



---

# **Universidad de Valladolid**

## **Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales**

### **Trabajo fin de grado**

**Grado en Administración y Dirección de Empresas**

**Mercado de la vivienda: Un Problema por resolver.**

Presentado por:

**Diego Mazariegos Mozo**

Tutelado por:

**Pedro Benito Moyano Pesquera**

Valladolid, 08 de Julio de 2025

## **Resumen**

---

El acceso a la vivienda es actualmente una de las principales preocupaciones sociales y económicas en España. Este trabajo analiza el funcionamiento del mercado de la vivienda, centrando el estudio en los factores que determinan la oferta, la demanda, los precios y las políticas públicas aplicables.

A través de un enfoque descriptivo y comparativo, se examina la evolución reciente del mercado inmobiliario español, con especial atención al caso de Castilla y León. El análisis revela una oferta insuficiente frente a una demanda creciente, condicionada por cambios demográficos, migratorios y financieros. Los precios han experimentado una subida sostenida desde 2014, superando el crecimiento de los salarios y el IPC, especialmente en zonas urbanas.

Se revisan seis políticas públicas dirigidas a mejorar el acceso a la vivienda. Se concluye que las más eficaces son las centradas en incentivar la oferta, mediante la construcción, rehabilitación y movilización de vivienda vacía, en combinación con la reducción de trabas burocráticas y la colaboración público-privada.

En definitiva, se propone una estrategia equilibrada y territorialmente sensible, que permita garantizar el acceso a una vivienda digna y frene la escalada de precios sin distorsionar el mercado.

## **Abstract**

---

Access to housing is currently one of the main social and economic concerns in Spain. This paper analyzes the functioning of the housing market, focusing on the key factors that shape supply, demand, pricing, and the applicable public policies.

Using a descriptive and comparative approach, the recent evolution of the Spanish housing market is examined, with particular attention to the case of Castilla y León. The analysis reveals a structural shortage in housing supply, combined with growing demand driven by demographic, migratory, and financial changes. Housing prices have followed a steady upward trend since 2014, outpacing both wage growth and the Consumer Price Index (CPI), especially in urban areas.

Six public policy measures aimed at improving housing access are reviewed. The most effective are those focused on boosting supply through new construction, renovation of existing buildings, and mobilization of vacant homes. These should be accompanied by reduced bureaucratic barriers and stronger public-private cooperation.

Ultimately, the study advocates for a balanced and regionally adapted strategy that ensures access to decent housing while avoiding price inflation and market distortion.

## ÍNDICE

|       |                                                                              |    |
|-------|------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | El mercado de la vivienda en España.....                                     | 7  |
| 1.1   | Papel de la vivienda en la Economía española.....                            | 7  |
| 2     | Situación actual del mercado de la vivienda: La Oferta.....                  | 9  |
| 2.1   | Evolución de la oferta de viviendas libres nuevas.....                       | 9  |
| 2.2   | Distribución territorial de la oferta de vivienda nueva .....                | 12 |
| 2.3   | Dinámica de la oferta nueva.....                                             | 13 |
| 2.4   | Factores que condicionan la oferta nueva .....                               | 16 |
| 2.5   | Oferta Potencial: Vivienda de segunda mano .....                             | 17 |
| 3     | Situación actual del mercado de vivienda: La demanda.....                    | 19 |
| 3.1   | Naturaleza dual de la demanda de vivienda: necesidad vs inversión .....      | 19 |
| 3.2   | Determinantes de la demanda de vivienda.....                                 | 20 |
| 3.2.1 | Factores sociodemográficos.....                                              | 21 |
| 3.2.2 | Factores económicos .....                                                    | 24 |
| 3.3   | Dinámica de la demanda .....                                                 | 26 |
| 4     | Situación actual del mercado de vivienda: El precio .....                    | 29 |
| 4.1   | Evolución reciente de los precios de la vivienda .....                       | 29 |
| 4.2   | Evolución de los precios de la vivienda libre nueva y usada .....            | 31 |
| 4.3   | Comparación territorial de los precios de la vivienda libre en España.....   | 33 |
| 4.4   | El caso de Castilla y León .....                                             | 35 |
| 5     | Políticas económicas que buscan dar solución al problema de la vivienda..... | 41 |
| 5.1   | Rehabilitación de viviendas vacías condicionado a accesibilidad.....         | 42 |
| 5.2   | Cesión del suelo público a promotores con fines sociales .....               | 43 |
| 5.3   | Reducción de la burocracia .....                                             | 44 |
| 5.4   | Bonificaciones fiscales a la demanda .....                                   | 45 |
| 5.5   | Avales públicos como instrumento de acceso a la vivienda.....                | 46 |
| 5.6   | Limitación de los precios .....                                              | 47 |
| 6     | Conclusión .....                                                             | 49 |
| 7     | Bibliografía.....                                                            | 52 |

## Índice de Gráficos

|                                                                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Gráfico 1; Evolución del stock de vivienda disponible para la venta 2005-2023 .....                         | 10 |
| Gráfico 2; Vivienda libre iniciada y terminada 2000-2024 .....                                              | 15 |
| Gráfico 3; Distribución de las viviendas vacías por tamaño de municipio .....                               | 18 |
| Gráfico 4; Evolución de la población residente en España 2000-2024 .....                                    | 21 |
| Gráfico 5; Distribución de la población por edades 2023 .....                                               | 22 |
| Gráfico 6; Evolución de la renta neta disponible por hogar 2010-2024 .....                                  | 25 |
| Gráfico 7; Evolución de las transacciones totales de compraventa .....                                      | 26 |
| Gráfico 8; Evolución del número de hipotecas constituidas.....                                              | 28 |
| Gráfico 9; Evolución de la variación interanual del precio de la vivienda.....                              | 29 |
| Gráfico 10; Evolución del precio medio de la vivienda nueva y la vivienda de segunda mano<br>2007-2024..... | 31 |
| Gráfico 11; Precio de la Vivienda libre nueva y usada por metro cuadrado 2018-2024 .....                    | 32 |
| Gráfico 12; Mapa del precio medio por m <sup>2</sup> en comunidades autónomas 2024 .....                    | 33 |
| Gráfico 13; Precio medio del metro cuadrado por provincias 2024 .....                                       | 34 |
| Gráfico 14; Precio medio por m <sup>2</sup> en las provincias de Castilla y León en 2024 .....              | 35 |
| Gráfico 15; Precio medio en €/m <sup>2</sup> de los Municipios > 25.000 Hab en 2024 .....                   | 39 |
| Gráfico 16; Efecto sobre el precio de la rehabilitación de viviendas vacías .....                           | 43 |
| Gráfico 17; Desplazamiento positivo de la demanda tras una subvención .....                                 | 45 |
| Gráfico 18; Comportamiento de la oferta y la demanda ante el tope del precio .....                          | 47 |

## Índice de Tablas

|                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabla 1; Relación entre Stock y Parque de vivienda .....                              | 11 |
| Tabla 2; Parque y Stock de vivienda en las CCAA.....                                  | 12 |
| Tabla 3; Concesión de visados de obra nueva en España 2020-2024 .....                 | 14 |
| Tabla 4; Variación de los precios de materiales de construcción 2021-2024 .....       | 17 |
| Tabla 5; Población en áreas urbanas y rurales 2022 .....                              | 24 |
| Tabla 6; Precio de la vivienda en Castilla y León 2023-2024.....                      | 37 |
| Tabla 7; Provincias de Castilla y León según variación del precio e IPC en 2024 ..... | 38 |

## Introducción

---

El acceso a la vivienda constituye uno de los principales desafíos socioeconómicos en la España actual. La vivienda no es solo una necesidad básica, sino también un derecho recogido en la Constitución Española (art 47), cuya garantía efectiva se ha convertido en una preocupación creciente para la ciudadanía y para las administraciones públicas.

En los últimos años, el incremento sostenido de los precios, la insuficiencia del parque de vivienda disponible y las transformaciones demográficas han intensificado el debate en torno a las dificultades de acceso a un hogar digno. Esta situación se ha hecho especialmente visible en las zonas urbanas, donde se concentran la actividad económica y la mayor parte de la población.

La elección del tema se justifica por su relevancia social y económica, así como por su vigencia en la agenda política. Además, se trata de un fenómeno complejo que involucra múltiples variables interrelacionadas: oferta, demanda, precio, políticas públicas, movilidad geográfica, envejecimiento poblacional, etc. Analizar este mercado resulta clave para entender no solo la evolución del sector inmobiliario, sino también sus efectos sobre el bienestar de los ciudadanos y el desarrollo territorial.

El principal objetivo de este trabajo es analizar la situación actual del mercado de la vivienda en España, prestando especial atención a los factores que afectan a la oferta, la demanda y la evolución de los precios. A partir de este diagnóstico, se pretende evaluar distintas políticas públicas aplicadas o propuestas para mejorar el acceso a la vivienda, y proponer medidas que contribuyan a una solución estructural y equilibrada del problema.

En cuanto a la metodología, el enfoque utilizado es descriptivo y analítico, basado en el estudio de datos cuantitativos procedentes de fuentes oficiales (INE, Ministerio de Vivienda, etc.), informes sectoriales y literatura académica. Además, se realiza un análisis comparativo con especial atención al caso de Castilla y León, lo que permite identificar particularidades territoriales dentro del contexto nacional.

En conjunto, este trabajo busca ofrecer una visión integrada del mercado de la vivienda en España y plantear recomendaciones fundamentadas para favorecer el acceso a este bien esencial.

## **1 El mercado de la vivienda en España**

El problema de la vivienda en España continúa sin resolverse y está influenciado por múltiples factores económicos, sociales y políticos que afectan tanto a la oferta como a la demanda. Debido a la complejidad del mercado, es difícil implementar soluciones efectivas y duraderas. “El mercado de la vivienda no puede analizarse como un simple mercado de bienes; está condicionado por factores sociales, políticos y culturales que lo hacen especialmente complejo” (Novoa & López, 2007).

La vivienda es un bien de mercado con una fuerte dimensión social. Dependiendo del enfoque, es considerada por unos como un bien de primera necesidad o como un activo susceptible de inversión y especulación. En los últimos años, el mercado de la vivienda está en el centro de todos los debates, enfrentando una nueva crisis caracterizada por el alza de los precios, lo que genera numerosas consecuencias de índole económica y social. Hoy, el acceso a la vivienda figura como la principal preocupación de los españoles (CIS, 2025). Por tanto, para comprender el funcionamiento del mercado debemos atender tanto al contexto económico como al contexto social.

### **1.1 Papel de la vivienda en la Economía española**

La vivienda desempeña un papel fundamental en la economía española, no solo por tratarse de un bien de primera necesidad y un derecho constitucional, también por su peso en el sistema productivo, representando un 5,7% del PIB (INE, 2024). El sector inmobiliario ha tenido y tiene una gran influencia en el PIB, generando riqueza y empleo de manera directa a través de la construcción, la intermediación y otros servicios asociados. También juega un rol importante en el sector financiero y energético dotando de estabilidad (Lajer, López, & San Juan, 2024).

En las últimas dos décadas y tras la crisis inmobiliaria de 2008, la vivienda ha sido uno de los principales temas de la economía, generando controversia y debate sobre cómo afrontar las necesidades de este complejo mercado tan asociado a otros sectores y a otros factores como los ciclos económicos, los tipos de interés, el empleo y las regulaciones gubernamentales (Carbó, 2024).

En España, la vivienda ha sido un activo recurrente como medida de ahorro, de hecho, desde hace años la tasa de propiedad de vivienda ha sido superior a la media de la Unión Europea. Representando el 69% en Europa y el 73,6% en España (Eurostat, 2024). Sin embargo, esta tasa se ha ido reduciendo progresivamente, en 2008 el porcentaje de hogares en posesión de una vivienda era del 79,6% (INE, 2021).

Estos datos corresponden a una visión de las finanzas en la que la vivienda no se concibe solo como bien de disposición sino como un activo refugio para el ahorro. La diversificación de los ahorros en España es escasa, dominando la concentración en la vivienda con un 75% del total (los datos hacen referencia al ahorro, no al gasto en vivienda). Mientras que otros activos financieros como las acciones apenas representan el 3% (Quintana, 2021). Esta falta de diversificación de los ahorros se debe a falta de cultura financiera, un estudio de Funcas demuestra que apenas el 49% de los españoles comprenden conceptos básicos de finanzas (Martínez, 2022).

De esta manera, el aumento del precio de la vivienda y la falta de conocimientos financieros tienen consecuencias en el comportamiento económico de los hogares (Martínez, 2022). Cuanto mayor parte de la renta disponible se dedique a vivienda, menos será la parte disponible para educación, ocio y ahorro. La vivienda ocupa una parte importante del presupuesto familiar, el gasto medio en vivienda sobre la renta disponible supone el 31,8% en España (INE, 2024) y desplaza otras decisiones de consumo, condicionando la calidad de vida de los ciudadanos y el consumo privado.

Son muchas las razones por las cuales la vivienda juega un papel fundamental en la economía y en los hogares y por ello es de vital importancia conocer qué factores influyen en el precio y cómo se pueden tratar desde la política económica.

## **2 Situación actual del mercado de la vivienda: La Oferta**

La situación actual del mercado de la vivienda ha empeorado en comparación con años anteriores, especialmente desde la perspectiva del consumidor. Recientemente se han producido numerosos cambios en el mercado y la oferta de vivienda se encuentra en niveles reducidos.

En primer lugar, debemos tener en cuenta que analizar la oferta de vivienda no es sencillo ya que intervienen numerosas perspectivas. Podemos ofrecer una visión de la oferta basada en el parque de viviendas, en el stock de vivienda nueva disponible, la vivienda de segunda mano, la vivienda iniciada, la vivienda terminada e incluso la vivienda protegida.

Todas ellas nos darían una visión parcial de la situación, pero en este mercado no solo tenemos que considerar oferta a la vivienda existente sobre el terreno, también forma parte de la oferta la vivienda que se va a construir en el futuro. Un promotor antes de empezar a construir vende la vivienda sobre el plano para obtener la financiación inicial y una vez recaudada una cantidad suficiente, se inician las obras, las cuales pueden llegar a tardar en concluirse hasta tres años.

Para facilitar la comprensión, el análisis constará de dos puntos principales, la oferta de vivienda libre nueva (explicando su situación, la dinámica y los factores que la condicionan), y la oferta de vivienda libre de segunda mano. La vivienda protegida no formará parte de este análisis ya que su contribución a la oferta es muy reducida.

### **2.1 Evolución de la oferta de viviendas libres nuevas**

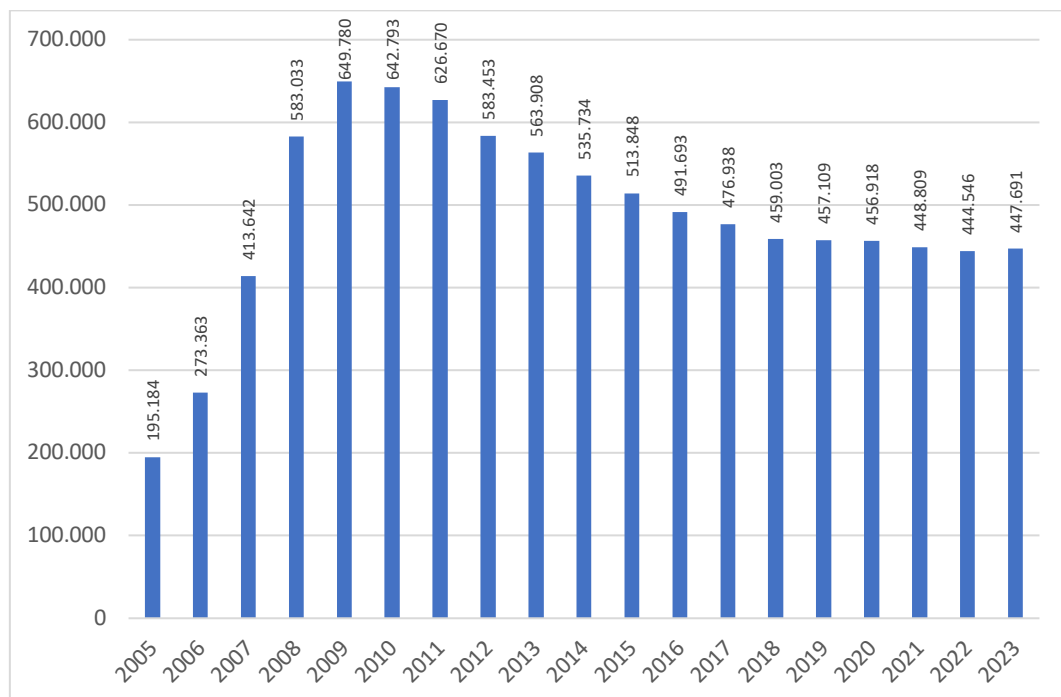
Una primera aproximación de la oferta en mercado de la vivienda se puede obtener a partir del stock de vivienda disponible. El Ministerio de vivienda y agenda urbana define el stock de vivienda disponible como el conjunto de viviendas libres de nueva construcción terminadas y pendientes de venta, no incluye la vivienda protegida ni la de segunda mano.

