

# EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA: EVOLUCIÓN RECIENTE, RIESGOS Y PROBLEMAS DE ACCESIBILIDAD

[CAPÍTULO 4 DEL INFORME ANUAL 2023 DEL BANCO DE ESPAÑA]

**ÁNGEL GAVILÁN**

Director General de Economía y Estadística

JORNADA SITUACIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO Y POLÍTICA DE LA VIVIENDA - FUNCAS

Madrid, 17 de junio de 2024

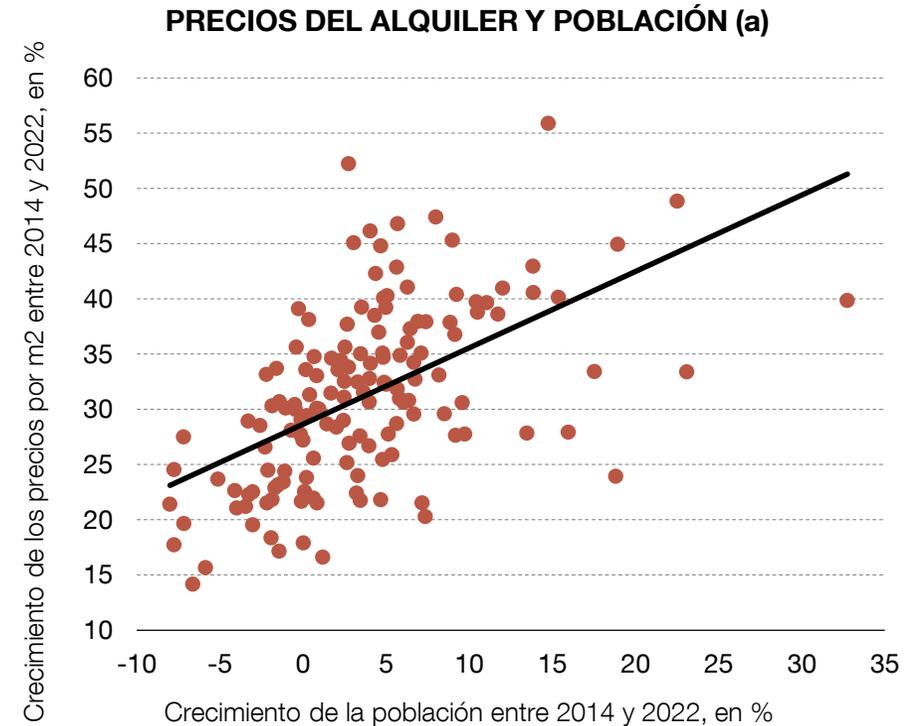
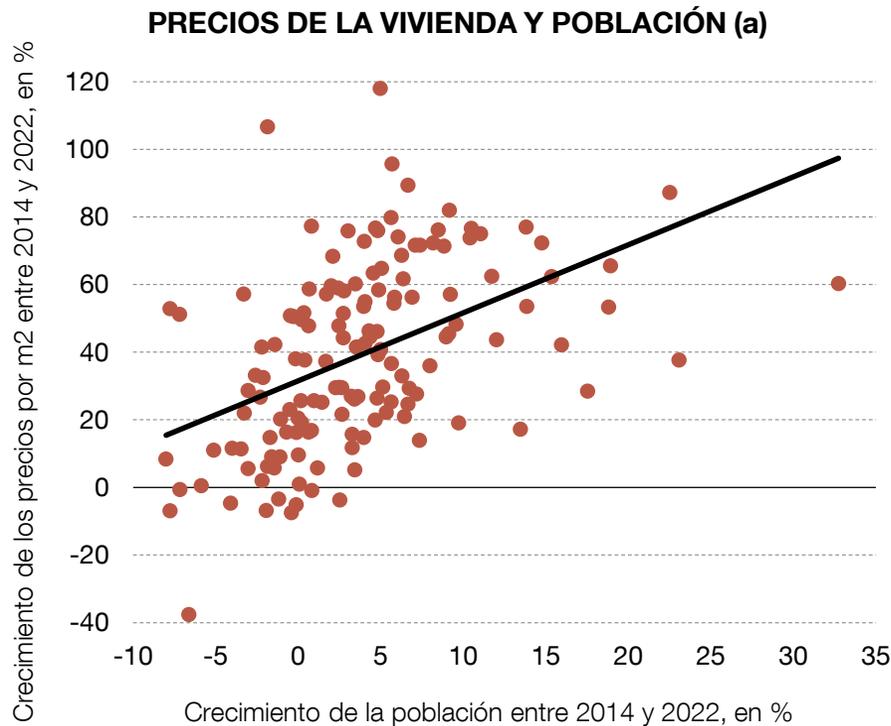


