



**TRABAJO FIN DE GRADO**  
**GRADO EN ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN DE EMPRESAS**  
**CURSO ACADÉMICO 2024 - 2025**  
**CONVOCATORIA SEPTIEMBRE 2024**

**TÍTULO: ESTUDIO DE LA EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA Y  
LOS FACTORES QUE AFECTAN AL MERCADO INMOVILIARIO EN LAS  
DIFERENTES COMUNIDADES AUTÓNOMAS.**

AUTOR(A): Valencia Muñoz, James Daniel

En Móstoles, a 9 de septiembre de 2024

## ÍNDICE

<b>1. INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>5</b>
<b>2. LA VIVIENDA DESDE EL PUNTO DE VISTA JURÍDICO.....</b>	<b>7</b>
<b>3. FACTORES QUE INFLUYEN EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA.....</b>	<b>11</b>
<b>3.1. LA OFERTA Y LA DEMANDA DE LA VIVIENDA.....</b>	<b>11</b>
3.1.1. ANÁLISIS DE LA OFERTA. ....	11
3.1.2. ANÁLISIS DE LA DEMANDA. ....	14
<b>3.2. FACTORES DEMOGÁFICOS. ....</b>	<b>18</b>
3.2.1. ENVEJECIMIENTO DE LA POBLACIÓN. ....	18
3.2.2. AUMENTO DE LA INMIGRACIÓN.....	20
<b>3.3. FACTORES ECONÓMICOS.....</b>	<b>23</b>
3.2.1. EVOLUCIÓN DE LA RENTA PER CÁPITA DE LOS ESPAÑOLES EN LA ÚLTIMA DÉCADA 23	
3.2.2. ESTUDIO DE LA TASA DE AHORRO DE LOS ESPAÑOLES EN LOS ÚLTIMOS AÑOS 27	
3.2.3. EVOLUCIÓN DEL SALARIO MEDIO ESPAÑOL. ANALISIS NACIONAL Y POR COMUNIDADES.....	28
<b>4. EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA EN LA ÚLTIMA DÉCADA. ....</b>	<b>31</b>
<b>4.1. EL ÍNDICE DE PRECIOS DE VIVIENDA COMO INSTRUMENTO PARA CONOCER LA EVOLUCIÓN DE LA ULTIMA DÉCADA DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA.....</b>	<b>31</b>
4.1.1. EL ÍNDICE DE PRECIOS DE VIVIENDA: ÁMBITO NACIONAL.....	31
4.1.2. EL ÍNDICE DE PRECIOS DE VIVIENDA: ÁMBITO AUTONÓMICO. ....	33
<b>5. CONCLUSIONES.....</b>	<b>38</b>
<b>VI. FUENTES .....</b>	<b>41</b>
<b>6.1 Bibliografía. ....</b>	<b>41</b>
<b>6.2 Referencias Web.....</b>	<b>41</b>

## ÍNDICE DE GRÁFICOS.

GRÁFICO 1. ESQUEMA DE UN MERCADO INMOBILIARIO Y SUS COMPONENTES DE OFERTA. ....	12
GRÁFICO 2. STOCK ACUMULADO DE VIVIENDAS NUEVAS SIN VENDER. ....	13
GRÁFICO 3. NUMERO DE COMPRAVENTAS EN ESPAÑA DESDE EL PRIMER TRIMESTRE DE 2019 HASTA EL PRIMER TRIMESTRE DE 2023. ....	16
GRÁFICO 4. LA ESCASEZ RELATIVA DE VIVIENDA. DESEQUILIBRIOS DE LA OFERTA Y DEMANDA DEL MERCADO INMOBILIARIO. ....	17
GRÁFICO 5. LA ESCASEZ RELATIVA DE VIVIENDA. DESEQUILIBRIOS DE LA OFERTA Y DEMANDA DEL MERCADO INMOBILIARIO EN CATALUÑA Y LA COMUNIDAD DE MADRID. ....	18
GRÁFICO 6. PROYECCIÓN DE LA ESPERANZA DE VIDA POR SEXOS DESDE EL NACIMIENTO. DESDE 1991 HASTA 2022. ....	18
GRÁFICO 7. PROYECCIÓN ESPERANZA DE VIDA POR SEXOS DESDE EL NACIMIENTO. DESDE 2022 HASTA 2071. ....	19
GRÁFICO 8. TASA BRUTA DE MORTALIDAD EN ESPAÑA. DESDE 1975 HASTA 2021. ....	19
GRÁFICO 9. TASA DE NATALIDAD EN ESPAÑA. DESDE 2022 HASTA 2022. ....	20
GRÁFICO 10. EVOLUCIÓN DEL SALDO MIGRATORIO EXTERIOR DESDE 2013 A 2022. ....	21
GRÁFICO 11. FLUJO DE INMIGRACIÓN PROCEDENTE DEL EXTRANJERO POR SEMESTRE. DESDE 2008 HASTA 2022. ....	22
GRÁFICO 12. RENTA MEDIA POR PERSONA Y POR SEXO. DESDE 2008 HASTA 2023. ....	24
GRÁFICO 13. RENTA MEDIA POR TRAMOS DE EDAD. DESDE 2008 HASTA 2023. ....	24
GRÁFICO 14. VARIACIÓN DE LA RENTA MEDIA. DESDE 2008 HASTA 2012. ....	26
GRÁFICO 15. ATLAS DE DISTRIBUCIÓN DE RENTA DE LOS HOGARES 2021. ....	26
GRÁFICO 16. EVOLUCIÓN DE LA TASA DE AHORRO DE LOS HOGARES. DESDE 2012 A 2022. ....	27
GRÁFICO 17. EVOLUCIÓN DEL SMI EN ESPAÑA. DESDE 1990 HASTA LA ACTUALIDAD. ....	28
GRÁFICO 18. TASA DE VARIACIÓN DEL SMI. DESDE 1983 A 2019. ....	29
GRÁFICO 19. EVOLUCIÓN DEL SALARIO MEDIO EN ESPAÑA. DESDE 2008 HASTA 2021. ....	29
GRÁFICO 20. COMPARATIVA ENTRE EL SMI Y EL SALARIO MEDIO EN ESPAÑA. DESDE 2008 HASTA 2021. ....	30
GRÁFICO 21. SALARIO MEDIO POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS EN 2021. ....	30
GRÁFICO 22. ÍNDICE DE PRECIO DE LA VIVIENDA GENERAL EN ESPAÑA. DESDE 2015 A 2024 (BASE 2015). ....	32
GRÁFICO 23. ÍNDICE DE PRECIO DE LA VIVIENDA NUEVA EN ESPAÑA. DESDE 2015 A 2024 (BASE 2015). ....	32
GRÁFICO 24. ÍNDICE DE PRECIO DE LA VIVIENDA DE SEGUNDA MANO EN ESPAÑA. DESDE 2015 A 2024 (BASE 2015). ....	33
GRÁFICO 25. ÍNDICE DE PRECIO DE LA VIVIENDA GENERAL POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS. DESDE 2015 A 2024 (BASE 2015). ....	34
GRÁFICO 26. COMPARATIVA DEL IPV ENTRE LA COMUNIDAD DE MADRID Y LA MEDIA NACIONAL. DESDE 2015 A 2024 (BASE 2015). ....	35
GRÁFICO 27. COMPARATIVA DEL IPV ENTRE CATALUÑA Y LA MEDIA NACIONAL. DESDE 2015 A 2024 (BASE 2015). ....	35
GRÁFICO 28. ÍNDICE DE PRECIO DE LA VIVIENDA NUEVA POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS. DESDE 2015 A 2024 (BASE 2015). ....	36
GRÁFICO 29. ÍNDICE DE PRECIO DE LA VIVIENDA DE SEGUNDA MANO POR COMUNIDADES AUTÓNOMAS. DESDE 2015 A 2024 (BASE 2015). ....	37
GRÁFICO 30. EVOLUCIÓN DEL PRECIO POR METRO CUADRADO EN LOS ÚLTIMOS DIEZ AÑOS. DESDE 2015 A 2024. ....	38
GRÁFICO 31. COMPRAVENTA DE VIVIENDAS EN ESPAÑA. DESDE 2007 HASTA 2024. ....	40

## **ÍNDICE DE TABLAS.**

TABLA 1. SALDO MIGRATORIO DE LAS CCAA Y LAS CIUDADES AUTÓNOMAS EN 2022. ....	21
TABLA 2. PRINCIPALES CIUDADES SEGÚN TIPO DE SALDO MIGRATORIO EN 2022.....	22
TABLA 3. RENTA NETA MEDIA POR PERSONA. DESDE 2008 HASTA 2023. ....	25

## 1. INTRODUCCIÓN.

El mercado inmobiliario español se ha visto envuelto en una pendiente permanentemente creciente. En la última década el precio de la vivienda se ha visto influenciado por diferentes factores sociales y económicos. Numerosos artículos de prensa recogen la complejidad de emanciparse y poder adquirir una vivienda. Portales inmobiliarios como “idealista” señalan que los precios de la vivienda continúan subiendo, impulsados por el incremento de los costes de construcción, el acceso a la vivienda se ha vuelto más complicado, especialmente para los más jóvenes y familias con ingresos medios o bajos<sup>1</sup>. Además, la delicada situación económica, marcada por la inflación y el incremento de los tipos de interés, ha generado cierta cautela en los compradores<sup>2</sup>, los cuales pueden tener más inconvenientes para acceder a un crédito hipotecario o para ser lo suficientemente solventes para poder asumir el pago.

En términos generales, el objetivo del presente trabajo de fin de grado es realizar una radiografía aproximada de la situación y evolución del mercado de la vivienda en España, a partir de la observación de una serie de datos estadísticos procedentes del INE u otros organismos y fuentes de información, que reflejen las variaciones que han experimentado algunos de los factores relacionados con la oferta y demanda de vivienda o los aspectos económicos y sociodemográficos que pueden tener algún tipo de impacto sobre este mercado.

La investigación se estructurará en dos bloques principales, en primer lugar, se analizará el fondo de la cuestión desde un punto de vista teórico, un estudio normativo, examinando la legislación aplicable, los reglamentos y otras disposiciones legales relevantes. Este análisis permitirá comprender el marco jurídico en el que se enmarca el tema de estudio, identificar las normas y principios legales pertinentes y evaluar su relevancia para resolver las cuestiones planteadas. En segundo lugar, se realizará un estudio estadístico de la evolución de los factores que influyen en el mercado de la vivienda y del propio precio de las viviendas en las diferentes comunidades autónomas. Las variables o indicadores que se analizarán se observarán desde un punto de vista descriptivo y comparativo a lo largo del tiempo, ilustrando mediante gráficos o tablas los cambios que han venido experimentando en las últimas décadas.

En conjunto, este enfoque nos permitirá abordar de manera rigurosa y completa las cuestiones planteadas en la investigación, proporcionando una base sólida para el análisis y la formulación de conclusiones fundamentadas.

En términos un poco más específicos, mediante el desarrollo del presente trabajo se pretende dar respuesta a algunas de las importantes cuestiones que se han planteado por diferentes sectores de la población, las cuales son:

- I. *¿El precio es razonable en función del salario medio español?, ¿Ha aumentado el salario proporcionalmente con el precio de la vivienda?*
- II. *¿Existe una nueva burbuja inmobiliaria?*

---

<sup>1</sup> Previsiones del mercado inmobiliario para 2023 y 2024. (2023, 9 noviembre). Idealista/News. <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2023/11/09/809102-previsiones-del-mercado-inmobiliario-para-2023-y-2024>

<sup>2</sup> Rodríguez, M. (2024, 2 abril). Evolución del mercado inmobiliario en España. Tendencias 2024. PlanRadar. <https://www.planradar.com/es/mercado-inmobiliario/>

- III. ¿Cuánto ha aumentado el precio de la vivienda en las principales Comunidades Autónomas en comparación con Comunidades Autónomas con poblaciones menores?*
- IV. ¿Cuál es el principal problema del mercado inmobiliario español?*
- V. ¿Han disminuido las compraventas de vivienda*

## 2. LA VIVIENDA DESDE EL PUNTO DE VISTA JURÍDICO.

Antes de realizar el análisis del precio de la vivienda, cabe hablar del marco normativo que rodea el derecho a la vivienda en España. Para empezar, tal derecho está configurado de acuerdo con lo establecido en la Constitución Española, en su artículo 47<sup>3</sup>. Es de esta manera que este último establece un derecho fundamental al disfrute de una vivienda digna por parte de todos los ciudadanos españoles. También establece que las autoridades públicas promoverán las condiciones apropiadas y tomarán medidas para asegurar que este derecho, como el anterior, sea satisfecho para todos los ciudadanos<sup>4</sup> mediante la provisión de viviendas adecuadas. El artículo 47 también estipula la responsabilidad del Estado en términos de regular el uso del suelo. La regulación sería necesaria para prevenir la especulación inmobiliaria que, a su vez, crearía precios artificiales y no asequibles para una gran parte de la población. Al prohibir la especulación, el objetivo sería permitir que el acceso a la vivienda sea equitativo, de modo que todos los ciudadanos, independientemente de su estatus socioeconómico, puedan disfrutar por igual de este derecho fundamental. El marco legal en la Constitución Española no solo crea las bases para la garantía y promoción del derecho a una vivienda adecuada, sino que incluso lo coloca entre el conjunto de condiciones que son absolutamente vitales para el bienestar y la dignidad de cada ser humano en la sociedad española. Asimismo, el artículo 47 se encuentra en el Capítulo III del Título I, lo que significa que se posiciona como derecho fundamental<sup>5</sup>. Este derecho se encuentra intrínsecamente ligado al principio del Estado social, tal como se establece en el artículo 1.1 de la Constitución Española, que establece que España se constituye en un Estado social y democrático de derecho. También se podría relacionar con el derecho fundamental a la dignidad humana, recogido en el artículo 10 de la carta magna.

El derecho a la vivienda también puede ser relacionado con otros derechos fundamentales, como los derechos a la integridad física y moral (artículo 15 de la CE), a la intimidad (artículo 18 de la CE) o a la libertad de residencia (artículo 19 de la CE). En el caso de observarse fenómenos como la segregación y la discriminación espacial, se evidencian relaciones entre el derecho a la vivienda, el principio de igualdad formal (artículo 14 de la CE) y material (artículo 9.2 de la CE), así como los derechos a la salud (artículo 45 de la CE) y a la educación (artículo 27 de la CE). Estas conexiones demuestran la complejidad y la interrelación de los derechos fundamentales en el marco constitucional español, subrayando la importancia del derecho a la vivienda como un pilar fundamental para el desarrollo humano y la igualdad en la sociedad española.

El reconocimiento del derecho a la vivienda como un derecho constitucional es fundamental debido a su consideración como una necesidad básica indispensable para vivir con dignidad y seguridad. Este derecho permite a las personas desarrollar libremente su personalidad y participar activamente en los asuntos públicos<sup>6</sup>. Cuando este derecho se ve vulnerado, se cuestiona la integridad física y mental de las personas, su vida privada y familiar, así como su libertad de residencia. La falta de una vivienda adecuada no solo afecta negativamente la salud y el medio ambiente a nivel individual y colectivo, sino que también

---

<sup>3</sup> El derecho a la vivienda como derecho social: implicaciones constitucionales. (s. f.). vLex. <https://vlex.es/vid/vivienda-implicaciones-constitucionales-61195538>

<sup>4</sup> Pisarello, Gerardo. (2013). El derecho a la vivienda: constitucionalización y resistencias garantistas. *España Jurídica J Law*. 14. 135-158.

<sup>5</sup> El derecho a la vivienda como derecho social: implicaciones constitucionales. (s. f.). vLex. <https://vlex.es/vid/vivienda-implicaciones-constitucionales-61195538>

<sup>6</sup> *Ibidem*.

socava otros derechos esenciales como el derecho al trabajo, a la educación y a la participación ciudadana en la sociedad. La relación entre el derecho a la vivienda y otros derechos es profunda y compleja. Una vivienda digna es crucial para garantizar la estabilidad y el bienestar de los individuos y las familias. Sin una vivienda adecuada, las personas se enfrentan a condiciones de vida precarias que pueden afectar su salud física y mental. Además, la inseguridad habitacional puede limitar las oportunidades de empleo y la capacidad de los niños para acceder a una educación de calidad, perpetuando ciclos de pobreza y exclusión social. La garantía del derecho a la vivienda está cada vez más vinculada a la garantía de un derecho más amplio a un entorno urbano inclusivo, sostenible y gestionado democráticamente, conocido como el derecho a la ciudad<sup>7</sup>. Este concepto aboga por ciudades que sean accesibles para todos, donde los habitantes puedan participar activamente en la toma de decisiones que afectan sus vidas y su entorno. Un entorno urbano inclusivo no solo proporciona viviendas adecuadas, sino que también promueve la equidad, la sostenibilidad y la participación ciudadana. El derecho a la ciudad implica la creación de políticas urbanas que aborden de manera integral los desafíos de la vivienda, el medio ambiente y la participación comunitaria. Esto incluye la planificación urbana que considera las necesidades de todos los ciudadanos, la implementación de medidas para proteger el medio ambiente y la promoción de espacios públicos que fomenten la interacción social y la cohesión comunitaria. La participación ciudadana es esencial para asegurar que las políticas urbanas reflejen las necesidades y aspiraciones de la comunidad, y para garantizar que las decisiones se tomen de manera transparente y democrática.

