

DESAJUSTES EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA

Causas económicas y consecuencias sociales

Fundación
BBVA

Francisco Pérez García
José García Montalvo (Dirs.)



DesAJUSTes en eL MeRCADO De LA VIVIenda en EspAña

Desajustes en el mercado de la vivienda en España

**Causas económicas y
consecuencias sociales**

Dirigido por
Francisco Pérez García
José García Montalvo

Carlos Albert Pérez
Eva Benages Candau
Ángel García Jiménez

Fundación
BBVA

La decisión de la Fundación BBVA de publicar el presente libro no implica responsabilidad alguna sobre su contenido ni sobre la inclusión, dentro de esta obra, de documentos o información complementaria facilitada por los autores.

No se permite la reproducción total o parcial de esta publicación, incluido el diseño de la cubierta, ni su incorporación a un sistema informático, ni su transmisión por cualquier forma o medio, sea electrónico, mecánico, reprográfico, fotoquímico, óptico, de grabación u otro sin permiso previo y por escrito del titular del *copyright*.

DATOS INTERNACIONALES DE CATALOGACIÓN

Desajustes en el mercado de la vivienda en España. Causas económicas y consecuencias sociales / Francisco Pérez García, José García Montalvo. — 1.^a ed. — Bilbao: Fundación BBVA, 2026.

344 p. ; 24 cm

ISBN: 978-84-19751-14-0

1. Evolución del mercado. 2. Oferta. 3. Demanda. 4. Renta y acceso. 5. Jóvenes. 6. Inmigrantes. 7. Conclusiones y propuestas. I. Pérez García, Francisco. II. Montalvo, José García, dirs. III. Fundación BBVA, ed.

332.8 (460)

332.85 (460)

351.778 (460)

316.334.54 (460)

Primera edición, septiembre 2026

© los autores, 2026

© Fundación BBVA, 2026
Plaza de San Nicolás, 4. 48005 Bilbao

IMAGEN DE CUBIERTA: © Mitsuo MIURA, VegAP, Madrid, 2026
Sin título, 2007
Acrílico sobre tela
195 x 260 cm

ISBN: 978-84-19751-14-0
DEPÓSITO LEGAL: BI 01062-2026

EDICIÓN Y PRODUCCIÓN: Ibersaf Editores
COMPOSICIÓN Y MAQUETACIÓN: Ibersaf Editores
IMPRESIÓN Y ENCUADERNACIÓN: Ibersaf Editores

Los libros editados por la Fundación BBVA están elaborados sobre papel con un 100% de fibras recicladas, según las más exigentes normas ambientales europeas.

Í N D I C E

Introducción	9
1. Evolución del mercado de la vivienda en España	
1.1. Rasgos básicos del mercado de la vivienda.....	19
1.2. Evolución del mercado de compraventa: volumen, precio, financiación	29
1.3. Evolución del alquiler: volumen y precios	41
1.4. Las consecuencias de los desajustes: asequibilidad financiera y precariedad.....	44
1.5. Conclusiones	56
2. Cambios en la oferta de viviendas	
2.1. La construcción de viviendas.....	62
2.2. La vivienda, activo inmueble y duradero.....	71
2.3. Evolución territorial de la oferta de viviendas y el capital residencial	76
2.4. Evolución de la antigüedad de las viviendas	82
2.5. Otras características de la oferta de viviendas.....	89
2.6. La oferta de suelo: escasez de suelo finalista y viviendas proyectadas.....	96
2.7. Conclusiones	102
3. Cambios en la demanda de vivienda	
3.1. Tipos de demanda de vivienda.....	106
3.2. La demanda de vivienda como inversión	111
3.3. La demanda de vivienda para alojamiento	114
3.4. Localización de la demanda de vivienda: aumento de la movilidad.....	139
3.5. Conclusiones	148