Este indicador resulta especialmente relevante, ya que refleja la parte de la oferta que no ha sido absorbida y mide la capacidad del mercado para hacer frente a las necesidades de vivienda a corto plazo.

El stock de vivienda disponible se puede expresar en términos absolutos, a partir del número de viviendas, o en términos relativos, a partir del porcentaje sobre el parque de viviendas. También permite identificar desequilibrios en el mercado, un stock elevado se interpreta como un exceso de oferta, mientras que un stock reducido sugiere una escasez de vivienda disponible.

El **Gráfico 1** revela la evolución reciente del stock de vivienda en España. Desde el año 2005 y hasta el 2009, se produce un crecimiento notable de más de 450.000 viviendas, pasando de un stock de 195.184 a un máximo de 649.780 viviendas.

**Gráfico 1; Evolución del stock de vivienda disponible para la venta 2005-2023**



*Fuente: Elaboración propia a partir de datos del (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, 2024)*

Este crecimiento se debe a que, durante este periodo, las viviendas construidas no vendidas se acumularon. Se produjo una expansión de la oferta que dio lugar a un exceso de vivienda nueva. Este periodo coincide con el inicio de la crisis económica en España, que redujo la actividad del mercado.

Más adelante, entre el año 2010 y 2017 se produce un proceso de absorción del stock acumulado durante la crisis (Lajer, López, & San Juan, 2024). En estos años, la demanda superó a la oferta en un contexto de bajo nivel de construcción y cierta recuperación económica. Como resultado, el número de viviendas disponibles se redujo de 642.793 en 2010 a 476.938 en 2017, suponiendo una caída del 25% del stock.

Entre 2018 y 2023, el stock de vivienda se mantuvo relativamente estable, sin grandes fluctuaciones, oscilando entre las 459.003 viviendas en 2018 y las 447.691 en 2023. Esta estabilidad se produce a pesar de una demanda elevada y una construcción contenida. Lo que apunta a que, en este periodo, la demanda acude preferentemente al mercado de vivienda usada (Carbó , 2024). Por lo tanto, en los últimos años, el stock de vivienda ha vivido tres fases distintas, una de crecimiento, una de decrecimiento y una de estabilidad.

También es interesante conocer la relación entre stock y el parque de viviendas ya que ayuda a dar contexto al volumen real que supone el stock sobre el total de viviendas. Se podría relacionar el stock con la población residente en el país, sin embargo, se incurriría en la mezcla de factores de oferta y demanda. Por ello, para un análisis de la oferta más estricto se toma esta relación.

El parque de viviendas está definido por el INE (2021) como el conjunto total de viviendas existentes en el territorio español en un determinado momento, con independencia del estado de ocupación, régimen de tenencia o uso.

En primer lugar, la **Tabla 1** muestra la diferencia entre las proporciones de stock sobre el parque de vivienda en distintos años.

**Tabla 1; Relación entre Stock y Parque de vivienda**

| Parámetro/ Año     | 2001       | 2010       | 2020       | 2023       |
|--------------------|------------|------------|------------|------------|
| Parque de Vivienda | 21.033.759 | 25.106.251 | 26.623.708 | 26.902.443 |
| Stock de Vivienda  | 195.184    | 642.793    | 456.918    | 447.691    |
| Proporción %       | 0,93%      | 2,56%      | 1,72%      | 1,66%      |

*Fuente: Elaboración propia a partir de datos del (Ministerio de Transportes y movilidad Sostenible, 2024)*

En 2001 el stock relativo de vivienda era bajo, inferior al 1%, durante la primera década del milenio se produce una gran producción de vivienda llevando a un stock sobre el parque del 2,56% en 2010, su nivel más alto de la serie histórica. Desde ese año el stock se ha ido reduciendo y actualmente supone un 1,66%, pudiendo considerarse un stock relativo medio-bajo. El estancamiento del stock medido en viviendas disponibles y el aumento del parque de viviendas dan lugar a una progresiva reducción del este stock relativo y por tanto de la oferta de vivienda nueva.

## 2.2 Distribución territorial de la oferta de vivienda nueva

La oferta de vivienda no se distribuye de manera uniforme en todo el territorio nacional. Algunas comunidades tienen un stock elevado mientras que en otras es considerablemente bajo. Por lo que el problema de falta de vivienda afecta de manera distinta según la ubicación. La **Tabla 2** muestra el stock de vivienda y el parque total de viviendas de las Comunidades Autónomas de España, lo que permite conocer que Comunidades Autónomas están en una situación tensionada.

**Tabla 2; Parque y Stock de vivienda en las CCAA**

| Ubicación       | Parque de Viviendas | Stock de Vivienda disponible 2023 | Proporción % |
|-----------------|---------------------|-----------------------------------|--------------|
| TOTAL           | 26.902.443          | 447.691                           | 1,66%        |
| Andalucía       | 4.723.558           | 64.446                            | 1,36%        |
| Aragón          | 848.675             | 12.141                            | 1,43%        |
| Asturias        | 681.370             | 9.991                             | 1,47%        |
| Baleares        | 661.447             | 5.863                             | 0,89%        |
| Canarias        | 1.096.311           | 29.355                            | 2,68%        |
| Cantabria       | 387.278             | *                                 | *            |
| Castilla y León | 1.842.239           | 29.851                            | 1,62%        |
| C.-La Mancha    | 1.359.803           | 37.740                            | 2,78%        |
| Cataluña        | 3.952.332           | 82.529                            | 2,09%        |
| C. Valenciana   | 3.312.411           | 73.738                            | 2,23%        |
| Extremadura     | 703.882             | *                                 | *            |
| Galicia         | 1.766.147           | 18.447                            | 1,04%        |
| Madrid          | 3.016.480           | 51.449                            | 1,71%        |
| Murcia          | 850.906             | 19.239                            | 2,26%        |
| Navarra         | 338.606             | *                                 | *            |
| País Vasco      | 1.088.788           | 2.703                             | 0,25%        |
| Rioja (La)      | 213.829             | 9.280                             | 4,34%        |
| Ceuta y Melilla | 58.381              | 919                               | 1,57%        |

\* Stock de vivienda cercano a cero y no cuantificable por la fuente. Fuente: Elaboración propia a partir de datos del (Ministerio de Transportes y movilidad sostenible, 2023)

Como se aprecia en la **Tabla 2**, el stock de vivienda nueva se reparte de manera desigual entre las Comunidades Autónomas. En términos absolutos, Andalucía, Cataluña y Madrid concentran el mayor número de viviendas disponibles. Sin embargo, si analizamos su peso relativo sobre el parque de viviendas, Andalucía (1,36%) se encuentra por debajo de la media nacional (1,66%), Madrid (1,71%) próximo a la media y Cataluña (2,09%) la supera. Es decir, aunque acumulan el grueso del stock en cifras absolutas, no todas presentan la misma presión.

Comunidades como Canarias (2,68%), Castilla-La Mancha (2,78%) y La Rioja (4,34%), presentan un stock relativo de vivienda superior al 2,5%, umbral a partir del cual puede considerarse alto, ya que el máximo histórico nacional fue de 2,56%. Estas Comunidades con mayor nivel de stock están menos tensionadas.

En la situación contraria, con gran presión sobre la oferta, se encuentran Cantabria, Extremadura y Navarra, las cuales tienen un stock de vivienda relativa muy próximo a cero. En situación crítica se encuentran regiones como el País Vasco (0,25%) y Baleares (0,89%), donde la oferta es especialmente limitada. Estos datos muestran que la magnitud del problema varía según las circunstancias de cada región.

### **2.3 Dinámica de la oferta nueva**

Para conocer la dinámica de la oferta nueva tomaremos dos variables, la concesión de visados de obra nueva y las viviendas iniciadas y terminadas. Ambas variables son importantes ya que permiten conocer las etapas del ciclo inmobiliario y observar cómo responde la oferta a cambios coyunturales.

La concesión de visados de obra nueva es especialmente significativa a la hora de contextualizar la oferta de vivienda ya que explica la intención de construcción de vivienda nueva y es un indicador del nivel de confianza en el mercado.

Este tipo de permiso es concedido por los Colegios oficiales de arquitectos de cada demarcación territorial y su aprobación supone que el proyecto cumple la normativa técnica y urbanística correspondiente (Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España, 2021).

En la **Tabla 3** se presenta el número de visados de obra nueva concedidos en España durante el periodo 2020-2024, haciendo distinción entre aquellos de uso residencial y aquellos de uso no residencial (oficinas o locales comerciales). Es preciso señalar que el número de visados no se corresponde con el número de viviendas terminadas, ya que los visados pueden corresponder a promociones o bloques de viviendas.

**Tabla 3; Concesión de visados de obra nueva en España 2020-2024**

| Año  | Visados de Dirección de obra nueva | Uso no Residencial | Uso Residencial |
|------|------------------------------------|--------------------|-----------------|
| 2020 | 27.968                             | 4.029              | 23.939          |
| 2021 | 31.337                             | 4.502              | 26.835          |
| 2022 | 30.820                             | 4.199              | 26.621          |
| 2023 | 29.069                             | 3.933              | 25.136          |
| 2024 | 30.610                             | 4.264              | 26.346          |

*Fuente: Elaboración propia a partir de datos del (Ministerio de transportes y movilidad sostenible, 2025)*

Como se observa en la **Tabla 3**, el número de visados de dirección de obra nueva ha permanecido estable durante los últimos cinco años, con cifras que oscilan entre los 24.000 y 27.000 visados anuales. Esta estabilidad indica que no hay una previsión de aumento significativo de la oferta de vivienda nueva en un horizonte temporal próximo.

Esta situación también está relacionada con una nueva estrategia por parte de algunos promotores, que optan por rehabilitar viviendas y espacios ya construidos con el objetivo de venderlos por un mayor precio. Esta operación requiere un menor coste temporal y económico.

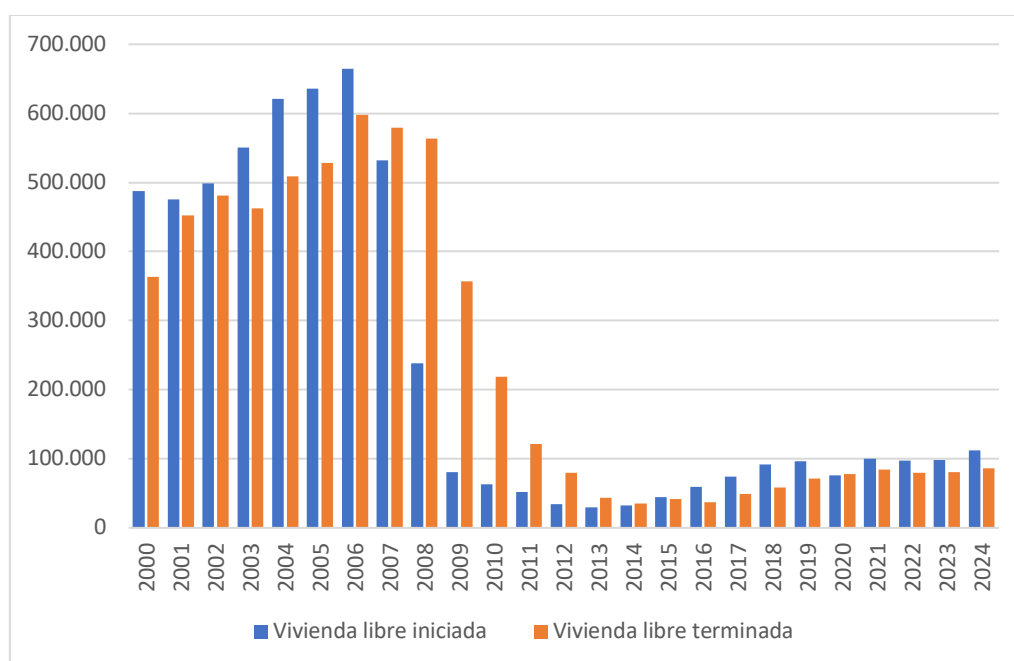
Además, esta tendencia se ve reforzada desde la Unión Europea pues se está fomentando este tipo de operaciones a través del Plan de Transformación, Recuperación y Resiliencia, apoyado en España por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (2021).

Por otro lado, las viviendas iniciadas y terminadas nos dan información sobre la oferta de vivienda nueva que se hace efectiva. En esta variable se incluyen tanto las viviendas que ya han sido compradas sobre el plano como las que saldrán al mercado.

Es relevante analizar la relación entre viviendas iniciadas y terminadas ya que ofrece información acerca de la dinámica de la oferta. Los periodos en los que la vivienda iniciada es superior a la vivienda terminada se consideran expansivos o de aceleración de la oferta. En cambio, los periodos en los que la vivienda terminada es superior a la iniciada son periodos de desaceleración.

En el **Gráfico 2**, se muestra la evolución de vivienda libre iniciada y terminada en el periodo 2000-2024. Esta comparación permite conocer las fases que atraviesa la oferta y determinar la situación del mercado actual.

**Gráfico 2; Vivienda libre iniciada y terminada 2000-2024**



*Fuente: Elaboración propia a partir de datos del (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, 2024)*

En primer lugar, se puede comprobar que durante la primera década del milenio el nivel de vivienda iniciada y terminada es muy superior a los niveles que encontramos en el periodo actual. Durante esta primera década, era habitual superar las 400.000 viviendas iniciadas y terminadas al año. Por el contrario, en los años más recientes las viviendas iniciadas no superan las 100.000 unidades y las terminadas rondan las 80.000. Este contraste nos muestra una desaceleración de la oferta.

De esta manera, en los años estudiados, encontramos etapas diferenciadas. La primera una fase expansiva entre los años 2000 y 2006 (la vivienda iniciada es superior a la terminada). La segunda una recesiva entre los años 2007 y 2014 (la vivienda terminada es superior a la iniciada) y por último una expansiva desde el año 2015 hasta 2024. Se puede apuntar entonces que, en los últimos años, la tendencia de construcción que se registra es al alza y que la oferta de vivienda podría incrementarse en un futuro cercano.

## 2.4 Factores que condicionan la oferta nueva

La oferta de vivienda está condicionada por diversos factores que limitan su respuesta a la demanda. Entre los más relevantes destacan los tiempos de tramitación urbanística y los costes de construcción.

Un factor importante que limita el comportamiento de la oferta de vivienda es la larga duración del proceso de tramitación de licencias y permisos sobre el suelo (Observatorio Inmobiliario, 2024). El suelo en España debe atravesar un largo proceso para ser urbanizable y construible. Este proceso consta de varias fases<sup>1</sup>:

- Plan general de ordenación Urbana (6-8 años)
- Plan Parcial (12-36 meses)
- Proyecto de reparcelación (12-24 meses)
- Proyecto de Urbanización (12-24 meses)
- Obras de Urbanización (12-30 meses)

Estos plazos de manera acumulada suponen una barrera temporal considerable para que la oferta responda en el mercado de manera ágil y efectiva. Los costes de tiempo y dinero relacionados con la tramitación del suelo hacen que su gestión sea compleja. Además, durante este proceso participan numerosos organismos públicos con un bajo nivel de coordinación entre ellos, añadiendo complejidad al proceso (Asociación de Promotores y Constructores de España, 2024).

También es fundamental considerar el impacto de los precios de los materiales en la oferta de vivienda, ya que estos afectan de manera directa a los costes de producción e influyen en las decisiones de los promotores inmobiliarios. Un crecimiento sostenido de los precios provoca la demora en el inicio de proyectos y repercute negativamente en el volumen de viviendas construidas (Carbó , 2024).

En la **Tabla 4**, están recogidas las variaciones de los precios de los materiales de vivienda más importantes. Para conocer la evolución reciente se toma como año base el 2021.

---

<sup>1</sup> Tiempo estimado según información ofrecida por la Comunidad de Madrid a 15 de octubre de 2021

**Tabla 4; Variación de los precios de materiales de construcción 2021-2024**

| Material           | 2021   | 2022   | 2023   | 2024   |
|--------------------|--------|--------|--------|--------|
| Áridos             | 100,00 | 111,19 | 120,54 | 123,23 |
| Cemento            | 100,00 | 114,16 | 137,74 | 143,11 |
| Cal                | 100,00 | 140,12 | 146,09 | 137,71 |
| Hormigón           | 100,00 | 114,24 | 131,23 | 138,75 |
| Mortero            | 100,00 | 113,74 | 128,72 | 132,95 |
| Cerámica           | 100,00 | 115,60 | 121,57 | 121,45 |
| Prefabricados      | 100,00 | 113,81 | 121,90 | 126,66 |
| Yeso               | 100,00 | 140,12 | 146,09 | 137,71 |
| Derivados del yeso | 100,00 | 116,83 | 134,23 | 131,14 |

Fuente: Elaboración propia a partir de datos del (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, 2025)

Como se muestra en la **Tabla 4**, en tan solo tres años los precios de los materiales de construcción han experimentado un notable incremento, con variaciones de precio que oscilan entre el 20% y el 45%. El material que más se ha encarecido es el cemento, con un aumento del 43,11%, mientras que el menor incremento corresponde a la cerámica, con un 21,45%. Cabe destacar, que la inflación acumulada en este periodo fue del 17,1%. Este encarecimiento de los materiales de construcción por encima del Índice general de precios añade presión sobre la oferta de vivienda nueva y limita su acción.