Además de la Constitución, hay más reglas y leyes adicionales que determinan y protegen este derecho. Entre las más destacadas se encuentran las disposiciones autonómicas sobre vivienda, que constituyen y concretan los preceptos de la constitución de forma autonómica, en virtud de las particularidades y necesidades de cada comunidad autónoma. La primera Comunidad Autónoma en regular el derecho a una vivienda fue Canarias, con la Ley 2/2003, de 30 de enero, de Vivienda. Esta ley se modificó recientemente mediante la Ley 2/2014, de 20 de junio, para garantizar el carácter social de la vivienda y alejarla de intereses especulativos. Entre las medidas más destacadas, se planteó la expropiación temporal de inmuebles de entidades bancarias para evitar el desahucio de familias en riesgo de exclusión social. Esta medida busca asegurar que las viviendas vacías de los bancos se utilicen para proporcionar un hogar a quienes más lo necesitan, protegiendo así a las familias vulnerables y asegurando su derecho a una vivienda digna. En segundo lugar, Cataluña aprobó la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, que fue modificada por la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética. La normativa catalana responde a una preocupación creciente entre la ciudadanía sobre la disponibilidad y asequibilidad de la vivienda. El fracaso de las políticas tradicionales llevó a la implementación de nuevas medidas, incluyendo la protección de los consumidores y usuarios de viviendas (Título IV), la mediación social en el alquiler (artículo 69) y la creación de un parque mínimo del 15% de viviendas destinadas a políticas sociales en veinte años (artículo 73). Con la reforma de 2015, Cataluña introdujo la cesión obligatoria de viviendas vacías propiedad de personas jurídicas al Fondo de viviendas en alquiler para políticas sociales por un período de tres años (artículo 7 de la Ley de 2015). También se reconoce la posibilidad de que la Generalitat, en coordinación con las administraciones locales, impulse políticas de fomento para incorporar al mercado las viviendas vacías, preferentemente

---

<sup>7</sup> El derecho a la vivienda como derecho social: implicaciones constitucionales. (s. f.). vLex. <https://vlex.es/vid/vivienda-implicaciones-constitucionales-61195538>



en régimen de alquiler (artículo 42). Estas medidas buscan aumentar la disponibilidad de viviendas asequibles y mitigar el impacto de la crisis habitacional en Cataluña. Andalucía fue la tercera Comunidad Autónoma en adoptar una ley específica para regular el derecho a la vivienda, con la Ley 1/2010, de 8 de marzo. Esta ley desarrolla el artículo 25 de su Estatuto de Autonomía, que reconoce la obligación de los poderes públicos de favorecer el acceso en condiciones de igualdad a una vivienda digna y adecuada, estableciendo las medidas necesarias a tal fin. El artículo 2 de la Ley establece que el derecho a una vivienda digna implica la satisfacción de las necesidades habitacionales de los titulares y de quienes convivan con ellos, permitiendo una vida independiente y autónoma y favoreciendo el ejercicio de los derechos fundamentales. De especial interés en la legislación andaluza son los Títulos V y VI, que abordan las garantías del derecho a la vivienda y los instrumentos administrativos para evitar la existencia de viviendas deshabitadas, respectivamente. Estas secciones incluyen medidas para garantizar que las viviendas no permanezcan vacías y se utilicen de manera efectiva para satisfacer la demanda habitacional. La ley también prevé mecanismos para sancionar a quienes mantengan propiedades desocupadas de forma permanente, incentivando así su uso para fines habitacionales<sup>8</sup>.

Por otra parte, encontramos también recogido este derecho en diferentes declaraciones internacionales de los derechos humanos como en el artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos (DUDH) de 1948 y en el artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC), como parte integral del derecho a un nivel de vida adecuado.<sup>9</sup> De acuerdo con las directrices establecidas por el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (Comité DESC), el cual supervisa el cumplimiento del PIDESC, una vivienda "adecuada" debe contemplar varios aspectos esenciales. Entre estos se incluyen un régimen seguro de tenencia, acceso a servicios básicos, materiales de construcción adecuados, instalaciones e infraestructuras suficientes, así como gastos habitacionales asequibles. Además, se exige que la vivienda cumpla con estándares de habitabilidad y accesibilidad física, esté ubicada de manera razonable y sea culturalmente apropiada para sus ocupantes (Observación General n.º 4). El Comité también ha subrayado que el derecho a la vivienda, al igual que otros derechos sociales, impone obligaciones tanto positivas como negativas a los poderes públicos. Estas obligaciones incluyen acciones de provisión, como la construcción de viviendas públicas o ayudas al alquiler, así como medidas de abstención, como la prohibición de desalojos arbitrarios, y de protección contra abusos por parte de terceros, como la regulación de propietarios, agencias inmobiliarias o entidades financieras. Muchas de estas obligaciones son de carácter inmediato y pueden ser exigidas directamente, como la prohibición de discriminación en programas de vivienda. Sin embargo, otras están sujetas al principio de progresividad establecido en el artículo 2.1 del PIDESC, lo que implica que los Estados están obligados a avanzar hacia la plena realización del derecho a la vivienda según sus recursos disponibles. No obstante, este principio no justifica la postergación indefinida de medidas ni concede un margen absoluto de discrecionalidad a los poderes públicos. Por el contrario, estos deben demostrar, en caso de ser requeridos, que están realizando los máximos esfuerzos, utilizando todos los recursos disponibles, para satisfacer al menos el contenido mínimo del

---

<sup>8</sup> Garijo, M. R. (2016). Derecho a una vivienda e impuestos autonómicos sobre viviendas vacías en España. Una perspectiva constitucional. *Crónica tributaria*, 161, 185-207.

<sup>9</sup> El derecho a la vivienda como derecho social: implicaciones constitucionales. (s. f.). vLex. <https://vlex.es/vid/vivienda-implicaciones-constitucionales-61195538>

derecho a la vivienda, priorizando los casos más urgentes y los colectivos en situación de mayor vulnerabilidad.

Por todo ello, el derecho a la vivienda debe entenderse en un sentido amplio, ya que abarca diversos aspectos como la prevención de situaciones de sinhogarismo y desalojos forzados, la lucha contra la discriminación en el acceso a una vivienda, la protección de los grupos más vulnerables y el acceso a servicios adecuados. Al analizar las políticas públicas de vivienda de los últimos años, se observa que durante décadas el gasto público se centraba principalmente en financiar la construcción de viviendas con un régimen de protección. Sin embargo, en los últimos años, se ha producido un cambio significativo en el enfoque de estas políticas. Este cambio de enfoque ha llevado a priorizar el alquiler, facilitando el acceso a la vivienda a colectivos específicos como los menores de 35 años, promoviendo la rehabilitación de viviendas y desarrollando parques públicos de vivienda. La promoción del alquiler sobre la propiedad ha permitido una mayor flexibilidad y movilidad para los jóvenes, quienes a menudo se enfrentan a barreras económicas y laborales que dificultan la adquisición de una vivienda propia. Asimismo, la rehabilitación de viviendas existentes ha cobrado importancia, mejorando la calidad y sostenibilidad de los entornos urbanos. La protección de los grupos más vulnerables ha sido un aspecto central en este cambio de paradigma. Políticas específicas se han diseñado para garantizar que personas en situación de riesgo, como familias con bajos ingresos, personas mayores, y aquellos con discapacidades, puedan acceder a una vivienda adecuada. Estas políticas incluyen subsidios al alquiler, programas de vivienda social y la implementación de medidas contra la discriminación en el acceso a la vivienda. El acceso a servicios adecuados es otro componente crucial del derecho a la vivienda. No se trata solo de proporcionar un techo, sino también de asegurar que las viviendas estén equipadas con servicios básicos como agua potable, saneamiento, electricidad y acceso a transporte público. Estos servicios son fundamentales para garantizar una vida digna y facilitar la integración social y económica de las personas<sup>10</sup>.

---

<sup>10</sup> Guillén Navarro, N. A. (2019). La nueva política de vivienda en España y su incidencia en el Plan 2018-2021 (No. ART-2019-122836).

### 3. FACTORES QUE INFLUYEN EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA.

El mercado de la vivienda es uno de los más condicionados que existe, dado que el mismo tiene en cuenta muchos factores, no solo económicos, sino también sociales. Hay que entender que la vivienda es un bien de primerísima necesidad y que la población trata de alcanzar la compra de al menos una vivienda. En este apartado trataremos de entender, a grandes rasgos, cómo funciona la oferta y la demanda del mercado y observaremos algunos determinantes fundamentales de la demanda que tienen que ver con aspectos económicos y sociodemográficos de la población.

#### 3.1.LA OFERTA Y LA DEMANDA DE LA VIVIENDA

En este subapartado nos centraremos en el funcionamiento de la oferta y la demanda y en si es posible encontrar una situación de equilibrio entre ambas.

##### 3.1.1. ANÁLISIS DE LA OFERTA.

Según la Profesora Taltavull, la oferta en el mercado de la vivienda podría definirse como la cantidad de unidades disponibles para su compra en un determinado momento, lo cual se denominaría “*stock* de viviendas”. Dentro de este *stock* podríamos encontrar viviendas de nueva construcción como viviendas de segunda mano disponibles para adquirir <sup>11</sup>.

Siguiendo el enfoque conceptual propuesto por Taltavull, la determinación del stock de unidades de vivienda existentes en un período específico emerge como un elemento crucial en el análisis del mercado inmobiliario. Este stock, concebido como una variable de fondo, representa el conjunto total de unidades disponibles que serán objeto de demanda por parte del mercado.

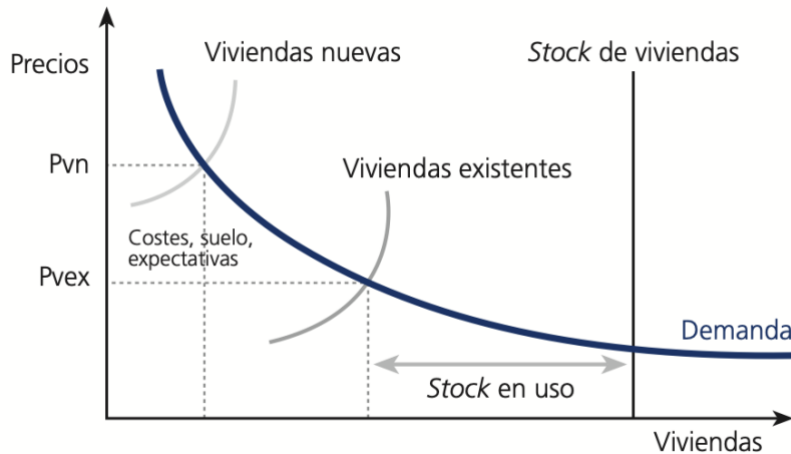
Para precisar, el cálculo del stock de viviendas en un momento dado se fundamenta en la suma de las unidades habitacionales completadas en el período previo, adicionadas a las nuevas unidades finalizadas durante el periodo en consideración, ajustadas por las depreciaciones. Esta perspectiva se nutre de un entendimiento esencial: en el corto plazo, la curva de oferta exhibe una rigidez considerable, principalmente derivada de la proporción relativamente baja de viviendas iniciadas y demoliciones en comparación con otros factores que intervienen en el proceso de oferta y demanda. Esta rigidez viene dada a causa de que en el sector de la construcción los tiempos de construcción mínimos pueden ser de entre uno y dos años y en consecuencia este no puede responder a rápidamente a la demande existente en el momento. Además, es un bien de un alto valor, tanto económico como social. En primer lugar, la construcción y promoción de una o varias viviendas requiere una inversión de varios miles o incluso millones de euros, dinero invertido no solo en el coste de materiales y mano de obra sino en la adquisición del suelo sobre el que se construirá la vivienda o las viviendas. En segundo lugar, y en relación con lo mencionado en el punto anterior, la adquisición del suelo no es una tarea fácil de solventar, no solo por el coste del mismo, sino también por la disponibilidad, ubicación y características del mismo, teniendo que tener en cuenta que único suelo posible para la construcción de viviendas, es el clasificado como urbanizable. Todos estos

---

<sup>11</sup> Gallego Martínez, E. (2022). Análisis de los factores que inciden en el precio de la vivienda en España en el periodo 2011-2021. Evolución del precio.

factores ralentizan el proceso de construcción de una vivienda y hacen la curva de la oferta más rígida.<sup>12</sup>

Gráfico 1. Esquema de un mercado inmobiliario y sus componentes de oferta.



Fuente: Papeles De Economía Española, N.º 109, 2006. ISSN: 0210-9107. “La Vivienda: Precios, Mercados Y Financiación”. Autora: P. Taltavull De La Paz.

En la actualidad, según los últimos datos que ha publicado el Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, en diciembre de 2023, existirían 447.691 viviendas de nueva construcción sin vender.<sup>13</sup> Este estudio estadístico utiliza la siguiente metodología: Por una parte, para estimar el número de construcciones del año 2023, se han tenido en cuenta los certificados de final de obra emitidos por los diferentes Colegios de Arquitectos Técnicos, publicados por el ministerio que realiza el estudio. Por otro lado, para estimar el número de ventas de viviendas de viviendas nuevas en 2023, se han considerado los datos recogidos en el estudio estadístico de compraventas inmobiliarias realizado por el mismo ministerio.

Para su cálculo, se utilizó la siguiente fórmula:

$$Stock_t = Stock_{t-1} + VT_{t,t-1} - VTNSC_{t,t-1} - VNV_{t,t-1}$$

Siendo:

Stock t-1 = Stock de viviendas nuevas sin vender en t-1.

VT t, t-1 = Número de viviendas terminadas entre t, t-1 (Certificados de fin de obra).

<sup>12</sup> P. Taltavull De La Paz, (2006). Papeles De Economía Española, N.º 109. ISSN: 0210-9107. “La Vivienda: Precios, Mercados Y Financiación”.

[https://www.funcas.es/wp-content/uploads/Migracion/Articulos/FUNCAS\\_PEE/109art11.pdf](https://www.funcas.es/wp-content/uploads/Migracion/Articulos/FUNCAS_PEE/109art11.pdf)

<sup>13</sup> Stock de vivienda nueva | Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. (2023).

<https://www.transportes.gob.es/informacion-para-el-ciudadano/informacion-estadistica/vivienda-y-actuaciones-urbanas/estadisticas/stock-de-vivienda-nueva/estadisticas-sobre-stock-de-vivienda-nueva>

VTNSC  $t, t-1$  = Número de viviendas terminadas entre  $t, t-1$  que no son susceptibles de ser vendidas en el mercado (viviendas promocionadas por personas físicas, en régimen de cooperativas, en comunidades de propietarios, etc.).

VNV  $t, t-1$  = Número de viviendas "nuevas" vendidas entre  $t-1$  y  $t$ .

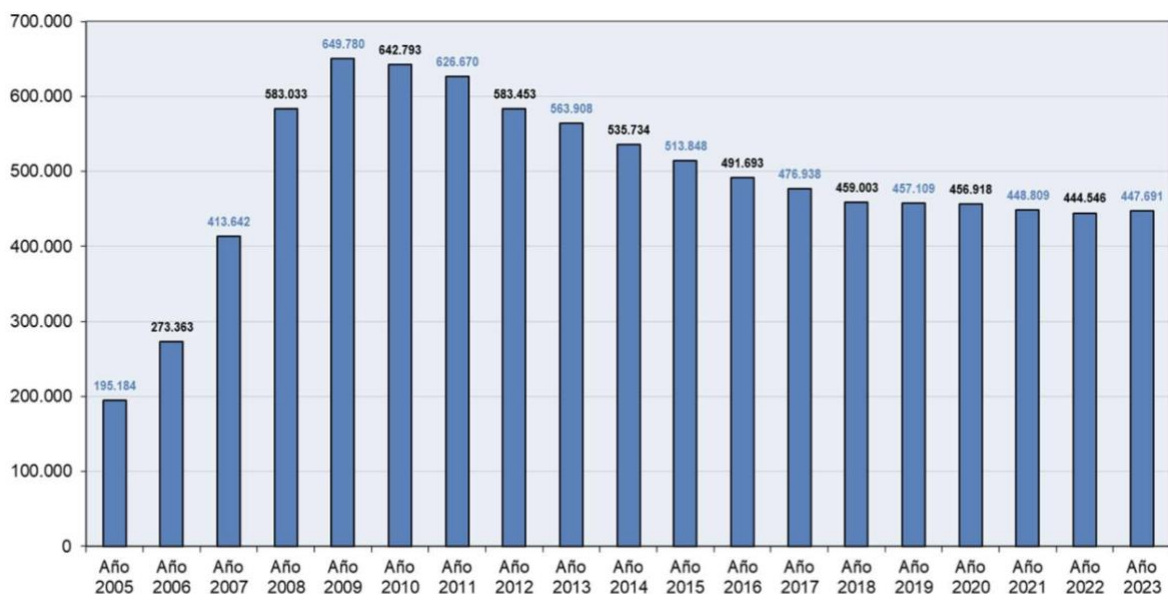
Este estudio nos arroja que, en 2023, se terminaron casi medio millón de viviendas que finalmente no se compraron ese mismo año. Para calcular el *stock* real de viviendas que existen en el mercado español, se deberían agregar las viviendas de segunda mano.

Una de las cuestiones que inicialmente establecían este trabajo, la podría resolver este mismo estudio. ¿Podría existir una nueva burbuja inmobiliaria? Antes de resolver la cuestión, se analizará el significado de "burbuja inmobiliaria" y las causas que la podrían producir.

Podríamos definir el concepto de burbuja como la situación donde se producen un alto número de compraventas con precios muy dispares del valor real del bien. Es difícil identificarla a priori dado que el mercado funciona en función de la oferta y la demanda y el precio de los bienes se autorregula, en teoría, y por lo tanto al existir una demanda superior y no existir una oferta suficiente que satisfaga dicha demanda el precio aumenta. El problema llega cuando interviene la especulación. Por norma general, dichas burbujas se identifican a posteriori, cuando se produce un colapso en el mercado de dicho bien.

En el mercado de la vivienda, uno de los indicadores de la posible existencia de una burbuja sería un aumento significativo en el stock de viviendas nuevas, y además que dicha oferta no fuese absorbida por la demanda de las mismas. En el estudio antes mencionado se muestra un gráfico donde se recoge el *stock* de viviendas nuevas sin vender acumulado desde 2005.

Gráfico 2. Stock Acumulado de viviendas nuevas sin vender.



Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

En conclusión, podemos observar que en los últimos años no se ha producido un aumento considerable en el número de viviendas terminadas y no vendidas, tanto es así que desde el año 2009 no se acumulaba *stock*, es decir desde el año 2010 la demanda ha venido absorbiendo la oferta tan grande que hubo y que quebró el mercado. En 2023, volvió a aumentar el *stock* respecto al año anterior, 2022. Si este aumento se prolonga en el tiempo y aumenta de manera más considerable podría ser un factor de riesgo para el mercado, dado que podría indicar una nueva burbuja inmobiliaria. Cabe destacar, en primer lugar, que en 2023 el *stock* aumentó apenas un 0,71% con respecto al año anterior, no suponiendo un gran incremento. En segundo lugar, no hay que olvidar que la acumulación de vivienda sin vender es solo uno de los muchos factores que influyen en la existencia de una burbuja inmobiliaria, los cuales antes ya se mencionaron.

Por último, es imprescindible entender que la oferta de la vivienda se encuentra íntimamente ligada con el funcionamiento de la oferta inmobiliaria y del mercado inmobiliario en sí<sup>14</sup>. En primer lugar, la relación entre el precio del alquiler, el precio de una vivienda nueva y los costes asociados con su producción juega un papel fundamental en la determinación de la oferta. A medida que el precio de las viviendas aumenta, se espera que la cantidad de unidades ofertadas también se eleve, aunque este comportamiento podría ser atenuado por incrementos en los costes de producción de nuevas viviendas. No obstante, este modelo analítico no agota la complejidad del mercado inmobiliario, ya que existen una serie de factores adicionales que podrían influir en la oferta de viviendas. Entre ellos, destacan la ubicación geográfica de los inmuebles, su calidad y prestaciones, así como las condiciones macroeconómicas y las políticas gubernamentales relacionadas con el sector de la vivienda. En este contexto, es importante señalar que la inclusión de estos factores en el modelo explicativo podría enriquecer considerablemente el análisis del mercado inmobiliario, permitiendo una comprensión más completa de los mecanismos subyacentes que determinan la oferta de viviendas. Sin embargo, dado el alcance limitado de este estudio, nos centraremos en los aspectos fundamentales delineados anteriormente, evitando así una desviación del objetivo principal del análisis.

### 3.1.2. ANÁLISIS DE LA DEMANDA.

La demanda de vivienda está influenciada por una serie de factores complejos que van más allá de consideraciones puramente económicas. En primer lugar, las condiciones macroeconómicas desempeñan un papel crucial. Factores como el crecimiento económico, el empleo, los salarios y los tipos de interés afectan directamente a la capacidad de compra de los individuos y, por lo tanto, su disposición para adquirir una vivienda. Por ejemplo, períodos de crecimiento económico suelen estar asociados con un aumento en la demanda de vivienda, mientras que una recesión puede desacelerarla debido a la incertidumbre laboral y financiera.

También, se ha de tener en cuenta el factor demográfico. Cambios en la pirámide poblacional o la migración influyen de manera significativa en la demanda de vivienda<sup>15</sup>. Por ejemplo, el aumento de la población joven puede impulsar la demanda de viviendas más pequeñas y asequibles en áreas urbanas, mientras que el envejecimiento de la población puede aumentar la demanda de viviendas adaptadas a las necesidades de las personas mayores.

---

<sup>14</sup> Admin. (2023, 27 octubre). Descubre la creciente demanda de viviendas y cómo aprovecharla al máximo. Inmobimedia. <https://inmobimedia.com/demanda-de-vivienda/>

<sup>15</sup> Ibidem.

Otro factor clave es la disponibilidad y accesibilidad del crédito hipotecario. Las condiciones de financiamiento, como los tipos de interés y los requisitos de préstamos, pueden afectar significativamente a la capacidad de las personas para comprar una vivienda. Durante períodos de tasas de interés bajas y políticas crediticias flexibles, es probable que la demanda de vivienda aumente, mientras que condiciones crediticias más estrictas pueden desacelerarla.

Los cambios en las preferencias y estilos de vida también pueden influir en la demanda de vivienda. Por ejemplo, la creciente tendencia hacia el teletrabajo puede aumentar la demanda de viviendas en áreas suburbanas y rurales, donde los precios son generalmente más bajos y hay más espacio para viviendas más grandes y espaciosas. Del mismo modo, los cambios en la percepción del espacio y la privacidad debido a la pandemia de COVID-19 pueden aumentar la demanda de viviendas unifamiliares con espacio al aire libre.

Además, las políticas gubernamentales y regulaciones también pueden tener un impacto significativo en la demanda de vivienda. Por ejemplo, programas de ayuda a la compra de vivienda, incentivos fiscales y regulaciones de zonificación pueden influir en la accesibilidad y disponibilidad de vivienda en diferentes áreas y para diferentes grupos de la población.

Dado que existen múltiples líneas de investigación, el estudio de la demanda de la vivienda podría realizarse de diversas maneras. Una línea de investigación podría centrarse en las características del mercado de la vivienda, como la relación entre precio y calidad de las viviendas disponibles, así como los diferentes tipos de viviendas que se encuentran en el mercado. Otra posibilidad sería examinar la toma de decisiones a nivel de hogares o familias en relación con la vivienda.

En la literatura económica, existe un amplio cuerpo de investigación dedicado al estudio de la vivienda. Trabajos como el de Kaón y Quigley (1972), Li (1977) o Henderson e Ioannides (1983) analizan las características sociodemográficas y económicas que influyen en la decisión de comprar o alquilar una vivienda<sup>16</sup>. En comparación con otros países, el parque inmobiliario en España muestra una relativa juventud, con una alta proporción de propiedades que tienen menos de 30 años<sup>17</sup>. No obstante, es crucial tener en cuenta que la tendencia hacia la propiedad de vivienda sigue siendo predominante en el país, arraigada en la cultura social española. Aunque los datos pueden variar, estudios recientes continúan evidenciando una marcada preferencia por la compra de vivienda en lugar del alquiler, con un porcentaje significativo de personas que nunca considerarían la opción de alquilar si tienen la posibilidad de adquirir una propiedad. Esta inclinación hacia la propiedad también se ve respaldada por políticas de vivienda que han históricamente favorecido la compra de propiedades, mediante incentivos fiscales y otras medidas que benefician a los propietarios en detrimento de los inquilinos.

Por otro lado, la oferta de viviendas en alquiler sigue siendo limitada en España, en parte debido a la segmentación del mercado de arrendamientos. A pesar de algunos cambios legislativos recientes, como la Ley de Arrendamientos Urbanos de 2013, que busca promover la flexibilidad en el mercado de alquiler, aún persisten barreras que dificultan el acceso a viviendas en alquiler asequibles y de calidad.

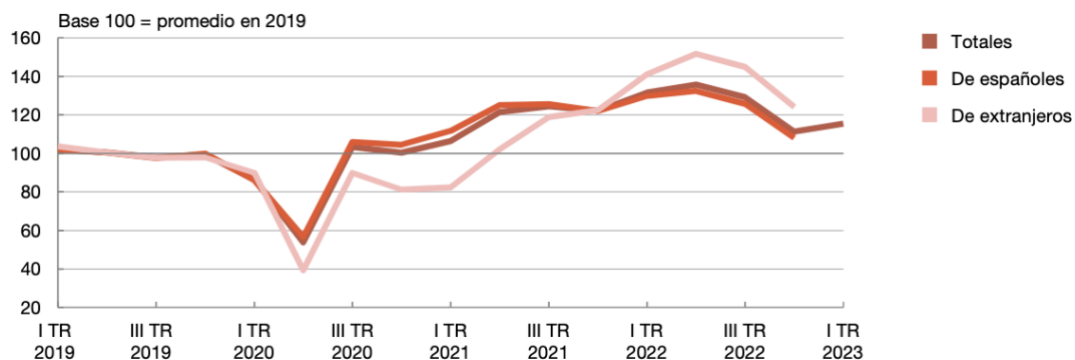
---

<sup>16</sup> Colom, M. C., & Molés, M. C. (1997). La demanda de vivienda en España. Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas.

<sup>17</sup> *Ibidem*.

Tal y como se estudia en el informe del Banco de España publicado el 13 de junio de 2023<sup>18</sup>, en donde se estudia el desajuste de la oferta y la demanda de la vivienda y su reflejo en los precios, se puede observar que tras la pandemia, la demanda de vivienda aumento de manera apresurada, en cambio la oferta no pudo responder a tal demanda, dado que la oferta de la vivienda tiene una elasticidad más rígida en el corto plazo. Esto, de manera simplificada, se traduce en el aumento repentino de los precios. Además, como consecuencia de la pandemia, la compraventa de viviendas cayó dada la delicada situación sanitaria y la incertidumbre que causaba la misma, pero una vez finalizó la amenaza, se recuperó a niveles pre-pandemia e incluso superándolos. Es cierto que, durante los tres trimestres de 2022, los datos se han mantenido en niveles similares, únicamente aumentando la compra de viviendas por extranjeros.

Gráfico 3. Numero de compraventas en España desde el primer trimestre de 2019 hasta el primer trimestre de 2023.



Fuente: Boletín Económico 2023/T2, 09, Banco de España. Autor: San Juan, Lucio. (2023).

Además, estudios como el realizado por el CaixaBank Research, tras utilizar grandes bancos de datos, también conocido como “big data”, nos revelan datos poco esperanzadores. En primer lugar, se dice que durante 2020 y 2022 se han creado más de 400.000 nuevas viviendas de las cuales se han convertido en vivienda 300.000, dato más bajo desde 1990, exceptuando el 2008 a causa de la burbuja inmobiliaria especulativa<sup>19</sup>. En segundo lugar, estudia también, la diversidad de oferta y demanda dentro del territorio español, y donde se encuentra mayor escasez de vivienda en España. Este estudio, realizó cálculos a partir de bases de datos cruzados. En primer lugar, se establecía el lugar donde se había construido nueva vivienda, y posteriormente, calculaban una métrica o indicador que media la escasez de vivienda que había en un determinado territorio. Se compara el número de viviendas construidas en el periodo de 2020 a 2022 con el número de hogares netos creados en ese mismo periodo. Este indicador, que toma valores entre -1 y 1, nos da una medida del desequilibrio relativo que existe entre oferta y demanda en una ubicación determinada. De esta forma, valores positivos que tienden a +1, indican una insuficiencia de la oferta, siendo esto que se crearon más hogares

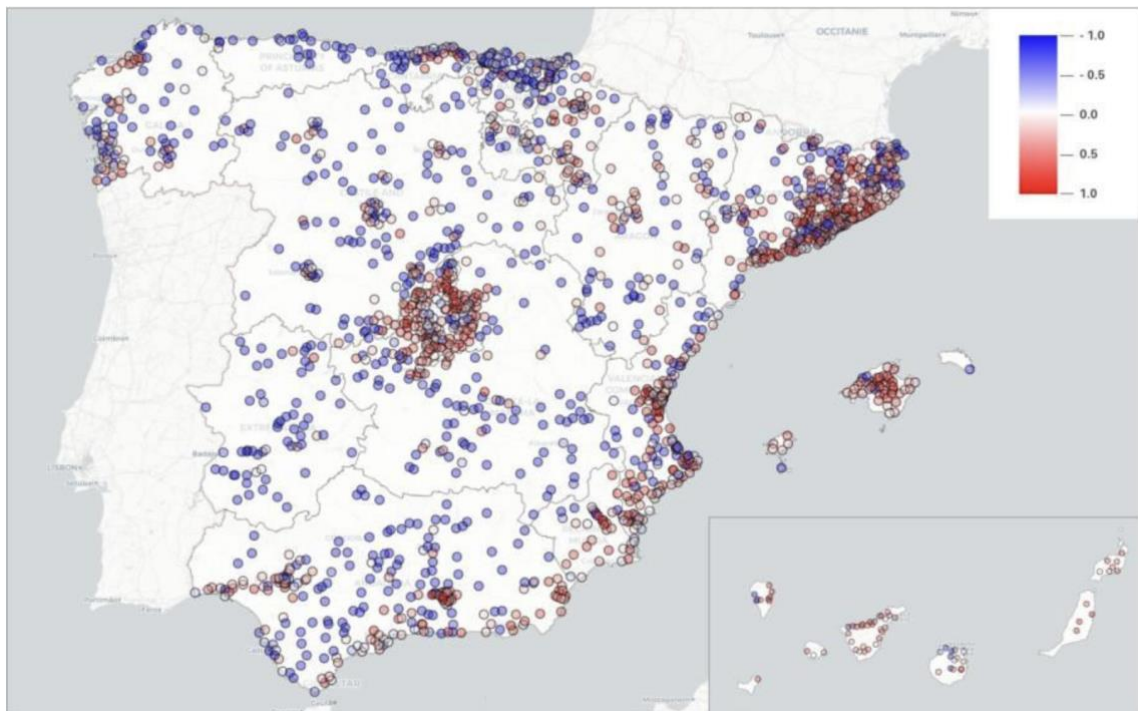
<sup>18</sup> Juan, L. S. (2023). El desajuste entre la oferta y la demanda de vivienda, y su relación con los precios. Boletín Económico, 2023/T2. <https://doi.org/10.53479/30189>

<sup>19</sup> Garriga, J. M. (2022, 23 diciembre). Lo que revela el «big data» sobre la oferta de vivienda nueva y las tendencias demográficas en España. CaixaBank Research. <https://www.caixabankresearch.com/es/analisis-sectorial/inmobiliario/lo-revela-big-data-sobre-oferta-vivienda-nueva-y-tendencias>.



que se construyeron vivienda de nueva construcción. Por el contrario, los datos negativos, muestran una insuficiencia de la demanda, siendo esto que, se construyeron un mayor número de viviendas que hogares se crearon. Puede resultar obvio que las principales ciudades españolas como Madrid (0,42) y Barcelona (0,46) tengan una oferta insuficiente de vivienda. Los datos que más me llaman la atención es en cuanto a ciudades más pequeñas como Murcia (0,53) siendo la ciudad con más desequilibrio de España, y ciudades como La Coruña (0,42) o Vigo (0,41) cuyos valores son similares a niveles de Madrid y Barcelona.<sup>20</sup>

Gráfico 4. La escasez relativa de vivienda. Desequilibrios de la oferta y demanda del mercado inmobiliario.



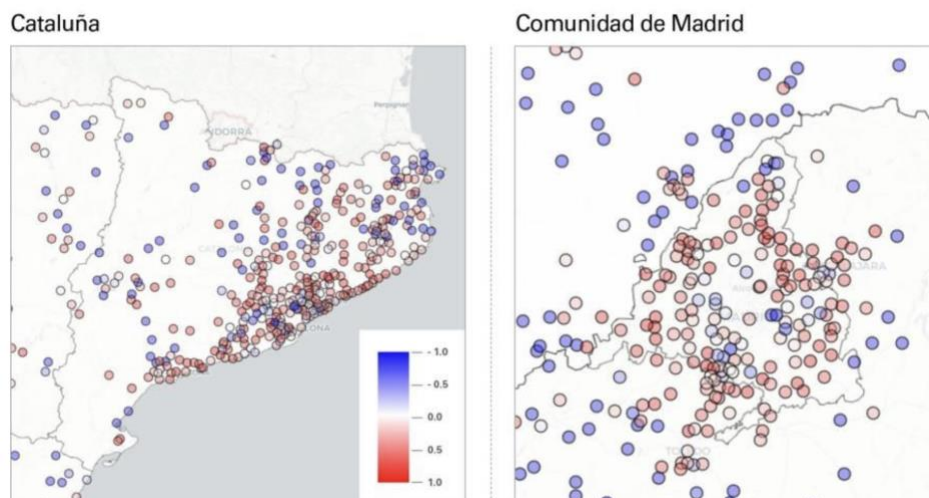
Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE, MITMA.

Por último, este estudio también nos arroja datos acerca de los municipios del extrarradio de las dos principales ciudades españolas, Madrid y Barcelona. Nos muestra, que las verdaderas desigualdades se sufren en los municipios de alrededor de las capitales, municipios como Santa Coloma de Gramenet (0,72) o Sant Just Desvern (0,79) tienen datos muy superiores al de Barcelona ciudad (0,46).<sup>21</sup> Esto, desde mi punto de vista, se debe a los altos precios que acumulan las viviendas en el centro de las ciudades, lo que en consecuencia, hace que la población se desplace a varios kilómetros del centro buscando precios más asequibles. Finalmente, estos municipios colindantes con la ciudad aumentarán su población y las ciudades crecerán en tamaño absorbiendo lo que años atrás era conocido como el extrarradio de la misma.

<sup>20</sup> Garriga, J. M. (2022, 23 diciembre). Lo que revela el «big data» sobre la oferta de vivienda nueva y las tendencias demográficas en España. CaixaBank Research. <https://www.caixabankresearch.com/es/analisis-sectorial/inmobiliario/lo-revela-big-data-sobre-oferta-vivienda-nueva-y-tendencias>.

<sup>21</sup> Garriga, J. M. (2022, 23 diciembre). Lo que revela el «big data» sobre la oferta de vivienda nueva y las tendencias demográficas en España. CaixaBank Research. <https://www.caixabankresearch.com/es/analisis-sectorial/inmobiliario/lo-revela-big-data-sobre-oferta-vivienda-nueva-y-tendencias>.

Gráfico 5. La escasez relativa de vivienda. Desequilibrios de la oferta y demanda del mercado inmobiliario en Cataluña y la Comunidad de Madrid.



Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del INE, MITMA.

