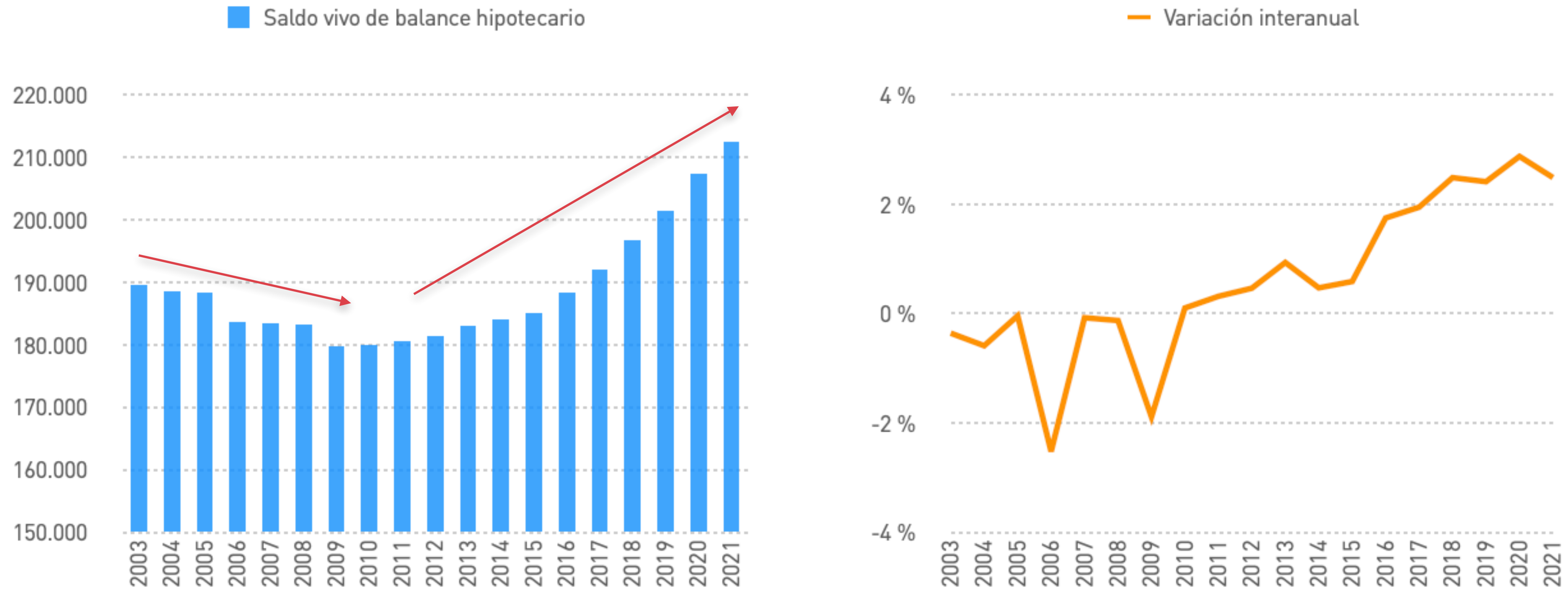
Fuente: MAPFRE Economics (con datos de Oxford Economics y Haver Analytics)

Japón: parque de viviendas (número de viviendas, miles; variación quinquenal, %)



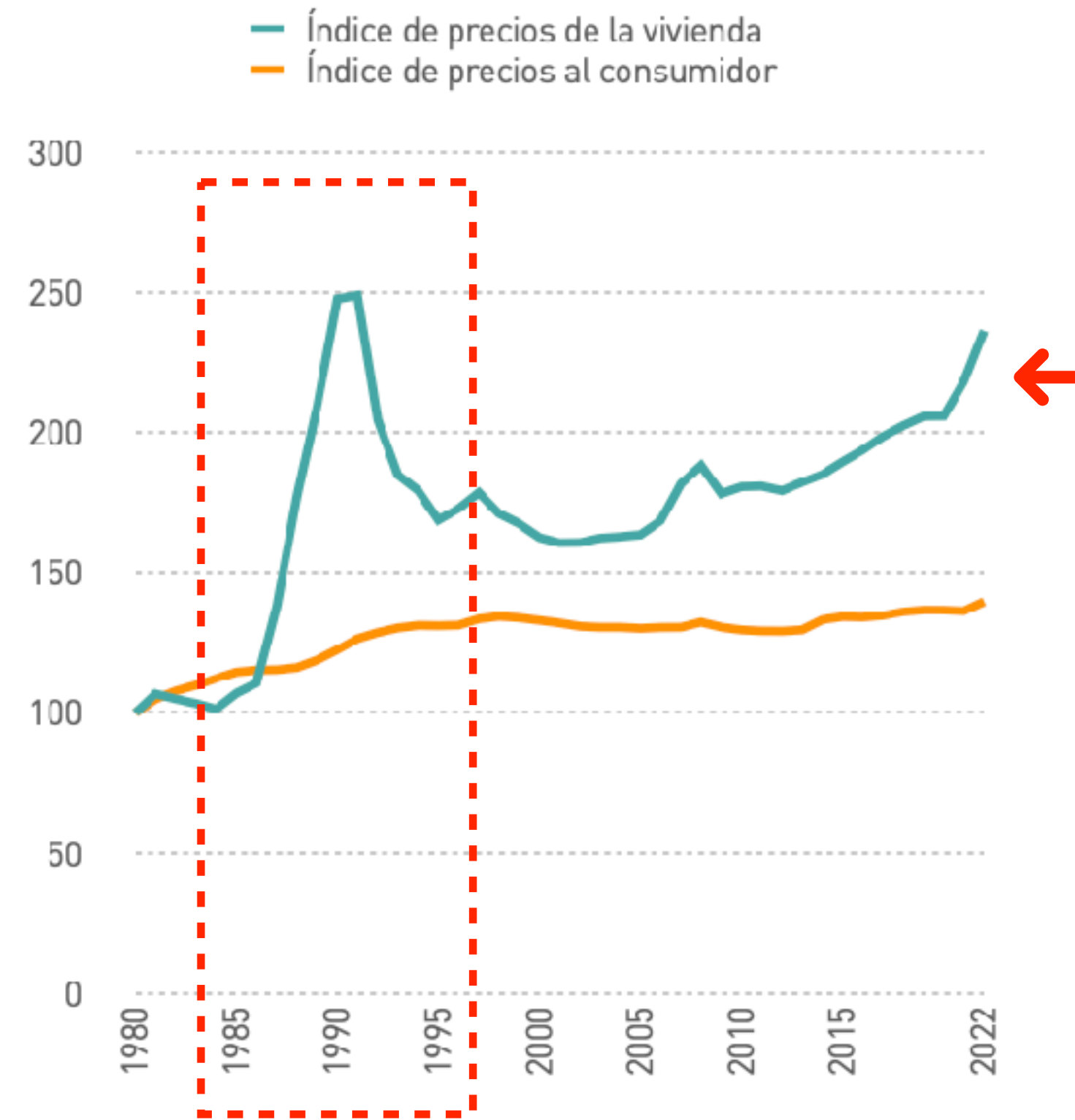
Fuente: MAPFRE Economics (con datos del Portal Estadístico Oficial de Japón)

Japón: saldo vivo del balance de hipotecas (saldo vivo del balance de hipotecas, billones de yenes; variación interanual, %)



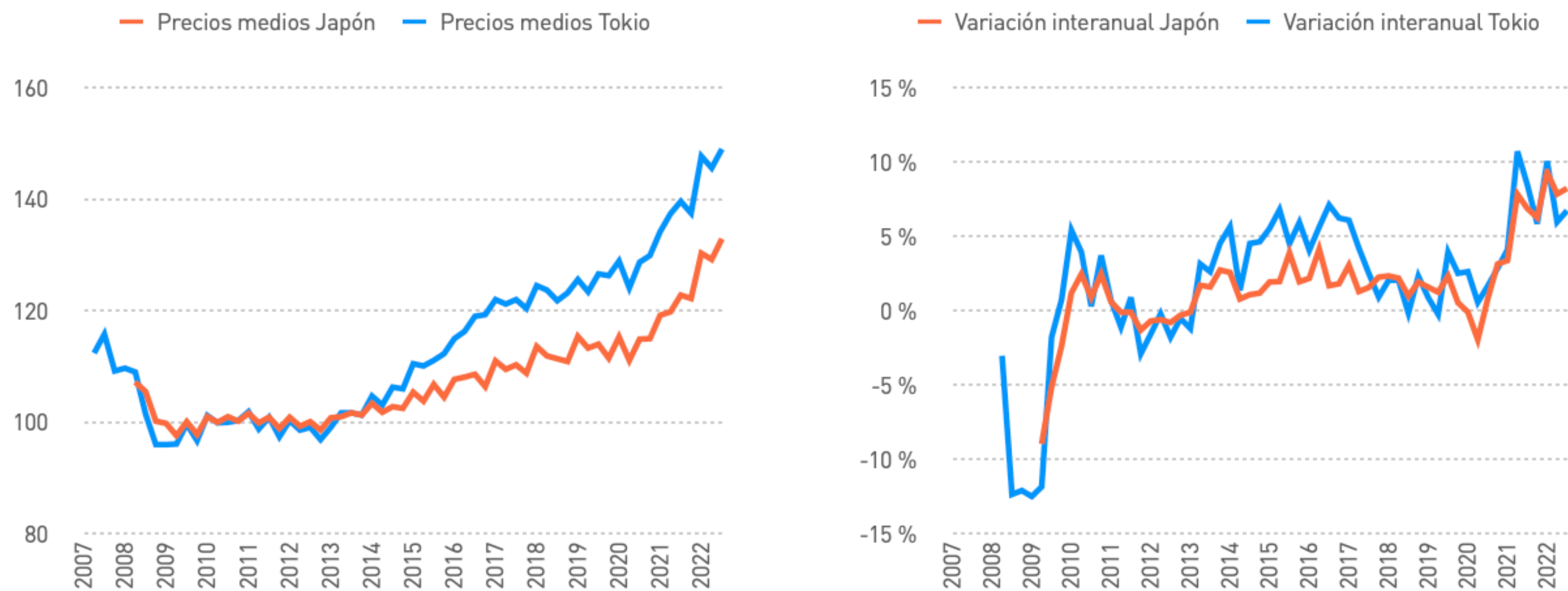
Fuente: MAPFRE Economics (con datos del Banco de Japón)

