



GRADO EN COMERCIO

TRABAJO FIN DE GRADO

**EL MERCADO INMOBILIARIO ESPAÑOL Y LAS RECIENTES
FLUCTUACIONES**

DE DIEGO RODRÍGUEZ, ÁLVARO

**FACULTAD DE COMERCIO Y RELACIONES LABORALES VALLADOLID
SEPTIEMBRE 2025**



**UNIVERSIDAD DE VALLADOLID
GRADO EN COMERCIO**

CURSO ACADÉMICO 2024-2025

TRABAJO FIN DE GRADO

**El mercado inmobiliario español y sus fluctuaciones en los últimos
años**

Trabajo presentado por: Álvaro De Diego Rodríguez

Tutor: Felicidad Viejo Valverde

FACULTAD DE COMERCIO Y RELACIONES LABORALES

Valladolid, Septiembre 2025

CONTENIDO

1. Introducción	3
1.1. Justificación del tema	3
1.2. Objetivos del trabajo	4
1.3. Estructura del TFG	5
2. Marco teórico	7
2.1. Definición y características del mercado inmobiliario	7
2.2. Tipos de mercados inmobiliarios	10
2.3. Principales teorías económicas aplicadas al sector inmobiliario	12
2.4. Factores que influyen en el mercado inmobiliario	15
3. Evolución histórica del mercado inmobiliario en España.....	17
3.1. Breve repaso histórico (siglo XX y principios del XXI).....	17
3.2. Principales hitos recientes: boom, crisis, recuperación y tendencias actuales	19
4. Análisis de las fluctuaciones recientes del mercado inmobiliario	23
4.1. Precios de la vivienda: evolución y tendencias.....	23
4.2. Oferta y demanda: factores determinantes	25
4.3. El papel de la inversión extranjera.....	27
4.4. Políticas públicas y regulación	28
4.6. El alquiler frente a la compra.....	30
4.7. Factores explicativos de las fluctuaciones (económicos, demográficos, sociales, políticos, internacionales)	36
5. Impacto de las fluctuaciones en la economía y la sociedad española	41
5.1. Consecuencias económicas	41
5.2. Consecuencias sociales.....	43
5.3. Casos de estudio: Madrid, Barcelona y Valladolid.	45
7. Conclusiones.....	53
8. Bibliografía.....	57

ÍNDICE GRAFICAS

1 Grafica: Modelo Teórico de la Curva de Bid-Rent	13
2 Grafica: Previsiones Crecimiento de la vivienda en España	25
3 Grafica : Comparativa precios vivienda en Madrid en diferentes barrios	46
4 Grafica : Comparativa precios vivienda en Barcelona en diferentes barrios.....	49
5 Grafica : Comparativa precios vivienda en Valladolid en diferentes barrios	51
6 Grafica : Comparativa precios de las tres ciudades	53

ÍNDICE TABLAS

1 Tabla: Tabla comparativa alquiler y compra	31
2 Tabla: Tabla comparativa de diferentes entidades financieras a la hora de pedir un préstamo	32
3 Tabla: Rentabilidad bruta algunas ciudades españolas.....	34
4 Tabla : Estadísticas clave sobre jóvenes y vivienda	35

RESUMEN

Este trabajo esta centrado en el mercado inmobiliario español, abordando su importancia y en como afecta en el ámbito económico y social. Comienza con una introducción que justifica el interés del tema y expone los objetivos del análisis. Se presenta el marco teórico, donde se definen conceptos clave y se explican factores que influyen en el funcionamiento del mismo. También pasa por un breve repaso de la evolución histórica del mercado en España, destacando eventos y tendencias relevantes. Posteriormente, se examinan las recientes cambios y la interacción entre oferta y demanda. Se analiza el papel de la inversión extranjera, las políticas públicas y la financiación bancaria. Además, se incluyen casos prácticos de diferentes ciudades para ver su situación en diferentes territorios. Se abordan los retos actuales relacionados con la accesibilidad y la sostenibilidad. Finalmente, se presentan conclusiones y propuestas orientadas a mejorar el mercado e impulsar soluciones eficaces para el acceso a la vivienda en España.

This work is focused on the Spanish real estate market, addressing its importance and how it affects the economic and social spheres. It begins with an introduction that justifies the interest in the topic and outlines the objectives of the analysis. The theoretical framework is presented, where key concepts are defined and factors influencing the operation of the sector are explained. The study also includes a brief review of the historical evolution of the market in Spain, highlighting relevant events and trends. Subsequently, recent changes and the interaction between supply and demand are examined. The roles of foreign investment, public policies, and banking finance are analyzed. In addition, practical cases from different cities are included to illustrate the situation across various regions. Current challenges related to accessibility and sustainability are addressed. Finally, the work presents conclusions and proposals aimed at improving the market and promoting effective solutions for access to housing in Spain.

1. Introducción

1.1. Justificación del tema

El mercado inmobiliario en España es uno de los ámbitos más significativos de la economía y representa más del 6% del Producto Interior Bruto (PIB) dando trabajo a aproximadamente 180 mil de personas (INE, 2025). La importancia de este sector se puede ver por ejemplo en los indicadores económicos si tenemos en cuenta que la vivienda constituye la inversión más grande para la mayoría de las familias españolas en toda su vida.

El principal motivo por el que es necesario abordar este tema es por el encarecimiento del precio de la vivienda y de los alquileres en los años recientes. En el año 2025, el mercado de la vivienda está en una etapa expansiva en la que los precios siguen subiendo todos los años, hasta los 14,8% anual con una media en 2.635 euros/m² según los últimos datos registrados (Fotocasa, 2025). Bajo esta circunstancia, la demanda por comprar se fortalece cada vez más y el mercado se inunda ya que hay mucha demanda y cada vez menos oferta.

El desequilibrio entre oferta y demanda es tan grande que es crítico, con el 18% de los participantes en este mercado compradores potenciales (sólo en la ciudad de Madrid) mientras que sólo el 3% tiene intención de vender (Fotocasa, 2025). Este desajuste se ve agravado por el crecimiento de la población, ya que hasta el año 2023 la inmigración ha aumentado en cerca de un millón (El País, 2025).

Lo importante para una perspectiva académica sobre este asunto está en entender el funcionamiento de los sistemas complejos que afectan al mercado: una amplísima gama de activos; falta de oferta a corto plazo; inmensa variedad geográfica; influencia de los factores macroeconómicos. Son estos factores los que hacen que este producto se convierta en un objeto de estudio interesante cuando se trata de examinar la situación económica actual y sus consecuencias para la sociedad.

Visto desde una perspectiva social, la vivienda se ha convertido en uno de los principales problemas a que tiene que enfrentarse la sociedad española en la actualidad. Para los ciudadanos a día de hoy, conseguir un hogar requiere una media de siete años de sueldo, la cifra más elevada en toda la historia (Fotocasa, 2024). En cambio, para el alquiler utilizan el 47 % de su salario bruto mensual (InfoJobs, 2024). Esta tensión generalizada en cuanto a la vivienda justifica efectuar un análisis completo acerca de cuáles pueden ser los factores determinantes del mercado y cómo está influyendo en nuestra sociedad.

1.2. Objetivos del trabajo

El objetivo general de este estudio es analizar en su totalidad el mercado inmobiliario español: sus bases teóricas, desarrollo histórico, contexto reciente, impacto socioeconómico y perspectivas de futuro. Este análisis multidisciplinario ayudará a entender mejor por qué se encuentra el sector en su situación actual de manera que como resultado podremos hablar sobre política pública y estrategias empresariales, y mejorar así el problema actual de la vivienda en España.

Estos son los objetivos específicos de este trabajo que se presentará parte por parte:

- Objetivos del marco teórico: Definir el mercado inmobiliario español y explicar como funciona. Distinguir los diferentes tipos de mercado inmobiliario existentes en España: desde viviendas hasta naves industriales y oficinas. Examinar las principales teorías económicas aplicables al sector, incluyendo la teoría del dinero rentas de origen y los modelos hedónicos de precios, la hipótesis de renta permanente. Identificar y analizar los factores que influyen en el mercado, desde variables económicas hasta factores demográficos, políticos y tecnológicos.
- Objetivos del análisis histórico: De 1900 a la actualidad, seguir la evolución del mercado inmobiliario español a fondo y reconocer cuales son los momentos relevantes que han dado forma a su estructura actual. Analizar detenidamente el ciclo desde el boom 2000 el ejemplo de un período bursátil en crisis para que se saquen enseñanzas de ella.
- Objetivos del análisis de fluctuaciones recientes: Considerar la trayectoria de los precios de las viviendas y sus tendencias actuales, desigualdades

regionales y tipos de vivienda. Estudiar los factores determinantes de la oferta y demanda, incluyendo la influencia de la inversión extranjera. Conocer el efecto de las políticas gubernamentales y regulación. Investigar el papel de los bancos y la financiación hipotecaria en un ambiente de tipos de interés variables. Comparar las dinámicas del alquiler con las de compra, dadas todas las tendencias del mercado.

- Objetivos del análisis de impactos: Estudiar las consecuencias económicas que tienen para la economía española las variaciones en el mercado inmobiliario. Analizar los impactos en la sociedad, incluyendo problemas de acceso a la vivienda. Examinar el impacto territorial, con casos específicos de estudio en Madrid, Barcelona y Valladolid para poder ver tres tendencias diferentes.
- Objetivos prospectivos: Identificar en el mercado las tendencias futuras, como la digitalización y la sostenibilidad. Señalar los retos y oportunidades del sector, sobre todo ante el escenario de que en el próximo año habrá que poner en pie un gran número de viviendas. Proponer medidas para la estabilización y sostenibilidad del mercado. Crear escenarios futuros para el período 2025-2030 basados en evidencias constatables.

1.3. Estructura del TFG

El trabajo está dividido en siete capítulos que construyen paso a paso la totalidad del análisis del mercado español de casas y consta de una estructura fácil la cual está presente a continuación.

Capítulo 1: Introducción Aquí se empieza explicando el por qué de la elección este tema y por qué es tan importante hablar ahora del mercado inmobiliario. El tema de la vivienda está en pleno crecimiento en España, como es bien sabido por la población. La situación es especialmente grave para los jóvenes, quienes enfrentamos problemas especiales.

Capítulo 2: Marco teórico

Es el capítulo que sienta las bases de la casa entera. Aquí se describe qué es exactamente el mercado inmobiliario y cómo funciona. Esta dividido en cuatro partes: Primero esta definido ambos el mercado inmobiliario y su función además de que lo diferencia de otros mercados. Despues se entra en los distintos tipos de mercados que existen en España dentro del Mercado inmobiliario. A continuación están resumidas las teorías económicas más importantes que explican cómo funciona toda la cuestión. Finalmente se expone la necesidad de considerar cada uno de los factores por los cuales el precio puede subir o bajar. Se trata de la base teórica para poder explicar lo demás.

Capítulo 3: El mercado inmobiliario en la historia de España

En este capítulo se hace un balance de cómo hemos llegado hasta la situación actual. Esta organizado en dos partes: Primero se mira hacia atrás desde el siglo XX hasta principios de este siglo xx para ver qué patrones se seguían antes y luego esta mas centrado en lo sucedido mas recientemente, incluyendo la famosa burbuja inmobiliaria, los años oscuros de 2008, la recuperación y como esta la situación ahora. Para así viendo de donde venimos poder analizar mejor donde estamos y hacia dónde vamos.

Capítulo 4: Análisis de los recientes cambios en el mercado inmobiliario.

Aquí en varios apartados lo que está pasando ahora: qué ha sucedido con los precios; cuál es la situación de oferta y demanda; cómo influyen los inversores extranjeros; las políticas del gobierno y la promulgación de nuevas leyes; qué están haciendo los bancos con las hipotecas; la comparación entre alquilar y comprar; y por ultimo la causa de todo esto.

Capítulo 5: Efectos de las fluctuaciones en la economía y en la sociedad española.

Está repartido en cuatro partes: primero, efectos económicos generales; segundo, efectos sociales (sobre todo en los jóvenes); tercero, efectos en ciudades y región; y cuarto, tres casos prácticos de Madrid, Barcelona y Valladolid para ver cómo se siente esto en sitios diferentes.

Capítulo 6: Visión de futuro

En este capítulo intento hacer una aproximación de qué puede ocurrir en los años venideros (2025-2030). Esta estructurado en tres apartados o grupos: primero investigación de tendencias que están brotando (digitalización y sostenibilidad); contemplar cuáles son los principales condicionamientos y oportunidades; después proporcionar algunas soluciones concretas para la crisis del mercado; y finalmente unos escenarios posibles para lo que pasará (dependiendo de cómo se desarrolle).

Capítulo 7: Conclusiones Aquí es donde está recogido todo lo descubierto y se sacan mis conclusiones finales. Esta dividido en tres partes: primero un resumen de las cosas más importantes de cada capítulo, después las soluciones para todos los problemas planteados y luego una reflexión general sobre todo lo analizado y qué tiene que ver con políticas públicas y la vida en sociedad con toda seguridad.

He estructurado el trabajo de esta manera porque creo que es la forma más lógica de abordar un tema tan complejo. Empiezo por lo básico para que cualquiera pueda entenderlo, paso por la historia para dar contexto, analizo a fondo la situación actual, veo las consecuencias que tiene, y termino mirando hacia el futuro. Así consigo que sea riguroso académicamente pero también útil en la práctica, y espero que sea fácil de seguir para quien lo lea.

2. Marco teórico

2.1. Definición y características del mercado inmobiliario

El mercado inmobiliario es la combinación de todas las actividades relacionadas con la compra, venta, alquiler y el desarrollo de bienes inmuebles como viviendas, terrenos, comercios o industrias. Este mercado como muchos otros está regido por la ley de la oferta y la demanda.

Para ver cómo actúa el mercado de la vivienda, puede ser interesante contemplar un patrón común que sigue. La oferta y la demanda son dos conceptos que

interactúan en función del precio, es decir que si sube la demanda empiezan a subir los precios.

Si hay mucha demanda pero poca oferta, los precios suben. Del contrario, cuando hay demasiadas propiedades disponibles pero pocas personas dispuestas a comprarlas los precios tenderán a bajar. Aun estando en España en la actualidad continuamos con una gran demanda y baja oferta de inmuebles y esto hace que los precios suban más de lo deseado pudiéndose ver esto en las cifras, en España el precio de la vivienda está en máximos históricos.

Principales características del mercado inmobiliario español

- Los bienes son siempre heterogéneos.

Una de las características más importantes del mercado inmobiliario es que no hay dos propiedades exactamente iguales. Incluso dos apartamentos en la misma construcción pueden ser bastante diferentes en calidad: por ejemplo uno podrá tener mejores vistas, más luz natural y tal vez se encuentre en un piso más alto que los demás. Por cierto es sumamente difícil comparar precios de manera uniforme para cualquier propiedad, algo que no pasa con otros productos tales como coches o electrodomésticos. Esta desigualdad perpetua ha creado su propia forma de ver el mundo en ciertos sentidos. A diferencia de otras industrias, todas las propiedades deben ser únicas

- La oferta es muy rígida

La oferta de casas es muy rígida, particularmente a corto plazo. Ello significa que cuando hay un aumento de la demanda, no se pueden construir viviendas(oferta) de la noche a la mañana para satisfacer dicha demanda. Ya que construir una casa requiere tiempo: hay que obtener permisos, adquirir un terreno, diseñar los planos y construir el edificio, un proceso que puede llevar meses o incluso años. En España, el procedimiento para obtener permisos de construcción es especialmente largo, lo que hace que la oferta sea aún más inelástica que en otros países con

menos requerimientos. Esto explica por qué los precios pueden subir de manera brusca cuando la demanda sube.

