

Informe anual en breve

Capítulo 1

La resiliencia de la economía española en el contexto europeo

La senda de moderación de la inflación ha proseguido a escala global, impulsada especialmente por las caídas de los precios de la energía, mientras que la actividad económica mundial ha mantenido un cierto dinamismo

- La caída de los precios de las materias primas energéticas y el desvanecimiento de las perturbaciones de oferta adversas registradas en años precedentes condicionaron el devenir de la economía mundial en el transcurso de 2023.
- Los bancos centrales de las principales economías desarrolladas siguieron endureciendo sus políticas monetarias a lo largo de 2023, hasta pausar las subidas de tipos de interés en el segundo semestre del año.
- En este contexto, la actividad económica mundial se desaceleró ligeramente en 2023, aunque mantuvo un dinamismo mayor del inicialmente esperado, salvo en el caso del área del euro, que registró una debilidad más intensa de lo anticipado.
- Las tasas de inflación general han seguido una trayectoria descendente en todas las áreas geográficas, si bien la inflación subyacente ha mostrado un descenso más gradual.
- De cara al futuro, las previsiones disponibles contemplan una cierta estabilización del crecimiento económico mundial, así como una reactivación paulatina de la economía europea y una prolongación de la senda de moderación de la inflación a escala global.

El aumento de los tipos de interés oficiales del Banco Central Europeo (BCE) ha elevado el coste de la nueva financiación de los hogares y las empresas en 2023, si bien este encarecimiento se fue ralentizando en la segunda mitad del año y ha tenido un impacto limitado sobre su vulnerabilidad, así como sobre la calidad crediticia de los balances bancarios

- En el transcurso de 2023, el BCE continuó con la normalización del tamaño del balance del Eurosistema y aumentó los tipos de interés oficiales hasta alcanzar, en el caso del tipo de la facilidad de depósito, el 4 % en septiembre, manteniéndolos sin cambios desde entonces.
- En consonancia con la evolución de los tipos de interés libres de riesgo, los tipos de interés aplicados a la nueva financiación para hogares y empresas en España continuaron aumentando a lo largo de 2023. Sin embargo, estos incrementos fueron menos pronunciados durante la segunda mitad del año e incluso se revirtieron en el último trimestre.
- El aumento acumulado de los tipos de interés en las nuevas operaciones de crédito durante el actual ciclo de endurecimiento de la política monetaria ha sido menos intenso que en la Unión Económica y Monetaria (UEM), y menor también de lo que sugerirían las regularidades históricas.
- En cuanto a la oferta y la demanda de crédito, así como al saldo vivo de financiación, todos los segmentos en España experimentaron una contracción durante 2023, excepto el del crédito al consumo, en el que el saldo continuó aumentando.

- El actual ciclo de incremento de los tipos de interés ha tenido un efecto limitado sobre la vulnerabilidad de los hogares y las empresas —en un contexto de avance de sus respectivas rentas—, así como sobre la calidad crediticia de los balances de las entidades bancarias españolas, y ha impactado positivamente sobre el margen de interés de dichas entidades.

La economía española registró en 2023 un grado de dinamismo elevado —mayor que en el resto del área del euro y por encima de lo esperado a principios de año—, impulsado por la fortaleza tanto del consumo público y privado como de las exportaciones de servicios, frente a la debilidad de la inversión

