



**GRADO EN DERECHO Y ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN DE
EMPRESAS**

**FACULTAD DE CIENCIAS
ECONÓMICAS Y EMPRESARIALES**

**TRABAJO FIN DE GRADO
CURSO ACADÉMICO [2022-2023]**

TÍTULO:

EVOLUCIÓN RECIENTE DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA (2012-2022).

AUTOR:

DAVID VILLANUEVA PÉREZ

TUTOR:

DOÑA MARÍA DOLORES PÉREZ HIDALGO

DEPARTAMENTO:

DEPARTAMENTO DE ECONOMÍA APLICADA I

ÁREA DE CONOCIMIENTO:

MÉTODOS CUANTITATIVOS PARA LA ECONOMÍA Y EMPRESA

RESUMEN: Los efectos de la crisis de 2008 se prolongaron hasta 2013-2014 en el mercado de la vivienda, provocando que a partir de estos años se produjese un crecimiento en la actividad del sector de la construcción auspiciado por un aumento de la población ocupada y el descenso en los indicadores de paro. Esto conllevó el aumento de los permisos de construcción y el número de promociones, la estabilización de los precios al alza, la generación de empleo en el sector, y un mayor acceso a la vivienda para la población demandante. Este crecimiento se ve interrumpido abruptamente por la pandemia de coronavirus que implica un período corto de recesión, que ha vuelto a recuperarse en la actualidad (logrando que muchos indicadores hayan igualado, o incluso mejorado los niveles previos a la burbuja inmobiliaria).

PALABRAS CLAVE: Vivienda, Renta, Ahorro, Demanda, Precios, Tipo de interés, Compraventa, Hipoteca, Sector inmobiliario, España.

ÍNDICE

Capítulo 1: Introducción	1
Capítulo 2: Marco referencial	3
2.1 Sector inmobiliario (definición y conceptos clave)	3
2.2 Variables macroeconómicas	6
Capítulo 3: Factores asociados al mercado de la vivienda	11
1. Demanda	11
1.1 Factores demográficos	11
1.2 Factores económicos	15
1.3 Factores sociales	21
1.4 Factores financieros	25
2. Oferta	33
Capítulo 4: Análisis del parque de vivienda	39
Capítulo 5: Conclusiones	53
Bibliografía	55

Gráficos y tablas

GRÁFICOS

Gráfico 1 (PIB de España – Producto Interior bruto)	6
Gráfico 2 (Tasas de paro por distintos grupos de edad, sexo y CCAA)	7
Gráfico 3 (Ocupados por rama de actividad según secciones de la CNAE 2009)	8
Gráfico 4 (Población total)	11
Gráfico 5 (Tasa bruta de natalidad)	12
Gráfico 6 (Tasa bruta de mortalidad)	13
Gráfico 7 (Estructura poblacional española)	13
Gráfico 8 (Número de extranjeros con certificado de residencia)	14
Gráfico 9 (Evolución del precio del petróleo)	17
Gráfico 10 (Renta neta media de los hogares españoles; ECV)	18
Gráfico 11 (Ahorro bruto de los hogares)	20
Gráfico 12 (Tasa de ahorro anual)	21
Gráfico 13 (Número de hogares por provincia)	22
Gráfico 14 (Hogares por régimen de tenencia)	25
Gráfico 15 (Tipos de interés legales, euríbor, míbor y otros tipos oficiales)	26
Gráfico 16 (Porcentaje de hipotecas constituidas según tipo de interés)	27
Gráfico 17 (Tipo de interés medio al inicio de hipotecas constituidas)	29
Gráfico 18 (Hipotecas constituidas sobre fincas urbanas por entidad)	32
Gráfico 19 (Visados de dirección de obra: obra nueva)	34
Gráfico 20 (Visados de dirección de obra: ampliación de edificios)	35
Gráfico 21 (Estudio sobre el stock de vivienda a 31 de diciembre de 2021)	35
Gráfico 22 (Stock sobre stock nacional por CCAA)	36
Gráfico 23 (Evolución de la compraventa de viviendas en España)	40
Gráfico 24 (Compraventa de viviendas según régimen y estado; estado)	41
Gráfico 25 (Compraventa de viviendas según régimen y estado; régimen)	44
Gráfico 26 (Número de transacciones inmobiliarias según residencia)	45
Gráfico 27 (Histórico de precios de venta en España)	47

Gráfico 28 (Observatorio de vivienda y suelo; vivienda libre y protegida)	51
---	----

TABLAS

Tabla 1 (Renta bruta disponible de los hogares españoles)	16
Tabla 2 (Gasto medio por hogar; tipo de gasto)	18
Tabla 3 (Gasto medio por hogar; media por año)	19
Tabla 4 (Datos proporcionados por el estudio de Dr. Leguina Herrán)	22
Tabla 5 (Hipotecas constituidas sobre el total de fincas por naturaleza; tipos)	30
Tabla 6 (Hipotecas constituidas sobre el total de fincas por naturaleza; importe)	31
Tabla 7 (Viviendas principales y no principales por CCAA y provincias)	39
Tabla 8 (Compraventa de viviendas según régimen y estado; nueva y usada)	42
Tabla 9 (Compraventa de viviendas según régimen y estado; libre y protegida)	44
Tabla 10 (Número de transacciones inmobiliarias según la residencia)	46

CAPÍTULO 1

INTRODUCCIÓN

El análisis del sector de la vivienda y sus distintos indicadores (desde un punto de vista científico y metodológico) es el principal objetivo de este trabajo. La tendencia de este sector hasta el inicio de la crisis de 2008 fue de crecimiento descontrolado (principalmente durante de la década de los 90 e inicios de los años 2000). Este auge sin precedentes estuvo caracterizado por un aumento significativo del número de viviendas y promociones, los precios de las mismas y la inversión.

Durante este período de bonanza económica, la demanda de viviendas en nuestro país estuvo caracterizada por el crecimiento constante, la expansión del crédito hipotecario (concedido tanto por cajas de ahorro como por bancos) y el aumento de la población, sustentado principalmente por la llegada de población inmigrante. Este escenario de estabilidad económica y facilidad en el acceso al crédito, unido a las bajos tipos de interés, propició el fomento de compra de viviendas (convirtiendo la inversión en bienes inmobiliarios en una opción atractiva para españoles y extranjeros).

Esta gran demanda de vivienda tuvo como consecuencia el aumento de construcción (tanto de carácter turístico, proyectos residenciales e infraestructura pública). Este escenario del sector inmobiliario propició un impacto significativo en la economía española, convirtiéndose en un uno de los principales indicadores en la generación de empleo, impulso de la demanda interna y contribución al aumento del PIB.

Sin embargo, este escenario de crecimiento desenfrenado trajo consigo la realización de prácticas arriesgadas, tanto de especulación inmobiliaria como de crecimiento descontrolado de los precios (por encima de su valor real). Este aumento de precios se produjo a consecuencia de una demanda excesiva y expansión crediticia, lo que conllevó una retroalimentación del ciclo especulativo.

Con la llegada de la crisis de 2008 (propiciado por el boom inmobiliario) se produjo una situación de recesión generalizada en el país, que desencadenó una caída del sector inmobiliario y el colapso del mercado de la vivienda. En este escenario muchos otros indicadores se vieron profundamente afectados, y que analizaremos detenidamente en el trabajo: desempleo, mercado de la vivienda (oferta y precios), problemas en la financiación para el acceso a vivienda (tipos de interés, volumen de hipotecas concedidas etc), y el impacto en el bienestar social (rentas de las familias).

En este trabajo, vamos a explicar con datos obtenidos a través de distintas fuentes oficiales (INE, Banco de España, Eurostat, Ameco, y documentos científicos) el impacto que la crisis inmobiliaria ha tenido durante los últimos diez años, y la consiguiente recuperación del sector, teniendo en cuenta el período recesivo que se produjo durante los meses de pandemia del COVID-19.

CAPÍTULO 2

MARCO REFERENCIAL

2.1 SECTOR INMOBILIARIO (definición y conceptos clave)

El sector inmobiliario podemos definirlo como “*la fracción de la actividad económica en la que sus agentes operan con bienes inmuebles y derechos de naturaleza urbana, configurada como conjunto de mercados sin ningún elemento de oferta común fuera de ellos*” (Pascuchi & Alonso, 1999). Es por ello, aquel sector referido a la actividad económica que involucra tanto la venta, alquiler, gestión y desarrollo de bienes inmuebles y derechos relacionados con propiedades urbanas (incluye tanto propiedades residenciales, comerciales, industriales y de otro tipo). Podemos decir que se trata de un sector diverso, ya que incluye una gran variedad de agentes inmobiliarios, desarrolladores, inversores, prestamistas y propietarios. Además, los mercados inmobiliarios son independientes y no poseen un elemento de oferta común fuera de ellos.

El mercado de la vivienda se refiere a la mera oferta y demanda de bienes inmuebles. Teniendo en cuenta la definición anteriormente expuesta, determinamos que el sector inmobiliario es mucho más que la simple compra y venta de bienes inmuebles (la definición de mercado de la vivienda resulta del todo insuficiente si queremos ilustrar la realidad del sector inmobiliario). Además de las propias transacciones de compra y venta, el sector inmobiliario incluye la construcción, el desarrollo y gestión de bienes inmuebles, la financiación de proyectos inmobiliarios, la administración de propiedades y la planificación y diseño urbanos (entre otros aspectos).

A la hora de analizar el concepto de sector inmobiliario podemos dividirlo en 4 grandes categorías (según la vertiente de negocio):

1. *Promoción inmobiliaria*: Implica diversas actividades económicas, desde la adquisición de terrenos y edificios, hasta la construcción, reforma y comercialización de bienes inmuebles. Por ello, la figura de los promotores inmobiliarios es la de aquellos profesionales que se encargan de coordinar todas estas etapas del proceso, desde el inicio, en el que se identifican las oportunidades de inversión, hasta el final en el que se produce la entrega del producto al cliente.
A su vez, aunque la promoción inmobiliaria pueda ser una actividad que implique grandes beneficios económicos, también implica riesgos y desafíos significativos debido a la alta volatilidad del mercado inmobiliario, que se encuentra sujeto a cambios en la oferta, demanda y precios (así como en las regulaciones y normativas).
2. *Inversión inmobiliaria*: Adquisición de bienes inmuebles con el propósito de obtener una renta a largo plazo o una ganancia mediante su venta en el futuro. Este tipo de inversiones pueden ser llevadas a cabo tanto por empresas como por particulares, siendo su rendimiento independiente de su actividad principal. Las inversiones inmobiliarias pueden seguir diferentes estrategias en función de los objetivos de cada inversor.
 - Tipos de inversores inmobiliarios:
 - *Bancos*: Los cuales están encargados de evaluar una amplia variedad de métricas, que incluyen tanto el flujo de caja neto, el valor del préstamo y la tasa de capitalización entre otros, para determinar la cantidad de fondos disponibles para financiar la compra de una propiedad en particular.

- *Business Angels*: Inversores que invierten capital en etapas tempranas de empresas emergentes a cambio de una participación accionarial. Además de aportar fondos, suelen ejercer un papel de mentores y brindar asesoramiento y experiencia a los emprendedores.
- *Fondos de capital riesgo*: Buscan invertir en empresas que no cotizan en bolsa, adquiriendo participaciones de control en su capital con el objetivo de mejorar su eficiencia y hacerlas crecer. Estas inversiones suelen realizarse con el propósito de largo plazo y presentan una baja volatilidad en comparación con los mercados bursátiles. El beneficio se obtiene una vez la compañía ha madurado (período entre 4 y 7 años); posteriormente, el fondo vende la participación.
- *Fondo de cobertura*: Se caracterizan por permitir a sus gestores definir estrategias con mayor flexibilidad que otros tipos de fondos. Esta libertad se refleja en la posibilidad de adquirir cualquier activo, independientemente de su nivel de riesgo o volatilidad, o de incurrir en deudas sin las restricciones habituales de otros fondos convencionales. Esta amplia libertad implica que muchos de ellos tomen decisiones muy arriesgadas, incluso en contra de las tendencias del mercado financiero. Pueden generar rentabilidades muy atractivas para sus inversores.
- *Fondos de inversión inmobiliaria*: Son una herramienta de inversión colectiva sin carácter financiero que busca invertir en bienes raíces urbanos con el propósito de generar ingresos a través de su arrendamiento.
- *Inversores personales*: Cualquier individuo que cuente con recursos financieros necesarios.
- Clases de inversiones inmobiliarias más relevantes:
 - *Inversión en inmuebles residenciales*: Las propiedades residenciales son una opción atractiva para aquellos que buscan invertir, ya que puede ofrecer una fuente constante de ganancias. Aún así, existen diversas estrategias de inversión inmobiliaria que se pueden aplicar y distintos niveles de competencia en el mercado. Algunas de las estrategias más comunes serían las de renovación, adquisición y mantenimiento de propiedades, y el alquiler como medio de generar ingresos (compra de inmueble para alquiler posterior o compra de inmueble que requiera de una importante reforma para su posterior venta).
 - *Inversión en inmuebles comerciales*: Se encuentran entre los más rentables los proyectos de oficinas, hoteles y complejos de apartamentos. Una de estas razones es el mayor potencial de flujo de caja. Los inversores que optan por este tipo de propiedades descubren que ofrecen un mayor nivel de ingresos, contratos de arrendamiento más largos y mayores tasas de ocupación que otras formas de bienes raíces. Además, este tipo de inversiones suelen incluir importantes flujos de ingresos por comisiones y servicios adicionales. (Aquí también incluiríamos la inversión en inmuebles de venta al por menor; “retail”).
 - *Inversión en inmuebles industriales*: Utilizados por empresas que requieren de instalaciones de gran tamaño. La inversión en este tipo de inmuebles puede proporcionar a menudo un flujo importante de ingresos (tanto por el precio del alquiler como por los servicios adicionales que puede hacer aumentar la rentabilidad de la inversión para el propietario).

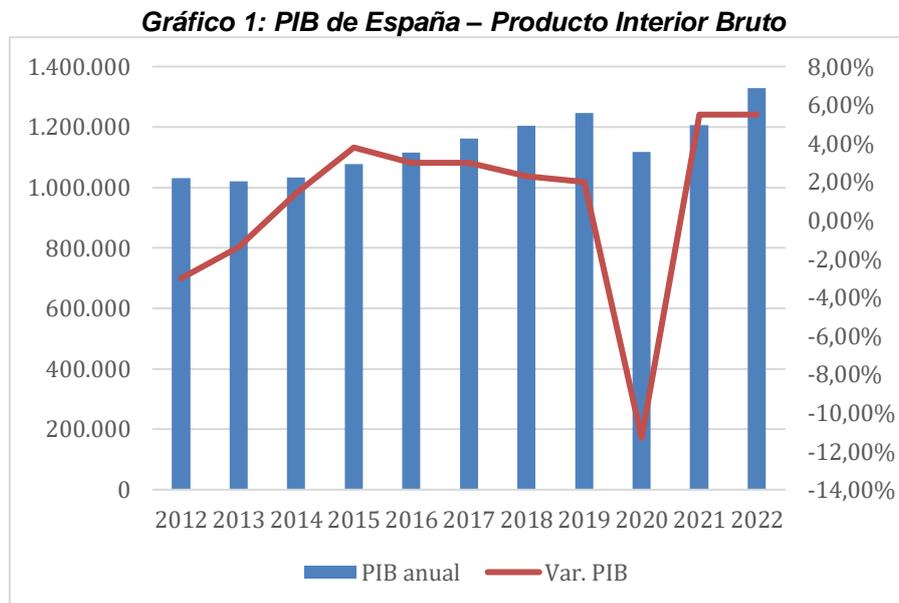
- *Inversión en terrenos sin construir*: Ayuda a diversificar la cartera de un inversionista. Aquellos terrenos sin construir son muy atractivos debido a su gran potencial de desarrollo futuro. Puede ser una forma de obtención de beneficios a largo plazo, ya sea mediante su venta futura o a través de la construcción de edificios u otras estructuras.
 - *Inversión en inmuebles de uso mixto*: Proporcionan un alto grado de diversificación en una sola propiedad, lo cual reduce significativamente el riesgo de la inversión.
3. *Financiación inmobiliaria*: “*Aglutina todas aquellas formas de financiación que permiten acometer la adquisición y/o desarrollo de proyectos en los cuáles intervienen activos inmobiliarios. Es pues el mecanismo mediante el cual una empresa o persona obtiene los fondos necesarios para llevar a cabo un negocio en dicho sector*” (Escriche Pérez, 2012).
- Opciones de financiación más relevantes:
 - *Préstamo hipotecario*: Obtención de una cuantía específica de dinero o capital, de un banco u otra entidad financiera, a cambio de comprometerse a devolver la cantidad prestada, más los intereses correspondientes (según la tasa de interés pactada), mediante el pago de cuotas periódicas, que generalmente suelen ser mensuales. A modo de garantía, se ofrece el propio bien inmueble que se adquiere.
 - *Real Estate Investment Trust (REIT / Socimi / Fondos de inversión en bienes raíces)*: Se trata de un vehículo de inversión transparente que ofrece ciertas ventajas en comparación con otros modelos (como los fondos de inversión inmobiliaria). Proporcionan un bajo riesgo de inversión y una compensación atractiva, además de gozar de ventajas fiscales en comparación con las inmobiliarias tradicionales.
En España, este tipo de sociedades de inversión que son propietarias de activos inmobiliarios y obtienen ingresos principalmente de los alquileres de los mismos se conocen como SOCIMI (Sociedad Cotizada Anónima de Inversión en el Mercado Inmobiliario). Se encuentran en bolsa y están obligadas a repartir dividendos anualmente.
 - *Crowdfunding inmobiliario / equity crowdfunding*: También conocido como financiación colectiva de capital, ofrece la posibilidad a particulares y empresas con menor capacidad de inversión de participar en proyectos empresariales y recibir beneficios proporcionales a la inversión realizada. En el ámbito inmobiliario, esta modalidad de inversión permite llevar a cabo proyectos ambiciosos a través de plataformas específicas donde cualquier persona puede invertir (cumpliendo determinadas condiciones), lo cual posteriormente facilita la ejecución del proyecto.
4. *Servicing inmobiliario*: Empresas que surgieron a partir de las antiguas filiales inmobiliarias de los bancos y cuyo cometido es el de administrar tanto sus carteras como las hipotecas bancarias. Actualmente, estas empresas son controladas por fondos internacionales.
Al ser administradores integrales de los proyectos inmobiliarios, se encargan de todo el proceso hasta la comercialización. El enfoque principal que tienen es en el sector residencial, mejorando continuamente su modelo de negocio y convirtiéndose en piezas esenciales del mercado inmobiliario. Estas empresas ofrecen 2 tipos de servicios diferentes:

- Aquellos que administran los activos en nombre de los bancos (como servicio externo).
- Aquellos que han comprado los activos a los bancos y “pueden ofrecer quitas y daciones en pago con alquileres” (Stoneweg Living), debido a que han adquirido las propiedades o hipotecas con descuento.

2.2 VARIABLES MACROECONÓMICAS

- PIB ESPAÑA

El PIB español como variable explicativa del mercado de la vivienda en España, refleja el valor total de todos los bienes y servicios finales producidos en España durante un tiempo específico (generalmente en períodos anuales).



Elaboración propia a partir de los datos de Expansión, DatosMacro.com

La evolución del PIB durante la serie analizada puede ser dividida en varias etapas: una primera de estancamiento, en la que desciende y vuelve a ascender (2012-2014), que coincide con años en los que la crisis de 2008 sigue provocando efectos adversos en la economía española y donde aún no se ha podido consolidar la recuperación económica. El PIB español oscila entre 1.020.677 millones de euros y 1.032.608 millones entre esos años.