# MENSAJES PRINCIPALES

- 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 en la economía española desde 2014**
- A pesar de ello, **las vulnerabilidades y los riesgos para la estabilidad financiera asociados al mercado de la vivienda residencial están contenidos**
- Sin embargo, **los problemas de acceso a la vivienda se han incrementado durante los últimos años** y se concentran en los hogares con menor renta –jóvenes y población inmigrante– y en determinadas zonas geográficas –áreas urbanas y turísticas–
- 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
- No obstante, 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
- 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
- Sería deseable que las medidas adoptadas contemplen un horizonte temporal amplio, involucren a las distintas AAPP con responsabilidades en materia de vivienda y pongan un **foco especial en el estímulo de la oferta de vivienda**, sobre todo de alquiler
- Estas medidas deberían **priorizar la asignación de los recursos entre los colectivos más vulnerables** y considerar otros ámbitos que afectan al mercado de la vivienda –p.ej., mercado de trabajo, productividad de la economía y políticas tributarias y de transporte–

# DINÁMICAS DEMOGRÁFICAS Y PRECIOS DE LA VIVIENDA

- Existe una **fuerte correlación positiva** entre el crecimiento de la población y el avance de los precios de compra y de alquiler desde el inicio de la recuperación económica en 2014 hasta 2022
- Esta evidencia apuntaría a una **cierta rigidez relativa de la oferta de vivienda** para acomodar el aumento de la demanda que se viene produciendo como consecuencia, en gran parte, de los desarrollos demográficos



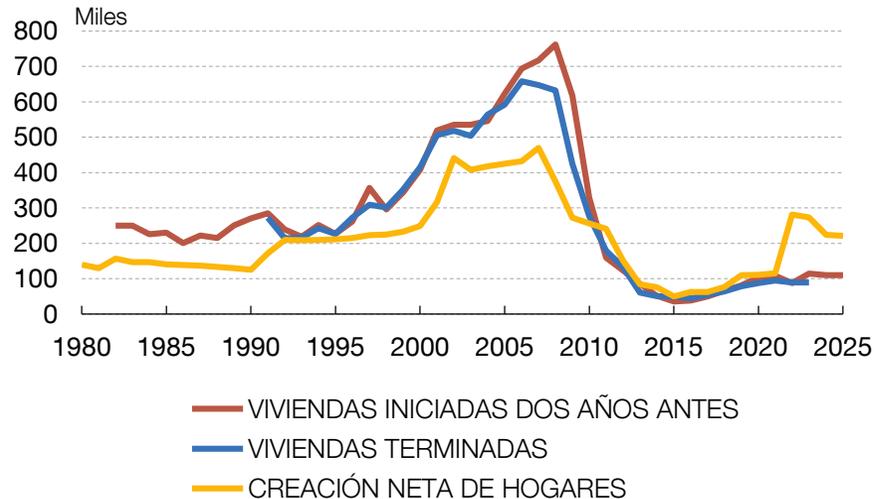
Fuentes: Instituto Nacional de Estadística y Banco de España, con datos del Colegio de Registradores y del Servicio de Estudios Tributarios y Estadísticas de la AEAT.

(a) Cálculos realizados para municipios con más de 50.000 habitantes, sin incluir los territorios forales de País Vasco y Navarra.