- El dinamismo de la actividad en España mostró una notable resiliencia a lo largo de 2023, que se reflejó en un crecimiento del PIB del 2,5 %, por encima tanto del crecimiento contemplado en las previsiones disponibles a principios de año (1,6 %) como del crecimiento registrado en el conjunto de la UEM (0,4 %).
- Las sorpresas al alza en las exportaciones turísticas y en el consumo público, junto con el efecto arrastre positivo que se produjo por las revisiones estadísticas que afectaron al año 2022, fueron los principales factores que subyacen a las sorpresas en el crecimiento del PIB.
- El mayor impulso proveniente de la demanda nacional y la mayor resiliencia ante la crisis energética explican el mayor dinamismo de la actividad económica en España con respecto al conjunto de la UEM.
- La creación de empleo en España mantuvo un elevado dinamismo, en un contexto de retrocesos en la productividad aparente del trabajo y de un cierto tensionamiento en el mercado laboral.
- El gasto de los hogares fue el principal soporte del crecimiento del PIB, mientras que la inversión mostró una acusada debilidad.
- La demanda externa neta constituyó un soporte de la actividad, debido a la fortaleza de las exportaciones —especialmente en el caso de los servicios turísticos— y a la atonía de las importaciones, lo que redundó en un incremento del superávit por cuenta corriente de la economía española.
- El consumo público y las prestaciones sociales representaron un soporte adicional de la actividad, aunque la retirada parcial de algunas medidas de apoyo frente a la crisis energética y el vigor de los ingresos públicos dieron como resultado un tono ligeramente contractivo de la política fiscal.
- Los elevados ritmos de avance de las ramas de los servicios vinculados al turismo explican en torno a la mitad del crecimiento total en 2023, lo que contrasta con la atonía registrada en las ramas industriales y prolonga la tendencia secular hacia una mayor terciarización de la economía española.

La inflación general en España ha prolongado su senda de moderación iniciada en el tercer trimestre de 2022 —incluso con una mayor intensidad de lo esperado debido a las caídas no anticipadas en los precios de la energía—, mientras que la inflación subyacente y la remuneración por asalariado sorprendieron ligeramente al alza en el transcurso de 2023

- La reducción de los precios de la energía ha contribuido de manera decisiva a la senda de desaceleración de la inflación en España, aunque los precios de los alimentos y la inflación subyacente han mostrado una mayor resistencia a la baja.
- En comparación con las previsiones disponibles a finales de 2022, la senda de desaceleración de la inflación a lo largo de 2023 fue más acusada de lo inicialmente previsto, debido, principalmente, a las caídas no anticipadas que registraron los precios de la energía.

- La remuneración por asalariado aumentó de forma significativa en 2023 —por encima de lo previsto—, si bien el impacto correspondiente sobre las presiones inflacionarias internas se vio amortiguado por la ralentización de los excedentes unitarios.

De cara al futuro, se prevé que la economía española continúe registrando un notable grado de dinamismo y se prolongue la senda de moderación de la inflación

- La reactivación paulatina de la economía europea, la moderación de la inflación y la consiguiente recuperación de las rentas reales de los agentes, junto al impulso fiscal proveniente del programa *Next Generation EU* (NGEU), actuarán como factores de soporte de la actividad en España a lo largo de los próximos años. No obstante, la incertidumbre acerca de las perspectivas económicas es muy elevada.
- Un elemento de incertidumbre especialmente relevante de cara a las perspectivas de la economía española procede de la vulnerabilidad relacionada con la sostenibilidad de las finanzas públicas, particularmente en un contexto de reactivación de las reglas fiscales a escala europea.
- Asimismo, la ausencia de convergencia hacia el nivel de renta per cápita del conjunto del área del euro que muestra la economía española pone de relieve la necesidad de abordar una serie de retos estructurales vinculados a las deficiencias que esta ha venido presentando persistentemente en los últimos años (véase el capítulo 2 de este Informe).

Capítulo 2

Retos estructurales de la economía española

La capacidad de crecimiento de la economía española en los próximos años se verá condicionada por un conjunto de retos estructurales de gran envergadura

- Los retos estructurales que ha de afrontar la economía española están relacionados con el escaso dinamismo de la productividad —vinculado, a su vez, a la necesidad de mejorar la dotación de capital humano y tecnológico y el marco institucional—, el envejecimiento de la población y la sostenibilidad de las cuentas públicas, y la transición ecológica, en un contexto en el que persisten algunas bolsas de vulnerabilidad en determinados colectivos.
- Abordar con éxito estos desafíos requiere de un diagnóstico riguroso de la situación en los diferentes ámbitos, así como del diseño e implementación de una estrategia integral de reformas estructurales ambiciosas, con vocación de permanencia, y que descansa en amplios consensos.
- El programa *Next Generation EU* (NGEU) y el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR) suponen una palanca única para el desarrollo de esta estrategia, mediante una selección rigurosa de los proyectos de inversión financiados a cargo del NGEU y una implementación ambiciosa del resto de las reformas e hitos que están pendientes en el PRTR.