## 2.5 Oferta Potencial: Vivienda de segunda mano

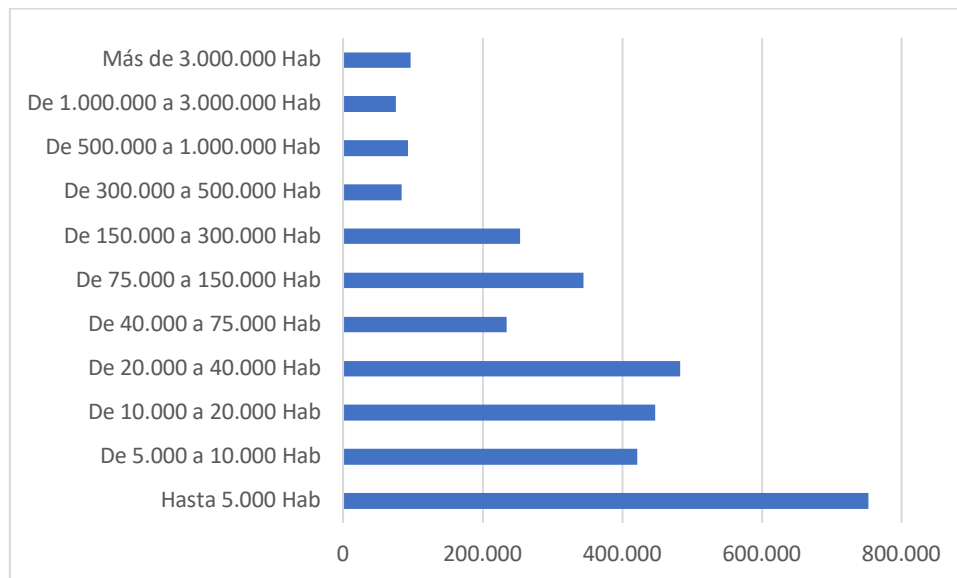
Para completar la visión sobre la oferta de vivienda hay que tener en cuenta la oferta potencial, esto significa, la cantidad de vivienda vacía de segunda mano, que hay en España. Según el INE (2023), la vivienda vacía de segunda mano es vivienda libre que ya ha sido usada (no es de obra nueva) y no es vivienda principal ni secundaria, tampoco se usa de manera temporal u ocasional. Este tipo de vivienda puede o no estar en condiciones de habitabilidad.

La vivienda vacía no se encuentra disponible en el mercado y las transacciones de este tipo de vivienda se consideran como de vivienda usada.

En España hay un total de 3.286.417 viviendas vacías, las cuales se distribuyen de manera distinta según el tamaño de municipio. Esta cantidad de viviendas supone el 13.17% del parque de viviendas y es, aproximadamente, ocho veces el stock de vivienda disponible.

En el **Gráfico 3**, se ilustra la cantidad de viviendas vacías que hay según el tamaño del municipio. En primer lugar, cabe señalar que hay una gran concentración de vivienda vacía en los municipios de menor tamaño. De hecho, aproximadamente dos tercios de la vivienda vacía se concentra en municipios con un tamaño inferior a 40.000 habitantes.

**Gráfico 3; Distribución de las viviendas vacías por tamaño de municipio**



*Fuente: Elaboración propia a partir de datos del (INE, 2023)*

También podemos comprobar que en las grandes ciudades apenas existe vivienda vacía, si tenemos en cuenta aquellos municipios con más de 300.000 habitantes tan solo reúnen el 10,6% del total de viviendas vacías, lo que suponen cerca de 350.000 viviendas. Por lo que la mayor parte de la oferta potencial se concentra en los municipios más pequeños que es precisamente donde menos se necesita por las tendencias de concentración de la población en áreas urbanas (Lajer, López, & San Juan, 2024).

### **3 Situación actual del mercado de vivienda: La demanda**

A lo largo de los últimos años la demanda en el mercado de vivienda ha experimentado un crecimiento notable. Son diversas las fuerzas que la impulsan y la condicionan. Hay que señalar que se entiende por demanda de vivienda, a aquellos individuos que están dispuestos y tienen la capacidad económica real de adquirir una vivienda nueva o usada, a un precio determinado y en un periodo de tiempo concreto. No es suficiente con desear comprar una vivienda, también es condición necesaria el poder permitírselo (Lajer, López, & San Juan, 2024).

Dado que conocer el número exacto de personas que forma parte de la demanda es prácticamente imposible, el análisis sobre la demanda se centrará en tres dimensiones: en primer lugar, la naturaleza dual de la demanda, diferenciando entre aquellos que entienden la vivienda como un bien de primera necesidad y un bien de inversión. En segundo lugar, se analizarán los factores sociodemográficos y económicos que influyen en la demanda y, por último, los indicadores observables como las hipotecas y las compraventas que permiten medir la dinámica de la demanda.

#### **3.1 Naturaleza dual de la demanda de vivienda: necesidad vs inversión**

En el mercado de la vivienda confluyen dos tipos de demanda muy diferenciados. Por un lado, se encuentra la demanda residencial, compuesta por personas que buscan una vivienda para su uso, es decir, por necesidad. Por otro lado, existe una demanda con finalidad de inversión, en la que los compradores buscan preservar o incrementar su capital a través de los inmuebles.

La vivienda es un bien que satisface una necesidad fundamental. Según la pirámide de jerarquía de necesidades de Maslow, después de las necesidades fisiológicas, la necesidad de seguridad ocupa el siguiente nivel de importancia, y la vivienda forma parte central de este bloque (Maslow, 1943). En este contexto, cuando se concibe la vivienda como bien de primera necesidad, la elasticidad precio de la demanda es baja, esto quiere decir, que la cantidad de demanda varía poco ante cambios en el precio, ya que se trata de un bien del que difícilmente se puede prescindir (Marshall, 1920).

En España, la vivienda no solo se considera un bien de primera necesidad, sino que también está reconocida como un derecho constitucional.

El artículo 47 de la Constitución Española establece: *“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación.”*

Por estas razones, la vivienda tiene tanta importancia para el ciudadano. Sin embargo, además de su función residencial, la vivienda también se puede concebir como bien de inversión, especialmente en España, donde existe una cultura financiera de inversión inmobiliaria (Martínez, 2022). En este caso, la vivienda deja de ser un bien de primera necesidad y se comporta como un activo de capital, es decir, un bien que no se compra para consumo, sino para obtener una rentabilidad y generar flujos de caja. Cuando la vivienda se concibe como bien de capital, la elasticidad precio de la demanda se mantiene relativamente inelástica.

El atractivo de la vivienda para los inversores reside en que, a lo largo del tiempo, el inmueble se revaloriza y se puede obtener una renta o rendimiento periódico (Mayordomo, 2022). Además, es una forma de proteger el patrimonio ante la inflación, generando así diversos beneficios económicos (Plaza, 2023).

No obstante, la coexistencia entre ambos enfoques sobre la demanda genera tensiones en el mercado. El interés de los inversores es que el precio se vea incrementado, lo que puede dificultar el acceso a la vivienda para quienes la necesitan como residencia. Esta dualidad supone un problema sobre todo en áreas tensionadas.

### **3.2 Determinantes de la demanda de vivienda**

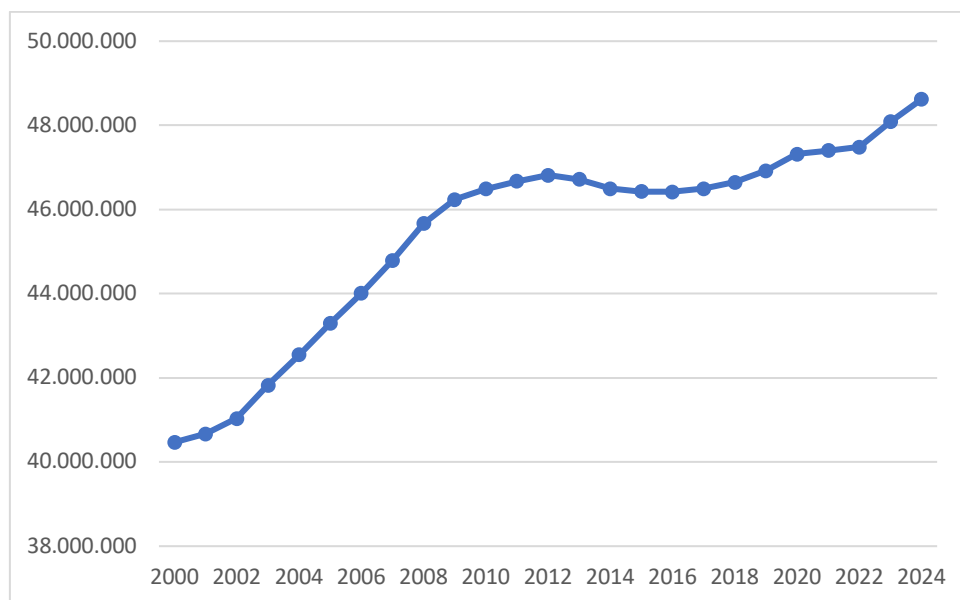
Existen múltiples factores que afectan a la demanda, entre ellos, los que más peso tienen son los factores sociodemográficos y los económicos. Para un análisis completo, se analizarán las principales fuerzas que condicionan a la demanda.

### 3.2.1 Factores sociodemográficos

La demanda de vivienda está influenciada por diversos factores sociodemográficos, para este análisis se tomarán variables como la población, la estructura demográfica, el tamaño medio de los hogares y la concentración de la población en áreas urbanas (Banco de España, 2023).

Para delimitar la demanda y hacer una primera aproximación, se debe tener en cuenta que la demanda de vivienda está estrechamente relacionada con el total de la población debido a que el aumento de población constituye un impulso a la creación de hogares (Carbó, 2024). En el **Gráfico 4** se recoge la evolución de la población residente en España entre los años 2000 y 2024.

**Gráfico 4; Evolución de la población residente en España 2000-2024**



*Fuente: Elaboración propia a partir de datos del (INE, 2024)*

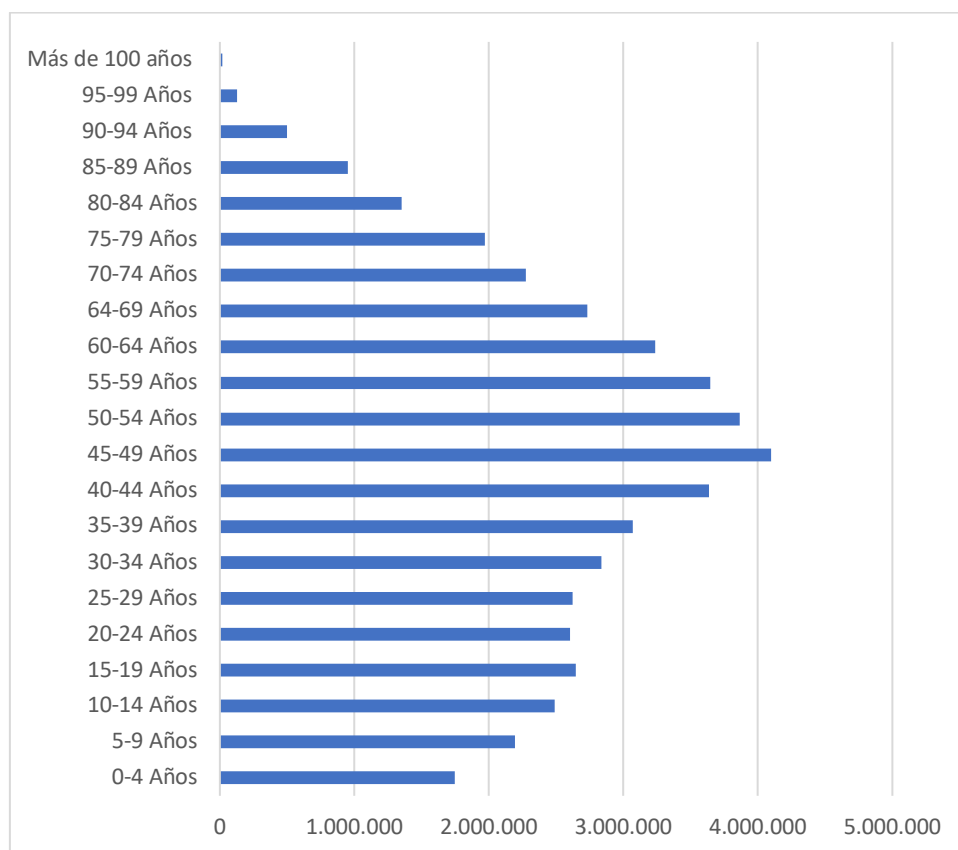
La población residente en España ha experimentado un gran aumento en los últimos 25 años, como se observa en el **Gráfico 4**, en el año 2000 había cerca de 40 millones de habitantes y en 2024 hay más de 48 millones, esto supone una subida del 20% en el periodo. Es razonable pensar que, a mayor población residente, mayor demanda de vivienda, sobre todo, si tenemos en cuenta que el crecimiento poblacional de España en estos años se basa en la entrada de inmigración (Montoriol, 2025). Por lo general, la inmigración que llega a España es gente joven y con sueldos moderados.

Solo en el año 2024 España recibió 649.100 inmigrantes de los cuales el 86,2% tenía una edad inferior a 44 años y el 59,33% menores a 30 años (INE, 2025). Por lo tanto, son personas jóvenes y en una edad adecuada para formar una familia y buscar una primera vivienda en propiedad. Atendiendo a la estructura demográfica de España, el país presenta una población envejecida, la edad media en 2024 fue de 45,3 años (INE, 2025).

La demografía en España se caracteriza por una baja natalidad, una alta esperanza de vida (83,77 años) y una edad media para primera maternidad alta, 32,6 años (INE, 2025). De esta manera, el crecimiento de población es solo sostenible por la inmigración.

En el **Gráfico 5** se ilustra el reparto de la población española por edades con saltos de cinco años. Como no vamos a diferenciar entre hombres y mujeres, el gráfico se asemeja a una media pirámide.

**Gráfico 5; Distribución de la población por edades 2023**



*Fuente: Elaboración propia a partir de datos del (INE, 2023)*

Como podemos ver en el **Gráfico 5**, España presenta una pirámide demográfica regresiva, con una base estrecha (pocos jóvenes) y una parte superior ensanchada, destaca una gran concentración de personas con edades entre 40 y 60 años.

La pirámide demográfica tiene implicaciones importantes en la demanda de vivienda ya que podemos agrupar a la población en cuatro grupos diferenciados.

Un primer grupo con las personas que tienen entre 0 y 24 años, los cuales no pueden ser considerados demandantes de vivienda en propiedad ya que por lo general no tienen ni intención de compra ni capacidad para ello.

En segundo lugar, el grupo de 25 a 35 años se puede considerar como demanda potencial de primera vivienda. En este grupo de edad se encuentran la mayoría de las personas que busca emanciparse y por lo tanto forman parte de la demanda activa de vivienda. Los principales límites que encuentra este grupo son la precariedad laboral, los altos precios de alquiler y compra y una capacidad de endeudamiento bastante limitada (Torres, 2024).

El tercer grupo lo forman aquellos adultos entre 35 y 65 años, suponen la demanda más activa ya que sus condiciones económicas son sustancialmente mejores que las del grupo anterior. Este grupo busca comprar vivienda tanto principal como secundaria en aras de mejorar sus condiciones de espacio, ubicación o eficiencia energética.

Por último, se encuentra el grupo de las personas mayores de 65 años, gran parte de este grupo vive en viviendas en propiedad y el tamaño del hogar es reducido ya que sus descendientes están emancipados y empiezan a formarse hogares unipersonales.

También es relevante atender al tamaño medio del hogar para completar la visión de la demanda, la tendencia en los últimos años es a una progresiva reducción. En 2001 el tamaño medio del hogar en España era de 2,9 personas, en 2010 ya era de 2,6 personas y actualmente (datos de 2023) es de 2,4 (INE, 2024). Esta tendencia nos señala dos puntos importantes, las necesidades de espacio cada vez son menores y las necesidades en cuanto a cuantía de vivienda cada vez son mayores debido a la desagregación de las unidades familiares.

Una vez conocido el volumen y la edad de la demanda es preciso ubicar su presencia. En concreto, dividiremos a la población según vivan en áreas urbanas o rurales. Se entiende por áreas urbanas aquellos municipios que albergan más de 10.000 habitantes.

De este modo, en la **Tabla 5** se recoge la cantidad de población que vive en áreas urbanas y rurales y la proporción que suponen sobre el total.

