

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

ÁNGEL GAVILÁN

Director General de Economía

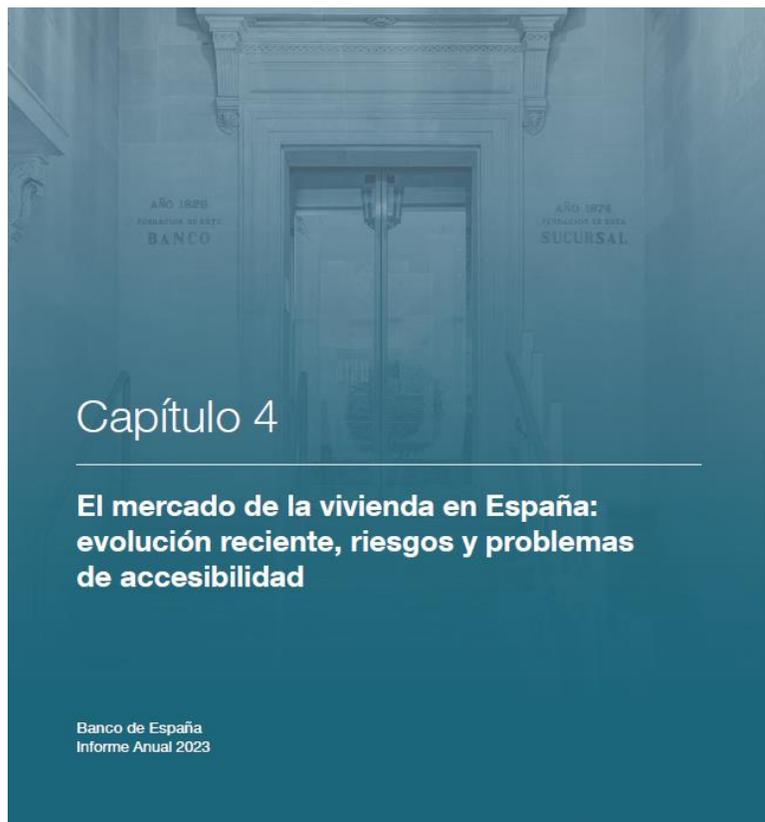
**COMPARECENCIA ANTE LA COMISIÓN DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA
CONGRESO DE LOS DIPUTADOS**

Madrid

18 de noviembre de 2024



EN VARIOS DOCUMENTOS RECIENTES, EL BANCO DE ESPAÑA HA REALIZADO UN EJERCICIO DIAGNÓSTICO DE LOS PRINCIPALES RASGOS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA EN NUESTRO PAÍS



EL MERCADO DEL ALQUILER DE VIVIENDA RESIDENCIAL EN ESPAÑA: EVOLUCIÓN RECIENTE, DETERMINANTES E INDICADORES DE ESFUERZO

2024

BANCO DE ESPAÑA
Euroistema

Documentos Ocasionales
N.º 2432

Dmitry Khametshin, David López Rodríguez
y Luis Pérez García

EL MERCADO DE LA VIVIENDA RESIDENCIAL EN ESPAÑA: EVOLUCIÓN RECIENTE Y COMPARACIÓN INTERNACIONAL

2024

BANCO DE ESPAÑA
Euroistema

Documentos Ocasionales
N.º 2433

Andrés Lajer Baron, David López Rodríguez
y Lucio San Juan

DE ESTE EJERCICIO DIAGNÓSTICO PUEDEN EXTRAERSE LOS SIGUIENTES MENSAJES PRINCIPALES

Demanda, oferta y precios

- La fortaleza de la demanda de vivienda, junto con una relativa rigidez de la oferta, se ha traducido en un crecimiento sostenido de los precios de compraventa y alquiler de vivienda en la economía española desde 2014 ...

- ... en un contexto en el que
 - se aprecia una considerable heterogeneidad geográfica en las dinámicas de la demanda, la oferta y los precios,
 - los riesgos para la estabilidad financiera asociados al mercado de la vivienda residencial parecen contenidos, y
 - se ha producido un notable desplazamiento de la demanda de vivienda desde el segmento de compra al de alquiler

Accesibilidad a la vivienda

- Como consecuencia, en parte, de las dinámicas anteriores, los problemas de acceso a la vivienda se han incrementado durante los últimos años ...

- ... si bien presentan una considerable heterogeneidad por segmentos, por áreas geográficas y por colectivos: se concentran en el mercado del alquiler, en los hogares con menor renta, y en determinadas áreas urbanas y turísticas

Papel de las políticas económicas

- Los efectos sociales y económicos adversos asociados a las dificultades de acceso a la vivienda justifican la adopción de medidas de política económica dirigidas a corregir estos problemas

- La magnitud y la naturaleza del problema diagnosticado apuntan a una serie de principios generales que podrían guiar la actuación de política económica en este ámbito

PRINCIPIOS GENERALES QUE PODRÍAN GUIAR LA ACTUACIÓN DE POLÍTICA ECONÓMICA (A PARTIR DE LA MAGNITUD Y NATURALEZA DEL PROBLEMA DIAGNOSTICADO)

Sería deseable que las medidas adoptadas ...

... contemplaran un horizonte temporal amplio
–esto es, que tuvieran una naturaleza estructural– , ...

- La magnitud del problema diagnosticado —resultado de desequilibrios acumulados a largo de muchos años— hace difícil vislumbrar que actuaciones aisladas de corto plazo puedan tener el alcance suficiente para reducir de forma significativa las actuales dificultades de acceso a la vivienda

... involucraran a las distintas AAPP con responsabilidades en materia de vivienda, de forma coordinada y en colaboración con la iniciativa privada, ...

- Las competencias que afectan al funcionamiento del mercado de la vivienda en nuestro país se encuentran altamente descentralizadas: para que la política de vivienda sea efectiva es necesario alcanzar una elevada coordinación de objetivos y medidas entre las distintas AAPP involucradas

... pusieran un foco especial en el estímulo de la oferta de vivienda, especialmente en el caso del mercado del alquiler y el alquiler social, priorizando la asignación de los recursos disponibles entre los colectivos más vulnerables, ...

- Estas son las dimensiones —oferta vs. demanda; alquiler vs. compra; alquiler social vs. alquiler de mercado; colectivos de menor renta vs. población en general— donde se identifican las mayores dificultades

... prestaran atención a otros aspectos estructurales, más allá de las políticas de vivienda, ...

- La evolución del mercado de vivienda está sensiblemente afectada, entre otros factores, por el comportamiento del mercado de trabajo y de la productividad en la economía —determinantes fundamentales del poder adquisitivo de los hogares—, y por los efectos de las políticas en materia tributaria y de transporte

... y fueran evaluadas de forma continua

- A pesar de los notables progresos recientes, resulta necesario seguir avanzando en mejorar la cantidad, calidad y frecuencia de la información disponible para el mercado de la vivienda. También es fundamental evaluar las políticas ya desplegadas y analizar si algunas de ellas han podido (o pudieran) dar lugar a efectos indeseados

ALGUNAS POSIBLES ACTUACIONES

EN UN CONTEXTO EN EL QUE, EN LOS ÚLTIMOS AÑOS, LAS AAPP VIENEN DESPLEGANDO UN AMPLIO CONJUNTO DE MEDIDAS DE NATURALEZA DIVERSA 

Reforzar la seguridad jurídica y la certidumbre regulatoria

- Evitar modificaciones periódicas de las normativas que afectan a las condiciones de los contratos de alquiler vigentes y/o sucesivos cambios en los requisitos urbanísticos a escala local para la construcción de viviendas
- Además, podría ser conveniente incentivar, en el marco de la colaboración público-privada, un mayor desarrollo del mercado de seguros del alquiler de vivienda
- Agilización de los procedimientos administrativos y judiciales en caso de impago, así como un incremento de las compensaciones a los propietarios con inquilinos vulnerables que no pueden satisfacer las rentas del alquiler y a los que el sector público no ha podido ofrecer una alternativa habitacional

Fomentar la colaboración público-privada para la promoción del alquiler, especialmente del alquiler social

- Profundizar en algunas medidas ya existentes, como la cesión de suelo público y la concesión de avales para la promoción de vivienda en alquiler
- Considerar, asimismo, una actualización de los precios de los módulos del alquiler y, en determinados casos, el diseño de programas de rentas garantizadas o de ayudas directas con el objetivo de complementar los pagos de los inquilinos con menor nivel de renta (más vulnerables)

Impulsar la rehabilitación y cesión de viviendas

- Por ejemplo, sería deseable valorar la idoneidad de establecer mecanismos e incentivos para la cesión de viviendas vacías o de uso esporádico al sector público, que puedan ser destinadas al alquiler social

Promover la profesionalización del mercado del alquiler

- En la medida en que los agentes profesionales pueden beneficiarse de economías de escala y están en mejores condiciones para diversificar los riesgos asociados al alquiler
- Homogenizar el tratamiento fiscal de estos agentes con respecto a los existentes en el ámbito europeo
- Sería deseable vincular la existencia de beneficios fiscales sobre la renta de los propietarios al arrendamiento en forma de alquiler social o a precios asequibles

ALGUNAS POSIBLES ACTUACIONES

Mejorar la gestión de los procesos administrativos relacionados con las políticas de suelo y urbanismo

- ... lo que supondría un *shock de oferta positivo para la economía*, como también lo sería un aumento de la productividad del sector de la construcción (p.e., vía *construcción industrializada sostenible*)
- Además, en el corto plazo, se podrían *ajustar los usos de los bienes inmuebles y del suelo* para que sean destinados en una mayor proporción al uso residencial

Revisar la tributación de la vivienda

- Las propuestas que supongan una reducción de ciertos impuestos vinculados a la vivienda deberían plantearse solo cuando se reduzcan los actuales desajustes entre oferta y demanda. En caso contrario, una parte significativa de dicha reducción se trasladaría en forma de un aumento del precio final de la vivienda (*)

Considerar y condicionar la aplicación de medidas restrictivas sobre las viviendas para uso no residencial a una evaluación global

- ... que tenga en cuenta tanto sus posibles efectos sobre la accesibilidad a la vivienda residencial como sobre la actividad económica

Impulsar políticas estructurales

- ... que incrementen el *poder adquisitivo de los hogares (vía mejoras en la productividad)* y, al mismo tiempo, aumenten el parque de viviendas principales (*)

Mejorar el transporte público en las áreas metropolitanas

- El *esfuerzo inversor en infraestructuras de transporte* en las áreas urbanas durante las últimas décadas ha sido insuficiente; en particular, la inversión en cercanías (AReF, 2020)

GRACIAS POR SU ATENCIÓN



DETERMINANTES DE LA FORTALEZA DE LA DEMANDA DE VIVIENDA RESIDENCIAL

Cambios demográficos

- El aumento poblacional experimentado en los últimos años –fundamentalmente como consecuencia de los importantes flujos migratorios recibidos del exterior–, ha sido un factor fundamental para explicar el incremento de la demanda de vivienda residencial en nuestro país, tanto en régimen de alquiler como de propiedad
- La demanda de viviendas también ha aumentado por una tendencia progresiva a la reducción del tamaño medio del hogar
- Todo ello, en un contexto en el que, además, se aprecia una creciente concentración de la población en las áreas urbanas

Demanda de no residentes

- El incremento de la demanda de vivienda por parte de ciudadanos extranjeros no residentes también ha contribuido al aumento de la demanda agregada y de los precios de la vivienda, tanto en propiedad como en alquiler
- Esta demanda presenta marcadas diferencias por áreas geográficas

Otros factores condicionantes

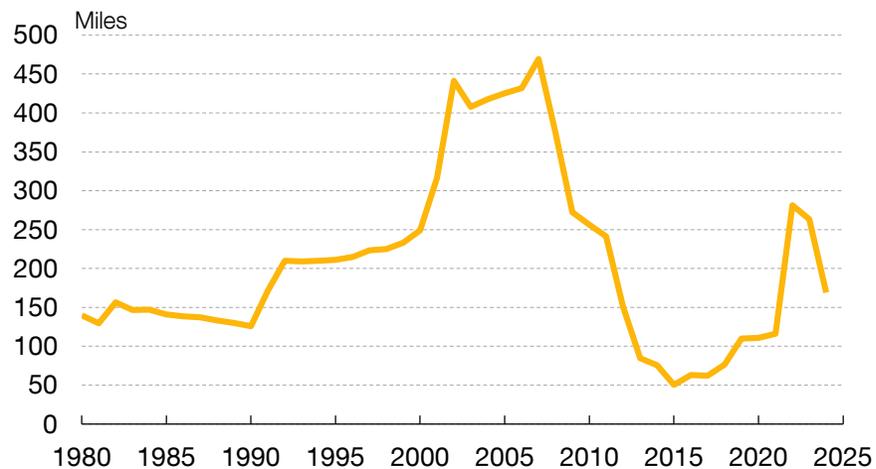
- Política monetaria
- Condiciones crediticias
- Situación macroeconómica y mercado laboral



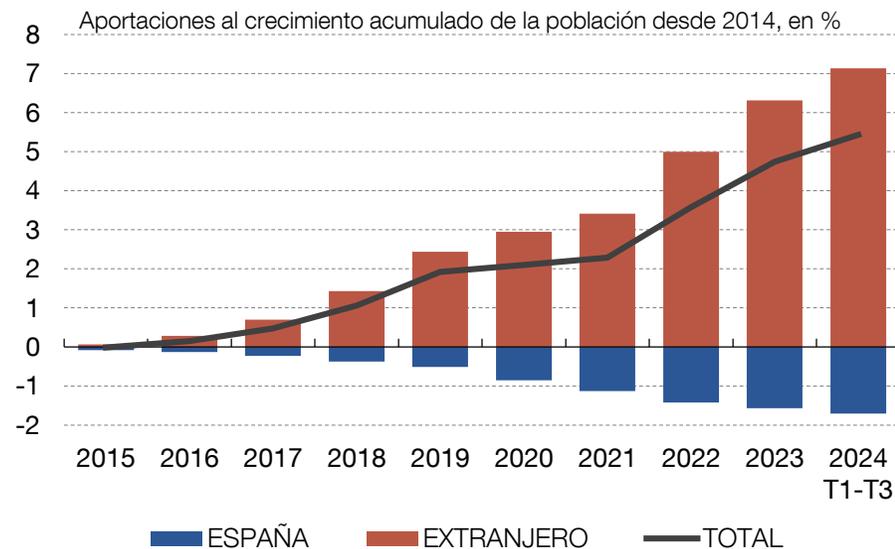
AUMENTO DE LA POBLACIÓN

- En los últimos años, se observa un **crecimiento sustancial en la creación neta de hogares en España**, desde los 50 mil que se crearon en 2015 –la cifra más reducida de la serie disponible desde 1980–, hasta cifras provisionales en torno a los 275 mil nuevos hogares anuales en el promedio de los años 2022 y 2023
- Las previsiones demográficas del INE de junio de 2024 –sujetas a una elevada incertidumbre– apuntan a un aumento neto de unos 300 mil hogares anuales hasta 2030, si bien hasta el tercer trimestre de 2024 el crecimiento interanual se sitúa en torno a los 150 mil hogares
- La demanda de viviendas también aumenta por una **tendencia progresiva a la reducción del tamaño medio del hogar**. Así, en 2023, este se situó en España en 2,5 personas –frente a las 2,86 de 2001 y a las 3,59 de 1981–, aún por encima de las 2,2 en el conjunto de la UEM

CREACIÓN NETA DE HOGARES (a)



CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN POR PAÍS DE NACIMIENTO



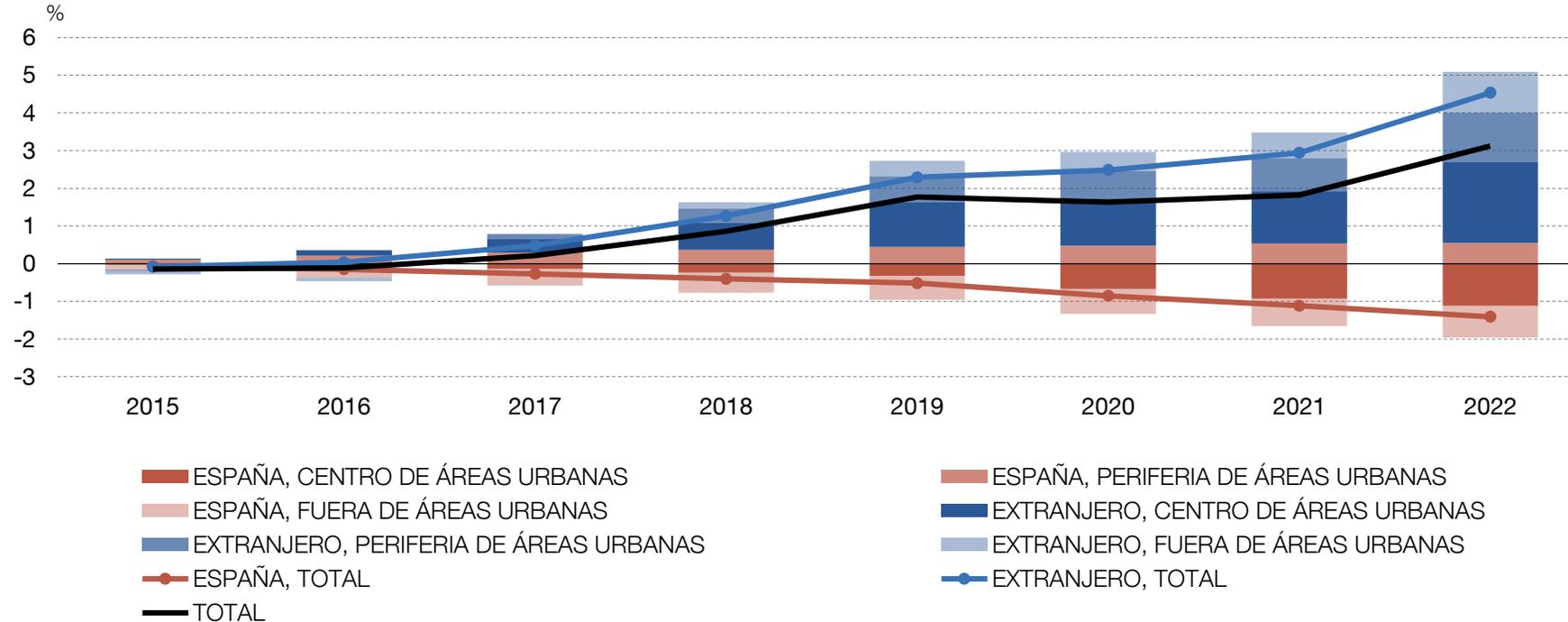
Fuentes: Instituto Nacional de Estadística y Banco de España.

(a) La creación neta de hogares hasta 2021 se obtiene a partir de los censos y padrones continuos publicados por el INE. Los datos para los años posteriores se corresponden con la variación anual promedio en el número de hogares, calculada a partir de los datos trimestrales de la Estadística Continua de Población del INE disponible hasta el tercer trimestre de 2024.

CONCENTRACIÓN DE LA POBLACIÓN

- En los últimos años, el crecimiento de la población ha tendido a concentrarse en las áreas urbanas. Concretamente, entre 2014 y 2022, la población ha crecido un 4,2% en las áreas urbanas frente a un incremento agregado del 3,1%. Esta evolución se ha visto impulsada por el crecimiento en la periferia (6,1%). En cambio, fuera de las áreas urbanas, la población solo supera en un 0,8% sus niveles de 2014
- Por nacionalidad, se aprecia un desplazamiento de la población española desde el centro hacia la periferia de las áreas urbanas, mientras la población de origen extranjero habría incrementado sustancialmente su presencia relativa en el centro de las áreas urbanas

APORTACIONES AL CRECIMIENTO ACUMULADO DE LA POBLACIÓN DESDE 2014



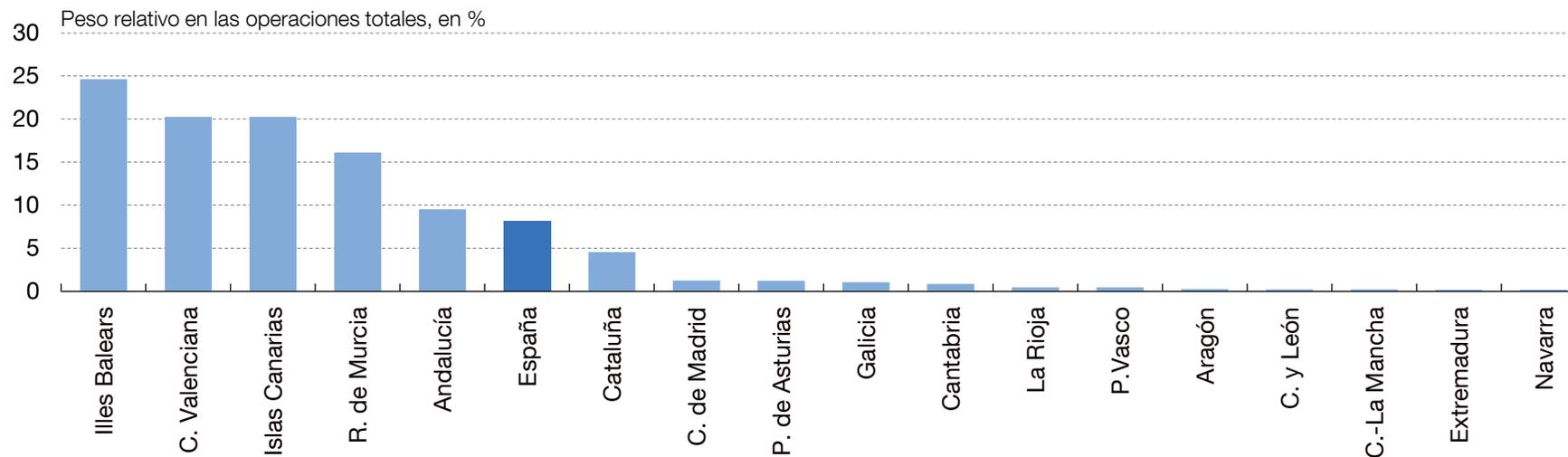
Fuentes: Instituto Nacional de Estadística (Padrón Continuo y Censo anual de Población) y Banco de España.



COMPRAS DE EXTRANJEROS

- Las **adquisiciones de vivienda por parte de la población extranjera**, tanto residentes como no residentes, alcanzaron su máximo histórico en 2022 –135 mil viviendas–, cifra que se reduce hasta **unas 125 mil en términos interanuales hasta el primer semestre de 2024**, cuantía que supone **cerca de un 19% del total**. Este porcentaje contrasta con el 7,1% observado en 2007. Las proporciones de compras de **extranjeros no residentes** más altas se registran en **zonas turísticas**
- **Esta demanda se caracteriza por disponer de un elevado poder adquisitivo en términos relativos**: por ejemplo, durante el primer semestre de 2024, los no residentes adquirieron viviendas con un precio medio de unos 2.900 euros por metro cuadrado, frente a una media de unos 1.750 euros por metro cuadrado en las compras de vivienda por residentes
- Además, **los ciudadanos extranjeros tienen un papel relevante en el auge del alquiler turístico y el alquiler de temporada**, que estaría disminuyendo el uso residencial de la vivienda en determinadas zonas y, de ese modo, contribuyendo al aumento de los alquileres en zonas tensionadas

ADQUISICIONES DE VIVIENDA DE EXTRANJEROS NO RESIDENTES EN EL PRIMER SEMESTRE DE 2024



Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.



DETERMINANTES DE LA RELATIVA RIGIDEZ DE LA OFERTA DE VIVIENDA RESIDENCIAL

Modesta producción de vivienda nueva

- Diversos factores han contribuido a la limitada aportación de la vivienda nueva a la oferta agregada. Entre otros, cabe destacar
 - la escasez de suelo finalista y de mano de obra para la construcción,
 - el aumento de los costes de producción, y
 - la escasez de inversiones destinadas a la adquisición y la promoción de nuevo suelo urbano

Auge de usos alternativos de la vivienda

- El alquiler vacacional se estima en unas 395 mil viviendas en 2024, alrededor de un 10% del tamaño del mercado del alquiler, aunque con una notable heterogeneidad geográfica
- Rápido crecimiento del alquiler de temporada: según estudios basados en datos de portales inmobiliarios, esta modalidad podría alcanzar en 2024 alrededor del 15% de la oferta total de inmuebles en alquiler, de nuevo con una extraordinaria heterogeneidad geográfica
- También emergen y crecen otros usos alternativos, como el de viviendas residenciales destinadas al alquiler de habitaciones
- Todas estas alternativas presentarían un marco regulatorio más laxo que el del alquiler residencial

Otros factores condicionantes

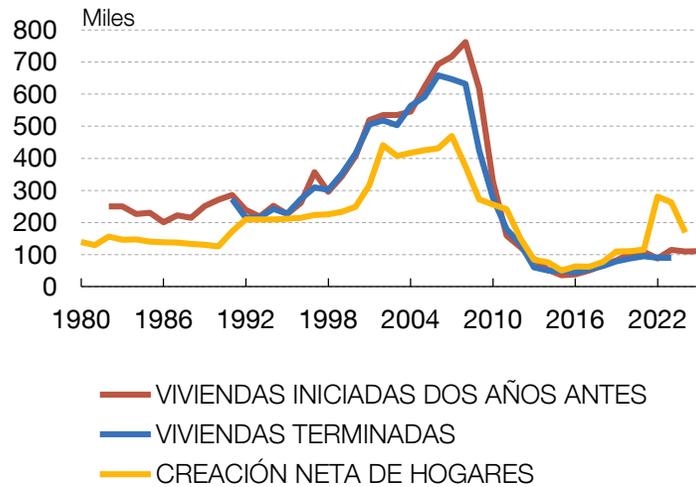
- Reducido ritmo de rehabilitación de viviendas
- Falta de adecuación de las viviendas vacías a las preferencias actuales de los hogares
- Incertidumbre regulatoria



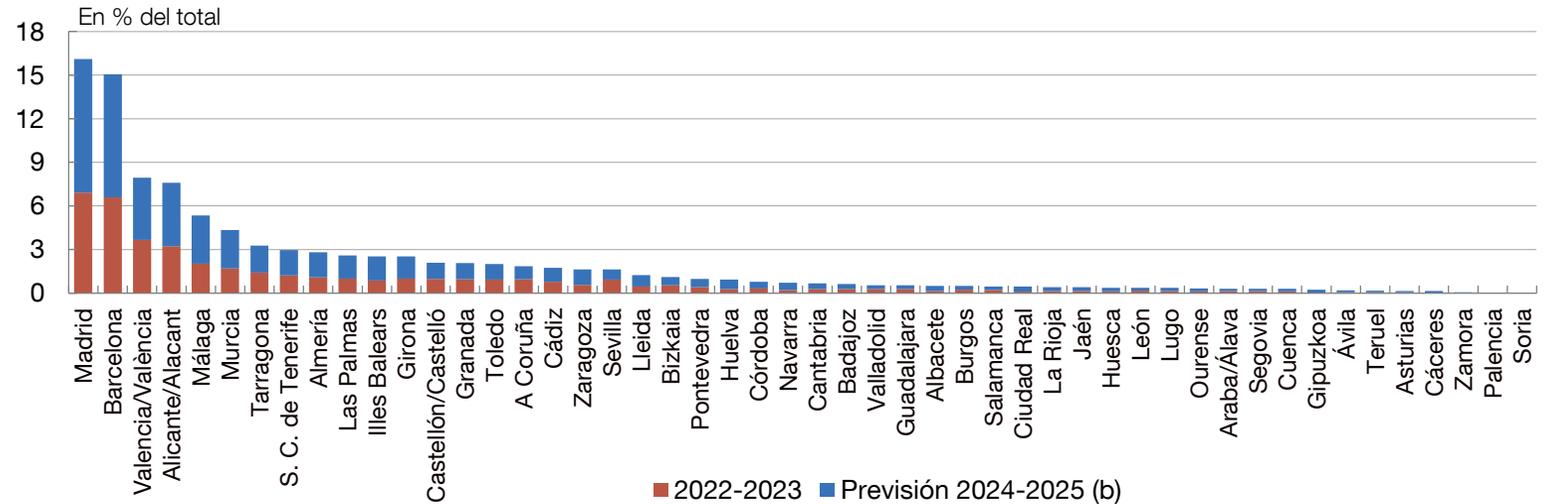
OFERTA DE VIVIENDA NUEVA

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

VIVIENDAS Y CREACIÓN NETA DE HOGARES (a)



PARTICIPACIÓN EN EL DÉFICIT ACUMULADO DE VIVIENDA NUEVA EN EL PERÍODO 2022-2025 (b)



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

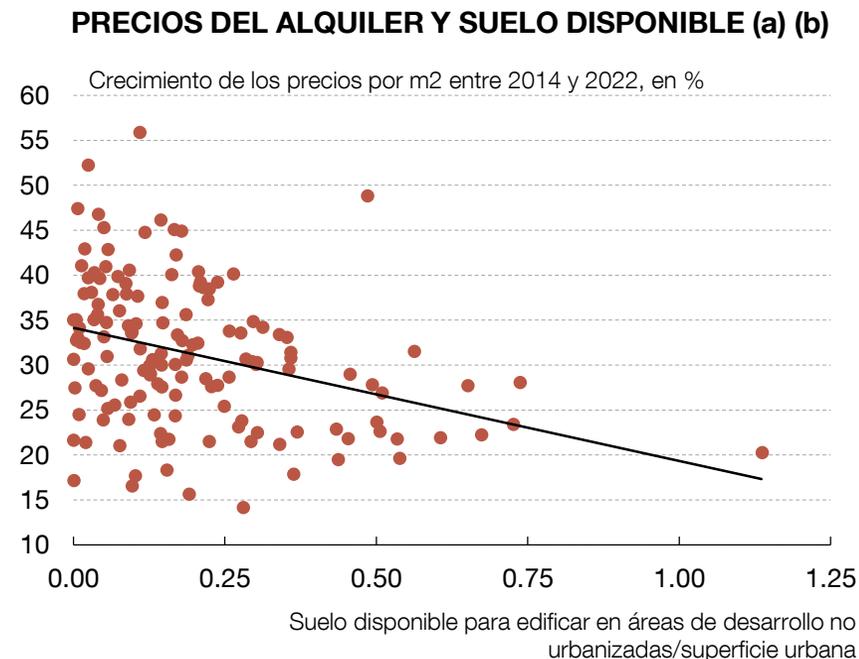
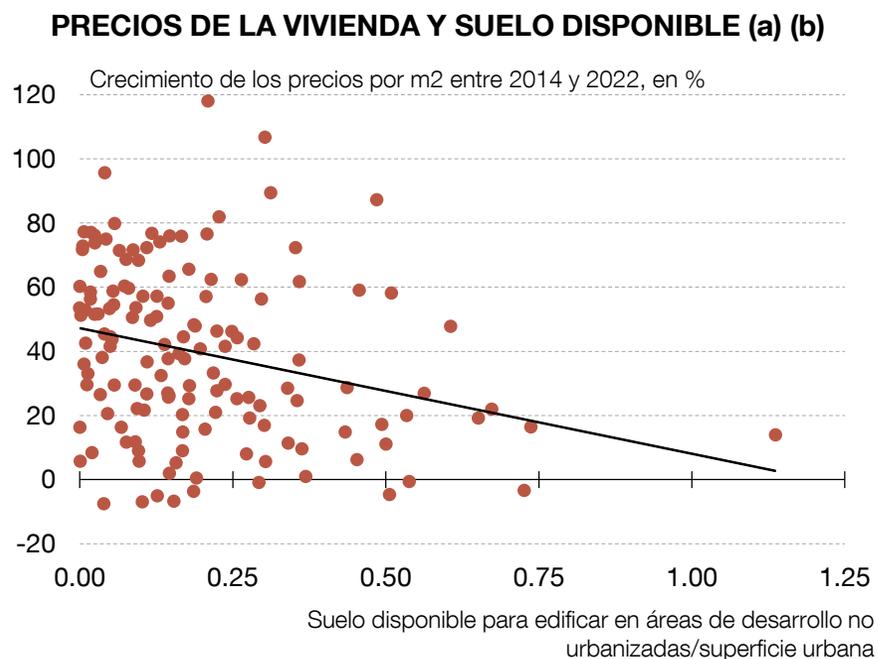
(a) La creación neta de hogares hasta 2021 se obtiene a partir de los censos y padrones continuos publicados por el INE. Los datos para los años posteriores se corresponden con la variación anual promedio en el número de hogares, calculada a partir de los datos trimestrales de la Estadística Continua de Población del INE disponible hasta el tercer trimestre de 2024.