Japón: índices de precios de la vivienda y al consumidor (1980=100)



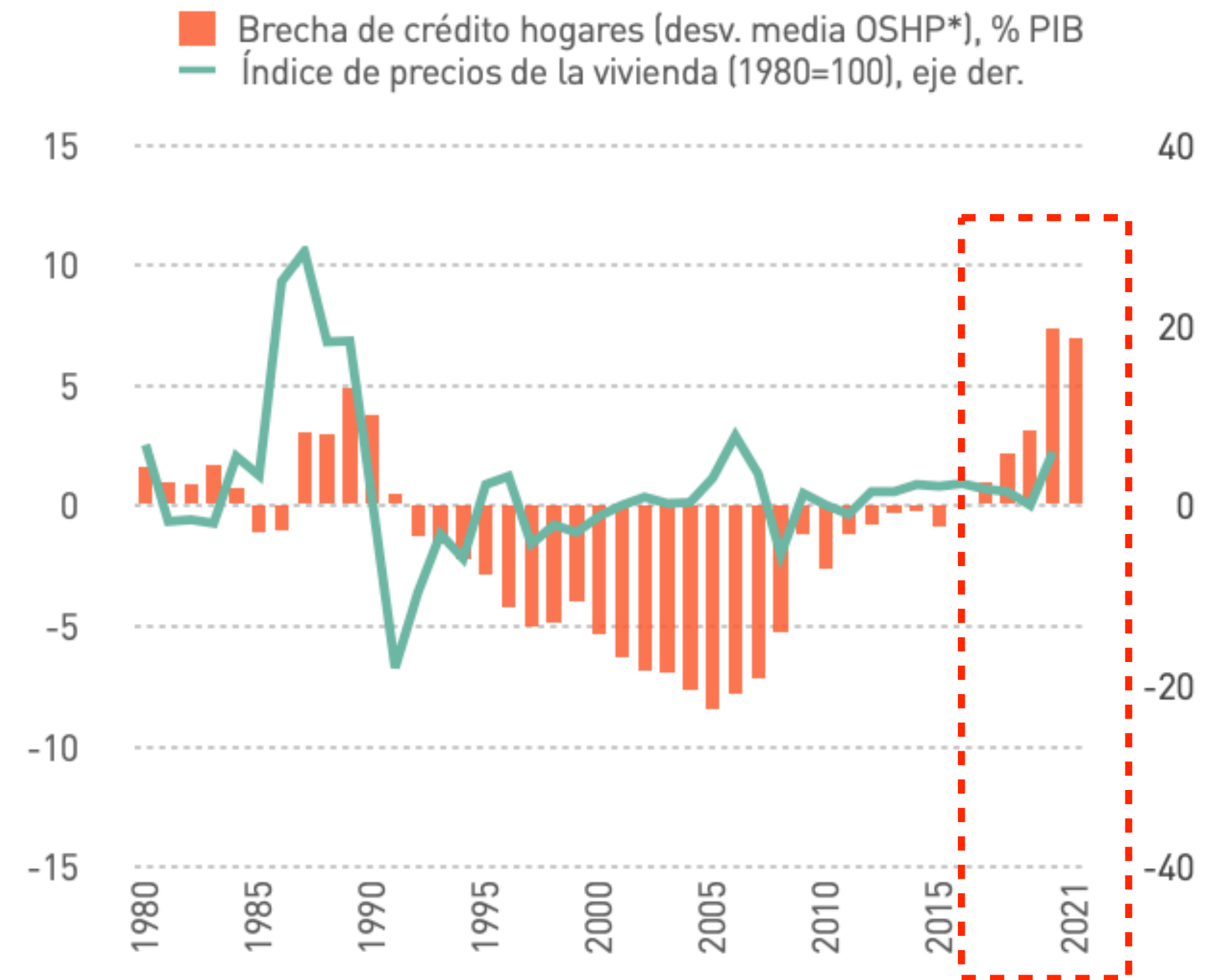
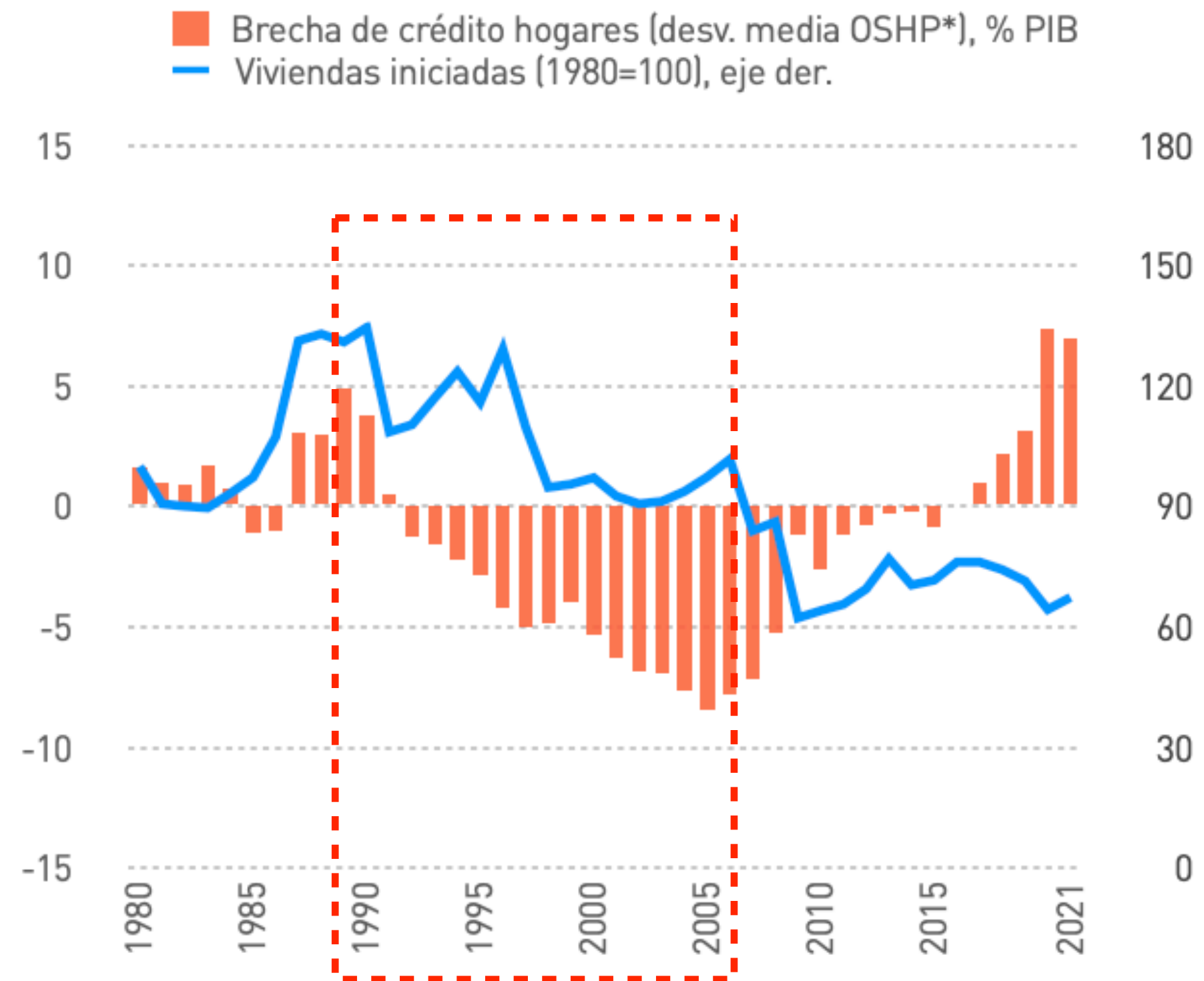
Fuente: MAPFRE Economics (con datos de Japan Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism, Haver Analytics)

Japón: precios medios de propiedades residenciales por metro cuadrado (precios medios, índice 2010=100; variación interanual, %)



Fuente: MAPFRE Economics (con datos del MLIT)