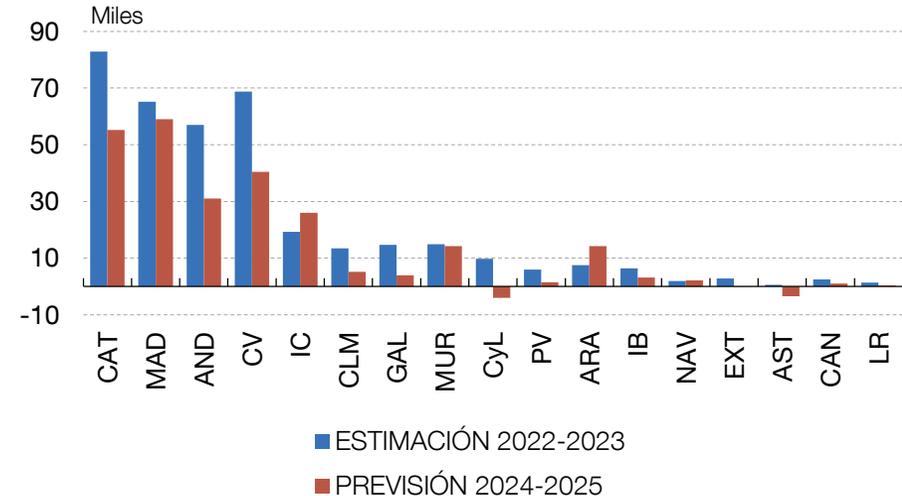
# OFERTA DE VIVIENDA NUEVA

- Desde 2021, el número de nuevas viviendas terminadas se ha estabilizado en torno a las 90 mil unidades anuales –frente a unas 650 mil anuales en el promedio del período 2006-2008–
- Esta cuantía está significativamente por debajo de la creación neta de hogares en 2022 y 2023, un hecho inédito en la historia del mercado inmobiliario español. El diferencial acumulado en 2022 y 2023 entre la creación neta de hogares y la producción de vivienda nueva alcanza unas 375 mil unidades. Además, en 2024 y 2025, las proyecciones de creación neta de hogares, junto con el volumen de viviendas actualmente iniciadas que se terminarán en este período, implicarían un déficit adicional superior a las 225 mil viviendas
- El déficit de vivienda nueva es particularmente intenso en las CCAA donde se concentra el crecimiento poblacional y la actividad turística

**VIVIENDAS Y CREACIÓN NETA DE HOGARES (a)**



**DÉFICIT/SUPERÁVIT DE VIVIENDAS NUEVAS POR CCAA (b)**



Fuentes: Instituto Nacional de Estadística, Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible y Banco de España.

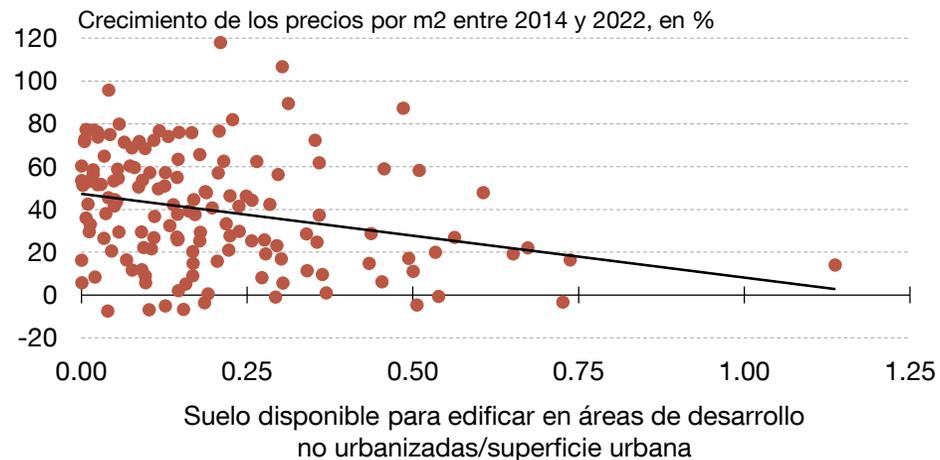
(a) La creación neta de hogares proviene de distintas fuentes publicadas por el Instituto Nacional de Estadística: i) hasta el año 2021 los censos y padrones continuos; ii) para los años 2022 y 2023 se considera la variación anual promedio en el número de hogares a partir de los datos trimestrales de la Estadística Continua de Población; y iii) para los años 2024 y 2025 se utilizan las últimas proyecciones de hogares publicadas en octubre de 2022.