A partir de 2014 comienza un nuevo período que se extiende hasta inicios de 2020, en el que empieza a consolidarse una tendencia alcista que sienta sus bases en la recuperación del sector exportador (con la consiguiente recuperación de los principales mercados globales y la mejora de la competitividad de las empresas españolas); una mejora de la demanda interna sustentado en la recuperación paulatina del empleo por parte de muchos españoles, y la lenta subida de salarios (ello contribuye a un mayor consumo privado). Además, la política monetaria y fiscal expansiva puesta en marcha por el BCE contribuyó a reducir los costes de financiamiento e impulsar el crecimiento económico de todos los países pertenecientes a la zona euro. El gobierno español siguió esta línea impulsada desde las instituciones europeas, con medidas fiscales expansivas como la reducción del IVA o el aumento del gasto público, con el objetivo de estimular la economía. Por último, la recuperación del sector turístico ha sido un pilar fundamental para dotar al país del impulso económico definitivo. Esta etapa se

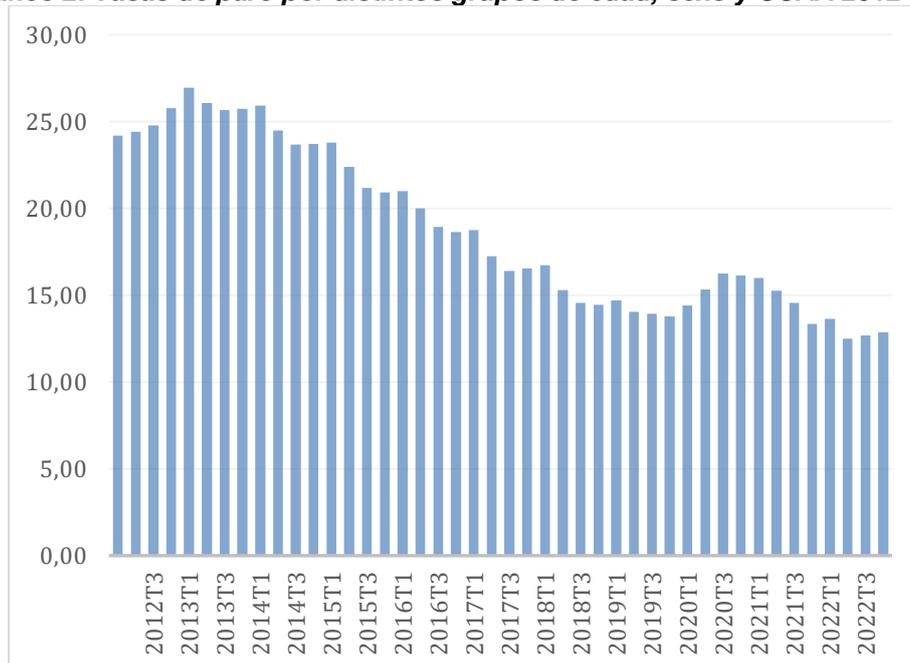
ha caracterizado por un continuo crecimiento que aparece reflejado en las variaciones anuales del PIB, con porcentajes que incluso superan el 3%. A finales de 2019 (último año antes de pandemia) el indicador reflejaba que España llega a 1.245.513 millones de euros.

Durante la época de pandemia, el PIB sufre un retroceso anual del 11,30%, llegando a 1.117.989 millones de euros, para posteriormente volver a crecer durante 2021 y 2022 a una media del 5,50%. Tras el año de pandemia, las medidas puestas en marcha estuvieron enfocadas a medidas de estímulo fiscal y monetario, inyectando capital a todas aquellas empresas en dificultades y programas de ayuda directa a trabajadores y autónomos que quedarán afectados por la crisis. La recuperación del turismo y del comercio internacional han sido otras dos bazas que han contribuido directamente a la recuperación del empleo y la actividad económica. Por último, la recuperación del sector inmobiliario también ha sido determinante, ya que la demanda y construcción de nuevas propiedades se ha visto beneficiada de la bajada de precios y el mejor acceso a financiación.

- TASA DE PARO

Otra de las variables macroeconómicas a tener en cuenta en relación al mercado de la vivienda es la tasa de paro, que representa el porcentaje de población activa que se encuentra desempleada en relación con el total de fuerza laboral disponible en un país o región específica.

Gráfico 2: Tasas de paro por distintos grupos de edad, sexo y CCAA 2012-2022



Elaboración propia a partir de los datos del INE

La tasa de paro en nuestro país ha seguido una evolución distinta dependiendo de la etapa en la que nos encontrásemos: en primer lugar, observamos unos primeros años de ascenso lento del indicador, debido a la permanencia de los efectos de la crisis financiera en los hogares y empresas españoles (producido por la burbuja inmobiliaria que comenzó a inicios de 2008, y que supuso que el pico de tasa de paro se produjese años después, en el primer trimestre de 2013, alcanzando el 26'94%). Durante este primer período, hemos de resaltar que en el sector de la construcción, tras el estallido de la crisis, nos encontramos ante un escenario de multitud de constructoras en quiebra y gran cantidad de trabajadores sin empleo; todo ello acrecentado con una rigidez del mercado laboral, que dificultaba la adaptación de la

empresas a las condiciones cambiantes de la economía y, por consiguiente, la contratación y despido de trabajadores.

A partir de este momento, hasta comienzos de 2020, nos encontramos ante un panorama totalmente distinto, de paulatino descenso de la tasa de paro, influenciado por las reformas laborales y económicas efectuadas por el gobierno (facilitando la contratación y despido y, buscando la mejora de la competitividad y la creación de empleo). Además, durante estos años de recuperación, los sectores que más tiran de la economía son el turismo y las exportaciones de las empresas españolas. Esto conlleva a que pasemos de un 26,94% en el primer trimestre de 2013, al 14,41% en el primer trimestre de 2020.

Con respecto a la última etapa, ésta ha estado influenciada por los efectos de la pandemia durante casi todo 2020, agravado por las distintas restricciones y cierres para evitar la propagación del virus, que implicó que el principal sector de la economía española (turismo y servicios) se viese altamente perjudicado (suponiendo incluso el cierre de muchas empresas debido a la reducción de la actividad y el coyuntural ascenso del desempleo). Una vez que los efectos de la pandemia han ido remitiendo, se han venido implantando programas de apoyo y estímulo económico para recuperar el nivel de actividad económica anterior a la pandemia (logrando resultados satisfactorios y, encontrándose la tasa de paro en el último trimestre de 2022 en un 12,87%).

- TASA DE OCUPACIÓN

Esta variable nos muestra el porcentaje de población en edad de trabajar que se encuentra empleada en relación con la población total en edad de trabajar en un país o región específica.

Gráfico 3: Ocupados por ramas de actividad según secciones de la CNAE 2009; 2012-2022



Elaboración propia a partir de los datos del Banco de España

El número de ocupados en España ha experimentado una tendencia creciente a partir de 2013, alcanzando casi los 20.000.000 antes del inicio de la pandemia en 2020. Posteriormente a estos meses convulsos, ha vuelto a la senda de la recuperación, encontrándose a finales de 2022 en 20.463.900 personas ocupadas. En este apartado, es necesario centrar el enfoque en el sector de la construcción, en el que observamos que tras

la crisis de 2008 ha disminuido mucho su peso en la economía española (representando durante toda la serie observada en torno a un 6% de la población española ocupada).

Este descenso de la ocupación en el sector de la construcción se debe a varios factores:

- En primer lugar, los efectos adversos que produjo la crisis inmobiliaria de 2008, que conllevó una disminución drástica de la actividad del sector y la pérdida de gran cantidad de empleos.

- En segundo lugar, una caída en la demanda de viviendas propiciada por un escenario de incertidumbre y recesión, en el que muchas familias españolas se encontraban integradas por, al menos, un miembro en paro, lo que supuso la cancelación de muchos proyectos de construcción ante la escasez de compradores.

- En tercer lugar, se produjo una reestructuración del sector, marcado por un escenario en el que muchas empresas tuvieron que cerrar o reducir su tamaño (con una consiguiente reducción de la inversión).

- En cuarto lugar, la disminución de la inversión por instituciones públicas en infraestructuras, lo que conllevó una reducción drástica del gasto y obras públicas, para controlar indicadores como el déficit y deuda públicas.

- Por último, resaltar los cambios en política de viviendas que se han venido produciendo como respuesta, y en propósito de evitar posteriores crisis inmobiliarias, que han incluido diversas restricciones en la concesión de hipotecas (con una regulación más estricta y ralentizando la recuperación de este sector).

CAPÍTULO 3

FACTORES ASOCIADOS AL MERCADO DE LA VIVIENDA

Se parte de la base de que el mercado de la vivienda / inmobiliario se encuentra intrínsecamente relacionado con la ley de la oferta y la demanda, como cualquier otro sector que se encuentra integrado dentro de la economía de mercado (Ortiz de Andrés, 2018). Es por ello conveniente analizar este sector de la economía, teniendo en cuenta aquellas variables que puedan afectar desde un lado u otro.

1.- DEMANDA

Desde esta perspectiva, nos encontramos ante la premisa de que la vivienda se adquiere con el propósito principal de habitarla o utilizarla como bien de inversión. Dentro de esta variable, existen varios factores que pueden llegar a influir en la misma.

1.1 FACTORES DEMOGRÁFICOS

Son aquellos relacionados con el volumen y la dinámica poblacional que lleva un determinado país y que influyen en la demanda, oferta y precios de las viviendas. Procedemos a analizar los más importantes: población total; índices de natalidad, mortalidad y esperanza de vida, y la inmigración residente en el país.

- POBLACIÓN ESPAÑOLA

Se trata de un factor clave en la demanda de viviendas, ya que un aumento de la población (ya se por crecimiento natural o inmigración) puede llevar como consecuencia un aumento en la demanda de viviendas e incluso de los precios de las mismas.

Gráfico 4: Población total 2012-2022

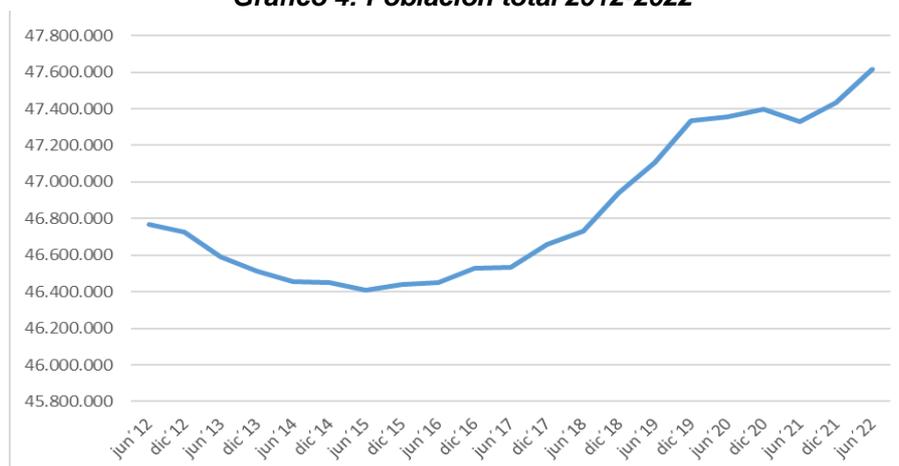


Gráfico 4: Elaboración propia a partir de los datos de Expansión, DatosMacro.com, INE

Observamos como se ha ido produciendo un descenso de población desde 2012 hasta aproximadamente inicios de 2015, debido a varios factores entre los que se encuentran: la baja natalidad de las familias españolas producto de la inestabilidad económica que padecen la mayoría de parejas jóvenes, y que veremos posteriormente con las tasas de natalidad y mortalidad, y el consecuente crecimiento vegetativo negativo.

Por otro lado, resulta importante recalcar la imposibilidad e incapacidad de los jóvenes de poder emanciparse debido a la falta de trabajo o los ingresos precarios e insuficientes en el caso que estén empleados. Finalmente, en este lapso de tiempo es importante subrayar la importante pérdida de población debido a la decisión de muchos españoles de emigrar para buscar nuevas oportunidades laborales, y el retorno de muchos inmigrantes que habían llegado a nuestro país durante la época de bonanza económica (calificada como “boom migratorio” que se produjo entre 1997-2008), y que deciden volver a su lugar de origen.

A partir de mediados de 2015 vemos cómo cambia la tendencia, debido principalmente a la remisión de los efectos de la crisis de 2008, y por consiguiente la población va en aumento debido entre otras causas a la inmigración y el retorno de algunos emigrantes (ya que el crecimiento vegetativo sigue siendo negativo).

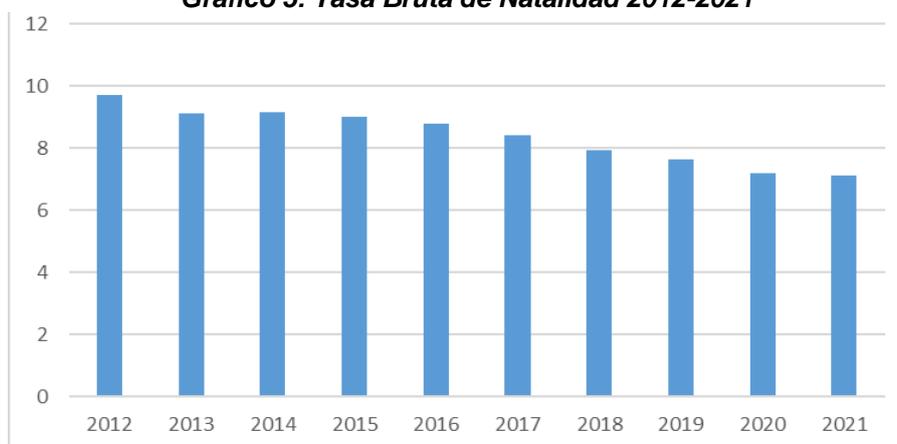
Por último, advertimos un leve frenazo en el crecimiento poblacional durante el año 2020, auspiciado por la crisis social y económica provocada por la pandemia del COVID-19, que supone un retroceso en la dinámica de aumento demográfico debido principalmente a la alta mortandad que acarrea entre la población más envejecida de nuestro país. Además, otro de los principales efectos que tiene la pandemia es la paralización de la inmigración internacional hacia nuestro país debido a las duras restricciones de circulación establecidas (y que suponen un tapón a la principal razón del crecimiento demográfico español de los últimos años).

- ÍNDICES DE NATALIDAD / MORTALIDAD / ESPERANZA DE VIDA

Las tasas de natalidad y mortalidad son a su vez de especial importancia al analizar esta variable, ya que un aumento de la natalidad puede conllevar el crecimiento en la demanda de viviendas más grandes, mientras que una disminución en este indicador puede suponer una preferencia por viviendas de más reducida dimensión.

En cuanto a la estructura de edad de la población española, si la misma tiene una alta proporción de jóvenes, ello puede significar una preferencia mayor por viviendas pequeñas y accesibles; o bien, en el caso de que sea una población mayormente envejecida, ello puede suponer un alza en la demanda de vivienda adaptada a sus necesidades.

Gráfico 5: Tasa Bruta de Natalidad 2012-2021



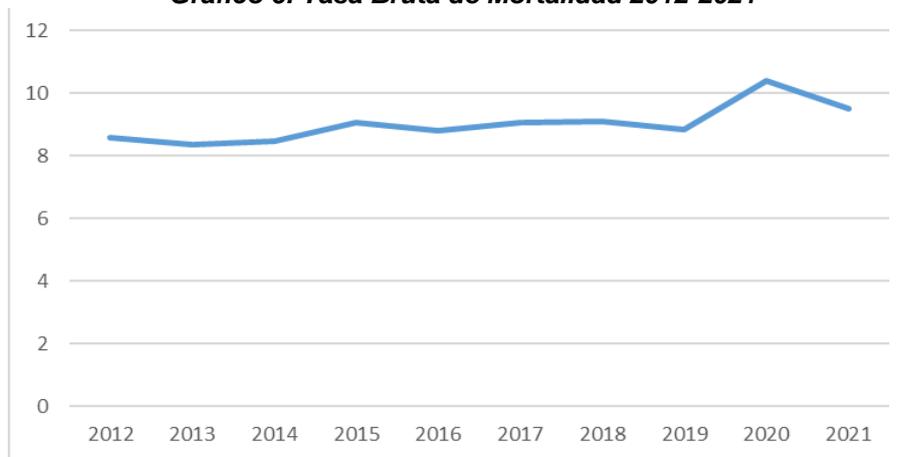
Elaboración propia a partir de los datos de Expansión, DatosMacro.com, INE

Nos encontramos ante un leve pero continuo descenso de la tasa bruta de natalidad en nuestro país desde 2012 (pasando de un 9,69% en 2012 a un 7,12% en 2021). Algunas de las causas están relacionadas con la precarización de las condiciones laborales (relativas al

paro y la temporalidad laboral), que han recaído principalmente entre las generaciones más jóvenes (y de forma más contundente en las mujeres). Otro de los problemas es el relativo a la conciliación laboral, debido a que muchas mujeres trabajan fuera del hogar y en gran parte, ellas mismas se encargan de la mayoría de tareas domésticas.

En muchos casos, ante la imposibilidad de poder conciliar la vida laboral y familiar, muchas de ellas deciden retrasar la edad para tener hijos o simplemente dejar de tenerlos. Por último, hemos de destacar que la reducción del promedio de la vida reproductiva durante la primera unión o matrimonio es un factor clave debido a que la tasa de fertilidad de mujeres solteras, separadas o que se encuentran en segundas uniones es inferior a la relativa a los primeros matrimonios.

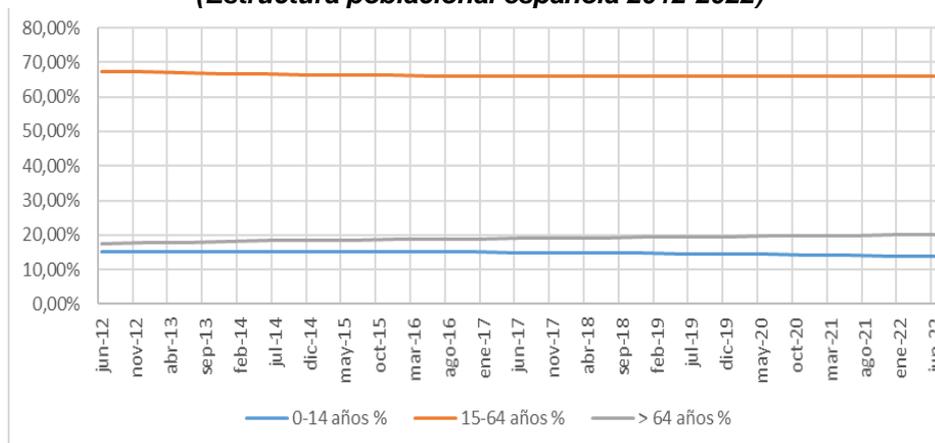
Gráfico 6: Tasa Bruta de Mortalidad 2012-2021



Elaboración propia a partir de los datos de Expansión, DatosMacro.com, INE

En cuanto a la tasa de mortalidad, vemos que desde 2012 se ha ido estabilizando con tendencia a ir incrementando (debido al paulatino envejecimiento de la población), con el pico de mortandad en 2020 debido a la pandemia del COVID-19.

Gráfico 7: Elaboración propia a partir de los datos de Expansión, DatosMacro.com, INE (Estructura poblacional española 2012-2022)



Elaboración propia a partir de los datos de Expansión, DatosMacro.com,

Actualmente, nuestro país posee una de las esperanzas de vida más altas del mundo (siendo la de los hombres de 80,27 años y la de las mujeres de 85,83; según datos del INE de 2021). La reducción de la mortalidad en edades tempranas ha sido un proceso gradual durante los

dos últimos siglos que se ha sucedido en todas las poblaciones de nuestro entorno socioeconómico.

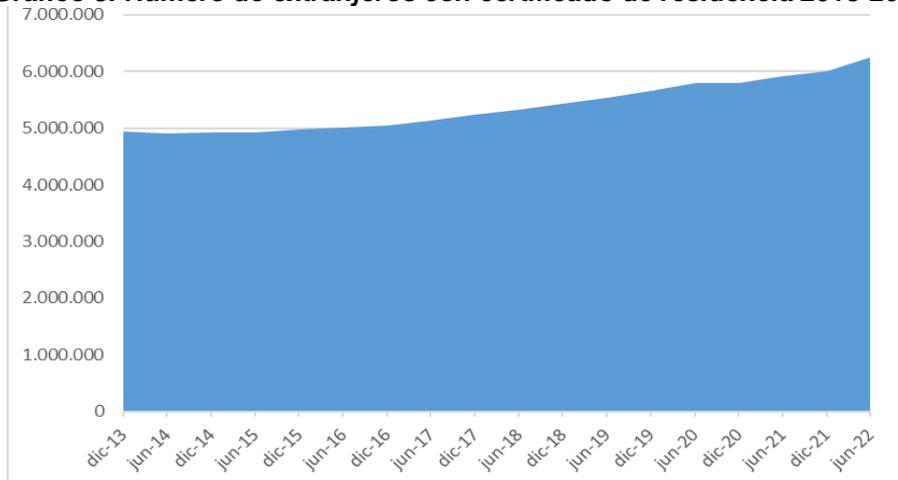
Después de la denominada transición sanitaria, la mortalidad en estos últimos años se ha vuelto unimodal (concentrada principalmente en la vejez y en las edades cada vez más avanzadas de la población, debido al alargue continuado en la esperanza de vida). Es por ello que, la tasa de mortalidad ha ido incrementándose en los últimos 10 años (pasando del 8,58% en 2012, al 9,49% en 2021, siendo desde 2017 la tasa de mortalidad superior a la tasa de natalidad de forma continuada, lo cual supone un crecimiento vegetativo negativo) debido a que la mayoría de muertes se producen a causa de enfermedades crónicas y degenerativas que ocurren fundamentalmente en la última etapa de vida.