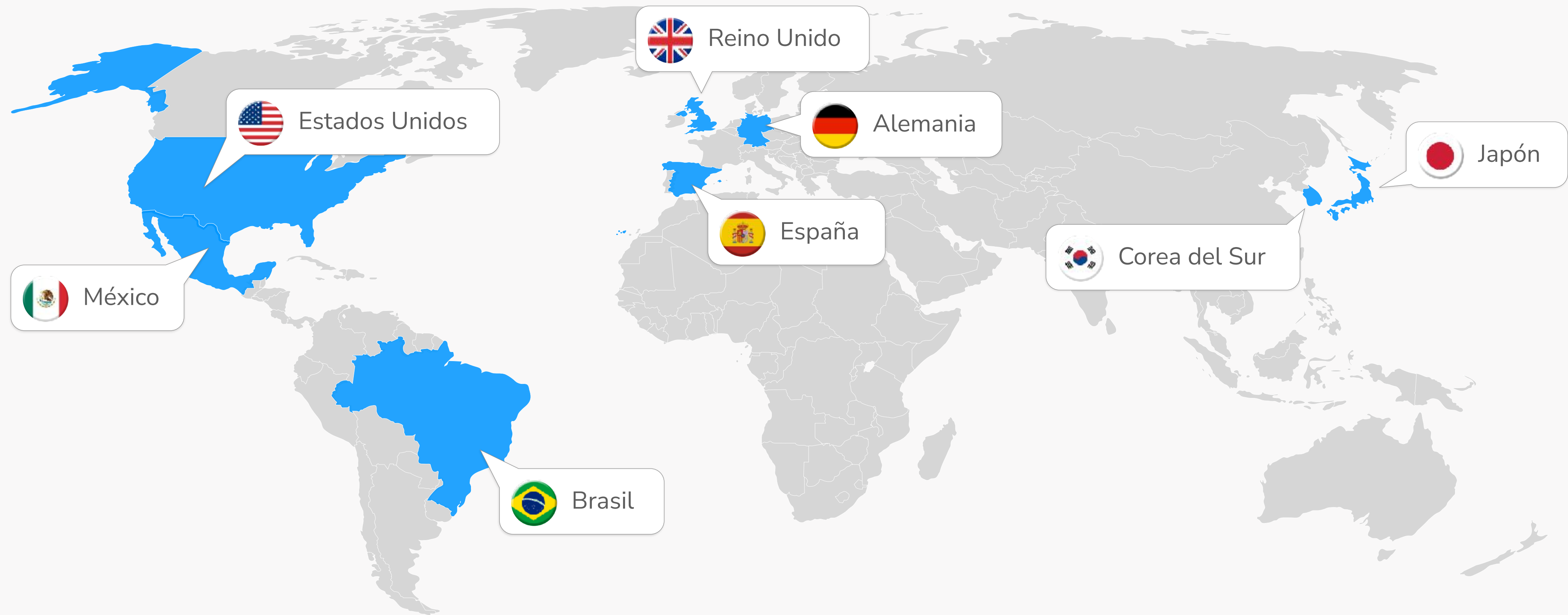
Japón: brecha de crédito a hogares



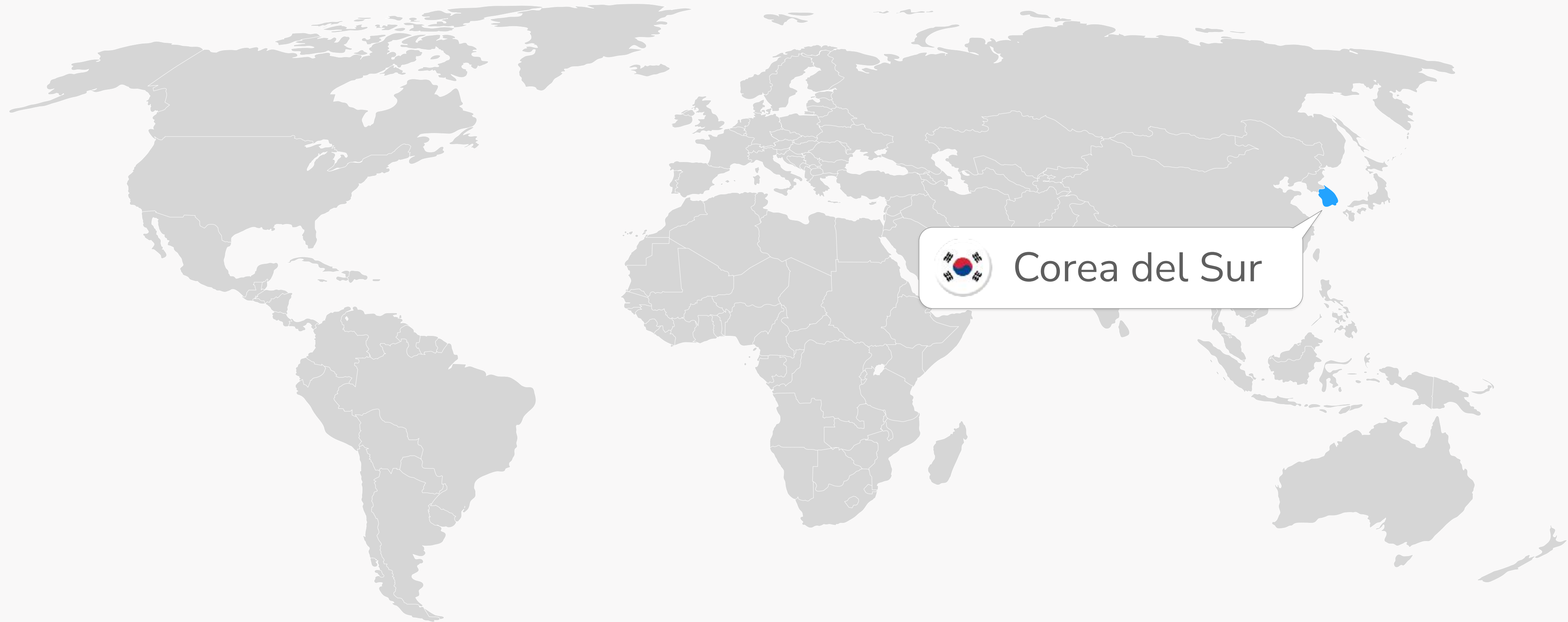
Fuente: MAPFRE Economics (con datos del BIS, Oxford Economics y Haver Analytics)

* OSHP = One Sided Hodrick-Prescott

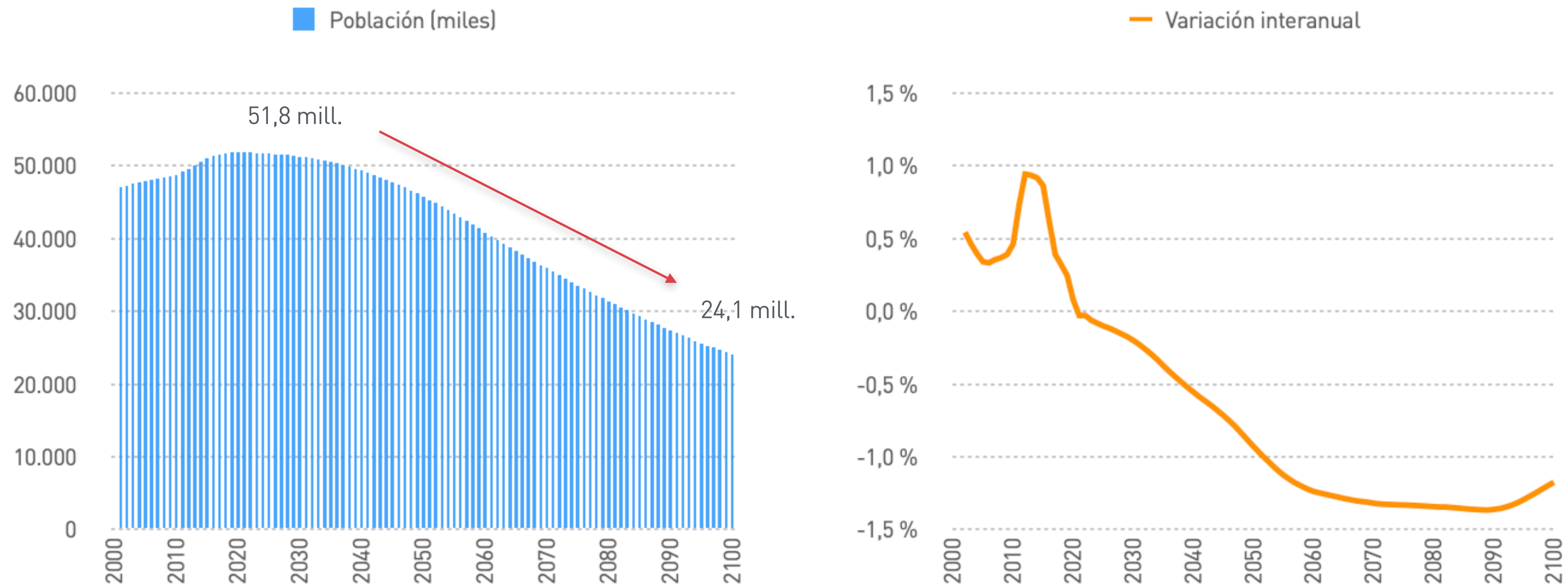
Mercados de referencia



Mercados de referencia

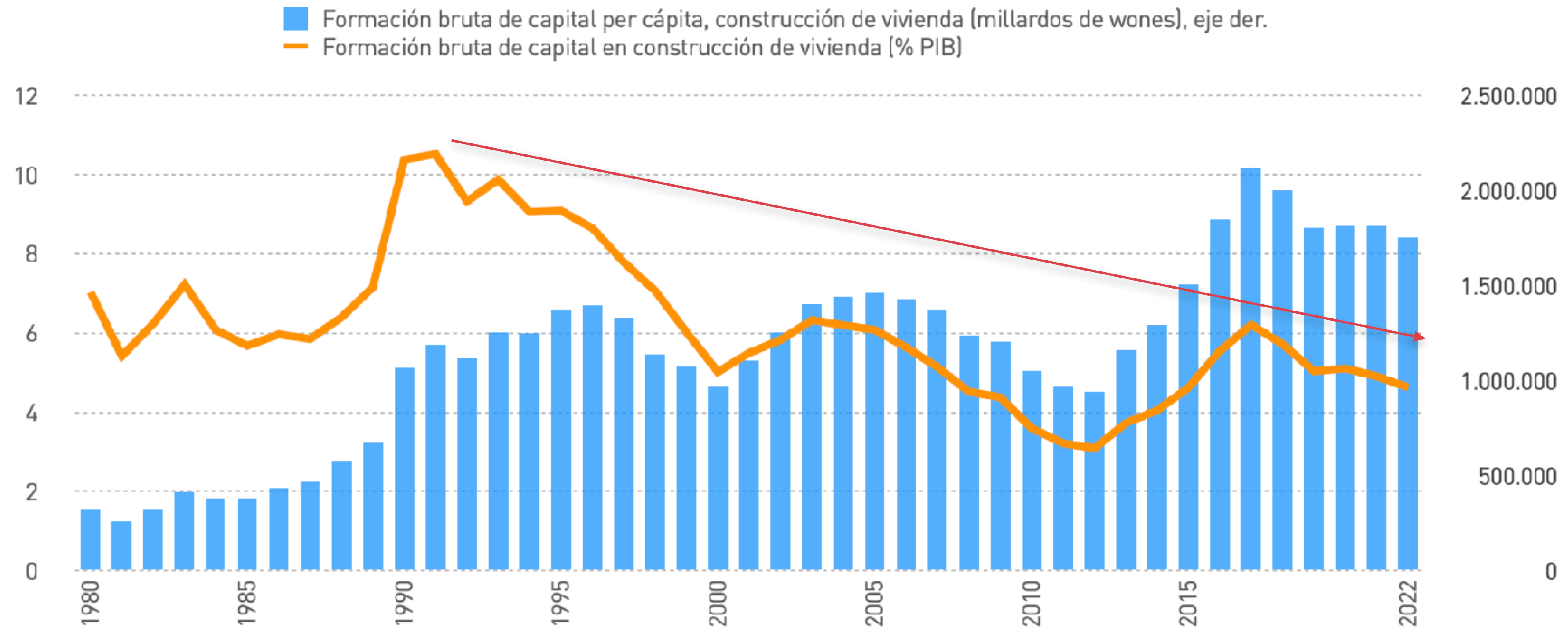


Corea del Sur: evolución poblacional (población, miles; variación interanual, %)