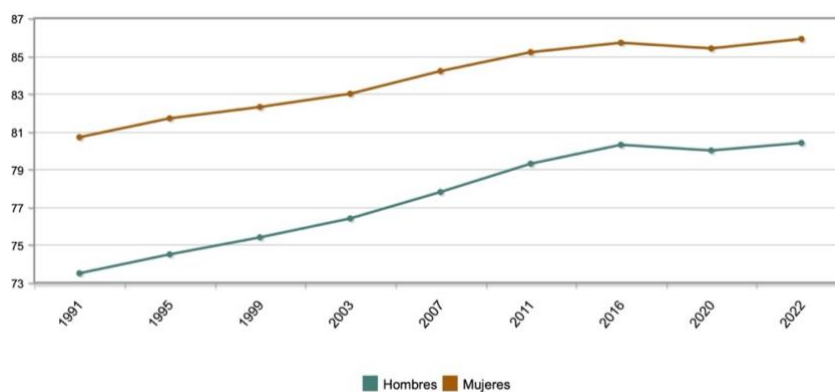
### 3.2.FACTORES DEMOGRÁFICOS.

Tal y como se mencionó en el punto anterior, los cambios que se produzcan en la pirámide poblacional o la migración de personas influyen de manera significativa en la demanda de viviendas.

#### 3.2.1. ENVEJECIMIENTO DE LA POBLACIÓN.

El envejecimiento de la población de una región determinada suele darse siempre por las mismas circunstancias. En primer lugar, es el aumento de la esperanza de vida, que podría definirse, como el número medio de años que se esperaría que una persona de determinada edad continúe viviendo. En España, la esperanza de vida ha aumentado con el paso de los años. A comienzo de los años 90, según datos del INE, en España, los hombres tenían una esperanza de vida de 73,5 años y las mujeres de 80,7. En 2022, establecen la esperanza de vida en 84,1 años para los hombres y en 88,1 para las mujeres, suponiendo esto un crecimiento de 10,6 años para los hombres y de 7,4 años para las mujeres.

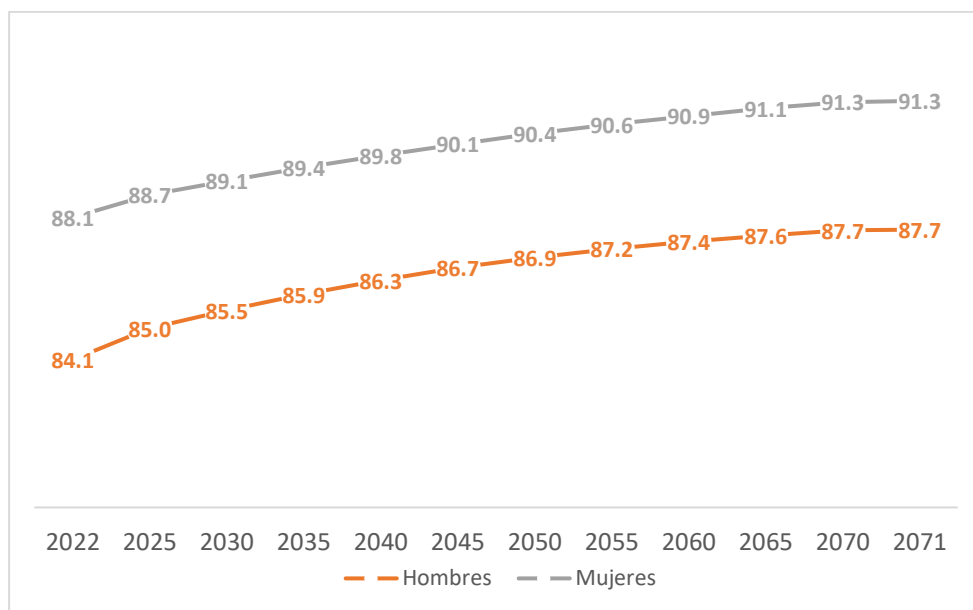
Gráfico 6. Proyección de la esperanza de vida por sexos desde el nacimiento. Desde 1991 hasta 2022.



Fuente: INE. Elaboración propia.

Además, el INE, ha realizado un estudio, donde muestra la posible evolución de la esperanza de vida en España. El estudio comienza con los datos de 2022, los cuales se tratan de una esperanza matemática y estiman valores hasta el año 2071. En este estudio se indica, que, en 2071, la esperanza de vida de los hombres será de 87,7 años y la de las mujeres de 91,3, aumentando respecto a 2022, 3,6 años los hombres y 3,2 años las mujeres. Teniendo en cuenta que, en el anterior periodo analizado, de 1991 a 2022, el cual abarca 31 años, la esperanza de vida aumento más de 10 años para los hombres y más de 7 para las mujeres, en mi opinión, esta proyección es muy conservadora, dado que abarca 49 años, y tan solo se pronostica un crecimiento poco superior a los 3 años en ambos sexos.

Gráfico 7. Proyección esperanza de vida por sexos desde el nacimiento. Desde 2022 hasta 2071.



Fuente: INE. Elaboración propia.

Gráfico 8. Tasa Bruta de mortalidad en España. Desde 1975 hasta 2021.

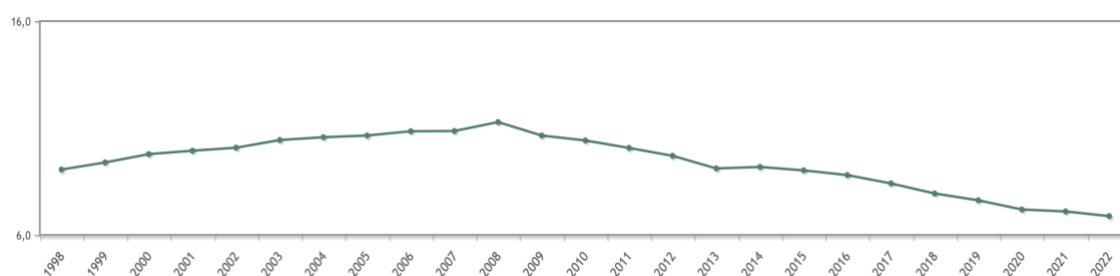


Fuente: INE. Elaboración propia.

Por ende, la tasa de mortalidad debería disminuir, pero no ha sido así. Tal y como podemos observar en gráfico, desde 1982, la tasa ha tenido una tendencia ascendente. También, observamos un mayor número de fallecidos en el año 2020, a causa de la pandemia del COVID-19, disminuyendo en el 2021, pero con datos muy superiores a 2019, aumentando casi en un 10% respecto a ese año, un 9,4%.

Además, otra de las causas del envejecimiento poblacional, es el descenso de la natalidad. Según los datos recogidos por el INE, España lleva 14 años en tendencia negativa, en cuanto a nacimientos se refiere. En 2022, se ha obtenido el dato más bajo de los últimos 25 años, siendo este de 6,88 nacidos por mil habitantes. Estos datos reflejan una situación preocupante, dado que una población envejecida conlleva grandes desafíos, por ejemplo, existiría una disminución de la población activa y además el sistema de pensiones español, quedaría en una situación muy delicada, pudiendo llegar a ser insostenible. Este descenso se podría explicar por varias circunstancias, como el retraso en la edad de maternidad, la incertidumbre económica, y los cambios en los valores y estilos de vida de las nuevas generaciones.

Gráfico 9. Tasa de Natalidad en España. Desde 2022 hasta 2022.



Fuente: INE. Elaboración propia.

España se caracteriza por tener una de las esperanzas de vida más altas de la OCDE. Unido a que en la actualidad presenta una de las tasas de fecundidad más bajas de Europa así como una elevada edad para la maternidad, hace que la pirámide de población en nuestro país esté perdiendo su forma tradicional. Si bien España empezó el siglo XXI siendo uno de los países europeos más jóvenes gracias al “baby boom” de las décadas de los 60 y 70 y al fenómeno migratorio que tuvo lugar entre los años 2000 y 2008, se estima que llegará al año 2050 siendo uno de los países más envejecidos<sup>22</sup>.

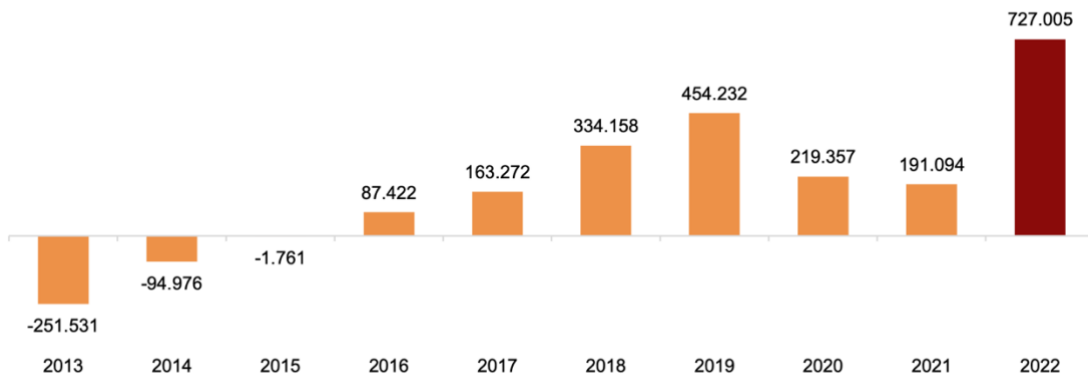
### 3.2.2. AUMENTO DE LA INMIGRACIÓN

Por último, se debe analizar cómo ha evolucionado el flujo migratorio en el país. El saldo migratorio en España lleva 7 años en positivo, desde 2016. En el último año publicado por el INE, el número de personas que llegaron a España fue de 727.005 personas, el dato más elevado en los últimos 10 años.<sup>23</sup>

<sup>22</sup> Conde-Ruiz, J. I., y González, C. I. (2021). El proceso de envejecimiento en España. Estudios sobre la Economía Española, 2021/07. FEDEA.

<sup>23</sup> INE - Instituto Nacional de Estadística. (s. f.). INEbase / Demografía y población / Fenómenos demográficos / Estadística de Migraciones y Cambios de Residencia / Últimos datos. INE. [https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736177098&menu=ultiDatos&idp=1254735573002](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177098&menu=ultiDatos&idp=1254735573002).

Gráfico 10. Evolución del Saldo Migratorio Exterior desde 2013 a 2022.

**Evolucion del saldo migratorio exterior. 2013 - 2022**

Fuente: INE. Elaboración: INE.

Tabla 1. Saldo Migratorio de las CCAA y las Ciudades Autónomas en 2022.

**Saldo migratorio de las comunidades y ciudades autónomas. Año 2022**

	Saldo migratorio		
	Total	Exterior	Interior
<b>TOTAL</b>	<b>727.005</b>	<b>727.005</b>	<b>0</b>
Andalucía	87.592	87.039	553
Aragón	19.331	19.240	91
Asturias, Principado de	10.163	9.129	1.034
Balears, Illes	22.676	20.740	1.936
Canarias	33.900	31.946	1.954
Cantabria	6.548	6.335	213
Castilla y León	26.075	25.941	134
Castilla - La Mancha	31.761	27.538	4.223
Cataluña	152.681	158.546	-5.865
Comunitat Valenciana	121.273	113.402	7.871
Extremadura	3.054	5.469	-2.415
Galicia	27.251	25.867	1.384
Madrid, Comunidad de	128.738	135.620	-6.882
Murcia, Región de	21.455	23.316	-1.861
Navarra, Comunidad Foral de	9.246	9.186	60
País Vasco	21.326	22.739	-1.413
Rioja, La	3.927	3.735	192
Ceuta	-178	419	-597
Melilla	186	798	-612

Fuente: INE. Elaboración INE.

Al analizar estos datos por comunidades autónomas, se puede observar que los mayores saldos migratorios con el exterior se dieron en Cataluña (158.546), Comunidad de Madrid (135.620), y Comunidad Valenciana (113.402). En cuanto a ciudades, Madrid, Barcelona y

Valencia alcanzaron los saldos migratorios más elevados, gracias a las entradas netas procedentes del exterior y pese a registrar saldos interiores (con otros municipios) negativos.<sup>24</sup>

Tabla 2. Principales ciudades según tipo de saldo migratorio en 2022.

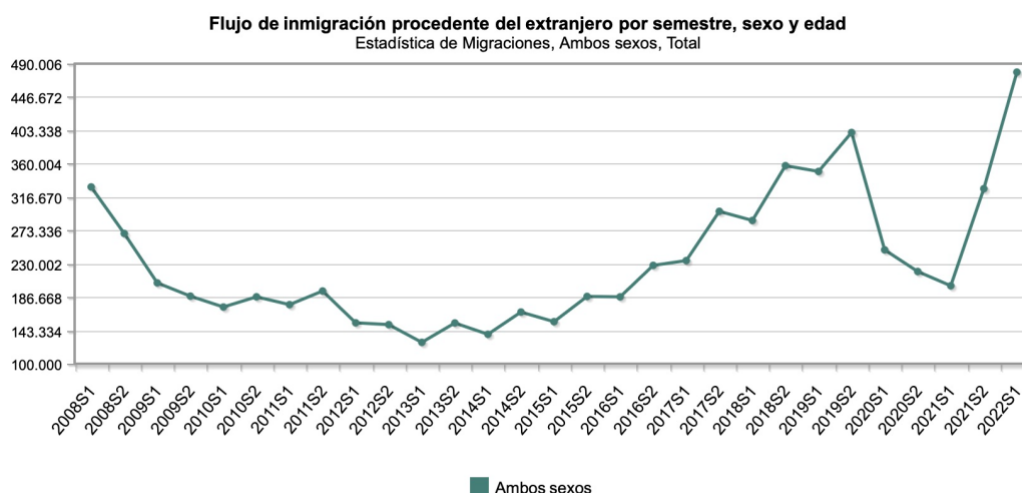
**Principales ciudades según tipo de saldo migratorio. Año 2022**

Municipio	Saldo total (mayor)	Saldo exterior	Saldo interior	Municipio	Saldo total (menor)	Saldo exterior	Saldo interior
Madrid	78.181	89.747	-11.566	Fuenlabrada	-1.209	184	-1.393
Barcelona	45.858	55.386	-9.528	Coslada	-470	105	-575
València	15.603	19.950	-4.347	Linares	-371	160	-531
Zaragoza	11.160	11.371	-211	Cádiz	-296	404	-700
Alacant/Alicante	10.763	11.980	-1.217	Ceuta	-178	419	-597
Málaga	9.828	10.455	-627	Cuenca	76	832	-756
Hospitalet de Llobregat, L'	9.210	10.784	-1.574	San Fernando	81	244	-163
Palma	8.721	9.060	-339	Sanlúcar de Barrameda	146	148	-2
Murcia	6.799	7.016	-217	Getxo	161	620	-459
Torreveja	6.010	6.849	-839	Viladecans	161	275	-114

Fuente: INE. Elaboración INE.

En general, como se puede observar en el siguiente gráfico, la inmigración ha tenido diferentes etapas a lo largo de los años. Desde 2011 se tuvo una tendencia de crecimiento lento, donde tuvo su punto más alto desde 2008, teniendo un flujo de más de 400.000 personas. A partir de la crisis sanitaria del COVID-19, el flujo migratorio cayó en picado, a causa de los confinamientos internacionales, las limitaciones a la hora de viajar y el cierre parcial de algunas fronteras. Una vez superada dicha crisis, el flujo migratorio ha aumentado más de un 138% desde el primer semestre de 2021, superando la cifra por más del doble y siendo el dato más alto desde que se tienen datos, 478.990 personas.

Gráfico 11. Flujo de inmigración procedente del extranjero por semestre. Desde 2008 hasta 2022.



Fuente: INE. Elaboración propia.

<sup>24</sup> INE - Instituto Nacional de Estadística. (s. f.). INEbase / Demografía y población / Fenómenos demográficos / Estadística de Migraciones y Cambios de Residencia / Últimos datos. INE. [https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736177098&menu=ultiDatos&idp=1254735573002](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177098&menu=ultiDatos&idp=1254735573002).

Finalmente, y según el último informe publicado por el periódico expansión, la inmigración en España crece en casi un millón de personas, 950.994 personas, en concreto. España tiene, según los últimos datos publicados por la ONU, 6.842.202 de inmigrantes, lo que supone un 14,44% de la población de España. La inmigración femenina es superior a la masculina, con 3.569.429 mujeres, lo que supone el 52.16% del total de inmigrantes, frente a los 3.272.773 de inmigrantes varones, que son el 47.83%. La inmigración en España procede principalmente de Marruecos, el 11,49%, Rumanía, el 8,96% y Colombia, el 6,58%. En los últimos años, el número de inmigrantes que viven en España, un 16,14%.<sup>25</sup>

### 3.3. FACTORES ECONÓMICOS

Además de los posibles factores demográficos, existen también factores económicos que pueden influir en las decisiones de la población sobre la demanda de vivienda y afectan, por tanto, al mercado inmobiliario. A este respecto, observaremos a continuación algunas variables como la renta per cápita de los españoles, la tasa de ahorro y el salario medio.

#### 3.2.1. EVOLUCIÓN DE LA RENTA PER CÁPITA DE LOS ESPAÑOLES EN LA ÚLTIMA DÉCADA

Uno de los factores económicos más importantes a la hora de adquirir una vivienda es la renta que poseen los ciudadanos de media al mes. La renta per cápita es un indicador que muestra el valor de los ingresos medios de toda la población. Este indicador se calcula dividiendo el Producto Interior Bruto (PIB) entre el número total de habitantes de una determinada región o de un país. Este dato ha de tenerse en cuenta por múltiples factores. En primer lugar, este indicador nos muestra la capacidad de compra que pueden tener los habitantes en función de sus ingresos, reflejándose en el mercado inmobiliario de una manera directamente proporcional, siendo que, si la renta per cápita aumenta, mayor será el número de compraventas de viviendas. En segundo lugar, y de manera indirecta respecto al mercado inmobiliario, los ingresos mensuales determinan la posibilidad de acceder a un préstamo hipotecario, y en caso de concederlo, determinan también a cuota mensual máxima. En tercer y último lugar, el aumento de la renta per cápita afecta directamente a la demanda del mercado, incrementando esta y, en consecuencia, produciendo una dinamización del mercado, existiendo un número mayor de compraventas y en el largo plazo pudiendo alcanzar el punto de equilibrio, solo en caso de la oferta y la demanda crezcan de manera simétrica.

