

# **INFORME ANUAL 2023. CAPÍTULO 4**

## **El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad**

**ÁNGEL GAVILÁN**

Director General de Economía y Estadística

Banco de España Madrid,  
23 de abril de 2024



## Capítulo 1

La resiliencia de la economía española en el contexto europeo

## Capítulo 2

Retos estructurales de la economía española

## Capítulo 3

El mercado de trabajo español: situación actual, tendencias estructurales y políticas de empleo

## Capítulo 4

El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad

## ÍNDICE DE ESTA PRESENTACIÓN

1. **Mensajes principales**
2. **Evolución reciente del mercado de la vivienda**
3. **Principales determinantes de las dinámicas observadas**
4. **Implicaciones de estas dinámicas para la estabilidad financiera**
5. **Los problemas de acceso a la vivienda**
6. **El reto de las políticas públicas y el acceso a la vivienda**

# MENSAJES PRINCIPALES

- 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**
- A pesar de ello, **las vulnerabilidades y los riesgos para la estabilidad financiera asociados al mercado de la vivienda residencial están contenidos**
- Sin embargo, **los problemas de acceso a la vivienda se han incrementado durante los últimos años** y se concentran en los hogares con menor renta –jóvenes y población inmigrante– y en determinadas zonas geográficas –áreas urbanas y turísticas–
- 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
- No obstante, la **magnitud del problema diagnosticado** 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
- El diseño de las políticas públicas debiera evitar que algunas actuaciones, cuya efectividad pudiera ser relativamente limitada en el corto plazo, acaben generando **efectos indeseados** significativos que dificulten el funcionamiento de este mercado en el medio y largo plazo
- Sería deseable que las medidas adoptadas contemplen un horizonte temporal amplio, involucren a las distintas AAPP con responsabilidades en materia de vivienda y pongan un **foco especial en el estímulo de la oferta de vivienda**, sobre todo de alquiler
- Estas medidas deberían **priorizar la asignación de los recursos entre los colectivos más vulnerables** y considerar otros ámbitos que afectan al mercado de la vivienda –p.ej., mercado de trabajo, productividad de la economía y políticas tributarias y de transporte–

# EVOLUCIÓN RECIENTE DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

## MERCADO DE LA COMPRAVENTA DE VIVIENDAS

La compraventa de viviendas muestra una fortaleza notable a pesar de la desaceleración observada desde el último trimestre de 2022

En la evolución reciente, destaca la relevancia de las compras por parte de la población extranjera y el menor recurso al crédito hipotecario para su financiación, en un contexto de endurecimiento de las condiciones de financiación

El significativo volumen de compraventas coincide con una modesta producción de vivienda nueva, que se refleja en la contención de los indicadores de oferta de la actividad inmobiliaria

Los precios de la vivienda han mostrado una recuperación sostenida desde 2014  
Su crecimiento acumulado es heterogéneo: más intenso en la vivienda nueva, las grandes áreas urbanas y las zonas turísticas  
Este dinamismo sostenido de los precios en España contrasta con el reciente ajuste observado en algunas de economías de la UEM

# EVOLUCIÓN RECIENTE DEL MERCADO DE LA VIVIENDA

## MERCADO DEL ALQUILER RESIDENCIAL

El tamaño del mercado del alquiler ha crecido con fuerza desde la crisis económica iniciada en 2008

Este crecimiento ha sido heterogéneo entre colectivos –especialmente intenso entre los hogares de menor renta y, en particular, entre los jóvenes– y entre áreas geográficas –mayor en los municipios de las grandes áreas urbanas y las zonas turísticas–

Esta expansión se produce en un mercado del alquiler en el que predominan los particulares y los pequeños propietarios, y en el que destaca el peso reducido del alquiler social

El notable aumento en la oferta de vivienda en alquiler ha sido contrarrestado por la mayor presión ejercida por la demanda  
→ Incrementos sostenidos de los precios del alquiler desde 2015, si bien con una marcada heterogeneidad geográfica

# PRINCIPALES DETERMINANTES DE LAS DINÁMICAS OBSERVADAS POR EL LADO DE LA DEMANDA

Desde 2016, el crecimiento demográfico –debido a los flujos migratorios– y la concentración de la población en ciertas áreas geográficas son un factor fundamental para explicar el aumento de la demanda y de los precios de la vivienda residencial tanto en alquiler como en propiedad