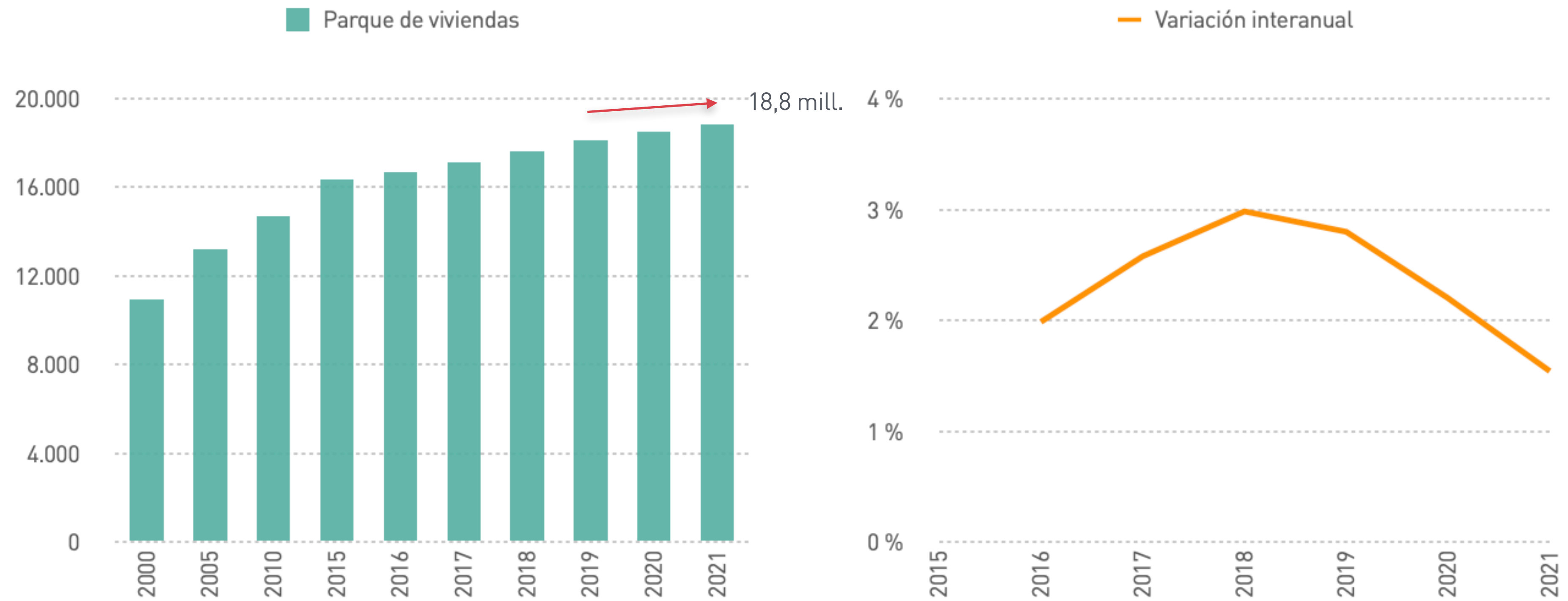
Fuente: MAPFRE Economics (con datos de las Naciones Unidas)

Corea del Sur: formación bruta de capital en construcción de vivienda



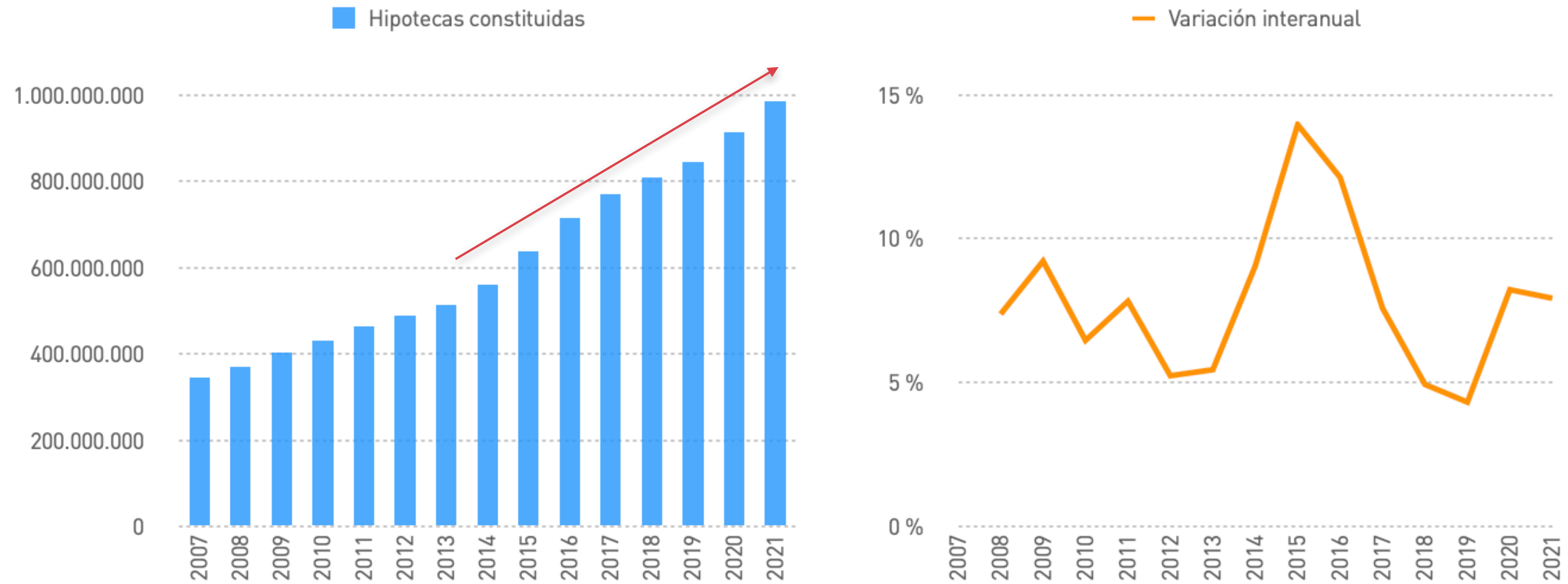
Fuente: MAPFRE Economics (con datos de Oxford Economics y Haver Analytics)

Corea del Sur: parque de viviendas (número de viviendas, miles; variación interanual, %)



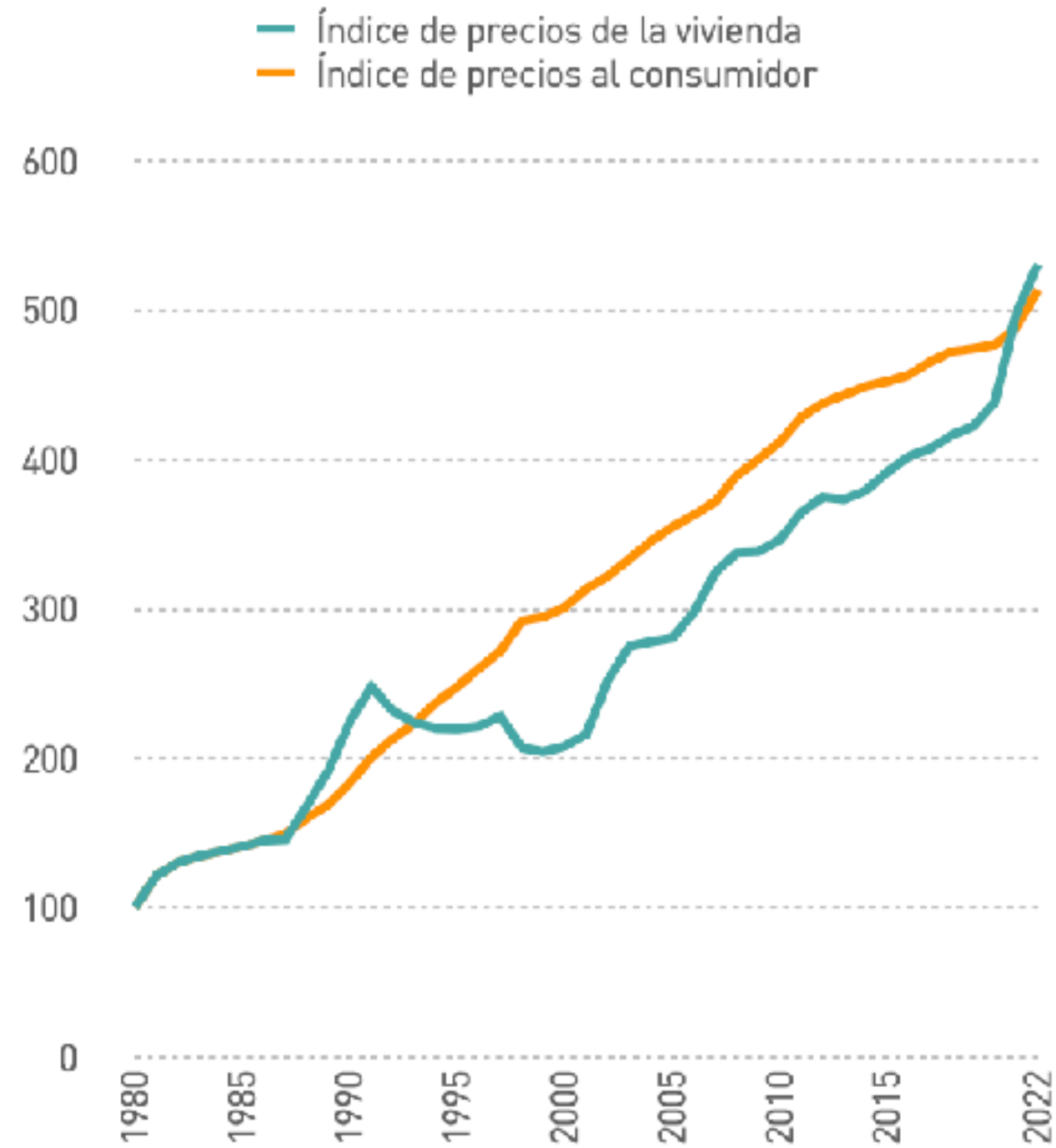
Fuente: MAPFRE Economics (con datos del Informe sobre el censo de población y vivienda de KOSIS)