(b) El déficit/superávit de vivienda nueva se calcula como el diferencial entre la creación neta de hogares y la producción de vivienda nueva. La cuantía prevista para los años 2024-2025 se calcula a partir de las proyecciones de hogares del INE de junio de 2024 y las viviendas iniciadas en 2022 y 2023, y se expresa para cada provincia en porcentaje del total.



FACTORES QUE CONDICIONAN LA OFERTA DE VIVIENDA NUEVA

- La evidencia indica que los precios inmobiliarios, tanto de compra como de alquiler, han tendido a crecer más en aquellos municipios con menor disponibilidad relativa de suelo potencialmente disponible para edificar
- Otros factores que condicionan la oferta de vivienda nueva incluyen la falta de mano de obra –un 55% de las empresas del sector de la construcción que participan en la Encuesta del Banco de España sobre la Actividad Empresarial declaraban en el tercer trimestre de 2024 que la escasez de mano obra impactaba de manera negativa en su actividad–



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

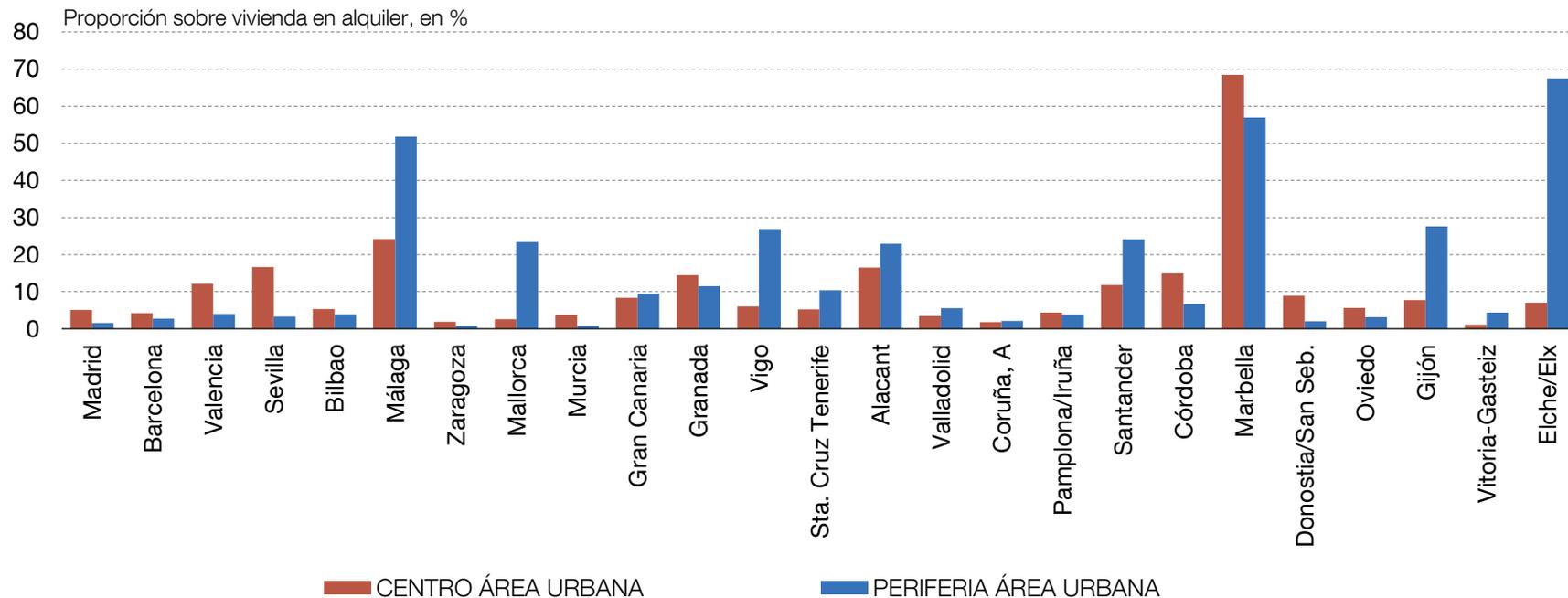
(a) La ratio de suelo disponible se computa en relación con la superficie urbana de 2014. El dato de suelo potencialmente disponible para edificar en áreas de desarrollo corresponde al último dato publicado que se encuentra disponible en el período analizado.

(b) Municipios con más de 50.000 habitantes. No se incluyen municipios de los territorios forales de Navarra y el País Vasco al no disponer de información relativa a los precios del alquiler en dichas comunidades.

HETEROGENEIDAD GEOGRÁFICA DEL ALQUILER TURÍSTICO

- Esta actividad se concentra en las **principales zonas turísticas**, en **determinadas áreas urbanas** –como Málaga, Marbella, Elche y Palma de Mallorca– y en los **distritos céntricos de las grandes ciudades** con mayor actividad turística –Barcelona, Madrid, Sevilla y Valencia–
- De acuerdo con la literatura económica, **los barrios en los que se concentra una mayor presencia de alquiler turístico** –que desplaza a la vivienda residencial– **experimentan mayores incrementos relativos en los precios de compra y alquiler de vivienda**

PROPORCIÓN DE VIVIENDA TURÍSTICA SOBRE VIVIENDA EN ALQUILER (a)



Fuentes: Instituto Nacional de Estadística y Banco de España.

(a) Computado para las 25 áreas urbanas de mayor dimensión como la ratio de viviendas turísticas en febrero de 2024 en relación a la última cifra disponible del número de viviendas en alquiler residencial a nivel municipal (Censo de Población y Viviendas de 2021).

Rehabilitación de viviendas

- En los últimos años, los visados de rehabilitación de viviendas se sitúan en torno a los **30 mil anuales**, una ratio sobre el stock del **0,1%**, frente una ratio anual de viviendas rehabilitadas del 2% en Francia, del 1,5% en Alemania y del 0,8% en Italia
- El PRTR español planteaba un mayor ritmo de rehabilitación: **unas 300 mil viviendas anuales rehabilitadas hasta 2030**
- La dinamización prevista de esta actividad podría haberse visto dificultada por la escasez de mano de obra cualificada y por la localización de parte de las viviendas con necesidad de rehabilitación en zonas con una menor demanda

Viviendas vacías

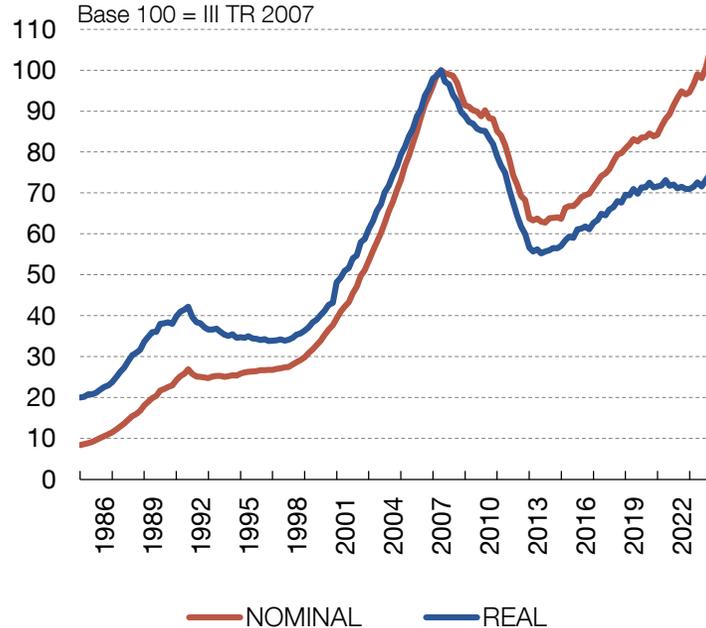
- El Censo de 2021 estimaba el número de viviendas vacías/desocupadas en **unos 4 millones**. No obstante,
 - buena parte de las mismas se concentrarían en zonas con un menor dinamismo demográfico,
 - se desconoce la cuantía actual de las mismas en las grandes áreas urbanas –en 2020, en las ciudades con más de 250.000 habitantes, estas viviendas suponían unas 400 mil unidades–,
 - una proporción importante se encontraría en mal estado, con pobre accesibilidad o con muy baja eficiencia energética –por tanto, su movilización exigiría, con carácter previo, una rehabilitación–, y
 - el **stock de vivienda nueva sin vender** –unas 450 mil unidades– no se ha reducido en los últimos años a pesar del repunte de la demanda, lo que podría indicar la falta de adecuación de estas viviendas a las preferencias actuales de los hogares



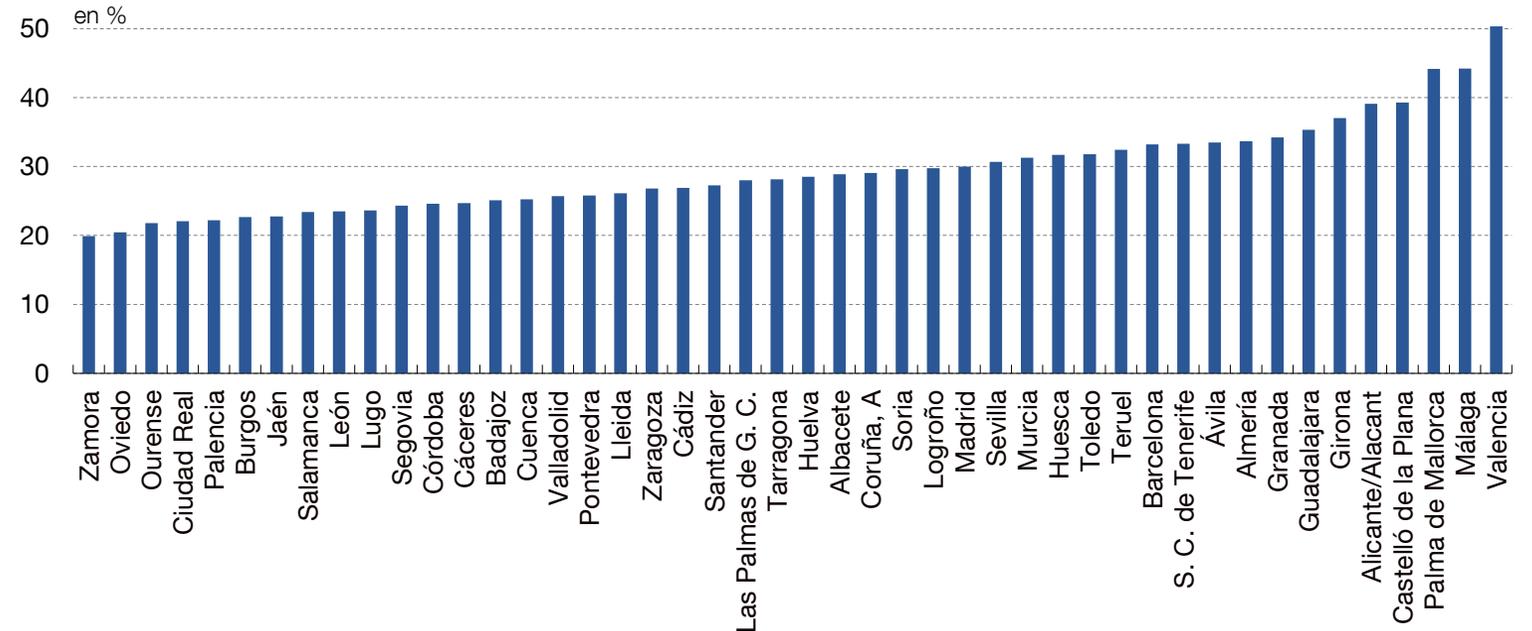
EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE COMPRAVENTA Y ALQUILER DE VIVIENDA

- Los **precios medios de la vivienda** muestran una notable recuperación desde 2014: **revalorización nominal del 66%** –un 4% por encima de 2007– y **revalorización real del 34%** –pero aún 25% por debajo de 2007– [[Comparativa internacional](#)]
- Entre 2015 y 2022, **el crecimiento acumulado de las rentas del alquiler por metro cuadrado para el promedio del stock de vivienda arrendada supera el 28,5%**. Se estima que el crecimiento medio anual de las rentas de los **nuevos** contratos de alquiler se situaría en un rango entre el 7,5% y el 10% entre 2015 y 2022. De acuerdo con los precios de oferta de los portales inmobiliarios, estas dinámicas habrían continuado en los últimos trimestres

PRECIO DE LA VIVIENDA (a)



CRECIMIENTO ACUMULADO RENTAS MEDIAS DEL ALQUILER DE VIVIENDA POR M2 ENTRE 2015 Y 2022



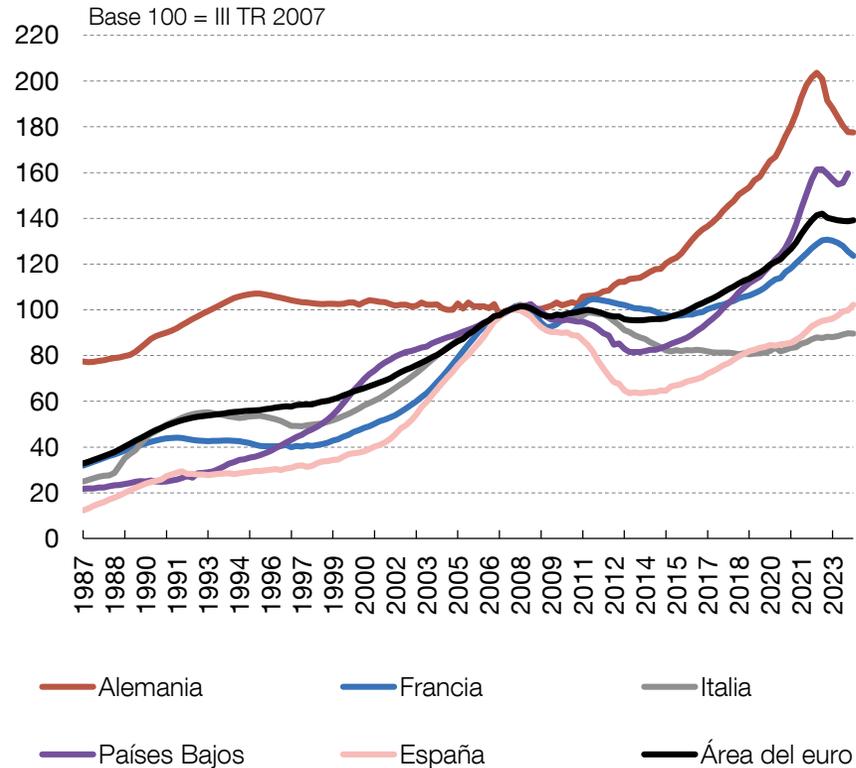
Fuentes: Instituto Nacional de Estadística y Banco de España, a partir de los datos del Servicio de Estudios Tributarios y Estadísticas de la AEAT.