(b) El déficit/superávit de vivienda nueva se calcula como el diferencial entre la creación neta de hogares y la producción de vivienda nueva.

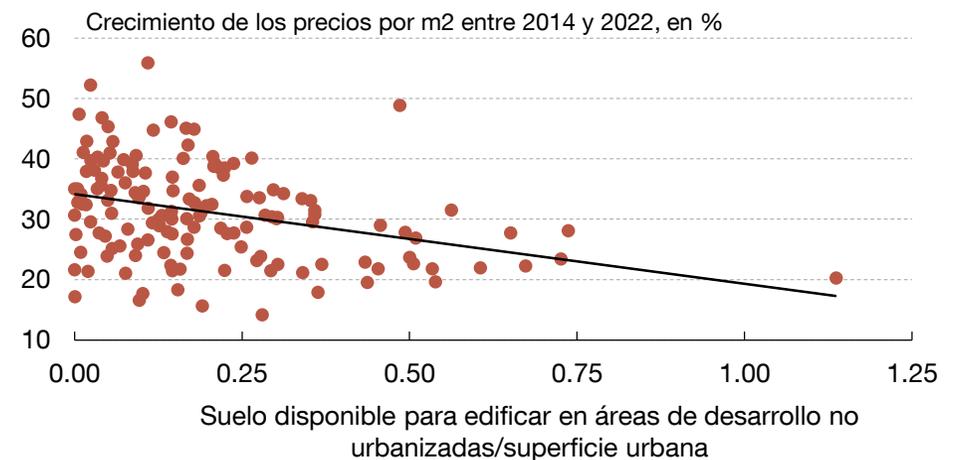
# FACTORES QUE CONDICIONAN LA OFERTA DE VIVIENDA NUEVA

- La evidencia indica que los precios inmobiliarios, tanto de compra como de alquiler, han tendido a crecer más en aquellos municipios con menor disponibilidad relativa de suelo finalista
- Otros factores que condicionan la oferta de vivienda nueva incluyen la falta de mano de obra –un 55% de las empresas del sector de la construcción que participan en la Encuesta del Banco de España sobre la Actividad Empresarial declaraban a finales de 2023 que la escasez de mano obra impactaba de manera negativa en su actividad– ...
- ... y la escasez de inversiones destinadas a la adquisición y la promoción de nuevo suelo urbano –debido, en parte, a la elevada incertidumbre asociada a la rentabilidad de estas inversiones, así como a las limitaciones en la disponibilidad de financiación para estas actividades–, que ha sido especialmente relevante en las actividades de *build-to-rent* y en el segmento del alquiler social

**PRECIOS DE LA VIVIENDA Y SUELO DISPONIBLE (a) (b)**



**PRECIOS DEL ALQUILER Y SUELO DISPONIBLE (a) (b)**



Fuentes: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y Banco de España utilizando datos del Colegio de Registradores y del Servicio de Estudios Tributarios y Estadísticas de la AEAT.