Según uno de los últimos estudios realizados por el INE, en los últimos 15 años la renta media ha crecido tan solo un 31,15%. Teniendo en cuenta el aumento del coste de la vida en España debido al aumento de la inflación, que según la agencia Eurostat, en 2022 fue de un 8,4%, y en 2023, disminuyó al 3,5%<sup>26</sup>, dicho crecimiento es insuficiente.

En cuanto a la variación de la renta per cápita, según los datos aportados por el INE<sup>27</sup>, se puede observar el impacto de la crisis inmobiliaria que afectó a todo el país y parte del mundo (véase gráfico siguiente), haciendo esta decrecer la renta media de los españoles hasta el año 2014, de tal forma que, durante 4 años fue decreciendo cada año más que el anterior. Desde el

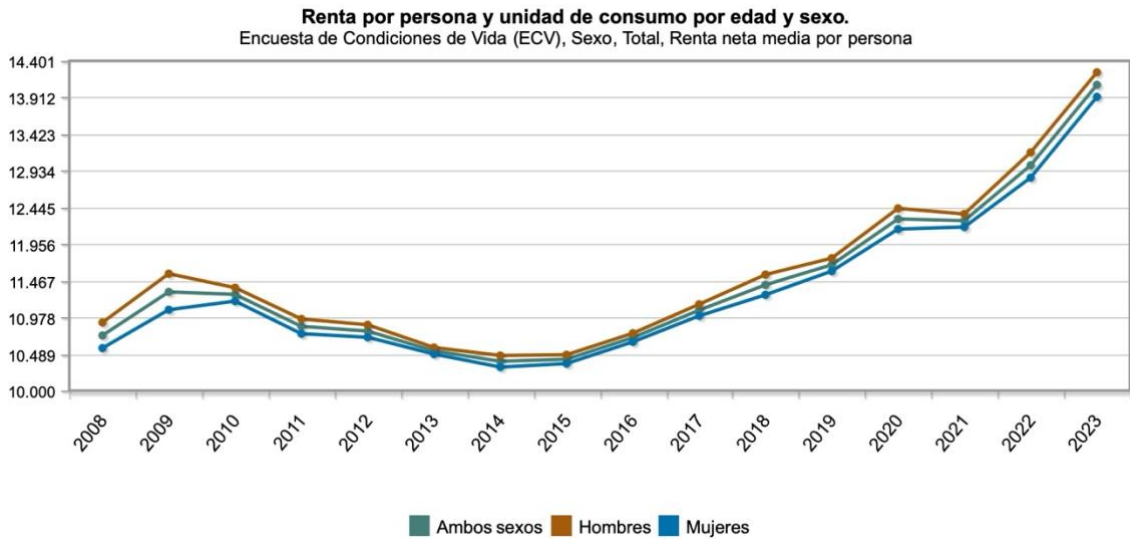
<sup>25</sup> España - Inmigración 2020. (s. f.). Datosmacro.com. <https://datosmacro.expansion.com/demografia/migracion/inmigracion/espana>

<sup>26</sup> “Statistics | Eurostat,” n.d., <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tec00118/default/table?lang=en>.

<sup>27</sup> INE - Instituto Nacional de Estadística, “Renta Por Persona Y Unidad De Consumo Por Edad Y sexo.(9942),” INE, n.d., <https://www.ine.es/jaxiT3/Datos.htm?t=9942>.

año 2014, el país se fue recuperando de la crisis y esto se vio reflejado en el aumento progresivo de la renta. Sin embargo, en el año 2021 se observa la crisis provocada por el impacto de la pandemia del COVID-19, aunque sí que es cierto que ha tenido una rápida recuperación, en cuanto al indicador de renta neta media respecta. Por último, mencionar que la variación entre la renta obtenida por los hombres y la obtenida por las mujeres, son pequeñas, afectando a ambos sexos por igual, tanto crecimiento como decrecimiento, incluso siendo en algunos periodos los hombres algo más afectados.

Gráfico 12. Renta media por persona y por sexo. Desde 2008 hasta 2023.



Fuente: INE. Elaboración propia.

Si comparamos la evolución de este indicador entre los más jóvenes y frente a otros grupos de edad, se observa que la tendencia es muy similar; salvando, no obstante, la brecha que existe por razones de edad.

Gráfico 13. Renta media por tramos de edad. Desde 2008 hasta 2023.



Fuente: INE. Elaboración propia.

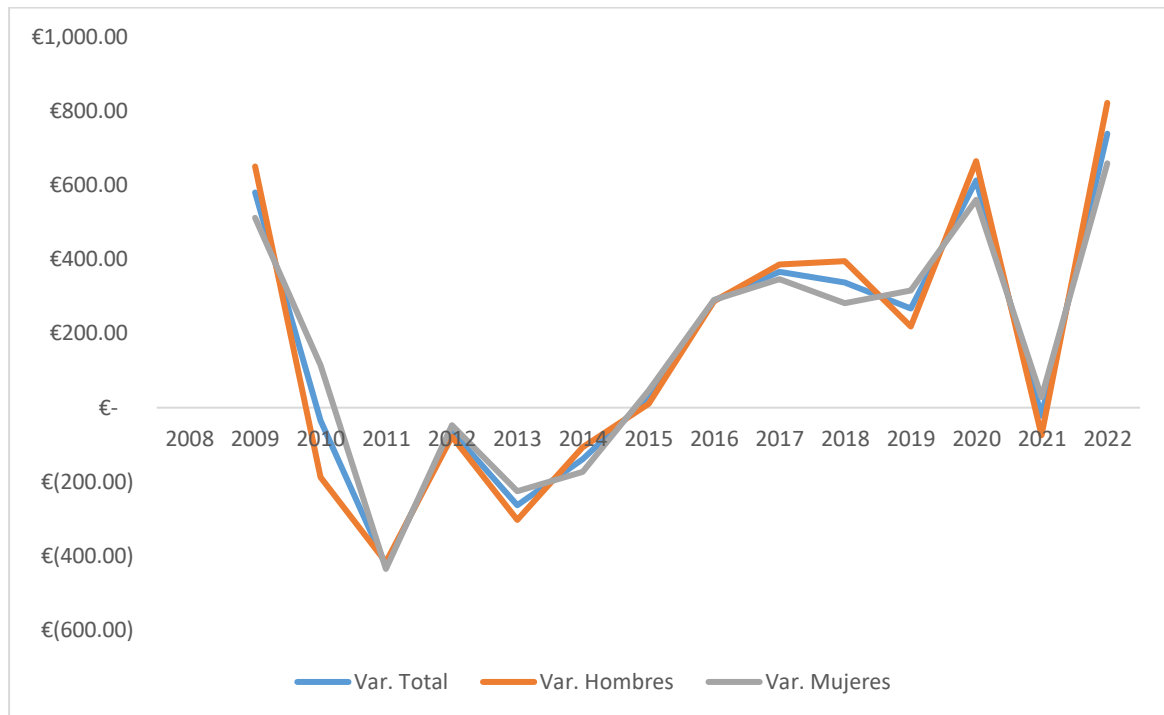


Tabla 3. Renta neta media por persona. Desde 2008 hasta 2023.

Renta neta media por persona						
	Total	Hombres	Mujeres	Var. Total	Var. Hombres	Var. Mujeres
2008	10.737,00 €	10.910,00 €	10.568,00 €			
2009	11.318,00 €	11.561,00 €	11.080,00 €	581,00 €	651,00 €	512,00 €
2010	11.284,00 €	11.374,00 €	11.195,00 €	34,00 €	187,00 €	115,00 €
2011	10.858,00 €	10.957,00 €	10.760,00 €	426,00 €	417,00 €	435,00 €
2012	10.795,00 €	10.879,00 €	10.713,00 €	63,00 €	78,00 €	47,00 €
2013	10.531,00 €	10.576,00 €	10.488,00 €	264,00 €	303,00 €	225,00 €
2014	10.391,00 €	10.469,00 €	10.315,00 €	140,00 €	107,00 €	173,00 €
2015	10.419,00 €	10.479,00 €	10.361,00 €	28,00 €	10,00 €	46,00 €
2016	10.708,00 €	10.766,00 €	10.651,00 €	289,00 €	287,00 €	290,00 €
2017	11.074,00 €	11.153,00 €	10.998,00 €	366,00 €	387,00 €	347,00 €
2018	11.412,00 €	11.549,00 €	11.279,00 €	338,00 €	396,00 €	281,00 €
2019	11.680,00 €	11.768,00 €	11.595,00 €	268,00 €	219,00 €	316,00 €
2020	12.292,00 €	12.433,00 €	12.156,00 €	612,00 €	665,00 €	561,00 €
2021	12.269,00 €	12.358,00 €	12.184,00 €	23,00 €	75,00 €	28,00 €
2022	13.008,00 €	13.180,00 €	12.843,00 €	739,00 €	822,00 €	659,00 €
2023	14.082,00 €	14.249,00 €	13.921,00 €	1.074,00 €	1.069,00 €	1.078,00 €

Fuente: INE. Elaboración propia.

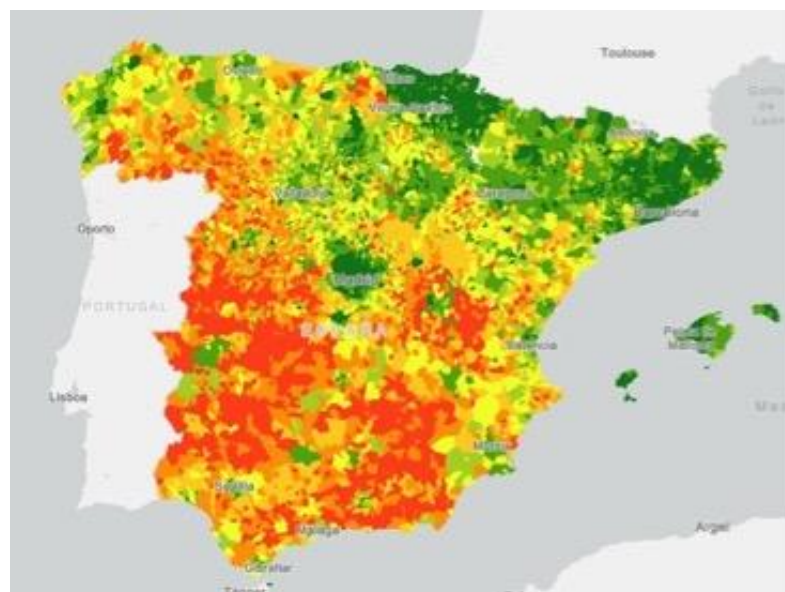
Gráfico 14. Variación de la Renta media. Desde 2008 hasta 2012.



Fuente: INE. Elaboración propia.

En el siguiente mapa podemos observar la distribución de renta por hogares en el año 2021. Si comparamos este mapa con el gráfico 4 en el que se mostraban los desequilibrios de oferta y demanda del mercado inmobiliario por regiones, se observa una clara relación entre las zonas con mayor renta media por hogar y la mayor escasez de vivienda según el indicador elaborado por CaixaBank.

Gráfico 15. Atlas de Distribución de Renta de los Hogares 2021.



Fuente: INE

### 3.2.2. ESTUDIO DE LA TASA DE AHORRO DE LOS ESPAÑOLES EN LOS ÚLTIMOS AÑOS

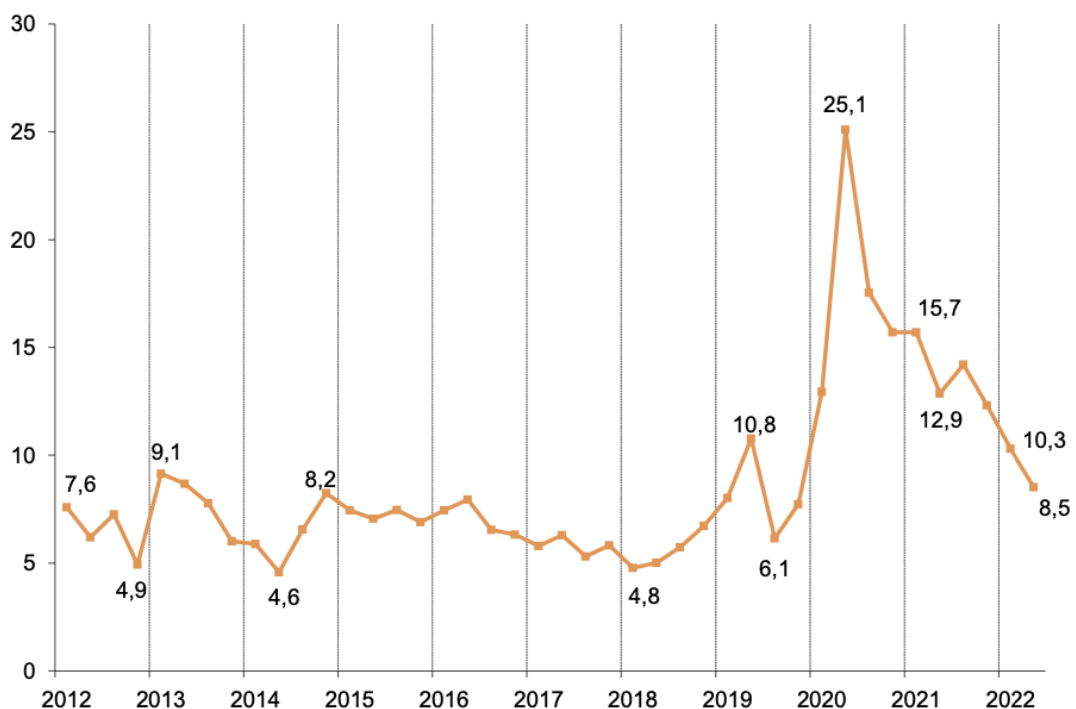
Otro de los factores económicos más significativo para el mercado inmobiliario es la tasa de ahorro de los hogares. Este indicador muestra el porcentaje de la renta o ingresos que reciben los habitantes y no consumen de manera inmediata, es decir ahorran. Esto afecta de manera directa al mercado inmobiliario. En primer lugar, al adquirir una vivienda, en el caso de solicitar una hipoteca, siempre se suelen solicitar tener ahorrado al menos un 20% del valor de la misma. En la actualidad, y a causa de las bajas tasa de ahorro, se han creado políticas gubernamentales para poder solventar este problema, como líneas de crédito públicas o avales de las instituciones. En conclusión, una tasa de ahorro más alta se traduciría en la posibilidad de abonar ese capital necesario y aumentar la demanda de vivienda. En segundo y último lugar, la posibilidad de ahorrar, indica que esa persona o personas son solventes financieramente y, por lo tanto, el acceso a un crédito hipotecario es más sencillo y en consecuencia, es más accesible la compra de una vivienda. Además, la solvencia financiera, reduce el riesgo de morosidad y ejecuciones hipotecarias.

En el siguiente gráfico podemos observar cuál ha sido la evolución de la tasa de ahorro en España en el periodo 2012-2022.

Gráfico 16. Evolución de la tasa de ahorro de los hogares. Desde 2012 a 2022.

#### Ahorro de los hogares

Porcentaje sobre la Renta Disponible Bruta trimestral  
Corregido de efectos estacionales y de calendario



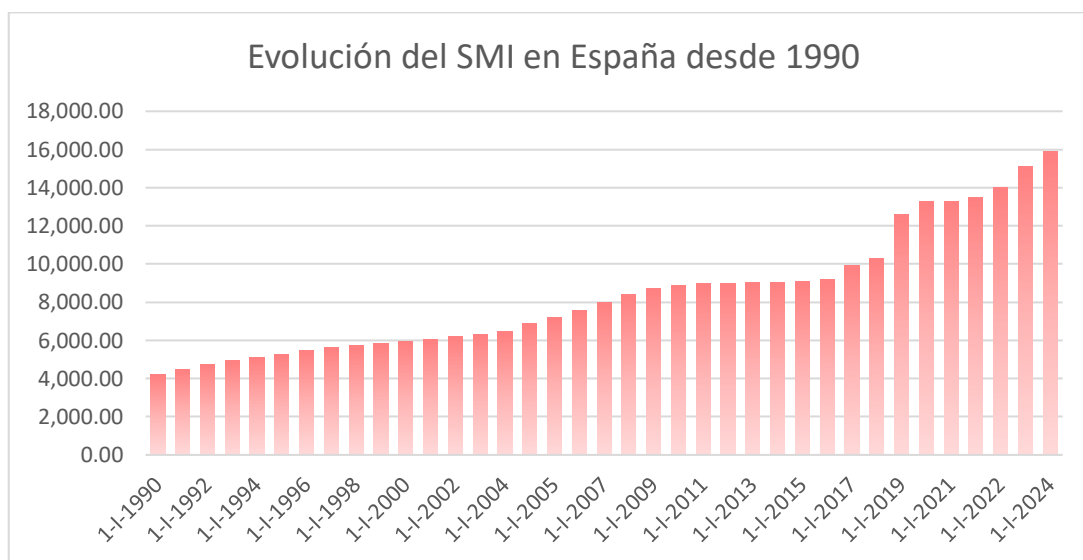
Fuente: INE. Elaboración Propia.

Según los últimos datos publicados por el INE<sup>28</sup>, la tasa de ahorro de los hogares es de un 16,1% de su renta disponible, un 27,7% menos que el año anterior, que el dato se situaba en un 21,1%. Si nos fijamos en los datos históricos de este indicador podemos ver que el dato más alto en la última década fue durante el segundo trimestre del 2020, dígame durante el confinamiento. Desde 2012, este indicador se ha mantenido estable, exceptuando una caída durante el 2014, pero hasta 2018 los datos se mantenían. Durante 2019, este indicador creció bastante, llegando a su punto más álgido durante el confinamiento, pero bajando drásticamente desde ese momento, llegando a estar en la actualidad a niveles de 2012. Estas bajas tasas de ahorro se ven reflejadas en la poca solvencia de la población española y sus altos niveles de endeudamiento.