Productividad, tamaño y demografía empresarial

- En las últimas décadas, la economía española ha experimentado una ralentización en el dinamismo de la productividad, que ha sido significativamente más acusada que la registrada en otros países desarrollados.
- Entre los factores que explican el escaso avance de la productividad agregada en el período más reciente, destaca la reducida aportación de la creación neta de empresas —con respecto a la de otros países de nuestro entorno—, debido a un menor grado de rotación.
- No obstante, otros elementos, como el reducido tamaño y el escaso crecimiento de las empresas activas en España, también limitan el dinamismo de la productividad agregada en nuestro país, mientras que la asignación de recursos entre empresas y sectores habría desempeñado un papel menos relevante en los años más recientes.
- La reciente iniciativa para crear el Consejo de la Productividad de España podría suponer una palanca importante para mejorar el diagnóstico de la productividad de la economía española y la propuesta de políticas para impulsarla, si bien su eficacia exigiría la independencia y la competencia profesional de los miembros del Consejo, así como los recursos suficientes para poder efectuar análisis rigurosos.

Capital humano

- A pesar de la mejora que se ha producido durante las últimas décadas, el nivel formativo de la población española sigue siendo inferior a la media europea, por lo que es imprescindible desarrollar medidas estructurales que sigan impulsando la permanencia en el sistema educativo.
- En el ámbito de la formación universitaria pública presencial, la oferta parece estar reaccionando de manera muy limitada a las necesidades de la demanda.
- Es preciso asegurar que las empresas españolas tengan los incentivos adecuados para generar suficientes plazas de FP dual.

Inversión en capital e innovación

- El peso reducido de la innovación y del capital tecnológico en la economía española es un factor destacado a la hora de explicar el escaso dinamismo relativo de la productividad en España en las últimas décadas.
- En este contexto, si bien la inversión en intangibles ha registrado un notable dinamismo en los años más recientes, este avance no ha sido suficiente para cerrar la brecha que existe con respecto al promedio de la UEM.
- Para promover la inversión empresarial y la innovación sería deseable proporcionar un marco regulatorio y un entorno institucional estable, facilitar el acceso a la financiación externa, y revisar la eficiencia y el diseño del sistema de incentivos fiscales a la innovación.

Marco institucional

- De acuerdo con distintos indicadores disponibles, desde la crisis financiera, se ha producido una caída en la confianza en las instituciones y en la calidad institucional que afecta de forma negativa al crecimiento a largo plazo.
- Se hace necesario impulsar la eficacia y la eficiencia de las AAPP españolas, lo que contribuiría a elevar la productividad y ejercería un efecto arrastre positivo sobre las decisiones de gasto, inversión e innovación del sector privado.

Envejecimiento poblacional

- A lo largo de las últimas décadas, las dinámicas demográficas en España se han caracterizado por una caída significativa tanto de la tasa de fecundidad como de la tasa de mortalidad. Como resultado de ello, la esperanza de vida en nuestro país ha aumentado hasta situarse por encima de la registrada en otros países de nuestro entorno, si bien este no es el caso cuando se considera la esperanza de vida en condiciones de buena salud.
- En este contexto, se ha producido un considerable proceso de envejecimiento poblacional, que se intensificará en las próximas décadas y que será más acusado que el de otros países europeos.
- Los flujos migratorios han registrado un dinamismo muy elevado en los últimos años, pero no parece probable que estos puedan evitar el proceso de envejecimiento poblacional en el que se encuentra inmerso nuestro país, ni resolver por completo los desajustes que podrían surgir en el mercado de trabajo español en el futuro.

Desigualdad y bolsas de vulnerabilidad de los hogares

- En los últimos años, en un contexto de fuerte dinamismo del empleo, la desigualdad de la renta ha disminuido de forma significativa en nuestro país. No obstante, se observan algunas bolsas de vulnerabilidad en determinados colectivos, que estarían relacionadas, en gran parte, con dificultades de acceso a la vivienda.
- Respecto a la igualdad de oportunidades, la correlación entre los años de educación de padres e hijos adultos ha caído a lo largo de la segunda mitad del siglo XX, lo que indica una mejora de la movilidad intergeneracional y, con ello, de la igualdad de oportunidades.