**Tabla 5; Población en áreas urbanas y rurales 2022**

| Tipo de Municipio       | Sumatorio de Población | Porcentaje sobre el total |
|-------------------------|------------------------|---------------------------|
| Municipios < 10.000 Hab | 9.859.447              | 20,81%                    |
| Municipios >10.000 Hab  | 37.795.660             | 79,76%                    |
| Total                   | 47.385.107             | 100,00%                   |

*Fuente: elaboración propia a partir de datos del (INE, 2022)*

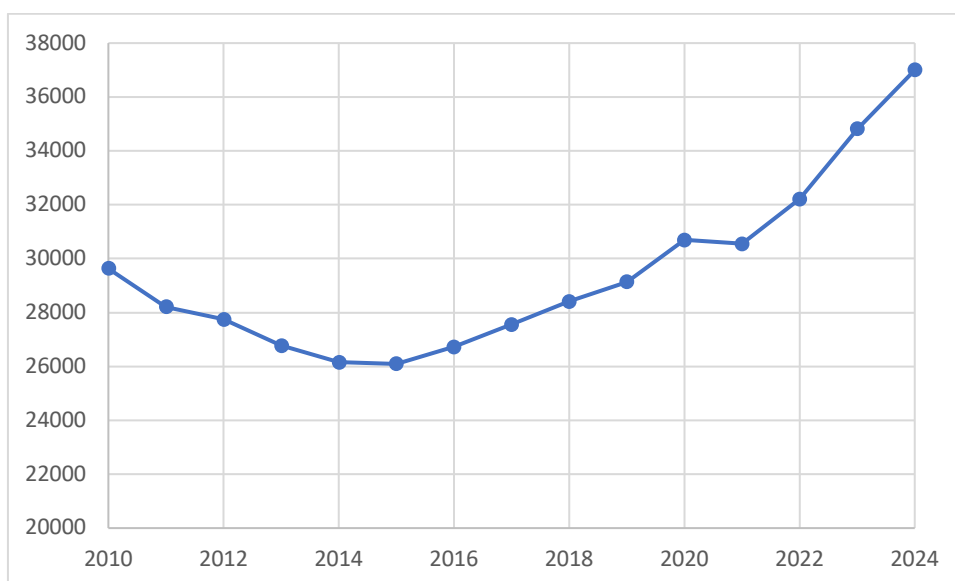
Como podemos ver en la **Tabla 5**, la población en España vive en su gran mayoría en áreas urbanas, esta concentración llega al 79,76% del total, ejerciendo una gran presión de demanda de vivienda en las ciudades. Los motivos principales de esta concentración son la oferta laboral y los servicios básicos como educación y sanidad. Por otro lado, la población rural apenas representa el 20,81% caracterizada por una población envejecida y una baja tasa de actividad laboral. Esta disparidad entre población urbana y rural hace que la demanda de vivienda se concentre en las ciudades, tensionando y agravando el problema de falta de vivienda (Montoriol, 2024).

**3.2.2 Factores económicos**

En la demanda de vivienda no solo influyen factores sociodemográficos, los factores económicos también son claves para explicar la demanda, ya que condicionan la capacidad de adquisición por parte de los hogares. A continuación, se tratarán tres variables imprescindibles: la renta disponible, el gasto en vivienda y los tipos de interés.

La renta neta disponible por hogar supone uno de los principales factores para analizar la demanda. Se comprende por renta neta disponible el ingreso total del que dispone una familia, una vez descontados los impuestos y las cotizaciones. Este factor determina la capacidad de compra y de gasto en vivienda. Como podemos ver en el **Gráfico 6**, en el periodo comprendido entre 2010 y 2015 se produjo una reducción de la renta disponible, este periodo coincide con los años posteriores a la crisis económica.

**Gráfico 6; Evolución de la renta neta disponible por hogar 2010-2024**



*Fuente: Elaboración propia a partir de datos del (INE, 2025)*

A partir del año 2015 la renta media disponible se ha visto incrementada de manera considerable, sobre todo en los últimos tres años. En el año 2021 la renta disponible era de 30.552€ y en 2024 de 36.996€ suponiendo un aumento del 21%. Este aumento de la renta disponible supone que los demandantes cuentan con un mayor presupuesto para el gasto en vivienda.

El peso del gasto en vivienda dentro del presupuesto de los hogares también influye en la demanda. Según la encuesta de presupuestos familiares elaborada por el INE (2024) el gasto medio que los hogares destinaron en 2023 a vivienda, agua, electricidad y combustibles representó el 31,79% del total, siendo la principal partida del presupuesto familiar. La proporción se encuentra lejos del máximo registrado en el año 2020 con motivo de la pandemia que llegó a suponer el 35,64% y lejos del mínimo en 2006 cuando supuso cerca del 25%. El gasto elevado en vivienda puede limitar la capacidad de ahorro y restringir el acceso a la compra, sobre todo a las familias con rentas más bajas.

Otro factor relevante que influye en la demanda son los tipos de interés porque influyen de manera directa en el coste de financiación. Una coyuntura con bajos tipos de interés favorece la demanda. Por el contrario, unos tipos elevados incrementan el esfuerzo y se desincentiva la adquisición (Rodríguez & Carbó, 2024).

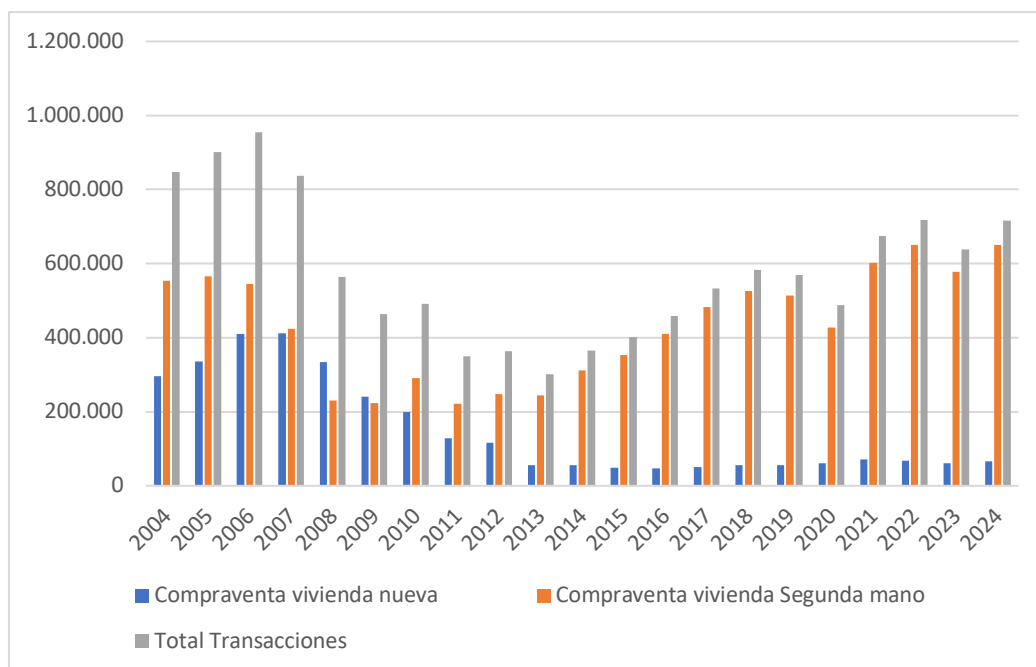
En los últimos años, el Banco Central Europeo ha elevado los tipos de interés con el objetivo de controlar la inflación, provocando que las condiciones hipotecarias sean desfavorables para la demanda (Lagarde & De Guindos , 2022). El tipo medio de interés en España a marzo de 2025 es del 3,23%, se debe recordar que durante la década de 2010 los tipos llegaron a estar a 0% (BCE, 2025). Esta subida de intereses afecta al volumen de demanda solvente.

### 3.3 Dinámica de la demanda

El análisis de la dinámica de la demanda permite conocer cómo las decisiones de compra se materializan en transacciones. Para ello, se utilizarán como indicadores la estadística de compraventa de vivienda y la de hipotecas constituidas.

La compraventa de vivienda refleja la demanda que se hace efectiva en el mercado. Para una mayor amplitud del análisis, se diferenciará entre transacciones de compraventa de vivienda libre nueva y usada. En el **Gráfico 7** se recoge la evolución de las compraventas totales y su segregación por vivienda nueva y de segunda mano.

**Gráfico 7; Evolución de las transacciones totales de compraventa**



Fuente: Elaboración propia a partir de datos de la (Asociación Hipotecaria Española , 2025)

Las transacciones de compraventa de vivienda reflejan en cuantos casos se ha producido de manera simultánea la intención de adquisición y la capacidad económica para hacerlo. Como se observa en el **Gráfico 7**, a lo largo de los últimos veinte años se ha producido un cambio significativo en el tipo de transacciones que se han llevado a cabo.

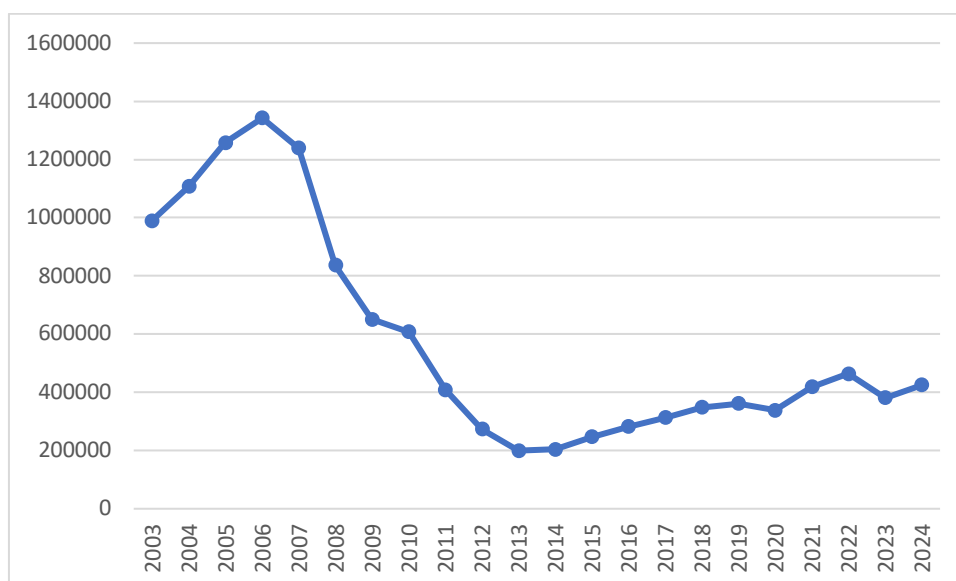
En primer lugar, la vivienda nueva que tenía un peso considerable en los años previos a 2010 ahora tan solo representan una pequeña parte. Hasta ese momento, la compraventa de vivienda nueva superaba regularmente las 200.000 transacciones. Sin embargo, desde 2013 y hasta 2024, las cifras apenas suponen unas 50.000 viviendas al año. Este descenso no implica una menor demanda de vivienda nueva, sino que puede deberse a que las transacciones de vivienda nueva no son tan interesantes ya sea por precio, ubicación o disponibilidad (Montoriol, 2025).

Por el otro lado, las transacciones de compraventa de vivienda de segunda mano han ido ganando protagonismo. Desde 2013 representan más del 80% del total y desde 2017 más del 90%.

En cuanto al nivel total de transacciones, se puede comprobar que durante los años 2004-2007 hubo un gran movimiento de compraventa superando las 800.000 transacciones. Tras la crisis financiera, el volumen de transacciones se redujo notablemente teniendo en 2013 su mínimo de transacciones (300.568 transacciones). Desde entonces, la dinámica se ha ido recuperando y en el periodo más reciente entre 2021 y 2024 se percibe una demanda fuertemente activa por encima de las 600.000 transacciones (Funcas, 2024).

Para completar el análisis de la dinámica de la demanda tomaremos los datos de número de hipotecas constituidas en los últimos años, estos datos quedan recogidos en el **Gráfico 8**. Este indicador es clave para entender la dinámica de la demanda efectiva en el mercado de vivienda, sobre todo en un contexto como el español, donde una buena parte de las operaciones se financia mediante crédito hipotecario. Esta variable nos informa de los hogares que desean adquirir una vivienda, que tienen capacidad de financiación y logran acceso al crédito.

**Gráfico 8; Evolución del número de hipotecas constituidas**



*Fuente: Elaboración propia a partir de datos de (INE, 2025)*

En el **Gráfico 8** se puede comprobar que el nivel de operaciones financiadas actual se encuentra lejos del registrado antes de la crisis financiera. Durante aquellos años se constituían más de un millón de hipotecas al año. Al igual que el número de transacciones, la constitución de hipotecas alcanzó un mínimo en 2013 cercano a las 200.000 hipotecas y a partir de ese año hasta la actualidad se ha ido incrementando lentamente hasta las 400.000 hipotecas. El crecimiento de la constitución de hipotecas confirma el aumento de dinamismo por parte de la demanda (Montoriol, 2025).

Sin embargo, la realidad no es que los españoles sean menos solventes y por ello se ven más limitados a obtener crédito. La realidad es que el acceso al crédito actualmente está más regulado y vigilado, con unas exigencias de mayor estabilidad laboral y ahorro previo. Además, los bancos ya no se exponen a los riesgos excesivos que se vieron antes de 2008 (Funcas, 2024).

#### 4 Situación actual del mercado de vivienda: El precio

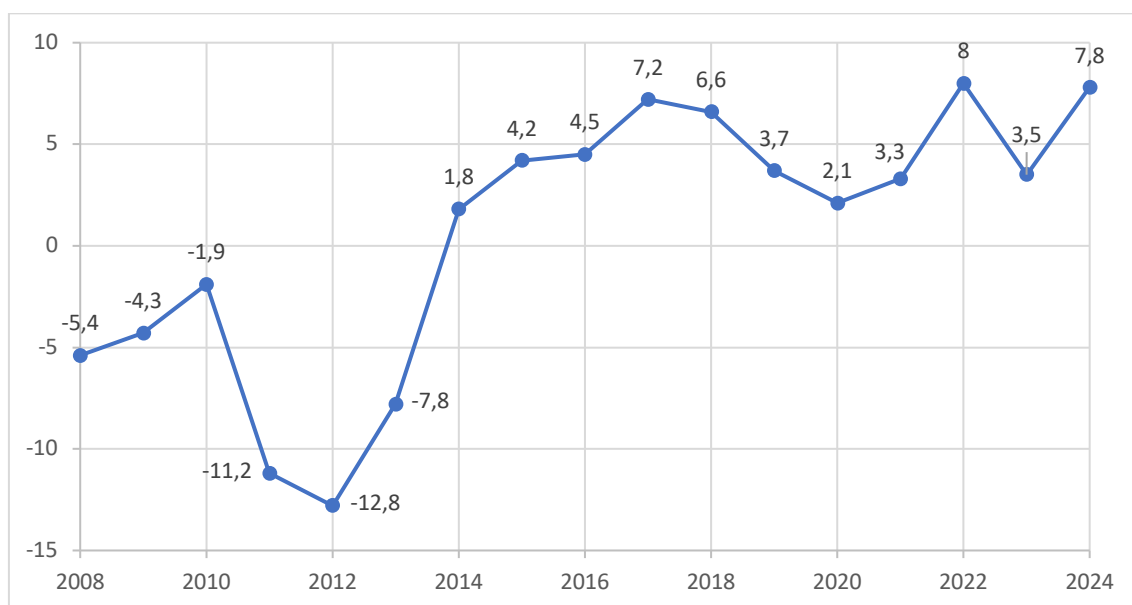
El precio de la vivienda constituye la variable central del análisis del mercado inmobiliario, ya que representa el punto de equilibrio entre las fuerzas de oferta y demanda. El precio, por tanto, actúa como un indicador que refleja el resultado de ambas dinámicas.

Analizar el precio es relevante porque nos permite identificar desequilibrios entre oferta y demanda, así como conocer el nivel de accesibilidad de la vivienda. Para el análisis de los precios de la vivienda se recogerán el índice de precios de vivienda, la evolución de los precios de vivienda nueva y usada, las diferencias de precios entre territorios y el índice general de esfuerzo sobre la vivienda.

##### 4.1 Evolución reciente de los precios de la vivienda

En primer lugar, es fundamental analizar la evolución los precios en los últimos años. Para ello, se utiliza el índice de precios de la vivienda (IPV), el cual mide la evolución de los precios de compraventa de las viviendas de precio libre, permitiendo hacer comparaciones temporales. En este índice se incluyen tanto viviendas de obra nueva como viviendas de segunda mano, es un índice de precios general (INE, 2025). A continuación, en el Gráfico 9 se recoge la evolución del índice de precios de vivienda durante el periodo comprendido entre 2008-2024.

**Gráfico 9; Evolución de la variación interanual del precio de la vivienda**



Fuente: Elaboración propia a partir de datos del (INE, 2025)

Como se puede observar en el **Gráfico 9**, el precio de la vivienda ha atravesado distintas fases en los últimos años. La primera etapa, comprendida entre el año 2008 y el 2013, durante la cual los precios de la vivienda experimentaron varios años consecutivos de descensos, acumulando una disminución del precio del 35%. Esta etapa se corresponde a los años siguientes a la crisis inmobiliaria y financiera de 2008. En este contexto, destacan los años 2011 y 2012 en los que la variación interanual del precio fue del -11,2% y el -12,8% respectivamente.

En estos años la oferta de vivienda disponible se mantuvo elevada, debido a la finalización de numerosas promociones iniciadas en los años previos, cuando había disponibilidad de financiación y la demanda constituía un estímulo fuerte (Lajer, López, & San Juan, 2024). Sin embargo, la demanda se vió limitada por diversos factores como las restricciones de acceso al crédito y la reducción de los ingresos de los hogares como consecuencia del aumento del desempleo (Rodríguez J., 2017). A ello se suma una coyuntura económica recesiva que generó desconfianza.