4. La renta y el acceso a la vivienda	
4.1. Gastos asociados a la vivienda y nivel de renta	154
4.2. Diferencias regionales de esfuerzo.....	161
4.3. Características de las viviendas según nivel de renta	172
4.4. Características de los hogares y niveles de renta	175
4.5. Conclusiones	189
5. La vivienda de los jóvenes	
5.1. Emancipación residencial e inserción laboral juvenil.....	194
5.2. Renta y esfuerzo de los hogares jóvenes	215
5.3. Heterogeneidad en el esfuerzo de los hogares jóvenes	222
5.4. Características de los hogares jóvenes.....	234
5.5. Conclusiones	242
6. Las viviendas de los inmigrantes	
6.1. Extranjeros residentes y no residentes	246
6.2. Los inmigrantes <i>laborales</i> : evolución, empleos e ingresos	254
6.3. Perfiles socioeconómicos de los hogares de inmigrantes.....	274
6.4. Las dificultades en el acceso a la vivienda para los inmigrantes	283
6.5. Conclusiones	291
7. Conclusiones y propuestas	
7.1. Un panorama general: desajustes en el mercado de la vivienda.....	295
7.2. Nivel de renta y acceso a la vivienda	299
7.3. Recomendaciones y propuestas de actuación.....	304
Bibliografía	313
Índices de cuadros	321
Índice de gráficos.....	323
Índice alfabético	331
Nota sobre los autores	341

Introducción

España ha pasado de crecer con fuerza en la primera década del siglo XXI con el impulso de un potente *boom* inmobiliario cuya financiación desembocó en una fuerte crisis bancaria y el desplome del mercado de la vivienda, a padecer en la última década importantes tensiones en la disponibilidad y los precios del alojamiento. La vivienda nueva escasea y, sobre todo en los mercados de alquiler de algunas áreas urbanas, el gasto en vivienda exige un sobreesfuerzo financiero a ciertos grupos de población para acceder a un alojamiento digno. El resultado de lo anterior es que, por distintas razones, los problemas de la vivienda se mantienen desde hace un cuarto de siglo en una posición destacada entre los asuntos que más preocupan a la opinión pública y a las autoridades. Identificar la naturaleza y gravedad de los diferentes problemas mencionados es condición necesaria para orientar adecuadamente los diagnósticos y las propuestas de solución. Ese ha sido el propósito de los muchos estudios dedicados a analizar la situación y las políticas de vivienda en España y también de este proyecto de investigación, que profundiza en una dirección menos explorada por la literatura previa: la identificación de los colectivos más afectados, su dimensión, la intensidad con la que padecen este problema y los canales a través de los cuales se ven afectados.

Enfoque de la monografía

El mercado de la vivienda resulta de interés general porque tener un lugar donde alojarse es una necesidad básica de las personas, determinante de sus oportunidades, condiciones de vida y de las diferencias de recursos de los hogares para hacer frente a sus demás gastos. A su vez la vivienda es un activo duradero, con un peso muy relevante en la inversión y la riqueza de las familias, también presente en las carteras de activos de otros agentes, como

empresas inmobiliarias, fondos de inversión y, ocasionalmente, bancos y sector público. También es relevante por la importancia económica de las actividades en las que se basa la oferta de nuevas viviendas: por el tamaño del sector de la construcción residencial y de las actividades inmobiliarias —promoción y gestión residencial— y su peso en la economía; por el volumen de empleo y las características del mismo; por la baja productividad de muchas empresas constructoras y el efecto de esta debilidad sobre la productividad del conjunto de la economía o por las importantes relaciones con el sector financiero, dado el peso del crédito hipotecario en la financiación bancaria.

La problemática asociada a esta multiplicidad de perfiles de la vivienda ha recibido en España una enorme atención de distintos especialistas en los últimos años (Banco de España 2024; Khametshin, López y Pérez 2025; Manzano 2024; Carbó 2024; García Montalvo y Raya Vilches 2025; Galindo 2025; Ezquiaga 2025). No solo los economistas, sino urbanistas y especialistas en ordenación del territorio, arquitectos, juristas, sociólogos y especialistas en gestión pública, entre otros, se ocupan de analizarla. Los análisis recientes, en particular los de enfoque económico, contemplan muchas de esas caras del poliedro que constituyen las actividades residenciales que acabamos de mencionar, enfatizando aspectos demográficos, sociales, territoriales, macroeconómicos, microeconómicos y financieros.

Por consiguiente, dado que esta monografía también se interesa por los problemas actuales de la vivienda en España, es obligado señalar en qué se diferencia su enfoque del de otros trabajos. Esta monografía ofrece al lector una visión de conjunto desde una perspectiva económica del problema de la vivienda. En nuestro análisis recorreremos una trayectoria que nos lleva desde lo general y abstracto de los desajustes en el mercado de vivienda a lo particular y concreto de las consecuencias que estos tienen sobre los colectivos que los datos nos permiten identificar como los más vulnerables y expuestos, a saber, los jóvenes y los inmigrantes.