Corea del Sur: hipotecas constituidas sobre el total de fincas (hipotecas constituidas, millones de wones; variación interanual, %)



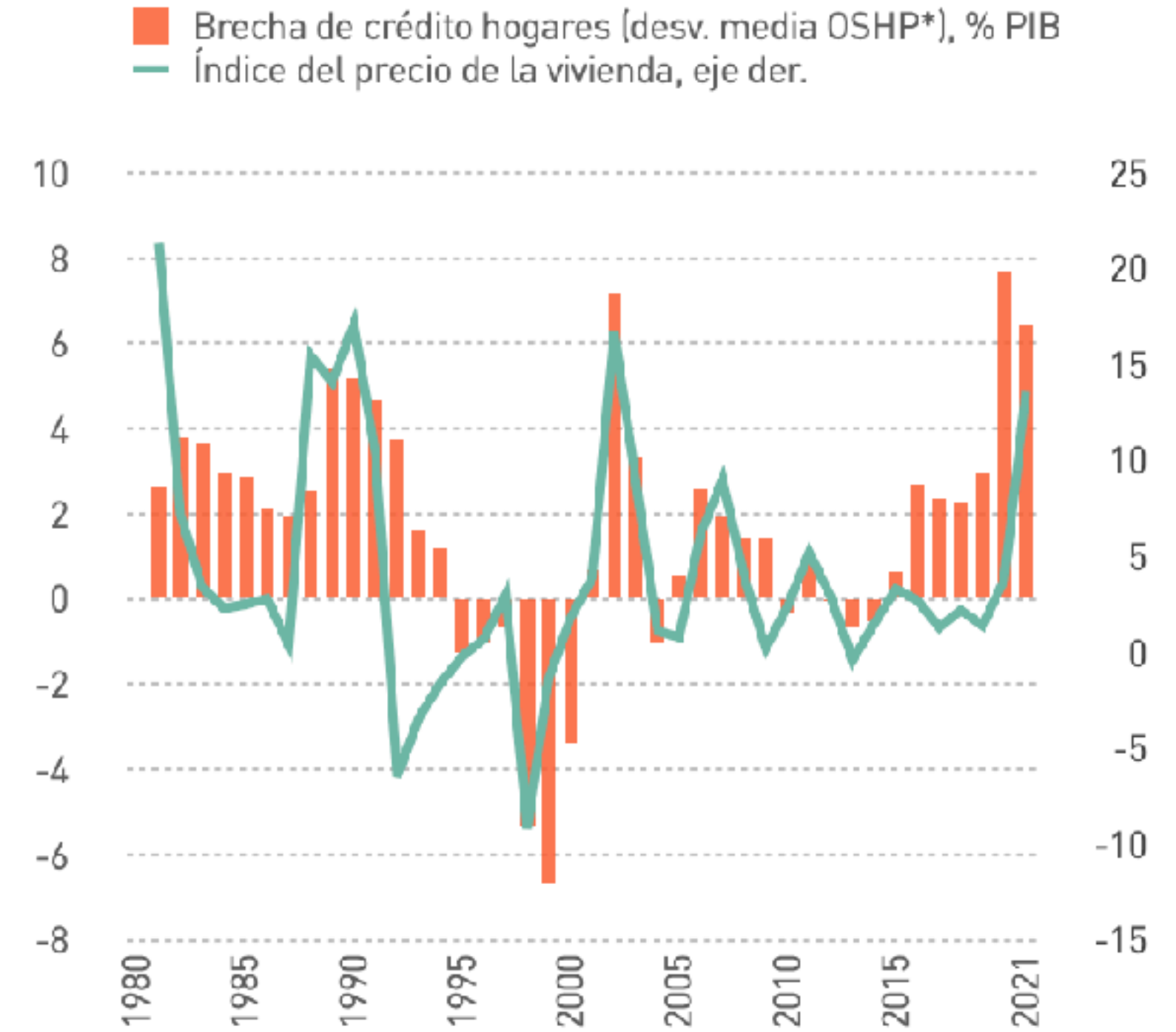
Fuente: MAPFRE Economics (con datos de HOUSTAT House Finance Statistics)

Corea del Sur: índices de precios de la vivienda y al consumidor (1980=100)



Fuente: MAPFRE Economics (con datos de Statistics Korea, Kookmin Bank y Haver Analytics)

Corea del Sur: brecha de crédito a hogares



Fuente: MAPFRE Economics (con datos del BIS, Oxford Economics y Haver Analytics)