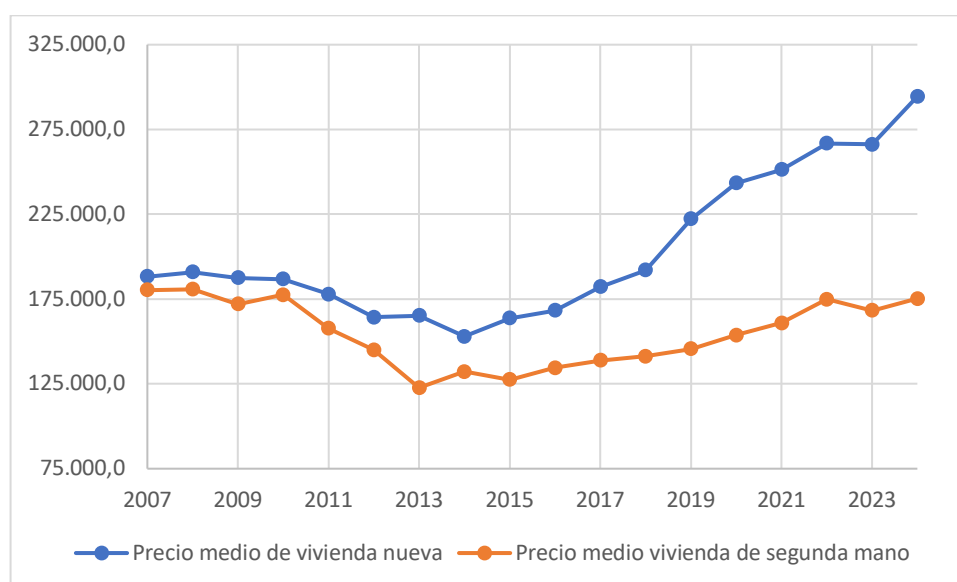
La siguiente etapa, comprendida entre 2014 y 2019 se caracteriza por una recuperación de los precios de la vivienda. Durante este periodo, la oferta presenta una baja dinámica de construcción, ralentizada por la falta de inversión y la desconfianza generada por el ciclo recesivo anterior. Por otro lado, la demanda comienza a recuperarse debido a la mejora de las condiciones macroeconómicas: el banco central europeo baja los tipos de interés (Draghi, 2014), la inflación está contenida y se reduce el desempleo.

En la etapa más reciente, comprendida entre los años 2020 y 2024, se produce una notable aceleración en el incremento de los precios de la vivienda, con aumentos significativos en los años 2022 (8%) y 2024 (7,8%). El ascenso acumulado durante estos cinco años alcanza el 27%. La oferta mantiene la rigidez del periodo anterior, sin capacidad de dar respuesta a una demanda creciente, impulsada por el aumento de la inmigración y la mejora de las condiciones económicas (Banco de España, 2023). Es destacable que, en estos años, la inflación fue elevada (la subida de precios es generalizada en todos los sectores) y el banco central subió los tipos de interés con el objetivo de contener dicha inflación (Lagarde & De Guindos , 2022).

## 4.2 Evolución de los precios de la vivienda libre nueva y usada

Aunque la subida de los precios de la vivienda es generalizada, es posible distinguir entre la situación que han experimentado las viviendas libres nuevas y las usadas o de segunda mano. En primer lugar, se analizan los precios tomando como variable el precio medio de las transacciones, posteriormente se utiliza el precio medio por metro cuadrado. A continuación, en el **Gráfico 10** se presenta la evolución de los precios de las transacciones de vivienda libre nueva y usada durante el periodo comprendido entre 2007 y 2024.

**Gráfico 10; Evolución del precio medio de la vivienda nueva y la vivienda de segunda mano 2007-2024**



*Fuente: Elaboración propia a partir de datos del (Ministerio de transportes y movilidad sostenible, 2025)*

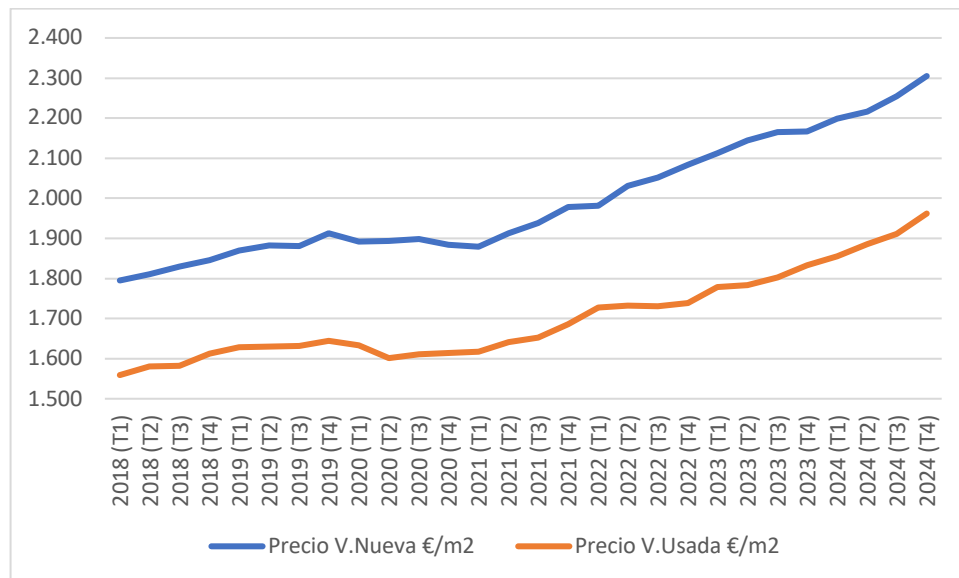
Como se puede observar en el **Gráfico 10**, la evolución de los precios de vivienda nueva y de segunda mano han experimentado recorridos distintos. Por un lado, los precios de vivienda usada, que entre 2008 y 2010 se situaban de media en 175.000€, descendieron en 2013 hasta los 125.000€. En los años siguientes, se produjo una recuperación gradual y en 2022 los precios se ajustaron de nuevo en niveles cercanos a los 175.000€. En la etapa más reciente, correspondiente al periodo 2022-2024, los precios de la vivienda usada se han mantenido relativamente estables sin presentar variaciones significativas.

Respecto a los precios de la vivienda nueva, la evolución ha sido notablemente distinta. Entre 2007 y 2014 el precio medio descendió de 188.000€ a 153.000€, reflejando el impacto de la crisis inmobiliaria.

Desde 2014, el precio medio de la vivienda nueva empieza a crecer a un ritmo superior al de la vivienda de segunda mano y entre 2017 y 2024 el precio aumentó de 182.000€ a 294.000€, representando un crecimiento acumulado del 61,5% en tan solo siete años. Cabe destacar que la mayoría de las transacciones que se producen corresponden a vivienda usada (Ministerio de transportes y movilidad sostenible, 2025).

Sin embargo, aunque el análisis sobre el precio de las transacciones proporciona una visión general del mercado, es más preciso completar ese enfoque con el estudio del precio por metro cuadrado. En el **Gráfico 11**, se recoge el precio de la vivienda libre y usada por metro cuadrado permitiendo eliminar las perturbaciones ocasionadas por la diferencia de tamaños entre viviendas.

**Gráfico 11; Precio de la Vivienda libre nueva y usada por metro cuadrado 2018-2024**



*Fuente: Elaboración propia a partir de datos de (Asociación Hipotecaria Española, 2025)*

Como se observa en el **Gráfico 11**, al analizar el precio por metro cuadrado, las diferencias comportamentales entre los precios se reducen significativamente y el crecimiento de ambas variables presenta una evolución casi paralela.

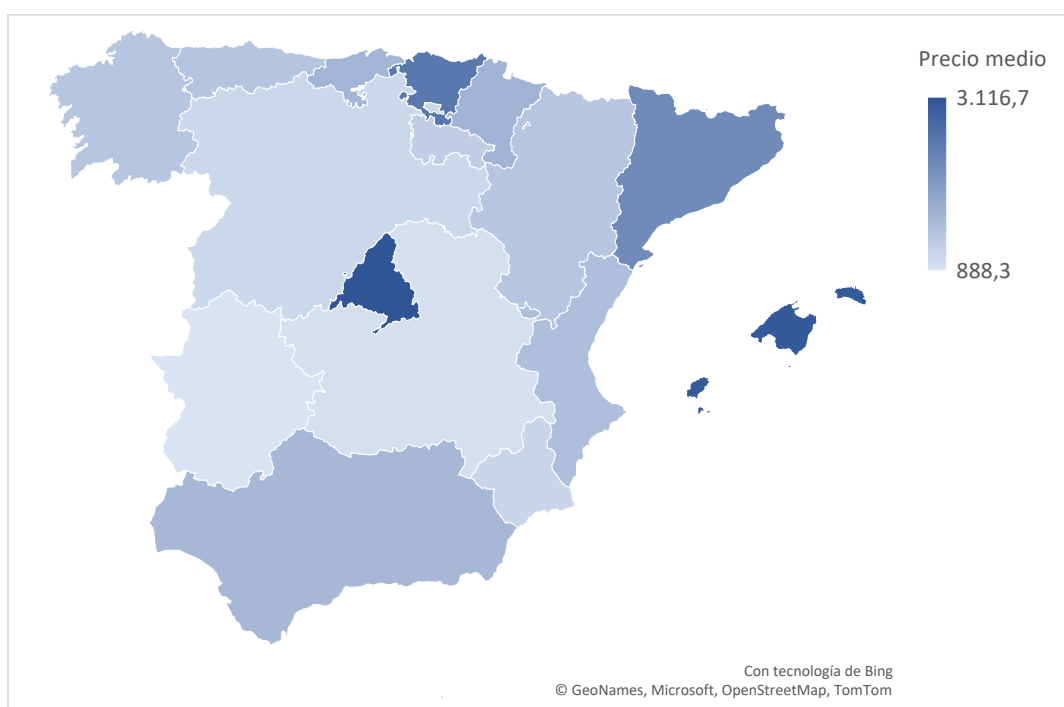
Aunque se aprecia un crecimiento mayor de los precios de la vivienda nueva, si se considera el crecimiento proporcional en este periodo, el precio medio de la vivienda nueva crece un 28,41% mientras que la vivienda usada experimenta un crecimiento del 25,85%, por lo que la diferencia entre ambos no es desproporcionada.

### 4.3 Comparación territorial de los precios de la vivienda libre en España

El problema de la vivienda en España tiene una gran dimensión territorial, existen diferencias significativas a todos los niveles: Comunidades autónomas, provincias y municipios. El análisis territorial se estructurará en dos partes, correspondientes a los niveles de división de Comunidades Autónomas y de provincias. Además, se incluirá el estudio de caso de Castilla y León. Como medida del precio se tomará el precio medio del metro cuadrado.

En el **Gráfico 12**, se representa el precio medio del metro cuadrado de la vivienda en las distintas comunidades autónomas de España en el año 2024. Destacan por intensidad de color en el mapa, la comunidad de Madrid (3.116,7€/m<sup>2</sup>), las Islas Baleares (3.034,3€/m<sup>2</sup>), el País Vasco (2.575,2€/m<sup>2</sup>) y Cataluña (2.265,6€/m<sup>2</sup>). Estas comunidades presentan los precios más elevados del país, situándose todas ellas por encima del precio medio nacional (1.865,8€/m<sup>2</sup>). Este grupo de comunidades se caracteriza por contar con altos niveles de empleo y por ser algunas de las zonas con mayor renta per cápita de España.

**Gráfico 12; Mapa del precio medio por m<sup>2</sup> en comunidades autónomas 2024**

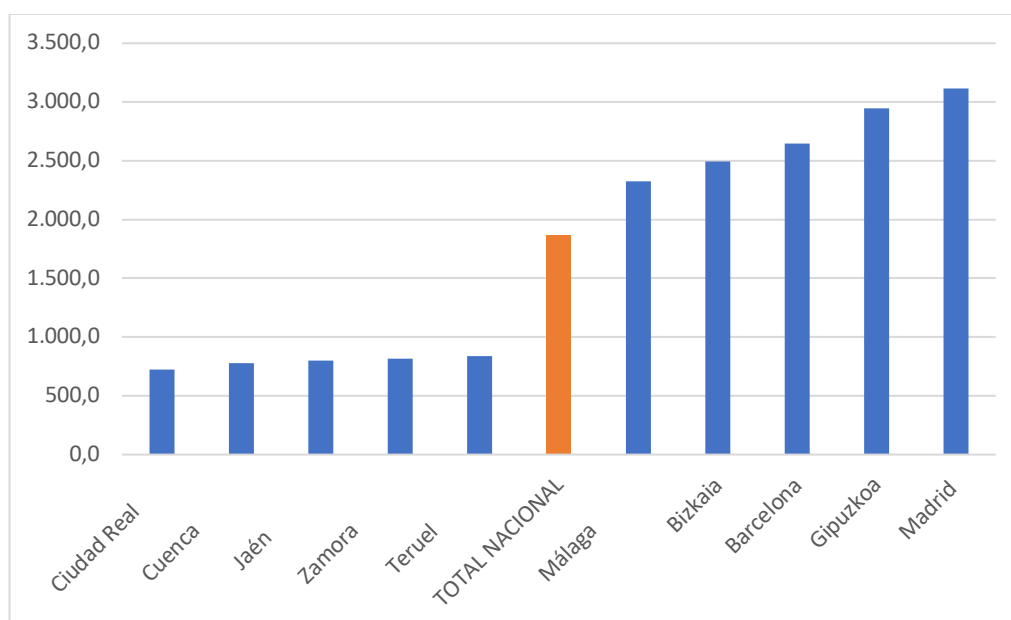


*Fuente: Elaboración propia a partir de datos de (Ministerio de transportes y movilidad sostenible, 2025)*

Por otro lado, las comunidades autónomas con menor nivel de precios son Extremadura (888,3€/m), Castilla La-Mancha (956,2€/m) y Castilla y León (1.080,3€/m). Estas regiones forman parte de la “España Vaciada”, caracterizada por una población envejecida, baja densidad demográfica y con ciudades medianas (Bandrés, 2021).

En este primer análisis ya encontramos diferencias importantes entre regiones, pero si se atiende a un análisis provincial, las diferencias son aún más acentuadas. En el **Gráfico 13** se presentan los precios medios por metro cuadrado en las cinco provincias con mayores precios y las cinco provincias con menores precios, junto con la media nacional.

**Gráfico 13; Precio medio del metro cuadrado por provincias 2024**



*Fuente: Elaboración propia a partir de datos de (Ministerio de transportes y movilidad sostenible, 2025)*

Como se observa en el **Gráfico 13**, la diferencia entre las provincias con el precio por metro cuadrado más elevado y aquellas con el más bajo es realmente sustancial. De hecho, al comparar Ciudad Real, provincia con el menor precio, con Madrid, provincia con el precio más caro, el precio de Madrid es 4,3 veces superior.

Además, al comparar las cinco provincias con el precio por metro cuadrado más bajo con la media nacional, resulta que esta es entre 2,3 y 2,6 veces más elevada. Por otro lado, las diferencias entre las cinco provincias con el precio por metro cuadrado más alto y la media nacional son entre 1,25 y 1,67 veces mayores.

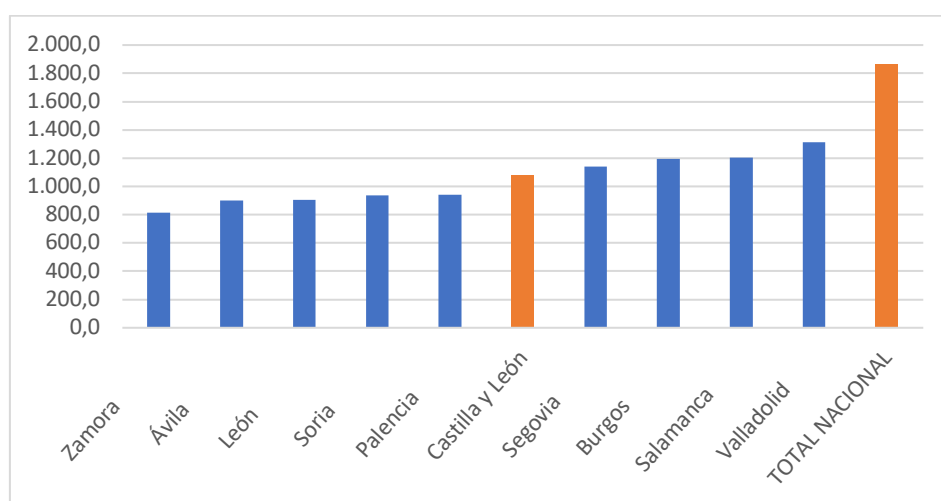
También es preciso señalar que algunas comunidades autónomas presentan precios medios elevados debido a que una de sus provincias registra valores especialmente altos. Este es el caso de Cataluña y Andalucía, donde tan solo Barcelona o Málaga superan el precio medio nacional. El caso de Andalucía es aún más significativo, ya que Jaén figura como una de las cinco provincias con el precio por metro cuadrado más bajo.

