



INSTITUTO ESPAÑOL  
DE ANALISTAS DESDE 1965  
FUNDACIÓN

# La vivienda en España

JAVIER DÍAZ IZQUIERDO

MAYO 2024 - DOCUMENTO DE TRABAJO N.º 37

ISBN: 978-84-09-61322-9  
Edita: Instituto Español de Analistas  
Imprime: Reimpventa

# Índice

<b>Prólogo</b> .....	5
<b>Resumen ejecutivo y conclusiones</b> .....	9
<b>1. La vivienda en España</b> .....	12
1.1. Número y stock del parque de vivienda español .....	14
1.2. Morfología y edad media de la vivienda en España ....	17
1.3. Régimen de tenencia .....	20
1.4. La vivienda como elemento de riqueza de los hogares e inversión .....	25
<b>2. Entorno macro e implicaciones</b> .....	27
2.1. Crecimiento económico y empleo .....	27
<i>Crecimiento económico</i> .....	27
<i>Mercado laboral y empleo</i> .....	29
2.2. Inflación .....	34
2.3. Entorno de tipos y encarecimiento de hipotecas .....	36
2.4. Implicaciones del entorno macro sobre el sector de la vivienda .....	40
<b>3. Entorno demográfico e implicaciones</b> .....	44
3.1. Población, creación de hogares y crecimiento vege- tativo negativo de la población española .....	44
3.2. La inmigración y su concentración geográfica .....	47

3.3. Implicaciones del entorno demográfico sobre el sector de la vivienda .....	48
<b>4. Evolución de transacciones y precios .....</b>	<b>50</b>
4.1. Transacciones .....	50
<i>Transacciones se moderan frente a un 2022 extraordinario .....</i>	<i>51</i>
<i>...con la demanda extranjera en máximos históricos .....</i>	<i>52</i>
<i>...y una predecible concentración geográfica .....</i>	<i>54</i>
4.2. Precios .....	55
4.3. Alquileres .....	59
<b>5. ¿Existe un problema con la vivienda en España? .....</b>	<b>62</b>
5.1. El desequilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda .....	62
<i>Situación y causas .....</i>	<i>62</i>
<i>Posibles soluciones .....</i>	<i>71</i>
5.2. La accesibilidad a la vivienda de los jóvenes .....	76
<i>Situación y causas .....</i>	<i>76</i>
<i>Posibles soluciones .....</i>	<i>84</i>
<b>Bibliografía .....</b>	<b>86</b>
<b>Documentos de trabajo de la Fundación del Instituto Español de Analistas .....</b>	<b>89</b>
<b>Entidades Patrono de la Fundación del Instituto Español de Analistas .....</b>	<b>92</b>



INSTITUTO  
ESPAÑOL  
DE ANALISTAS

DESDE 1965

FUNDACIÓN



# Prólogo

La vivienda en España



## Prólogo

Las dificultades para acceder a una vivienda ya sea en régimen de propiedad como de alquiler es un problema importante en nuestra sociedad actual y, por ello, es un tema de debate permanente. En el último Consejo Asesor del Instituto Español de Analistas se planteó la conveniencia de realizar un informe sobre la vivienda en nuestro país. El informe se titula “La vivienda en España” y ha sido realizado por Javier Díaz Izquierdo, analista de Renta 4 Banco especializado en este sector, a quien quiero felicitar por el excelente trabajo realizado.

El informe presenta un análisis detallado del sector de la vivienda en España, destacando su importancia como necesidad básica, derecho fundamental y herramienta de ahorro y riqueza para los hogares. Se reconoce la complejidad del mercado inmobiliario debido a su granularidad y heterogeneidad, lo que implica que las tendencias y conclusiones generales pueden no ser aplicables a todos los casos.

Si bien hubo excesos en

la producción de vivienda antes de la crisis financiera de 2008, la situación actual es radicalmente diferente, con una producción de vivienda que no logra satisfacer la creciente demanda. Desde 2011 no se han terminado más de 100.000 viviendas al año en España, lo que genera un fuerte déficit de oferta. Por ello, se sugiere que la solución pase por aumentar la producción de vivienda, tanto libre como protegida, para corregir este desequilibrio.

En el informe se identifican los principales problemas y desafíos actuales del sector, centrándose en el desequilibrio entre la oferta y la demanda, así como en la accesibilidad a la vivienda para los jóvenes. Este desequilibrio afecta tanto al mercado de compraventa como al de alquiler, y se atribuye principalmente a la insuficiente oferta de vivienda para satisfacer una demanda en aumento debido al crecimiento demográfico. Se plantea la necesidad de encontrar soluciones que promuevan un mayor equilibrio en el mercado y mejoren las condiciones de accesibilidad, involucrando a los agentes de mercado y a los poderes públicos.

Las medidas directas de ayuda a la demanda podrían ser contraproducentes a medio plazo, ya que podrían exacerbar el problema de escasez de oferta. En su lugar, se sugiere que el enfoque principal para abordar el desafío de la accesibilidad de los jóvenes a la vivienda debería ser incrementar la oferta de viviendas en alquiler, que es la opción preferida por los jóvenes debido a su flexibilidad y costos más bajos de acceso.

También se proponen medidas complementarias, principalmente indirectas y fiscales, para facilitar el

acceso de los jóvenes a la vivienda, como reducciones fiscales en la compra o alquiler, condiciones más favorables para la concesión de hipotecas y sistemas de avales públicos. Sin embargo, se enfatiza en que estas medidas deben ser limitadas y complementarias, ya que incentivar la demanda sin abordar el problema de oferta podría empeorar la situación a largo plazo.

En el documento se analizan diversas causas de las problemáticas actuales, como la regulación legislativa, la ineficiencia de las Administraciones Públicas en la tramitación de licencias y autorizaciones, y factores del mercado como la reticencia de los propietarios a poner sus viviendas en alquiler debido a la inseguridad jurídica respecto a la "okupación" y los impagos.

Para abordar estos desafíos, se proponen medidas como: la agilización de los trámites burocráticos, el fomento de la construcción de vivienda asequible, la colaboración público-privada en el desarrollo de vivienda, la creación de un entorno de seguridad jurídica para los propietarios y arrendadores, la reconversión de edificios terciarios en viviendas,



y medidas fiscales que alivien la carga impositiva sobre el sector promotor y de la construcción.

En resumen, el informe destaca la necesidad de un enfoque equilibrado que promueva tanto la oferta como la demanda de vivienda, con medidas que aborden los desafíos específicos del mercado español y mejoren la accesibilidad para los jóvenes, sin generar distorsiones adicionales en el mercado.

En el Instituto Español de Analistas confiamos que este informe sea de interés para sus lectores y contribuya a la búsqueda de soluciones realistas que ayuden a corregir los problemas de la vivienda en España.

**Lola Solana**

*Presidenta del Instituto  
Español de Analistas*



INSTITUTO  
ESPAÑOL  
DE ANALISTAS

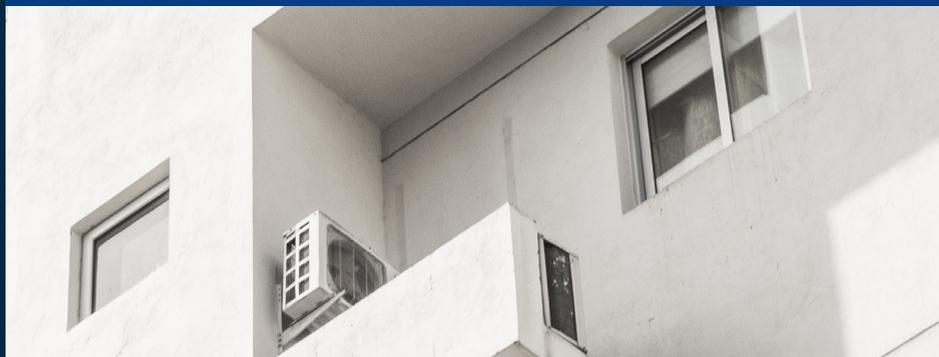
DESDE 1965

FUNDACIÓN



# Resumen ejecutivo y conclusiones

La vivienda en España



## Resumen ejecutivo y conclusiones

Dada la importancia capital en la vida de las personas, necesidad básica de cobijo, derecho fundamental e instrumento de ahorro y riqueza para los hogares, la vivienda es siempre uno de los temas de actualidad en las esferas económicas, políticas y periodísticas.

El presente estudio muestra un análisis general del sector de la vivienda en España en la actualidad, si bien debemos tener siempre presente que las tendencias y conclusiones generales no siempre resultan extrapolables a la totalidad de los casos, dada la granularidad y heterogeneidad de cada mercado (CC.AA., provincia, municipio, distrito, barrio, edificio concreto), los cuales pueden estar afectados por “microtendencias” concretas (geográficas, demográficas, económicas, etc.) que determinan específicamente su oferta y demanda. Sin perjuicio de ello, y como resulta lógico, expondremos casos o situaciones concretas

referidas a determinadas regiones que resultan relevantes por su dinamismo económico o inmobiliario.

Igualmente, tras el estudio general del sector, planteamos los principales problemas y desafíos actuales a los que se enfrenta el mismo, focalizándonos fundamentalmente en el desequilibrio actual entre la oferta y la demanda, así como en la accesibilidad a la vivienda de los jóvenes. Al mismo tiempo, trataremos de plantear ideas que podrían contribuir a encauzar sendas que dirijan a un mayor equilibrio en el mercado de la vivienda, mejorando además las condiciones de accesibilidad.

No obstante, dado el grado de intervención de los poderes públicos en el sector, estas ideas necesitarían de una profunda reflexión por parte de los agentes de mercado, en especial AA.PP. y el legislador, quienes deberían actuar y adecuar sus procedimientos y políticas a la mejora de las condiciones de mercado con el fin de garantizar el mejor entorno afín al interés público general.

Para ello, consideramos indispensable la necesidad de legislar conforme al interés general, ofreciendo soluciones que atajen los problemas reales que demuestren las evidencias empíricas, incentivando la inversión y el dinamismo de los agentes de mercado, y evitando, en la máxima medida de lo posible, el intervencionismo en los mercados, los cuales tratarán de autorregularse en base a la ley de oferta y la demanda.





INSTITUTO  
ESPAÑOL  
DE ANALISTAS  
DESDE 1965  
FUNDACIÓN

1



# La vivienda en España



La vivienda en España



# 1. La vivienda en España.

De manera previa a abordar el momento actual del sector de la vivienda en España, así como el análisis tanto de los factores que determinan el mercado como de las principales problemáticas que puedan plantearse, **en este primer apartado** procederemos a realizar una **breve diseminación del sector**.

Para entender muchos de los aspectos de la vivienda en España, creemos conveniente hacer un **breve repaso de las principales etapas o momentos históricos** que han contribuido irrefutablemente a **configurar tanto la demografía española como, consecuentemente, la morfología y características principales del sector de la vivienda**. En este sentido, procedemos a **diferenciar 3 etapas relativamente recientes** que consideramos **clave a la hora de entender el sector de la vivienda en España en la actualidad**: el éxodo rural (migraciones) y década de los 60 (periodo de mayor construcción), la entrada en

el euro y el “boom” inmobiliario, y las grandes crisis contemporáneas (gran crisis financiera y el mundo “en pandemia”).

- **Éxodo rural (1950-1975):** desde mediados del siglo XX, las familias de entornos rurales protagonizaron el principal movimiento migratorio de la España contemporánea, con destino al medio urbano. De acuerdo con las estimaciones del Instituto Nacional de Estadística (INE), aproximadamente **3.100.000 españoles** se trasladaron a la ciudad en la década de 1960. Factores como la transformación de los medios de producción

agraria, a través de una mayor concentración y mecanización de las explotaciones, supuso la creación de un excedente de mano de obra en el campo que fue absorbido por la industria y el sector servicios, cuyos principales focos eran Madrid, Barcelona y País Vasco<sup>1</sup>.

- **Entrada en el euro y “boom” inmobiliario español (1999-2008):** con la entrada en el euro en 1999, España vivió unos años de fuerte crecimiento económico impulsado por un sector de la construcción que no quedó libre de excesos, los cuales, tras el estallido de la gran crisis financiera de 2008 y la

burbuja inmobiliaria en España, tardaron en ser digeridos.

- **Las grandes crisis contemporáneas (gran crisis financiera del 2008 y pandemia de COVID-19 2020):** la gran crisis de 2008, a la vez que digería los excesos de años previos, devolvió a la consciencia el hecho de que, como en todo mercado, la vivienda no está libre de sufrir fuertes ajustes a la baja. Por su parte, la pandemia puso el foco de nuevo en la importancia de la vivienda, tras la cual derivó un cambio de política monetaria a nivel global que afectó inequívocamente al sector.

## 1.1. NÚMERO Y STOCK DEL PARQUE DE VIVIENDA ESPAÑOL.

En la actualidad, de acuerdo con el último censo de población y vivienda<sup>2</sup> disponible del Instituto Nacional de Estadística (INE), el número **total de viviendas en España** a 1 de enero de 2021 era de **26.623.708**, de las cuales el

**70%** (18.536.616) eran **viviendas principales**, esto es, **con población empadronada**. Esta cifra, lógicamente, viene prácticamente a coincidir con el **número de hogares en España** a la misma fecha, esto es, **18.539.223** según

<sup>1</sup> Instituto Nacional de Estadística (INE), “El anuario estadístico de España”. Disponible en: [https://www.ine.es/expo\\_anuarios/1945-1975.html](https://www.ine.es/expo_anuarios/1945-1975.html).

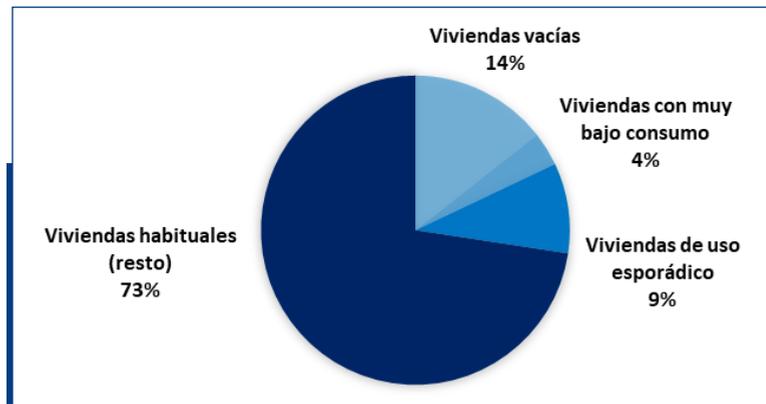
<sup>2</sup> Instituto Nacional de Estadística (INE), Censos de Población y Viviendas 2021, 30 de junio de 2023. Disponible en: [https://www.ine.es/prensa/censo\\_2021\\_jun.pdf](https://www.ine.es/prensa/censo_2021_jun.pdf).

el INE, con tan sólo 2.607 hogares residiendo en alojamientos.

Atendiendo al consumo eléctrico de las viviendas, el INE realiza una clasificación preliminar considerando 4 grupos: viviendas vacías, viviendas con muy bajo consumo, viviendas de uso esporádico y resto de viviendas. De acuerdo con esta clasificación, el INE estima que el 73% del total de viviendas son habituales, el 13% de uso esporádico o con muy bajo consumo, y que el 14% de las viviendas se encuentran vacías (total de 3.837.328 viviendas

vacías, esto es, viviendas sin contrato de suministro eléctrico, o con un consumo eléctrico inferior al umbral mínimo, correspondiente al consumo de 15 días al año para una vivienda media de un determinado municipio). Respecto a las **viviendas vacías**, consideramos pertinente apuntar que **las mismas se ubican en mucha mayor proporción en municipios pequeños** (municipios de <10.000 habitantes que representan el 20,3% de la población total acumulan el 45,0% del parque de viviendas vacías).

Cuadro 1. Viviendas según el consumo eléctrico (a 1 de enero de 2021).



Fuente: INE.

Igualmente, respecto al número total de viviendas en España, el antiguo Ministerio de Fomento (renombrado ahora en el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible; Ministerio

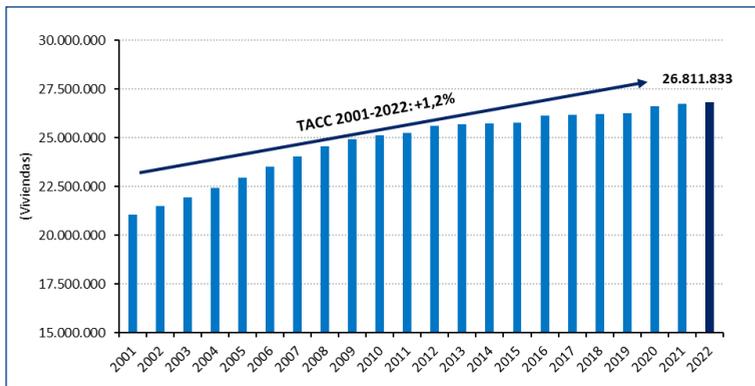
de Vivienda y Agenda Urbana) ofrece un dato más actualizado que el INE, si bien éste se basa en una estimación. En este sentido, dicho Ministerio eleva su **estimación del parque de**



viviendas español a **26.811.833** a cierre de **2022** (crecimiento a una TACC 2001-2022 del +1,2%).

En el cuadro 2, se observa perfectamente el **fuerte incremento del parque de viviendas durante la primera década del siglo XXI**, coincidiendo con la destacada etapa de

entrada en el euro y “boom” inmobiliario español mencionada anteriormente. De este modo, el parque de vivienda español creció de forma acumulada **aproximadamente un +20%** (se incorporaron **más de 4,2 millones de viviendas**; frente a una creación de 3,9 millones de hogares) en dicha **primera década de siglo**.



Cuadro 2. Evolución de la estimación del Parque de Viviendas en España (2001-2022).

Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

Por su parte, el **stock acumulado de vivienda nueva sin vender** en España se eleva a **444.546 viviendas a cierre de 2022**. El cuadro 3 (siguiente página) refleja la evolución del stock de vivienda en España entre el 2005 y el 2022, donde puede observarse la rápida acumulación de stock durante los últimos años del “boom” inmobiliario español, alcanzando el máximo stock en 2009 (649.780 viviendas) y la

lenta digestión de los excesos durante los años posteriores a la gran crisis financiera de 2008.

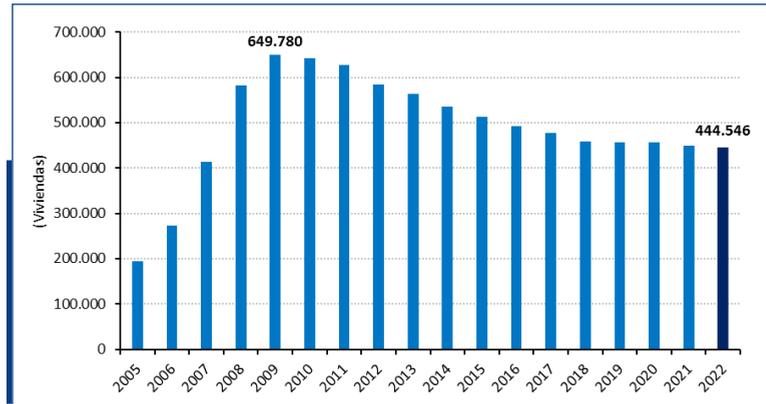
Así, la **absorción del stock de vivienda nueva comenzó en el año 2010**, reduciéndose desde máximos **de forma significativa hasta el año 2018**, absorbiendo cerca de 200.000 viviendas. Sin embargo, entre 2018 y 2022 apenas se han logrado absorber 15.000 viviendas, síntoma



de que la inmensa mayoría del stock de vivienda nueva acumulado en la actualidad

no cuenta con demanda efectiva y previsiblemente no se venderán nunca.

Cuadro 3. Evolución del stock de vivienda en España (2005-2022).



Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

En este sentido, consideramos que la mayoría de las viviendas que forman parte del stock actual es **producto desfasado** (construido hace más de una

década), en ubicaciones con **escasa demanda** y en entornos o espacios carentes de suministros y/o servicios públicos.

## 1.2. MORFOLOGÍA Y EDAD MEDIA DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA.

Respecto a la morfología de la vivienda, y teniendo en cuenta los datos de Eurostat de 2022 (más actualizados), España lidera el ranking de la Unión Europea donde más población vive en pisos, con un 65,6% de la población viviendo

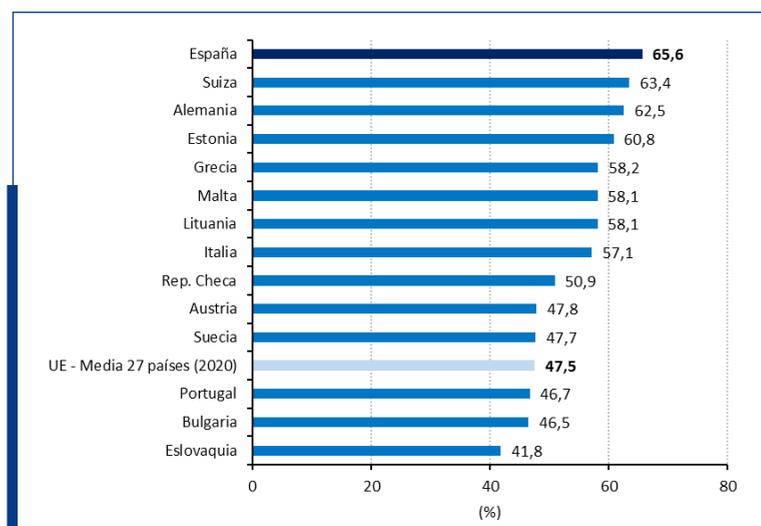
en altura, frente al 34,4% en casas o vivienda unifamiliar.

Consideramos que el hecho de que España sea uno de los países del mundo cuya mayor parte de la población viva en altura (a priori únicamente

Corea del Sur se situaría por encima), es consecuencia de la evolución demográfica tras el éxodo rural y el desarrollo de los núcleos urbanos y la clase media desde mediados

del siglo XX. Con ello, cabe mencionar una curiosa estadística, y es que España es el país con mayor densidad de ascensores por habitante del mundo.

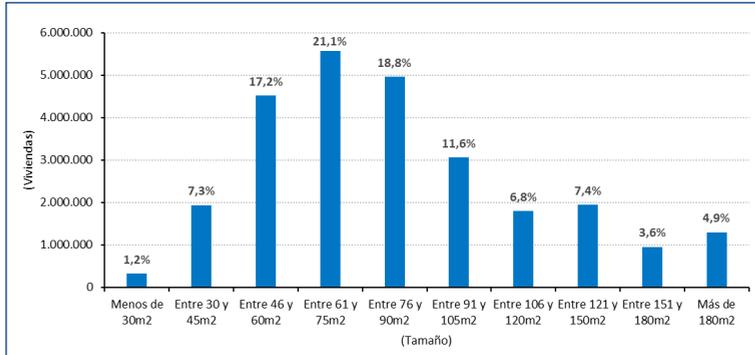
Cuadro 4. Población que vive en altura por países (Unión Europea; top 15 a 2022).