(a) El precio real de la vivienda se deflacta por el Índice de Precios de Consumo.

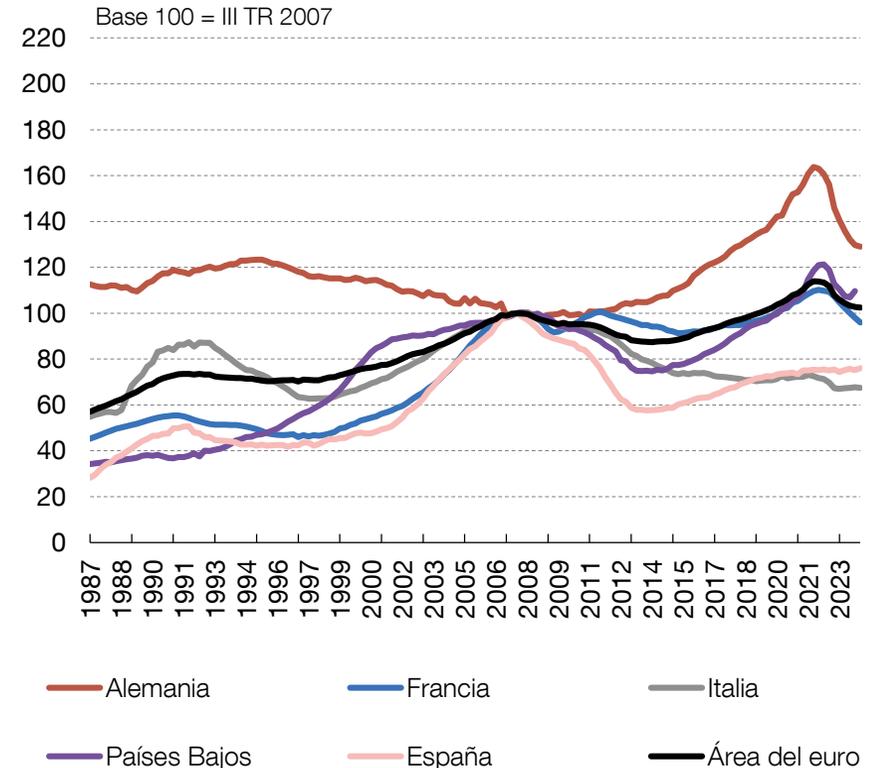


COMPARATIVA INTERNACIONAL EN CUANTO A LA EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA

PRECIO NOMINAL DE LA VIVIENDA



PRECIO REAL DE LA VIVIENDA

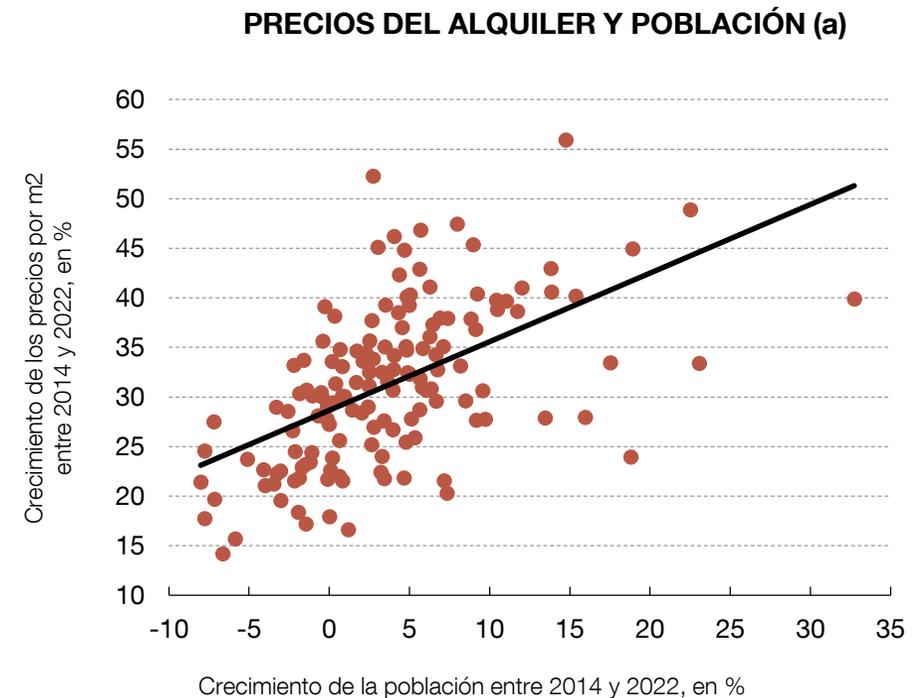
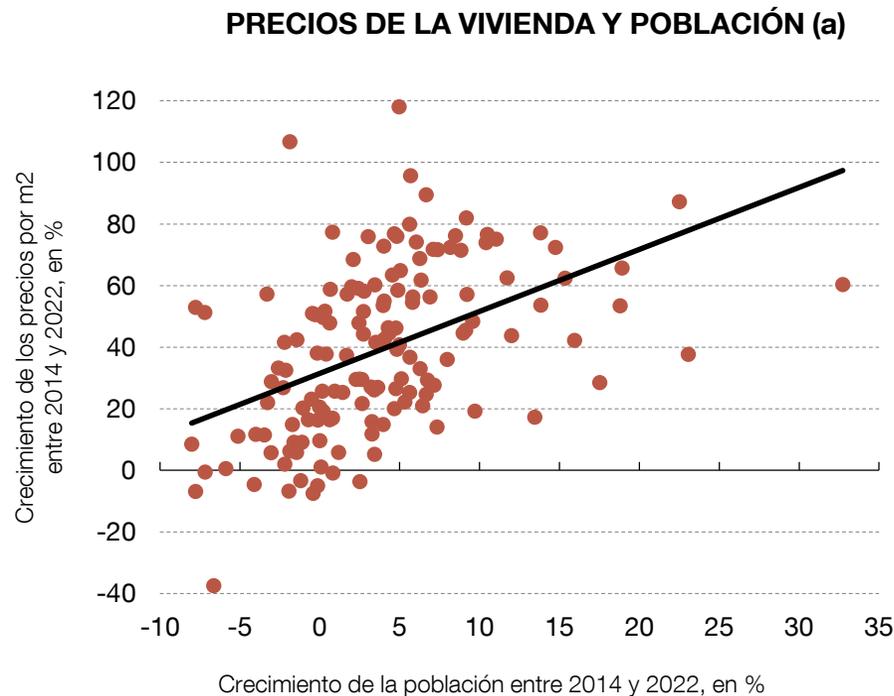


Fuente: *Analytical House Price Indicators* (OCDE, 2024).



HETEROGENEIDAD GEOGRÁFICA EN LAS DINÁMICAS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

- Los precios de la vivienda han mostrado un mayor dinamismo en las áreas urbanas con un mayor crecimiento de la actividad y en las zonas donde se concentra la población y la actividad turística. En particular, existe una **fuerte correlación positiva entre el crecimiento de la población y el avance de los precios de compra y de alquiler** desde el inicio de la recuperación económica en 2014
- El intenso crecimiento de los **precios del alquiler** es un fenómeno que también se viene observando durante la última década en las principales metrópolis y en las ciudades turísticas europeas, y en las áreas metropolitanas de los Estados Unidos



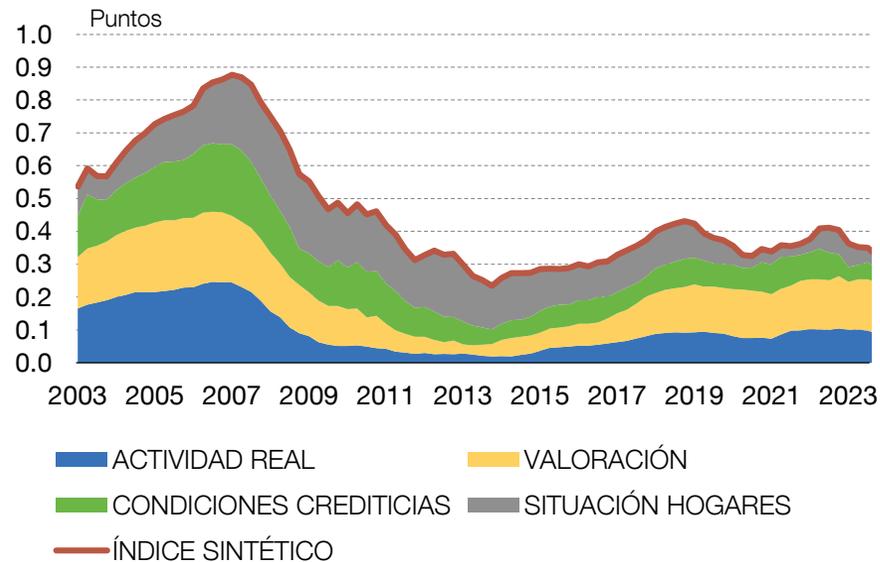
Fuentes: Instituto Nacional de Estadística y Banco de España, con datos del Colegio de Registradores y del Servicio de Estudios Tributarios y Estadísticas de la AEAT.
(a) Cálculos realizados para municipios con más de 50.000 habitantes, sin incluir los territorios forales de País Vasco y Navarra.



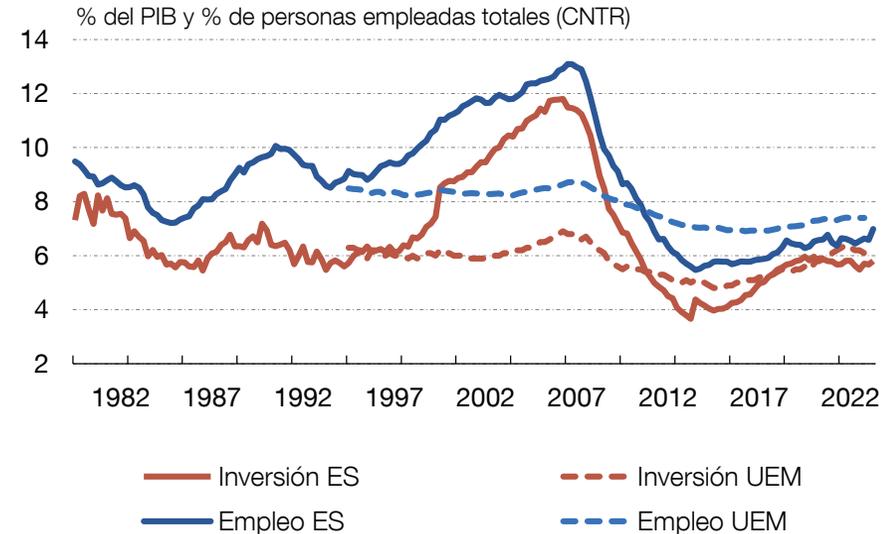
RIESGOS PARA LA ESTABILIDAD FINANCIERA Y DIMENSIÓN DEL MERCADO DE LA VIVIENDA RESIDENCIAL

- En conjunto, los diversos indicadores que utiliza el Banco de España en su seguimiento de las vulnerabilidades y de los riesgos para la estabilidad financiera asociados al mercado de la vivienda apuntan a unos **riesgos contenidos** → Para un mayor detalle de las dinámicas más recientes, véase [Informe de Estabilidad Financiera de Otoño de 2024 del Banco de España](#)
- Tanto desde una perspectiva histórica como internacional, **el mercado de la vivienda en España no parece sobredimensionado**

ÍNDICE SINTÉTICO DE VULNERABILIDADES Y RIESGOS DEL MERCADO DE LA VIVIENDA (a)



INVERSIÓN EN VIVIENDA Y EMPLEO (b)



Fuentes: Instituto Nacional de Estadística, Eurostat y Banco de España.

(a) Indicador sintético que resume la información de indicadores individuales del mercado de la vivienda. Estos indicadores individuales se refieren a métricas que aproximan la posición financiera de los hogares, las condiciones en el crédito (como el volumen de financiación hipotecaria o los estándares en la concesión de nuevos préstamos), la evolución de los precios o indicadores relativos a la oferta y a la demanda de vivienda (véase Alves, Broto, Gil y Lamas (2023), para más información). El índice sintético está acotado entre cero y uno. Valores más altos (bajos) indican la presencia de desequilibrios más altos (bajos).

(b) Series desestacionalizadas. Los datos de empleo se refieren al sector de la construcción, sin incluir la promoción inmobiliaria.



NOTABLE DESPLAZAMIENTO DE LA DEMANDA DE VIVIENDA DESDE EL SEGMENTO DE COMPRA AL DE ALQUILER

Principales determinantes

- Las dinámicas observadas en los precios de la vivienda y en el mercado laboral, y la aplicación de unos estándares crediticios prudentes por parte de las entidades bancarias en la concesión de préstamos hipotecarios habrían contribuido, en los últimos años, a un notable desplazamiento de la demanda de vivienda desde el segmento de compra al de alquiler ...