- Fragmentación geográfica

Los precios de las propiedades dependen en gran medida de su ubicación, por ejemplo, una casa en el centro de Madrid puede ser muchísimo más cara que una casa similar en un pueblo de Extremadura. Incluso dentro de una misma ciudad, los precios cambian bastante dependiendo de la zona en que esté.

Esto se debe a que cada ubicación tiene diferentes características: nivel de servicios públicos, calidad de las escuelas, cercanía de centros comerciales, seguridad, etc.

- Mucha regulación

El mercado inmobiliario está sujeto a infinidad de leyes y regulaciones. En España hay 17 distintas leyes autonómicas sobre vivienda, además de varios impuestos relacionados con transacciones inmobiliarias.

- Sensibilidad a factores económicos

El mercado se pesa en un contexto que es susceptible a cambios en la economía en general. Tipos de interés : Un Euríbor a la baja (el índice base para calcular precios hipotecas en Europa) lleva consigo menores precios para comprar casas y por tanto más demanda. Cuando bajar los tipos de interés, más gente puede permitirse el lujo de comprar casa.

Por ahora, la evolución del Euríbor es un factor esencial en nuestra sociedad y este factor bono feriado también son críticas indiscutibles para ayudar mantener el estilo particular de vida que todos disfrutamos. En el 2024, la caída de los tipos de interés ha tenido efectos directos en paridad compraventas de viviendas.

2.2. Tipos de mercados inmobiliarios

El mercado de la vivienda no es homogéneo, sino que está compuesto por diferentes segmentos según el tipo de propiedades y su finalidad. Esta división es crucial porque cada segmento tiene sus propias características, precios y comportamientos.

1. Mercado residencial

El mercado residencial es el más amplio y conocido, abarca todas las casas donde vive la gente. Ese segmento representa la mayoría del mercado inmobiliario en España.

Viviendas nuevas: En 2025, las ventas de viviendas nuevas en España crecieron un 23,4% respecto al año anterior, alcanzando las 135.052 transacciones y representando aproximadamente el 21% de todas las compraventas de vivienda realizadas ese año. Estas casas y apartamentos de obra nueva normalmente tienen tecnologías modernas y mejores servicios energéticos, que cumplen con la reglamentación vigente (RTVE(INE), 2024).

Viviendas de segunda mano: Son propiedades que ya han tenido propietarios. Aunque pueden ser más baratas que las nuevas viviendas, a veces hay que reformarlas o actualizarlas. Son el tipo de casa más utilizada en España, con casi 80 % del mercado(INE, 2025).

La primera residencia y la segunda: La primera es el lugar donde vives normalmente. La segunda es donde te vas de vacaciones o pasas fines de semana. En España, sobre todo en las zonas costeras y en este tipo de segunda vivienda es muy activo un segmento lleno de compradores extranjeros inquietos.

2. Mercado comercial

En el mercado comercial se encuentran todas las propiedades dedicadas al comercio.

Esto incluye:

- Oficinas: Edificios para trabajar en empresas privadas
- Locales comerciales: Supermercados, restaurantes, peluquerías, etc.
- Centros comerciales: Espacios grandes con un montón de tiendas (a veces también oficinas) entre los cuales vemos bastante movimiento día tras día.
- Hoteles: Casas donde gente se hospeda

3. Mercado industrial

El mercado industrial engloba las propiedades para producción almacenamiento y distribución de productos. Ejemplos son:

- Naves industriales: Edificios donde se fabrican productos
- Almacenes y centros logísticos: Lugares para almacenar productos
- Parques tecnológicos: Zonas especialmente diseñadas para empresas de alta tecnología

Estas propiedades suelen estar situadas en las zonas periféricas, cerca de la entrada de las carreteras principales o por punto lejos algún puerto.

4. Mercado institucional

La mayor parte de este sector lo acaparan grandes inversores como fondos de inversión y SOCIMIs. En 2023, la mayoría del capital de las SOCIMIs (Sociedad Anónima Cotizada de Inversión en el Mercado Inmobiliario) formado por inversores internacionales, lo que demuestra la importancia de la inversión extranjera en el mercado siendo estos los que tienen mayor peso en el mismo(BME,2023).

Clasificación por la Ley del Catastro

Desde el punto de vista legal, los inmuebles en España se dividen en tres categorías:

- Bienes inmuebles urbanos: situados en áreas donde hay planificación urbanística y se usan como viviendas, comercios o industrias.
- Bienes inmuebles rústicos: situados en el campo y dedicados en su mayoría a la agricultura o la ganadería.
- Bienes inmuebles de características especiales: que incluyen infraestructuras como centrales eléctricas, autopistas o aeropuertos.

2.3. Principales teorías económicas aplicadas al sector inmobiliario

Para comprender mejor cómo funciona el mercado inmobiliario, los economistas han desarrollado varias teorías que sirven para explicar por qué los precios se comportan de determinada manera y cómo reparten las diferentes tierras las ciudades.

- Teoría bid rent (Teoría de la renta de ubicación)

Esta teoría, desarrollada por William Alonso en 1964, explica por qué el centro de las ciudades cuesta más que las afueras. La idea básica es muy simple: los negocios y la gente están dispuestos a pagar más por estar en lugares más accesibles y céntricos.

Por ejemplo si tiene un comercio. Si se ubica en el centro de la ciudad, donde pasa mucha gente, tiene más clientes y por consiguiente sacará adelante más negocio. Por tanto, habrá más disposición a pagar un alquiler más elevado por esa ubicación. Si se ubica en las afueras, hay menos clientes, por lo que pagará un alquiler más barato.

La teoría dice que el precio del suelo disminuye a medida que nos apartamos del centro de la ciudad. De este modo se generan "anillos" concéntricos alrededor del centro: en el centro están los comercios que pueden pagar alquileres altos, después

vienen las oficinas, más tarde las viviendas de mayor nivel y finalmente, en las afueras, las viviendas más baratas y las industrias.

Esta teoría se observa claramente en ciudades españolas como Madrid o Barcelona, donde los precios en el centro son muy superiores a los de las afueras. Por ejemplo, en el mercado residencial en España, la localización céntrica es un factor determinante en la formación de precios. En el caso de Madrid, el valor medio de la vivienda nueva en la capital alcanzó los 5.000 - 5.300 €/m² mientras que en municipios periféricos como Móstoles los precios apenas superaban los 2.083,7 €/m² demostrando que la cercanía al centro marca una diferencia notable en los precios (MITMA, 2024).

1 Grafica: Modelo Teórico de la Curva de Bid-Rent



Fuente: Elaboración propia a partir del modelo de William Alonso (1964).

La gráfica muestra cómo diferentes usos del suelo (comercio, oficinas y residencial) compiten por la centralidad. Cada curva representa la máxima disposición a pagar por el suelo a medida que aumenta la distancia al centro.

- Teoría de los precios hedónicos

Esta teoría nos permite comprender mejor cómo se determina el valor de un inmueble que fue desarrollada por Sherwin Rosen en 1974. En la idea, el precio no es algo arbitrario, sino que está determinado por todas sus características: tamaño, ubicación... De este modo, el papel del propietario se aparta por completo: si encuentran una vivienda a su gusto por un precio razonable sus intereses se enlazan con los de quienes necesitan obtener una promoción y pueden dar restitución a estos objetivos.

Los economistas utilizan fórmulas matemáticas para calcular cuánto vale cada característica de una vivienda. Por ejemplo, pueden determinar cuánto aumenta el precio por cada metro cuadrado adicional, cuánto se incrementa si la vivienda tiene terraza, o cuál es el lo que se le añade al precio por estar cerca de un parque.

Un estudio reciente sobre mercados residenciales de la costa mediterránea española muestra que las viviendas con vistas al mar presentan un precio entre un 5% y un 15% mayor respecto a las viviendas similares sin dicho atributo, dependiendo de la ciudad analizada (Gutiérrez et al., 2020).

Un ejemplo de esta teoría en la práctica actual es lo que influye es la eficiencia energética en los precios. Las casas con certificación energética A (las más eficientes) se venden por un 10% más que las viviendas con certificación G (las menos eficientes) según un estudio del Banco de España. Esto refleja cómo los compradores estiman el ahorro en facturas de luz y gas.

- Hipótesis de la renta permanente

Esta teoría, formulada por Milton Friedman en 1957, refleja la manera en que las familias deciden qué porción de sus ingresos habrá de destinarse a la vivienda. La teoría sostiene que los consumidores no basan su consumo sólo en lo que ganan en el presente, sino también en lo que esperan ganar a futuro.

Esto quiere decir que si un joven tiene un empleo sin importar su bajo sueldo, pero espera que mejore su carrera profesional en el futuro y ganar al final más dinero con esto, puede bien optar comprar casa que sea más cara de lo que su salario actual le permitiría pagar. En caso contrario una persona que espera pronto jubilarse puede desear una casa más barata para tener en ese ahorro mas dinero.

Esta teoría nos permite comprender muchos comportamientos que se reflejan en la vida real. Por ejemplo, el motivo por el cual los jóvenes suelen endeudarse en gran cantidad para comprarse su propia primera casa. Si bien la gente deje de comprar viviendas en situaciones económicas desfavorables con frecuencia no tiene relación con que los precios bajen durante una crisis de magnitud inusual.

2.4. Factores que influyen en el mercado inmobiliario

El mercado inmobiliario está influenciado por muchos factores diferentes. A menudo interactúan de manera compleja pero entenderlos es crucial, para no solo saber por qué los precios suben o bajan, sino también por qué el mercado en general se comporta de cierta manera. Hay muchos factores que influyen a este mercado entre ellos se encuentran:

1. Factores demográficos:

Crecimiento de la población.

La creciente población es un factor más que incrementa la demanda de la vivienda. En los últimos años, la población en España ha crecido mucho, y en parte es debido a la inmigración; entre 2022 y 2023, la población española aumentó en más de 1 millón de personas(INE, 2023). Todo eso elevó la presión sobre el mercado inmobiliario ya que la mayoría de los inmigrantes vivieron en las grandes ciudades. Madrid y Barcelona son ejemplos claros de cómo el crecimiento de la población afectó el precio.

Cambios en la estructura familiar.

Los cambios en la manera en que las familias se forman también influyen en el mercado. Hay más gente que vive sola, más divorciándose, y menos hijos nacidos en cada familia, lo que significa que se necesita más viviendas pero más pequeñas; es un cambio de la demanda.

Envejecimiento de la población.

También, en España, la población es cada vez más mayor. Los pensionistas no tienen tantas necesidades como los demás, así que la necesidad de ayuda puede generar negocios: nuevas residencias.

2. Factores políticos y regulatorios:

Política de vivienda: Las decisiones del gobierno influyen en el mercado. Por ejemplo, la ley de vivienda de 2023 introdujo los controles de precios sobre el alquiler en algunas áreas, reduciendo la inversión en un 27% en Barcelona (Idealista, 2024).

Fiscalidad: Las políticas impositivas son un factor muy influyente en el mercado. Un ejemplo claro fue la eliminación de la deducción fiscal por compra de vivienda habitual para las adquisiciones realizadas a partir del 1 de enero de 2013. Esta medida provocó una caída en las compraventas de un 16,4% en 2013 en comparación con el año anterior (INE, 2014). Actualmente, esta deducción solo se mantiene, a través de un régimen transitorio, para aquellos contribuyentes que adquirieron su vivienda habitual antes de esa fecha (Agencia Tributaria, 2024).

Regulación urbanística: Las viviendas tienen unas restricciones legales sobre su adquisición y alquiler, ya que el permiso para construir es escaso y costoso de obtener. Los permisos para construcción son muy difíciles y lentos de obtener. Por otro lado, los gobiernos autonómicos y municipales a menudo lanzan restricciones sobre el tipo de nueva construcción.

3. Factores tecnológicos y ambientales:

La eficiencia energética es importante. Cada vez más, los compradores están dispuestos a pagar más por propiedades con una mejor clasificación energética, ya que se cobra menos en facturas de luz y gas. Además, la digitalización está reduciendo los costos de transacción de la vivienda. Por ejemplo, las visitas virtuales hacen que el proceso sea mucho más rápido y menos complicado. Incluso es posible hacer comparaciones de precios rápidas y sencillas.

4. Factores económicos:

La inversión extranjera es significativa en este mercado inmobiliario español. En 2024, entre el 13% y el 15% (va variando cada trimestre) de las transacciones inmobiliarias se realizaron a extranjeros (Colegio de registradores de la propiedad, 2024). Este interés no se limita a la compra directa, sino que también se canaliza a través de grandes grupos de inversión. Un ejemplo claro son las SOCIMIs, donde el 57% de su capital pertenece a inversores institucionales extranjeros (BME, 2024). Ambas cifras demuestran la elevada confianza del capital internacional en la estabilidad y el potencial del sector inmobiliario español.

3. Evolución histórica del mercado inmobiliario en España

3.1. Breve repaso histórico (siglo XX y principios del XXI)

El mercado inmobiliario español del siglo XX era muy diferente a como lo conocemos a día de hoy. A principios de siglo, España era un país rural, esto quiere decir que la mayoría de la población vivía en el campo ya que solo el 18% de la población vivía en ciudades. La primera política que afectó a la vivienda fue instaurada en 1911 con la Ley de Casas Baratas para personas de clase baja, con esta ley se pretendía dar vivienda a todos los trabajadores que vivían en las ciudades y ya que una parte de la población emigró a las urbes para trabajar en la industria.

Durante las primeras décadas, el desarrollo urbano fue lento aunque constante. Entre los años 1920 y 1930 hubo un crecimiento económico considerable y esto

llevó a muchas personas del campo a las ciudades en busca nuevas oportunidades laborales en la industria. Sin embargo, la depresión económica de los años treinta y los problemas políticos de la Segunda República pararon en seco el crecimiento urbano.

La Guerra Civil Española supuso un punto de inflexión negativo para el sector de la construcción ya que aunque los daños en las ciudades no fueron demasiado cuantiosos o extraordinarios, muchas personas abandonaron los centros urbanos para buscar una nueva vida en el campo, donde había más posibilidades de conseguir alimento que era lo que escaseaba en esa época.

Después de la guerra y en tiempos de autarquía (1939-1959) España sufrió una gran precariedad en cuanto a la vivienda. El país confrontaba dificultades estructurales: carencia de materiales, racionamiento de la comida y capacidad de inversión muy pobre. Durante estos años, la Administración Pública tuvo que desempeñar un papel protagonista dentro del ámbito habitacional, aunque con unos resultados muy limitados.

Durante la época franquista el mercado inmobiliario tuvo un gran cambio, en 1957 fue la creación del primer Ministerio de Vivienda en la historia de España, este fue llevado por José Luis Arrese. Siendo el principio de una política que reformaría radicalmente el mercado de la vivienda en España resumido por el famoso dicho: "Queremos una España de propietarios y no proletarios".

A partir del Plan de Estabilización de 1957, España se abrió a los mercados internacionales y el Estado se convirtió en el primer y mayor promotor de vivienda del país. Entre 1960 y 1975 se vivió un boom de construcción de gran magnitud, especialmente en las grandes ciudades. Este fue el período del gran éxodo rural: en el que solo en tres décadas, millones de españoles se trasladaron del campo o del ámbito rural a las ciudades.

Durante dicho periodo se construyeron los famosos polígonos de viviendas en las periferias de las zonas urbanas, con enormes bloques de pisos que subian verticalmente hacia el cielo como una forma más barata de construir y alojar a las grandes masas de población que habían emigrado. La construcción se convirtió, junto con el turismo, en uno de los principales motores del desarrollo económico del país.