* OSHP = One Sided Hodrick-Prescott



Contenido



El informe:
características generales



Análisis de experiencia internacional:
mercados de referencia

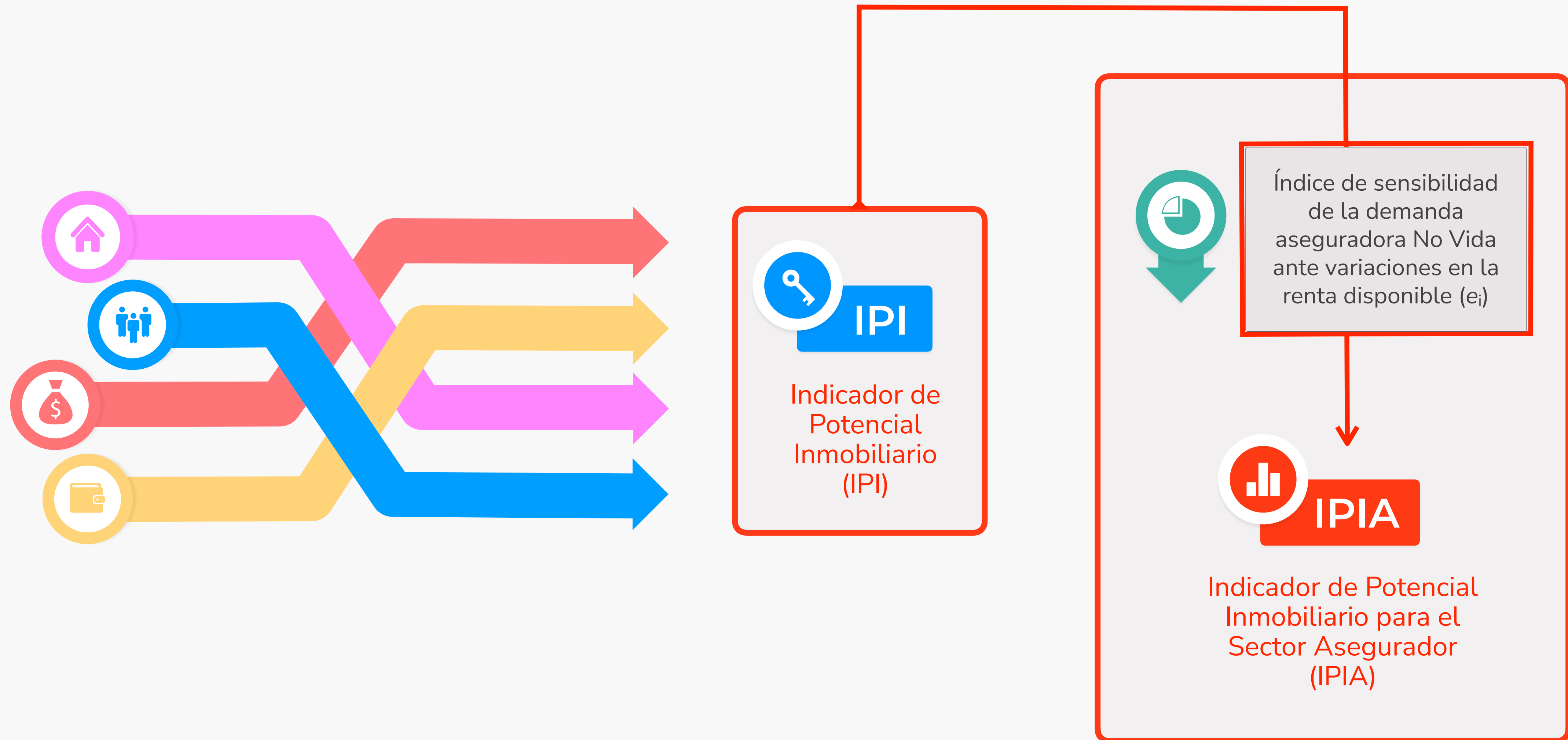


Medición relativa del potencial
de los mercados inmobiliarios

Indicador de Potencial Inmobiliario



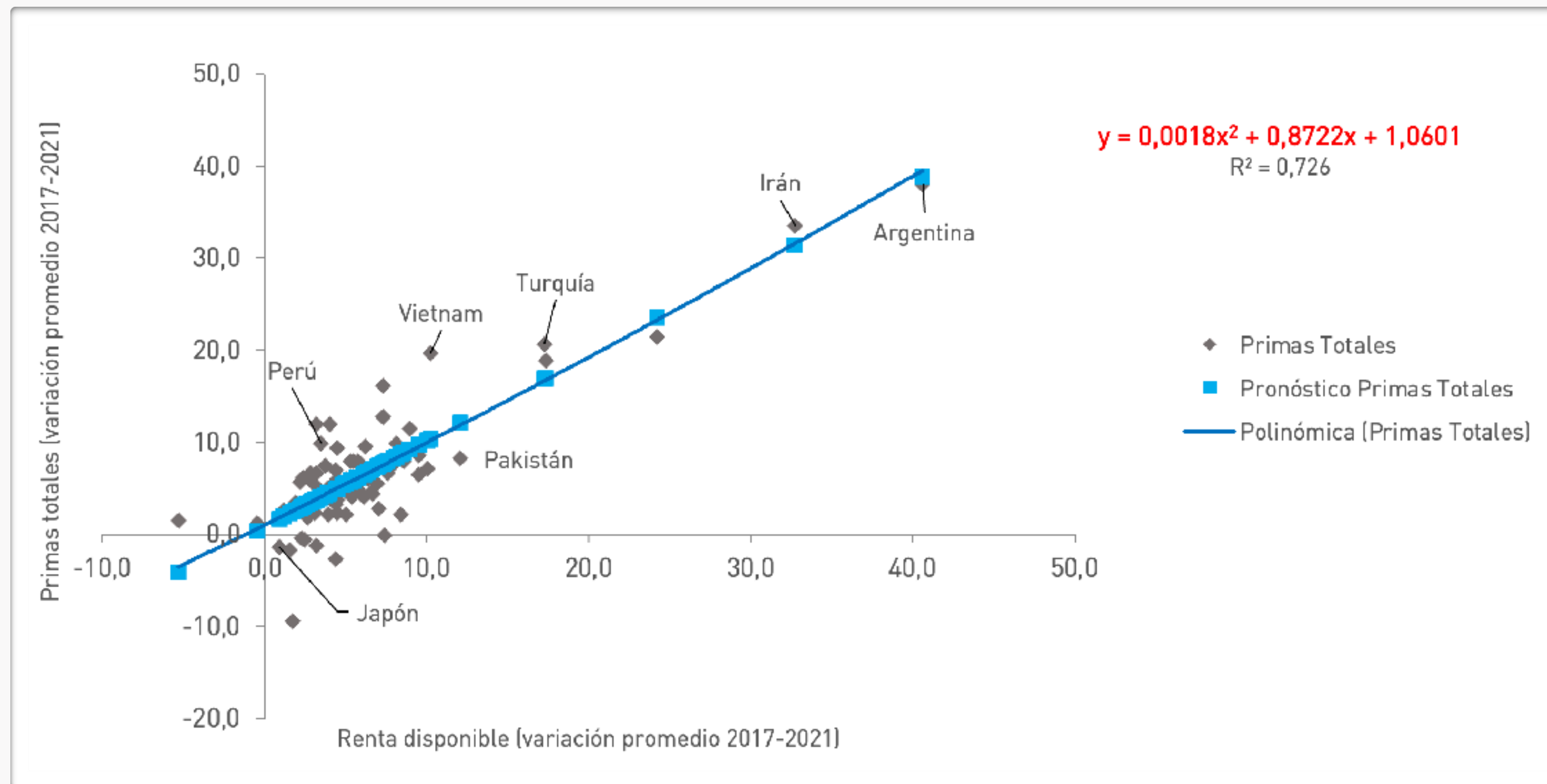
Indicador de Potencial Inmobiliario para el Sector Asegurador



Sensibilidad de la demanda aseguradora ante variaciones en la renta disponible



Índice de sensibilidad de la demanda aseguradora No Vida ante variaciones en la renta disponible (e_i)



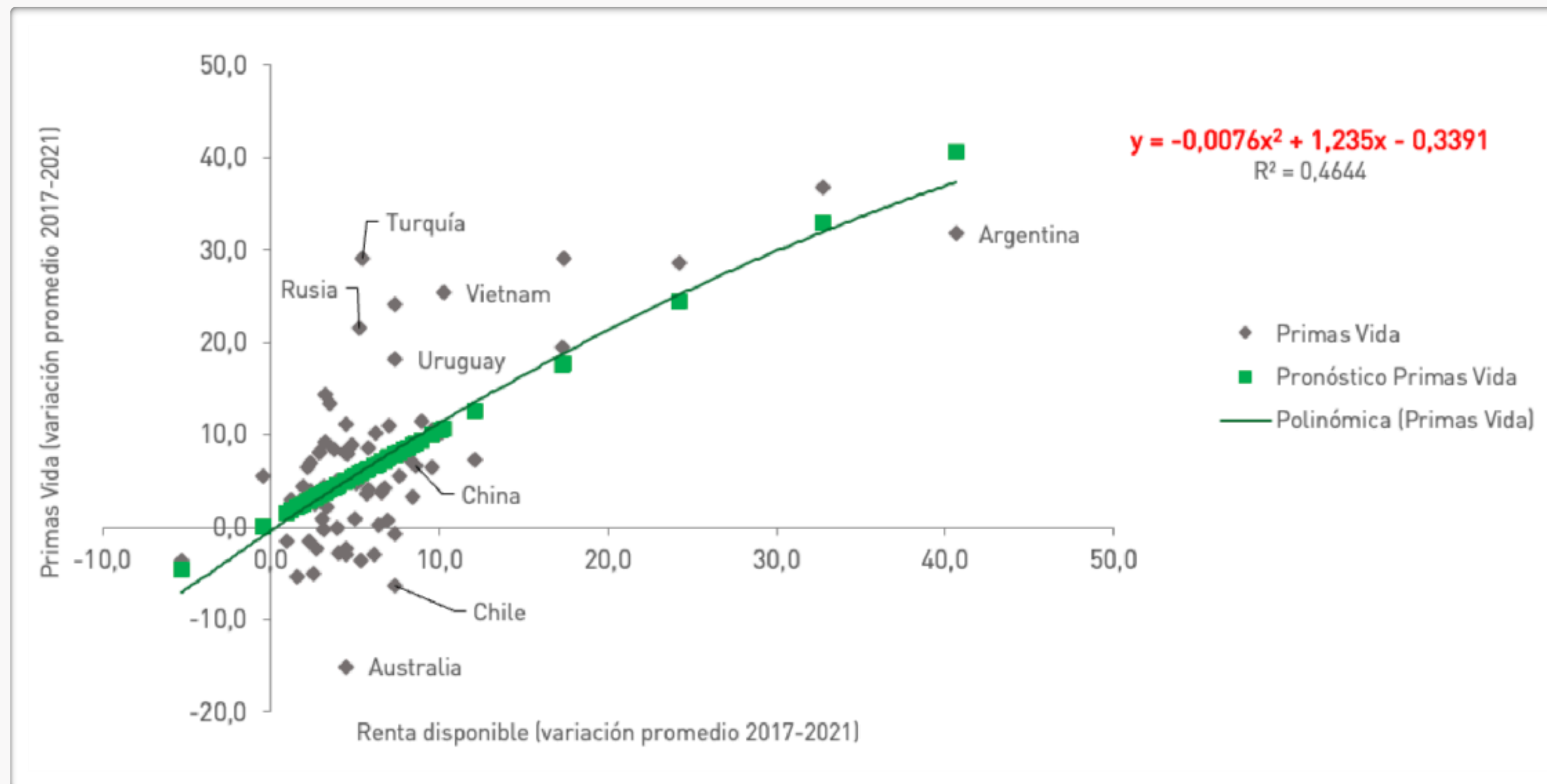
**MERCADO
TOTAL**

Sensibilidad de la demanda aseguradora ante variaciones en la renta disponible



Índice de sensibilidad de la demanda aseguradora No Vida ante variaciones en la renta disponible (e_i)