Fuente: Eurostat.

En cuanto al tamaño de la vivienda en España, de acuerdo con los datos del INE, el tamaño más habitual de las viviendas familiares convencionales se sitúa entre los 61 y 75 m<sup>2</sup>, representando este rango el 21,1% del total de viviendas (a 2021). El tamaño mediano se situaría en el rango entre los 76 y 90 m<sup>2</sup>, representando las viviendas de >76 m<sup>2</sup> el 53% del total. Cabe mencionar que, de acuerdo

con la metodología empleada por el Banco de España y el INE para el cálculo de determinados indicadores de la vivienda (como por ejemplo la accesibilidad), toman como referencia una vivienda media de 94 m<sup>2</sup>.



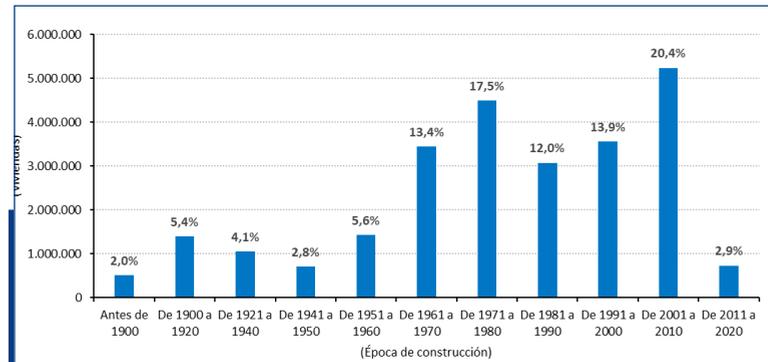
Cuadro 5. Tamaño de las viviendas en España (censo 2021).

Fuente: INE.

Por último, en este apartado consideramos pertinente ofrecer datos relativos a la **edad del parque de vivienda en España**. Así, de acuerdo con los datos

de la Federación Nacional de Asociaciones Inmobiliarias (FAI)<sup>3</sup>, la **edad media del parque de vivienda usada en España es de 43,5 años**.

Cuadro 6. Viviendas en España por año de construcción (agregado) del edificio (censo 2021) \*.



Fuente: INE. \* Los porcentajes representativos se miden sobre el total de viviendas de las que consta el año de construcción (961.445 viviendas en las que no consta).

<sup>3</sup> Ver: <https://fainmo.es/fai-asegura-que-las-medidas-aprobadas-por-el-gobierno-para-regular-el-mercado-del-alquiler-estrangulan-la-demanda/>

Por su parte, el INE ofrece una **estadística** (en el censo 2021, al igual que respecto a la superficie de las viviendas), que **revela y agrupa por época la construcción de las viviendas familiares convencionales**. El cuadro 6 muestra gráficamente los dos periodos más destacados en cuanto al auge de construcción de vivienda en nuestro país: **el éxodo rural (1950-1975) y el “boom” inmobiliario de los 2000**. Durante

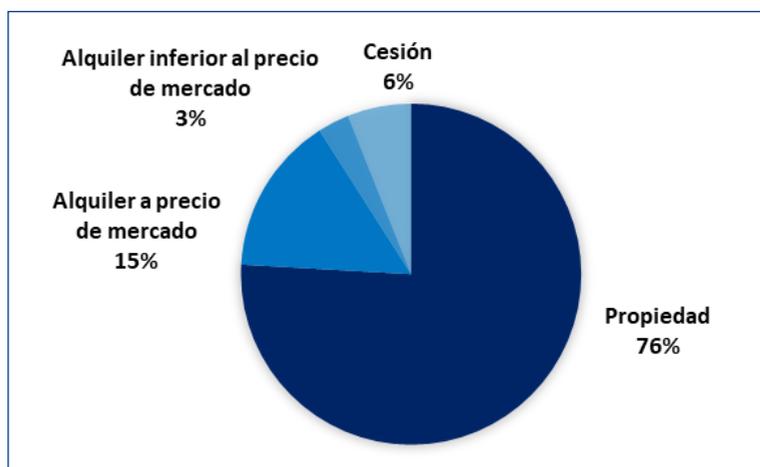
ambos periodos **se construyó más del 50% de la vivienda** en España.

Del mismo modo, se observa la **escasa construcción de vivienda durante la última década**, lo que anticipa uno de los principales desafíos que plantea el sector de la vivienda en la actualidad, y sobre el que profundizaremos más adelante: **el desequilibrio entre la oferta y la demanda**.

### 1.3. RÉGIMEN DE TENENCIA.

En la actualidad, de acuerdo con los últimos datos del INE (Encuesta de Condiciones

de Vida 2022), el **76% de los hogares en España cuentan con su vivienda en propiedad**.



Cuadro 7. Hogares por régimen de tenencia de la vivienda (2022).

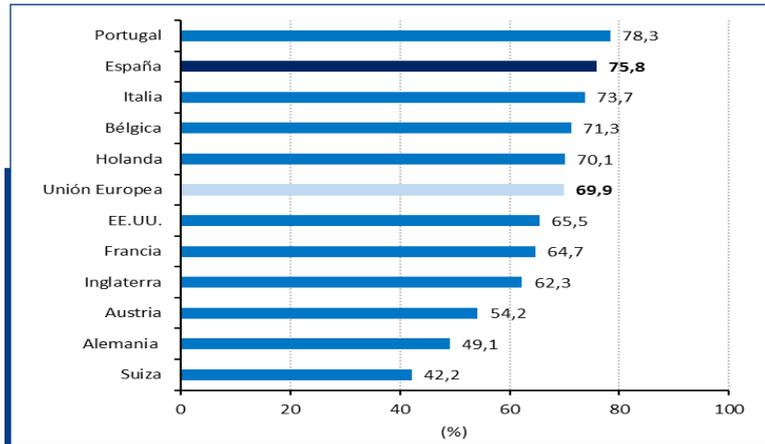
Fuente: INE.



En comparación con otros países del entorno, España continúa mostrando un porcentaje de propietarios (con

o sin hipoteca) más elevado (75,8% en España vs 69,9% media Unión Europea).

Cuadro 8. Población propietaria de vivienda por país (2021).

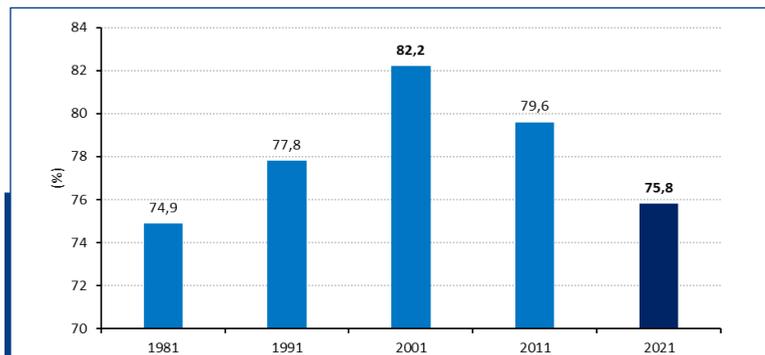


Fuente: INE, Eurostat, Office for National Statistics Gov UK y United States Census Bureau.

En este sentido, España se ha configurado tradicionalmente como un país "de propietarios", oscilando

el porcentaje de hogares con vivienda en propiedad entre el 75% y más del 80%.

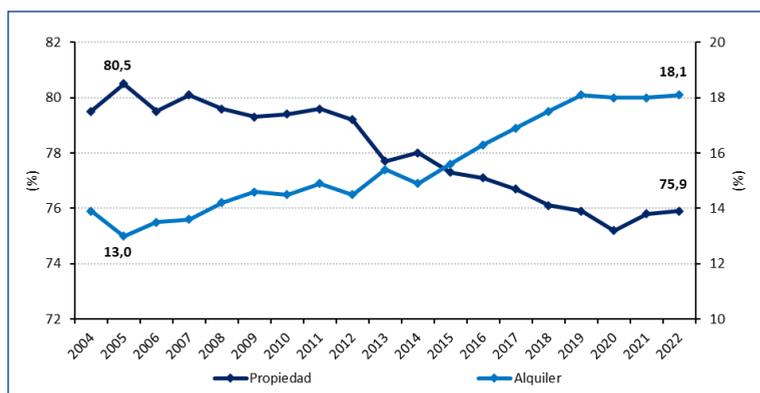
Cuadro 9. Evolución del % de viviendas principales en propiedad en España (1981-2021).



Fuente: INE.

Sin embargo, tal y como muestran los cuadros 9, 10 y 11, desde el inicio de la gran crisis financiera de 2008, el porcentaje de hogares españoles

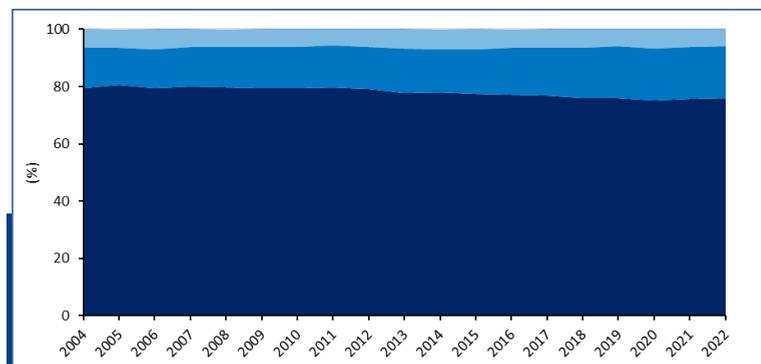
con vivienda en propiedad ha evolucionado a la baja desde los niveles máximos alcanzados en la primera década de los 2000 durante el “boom” inmobiliario.



Cuadro 10. Evolución del % de hogares con vivienda en propiedad/alquiler en España (2004-2022).

Fuente: INE.

Cuadro 11. Evolución del régimen de tenencia de la vivienda por los hogares (2004-2022).



Fuente: INE.

Entre los factores que explican esta tendencia en cuanto al régimen de tenencia de la vivienda destacamos: 1) el número de ejecuciones hipotecarias realizadas a raíz

de la gran crisis de 2008; 2) la restricción del acceso al crédito por parte de la banca tras la crisis; 3) el proceso de reducción del apalancamiento de los hogares durante el período; 4)

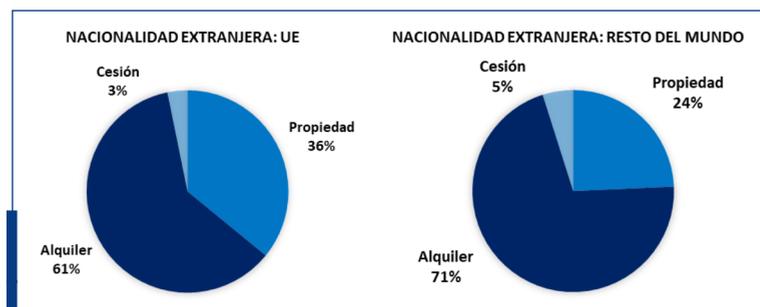
el **incremento** de la **población extranjera** residente (atendiendo a la fase de crecimiento iniciada desde 2015), y; **5) la accesibilidad a la vivienda por parte de la población joven** (punto sobre el que profundizaremos en el apartado 5 del informe).

De este modo, en paralelo a la caída de la propiedad, se ha registrado un avance del alquiler que se sitúa ya en niveles cercanos al 20%, indicando que **en la actualidad prácticamente**

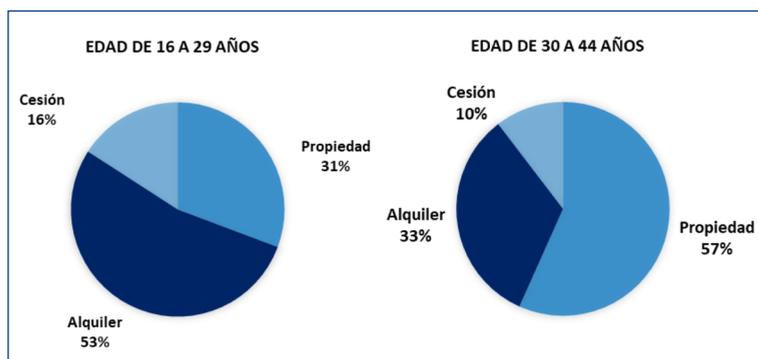
**1 de cada 5 hogares vive de alquiler en nuestro país.**

En línea con lo mencionado anteriormente, cabe destacar que la tenencia en régimen de **alquiler** es especialmente significativa en el caso de los **extranjeros y los jóvenes**. De acuerdo con los últimos datos del INE dentro de su "Encuesta de condiciones de vida", **más del 60% de los hogares de nacionalidad extranjera vive de alquiler en España** (ver cuadro 12 en la siguiente página).

Cuadro 12. Régimen de tenencia de la vivienda de los hogares por nacionalidad extranjera (2022).



Fuente: INE.

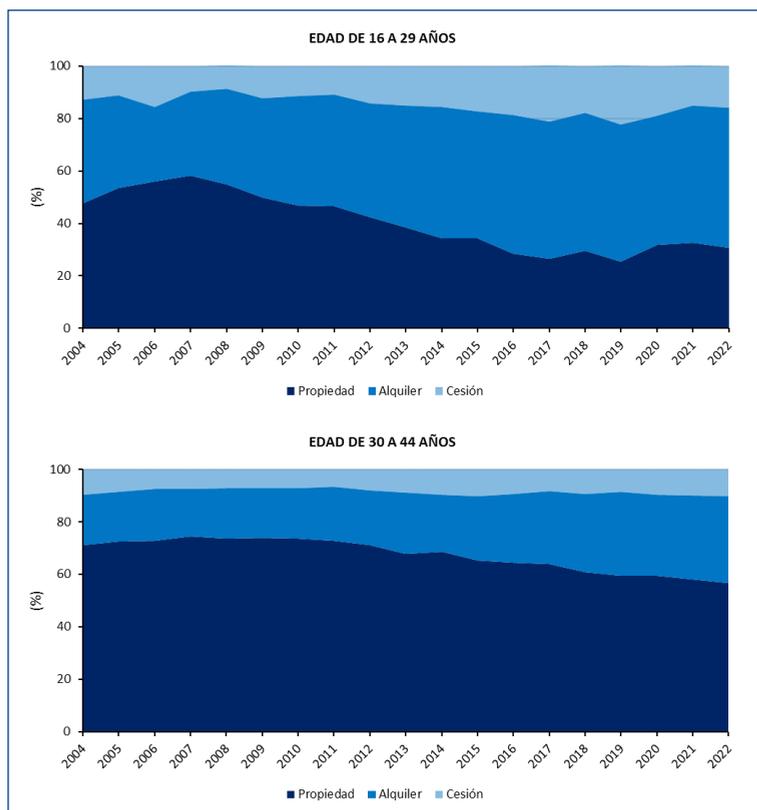


Fuente: INE.

Cuadro 13. Régimen de tenencia de la vivienda de los hogares por edad (2022).

Por su parte, respecto a los jóvenes, más del 50% de los hogares formados por jóvenes menores de 29 años viven de alquiler en la actualidad (33% en el caso de los hogares en el rango de edad entre los 30 y los 44 años). Tal y como muestra el cuadro 14, la proporción de hogares jóvenes que viven de alquiler ha aumentado significativamente desde la gran crisis financiera de 2008, cuando en el año 2006

llegó a situarse por debajo del 30%. En este sentido, para los hogares menores de 29 años, la proporción de propietarios de vivienda ha pasado del entorno del 50% de forma previa a la gran crisis del 2008, al 30% actual. Estos datos sirven como contexto para el análisis que abordaremos en el apartado 5 del informe en referencia a la situación de los jóvenes respecto a la vivienda.



Cuadro 14. Evolución del régimen de tenencia de la vivienda por los hogares jóvenes (2004-2022).

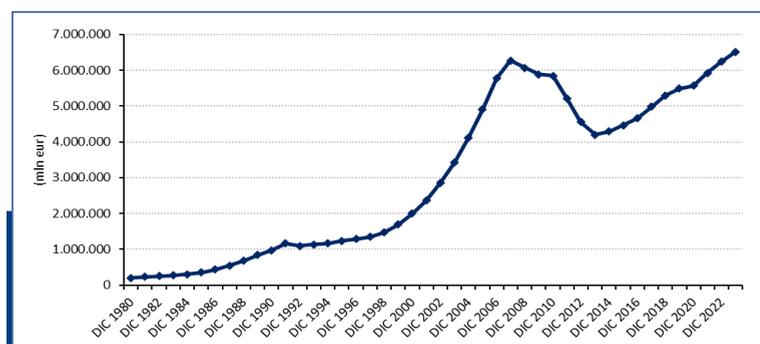
Fuente: INE.

## 1.4. LA VIVIENDA COMO ELEMENTO DE RIQUEZA DE LOS HOGARES E INVERSIÓN.

Ligado con el subapartado anterior, como país de propietarios, la vivienda en España se ha configurado no

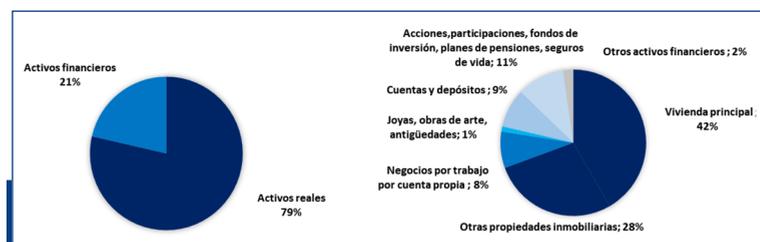
sólo como la principal inversión de los hogares, sino también como una de sus principales vías de capitalización del ahorro.

Cuadro 15.  
Evolución de la riqueza inmobiliaria en vivienda de los hogares (2002-2022).



Fuente: Banco de España.

Cuadro 16.  
Distribución de la riqueza bruta de los hogares en España (2020).



Fuente: Banco de España.

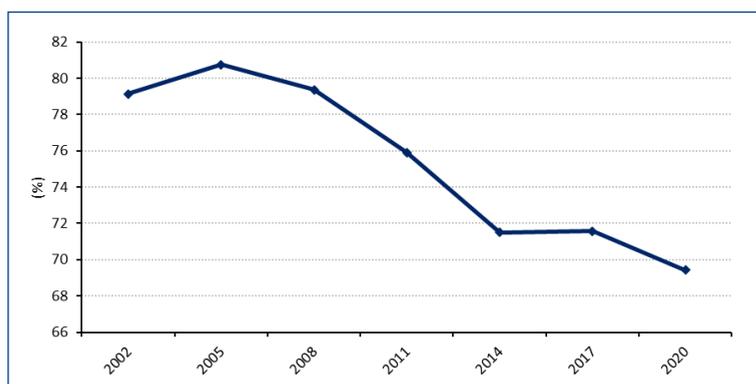
De acuerdo con los datos del Banco de España, la vivienda y otras propiedades inmobiliarias representaron en 2020 el 69,5%

del valor de los activos totales de los hogares (88,3% del total de activos reales) según la EFF2020<sup>4</sup>.

<sup>4</sup> Encuesta Financiera de las Familias (EFF) 2020. Artículos analíticos, Boletín Económico Banco de España, publicado el 27 de julio de 2022.

No obstante, en línea con lo expuesto en el subapartado anterior, **a medida que avanza la proporción de hogares que viven en régimen de alquiler, el peso en la cartera de activos**

**totales de la vivienda principal y otras propiedades inmobiliarias ha ido reduciéndose** a lo largo de los últimos 20 años, desde el entorno del 80% a principios de los 2000, hasta el 70% actual.



Cuadro 17. Peso de la Vivienda principal y Otras propiedades inmobiliarias en la cartera de riqueza bruta total (2002-2020).

Fuente: INE.

No obstante, a pesar de dicha reducción, **los activos inmobiliarios continúan suponiendo el grueso de la riqueza de los hogares.** Este hecho puede crear desafíos para determinados colectivos, y a su vez, oportunidades para el mercado. Un ejemplo de ello es la **situación de los mayores (> 65 años)**, entre quienes, de acuerdo con las cifras del INE, **el 90% cuenta con su vivienda en propiedad**, mientras que aproximadamente el 70% únicamente ingresa la pensión de jubilación (pensión media de jubilación en España de 1.380 euros al mes en 2023).

En este sentido, la acumulación del ahorro/patrimonio de los mayores en los activos inmobiliarios puede suponer un reto a la hora de mantener su nivel o calidad de vida o contratar ayuda para cuidados personales o para la casa.



## 2. Entorno macro e implicaciones.

### 2.1. CRECIMIENTO ECONÓMICO Y EMPLEO.

El crecimiento económico, y la salud del mercado laboral, suponen factores esenciales para el dinamismo del sector de la vivienda, siendo la creación de empleo uno de los apoyos fundamentales para la demanda.

#### Crecimiento económico.

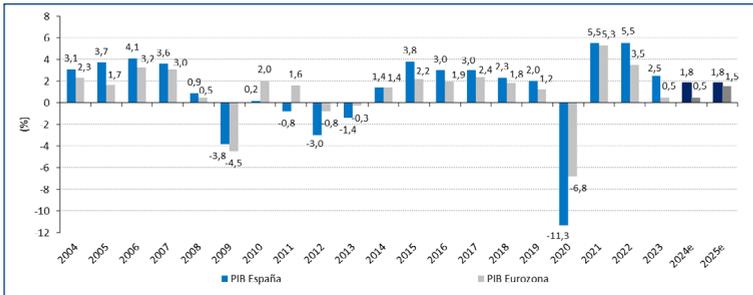
Durante 2023, las economías europeas han continuado creciendo tras dos años de recuperación ante el shock provocado por la pandemia de Covid-19, si bien aparecen fantasmas de recesión en la mayor economía de la zona (Alemania).

Teniendo en cuenta el mayor impacto inicial durante la pandemia en nuestra economía debido a la mayor exposición

al sector servicios (69% del PIB 2023), el crecimiento del PIB español está resultando positivamente diferencial (2,5% en 2023 frente al 0,5% de la Eurozona) en la medida en que se ha consolidado la recuperación del sector turístico. Si bien se prevé que la economía española continúe creciendo por encima de la media del resto de economías de la Eurozona en 2024e y 2025e, dicho crecimiento tenderá a moderarse tras el endurecimiento de la política

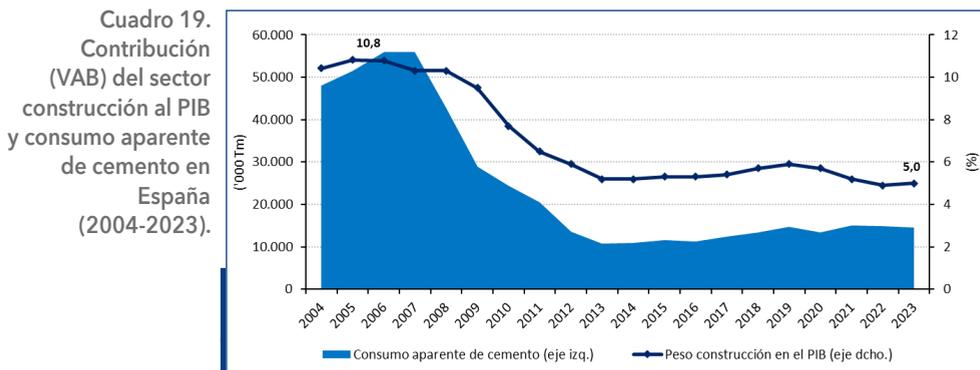
monetaria por parte del BCE para combatir el entorno de inflación. No obstante, el crecimiento

económico debería continuar dando soporte a la demanda de vivienda a corto plazo.