En el caso de la Comunidad de Madrid, al ser una comunidad uniprovincial, los datos autonómicos y provinciales coinciden, siendo esta la que presenta el mayor precio en ambos niveles de análisis. Asimismo, cabe destacar la situación del País Vasco, donde todas sus provincias superan el precio medio nacional. Por el contrario, en Castilla y León, ninguna de sus provincias presenta precios cercanos a la media nacional, todos ellos se encuentran sustancialmente por debajo.

#### 4.4 El caso de Castilla y León

Con el objetivo de realizar un análisis más detallado, se examina a continuación la situación específica de Castilla y León. El **Gráfico 14** presenta un gráfico de barras en el que se muestran los precios medios por metro cuadrado en cada una de las provincias, permitiendo la comparación tanto con la media autonómica como con la media nacional. La variable más adecuada para comparar precios entre territorios es el precio del metro cuadrado, ya que permite una comparación directa evitando sesgos por diferencias entre los tamaños de las viviendas.

**Gráfico 14; Precio medio por m<sup>2</sup> en las provincias de Castilla y León en 2024**



*Fuente: Elaboración propia a partir de datos de (Ministerio de transportes y movilidad sostenible, 2025)*

En primer lugar, es importante señalar que el precio medio nacional se sitúa en 1.865,8€/m<sup>2</sup>, mientras que en Castilla y León es de 1.080,3€/m<sup>2</sup>. Por lo que es evidente que Castilla y León es una comunidad con precios relativamente bajos en comparación con el resto del país, de hecho, el precio medio nacional es un 72% superior al de la comunidad.

Por encima del precio medio de la comunidad, se encuentran las provincias de Valladolid (1.314,3€/m<sup>2</sup>), Salamanca (1.202,6€/m<sup>2</sup>), Burgos (1.193,9€/m<sup>2</sup>) y Segovia (1.142€/m<sup>2</sup>). Estas provincias destacan, en general, por su dinamismo económico y algunas de ellas por el tamaño de su población, factores relevantes por el lado de la demanda que afectan al precio (Banco de España, 2023). Es comprensible que los precios más elevados se registren en Valladolid ya que es la provincia con mayor población y nivel de renta de la comunidad. Además, tiene una alta concentración urbana y su capital alberga cerca del 60% de la población provincial.

Otras provincias, como Burgos o Segovia, están influenciadas por su cercanía geográfica con País Vasco y Madrid, respectivamente. A este fenómeno en el que las grandes ciudades influyen en los precios de provincias cercanas se le conoce como efecto mancha de aceite (Montoriol, 2025). Por su parte, Salamanca también está influenciada por su papel como foco receptor de población joven, concretamente jóvenes universitarios.

En el lado opuesto se encuentran provincias con un menor dinamismo económico y demográfico, como Zamora, Ávila, León, Soria y Palencia. Estas provincias poseen un nivel de renta inferior y la situación demográfica está marcada por el envejecimiento y la despoblación. Todas estas provincias forman parte de la denominada España vaciada (Bandrés, 2021) y figuran entre las veinte provincias con menor densidad poblacional, destacando Soria con 9 habitantes por km<sup>2</sup>, que es la provincia con la densidad poblacional más baja de España, cuya media es de 93 habitantes por km<sup>2</sup> (Ministerio para la transformación digital y de la función pública, 2021).

Según Bandrés (2021), para que una provincia sea considerada de la España vaciada es preciso cumplir dos requisitos, haber tenido pérdida poblacional en los últimos 50 años y tener una densidad población inferior a la media.

Sí atendemos a la variación reciente del precio de las provincias de Castilla y León, encontramos comportamientos diferenciados. En la **Tabla 6** se recogen los precios de la vivienda de las provincias de Castilla y León correspondientes a los años 2023 y 2024, así como la variación porcentual registrada entre estos años.

*Tabla 6; Precio de la vivienda en Castilla y León 2023-2024*

| Provincia              | 2023           | 2024           | Variación |
|------------------------|----------------|----------------|-----------|
| <b>Salamanca</b>       | 1.215,0        | 1.202,6        | -1,02%    |
| <b>Palencia</b>        | 951,9          | 942,4          | -1,00%    |
| <b>Soria</b>           | 929,5          | 935,4          | 0,63%     |
| <b>Zamora</b>          | 805,4          | 814,4          | 1,12%     |
| <b>Castilla y León</b> | <b>1.056,6</b> | <b>1.080,3</b> | 2,24%     |
| <b>Valladolid</b>      | 1.276,0        | 1.314,3        | 3,00%     |
| <b>Segovia</b>         | 1.101,9        | 1.142,0        | 3,64%     |
| <b>León</b>            | 871,5          | 904,3          | 3,76%     |
| <b>Ávila</b>           | 869,0          | 902,0          | 3,80%     |
| <b>Burgos</b>          | 1.143,1        | 1.193,9        | 4,44%     |

*Fuente: Elaboración propia a partir de datos de (Ministerio de transportes y movilidad sostenible, 2025)*

Como podemos ver en la **Tabla 6**, la variación media de los precios en Castilla y León fue del 2,24%. Si se compara con la inflación registrada en este mismo periodo, que ascendió al 2,8% (INE, 2025), se puede concluir que los precios de la vivienda en la región crecieron a un ritmo inferior al del conjunto de bienes y servicios.

Sin embargo, no es posible extraer las mismas conclusiones para todas las provincias, ya que algunas, como Valladolid, Segovia, León, Ávila y Burgos, experimentaron un crecimiento de los precios de la vivienda superior al índice de precios al consumidor (IPC). Por otro lado, Soria y Zamora registraron aumentos moderados, mientras que en Salamanca y Palencia se observó una ligera disminución del precio.

Teniendo en cuenta los precios y sus variaciones, se puede dividir estas provincias en cuatro grupos (**Tabla 7**)

**Tabla 7; Provincias de Castilla y León según variación del precio e IPC en 2024**

| Rúbricas        | Precio > Media Cyl          | Precio < Media Cyl      |
|-----------------|-----------------------------|-------------------------|
| Variación > IPC | Valladolid, Segovia, Burgos | León, Ávila             |
| Variación < IPC | Salamanca                   | Palencia, Soria, Zamora |

*Fuente: Elaboración propia*

En primer lugar, se observa un primer grupo compuesto por Valladolid, Segovia y Burgos, las cuales presentan un precio medio del metro cuadrado superior al precio medio de la comunidad autónoma y, además, han experimentado un crecimiento que supera al índice de precios al consumidor (IPC). Se puede concluir que, en este grupo, el precio de la vivienda es dinámico y alcista.

Un segundo grupo está formado por León y Ávila que son provincias que registran precios inferiores a la media de Castilla y León, pero cuya variación interanual entre 2023 y 2024 ha superado la tasa de inflación. Estas provincias, aunque presentan precios bajos, están sufriendo una aceleración de los precios.

En tercer lugar, se encuentra Salamanca, que supone un caso particular al ser la única provincia que presenta un precio mayor que la media comunitaria y cuya variación con respecto al año anterior es inferior a la tasa de inflación. No solo eso, sino que es negativa, presentando una bajada del precio.

Por último, Palencia, Soria y Zamora, provincias con un precio medio inferior al de Castilla y León, experimentaron una variación del precio moderada, por debajo del IPC, en este grupo los precios se mantienen estáticos e incluso decrecen.

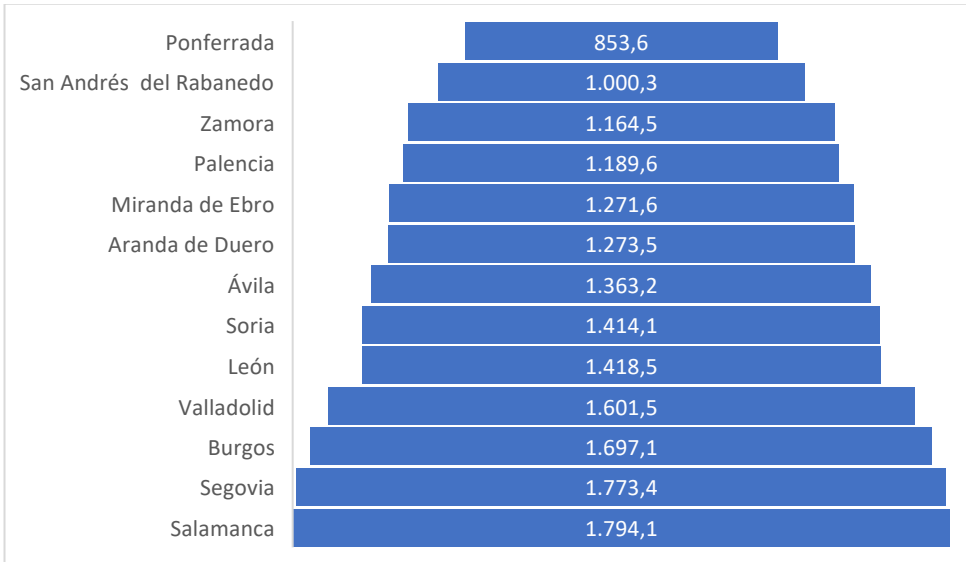
Estos datos permiten confirmar que, dentro de un mismo territorio como Castilla y León, las provincias pueden encontrarse en distintas fases del ciclo de precios.

Por último, se procede al análisis de los precios de la vivienda de los municipios de Castilla y León con una población superior a los veinticinco mil habitantes.

Estos municipios son de especial relevancia, ya que permiten examinar la situación en entornos urbanos de tamaño grande y mediano, donde se concentra una parte significativa de la población y de la actividad económica. Además, se escogen estos municipios debido a que presentan un volumen de mercado inmobiliario suficiente, así como por disponibilidad de datos.

El **¡Error! La autoreferencia al marcador no es válida.** muestra las principales áreas urbanas de Castilla y León junto con los precios medios de la vivienda por metro cuadrado. El análisis de estos municipios permite una interpretación más precisa del problema de precios en Castilla y León y representa fielmente el precio real de las áreas urbanas.

**Gráfico 15; Precio medio en €/m<sup>2</sup> de los Municipios > 25.000 Hab en 2024**



*Fuente: Elaboración propia a partir de datos del (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, 2025)*

En primer lugar, se observa que los precios medios de los municipios analizados son considerablemente superiores a los registrados a otros niveles. De hecho, tan solo Ponferrada (853,6€/m<sup>2</sup>) y San Andrés del Rabanedo 1.000,3€/m<sup>2</sup>) se sitúan por debajo de la media autonómica, que asciende a 1.080,3€/m<sup>2</sup>.

Asimismo, se aprecian algunas peculiaridades de cada provincia. Por ejemplo, en Valladolid, a pesar de ser la capital de la comunidad, la única área urbana con una población superior a veinticinco mil habitantes es la propia ciudad de Valladolid.

En cambio, León y Burgos cuentan con varios núcleos urbanos que superan ese umbral, reflejando una estructura territorial más descentralizada (Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, 2025).

También destacan las notables diferencias existentes entre algunas capitales de provincia como Burgos, Segovia y Salamanca y sus correspondientes medias provinciales. Cuyos precios superan en cerca de 500€/m<sup>2</sup> a la media provincial, lo que sugiere que en estas regiones existe una presión significativa de la demanda sobre las áreas urbanas, motivada por la concentración de población, infraestructuras y servicios (Montoriol, 2025).

## **5 Políticas económicas que buscan dar solución al problema de la vivienda**

La accesibilidad a una vivienda digna y asequible es uno de los desafíos socioeconómicos más urgentes de la economía española. El crecimiento de las ciudades y su población, la especulación y las dificultades existentes para la construcción constituyen las principales causas que tensionan el mercado. Ante esta situación, es necesario implementar políticas económicas eficaces que aborden las causas del problema y favorezcan el acceso a la vivienda.

No obstante, las soluciones propuestas hasta el momento tienden a centrarse en cuestiones parciales del problema, sin responder a la complejidad estructural característica de este mercado.

Por ello, tras el análisis del mercado de la vivienda, en este capítulo se procede a revisar un conjunto de políticas económicas que han sido implementadas con el objetivo de dar solución al problema de la vivienda. En concreto, se revisan seis políticas relevantes, tres dirigidas a influir sobre la oferta, dos sobre la demanda y una sobre los precios.

En primer lugar, siguiendo el orden del análisis del mercado, se examinan las políticas que tienen efecto sobre la oferta. En el análisis sobre la oferta, se identificaron algunos problemas estructurales como el escaso peso de la vivienda de protección oficial, la excesiva duración de los procesos burocráticos y la elevada cantidad de viviendas vacías que permanecen fuera del mercado.

En consecuencia, se han seleccionado tres políticas orientadas a mejorar la oferta de vivienda: la rehabilitación de viviendas vacías a través de ayudas públicas condicionadas, la cesión de suelo público a promotores con fines sociales, y la simplificación de los procesos burocráticos.

A continuación, se revisan dos políticas orientadas a influir sobre la demanda. En el análisis de mercado se destacó el descenso del número de hipotecas constituidas en la actualidad en comparación con el periodo 2003-2008, reflejando una menor accesibilidad a la vivienda. Por este motivo, las políticas elegidas para la demanda están relacionadas con mejorar la capacidad de compra.

Por un lado, se tratan las bonificaciones fiscales a la demanda, y por otro lado, las garantías públicas para préstamos hipotecarios.

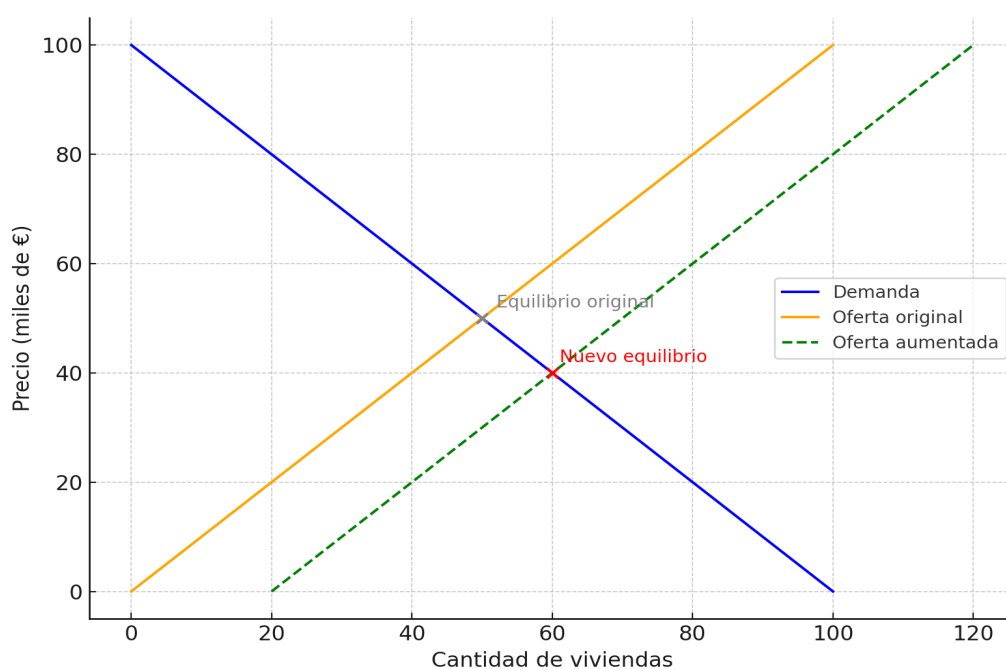
Finalmente, se examinará el impacto de la imposición de topes a los precios como una posible medida a implementar en el mercado de vivienda, atendiendo a sus diversas consecuencias y analizando ejemplos de aplicación real.

### **5.1 Rehabilitación de viviendas vacías condicionada a la accesibilidad**

En primer lugar, la política de rehabilitación de viviendas se basa en otorgar subvenciones, deducciones o créditos blandos destinados a rehabilitar viviendas vacías o en mal estado. A cambio de esta ayuda, el propietario se compromete al alquiler o la venta del inmueble a un precio asequible. Con esta política se busca aumentar la oferta de vivienda, explotar de una manera más eficiente el parque de viviendas existente y mejorar su calidad.

De esta manera, se puede lograr un incremento de la oferta a partir de viviendas ya existentes que actualmente no encuentran ningún uso. Además, esta medida cuenta con dos ventajas destacables: los tiempos de rehabilitación son inferiores a los de construcción y en segundo lugar, al estar los incentivos condicionados al alquiler o venta asequible, el impacto sobre el precio tiende a una reducción. Como se puede ver en el **Gráfico 16**, bajo el supuesto *ceteris paribus*, esta política reduce el precio por un aumento de la oferta.

**Gráfico 16; Efecto sobre el precio de la rehabilitación de viviendas vacías**



*Fuente: Elaboración propia*

El efecto principal es que la curva de oferta se desplaza hacia la derecha, y con una demanda constante, el resultado es una disminución del precio de equilibrio. Un ejemplo representativo de esta política es el programa “Habiter Mieux” implementado en Francia, dedicado a reformar viviendas antiguas a cambio de alquilar a rentas moderadas. El cual ha tenido reconocidos efectos positivos a corto y medio plazo (Chérel, 2015). Esta medida está basada en el uso eficiente del capital construido propuesto por Jacobs (1961).