Cuentas públicas

- El desequilibrio de las cuentas públicas sigue siendo muy elevado, tanto en términos históricos como en una comparativa internacional, e incluso se habría agravado desde 2019, debido a que el notable crecimiento de los ingresos públicos se ha visto más que compensado por un acusado incremento en los niveles de gasto público.
- Una de las partidas de gasto más relevantes de las AAPP y que ha aumentado con mayor intensidad en los últimos años es la ligada al sistema de pensiones. Además, el análisis conjunto de los principales cambios normativos introducidos entre 2021 y 2023, si bien está sujeto a una considerable incertidumbre, apunta a unas mayores obligaciones de gasto a largo plazo, que no han sido plenamente compensadas por el lado de los ingresos.
- En este contexto, las dinámicas macroeconómicas y fiscales de la economía española ponen de manifiesto la necesidad de implementar, sin demora, un plan de consolidación presupuestaria de medio plazo que refuerce la sostenibilidad de las finanzas públicas.
- Asimismo, es imprescindible que la economía española aproveche las fases expansivas de la actividad para construir márgenes de actuación fiscal que le permitan contrarrestar el efecto recesivo sobre la actividad de eventuales perturbaciones macrofinancieras adversas que puedan materializarse en el futuro.
- En este sentido, el nuevo marco de gobernanza fiscal europeo requerirá, en los próximos años, ajustes fiscales significativos en algunos países a través de la elaboración, por parte de los Estados miembros, de planes presupuestarios a medio plazo en los que se determine una senda de gasto plurianual.

Transición ecológica

- La lucha contra el cambio climático y la transición hacia una economía más sostenible es uno de los mayores retos a los que se enfrenta nuestra sociedad, especialmente en un contexto en el que la península ibérica podría verse sensiblemente afectada por los riesgos físicos asociados al cambio climático.
- La transformación energética de la economía precisará no solo del despliegue masivo de fuentes de energía renovables y de mejoras de las interconexiones energéticas dentro de la UE, sino también de una apuesta decidida por las ganancias de eficiencia energética.
- La transición ecológica también supone un reto considerable para los bancos centrales y el sistema financiero, en la medida en que este profundo cambio estructural podría afectar de forma muy significativa a la conducción de la política monetaria y suponer considerables riesgos para la estabilidad financiera.

Capítulo 3

El mercado de trabajo español: situación actual, tendencias estructurales y políticas de empleo

La principal característica del comportamiento reciente del mercado de trabajo español ha sido el considerable dinamismo del empleo

- Entre el cuarto trimestre de 2019 y el último trimestre de 2023 se han creado en España 1,28 millones de puestos de trabajo, de los cuales 783.000 en 2023, y la tasa de empleo (en relación con la población de 16-64 años) ha aumentado en 2,2 puntos porcentuales (pp) (del 63,7 % al 65,9 %).
- El crecimiento del empleo se ha producido con una notable heterogeneidad sectorial, ocupacional y regional.
- El empleo en el sector público ha crecido más que en el sector privado. En 2019-2023, el empleo asalariado en el sector público en España aumentó en 340.000 personas, a una tasa anual media del 2,4 %, frente al 1,7 % en el sector privado.
- La recuperación de los flujos migratorios ha contribuido de forma notable al dinamismo reciente del empleo. De los 1,06 millones de nuevos trabajadores ocupados en 2022-2023, un 54 % tiene nacionalidad extranjera.
- Frente al considerable dinamismo del número de ocupados, el crecimiento de las horas efectivamente trabajadas ha sido sensiblemente menor y el promedio de horas trabajadas por ocupado ha disminuido.
- En contraste con el empleo, la productividad del trabajo apenas ha aumentado. Este factor, junto con el crecimiento de la remuneración por asalariado, ha impulsado la tasa de crecimiento de los costes laborales unitarios (CLU) por encima de la observada en el conjunto de la Unión Económica y Monetaria (UEM).