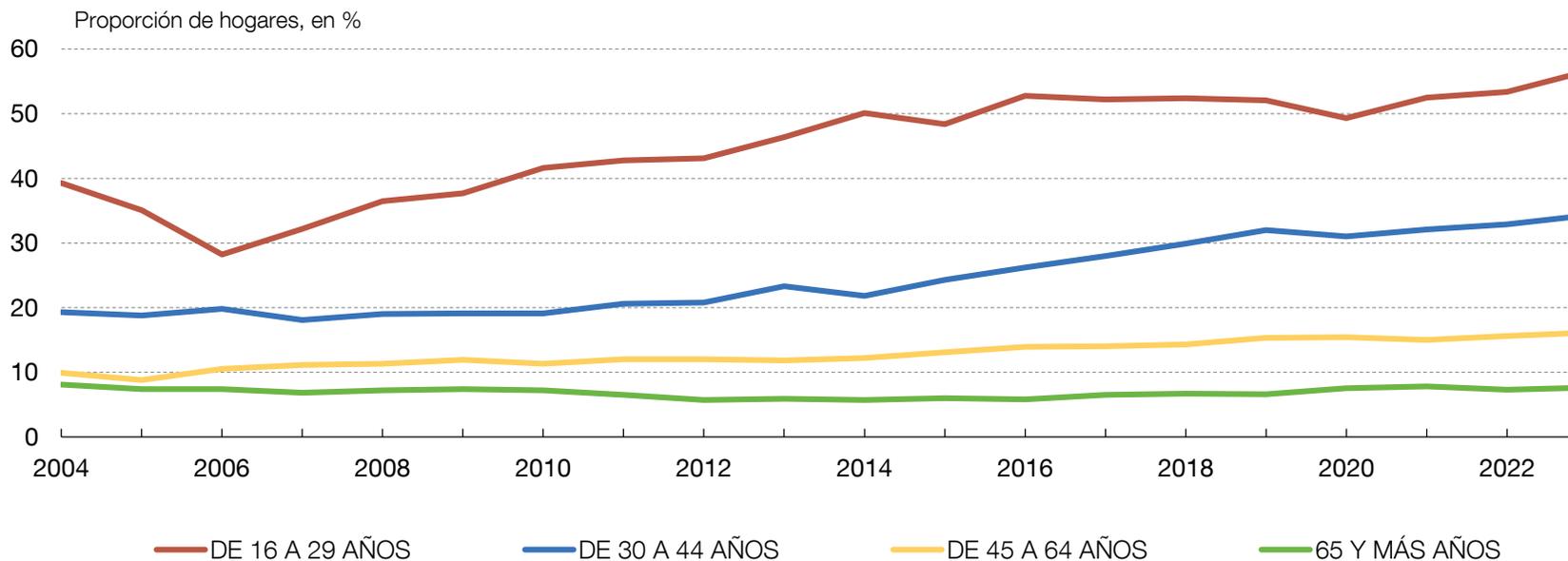
(a) La ratio de suelo disponible se computa en relación a la superficie urbana de 2014. El dato de suelo para edificar en áreas de desarrollo corresponde al último dato publicado que se encuentra disponible en el período analizado.

(b) Cálculos realizados para municipios con más de 50.000 habitantes, sin incluir los territorios forales de País Vasco y Navarra.

# HETEROGENEIDAD EN EL MERCADO DEL ALQUILER POR COLECTIVOS Y GEOGRAFÍAS

- El auge del régimen de tenencia en alquiler se explica por su crecimiento entre el colectivo de **hogares más jóvenes** y por su predominio entre la **población de origen extranjero**, colectivos donde se concentran los hogares con menor nivel de renta
- En 2023, las CCAA en las que se observa un mayor peso de las viviendas en alquiler son **Madrid (23,7%)**, **Cataluña (24,9%)**, **Canarias (28,5%)** e **Illes Balears (30,9%)**, frente a un promedio en el conjunto de España del 18,7%