Colectivos particularmente afectados

- ... un fenómeno que habría sido especialmente intenso entre los hogares de menor renta –y, en particular, entre los jóvenes– ...
- ... y, por áreas geográficas, en los municipios de las grandes áreas urbanas y en las zonas turísticas

Algunas características del mercado del alquiler en España

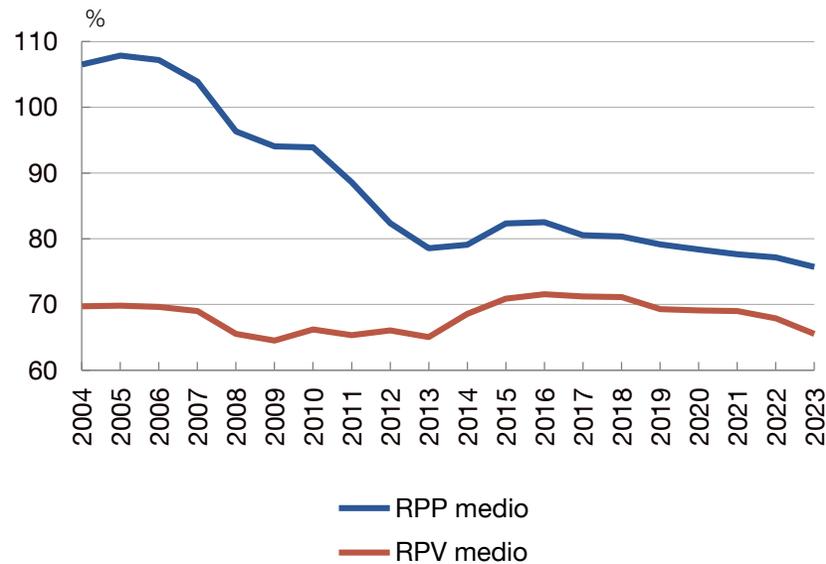
- Se ha producido una considerable expansión de la oferta de vivienda de alquiler en los últimos años, como consecuencia, en parte, de unas rentabilidades atractivas ...
- ... en un mercado donde la oferta se encuentra concentrada en particulares no profesionales y en el que el peso del alquiler social es muy reducido



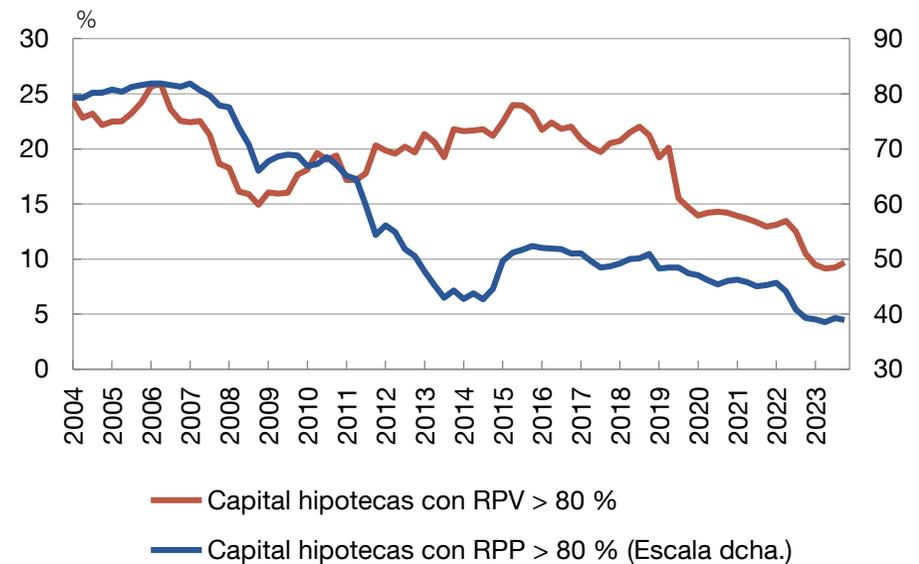
CONDICIONES CREDITICIAS

- Tras la crisis financiera e inmobiliaria iniciada en 2008, y como consecuencia, en parte, de los cambios regulatorios y en la supervisión introducidos en respuesta a la misma, **los bancos han aplicado estándares crediticios prudentes que han evitado que se acumularan desequilibrios** como los que llevaron a dicha crisis
- Esta prudencia en la concesión del crédito hipotecario se refleja en la disminución (i) de la proporción del valor de la vivienda financiado con préstamos hipotecarios, (ii) de la relación media entre el préstamo y el precio de la vivienda y (iii) de la proporción de la renta del hogar destinada al pago de la cuota inicial del préstamo

CONDICIONES HIPOTECARIAS PARA COMPRA DE VIVIENDA (a)



CONCESIÓN DE HIPOTECAS A PRESTATARIOS CON MAYOR RIESGO (b)



Fuentes: Banco de España, con datos del Colegio de Registradores y de la Central de Información de Riesgos del Banco de España, e Instituto Nacional de Estadística.

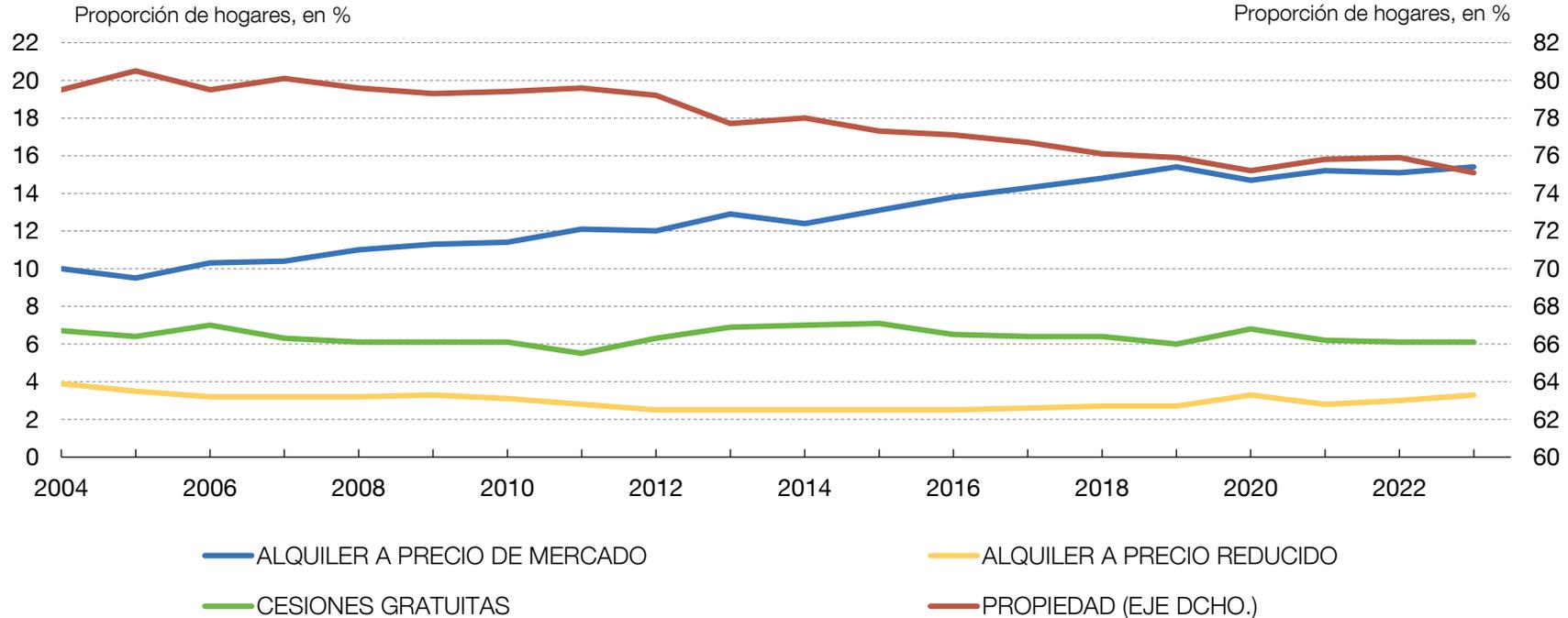
(a) La ratio préstamo-precio (RPP) es el cociente entre el importe principal de la hipoteca y el precio de compra de la vivienda. La ratio préstamo-valor (RPV) es el cociente entre el importe principal de la hipoteca y el valor de tasación de la vivienda. Los valores medios de estas ratios para cada trimestre están ponderados por el capital de cada hipoteca y se calculan para las hipotecas nuevas.

(b) Las series de RPP > 80 % y de RPV > 80 % indican el porcentaje de capital que representan las nuevas operaciones concedidas en cada trimestre con valores de dichas ratios por encima del 80 % en relación con el importe total de la nueva financiación hipotecaria concedida durante el trimestre.

TAMAÑO DEL MERCADO DEL ALQUILER

- El mercado del alquiler muestra una notable expansión en los últimos años y alcanza unos **3,6 millones de viviendas principales en 2023**, en las que residen el **18,7% de los hogares**
- Esta evolución ha contribuido a la **progresiva reducción del régimen de tenencia de vivienda en propiedad en España** (-5 pp desde 2005), si bien la proporción de la población que residía en viviendas de alquiler en 2023 era aún sensiblemente inferior a la observada en el promedio de la UE-27 o del área del euro –por encima del 30%, en ambos casos–

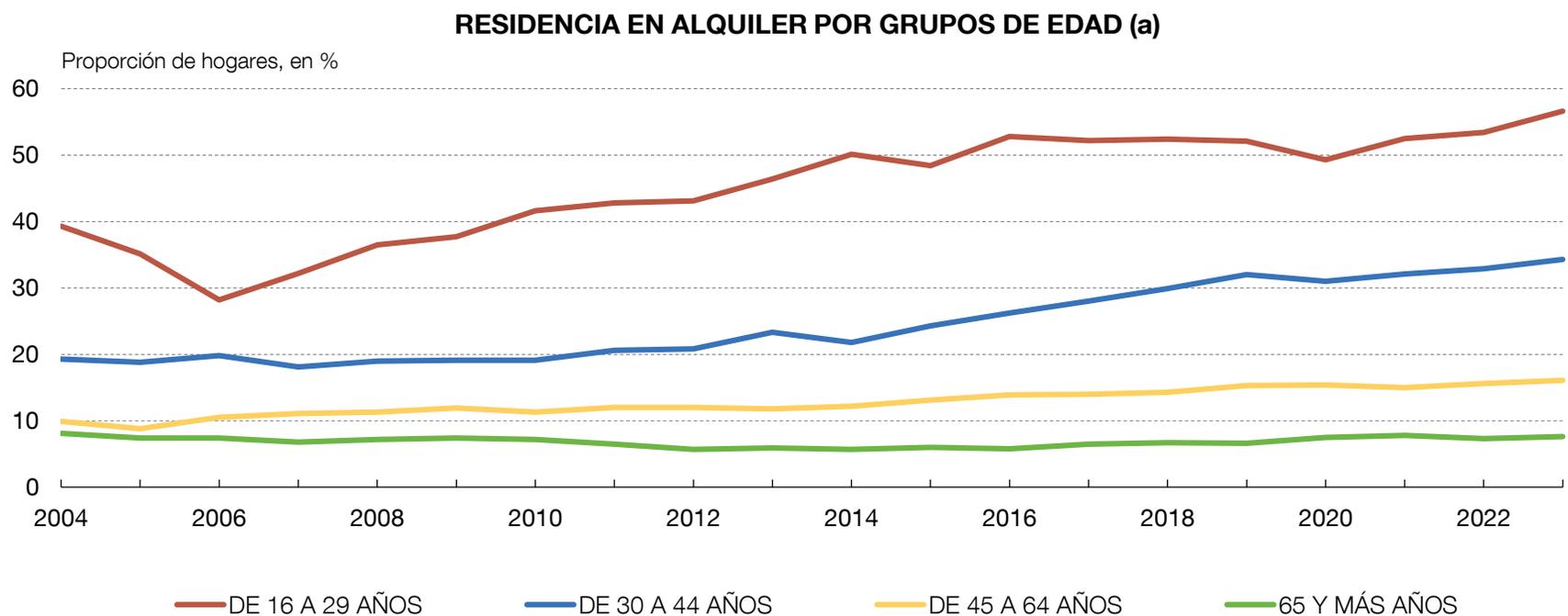
RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA HABITUAL



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

HETEROGENEIDAD EN EL MERCADO DEL ALQUILER POR COLECTIVOS Y GEOGRAFÍAS

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



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

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



AUMENTO DE LA OFERTA DE VIVIENDA EN ALQUILER Y RENTABILIDADES BRUTAS DEL ALQUILER

- Se estima un **incremento de 1,3 millones de viviendas en el parque de vivienda en alquiler respecto a 2007** –con un crecimiento acumulado del tamaño de este mercado superior al 50%–, que habría sido **fundamental para absorber parte del vigor de la demanda y limitar la escalada de los precios**
- Esta movilización de viviendas residenciales se habría visto favorecida por unas **rentabilidades brutas del alquiler** –sin ajustar por riesgo– **relativamente atractivas**
- Además, el incremento del precio de la vivienda en los últimos años supondría, a través de plusvalías latentes, un mayor retorno anual de las viviendas arrendadas

RENTABILIDAD NOMINAL DE LA INVERSIÓN EN ALQUILER DE VIVIENDA RESIDENCIAL

Años	RBA (a)	IPV (b)	RBA+IPV
2011	5.1	-7.4	-2.3
2012	5.7	-13.7	-8.0
2013	6.0	-10.6	-4.6
2014	5.8	0.3	6.1
2015	5.7	3.6	9.3
2016	5.6	4.7	10.3
2017	5.5	6.2	11.6
2018	5.4	6.7	12.1
2019	5.7	5.1	10.8
2020	5.7	2.1	7.8
2021	5.7	3.7	9.3
2022	5.5	7.4	12.9
Promedio 2011-2014	5.7	-7.8	-2.2
Promedio 2015-2022	5.6	4.9	10.5
Promedio 2011-2022	5.6	0.7	6.3

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

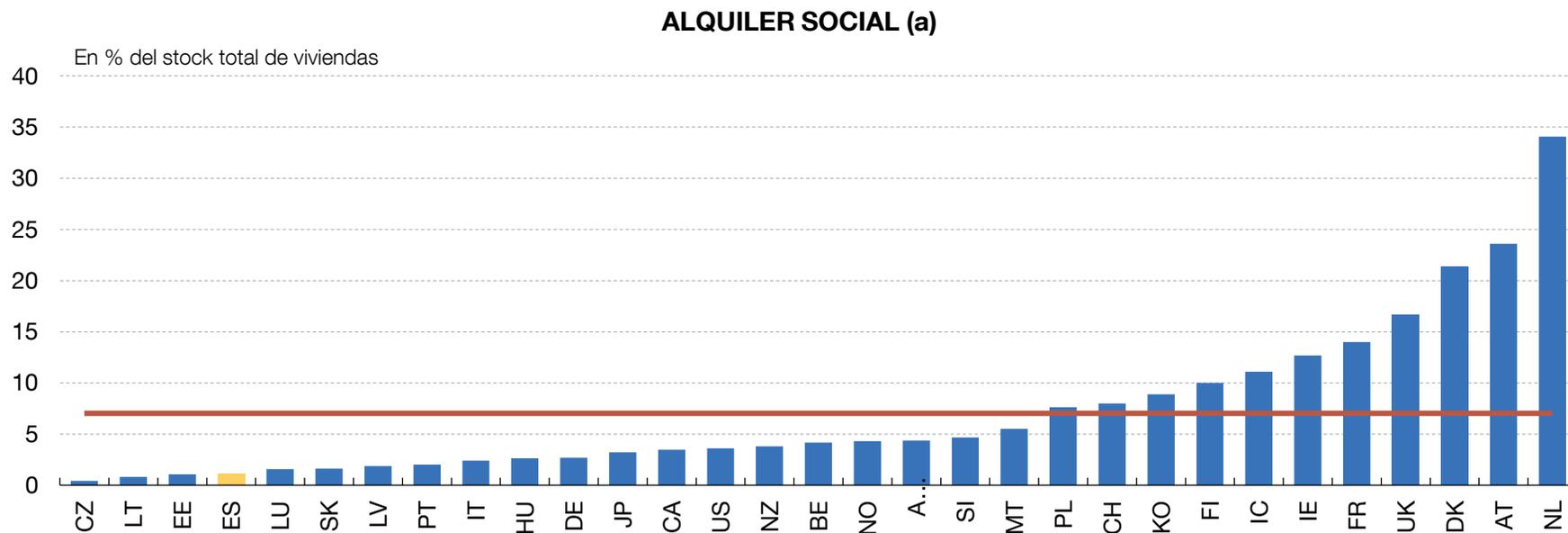
(a) La rentabilidad bruta del alquiler (RBA) se define como la ratio entre el alquiler medio anual y el precio medio registrado de venta de la vivienda, ambos en metros cuadrados.

(b) Variación del Índice de Precios de Vivienda (INE), en %.



DISTRIBUCIÓN DE LA PROPIEDAD EN EL MERCADO DEL ALQUILER

- Las sociedades son propietarias del 8% de las viviendas habituales en alquiler a precio de mercado, frente al 92% propiedad de particulares
- Las viviendas habituales arrendadas por particulares propietarios de más de 10 viviendas representarían un máximo estimado del 7% en el conjunto del parque de alquiler de mercado en 2021
- El peso del alquiler social es muy reducido en España, con una cifra estimada de este tipo de viviendas en torno a las 300 mil unidades (1,5% de las viviendas principales y menos de un 1% del parque de alquiler)



Fuente: «Affordable housing database» (OECD, 2024).

(a) Los datos corresponden a 2020 o al último año con información disponible. La línea horizontal representa el promedio para las economías de la OCDE.