Todo esto ha supuesto que la estructura de la población española refleje que, actualmente la población con edad mayor de 64 años sea superior a la población con edad inferior a 15 años de forma ininterrumpida desde 2012 hasta la actualidad (imposibilitando esto un adecuado relevo intergeneracional). Esto condiciona la demanda de vivienda actualmente y en un futuro próximo.

- INMIGRACIÓN RESIDENTE EN ESPAÑA

La inmigración es otra de las variables a tener en cuenta, ya que un aumento de esta puede suponer un crecimiento de la demanda de vivienda en ciertas áreas, que suelen concentrarse en zonas urbanas y regiones con especial vitalidad económica (y viceversa).

Gráfico 8: Número de extranjeros con certificado de residencia 2013-2022



Elaboración propia a partir de los datos del Observatorio Permanente de la Inmigración perteneciente al Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones

La inmigración residente en España con algún tipo de permiso representaba en diciembre de 2013 en torno a un 10,63% del total de la población española, mientras que en junio de 2022 ha pasado a representar aproximadamente un 13,12% (lo cual refleja de forma nítida el incremento del peso demográfico de la población extranjera en nuestro país). Todo esto viene a justificar lo mostrado en anteriores gráficas: observamos cómo la población nacional va disminuyendo paulatinamente debido a las escasas cifras de natalidad y al incremento de la mortalidad debido al envejecimiento de la misma.

En cuanto a los orígenes de los cinco principales grupos de personas inmigrantes (no pertenecientes a la Unión Europea) son en este orden: Marruecos, China, Ucrania, Venezuela y Ecuador. Dentro de éstos, es necesario resaltar la importancia en número de ciudadanos marroquíes residentes en nuestro país, que se acerca al millón: 835.223 según los últimos datos del Ministerio de Inclusión, Seguridad Social y Migraciones. Por otro lado, destacar que si agrupamos a todos los países de la Europa comunitaria, éstos aglutinan en torno al 40% de la población extranjera con permiso de residencia (con la notable aportación de Rumanía, que aglutina más de un millón de residentes). Por último, subrayar el peso que también poseen los ciudadanos procedentes de América Latina.

En todo caso, suele ser una población más joven que la española, y que está ayudando a suavizar el efecto del rápido envejecimiento de la población nacional, lo cual a su vez ha logrado que remita el potencial aumento de la tasa de dependencia que podría haberse producido en estos últimos diez años.

Finalmente, en cuanto a sus características hemos de decir que el volumen de inmigrantes residentes de ambos sexos es muy parejo (representando cada uno casi el 50%). Por otro lado, su nivel educativo suele ser muy heterogéneo (si bien nos encontramos con un elevado porcentaje de inmigrantes con educación superior, también nos encontramos con otros con baja formación académica). En cuanto al empleo, los inmigrantes suelen tener una tasa de desempleo más alta que los nacionales, e incluso muchos de los que están empleados lo están en trabajos precarios y mal remunerados.

1.2 FACTORES ECONÓMICOS

Son aquellos relacionados con el nivel de renta y poder adquisitivo que poseen las familias, lo cual incide diferencialmente en la posterior oferta y demanda de viviendas. Procedemos a analizar: la renta bruta disponible de los hogares, la renta neta media de los hogares, el gasto y consumo medio de los hogares, y el ahorro bruto de los hogares.

- RENTA BRUTA DISPONIBLE DE LOS HOGARES

La renta bruta disponible de los hogares españoles es resultado de sumar (Giunta Hernández, 2016):

- *Cuenta de asignación de la renta primaria*: la cual se encuentra compuesta por el excedente de explotación bruto (el cual representa todas aquellas rentas de carácter no estrictamente salarial que han sido generadas por los hogares mediante su participación en el proceso productivo, y que pueden ser asimiladas a las rentas de capital), la remuneración de los asalariados y la diferencia entre las rentas de propiedad a cobrar y a pagar.
- *Cuenta de distribución secundaria de la renta*: integrada por las prestaciones sociales distintas de las transferencias sociales en especie (tales como aquellas relativas a enfermedad, invalidez, desempleo etc), otras transferencias corrientes a cobrar (como pueden ser indemnizaciones de seguro no de vida, transferencias corrientes entre los hogares etc), disminuyendo esta cantidad con los impuestos a pagar sobre la renta, patrimonio etc, las correspondientes cotizaciones sociales y otras transferencias corrientes a pagar por parte de los hogares (primas netas de seguro no de vida, multas y sanciones etc.)

Tabla 1: Renta bruta disponible de los hogares españoles 2011-2022

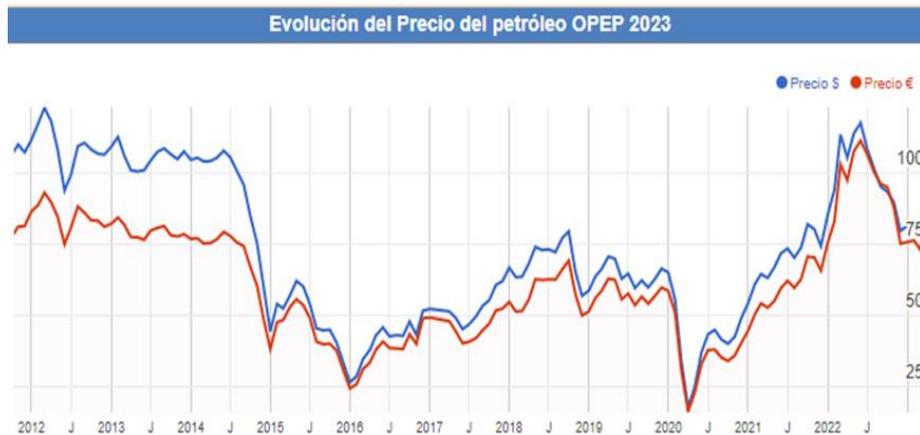
Fecha	Renta bruta disponible (en millones de euros)
4T 2011	182.125
4T 2012	171.310
4T 2013	172.725
4T 2014	179.861
4T 2015	182.564
4T 2016	187.889
4T 2017	195.659
4T 2018	201.913
4T 2019	209.509
4T 2020	204.758
4T 2021	214.406
4T 2022	223.388

Elaboración propia a partir de los datos del INE, EpData

En cuanto a su evolución, podemos destacar que se ha venido produciendo una tendencia al alza (período expansivo) a partir de 2012 de forma ininterrumpida hasta el año 2020, sustentado en el crecimiento económico que se ha traducido en mayor creación de empleo y aumento de salarios, la reducción de la carga fiscal para ciertos grupos de población y el aumento de transferencias sociales, la caída del precio del petróleo y la estabilización del sector bancario que permitió una reducción de la incertidumbre financiera y mejoró la disponibilidad de crédito.

A partir de 2020 se ha producido un leve descenso debido a las perturbaciones económicas causadas por la pandemia. Durante el cuarto trimestre del año 2021, la RBD de los hogares experimenta un aumento considerable de algo menos de 10.000 millones de euros que recupera los niveles pre-pandemia, pero con diferencias importantes en cuanto al origen de la renta. Hay que destacar que esta recuperación viene fundamentada principalmente en el incremento de las rentas pagadas por las Administraciones Públicas debido al crecimiento del empleo público.

Sin embargo, en contraste con este aumento nos encontramos con los perceptores de rentas de la propiedad (de dividendos más concretamente) que sufrieron un recorte de aproximadamente un 80%.

Gráfico 9: Evolución del precio del petróleo

Fuente (Expansión, DatosMacro.com)

- RENTA NETA MEDIA DE LOS HOGARES

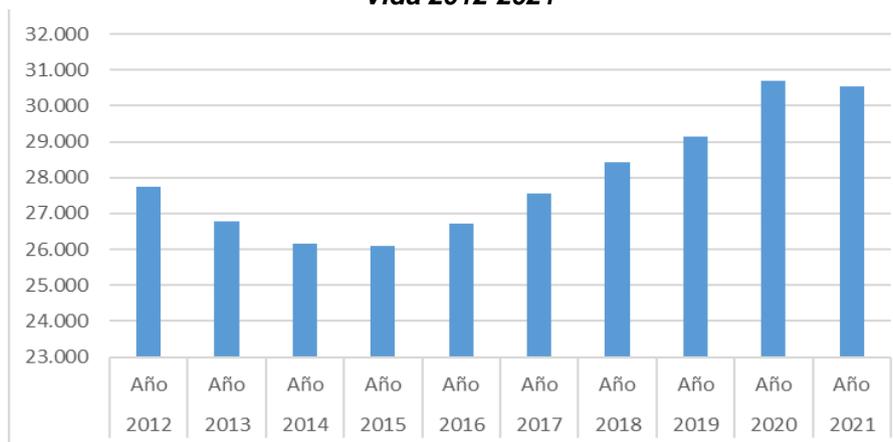
Durante los primeros años de nuestro análisis (2012-2015) observamos cómo se encuentran aún presentes los efectos de la crisis económica de 2008 que tuvo un fuerte impacto tanto en el mercado laboral como en los ingresos de los hogares.

Tanto la reducción de empleo como de los salarios en algunos sectores provocó esa disminución de la renta media. A partir de 2014 (renta media de 26.154 euros) comienza a emerger una lenta pero continua recuperación económica, que se ve reforzada con la reforma fiscal de 2015, y que contribuye a la creación de empleo y aumento de salarios.

Este crecimiento económico y de la renta se ve interrumpido en 2020 debido a la pandemia del COVID-19 que hace inviable numerosos empleos presenciales y provoca que muchas empresas tengan que recurrir a los ERTE.

Actualmente, la renta media nacional de referencia que tenemos es la de 2021 que establece que la misma se sitúa en 30.552 euros. Recalcar además las importantes divergencias territoriales en esta materia: mientras que en la Comunidad Foral de Navarra nos encontramos con una renta media de 38.086 euros (la mayor de España), en Extremadura no llega a los 23.000 euros.

Por último, hay que subrayar que se han producido importantes variaciones en este período de tiempo (en este caso he tenido en cuenta el período 2010-2021): la comunidad autónoma que más ha visto incrementada la renta media por hogares ha sido La Rioja (incremento de 12% aproximadamente), mientras que la que más la ha visto reducida la misma ha sido Asturias (disminución de 6% aproximadamente). Las únicas que no han recuperado aún el nivel de renta previo a 2012 han sido las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla.

Gráfico 10: (Renta neta media de los hogares españoles: ECV Encuesta de Condiciones de Vida 2012-2021

Elaboración propia a partir de los datos de EpData, INE

Algunos de los factores a tener en cuenta en esta evolución: la inflación, ya que ésta influye en la renta media de los hogares, debido a que si los precios de los bienes y servicios aumentan más rápido que los salarios, la renta puede verse disminuida en términos reales (aunque pueda aumentar en sus valores absolutos). La estructura demográfica de la población también influye, ya que nos encontramos con una población cada vez más envejecida, y ello supone en la mayoría de casos la obtención de unos ingresos más bajos (pensiones fundamentalmente) que el obtenido por personas que se encuentran en edad laboral. En cuanto al tipo de hogar al que nos refiramos, hemos de tener en cuenta que un hogar compuesto por un sólo adulto tiende a tener una renta media más baja que aquellos hogares con varios adultos y niños.

- GASTO / CONSUMO MEDIO DE LOS HOGARES

Esta variable nos ayuda a comprender en qué invierte la población española sus rentas, mostrándonos las prioridades de gasto.

Tabla 2: Gasto medio por hogar 2012-2021

Tipo de gasto / consumo medio por hogar (en miles de euros)	2012	2014	2021
Alimentos y bebidas no alcohólicas	4140,68	4028,21	4805,82
Bebidas alcohólicas y tabaco	578,11	509,35	495,63
Vestido y calzado	1403,1	1375,75	1155,97
Vivienda, agua, electricidad, gas	9097,94	8751,02	9893,03
Muebles, artículos del hogar	1239,88	1099,99	1286,2
Sanidad	896,72	954,74	1203,71
Transporte	3320,84	3227,06	3230,17
Comunicaciones	861,3	793,23	936,62
Ocio y cultura	1670,3	1532,81	1293,6
Enseñanza	361,33	395,86	438,59
Restaurantes y hoteles	2505,62	2383,03	2288,09
Otros bienes y servicios	2121,18	2038,78	2216,18

Elaboración propia a partir de los datos del INE

Deducimos de la tabla que todas las partidas de consumo de los hogares tendieron a disminuir desde 2012-2014, siendo éste el último año en el que se dejaron notar los efectos de la crisis de 2008. A partir de 2015 comienza la recuperación del gasto medio por hogar total, y entre las partidas que lideran este ascenso nos encontramos con los alimentos y bebidas no alcohólicas, la vivienda, agua, electricidad y gas, y la sanidad entre otras.

Por otro lado, nos encontramos a aquellas partidas que han sufrido un descenso continuado desde 2012, y que no han conseguido recuperarse a los niveles precrisis; éstas son: el vestido y calzado, el gasto en transporte, el ocio y cultura y el gasto en restaurantes y hoteles

Finalmente, tener en cuenta que los efectos de la pandemia se han dejado notar en todas las partidas de gasto de las familias, salvo en aquellas relativas a necesidades primeras de la familia: tanto los alimentos y bebidas no alcohólicas como la vivienda, agua, electricidad y gas han experimentado un ascenso ininterrumpido desde 2015.

En cuanto a las comunidades que poseen un mayor gasto medio por hogar son la Comunidad Foral de Navarra, la Comunidad de Madrid y País Vasco (todas ellas por encima de 30.000 euros). Por el contrario las que presentan menos gasto son Castilla La-Mancha, Extremadura y Canarias (todas por debajo de 26.000 euros).

Tabla 3: Gasto medio por hogar 2012-2021

Fecha	Gasto medio por hogar
2012	28.197,00
2013	27.150,75
2014	27.089,83
2015	27.473,04
2016	28.199,88
2017	29.188,19
2018	29.871,28
2019	30.242,76
2020	26.995,76
2021	29.243,61

Elaboración propia a partir de los datos del INE

- AHORRO BRUTO DE LOS HOGARES / TASA DE AHORRO ANUAL

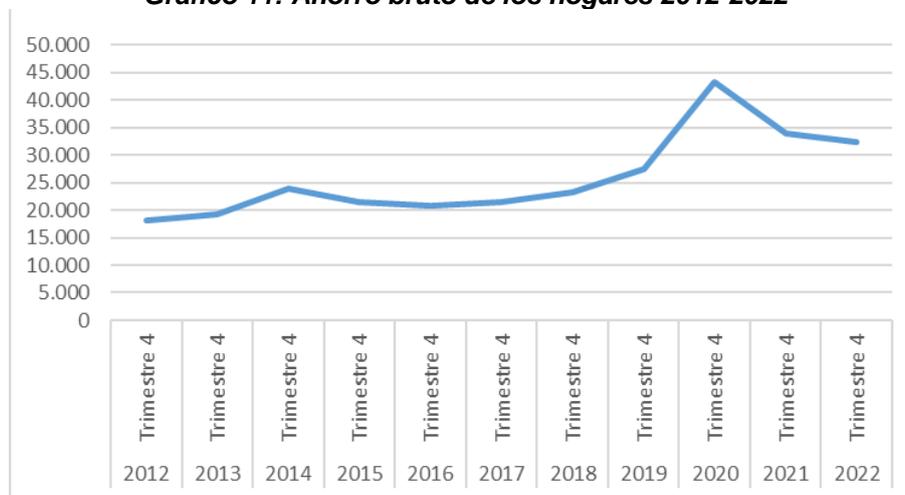
El ahorro bruto de las familias ha tendido a descender desde los años más duros de la Gran Recesión (2008-2011) e incluso llegar a estabilizarse hasta 2020. La principal razón por la que el volumen de ahorro fue tan alto durante el período de crisis se debe a que las familias tomaron una actitud conservadora en cuanto al consumo, por lo que por motivos de precaución trataron de posponer aquellas decisiones que pudieran comprometer sus ingresos futuros.

Según un estudio realizado por Arce, Prades y Urtasun (2013), las familias trataron de posponer todos aquellos gastos en bienes duraderos hasta la llegada de un mejor panorama económico, sustentado además en la situación de restricción crediticia que impedía en muchos casos a los hogares poder hacer frente a estos desembolsos.

A partir de 2014 esta situación comienza a suavizarse, debido a la estabilización y posterior crecimiento paulatino de los niveles de renta, lo cual ayudó a una recuperación del consumo de bienes duraderos, y por consiguiente del resto de bienes. Este comportamiento de las familias se debe al razonamiento anteriormente expuesto. El supuesto de los bienes duraderos es aplicable al caso de la vivienda.

Por último, durante el año 2020 observamos en la gráfica como el ahorro bruto de las familias se dispara, en gran parte debido a las restricciones de movilidad y aforos impuestos desde los poderes públicos y el confinamiento domiciliario, lo cual supuso que se llegase a la cifra de ahorro bruto más alta de la serie histórica desde 1999 (en el segundo trimestre del año 2020, precisamente en el de más restricciones y confinamiento, con un total de casi 67.000 millones de euros; INE). Destacar además que, por consiguiente, la capacidad de financiación aumentó durante ese año de forma notable.

Gráfico 11: Ahorro bruto de los hogares 2012-2022



Elaboración propia a partir de los datos de EpData, INE

La gráfica relativa a la tasa del ahorro puede interpretarse de manera muy similar a la del ahorro bruto: viene a reflejar que en el período más duro de la crisis, en el que las familias se encontraban en un escenario de mayor incertidumbre, éstas tomaron la decisión de evitar el consumo en aquellos bienes que supusieran desembolsos importantes, aumentando con ello el ahorro, mientras que a partir de 2014 el consumo de los hogares comenzó a recuperarse, sustentado en una paulatina pero fuerte recuperación de empleo, lo cual empujó a las familias al consumo con intensidad (escenario de certidumbre), repercutiendo todo ello en el ahorro.

Además, como hicimos hincapié anteriormente, el consumo de bienes duraderos fue el que más se vio beneficiado de este escenario de recuperación económica.

Por último, hay que destacar el papel que ha tenido el crédito en este período, ya que debido al endurecimiento de las condiciones de acceso al mismo, junto a la corrección del nivel de endeudamiento de las familias durante el escenario de crisis, ha conllevado que el consumo se haya visto directamente relacionado al nivel de renta de las familias.

La tasa del ahorro se vio fuertemente incrementada debido al escenario de crisis derivada de la pandemia (confinamiento y restricciones), pero a partir de 2021 las familias españolas han ido recuperando el nivel de consumo anterior a la misma, y se observa una nueva variable a tener en cuenta en el ahorro: la inflación y sus efectos (ésta viene aumentando de forma considerable desde inicios de 2021 y se ha visto agravada debido a los

conflictos que están teniendo lugar en territorio europeo, lo cual ha elevado este indicador hasta sobrepasar el 10% a mediados de 2022).

Gráfico 12: Tasa de ahorro anual 2012-2022



Elaboración propia a partir de los datos de EpData, INE

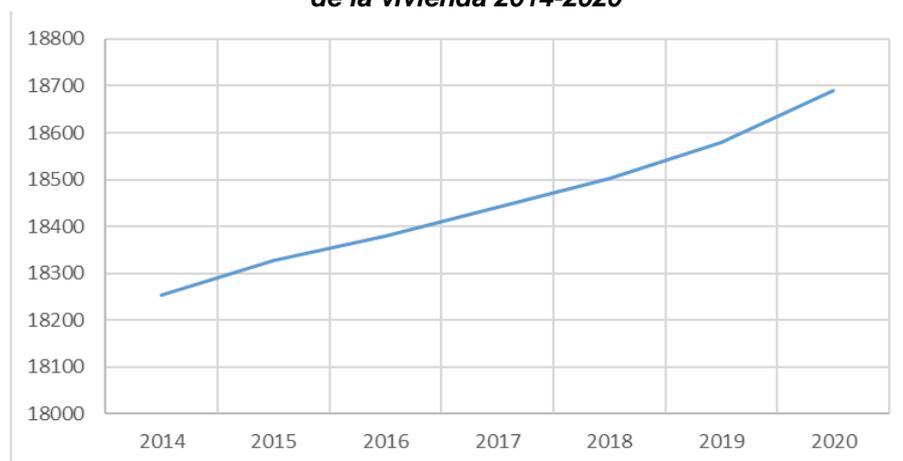
1.3 FACTORES SOCIALES

Son aquellos referidos a aspectos culturales, comportamentales y de estilo de vida que influyen en la demanda, oferta y precios de las viviendas de un país. En este apartado vamos a tratar: el número de hogares en España y sus características, y el régimen de tenencia de vivienda.