### RESIDENCIA EN ALQUILER POR GRUPOS DE EDAD (a)



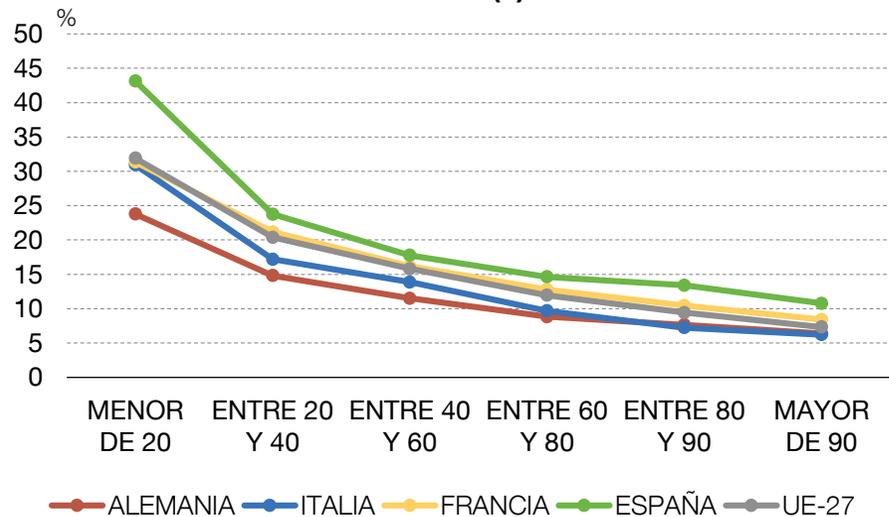
Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida (Instituto Nacional de Estadística, 2024).

(a) Se considera la residencia en una vivienda de alquiler tanto a precio de mercado como a precio reducido (ej. alquiler social, renta antigua).

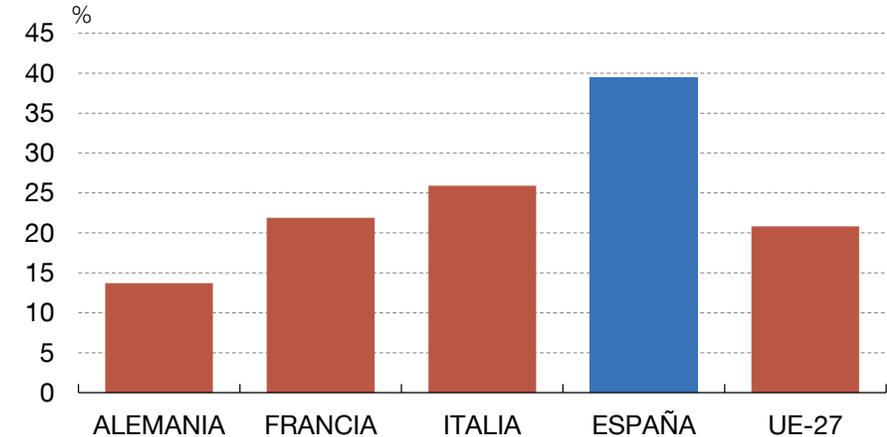
# HOGARES EN SITUACIÓN DE SOBRESFUERZO QUE RESIDEN EN UNA VIVIENDA DE ALQUILER

- Los hogares españoles que residían en una vivienda de alquiler a precio de mercado realizaban, en 2022, un mayor esfuerzo en términos de su renta bruta que sus homólogos en las principales economías europeas. Este esfuerzo era superior en España en todos los percentiles de renta considerados, pero la brecha del pago del alquiler de vivienda en relación con la renta bruta con respecto al resto de países era especialmente acusada en la cola inferior de la distribución de la renta donde se concentran las situaciones de sobreesfuerzo
- De este modo, la proporción de hogares en alquiler de mercado en España que se encontraban en una situación de sobreesfuerzo se situaba en torno al 40% en 2022, 20 pp por encima del promedio de la UE-27