Cuatro son los aspectos a los que esta investigación presta especial atención, advirtiendo con ello sobre la complejidad y la heterogeneidad de los mercados de la vivienda, y la distinta posición frente a ellos de diferentes grupos sociales:

- En primer lugar, este trabajo destaca que algunos de los desajustes entre la oferta y la demanda de vivienda se derivan de una asimetría presente en los mercados de difícil solución, salvo que se produzcan cambios radicales en las tecnologías de producción de los activos residenciales. Por un lado, la oferta de los servicios de vivienda se caracteriza por la rigidez que se deriva de dos de sus características básicas: es un activo inmueble (localizado) y muy duradero. Por otro, la demanda de vivienda es cambiante en el espacio y en el tiempo. Estas asimetrías se han agudizado porque la movilidad de las personas ha aumentado cada vez más, especialmente por la mayor información disponible sobre las diferentes oportunidades laborales y de formación que ofrecen los territorios, y por la profunda transformación de los medios de transporte y comunicación. Como veremos, la combinación entre la rigidez de la oferta y la variabilidad de la demanda tiene importantes implicaciones para la generación y duración de los desequilibrios entre ambos lados de los mercados de vivienda, dificultando su corrección.
- El segundo aspecto, derivado directamente del anterior, es que la situación de los mercados es muy diversa entre territorios de un mismo país, coexistiendo excesos de oferta en unos lugares y excesos de demanda en otros durante largos periodos de tiempo. Así sucede claramente en el nuestro en la actualidad; por ejemplo, cuando se compara la España vaciada —en la que abundan los excesos de oferta— con los tensionados mercados residenciales de algunas grandes áreas urbanas y zonas costeras, en los que existen excesos de demanda duraderos. Esa heterogeneidad territorial exige detalle en la evaluación de los problemas, y huir de las generalizaciones tanto en los diagnósticos como en las recomendaciones.
- El tercer asunto al que la monografía presta especial atención es el de las importantes diferencias en el esfuerzo financiero que los hogares deben realizar para acceder a una vivienda. Aunque el alojamiento se ha convertido en una preocupación muy destacada del conjunto de la sociedad

española —la primera, según el Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS) en 2025—, es importante advertir que los problemas de asequibilidad financiera a un alojamiento digno, o de precariedad habitacional, no afectan a la mayoría de la población. En España el 73,6% de los hogares viven en una vivienda de su propiedad y el porcentaje medio de los ingresos disponibles por los hogares destinados a los gastos relacionados con el alojamiento —en sentido amplio, es decir, incluyendo los gastos de energía, agua y saneamiento— se sitúa alrededor del 20%. Pero, pese a ese moderado valor medio, los problemas de asequibilidad son graves para una parte significativa de los hogares, pues un 10% de los mismos gasta en vivienda más del 40% de su renta disponible, situándose en el terreno que implica realizar un sobreesfuerzo en cubrir los gastos de alojamiento. Se trata de un problema que, sobre todo, afecta a algunos grupos de población, como los jóvenes, los inmigrantes residentes y más generalmente a los hogares situados en el primer quintil de la distribución de renta, especialmente si residen en régimen de alquiler.

- En cuarto lugar, la investigación destaca la importancia de la elevada heterogeneidad de las condiciones con las que los hogares españoles acceden a los servicios habitacionales de las viviendas que ocupan, debido a la importante casuística de sus historias personales. En este sentido, el régimen de tenencia —propiedad sin hipoteca, propiedad con hipoteca, alquiler de mercado, alquiler en condiciones más favorables que las de mercado, cesión— es muy relevante para el esfuerzo que requiere el gasto en vivienda. Y el acceso a uno u otro régimen de tenencia es resultado de circunstancias muy diversas, entre las que destacan los niveles de renta de los hogares, el ahorro acumulado, el origen social y entorno familiar, y la decisión de cambiar de lugar de residencia por razones laborales o familiares.

Prestar atención a todos estos aspectos permite a la monografía destacar que la situación de la población residente en España, en relación con su alojamiento, es muy heterogénea. Por tanto,

confundir los problemas de una parte de los hogares con los de la totalidad de los mismos no ayuda a precisar los diagnósticos. En presencia de heterogeneidad, los valores medios de los indicadores son menos informativos que cuando la realidad es más homogénea y pueden ser inadecuados para evaluar las tensiones que se están produciendo, enfocar adecuadamente los problemas y proponer soluciones.