## **5.2 Cesión del suelo público a promotores con fines sociales**

La cesión de suelo público para la promoción de vivienda asequible consiste en que las administraciones públicas cedan el uso del suelo, aunque no la propiedad, a promotores con la condición de que el suelo se destine exclusivamente a la construcción de vivienda de protección oficial. Este tipo de cesión habitualmente se produce durante un periodo extenso, por ejemplo, 30 años, lo que permite incrementar la oferta garantizando su uso social.

Los principales objetivos de esta medida son reducir los costes asociados al suelo, que suponen una parte importante de los costes de construcción, y por otro lado, aumentar la oferta de vivienda a un precio razonable.

Además, esta fórmula evita que los ayuntamientos especulen con el suelo y mantengan la propiedad y su uso social en el largo plazo. La aplicación de esta política permitiría aumentar de manera significativa el peso de la vivienda de protección oficial dentro de la oferta total anual, la cual actualmente representa una proporción muy reducida del total.

El mejor ejemplo de esta política es la ciudad de Viena, en Austria, donde alrededor de un 60% de los residentes vive en viviendas construidas según este sistema. De esta forma, el ayuntamiento mantiene la propiedad del suelo y cede el derecho de superficie a promotores que se comprometen a construir vivienda asequible (Garagui, 2024). Este enfoque se basa en la teoría del suelo como bien común propuesta por Harvey (1973)

### **5.3 Reducción de la burocracia**

Otro de los principales obstáculos que encuentra la oferta de vivienda son los largos trámites burocráticos asociados a la construcción y planificación, los cuales derivan en cuellos de botella. En este contexto, la simplificación de los procedimientos tanto administrativos como urbanísticos constituye una medida relevante para agilizar la respuesta de la oferta (Carbó, 2024).

La reducción de la burocracia hace referencia a los marcos normativos que regulan la planificación, concesión de licencias y ejecución de proyectos residenciales que afectan tanto a promotores públicos como privados. En esta medida podemos agrupar la reducción de plazos de licencias, la simplificación de normativas, la digitalización de los procesos y la coordinación entre administraciones.

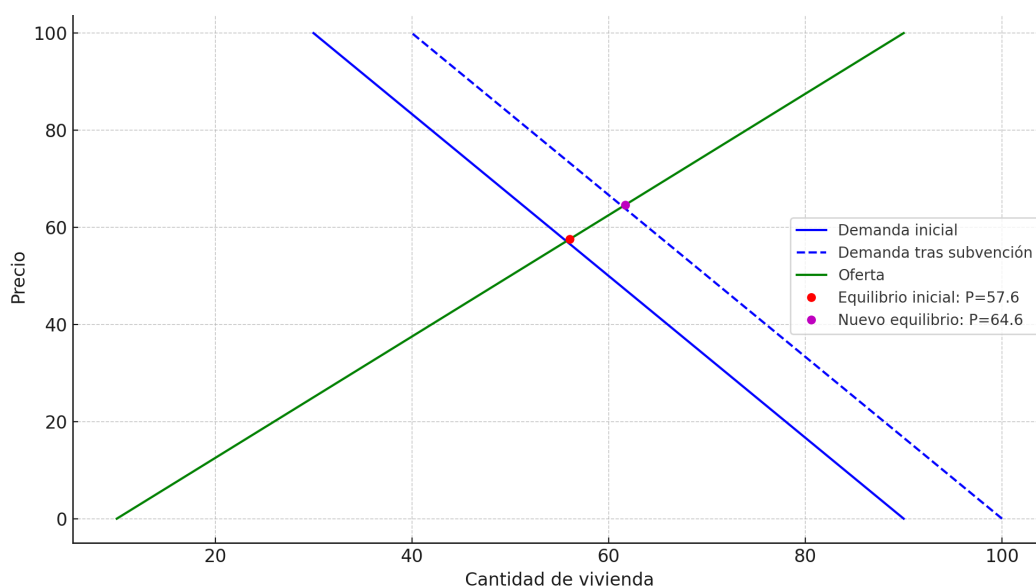
Esta medida tiene como objetivo aumentar la agilidad en la producción de nueva vivienda, reduciendo tanto costes temporales como económicos para los promotores y aumentando la facilidad de financiación a través de procesos sencillos. Los efectos de esta política tendrían resultados a corto y medio plazo siempre que exista disponibilidad de suelo y una buena gestión por parte de las administraciones públicas. Este enfoque se basa en la teoría de la Burocracia de Webe (1922), la cual sostiene que una excesiva complejidad normativa puede producir rigidez en el funcionamiento de las organizaciones.

#### 5.4 Bonificaciones fiscales a la demanda

Desde la perspectiva de la economía clásica, las ayudas directas del estado a la demanda tienden a generar una presión alcista sobre los precios, ya que aumentan el poder adquisitivo. Por este motivo, las medidas propuestas para aplicar sobre la demanda serán indirectas, es decir, de forma que beneficien a la demanda sin que exista una transferencia directa desde el Estado.

Como se puede observar en el **Gráfico 17**, una subvención, manteniendo constantes las demás condiciones (*ceteris paribus*), provoca que la demanda se desplace hacia la derecha. Esto genera un nuevo precio de equilibrio superior al precio previo a la subvención. Por esta razón, se debe actuar con cautela al aplicar medidas que influyen directamente sobre la demanda.

**Gráfico 17; Desplazamiento positivo de la demanda tras una subvención**



Fuente: elaboración propia

Una forma indirecta de apoyar económicamente la demanda de vivienda es mediante bonificaciones fiscales. Estas pueden ser deducciones en el IRPF, reducción del IVA en la compra, bonificación del impuesto de transmisiones patrimoniales o el impuesto de actos jurídicos documentados.

El objetivo de esta medida consiste en mejorar la capacidad de acceso a la vivienda y estimular el mercado sin distorsionar directamente los precios. Al reducir la carga tributaria a la que se enfrenta la demanda, se incrementa la capacidad adquisitiva de los potenciales compradores, facilitando su incorporación al mercado.

No obstante, es importante señalar que la eficacia de esta medida depende en gran parte de la focalización del beneficio fiscal, ya que una mala ejecución podría provocar efectos inflacionistas en el mercado de vivienda, contrarrestando los beneficios esperados.

En el caso de España, los impuestos mencionados suponen hasta el 11,5% del precio final, por lo que las bonificaciones fiscales podrían tener un impacto significativo sobre el precio. Sin embargo, existe el riesgo de que los propietarios exigiesen el mismo precio independientemente del nivel de impuestos y no hubiera un efecto real sobre el precio.

### **5.5 Avaless públicos como instrumento de acceso a la vivienda**

Otra vía para mejorar el acceso a la vivienda, sin transferencias directas del estado a la demanda, es mediante el aval público sobre una parte del préstamo hipotecario. De esta manera, el Estado actúa como avalista parcial, facilitando el acceso de compra a colectivos como los jóvenes. De este modo, se evita la exigencia de disponer de un ahorro elevado antes de acceder a una vivienda en propiedad.

El objetivo de esta medida es facilitar el acceso a la vivienda y, además, movilizar capital privado sin alterar los precios. Esta medida solo implica gasto público en caso de impago, mejora el acceso a la vivienda e incentiva el ahorro.

Sin embargo, como generalmente ocurre con las medidas aplicadas sobre la demanda, una aplicación indiscriminada puede resultar en una burbuja de precios, por lo que en el corto plazo tiene un impacto positivo, pero en el largo plazo debe estar acompañada de un incremento de la oferta.

Esta medida ha sido implementada en Reino Unido a través del programa Help to buy ayudando al acceso a la vivienda a más de 200.000 personas (UK Government, 2013). Sin embargo, los resultados de esta medida dependen de la bondad de los criterios seleccionados para su aplicación.

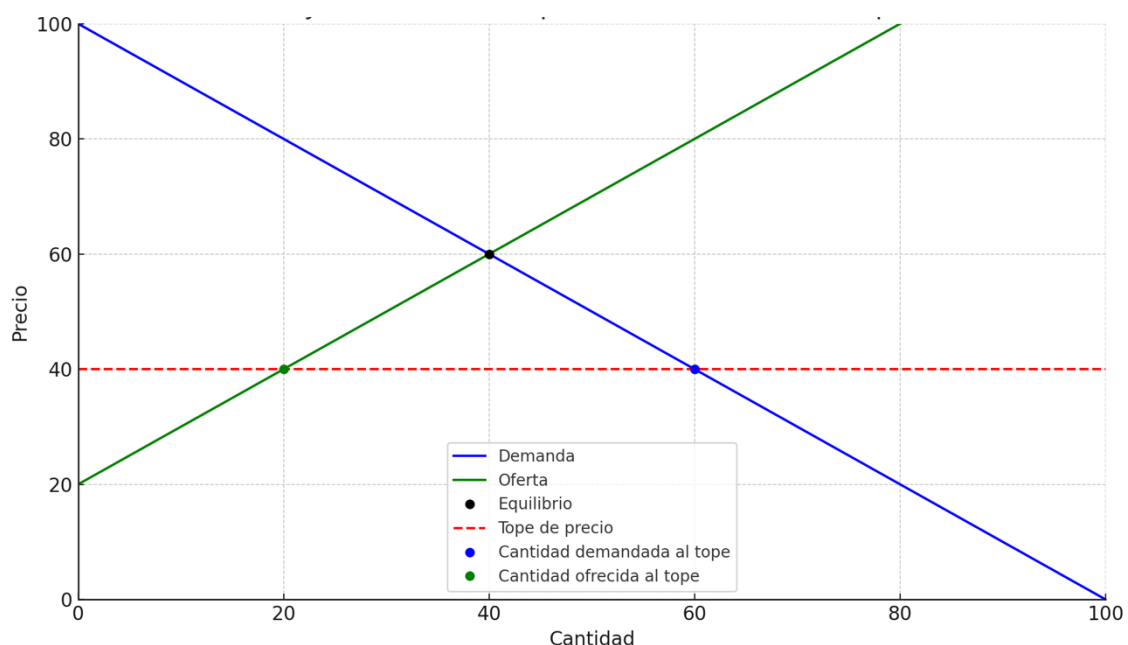
## 5.6 Limitación de los precios

En cuanto a las políticas centradas en los precios, una de las más conocidas y debatidas es el establecimiento de un tope legal a los precios de compra. Esta medida consiste en fijar un límite máximo al precio al que pueden ofrecerse los inmuebles en el mercado, con el objetivo de proteger el acceso de las rentas más bajas y contener el componente especulativo del mercado.

Sin embargo, esta política también conlleva posibles efectos adversos. Una de las principales críticas es que, a largo plazo, puede derivar en la reducción de la oferta. Además, en algunos casos, se pueden dar prácticas irregulares como cobros no declarados, con el fin de evitar los topes.

En el **Gráfico 18**, se puede observar el efecto del tope precios sobre la oferta y la demanda. Cuando ya existe un precio de equilibrio y el Estado impone un tope inferior a este, es decir, un precio artificialmente bajo, se incentiva la demanda, pero simultáneamente se desincentiva la oferta. Como consecuencia, surge una escasez de oferta y no se satisfacen plenamente las necesidades de la demanda.

**Gráfico 18; Comportamiento de la oferta y la demanda ante el tope del precio**



*Fuente: elaboración propia*

Esta medida puede tener ciertos efectos positivos en el corto plazo, especialmente si se aplica de forma localizada. No obstante, se debe acompañar de políticas que estimulen la oferta. De lo contrario, existe el riesgo de que los oferentes retiren sus viviendas del mercado al no considerar el precio de venta limitado como una contraprestación suficiente.

Un ejemplo de esta medida es el "Mietendeckel" propuesto en Alemania (Torío, 2023) y las "logements sociaux" (República Francesa, 2025). La primera hace referencia al tope de los precios de alquiler en Alemania y la segunda al tope de los precios de las viviendas de propiedad pública.

Entre las consecuencias positivas que se observan, los precios de los contratos sujetos a la ley descendieron en las áreas donde se aplicó la medida, lo que mejoró el acceso a la vivienda de determinados inquilinos. Por el contrario, también se observó que muchos propietarios retiraron sus viviendas del mercado, reduciendo así la oferta disponible. También disminuyó la inversión privada destinada a la construcción por la pérdida de rentabilidad.

Por ello, esta política, si se aplica de forma aislada, podría generar ciertos efectos positivos en el corto plazo, pero acarrea consecuencias negativas importantes a medio y largo plazo si no se acompaña de estrategias que fortalezcan la oferta.

## 6 Conclusión

---

En España, la vivienda no solo es una necesidad básica, sino un derecho reconocido por la Constitución. El papel socioeconómico que juega es fundamental, ya que representa uno de los pilares sobre los que las personas basan sus decisiones clave, como formar una familia o desarrollar una carrera profesional. En la actualidad, el acceso a la vivienda se ha convertido en una de las principales preocupaciones de los ciudadanos, debido a la subida sostenida de los precios. La situación es solo comparable, por su gravedad, a la crisis inmobiliaria de 2008, el peor momento del mercado residencial de la historia reciente.

Por este motivo, el presente trabajo ha tenido como objetivo analizar la situación actual del mercado con atención a los factores de oferta, demanda y precios. A partir de dicho análisis, se revisan y proponen una serie de políticas que podrían dar respuesta al problema existente.

El análisis sobre la oferta pone de manifiesto que el principal problema en el mercado es la falta de vivienda disponible. En los últimos años, el parque de viviendas no ha crecido de manera suficiente para satisfacer las necesidades de la demanda. Además, alternativas como el uso de la vivienda vacía tendrían un impacto limitado, debido a su localización en áreas rurales con escasa demanda efectiva.

El ritmo actual de construcción es insuficiente para hacer frente al déficit de vivienda y atender a la formación de nuevos hogares prevista en los próximos años. Por ello, es necesario implementar medidas dirigidas a incentivar el aumento de la oferta. Entre los principales obstáculos que encuentra la oferta se encuentran, por un lado, los retrasos derivados del exceso de burocracia, y por otro, las dificultades económicas asociadas a los costes de los materiales de construcción y a la falta de inversión.

En este contexto, el Estado tiene la oportunidad de colaborar con el sector privado e impulsar la construcción de vivienda de protección oficial. Esta debe ser entendida como complementaria a la construcción de vivienda libre, formando parte de una respuesta conjunta, que permita atender las necesidades actuales de la demanda.

El análisis de la demanda permite identificar algunas de las causas estructurales del problema de acceso a la vivienda. En primer lugar, la alta rentabilidad de la vivienda ha generado una segmentación clara entre dos tipos de demandantes. Por un lado, quienes compran la vivienda como bien de primera necesidad, y por otro, quienes la compran con fines de inversión. Esta dualidad explica que, a pesar del aumento del número de transacciones, el número de hipotecas constituidas haya descendido.

En segundo lugar, la población española ha experimentado cambios significativos, no solo en términos cuantitativos, sino también en su distribución geográfica y comportamiento. El crecimiento demográfico se debe, principalmente, a los flujos migratorios, los cuales añaden presión sobre las ciudades, donde se concentra la mayor parte del empleo. Al mismo tiempo, la población local también tiende a concentrarse en áreas urbanas, los jóvenes en busca de mejores oportunidades laborales y los mayores, en busca de mejores servicios básicos. A ello se suma una progresiva reducción del tamaño de los hogares por número de personas, que incrementa aún más la demanda.

Si bien la situación económica de la demanda ha mejorado significativamente en la última década, también lo ha hecho la proporción de renta destinada a gastos del hogar. Esto implica que el gasto en vivienda se ha consolidado como una de las partidas presupuestarias familiares más relevantes.

La combinación de una oferta rígida y una demanda dinámica ha resultado en el aumento sostenido de los precios. Desde 2014, el precio de la vivienda ha registrado variaciones interanuales positivas de manera continuada, superando en este periodo tanto a la evolución del Índice de Precios al Consumidor (IPC) como a los salarios, reflejando un desajuste entre el coste de la vivienda y la capacidad adquisitiva de los hogares.

No obstante, es relevante señalar que la situación de los precios en España está fuertemente vinculada a la localización geográfica. Existen diferencias significativas a todos los niveles de división territorial en España, por comunidades, provincias y municipios, lo que refleja la heterogeneidad del mercado. Asimismo, el tamaño del municipio también influye de manera notable, siendo las áreas urbanas generalmente más caras que las áreas rurales.

Para contextualizar y ejemplificar este fenómeno, se ha analizado la situación del mercado en Castilla y León, comparando sus datos con el precio medio nacional, así como entre las provincias de la región y sus municipios urbanos más importantes. Si bien los precios en Castilla y León son presumiblemente inferiores a la media nacional, la tendencia en la región es alcista con especial intensidad en las áreas urbanas.

Ante la situación contemplada a nivel nacional, se analizan diversas medidas con el fin de abordar las principales dificultades de este mercado. En concreto, se revisan hasta seis políticas.

Las políticas orientadas a estimular la demanda, aunque pueden generar ciertos beneficios a corto plazo, conllevan el riesgo de alimentar una burbuja inmobiliaria. Las ayudas directas, al aumentar el poder adquisitivo, tienden a generar presiones inflacionistas sobre los precios. Por su parte, las ayudas indirectas son una herramienta útil para movilizar capital inactivo y aliviar de manera parcial el problema de falta de financiación en el mercado. Sin embargo, si no se aplican con cautela y de forma localizada, el efecto podría ser el contrario al esperado. Por ello, las políticas que inciden sobre la demanda deben ser complementarias a las de la oferta, ya que por sí mismas no constituyen una solución estructural al problema.