Cuadro 18. Evolución histórica PIB España y PIB Eurozona (2004-2025e).

Fuente: INE, Eurostat y AFI.



Fuente: INE y Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

Tal y como hemos mencionado, la recuperación y la relevancia del sector turístico está resultando clave en la marcha económica de nuestro país. En este sentido, en 2023 España registró su récord histórico de llegada de turistas internacionales (85,1 mln de turistas) disputando a Francia el

primer puesto como principal destino turístico mundial. Al margen del impulso económico, el escaparate turístico del país conlleva unas implicaciones sobre el sector de la vivienda que se traducen, por ejemplo, en el hecho de que las compraventas de viviendas por parte de extranjeros

se sitúen actualmente en **máximos históricos** ([ver cuadro 45](#)).

Por su parte, mientras el turismo en España eleva sus récords y el peso del sector servicios continúa creciendo en la economía española, el **sector de la construcción mantiene su peso en el entorno del 5%** sobre el PIB total (tras la fuerte corrección sufrida durante la gran crisis de 2008, cuando llegó a representar más del 10% del PIB del país).

### **Mercado laboral y empleo.**

En cuanto al **mercado laboral en España**, cabe destacar la **buena marcha en general**, lo cual ha apoyado la demanda de vivienda en los últimos años.

Desde 2014, de la mano de la recuperación económica tras la gran crisis financiera de 2008, **España ha logrado reducir paulatinamente la tasa de paro** desde los máximos registrados en 1T13 (tasa de paro del 26,9%) hasta el **11,8% a cierre de 2023** (niveles cercanos a los de 2004), elevando el número de ocupados por encima de los 21 millones (según la Encuesta de Población Activa del INE). Por su parte, de acuerdo con los

datos de la **Seguridad Social, 2023 cerró con 573.725 nuevos cotizantes**, alcanzando así una cifra de afiliación a la Seguridad Social de 20,7 millones.

No obstante, cabe mencionar el debate en torno a los fijos discontinuos (864.000 contratos fijos discontinuos a cierre de 2023; 13% del total de contratos indefinidos), en tanto que, por el momento, no existe desglose de aquellos que no están activos y que no figuran como parados.

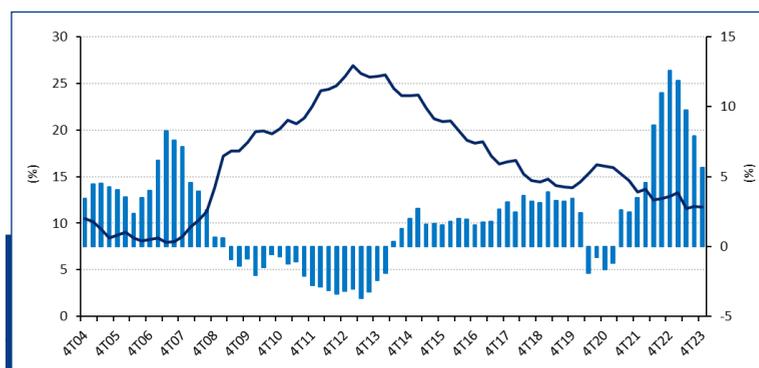
Del mismo modo, la **contratación indefinida ha crecido sistemáticamente desde 2014** (a excepción de los primeros 4 trimestres afectados por la irrupción de la pandemia de Covid-19) **y se sitúa actualmente en niveles máximos**, mientras que la tasa de temporalidad se sitúa en mínimos (16,5% a cierre de 2023). En este sentido, la favorable marcha de la contratación indefinida supondría un **factor de apoyo a la demanda de vivienda en propiedad**, dada la **mejor posición de acceso al crédito hipotecario de los trabajadores con contrato indefinido**.

De acuerdo con las últimas **proyecciones macroeconómicas** realizadas por el **Banco de España** (marzo 2024), la creación de

empleo se mantendrá a corto plazo (si bien más moderada), en cierta consonancia con el crecimiento económico. De este modo, **cabe esperar una**

**progresiva reducción de la tasa de paro hasta el 11,5% en 2025e y 11,3% en 2026e**, lo que debería dar soporte a la demanda de vivienda en el período.

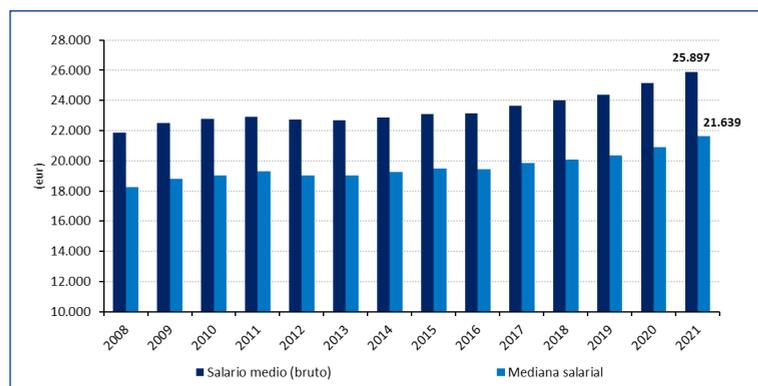
Cuadro 20. Evolución de la tasa de paro y la contratación indefinida en España (2004-2023).



Fuente: INE.

Respecto a los **salarios**, de acuerdo con la Encuesta Anual de Estructura Salarial (EAES) del INE (año 2021; publicada

el 20 de junio de 2023<sup>5</sup>) el **sueldo medio anual** (bruto) por trabajador fue de 25.897 euros en el año 2021 (+2,9% vs 2020).



Cuadro 21. Evolución del salario medio (bruto) y mediana salarial en España (2008-2021).

Fuente: INE.

<sup>5</sup> [https://www.ine.es/prensa/ees\\_2021.pdf](https://www.ine.es/prensa/ees_2021.pdf)

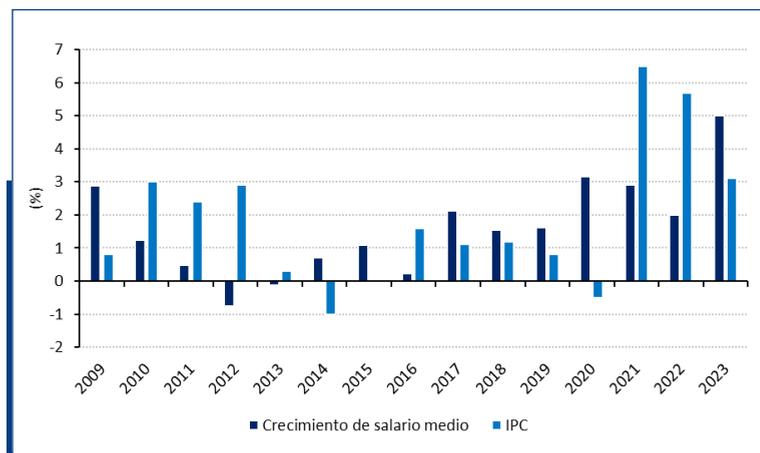
En tanto que dicha encuesta se publica con cierto retraso, de acuerdo con la Encuesta de Población Activa (EPA, realizada también por el INE), el dato de incremento de salario medio relativo al año 2022 apuntó un crecimiento del +2%, mientras que en 2023 diversas fuentes apuntan a un aumento cercano al +5%.

Con ello, a falta de conocer los resultados oficiales de la

EAES, el sueldo medio en la actualidad se situaría en aprox. 27.735 eur brutos, habiendo crecido a una TACC2008-2023 de aproximadamente el +1,7%.

Este crecimiento compara con una inflación del periodo del +1,9% en el promedio anual 2008-2023, habiendo crecido así por encima de los salarios, por lo que el poder adquisitivo se habría mermado ligeramente.

Cuadro 22.  
Crecimiento del salario medio bruto en España y el IPC (anual: 2009-2023).



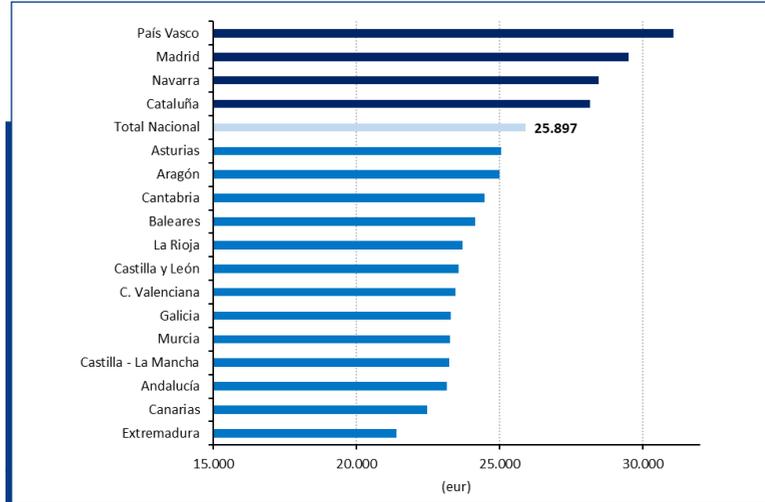
Fuente: INE.

Por su parte, geográficamente, las CC.AA. de País Vasco, Madrid, Navarra y Cataluña, presentan salarios medios por encima de la media nacional.

Por último, consideramos clave destacar un aspecto que, tal y

como veremos, tiene un claro impacto en las dinámicas del sector de la vivienda. Este aspecto es la distribución geográfica de la creación de empleo.

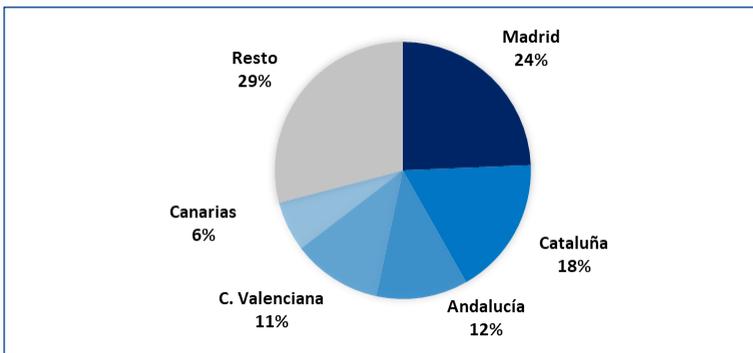
Cuadro 23. Salario medio por CC.AA. (2021).



Fuente: INE.

En este sentido, tal y como muestran los **datos de afiliados a la Seguridad Social**, en **2023 la Comunidad Autónoma de Madrid creó el 24% del total del empleo nuevo** (1 de cada 5 nuevos empleos en España se crea en Madrid), **seguida por Cataluña con el 18%** (Barcelona representa

el 72% de la creación de empleo en Cataluña), **Andalucía con el 12%** (con Málaga y Sevilla representando el 36% y el 25% del nuevo empleo respectivamente en la región), **C. Valenciana con el 11%** (Valencia creando el 61% del nuevo empleo en la región y Alicante el 35%) y **Canarias (6%)**.



Cuadro 24. Top 5 CC.AA. por contribución a la creación de empleo (2023).

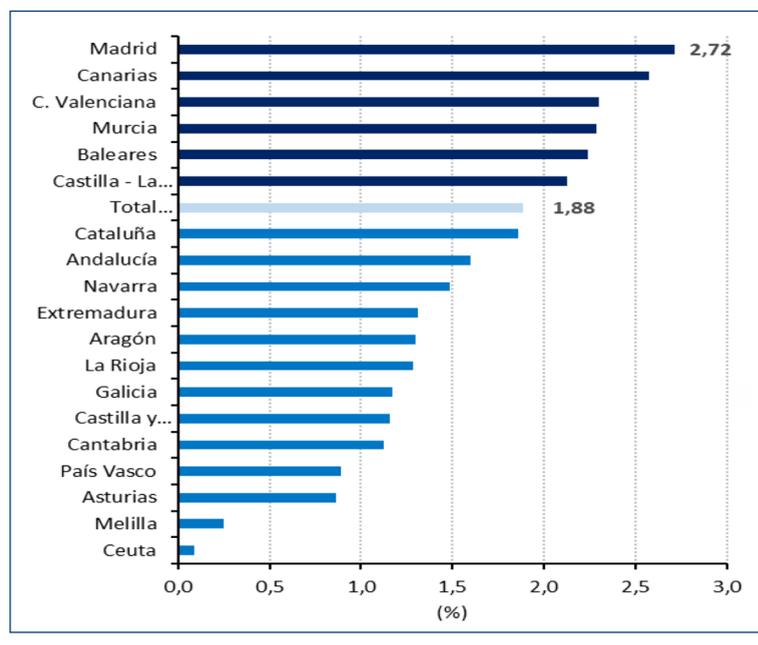
Fuente: Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones.

De este modo, 5 CC.AA. acumularon el 71% de la creación de empleo en España en 2023. Además, recordemos que Madrid y Cataluña cuentan con salarios más altos frente a la media española.

Tal y como muestran los cuadros 25 y 26 (ver página siguiente), este desempeño en cuanto a la creación del empleo en 2023 por parte de dichas regiones no es casualidad, sino que se trata de las regiones que desde hace más de una década (recuperación tras la gran crisis financiera) lideran el crecimiento de empleo en España

(por encima de la media del país).

Esta concentración del empleo en regiones concretas tiene, tal y como veremos más adelante, un claro impacto en las dinámicas del sector de la vivienda, en tanto que supone un polo de atracción fundamental para el aumento de la población (inmigrantes extranjeros y movimientos migratorios entre CC.AA.) en dichas regiones, lo que a su vez impulsa la demanda de vivienda, apoyando un mayor número de transacciones inmobiliarias y tensionando en ocasiones los precios.

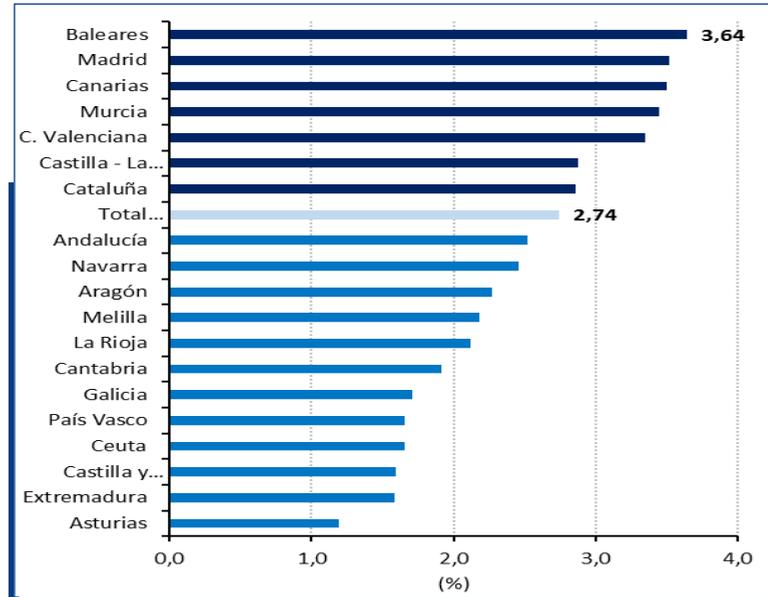


Cuadro 25. Media crecimiento 2019-2023 de afiliados a la Seguridad Social por CC.AA.

Fuente: Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones.



Cuadro 26. TACC  
2013-2023 de  
afiliados a la  
Seguridad Social por  
CC.AA.



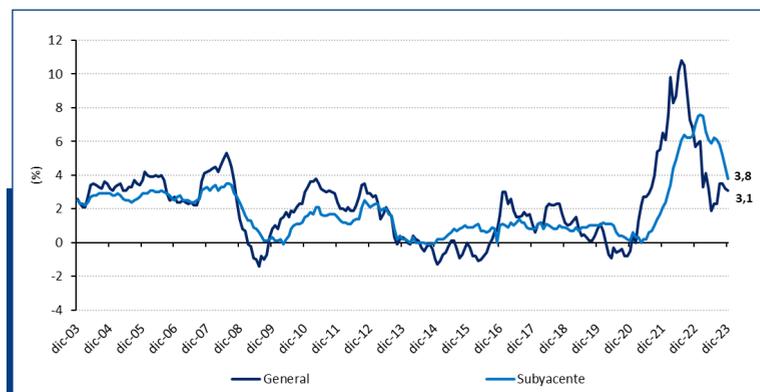
Fuente: Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones.

## 2.2. INFLACIÓN.

Los grandes confinamientos domiciliarios fueron una medida tan drástica como comúnmente empleada de forma global para tratar de frenar y controlar la pandemia de Covid-19 durante el año 2020. Los confinamientos supusieron la paralización de numerosas industrias, especialmente las manufactureras y los servicios. Con la cotidianamente denominada "vuelta a la normalidad", la reactivación económica y laboral, así como la recuperación del

estilo de vida habitual de la población, supuso la aparición de numerosos cuellos de botella en múltiples industrias, fruto de una recuperación sólida de la demanda (y reforzada por el ahorro acumulado durante los confinamientos) que sobrepasaba una oferta limitada (restricciones Covid-19, escasez de inventarios, infra inversión y tensiones añadidas como coste energético, escasez de mano de obra en determinados sectores, etc.).

**Cuadro 27.**  
**Evolución histórica**  
**de la inflación en**  
**España (mensual:**  
**2003-2023).**



Fuente: INE.

Además de la inflación generada a lo largo de 2021 por la recuperación de la actividad tras la pandemia, 2022 estuvo marcado por el estallido de la Guerra en Ucrania (24 de febrero de 2022). El lamentable conflicto bélico conllevó unas **repercusiones económicas** entre las que destacaron fundamentalmente la generación de un **shock en el mercado energético y de alimentos**, generando así **nuevas tensiones inflacionistas**.

A lo largo de 2023, la inflación ha continuado sostenidamente por encima del objetivo del 2% que manejan los bancos centrales, como consecuencia de los **efectos inflacionistas de segunda ronda**, como el **incremento de salarios de los trabajadores**. No obstante, **tras los repuntes máximos** alcanzados en 3T22 (en tasa general) y en

1T23 (en tasa subyacente), la inflación ha emprendido la **senda de la moderación, empujada por la política monetaria restrictiva de los bancos centrales** hasta que los precios converjan con el objetivo mencionado previamente.

En este sentido, tras un IPC general en España que cerró los ejercicios 2021 con un incremento interanual del +6,5%, un 2022 con un aumento del +5,7%, y un +3,1% en 2023, los **principales organismos económicos internacionales apuntan que**, a pesar de la moderación reciente, **no será hasta 2025 cuando los precios alcancen los objetivos de los bancos centrales**.

% 2021	2022	2023	CE (ene-24)		OCDE (feb-24)		FMI (oct-23)		
			2024e	2025e	2024e	2025e	2024e	2025e	
España	6,5	5,7	3,1	3,2	2,1	3,3	2,5	3,9	2,1
Eurozona	5,0	9,2	2,9	2,7	2,2	2,6	2,2	3,3	2,2
EE.UU.	7,0	6,5	3,4	n.r.	n.r.	2,2	2,0	2,8	2,4

Cuadro 28. Previsiones de inflación (2024-2025).

Fuente: AFI, Comisión Europea, OCDE, Fondo Monetario Internacional.

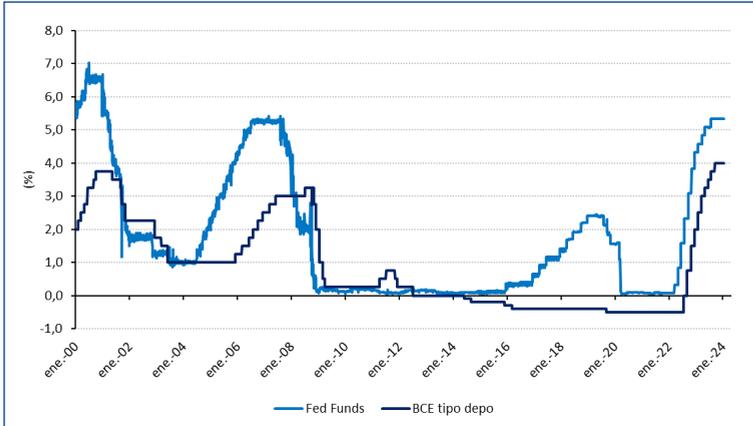
En este sentido, cabe recordar que **la senda desinflacionista discurre ante un fondo de ciclo económico más sólido de lo que cabría esperar**, toda vez que podría encontrar **nuevos baches**

**derivados de otros conflictos geopolíticos** (conflicto bélico Israel-Hamás, ataques a barcos mercantes en el Mar Rojo; 30% del volumen de contenedores a nivel global pasa por el Canal de Suez).

### 2.3. ENTORNO DE TIPOS Y ENCARECIMIENTO DE HIPOTECAS.

El mencionado **entorno de inflación generó una rápida reacción por parte de los bancos centrales cuya prioridad absoluta fue tratar de controlar los precios ante su fulgurante incremento**, impidiendo que la generación de un efecto “bola de nieve” a través de los impactos de segunda ronda condujera a una espiral inflacionista a un plazo más largo. Con ello, **se puso fin a una era de política monetaria basada en tipos de interés cero y “barra libre de liquidez”**.

De este modo, **los bancos centrales iniciaron en 2022** (Reserva Federal en marzo de 2022 en EE.UU.; Banco Central Europeo en julio de 2022 en Europa) **el proceso de subida de tipos de interés hasta niveles restrictivos del 5,25%-5,50% en EE.UU. y del 4,0% en Europa** (tipo de depósito). Cabe mencionar que han supuesto las subidas de tipos más agresivas/rápidas de la historia reciente.



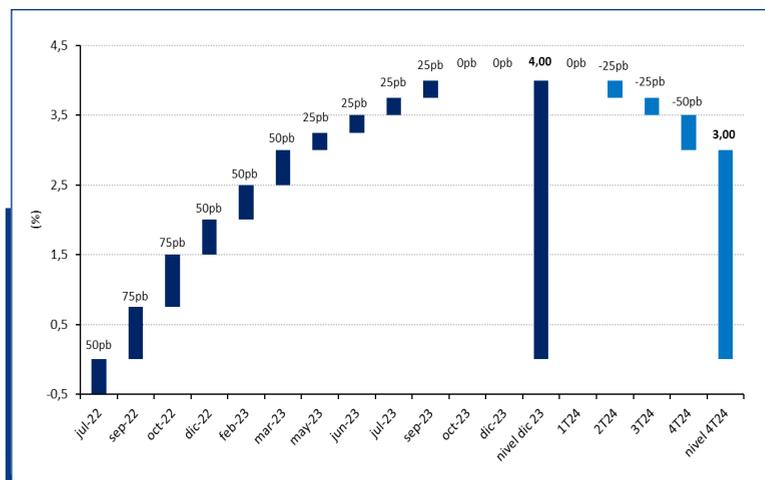
Cuadro 29. Tipos de intervención en EE.UU. y Eurozona.