La tasa de desempleo en la economía española sigue siendo excesivamente elevada, pese a lo cual el mercado de trabajo muestra síntomas de tensionamiento

- La tasa de paro de la economía española era a finales de 2023 del 11,8 %, la más baja registrada desde finales de 2008, pero duplicando aún la del conjunto de la UE-27.
- Una parte importante de las diferencias que en el plano internacional se observan en relación con las tasas de paro tienen que ver con las propias instituciones y políticas que afectan directamente al funcionamiento del mercado laboral.
- La falta de mano de obra es percibida por las empresas como uno de los principales factores que limitan su actividad productiva.
- El origen del tensionamiento del mercado de trabajo es heterogéneo por sectores y ocupaciones.

Una nueva ola de cambios tecnológicos va a modificar la división y organización del trabajo con efectos favorables para la productividad, pero desfavorables para el empleo en determinados sectores y ocupaciones

- El desarrollo de la robótica y de la inteligencia artificial podría permitir la automatización de tareas productivas a lo largo de toda la distribución de ocupaciones, incluso en las de mayor nivel de cualificación profesional.
- Hasta el momento, la demanda de trabajo ha aumentado relativamente más en aquellas ocupaciones potencialmente más expuestas a los desarrollos de la robótica y de la inteligencia artificial.

- La exposición a las nuevas tecnologías y su grado de complementariedad con respecto al trabajo humano determinarán quiénes serán los trabajadores desplazados y quiénes se beneficiarán de un mayor aumento de su productividad.
- La complementariedad con la robótica y la inteligencia artificial será mayor en aquellos trabajadores que entiendan cómo operan las nuevas tecnologías y que sean capaces de proporcionar valor añadido a las tareas realizadas por robots y algoritmos. Por el contrario, aquellos trabajadores que se limitan a la realización de un número reducido de tareas —ya sean o no rutinarias o manuales— serán, previsiblemente, desplazados por las nuevas tecnologías.
- Los cambios demográficos están provocando, y lo seguirán haciendo en el futuro, una profunda transformación de la composición por grupos de edad de la población trabajadora.
- Los cambios demográficos y tecnológicos interactúan entre sí, de manera que los impactos económicos de estos dos procesos estructurales estarán estrechamente interconectados.
- El envejecimiento de la población trabajadora española incide negativamente en el ritmo de avance de la tasa agregada de empleo y de la productividad y, por tanto, en el crecimiento económico potencial.
- El envejecimiento de la población también actúa sobre la demanda de trabajo a través de cambios en las pautas de consumo de los hogares y de la aparición de nuevas actividades relacionadas con la llamada *silver economy*.
- Los flujos migratorios, el alargamiento de la vida laboral y las políticas educativas y de empleo pueden contribuir a reducir algunos de los efectos adversos del envejecimiento de la población.

La elevada tasa de paro y los cambios tecnológicos y demográficos en curso obligan a una revisión exhaustiva de las políticas de empleo

- Las políticas de empleo deben considerarse en su conjunto: la eficacia de cada una de ellas en la consecución de sus objetivos depende de su complementariedad con el resto.
- Las políticas activas y pasivas de empleo constituyen un pilar fundamental del estado de bienestar. Sin embargo, estas políticas han sido hasta la fecha poco eficaces.
- En España, el grado de cobertura/protección de los desempleados a través de las políticas pasivas ha sido relativamente bajo en el contexto europeo. Sin embargo, la tasa de sustitución de las prestaciones por desempleo y su duración son relativamente elevadas comparadas con las del resto de países.
- Igualmente, tanto la participación de los trabajadores en las políticas activas como el gasto en ellas son reducidos cuando se ponen en relación con la tasa de paro y con los países de nuestro entorno.
- Los cambios tecnológicos y demográficos en curso, que van a dar lugar a una profunda reasignación sectorial y ocupacional del empleo, hacen prioritario mejorar el funcionamiento de las políticas activas y pasivas de empleo.
- Hay otros aspectos del marco institucional del mercado laboral español que también deberían reconsiderarse para facilitar un ajuste eficiente de la oferta y de la demanda de trabajo.
- El alargamiento de la vida laboral debería fomentarse mediante la eliminación de distintos elementos que, en la práctica, están contribuyendo a expulsar del mercado laboral a los trabajadores de mayor edad.
- La negociación colectiva debe ajustarse para permitir una adaptación más flexible de las condiciones laborales a las distintas circunstancias de las empresas.