Contenido del volumen

Para estudiar los actuales problemas de la vivienda, la monografía se estructura en dos bloques de tres capítulos cada uno y un capítulo final de conclusiones y propuestas. Los capítulos 1, 2 y 3 contemplan los rasgos básicos del mercado de la vivienda en el siglo XXI, destacando como uno de los más relevantes el importante desequilibrio, desde hace más de una década, entre el número de nuevos hogares y el de viviendas nuevas construidas. Ese preocupante desajuste es puesto en relación a las trayectorias de la oferta de viviendas (capítulo 2) y la demanda (capítulo 3), enfatizando las importantes diferencias territoriales remarcadas en los párrafos anteriores.

Los tres capítulos siguientes estudian en detalle la situación de los colectivos en los que los problemas de asequibilidad de los alojamientos son graves. El capítulo 4 analiza el papel clave del nivel de ingresos del hogar para explicar la asequibilidad financiera de la vivienda y el esfuerzo financiero que el gasto de alojamiento requiere en cada uno de los regímenes de tenencia de vivienda. Un resultado fundamental del análisis realizado es que los problemas de asequibilidad se concentran, en gran medida, en hogares con bajo nivel de renta, fundamentalmente los que sufren pobreza relativa (ingresos inferiores al 60% de la renta mediana), y que mayoritariamente viven de alquiler. El capítulo 5 evalúa la particular situación de los jóvenes en relación con el acceso a la vivienda, poniendo de relieve la mayor intensidad media de sus dificultades y las particulares causas de su situación. Pero también advierte que esos problemas están concentrados en una parte de los hogares encabezados por jóvenes, escapando en gran medida de los mismos otros grupos de jóvenes mejor formados y/o con entornos sociales más favorables. De este modo, se pretende

ofrecer un análisis integral y sustentado en datos que supere el enfoque parcial (y sensacionalista) desde el que en algunas ocasiones se abordan las dificultades de acceso de los jóvenes a la vivienda. El capítulo 6 analiza en detalle la situación de los inmigrantes en su acceso al alojamiento y la mayor frecuencia y gravedad de sus dificultades, destacando de nuevo la heterogeneidad entre extranjeros en cuanto a la asequibilidad para los mismos de los distintos regímenes de tenencia de vivienda. En particular, los inmigrantes no residentes —que no trabajan en España, pero demandan alojamiento porque pasan largas temporadas aquí— tienen mucha más capacidad para adquirir inmuebles que los inmigrantes residentes en el país por motivos laborales, e incluso que la media de los españoles, mientras que los inmigrantes residentes se enfrentan a graves problemas de accesibilidad y sobreesfuerzo.

El capítulo 7 presenta las principales conclusiones de la monografía. Como veremos, una de las más importantes no es nueva: el desajuste duradero entre oferta de vivienda nueva y número de hogares nuevos ha desembocado en una grave escasez de alojamientos que tensiona los mercados —tanto de compraventa como de alquiler— en las zonas del país en las que se concentra la demanda —debido a su dinamismo laboral y demográfico—, pero no recibe una respuesta adecuada de la oferta. Otra conclusión también relevante es que los problemas de sobreesfuerzo para acceder a una vivienda son frecuentes, pero no están generalizados. Se concentran en los hogares con bajos niveles de renta, sobre todo en los más pobres, pero no los padece la mayoría de la población. Es necesario advertir esta realidad y tomar nota de sus implicaciones, pues la justificada preocupación por la asequibilidad de la vivienda de ciertos grupos sociales no debe confundirse con un problema generalizado de sobreesfuerzo de la población en los gastos de alojamiento. Cuestión distinta es que muchos individuos —especialmente jóvenes e inmigrantes— padecen dificultades para poder acceder al mercado de la vivienda en cualquiera de sus modalidades —propiedad o alquiler—, o para poder pasar del alquiler a la propiedad. Confundir la parte con el todo conduce a errores de diagnóstico que pueden tener consecuencias a la hora de priorizar y diseñar las políticas de vivienda y resultar costosas para la sociedad.

Metodología y fuentes estadísticas relevantes

La investigación desarrollada combina la atención a un adecuado enfoque conceptual de los temas estudiados con un amplio trabajo de análisis empírico de los mismos. Para construir las evidencias que permitan dar respuesta a las preguntas planteadas se utilizan numerosas fuentes de información disponibles, entre las que destacan las siguientes.