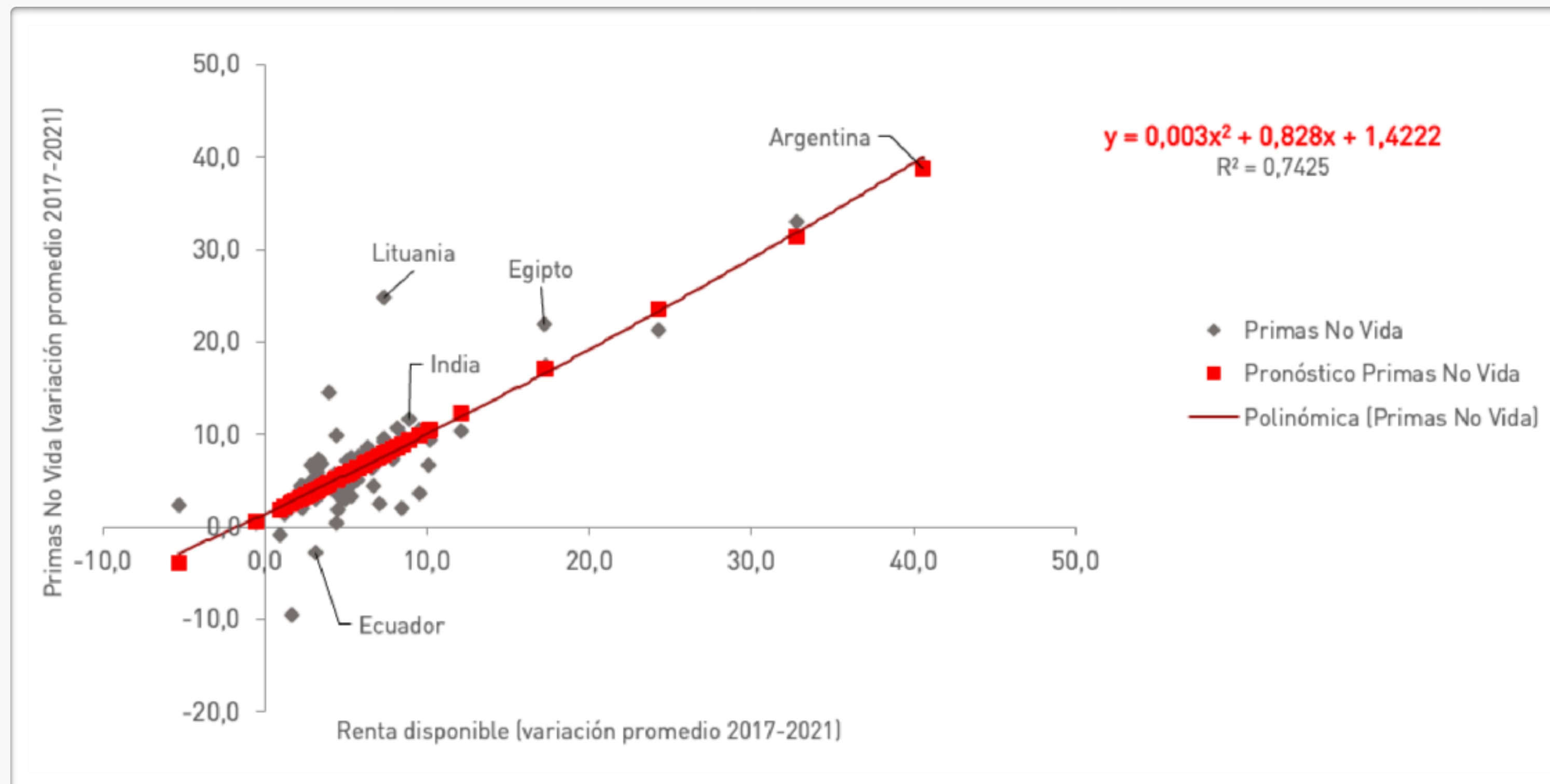
VIDA



Sensibilidad de la demanda aseguradora ante variaciones en la renta disponible



Índice de sensibilidad de la demanda aseguradora No Vida ante variaciones en la renta disponible (e_i)



NO VIDA

Indicador de Potencial Inmobiliario para el Sector Asegurador



43 países

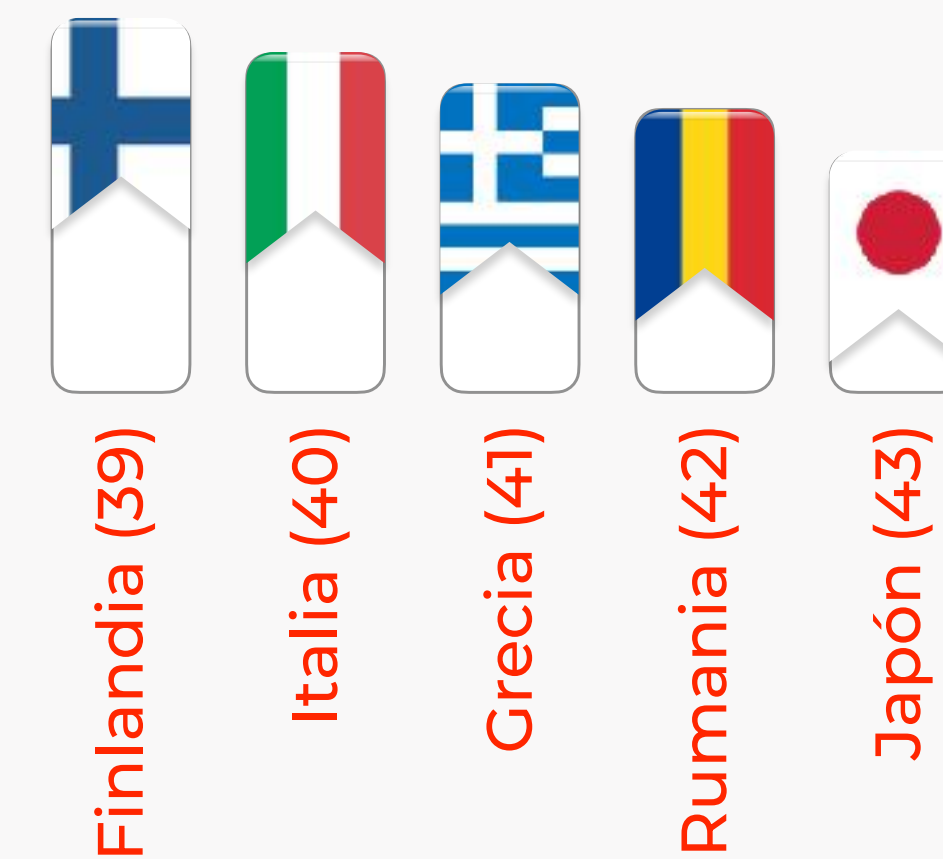
Indicador de Potencial Inmobiliario para el Sector Asegurador