Fuente: Banco Central Europeo, Fed y Bloomberg.

Si bien el techo de tipos de interés parece haberse alcanzado, los bancos centrales mantienen un discurso “data-dependiente” (mencionado control de la inflación) respecto al inicio de

las bajadas de tipos, con el fin de emprender el camino a la normalización de la política monetaria, hacia un entorno menos restrictivo que converja con el objetivo de precios del 2%.

Cuadro 30. Subidas de tipos por parte del BCE y expectativas de bajadas por parte del mercado\*.

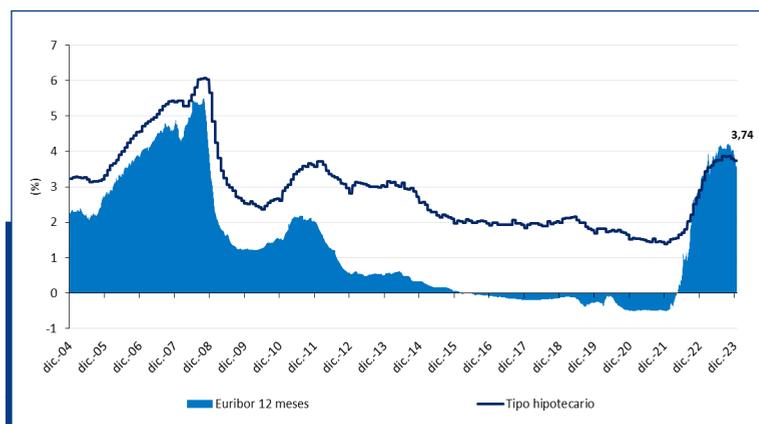


Fuente: Banco Central Europeo y Bloomberg. \*Expectativas de consenso a marzo 2024.

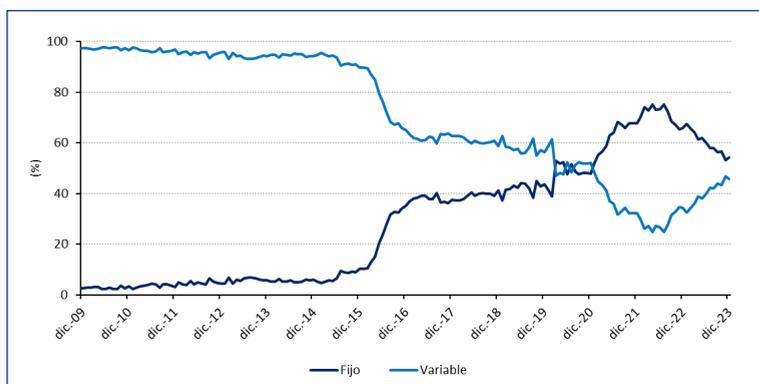
En este sentido, el consenso de mercado actualmente apunta a que la primera bajada de tipos por parte del BCE tendrá lugar en junio de 2024 (25 pbs.; 87%

de probabilidad a 22 de abril de 2024). A esta bajada le seguirían 3 más en 2024 (de 25 pbs. cada una), hasta cerrar el tipo de depósito en el 3,0% en 2024.

Cuadro 31. Evolución tipos de interés: Euríbor 12M y tipo hipotecario en España (2003-2023).



Fuente: INE.



Fuente: INE.

Cuadro 32. Evolución del porcentaje de hipotecas constituidas por tipo de interés en España.

Las subidas de tipos de interés llevadas a cabo por el BCE para combatir la elevada inflación han supuesto un encarecimiento del

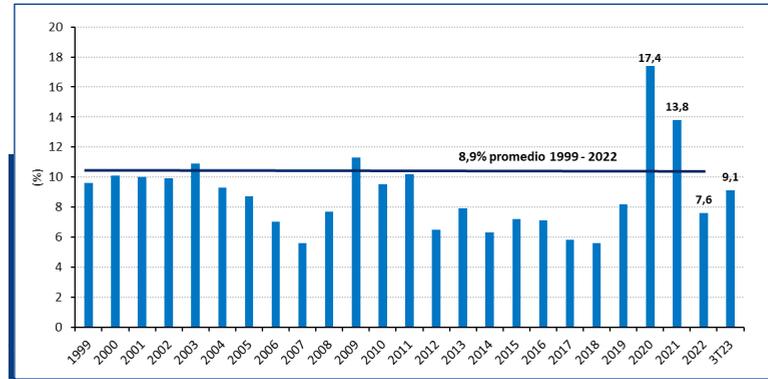
crédito hipotecario (pasando de tipos mínimos hipotecarios del 1,38% en diciembre 2021, a niveles en torno al 4,0% en



la actualidad), poniendo fin al largo ciclo anterior de bajos tipos de interés y financiación hipotecaria barata (lo cual fue aprovechado para firmar hasta cerca del 75% de las nuevas hipotecas a tipo fijo antes de la primera subida de tipos en 2022).

Por su parte, el encarecimiento de las hipotecas unido al entorno de elevada inflación ha impactado negativamente sobre la renta disponible de los hogares y el ahorro acumulado durante la pandemia.

Cuadro 33. Tasa ahorro anual de los hogares (% renta disponible bruta).



Fuente: INE.



Cuadro 34. Tasa ahorro trimestral de los hogares (% renta disponible bruta corregido de efectos estacionales y de calendario).

Fuente: INE.

## 2.4. IMPLICACIONES DEL ENTORNO MACRO SOBRE EL SECTOR DE LA VIVIENDA.

Tras la exposición general del **entorno macro actual**, procedemos a realizar una serie de consideraciones sobre las **implicaciones que puedan derivarse en el sector de la vivienda** en nuestro país.

- **Empleo y crecimiento económico continuarán dando soporte a la demanda.**

En primer lugar, a pesar de cierta moderación en el crecimiento económico y el ritmo de creación de empleo, ambos factores continuarán impulsando la demanda y absorción de oferta de vivienda. Por su parte, la **mejora de salarios** (efecto de segunda ronda dado el entorno de inflación) **permiten sostener subidas o mantenimiento de los precios** de alquileres o compraventas.

- **El dinamismo laboral y su asimetría.** Si bien las estimaciones del Banco de España apuntan a que la creación de empleo y la reducción de la tasa de paro se mantendrán a corto y medio plazo, cabe destacar la asimetría geográfica de la creación de

empleo. En este sentido, **en la actualidad, 5 CC.AA. generan más del 70% del nuevo empleo del país** (destacando Madrid con el 24% del total). Las **regiones que más empleo generan** registran mayor crecimiento demográfico y **dinamizan el mercado inmobiliario**. No obstante, consecuencia de una mayor demanda, exigen mayor oferta de vivienda, pudiendo generar tensiones en los precios de la vivienda.

- **El entorno de inflación y tipos incide en la tasa de ahorro de los hogares.** Tras la acumulación de ahorro durante la pandemia, el entorno de inflación y las subidas de tipos de interés han **impactado negativamente en la renta disponible** y provocado el consumo del ahorro acumulado. A pesar de ello, con el **impacto positivo de la subida de salarios**, la tasa de ahorro de los hogares regresa a niveles del entorno del promedio histórico.

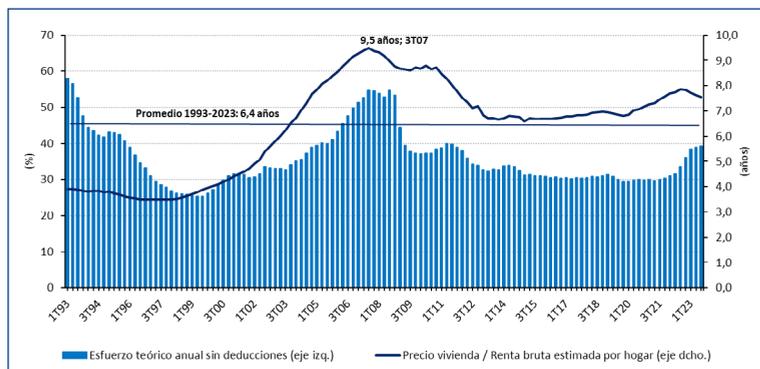
- **Las subidas de tipos han supuesto el fin de la financiación hipotecaria barata.** Las subidas de tipos llevadas a cabo por el BCE para controlar

el entorno de inflación han supuesto el **encarecimiento de las hipotecas**. Este hecho, junto a la propia inflación, ha provocado una **erosión de dos de los factores que han impulsado la demanda** durante uno de los mejores momentos transaccionales de la historia del mercado de vivienda en España (ver [apartado 4](#) del presente informe): 1) ahorro acumulado, y; 2) financiación barata.

- **La inflación y el encarecimiento hipotecario han impactado en la accesibilidad de la vivienda.** Concretamente, cabe destacar

dos vertientes: 1) el incremento de las tasas de esfuerzo, y; 2) el cambio del perfil del comprador de vivienda.

- **Las tasas de esfuerzo se sitúan en niveles por encima del promedio histórico.** El encarecimiento de las hipotecas junto al entorno de inflación, y teniendo en cuenta además el aumento del precio de la vivienda (ver [apartado 4](#) del presente informe), han supuesto un incremento de las tasas de esfuerzo de los hogares para la compra de vivienda.



Cuadro 35. Evolución histórica del esfuerzo de los hogares para la compra de vivienda.

Fuente: Banco de España.

Así, tras la pandemia, de acuerdo con los datos del Banco de España, durante 2022 llegó a incrementarse en aproximadamente un

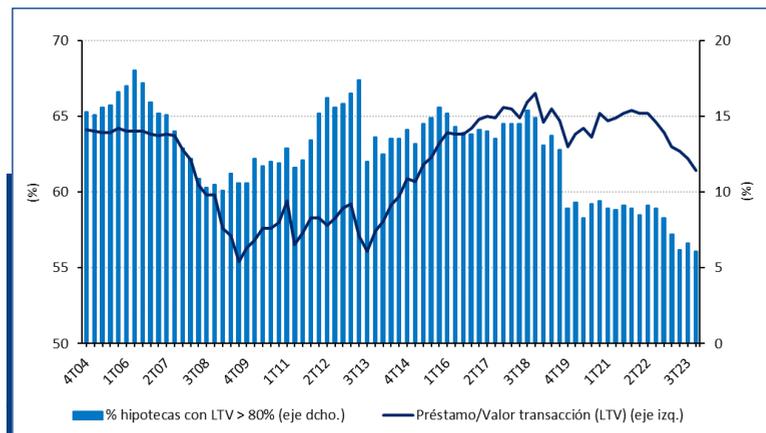
año la ratio de esfuerzo para la compra de una vivienda (calculada como el precio de la vivienda libre entre la renta bruta estimada por hogar

mediano), pasando del entorno de 7 años a 8 a finales de 2022. Por su parte, el esfuerzo teórico anual sin deducciones ha pasado de niveles del 30% a finales de 2020 al entorno del 40% a finales de 2023. **Ambas medidas de accesibilidad se sitúan por encima del promedio de los últimos 20 años (6,4 años y 36% de esfuerzo)** contando aún con margen hasta los máximos registrados de forma previa al estallido de la gran crisis financiera (9,5 años y 55% de esfuerzo).

- **Cambio en el perfil del comprador de vivienda tras las subidas de tipos.** El impacto del aumento de los tipos de interés sobre las ratios de accesibilidad a la vivienda es especialmente evidente en el incremento

del **esfuerzo teórico** anual sin deducciones, en tanto que este se calcula con el importe bruto de las cuotas a pagar por el hogar mediano, en el primer año tras la adquisición de una vivienda tipo financiada con un préstamo estándar por el 80% del valor del piso, en porcentaje de la renta anual disponible del hogar. Esto a su vez ha supuesto un **efecto de expulsión de un número de hogares del mercado hipotecario**, al no cumplir con las ratios de solvencia exigidas por los bancos para la concesión de crédito hipotecario (esfuerzo máximo del 35-40%). Este efecto a su vez implica una **mayor demanda en el mercado de alquiler por parte de estos hogares.**

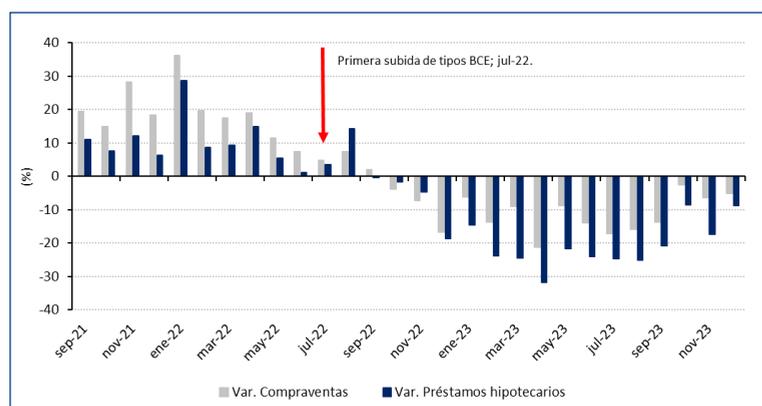
Cuadro 36.  
Evolución del nivel de apalancamiento hipotecario.



Fuente: Banco de España.

Consecuentemente, se produce un **cambio en el perfil del comprador de vivienda**, más desapalancado y con mayor nivel de recursos propios para la adquisición de inmuebles. De

este modo, tal y como muestra el siguiente cuadro, tras las subidas de tipos de interés, el descenso del crédito hipotecario ha sido superior al de las compraventas de vivienda.



Cuadro 37. Variación interanual de las compraventas de vivienda y nº de operaciones de hipotecas.

Fuente: Consejo General del Notariado.

- Las bajadas de tipos proyectadas tendrán un efecto positivo en el sector de la vivienda.** Si bien las positivas perspectivas en cuanto a crecimiento económico y creación de empleo deberían dar soporte a la demanda de vivienda, el entorno de inflación, junto al encarecimiento de las hipotecas y el incremento de las **tasas de esfuerzo** para la adquisición de vivienda **actúan como contrapeso**. Por ello, la relajación de la política monetaria restrictiva supondrá la moderación

del coste hipotecario, devolviendo hogares al mercado de la compraventa.



## 3. Entorno demográfico e implicaciones.

Analizar el sector de la vivienda en un entorno geográfico determinado implica inevitablemente **analizar la demografía** de dicho entorno. En tanto que la vivienda constituye una necesidad básica, ésta tiene una **estrecha y lógica relación con el entorno demográfico** y los hábitos de las poblaciones.

Con el objetivo de sintetizar el análisis del entorno demográfico y sus implicaciones en el mercado de la vivienda actual en España, en este apartado desarrollaremos dos ideas principales que

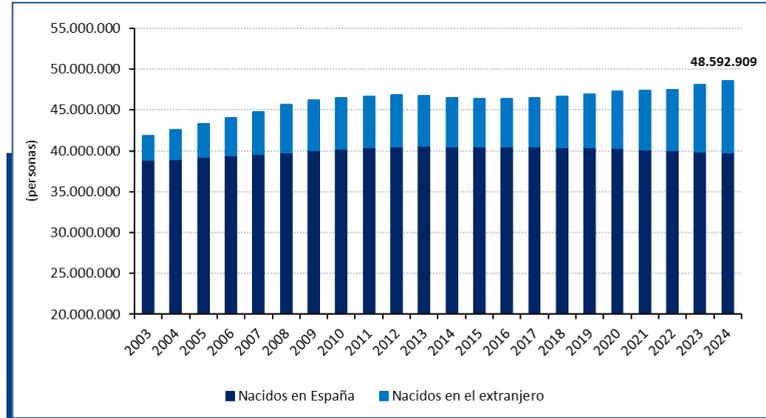
consideramos condicionan el sector: **1) población, creación de hogares y crecimiento vegetativo negativo, y; 2) la inmigración y su concentración geográfica.**

### 3.1. POBLACIÓN, CREACIÓN DE HOGARES Y CRECIMIENTO VEGETATIVO NEGATIVO DE LA POBLACIÓN ESPAÑOLA.

De acuerdo con la Estadística Continua de Población (ECP) del INE, a **enero de 2024** España contaba con una **población**

**residente de 48.592.909 personas**, tras un **fuerte incremento** en el último bienio superior al millón de personas.

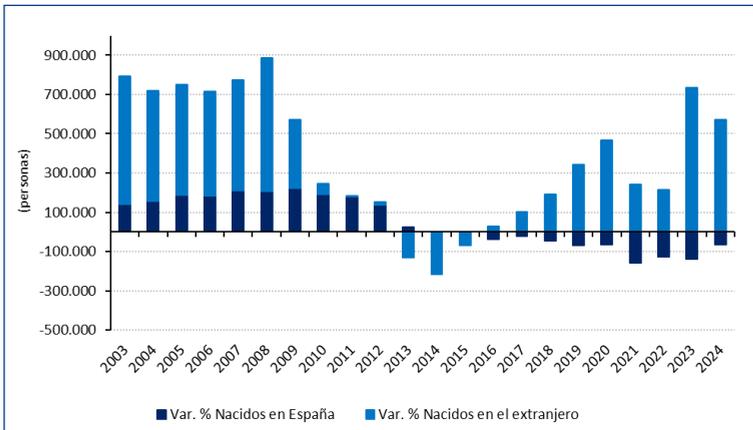
**Cuadro 38.**  
 Evolución de la  
 población española  
 residente.



Fuente: INE.

Tal y como muestran los cuadros 38 y 39, el crecimiento actual de la población española se explica en su totalidad por el incremento de la población extranjera (nacidos en el extranjero). En este

sentido, la población española residente nacida en España comenzó a reducirse de forma ininterrumpida desde el año 2014 (desde 40.542.974 personas hasta 39.817.696 en la actualidad).



**Cuadro 39.** Variación  
 anual de la población  
 española residente.

Fuente: INE.

De este modo, en 2015 por primera vez España presentó

crecimiento vegetativo negativo, esto es, la diferencia negativa entre

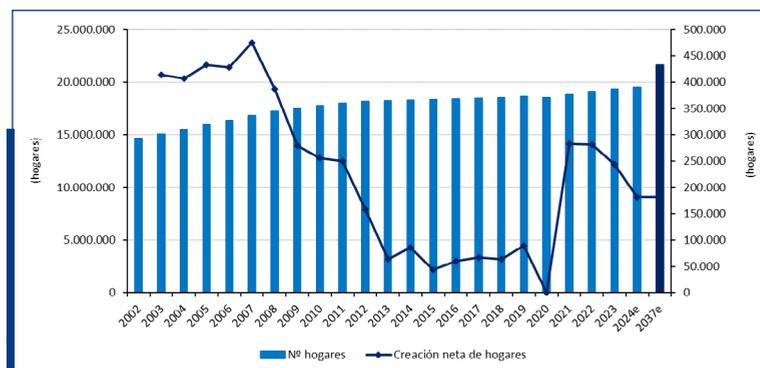
nacimientos de madres residentes en España y defunciones de residentes en el país. Desde entonces, el **saldo vegetativo negativo se ha mantenido todos los años** (a excepción del 2016; saldo positivo de 503).

Por su parte, la **población nacida en el extranjero**, cuyo flujo se redujo significativamente durante la gran crisis financiera (elevado nivel de paro en España), **ha vuelto a crecer desde 2018**, y **en especial en el último bienio** (niveles por encima del medio millón de personas, los cuales

no se registraban desde antes de la gran crisis financiera).

Llegados a este punto, respecto a la **demanda de vivienda**, cabe distinguir entre: **1) demanda potencial**, relacionada fundamentalmente con factores demográficos y que permite extraer tendencias a medio y largo plazo, y; **2) demanda efectiva**, relacionada con factores más coyunturales como la situación del mercado laboral, el acceso al crédito o el precio de la vivienda, definiendo situaciones a corto y medio plazo.

Cuadro 40. Número y creación neta de hogares.



Fuente: INE. \*El dato de creación neta de hogares correspondiente al ejercicio 2020 no aplica dada la conciliación de datos históricos de la Encuesta Continua de Hogares (datos hasta 2020) y la Encuesta Continua de Población (datos hasta 1 enero de 2024).

En relación con la demanda potencial, el INE publica cada dos años su "Proyección de Hogares", en la que trata de reflejar las tendencias demográficas actuales

a 15 años sobre el número de hogares. De acuerdo con la última proyección (2022-2037), el número de hogares residentes en España se incrementaría en 2.735.555 (un

+14,5%) entre 2022 y 2037, a un ritmo de unos 182.370 nuevos

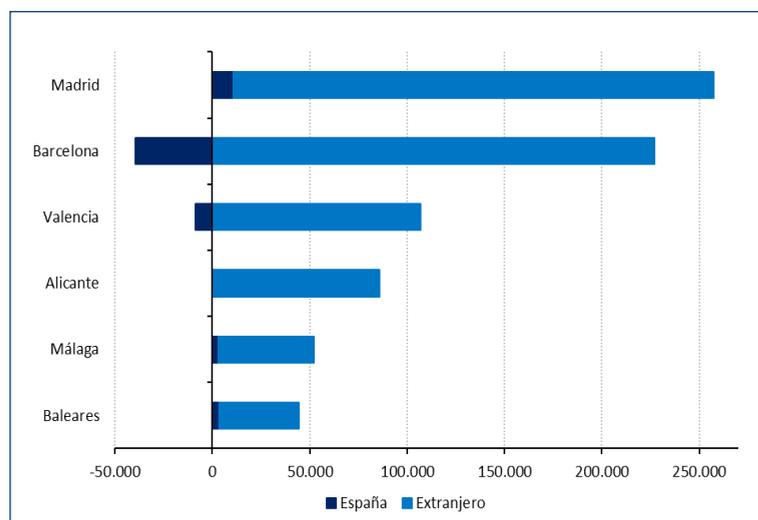
hogares al año, e impulsados por la inmigración extranjera.

### 3.2. LA INMIGRACIÓN Y SU CONCENTRACIÓN GEOGRÁFICA.

Tal y como hemos repasado, el crecimiento actual de la población española está explicado por la inmigración extranjera. Dicha inmigración extranjera presenta un perfil en edad de trabajar (cerca del 80%). Además, atendiendo a los datos de la Encuesta de Población Activa del INE, los extranjeros presentan una tasa de actividad significativamente más elevada que los nacionales (69,4%

de los extranjeros frente al 56,7% de los nacionales en la actualidad).

En este sentido, cabe esperar que la dispersión geográfica del crecimiento poblacional, el cual está impulsado por una inmigración extranjera en edad de trabajar y con una elevada tasa de actividad, se concentre en las regiones que mayor dinamismo laboral registran.