- NÚMERO DE HOGARES EN ESPAÑA

Nos encontramos ante un gran crecimiento, que roza los 100.000 hogares anualmente durante los últimos años (entre 2014 y 2020 se ha producido una variación del 2'4%). Existen una serie de factores que pueden explicarlo:

- En primer lugar, el envejecimiento de la población que ha traído consigo un incremento en la demanda de vivienda para hogares unipersonales y parejas sin hijos.
- En segundo lugar podemos indicar los cambios que se han venido produciendo en la estructura familiar, relacionado con el aumento de parejas que no tienen hijos, el descenso de las tasas de natalidad y fecundidad, la disminución del tamaño de las familias y el incremento de hogares monoparentales.
- En tercer lugar la emancipación e independencia de los jóvenes adultos, aunque ésta sea cada vez más tardía; en cuarto lugar las políticas públicas de acceso a la vivienda a través de la construcción de parques de vivienda públicos y asequibles (VPO) y la consiguiente mejora en el financiamiento hipotecario.
- Por último, el incremento de la inmigración, debido a que muchos inmigrantes cuando llegan a nuestro país es para conformar el núcleo familiar en sus propios hogares. Todo esto no se entendería fuera del actual período expansivo y de bonanza económica, únicamente frenado por la pandemia.

Gráfico 13: Número de hogares por provincias según tipo de hogar y número de habitaciones de la vivienda 2014-2020

Elaboración propia a partir de los datos del INE

- CARACTERÍSTICAS DE LOS HOGARES

Las características de los hogares es una variable fundamental para observar cuál es la configuración de las familias españolas (en relación a la composición, relaciones entre miembros de la familia y tamaño).

Tabla 4: Características de los hogares españoles

Hogares por tipo (en miles)	Total en 2014	Total en 2020	Peso por tipo en 2020 / total	Variación % entre 2014-2020
Total hogares	18260	18690	100%	2'4%
<u>Hogar unipersonal</u>	4474	4842	25'9%	8'2%
<u>Hogar monoparental</u>	1731	1916	10'3%	10'7%
<u>Pareja con hijos que conviven en el hogar</u>	6348	6214	33'2%	(-2'1%)
1 hijo	2964	2903	15'5%	(-2,0%)
2 hijos	2794	2754	14'7%	(-1,4%)
3 o más hijos	591	556	3'0%	(-5'8%)
<u>Pareja sin hijos que convivan en el hogar</u>	3961	3926	21'0%	(-0'9%)
<u>Otro tipo de núcleos</u>	1746	1793	9'6%	2'7%
Núcleo familiar con otros que no son del núcleo	818	803	4'3%	(-1'7%)
Personas que no forman ningún núcleo familiar	554	563	3'0%	1'5%
Dos o más núcleos familiares	374	427	2'3%	14'1%

Datos proporcionados por el estudio de Dr. Leguina Herrán "Los hogares españoles" (ECH, INE)

Según un estudio realizado por el Dr. Leguina Herrán, la dinámica en cuanto a los hogares en la que se encuentra nuestro país es una tendencia hacia más hogares unipersonales y de familias monoparentales y reconstituidas. En el extremo opuesto se encontrarían los hogares conformados por parejas con hijos, que experimentan un continuo

descenso, al igual que las parejas sin hijos. Según se extrae de este documento, aquellos hogares que están constituidos por parejas son en su mayoría de distinto sexo (más del 99%), siendo el porcentaje de hogares integrado por una pareja de mismo sexo inferior al 1%.

En cuanto a los hogares unipersonales, vemos cómo experimenta un crecimiento del 8'2% entre 2014 y 2020: esto puede deberse al envejecimiento de la población, ya que a medida que envejecemos, es más probable encontrarse solo debido a la viudez, divorcio o la falta de la pareja; los cambios en la estructura familiar, debido a que una persona puede considerar prioritario vivir sola durante un período de tiempo o de forma permanente (y ello también se encuentra relacionado con la progresiva disminución del tamaño de la familia); puede deberse a razones de independencia económica; o incluso a causa de la migración, en aquellos casos de inmigrantes que llegan a nuevas áreas y que comienzan por asentarse en hogares unipersonales, en aquellos casos de que se trasladen antes de que su familia les siga desde su lugar de origen.

En el ámbito de los hogares monoparentales, existen una serie de causas que justifican su conformación por un sólo individuo: la principal razón se encuentra en la disolución de las relaciones matrimoniales (separación o divorcio), seguida por la pérdida o fallecimiento de uno de los cónyuges. Sin embargo, no podemos obviar que existe un número significativo de padres y madres solteros, ya bien sea porque hayan asumido la responsabilidad de la crianza de los hijos por sí solas, como también aquellos casos de hijos surgidos de parejas de hecho que posteriormente se separaron o quedaron viudos. En cuanto a las principales causas de la monoparentalidad eran: el divorcio (con más de un 39%) y la viudedad (con algo menos de un 38'8%).

En relación a las parejas, ya sean con hijos o sin hijos, es necesario recalcar el entorno de estabilidad que revisten, lo cual propicia que nazcan más hijos (en relación con aquellos hogares caracterizados por cualquiera de las formas vistas anteriormente). Sin embargo, sin dejar de lado el asunto de la estabilidad, vemos cómo año a año va descendiendo el número de hijos por pareja, incluso el hecho de que nazca algún hijo dentro de ella también se ve reducido.

Esto entronca con las causas de la baja natalidad y fecundidad actuales, lo cual se ve proyectado posteriormente en la composición de los hogares. Interesante remarcar el descenso del 5'8% que se ha producido en aquellas parejas de más de 3 hijos (vemos cómo se ha visto reducido el número de familias numerosas, debido entre otras causas al escenario de inestabilidad económica y de empleo que se ha venido produciendo durante la crisis de 2008 y años posteriores, el cambio en el estilo de vida de las nuevas generaciones (que procuran en primer lugar, la estabilidad personal y laboral, para luego en edades más avanzadas optar por ser padres), y el alto costo de mantener a varios hijos, agravado con el aumento del coste de la vida a través de la inflación actual.

- RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA

España ha sido históricamente un país de propietarios, algo que se mantiene vivo en la actualidad, aunque cada vez con menos peso. El sentimiento de propiedad es algo que continúa muy arraigado en los ciudadanos, debido a que siete de cada diez piensa que comprar una vivienda, a largo plazo, es mucho más rentable que mantener el alquiler de un piso o una casa.

En la gráfica vemos como en el plazo de diez años, el porcentaje de viviendas en régimen de propiedad ha bajado desde un 79,2% a un 75,8%, y se espera que continúe esta tendencia, debido a que el segmento de edades que apuesta más firmemente por el régimen de alquiler son los jóvenes.

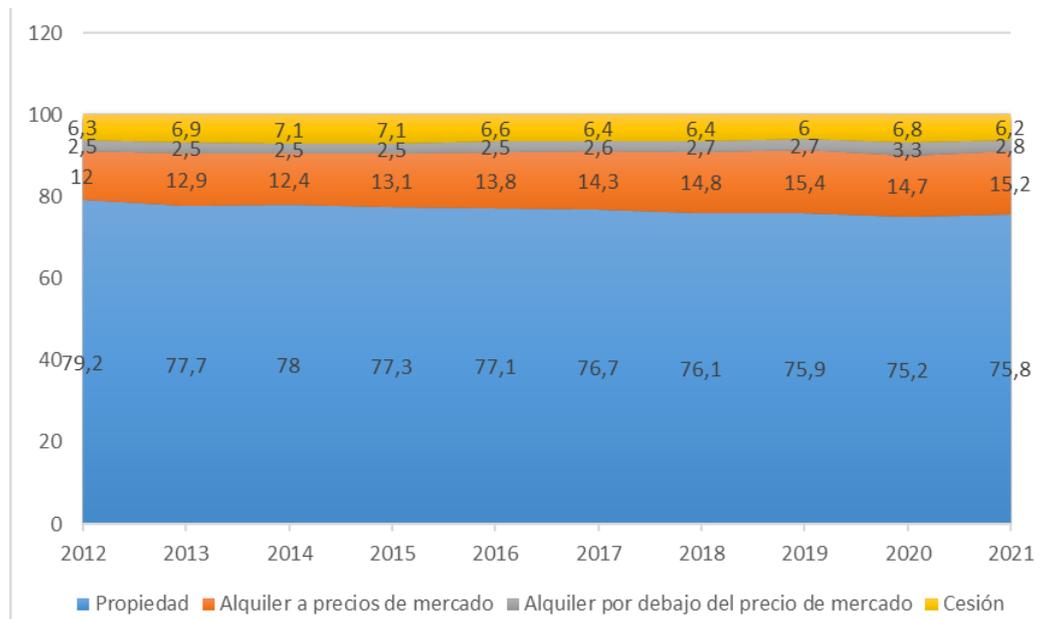
Por consiguiente, observamos también como el porcentaje de viviendas en régimen de alquiler asciende continuamente pasando de un 12% a un 15,2% (casi todo lo que pierde uno, lo gana el otro). En cuanto al alquiler por debajo del precio de mercado o de precio simbólico, y la cesión vemos cómo se mantienen a niveles constantes desde hace diez años.

En cuanto a las causas por la que los españoles optan prioritariamente por la propiedad encontramos: la cultura y tradición, ya que la propiedad de una vivienda se ha considerado en España históricamente como símbolo de estabilidad y estatus social; por otro lado, las políticas públicas de vivienda, que han ido centradas durante décadas en la compra de vivienda, en lugar de promover el alquiler (incluso llegando los poderes públicos a ofrecer incentivos fiscales para la compra de una primera vivienda); el mercado inmobiliario, teniendo en cuenta que en España los precios de vivienda han sido relativamente bajos en comparación con las grandes ciudades europeas, lo cual ha permitido dar accesibilidad a muchas familias para su compra; y por último, la protección legal que conlleva, lo que hace que la inversión en propiedad sea una opción segura y atractiva. Los propietarios de vivienda gozan de una amplia protección legal frente a posibles inquilinos morosos.

Sin embargo, la tendencia actual es hacia el alquiler (auspiciado principalmente por la población joven): en primer lugar nos dirigimos hacia una edad de emancipación cada vez más tardía (sólo el 9% de los jóvenes entre 20 y 25 años, porcentaje que asciende al 40% cuando hablamos del rango de edad de 26 a 30 años (sustancialmente menor que hace 15 años, cuando se situaba en un 54%). Esto puede argumentarse por el incremento de jóvenes que cursan estudios superiores, la menor integración en el mundo laboral o el empleo precario en el que se suelen mover.

Por otro lado, en 2020 sólo el 3% de los jóvenes entre 20 y 25 años poseía una vivienda en propiedad, un 14% de los que se encuentran entre 26 y 30 años, y un 33% de los que tienen entre 31 y 35 años).

Por último, hay que añadir que el porcentaje de ocupados en edades inferiores a 25 años es muy bajo (ha caído en los últimos años un 20%). En el rango de edad de 26 a 30 años se ha producido un descenso en la ocupación con carga laboral significativa, lo cual ha supuesto un aumento proporcional de desempleados, trabajadores a tiempo parcial y estudiantes. En el estrato de 31 a 35 años, se produce una caída en la cuantía de inactivos (marcado principalmente por la incorporación cada vez superior de la mujer en el mercado laboral).

Gráfico 14: Hogares por régimen de tenencia de la vivienda y comunidades autónomas 2012-2021)

Elaboración propia a partir de los datos del INE

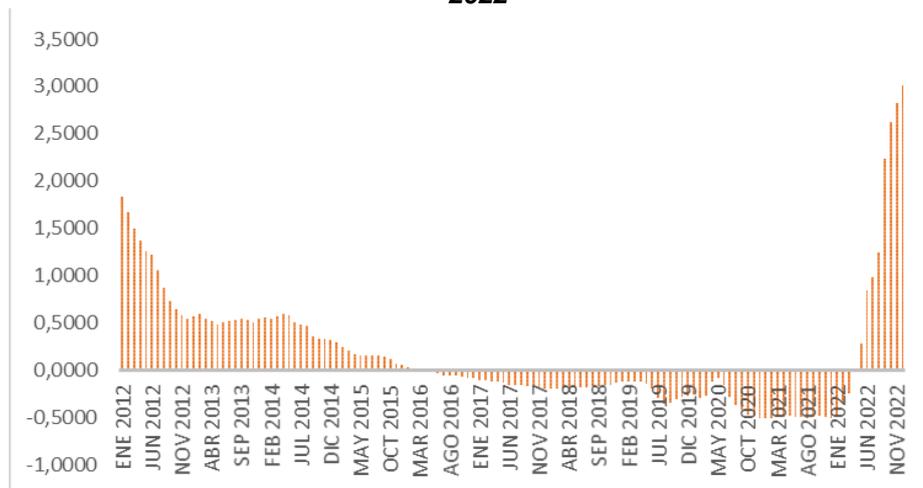
1.4 FACTORES FINANCIEROS

Nos referimos a aquellos aspectos o factores económicos o monetarios que influyen en la compra, financiamiento y precios de las viviendas (hipotecas). Entre estos factores podemos destacar: la tasa de interés hipotecario (TIE), las hipotecas a tipo fijo y variable, los tipos de interés medio al inicio de las hipotecas, y el número e importe de las hipotecas.

- TASA DE INTERÉS HIPOTECARIO

El Euríbor (conocido también como el Euro InterBank Offered Rate) se trata del tipo de interés o precio del dinero promedio por el cual los distintos bancos europeos se prestan el dinero entre sí en el mercado interbancario. Es por ello, que al igual que las personas y empresas solicitan dinero o créditos a las entidades bancarias, éstas también solicitan fondos a otras entidades cuando lo requieren.

Se trata del tipo de interés de referencia para las hipotecas, las cuáles pueden estar constituidas a tipo fijo (suelen tener cuotas de amortización estables y se paga a menor ritmo, pero suelen tener tipos más altos que la variable), o a tipo variable (cuyos tipos de interés son calculados en base al euríbor, sumando un diferencial que le añade cada entidad bancaria; en España además se atiende al IRPH).

Gráfico 15: Tipos de interés legales, euríbor, mibor y otros tipos oficiales de referencia 2012-2022

Elaboración propia a partir de los datos del Banco de España

Al analizar los datos de la gráfica, observamos como se ha venido produciendo un leve y continuo descenso desde 2012 hasta aproximadamente inicios de 2022, llegando incluso a alcanzar valor negativos a partir de febrero de 2016 (con un $-0,0080\%$) hasta marzo de 2022 (con un $-0,2370\%$), siendo el valor máximo en negativo alcanzado en enero de 2021 con un $-0,5050\%$.

Las razones por las que nos hemos encontrado con unos tipos de referencia tan bajos durante los últimos años son: una política monetaria expansiva por parte del BCE desde la crisis de 2008, cuyo objetivo era lograr tipos de interés bajos y reducir el coste de financiación para los bancos, para estimular la demanda de crédito; por otro lado, la debilidad económica en los países de la zona euro durante los años de recesión, lo cual provocó que al no haber demanda de crédito, los tipos bajasen; en tercer lugar, la crisis de deuda soberana de muchos países de la zona euro, que aumentó la percepción de incertidumbre y riesgo del mercado financiero, lo cual provocó una reducción en la demanda de activos de riesgo (ej. acciones), y aumentó por otro lado la demanda de activos seguros (ej. bonos); y por último, destacar la política introducida por el BCE en junio de 2014 de tipos de interés negativos, lo cual significaba que los bancos tenían que pagar al propio BCE por mantener los depósitos (ello incentivó que los bancos comerciales prestasen su excedente de liquidez en el mercado interbancario). Todas estas causas han contribuido al descenso del tipo del euríbor.

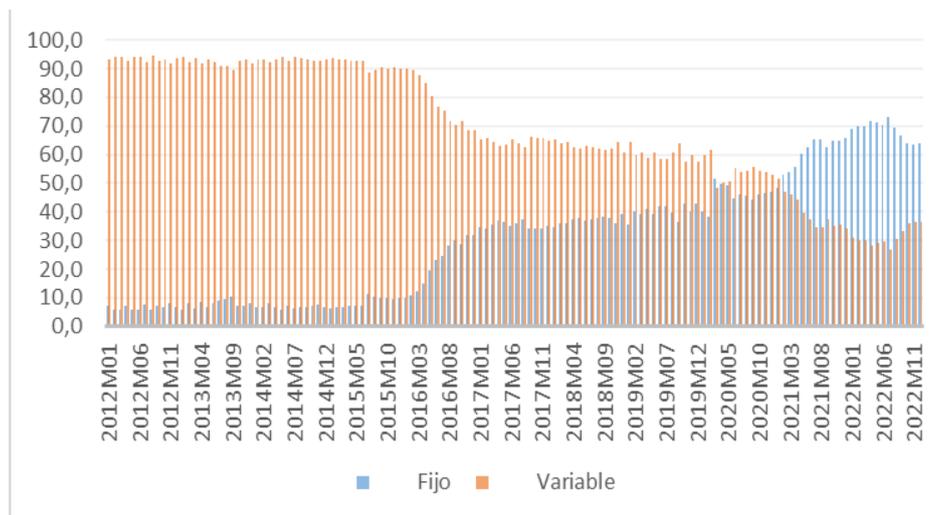
Actualmente, observamos cómo se ha venido produciendo un aumento paulatino desde marzo de 2022 (momento en el cual el euríbor vuelve a alcanzar valores positivos). Ello se produce, debido al cambio en la política monetaria del BCE para dar solución a los problemas derivados de la creciente inflación y subida de precios.

- HIPOTECAS A TIPO FIJO Y TIPO VARIABLE

Las hipotecas a tipo fijo son aquellas en las que el tipo de interés se establece en un porcentaje fijo durante un período de tiempo determinado (interés y pago mensual de la hipoteca permanecen constantes); mientras que la hipoteca a tipo variable es aquella en la que el tipo de interés puede cambiar a lo largo del plazo del préstamo (en función a un índice de referencia acordado).

Desde el inicio de nuestro período de análisis, nos encontramos con una preferencia notable y estable de los hogares españoles por la hipoteca a tipo variable. Resaltar además, que como vimos anteriormente, el tipo de interés a aplicar en este tipo de hipotecas se encuentra estrechamente relacionado con la evolución del euríbor. Es por ello que podemos afirmar que, la tendencia a la baja de este indicador, y los bajos niveles de tipo de interés que se han venido ofreciendo, han favorecido que ésta haya sido la opción prioritaria de los españoles.

Gráfico 16: Porcentaje de hipotecas constituidas según tipo de interés 2012-2022



Elaboración propia a partir de los datos del INE

Aun así, la diferencia es notable si comparamos el mes de enero de 2012 con más de un 90% de hipotecas variables sobre el total, con febrero de 2020 donde todavía existe una preferencia por éstas, pero con menor diferencia sobre las de tipo fijo (las de tipo variable sólo alcanzan el 61,6%).

Este descenso se ha debido principalmente, al escenario de tipos excesivamente bajos relativos al euríbor, que ha generado entre la población una sensación de desconfianza e inseguridad ante el posible incremento futuro del mismo, el cual efectivamente se ha producido.

El momento en el que se comienza a vislumbrar este cambio de tendencia es en marzo de 2020 (justo el mes en el que comienza la pandemia del COVID-19). Posteriormente, durante unos meses, persiste esa preferencia por las hipotecas a tipo variable, hasta que finalmente en febrero de 2021, coincidiendo con la subida drástica de tipo de interés llevada

a cabo desde el BCE, la preferencia por las hipotecas a tipo fijo ha sido general, llegando a niveles máximos en abril de 2022 con un 71,6%).

Estas hipotecas a tipo fijo ofrecen una mayor estabilidad, seguridad y transparencia en cuanto a sus importes y cuotas mensuales. Además, hay que destacar las ofertas más atractivas que se han venido ofreciendo por las distintas entidades bancarias comerciales últimamente.

- TIPO DE INTERÉS MEDIO AL INICIO DE LAS HIPOTECAS CONSTITUÍDAS

La tendencia que han venido experimentando los tipos de interés establecidos para las hipotecas constituídas durante estos últimos diez años refleja la misma tendencia que la preferencia de los españoles al optar por hipotecas con tipos de interés fijos o variables.

En un primer lugar, observamos como durante los últimos años de crisis y primeros de recuperación (aproximadamente entre 2012-2016) los tipos de interés fijos que presentaban las hipotecas constituídas en aquel momento era notablemente superior al valor del tipo de interés ofrecido por las hipotecas a tipo variable, alcanzando un tipo de interés máximo en agosto de 2014 con un 6% (mientras que en ese mismo momento, el tipo de interés para las hipotecas a tipo variable presentaba un 3,84%).