### 3.2.3. EVOLUCIÓN DEL SALARIO MEDIO ESPAÑOL. ANALISIS NACIONAL Y POR COMUNIDADES.

Por último, el salario es el mayor indicador del poder adquisitivo que realmente poseen los ciudadanos. En relación con el salario, encontramos de especial importancia resaltar la existencia del Salario Mínimo Interprofesional (SMI) el cual según publica el diario expansión<sup>29</sup>, estarían cobrando entre 2,3 y 2,5 millones de trabajadores. Además, según estudios del Banco de España, desde 1981 se ha ido incrementando de media un 5% de manera anual. Señala, que el SMI ha crecido de manera similar a la revalorización de las pensiones, las cuales crecieron a un 5,1% de media de manera anual<sup>30</sup>. Además, como nos muestra el mismo estudio, tal y como se muestra en el gráfico 18 de este trabajo, una vez deflactado, desde el 2018, el salario mínimo interprofesional no ha crecido nada.

Gráfico 17. Evolución del SMI en España. Desde 1990 hasta la actualidad.



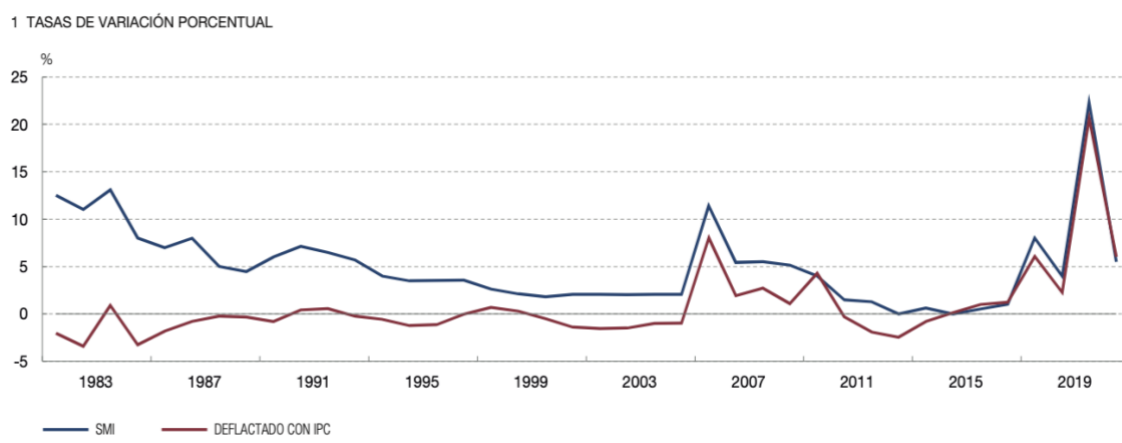
Fuente: Ministerio de Trabajo y Economía Social. Elaboración propia.

<sup>28</sup> De Estadística, I.-. I. N. (2024, 28 junio). Nota de Prensa: Cuentas Trimestrales no Financieras de los Sectores Institucionales (CTNFSI). Primer trimestre 2024. INE. <https://www.ine.es/dyngs/Prensa/es/CTNFSI1T24.htm>

<sup>29</sup> Castillo, M. (2024, 16 enero). Así funciona el nuevo salario mínimo: quién lo recibirá y cuándo. EXPANSION. <https://www.expansion.com/economia/2024/01/16/65a65534e5fdea645f8b4654.html#>

<sup>30</sup> Barceló, C., Izquierdo, M., Lacuesta, A., Puente, S., Regil, A., & Villanueva, E. (2021). Los efectos del salario mínimo interprofesional en el empleo: nueva evidencia para España. Documentos Ocasionales/Banco de España, 2113.

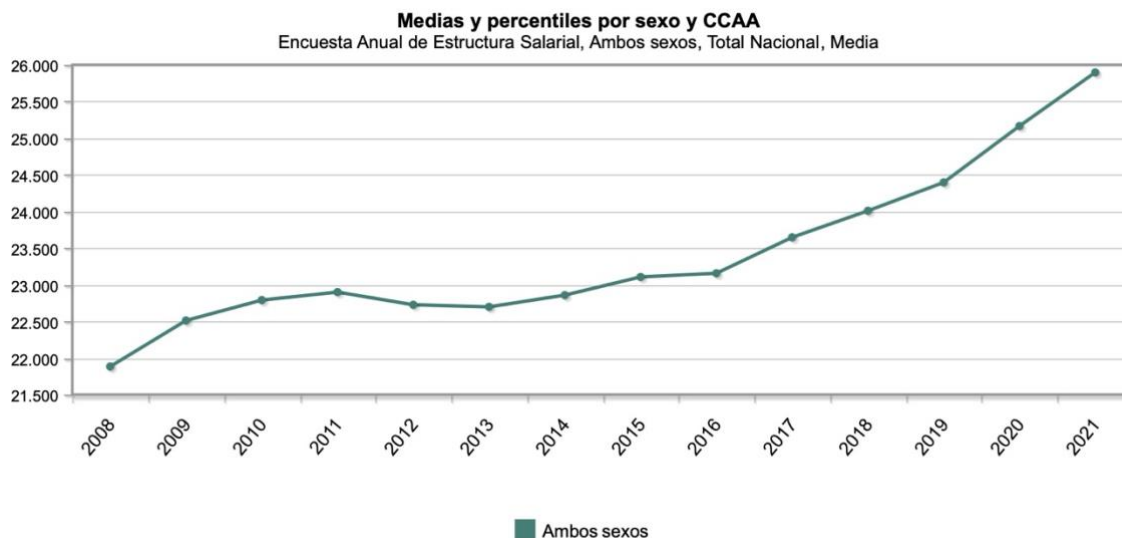
Gráfico 18. Tasa de variación del SMI. Desde 1983 a 2019.



Fuente: Banco de España.

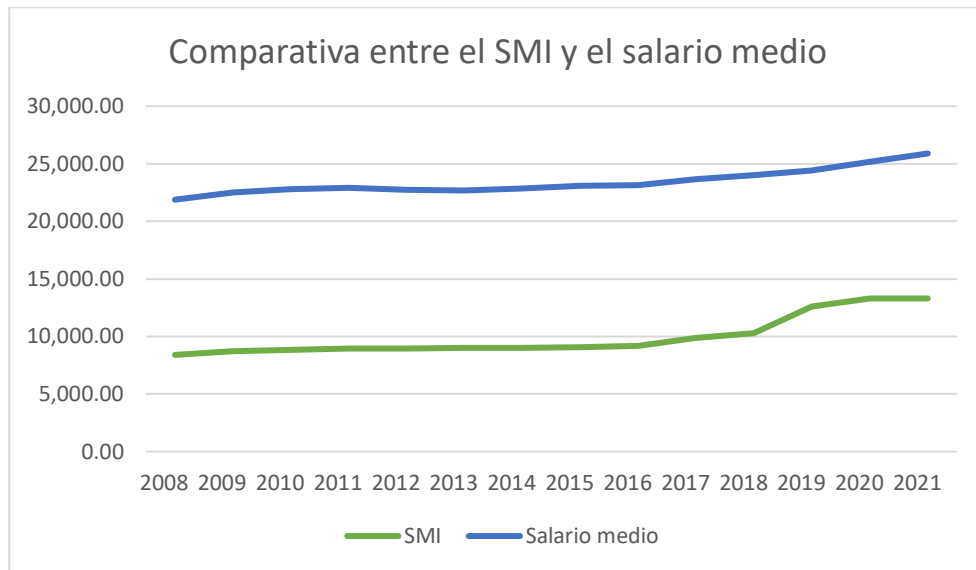
Respecto a otros estudios realizados sobre el salario medio en España, como el realizado por el INE, se muestra que tiene una tendencia claramente ascendente. Es cierto que es uno de los pocos indicadores donde no se ve reflejado la crisis de la COVID-19, dado que al contrario que en todas las demás magnitudes, no hay movimientos significativos en los años 2020 y 2021, al contrario, muestra que el salario medio ha seguido creciendo, incluso con una tendencia más ascendente en dichos años. También hay que comparar los datos que muestra el INE del salario medio con los que muestra el Banco de España sobre el Salario Mínimo Interprofesional. Como observamos en el gráfico 20, la distancia entre el SMI y el salario medio se ha mantenido durante los 10 primeros años, del 2008 al 2018. Desde 2018, vemos como la gráfica del SMI se aproxima más al salario medio. Este dato tiene una peligrosa interpretación, dado que nos muestra que un porcentaje mayor de los trabajadores cobran el salario mínimo, teniendo en cuenta que como se ve en el estudio del Banco de España, crece según el IPC, no hay ganancia de poder adquisitivo con el paso de los años y por lo tanto la tasa de ahorro no puede verse incrementada.

Gráfico 19. Evolución del salario medio en España. Desde 2008 hasta 2021.



Fuente: INE. Elaboración Propia.

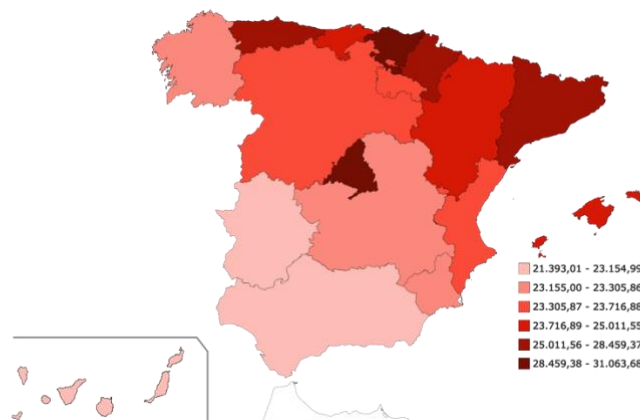
Gráfico 20. Comparativa entre el SMI y el Salario medio en España. Desde 2008 hasta 2021.



Fuente: Elaboración propia a partir de los datos del INE y del Ministerio de Trabajo y Economía Social.

En cuanto a la evolución del salario medio por Comunidades Autónomas (CCAA) también se ven diferencias sustanciales. En cuanto a las CCAA que tienen los salarios más altos nos encontramos a la Comunidad de Madrid, Cataluña, Navarra y País Vasco, todas ellas en un rango superior a las demás, siendo País Vasco la comunidad autónoma con el salario medio más alto, entre 31.061,84 y 31.645,99 euros. En cuanto a las comunidades con salarios medios más bajos, se encuentran Andalucía, Extremadura, Murcia y Canarias, con una media de 23.150,63 a 24.346,88 euros. Esto muestra claras diferencias salariales entre las regiones del norte de España y las del sur, con casi diez mil euros de diferencia de manera anual. Esto puede deberse a la presencia de grandes empresas en dichas comunidades, el mayor coste de vida o el tipo de industria que se ubica en determinado territorio.

Gráfico 21. Salario Medio por Comunidades Autónomas en 2021.



Fuente: INE. Elaboración Propia.

#### 4. EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA EN LA ÚLTIMA DÉCADA.

El primer problema al que hay que enfrentarse al analizar el precio de la vivienda es la propia definición de este. La vivienda no es un bien homogéneo, sino que varía en función de su localización, tamaño, estructura (viviendas unifamiliares, bloques de viviendas, etc.), calidad de la construcción, etc. Es por ello por lo que la simple evolución del precio medio de las viviendas compradas y vendidas en cada periodo puede no ser un indicador correcto<sup>31</sup>. A pesar de ello, estudiaremos la evolución del precio a partir de los datos proporcionados por el índice de precios de vivienda, el cual es realizado por el Instituto Nacional de Estadística y observaremos la diferencia entre viviendas nuevas y viviendas de segunda mano.

##### 4.1. EL ÍNDICE DE PRECIOS DE VIVIENDA COMO INSTRUMENTO PARA CONOCER LA EVOLUCIÓN DE LA ÚLTIMA DÉCADA DEL PRECIO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA.

Este índice es elaborado por el Instituto Nacional de Estadística, y mide la evolución del precio de las compraventas de viviendas adquiridas por los hogares<sup>32</sup>. Este además diferencia entre los datos donde se establece una media nacional y los propios datos de las Comunidades Autónomas. También diferencia entre los precios de viviendas nuevas y viviendas de segunda mano.

###### 4.1.1. EL ÍNDICE DE PRECIOS DE VIVIENDA: ÁMBITO NACIONAL.

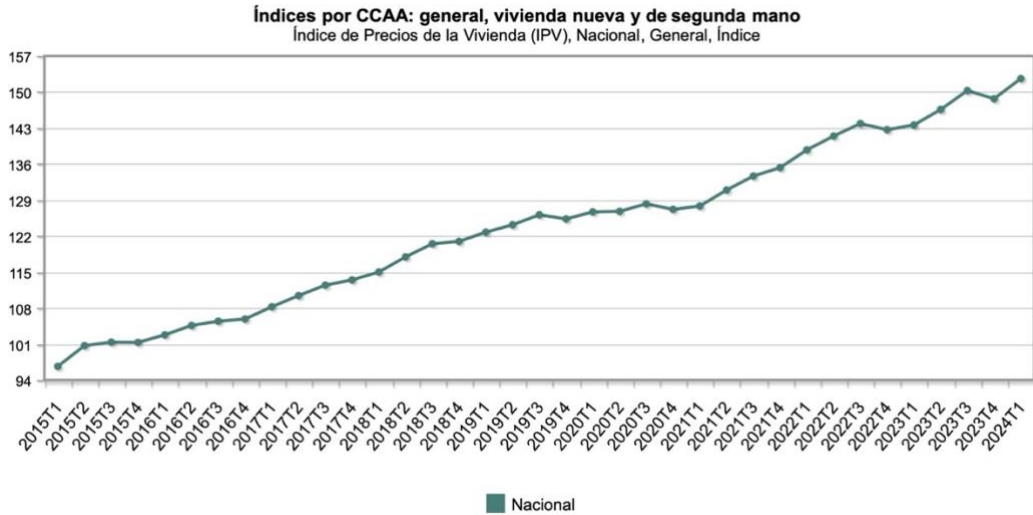
En primer lugar, analizaremos el índice de precios a la vivienda General. Este no hace distinción entre el tipo de vivienda por la que se ha realizado la compraventa, como si veremos posteriormente. En este gráfico podemos ver que el precio de la vivienda no ha dejado de crecer desde 2015, año base, con un aumento en estos casi diez años de más del 50% del precio. Recordemos que este gráfico no hace diferencia del tipo de vivienda ni de la zona geográfica, únicamente unifica todos los datos del territorio nacional. Por lo tanto, y sin entrar en profundidad, podemos ver que como mínimo, los precios de las viviendas han aumentado más de un 50%. Para ilustrar un poco más este dato pondré un ejemplo, una vivienda la cual tenía un valor de 90.000 euros en el primer trimestre de 2015 en 2024 valdría unos 144.000 euros, estos datos variarían mucho dependiendo del tipo de vivienda y de la zona geográfica.

---

<sup>31</sup> Martínez Pagés, J., & Maza, L. Á. (2003). Análisis del precio de la vivienda en España. Documentos de Trabajo/Banco de España, 0307.

<sup>32</sup> De Estadística, I.-. I. N. (2024a, junio 6). Nota de Prensa: Índice de Precios de Vivienda (IPV). Base 2015. Primer trimestre 2024. INE. <https://www.ine.es/dyngs/Prensa/es/IPV1T24.htm>

Gráfico 22. Índice de Precio de la Vivienda General en España. Desde 2015 a 2024 (Base 2015).

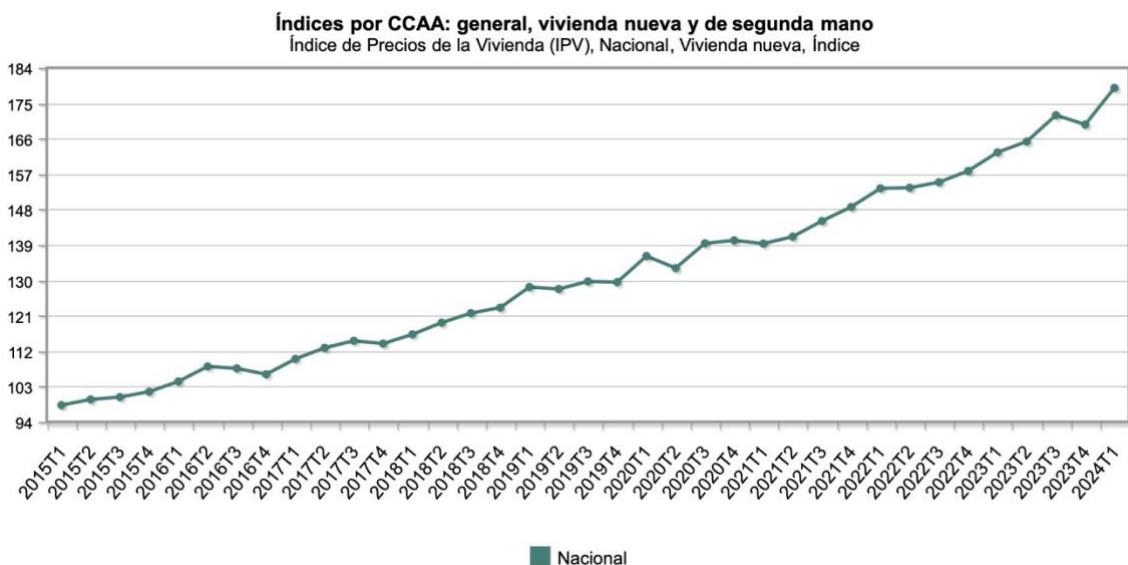


Fuente: INE. Elaboración Propia.

#### 4.1.1.1. Índice de precios de vivienda nueva

Después de ver el gráfico general nacional veremos datos algo más específicos. En lo que respecta a la compraventa de vivienda nueva, podemos ver que el precio se ha incrementado en más de un 80% desde 2015, lo que significa que casi habría duplicado su precio, de manera general, no olvidemos que hay diferencias entre las diferentes comunidades. Por lo tanto, podemos concluir con que el mercado de la vivienda nueva en España ha crecido de una manera estrepitosa desde 2015, con un crecimiento acelerado en los últimos años. Esto nos deja ver que el sector de la construcción y promoción inmobiliaria ha seguido en auge, y que la demanda por viviendas nuevas se mantiene también al alza.