- La regulación de los costes de despido debe proporcionar un nivel de protección adecuado a los trabajadores y, al mismo tiempo, facilitar la movilidad sectorial y ocupacional del empleo.
- La duración máxima de la jornada de trabajo presenta una tendencia secular decreciente y seguirá reduciéndose en el futuro.
- La reducción de la jornada legal de trabajo debe tener en cuenta la considerable heterogeneidad que existe entre empresas y sectores y sus efectos sobre el empleo.

Capítulo 4

El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad

La fortaleza de la demanda de vivienda, junto con una relativa rigidez de la oferta, se ha traducido en un crecimiento sostenido de los precios de compraventa y alquiler de vivienda desde 2014

- La compraventa de viviendas muestra una fortaleza notable a pesar de la desaceleración observada desde el último trimestre de 2022, en un contexto macroeconómico favorable y de endurecimiento monetario desde principios de 2022.
- El crecimiento demográfico es un factor fundamental para explicar el dinamismo de la demanda de vivienda residencial, en régimen tanto de alquiler como de propiedad.
- Este crecimiento de la población se explica, en buena medida, por los importantes saldos migratorios del exterior, que se han intensificado desde 2022.
- La creación neta de hogares se concentra en determinadas comunidades autónomas y en las principales áreas urbanas, donde se observan los mayores aumentos de los precios de compraventa y alquiler.
- El aumento de la demanda de vivienda habitual se ve acompañado, además, por la fortaleza de la demanda que proviene de no residentes, ya sea para vivienda en propiedad o en alquiler —fundamentalmente vacacional—.
- Desde el inicio del endurecimiento monetario se ha reducido el recurso al crédito hipotecario para la adquisición de vivienda, si bien el flujo de nuevo crédito hipotecario residencial se situó en 2023 por encima del de 2019.
- Las entidades bancarias habrían mantenido unos estándares crediticios prudentes en la concesión de préstamos hipotecarios. Estas prácticas han evitado la acumulación de desequilibrios como los que llevaron a la crisis inmobiliaria y bancaria de 2008-2013.
- La prudente asignación del crédito de los últimos años, junto con las dinámicas de los precios de la vivienda y del mercado laboral, habría contribuido a un notable desplazamiento de la demanda de vivienda de los colectivos con menores niveles de renta hacia un mercado del alquiler con un tamaño relativo reducido en el contexto de la UE-27.
- A pesar del significativo aumento de la oferta de alquiler por parte de los particulares, el desarrollo de este mercado habría sido insuficiente para absorber la pujanza de la demanda, en un contexto de un reducido peso de los agentes profesionales y el alquiler social.
- La contribución de la vivienda nueva a la oferta agregada de vivienda ha sido limitada. Esto se explica, entre otros factores, por la escasez de mano de obra para la construcción, el aumento de los costes de producción y la falta de inversiones para la adquisición y el desarrollo de nuevo suelo urbano disponible para la edificación.
- La rigidez de la oferta de vivienda residencial también se explica por la reducida capacidad de rehabilitación de viviendas, la falta de adecuación de las viviendas vacías a las preferencias actuales de los hogares, la incertidumbre regulatoria y el auge de usos alternativos de la vivienda, como el alquiler vacacional o el de temporada.
- El menor dinamismo de la oferta de vivienda en el período reciente, en comparación con la robustez de la demanda, ha supuesto un importante soporte al crecimiento de los precios de compraventa y de alquiler de vivienda.
- No obstante, el crecimiento acumulado de los precios es heterogéneo y presenta una mayor intensidad en la vivienda nueva, las grandes áreas urbanas y las zonas turísticas.

A pesar del notable dinamismo de la actividad en el mercado de la vivienda residencial, las vulnerabilidades y los riesgos para la estabilidad financiera asociados a este mercado están contenidos

- No se detectan indicios de sobredimensionamiento de la actividad inmobiliaria. Así, tanto la proporción de empleados en el sector de la construcción sobre el empleo total como la ratio de inversión residencial sobre el PIB son reducidas en términos históricos.
- Tampoco se detectan señales de alerta relacionadas con la situación del mercado de crédito. En general, los estándares crediticios relacionados con las garantías de los préstamos y con su plazo de vencimiento se sitúan en niveles prudentes.
- Los indicadores de la capacidad de devolución de los préstamos en relación con la renta de los prestatarios también se sitúan en niveles prudentes, aunque se ha observado un cierto deterioro en el período más reciente.
- Los últimos datos disponibles —correspondientes al cuarto trimestre de 2023— apuntan a que el indicador promedio de valoración de la vivienda se situaría en un nivel próximo al de equilibrio.