PROBLEMAS DE ACCESO A LA VIVIENDA

Indicadores de esfuerzo

Vivienda en propiedad

- Los indicadores que aproximan el esfuerzo potencial/teórico asociado a la compra de vivienda apuntan a un aumento de dicho esfuerzo en los últimos años

Vivienda en alquiler

- Aunque, para la mediana, el esfuerzo asociado al alquiler de una vivienda ha disminuido ligeramente durante la última década, este esfuerzo es sustancialmente mayor entre los colectivos con rentas más bajas y se ha incrementado durante las dos últimas décadas

Indicadores de sobreesfuerzo

Vivienda en propiedad

- Entre el conjunto de los hogares que ya han accedido a la vivienda en propiedad con financiación hipotecaria, la proporción de los que realizan un sobreesfuerzo en su gasto en vivienda es reducida

Vivienda en alquiler

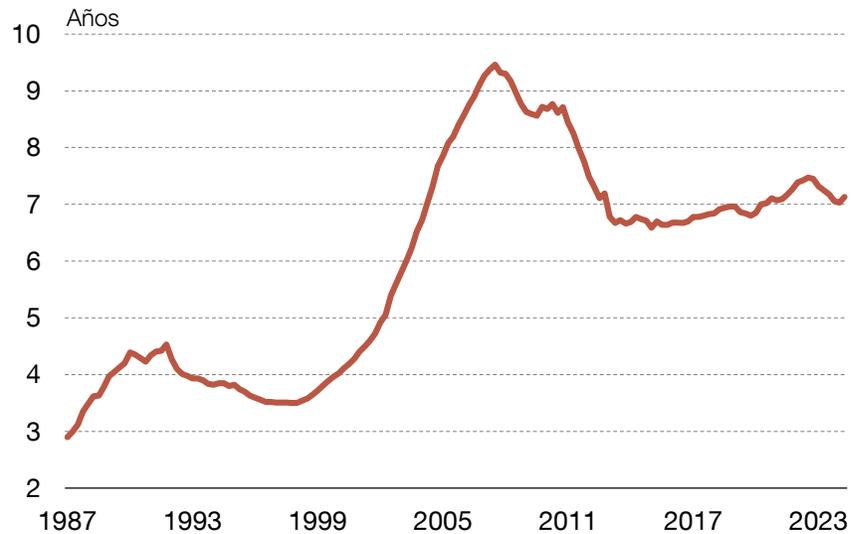
- Los problemas de sobreesfuerzo asociados al gasto en vivienda de alquiler se observan en las principales economías europeas, si bien en España estos problemas presentan una especial intensidad entre los hogares con menor renta



INDICADORES DEL ESFUERZO POTENCIAL/TEÓRICO ASOCIADO A LA COMPRA DE VIVIENDA

- Esfuerzo potencial para la adquisición de una vivienda aproximado por la **ratio entre el precio de compra y la renta del hogar**
- Esfuerzo teórico para la adquisición de una vivienda, con recurso al crédito hipotecario, aproximado por la **ratio entre la cuota hipotecaria y la renta bruta del hogar**
- Comparativa internacional

**ESFUERZO POTENCIAL
PARA LA COMPRA DE VIVIENDA (a)**



**ESFUERZO TEÓRICO REGULAR
PARA LA COMPRA DE VIVIENDA (b)**



Fuente: Banco de España.

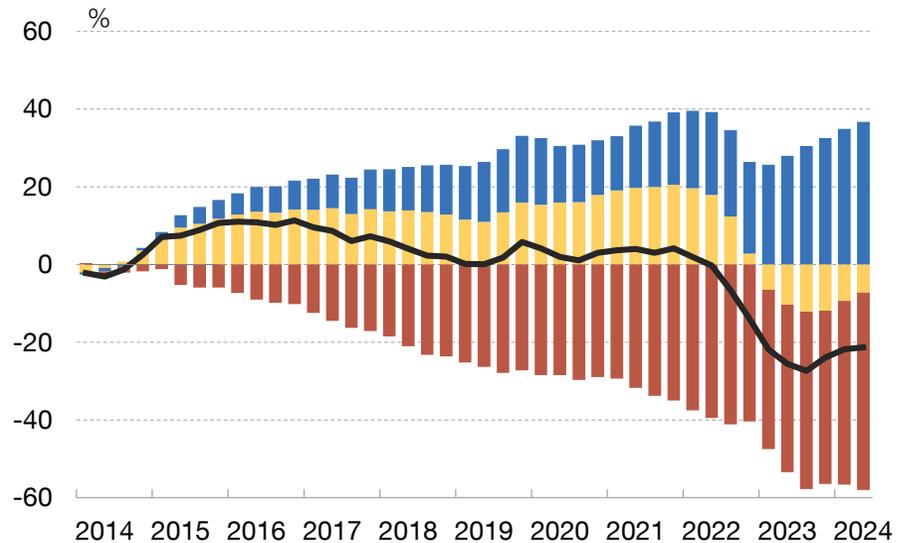
(a) Definido como la ratio entre el precio medio de una vivienda y la renta bruta del hogar mediano.

(b) Definido como el importe de las cuotas que debe pagar un hogar mediano en el primer año tras la adquisición de una vivienda tipo, financiada con un préstamo estándar por el 80% del valor de tasación de la vivienda, en relación a la renta bruta disponible por hogar. Este esfuerzo bruto no se ajusta por los beneficios fiscales vigentes hasta diciembre de 2012.

COMPARATIVA INTERNACIONAL EN CUANTO A LA ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA EN PROPIEDAD

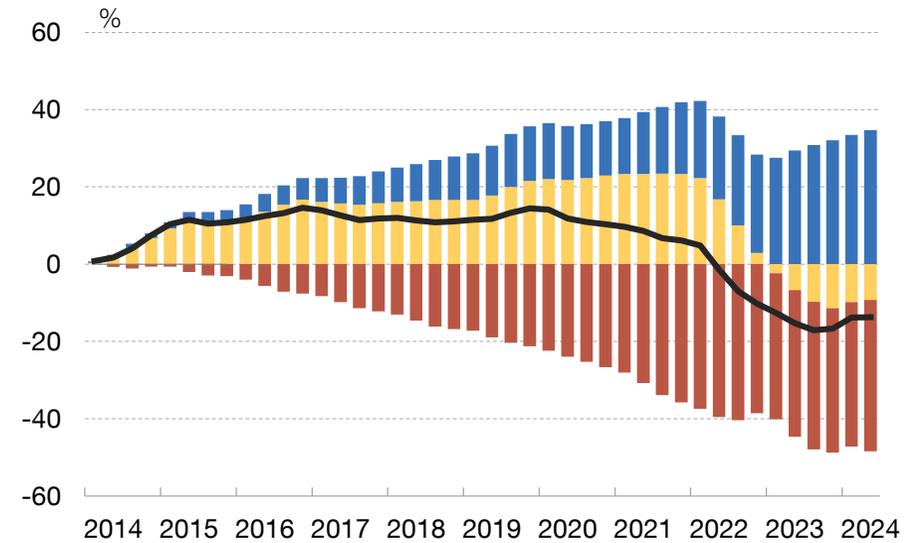
- Tanto en España como en la UEM, el acceso a la vivienda en propiedad se ha deteriorado en los últimos años como consecuencia, fundamentalmente, de un comportamiento de los precios de la vivienda más dinámico que el de las rentas

ACCESIBILIDAD DE VIVIENDA EN ESPAÑA (a)



■ TIPO DE INTERÉS ■ RENTA PER CÁPITA
■ PRECIO DE LA VIVIENDA — INDICE DE ACCESIBILIDAD

ACCESIBILIDAD DE VIVIENDA EN UEM (a)



■ TIPO DE INTERÉS ■ RENTA PER CÁPITA
■ PRECIO DE LA VIVIENDA — INDICE DE ACCESIBILIDAD

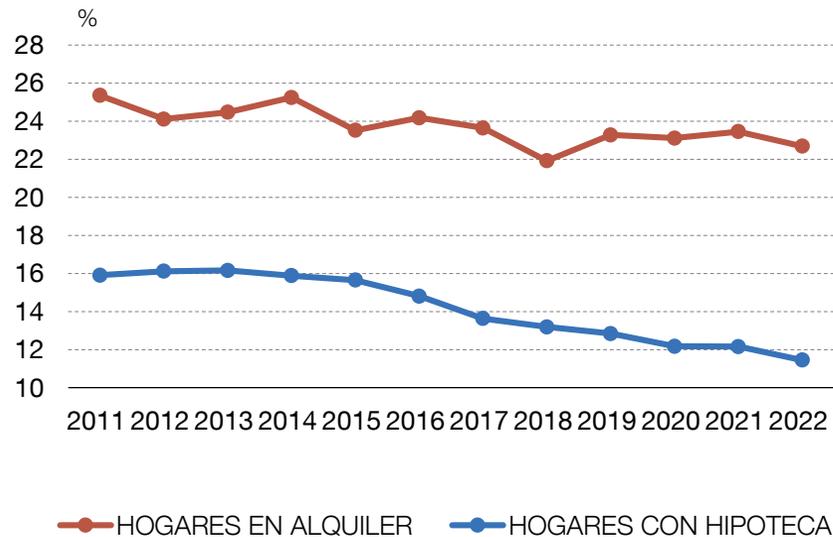
Fuentes: Eurostat, Banco Central Europeo y Banco de España.

(a) Índice calculado de acuerdo con la metodología del HOAM Index de la Fed de Atlanta. Un valor positivo (negativo) del índice captura una relajación (endurecimiento) de la accesibilidad a la vivienda en propiedad. La variación del índice y de sus componentes está expresada en términos de *log points*. Índice 2013:Q4 =100.

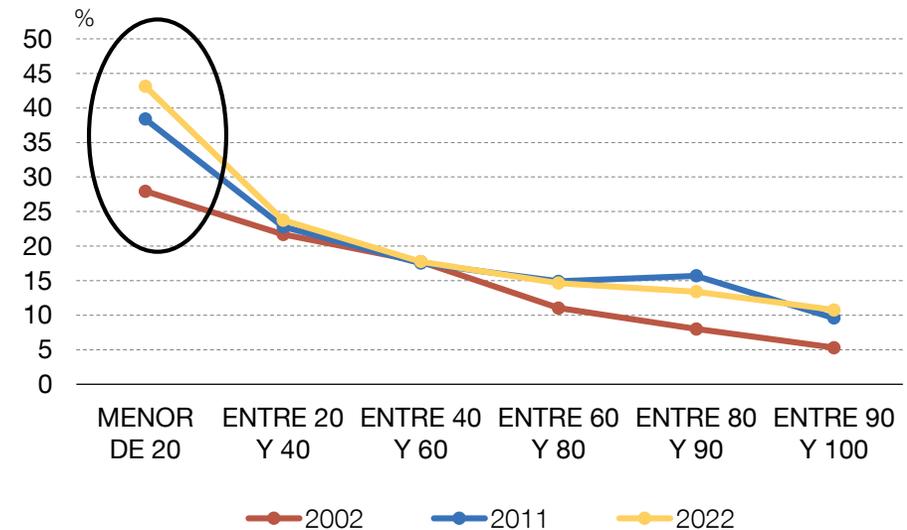
ESFUERZO ASOCIADO AL ALQUILER DE UNA VIVIENDA

- El esfuerzo mediano que supone el gasto en vivienda para los hogares que residen en régimen de alquiler de mercado ha disminuido ligeramente durante la última década, desde el 25,5% de la renta bruta para el hogar mediano arrendatario en 2011 hasta el 22,5% en 2022
- No obstante, el esfuerzo entre los colectivos con rentas más bajas es sustancialmente mayor y se ha incrementado durante las dos últimas décadas. En particular, el porcentaje mediano que representa el pago del alquiler en el primer quintil de la distribución de la renta se situaba próximo al 45% de la renta bruta en 2022

PORCENTAJE MEDIANO DE LA RENTA DEDICADO AL GASTO EN VIVIENDA (a)



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



Fuentes: Banco de España, con datos de EU-SILC (Eurostat 2023) y de la Encuesta Financiera de las Familias.

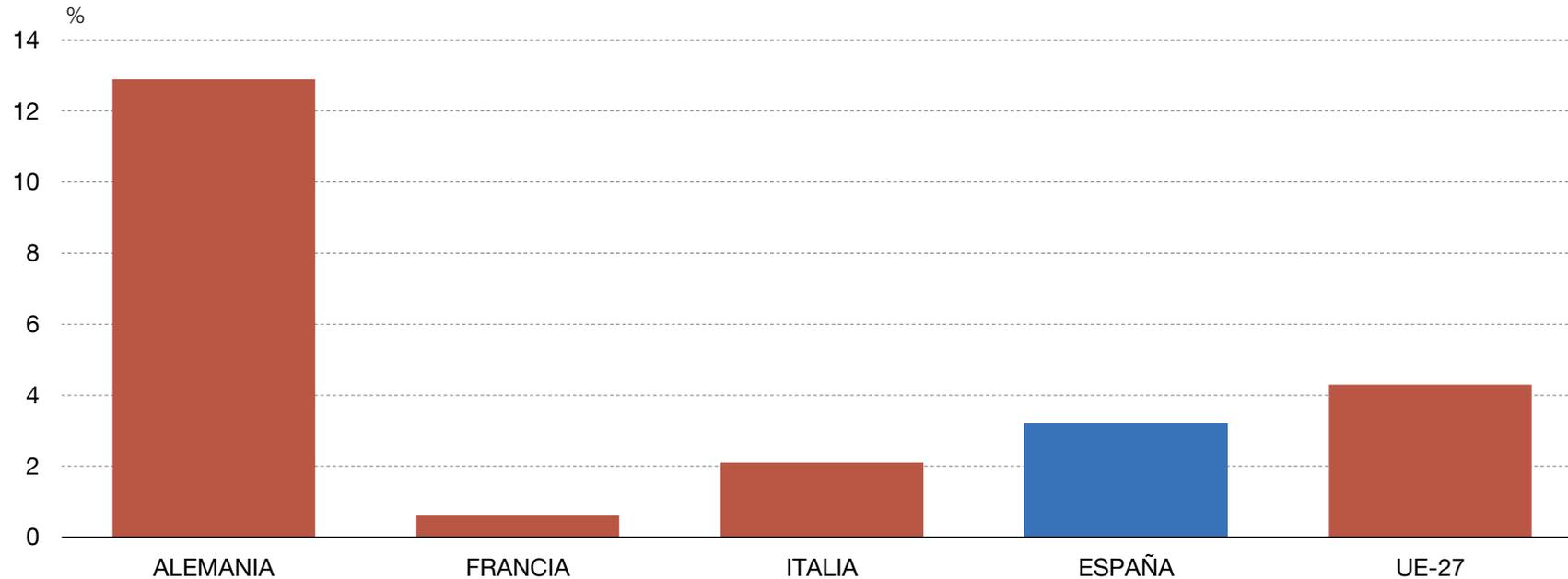
(a) El gasto en vivienda se refiere al pago del alquiler y la renta utilizada es la renta bruta del hogar correspondiente al año anterior de la encuesta. Se incluyen solo hogares que residen en viviendas arrendadas a precio de mercado.

(b) Los datos de 2002 y 2011 corresponden a la Encuesta Financiera de las Familias y los de 2022 a EU-SILC.