Con la llegada de la democracia en 1975, el mercado inmobiliario español experimentó nuevos cambios. Durante la Crisis y Transición Democrática (1975-1994), el país tuvo que adaptarse a un nuevo sistema político y económico. En 1977 se disolvió el Ministerio de Vivienda y sus competencias pasaron a ser controladas por Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo.

El ingreso de España en la Comunidad Económica Europea es decir pasó a formar parte de la Unión Europea en 1986 marcó un antes y un después en el mercado inmobiliario. Este hecho supuso la llegada de grandes cantidades de dinero europeo y el acceso a una política económica y monetaria globalizada.

Entre 1986 y 1991 se vivió la primera gran burbuja inmobiliaria del período democrático, aunque esta fue más un "boom" que una verdadera burbuja. Los precios subieron significativamente, pero la situación se corrigió de forma relativamente ordenada entre 1992 y 1997.

A finales de los años noventa, España se preparaba para adoptar el euro como moneda. Las condiciones económicas eran favorables: el PIB crecía por encima del 4% anual, el empleo aumentaba y la inflación estaba en mínimos históricos. Este contexto sentó las bases para lo que sería el mayor boom inmobiliario de la historia de España.

3.2. Principales hitos recientes: boom, crisis, recuperación y tendencias actuales

El período comprendido entre 1997 y 2007 se conoce como la década prodigiosa del urbanismo expansivo español. Durante estos años, España vivió una transformación inmobiliaria que cambió para siempre el paisaje y la infraestructura del país.

Durante esta década se construyeron más de 5 millones de viviendas, una cifra extraordinaria para un país de 40 millones de habitantes. En los años donde se alcanzó el pico de 2005 y 2006 se registraron hasta 900.000 transacciones de viviendas anuales. La construcción residencial, que en 1997 representaba el 4,7% del PIB español, llegando a lograr el 9,3% del producto nacional en 2007.

Los precios experimentaron un crecimiento espectacular de todo punto. El precio de la vivienda se duplicó entre 2001 y 2007, pasando de 947 euros por metro cuadrado a 2.048 euros. En términos generales, los precios aumentaron la cuantiosa cantidad de un 183% en términos nominales y un 117% en términos reales durante todo el período en el que esto sucedió.

El precio del suelo fue el principal responsable de estos aumentos, ya que se quintuplicó durante el boom, registrando subidas anuales del 25%, el doble que la vivienda y casi nueve veces más que el IPC (Índice de precios al consumidor). El peso del suelo en el coste de construcción de un piso se duplicó, pasando del 23% al 46%.

Hubo varios factores se combinaron para crear esta situación:

- La entrada en el euro: Permitió el acceso a tipos de interés muy bajos y grandes cantidades de liquidez europea
- Políticas de crédito expansivas: Los bancos concedían hipotecas con gran facilidad, llegando a financiar hasta el 120% del valor de la vivienda
- Beneficios fiscales: La compra de vivienda tenía importantes ventajas fiscales en el IRPF

- Crecimiento económico: España vivía una época de expansión económica con creación masiva de empleo
- Boom demográfico: La llegada de inmigrantes y el crecimiento de la población aumentaron la demanda

Los primeros síntomas de agotamiento del boom se empezaron a ver a finales de 2006, pero fue en 2008 cuando estalló definitivamente la burbuja inmobiliaria. El 15 de mayo de 2008, la Red de Inmobiliarias Don Piso, una de las más grandes del país, cerró todas sus oficinas y despidió al 100% de su plantilla tras registrar una caída de las ventas del 66%.

El momento más simbólico de esta crisis fue la quiebra de Martinsa-Fadesa el 14 de julio de 2008, que era en aquel entonces la principal inmobiliaria del país, que protagonizó la mayor suspensión de pagos de la historia económica de España con una deuda de más de 7.000 millones de euros.

La crisis inmobiliaria fue devastadora:

- Las operaciones de compraventa se desplomaron un 29% en los primeros once meses de 2008
 - Los precios cayeron entre un 2,8% y un 8,8% según diferentes fuentes
 - El capital prestado para hipotecas cayó un 40% en octubre de 2008
 - Los tipos de interés de las hipotecas se duplicaron, pasando del 3% en 2003 al 6,02% en noviembre de 2008
 - Consecuencias de la crisis
 - La crisis inmobiliaria tuvo efectos devastadores en toda la economía española:
 - Aumento masivo del desempleo, especialmente en el sector de la construcción
-
- Quiebra de numerosas empresas constructoras e inmobiliarias

- Crisis del sistema financiero: Varias cajas de ahorros fueron nacionalizadas (Caja Castilla-La Mancha, CajaSur, CAM, etc.)
- Aumento de los desahucios por impago de hipotecas
- Recesión económica que se prolongó hasta 2014

En 2014 se tocó fondo en el mercado inmobiliario español. Los precios llevaban cayendo desde 2007 y habían perdido aproximadamente el 45% de su valor máximo. El precio medio se situó en 1.326 euros por metro cuadrado después de ser 2.401 euros en 2007 es decir que cayó casi la mitad.

Varios elementos contribuyeron a la recuperación:

- Mejora de la economía: España salió de la recesión y comenzó a crecer de nuevo
- Reducción del desempleo: La tasa de paro empezó a bajar de forma gradual
- Políticas monetarias expansivas: El BCE mantuvo tipos de interés muy bajos
- Llegada de inversión extranjera: Esencialmente de compradores europeos y de fondos de inversión

La recuperación fue gradual pero sostenida. A diferencia del boom anterior, esta vez el crecimiento fue más moderado y controlado. Los precios empezaron a subir lentamente, pero sin llegar a los excesos de la década anterior.

Al inicio de la pandemia de COVID-19 ocasionó una pausa en el mercado inmobiliario, pero rápidamente se convirtió en un detonante para nuevas tendencias. El teletrabajo y los confinamientos cambiaron las preferencias de los compradores, ya que se empezó a apreciar más los espacios amplios, las terrazas y que la vivienda esté situada en ubicaciones menos céntricas.

Desde 2021, España se encuentra en una nueva fase de fuerte crecimiento de precios. En el primer trimestre de 2025, los precios han subido un 12,2% interanual, la mayor subida desde 2007. Esta escalada se debe a varios factores:

- Escasez estructural de oferta: España tiene un déficit de entre 600.000 y 745.500 viviendas
- Falta de suelo urbanizable: Los procesos para conseguir suelo edificable pueden durar entre 10 y 20 años
- Escasez de mano de obra: El sector construcción necesita unos 700.000 trabajadores más
- Aumento de costes: Los materiales de construcción han subido cerca del 40% desde 2020

Características del mercado actual:

- Menor volumen de construcción: En 2024 se iniciaron solo 127.500 viviendas, muy lejos de las 900.000 transacciones anuales del boom
- Precios similares a 2005: Curiosamente, el precio medio actual (2.405 euros/m²) es prácticamente igual al de hace 20 años
- Problema de accesibilidad: El 47% del salario medio se destina al pago de alquiler, muy por encima del 30% recomendado
- Crisis de emancipación juvenil: Solo el 14,8% de los jóvenes entre 16 y 29 años están emancipados

4. Análisis de las fluctuaciones recientes del mercado inmobiliario

4.1. Precios de la vivienda: evolución y tendencias

Los precios de la vivienda en España han continuado su tendencia alcista. Según el Índice de Precios de Vivienda (IPV), en el primer trimestre de 2025 se registró un incremento interanual del 5,3% (INE, 2025). Si bien esta subida es moderada en comparación con los picos de la burbuja inmobiliaria, sitúa los valores absolutos en niveles históricamente altos.

Según los datos de tasación del Ministerio de Vivienda, el precio medio en el segundo trimestre de 2025 alcanzó los 2.215 €/m²(ministerio vivienda, 2025). Esta cifra es relevante porque, en términos nominales, ya supera el máximo alcanzado en el pico de la burbuja de 2008 (2.085 €/m²). Sin embargo, es crucial tener en cuenta que si no se tiene la inflación acumulada desde entonces, el precio real de la vivienda todavía no ha recuperado los niveles de aquella época. Esta situación plantea un debate sobre si el mercado se encuentra en una fase de sobrecalentamiento o simplemente ha recuperado el terreno perdido tras la crisis financiera.

La escalada de precios es una tendencia sostenida desde la recuperación post-crisis, aunque con fluctuaciones. Durante 2024, el crecimiento interanual se intensificó, pasando del 3,5% en el primer trimestre al 5,3% a final de año(INE, 2024).

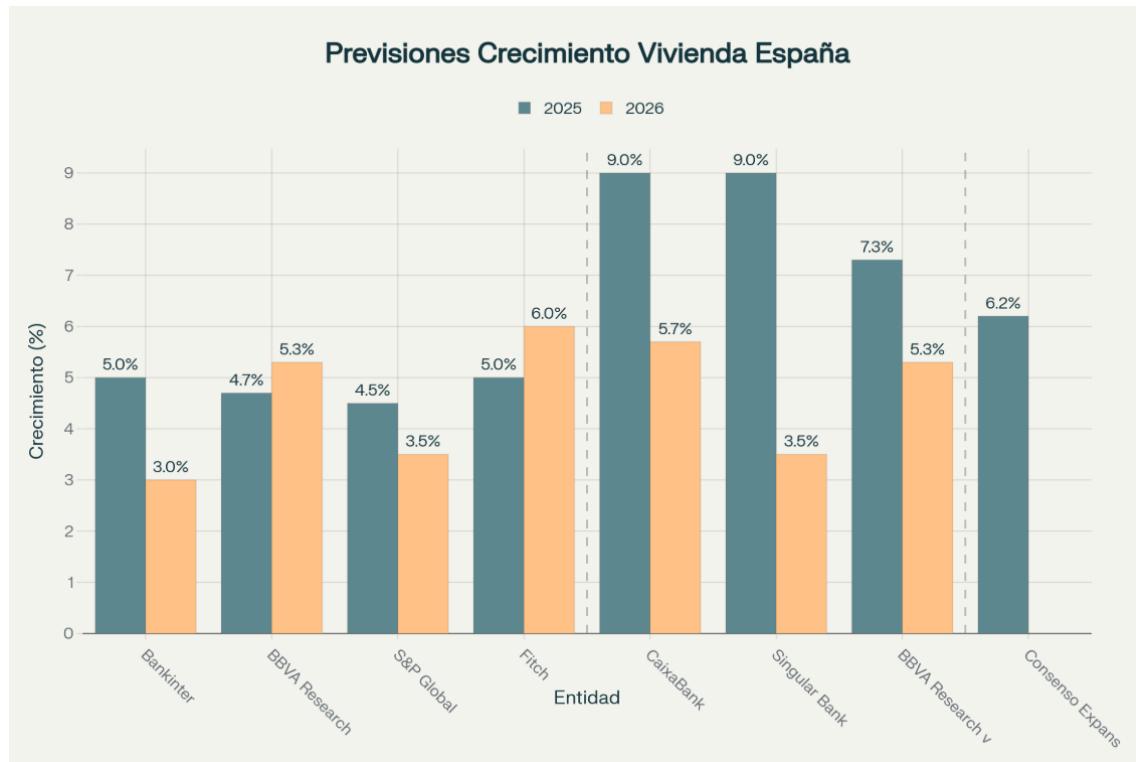
Existe una clara diferenciación en el comportamiento de los precios por tipo de vivienda. La vivienda nueva lidera las subidas; en el primer trimestre de 2025, su precio aumentó un 7,7% interanual, muy por encima del 4,9% registrado por la de segunda mano (INE, 2025). Esta mayor tensión en la obra nueva se debe a los elevados costes de construcción y a una oferta insuficiente para cubrir la demanda.

Esta diferencia en el ritmo de crecimiento ha ampliado la brecha de precios entre ambos mercados. Según los datos de tasación del Ministerio de Vivienda, en el segundo trimestre de 2025 la vivienda nueva era, de media, un 27,2% más cara que la usada(. Aunque los precios de la vivienda de segunda mano crecen de forma más moderada, la tendencia general del mercado sigue siendo marcadamente alcista(Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, 2025).

Las previsiones para los próximos años indican que la presión alcista continuará. Los expertos estiman crecimientos de precios del 4% al 5% anual para 2025 y 2026. Algunos analistas son más optimistas y prevén incrementos del 9% en 2025.

Esta tendencia se mantendrá mientras que el desequilibrio entre una demanda la cual no para de crecer y una oferta que sigue siendo muy limitada siga existiendo. Las estimaciones sugieren que, sin cambios significativos en la política de vivienda, los precios seguirán subiendo hasta que la accesibilidad se vuelva tan limitada que frene naturalmente la demanda.

2 Grafica: Previsiones Crecimiento de la vivienda en España



Fuente: Singular Bank de una noticia de Idealista

4.2. Oferta y demanda: factores determinantes

El problema estructural: mucha demanda, poca oferta

El mercado inmobiliario español se caracteriza actualmente por una divergencia profunda entre la oferta y la demanda. La demanda de vivienda triplica a la oferta disponible y esto crean una presión constante sobre los precios. Este desajuste no es coyuntural, sino que responde a problemas estructurales que se han ido acumulando durante años.

El principal factor de tensión del mercado es el grave desequilibrio entre oferta y demanda, un problema estructural señalado por el Banco de España. Estudios sectoriales, como el de APCEspaña, estiman un déficit acumulado de unas 600.000 viviendas (APCEspaña/Banco de España, 2025). La producción actual, de unas 118.000 viviendas anuales según el Ministerio de Vivienda, es claramente insuficiente para cubrir la demanda, cifrada en torno a las 200.000

unidades (Ministerio de Vivienda, 2025). Esta escasez de oferta es la causa fundamental de la persistente presión alcista sobre los precios.

Factores que impulsan la demanda:

- Crecimiento demográfico y migratorio: El principal motor de la demanda es la demografía. Según análisis del Banco de España, la creación de hogares en España está en torno a los 275.000 anuales, impulsada por la inmigración. Esta cifra choca con una producción de vivienda que no supera las 120.000 unidades, generando un déficit anual de más de 150.000 viviendas. El crecimiento está concentrada en las grandes ciudades y zonas turísticas, intensificando la presión sobre una oferta local (Banco de España, 2024).
- Condiciones de financiación: La política monetaria del BCE, con el inicio de la bajada de tipos en 2024, ha mejorado la accesibilidad al crédito. El euríbor a 12 meses ha descendido desde sus máximos del 4,16% a situarse en el entorno del 3,1% en 2025. Aunque el coste de financiación sigue siendo elevado, esta moderación ha reactivado parcialmente la demanda, especialmente entre los compradores con mayor solvencia (Banco de España, 2025).
- Cambios en los patrones de vida: La estructura social también impulsa la demanda. Según el INE, el tamaño medio del hogar en España se ha reducido a 2,48 personas, y casi el 30% de los hogares son ya unipersonales. Esto implica que se necesitan más viviendas para alojar al mismo número de personas. Adicionalmente, la consolidación del teletrabajo ha diversificado las preferencias de ubicación, aumentando la demanda en zonas periféricas y rurales bien comunicadas (INE, 2024).

Factores que limitan la oferta:

- Escasez y lentitud en la gestión del suelo: La principal barrera es la falta de suelo finalista. El Banco de España señala que los "dilatados plazos administrativos" para desarrollar suelo (estimados en 10-20 años por el sector) impiden responder ágilmente a la demanda (Banco de España, 2024).
- Crisis de mano de obra: El sector sufre una grave escasez de personal. La patronal CNC estima un déficit de 700.000 trabajadores, un problema que ha ido a

peor con el envejecimiento de la plantilla y la falta de relevo generacional(Confederación Nacional de la Construcción,2024).