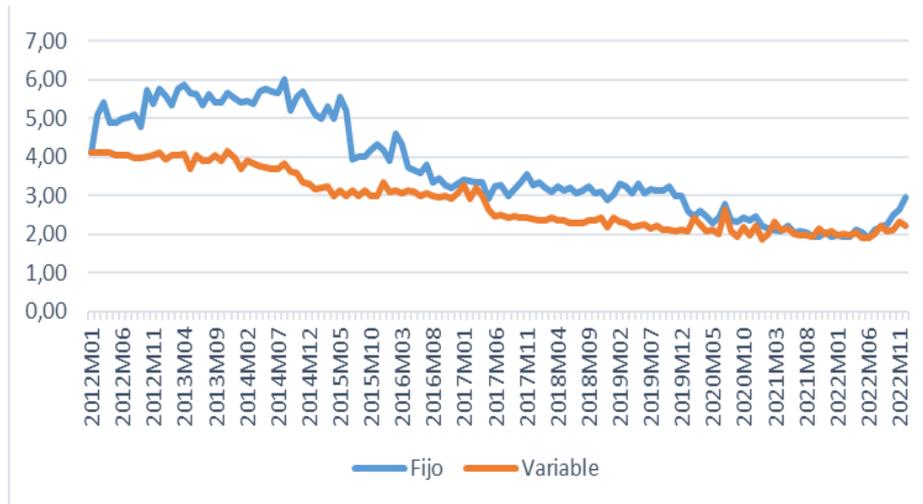
Durante los años 2016-2017 observamos una etapa en la que los tipos de interés para hipotecas a tipo fijo y variable casi coinciden, pero siempre estando algo por encima los tipos de interés para hipotecas a tipo fijo (el momento de máxima cercanía se produce en enero de 2017, cuando el tipo de interés para hipotecas a tipo fijo marca un 3,42%, y las hipotecas a tipo variable un 3,27%).

Esta situación, junto con lo visto en el punto anterior, hace que los españoles comiencen a decantarse por constituir hipotecas a tipo fijo (debido a la escasa diferencia de tipos con las variables, y la mayor certeza y certidumbre que conllevan este tipo de hipotecas).

Esta tendencia se mantiene, aunque se vuelve a abrir otra pequeña brecha entre 2017 y el momento justo anterior al inicio de la pandemia del COVID-19 (en febrero de 2020, las hipotecas a tipo fijo presentan un tipo de interés del 2,48%, mientras que las hipotecas a tipo variable un 2,42%).

Esta coyuntura se encuentra caracterizada por unos tipos de interés para ambos modelos de hipoteca excesivamente bajos en relación a los valores normales que habían venido mostrando, lo cual hace que la mayoría de la población siga prefiriendo las hipotecas a tipo fijo.

Todo cambia a partir de marzo de 2022, con la subida drástica de tipos de interés llevada a cabo por el BCE y el empeoramiento de las ofertas de hipotecas a tipo fijo realizadas por los bancos comerciales, lo cual ha supuesto un continuado ascenso de los tipos de interés para hipotecas a tipo fijo desde entonces, y por consiguiente, un descenso en el número de hipotecas de este modelo.

Gráfico 17: Tipo de interés medio al inicio de las hipotecas constituidas 2012-2022

Elaboración propia a partir de los datos del INE

- NÚMERO DE HIPOTECAS CONSTITUIDAS

La cantidad de hipotecas constituidas en España y su evolución ha tenido una estrecha relación con la variación del tipo de interés de referencia (euríbor) y la mejora sustancial, desde aproximadamente principios de 2014, de la situación económica del país. Es por ello, que de la siguiente tabla podemos extraer las siguientes conclusiones: en primer lugar, de forma general observamos cómo desde 2012-2014 el número de hipotecas constituidas sufre un receso en todos sus ámbitos (destacar como en las partidas de fincas rústicas, solares y otros este descenso es constante durante estos años, mientras que en el ámbito de las viviendas la caída frena en el mismo 2013, experimentando una leve recuperación en 2014).

A partir de 2014 el escenario cambia, siendo la evolución del número de hipotecas al alza, principalmente sustentado por el incremento notable en vivienda (la evolución ascendente de esta partida únicamente se ve frenada por la incidencia de la pandemia del COVID-19 durante el año 2020, siendo los dos años siguientes de subida). El resto de partidas, como las de fincas rústicas y solares han ido descendiendo continuamente hasta la actualidad.

Esta evolución ascendente del número de hipotecas en vivienda y descendente para la adquisición de suelo rústico y solares puede deberse: en primer lugar, la falta de terreno urbanizable disponible, que ha supuesto el incremento del precio del suelo y el freno a la construcción de nuevas viviendas; en segundo lugar, cambios legislativos que se han venido introduciendo (RDL 7/2015 Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana), y que han conllevado la introducción de una serie de exigencias en materia de urbanización y servicios mínimos para la posterior construcción de nuevas viviendas (lo cual ha redundado en el incremento de costes de la obra); y en tercer lugar, la tendencia de la población española hacia la adquisición de vivienda ya construida (en detrimento de las nuevas viviendas).

Si analizamos por Comunidades Autónomas, vemos como aquellas que lideran el número de hipotecas constituidas son: en primer lugar, Andalucía con 115.885 hipotecas en 2022 (una variación ascendente de más de 25.000 hipotecas desde 2012); en segundo lugar, Comunidad de Madrid con 105.134 hipotecas en 2022 (con una variación ascendente de más de 40.000 hipotecas desde 2012); y en tercer lugar, Cataluña con 100.947 hipotecas

constituídas en 2022 (con un crecimiento de más de 30.000 hipotecas constituídas desde 2012).

Esto nos lleva a concluir que las áreas que concentran mayor población son al mismo tiempo las más dinámicas en cuanto al número y al crecimiento de nuevas hipotecas. En lo relativo a tendencias descendentes, resaltar el caso de Castilla y León, cuyo número de hipotecas erigidas en 2022 se sitúa en 25.736, con una variación negativa de casi 3.000 desde 2012; y Galicia con 22.334 en 2022 con una variación negativa apenas reseñable pero que nos muestra esa tendencia al estancamiento y leve descenso. Estos dos últimos casos coinciden con CCAA cuyo envejecimiento de la población es aún más latente, ya que por un lado presentan dos de las tasas de natalidad más bajas de toda España, y por otro lado, experimentan una gran emigración de población joven en busca de oferta laboral hacia otras zonas del país más dinámicas.

En cuanto al resto de CCAA, todas ellas tienden al ascenso en diferente medida, destacando principalmente la Comunidad Valenciana que experimenta un crecimiento de más de 20.000 hipotecas desde 2012).

Tabla 5: Hipotecas constituídas sobre el total de fincas por naturaleza de la finca 2012-2022

Fecha	Total fincas	Fincas rústicas	Vivienda	Solares	Otros
2012	456.765	26.389	273.873	19.124	137379
2013	326.978	18.645	199.703	10.727	97903
2014	315.535	17.736	204.302	8.314	85183
2015	371.981	18.679	246.767	8.018	98517
2016	400.873	16.745	282.707	6.728	94693
2017	432.952	16.664	312.843	6.430	97015
2018	481.848	16.340	348.326	7.248	109934
2019	497.720	14.973	361.291	6.482	114974
2020	466.580	12.014	337.752	5.977	110837
2021	558.210	13.290	418.058	7.656	119206
2022	608.567	11.594	463.614	6.873	126486

Elaboración propia a partir de los datos del INE

- IMPORTE DE LAS HIPOTECAS CONSTITUÍDAS

El capital prestado para las hipotecas cualquiera que sea su destino (fincas rústicas, viviendas, solares u otros) asciende a más de 51.743.707 (en miles de euros) en 2012, descendiendo tal importe en 2013, y no recuperando los niveles anteriores al inicio de la serie hasta 2016.

Posteriormente observamos como el importe total de préstamos concedidos por las entidades bancarias comerciales ha ido ascendiendo, con el único freno de la pandemia,

aunque en 2021 y 2022 haya recuperado esa tendencia alcista. Lo mismo observamos en el importe medio concedido para cada una de las hipotecas (el resultante del total de fincas es superior al importe medio del capital prestado para la adquisición de vivienda durante toda la serie analizada).

Centrándonos en el ámbito de las hipotecas concedidas para la adquisición de vivienda, al igual que lo expuesto anteriormente, observamos una tendencia alcista desde 2013 de forma ininterrumpida (incluso en el año de pandemia creció el importe medio de los préstamos concedidos).

Tabla 6: Hipotecas constituidas sobre el total de fincas por naturaleza de la finca 2012-2022

Fecha	Total fincas	Importe total (en miles de €)	Importe medio (total fincas)	Total Viviendas	Importe total vivienda (en miles de €)	Importe medio (viviendas)
2012	456.765	51.743.707	113.283	273.873	28.328.881	103.438
2013	326.978	37.484.012	114.638	199.703	19.972.573	100.011
2014	315.535	41.097.804	130.248	204.302	20.890.540	102.253
2015	371.981	48.936.163	131.556	246.767	26.338.940	106.736
2016	400.873	53.610.362	133.734	282.707	31.036.970	109.785
2017	432.952	61.264.688	141.505	312.843	36.664.867	117.199
2018	481.848	69.483.231	144.202	348.326	43.284.882	124.265
2019	497.720	73.716.908	148.109	361.291	45.383.450	125.615
2020	466.580	70.054.869	150.145	337.752	45.508.122	134.738
2021	558.210	82.541.078	147.867	418.058	57.492.599	137.523
2022	608.567	95.852.928	157.506	463.614	67.460.681	145.510

Elaboración propia a partir de los datos del INE

Alguno de los motivos que explican este desarrollo son:

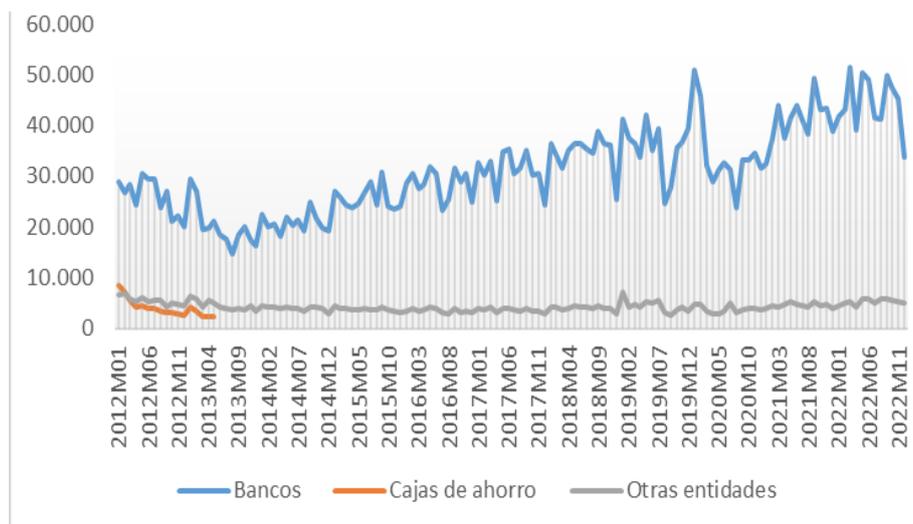
- En primer lugar la recuperación económica, que ha incidido directamente en las familias con el consiguiente incremento lento pero constante de la renta disponible.
- En segundo lugar, los bajos tipos de interés que hemos venido observando desde 2015 hasta marzo de 2022 (momento en el que el BCE lleva a cabo una subida drástica de los tipos) lo cual ha posibilitado que el coste de financiación haya sido menor y las entidades bancarias hayan podido ofrecer préstamos de mayor cuantía.
- En tercer lugar, el incremento en la demanda de vivienda; y por último, una reducción en los condicionantes para la concesión de estos préstamos (los cuáles habían sido muy restrictivos durante los años inmediatamente posteriores a la crisis de 2008), ya que en esta última etapa de bonanza económica las entidades bancarias han optado por reducirlos (en relación con la exigencia de mayores avales o ingresos fijos más elevados entre otros).

Si analizamos la situación por CCAA, observamos como el importe total de las hipotecas concedidas la lidera la Comunidad de Madrid, en segundo lugar Cataluña y en tercer lugar Andalucía. Teniendo en cuenta lo expuesto anteriormente, donde nos encontrábamos con que Andalucía era la que se encontraba en primer lugar en número de hipotecas constituidas en el año, en segundo lugar, la Comunidad de Madrid y en tercer lugar, Cataluña, podemos deducir que el importe medio de las mismas es mayor en la Comunidad de Madrid y Cataluña. Esto puede deberse a posibles diferencias en el precio de la vivienda o en el perfil de los compradores (existencia en Madrid y Cataluña de un comprador con perfil socioeconómico alto, que pueden acceder a una hipoteca de mayor importe).

- HIPOTECAS SEGÚN LA ENTIDAD CONCEDENTE

La preponderancia de los bancos en el número de hipotecas concedidas desde el inicio de nuestra serie analizada es una constante. En una primera etapa, desde 2012 a mediados de 2013 observamos como el número de hipotecas concedidas por los bancos oscila mensualmente entre 20.000 y 30.000, siendo las concedidas por las cajas de ahorro y otras entidades inferiores a 10.000 mensuales.

Gráfico 18: Hipotecas constituidas sobre fincas urbanas por entidad que concede el préstamo 2012-2022



Elaboración propia a partir de los datos del INE

Esta etapa se ve interrumpida con la aprobación de la Ley 26/2013 de cajas de ahorro y fundaciones bancarias, la cual abre la puerta a la reestructuración del sistema financiero español y, supone la absorción y fusión de la práctica mayoría de cajas de ahorro por entidades bancarias (el preámbulo de esta ley se viene a remarcar la preferencia que deben tener éstas por una actividad financiera más básica, con menor riesgo y sofisticación). Es por ello, que la etapa de gran auge de las cajas de ahorro durante la época del boom inmobiliario (años precrisis, y su posterior declive hasta mediados de 2013), se ve finalizada con esta ley a través de la cual muchas de éstas desaparecen por las causas anteriormente descritas (pasando de 45 a 15, estando muchas de las restantes absorbidas) y habiendo sido éstas una de las principales causantes de la gran recesión.

A partir de mediados de 2013, se abre una nueva etapa que continúa hasta nuestros días, en la que la mayoría de hipotecas concedidas lo son por entidades bancarias, ya que

éstas han conseguido tener una mayor capacidad para captar depósitos y fuentes de financiamiento a bajo costo, lo cual ha derivado en poder ofrecer hipotecas a tipos de interés más bajos y competitivos y con condiciones más favorables para los clientes (alcanzando un máximo relativo en enero de 2020 con 50.998 hipotecas mensuales). Posteriormente, nos encontramos con el escenario de pandemia que conlleva una tendencia a la baja durante los meses siguientes, aunque este vuelve a recuperarse de forma rápida durante 2021 llegando a niveles pre-pandemia en marzo de 2022 con 51.477 hipotecas.

Es necesario recalcar el peso que tienen otras entidades (como pueden ser las cooperativas de crédito, los establecimientos financieros de crédito EFC y las sociedades de tasación) en el número de hipotecas concedidas. Su tendencia se mantiene estable e inalterable desde 2013 y se mantienen en la horquilla de 3.500 y 6.000 hipotecas mensuales. No podemos obviar que muchas de estas entidades, aunque puedan ofrecer hipotecas, su oferta de productos y condiciones son mucho más restrictivas y limitadas que las que puedan ofrecer las grandes entidades bancarias.

2.- OFERTA

La oferta de vivienda viene a representar la cantidad y características de viviendas disponibles para la venta o alquiler en el mercado inmobiliario (disponibilidad de viviendas entre las cuales los compradores o arrendatarios potenciales pueden elegir).

- VISADOS DE DIRECCIÓN DE OBRA: OBRA NUEVA

La evolución de visados de obra nueva durante los últimos años ha experimentado un transcurso semejante al del resto de variables analizadas hasta ahora. Durante los últimos años de crisis y primeros de recuperación (2012-2014) observamos cómo se produce un leve descenso, situándose el número de visados mensuales concedidos entre 750 y 1.500.

A partir de mediados de 2014, comienza a consolidarse la recuperación económica de la que se ve beneficiada la mayoría de la población española, con la lenta recuperación del empleo y salarios, lo cual conlleva a un aumento de la confianza del consumidor y, por consiguiente, el ascenso en la demanda de viviendas.

La etapa que comprende 2015-2020 es de crecimiento lento y continuado, marcada por los bajos tipos de interés que ofrecen las entidades bancarias a la hora de conceder préstamos hipotecarios, lo cual favorece que muchas familias se animen a construir o comprar su propia vivienda.

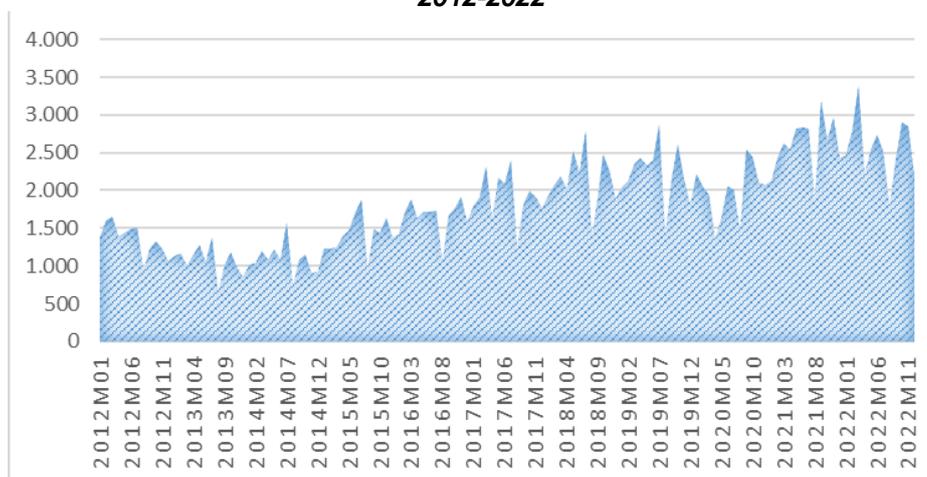
En esta etapa, los visados concedidos mensualmente oscilan entre 1.000 y 3.000. Además, otros factores a tener en cuenta son los precios más asequibles de los materiales necesarios para construcción, y por otro lado, los incentivos fiscales como los relativos a reducción de impuestos sobre propiedad y promoción inmobiliaria.

Por último, el fenómeno del COVID-19 irrumpe en marzo de 2020, provocando un fuerte descenso durante los meses siguientes en la concesión de visados, pero que se ve rápidamente recuperado durante el año 2021, llegando a un máximo absoluto de la serie analizada en marzo de 2022 con 3.392 visados concedidos (justo a partir de este momento vemos cómo se produce una tendencia hacia el descenso que concluimos que puede venir

producida por factores analizados anteriormente: en un primer lugar, el fuerte incremento en los tipos de interés introducido por el BCE, lo cual ha podido conllevar que muchas familias hayan desistido en su intento de pedir una hipoteca y el encarecimiento en los materiales de construcción (y de los precios en general), debido a la actual coyuntura global.

Si analizamos más profundamente, vemos como la mayor cantidad de visados desde 2012 se conceden para la construcción de viviendas unifamiliares aisladas, oscilando durante la serie analizada entre 700 y 2.200, alcanzando el máximo absoluto coincidiendo el mes de marzo de 2022. En segundo lugar, las viviendas unifamiliares adosadas oscilan entre 50 y 900 durante estos años, y en tercer lugar, las viviendas familiares en bloque que poseen una tendencia parecida a las adosadas, pero en una cuantía un poco menor. Por último, se encuentran las vivienda de uso residencial colectivo.

Gráfico 19: Visados de dirección de obra: Obra nueva. Nº de edificios según destino principal 2012-2022



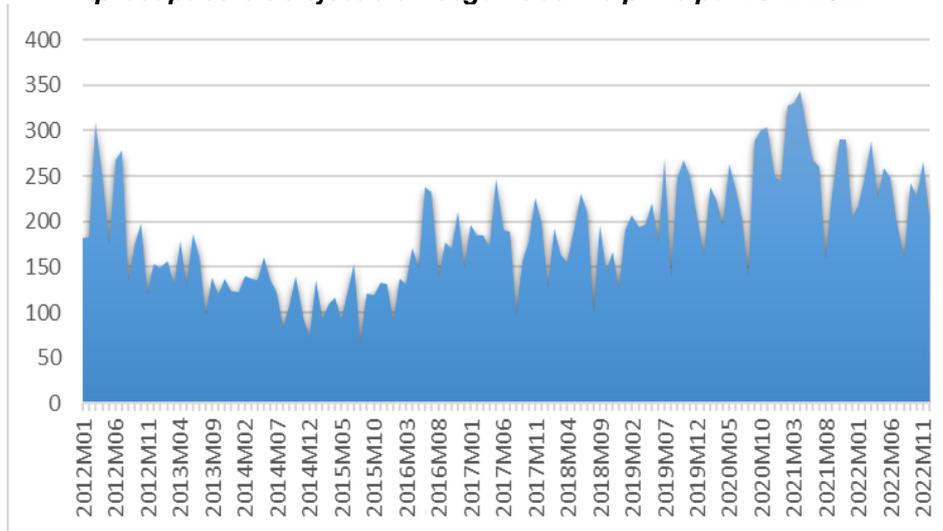
Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

- VISADOS DE DIRECCIÓN DE OBRA: AMPLIACIÓN DE EDIFICIOS

La evolución de los visados para la ampliación de edificios sigue una tendencia muy parecida a la de los visados para nueva obra. Una primera etapa, desde 2012-2015 en el que se produce un notable descenso, pasando de unos casi 300 visados mensuales a menos de 100 a finales de 2015. A partir de 2016 comienza un leve ascenso, manteniendo una cuantía estable en torno a 200 hasta comienzos de 2020.