Gráfico 23. Índice de Precio de la Vivienda Nueva en España. Desde 2015 a 2024 (Base 2015).



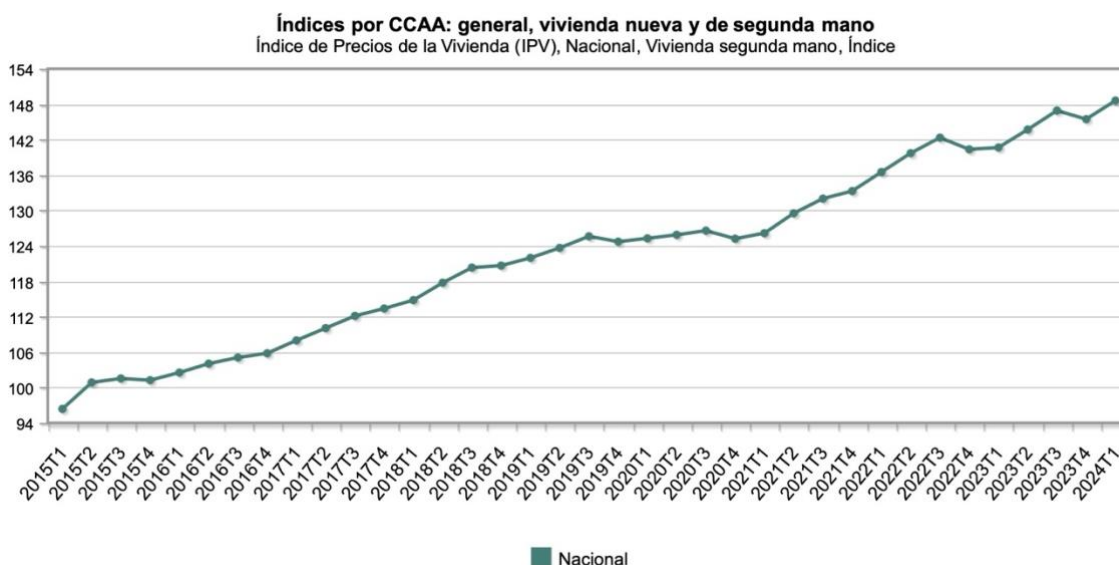
Fuente: INE. Elaboración Propia.



#### 4.1.1.2. Índice de precios de vivienda de segunda mano

Por último, respecto a las viviendas de segunda mano, vemos el mismo crecimiento que en el mercado anterior, solo que con un crecimiento algo más bajo. Los precios han aumentado en un 60% respecto a los datos obtenidos en 2015. El índice llega a su valor más alto en el primer trimestre de 2024, lo que sugiere que el mercado de la vivienda de segunda mano sigue siendo dinámico y con una fuerte presión alcista en los precios. De nuevo resaltar que, es importante recordar que los mercados regionales dentro de España no son homogéneos. Las zonas metropolitanas, como Madrid o Barcelona, experimentaron subidas mucho más pronunciadas que otras áreas del país.<sup>33</sup>

Gráfico 24. Índice de Precio de la Vivienda de Segunda Mano en España. Desde 2015 a 2024 (Base 2015).



Fuente: INE. Elaboración Propia.

#### 4.1.2. EL ÍNDICE DE PRECIOS DE VIVIENDA: ÁMBITO AUTONÓMICO.

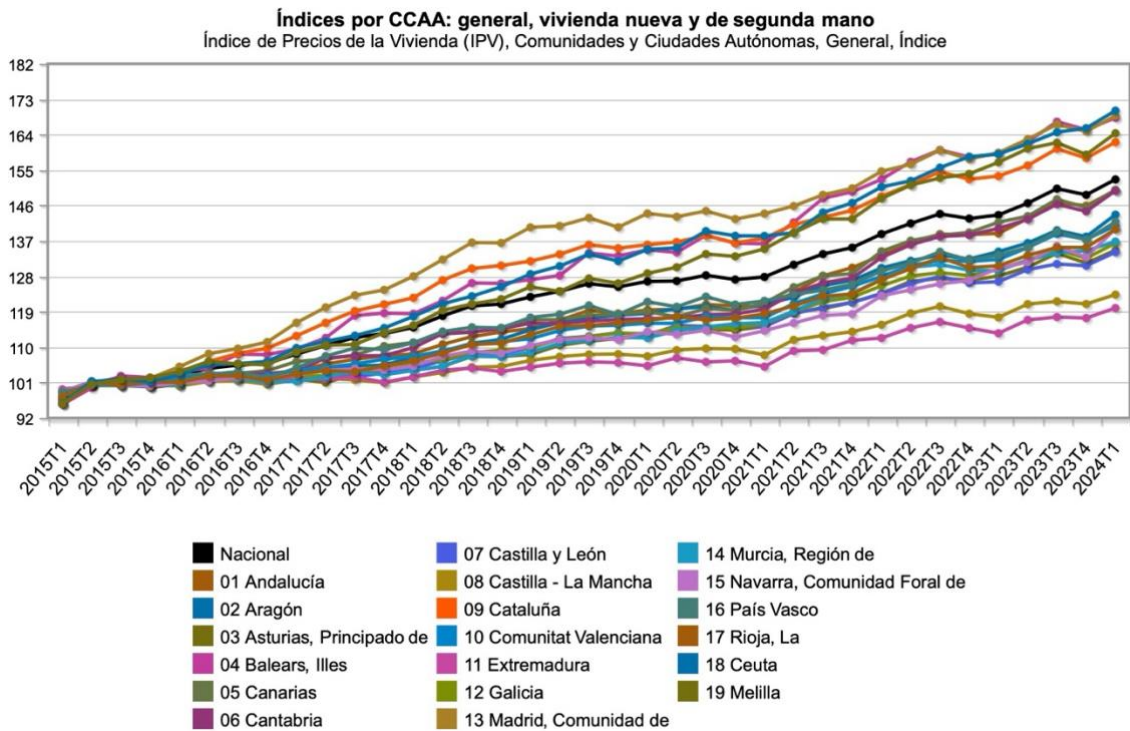
En este apartado, se presenta un análisis del Índice de Precios de Vivienda (IPV) a nivel autonómico. Este índice mide la evolución de los precios de la vivienda, tanto nueva como de segunda mano, en las diferentes Comunidades Autónomas. Este análisis del índice a nivel autonómico permite identificar patrones y tendencias diferenciadas, que son clave para entender la situación del mercado inmobiliario en cada región de España.

En el gráfico 23, el cual representa la evolución del IPV a nivel autonómico, podemos observar que tan solo cinco comunidades autónomas se encuentran por encima de la media nacional, la cual está representada en color negro. En este podemos encontrar grandes diferencias entre comunidades, por ejemplo, Madrid y Cataluña muestran incrementos más pronunciados, indicando que estas zonas poseen un mercado más tensionado. Comunidades como Extremadura o Castilla-La Mancha continúan durante muchos años por debajo de la media nacional con crecimientos más moderados, indicando que el mercado en esas zonas estaría menos tensionado. Cabe resaltar los resultados obtenidos en Ceuta y Melilla, que siendo

<sup>33</sup> De Estadística, I.-. I. N. (2024a, junio 6). Nota de Prensa: Índice de Precios de Vivienda (IPV). Base 2015. Primer trimestre 2024. INE. <https://www.ine.es/dyngs/Prensa/es/IPV1T24.htm>

ciudades autónomas han sido de las zonas que más han aumentado su precio, siendo Ceuta la región con mayor índice en el primer trimestre del año corriente. Además, también nos brinda datos sorprendentes el archipiélago balear, creciendo de manera exponencial tras la pandemia, con crecimiento similares o incluso superiores a las grandes comunidades autónomas de Madrid y Cataluña.

Gráfico 25. Índice de Precio de la Vivienda General por Comunidades Autónomas. Desde 2015 a 2024 (Base 2015).

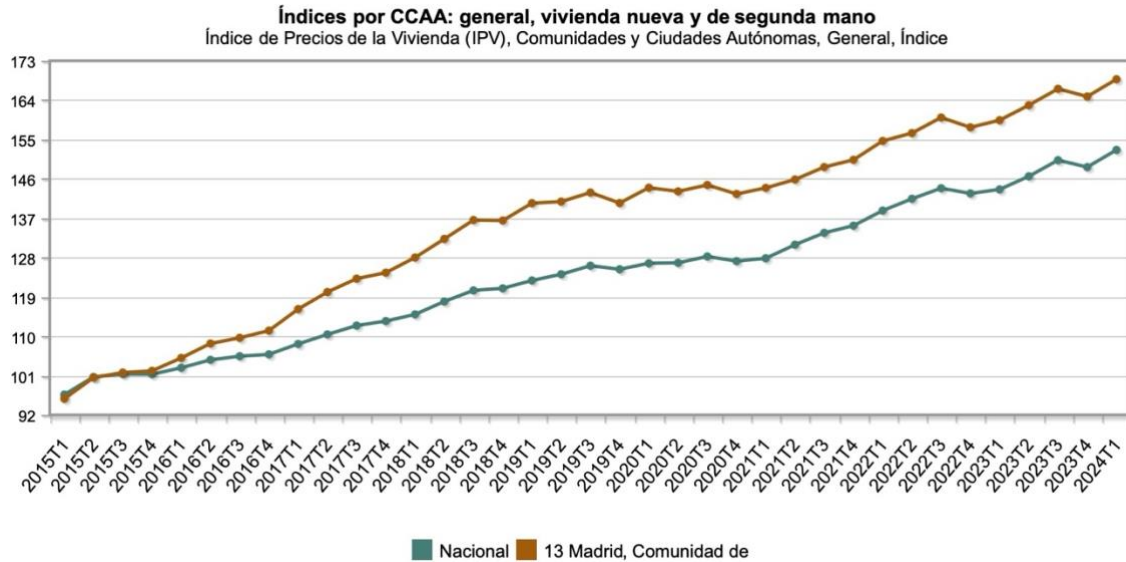


Fuente: INE. Elaboración Propia.

En cuanto a las principales Comunidades el aumento ha sido mucho más visible. En primer lugar, la comunidad de Madrid sufrió un fuerte crecimiento desde 2016 que se vio un poco frenado con la pandemia de la COVID-19, pero tras esta continuó creciendo de manera exponencial, llegando a estar en la actualidad 26 puntos por encima de la media nacional, es decir un 73% en la última década, lo que implica que prácticamente se ha duplicado el precio de la vivienda. En segundo lugar, Cataluña también ha crecido por encima de la media nacional, estando en la actualidad 18 puntos por encima de la media nacional. Aunque ambas comunidades muestran un crecimiento superior al promedio nacional, la magnitud de este crecimiento es más alta en Madrid. Esto podría estar relacionado con factores como la demanda, la inversión extranjera, y las políticas locales que afectan el mercado inmobiliario en cada región. Hay que tener en cuenta que atrae una mayor concentración de inversiones, empresas multinacionales, y organismos internacionales. Esto genera una alta demanda de vivienda, tanto para residencia como para oficinas. En cambio, en Cataluña, el contexto político, especialmente

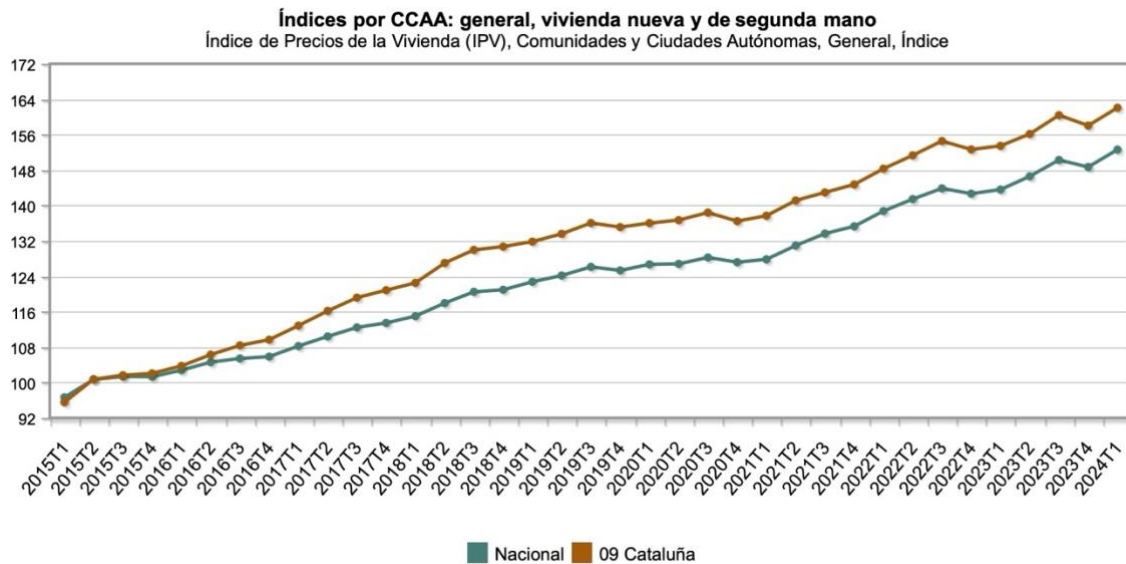
a partir de 2017 con el referéndum de independencia, ha generado incertidumbre que podría haber moderado el crecimiento de los precios en comparación con Madrid.<sup>34</sup>

Gráfico 26. Comparativa del IPV entre la Comunidad de Madrid y la media nacional. Desde 2015 a 2024 (Base 2015).



Fuente: INE. Elaboración Propia.

Gráfico 27. Comparativa del IPV entre Cataluña y la media nacional. Desde 2015 a 2024 (Base 2015).



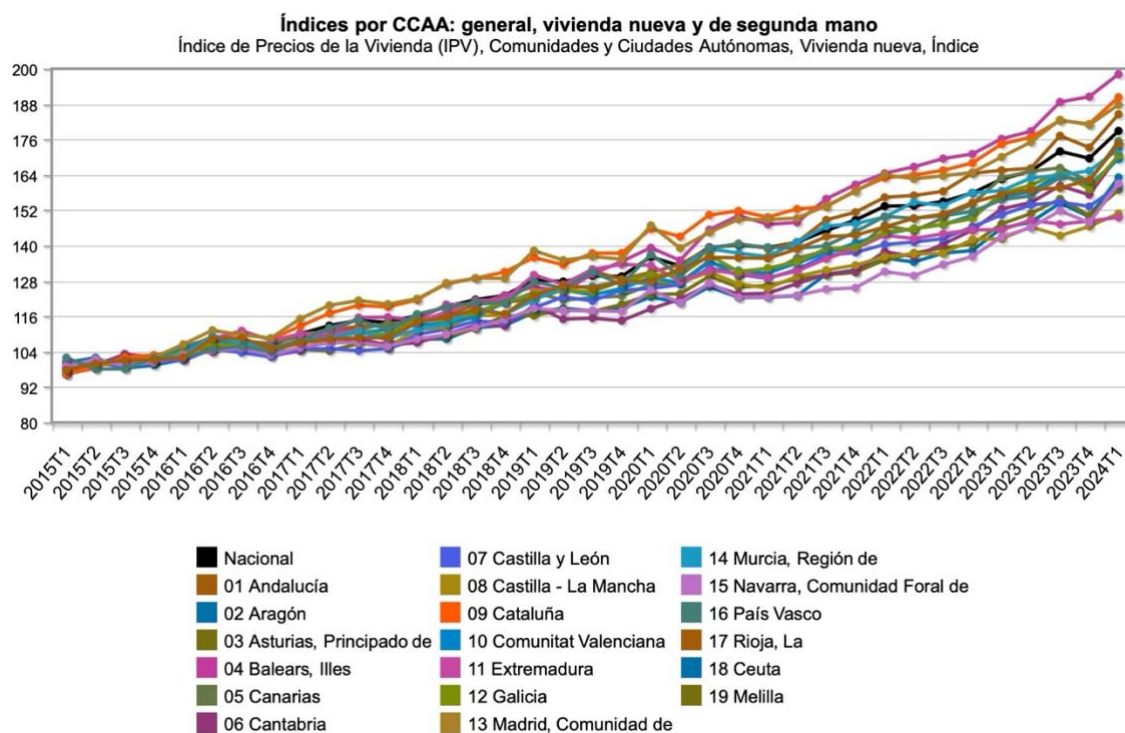
Fuente: INE. Elaboración Propia.

<sup>34</sup> Gutiérrez, H., Gutiérrez, H., & Gutiérrez, H. (2017, 6 noviembre). Fomento dice que la crisis política de Cataluña está frenando allí el precio de la vivienda. El País. [https://elpais.com/economia/2017/11/06/vivienda/1509969519\\_676123.html](https://elpais.com/economia/2017/11/06/vivienda/1509969519_676123.html)

#### 4.1.2.1. Índice de precios de vivienda nueva

Respecto al estudio comparativo entre comunidades, hemos de diferenciar entre vivienda nueva y vivienda de segunda mano. Respecto a las compraventas de vivienda nueva cabe resaltar que el estudio de los datos continúa en la tendencia que hemos venido viendo: los mercados de la comunidad de Madrid y Cataluña son de los más tensionados del territorio nacional. Es cierto que en el caso de viviendas nuevas entra en juego otra de las grandes comunidades, la comunidad valenciana, superando a la media nacional en este último trimestre por más de 9 puntos. También observamos la presencia del archipiélago balear entre las comunidades con más crecimiento, demostrando de nuevo que su mercado es uno de los más tensionados. Estos crecimientos de la comunidad valenciana y el archipiélago pueden deberse al aumento del turismo y la gran rentabilidad que retorna a partir de las viviendas de uso vacacional o turístico<sup>35</sup>. Respecto a comunidades con mercados menos tensionados a pesar del crecimiento general que se ha sufrido podemos ver las mismas comunidades, Extremadura y Castilla-La Mancha, aunque también vemos como aparece Galicia, con un crecimiento más moderado.