**PORCENTAJE MEDIANO DE LA RENTA DESTINADO AL GASTO EN VIVIENDA DE ALQUILER EN 2022, POR PERCENTILES DE RENTA (a)**



**HOGARES EN ALQUILER EN SITUACIÓN DE SOBRESFUERZO EN 2022 (b)**



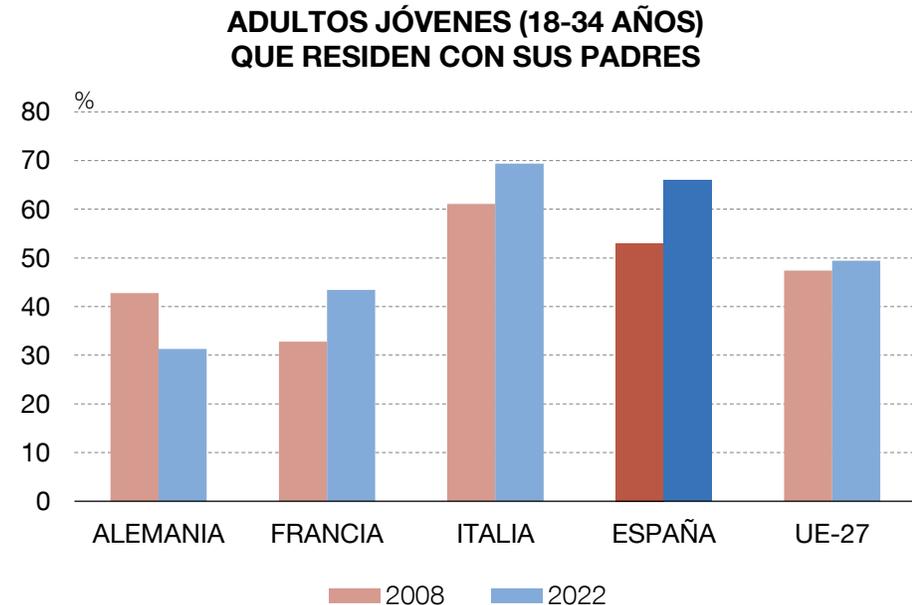
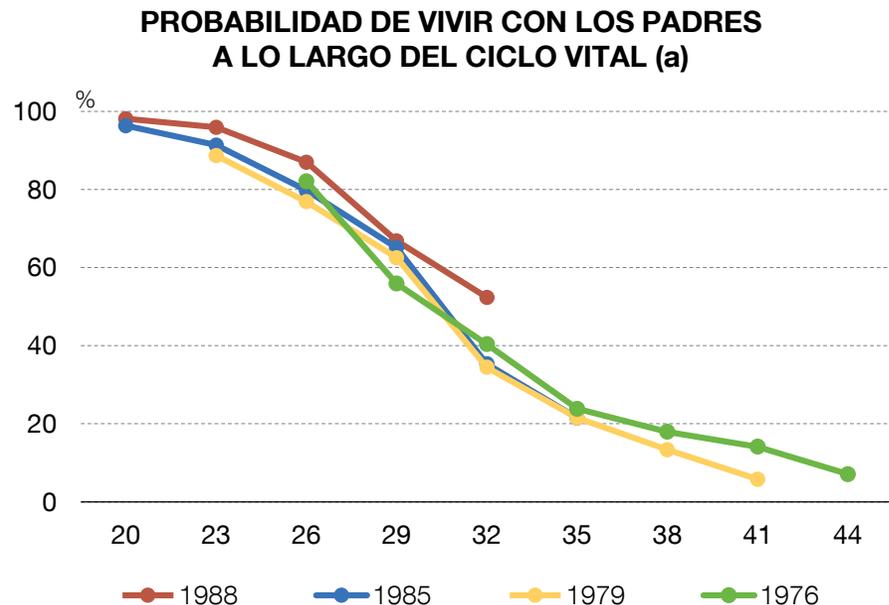
Fuente: Banco de España, con datos de EU-SILC (Eurostat 2023).

(a) El gasto en vivienda se refiere al pago del alquiler. Se incluyen sólo hogares que alquilan viviendas a precio de mercado.

(b) Eurostat sitúa en el 40% de la renta bruta del hogar el umbral a partir del que el gasto en vivienda sitúa a un hogar en una situación de sobreesfuerzo. Este gasto en vivienda incluye tanto el pago del alquiler como los suministros básicos asociados a la vivienda (ej. agua, gas o electricidad). Se incluyen sólo hogares que alquilan viviendas a precio de mercado.