Este aumento de la demanda se produce en un contexto macroeconómico relativamente favorable, especialmente en términos de los niveles de empleo, y con unas condiciones financieras que fueron holgadas hasta el endurecimiento monetario iniciado a finales de 2021

Al repunte de la demanda también habrían contribuido la fortaleza de la demanda que proviene de no residentes –ya sea para vivienda en propiedad o en alquiler–, y el atractivo de la inversión en vivienda destinada al alquiler –con una rentabilidad nominal bruta *ex post* en el promedio del período 2015-2022 superior a la de otros activos financieros, sin ajustar por riesgos y otros gastos–

Las entidades bancarias habrían mantenido unos estándares crediticios prudentes en la concesión de préstamos hipotecarios. Este hecho, junto con la dinámica de los precios de la vivienda y del mercado laboral, habría contribuido en los últimos años a un notable desplazamiento de la demanda de vivienda desde el segmento de compra al de alquiler en los colectivos con rentas más bajas

# PRINCIPALES DETERMINANTES DE LAS DINÁMICAS OBSERVADAS POR EL LADO DE LA OFERTA

En comparación con la robustez de la demanda, el escaso dinamismo de la oferta de vivienda, especialmente en el ámbito de la vivienda nueva, ha supuesto un importante soporte al crecimiento de los precios de compraventa y de alquiler

La contribución de la vivienda nueva a la oferta agregada ha sido limitada, debido, entre otros factores, a la escasez de suelo finalista y de mano de obra para la construcción, al aumento de los costes de producción, y a la escasez de inversiones destinadas a la adquisición y la promoción de nuevo suelo urbano

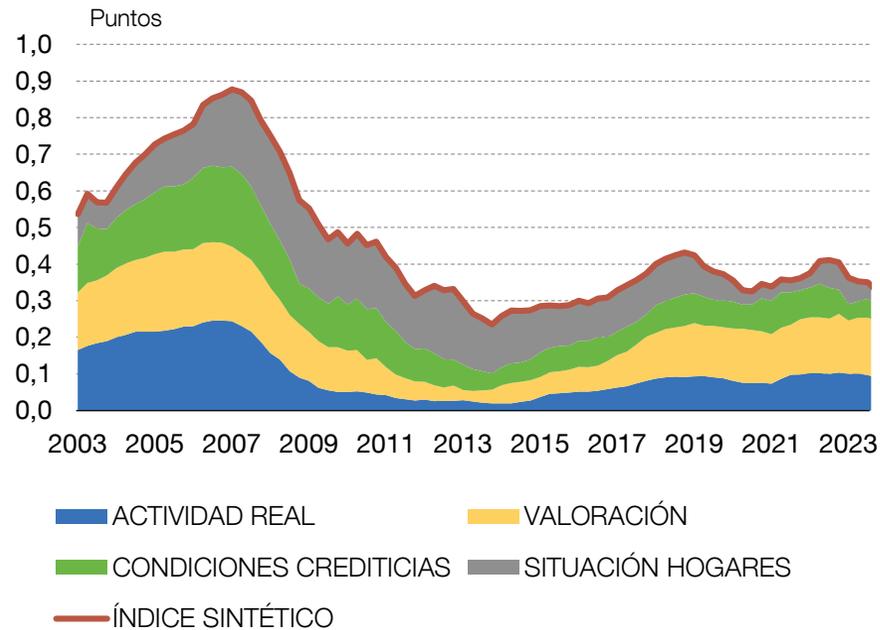
La movilización de viviendas residenciales de segunda mano ha sido fundamental para absorber parte del vigor de la demanda y limitar la escalada de precios

No obstante, la rigidez de la oferta de vivienda residencial en el corto plazo también se explica por la reducida capacidad de rehabilitación de viviendas, la falta de adecuación de las viviendas vacías a las preferencias actuales de los hogares, la incertidumbre regulatoria y el auge de usos alternativos de la vivienda –como el alquiler vacacional o el de temporada–