Entre las políticas sobre el precio, destaca la limitación legal de los precios de oferta. Esta medida puede lograr que se reduzcan los precios de manera inmediata, aunque de forma artificial. No obstante, los efectos negativos son más significativos, ya que tiende a reducir la oferta existente y desincentiva la inversión en el mercado.

Finalmente, las políticas más efectivas pasan por incentivar la oferta, tanto mediante la construcción de nueva vivienda como a través de la rehabilitación y el uso de viviendas vacías. Aumentar la oferta es la vía más eficaz para mejorar el acceso y contener los precios, y en ello deben implicarse tanto el sector público como el privado. Medidas como la reducción de la burocracia, la cesión de suelo público o la rehabilitación del parque existente pueden tener un impacto positivo, favoreciendo la accesibilidad y brindando mayores oportunidades de desarrollo personal y profesional.

## 7 Bibliografía

- ACR. (21 de 03 de 2025). *Índice de costes directos de construcción de ACR*. Obtenido de [https://acr.es/wp-content/uploads/2025/03/NP\\_Indice-de-Costes-Directos-de-Construccion-ACR\\_DF-2.pdf](https://acr.es/wp-content/uploads/2025/03/NP_Indice-de-Costes-Directos-de-Construccion-ACR_DF-2.pdf)
- Alves , P., & Urtasun , A. (2019). *Evolución reciente del mercado de la vivienda en España*. Dirección General de Economía y Estadística. Madrid: Banco de España eurosistema. [https://r.search.yahoo.com/\\_ylt=AwrkFPff7C5oGAIAL05U04IQ;\\_ylu=Y29sbwNpcjIEcG9zAzEEdnRpZAMEc2VjA3Ny/RV=2/RE=1749115359/RO=10/RU=https%3a%2f%2fwww.bde.es%2ff%2fwebbde%2fSES%2fSecciones%2fPublicaciones%2fInformesBoletinesRevisitas%2fArticulosAnaliticos%2f19%2](https://r.search.yahoo.com/_ylt=AwrkFPff7C5oGAIAL05U04IQ;_ylu=Y29sbwNpcjIEcG9zAzEEdnRpZAMEc2VjA3Ny/RV=2/RE=1749115359/RO=10/RU=https%3a%2f%2fwww.bde.es%2ff%2fwebbde%2fSES%2fSecciones%2fPublicaciones%2fInformesBoletinesRevisitas%2fArticulosAnaliticos%2f19%2)
- Asociación de Promotores y Constructores de España. (2024). *Necesidad de Suelo en España 2024*. Análisis coyuntural, Asociación de Promotores y Constructores de España,
- Asociación Hipotecaria Española . (2025). *Principales estadísticas del mercado hipotecario 2024*. Obtenido de <https://www.ahe.es/estadisticas/boletin-estadistico/>
- Asociación Hipotecaria Española. (2025). *¿Qué esperar de la vivienda y su financiación?* <https://www.ahe.es/informes/ahe/archivos/AHE--Que-esperar-de-la-vivienda.pdf>
- Asociación Hipotecaria Española. (2025). *Precio medio por metro cuadrado de la vivienda nueva y usada*. Obtenido de <https://www.ahe.es/estadisticas/boletin-estadistico/>
- Banco de España. (2023). *El mercado de la Vivienda en España, evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad*. [https://repositorio.bde.es/bitstream/123456789/36492/1/InfAnual\\_2023\\_Cap4.pdf](https://repositorio.bde.es/bitstream/123456789/36492/1/InfAnual_2023_Cap4.pdf)
- Banco de España, Dirección general de Economía y estadística. (2024). *El mercado de la vivienda en España: Evolución reciente, riesgos y perspectivas*.
- Bandrés, E. (2021). *La despoblación de la España interior*. Obtenido de [https://www.funcas.es/documentos\\_trabajo/la-despoblacion-de-la-espana-interior/?utm\\_](https://www.funcas.es/documentos_trabajo/la-despoblacion-de-la-espana-interior/?utm_)
- BCE. (12 de Marzo de 2025). Key ECB interest rates: [https://www.ecb.europa.eu/stats/policy\\_and\\_exchange\\_rates/key\\_ecb\\_interest\\_rates/html/index.es.html](https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.es.html)
- BCE. (2025). Obtenido de [https://www.ecb.europa.eu/press/press\\_conference/visual-mps/2025/html/mopo\\_statement\\_explained\\_march.es.html](https://www.ecb.europa.eu/press/press_conference/visual-mps/2025/html/mopo_statement_explained_march.es.html)
- Capital. (2025). Obtenido de <https://capital.es/economia/el-precio-de-la-vivienda-en-espana-suben-un-75-en-el-primer-trimestre-de-2025-segun-tinsa/118102/>
- Carbó , S. (2024). *Mercado inmobiliario y política de la vivienda en España*. Madrid, España. [https://www.funcas.es/wp-content/uploads/2024/09/Estudios104\\_3.pdf](https://www.funcas.es/wp-content/uploads/2024/09/Estudios104_3.pdf)
- Chérel, D. (2015). *Habitier Mieux*. <https://www.tercersector.cat/noticies/entrevista-didier-cherel-secretario-del-observatorio-nacional-de-la-pobreza-energetica-de>
- CIS. (15 de Abril de 2025). *Baómetro de abril*. <https://www.cis.es/-/avance-de-resultados-del-estudio-3505-barometro-de-abril-2025-?redirect=%2Fcatalogo-estudios%2Favance-resultados>

- Coeuré, B. (9 de Octubre de 2013). Las Consecuencias económicas de los tipos de interés bajos. *Conferencia pronunciada por Benoit Coeuré, miembro del Comité Ejecutivo del BCE.*, <https://www.ecb.europa.eu/press/key/date/2013/html/sp131009.es.html>
- Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España. (26 de Noviembre de 2021). Normativa común sobre regulación del visado colegial.
- Doménech, R. (17 de Octubre de 2011). *El impacto económico de la construcción y de la actividad inmobiliaria.*
- Draghi, M. (2014). *Discurso pronunciado por Mario Draghi, presidente del BCE en el congreso Europeo de banca* <https://www.ecb.europa.eu/press/key/date/2014/html/sp141121.es.html>
- Eurostat. (Diciembre de 2024). Living conditions in europe: [https://ec.europa.eu/eurostat/statisticsexplained/index.php?title=Living\\_conditions\\_in\\_Europe\\_-\\_housing](https://ec.europa.eu/eurostat/statisticsexplained/index.php?title=Living_conditions_in_Europe_-_housing)
- Funcas. (4 de noviembre de 2024). Banca y financiación de la vivienda en España: volumen y características.
- Garagui, E. (2024). *El milagro inmobiliario de Viena.* <https://www.eleconomista.es/vivienda-inmobiliario/noticias/12710277/03/24/el-milagro-inmobiliario-de-viena-que-ya-regula-el-precio-de-la-vivienda-y-que-quiere-copiar-espana-.html>
- Harvey, D. (1973). *Social Justice and the City.*
- Illueca, M. (Marzo de 2025). *La vivienda, un clamor que exige respuesta.* <https://elpais.com/extra/inmobiliario-360/2025-03-30/instituciones-clave-para-un-sector-tensionado.html>
- INE. (2021). Definición del concepto "Parque de viviendas". <https://www.ine.es/DEFine/consulta.htm?op=30243&p=2>
- INE. (7 de Abril de 2021). *Número de viviendas principales según tipo de edificación y régimen de tenencia.* [https://ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736176952&menu=ultiDatos&idp=1254735572981](https://ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176952&menu=ultiDatos&idp=1254735572981)
- INE. (2022). *Cifras oficiales de población resultantes de la revisión del Padrón municipal a 1 de enero.* Obtenido de [https://ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=2915&utm\\_](https://ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=2915&utm_)
- INE. (30 de 06 de 2023). [https://ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736177108&menu=ultiDatos&idp=1254735572981](https://ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177108&menu=ultiDatos&idp=1254735572981).
- INE. (2023). *Población por edad (año a año), Españoles/Extranjeros, Sexo y Año.* <https://ine.es/jaxi/Tabla.htm?path=/t20/e245/p08/l0/&file=01003.px&L=0>
- INE. (30 de septiembre de 2024). *Agregados por ramas de actividad.* [https://ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736177056&menu=ultiDatos&idp=1254735576581](https://ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177056&menu=ultiDatos&idp=1254735576581):

- INE. (7 de Abril de 2024). *Encuesta Continua de Hogares*.  
[https://ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736176952&menu=ultiDatos&idp=1254735572981#](https://ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736176952&menu=ultiDatos&idp=1254735572981#)
- INE. (2024). *Encuesta de presupuestos familiares (EPF)* .  
<https://ine.es/dynt3/inebase/index.htm?padre=3777&capsel=3778>
- INE. (2024). *Gasto total, gastos medios y distribución del gasto de los hogares :*  
<https://ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=24900>
- INE. (2025). *Calculador de IPC*. Obtenido de <https://www.ine.es/calcula/>
- INE. (1 de Abril de 2025). *Estadística Continua de población* .  
[https://ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736177095&idp=1254735572981&menu=ultiDatos&utm](https://ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177095&idp=1254735572981&menu=ultiDatos&utm)
- INE. (17 de Mayo de 2025). *Estadística de Hipotecas*  
[https://ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736170236&menu=ultiDatos&idp=1254735576757](https://ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736170236&menu=ultiDatos&idp=1254735576757)
- INE. (07 de Marzo de 2025). *Índice de precios de vivienda (IPV) Base 2015:*  
[https://ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736152838&menu=ultiDatos&idp=1254735976607](https://ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736152838&menu=ultiDatos&idp=1254735976607)
- INE. (2025).  
<https://ine.es/varipc/verVariaciones.do?idmesini=6&anyoini=2020&idmesfin=3&anyofin=2025&ntipo=1&enviar=Calcular>.
- INE. (2025). *Indice de precios de vivienda con base 2015*.  
[https://www.ine.es/dyngs/INEbase/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736152838&idp=1254735976607](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736152838&idp=1254735976607)
- INE. (2025). *Renta media disponible por hogar en España, base 2013*.  
<https://www.ine.es/consul/serie.do?d=true&s=ECV3959>
- Jacobs, J. (1961). *The Death and Life of Great American Cities*.
- Lagarde, C., & De Guindos, L. (2022). Declaración de Política Monetaria. *Christine Lagarde, Presidenta del BCE y Luis de Guindos Vicepresidente del BCE*  
[https://www.ecb.europa.eu/press/press\\_conference/monetary-policy-statement/2022/html/ecb.is220721~51ef267c68.es.html](https://www.ecb.europa.eu/press/press_conference/monetary-policy-statement/2022/html/ecb.is220721~51ef267c68.es.html)
- Lajer, A., López, D., & San Juan, L. (2024). *El mercado de la vivienda residencial en España: Evolución reciente y comparación internacional*. doi:<https://doi.org/10.53479/37873>
- Marshall, A. (1920). *Principles of economics*. Londres: Macmillan.
- Martínez, J. M. (2022). *La cultura financiera en la sociedad española; conocimientos, competencias y hábitos financieros*. [https://www.funcas.es/wp-content/uploads/2022/09/Dominguez\\_PS35\\_F.pdf](https://www.funcas.es/wp-content/uploads/2022/09/Dominguez_PS35_F.pdf)
- Maslow, A. (1943). *A theory of human motivation*. Nueva York.  
doi:<https://doi.org/10.1037/h0054346>

- Mayordomo, S. (4 de Febrero de 2022). Elección de cartera con activos inmobiliarios indivisibles e ilíquidos: el caso de España.
- Ministerio de Transportes y movilidad sostenible. (2023).  
<https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/?nivel=2&orden=33000000>.
- Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. (2024).  
<https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/?nivel=2&orden=31000000>.
- Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. (2024).  
<https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/?nivel=2&orden=32000000>.
- Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. (2024).  
<https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/?nivel=2&orden=32000000>.
- Ministerio de Transportes y movilidad Sostenible. (2024).  
<https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/?nivel=2&orden=33000000>.
- Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. (2024). *Informe sobre el stock de vivienda nueva 2023*.  
[https://www.transportes.gob.es/recursos\\_mfom/comodin/recursos/stock2023.pdf](https://www.transportes.gob.es/recursos_mfom/comodin/recursos/stock2023.pdf)
- Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. (2024). *Informe sobre el stock de vivienda nueva 2023*. <https://www.transportes.gob.es/informacion-para-el-ciudadano/informacion-estadistica/vivienda-y-actuaciones-urbanas/estadisticas/stock-de-vivienda-nueva/estadisticas-sobre-stock-de-vivienda-nueva>
- Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. (2025).  
<https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline/?nivel=2&orden=08000000>.
- Ministerio de transportes y movilidad sostenible. (2025).  
<https://www.transportes.gob.es/informacion-para-el-ciudadano/informacion-estadistica/construccion/obras-en-edificacion-visados-de-direccion-de-obra-de-los-colegios-de-arquitectos-tecnicos>.
- Ministerio de transportes y movilidad sostenible. (2025). *Precio medio de las Transacciones de vivienda libre nueva y usada*.  
<https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/?nivel=2&orden=34000000>
- Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. (Abril de 2025). *Valor tasado de la vivienda en municipios superiores a 25.000 habitantes*.  
<https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/?nivel=2&orden=35000000>
- Ministerio de Vivienda y agenda urbana. (2025). <https://www.transportes.gob.es/el-ministerio/informacion-estadistica/vivienda-y-actuaciones-urbanas/estadisticas/estimacion-del-parque-de-viviendas>.
- Ministerio para la transformación digital y de la función pública. (2021). *Población residente por provincias según tamaño del hogar y densidad de población*.  
<https://datos.gob.es/es/catalogo/ea0010587-poblacion-residente-por-provincias-segun-tamano-del-hogar-y-densidad-de-poblacion-identificador-api-t20-p274-serie-def-p06-l0-05011-px1?>

- Minsiterio de Vivienda y Agenda Urbana. (Octubre de 2021). *Programa de ayudas para la rehabilitación integral de edificios residenciales y viviendas*:  
<https://www.mivau.gob.es/ministerio/proyectos-singulares/prtr/vivienda-y-agenda-urbana/programa-de-ayudas-para-la-rehabilitacion-integral-de-edificios-residenciales-y-viviendas>
- Montoriol, J. (22 de Julio de 2024). El reto de incrementar la oferta de vivienda asequible en España. <https://www.caixabankresearch.com/es/analisis-sectorial/inmobiliario/reto-incrementar-oferta-vivienda-asequible-espana>
- Montoriol, J. (2025). *El ciclo expansivo del mercado inmobiliario se extiende por la geografía española*. <https://www.caixabankresearch.com/es/analisis-sectorial/inmobiliario/ciclo-expansivo-del-mercado-inmobiliario-se-extiende-geografia>
- Montoriol, J. (17 de Marzo de 2025). *Se afianza la tendencia alcista en el mercado inmobiliario Español*.
- Novoa, I., & López, P. (2007). *El mercado de la vivienda en España: Una década prodigiosa*.
- Observatorio Inmobiliario . (2025). [observatorioinmobiliario.es](https://observatorioinmobiliario.es).
- Observatorio Inmobiliario. (19 de Noviembre de 2024). *La falta de suelo, principal barrera para solucionar el problema de la vivienda en España*:  
<https://observatorioinmobiliario.es/noticias/residencial/la-falta-de-suelo-principal-barrera-para-solucionar-el-problema-de-la-vivienda-en-espa%C3%B1a/>
- Plaza, C. (junio de 2023). *¿Qué es más atractivo para invertir en España, el mercado de vivienda o el mercado bursátil?*
- Quintana, F. (21 de Abril de 2021). Educación financiera, mercado abierto. *Capital Radio*. (L. De Miguel, Entrevistador) [https://www.capitalradio.es/noticias/economia/obsesion-espanoles-ladrillo-cifras-cada-euro-fondos-hay-15-vivienda\\_91458259.html](https://www.capitalradio.es/noticias/economia/obsesion-espanoles-ladrillo-cifras-cada-euro-fondos-hay-15-vivienda_91458259.html)
- República Francesa. (2025). *Logements Socieux*. <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10007>
- Rodríguez J. (2017). *Las Viviendas que pudieron hundir la economía Española. La caída del mercado de vivienda y sus consecuencias*. doi:<https://doi.org/10.5209/CRLA.54984>
- Rodríguez, F., & Carbó, S. (Enero de 2024). *Situación de los mercados de vivienda e hipotecario*
- Rodríguez, J. (Junio de 2011). *Mercado y política de vivienda en España 2011*:  
[https://www.funcas.es/wpcontent/uploads/Migracion/Articulos/FUNCAS\\_CIE/222art04.pdf](https://www.funcas.es/wpcontent/uploads/Migracion/Articulos/FUNCAS_CIE/222art04.pdf)
- Torío, E. (2023). *Consecuencias de la ley Mietendeckel de Alemania*.
- Torres, R. (Septiembre de 2024). *El acceso de los jóvenes a la vivienda*.
- UK Government. (2013). *Help to Buy*.
- Weber, M. (1922). *Teoría de la Burocracia*.