- Escalada de costes de construcción: Desde 2020, los costes han aumentado cerca de un 40%, según datos del Ministerio de Vivienda. El encarecimiento de materiales y energía ha elevado el coste medio de construcción a un rango de 1.200-1.500 €/m², reduciendo la viabilidad de muchos proyectos(Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, 2025).
- Incertidumbre regulatoria: Los frecuentes cambios normativos en materia de vivienda, como la regulación de alquileres, generan incertidumbre y desincentivan la inversión privada a largo plazo, tal y como ha advertido el Banco de España.
- Desequilibrios territoriales: El desajuste es geográfico. Según el Banco de España, en áreas de alta demanda como Madrid o la costa, la creación de nuevos hogares supera con creces la construcción de viviendas. En algunas zonas turísticas, se crean hasta siete hogares por cada vivienda nueva, mientras que en la España interior existe un stock de vivienda sin demanda(Banco de España, 2024).

4.3. El papel de la inversión extranjera

La inversión extranjera se ha consolidado como un pilar fundamental del mercado inmobiliario español. Durante 2024, los compradores foráneos representaron el 14,92% de todas las compraventas de vivienda en España, adquiriendo 97.557 inmuebles. Si bien esta cifra es ligeramente inferior al récord de 2023 (102.126 viviendas), el peso relativo de la demanda extranjera no ha dejado de crecer. En solo tres años, ha aumentado más de cuatro puntos porcentuales, pasando del 10,74% en 2021 al 14,92% en 2024 (Registradores de la Propiedad, 2025).

Los compradores extranjeros se dividen en dos grandes grupos: los residentes en España, que representan el 59,98% de las compras foráneas, y los no residentes, con el 40,02% restante (Registradores de la Propiedad, 2025). Los residentes suelen adquirir vivienda por motivos laborales o familiares en zonas urbanas, mientras que los no residentes lo hacen por inversión o uso vacacional, concentrándose en áreas turísticas. Existe una notable diferencia en el poder adquisitivo: los extranjeros no residentes pagan de media 2.895 €/m², frente a

los 1.734 €/m² de los residentes extranjeros y los 1.659 €/m² de los ciudadanos españoles (Registradores de la Propiedad, 2025).

La inversión extranjera se concentra intensamente en comunidades autónomas con atractivo turístico o residencial. En 2024, las Islas Baleares lideraron con el 32,61% de sus viviendas vendidas a extranjeros, seguidas por la Comunidad Valenciana (28,93%) y Canarias (27,24%). A nivel provincial, Alicante destacó con un 43,83% de compraventas extranjeras, y Málaga con un 32,43% (Registradores de la Propiedad, 2025). Madrid y Barcelona, aunque con porcentajes menores sobre su total, atraen volúmenes importantes económicamente hablando.

La fuerte demanda extranjera contribuye a la presión alcista sobre los precios, especialmente en las zonas donde se concentra, dado su mayor poder adquisitivo. Simultáneamente, aporta liquidez y dinamismo al mercado. Las previsiones de consultoras especializadas apuntan a que la inversión extranjera seguirá siendo un motor clave. No obstante, es probable que se intensifique el debate sobre una mayor regulación para armonizar los beneficios de esta inversión con la necesidad de garantizar el acceso a la vivienda para los residentes locales.

4.4. Políticas públicas y regulación

Las políticas de vivienda han experimentado cambios importantes desde 2023. Como joven que pronto se tendrá que enfrentar a esta crisis, es fundamental entender qué está haciendo el Gobierno para solucionarla, aunque la mayoría de las medidas lleguen tarde o sean insuficientes.

La Ley de Vivienda de 2023: La Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el Derecho a la Vivienda (vigente desde mayo de 2023) supuso un cambio importante en la regulación del mercado inmobiliario y sus objetivos principales son:

- Aumentar la oferta de vivienda asequible
- Controlar las subidas de alquiler
- Facilitar el acceso a jóvenes y familias vulnerables
- Dar herramientas a autonomías y ayuntamientos para actuar en el mercado

Medidas para vivienda pública:

- Calificación indefinida de vivienda protegida (mínimo 30 años)
- Aumento de reservas de suelo: del 30% al 40% en suelo urbanizable
- 50% del suelo protegido debe destinarse a alquiler

Las controvertidas zonas tensionadas:

Son áreas donde existe riesgo de oferta insuficiente. Para declararlas, debe cumplirse:

- Que vivienda supere el 30% de los ingresos familiares, O
- Que precios hayan subido 3 puntos más que el IPC en cinco años

En estas zonas se limitan las subidas de alquiler (2% en 2023, 3% en 2024) y se pueden prorrogar contratos.

Las 12 medidas de enero 2025

Además de la Ley de Vivienda, el debate político en 2025 se ha intensificado con nuevas propuestas. El Gobierno continúa con su Plan de Vivienda para el Alquiler Asequible, que busca movilizar suelo y activos públicos de entidades como la SAREB para la promoción de vivienda.

Sin embargo, el socio minoritario del ejecutivo, Sumar, ha presentado un paquete de medidas más ambiciosas que no cuentan, por ahora, con el respaldo de todo el Gobierno. Entre ellas destacan una reforma fiscal de las SOCIMIS para ligar sus beneficios fiscales al alquiler asequible, una subida del IVA a los apartamentos turísticos al 21% y la creación de un impuesto especial a la compra de vivienda por parte de extranjeros no residentes.

Por otro lado, la dependencia autonómica sigue siendo el principal obstáculo para la aplicación efectiva de la Ley de Vivienda, con varias comunidades autónomas mostrando resistencia a declarar zonas de mercado tensionado. Mientras tanto, problemas estructurales como la lentitud burocrática para generar suelo siguen sin resolverse, a la espera de una reforma de la Ley del Suelo que avanza con dificultad.

En el ámbito parlamentario, partidos como ERC han propuesto restringir la compra de vivienda a no residentes que no acrediten un mínimo de cinco años de

residencia, un debate que sigue abierto y que busca replicar modelos ya aplicados en otros países.

Limitaciones y problemas

Dependencia autonómica: Muchas medidas requieren implementación autonómica y hay muchas comunidades que no colaboran. Muchas de las zonas tensionadas han generado resistencias políticas.

Problemas estructurales: La falta de suelo y los trámites burocráticos lentos no se resuelven solo con leyes. La prometida reforma de la Ley del Suelo aún está en tramitación.

Escasez de nuevas iniciativas: Para 2025 solo se prevé aprobar el Plan Estatal de Vivienda 2026-2029 que tiene como objetivo de alcanzar 9% de vivienda pública.

Propuestas de otros partidos

ERC propone restringir la compra de vivienda a extranjeros no residentes (salvo 5 años de residencia continuada), siguiendo ejemplos de Canadá, Dinamarca o Nueva Zelanda.

(BOE, 2025)

4.6. El alquiler frente a la compra

Panorama general: Comprar es más barato mensualmente, pero el alquiler domina por la barrera de entrada al comprar una vivienda

En el mercado inmobiliario español de 2025 se ha producido una situación paradójica: alquilar cuesta un 59,7% más mensualmente que pagar una hipoteca. La cuota media de alquiler alcanza los 1.153 euros mensuales, mientras que la cuota hipotecaria media es de 722 euros (INE). Esta diferencia de 431 euros se debe principalmente a la bajada de tipos de interés (euríbor cerca del 2%) y la escasez extrema de viviendas en alquiler.

1 Tabla: Tabla comparativa alquiler y compra

Aspecto	Alquiler	Compra
Coste mensual medio	1.153 €/mes	722 €/mes cuota hipoteca
Entrada inicial necesaria	Baja (1-2 meses fianza)	Alta (20-30% valor vivienda)
Flexibilidad geográfica	Alta (fácil mudanza)	Baja (compromiso largo plazo)
Construcción de patrimonio	No genera patrimonio	Sí (activo patrimonial)
Gastos de mantenimiento	No (responsabilidad propietario)	Sí (IBI, comunidad, reparaciones)
Estabilidad a largo plazo	Baja (dependes del propietario)	Alta (propiedad estable)
Beneficios fiscales	Limitados	Deducción IRPF, bonificaciones
Esfuerzo sobre salario	37,4% del salario	23,4% del salario

Fuente: Propia creación(datos de idealista y del banco de España)

Crisis del alquiler: Precios récord y escasez de oferta

El alquiler en España está viviendo una crisis sin precedentes. Los precios han subido un 12% en enero de 2025, la mayor subida en 6,4 años. El precio medio alcanza los 12,5 €/m² en junio de 2025, con Madrid liderando a 18,2 €/m²(Idealista, 2025). Esta situación se debe a una escasez extrema de oferta, alta demanda de jóvenes que no pueden acceder a la compra, migración hacia alquiler turístico y normativas restrictivas que desincentivan a los propietarios.

Tipos de interés favorables pero barrera de entrada alta

La compra presenta ventajas económicas claras en 2025, especialmente por la bajada del euríbor al 3,1% en junio. Sin embargo, el principal obstáculo sigue siendo la entrada inicial. Los jóvenes necesitan de media 7 años de salario íntegro para comprar una vivienda, y el 20-30% del precio como desembolso inicial.

Mejores hipotecas fijas para jóvenes (junio 2025):

2 Tabla: Tabla comparativa de diferentes entidades financieras a la hora de pedir un préstamo

Banco	Tipo Fijo (TIN)	Financiación	Edad máxima	Requisitos principales
Santander	2,45%	hasta 95%	35 años	Nómina, seguros
Sabadell	2,50%	hasta 80%	35 años	Nómina, seguros vida/hogar
ABANCA	2,55%	hasta 100%	35 años	Según CCAA
Openbank	2,57%	hasta 95%	35 años	Sin comisión apertura
BBVA	2,60%	hasta 95%	36 años	Sin gastos notariales

Fuente: propia creación (Datos de cada banco)

Los jóvenes prefieren alquilar por necesidad, no por elección

La tendencia es clara: los jóvenes prefieren el alquiler por necesidad, no por elección. Solo 1 de cada 3 menores de 35 años es propietario, pero ocupan el 60% de la demanda de alquiler. En contraste, el 70% de personas entre 45-54 años son propietarias, y el 80% de mayores de 65 años. La edad media de compra de primera vivienda en España es de 41 años, 7 años más tarde que la media europea (Observatorio de Emancipación Juvenil, 2025) .

Entre las ayudas disponibles para jóvenes en 2025

Aval ICO para jóvenes (Instituto de Crédito Oficial, 2025):

- Dirigido a menores de 35 años y familias con menores a cargo
- Financia hasta el 100% del valor de la vivienda (elimina la entrada del 20%)
- Límite de ingresos: 37.800 euros anuales (individual) o 75.600 euros (pareja)
- No tener otra vivienda ni más de 100.000 euros ahorrados
- Disponible hasta 31 de diciembre de 2025

Plan Estatal de Vivienda 2022-2025 (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, 2025):

- Subvención de hasta 10.800 euros (20% del precio)
- Para viviendas en municipios de menos de 10.000 habitantes
- Precio máximo de la vivienda: 120.000 euros
- Ingresos máximos: 3 veces el IPREM (25.200 euros anuales)

Rentabilidad como inversión

Para inversores, comprar para alquilar sigue siendo muy atractivo. La rentabilidad bruta media del alquiler en España se sitúa en el 7,3% en el primer trimestre de 2025, muy superior a otras inversiones como bonos del Estado o depósitos bancarios (Idealista, 2025).

En la tabla 3 se muestra la rentabilidad por ciudades principales:

Tabla 3: Rentabilidad bruta algunas ciudades españolas

3 Tabla: Rentabilidad bruta algunas ciudades españolas

Ciudad	Rentabilidad bruta
Córdoba	7,48%
Ciudad Real	7,25%
Ávila	7,24%
Segovia	7,23%
Madrid	4,34%
Barcelona	5,9%
Donostia	3,31%

Fuente: propia creación(datos de idealista)

Según lo expuesto anteriormente las proyecciones para el futuro inmediato serían:

Alquiler 2025-2026:

- Los precios continuarán subiendo, aunque a ritmo más moderado
- Posible aumento de oferta pública de vivienda en alquiler
- Mantenimiento de la alta demanda

Compra 2025-2026:

- Previsión de subida de precios del 4-7% anual
- Tipos de interés estables o ligeramente al alza (euríbor en torno al 3% para 2026) (Bankinter, 2025)
- Mayor facilidad de acceso por condiciones hipotecarias favorables

En esta tabla se muestran algunas estadísticas como la edad afecta a la emancipación y a ser propietario además de una comparación del costo entre alquilar y comprar

4 Tabla : Estadísticas clave sobre jóvenes y vivienda

Indicador	Valor
Edad media compra primera vivienda (Fotocasa, 2025)	41 años
Jóvenes menores 35 años propietarios (CJE, 2025)	33% (1 de cada 3)
Personas 45-54 años propietarias (INE/Eurostat)	70%
Personas +65 años propietarias (INE/Eurostat)	80%
Jóvenes emancipados que comparten vivienda (CJE)	87%
Jóvenes que se emancipan vía alquiler (CJE)	70%
Diferencia precio alquiler vs hipoteca (Idealista, 2025)	59,7% más caro alquilar

Fuente: propia creación

Conclusión: En 2025, comprar es matemáticamente más ventajoso a largo plazo, pero el alquiler sigue siendo la única opción realista para la mayoría de jóvenes debido a las barreras de entrada. La clave está en aprovechar las ayudas disponibles (especialmente el Aval ICO) y planificar cuidadosamente el salto del alquiler a la compra cuando se reúnan las condiciones adecuadas.

4.7. Factores explicativos de las fluctuaciones (económicos, demográficos, sociales, políticos, internacionales)

Factores económicos

- Política monetaria y tipos de interés

La política monetaria del Banco Central Europeo es uno de los factores más influyentes en las fluctuaciones del mercado inmobiliario español. Los cambios en los tipos de interés afectan directamente al coste de las hipotecas y por tanto a la capacidad de compra de las familias.

Durante el período 2022-2024, las subidas agresivas de tipos por parte del BCE para combatir la inflación ocasionaron un desplome de la demanda. Sin embargo, las bajadas iniciadas en 2024 han reactivado el mercado, demostrando lo sensible del sector inmobiliario a cambios.

- Condiciones macroeconómicas

El crecimiento económico general influye de manera decisiva en el mercado inmobiliario:

- PIB en crecimiento: España prevé un crecimiento del 1,9% para 2025, superior a la media europea(Banco de España)
- Empleo: la creación neta estimada de 400.000 nuevos puestos puede significar un buen contexto
- Inflación: la divergencia entre inflación general (2%) y la subida interanual del precio de la vivienda (8,4%) hace que sea mas complicada la accesibilidad(INE, 2025).

- Poder adquisitivo y costes de construcción

El gran ascenso de costes de construcción (aumento del 40% desde 2020) hace que haya menos oferta nueva, mientras que el crecimiento salarial limitado (7,4% en tres años frente al 25,3% de subida de precios de vivienda) reduce la capacidad de acceso de las familias(Ministerio de vivienda/INE, 2025).