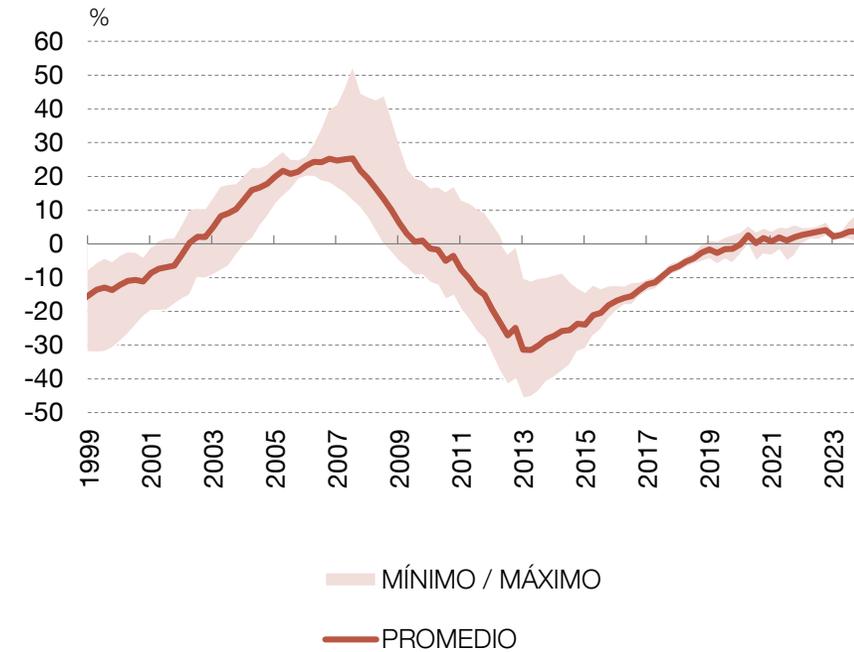
# IMPLICACIONES DE ESTAS DINÁMICAS PARA LA ESTABILIDAD FINANCIERA SECTOR RESIDENCIAL

- En conjunto, los 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

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



### INDICADORES DE DESEQUILIBRIOS EN LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA (b)



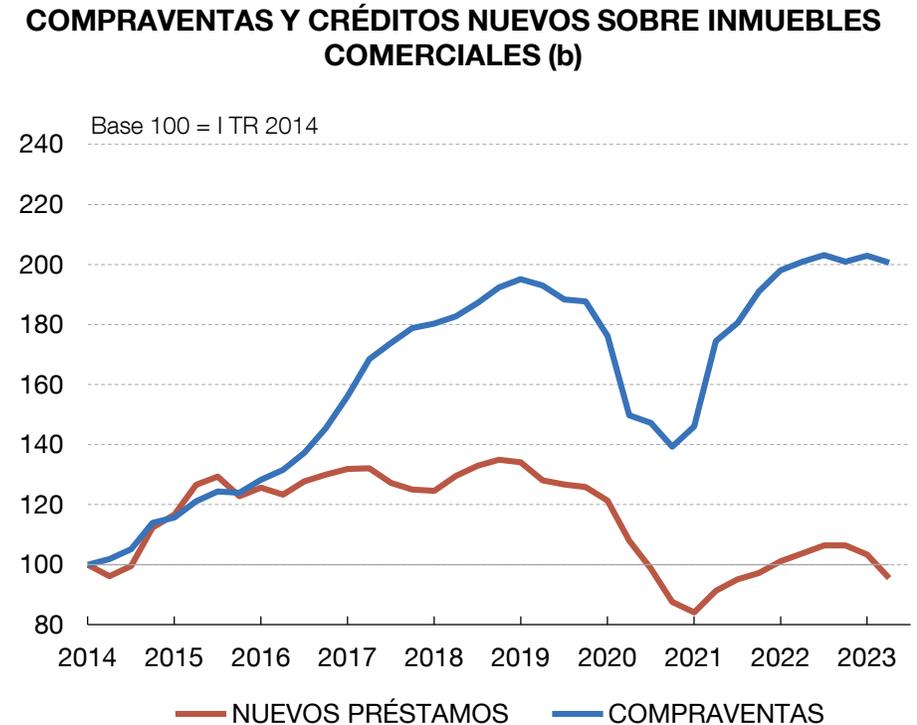
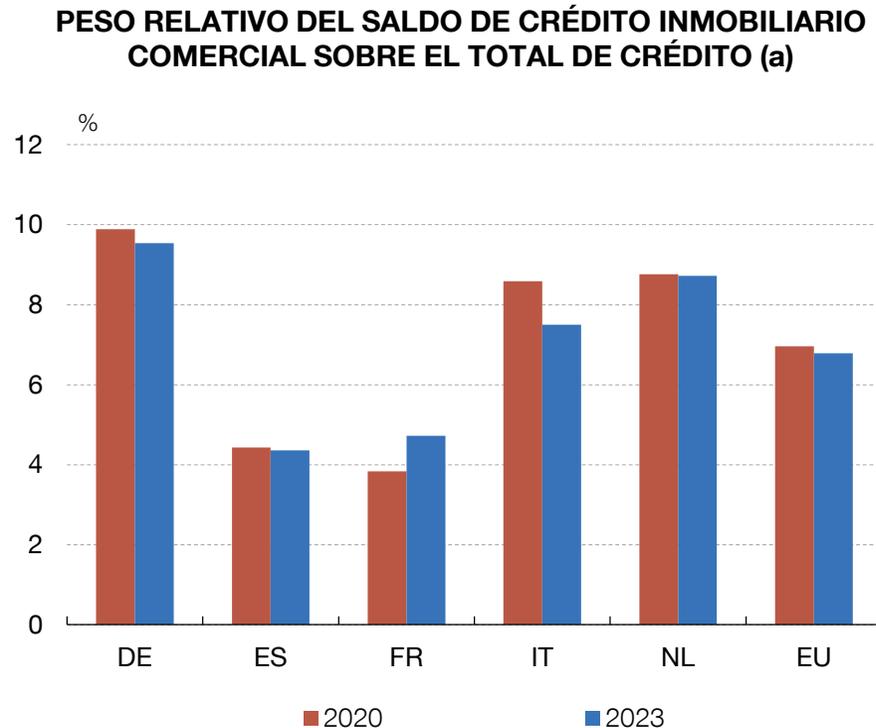
Fuentes: Instituto Nacional de Estadística y Banco de España.