Finalmente, tras los meses de pandemia desde marzo hasta finales de 2020 se experimenta un leve descenso, que se ve rápidamente recuperado a partir de 2021 alcanzando el máximo absoluto de la serie analizada en abril de 2021 con 343 visados de obra de ampliación de edificios.

Alguna de las razones que pueden haber tenido influencia en esta tendencia pueden ser: la escasez de suelo urbanizable, ya que en muchas áreas de España la oferta de suelo es limitada mientras que la demanda de vivienda se mantiene elevada; y por otro lado, el interés por la renovación y ampliación de edificios existentes o antiguos, lo cual ha hecho que, tanto la sociedad como las administraciones públicas, hayan tomado parte en estos procesos de rehabilitación y acondicionamiento de edificios ya existentes.

Gráfico 20: Visados de dirección de obra: Ampliación de edificios. Nº de edificios, superficie y presupuesto de ejecución según destino principal 2012-2022

Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana

- STOCK DE VIVIENDA NUEVA

La oferta de vivienda nueva viene experimentando un descenso desde 2009 (tras el boom inmobiliario), y es por ello que, desde el inicio de nuestra serie de años a analizar sólo se observa una disminución continuada, reduciéndose en más de 100.000 viviendas disponibles desde 2012 a 2021. Hemos de tener en cuenta que la reducción de vivienda disponible debido a la crisis económica no sólo se prolonga estrictamente a los años de crisis sino a los de recuperación posteriores.

Gráfico 21: Estudio sobre el stock de vivienda nueva a 31 de diciembre de 2021; 2012-2021

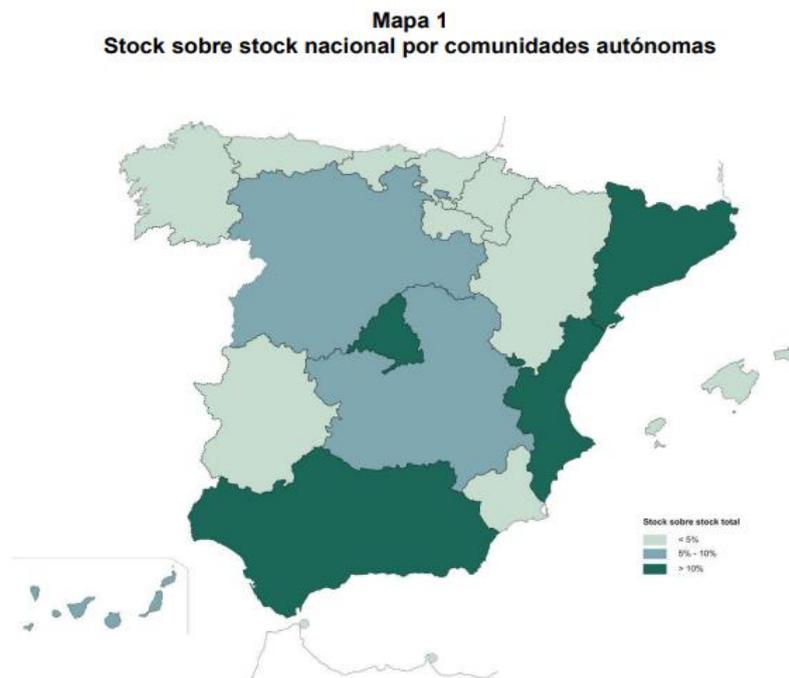
Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

Es precisamente este período de últimos años de crisis y posterior recuperación económica (que se prolonga desde 2012 hasta la actualidad, con la excepción de los meses más duros de pandemia) el que explica que la demanda haya aumentado de forma notable en zonas urbanas y costeras debido al incremento continuado en el empleo y salarios de las familias; por otro lado, las entidades bancarias comerciales han ido reduciendo su cartera de viviendas nuevas y promociones desde el final de la crisis, procedentes en muchos casos de procedimientos de ejecución hipotecaria y daciones en pago; y por último el ascenso en importancia de las plataformas digitales en la venta y alquiler de viviendas, lo cual ha posibilitado una mayor visibilidad y acceso por parte de los particulares a tales ofertas.

En el apartado de las variaciones interanuales, vemos como éstas son todas negativas, alcanzando niveles máximos en 2012 con una variación negativa de -6,90%, manteniéndose el resto de años constante entre -3,5% y -5,00%, con la excepción de los años 2019 y 2020 en los que, según el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana ésta es inferior al -1,00%. En 2021, tras los meses más duros de pandemia, se vuelve a observar un descenso en el stock, que se ha plasmado en este indicador con un descenso de -1,77%.

Si analizamos por CCAA observamos cómo a diferencia de lo visto anteriormente relativo al descenso del stock total de viviendas en España, ésta situación no es trasladable a todas las comunidades y en igual intensidad. Por ejemplo, en el caso de Andalucía, el stock de viviendas pasa de 96.701 en 2012 a 63.896 experimentando un descenso de más de 30.000 unidades. Por otro lado, en el caso de Cataluña, este descenso se ve mucho más amortiguado pasando de 87.730 en 2012 a 78.670 en 2021 observando una disminución de apenas algo más de 10.000. Un caso totalmente diferente es el que experimenta la Comunidad de Madrid, que es la única que consigue un incremento en su stock de viviendas disponibles pasando de 42.821 en 2012 a 45.074 en 2021 (al igual que las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla).

Gráfico 22: Stock sobre stock nacional por CCAA 2021



Fuente: Ministerio de Transporte, Movilidad y Agenda Urbana)

Por último, observar otra de las comunidades que posee una gran cuantía de stock de viviendas, la Comunidad Valenciana, que pasa de 103.522 en 2012 a 80.707 en 2021 (estando sus tres provincias entre las cinco del total estatal con más stock en este orden: Alicante, Castellón y Valencia). Alguna de las razones que pueden explicar que las provincias de esta comunidad sean las que más stock de viviendas aglutinan en el período de 2012 a 2021: en primer lugar, durante la época de boom inmobiliario, la construcción de viviendas en esta región se disparó (sobreoferta de viviendas), y posteriormente llegó la época de crisis que dejó libres muchas de ellas. Otro motivo a resaltar es el aliciente turístico que posee esta

comunidad para con extranjeros y nacionales (en este último caso, sobre todo procedentes de la Comunidad de Madrid), que ven en las provincias de la Comunidad Valenciana como principal destino de vacaciones, y de ahí el gran número de viviendas vacacionales y segundas residencias. Finalmente, la falta de políticas de rehabilitación y renovación de viviendas ha hecho que el parque de viviendas vacío continúe siendo muy elevado.

CAPÍTULO 4

ANÁLISIS DEL PARQUE DE VIVIENDA (COMPRAVENTA Y EVOLUCIÓN DE PRECIOS)

- PARQUE DE VIVIENDA EN ESPAÑA

Esta variable nos ayuda a describir la cuantía de viviendas existentes en nuestro país, y su destino, encontrándonos con viviendas principales y no principales o segundas viviendas.

Tabla 7: Viviendas principales y no principales por comunidades autónomas y provincias 2012-2021)

Fecha	2012	2013	2014	2015	2016
Principales	18.112.437	18.991.031	19.113.128	18.976.018	19.056.443
No principales	7.269.978	6.450.275	6.379.207	6.565.897	6.529.836
TOTAL	25.382.415	25.441.306	25.492.335	25.541.915	25.586.279

Fecha	2017	2018	2019	2020	2021
Principales	19.120.417	19.235.413	19.353.120	19.408.777	19.536.469
No principales	6.524.683	6.477.145	6.439.923	6.473.278	6.439.836
TOTAL	25.645.100	25.712.558	25.793.043	25.882.055	25.976.305

Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

El análisis general que podemos realizar a estos datos concluye que el parque de viviendas en global crece desde 2012 de forma continuada, pasando de 25.382.415 viviendas en 2012 a 25.976.305 en 2021 (último año analizado de la serie por el Ministerio) con un crecimiento de algo menos de 600.000 viviendas.

Este crecimiento general se ha visto sustentado por un período de recuperación de la crisis y posterior bonanza económica, que ha permitido a las familias recuperar su empleo y salarios y, con ello, tener un mejor acceso a financiación para la adquisición de viviendas. Por otro lado, el efecto de las donaciones y las herencias en la cesión de inmuebles también ha tenido un efecto importante en este apartado, y por último el turismo y las segundas residencias en zonas urbanas y costeras han contribuido de igual manera a este incremento.

En lo relativo a las viviendas principales, observamos cómo se produce un incremento extraordinario en los primeros años de nuestra serie analizada (2012-2013) en detrimento casi proporcional de las viviendas no principales (que posteriormente explicaremos).

A partir de ese momento, nos encontramos con unos años de estancamiento (2014-2015) en los que este número oscila tanto en ascenso como en descenso, y por último, a partir de 2016, observamos un crecimiento continuado desde los 19.056.443 viviendas hasta las 19.536.469 en 2021 (crecimiento de algo menos de 500.000 viviendas).

En el ámbito de las viviendas no principales (que son aquellas en las que la familia no reside habitualmente, utilizadas tanto como segundas residencias como bienes de inversión), éstas experimentan un descenso durante los últimos años de crisis (2012-2014), ascendiendo en algo menos de 200.000 unidades en 2015 (coincidiendo en ese año con un descenso en el número de viviendas principales), y descendiendo continuamente a partir de 2016, a excepción del año 2020 en el que crece de forma leve, pasando de 6.529.836 a 6.439.836 en 2021 (disminución de casi 100.000).

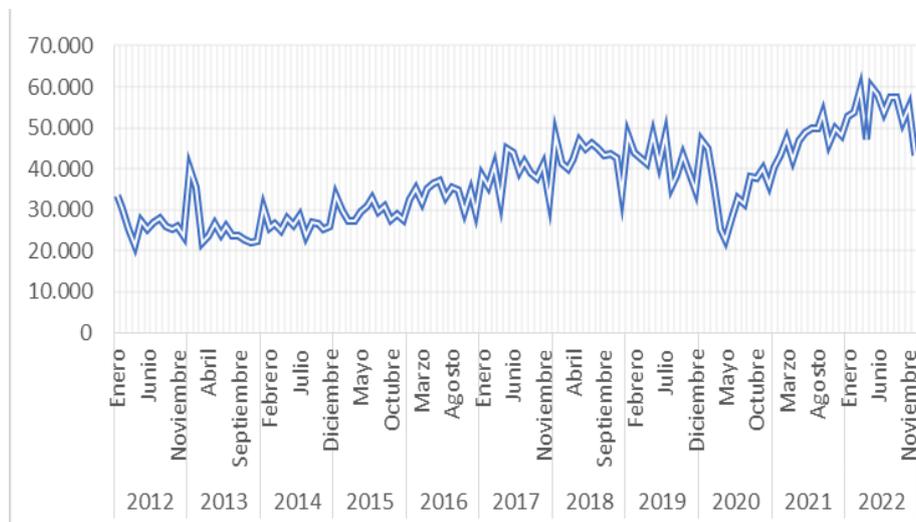
Podemos afirmar que la tendencia que experimentan ambos tipos de viviendas se encuentra relacionada (evolucionan de forma opuesta): durante los últimos años de crisis (2012-2014) el número de viviendas principales experimenta un gran crecimiento en detrimento de las viviendas no principales: esto puede deberse a que durante estos años de recesión, las familias se encontraban en dificultades para mantener varias propiedades a la vez (hipotecas) y deciden desprenderse de las que utilizan de forma estacional o poco frecuente (para poder pagar y mantener su vivienda principal). Muchas de estas viviendas no principales habían sido adquiridas como bien de inversión, o incluso como vivienda turística. Durante 2015 se produce un ascenso en las viviendas no principales en prácticamente igual cuantía que el descenso en viviendas principales: un total de casi 200.000 viviendas. A partir de 2016 observamos como las viviendas principales continúan su tendencia de ascenso y las no principales de descenso (a excepción de 2020).

- COMPRAVENTA TOTAL DE VIVIENDAS (por meses)

La compraventa de viviendas en España ha seguido una tendencia ascendente, siendo 2012 el último año de estancamiento post-crisis de 2008. En estos meses de 2012, observamos como el número de compraventas se mantiene entre 20.000 y 35.000.

Posteriormente, a partir de 2013 comienza el período de recuperación del dinamismo en el mercado inmobiliario, acompañado de un lento pero continuo crecimiento de la economía española, que posibilitará que los consumidores posean una mayor capacidad económica para poder afrontar estas operaciones, junto con una mejora en las condiciones de financiación ofrecidas por las entidades bancarias comerciales (todo ello unido a unos tipos de interés que, como analizamos anteriormente, tenderán al descenso).

Gráfico 23: Evolución de la compraventa de viviendas en España 2012-2022



Elaboración propia a partir de los datos de EpData, INE

Por otro lado, el factor de demanda extranjera de vivienda (británicos, franceses y alemanes principalmente) también estará presente en esta época de crecimiento, que se extenderá desde 2013 a inicios de 2020, consolidándose el número de operaciones entre 30.000 y 50.000 mensuales a partir de 2016, logrando un máximo relativo de la serie analizada en el mes de mayo de 2019 con 48.351 operaciones de compraventa de vivienda.

Posteriormente, durante los meses de pandemia (que engloba principalmente 2020), observamos una caída en el número de operaciones, que pasan a oscilar entre 20.000 y 40.000 mensuales, experimentando unas variaciones anuales negativas en los meses comprendidos entre marzo y julio que llegan a -50% (esta reducción puede explicarse en la incertidumbre que se generó durante este período y el temor a una recesión económica generalizada).

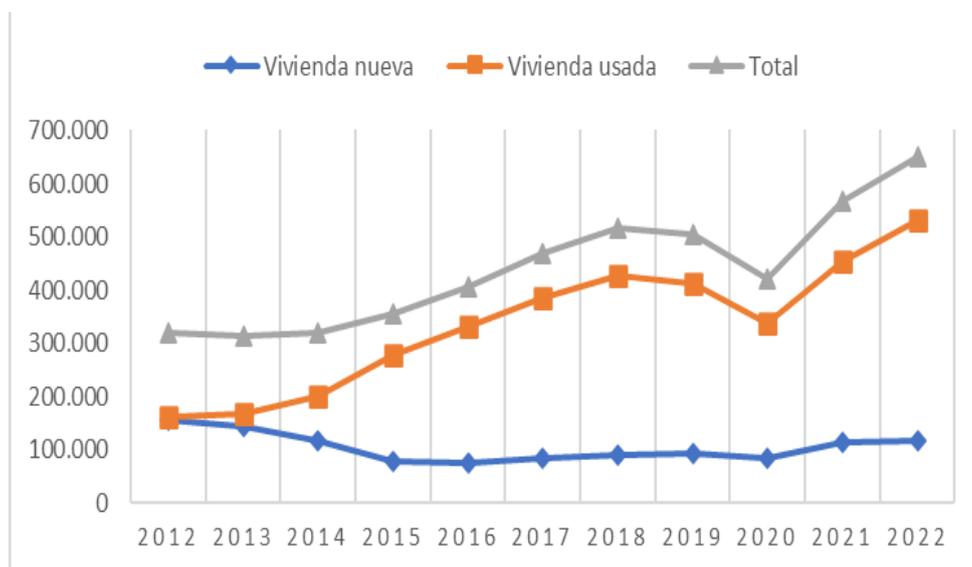
A partir de 2021 hasta la actualidad, el mercado ha experimentado la recuperación del número de operaciones de compraventa, logrando en mayo de 2022 el máximo absoluto de la serie analizada con 60.059 operaciones.

Por último, a partir de mayo de 2022 nos encontramos ante un panorama que tiende al descenso el número de operaciones, que puede venir altamente influenciado por la subida de tipos realizada por el BCE (marzo), lo cual ha supuesto el aumento en el coste de las hipotecas, que ha conllevado que muchas familias pospongan su decisión de adquisición, unido a una mayor selectividad por parte de los compradores a la hora de la elección de la misma (características, ubicación etc.). Este aumento de tipos también ha resultado ser una razón para evitar la adquisición de vivienda como bien de inversión y apostar por otras opciones más rentables. De hecho, en el último mes de 2022 han comenzado a observarse las primeras variaciones anuales negativas alcanzando el -10%.

- COMPRAVENTA SEGÚN ESTADO DE LA VIVIENDA

Este indicador nos ilustra los tipos de transacciones existentes de una propiedad inmobiliaria en función de su condición o estado físico.

Gráfico 24: Compraventa de viviendas según régimen y estado 2012-2022



Elaboración propia a partir de los datos del INE

Tabla 8: Compraventa de viviendas según régimen y estado 2012-2022

Fecha	Vivienda nueva	Vivienda usada	Total
2012	155.890	162.644	318.534
2013	143.771	168.822	312.593
2014	117.519	201.311	318.830
2015	76.954	278.602	355.556
2016	75.134	330.251	405.385
2017	83.240	384.404	467.644
2018	91.716	426.268	517.984
2019	92.946	412.521	505.467
2020	83.561	336.677	420.238
2021	114.030	452.455	566.485
2022	117.117	532.711	649.828

Elaboración propia a partir de los datos del INE

Ahora procedemos a analizar la evolución de la compraventa de viviendas desde una perspectiva anual, teniendo en cuenta cuántas de ellas son nuevas y cuáles usadas. Esta evolución va estrechamente relacionada con el stock de viviendas nuevas en el mercado, anteriormente examinado.

Observamos una primera etapa que abarca 2012-2013 en el que el número de compraventas de viviendas nuevas y usadas se mantiene bastante parejo, manteniéndose siempre superior el número de éstas últimas.

A partir de 2014, el número de operaciones de compraventa de vivienda nueva cae drásticamente casi a la mitad del número de 2013 (pasando de 143.771 en 2013, a 75.134 en 2016), mientras que por otro lado, el número de operaciones de compraventa de vivienda usada aumenta exponencialmente (pasando de 168.822 en 2013 a 330.251 en 2016).

Estas tendencias se mantienen hasta comienzos de 2020, mostrándonos los datos expuestos, que las compraventas de vivienda nueva experimentan un estancamiento y leve ascenso hasta la llegada de la pandemia (pasando de 75.134 en 2016 a 92.946 en 2019), y, en el caso de vivienda usada, ésta experimenta un ascenso continuado con un leve receso en 2019 (pasando de 330.251 en 2016 a 412.521 en 2019).

Durante el año de pandemia el número de operaciones de vivienda nueva experimenta un leve receso respecto a 2019 de aproximadamente 10.000 viviendas, mientras que en el caso de operaciones de vivienda usada el descenso es de algo más de 70.000.

Posteriormente, durante estos últimos dos años, tanto el número de operaciones de vivienda nueva como usada han experimentado un crecimiento desigual: en el caso de vivienda nueva de algo más de 30.000 viviendas, y en el caso de vivienda usada de casi 200.000.

Según lo analizado, podemos llegar a la conclusión de que cada vez hay menos oferta de vivienda nueva (esto ya lo observamos anteriormente con el descenso continuado que se

produjo de stock de vivienda nueva), debido a la falta de suelo disponible en zonas que se hallen bien comunicadas y con servicios.

Gran cantidad de la vivienda nueva que se ha ido vendiendo durante los últimos años, se construyó durante la época del boom inmobiliario, ya que debido a las dificultades económicas de los años de crisis y la escasa accesibilidad de financiación para la población, éstas quedaron sin propietarios hasta bien entrados los años de recuperación.

Hemos de resaltar, que la preferencia últimamente por vivienda usada reside en que suelen ser mucho más asequibles y se encuentran mejor ubicadas en zonas consolidadas y con servicios, lo cual son aspectos importantes para los compradores.

Otra perspectiva relacionada con la vivienda usada es que permite a los compradores utilizarla como bien de inversión (para alquiler, vivienda turística etc) debido a que se suelen encontrar en zonas céntricas o aledañas que permiten rentabilizarlas de distinta forma.