Factores demográficos

- Crecimiento poblacional y migratorio

El crecimiento demográfico ha sido uno de los principales razones de que la demanda inmobiliaria no deje de aumentar. España experimentó un incremento de más de 1 millón de personas entre 2022-2023, principalmente debido a flujos inmigración intensos (939.000 personas de nacionalidad extranjera). (INE)

Este crecimiento no se distribuye uniformemente:

- Grandes ciudades: Madrid, Barcelona, Valencia sufren la mayor presión
- Zonas costeras: especialmente atractivas para poblaciones extranjeras
- Zonas rurales: experimentan despoblación y exceso de oferta
- Cambios en la estructura de hogares

La evolución demográfica española presenta características específicas:

- Reducción del tamaño medio de los hogares (2,48 personas por hogar) (INE)
- Envejecimiento poblacional: 20,4% tendrá 65 años o más en 2024
- Retraso en la emancipación: edad media de 30,4 años, muy por encima de la europea
- Nuevos patrones familiares: aumento de hogares unipersonales
- Inmigración cualificada

La población inmigrante reciente presenta un perfil diferenciado:

- Alta cualificación: 62% del incremento corresponde a población con formación superior
- Rápida incorporación laboral: 574.000 extranjeros ocupados entre 2021-2023
- Concentración urbana: preferencia por grandes ciudades y zonas de oportunidad

Factores sociales

- Cambios generacionales

Las diferentes generaciones muestran patrones de comportamiento distintos respecto a la vivienda:

- Millennials: preferencia por flexibilidad y alquiler
- Generación Z: mayor aceptación de nuevos modelos como coliving
- Baby boomers: mantenimiento de la cultura de propiedad
- Transformación del modelo familiar

Los cambios sociales están redefiniendo las necesidades habitacionales:

- Familias más pequeñas: mayor demanda de viviendas compactas
- Trabajo remoto: cambio en las preferencias de ubicación
- Lifestyle changes: valoración de terrazas, espacios abiertos y zonas verdes
- Crisis de emancipación juvenil

La dificultad de emancipación de los jóvenes españoles tiene múltiples consecuencias:

- Retraso en la formación de nuevos hogares
- Impacto en la natalidad: decisiones reproductivas pospuestas
- Tensión social: creciente preocupación ciudadana por el acceso a la vivienda

Factores políticos

- Marco regulatorio nacional

Las políticas de vivienda han evolucionado significativamente:

- Ley de Vivienda 2023: introducción de controles de precios en zonas tensionadas
- Regulación del alquiler: límites a actualizaciones y protección de inquilinos
- Fiscalidad: modificaciones en gravámenes a compradores extranjeros

- Competencias autonómicas

La descentralización de competencias crea un panorama heterogéneo:

- Aplicación desigual de medidas de control de precios
- Políticas autonómicas diferenciadas: cada región adopta enfoques distintos
- Coordinación limitada: dificultades para políticas integrales

- Políticas urbanas

Las decisiones sobre suelo y planificación urbana condicionan la oferta:

- Procesos burocráticos largos: 10-20 años para recalificar suelo
- Restricciones de suelo: limitaciones para nuevos desarrollos
- Políticas de rehabilitación: incentivos para la mejora del parque existente

Factores internacionales

- Inversión extranjera

Los compradores extranjeros representan un 15% de las transacciones, influenciando significativamente el mercado:

- Diversificación de nacionalidades: crecimiento de compradores latinoamericanos y asiáticos
- Concentración geográfica: especial impacto en zonas costeras y Baleares
- Poder adquisitivo superior: precios medios 67% más altos que compradores nacionales (Colegio de Registradores de la Propiedad).
- Crisis globales

Los eventos internacionales tienen efectos directos e indirectos:

- Pandemia COVID-19: cambios en preferencias residenciales y patrones de trabajo
- Guerra en Ucrania: flujos de refugiados y tensiones inflacionarias

- Crisis energética: impacto en costes de construcción y preferencias por eficiencia
- Políticas monetarias coordinadas

Las decisiones de bancos centrales globales crean efectos de contagio:

- Coordinación internacional: movimientos similares de tipos de interés
- Flujos de capital: búsqueda de rentabilidad en mercados estables
- Efectos divisa: impacto del tipo de cambio euro-dólar en inversión extranjera

Interacción entre factores

- Efectos multiplicadores

Los diferentes factores no actúan de forma aislada sino que se retroalimentan:

- La política monetaria expansiva atrae inversión extranjera
- El crecimiento demográfico presiona la demanda cuando la oferta es limitada por factores políticos
- Los cambios sociales modifican las necesidades, pero los factores económicos condicionan su satisfacción
- Ciclos de feedback

El mercado inmobiliario genera ciclos de retroalimentación donde:

- Las subidas de precios atraen más inversión especulativa
- La escasez de oferta incentiva políticas públicas restrictivas
- Las tensiones sociales generan respuestas políticas que pueden agravar los problemas

5. Impacto de las fluctuaciones en la economía y la sociedad española

5.1. Consecuencias económicas

Impacto en el consumo familiar

Las fluctuaciones del mercado inmobiliario han generado efectos profundos en la economía española, siendo uno de los más significativos el impacto en el consumo de las familias. Cuando las familias destinan una parte excesiva de sus ingresos al pago de la vivienda, ya sea en alquiler o hipoteca, disponen de menos recursos para adquirir otros bienes y servicios.

Los hogares españoles están destinando cada vez más parte de sus ingresos a pagar la vivienda. Los inquilinos con menos recursos tienen que gastar hasta el 43% de sus ingresos solo en el alquiler, cuando lo recomendable sería no pasar del 30%. Esta situación reduce significativamente el poder adquisitivo de las familias para otros gastos como alimentación, vestido, ocio, educación o salud (Encuesta de Competencias Financieras, 2024).

Efectos en el sector empresarial

Las empresas españolas también están sufriendo las consecuencias de los altos precios de la vivienda de manera indirecta pero significativa. Es cada vez más difícil atraer trabajadores cualificados a las grandes ciudades porque no pueden permitirse vivir allí. En algunas zonas como Madrid o Baleares, los profesionales de la educación, sanidad y otros sectores rechazan ofertas de trabajo porque los sueldos no son suficientes para pagar una vivienda.

Esta situación obliga a las empresas a ofrecer salarios más altos para compensar el coste de vida, lo que aumenta sus costes operativos. Además, muchas compañías han tenido que implementar complementos salariales específicos para vivienda o buscar ubicaciones alternativas fuera de los centros urbanos más caros.

Reducción de la movilidad laboral

Uno de los efectos más preocupantes para la competitividad económica es que los trabajadores ya no se mueven tanto por España en busca de mejores empleos. La

Comisión Europea ha advertido que esto puede dañar la productividad de la economía porque las personas no van donde más se las necesita.

La movilidad laboral es fundamental para una economía eficiente, ya que permite que los trabajadores se desplacen hacia las zonas donde hay más oportunidades. Sin embargo, los altos costes de la vivienda están actuando como una barrera que impide este movimiento natural de la fuerza laboral.

Amenaza para el crecimiento económico

El Banco Central Europeo y la Comisión Europea han señalado que la crisis de la vivienda se está convirtiendo en un obstáculo para la economía española. Las razones son múltiples:

- Las empresas no encuentran trabajadores donde los necesitan
- Los costes de mano de obra suben para compensar el alto coste de vida
- Se reduce la inversión en las zonas donde más se podría crecer
- La productividad general del país disminuye

Impacto en el sector financiero

Las fluctuaciones inmobiliarias también han afectado al sector bancario. Durante las crisis, como la de 2008, el sector financiero se vio gravemente afectado por los impagos hipotecarios masivos. Sin embargo, en la situación actual, aunque los precios están altos, el sector bancario mantiene criterios más estrictos de concesión de créditos, lo que reduce el riesgo sistémico pero también limita el acceso a la financiación.

Efectos en la inversión y el ahorro

Los altos precios de la vivienda están modificando los patrones de ahorro e inversión de las familias españolas. Muchas familias destinan todos sus ahorros a la compra de vivienda, dejando menos recursos disponibles para otros tipos de inversión que podrían ser más productivos para la economía en su conjunto.

5.2. Consecuencias sociales

Crisis de emancipación juvenil

Una de las consecuencias sociales más graves de las fluctuaciones inmobiliarias es la crisis de emancipación de los jóvenes españoles. Solo el 15% de los jóvenes entre 16 y 29 años están emancipados, la cifra más baja desde que hay registros. Esto significa que 8 de cada 10 jóvenes siguen viviendo con sus padres.

La situación es especialmente dramática cuando se analiza desde el punto de vista económico: para poder alquilar una vivienda solo, un joven tendría que destinar más del 100% de su salario. La edad media de emancipación ha subido hasta los 30 años, muy por encima de la media europea (Consejo de la Juventud de España, 2025).

Aumento de la pobreza y exclusión social

La crisis de la vivienda está creando nuevas formas de pobreza en España. Casi la mitad de las personas que viven de alquiler están en riesgo de pobreza o exclusión social, siendo esta la proporción más alta de toda la Unión Europea.

Las cifras son preocupantes: 2 de cada 5 inquilinos tienen que gastar más del 40% de sus ingresos en vivienda, y los problemas con la vivienda afectan a 1 de cada 4 hogares en España. Más grave aún, se estima que 8,5 millones de personas están en situación de exclusión residencial (INE / Eurostat, 2025).

Desigualdad social creciente

La vivienda se ha convertido en un nuevo factor de desigualdad social. Las diferencias entre quienes pueden acceder a una vivienda y quienes no se están haciendo cada vez mayores. Las familias que tienen vivienda en propiedad están mucho menos expuestas a la pobreza que las que viven de alquiler.

Cuando se tiene la vivienda en propiedad, el riesgo de exclusión cae al 8%, pero sube hasta el 45% para quienes viven de alquiler. Esta situación está creando una sociedad cada vez más dividida entre propietarios y no propietarios.

Efectos en la formación de familias

La falta de vivienda asequible está afectando a la capacidad de los españoles para formar nuevas familias. Los jóvenes no pueden independizarse, lo que retrasa:

- La formación de nuevos hogares
- El matrimonio o la convivencia en pareja
- La decisión de tener hijos

Esto contribuye al envejecimiento de la población y a la caída de la natalidad en España, creando problemas demográficos a largo plazo.

Hacinamiento para vivir y condiciones precarias

Muchas personas se ven obligadas a vivir en condiciones precarias para poder acceder a una vivienda. El 87% de los jóvenes emancipados comparten vivienda para reducir gastos, aumentan los casos de familias que viven hacinadas en las viviendas y crecen las situaciones de alquiler en condiciones irregulares.

Exclusión residencial masiva

España tiene más de 8,5 millones de personas en situación de exclusión residencial. Esto incluye desde personas sin hogar hasta familias que viven en condiciones muy precarias o que destinan una parte excesiva de sus ingresos a la vivienda.

Esta exclusión residencial no se limita solo a las personas sin hogar visibles, sino que incluye un sinhogarismo oculto mucho más amplio que afecta a personas que viven en situaciones de inseguridad habitacional, infraviviendas o bajo amenaza constante de desahucio.

Impacto en la salud mental

Aunque no está completamente cuantificado, el estrés causado por la incertidumbre habitacional está afectando a la salud mental de muchas personas. La preocupación constante por poder pagar el alquiler o la imposibilidad de acceder a una vivienda genera ansiedad y afecta al bienestar general de las familias.

5.3. Casos de estudio: Madrid, Barcelona y Valladolid.

Madrid:

Dentro de la ciudad de Madrid hay realidades muy distintas, y en ningún lugar se aprecia con mayor claridad que en el mercado de la vivienda. La abismal diferencia de precios por metro cuadrado entre el exclusivo barrio de Salamanca (10.069 €/m²), la acomodada zona de Retiro (8.733 €/m²) y el popular distrito de Puente de Vallecas (2.851 €/m²) es el resultado de una compleja interacción de fuerzas económicas y sociales.

La justificación de esta brecha comienza con la Teoría de la Renta de Localización. Salamanca, ubicado en el corazón financiero y comercial de la capital, tiene un valor de suelo inigualable. Su proximidad a centros de poder, tiendas de lujo y las mejores conexiones de transporte hacen que tenga un estatus de epicentro, lo que dispara su atractivo y sus precios. Retiro, aunque también céntrico y codiciado por su calidad de vida y su icónico parque, se sitúa un peldaño por debajo en esta jerarquía de prestigio, moderando su renta de localización. En el otro extremo, Puente de Vallecas, un distrito periférico y tradicionalmente obrero, presenta una menor accesibilidad al núcleo de actividad económica, lo que reduce drásticamente el valor atribuido a su ubicación.

A esto se suma el Modelo de Precios Hedónicos, que nos dice que pagamos por los atributos de una vivienda. Las propiedades en Salamanca suelen ser pisos señoriales, amplios, en edificios históricos con acabados de lujo y servicios exclusivos. En Retiro, la oferta es de alta calidad, pero con una menor ostentación. En contraste, el parque inmobiliario de Puente de Vallecas se compone mayoritariamente de viviendas más antiguas, de menor superficie y con peores calidades. El mercado, lógicamente, asigna un precio superior a los atributos de lujo y exclusividad de Salamanca.

Esta situación se agrava por la Rígidez de la Oferta y la Regulación Urbanística ya que en zonas tan consolidadas y protegidas como Salamanca y Retiro, apenas hay suelo disponible para construir obra nueva. La estricta normativa urbanística limita la oferta a la rehabilitación de edificios existentes, un proceso caro y escaso. Esta oferta inflexible, frente a una demanda voraz, crea una enorme presión sobre los precios.

Dicha demanda está perfilada por Factores Demográficos y Socioeconómicos muy distintos en cada zona. Salamanca es el imán para inversores internacionales y las rentas más altas del país, un perfil de comprador con un poder adquisitivo muy elevado. Retiro atrae a familias de clase media-alta y profesionales que buscan un equilibrio entre centralidad y un entorno de calidad. Puente de Vallecas, por su parte, es el hogar de una población trabajadora, jóvenes y familias con una capacidad económica mucho menor, lo que inevitablemente condiciona el techo de los precios que el mercado puede soportar en la zona.

Finalmente, que los tipos de interés o la confianza inversora, actúen como un amplificador de estas diferencias. Si bien afecta a todo el mercado, la entrada de capital extranjero y la búsqueda de activos refugio impactan con mucha más fuerza en el segmento de lujo, consolidando al barrio de Salamanca como una categoría aparte y acentuando su distancia con el resto de la ciudad.

Grafica3: Comparativa precios vivienda en Madrid en diferentes barrios

3 Grafica : Comparativa precios vivienda en Madrid en diferentes barrios



Fuente: Indomio.es y Idealista

Barcelona:

Barcelona, una ciudad entre la sierra de Collserola y el mar Mediterráneo, presenta un mercado inmobiliario muy diverso y lleno de contrastes como su propia geografía urbana. Analizar los precios de la vivienda en el exclusivo distrito de **Sarrià-Sant Gervasi** (5.602 €/m²), el céntrico y bullicioso L'Eixample (4.810 €/m²) y el distrito popular de Nou Barris (2.492 €/m²) revela una profunda brecha económica y social que define quién y cómo puede vivir en la capital catalana.

Esta disparidad de precios no es arbitraria; se justifica a través de una combinación de factores que van desde la pura geografía hasta complejas regulaciones urbanísticas y perfiles socioeconómicos muy parecido a Madrid.

En Barcelona, la teoría de la renta de localización se manifiesta de forma clara. Sarrià-Sant Gervasi, la "zona alta", goza de una renta de localización basada en la exclusividad, la tranquilidad, la proximidad a colegios internacionales y clínicas privadas, y sus vistas privilegiadas sobre la ciudad. No es el centro neurálgico, pero su valor reside precisamente en esa distancia selecta. Por otro lado, L'Eixample posee una altísima renta de localización por su centralidad absoluta, su acceso a los principales ejes comerciales como el Passeig de Gràcia, su inmejorable red de transporte y su concentración de servicios y oferta cultural. En el extremo opuesto, Nou Barris, situado en la periferia norte de la ciudad, sufre de una menor accesibilidad al centro económico y a las zonas turísticas, lo que reduce significativamente su valor.