Cuadro 41. Top 6 provincias con mayor crecimiento de población (2022-2024) según lugar de nacimiento.

Fuente: INE.

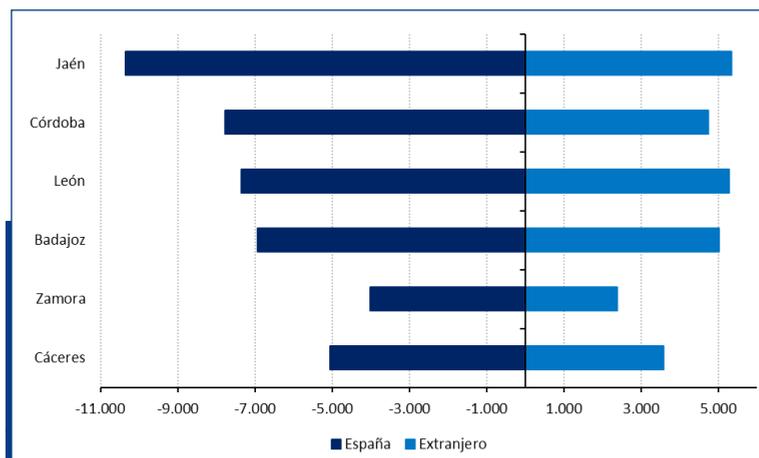
De este modo, el Cuadro 41 muestra las provincias que más han crecido demográficamente en el último bienio. Madrid se sitúa a la cabeza del crecimiento demográfico actual, representando en torno al 23% del mismo, seguida por Barcelona con el 17%. En total, dos tercios del crecimiento demográfico se acumulan en 6 provincias.

[subapartado 2.1.2.](#) del presente informe, las regiones que más crecen demográficamente coinciden con las que más nuevo empleo generan.

Recordemos que Madrid, Cataluña (fundamentalmente Barcelona), Andalucía (liderada por Málaga y Sevilla) y C. Valenciana concentraron el 65% de la creación de empleo en 2023.

Tal y como repasamos en el

Cuadro 42. Top 6 provincias con menor crecimiento de población (2022-2024) según lugar de nacimiento.



Fuente: INE.

### 3.3. IMPLICACIONES DEL ENTORNO DEMOGRÁFICO SOBRE EL SECTOR DE LA VIVIENDA.

Tras la exposición general del entorno demográfico actual, procedemos a realizar

una serie de consideraciones sobre las implicaciones que se derivan en el sector de la



vivienda en nuestro país.

- **España presenta crecimiento vegetativo negativo.** Desde 2015 España presenta **saldo vegetativo negativo**, lo que supone que el **crecimiento demográfico del país está condicionado por la recepción de población extranjera.**
- **Las proyecciones de población a futuro arrojan un ritmo de creación de hogares medio del entorno de los 180.000 anuales durante los próximos 15 años.** A priori, y teniendo en cuenta que el stock acumulado actual de vivienda nueva es producto desfasado de difícil absorción, la producción de vivienda nueva a futuro debería tender hacia la cifra de creación de hogares, algo que como veremos en el [apartado 5](#) del presente informe, por el momento no se está produciendo, generando un **desequilibrio entre oferta y demanda.**
- **La inmigración extranjera no se dispersa homogéneamente por el territorio, sino que se concentra en las regiones de mayor actividad laboral.** En tanto que el 80% de la inmigración extranjera se encuentra en edad de trabajar y presenta una elevada tasa de

actividad, es lógico que esta población se asiente en las regiones que mayor dinamismo laboral registran. De este modo, **las regiones que más crecen demográficamente coinciden con las que más nuevo empleo generan.** Igualmente, tal y como mencionamos en el siguiente apartado del informe, el perfil concreto de los extranjeros determina a su vez ciertas tendencias en cuanto a las ubicaciones escogidas y el régimen de tenencia de la vivienda (propiedad o alquiler).



## 4. Evolución de transacciones y precios.

### 4.1. TRANSACCIONES.

La pandemia de Covid-19 interrumpió la senda de recuperación transaccional en el sector de la vivienda iniciada en 2014 en España, tras tocar mínimos en 2013, y dejando atrás la enorme corrección en el sector derivada de la gran crisis financiera. De este modo, tras 5 ejercicios de incrementos en las transacciones, en 2018 y 2019 las cifras totales de transacciones inmobiliarias de vivienda se quedaron a las puertas de alcanzar las 600.000.

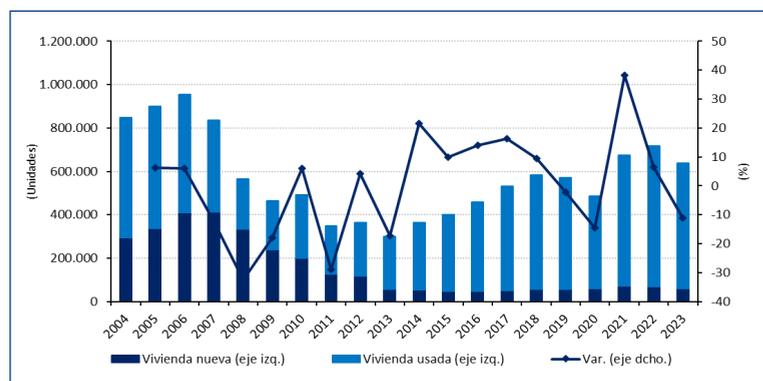
Si bien en el año 2020 tuvo lugar una corrección del -14,5% en el número de transacciones, la pandemia, y especialmente los confinamientos, devolvieron a la consciencia de la población la importancia del hogar de residencia, reforzada además por otros efectos derivados como el teletrabajo o la necesidad de mayor espacio y mejoras

de condiciones de higiene y/o habitabilidad. Como resultado, e impulsado además por un entorno de creación de empleo, ahorro acumulado, demanda embalsada y financiación hipotecaria barata ante el entorno de "tipos cero", 2021 y 2022 resultaron ejercicios extraordinarios desde el punto de vista transaccional, superando las 700.000 operaciones en 2022.

## Transacciones se moderan frente a un 2022 extraordinario...

Sin embargo, desde el 4º trimestre de 2022 se ha producido una corrección en el mercado de la vivienda, tras el inicio de las

subidas de tipos por parte del BCE en julio de 2022, el encarecimiento de las hipotecas, el contexto de inflación, y el aumento de las ratios de accesibilidad a la vivienda y esfuerzo.



Cuadro 43. Evolución de las transacciones inmobiliarias de vivienda en España (2004-2023).

Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

De este modo, en 2023 se ha registrado un descenso del -11,0% vs 2022 en el número de transacciones de vivienda en España de acuerdo con los datos del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. La corrección es muy similar tanto en la vivienda nueva (-11,4%) como en la usada (-11,0%), algo que no suele ser habitual como consecuencia de los calendarios de producción y entrega, así como la evolución del stock en el caso de la vivienda nueva. No obstante, cabe puntualizar que

la proporción de transacciones de vivienda nueva sobre el total se sitúa en mínimos históricos (9,4% del total de transacciones en 2023, frente a un promedio histórico del 25,6%, destacando los ejercicios 2008 y 2009 cuando las transacciones de vivienda nueva se situaron por encima del 50% del total), condicionada por la escasez de oferta actual.

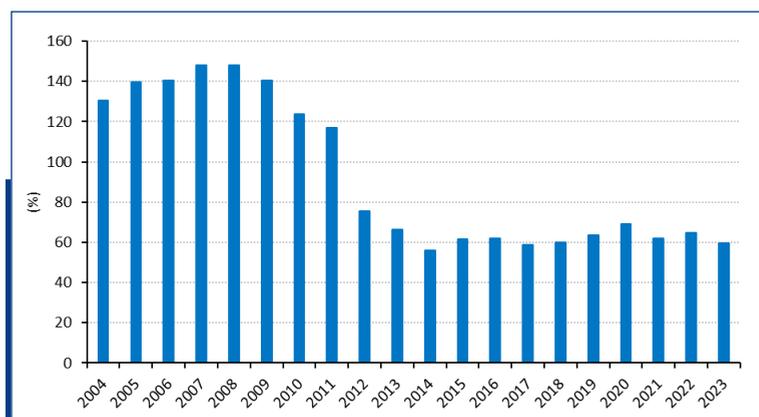
La mencionada corrección del mercado transaccional está resultando menor de lo que cabría esperar, en tanto que el número

total de transacciones continúa siendo elevado, situándose por encima de los niveles de 2019.

Consideramos que **esta resiliencia** del sector responde a dos factores; 1) el perfil menos

apalancado de la demanda, y; 2) la elevada proporción de demanda extranjera. Además, cabe señalar la correlación positiva existente entre las compraventas realizadas por extranjeros y las compraventas realizadas al contado.

Cuadro 44.  
Hipotecas sobre transacciones (2004-2023).

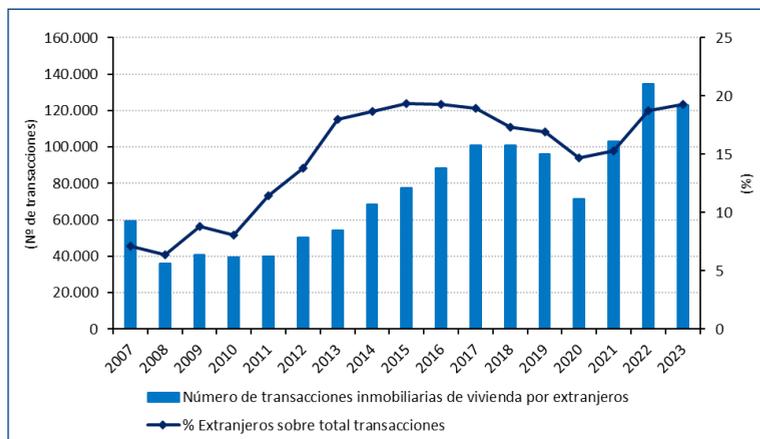


Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible e INE.

En cuanto al **perfil menos apalancado de la demanda**, ya en el **apartado 2** del informe mencionamos el cambio en el perfil del comprador de vivienda tras las subidas de tipos. En este sentido, **mientras las compraventas de vivienda descendieron un -11,0% en 2023, las hipotecas** constituidas sobre viviendas **lo hicieron en un -17,8%**. Con ello, la ratio de hipotecas sobre transacciones de viviendas se sitúa en niveles del 60% (frente a un promedio del 92% de los últimos 20 años).

**...con la demanda extranjera en máximos históricos...**

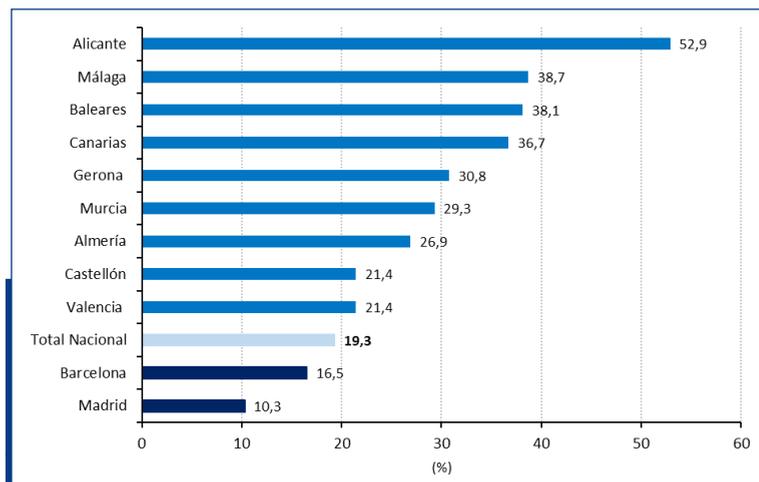
Por su parte, la **demanda de vivienda por parte de extranjeros** (residentes y no residentes) **se sitúa en máximos históricos** en términos relativos, representando en torno al **20% del total de transacciones inmobiliarias de viviendas realizadas en España** (frente a una media histórica 2007-2023 del 14,8%), y superando desde 2021 la cifra de 100.000 transacciones anuales.



Cuadro 45. Evolución de las transacciones inmobiliarias de vivienda realizadas por extranjeros (residentes y no residentes) en España.

Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

Cuadro 46. Principales provincias por proporción de extranjeros sobre el total de transacciones de vivienda (2023).



Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

Cabe destacar que la demanda de vivienda por parte de los extranjeros continúa concentrándose en las principales áreas turísticas y vacacionales del país. En este sentido, el perfil de los extranjeros que

compran vivienda en España continúa mostrando un sesgo turístico (segundas residencias vacacionales), si bien en numerosas ocasiones se trata de población que se establece en nuestro país en edad de



**jubilación** (mayor capacidad económica), e incluso jóvenes extranjeros a los que el auge del teletrabajo les permite establecer su residencia sin restricciones geográficas, buscando en ambos casos destinos de sol y playa.

**Estos datos y perfil contrastan con el hecho analizado en el apartado 1.3 del presente informe, en el que se hacía referencia a que más del 60% de los hogares de nacionalidad extranjera vive de alquiler en España. El perfil de extranjero dentro de esta estadística es el de aquel en edad de trabajar que se establece por motivos laborales y, con menor poder adquisitivo, dentro de las principales regiones generadoras de empleo.**

Teniendo en cuenta estas consideraciones sobre el perfil de los extranjeros, observamos, tal y como muestra el cuadro 46, cómo las provincias que concentran la mayor proporción del número de compraventas de vivienda por parte de extranjeros son regiones típicamente turísticas vacacionales, mientras que

las provincias que concentran la generación de empleo (especialmente Madrid) presentan una menor proporción de extranjeros sobre el total de las transacciones de vivienda.

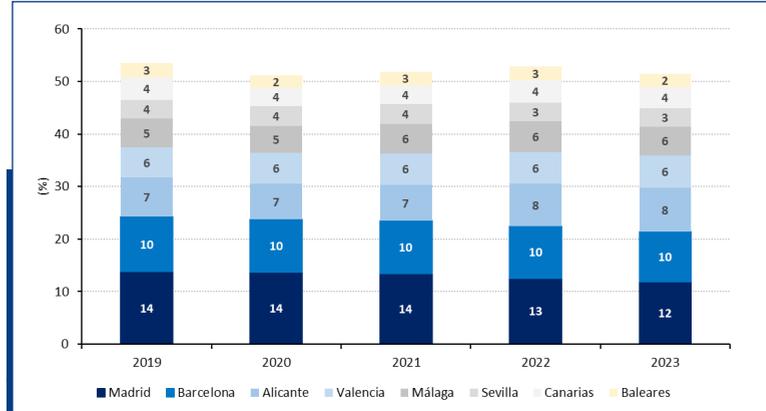
---

### **...y una predecible concentración geográfica.**

Creación de empleo, demografía y el perfil de la demanda extranjera son los ingredientes que dan como resultado el predecible cóctel acerca de la concentración geográfica de las transacciones de vivienda en España.

De este modo, **Madrid, Barcelona, Alicante, Valencia, Málaga, Sevilla y ambos archipiélagos, concentran desde hace años más del 50% de las transacciones de vivienda en España**, en línea con el dinamismo en cuanto a generación de empleo y el crecimiento demográfico de dichas regiones.

Cuadro 47. Peso del total de transacciones inmobiliarias de viviendas por región.

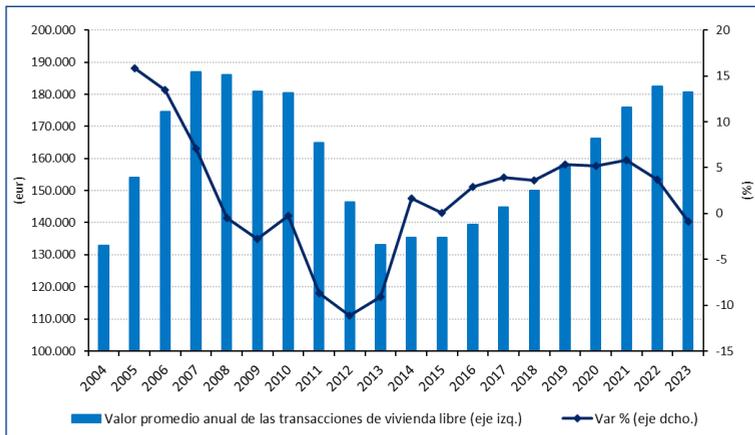


Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

## 4.2. PRECIOS.

Respecto a los precios de las transacciones inmobiliarias de vivienda, las estadísticas del Ministerio de Transportes y

Movilidad Sostenible recogen el valor medio de las transacciones inmobiliarias de vivienda libre (no incluyendo la protegida).



Cuadro 48. Promedio anual del valor medio de las transacciones inmobiliarias de vivienda libre en España (2004-2023).

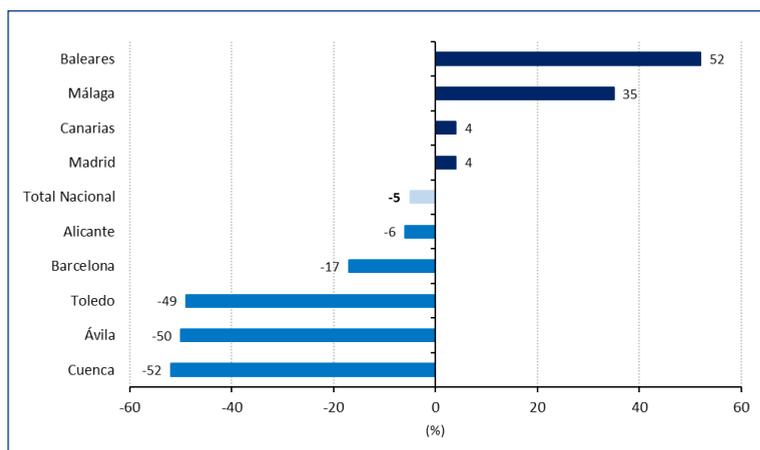
Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

En términos nacionales, el valor medio de las transacciones inmobiliarias de vivienda libre se sitúa ya en niveles cercanos a los registrados antes de la gran crisis financiera de 2008, quedando en el promedio de 2023 un -3,4% por debajo del valor promedio de las transacciones alcanzado durante 2007.

A pesar de ello, tras prácticamente una década de recuperación en los precios desde los mínimos registrados en el año 2013, en 2023 se produjo una ligera corrección en el valor de las transacciones de vivienda libre (-0,9% vs 2022). No obstante, la corrección en precios es significativamente menor a la de transacciones, debido fundamentalmente

(tal y como mostraremos más adelante) a la escasez de oferta (especialmente en vivienda nueva).

Igualmente, la evolución de precios muestra una clara desigualdad por regiones, con provincias en las que se ha superado significativamente los valores previos a la gran crisis financiera (como el caso de Baleares y Málaga), y otras en las que, por el contrario, aún quedan muy alejadas de las cotas máximas alcanzadas durante los años 2007-2008 (como en el caso de Cuenca, Ávila o Toledo, donde el valor medio de las transacciones de vivienda libre se sitúa aún en la mitad de los máximos alcanzado antes de la gran crisis financiera).



Cuadro 49. Valor medio de las transacciones inmobiliarias de vivienda libre (variación trimestral en 4T23 vs máximo trimestral registrado previo a la gran crisis financiera).

Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.



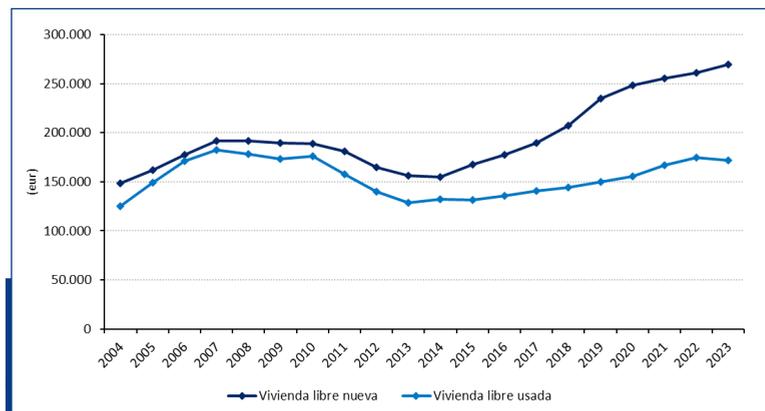
Sin duda, esta **evolución desigual de los precios** entre regiones está condicionada por los factores ya analizados previamente en cuanto a creación de empleo, crecimiento demográfico y tendencias relativas a la demanda extranjera, si bien consideramos que el factor determinante es el **desequilibrio existente entre la oferta y la demanda de vivienda en cada región.**

Por último, en este apartado debemos mencionar la **evolución de los precios de la vivienda libre nueva**, la cual desde 2015 ha mostrado un crecimiento diferencial en el valor medio de las transacciones frente a la vivienda libre usada.

De este modo, en **términos nacionales**, mientras que el promedio del **valor de las transacciones de vivienda libre usada se situó en 2023 un -5,8% por debajo de los máximos alcanzados en 2007**, el promedio del valor de las transacciones de **vivienda nueva se situaba en 2023 un +40,6% por encima de dichos máximos**, habiendo superado estos por primera vez en el año 2018.

Nuevamente, y tal y como ampliaremos en el [apartado 5](#) del presente informe, el **desequilibrio existente entre la oferta de vivienda nueva y la demanda** se configura como una de las principales causas del incremento en los precios de la vivienda nueva.

Cuadro 50.  
Promedio anual  
del valor medio de  
las transacciones  
inmobiliarias de  
vivienda libre nueva  
y usada en España  
(2004-2023).

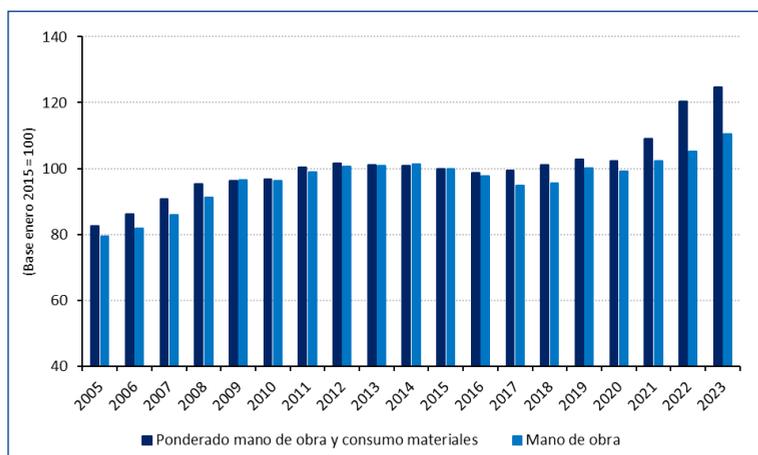


Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

No obstante, consideramos que, además de la escasez, ha existido otro factor relevante que ha condicionado la evolución del precio de la vivienda nueva en los últimos años, y que cabe esperar continuará haciéndolo: el incremento de los costes de construcción (materiales y mano de obra), el cual ha sido trasladado al producto final por parte de las constructoras y

promotoras ante la presión de los márgenes empresariales.