Los problemas de acceso a la vivienda se han incrementado durante los últimos años y se concentran en determinados tipos de hogares y áreas geográficas

- Por colectivos, estas dificultades son de mayor intensidad en los hogares de menor renta y escasa capacidad de ahorro, situación en la que se encuentran, sobre todo, los jóvenes y la población de origen extranjero.
- Los problemas de acceso a la vivienda son el resultado de un crecimiento de los precios inmobiliarios mayor que la evolución de las rentas de estos colectivos, cuyos flujos de ingresos presentan una mayor incertidumbre, vinculada a su situación en el mercado de trabajo.
- Por zonas geográficas, las mayores dificultades se producen en las áreas con un mayor dinamismo de la actividad económica y turística.
- Entre el conjunto de los hogares que han accedido a la vivienda en propiedad con financiación hipotecaria, la proporción de los que realizan un sobreesfuerzo en su gasto en vivienda es reducida.
- El esfuerzo contenido de los hogares hipotecados reflejaría, al menos en parte, la adecuada selección que realizan los bancos, que condicionan la financiación a los hogares a la disponibilidad de suficiente ahorro y nivel de renta en relación con los precios de compra de la vivienda.
- En cambio, en el grupo de hogares que residen en una vivienda alquilada, el porcentaje de aquellos que experimentan una situación de sobreesfuerzo asociado a su gasto en vivienda es muy elevado y se sitúa por encima del promedio de la UE-27.
- Los hogares con menor renta, que no pueden acceder a la vivienda en propiedad, se enfrentan a un elevado coste del alquiler en relación con el precio de compraventa. Esto se explica, en parte, por los problemas de funcionamiento de este mercado.

Los efectos sociales y económicos adversos asociados a las dificultades de acceso a la vivienda justifican la adopción de medidas de política económica dirigidas a corregir estos problemas

- La situación de sobreesfuerzo vinculado al gasto en vivienda de los hogares limita su capacidad de ahorro y puede distorsionar, entre otras, sus decisiones de consumo e inversión, las de localización geográfica y natalidad, así como las relativas a la acumulación de capital humano.

- Como resultado de todo ello, los problemas de acceso a la vivienda podrían tener implicaciones negativas no solo en el corto plazo, sino también en el largo plazo, y dar lugar a pérdidas de productividad agregadas y a un menor crecimiento económico.
- La magnitud del problema diagnosticado hace difícil vislumbrar que actuaciones aisladas de corto plazo puedan tener el alcance suficiente para reducir de forma significativa las actuales dificultades de acceso a la vivienda.
- Al mismo tiempo, el diseño de las políticas públicas debiera evitar que algunas actuaciones, cuya efectividad pudiera ser relativamente limitada en el corto plazo, acaben generando efectos indeseados significativos que dificulten el funcionamiento de este mercado en el medio y largo plazo.
- En la medida en que los actuales problemas de acceso a la vivienda son el resultado de desequilibrios acumulados a lo largo de muchos años, su resolución debe ser planteada como la combinación de múltiples políticas en distintos ámbitos y de naturaleza estructural.
- Sería deseable que las medidas adoptadas:
 - contemplaran un horizonte temporal amplio en términos de diseño, implementación y evaluación de las políticas públicas;
 - involucraran a las distintas Administraciones Públicas con responsabilidades en materia de vivienda, de forma coordinada y en colaboración con la iniciativa privada;
 - pusieran un foco especial en el estímulo de la oferta de vivienda, especialmente en el caso del mercado de alquiler y el alquiler social, priorizando la asignación de los recursos disponibles entre los colectivos más vulnerables, y
 - prestaran atención a otros ámbitos que afectan al mercado de la vivienda, como los relativos al funcionamiento del mercado de trabajo, al dinamismo de la productividad de la economía y a las políticas tributarias y de transporte.