A esto se le suma la teoría de los Precios Hedónicos, que valora los atributos de cada vivienda la cual se ve que se cumple claramente al igual que en Madrid. En Sarrià-Sant Gervasi predominan los pisos de grandes dimensiones, áticos con terrazas espectaculares y fincas con jardines y piscina, atributos de lujo que hacen que suba el precio. L'Eixample es diferente pero también muy cotizado: sus fincas de arquitectura modernista, con techos altos y suelos con diseños coloridos son un bien escaso y deseado. Sin embargo, en esta zona no suele haber las comodidades (garajes, zonas comunes) de la zona alta, lo que justifica un precio ligeramente inferior. Nou Barris, en cambio, se caracteriza por un parque de viviendas construido principalmente en las décadas de 1960 y 1970 para acoger a la clase trabajadora, con pisos más pequeños y funcionales, cuyos atributos se valoran a un precio

mucho menor en el mercado. Aquí se puede ver claramente la Rigidez de la Oferta y la Regulación Urbanística ya que la ciudad tiene una escasez crónica de suelo edificable. Además, la normativa municipal, como la que obliga a destinar el 30% de las nuevas promociones y grandes rehabilitaciones a vivienda de protección oficial, aunque busca un fin social, también puede contraer la oferta privada y ejercer una presión al a que suban precios del mercado libre. Esta rigidez afecta con especialmente en mayor medida en distritos de alta demanda como L'Eixample y Sarrià, donde construir es casi imposible, haciendo que cualquier piso que sale a la venta se convierta en un activo muypreciado.

En cuanto a los factores demográficos y socioeconómicos a Sarrià-Sant Gervasi es el destino de las rentas más altas de la ciudad y de compradores internacionales con un elevado poder adquisitivo. L'Eixample atrae a una mezcla de profesionales locales y una fuerte demanda extranjera que busca una experiencia urbana y cosmopolita, sosteniendo que los precios no bajen. Nou Barris, siendo el distrito con la renta familiar más baja de Barcelona, tiene una demanda principalmente local, de familias trabajadoras y jóvenes cuyo poder de compra está directamente ligado a la economía local y a las condiciones hipotecarias, estableciendo un techo de precios mucho más bajo. Finalmente, el entorno económico y financiero de Barcelona como punto de atracción turístico, tecnológico y de negocios a nivel global, inyecta una demanda constante, sobre todo de capital extranjero. Esta inversión busca principalmente las "zonas prime" como L'Eixample y Sarrià-Sant Gervasi, lo que no solo eleva los precios en estas áreas, sino que amplía aún más la brecha con los distritos periféricos como Nou Barris, que no se ven incluidos en este flujo de capital internacional.

Grafica 4: Comparativa precios vivienda en Barcelona en diferentes barrios

4 Grafica : Comparativa precios vivienda en Barcelona en diferentes barrios



Fuente: Idealista, Fotocasa y Ajuntament de Barcelona

Valladolid:

Valladolid, una ciudad marcada por su potente sector industrial y su rica herencia histórica, presenta un mercado inmobiliario mucho más contenido que las grandes metrópolis anteriores, pero con una estructura de precios que también refleja fielmente su organización social y urbana. La diferencia entre la zona más cotizada del Centro (2.196 €/m²), un barrio residencial moderno como Covaresa-Parque Alameda (1.914 €/m²) y el tradicional barrio obrero de Las Delicias (1.082 €/m²) dibuja un mapa claro de las distintas realidades de la ciudad.

La justificación de estas diferencias se articula en torno a los mismos principios económicos y sociales que operan en las grandes urbes.

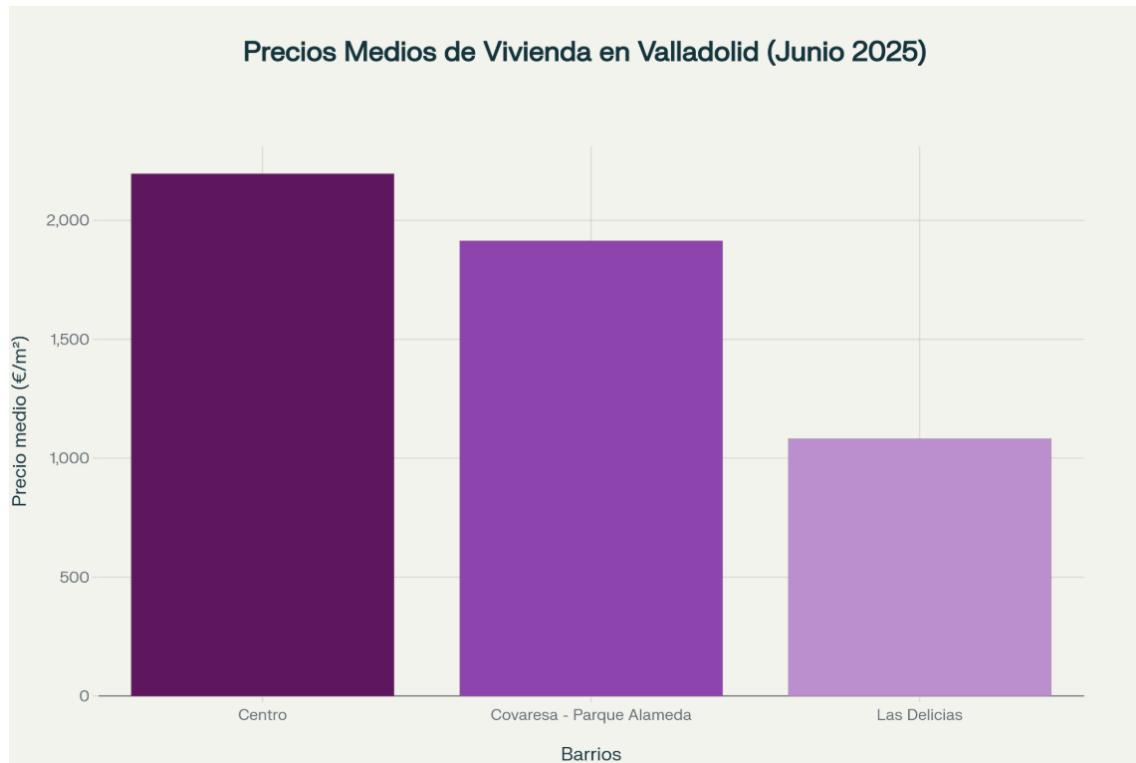
En Valladolid se puede ver fácilmente como se cumple la teoría de la renta de localización, el Centro de Valladolid, que comprende el entorno de la Plaza Mayor, la Acera de Recoletos y la Plaza de España, concentra el poder administrativo, la principal oferta comercial y de ocio, y los edificios más emblemáticos. Su valor no reside solo en su centralidad, sino en el prestigio asociado a vivir en el corazón histórico y social de la ciudad. En un segundo nivel, Covaresa-Parque Alameda, un desarrollo urbanístico del sur de la ciudad, tiene una renta de localización alta no por su centralidad, sino por la calidad de su entorno residencial: amplias avenidas, zonas verdes y una completa dotación de servicios modernos pensados para la vida familiar. Finalmente, Las Delicias, un barrio consolidado al este de la estación de tren, tiene una renta de localización más baja debido a su mayor distancia del núcleo de prestigio y a su configuración como un barrio eminentemente residencial y obrero. En cuanto al modelo de precios hedónicos en el Centro, la oferta se compone de pisos en edificios históricos, muchos de ellos rehabilitados con altas calidades, techos altos y un encanto arquitectónico que es un bien escaso. Estos atributos, junto con la presencia de garajes (un bien muypreciado en el centro), hacen que crezca su precio. Covaresa-Parque Alameda ofrece atributos muy diferentes pero también muy demandados: viviendas seminuevas, funcionales, con garaje, trastero y, sobre todo, zonas comunes como piscinas, jardines y pistas deportivas. En el mercado se valora esta modernidad y comodidad. Por el contrario, Las Delicias se caracteriza por bloques de pisos construidos a mediados del siglo XX, de superficie reducida, a menudo sin ascensor ni garaje, y con calidades que, aunque funcionales, no son las mejores y requieren actualización, lo que baja su precio de mercado. La rigidez de la oferta y la regulación urbanística también juegan su papel. En el Centro, el suelo está completamente agotado y protegido. La única oferta nueva proviene de la rehabilitación integral, un proceso complejo y costoso que resulta en un producto final muy caro. En Covaresa, aunque es un barrio moderno, su desarrollo está prácticamente completo, por lo que la oferta de obra nueva es escasa, manteniendo los precios estables en un nivel alto. En Delicias, no hay una demanda que incentive a grandes rehabilitaciones o nuevas construcciones, por lo que el mercado se basa en la rotación del parque de viviendas ya construidas.

Los factores demográficos y socioeconómicos son determinantes. El Centro es el objetivo de profesionales y familias con un alto poder adquisitivo que valoran el prestigio y la comodidad de tener todos los servicios a pie de calle. Covaresa es el

barrio por excelencia de las familias de clase media y media-alta, que buscan una alta calidad de vida, seguridad y un buen entorno para sus hijos. Las Delicias, por su parte, es un barrio tradicionalmente trabajador, con una población de menor poder adquisitivo y una mayor presencia de población inmigrante, lo que configura un mercado con precios mucho más asequibles.

Finalmente, el entorno económico y financiero de Valladolid, más dependiente de la industria local (con Renault como pilar fundamental) y del sector servicios que del turismo o la inversión internacional, crea un mercado menos volátil. La capacidad de compra está directamente ligada a la economía local. Esto hace que las fluctuaciones de precios sean más moderadas y que la brecha entre barrios, aunque clara, no alcance las magnitudes de Madrid o Barcelona.

5 Grafica : Comparativa precios vivienda en Valladolid en diferentes barrios



Fuentes: Idealista y Fotocasa

Comparación tres ciudades:

Lo más llamativo al comparar las cifras es la sorprendente similitud entre Madrid y Barcelona. Aunque sus barrios más caros tengan precios distintos, la realidad media para el ciudadano es casi la misma: vivir en cualquiera de las dos metrópolis requiere un esfuerzo económico muy superior al del resto del país. La razón es que ambas juegan en una liga global e internacional en la que otras ciudades no juegan.

Son los dos centros económicos, culturales y turísticos más importantes de España, lo que genera una demanda de vivienda masiva y constante. Pero esa demanda no es solo de sus habitantes; es de profesionales de todo el mundo que se mudan por trabajo, de inversores internacionales que buscan un activo en los que invertir y del enorme flujo turístico que impulsa el alquiler y reduce la oferta a largo plazo.

Esta altísima demanda choca con una oferta muy rígida. Tanto Madrid como, especialmente, Barcelona tienen un espacio físico limitado para crecer. No se pueden construir miles de viviendas nuevas donde más se necesitan, lo que provoca que los precios se disparen en toda la ciudad y no solo en las zonas de lujo. En resumen, Madrid y Barcelona no compiten entre sí tanto como compiten con otras capitales europeas por atraer talento y capital, y esa presión global se refleja directamente en el bolsillo de quien busca un hogar en cualquiera de las dos.

Valladolid representa una realidad completamente diferente y mucho más extendida en el territorio español. Con un precio medio que es un 66% más bajo que en las dos grandes capitales, se erige como una ciudad con una altísima calidad de vida pero con los pies en la tierra.

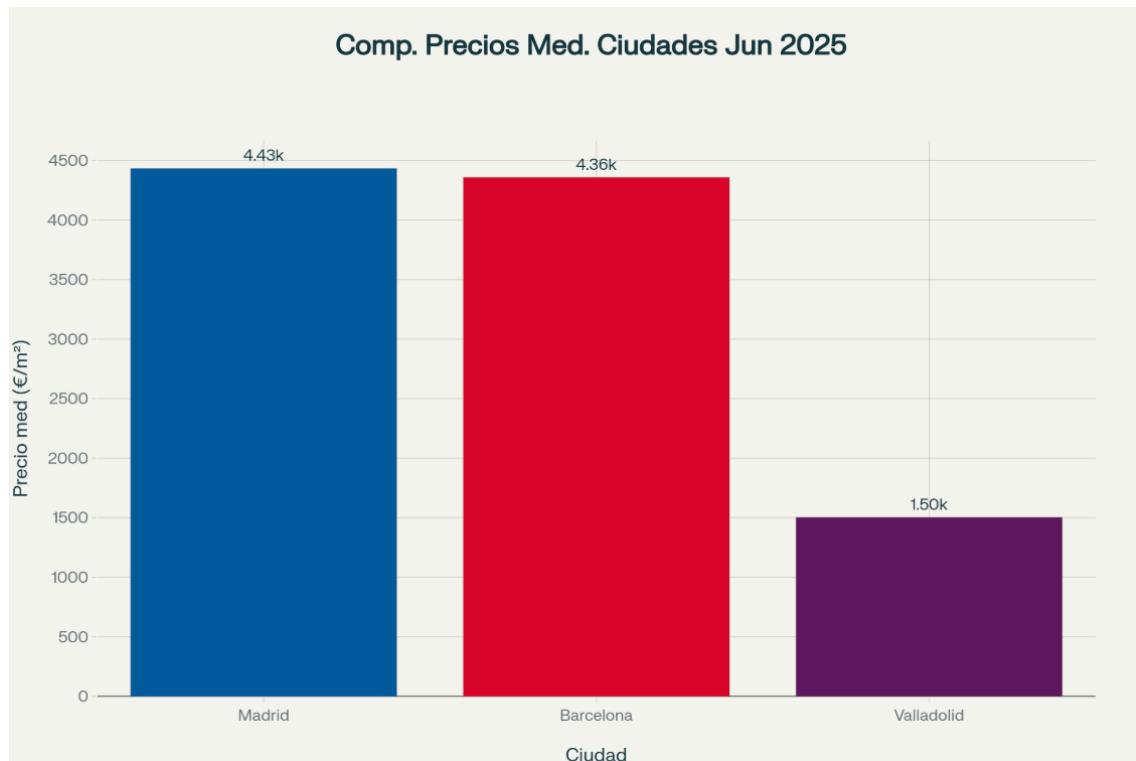
Su mercado inmobiliario no está definido por la inversión extranjera ni por la presión turística global, sino por la situación económica de sus habitantes. Al ser un importante núcleo industrial (con un fuerte sector automovilístico) y de servicios para toda Castilla y León, su demanda de vivienda es principalmente local y regional. Esto significa que los precios están directamente ligados a los salarios y a la capacidad de compra de los que viven en Valladolid.

Aunque también tiene zonas más cotizadas, como el Centro, la presión es mucho menor y la oferta es más equilibrada. No existe esa sensación de urgencia y competencia que caracteriza a los mercados de Madrid y Barcelona. Valladolid es el perfecto ejemplo de una ciudad donde el mercado inmobiliario funciona a una

escala nacional y regional, ofreciendo una accesibilidad que las grandes metrópolis perdieron hace tiempo.

En definitiva, la comparativa de precios medios nos enseña que en España coexisten dos realidades inmobiliarias: la de las dos grandes capitales globales, cuyos precios se han desconectado de la economía local para responder a la presión mundial, y la del resto de grandes ciudades, donde el valor de la vivienda sigue yendo de la mano de la economía de sus ciudadanos.

6 Grafica : Comparativa precios de las tres ciudades



Fuente: propia creación (Idealista y Fotocasa)

7. Conclusiones

El mercado inmobiliario español atraviesa en 2025 una crisis profunda que afecta directamente a la vida de millones de ciudadanos, especialmente a los jóvenes. Esta investigación revela que nos encontramos ante un problema estructural complejo que requiere soluciones urgentes y coordinadas.