En la evaluación del parque de viviendas español y sus características, las principales fuentes de información han sido las publicadas por el Instituto Nacional de Estadística (INE) y el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. En el primer caso, se han utilizado los datos procedentes de los Censos de Población y Viviendas del INE, realizados cada diez años y cuya última actualización se refiere a 2021, y la Encuesta de Características Esenciales de la Población y las Viviendas, también referida a ese año. En el segundo, las publicaciones utilizadas han sido las siguientes: Estimación del parque de viviendas, Estadística de transacciones inmobiliarias (compraventa), *Stock* de vivienda nueva, Estadística de viviendas libres iniciadas y terminadas, Estadística de viviendas protegidas y rehabilitadas. También, el Número de calificaciones, así como el Observatorio de Vivienda y Suelo. A estas fuentes de información básicas, se les une la disponible en la Contabilidad Nacional de España (CNE del INE) y la base de datos de *Stock* de capital de la Fundación BBVA-Ivie (2025), que permite valorar el *stock* total de viviendas en España.

Además del parque de vivienda, y más relacionado con el acceso a la misma, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana publica información relativa a los precios de venta de las viviendas en su Estadística de Valor Tasado de Vivienda. También Precios medios de viviendas libre y protegidas y de Precios de Suelo, información que es posible complementar con el Índice de Precios de la Vivienda (IPV), disponible desde 2007 hasta 2022, y el Índice de Precios de la Vivienda en Alquiler (IPVA) del INE, disponible para el periodo 2011-2021. Este último es todavía un indicador experimental del INE, obtenido a partir de la información que la Agencia Tributaria (AEAT) recoge a través de las declaraciones del impuesto sobre la renta de las personas físicas o IRPF.

El análisis de la demanda de viviendas requiere la utilización de fuentes de información relacionadas con la población y su

movilidad en el territorio. En este sentido, las principales fuentes empleadas han sido: la Estadística de movilidad laboral y geográfica del INE, que investiga la relación entre la empleabilidad de las personas y su disponibilidad a cambiar de residencia desde 2010 en adelante, mediante el estudio conjunto de las características laborales y el tiempo que llevan residiendo en el municipio. La estadística de movilidad del mercado de trabajo en las fuentes tributarias (MMT de la Agencia Tributaria) ofrece datos desde el ejercicio 2004-2005 para estudiar la movilidad geográfica y sectorial de las personas trabajadoras.

Por otro lado, la vivienda de alquiler vacacional es un tema que ha cobrado relevancia en los últimos tiempos, especialmente en mercados de vivienda muy tensionados, como los del centro de las principales ciudades españolas. Su papel en el mercado de la vivienda se ha analizado a partir de dos recientes estadísticas proporcionadas por el INE: Medición del número de viviendas turísticas en España y su capacidad, y Estimación de la ocupación en alojamientos turísticos a partir de datos de plataformas digitales.

Los indicadores de asequibilidad financiera contruidos se basan principalmente en los microdatos de la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV) del INE, y han sido utilizados ampliamente en los capítulos 4, 5 y 6. Para elaborarlos se han trabajado los microdatos de la ECV correspondientes al periodo 2008-2024. Esta fuente aúna información relativa a la renta de los hogares, sus gastos —entre ellos los relacionados con la vivienda—, las características de las unidades convivientes y el tipo de vivienda en la que residen. Se han utilizado para identificar los determinantes del sobreesfuerzo en vivienda, estimar la pobreza derivada del sobreesfuerzo, y los colectivos poblacionales más afectados por el mismo: los jóvenes e inmigrantes. La Encuesta de Población Activa (EPA) también ha servido para completar el análisis de las características de estos dos grupos poblacionales.

Equipo del proyecto y agradecimientos

Como es habitual en los proyectos del Programa Fundación BBVA-Ivie, este ha sido desarrollado por un equipo de investigadores y técnicos que han colaborado intensamente, debatiendo las sucesivas versiones de los capítulos de manera que los materiales

generados constituyen una obra colectiva. El equipo ha estado formado por Carlos Albert, Eva Benages y Ángel García, bajo la dirección y coordinación de Francisco Pérez y José García Montalvo.

El equipo del proyecto agradece sinceramente a la Fundación BBVA y al Ivie el valioso apoyo prestado para el desarrollo del mismo y el respeto al criterio académico y profesional de los autores. De estos es la responsabilidad de los análisis y las valoraciones expresadas.