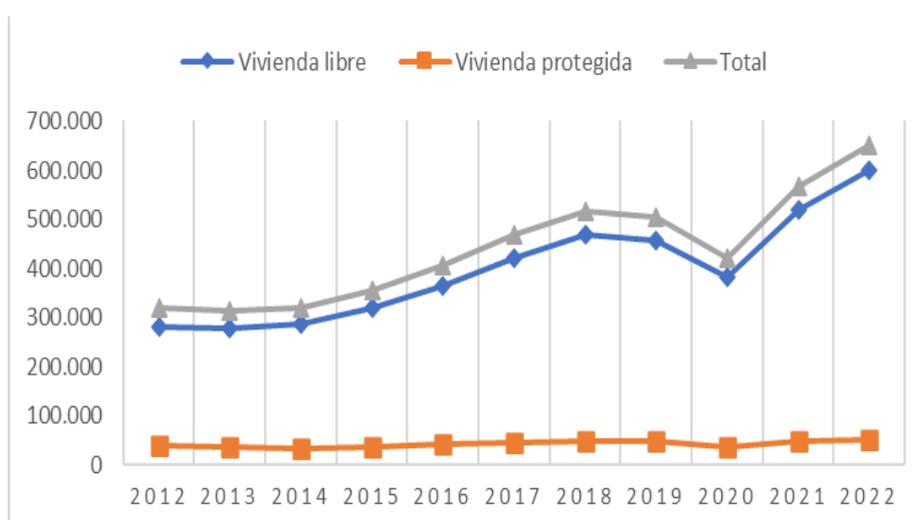
Finalmente, hay que señalar que la tendencia última (tras la pandemia) que se viene observando, es hacia el aumento lento de operaciones de compraventa de vivienda nueva, sustentado por el aumento de licencias de obra nueva observado anteriormente, aunque el peso de este indicador lo sigue ostentando la vivienda usada, con un incremento imparable desde finales de 2020 (aunque parece ser que el incremento de tipos llevado a cabo por el BCE en marzo de 2022 parece haber calmado esta tendencia).

- COMPRAVENTA SEGÚN RÉGIMEN DE VIVIENDA

Si analizamos la evolución de la compraventa de viviendas en España desde la perspectiva de su régimen, observamos como las viviendas libres aglutinan la práctica totalidad de operaciones en detrimento de las protegidas.

En el caso de las viviendas libres, observamos como durante los últimos años de crisis y primeros de recuperación (2012-2014) la cifra de operaciones que se producen se encuentra estancada en torno a 280.000 compraventas. A partir de 2015, comienza un nuevo período influenciado por una recuperación económica más latente que posibilita a las familias ir recuperando paulatinamente sus puestos de trabajo y salarios, y ello unido a un período estable y a la baja de los tipos de interés (que posibilita que la financiación ofrecida por las entidades bancarias sea más beneficiosa para los compradores).

Este período da sus primeros síntomas de agotamiento con un leve receso en 2019, y posteriormente una gran caída en 2020 debido a los efectos de la pandemia. En los últimos años, observamos como el crecimiento en el número de operaciones de compraventa de vivienda aparece sustentado por las viviendas libres.

Gráfico 25: Compraventa de viviendas según régimen y estado 2012-2022

Elaboración propia a partir de los datos del INE

Tabla 9: Compraventa de viviendas según régimen y estado 2012-2022

Fecha	Vivienda libre	Vivienda protegida	Total
2012	280.048	38.486	318.534
2013	277.431	35.162	312.593
2014	286.269	32.561	318.830
2015	319.141	36.415	355.556
2016	363.826	41.559	405.385
2017	422.327	45.317	467.644
2018	468.032	49.952	517.984
2019	457.491	47.976	505.467
2020	382.543	37.695	420.238
2021	518.340	48.145	566.485
2022	599.377	50.451	649.828

Elaboración propia a partir de los datos del INE

En el apartado de la vivienda protegida, hemos de resaltar que ésta se encuentra en descenso continuado en los últimos años, pasando de representar en 2012 el 40% de la vivienda construida en España, a sólo el 8,5% en 2019. Esto ha sido uno de los causantes del descenso en el número de operaciones de compraventa de vivienda de este tipo: observamos que se mantienen en niveles ínfimos durante toda la serie analizada no superando las 50.000 hasta después de pandemia (en 2022, 50.451), pero reduciendo cada año su peso respecto al total de operaciones (pasando de representar el 12,08% en 2012 al 7,76% en 2022).

La situación respecto a este régimen de viviendas es crítica, ya que más allá de la falta de voluntad política, históricamente la acción pública en este ámbito ha concentrado sus esfuerzos en el fomento de la propiedad a través de la adquisición de vivienda protegida. Además, el marco normativo que ha venido rodeándola no ha conseguido garantizar la función social durante toda la vida útil del bien inmueble, lo que ha supuesto un impedimento para

que el sector público posea los recursos suficientes para garantizar las necesidades habitacionales futuras.

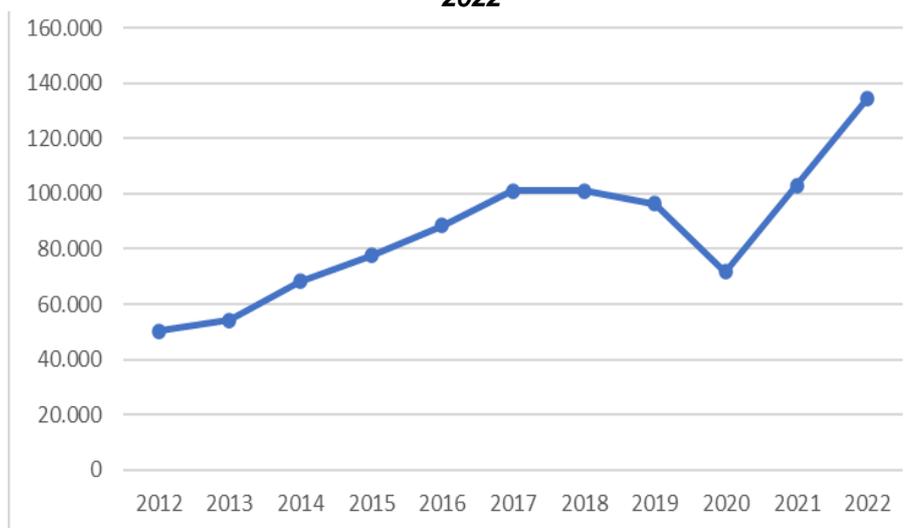
Una consecuencia de este enfoque centrado en la propiedad es la insuficiencia de viviendas públicas en alquiler. Esta crisis se ha visto agravada además con recortes presupuestarios, no sólo en los años de crisis sino en los posteriores además, que no han hecho más que debilitar el alcance limitado de la vivienda pública española.

- COMPRAVENTA DE VIVIENDAS POR EXTRANJEROS (residentes y no residentes)

La tendencia que se observa en cuanto al volumen de compraventas de viviendas por extranjeros (tanto residentes como no residentes en España) es al alza desde el inicio de la serie analizada. Nos encontramos con una primera etapa que abarca 2012 y 2013 en el que los efectos de la crisis son aún notorios, y aún no se ha recuperado la imagen de confianza del sector inmobiliario español: se trata de un período de estancamiento en el que el número de operaciones apenas varía pasando de 50.338 a 54.191.

Posteriormente, en 2014 comienza una etapa de lenta pero continua recuperación económica, que posibilita que los compradores extranjeros se vean interesados por la oferta del mercado inmobiliario debido a: los bajos precios de vivienda, ya que la situación de crisis provocó un exceso de oferta que supuso un descenso generalizado de los mismos, y esto generó una oportunidad de compra de vivienda como bien de inversión; en segundo lugar, condiciones favorables de financiación, con tipos de interés cada vez más reducidos; y por último, el potencial atractivo turístico que posee nuestro país, que ha supuesto que muchos extranjeros hayan decidido vivir aquí (muchos de estos extranjeros, que por lo general suelen presentar un nivel de renta media-alta, terminan comprando una vivienda como residencia habitual o bien de inversión).

Gráfico 26: Número de transacciones inmobiliarias según la residencia del comprador 2012-2022



Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

Tabla 10: Número de transacciones inmobiliarias según la residencia del comprador 2012-2022

Fecha	Extranjeros (residentes y no residentes)
2012	50.338
2013	54.191
2014	68.346
2015	77.712
2016	88.410
2017	100.978
2018	101.077
2019	96.279
2020	71.636
2021	102.990
2022	134.592

Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

Este escenario explica que pasemos de 68.346 operaciones de compraventa en 2014 a 101.077 en 2018 (con un leve receso en 2019, que también se contempla en el escenario general anteriormente analizado). Posteriormente, en 2020 nos encontramos ante un gran descenso en el número de operaciones debido a los efectos de la pandemia, llegando a un número de 71.636 (volvemos casi al escenario que se presentaba en 2014).

Durante los dos últimos años, este escenario de descenso se ha visto sustituido por otro de exponencial crecimiento, llegando a 134.592 operaciones de compraventa en 2022 (casi duplicando lo observado en 2020). En cuanto al orden de las nacionalidades que más viviendas adquieren en España son: en primer lugar, ingleses, seguidos de alemanes, franceses, belgas y marroquíes.

- EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (general y por CCAA)

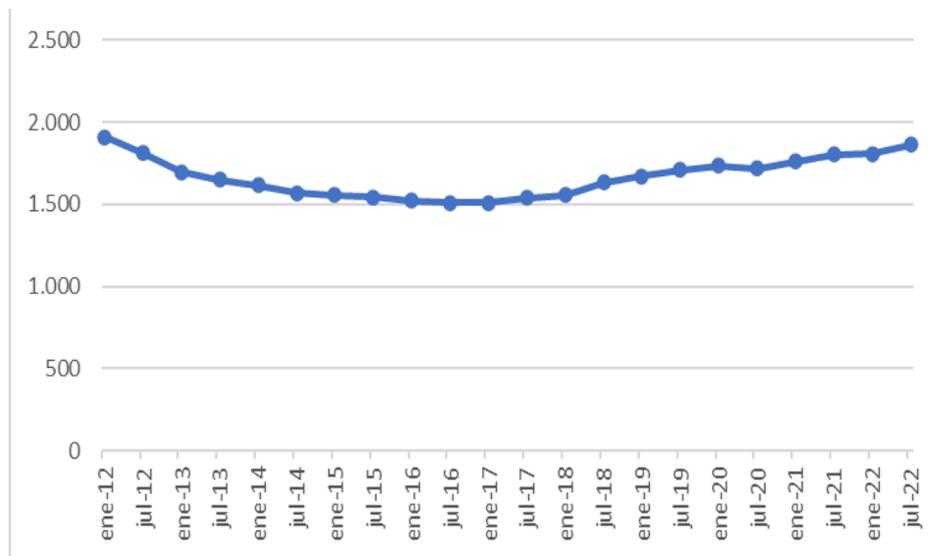
La tendencia seguida por el precio medio de la vivienda en España, como el resto de indicadores, ha estado altamente influenciada por unos primeros años en los cuáles todavía eran latentes los efectos de la crisis de 2008 (aproximadamente hasta mediados de 2014). Por ello, en este primer período de la serie analizada (2012-2014) observamos una caída importante en un breve espacio de tiempo, pasando de 1908€ el m² a principios 2012 a 1568€ a mediados de 2014.

Este fuerte retroceso en el precio viene provocado por la existencia de una elevada oferta de viviendas durante los años posteriores a la burbuja inmobiliaria, que unido a la escasa demanda por parte de los ciudadanos (debido a las altas tasas de paro o sueldos precarios) imposibilitaba a la gran mayoría su adquisición. Otro factor a reseñar era la falta de financiación, ya que durante estos años las entidades bancarias comerciales comenzaron a reforzar los requisitos exigidos para optar a créditos y préstamos hipotecarios.

A partir de 2015, nos encontramos ante un escenario de recuperación más propicio para recuperar la tendencia alcista en el precio de la vivienda. Sin embargo, durante unos primeros momentos (2015-2017) continuamos con un escenario de estancamiento de precios (pasando de 1558€ a principios de 2014 a 1510 a comienzos de 2017). Esto se debía a que la recuperación era aún incipiente, y no había llegado a todos los estratos de la población, unido a que todavía seguía existiendo un gran excedente de oferta nueva de viviendas

construidas durante el boom (sobre todo en las grandes ciudades, donde los precios seguían siendo elevados). La tasa de desempleo, aunque fuese descendiendo, seguía siendo muy alta en comparación a niveles precrisis y la capacidad adquisitiva de los ciudadanos se había visto menguada. Todo ello unido a que las entidades bancarias seguían manteniendo políticas restrictivas en cuanto a la concesión de hipotecas.

Gráfico 27: Histórico de precios de venta en España 2012-2022



Elaboración propia a partir de los datos de El Idealista

Desde mediados de 2017 hasta el comienzo de la pandemia del COVID-19 observamos un escenario de crecimiento continuado del precio pasando de 1538€ el m² en julio de 2017 a 1735€ a inicios de 2020. El escenario de recuperación anteriormente mencionado se esparce cada vez más entre todas las capas de la población, lo cual va aumentando su capacidad adquisitiva, y conlleva el paulatino descenso de las tasas de desempleo. Se trata de una etapa en la que los tipos de interés se encuentran a niveles extraordinariamente bajos (teniendo en cuenta la serie analizada), lo que unido a las políticas monetarias expansivas del BCE favoreció el acceso a financiación para la adquisición de vivienda (impulso de la demanda). Esta situación provocó que en muchas áreas altamente demandadas la oferta fuese escasa, lo cual supuso una situación de competencia entre compradores que tuvo como consecuencia un ascenso de los precios. Por último, esta situación de progresiva estabilidad económica e institucional era un escenario propicio para que los inversores y compradores extranjeros se interesaran en el mercado de la vivienda (con el consiguiente aumento de la demanda y competencia de las viviendas disponibles).

La pandemia del COVID-19 a inicios de 2020 supuso un fuerte vuelco a la normalidad tendente al ascenso de precios que venía experimentando el mercado de la vivienda. Durante los meses posteriores al escenario de incertidumbre y restricciones de movilidad, se observa un estancamiento que dura hasta inicios de 2021 (pasando de enero de 2020 a 2021, de 1735€ a 1759€). Durante estos dos últimos años se ha vuelto a la senda anterior a la pandemia, con un incremento que ha llegado a 1862€ a mediados de 2022.

Esta evolución de precios en España no se ha sentido de igual forma en todas las CCAA: existen algunas de ellas que han mantenido el precio medio por encima de la media durante toda la serie analizada y otras que no.

- *Islas Baleares*: Se trata de una de las CCAA que más ha visto aumentado el precio de la vivienda desde el inicio de la serie analizada. A comienzos de 2012 su precio medio se ubicaba en 2265€ el m², pasando a ser a finales de 2022 de 3625€.

Alguna de las causas que pueden justificar este incremento son: el atractivo turístico que poseen las islas, lo que supone un aumento en la demanda de viviendas en zonas costeras principalmente por turistas extranjeros (alemanes, ingleses) que se caracterizan por tener un alto nivel adquisitivo y buscan invertir en propiedades. Por otro lado, la escasez de oferta, debido a que la disponibilidad de terrenos edificables en zonas próximas a la costa cada vez es menor, lo cual genera una situación de competencia entre compradores interesados. Por último, y unido al atractivo turístico, también se ha consolidado como una de las regiones de España con mayor calidad de vida, debido a su amplia oferta cultural, gastronómica y de ocio.

- *Comunidad de Madrid*: Otra de las CCAA con un mayor nivel de precio medio de la vivienda durante toda la serie analizada, pasando a inicios de 2012 de 2533€ a 3062€ el m² a finales de 2022.

En este caso, el alto precio medio de vivienda aparece sustentado por la gran importancia de la comunidad en el ámbito de los negocios y ubicación de las principales instituciones públicas del país (cuenta además con la presencia de importantes empresas y multinacionales, que unido a una amplia oferta cultural, ocio y de servicios atrae a un gran número de personas para invertir en propiedades).

Al ser una región muy pequeña, la escasez de suelo edificable es uno de los problemas con los que cuenta, siendo el precio en zonas demandadas muy alto (centro de la ciudad de Madrid, barrios más exclusivos de la capital, o municipios que se ubican al norte del área metropolitana). Esta comunidad cuenta con amplias y punteras comunicaciones con el resto del país y del mundo, lo cual la ubican como un lugar estratégico para la inversión inmobiliaria. Finalmente, por lo general en esta comunidad se construyen viviendas de alta calidad y con las últimas tecnologías.

- *País Vasco*: Comunidad Autónoma que se ha caracterizado por un alto precio de la vivienda durante toda la serie analizada, pero que aún no ha conseguido recuperar los niveles previos a la crisis de 2008 (a diferencia de las Islas Baleares y la Comunidad de Madrid donde se observa un incremento respecto al comienzo de la serie, el País Vasco experimenta un estancamiento a la baja y un leve ascenso que no consigue superarlos, pasando de 3131€ el m² de vivienda a comienzos de 2012 a 2774€ a finales de 2022).

Se trata de una región con una amplia oferta cultural, de ocio y servicios, que unido a la importante implantación de centros sanitarios y educativos la hacen un lugar muy atractivo para vivir. Sin embargo, la oferta de viviendas es limitada, debido a que el terreno edificable es escaso y sobre todo se concentra en áreas próximas a la costa (en zonas de interior presenta unos grandes desniveles de terreno, principalmente en Vizcaya y Guipúzcoa). Otro carácter a resaltar es la importante

tradición de propiedad de la comunidad, lo cual hace que los propietarios estén menos dispuestos a vender sus inmuebles (especialmente en zonas costeras y urbanas). Por último, hay que destacar que la provincia de Guipúzcoa aparece como aquella con el precio medio de vivienda más alto.

En cuanto al resto de provincias que presentan un precio medio más alto que la media encontramos: Cataluña, Islas Canarias y Andalucía. Por otro lado, en el extremo opuesto, las comunidades que presentan menor precio medio son:

- *Castilla La-Mancha*: Se trata de la comunidad que presenta el precio medio más bajo de vivienda, auspiciado por provincias que se encuentran altamente despobladas como son: Ciudad Real y Cuenca. Si analizamos los parámetros generales de esta región, observamos como se ha venido produciendo un descenso constante desde 2012 a 2015, pasando de 1168€ el m² de vivienda a inicios de 2012 a 909€ a comienzos de 2015, manteniéndose el resto de la serie estancado, alcanzando los 889€ a finales de 2022.

Alguna de las causas que pueden explicar esta tendencia son: la baja densidad de población que presenta esta comunidad respecto de otras regiones de España, unido a la progresiva emigración de jóvenes en busca de empleo a otras zonas más dinámicas económicamente. En segundo lugar, se trata de una comunidad que abarca una gran extensión, lo que ha permitido que el área edificable sea muy amplia con el consiguiente exceso de oferta sobre la demanda.

Además, se trata de una región con una actividad económica mucho menos intensa que en otras zonas del país, lo que ha supuesto que el nivel adquisitivo de las familias sea mucho más reducido. Por último, su situación geográfica tampoco ha ayudado a este indicador, ya que se trata de una comunidad de interior, sin zona de costa y grandes áreas turísticas, lo cual conlleva que sea menos atractiva para la inversión inmobiliaria. Dentro de esta tendencia a la baja, las provincias que presentan un mayor dinamismo son Guadalajara y Toledo (ambas cercanas a la Comunidad de Madrid con buenas comunicaciones por carretera, y que se encuentran integradas por muchas localidades que sirven de ciudades-dormitorio).

- *Extremadura*: Segunda comunidad con los precios medios más bajos de vivienda, que presenta muchas de las características y causas anteriormente mencionadas respecto a Castilla La-Mancha. En lo relativo a la tendencia que ha venido experimentando, observamos como se produce un descenso desde inicios de 2012 con 1148€ a comienzos de 2015 con 958€ el m² de vivienda, encontrándonos posteriormente con un período de estancamiento que prosigue en la actualidad (a finales de 2022 alcanzaba los 943€).
- *Región de Murcia*: Tercera comunidad por abajo en precio medio de vivienda. Al contrario que las dos anteriores, se trata de una región que aunque en los últimos años de crisis y primeros de recuperación sufrió un gran descenso en los precios, últimamente ha venido recuperándose pero sin llegar a alcanzar los niveles previos al comienzo de la serie analizada. Ha pasado de 1315€ el precio del m² de vivienda en 2012 a 1094€ a finales de 2022.

Alguna de las causas que pueden explicarlo: en primer lugar, se trata de una región que cuenta con sobreoferta de viviendas, notándose con mayor virulencia los efectos de la crisis del sector inmobiliario de 2008; en segundo lugar, su ubicación en el sureste del país implica que no sea una zona principal de atractivo turístico, en detrimento de otras zonas mejor comunicadas por tierra y aire como son la Costa del Sol y la Costa Blanca; por último, la menor importancia de su actividad económica, que se sustenta principalmente en el sector agrícola, lo que conlleva que su población goce de escaso poder adquisitivo por lo general (esto influye en la posterior demanda de vivienda y precios).

- EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA (libre y protegida)

Los datos del Observatorio de Vivienda y Suelo nos muestran la distinta tendencia que han seguido los precios del m² de la vivienda libre y protegida durante nuestra serie analizada.

En el caso de la vivienda libre, observamos una tendencia al descenso durante la primera etapa (que abarca desde comienzos de 2013 a mediados de 2014), alcanzando el mínimo absoluto de la serie en el tercer trimestre de 2014 con 1.456€ el m² de la vivienda libre. Esto se debe a la continuación de una situación de crisis (originada principalmente por el sector inmobiliario) que aún no se había recuperado, en la cual muchas personas habían adquirido viviendas a precios exorbitantes, pasando posteriormente a perder sus empleos y no poder hacer frente a los pagos de hipotecas durante la época de crisis. Además, las entidades bancarias se encontraron con gran cantidad de viviendas que no pudieron vender, y hubieron de tomar la decisión de bajar los precios para poder liquidarlas.

El crecimiento posterior del precio medio del m² se extiende hasta inicios de 2020 (pasando de 1.458€ a inicios de 2015 a 1.640€ a inicios de 2020); este período se caracteriza por una mejora de la economía, que crece de forma sostenida; bajos tipos de interés que permiten estimular la compra de vivienda; el mercado inmobiliario español se convierte en un destino atractivo para inversores extranjeros (principalmente en grandes ciudades y zonas costeras); y por último, una consiguiente escasez de oferta posterior. En 2020 comienza la pandemia del COVID-19 que supone un retroceso en el precio del m² durante los meses posteriores, y hasta 2021 no volverá a recuperarse este indicador (a finales de 2022, el precio medio del m² de vivienda libre se encuentra en 1.749€).

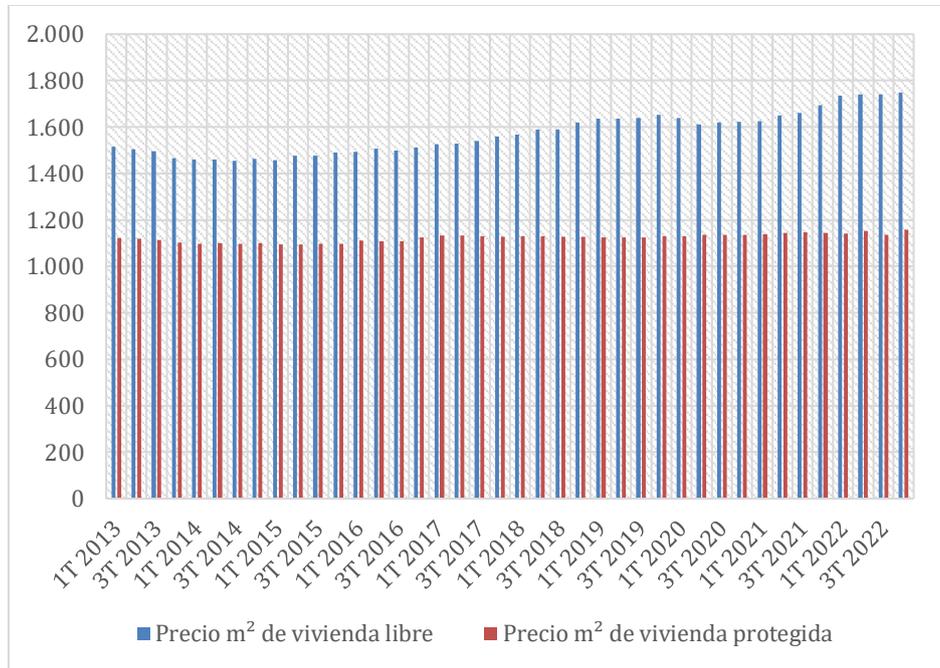
Si diferenciamos en función de vivienda libre nueva y usada, hemos de resaltar que desde 2013 hasta la actualidad suele haber una diferencia de 300 euros entre ellas (por ejemplo, a inicios de 2013 el Observatorio de Suelo y Vivienda establecía que el precio medio del m² de la vivienda libre nueva era de 1.783€, mientras que la vivienda libre usada era de 1.506€; a finales de 2022 para la vivienda libre nueva era de 2.083€, mientras que para la vivienda libre usada era de 1.739€).

En el caso de la vivienda protegida, esta mantiene unos precios constantes durante la serie analizada: se encuentran estabilizados en torno a 1.100 y 1.200€ el m². Esto se debe a la puesta en marcha de políticas de vivienda protegida llevadas a cabo por el Gobierno y AP que promueven la construcción de este tipo de viviendas para personas con bajos ingresos (estas políticas incluyen subvenciones, ayudas etc).

Por otro lado, se lleva a cabo un control de precios sobre ellas, que evite fluctuaciones bruscas en el precio del m² (ya que el precio ha de ajustarse a los ingresos del público objetivo,

es decir, personas que cuentan con baja remuneración). Finalmente, este tipo de viviendas suelen ser menos atractivas para aquellos inversores que buscan beneficios a corto plazo (el factor especulativo no posee tanta influencia sobre ellas).

Gráfico 28: Observatorio de Vivienda y Suelo 2013-2022



Elaboración propia a partir de los datos del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

CAPÍTULO 5

CONCLUSIONES

La evolución del mercado de la vivienda durante estos últimos diez años ha seguido una tendencia estrictamente conexas a la seguida por los indicadores económicos generales del país. Con el análisis realizado hemos conseguido identificar las principales causas y condicionantes que se han encontrado vigentes durante este período.

La recuperación del mercado inmobiliario tras el período de crisis de 2008 se ha fundamentado en una recuperación del empleo, reducción de tasas de paro y aumento del nivel de vida de la población, que ha conllevado que muchas familias dejaran de postergar decisiones de inversión de importante calado (ante un escenario próximo de certidumbre).

Hemos observado como, sin embargo, el sector de la construcción ha sufrido un importante retroceso durante los años de la serie analizada, manteniéndose en niveles relativamente bajos de ocupación (respecto a los años previos a la burbuja inmobiliaria). Podemos decir, por tanto, que el crecimiento experimentado durante este período ha sido más controlado y lento, conllevando ello que la recuperación económica del país no se haya sustentado principalmente en este sector (aun así, ha supuesto un importante impulso a la generación de empleo y crecimiento económico).

Con la ola de recuperación que se ha extendido por todo el país durante estos años, los inversores extranjeros se han visto atraídos debido a la alta rentabilidad que suponía invertir en bienes inmuebles (unido a una combinación de precios relativamente bajos, y tipos de interés llegando a alcanzar incluso niveles negativos); debido a la importante oferta de parque de vivienda vacía construida durante la época del boom inmobiliario.

El sector bancario ha sido mucho más reacio a la concesión de créditos y préstamos hipotecarios para el acceso a vivienda, debido a la experiencia vivida durante los años de la burbuja inmobiliaria. Éstos han incluido requisitos y condiciones más exigentes a los consumidores, para asegurarse de que estas operaciones fuesen viables al medio y largo plazo.

Desde las instituciones y organismos públicos se han tratado de tomar medidas tendentes a frenar los desahucios y ejecuciones hipotecarias (implementando acuerdos entre bancos y propietarios para reestructurar hipotecas, con el objetivo de lograr una estabilidad en el mercado de la vivienda). Uno de los puntos negros achacables a las administraciones públicas es la escasez de oferta de vivienda pública ante la cual nos encontramos en los últimos años, imposibilitando a las familias más vulnerables y jóvenes sin empleo lograr el acceso a su primera vivienda o, incluso independizarse.

Por tanto, podemos concluir que el mercado de la vivienda ha seguido una tendencia al crecimiento desde que se consigue salir del período de crisis de 2008, únicamente frenado durante los meses de pandemia, los cuáles no han impedido que tras este periodo vuelva el escenario de aumento de operaciones de compraventa (sustentado en un escenario de certidumbre y confianza del consumidor); aunque durante los últimos meses hayan ocurrido fenómenos perturbadores en el marco global de la economía.

BIBLIOGRAFÍA:

- Álvaro Benítez, D. (2017). “*Consecuencias de la crisis económica en España*”. UVA.
<https://uvadoc.uva.es/bitstream/handle/10324/24533/TFG-N.692.pdf?sequence=1>
- Alves Álvarez, P.A., Urtasun Amann, A. (2019). “*Evolución reciente del mercado de la vivienda en España*”. Banco de España (Boletín económico 2/2019; Artículos analíticos).
<https://www.bde.es/wbe/es/publicaciones/publicaciones-discontinuas/articulos-analiticos/evolucion-reciente-mercado-vivienda-espana.html>
- Aranda Ferrer, J.L. (2023). “*Las hipotecas para comprar vivienda se frenaron en diciembre tras el mejor año desde 2010*”. El País.
<https://elpais.com/economia/2023-02-23/las-hipotecas-para-comprar-vivienda-se-frenaron-en-diciembre-tras-el-mejor-ano-desde-2010.html>
- Banco de España (2018). “*Evolución y perspectivas de la tasa de ahorro de los hogares en España*”. Recuadro 5. Boletín Económico 3/2018 (Informe trimestral de la economía española).
<https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/InformesBoletinesRevistas/BoletinEconomico/descargar/18/T3/Fich/be1803-it-Rec5.pdf>
- Brindusa, A. et al. (2018). “*La desigualdad de la renta, el consumo y la riqueza en España*”. Documentos ocasionales, 1806 (Madrid: Banco de España).
<https://www.bde.es/f/webbde/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesSerias/DocumentosOcasiones/18/descargar/Fich/do1806.pdf>
- Calavia Rogel, M. (2021). “*La cara y cruz del euríbor en negativo durante cinco años*”. Cinco Días (El País).
https://cincodias.elpais.com/cincodias/2021/02/04/midiner/1612429051_340614.html
- Defensor del Pueblo. (2019). “*La situación demográfica en España. Efectos y consecuencias*”. Separata del volumen II (Informe anual 2018).
https://www.defensordelpueblo.es/wp-content/uploads/2019/06/Separata_situacion_demografica.pdf
- Del Campo Urbano, S. (2015). “*La inmigración en la actual demografía española*”. BOE (Biblioteca Jurídica).
https://www.boe.es/biblioteca_juridica/anuarios_derecho/abrir_pdf.php?id=ANU-M-2015-10000500024
- Escriche Pérez, J. (2012). “*Financiación inmobiliaria*”. Universidad Oberta de Catalunya.
https://openaccess.uoc.edu/bitstream/10609/55681/3/Promoci%3%b3n%20y%20financiaci%3%b3n%20inmobiliaria_M%3%b3dulo2_Financiaci%3%b3n%20inmobiliaria.pdf
- Faus Pascuchi, J., García Alonso, A. (1999). “*Libro blanco del sector inmobiliario*”. Ministerio de Fomento.
<https://datos.bne.es/edicion/bimo0001520048.html>
- Fernández Sánchez, M.J. (2022). “*Las cuentas de los hogares y las empresas tras dos años de pandemia*”. Cuadernos de Información Económica nº288. FUNCAS.
<https://www.funcas.es/articulos/las-cuentas-de-los-hogares-y-las-empresas-tras-dos-anos-de-pandemia/>
- Francisco Varela, A. (2021) “*Vivienda social en España: en mínimos históricos y a la cola de la Unión Europea*”. Business Insider.
<https://www.businessinsider.es/vivienda-social-espana-minimos-historicos-cola-ue-834281>

Giunta Hernández, G. (2016). “Análisis de los componentes de la renta disponible de los hogares en la Zona Euro (18), España y Canarias”. ULL
[https://riull.ull.es/xmlui/bitstream/handle/915/3612/Distribucion+familiar+de+la+renta+analisis+de+los+componentes+de+la+renta+disponible+de+los+hogares+en+la+Zona+Euro+\(18\),+Espana+y+Canarias.pdf?sequence=1](https://riull.ull.es/xmlui/bitstream/handle/915/3612/Distribucion+familiar+de+la+renta+analisis+de+los+componentes+de+la+renta+disponible+de+los+hogares+en+la+Zona+Euro+(18),+Espana+y+Canarias.pdf?sequence=1)

González Leonardo, M., & Spijker, J. (2022). “The demographic impact of COVID-19 during 2020 and its regional differences. How will the pandemic affect Spain’s future population?” Boletín de la Asociación de Geógrafos Españoles, (93).
<https://bage.age-geografia.es/ojs/index.php/bage/article/view/3201>

Leal Maldonado, J., Martínez del Olmo, A. (2016). “Tendencias recientes de la política de vivienda en España”. Cuadernos de Relaciones Laborales, 35 (Universidad Complutense de Madrid).
<https://revistas.ucm.es/index.php/CRLA/article/view/54982>

Leguina Herrán, J. (2022). “Los hogares españoles”. Informe Observatorio Demográfico CEU (Diciembre 2021).
https://www.uspceu.com/Portals/0/docs/observatorio-demografico/informes/observatorio_demografico_n7_los-hogares-espanoles.pdf

López Laborda, J., Marín González, C., Onrubia Fernández, J (2018). “¿Qué ha sucedido con el consumo y el ahorro en España durante la Gran Recesión? Un análisis por tipos de hogar”. Estadística Española, Volumen 60 (número 197/2018).
https://www.ine.es/ss/Satellite?blobcol=urldata&blobheader=application%2Fpdf&blobheadername1=Content-Disposition&blobheadervalue1=attachment%3B+filename%3D941%2F249%2Fart_197_5.pdf&blobkey=urldata&blobtable=MungoBlobs&blobwhere=941%2F249%2Fart_197_5%2C0.pdf&ssbinary=true

Mahía Casado, R. (2018). “Población extranjera residente en España: Evolución, características e integración económica” Anuario CIDOB de la Inmigración 2018.
https://www.cidob.org/es/content/download/71733/2257502/version/10/file/79-114_RAM%C3%93N%20MAH%C3%8DA.PDF

Martínez Jorge, A. (2021). “Cómo España está dejando de ser un país de propietarios entre las nuevas generaciones” ESADE (Center for Economic Policy).
<https://www.esade.edu/ecpol/es/blog/como-espana-esta-dejando-de-ser-un-pais-de-propietarios-entre-las-nuevas-generaciones/>

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. (2021). “Estudio sobre el stock de vivienda nueva a 31 de diciembre de 2021”.
<https://www.mitma.gob.es/informacion-para-el-ciudadano/informacion-estadistica/vivienda-y-actuaciones-urbanas/estadisticas/stock-de-vivienda-nueva/estadisticas-sobre-stock-de-vivienda-nueva>

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. (2016). “Observatorio de Vivienda y Suelo” (Boletín núm 20; 4T 2016).
<https://www.mitma.gob.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/urbanismo-y-politica-de-suelo/estudios-y-publicaciones/observatorio-de-vivienda-y-suelo>

Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana. (2022). “Observatorio de Vivienda y Suelo” (Boletín núm 44; 4T 2022).
<https://www.mitma.gob.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/urbanismo-y-politica-de-suelo/estudios-y-publicaciones/observatorio-de-vivienda-y-suelo>

Ortiz de Andrés, I. (2018). “Oferta y demanda en la vivienda, un mercado sin ley” EL MUNDO. <https://www.elmundo.es/blogs/elmundo/entorno-habitable/2018/01/23/oferta-y-demanda-en-la-vivienda-un.html>

Otero Moreno, M., Blanco García-Lomas, J. (2014). “El sector inmobiliario en España”. Instituto de Estudios Económicos (IEE). <https://www.ieemadrid.es/wp-content/uploads/El-sector-inmobiliario-en-Espa%C3%B1a.pdf>

Sánchez Barros, J.L. (2014) . “Ley 26/2013, de 27 de diciembre, de cajas de ahorros y fundaciones bancarias [BOE nº311, de 28-XII-2013]”. Crónica de legislación (Ars Iuris Salmanticensis). Universidad de Salamanca. <https://revistas.usal.es/cuatro/index.php/ais/article/download/12069/12413/43710>

Sánchez Hidalgo, E. (2023). “España cierra 2022 con casi 20,5 millones de ocupados pese al repunte del paro en el último trimestre”. Encuesta de Población Activa (El País). <https://elpais.com/economia/2023-01-26/espana-cierra-2022-con-mas-de-205-millones-de-ocupados-la-mayor-cota-de-empleo-alcanzada-desde-la-burbuja-inmobiliaria.html>

Stoneweg Living “Qué son los “servicers” inmobiliarios” <https://www.stonewegliving.com/los-servicers-inmobiliarios/>

Trilla Bellart, C., Bosch Meda, J. (2018). “El parque público y protegido de viviendas en España: un análisis desde el contexto europeo”. Documentos de trabajo (Laboratorio de Alternativas 197/2018). http://www.observatorio2030.com/sites/default/files/2019-07/F.ALTERNATIVAS_El%20parque%20p%C3%ABlico%20y%20protegido%20de%20viviendas%20en%20Espa%C3%B1a.pdf

Gráficas

Gráfico 1: <https://datosmacro.expansion.com/pib/espana>

Gráfico 2: <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=4247&L=0>

Gráfico 3: <https://www.bde.es/webbe/es/estadisticas/temas/estadisticas-economicas-generales.html>

Gráfico 4: <https://datosmacro.expansion.com/demografia/poblacion/espana>

Gráfico 5: <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=1381>
<https://datosmacro.expansion.com/demografia/natalidad/espana>

Gráfico 6: <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=1411&L=0>
<https://datosmacro.expansion.com/demografia/mortalidad/espana>

Gráfico 7: <https://datosmacro.expansion.com/demografia/estructura-poblacion/espana>
<https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=1414>

Gráfico 8: https://w6.seg-social.es/PXWeb_MIGR/pxweb/es/Stock/Stock_Totales_Nacionales/TOT_TD_SX_NDAD.px/
https://www.inclusion.gob.es/web/opi/estadisticas/catalogo/extranjeros_con_certificado

Gráfico 9: <https://datosmacro.expansion.com/materias-primas/opec>

Gráfico 10: <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=9949>

<https://www.bankinter.com/blog/finanzas-personales/renta-media-hogares-comunidades>

Gráfico 11:

<https://www.epdata.es/datos/tasa-ahorro-hogares-datos-graficos/106#:~:text=El%20INE%20calcula%20la%20tasa,Financieras%20de%20los%20Sector%20Institucionales>

Gráfico 12:

<https://www.epdata.es/datos/tasa-ahorro-hogares-datos-graficos/106#:~:text=La%20tasa%20de%20ahorro%20de%20los%20hogares%20e%20instituciones%20sin,mismo%20trimestre%20del%20a%C3%B1o%20anterior>

Gráfico 13:

<https://www.ine.es/jaxi/Tabla.htm?path=/t20/p274/serie/def/p03/I0/&file=03003.px&L=0>

Gráfico 14: <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=9997&L=0>

Gráfico 15: <https://www.bde.es/webbe/es/estadisticas/temas/tipos-interes.html>

Gráfico 16: <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=24456>

Gráfico 17: <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=24457>

Gráfico 18: <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=3204>

Gráfico 19: <https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline/?nivel=2&orden=09000000>

Gráfico 20: <https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline/?nivel=2&orden=09000000>

Gráfico 21:

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

Gráfico 22: https://www.mitma.gob.es/recursos_mfom/comodin/recursos/svn_21.pdf

Gráfico 23:

<https://www.epdata.es/datos/compra-venta-vivienda-mercado-inmobiliario-datos-hoy/29/espana/106?accion=2>

Gráfico 24: <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=6150>

Gráfico 25: <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=6150>

Gráfico 26: <https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/?nivel=2&orden=34000000>

Gráfico 27:

<https://www.idealista.com/sala-de-prensa/informes-precio-vivienda/venta/historico/>

Gráfico 28: <https://www.mitma.gob.es/arquitectura-vivienda-y-suelo/urbanismo-y-politica-de-suelo/estudios-y-publicaciones/observatorio-de-vivienda-y-suelo>

Tablas

Tabla 1:

<https://www.epdata.es/datos/hogar-paro-deuda-renta-ahorro-ingresos-confianza-pobreza-ipc/116/espana/106#:~:text=%C2%BFCu%C3%A1nto%20ingresan%20los%20hogares%20e spa%C3%B1oles,en%20223.388%20millones%20de%20euros.>

Tabla 2: <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=24900>

Tabla 3: <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=24900>

Tabla 4:

https://www.uspceu.com/Portals/0/docs/observatorio-demografico/informes/observatorio_demografico_n7_los-hogares-espanoles.pdf

Tabla 5: <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=3223>

Tabla 6: <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=3223>

Tabla 7: <https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/?nivel=2&orden=33000000>

Tabla 8: <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=6150>

Tabla 9: <https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/?nivel=2&orden=34000000>

Tabla 10: <https://apps.fomento.gob.es/BoletinOnline2/?nivel=2&orden=34000000>