En cuanto a los materiales de construcción, estos han registrado significativos incrementos de precios en los últimos años como consecuencia de los cuellos de botella generados tras la pandemia y demás disrupciones en la oferta, unido al entorno de inflación general.



Cuadro 51. Índices de costes del sector de la construcción residencial (2005-2023).

Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. Base: enero 2015 = 100.

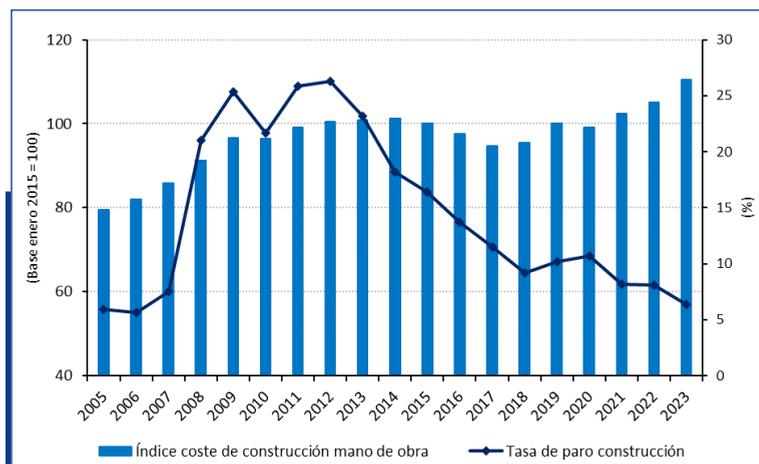
Por su parte, respecto a la **mano de obra cualificada** en el sector de la construcción, actualmente se caracteriza por su **escasez**, presentando **tasas de paro en niveles históricamente reducidos** (6,4% a cierre de 2023, frente al 11,8% de tasa de paro general). Igualmente, de acuerdo con los

datos del INE, cabe destacar el problema del **envejecimiento de la mano de obra en el sector** de la construcción (envejecimiento medio por encima de la media) lo que plantea un **desafío a medio y largo plazo en cuanto al relevo generacional de trabajadores cualificados**.

Este hecho podría continuar presionando al alza el coste de la mano de obra cualificada, si bien ante la necesidad de

esta, la industrialización de la construcción se plantea como una solución alternativa.

Cuadro 52. Tasa de paro en construcción e índice del coste de la mano de obra (2005-2023).



Fuente: INE y Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

### 4.3. ALQUILERES.

De manera previa a abordar el estado del **mercado de alquiler de vivienda en España**, cabe destacar dos aspectos referentes al mismo: 1) la oferta es esencialmente **granular**, residiendo fundamentalmente en particulares (más del 90%) a diferencia de otros países del entorno en los que la oferta institucional de vivienda en alquiler se sitúa por encima del 30% (como por ejemplo Alemania), y; 2) las **estadísticas**

más fehacientes y actualizadas del segmento de vivienda en alquiler son las elaboradas por parte de los principales portales inmobiliarios (Idealista y Fotocasa).

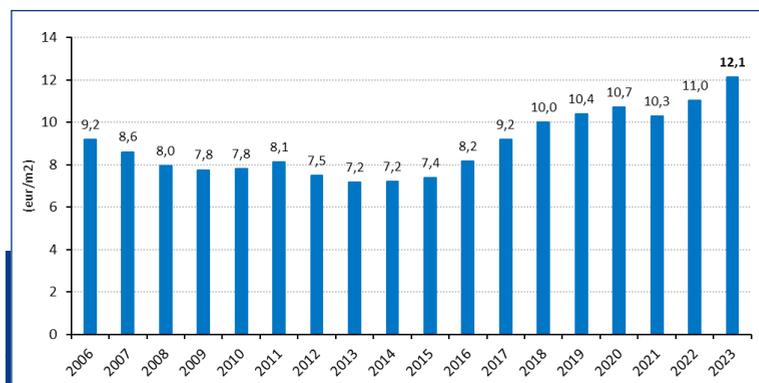
Tal y como repasamos en el [subapartado 1.3](#) del presente informe, en las dos últimas décadas se ha producido un significativo incremento en la proporción de hogares que vive en régimen de alquiler en España.

Concretamente, dicha proporción se sitúa en la actualidad en torno a niveles del 20%.

Ante esta creciente demanda y la consiguiente absorción de oferta, tal y como apuntan tanto desde Idealista<sup>6</sup> como desde Fotocasa<sup>7</sup>, el stock disponible de vivienda en alquiler se encuentra actualmente en mínimos,

sin que haya precedentes de una oferta disponible tan reducida. En consecuencia, este desequilibrio entre la oferta y la demanda de alquiler ha tensionado e impulsado los precios hasta niveles máximos históricos en términos nacionales (más de un +30% por encima de los precios de 2006).

**Cuadro 53.**  
 Evolución histórica  
 del precio medio  
 (eur/m<sup>2</sup>) de la  
 vivienda en alquiler  
 a nivel nacional  
 (2006-2023).



Fuente: Idealista.

Este fuerte incremento de los precios de alquiler contrasta con un valor de las transacciones de vivienda, que tal y como mostramos en el [apartado 4.2.](#), aún no ha recuperado en términos nacionales los niveles previos a la gran crisis financiera. De este

modo, debemos mencionar que el tensionamiento de precios en el mercado del alquiler es superior al del mercado transaccional, consecuencia fundamentalmente de la escasez de oferta.

De acuerdo con los datos

<sup>6</sup> Ver Informe "Análisis de alquiler razonable en España" de Idealista. Disponible en: <https://www.idealista.com/data/estudios-de-mercado/informe-de-alquiler-razonable-en-espana-2023/>.

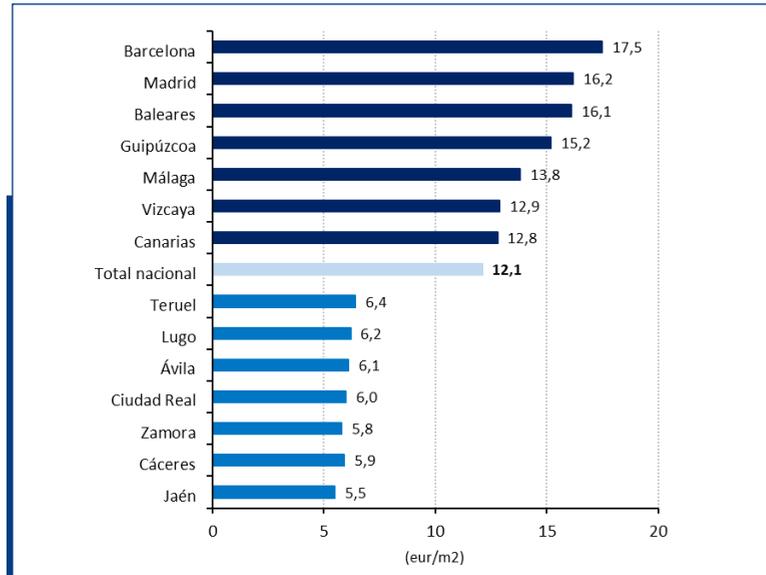
<sup>7</sup> Ver Informe "La vivienda en alquiler en España en el año 2023" de Fotocasa. Disponible en: <https://prensa.fotocasa.es/informe-la-vivienda-en-alquiler-en-2023/>.



de Idealista a cierre de 2023, las provincias con los precios de alquiler más elevados son Barcelona, Madrid y

Baleares, mientras que Jaén, Cáceres y Zamora muestran los precios más asequibles.

Cuadro 54. Precio (eur/m<sup>2</sup>) de la vivienda en alquiler por provincias (2023).



Fuente: Idealista.

Con ello, al igual que en el caso del mercado de compraventa, los precios del mercado de alquiler son un reflejo (al margen de otros factores que pueden crear tensiones en regiones específicas por el lado de la oferta, como puede ser la regulación) del dinamismo económico y la creación de empleo, así como del crecimiento demográfico.

Por último, cabe mencionar que, de acuerdo con los datos

de Idealista, todas las provincias españolas alcanzaron sus precios máximos históricos de alquiler a lo largo de 2023, salvo Asturias, Cádiz, Cantabria, Castellón, Gerona, Granada, Huelva, Pontevedra y Tarragona.



## 5. ¿Existe un problema con la vivienda en España?

En este último apartado del informe, procederemos a exponer los que, a nuestro juicio, son dos de los principales desafíos actuales dentro del sector de la vivienda en España: 1) el desequilibrio existente entre la oferta y la demanda de vivienda, tanto en el mercado transaccional como en el de alquiler, y; 2) la accesibilidad a la vivienda en los jóvenes.

Igualmente, trataremos de ofrecer las propuestas (más o menos razonables y/o realizables), que consideramos

podrían suponer iniciativas encaminadas a aliviar, aunque sea parcialmente, tales desafíos.

### 5.1. EL DESEQUILIBRIO ENTRE LA OFERTA Y LA DEMANDA DE VIVIENDA.

#### Situación y causas.

Tras todo lo expuesto en los apartados anteriores, podemos concluir que, en términos

generales, actualmente existe un desequilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda en España, el cual está provocando un tensionamiento en los precios

de la vivienda, **especialmente en el mercado del alquiler**. Igualmente, este desequilibrio entre oferta y demanda muestra sus **efectos en el mercado transaccional** a través del hecho de que **los precios se muestren mucho más resilientes** (especialmente en la vivienda de obra nueva) **que las transacciones**, a pesar de un contexto actual más desfavorable para la demanda derivado de las subidas de tipos y encarecimiento de las hipotecas.

Consideramos que el **principal motivo** que está provocando este **desequilibrio obedece a un problema de oferta**, la cual actualmente **no es capaz de satisfacer una demanda en aumento, derivada del crecimiento demográfico**.

Cierto es que **se cometieron excesos de manera previa a la gran crisis financiera**, en tanto que la **efervescencia del sector de la construcción en España** llegó a unos niveles de **producción de vivienda significativamente por encima del ritmo de creación de hogares** (exceso acumulado de más de 520.000 viviendas nuevas terminadas en comparación con el número de hogares creados entre 2003 y 2007; 1,7 visados de obra nueva por hogar de media en dicho periodo), generando de este modo una **significativa**

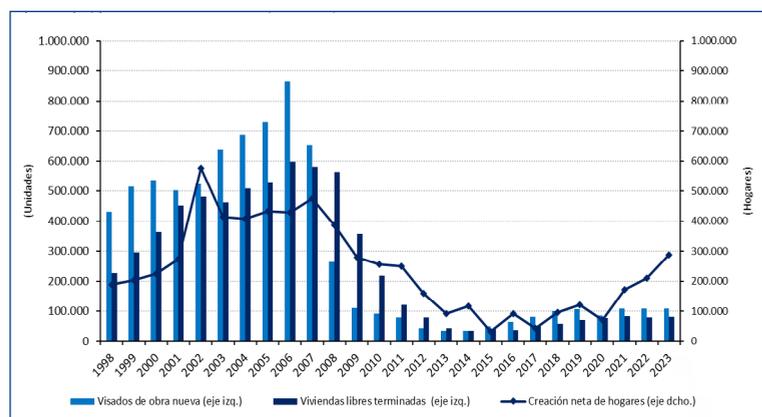
**acumulación de stock** que **tardaría años en absorberse** tras el estallido de la gran crisis.

Sin embargo, **tras la corrección de los mencionados excesos**, la absorción del stock acumulado susceptible de ser absorbido y, en términos generales, ejecutarse el **ajuste entre oferta y demanda efectiva entre 2008 y 2018**, la foto actual de la oferta es **radicalmente distinta**.

En este sentido, **desde 2011 no se terminan más de 100.000 viviendas anuales en España**, manteniendo los visados de obra nueva para edificios de viviendas familiares (unifamiliares y en bloque) desde 2021 en un nivel cercano a los 110.000. Esto supone que, **dado el significativo crecimiento demográfico registrado en España tras la pandemia** (derivado de la inmigración como ya apuntamos previamente), con la **creación de más de 200.000 hogares al año**, se produzca en la actualidad un **fuerte déficit de oferta**. Con ello, frente a los 1,7 visados de obra nueva por hogar de media entre 2003 y 2007, la **ratio actual se sitúa en las 0,5 veces de media entre 2021 y 2023**. Si atendemos a las **viviendas terminadas anualmente**, la brecha entre oferta y demanda se **acentúa aún**

más, en tanto que las viviendas libres terminadas en España se

sitúan actualmente en niveles de 80.000 unidades anuales.



Cuadro 55. Creación neta de hogares, visados de obra nueva en edificios de viviendas familiares (unifamiliares y en bloque) y viviendas libres terminadas (1998-2023).

Fuente: INE (a partir de la Encuesta de Población Activa) y Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

Así, la cautelosa oferta actual contrasta con una creación de hogares que encadena 3 años de crecimiento a una media de más de 220.000, no pudiendo dar respuesta a la demanda efectiva derivada del crecimiento demográfico actual, y sin visos a corto plazo (dados unos visados de obra nueva que no superan los 110.000) de que vaya a poder hacerlo.

De este modo, resulta urgente aumentar la producción de vivienda. Las soluciones y propuestas encaminadas a corregir el desequilibrio actual no pueden ir en otra dirección que no sea la de aumentar la

oferta de vivienda e incentivar la producción de esta.

Además, debemos tener en cuenta que, de acuerdo con la "Proyección de Hogares" realizada por el INE, los hogares residentes en España se incrementarían a un ritmo del entorno de los 180.000 al año hasta 2037, por lo que, sin un incremento en la producción de vivienda, el desequilibrio actual tendería a perpetuarse generando fuertes tensionamientos de precios y repercutiendo de manera negativa en la calidad de vida de los hogares españoles.

Sin embargo, lejos de haber emprendido un camino que



fomente el aumento de la oferta de vivienda, consideramos que existen **diversos factores que acentúan o agravan la situación de falta de oferta actual** en el corto plazo, **manteniendo el stock en mínimos** (en términos generales, tanto para propiedad como especialmente en **alquiler**, donde el **stock disponible a cierre de 2023 se situó en el 0,67%** frente al 4,41% de venta, de acuerdo con los datos de Idealista) y que, por consiguiente, continúan **presionando precios y ratios de accesibilidad, alimentando el contexto de desequilibrio**. Entre estos factores destacamos: 1) “la mala regulación”; 2) la ineficiencia de las AA.PP., y; 3) otros factores derivados de la situación del mercado y sus “momentums”.

- **1) Ley de la vivienda: “la mala regulación”**. En términos generales, consideramos que la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, **no resuelve en absoluto el principal problema actual de la vivienda en España, esto es, la falta de oferta**. Es más, consideramos que **a través de medidas como:** 1) la **intervención y limitación en los precios del alquiler;** 2) el aumento de la rigidez de los contratos de alquiler o la introducción de recargos

fiscales, y; 3) la **desprotección de los propietarios ante la inseguridad física y jurídica** en referencia al fenómeno de la “okupación”; el efecto real de las mismas va claramente **en contra de incentivar la oferta de vivienda**.

En primer lugar, **respecto a la intervención, control y limitación en los precios de los alquileres**, consideramos que esta implica una serie de **efectos negativos**.

– **1) Reducción de oferta:**

la inseguridad jurídica y limitación de rentabilidad de los activos para los propietarios/arrendadores desincentiva a estos a destinar sus inmuebles al alquiler tradicional, pudiendo buscar fórmulas alternativas como el alquiler temporal, turístico o bien la venta, atendiendo a criterios de rentabilidad. Incluso podrían dejar el inmueble en desuso, infrautilizándolo por temor a la “okupación”.

Un ejemplo cercano de ello es lo ocurrido en **Cataluña**. Desde la entrada en vigor de su **legislación en 2020 encaminada a controlar los alquileres**, la oferta se habría reducido aproximadamente

un -10%.<sup>8</sup> Igualmente, desde la entrada en vigor de la Ley 12/2023, de acuerdo con los datos de la Federación Nacional de Asociaciones Inmobiliarias FAI<sup>9</sup>, el 21,67% de las viviendas en alquiler tradicional se habría trasladado al mercado de alquiler temporal o turístico, mientras que un 13,07% lo habría hecho al de compraventa, reduciéndose así significativamente la oferta de alquiler tradicional.

- **2) Incremento de precios:** derivado de la escasez de oferta y alentado por la posibilidad de encontrar limitaciones posteriores al revisar al alza los precios a pesar de un entorno de inflación, los arrendadores tienden a elevar el precio de sus inmuebles destinados al alquiler.

Nuevamente, un ejemplo de ello es Cataluña, donde Barcelona es, tal y como vimos en el [apartado 4.3.](#),

la provincia que presenta el precio de alquiler más alto de España, mientras que el valor medio de sus transacciones de vivienda se sitúa aún un -17% por debajo de los máximos pre gran crisis financiera, o un -21% por debajo de los valores medios de las transacciones de vivienda en Madrid. Desde 2020, de acuerdo con los datos de Idealista, el precio de los alquileres acumula un incremento del +20% en Cataluña (+27% en Barcelona; muy por encima de la media nacional del +13%).

- **3) Reducción en la calidad de la oferta:** la menor rentabilidad para los arrendadores de vivienda derivada del control de precios puede redundar en menores inversiones para la mejora en la calidad los inmuebles.
- **4) Impacto en zonas limítrofes:** el efecto de reducción de oferta e

<sup>8</sup> García Montalvo, J.; Monras, J.; Raya, J. M., 2023, "Los efectos de la limitación de precios de los alquileres en Cataluña". Disponible en: [https://www.esade.edu/ecpol/wp-content/uploads/2023/02/Esade\\_ControlAlq.pdf](https://www.esade.edu/ecpol/wp-content/uploads/2023/02/Esade_ControlAlq.pdf)

<sup>9</sup> <https://fainmo.es/fai-asegura-que-un-indice-de-precios-para-topar-el-alquiler-agudizara-la-huida-de-arrendadores/>



incremento de precios en las zonas intervenidas tiene como resultado la migración de la demanda a zonas limítrofes, aumentando de igual manera los precios en dichas zonas.

Pero además de todo ello, **lo peor es que en el caso español, dado el organigrama estatal y el reparto de competencias en materia de Vivienda, respecto a la fijación de precios del alquiler para las "zonas tensionadas", serán las CC.AA. las que en última instancia tengan la potestad de aplicar o no los índices de referencia para el control de precios de los alquileres.** Con ello, por el momento **pocas CC.AA. procederán a implementar dicho control** (Cataluña una de ellas, a pesar de los nocivos efectos ya experimentados por una regulación similar desde 2020). En este sentido, consideramos que **la limitación de los precios del alquiler, uno de los elementos más controvertidos, publicitados y angulares de la ley, finalmente podría ser aplicado de forma testimonial en algunas regiones afines políticamente al Gobierno central** propulsor de dicha ley. No obstante, recordemos que varios gobiernos regionales (Andalucía, Baleares, Madrid,

País Vasco, etc.) anunciaron recursos judiciales contra la Ley 12/2023, por lo que su aplicación final queda supeditada a las decisiones de los Tribunales.

En segundo lugar, respecto al aumento de la **rigidez de los contratos de alquiler**, nuevamente, la intervención en cuanto a los plazos de ampliación de los contratos limita y rigidiza la voluntad de las partes contratantes, desincentivando la oferta. Igualmente, la **introducción de recargos fiscales** a los propietarios de vivienda ante situaciones de infrautilización de los inmuebles (viviendas vacías), impulsa a los propietarios a desinvertir los mismos, reduciendo oferta potencial.

Por último, **el enfoque de tolerancia** y, si se me permite, **"protección"** adoptado por parte del legislador ante el fenómeno de la **"okupación"** e inquilinos morosos tiene igualmente un **efecto negativo en la oferta de vivienda en alquiler.**

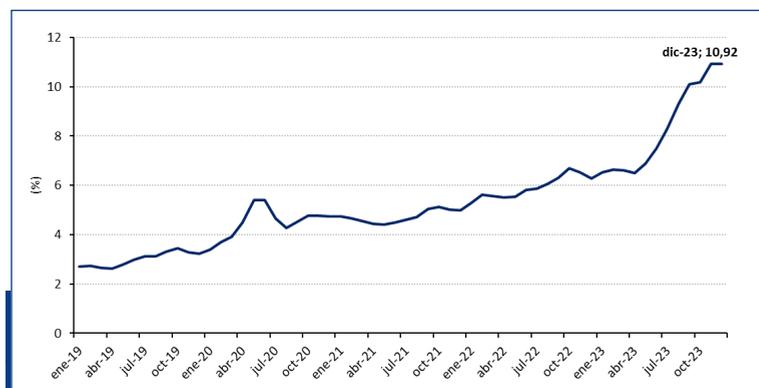
La **mayor dificultad** para los **propietarios** en cuanto a la recuperación de su inmueble en caso de **"okupación"** o **impago**



hace que los propietarios/ arrendadores tiendan a adoptar una de las siguientes posturas:  
1) exigencia de perfiles más solventes a los inquilinos, o bien, mayores requisitos de depósitos o fianza, y; 2) directamente la retirada de sus inmuebles del mercado del

alquiler tradicional. En línea con esta última postura e hilando con la reducción de oferta ante el desincentivo por el control de precios en los alquileres, **no parece casualidad el reciente auge del alquiler temporal** (los cuales quedan fuera del ámbito de la Ley 12/2023).

Cuadro 56.  
Evolución del porcentaje de alquiler temporal sobre el total de la oferta de alquiler de vivienda en España (2019-2023).



Fuente: Idealista.

Tal y como muestra el cuadro anterior, de acuerdo con los datos de Idealista, los **alquileres de temporada han aumentado** significativamente en España hasta representar más del **10% de la oferta actual** (tras un incremento de su oferta del +58% en 2023; frente a una disminución de la oferta de alquiler tradicional del -15% en 2023 vs 2022). Cabe destacar que, en Barcelona, actualmente el 30% de la oferta de alquiler se ofrece como

alquiler de temporada (tras un incremento del +53% en 2023 de esta modalidad de alquiler).

Con todo ello, **respecto a la nueva ley por el derecho a la vivienda** consideramos que es de una **calidad y/o eficacia legislativa discutible, en tanto que lejos de perseguir resultados capaces de redundar en el bien común y proponer soluciones eficaces a los problemas reales del sector, el primer efecto real**



que introduce es el aumento de la inseguridad jurídica.

- **2) La ineficiencia de las Administraciones Públicas.**

Consideramos que en términos generales las AA.PP. deberían tender a mejorar su eficiencia y acortar plazos a la hora de tramitar todas las licencias y autorizaciones administrativas pertinentes dentro del proceso edificatorio, desde la producción de suelo urbanizable (el proceso de transformación de suelo desde no urbano hasta finalista listo para construir puede tender a duración de entre los 4 años o hasta más de 7) hasta las licencias de obra (las cuales pueden dilatarse de 6 a 10 meses) o de primera ocupación (de 2 a 4 meses).