# LAS DECISIONES DE EMANCIPACIÓN DE LOS JÓVENES

- Las cohortes nacidas a partir de 1980 muestran un **progresivo retraso en su edad de emancipación**. De las grandes economías europeas, España presenta el mayor aumento en la proporción de jóvenes entre los 18 y los 34 años que residen en el hogar familiar entre 2008 y 2022
- Emancipación vía alquiler:** En el colectivo de jóvenes con edades comprendidas entre los 18 y 34 años, sólo un 12,5% residía en viviendas de alquiler en España en 2022, frente a proporciones del 52,5% en Alemania, el 35,5% en Francia o el 20% en el promedio de la UE-27
- Emancipación vía propiedad:** Al mismo tiempo, la proporción de jóvenes propietarios de vivienda en España en 2022 (en torno al 17,5%), era similar a la de Italia y Francia, pero superior a la de Alemania (alrededor del 13,5%)



Fuentes: Encuesta Financiera de las Familias (EFF2002-EFF2020) y EU-SILC (Eurostat 2023).  
(a) Según año de nacimiento. Cohortes de 1976 a 1988.

# EL RETO DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS Y EL ACCESO A LA VIVIENDA

## POSIBLES ACTUACIONES (1/2)

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

(\*) Tomando como referencia la diferencia entre la creación neta de hogares y las nuevas viviendas finalizadas, el déficit de vivienda nueva podría situarse –de acuerdo con las proyecciones más actualizadas– en torno a las 600 unidades en 2025

(\*) Para converger a los niveles del parque público de alquiler del promedio de la UE-27 sería necesario incorporar 1,5 millones de nuevas viviendas al alquiler social en España. Para llegar a dicho objetivo en 10 años, a través de vivienda nueva, sería necesario incrementar en más de un 150% la producción anual media de viviendas en España de los últimos años



Sería deseable que las medidas adoptadas contemplen un horizonte temporal amplio e involucren a las distintas AAPP con responsabilidades en materia de vivienda

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  
→ Evaluar los efectos de las políticas ya desplegadas

(\*\*) La literatura económica que ha analizado los efectos de distintas políticas de vivienda a lo largo del tiempo y en distintas geografías sugiere que:

- En un contexto de rigidez de la oferta, las políticas de demanda pueden acabar convirtiéndose, en buena medida, en una transferencia de recursos del sector público a los propietarios de vivienda, y tener una capacidad limitada para reducir los problemas de accesibilidad a la vivienda
- Algunas medidas de protección a los inquilinos pueden generar efectos no deseados en el nivel y en la composición de la oferta de vivienda en alquiler –p. ej., vía reducción de la oferta y/o desplazamiento hacia modalidades de alquiler menos reguladas–, así como en los precios de los nuevos contratos; efectos que podrían ser más acusados para los colectivos más vulnerables
- Los controles de precios podrían tener efectos adversos similares

# EL RETO DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS Y EL ACCESO A LA VIVIENDA

## POSIBLES ACTUACIONES (2/2)

La naturaleza del problema diagnosticado (\*) recomienda ...

(\*) caracterizado por una relativa rigidez de la oferta, unos mayores niveles de sobreesfuerzo en el segmento del alquiler, una particular concentración de los problemas de accesibilidad en determinados colectivos y áreas geográficas, una escasa profesionalización del mercado del alquiler en España ...



- Impulsar la oferta de alquiler social
- Fomentar la colaboración público-privada para la promoción del alquiler
- Promover la profesionalización del mercado del alquiler
- Reforzar la seguridad jurídica y la certidumbre regulatoria
- Mejorar la gestión de los procesos administrativos relacionados con las políticas de suelo y urbanismo
- Impulsar la rehabilitación y cesión de viviendas
- Revisar la tributación de la vivienda (\*\*)
- Considerar y condicionar la aplicación de medidas restrictivas sobre las viviendas para uso no residencial a una evaluación global que tenga en cuenta tanto sus posibles efectos sobre la accesibilidad a la vivienda residencial como sobre la actividad económica.
- Impulsar las políticas estructurales (\*\*)
- Mejorar el transporte público en las áreas metropolitanas

(\*\*) [Véase recuadro 4.2 de este Informe](#)

GRACIAS POR SU ATENCIÓN