El análisis del mercado español muestra características únicas que explican la gravedad de la situación actual. La vivienda es un bien completamente heterogéneo donde no existen dos propiedades idénticas, lo que crea un mercado fragmentado

y con una oferta muy rígida. Esta fragmentación se manifiesta de forma extrema: mientras una vivienda en el centro de Madrid puede costar 500.000 euros, una propiedad similar en una zona rural puede valer apenas 50.000 euros. Esta disparidad no es casual, sino que refleja décadas de desarrollo territorial desequilibrado.

La perspectiva histórica revela patrones preocupantes que se repiten. El boom constructivo de 1997-2007, con más de cinco millones de viviendas construidas, seguido del colapso de 2008-2014, demuestra la tendencia española hacia los extremos. Lo más alarmante es que los precios actuales han regresado a niveles similares a los de 2005, justo antes del estallido de la burbuja anterior, lo que plantea serias dudas sobre si hemos aprendido las lecciones necesarias.

La situación actual presenta datos especialmente preocupantes. Los precios han subido un 12% en el último año, la mayor subida desde 2007. España construye únicamente 127.500 viviendas anuales cuando necesitaría entre 200.000 y 300.000 para satisfacer la demanda real. Este desequilibrio estructural entre oferta y demanda constituye el núcleo del problema y explica la presión constante sobre los precios.

Las causas de esta escasez son múltiples e interconectadas. Los procesos burocráticos para recalificar suelo pueden tardar entre 10 y 20 años, existe una escasez crítica de 700.000 trabajadores especializados en construcción, y los costes de materiales han aumentado un 40% desde 2020. Además, la inversión extranjera representa ya el 15% de todas las transacciones, con compradores que pagan de media 2.895 euros por metro cuadrado frente a los 1.659 euros de los compradores españoles.

El impacto social de esta crisis es devastador, especialmente para los jóvenes. Solo el 14,8% de los jóvenes entre 16 y 29 años están emancipados, la cifra más baja de la historia. Esto significa que ocho de cada diez jóvenes siguen viviendo con sus padres no por elección, sino por imposibilidad económica. Para alquilar una vivienda independiente, un joven tendría que destinar más del 100% de su salario, una situación matemáticamente imposible.

Esta crisis ha transformado la vivienda en un nuevo factor de desigualdad social. Las familias propietarias tienen un riesgo de exclusión social del 8%, mientras que para quienes viven de alquiler este riesgo se dispara al 45%. España se está

dividiendo entre una clase propietaria establecida y otra generación excluida del acceso a la vivienda.

Las consecuencias económicas trascienden el sector inmobiliario. Cuando las familias destinan hasta el 47% de sus ingresos al pago de vivienda, frente al 30% recomendado, reduce drásticamente su capacidad de consumo en otros sectores, frenando el crecimiento económico general. Los altos costes también actúan como barrera para la movilidad laboral, impidiendo que los trabajadores se desplacen hacia zonas con más oportunidades.

Los casos estudiados de Madrid, Barcelona y Valladolid ilustran diferentes velocidades de esta crisis. Madrid se ha consolidado como un mercado de lujo donde barrios como Salamanca superan los 10.000 euros por metro cuadrado. En Barcelona, la localización, los atributos de la vivienda y la escasez de suelo dictan la profunda brecha de precios del mercado. Valladolid mantiene el crecimiento más equilibrado y representa la última frontera de accesibilidad relativa.

Las políticas públicas implementadas, aunque necesarias, resultan insuficientes. La Ley de Vivienda de 2023 y las medidas de 2025 representan avances importantes, especialmente en la regulación de zonas tensionadas y las medidas fiscales contra la especulación extranjera. Sin embargo, estas políticas no abordan el problema fundamental: la escasez de suelo urbanizable y la lentitud de los procesos administrativos.

El sector financiero presenta una paradoja: mientras las condiciones de financiación han mejorado con la bajada del euríbor al 2%, los criterios de concesión hipotecaria siguen siendo restrictivos para los jóvenes. El Aval ICO para jóvenes permite financiar hasta el 100% de la vivienda, pero los requisitos de estabilidad laboral lo hacen inaccesible para muchos jóvenes en situación de precariedad.

Mirando hacia el futuro, el sector está experimentando una transformación tecnológica con el crecimiento de empresas PropTech y nuevos modelos como el Build to Rent, que ya cuenta con más de 11.000 viviendas desarrolladas. Sin embargo, estas innovaciones no resolverán por sí solas los problemas estructurales de escasez de suelo y lentitud burocrática.

Las previsiones para el período 2025-2030 indican que la presión sobre los precios continuará. Con un crecimiento demográfico previsto de 5,1 millones de habitantes

hasta 2039 y la creación estimada de 3,69 millones de nuevos hogares, la demanda seguirá creciendo mientras la oferta permanece estructuralmente limitada.

En conclusión, la crisis inmobiliaria española de 2025 representa un desafío generacional que está poniendo en peligro la cohesión social del país. La imposibilidad de acceder a una vivienda digna a precios razonables está creando una sociedad donde las oportunidades vitales dependen más del patrimonio familiar heredado que del esfuerzo individual. Esta crisis es multidimensional: administrativa por la lentitud burocrática, productiva por la escasez de trabajadores y viviendas, financiera pese a las mejores condiciones de crédito, y social por el retraso en la emancipación juvenil.

El momento actual exige soluciones valientes y urgentes que aborden las causas estructurales del problema. Es necesario implementar medidas a corto plazo como la ampliación masiva del parque público de vivienda, medidas fiscales disuasorias contra la especulación y ayudas directas para jóvenes. A medio plazo, se requiere una reforma urgente de la Ley del Suelo, un plan nacional de formación en construcción y una regulación efectiva del mercado de alquiler. A largo plazo, España debe diversificar los modelos de tenencia, promover la descentralización territorial y apostar por la sostenibilidad.

Solo con un compromiso político transversal que priorice el derecho a la vivienda sobre los intereses especulativos, reformas administrativas que agilicen los procesos de construcción e inversión pública masiva que compense las deficiencias del mercado privado, podrá España recuperar un modelo inmobiliario sostenible. El objetivo debe ser claro: garantizar que el acceso a una vivienda digna no sea un privilegio de clase, sino un derecho efectivo para todos los ciudadanos españoles.

8. Bibliografía

1. Adán, M., Díaz, L., y Gimeno, R. (2023). *El premio verde en los precios de la vivienda en España* (Documento Ocasional n.º 2301). Banco de España. <https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSeriadas/DocumentosOcasionales/23/do2301-desc.pdf>
2. Agencia Tributaria. (2023). *Régimen transitorio de la deducción por inversión en vivienda habitual*. Manual práctico de Renta 2023. <https://sede.agenciatributaria.gob.es/Sede/ayuda/manuales-videos-folletos/manuales-practicos/irpf-2023/capitulo-16-deducciones-generales-cuota/deducción-inversión-vivienda-habitual/régimen-transitorio.html>
3. AS. (2025, 6 de abril). *Confirmado: la edad media de compra es 41 años*. <https://as.com/vivienda/2025/04/06/edad-media-compra-41>
4. Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid (ASPRIMA). (2024). *Informe anual del mercado inmobiliario*. <https://www.asprima.es/>
5. Banco de España. (2023). *Informe Anual 2023*. <https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/Informes/BoletinesRevistas/InformesAnuales/23/ie23.pdf>
6. Banco de España. (2024). *Informe de Estabilidad Financiera*. https://www.bde.es/bde/es/secciones/informes/Publicaciones_anuales/Informe_de_estabi/
7. Banco de España. (2025, 2 de junio). *El euríbor a un año baja hasta el 2,081% en mayo*. <https://www.bde.es/wbe/en/noticias-eventos/actualidad-banco-espana/notas-banco-espana/el-euribor-a-un-ano-baja-hasta-el-2081-en-mayo.html>
8. Banco de España. (2025, junio). *Proyecciones macroeconómicas de la economía española*. <https://www.bde.es/f/webbe/SES/Secciones/Publicaciones/Informes/BoletinesRevistas/BoletinEconomico/25/T3/Fich/IIPP-2025-06.pdf>
9. Banco de España. (s.f.-a). *Boletín Estadístico*. Recuperado el 21 de septiembre de 2025, de <https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/bolest4.html>
10. Banco de España. (s.f.-b). *Encuesta de Competencias Financieras (ECF)*. Recuperado el 21 de septiembre de 2025,

- de <https://www.bde.es/wbe/es/publicaciones/analisis-economico-investigacion/encuesta-de-competencias-financieras/encuesta-de-competencias-financieras-2021.html>
11. Banco de España. (s.f.-c). *Encuesta Financiera de las Familias (EFF)*. Recuperado el 21 de septiembre de 2025, de <https://www.bde.es/f/webbe/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSeriadas/DocumentosOcasionales/24/Files/do2413e.pdf>
12. Banco de España. (s.f.-d). *Tipos de interés de referencia del mercado hipotecario (Euríbor)*. Recuperado el 21 de septiembre de 2025, de <https://www.bde.es/webbde/es/estadis/infoest/tipos/tipos.html>
13. Bankinter. (2025). *Informe de mercado inmobiliario 2024-2025*. Bankinter Research. <https://www.bankinter.com/informe-mercado-inmobiliario>
14. Bankinter. (s.f.). *Previsión Euríbor*. Blog de Bankinter. Recuperado el 21 de septiembre de 2025, de <https://www.bankinter.com/blog/hipotecas/prevision-euribor>
15. Bolsas y Mercados Españoles (BME). (2023). *Informe del Mercado de SOCIMIs 2023*. https://www.bmerv.es/docs/SBolsas/Informes/BME_Inf_SOCIMIS_2023.pdf
16. *Burbuja inmobiliaria en España*. (s.f.). En *Wikipedia*. Recuperado el 21 de septiembre de 2025, de https://es.wikipedia.org/wiki/Burbuja_inmobiliaria_en_Espa%C3%B1a
17. Business Insider España. (2025, 5 de abril). *La edad media para comprar la primera vivienda en España se dispara hasta los 41 años*. <https://www.businessinsider.es/edad-media-compra-vivienda>
18. Cadena SER. (2024, 13 de mayo). *Los inquilinos destinan el 43% de su sueldo al alquiler y en Baleares y Madrid más de 60%*. <https://cadenaser.com/nacional/2024/05/13/los-inquilinos-destinan-el-43-de-su-sueldo-al-alquiler-y-en-baleares-y-madrid-mas-de-60-cadena-ser/>
19. Cadena SER. (2025, 23 de abril). *La Comunitat Valenciana, segunda en compraventa de vivienda en 2024 y duplica la demanda extranjera*. <https://cadenaser.com/comunitat-valenciana/2025/04/23/la-comunitat-segunda-en-compraventa-de-vivienda-en-2024-y-duplica-la-demanda-extranjera-radio-valencia/>

20. Cadena SER. (2025, 21 de mayo). *El Banco de España advierte: Málaga tiene uno de los mayores déficits de vivienda del país.* <https://cadenaser.com/andalucia/2025/05/21/el-banco-de-espana-advierte-malaga-tiene-uno-de-los-mayores-deficits-de-vivienda-del-pais-ser-malaga/>
21. Cadena SER. (2025, 1 de julio). *El precio del alquiler en España sube un 9,7%, récord histórico.* <https://cadenaser.com/andalucia/2025/07/01/malaga-quinta-ciudad-espanola-con-el-precio-mas-cara-para-alquilar-una-vivienda-ser-malaga/>
22. Cadena SER. (2025, 3 de julio). *Un joven cántabro destina un 67% del salario al alquiler y el 51% a una hipoteca.* <https://cadenaser.com/cantabria/2025/07/03/un-joven-cantabro-tiene-que-destinar-un-67-de-su-salario-al-alquiler-y-mas-de-la-mitad-a-una-hipoteca-segun-ugt-radio-santander/>
23. CaixaBank Research. (2024). *Situación y perspectivas del mercado inmobiliario español.* <https://www.caixabankresearch.com/publicaciones/mercado-inmobiliario-2024>
24. CaixaBank Research. (2025, junio). *El precio de la vivienda avanzó un 12,2% en el 1T 2025.* <https://www.caixabankresearch.com/es/publicaciones/notas-breves-actualidad-economica-y-financiera/espana/precio-vivienda-avanzo-122>
25. Capital Madrid. (2025, 10 de junio). *La hipoteca media ya es un 60% más barata que el alquiler.* <https://www.capitalmadrid.com/la-hipoteca-media-es-60-mas-barata-que-el-alquiler>
26. Casas baratas. (s.f.). En Wikipedia. Recuperado el 21 de septiembre de 2025, de https://es.wikipedia.org/wiki/Casas_baratas
27. CBRE. (2024). *Spain Real Estate Market Outlook.* <https://www.cbre.es/>
28. Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España. (2024). *Estadística Registral Inmobiliaria. Segundo trimestre 2024.* https://www.registradores.org/documents/33384/1113590/ERI_2T20_24.pdf/168c1568-d055-1f95-17f1-7c9172bb5840?t=1724830156942
29. Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles de España. (2025). *Estadística Registral Inmobiliaria. Cuarto trimestre*

2024. https://www.registradores.org/documents/33384/1113590/ERI_4T2024.pdf/c30a9dd3-b771-872f-5b1b-fb09e767425e?t=1708170046524
30. Congreso de los Diputados. (s.f.). *Proposiciones de ley en materia de vivienda*. Recuperado el 21 de septiembre de 2025, de <https://www.congreso.es/>
31. *Crisis inmobiliaria española de 2022–2025*. (s.f.). En Wikipedia. Recuperado el 21 de septiembre de 2025, de https://es.wikipedia.org/wiki/Crisis_inmobiliaria_espa%C3%B1ola_de_2022-2025
32. Diario de Santiago. (2025, mayo). *Las hipotecas vuelven a despegar: el crédito inmobiliario alcanza máximos desde 2008*. <https://www.diariodesantiago.es/economia/las-hipotecas-vuelven-a-despegar-el-credito-inmobiliario-alcanza-maximos-desde-2008/>
33. Diari de Tarragona. (2025, 22 de mayo). *Alquilar cuesta un 60% más que comprar piso*. <https://www.diaridetarragona.com/noticia/2025-05-22/alquilar-piso-60-mas-caro>
34. El Economista. (2024, 24 de febrero). *La construcción alerta de la falta de 700.000 trabajadores para acometer la llegada de los fondos europeos*. <https://www.eleconomista.es/vivienda-inmobiliario/noticias/12693513/02/24/la-construccion-alerta-de-la-falta-de-700000-trabajadores-para-acometer-la-llegada-de-los-fondos-europeos.html>
35. El Economista. (2025, junio). *El negocio hipotecario recupera su mejor cota en dos años con las bajadas de tipos*. <https://www.eleconomista.es/banca-finanzas/noticias/13395141/06/25/el-negocio-hipotecario-recupera-su-mejor-cota-en-dos-anos-con-las-bajadas-de-tipos.html>
36. El Economista. (s.f.). *Ranking de las mejores hipotecas jóvenes*. Recuperado el 21 de septiembre de 2025, de <https://www.eleconomista.es/ranking-hipotecas-jovenes>
37. El Mundo. (2025, 14 de febrero). *Tipos medios de hipotecas fijas en España*. <https://www.elmundo.es/economia/2025/02/14/hipotecas-fijas>
38. El País. (2025, 13 de febrero). *La población española supera los 49 millones de habitantes gracias al aumento de extranjeros*. <https://elpais.com/sociedad/2025-02-13/la-poblacion-espanola->

[super-a-los-49-millones-de-habitantes-gracias-al-aumento-de-extranjeros.html](#)