TOP-5



BOTOM -5

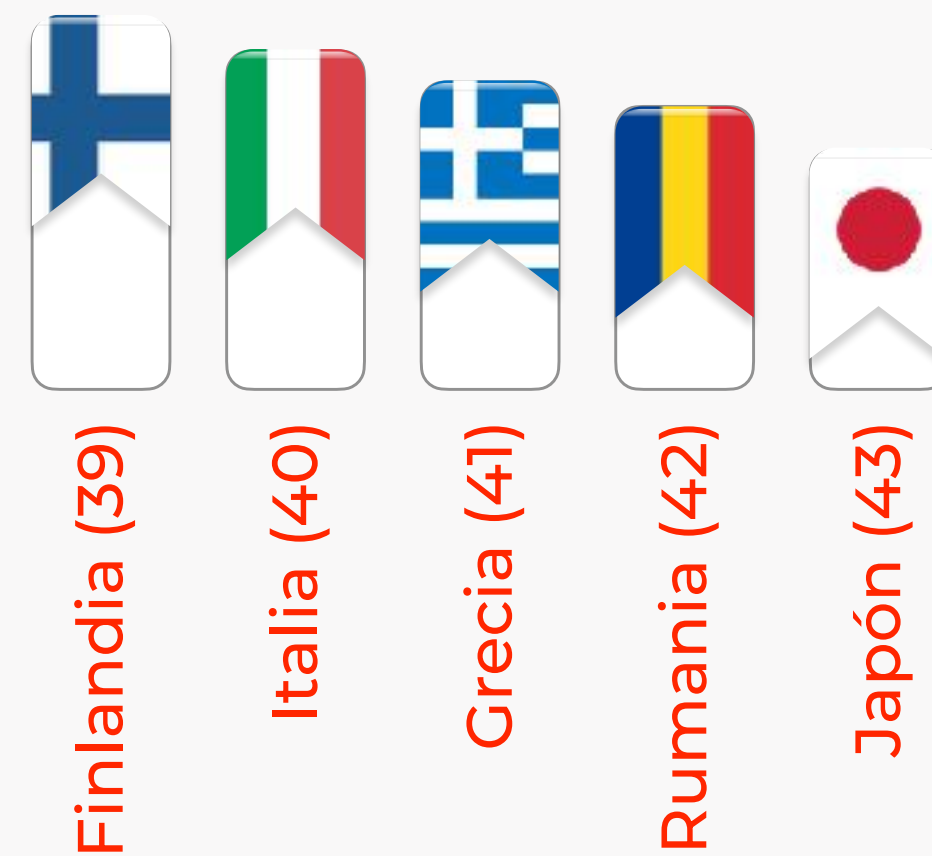


Indicador de Potencial Inmobiliario para el Sector Asegurador

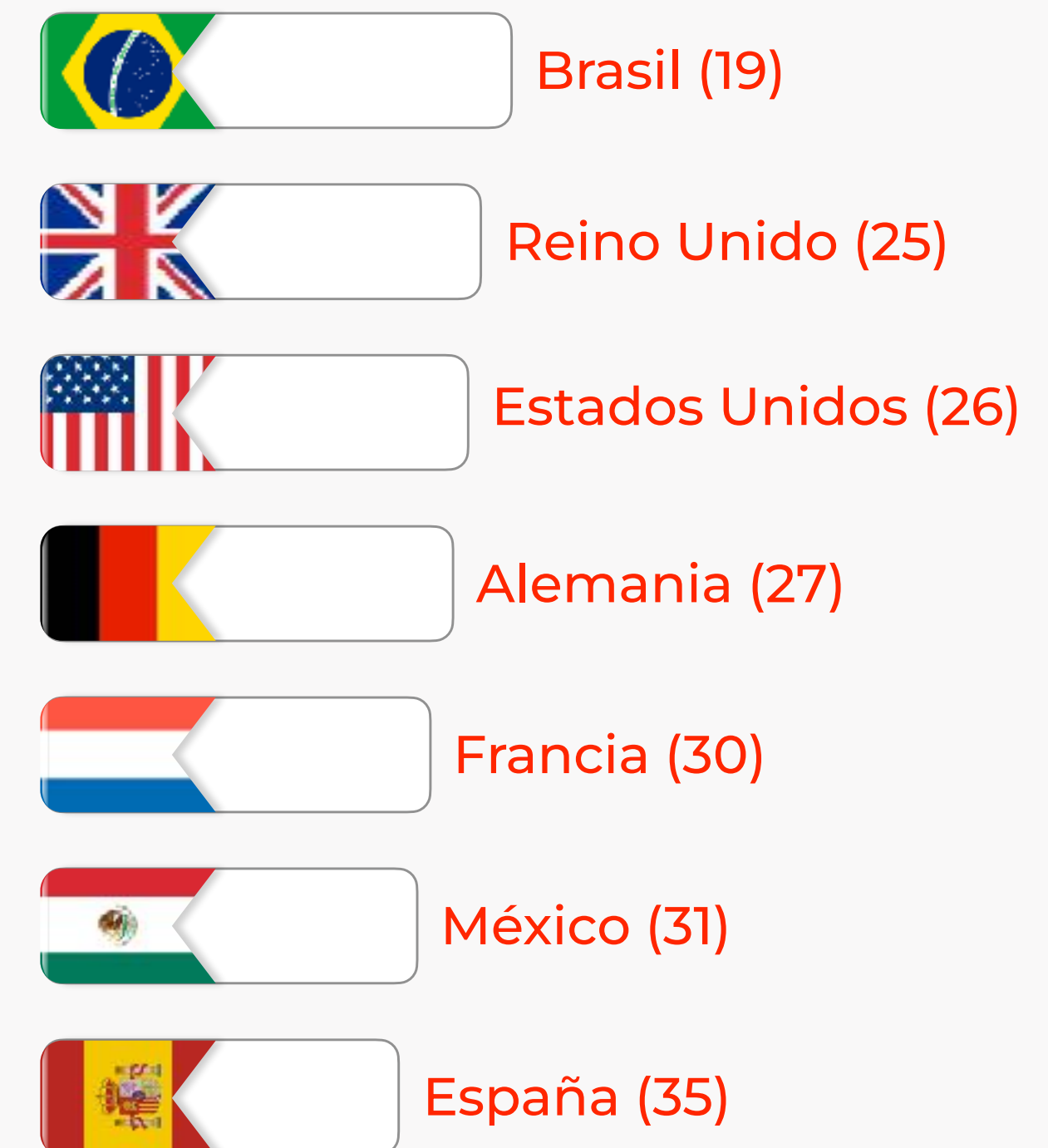
TOP-5



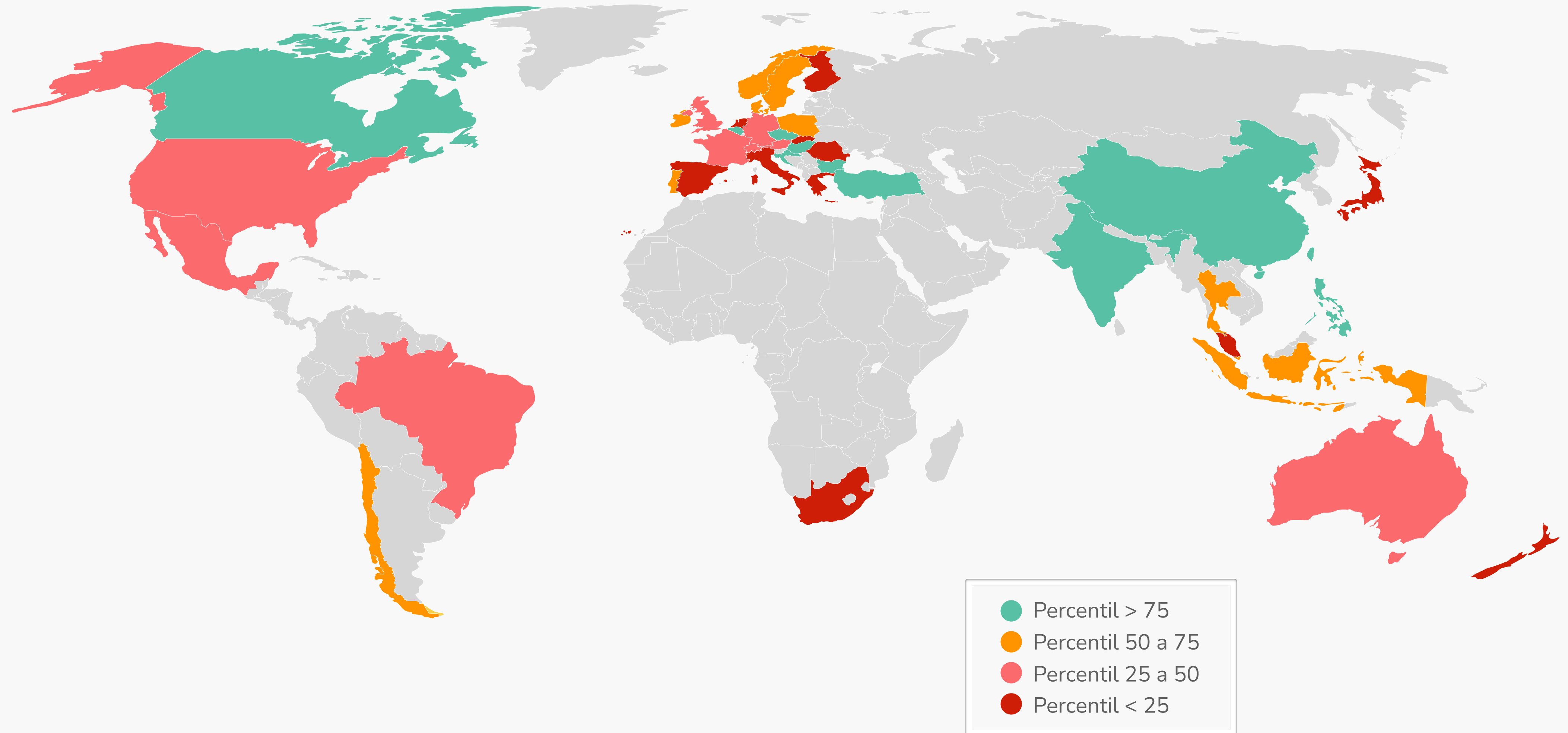
BOTOM -5

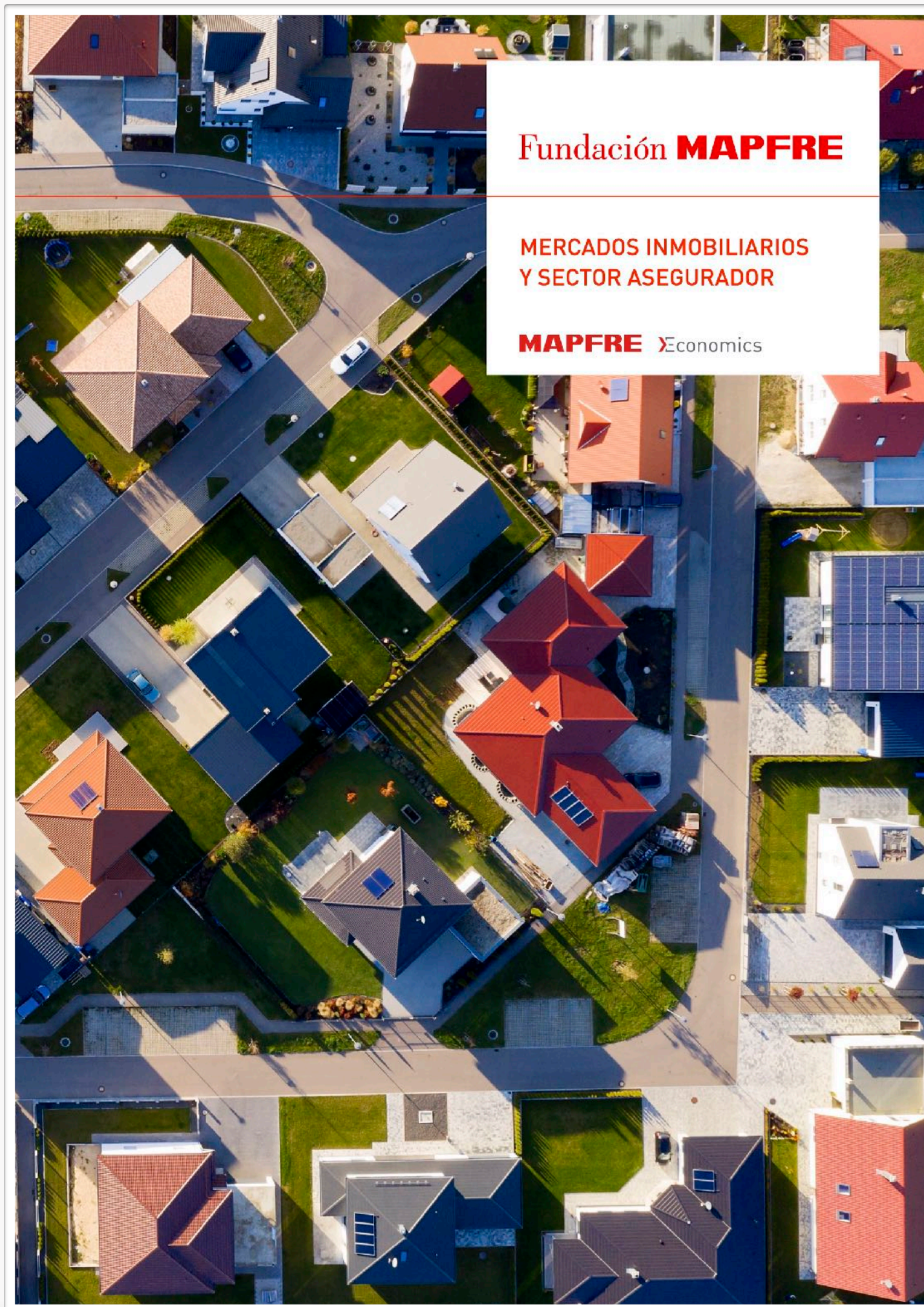


OTROS MERCADOS



Geografía del IPIA





RECIBE LOS INFORMES DE
MAPFRE Economics

MAPFRE Σ Economics

2023