HOGARES HIPOTECADOS EN SITUACIÓN DE SOBRESFUERZO

- La selección prudente que realizan los bancos –que condicionan la financiación a los hogares a la disponibilidad de suficiente ahorro y nivel de renta en relación con los precios de compra de la vivienda– contribuye a explicar la **reducida proporción de hogares hipotecados en situación de sobrefuerzo**, tanto en España como en el conjunto de la UE-27 en 2022

HOGARES HIPOTECADOS EN SITUACIÓN DE SOBRESFUERZO EN 2022 (a)



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

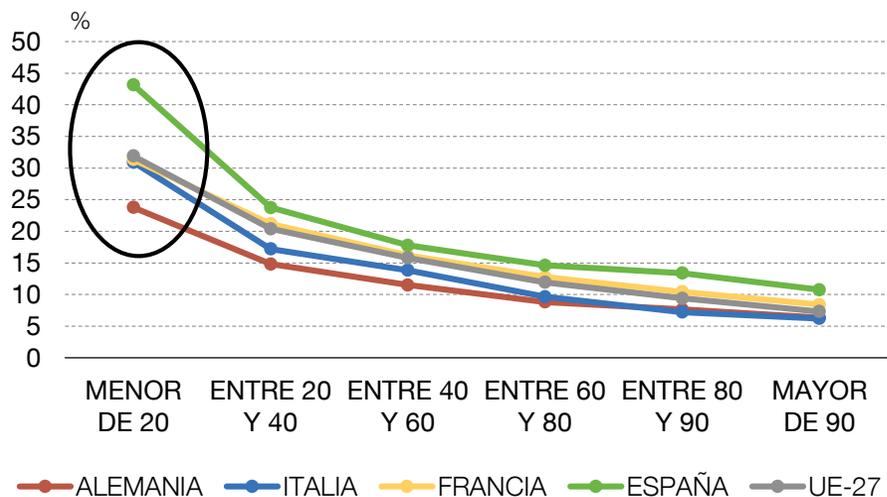
(a) Eurostat sitúa en el 40% de la renta bruta del hogar el umbral a partir del cual el gasto en vivienda sitúa a un hogar en una situación de sobrefuerzo. El gasto en vivienda de un hogar hipotecado incluye tanto la cuota hipotecaria de los préstamos para adquirir la vivienda habitual como los suministros básicos asociados a la vivienda (ej., agua, gas o electricidad).



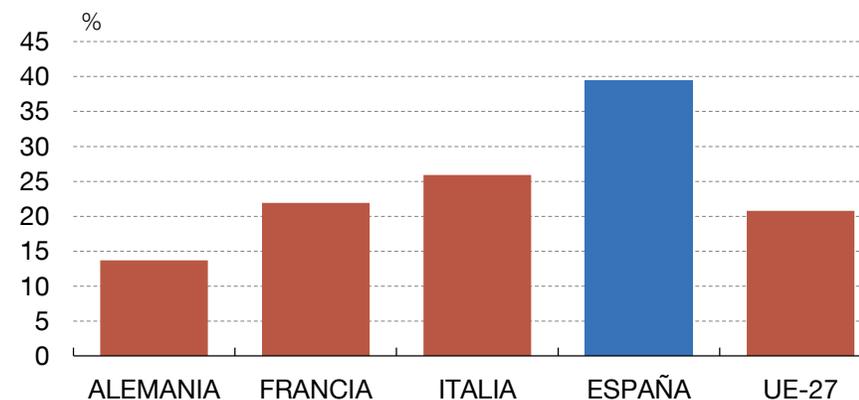
HOGARES EN SITUACIÓN DE SOBRESFUERZO QUE RESIDEN EN UNA VIVIENDA DE ALQUILER

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

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



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



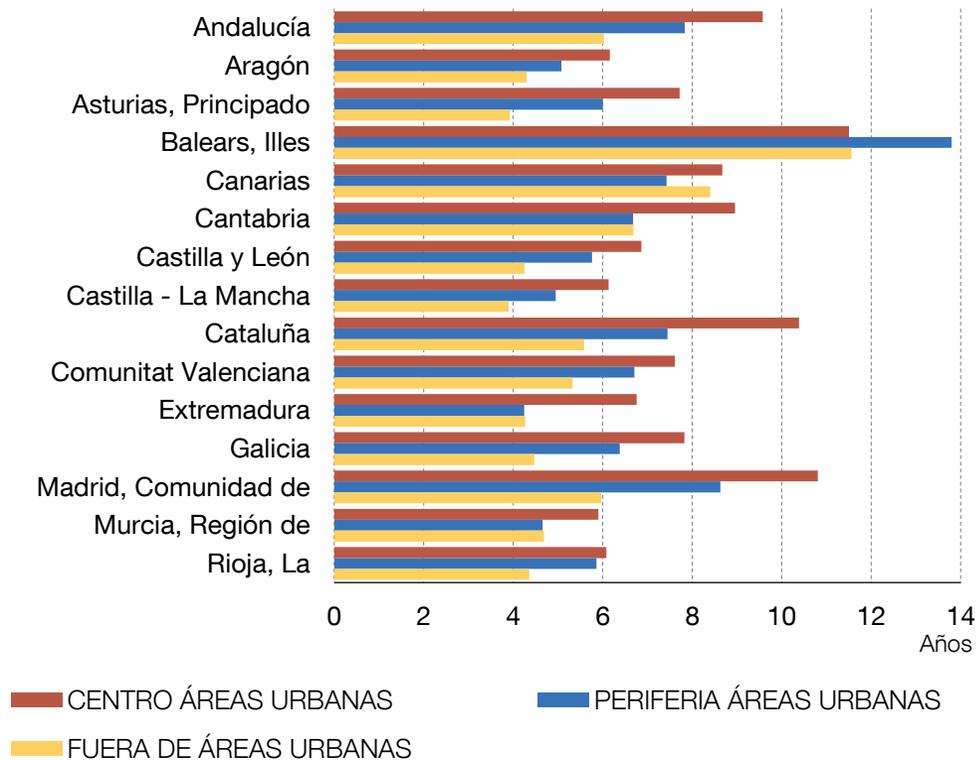
Fuente: Banco de España, con datos de EU-SILC (Eurostat 2023).

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

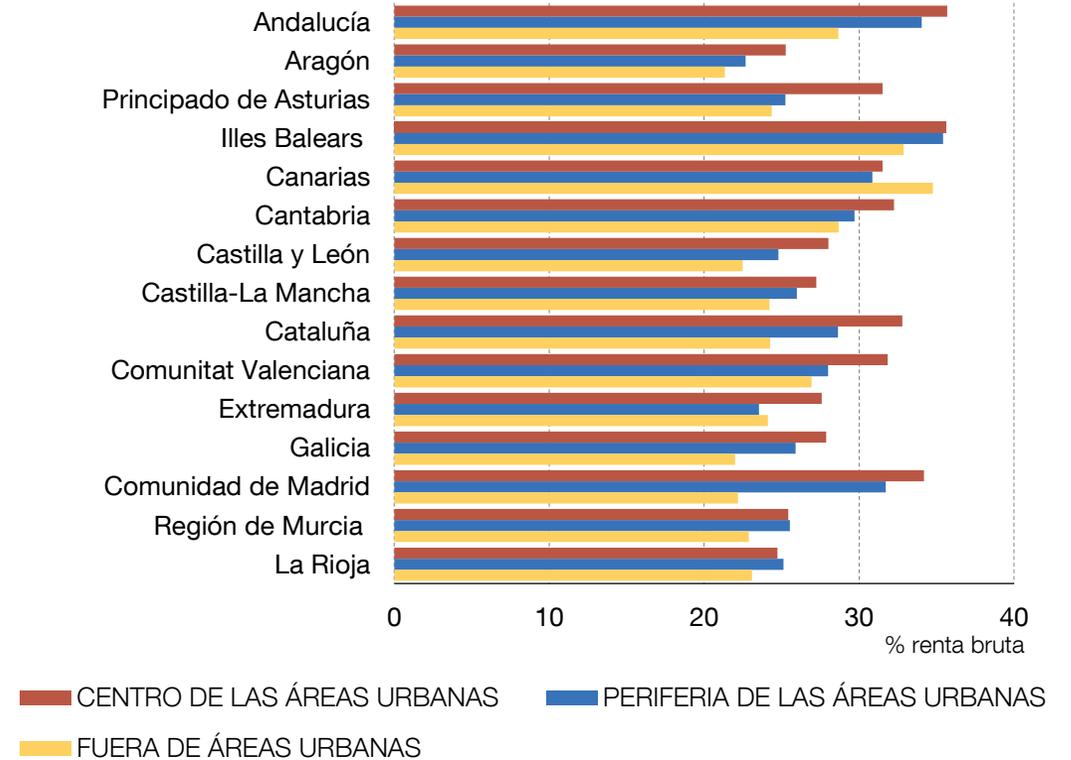
(b) Eurostat sitúa en el 40% de la renta bruta del hogar el umbral a partir del cual el gasto en vivienda sitúa a un hogar en una situación de sobreesfuerzo. Este gasto en vivienda incluye tanto el pago del alquiler como los suministros básicos asociados a la vivienda (ej., agua, gas o electricidad).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

HETEROGENEIDAD GEOGRÁFICA EN EL ESFUERZO VINCULADO A LA ADQUISICIÓN DE VIVIENDA Y AL ALQUILER

ESFUERZO INICIAL PARA ADQUIRIR UNA VIVIENDA EN 2021 (a)



ESFUERZO REGULAR EN EL MERCADO DE ALQUILER 2021 (b)



Fuentes: Banco de España, con datos del Servicio de Estudios Tributarios y Estadísticas de la AEAT, y Panel de Hogares.

(a) Calculado para los hogares residentes en cada área geográfica como la ratio del precio medio de la vivienda del municipio en el que residen en relación a la renta bruta del hogar, expresado en años y considerando el conjunto de hogares que no residen en una vivienda en propiedad. No se dispone de datos para los territorios forales de Navarra y el País Vasco.

(b) Calculado para los hogares que no residen en una vivienda en propiedad en los distintos ámbitos territoriales como la ratio entre el alquiler medio en el municipio donde residen y la renta bruta del hogar. No se dispone de datos para los territorios forales de Navarra y el País Vasco.

ALGUNAS IMPLICACIONES ECONÓMICAS Y SOCIALES DE LOS PROBLEMAS DE ACCESO A LA VIVIENDA

Vulnerabilidad social

- España destaca como la economía europea donde un mayor porcentaje de personas que residen en el mercado del alquiler se encuentra en una situación de riesgo de pobreza o de exclusión social

Decisiones de emancipación

- Las dificultades de acceso a la vivienda tienen una especial incidencia entre los jóvenes, lo que complica sus decisiones de emancipación

Desigualdad intergeneracional en la acumulación de riqueza

- En las últimas décadas, la acumulación de riqueza neta (financiera e inmobiliaria) por parte de los hogares jóvenes habría sido menor que la que atesoraron sus homólogos en anteriores generaciones
- Las actuales cohortes jóvenes serían más vulnerables ante la materialización de posibles perturbaciones adversas en comparación con la exposición pasada a estos riesgos por parte de las generaciones previas

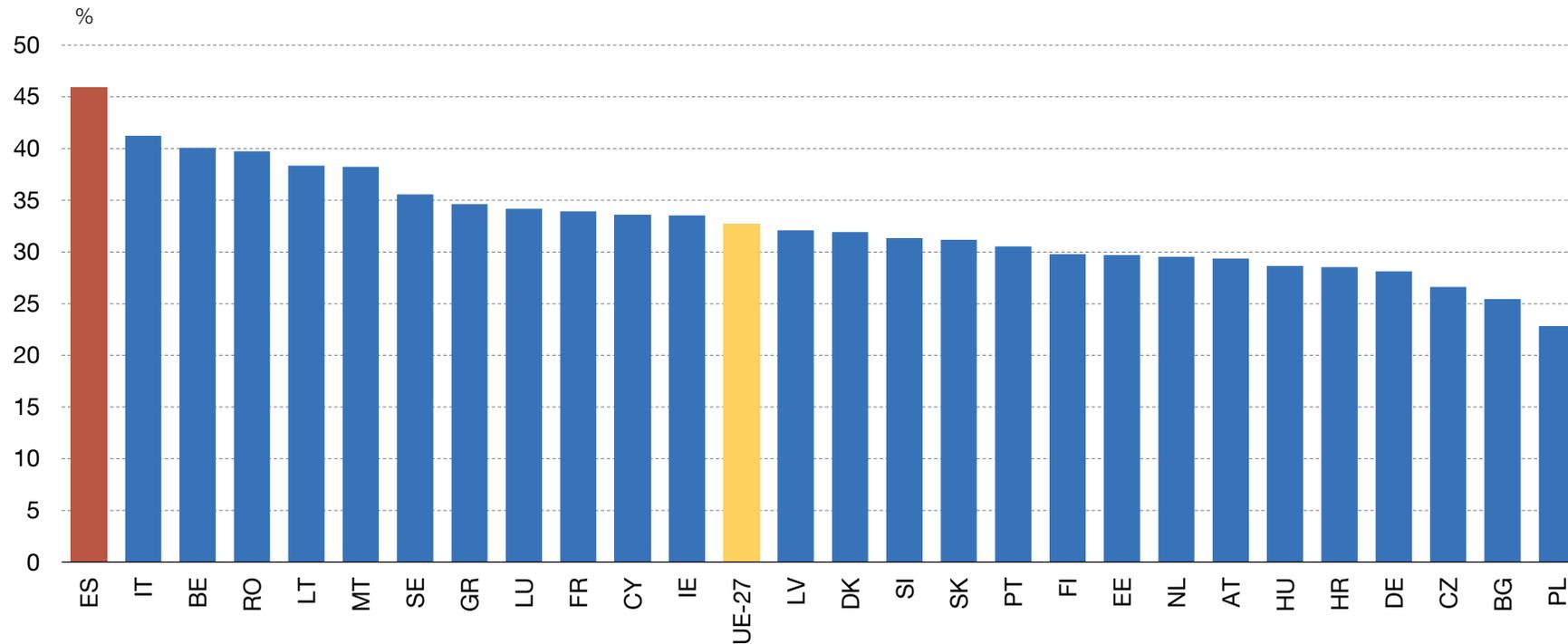
Otras implicaciones sobre la capacidad de crecimiento del PIB

- Por ejemplo, en términos de
 - la localización de los trabajadores,
 - la movilidad laboral,
 - y la proporción de hogares cuyo consumo se encuentra restringido por su gasto en vivienda



POBLACIÓN EN ALQUILER EN RIESGO DE POBREZA O DE EXCLUSIÓN SOCIAL

POBLACIÓN EN ALQUILER EN RIESGO DE POBREZA O DE EXCLUSIÓN SOCIAL EN EL PERÍODO 2015-2023 (a) (b)



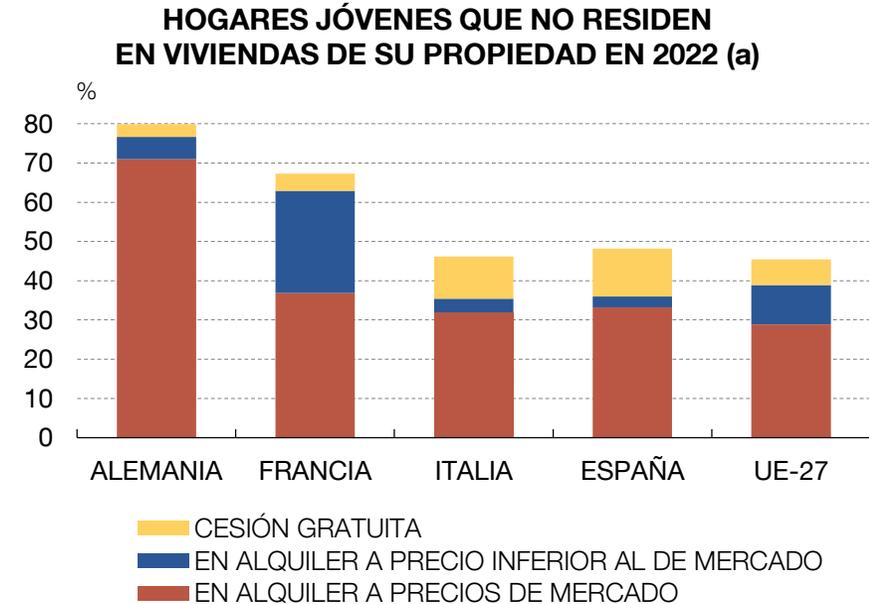
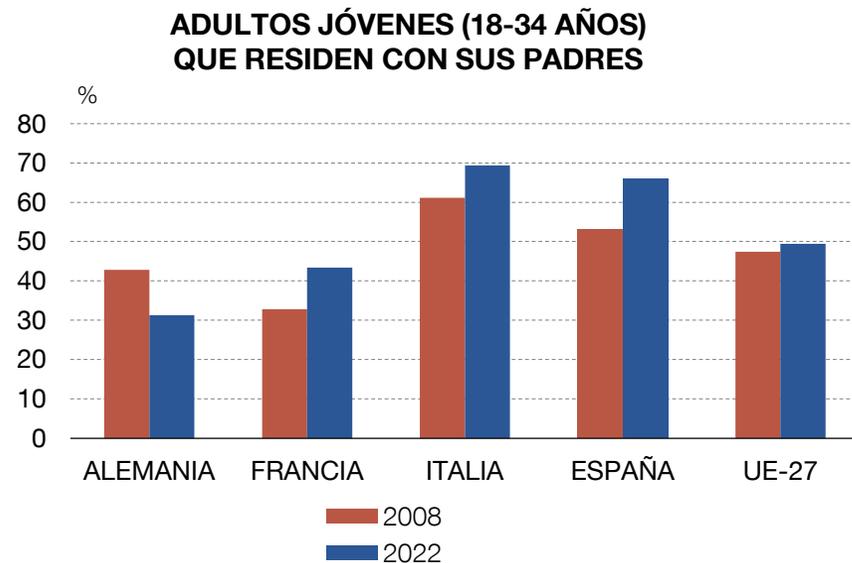
Fuente: Eurostat (2024).