39. El País. (2025, 5 de abril). *Decenas de miles de personas se movilizan en 39 ciudades contra el precio de la vivienda.* <https://elpais.com/economia/2025-04-05/casi-40-ciudades-se-movilizan-por-toda-espana-contra-el-precio-de-la-vivienda.html>
40. El País. (2025, 6 de junio). *El precio de la vivienda se dispara un 12,2% en el primer trimestre, su mayor alza en 18 años.* <https://elpais.com/economia/2025-06-06/el-precio-de-la-vivienda-se-dispara-un-122-en-el-primer-trimestre-su-mayor-alza-en-18-anos.html>
41. El País. (2025, 7 de junio). *El crédito hipotecario repunta con los precios de la vivienda por las nubes.* <https://elpais.com/economia/negocios/2025-06-07/el-credito-hipotecario-repunta-con-los-precios-de-la-vivienda-por-las-nubes-hay riesgo-de-una-nueva-burbuja.html>
42. Euribor.com.es. (2025, 30 de mayo). *El euríbor termina mayo con una subida y roza el 2,1%.* <https://www.euribor.com.es/2025/05/30/el-euribor-termina-mayo-con-una-subida-y-roza-el-2-1/>
43. Euribor-Rates.eu. (s.f.). *Euribor rates by year 2025.* Recuperado el 21 de septiembre de 2025, de <https://www.euribor-rates.eu/en/euribor-rates-by-year/2025/>
44. Europa Press. (2025, 6 de junio). *El precio de la vivienda libre se dispara un 12,2% en el comienzo de 2025, a niveles del 'boom'.* Idealista. <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2025/06/06/848178-el-precio-de-la-vivienda-libre-12-2-se-dispara-en-el-comienzo-de-2025-a-niveles-del>
45. European Central Bank. (2024). *Housing market developments in the euro area.* <https://www.ecb.europa.eu/>
46. European Commission. (2024). *Housing and mortgage markets.* <https://economy-finance.ec.europa.eu/>
47. Eurostat. (s.f.-a). *Housing statistics* [Database]. Recuperado el 21 de septiembre de 2025, de <https://ec.europa.eu/eurostat/web/housing/data/database>
48. Eurostat. (s.f.-b). *Overcrowding rate by tenure status, age and poverty status* [Dataset]. Recuperado el 21 de septiembre de 2025,

de https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/ilc_lvho02/default/table?lang=en

49. Fernández, C. (2024, 23 de abril). *El Banco de España calcula que faltan 600.000 viviendas para equilibrar el mercado inmobiliario*. El País. <https://elpais.com/economia/2024-04-23/el-banco-de-espana-calcula-que-faltan-600000-viviendas-para-equilibrar-el-mercado-inmobiliario.html>
50. Fernández-Kranz, D., y Hon, M. T. (2023). A cross-section analysis of the income elasticity of housing demand in Spain. *Urban Studies*, 43(12), 2251-2272.
51. Financredì.es. (2025). *Euríbor BOE mayo de 2025 — cuotas hipotecarias*. <https://www.financredì.es/euribor/2025/mayo/>
52. Fotocasa. (2024). *Años de sueldo necesarios para comprar una vivienda en España*. Fotocasa Life. <https://www.fotocasa.es/fotocasa-life/comprar-piso/anos-sueldo-comprar-vivienda/>
53. Fotocasa. (2025, abril). *El precio de la vivienda de segunda mano sube un 4,2% en el primer trimestre en España, la subida más alta de los últimos 10 años*. Prensa Fotocasa. <https://prensa.fotocasa.es/el-precio-de-la-vivienda-de-segunda-mano-sube-un-42-en-el-primer-trimestre-en-espana-la-subida-mas-alta-de-los-ultimos-10-anos>
54. Fotocasa. (s.f.-a). *Desequilibrio en el mercado inmobiliario madrileño: un 27 % quiere cambiar de vivienda, pero solo un 6 % oferta un inmueble*. Prensa Fotocasa. Recuperado el 21 de septiembre de 2025, de <https://prensa.fotocasa.es/desequilibrio-en-el-mercado-inmobiliario-madrileño-un-27-quiere-cambiar-de-vivienda-pero-solo-un-6-oferta-un-inmueble/>
55. Fotocasa. (s.f.-b). *El precio de la vivienda de segunda mano en España sube un 1,1% en mayo y registra el incremento más elevado del año*. Blog Profesional Fotocasa. Recuperado el 21 de septiembre de 2025, de <https://blogprofesional.fotocasa.es/precio-vivienda-sube-mayo-espana-incremento-mas-elevado/>
56. Fotocasa. (s.f.-c). *Índice Inmobiliario Fotocasa*. Recuperado el 21 de septiembre de 2025, de <https://www.fotocasa.es/fotocasa-life/mercado-inmobiliario/>

57. Fundación de Estudios de Economía Aplicada (FEDEA). (s.f.). *Working Papers sobre mercado inmobiliario*. Recuperado el 21 de septiembre de 2025, de <https://www.fedea.net/>
58. Fundación de las Cajas de Ahorros (FUNCAS). (s.f.). *Cuadernos de Información Económica*. Recuperado el 21 de septiembre de 2025, de <https://www.funcas.es/>
59. García-López, M. Á., y Miguélez, E. (2024). *El mercado de la vivienda de alquiler en España: un análisis de sus desequilibrios* (Documento Ocasional n.º 2433). Banco de España. <https://www.bde.es/f/webbe/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSeriadas/DocumentosOpcionales/24/Fich/do2433.pdf>
60. García-Montalvo, J. (2023). La burbuja inmobiliaria española: causas, desarrollo y consecuencias. *Papeles de Economía Española*, 45(2), 78-95.
61. Gobierno de España. (2025). *Aval ICO para jóvenes: guía de requisitos*. La Moncloa. <https://www.lamoncloa.gob.es/serviciosdecomunicacion/notasprensa/Paginas/2025/ICO-jovenes.aspx>
62. HelpMyCash. (s.f.). *Mejores hipotecas para jóvenes*. Recuperado el 21 de septiembre de 2025, de <https://www.helpmycash.com/hipotecas-jovenes>
63. Homety. (2025, 28 de abril). *Zonas de España donde se construye y se vende más obra nueva*. <https://homety.es/zonas-de-espana-donde-se-construye-y-se-vende-mas-obra-nueva/>
64. HuffPost. (2025, mayo). *El precio de la vivienda alcanza un nuevo máximo histórico: la compra por extranjeros supera el 14%*. <https://www.huffingtonpost.es/politica/el-precio-vivienda-alcanza-nuevo-maximo-historico-compra-extranjeros-supera-14-br.html>
65. HuffPost. (2025, junio). *"Sin tocar... techo": el precio de la vivienda aún podría subir un 9% hasta 2026*. <https://www.huffingtonpost.es/economia/precio-vivienda-subir-9-por-ciento-2026.html>
66. HuffPost. (s.f.). *El 87% de los jóvenes emancipados comparte vivienda en alquiler al no poder hacer frente a los gastos mensuales*. Recuperado el 21 de septiembre de 2025, de <https://www.huffingtonpost.es/politica/el-87-jovenes-emancipados-comparte-vivienda-alquiler-frente-gastos-mensuales.html>

67. iAhorro. (s.f.). *Comparativa de esfuerzo salarial: alquiler vs. hipoteca*. Recuperado el 21 de septiembre de 2025, de <https://www.iahorro.com/comparativa-esfuerzo-salario>
68. Idealista. (2024, 27 de mayo). *La oferta de alquiler permanente cae un 27 % en Barcelona en el primer año de control de precios*. <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2024/05/27/817290-la-oferta-de-alquiler-permanente-cae-un-27-en-barcelona-en-el-primer-ano-de-control-de>
69. Idealista. (2025, 31 de marzo). *El precio de la vivienda nueva y usada aumenta un 7,5% anual en el primer trimestre de 2025*. <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2025/03/31/838876-el-precio-de-la-vivienda-nueva-y-usada-aumenta-un-7-5-anual-en-el-primer-trimestre>
70. Idealista. (2025, 2 de abril). *El precio de la vivienda usada termina el primer trimestre con un nuevo récord histórico*. <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/notas-de-prensa/2025/04/02/232824-el-precio-de-la-vivienda-usada-termina-el-primer-trimestre-con-un>
71. Idealista. (2025, 8 de mayo). *La ebullición de la vivienda lleva al empleo en la industria inmobiliaria a niveles récord*. <https://www.idealista.com/news/finanzas/laboral/2025/05/08/843557-la-ebullicion-de-la-vivienda-lleva-al-empleo-en-la-industria-inmobiliaria-a-niveles>
72. Idealista. (s.f.). *Informes de precios de la vivienda*. Sala de prensa de Idealista. Recuperado el 21 de septiembre de 2025, de <https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/>
73. Infobae. (2025, 16 de enero). *Solo el 15% de los jóvenes puede emanciparse, la cifra más baja desde 2006*. <https://www.infobae.com/espana/2025/01/16/solo-el-15-de-los-jovenes-puede-independizarse-en-espana-la-cifra-mas-baja-desde-2006-la-subida-del-alquiler-es-un-factor-decisivo/>
74. InfoJobs. (2024). *Los españoles destinaron el 47 % de su salario al pago del alquiler en 2024, cuatro puntos más que el año anterior*. <https://nosotros.infojobs.net/los-espanoles-destinaron-el-47-de-su-salario-al-pago-del-alquiler-en-2024-cuatro-puntos-mas-que-el-ano-anterior/>

75. Instituto Nacional de Estadística (INE). (2024). *Censo de Población y Viviendas 2021*. <https://www.ine.es/censos2021/>
76. Instituto Nacional de Estadística (INE). (2024). *Encuesta Continua de Población (ECP) 2024* — nota de prensa. https://www.ine.es/prensa/ecp_2024_p.pdf
77. Instituto Nacional de Estadística (INE). (2025, 6 de junio). *Índice de Precios de Vivienda (Base 2015). Primer trimestre de 2025*. <https://www.ine.es/dyngs/Prensa/IPV1T25.htm>
78. Instituto Nacional de Estadística (INE). (2025, junio). *Estadística de transmisiones de derechos de la propiedad (ETDP) — junio 2025*. <https://www.ine.es/dyngs/Prensa/ETDP0625.htm>
79. Instituto Nacional de Estadística (INE). (s.f.-a). *Encuesta de Condiciones de Vida (ECV)*. Recuperado el 21 de septiembre de 2025, de https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&c_id=1254736176807
80. Instituto Nacional de Estadística (INE). (s.f.-b). *Encuesta Continua de Hogares (ECH)*. Recuperado el 21 de septiembre de 2025, de https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&c_id=1254736176952
81. Instituto Nacional de Estadística (INE). (s.f.-c). *Estadística de Hipotecas*. Recuperado el 21 de septiembre de 2025, de https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_P&c_id=1254736146818
82. Instituto Nacional de Estadística (INE). (s.f.-d). *Índice de Precios de Vivienda (IPV)*. Recuperado el 21 de septiembre de 2025, de https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&c_id=1254736152838
83. Intereconomía. (2025, 7 de julio). *La subida del precio de la vivienda en España dobla la de la media europea*. <https://intereconomia.com/noticia/finanzas/la-subida-del-precio-de-la-vivienda-en-espana-dobla-la-de-la-media-europea-20250707-0931/>
84. Jefatura del Estado. (2023). Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda. *Boletín Oficial del Estado*, 124. <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2023-12203>
85. JLL. (2024). *Residential Market Overview Spain*. <https://www.jll.es/>

86. La Razón. (2024, octubre). *La inversión extranjera en vivienda aumenta y ya representa un 15% del total de compraventas en España.* https://www.larazon.es/economia/inversion-extranjera-vivienda-aumenta-representa-15-total-compraventas-espana_202501016775668ebc785b00016f126d.html
87. La Razón. (2025, 15 de enero). *El precio medio de la vivienda rebasa los 1.084 € en enero.* <https://www.larazon.es/economia/2025/01/15/precio-medio-vivienda-1084>
88. López, M., y Rodríguez, A. (2024). Análisis hedónico del mercado inmobiliario español post-COVID. *Revista de Economía Aplicada*, 32(94), 45-68.
89. 20 Minutos. (2025, 3 de marzo). *Solo el 31,8% de menores de 35 años es propietario.* <https://www.20minutos.es/noticia/2025/propiedad-menores-35>
90. Ministerio de Hacienda y Función Pública. (2024). *Estadísticas sobre transmisiones de derechos reales.* <https://www.hacienda.gob.es/>
91. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. (2022). *Plan Estatal de Vivienda 2022–2025.* <https://www.mitma.gob.es/vivienda/plan-vivienda-2022-2025>
92. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. (s.f.-a). *Estadísticas de valor tasado de la vivienda.* Recuperado el 21 de septiembre de 2025, de <https://apps.transportes.gob.es/evha/>
93. Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. (s.f.-b). *Observatorio de Vivienda y Suelo.* Recuperado el 21 de septiembre de 2025, de <https://www.mitma.gob.es/vivienda/observatorio-de-vivienda-y-suelo>
94. OECD. (2024). *Housing prices indicators.* OECD Economic Outlook Database. <https://www.oecd.org/economy/outlook/>
95. Provivienda. (2025). *Ánalisis del Plan Estatal de Acceso a la Vivienda.* <https://www.provivienda.org/plan-estado-acceso-vivienda>
96. XV Legislatura de España. (s.f.). En *Wikipedia.* Recuperado el 21 de septiembre de 2025, de <https://es.wikipedia.org>
97. Rankia. (s.f.). *Top hipotecas jóvenes.* Recuperado el 21 de septiembre de 2025, de <https://www.rankia.com/hipotecas/top-hipotecas-jovenes>
98. Real Instituto Elcano. (s.f.). *Estudios sobre demografía y territorio.* Recuperado el 21 de septiembre de 2025, de <https://www.realinstitutoelcano.org/>

99. RTVE. (s.f.-a). *Datos de emancipación por CCAA*. Recuperado el 21 de septiembre de 2025, de <https://www.rtve.es/ccaa/emancipacion-datos>
100. RTVE. (s.f.-b). *Jóvenes y emancipación en España*. Recuperado el 21 de septiembre de 2025, de <https://www.rtve.es/noticias/2025/emancipacion-jovenes>
101. RTVE.es. (2025, 20 de febrero). *La compraventa de vivienda modera su caída al 2,1% en 2024 y los precios suben un 3,5%, según los notarios*. <https://www.rtve.es/noticias/20250220/compraventa-vivienda-2024/16458409.shtml>
102. Stratus International. (2025, abril). *La inversión extranjera impulsa el mercado inmobiliario español a nuevas alturas*. Idealista. <https://stratusinternational.com/es/noticias/236/la-inversion-extranjera-impulsa-el-mercado-inmobiliario-espanol-a-nuevas-alturas/>
103. Teruel Gutiérrez, R. (2021). *Aplicaciones de big data geoespacial de nuevos modelos de mercado: Análisis en el sector de alojamientos turísticos* [Tesis doctoral, Universidad Politécnica de Cartagena]. Repositorio Digital UPCT. <https://repositorio.upct.es/bitstreams/0b5c3f22-f9e7-455a-b63a-6c054e719cef/download>
104. Tinsa. (2024). *IMIE Mercados Locales*. <https://www.tinsa.es/blog/imie-mercados-locales/>
105. Vía Célere. (2025). *Informe de rentabilidad por ciudades*. <https://www.viacelere.com/informe-rentabilidad-ciudades>
106. Vonca, M. (2025, 2 de julio). *El precio de la vivienda sube en España más del doble que en la zona euro*. El País. <https://elpais.com/economia/2025-07-05/el-precio-de-la-vivienda-sube-en-espana-mas-del-doble-que-en-la-zona-euro.html>
107. WalterHaus. (2025). *Comparativa coste alquiler vs. hipoteca*. WalterHaus Estudios. <https://www.walterhaus.com/comparativa-alquiler-hipoteca>