Igualmente, fruto de estas ineficiencias de las AA.PP. se producen situaciones como por ejemplo la actualización de los módulos para la construcción de vivienda protegida en Madrid, la cual se ha dilatado 16 años (desde 2008 no se actualizaban) y que, por fin en febrero de 2024 tras su actualización, dará seguridad jurídica a los promotores y constructores desbloqueando la construcción de más de 30.000 viviendas.

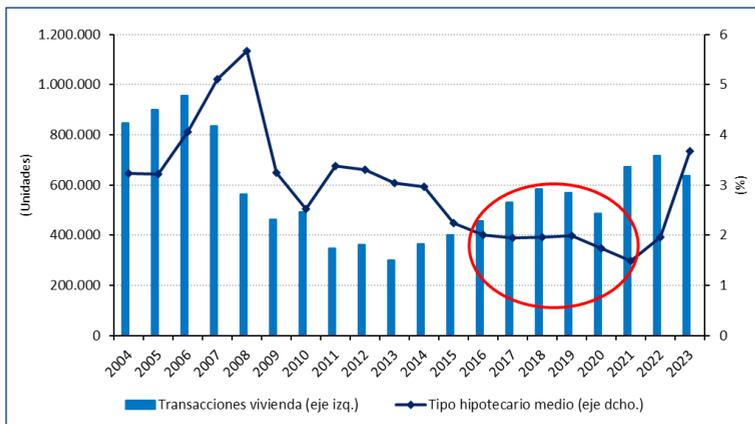
Del mismo modo, consideramos que esta mejora de eficiencia y reducción de plazos en procesos burocráticos debería ser igualmente extensible a la hora de tramitar cambios de uso de los inmuebles susceptibles de transformación de terciario a vivienda (facilitando el dinamismo de estos en la medida de lo posible).

- **3) En el caso de los alquileres, el propio tensionamiento de precios alimenta una menor rotación por parte de los inquilinos.** Es decir, teniendo en cuenta los fuertes incrementos registrados en los últimos ejercicios en el precio de los alquileres (cerca de un +20% en términos nacionales entre 2021 y 2023), aquellos inquilinos con contratos de alquiler cerrados a precios de ejercicios pasados tratarán de permanecer el máximo tiempo posible en sus viviendas actuales, redundando así en una menor rotación de inmuebles y, por consiguiente, en una menor oferta.
- **4) Los “casados inmobiliarios” o “casados con su hipoteca”.** De manera análoga con el punto anterior, pero en referencia al mercado transaccional, nos referiremos a los “casados inmobiliarios” como aquellos



“afortunados” que adquirieron una vivienda entre los años 2016 y 2021, aprovechando dos factores: 1) precios de la vivienda en torno a un -15% en media por debajo de los

actuales (más de un -20% por debajo si atendemos a vivienda de obra nueva), y; 2) tipos hipotecarios mínimos (tipo hipotecario promedio del 1,85% entre en 2016 y 2021).



Cuadro 57.  
Transacciones  
inmobiliarias de  
vivienda en España  
y tipo hipotecario  
medio (2004-2023).

Fuente: Banco de España y Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

De este modo, a diferencia de los matrimonios tradicionales, los “casados inmobiliarios” responden en su totalidad a la conveniencia económica. La razón del matrimonio es la **dificultad de renunciar a esa hipoteca**, en tanto que, de vender el inmueble, el **coste de acceder a uno nuevo puede resultar inasumible**. Como ejemplo, tomando como referencia una vivienda de 200.000 euros adquirida mediante hipoteca del 80% LTV, a un tipo del 1,85% fijo

a 30 años, resultaba en una entrada (incluyendo impuestos y gastos de compra) de aproximadamente 53.725 eur y una cuota mensual de 629 eur/mes. La comparativa para acceder a esa misma vivienda en el contexto de precios y tipos hipotecarios actual (asumimos 3,8%), arrojaría una entrada de aproximadamente 61.525 eur y una cuota mensual de 929 eur/mes (un +48% superior).

Si bien es cierto que, en términos generales, no

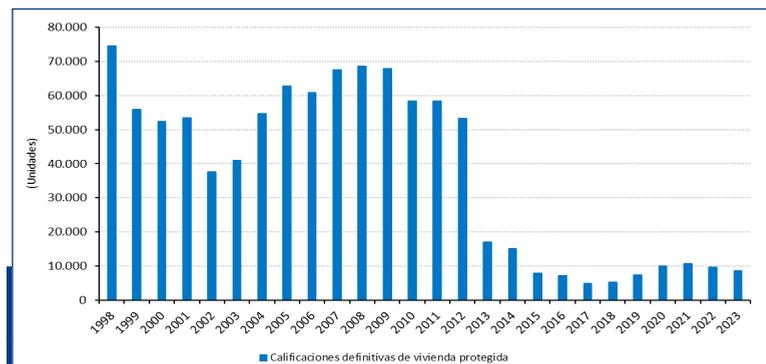
suelen producirse rotaciones de inmuebles en el corto y medio plazo tras haber sido transaccionados (16,9 años de posesión media en 2022 de acuerdo con la estadística de registradores), consideramos que el efecto económico de la “buena” compra (especialmente desde el punto de vista hipotecario) realizada por los “casados inmobiliarios” al aprovechar el entorno de tipos cero hace que sean especialmente susceptibles de llevar sus hipotecas a término, reduciendo potencialmente el stock de vivienda que pueda ponerse en el mercado. Concretamente, las transacciones de vivienda acumuladas entre los años 2016 y 2021 ascendería a 3,3 millones, aproximadamente un 12% del total del parque de viviendas en España.

## Posibles soluciones.

En cuanto a **propuestas encaminadas a solucionar o, al menos tratar de corregir el desequilibrio actual existente entre la oferta y demanda de vivienda**, consideramos que, dado el grado de intervencionismo legislativo en el mercado, **“la pelota está en el tejado de la Administraciones Públicas”**.

Además, tal y como mencionamos previamente, las medidas **no pueden ir en otra dirección que no sea la de aumentar la oferta de vivienda**. Igualmente, cabría destacar la necesidad concreta de **aumentar la oferta de vivienda asequible**, dado el **incremento de las ratios de accesibilidad a la vivienda y los mínimos en los que se encuentra la producción de vivienda protegida**.

Cuadro 58.  
Evolución de las calificaciones definitivas de vivienda protegida en España (1998-2023).



Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

Incrementar la oferta de vivienda para corregir el desequilibrio actual debe comenzar lógicamente por el incremento de la producción de suelo urbanizado y fomentar la construcción de vivienda, ya sea libre, protegida o destinada al alquiler.

En esta línea, consideramos que las siguientes medidas podrían tomarse en consideración con el fin de incentivar y dinamizar la oferta de vivienda.

- **Agilización y simplificación de los trámites burocráticos y eficiencia de las AA.PP. que permitan una reducción de los tiempos de producción de suelo y vivienda.** En términos generales, consideramos que las AA.PP. deberían acelerar los planes generales urbanísticos y acortar los plazos de aprobación y ejecución de estos, simplificando y reduciendo en la medida de lo posible los trámites y documentación necesaria exigible. Esto resulta extensible a la aprobación de los estudios de detalle y planes de reparcelación y urbanización, tratando de reducir al máximo los mencionados plazos de transformación del suelo que pueden dilatarse hasta los 7 años.

- **Fomentar la construcción de vivienda asequible.** Tal y como analizamos previamente, los niveles de producción de vivienda protegida se sitúan en mínimos ante un contexto de crecimiento demográfico, inflación, encarecimiento hipotecario e incremento generalizado de las ratios de accesibilidad a la vivienda tanto en propiedad como en alquiler. En la actualidad, las transacciones inmobiliarias de vivienda protegida son testimoniales, suponiendo el 3% del total de las transacciones de vivienda (0,7% si atendemos a vivienda protegida nueva), frente a un promedio de los últimos 20 años del 6%.

En este sentido, las AA.PP. deberían asumir un compromiso serio por desarrollar vivienda asequible, fomentando fórmulas de colaboración público-privadas que profesionalicen y logren mayor eficacia y eficiencia en el proceso de promoción de viviendas. Igualmente, las AA.PP. deben tratar de mantener actualizados los módulos de precios para la venta de vivienda protegida, dando visibilidad y seguridad a promotores y constructores.



- **Como complemento indispensable al punto anterior, es necesario reforzar y mejorar la colaboración público-privada.** Si bien parece que, para un espectro del espacio político actual, el capital privado se configura como una suerte de “eje del mal” para la consecución de fines sociales y la mejora general del bienestar, lo cierto es que **el capital privado nos resulta absolutamente imprescindible para lograr una mejora de las condiciones de mercado y, por ende, del bien común.** En este sentido, **a través la colaboración público-privada** para el desarrollo de planes de construcción de vivienda asequible, mediante la concesión demanial por concurso público de suelos y parcelas al sector privado, **se profesionaliza la construcción y gestión de vivienda a través del capital privado.** Un ejemplo de éxito podría considerarse el plan Vive de la Comunidad de Madrid, mientras que la necesidad de este tipo de colaboraciones queda demostrada con la elevada demanda recibida para la adjudicación de pisos dentro del mencionado Plan Vive en Madrid (hasta 19 solicitudes por vivienda).

En este sentido, y atendiendo al mercado del alquiler, **resulta directamente contradictorio con el fin de fomentar la oferta, que la Ley 12/2023 desincentive de manera tan específica la oferta de los arrendadores institucionales,** introduciendo **límites específicos a los denominados “grandes tenedores”** (personas físicas o jurídicas que sea titulares de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m<sup>2</sup>). Consideramos que **serían precisamente estos arrendadores institucionales quienes cuentan con capital suficiente para introducir nueva oferta en el mercado, a través de la promoción y el desarrollo de nuevas viviendas y la gestión profesionalizada de un mayor número de alquileres.** De este modo, **nos resulta incompatible desincentivar la oferta e inversión institucionales a través de su discriminación específica, con la necesidad de aumentar la oferta general de vivienda en alquiler.** Especialmente **incomprensible** si además se tiene en cuenta que **dicha oferta institucional supone en torno al 5% del total de la oferta de alquiler de vivienda en España.** Cuanto menos, invita a la **reflexión.**

- **Crear un entorno de seguridad jurídica para todos los agentes del mercado, evitando legislar con medidas que desincentiven la oferta de vivienda.**

Nuevamente, en referencia al mercado del alquiler y la necesidad de aumentar la oferta y el stock de vivienda disponible ante una demanda creciente, consideramos imprescindible crear un clima de seguridad jurídica para los propietarios y arrendadores de manera que incentive la inversión y la oferta de vivienda.

En términos generales, existen numerosas evidencias<sup>10</sup> (tanto internacionales como en los casos de Berlín, San Francisco, París, Argentina, etc., como nacionales en el caso de Cataluña) de que la intervención de los precios de la vivienda tiene como resultado la reducción de oferta y el incremento de precios. Por el contrario, recientemente ha aparecido una nueva evidencia de que llevar a cabo políticas radicalmente opuestas al

intervencionismo en el mercado de la vivienda genera unos efectos dinamizadores positivos, con incremento de oferta y contención de precios. Esta nueva evidencia es lo ocurrido en Argentina, donde a través de la derogación de la ley de alquileres (ley que limitaba los precios del alquiler), la consecuencia inmediata ha resultado en un fuerte incremento de la oferta (+62% en enero de 2024, primer mes tras la derogación de la ley) y una contención de los precios (los cuales tras la derogación de la ley se incrementan a tasas inferiores a la inflación general en Argentina)<sup>11</sup>.

De este modo, consideramos indispensable la necesidad de legislar evitando al máximo el intervencionismo en los mercados, fomentando la libre actuación de sus agentes e incentivando la inversión, la libertad de decisión y la defensa de la propiedad privada. De este modo, una mayor seguridad jurídica a todos los

<sup>10</sup> Ver artículo publicado en el diario el Economista.es:

<https://www.economista.es/vivienda-inmobiliario/noticias/12239119/04/23/el-fracaso-internacional-del-control-de-precios-del-alquiler-.html>.

<sup>11</sup> Ver artículo publicado en Idealista: <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/internacional/2024/03/05/811492-los-efectos-de-la-derogacion-de-la-ley-que-limitaba-el-alquiler-mas-oferta-y->

agentes que intervienen en el mercado (sin generar grandes desequilibrios en favor de los intereses de una de las partes) y evitando los intereses políticos electoralistas y cortoplacistas, supondrá una mejora de las condiciones (mayor oferta y equilibrio) de mercado que redundará en un mayor bienestar social a largo plazo.

- **Facilitar la reconversión de edificios de uso terciario (oficinas o locales comerciales) en viviendas.** En aras de incrementar de forma rápida la oferta de vivienda en determinadas regiones, la transformación a viviendas de inmuebles dedicados a otros usos (como puedan ser oficinas o locales comerciales), podría suponer una alternativa complementaria. En este sentido, de acuerdo con un informe de la consultora inmobiliaria Atlas Real Estate<sup>12</sup>,

el potencial real de reconversión de activos terciarios en viviendas ascendería a cerca de 93.000 unidades en las áreas metropolitanas de Madrid, Barcelona, Málaga y Valencia (aumentando el stock de vivienda disponible en estas áreas en un 1,04%).

- **Otras medidas desde el ámbito fiscal.** Como bien apunta Arruñada<sup>13</sup>, aliviar la carga fiscal que sufre el sector promotor y de la construcción a través de una serie de impuestos en cadena (impuesto de transmisiones patrimoniales a la compra del suelo, impuesto municipal sobre construcciones, instalaciones y obras, impuesto al declarar obra nueva, impuesto al practicar la división horizontal, impuesto al constituir la hipoteca del promotor por actos jurídicos documentados, etc.), consideramos **fomentaría la producción de vivienda.**

<sup>12</sup> Atlas Real Estate, "Informe anual de estado y tendencias del Build to Rent", 2024, España. Disponible en: <https://atlas-reanalytics.com/informes/>.

<sup>13</sup> Arruñada, Benito, 2023, "Un nuevo rumbo para la política de vivienda", Fedea. Disponible en: <https://fedea.net/un-nuevo-rumbo-para-la-politica-de-vivienda/>.

## 5.2. LA ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA DE LOS JÓVENES.

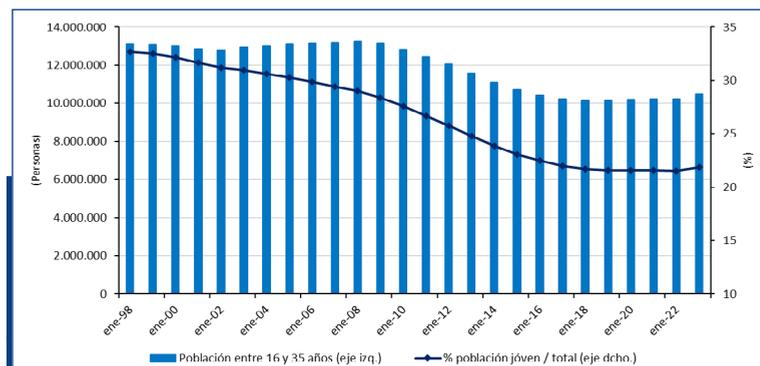
El pasado 24 de diciembre de 2023, durante el tradicional Mensaje de Navidad, S.M. el Rey D. Felipe VI señaló la **dificultad de los jóvenes para acceder a una vivienda**, como uno de los **principales retos y dificultades** a los que se enfrenta la **sociedad española actual**. De esta manera, a través de un discurso de máxima difusión entre la población, el Jefe del Estado español puso de manifiesto uno de los principales desafíos a los que se enfrenta el sector de la vivienda (así como todos sus principales agentes: AA.PP., bancos, etc.).

### Situación y causas.

A modo de introducción debemos puntualizar que, a

diferencia de las definiciones estándar de población joven, las cuales suelen comprender el rango de edad entre los 15 y los 24-29 años, a los efectos de este informe, consideraremos **población joven a la comprendida entre los 16 años** (la edad legal para trabajar en España) **y los 34 años** (edad límite sobre la que las entidades bancarias comercializan “hipotecas jóvenes”). De acuerdo con esta definición y los datos del INE (Encuesta Continua de Población), actualmente la **población española en el rango de edad entre los 16 y los 34 años** asciende a poco más de **10,5 millones de personas**, habiéndose reducido su peso sobre el total de la población hasta el entorno del 21% (desde más del 32% a principios de los 2000).

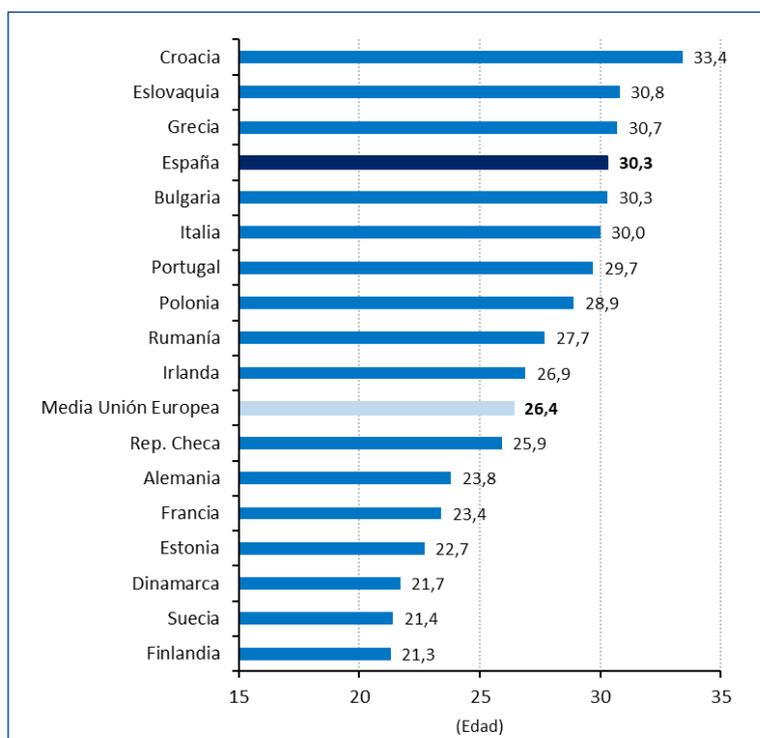
Cuadro 59.  
Evolución de la población joven en España (1998-2023).



Fuente: INE.

La dificultad de los jóvenes para acceder a una vivienda en España queda patente a través de la estadística que muestra la **edad media de emancipación**, la cual se situó en nuestro país **ligeramente por encima de los 30 años** en 2022, de acuerdo con los datos de Eurostat. En comparación con

el resto de los países del entorno, nuestros jóvenes se independizan a una edad significativamente superior a la media europea (26,4 años), siendo **España el 4º país** (empatado con Bulgaria) en el que los jóvenes tardan más en emanciparse de los 27 Estados miembros de la Unión.



Cuadro 60. Edad de emancipación de los jóvenes en Europa (2022).

Fuente: Eurostat.

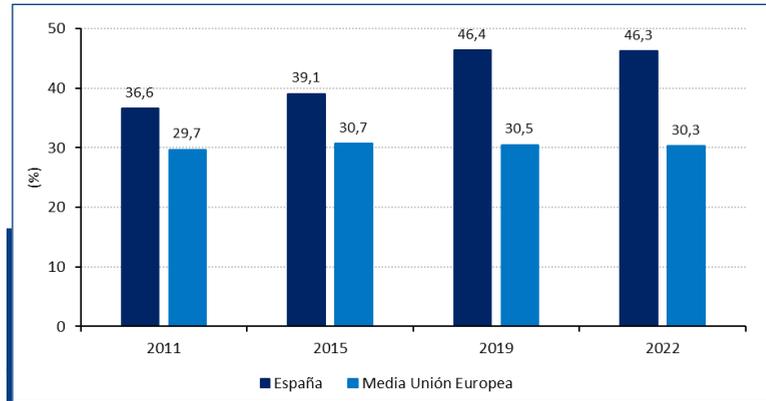
Del mismo modo, atendiendo al rango superior de edad a la hora de realizar la clasificación de la población joven, esto es,

entre los 25 y los 34 años, el porcentaje de jóvenes que aún viven en el hogar parental se sitúa igualmente muy por encima

de la media de la Unión (46,3% en España en 2022, frente al

30,3% de media en la Unión).

Cuadro 61. Evolución del porcentaje de jóvenes entre 25 y 34 años viviendo en el hogar parental.

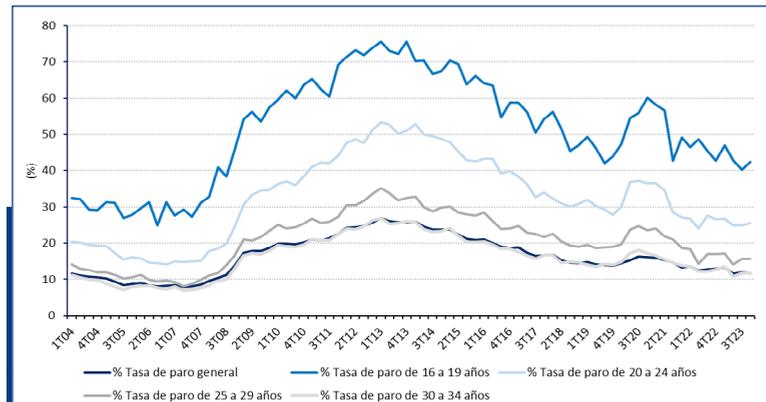


Fuente: Eurostat.

A la hora de analizar las evidencias de la situación de los jóvenes en España respecto a la accesibilidad a la vivienda, consideramos que los siguientes aspectos resultan relevantes y esclarecedores.

- 1. Paro juvenil en España.** Tal y como muestra el cuadro 62, salvo la población considerada joven entre los 30 a 34 años a efectos de este informe, la tasa de paro de los jóvenes es significativamente superior a la tasa de paro general.

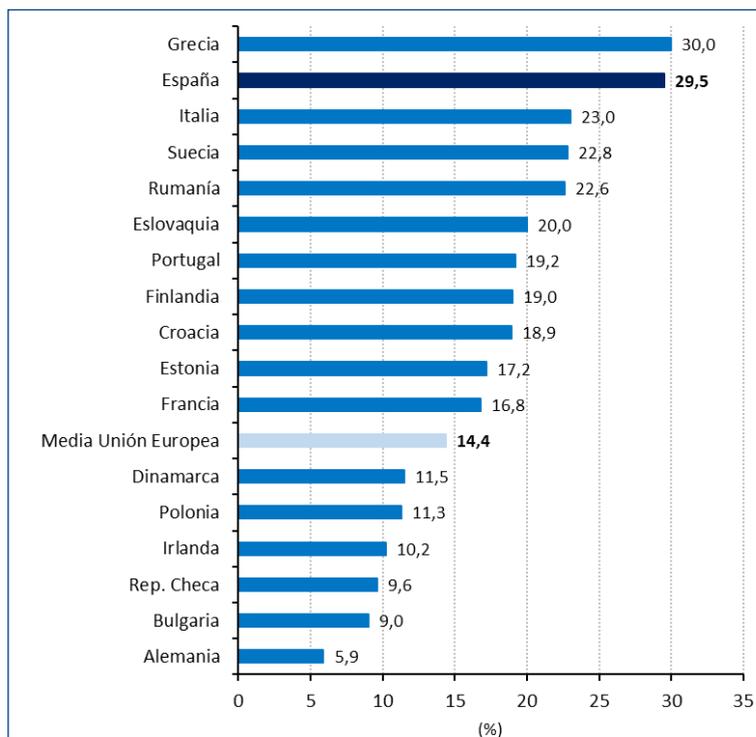
Cuadro 62. Tasa de paro en España población por edad (trimestral: 2004-2023).