(a) Hogares que residen en una vivienda de alquiler arrendada a precio de mercado. Se consideran en riesgo de pobreza aquellos hogares cuya renta no supera el 60% de la mediana de la renta equivalente después de transferencias sociales.

(b) AT: Austria, BE: Bélgica, BG: Bulgaria, CY: Chipre, CZ: República Checa, DE: Alemania, DK: Dinamarca, EE: Estonia, EL: Grecia, ES: España, FI: Finlandia, FR: Francia, HR: Croacia, HU: Hungría, IE: Irlanda, IT: Italia, LT: Lituania, LU: Luxemburgo, LV: Letonia, MT: Malta, NL: Países Bajos, PL: Polonia, PT: Portugal, RO: Rumanía, SE: Suecia, SI: Eslovenia, SK: Eslovaquia, UE-27: Unión Europea.

LAS DECISIONES DE EMANCIPACIÓN DE LOS JÓVENES

- Las dificultades de acceso a la vivienda tienen una especial incidencia entre los jóvenes, lo que complica sus decisiones de emancipación: de las grandes economías europeas, España presenta el mayor aumento en la proporción de jóvenes entre los 18 y los 34 años que residen en el hogar familiar entre 2008 y 2022
 - Emancipación vía alquiler:** En el colectivo de jóvenes con edades comprendidas entre los 18 y 34 años, sólo un 12,5% residía en viviendas de alquiler en España en 2022, frente a proporciones del 52,5% en Alemania, el 35,5% en Francia o el 20% en el promedio de la UE-27
 - Emancipación vía propiedad:** Al mismo tiempo, la proporción de jóvenes propietarios de vivienda en España en 2022 (en torno al 17,5%), era similar a la de Italia y Francia, pero superior a la de Alemania (alrededor del 13,5%)
- En comparación con otros países europeos, España destaca por el peso más elevado que tiene entre los hogares jóvenes la residencia en **viviendas cedidas de manera gratuita**. En cambio, el **alquiler a precio reducido** tiene una escasa relevancia entre los hogares jóvenes españoles, como resultado del reducido peso del alquiler social en nuestro país

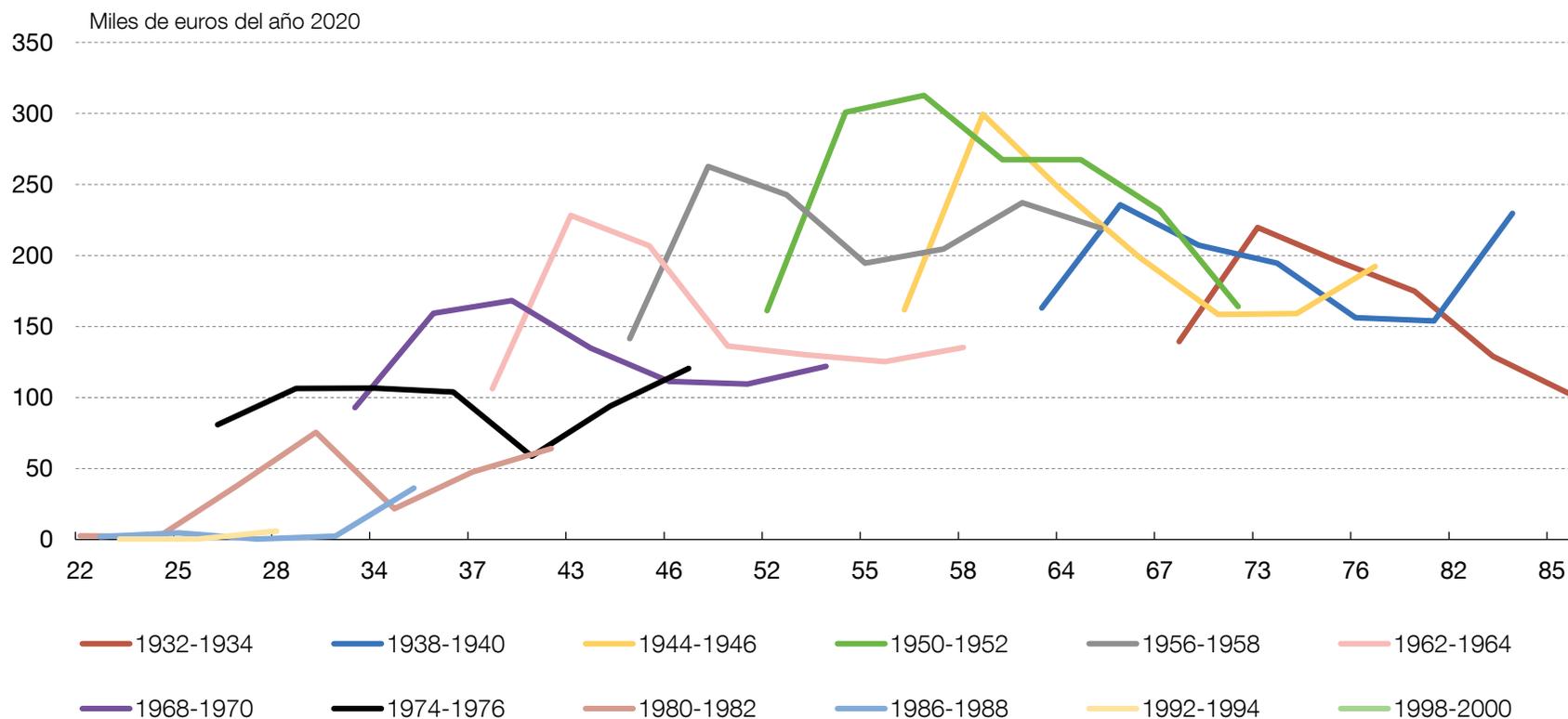


Fuente: Banco de España, con datos de EU-SILC (Eurostat 2023).

(a) Un hogar joven se define como aquel cuyo cabeza de familia tiene entre 18 y 34 años. Se consideran hogares que residen en régimen de tenencia en alquiler, tanto en alquiler a precio de mercado como en alquiler cuyo precio es inferior al de mercado, y las cesiones gratuitas de vivienda.

RIQUEZA MEDIANA DE LOS HOGARES A LO LARGO DEL CICLO VITAL

RIQUEZA MEDIANA DE LOS HOGARES A LO LARGO DEL CICLO VITAL, SEGÚN AÑO DE NACIMIENTO



Fuente: Encuesta Financiera de las Familias 2020.



Disponibilidad de datos

- En los últimos años, se han producido **progresos notables en la disponibilidad de información granular** relativa al mercado de la vivienda en España, y **en la colaboración entre distintas instituciones** –públicas y privadas– y con la comunidad investigadora
- En todo caso, **sigue siendo necesario aumentar la cantidad, calidad y frecuencia de la información disponible**. Por ejemplo, para un mejor conocimiento ...
 - del **número, localización y estado de las viviendas vacías** [los últimos datos son de 2021]
 - del **peso y evolución de los grandes tenedores de vivienda** en el mercado del alquiler
 - de la **evolución granular de los precios del alquiler** [los últimos datos, para el *stock* de viviendas alquiladas, son de 2022]
 - del número de **viviendas turísticas** [Estadística experimental del INE], y de los **alquileres de temporada y por habitaciones** [información de portales inmobiliarios]
 - del grado de utilización de los **avales desplegados para la compra de viviendas** , ...
- ... **que contribuya a un mejor diseño y evaluación de las políticas públicas**

Posibles efectos indeseados de determinadas actuaciones

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



PRINCIPALES MEDIDAS QUE LAS DISTINTAS AAPP HAN DESPLEGADO EN LOS ÚLTIMOS AÑOS PARA TRATAR DE HACER FRENTE AL AUMENTO DE LAS DIFICULTADES EN EL ACCESO A LA VIVIENDA

Medidas de protección a los inquilinos

- Por ejemplo, la ampliación de la duración de los contratos de alquiler y el endurecimiento de los supuestos y condiciones de desahucio en el caso de hogares en situación de vulnerabilidad social

Medidas de protección a los hogares hipotecados

- Por ejemplo, la reforma del Código de Buenas Prácticas (CBP) a finales de 2022 y la mejora de sus condiciones a finales de 2023

Nuevos indicadores de precios del alquiler y marco para la declaración de zonas tensionadas

- Que podrían permitir nuevas limitaciones a los incrementos anuales de las rentas del alquiler y la posibilidad de establecer controles en los niveles de los precios del alquiler en zonas tensionadas

Medidas de apoyo a la demanda

- Por ejemplo, avales públicos e incentivos fiscales para la compra de vivienda, y bonos al alquiler

Medidas destinadas a aumentar el parque de alquiler social

- Por ejemplo, líneas de préstamos ICO, movilización de suelo público e impulso a la colaboración público-privada

Medidas destinadas a aumentar la oferta de vivienda

- Por ejemplo, medidas para agilizar la concesión de licencias urbanísticas, incrementar el volumen de suelo edificable y el grado de edificabilidad, y facilitar el uso residencial de los bienes inmuebles

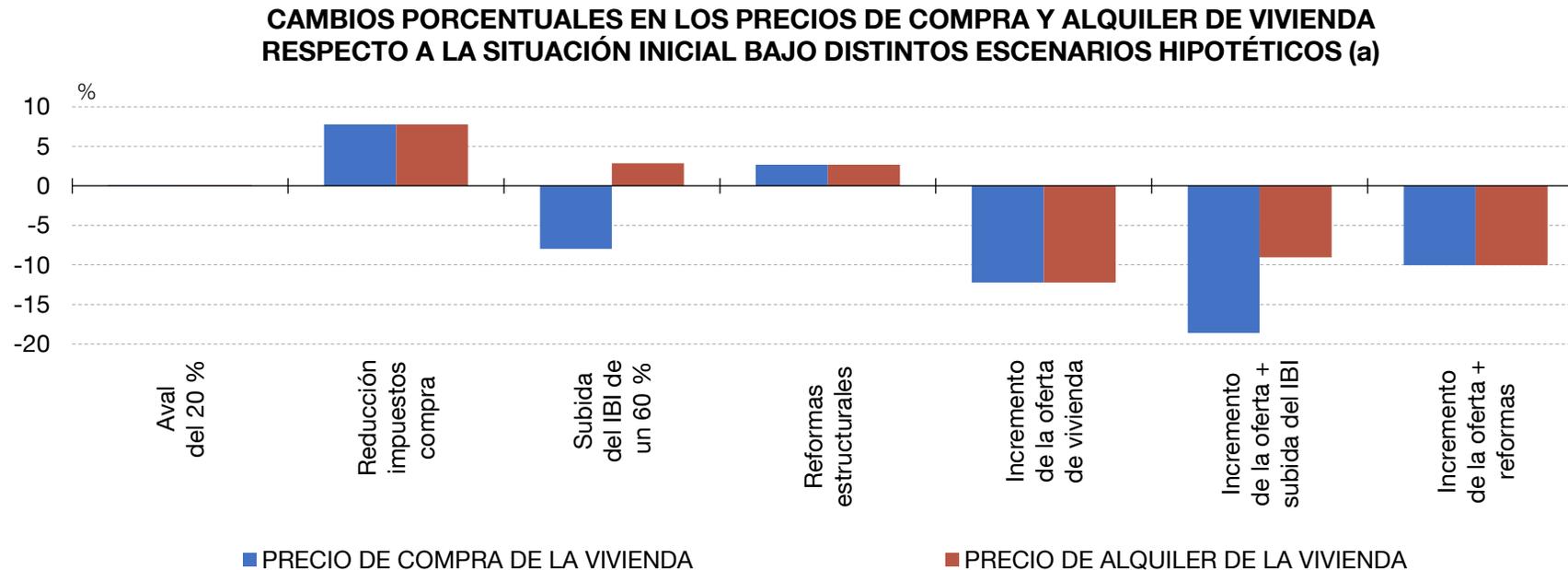
Otras medidas diversas

- Por ejemplo, regulaciones para endurecer las condiciones para el desarrollo del alquiler turístico en determinadas áreas, mayores incentivos fiscales a los particulares que arrienden viviendas con reducciones de precios en las denominadas áreas tensionadas, ...



UN ANÁLISIS DE POLÍTICAS PÚBLICAS ALTERNATIVAS PARA REDUCIR LOS PROBLEMAS DE ACCESO A LA VIVIENDA

- Las medidas que tienen un mayor impacto positivo sobre la accesibilidad a la vivienda en propiedad y alquiler son las que actúan sobre la oferta de vivienda y los determinantes de la renta de los hogares; medidas que podrían complementarse con un mayor peso de la imposición sobre la propiedad recurrente
- Las actuaciones sobre los precios finales a través de reducciones impositivas sobre las transacciones, sin actuaciones sobre la oferta, tienen un coste recaudatorio muy elevado y pueden agravar los problemas de accesibilidad a la vivienda entre los hogares con menor renta
- La introducción de **avales públicos para la compra de vivienda** tendría un impacto limitado, ya que buena parte de los hogares arrendatarios sin ahorro acumulado tienen un nivel de renta bajo, lo que limita su capacidad de endeudamiento en niveles prudentes



Fuente: Recuadro 4.2, “Un análisis de políticas públicas alternativas para reducir los problemas de acceso a la vivienda”, del Informe Anual 2023 del Banco de España.

(a) El escenario "Reducción de impuestos a la compra" considera la eliminación del 10% que suponen los gravámenes y gastos asociados a la adquisición de una vivienda. El escenario "Reformas estructurales" considera los efectos de un conjunto de políticas cuyo resultado sea un incremento del 15% de la renta relativa de los hogares menores de 35 años.