Gráfico 28. Índice de Precio de la Vivienda Nueva por Comunidades Autónomas. Desde 2015 a 2024 (Base 2015).



Fuente: INE. Elaboración Propia.

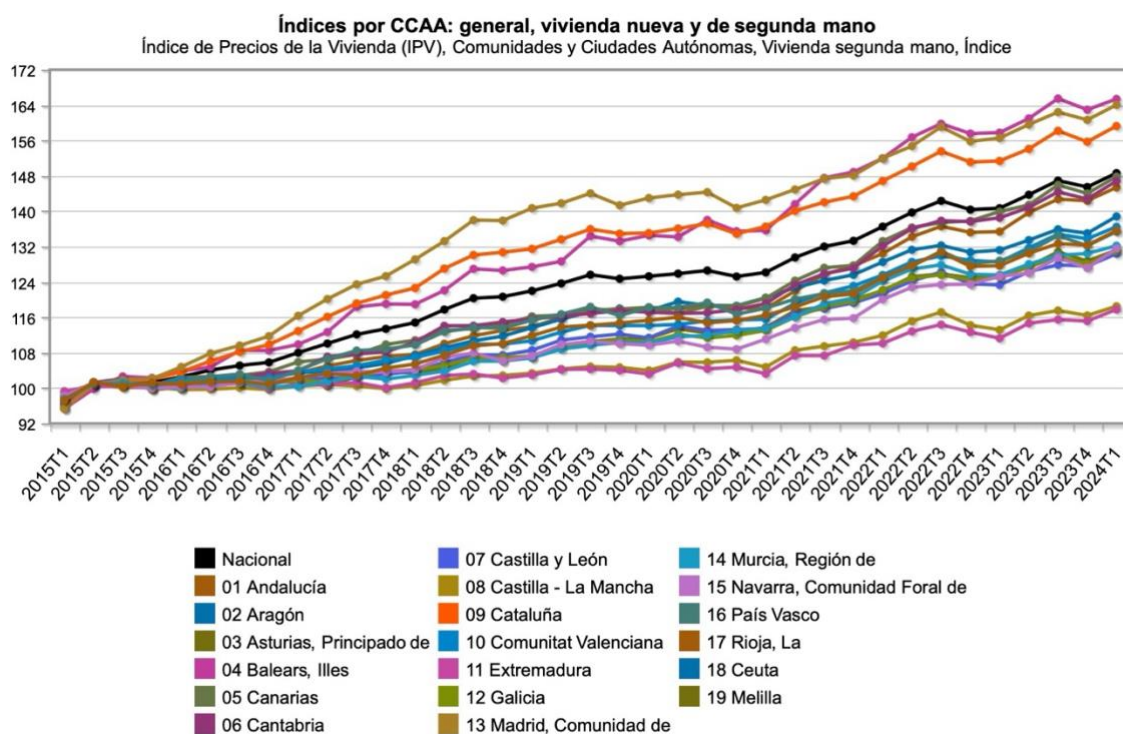
#### 4.1.2.2. Índice de precios de vivienda de segunda mano.

Respecto a las compraventas de viviendas de segunda mano, los datos nos vuelven a confirmar que los mercados de la comunidad de Madrid, Cataluña y el archipiélago Balear, son

<sup>35</sup> Tinsa. (s. f.). Informe Vivienda en Costa 2024. Tinsa Tasaciones Inmobiliarias. <https://www.tinsa.es/corporativo/servicio-de-estudios/otros-informes/vivienda-en-costa-2024/>

los mercados más tensionados. Como dato significativo, encontramos que una de las regiones con menos crecimiento del precio o con un precio al más estable que en las demás regiones es la Comunidad Foral de Navarra. Este dato es sorprendente dado que esta comunidad es una de las que cuenta con rentas más altas de toda España y con un gran tejido industrial. Por último, he de señalar que en el mercado de viviendas de segunda mano, en las comunidades con mayor crecimiento se puede ver una ligera ralentización del crecimiento, lo que en el medio plazo se podría traducir una estabilización de este mercado en las comunidades con mercados más tensionados.

Gráfico 29. Índice de Precio de la Vivienda de Segunda Mano por Comunidades Autónomas. Desde 2015 a 2024 (Base 2015).



Fuente: INE. Elaboración Propia.

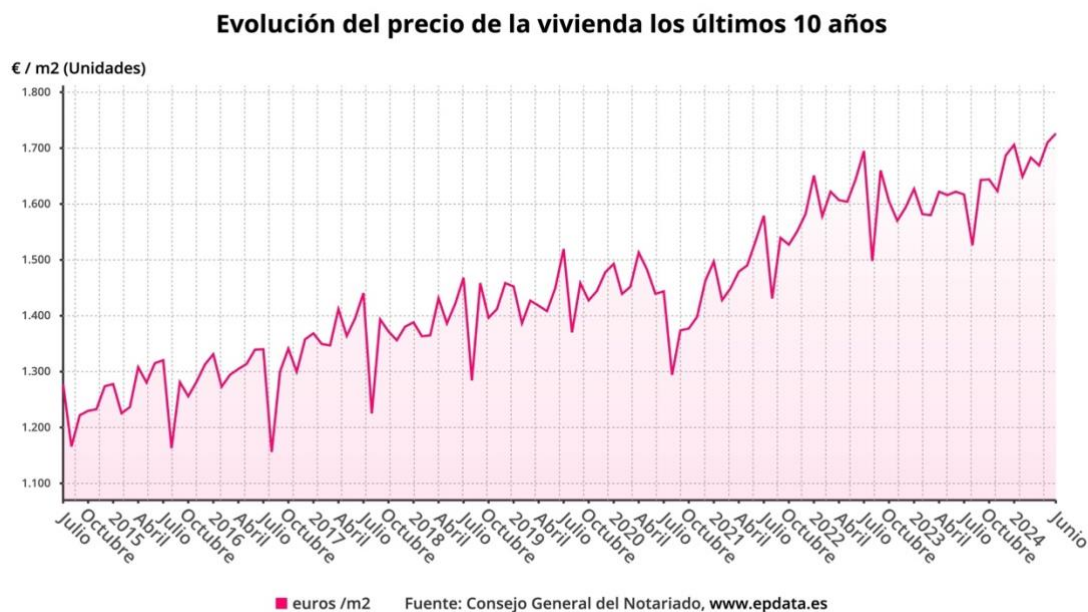
## 5. CONCLUSIONES

A lo largo del presente trabajo y mediante la observación de una serie de datos estadísticos sobre el mercado de la vivienda y de otros indicadores sociodemográficos, hemos tratado de responder o indagar sobre una serie de cuestiones sobre el mercado inmobiliario que expondremos a continuación.

- I. ¿El precio es razonable en función del salario medio español?, ¿Ha aumentado el salario proporcionalmente con el precio de la vivienda?

Si solo observáramos las dos variables, el crecimiento del salario medio, (que como hemos visto ha aumentado en los últimos diez años un 12%) y el aumento del precio por metro cuadrado (cuyo incremento en los últimos diez años ha sido alrededor un 35%), vemos que el precio prácticamente ha aumentado 3 veces más de lo que ha aumentado el salario. Aun así, teniendo únicamente estos dos datos y obviando los factores que influyen a la hora de adquirir una vivienda, como pueden ser el coste de la vida o la estabilidad laboral, podríamos estimar que el salario medio debería situarse en torno a los 29.600 €, cuando actualmente se encuentra en 25.900 €, una diferencia de casi 5.000 euros anuales. Cabe resaltar, que esta estimación desatiende a todos los factores que podrían influir a la hora de adquirir una vivienda, pues únicamente se centra en la diferencia del crecimiento del metro cuadrado y el crecimiento del salario medio y estima cuanto sería el mismo si ambos indicadores hubieran experimentado un incremento igualmente proporcional.

Gráfico 30. Evolución del precio por metro cuadrado en los últimos diez años. Desde 2015 a 2024.



Fuente: Epdata a partir de los datos del Consejo General del Notariado.

- II. ¿Existe una nueva burbuja inmobiliaria?

Como se vio en la crisis inmobiliaria de 2008, es difícil predecir la existencia o no de una burbuja inmobiliaria. Existen diversos factores para poder determinar la existencia de una burbuja inmobiliaria, los cuales han sido mencionados en el apartado “3.1.1. Análisis de la

oferta”. Desde mi punto de vista y según algunos de los factores estudiados sería precitado justificar la situación actual del mercado inmobiliario como consecuencia de la existencia de una burbuja inmobiliaria. Pienso que el principal problema es la falta de stock de vivienda, o a grandes rasgos el desequilibrio en el mercado por falta de oferta.

### III. ¿Cuánto ha aumentado el precio de la vivienda en las principales Comunidades Autónomas en comparación con Comunidades Autónomas con poblaciones menores?

En primer lugar, y como se indica en el último punto del trabajo, como es lógico las comunidades con más crecimiento en el tiempo han sido la Comunidad de Madrid y Cataluña, llegando a aumentar hasta en un 60% en los últimos 10 años. Estos aumentos pueden deberse a la mayor concentración de multinacionales y por ende empleos en las misma, la presencia de grandes administraciones, con los puestos de trabajo que estas conllevan y no hay que olvidar la inversión extranjera. En segundo lugar, se puede observar que no solo las grandes ciudades se han visto afectadas por estos aumentos en los precios, pues comunidades como Baleares o Ceuta, que en principio sus núcleos poblaciones son más pequeños, han crecido hasta en un 50% en los últimos 10 años, casi igualando en términos relativos las variaciones experimentadas en los datos de Madrid y Cataluña.

En el otro extremo, tenemos comunidades como Extremadura o Castilla-La Mancha que en los últimos 10 años han visto sus precios aumentados en un 20 y 25 por ciento, respectivamente, lo que se traduce en que su crecimiento ha sido de hasta 3 veces menor que las principales CCAA. Es cierto que estas comunidades son grandes productoras del sector primario y además no son comunidades autónomas con grandes tasas de turismo extranjero, a diferencia de las comunidades con más crecimiento.

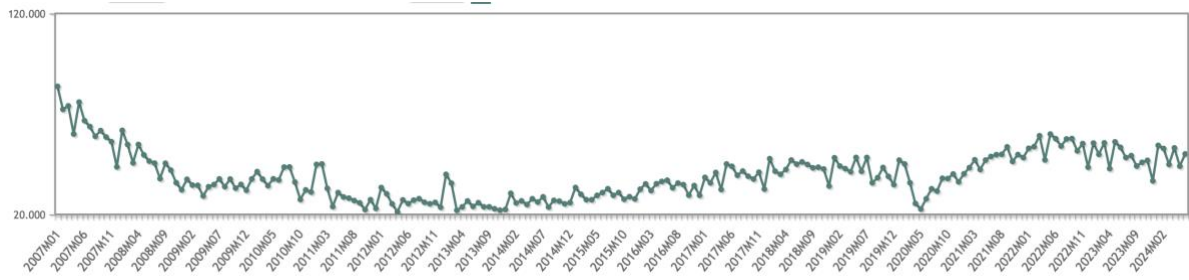
### IV. ¿Cuál es el principal problema del mercado inmobiliario español?

El mercado inmobiliario español tiene varios problemas actualmente, uno de ellos es la compra de viviendas por especulación del aumento del precio, pero desde mi perspectiva y tal y como se ha indicado en la conclusión número dos, el principal problema es el desequilibrio que existe en el mercado, provocando una rotura de stock y en consecuencia un aumento del precio. También es cierto que, la inflación mundial ha afectado al sector de la construcción, viéndose aumentados lo precios de todos los materiales usados a la hora de construir viviendas.

### V. ¿Han disminuido las compraventas de vivienda a causa del aumento de los precios?

Tras analizar los datos brindados por el INE, no cabe lugar a confusión, las compraventas no se han visto mermadas desde el año 2014. Es cierto que a lo largo de los últimos 10 años han existido fluctuaciones en el mercado, pero en rasgos generales el número de compraventas en España se ha mantenido desde hace diez años. Aunque la lógica económica nos señalara que a causa del aumento de los precios el número de compraventas fuera a disminuir, nada más lejos de la realidad. Además, las caídas que se ven reflejadas en el gráfico número 15, son debidas a factores externos al mercado, como la COVID-19. Este número de compraventas se ha podido mantener por diversos factores como los bajos tipos de interés en los últimos años.

*Gráfico 31. Compraventa de viviendas en España. Desde 2007 hasta 2024.*



Fuente: INE.



## VI. FUENTES

### 6.1 Bibliografía.

1. Barceló, C., Izquierdo, M., Lacuesta, A., Puente, S., Regil, A., & Villanueva, E. (2021). Los efectos del salario mínimo interprofesional en el empleo: nueva evidencia para España. *Documentos Ocasionales/Banco de España*, 2113.
2. Colom, M. C., & Molés, M. C. (1997). La demanda de vivienda en España. *Instituto Valenciano de Investigaciones Económicas*.
3. Conde-Ruiz, J. I., y González, C. I. (2021). El proceso de envejecimiento en España. *Estudios sobre la Economía Española*, 2021/07. FEDEA.
4. Gallego Martínez, E. (2022). Análisis de los factores que inciden en el precio de la vivienda en España en el periodo 2011-2021. Evolución del precio.
5. Garijo, M. R. (2016). Derecho a una vivienda e impuestos autonómicos sobre viviendas vacías en España. Una perspectiva constitucional. *Crónica tributaria*, 161, 185-207.
6. Guillén Navarro, N. A. (2019). La nueva política de vivienda en España y su incidencia en el Plan 2018-2021 (No. ART-2019-122836).
7. Martínez Pagés, J., & Maza, L. Á. (2003). Análisis del precio de la vivienda en España. *Documentos de Trabajo/Banco de España*, 0307.
8. Pisarello, G. (2013). El derecho a la vivienda: constitucionalización y resistencias garantistas. *España Jurídico J Law*, 14, 135-158.
9. Taltavull De La Paz, P. (2006). La Vivienda: Precios, Mercados Y Financiación. *Papeles De Economía Española*, 109, ISSN: 0210-9107.

### 6.2 Referencias Web.

1. Admin. (2023, 27 octubre). Descubre la creciente demanda de viviendas y cómo aprovecharla al máximo. *Inmobimedia*. <https://inmobimedia.com/demanda-de-vivienda/>
2. Castillo, M. (2024, 16 enero). Así funciona el nuevo salario mínimo: quién lo recibirá y cuándo. *EXPANSION*. <https://www.expansion.com/economia/2024/01/16/65a65534e5fdea645f8b4654.html>
3. De Estadística, I.-. I. N. (2024, junio 6). Nota de Prensa: Índice de Precios de Vivienda (IPV). Base 2015. Primer trimestre 2024. *INE*. <https://www.ine.es/dyngs/Prensa/es/IPV1T24.htm>
4. De Estadística, I.-. I. N. (2024, 28 junio). Nota de Prensa: Cuentas Trimestrales no Financieras de los Sectores Institucionales (CTNFSI). Primer trimestre 2024. *INE*. <https://www.ine.es/dyngs/Prensa/es/CTNFSI1T24.htm>
5. El derecho a la vivienda como derecho social: implicaciones constitucionales. (s. f.). *vLex*. <https://vlex.es/vid/vivienda-implicaciones-constitucionales-61195538>
6. España - Inmigración 2020. (s. f.). *Datosmacro.com*. <https://datosmacro.expansion.com/demografia/migracion/inmigracion/espana>

7. Garriga, J. M. (2022, 23 diciembre). Lo que revela el «big data» sobre la oferta de vivienda nueva y las tendencias demográficas en España. *CaixaBank Research*. <https://www.caixabankresearch.com/es/analisis-sectorial/inmobiliario/lo-revela-big-data-sobre-oferta-vivienda-nueva-y-tendencias>
8. Gutiérrez, H. (2017, 6 noviembre). Fomento dice que la crisis política de Cataluña está frenando allí el precio de la vivienda. *El País*. [https://elpais.com/economia/2017/11/06/vivienda/1509969519\\_676123.html](https://elpais.com/economia/2017/11/06/vivienda/1509969519_676123.html)
9. INE - Instituto Nacional de Estadística. (s. f.). INEbase / Demografía y población / Fenómenos demográficos / Estadística de Migraciones y Cambios de Residencia / Últimos datos. *INE*. [https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica\\_C&cid=1254736177098&menu=ultiDatos&idp=1254735573002](https://www.ine.es/dyngs/INEbase/es/operacion.htm?c=Estadistica_C&cid=1254736177098&menu=ultiDatos&idp=1254735573002)
10. Juan, L. S. (2023). El desajuste entre la oferta y la demanda de vivienda, y su relación con los precios. *Boletín Económico*, 2023/T2. <https://doi.org/10.53479/30189>
11. Previsiones del mercado inmobiliario para 2023 y 2024. (2023, 9 noviembre). *Idealista/News*. <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2023/11/09/809102-previsiones-del-mercado-inmobiliario-para-2023-y-2024>
12. Rodríguez, M. (2024, 2 abril). Evolución del mercado inmobiliario en España. Tendencias 2024. *PlanRadar*. <https://www.planradar.com/es/mercado-inmobiliario/>
13. Stock de vivienda nueva | Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. (2023). *Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible*. <https://www.transportes.gob.es/informacion-para-el-ciudadano/informacion-estadistica/vivienda-y-actuaciones-urbanas/estadisticas/stock-de-vivienda-nueva/estadisticas-sobre-stock-de-vivienda-nueva>
14. Tinsa. (s. f.). Informe Vivienda en Costa 2024. *Tinsa Tasaciones Inmobiliarias*. <https://www.tinsa.es/corporativo/servicio-de-estudios/otros-informes/vivienda-en-costa-2024>
15. “Statistics | Eurostat,” n.d., *Eurostat*. <https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/tec00118/default/table?lang=en>