Fuente: INE.

Igualmente, de acuerdo con los datos de Eurostat, los cuales comparan las tasas de paro entre los jóvenes de 15 a 24 años (no escolarizados y demandantes de empleo) por países de la Unión Europea, **España presenta una de las mayores tasas de desempleo juvenil de todos los países de la Unión.**

Igualmente, desde Eurostat señalan la **existencia de una lógica correlación entre la edad de emancipación y el desempleo juvenil**, tal y como puede comprobarse con el cruce de datos entre el cuadro 60 y el cuadro 63 del presente informe.



Cuadro 63. Tasa de paro juvenil (jóvenes entre 15 y 24 años) en Europa (2022).

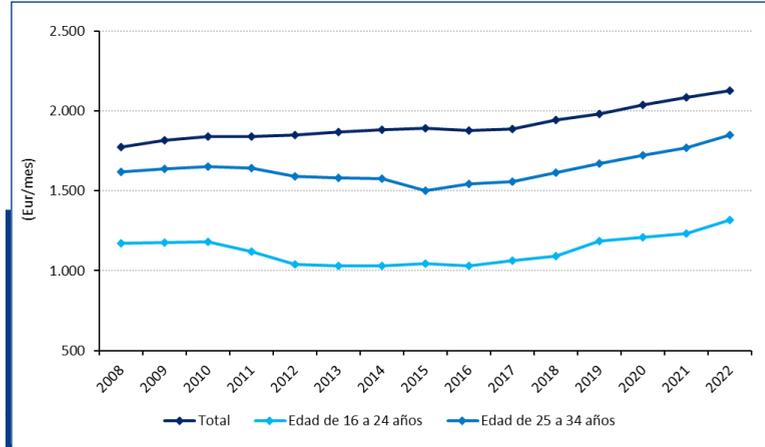
Fuente: Eurostat.

Por último, respecto a los salarios, cabe mencionar que el salario bruto medio de la población joven tiende a

situarse históricamente en torno a un -28% por debajo del salario medio del total de trabajadores.



Cuadro 64.  
Evolución del  
salario medio bruto  
mensual por grupo  
de edad (2008-  
2022).

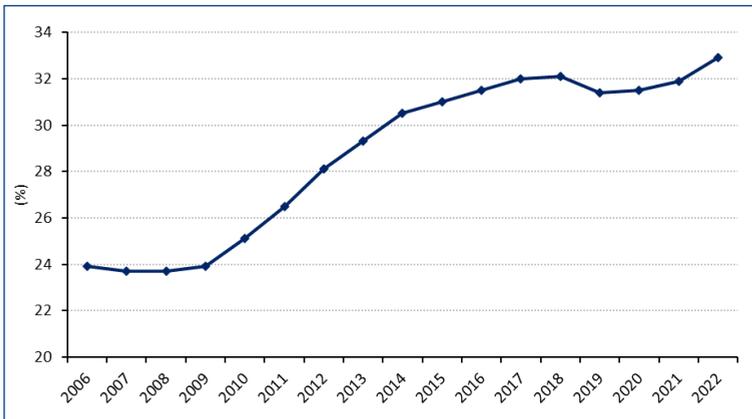


Fuente: INE (Encuesta de Población Activa).

- **2. La atracción de las regiones más dinámicas para los jóvenes (y, por lo general, aquellas que presentan más tensionamiento de precios de la vivienda).**

Al igual que analizamos a lo largo del [apartado 2](#) del presente informe en referencia

al conjunto de la población, resulta igualmente coherente que los jóvenes tiendan a querer establecerse en aquellas regiones que presenten mayor dinamismo, no ya sólo laboral, sino también de oferta educativa, formativa y cultural.



Cuadro 65. Tasa neta de escolarización universitaria (2022).

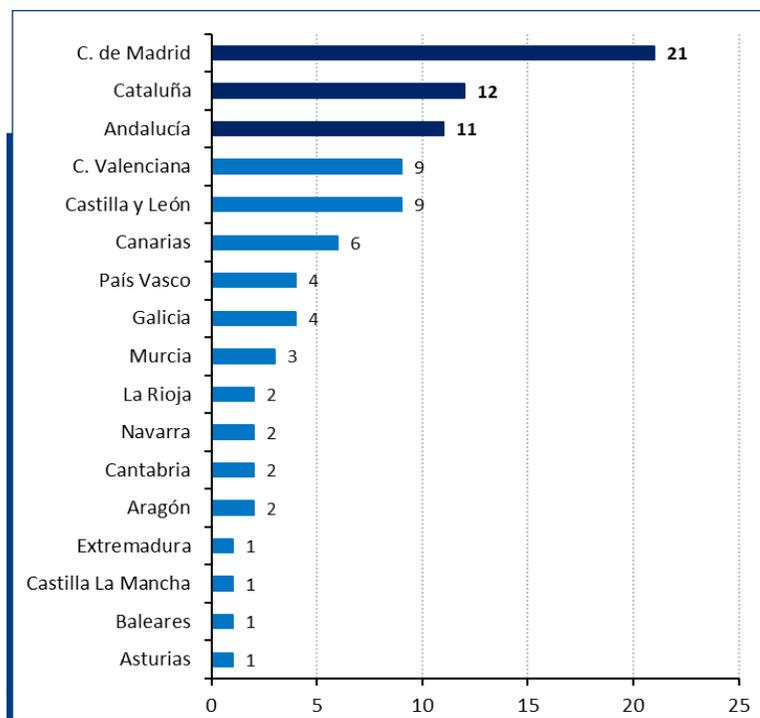
Fuente: INE.

Teniendo en cuenta que la **tasa de inserción en los estudios universitarios se encuentra actualmente en máximos históricos en España**, resulta evidente que la **población joven sea atraída por aquellas regiones que mayor oferta universitaria presenten**, la cual suele ir habitualmente aparejada de una **mayor**

**oferta laboral posterior.**

En este sentido, **Madrid lidera la oferta universitaria del país con más de 20 universidades establecidas en la Comunidad**. Le siguen las CC.AA. de **Cataluña y Andalucía**, superando en ambos casos las 10 universidades.

Cuadro 66. Número de Universidades por CC.AA..



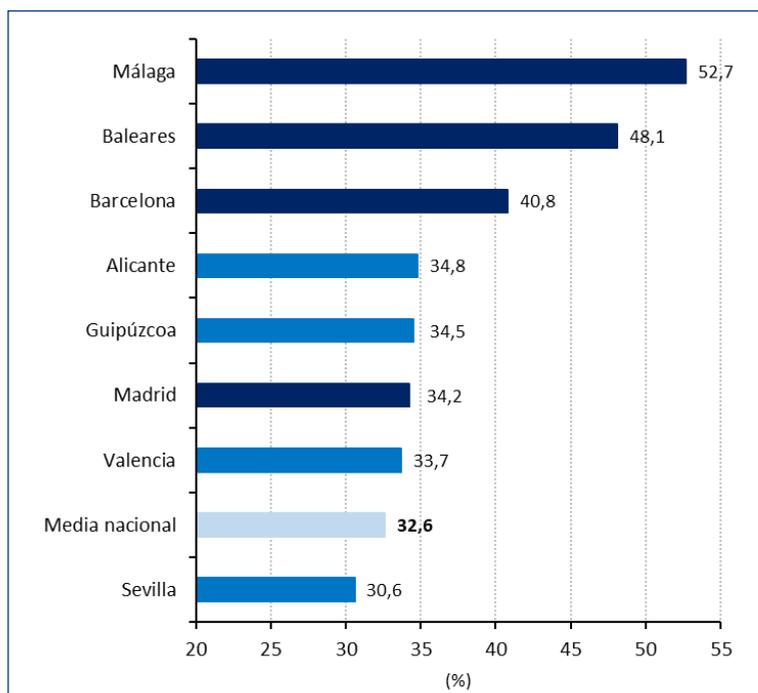
Fuente: Ministerio de Ciencia, Innovación y Universidades.

Sin embargo, la **mala noticia para los jóvenes es que las regiones que ofrecen tanto la**

**mayor oferta formativa como la mayor creación de empleo (ver cuadro 24), tienden a**

presentan las ratios de esfuerzo más elevadas para el alquiler de vivienda (significativamente por encima del esfuerzo del 30%

que el consenso por parte de expertos en el sector, Banco de España y entidades bancarias mantiene como aconsejable).



Cuadro 67. Ratio de esfuerzo más elevadas en alquileres por provincia (2023).

Fuente: Idealista. \*La metodología empleada por Idealista para el cálculo de las tasas de esfuerzo tiene en cuenta la cuota anual de ingresos netos medios del hogar que se destina al pago del alquiler de una vivienda tipo de dos dormitorios.

- 3. Dificultad para reunir el ahorro en el caso de la compra de vivienda.** Teniendo en cuenta: 1) el paro juvenil y la elevada tasa de inserción en la universidad, lo que supone dilatar la edad de entrada en el mercado laboral; 2) la evidencia

de que los salarios de entrada para los jóvenes son inferiores a la media del conjunto de trabajadores; 3) la atracción por emanciparse y establecerse en las localizaciones más dinámicas en cuanto a empleo y oferta educativa y de formación, y; 4)

el hecho de que **estas regiones** presenten **mayores ratios de esfuerzo en los alquileres** (régimen de tenencia más habitual entre jóvenes), **hace que se antoje complicado reunir los ahorros suficientes, no ya sólo para la entrada mínima de capital propio que suelen exigir las entidades bancarias a la hora de conceder una hipoteca (20% del valor de la vivienda), sino simplemente para pagar los impuestos inherentes a una compraventa de vivienda** (Impuesto de Transmisiones Patrimoniales en el caso de viviendas de segunda mano, y que puede variar, en términos generales, desde el 6% aplicado en la Comunidad de Madrid hasta el 11% en Cataluña; IVA del 10% en transacciones de vivienda libre nueva).

- **4. Juventud más hedonista y con una “visión cortoplacista”.** Vaya por delante que, a diferencia de los puntos anteriores, **este último aspecto o consideración, se trata de una reflexión subjetiva**, con la que se puede estar o no de acuerdo.

Atendiendo a la evolución de las tasas de escolarización (en máximos), analfabetismo (en mínimos) y número de universitarios (en máximos),

podemos concluir que **la actual generación de jóvenes es la mejor formada.**

Sin embargo, a esta **característica se añaden otras muchas, como por ejemplo las referidas al estilo de vida y las prioridades**, las cuales a lo largo de los años han tendido a **diferir de las de las generaciones precedentes**. Considero que la **generación de jóvenes actual, si bien más preparada y nativa en lo digital**, es una generación que, en términos generales, **ha gozado de un mayor número de comodidades y facilidades**, lo que puede tender en cierta medida a una **mayor aversión al esfuerzo**. Igualmente, la **cultura de “la inmediatez”**, auspiciada por el desarrollo digital, acostumbra a una solución o satisfacción inmediata de las necesidades. **Todo ello, junto con el auge de las redes sociales**, considero que **favorece un estilo de vida más hedonista y a una visión más cortoplacista** de las metas personales, desalentando en cierta medida los esfuerzos a corto y medio plazo para el cumplimiento de objetivos a largo plazo. Puede que esta sea una característica distintiva entre la mentalidad de la generación actual de jóvenes y la de sus progenitores.

Con todo ello, considero que las prioridades de esta generación de jóvenes ponen mayor peso en la balanza a las experiencias a corto y medio plazo (ya sean viajes, objetos tecnológicos deseables, etc.) que a los objetivos de ahorro a largo plazo entre los que puede incluirse la adquisición de una vivienda. No obstante, insisto, esto es sólo una reflexión personal.

### **Posibles soluciones.**

Ante un problema de accesibilidad a un bien por escasez de recursos por parte de la demanda, resulta fácil pensar en sistemas de ayuda a base de incentivos a la demanda de dicho bien, ya sea a través de ayudas directas o subvenciones y ayudas indirectas que faciliten el acceso, si bien este se crea en cierto modo de manera “artificial”.

Sin embargo, respecto a la vivienda, teniendo en cuenta el principal problema (analizado en el [apartado 5.1.](#)) que encontramos en la actualidad en el sector, esto es, la escasez de oferta y el desequilibrio respecto a la demanda, medidas directas encaminadas a facilitar el acceso a una parte de la población, pueden

resultar contraproducentes a medio plazo, en tanto que incentivan una mayor demanda ante un problema de oferta. Así pues, consideramos que este segundo gran desafío del sector, el de la accesibilidad a la vivienda por parte de los jóvenes, presenta una dificultad añadida, en tanto que debe ser capeado en un contexto condicionado por el desequilibrio general ante la escasez de oferta.

De este modo, nuevamente, consideramos que el enfoque para la resolución del reto de la accesibilidad de los jóvenes a la vivienda debería ir encaminado a incrementar la oferta de vivienda, especialmente en alquiler, primera opción elegida por los jóvenes en cuanto a régimen de tenencia de la vivienda, tanto por motivos económicos (recursos exigibles para acceder) como por flexibilidad ante cambios (movilidad geográfica motivada por trabajo o estudios).

No obstante, como medidas complementarias, cabría contemplar facilitar el acceso a los jóvenes mediante ciertos incentivos a la demanda, si bien de forma limitada para no añadir más desequilibrio al problema de oferta. En este sentido, consideramos que dichas medidas



complementarias deberían ser principalmente indirectas y fiscales, y no ayudas directas. Ejemplos de ello podrían ser el alivio de la carga fiscal a la hora de acceder a la vivienda (reducción o supresión del ITP o el IVA en la compra o deducciones fiscales por alquiler), condiciones más laxas por parte de los bancos respecto a la concesión de hipotecas (LTV >80% para los jóvenes atendiendo a criterios de solvencia), o el recientemente aprobado sistema de avales ICO (anunciado por parte del Gobierno Central el pasado febrero de 2024, y consistente en una línea de avales públicos de 2.500 millones de euros destinada a jóvenes de hasta 35 años, a través de los cuales se avala el acceso inicial al crédito hipotecario del 20%-25%).

No obstante, insistimos en que este tipo de medidas deberían ser complementarias y limitadas, pues en su génesis se trata de medidas que incentivan la demanda ante un grave problema de oferta.



## BIBLIOGRAFÍA

- Instituto Nacional de Estadística (INE), “El anuario estadístico de España”. Disponible en: [https://www.ine.es/expo\\_anuarios/1945-1975.html](https://www.ine.es/expo_anuarios/1945-1975.html).
- Instituto Nacional de Estadística (INE), Censos de Población y Viviendas 2021, 30 de junio de 2023. Disponible en: [https://www.ine.es/prensa/censo\\_2021\\_jun.pdf](https://www.ine.es/prensa/censo_2021_jun.pdf).
- Federación de Asociaciones Inmobiliarias, “FAI asegura que las medidas aprobadas por el Gobierno para regular el mercado del alquiler estrangulan la demanda”, 28 de diciembre de 2023. Disponible en <https://fainmo.es/fai-asegura-que-las-medidas-aprobadas-por-el-gobierno-para-regular-el-mercado-del-alquiler-estrangulan-la-demanda/>.
- Encuesta Financiera de las Familias (EFF) 2020. Artículos analíticos, Boletín Económico Banco de España, publicado el 27 de julio de 2022.
- Instituto Nacional de Estadística (INE), “Encuesta Anual de Estructura Salarial”, 20 de junio de 2023. Disponible en: [https://www.ine.es/prensa/ees\\_2021.pdf](https://www.ine.es/prensa/ees_2021.pdf).
- Idealista, “Análisis de alquiler razonable en España”, diciembre de 2023. Disponible en: <https://www.idealista.com/data/estudios-de-mercado/informe-de-alquiler-razonable-en-espana-2023/>.
- Fotocasa, “La vivienda en alquiler en España en el año 2023”, 22 de enero de 2024. Disponible en: <https://prensa.fotocasa.es/informe-la-vivienda-en-alquiler-en-2023/>.
- García Montalvo, J.; Monras, J.; Raya, J. M., “Los efectos de la limitación de precios de los alquileres en Cataluña”, 2023. Disponible en: [https://www.esade.edu/ecpol/wp-content/uploads/2023/02/Esade\\_ControlAlq.pdf](https://www.esade.edu/ecpol/wp-content/uploads/2023/02/Esade_ControlAlq.pdf).
- Federación de Asociaciones Inmobiliarias, “FAI asegura que un índice de precios para topas el alquiler agudizará la huida de arrendadores”, 27 de febrero de 2024. Disponible en: <https://fainmo.es/fai-asegura-que-un-indice-de-precios-para-topar-el-alquiler-agudizara-la-huida-de-arrendadores/>.
- Torío, Lorena, diario *el Economista*, “El fracaso internacional del control de precios del alquiler”, 22 de abril de 2023. Disponible en: <https://www.eleconomista.es/vivienda-inmobiliario/noticias/12239119/04/23/el-fracaso-internacional-del-control-de-precios-del-alquiler-.html>.
- Idealista, “Los efectos de la derogación de la ley que limitaba el alquiler: más oferta en



Argentina”, 5 de marzo de 2024. Disponible en: <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/internacional/2024/03/05/811492-los-efectos-de-la-derogacion-de-la-ley-que-limitaba-el-alquiler-mas-oferta-y>.

Atlas Real Estate, “Informe anual de estado y tendencias del Build to Rent”, 2024, España. Disponible en: <https://atlas-reanalytics.com/informes/>.

Arruñada, Benito, Fedea, “Un nuevo rumbo para la política de vivienda”, 2023. Disponible en: <https://fedea.net/un-nuevo-rumbo-para-la-politica-de-vivienda/>.





INSTITUTO  
ESPAÑOL  
DE ANALISTAS

DESDE 1965

FUNDACIÓN



La vivienda en España

## **Foros de debate - documentos de trabajo**

FUNDACIÓN INSTITUTO ESPAÑOL DE ANALISTAS

- Nº 1. Informe sobre el mercado hipotecario español. Febrero 2013.
- Nº 2. Las reformas como clave para impulsar la confianza y el crecimiento. Marzo 2013.
- Nº 3. Las finanzas públicas españolas en el inicio del siglo XXI: Los efectos de la crisis financiera de 2007. Julio 2013.
- Nº 4. La economía sumergida en España. Julio 2013.
- Nº 5. Las finanzas públicas españolas y los efectos de la crisis financiera. Homenaje a David Taguas. Septiembre 2014.
- Nº 6. Competitividad, eje de una expansión sostenida. Octubre 2014.
- Nº 7. El futuro de la Gestión de Activos. Noviembre 2014.
- Nº 8. Impacto económico de los cambio normativos en los seguros (LOSSEARROSSEAR y Baremo). Diciembre 2015.
- Nº 9. El cambio del modelo de negocio de la banca. Junio 2016.
- Nº 10. Ahorro, Pensiones y Seguros de Vida. Julio 2016.
- Nº 11. Debate sobre la evolución del Mercado del Petróleo y las Materias Primas. Junio 2016.

- Nº 12. El Sector Asegurador como inversor institucional y elemento estabilizador de la economía. Julio 2017.
- Nº 13. ¿Es la economía española financieramente vulnerable? Octubre 2017.
- Nº 14. Cómo asentar y diversificar la financiación de la economía española. Febrero 2018.
- Nº 15. Sector Asegurador: impacto de las tendencias macroeconómicas y demográficas. Mayo 2018.
- Nº 16. Retos financieros pendientes de la economía española. Enero 2019.
- Nº 17. Nuevos retos del sector del automóvil. Julio 2019.
- Nº 18. Principales retos actuales y futuros del sector bancario español. Noviembre 2019.
- Nº 19. La Banca en el Siglo XXI: retos y respuestas. Talleres: 1) Fintech y Regulación Financiera. 2) Big Data e Inteligencia Artificial en el ámbito financiero. 3) Sector Financiero, Digitalización y Derecho de la Competencia. Noviembre 2019.
- Nº 20. Grandes retos de la economía gallega en la era digital. Octubre 2019.
- Nº 21. Inversión y crecimiento sostenible: retos y oportunidades en la gestión profesional del ahorro.
- Nº 22. Análisis de resiliencia del tejido empresarial español ante la crisis del COVID19.
- Nº 23. Instrumentos financieros para convertir patrimonio en rentas durante la jubilación.
- Nº 24. La gestión de la morosidad bancaria en la crisis del coronavirus.
- Nº 25. Panel del Sector Seguros. Un Capital de Resiliencia ante futuras pandemias, posible únicamente desde un modelo de cobertura público-privada.
- Nº 26. VII Panel del Sector Seguros. Necesidad del ahorro previsión tras una década de reformas en el sistema público de pensiones.
- Nº 27. Reformas en el tratamiento fiscal del ahorro destinado a previsión social.
- Nº 28. La hora de la financiación en forma de capital.
- Nº 29. El futuro del análisis bursátil.
- Nº 30. The trend towards financial regulatory fragmentation and how to tackle it. A pragmatic approach.



- Nº 31. La relocalización de la industria.
- Nº 32. Financiación de inversiones en redes de telecomunicaciones. Un análisis económico-financiero de los actores implicados.
- Nº 33. *Buybacks*: Cuándo crean valor las recompras de acciones.
- Nº 35. El reto del tamaño empresarial en España.
- Nº 36. ¿Están las empresas preparadas para los nuevos requerimientos de información sobre sostenibilidad?
- Nº 37. La vivienda en España.

## ENTIDADES PATRONO DE LA FUNDACIÓN DEL INSTITUTO ESPAÑOL DE ANALISTAS

BANCO SANTANDER, S.A.

BANCO SABADELL

FIDELITY WORLDWIDE INVESTMENT

LA CAIXA

BOLSAS Y MERCADOS ESPAÑOLES

INDRA

URÍA MENÉNDEZ

ACS

EY

FUNDACIÓN MUTUA MADRILEÑA

KPMG

JB CAPITAL

SOLUNION

DELOITTE

INSTITUTO CAJASOL

J&A GARRIGUES, S.L.

CECA

FINALBION

FINREG360

FLUIDRA

GRUPO INSUR

GVC GAESCO

ORGANON

WORKDAY



**INSTITUTO ESPAÑOL  
DE ANALISTAS** DESDE 1965  
FUNDACIÓN