(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) El área sombreada representa los valores mínimo y máximo de cuatro indicadores de desequilibrios de precios de la vivienda. Datos actualizados a diciembre de 2023.

# IMPLICACIONES DE ESTAS DINÁMICAS PARA LA ESTABILIDAD FINANCIERA SECTOR COMERCIAL

- En España, la exposición crediticia de las entidades bancarias al sector inmobiliario comercial es relativamente reducida –se sitúa por debajo de la media europea– y se ha mantenido estable en los años más recientes



Fuentes: Banco de España, Colegio de Registradores y EBA Risk Dashboard.

(a) Las series muestran el total de exposiciones al sector inmobiliario comercial sobre el total de crédito por países. La información se ofrece a nivel consolidado.

(b) Las series muestran la evolución de la media móvil de cuatro períodos del número de compraventas de inmuebles comerciales y del número de nuevos préstamos para inmuebles comerciales. Todas las series se muestran en forma de índice base 100 = I TR 2014.

# LOS PROBLEMAS DE ACCESO A LA VIVIENDA EN PROPIEDAD

Los indicadores disponibles muestran que los problemas de acceso a la vivienda se han agravado durante los últimos años, y se concentran en determinados tipos de hogares y áreas geográficas

Ratio entre el precio de adquisición de una vivienda media y la renta bruta anual del hogar mediano

Ratio entre la cuota hipotecaria media y la renta bruta del hogar mediano

La escasa capacidad de ahorro y la reducida renta de los hogares que residen en alquiler dificultan su acceso a una vivienda en propiedad  
[En 2021, un 61% de los hogares en alquiler o en una vivienda cedida no disponían del ahorro necesario para adquirir una vivienda en el municipio en el que residían; del resto, un 40,5% tendrían que hacer frente a una cuota hipotecaria que superaría el umbral máximo recomendado del 35% de la renta neta del hogar]

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

# LOS PROBLEMAS DE ACCESO A LA 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

De nuevo, estos problemas de acceso a la vivienda presentan una considerable heterogeneidad geográfica

La evidencia muestra una mayor rentabilidad bruta del alquiler (RBA) en aquellas áreas con menores niveles, tanto de renta bruta de los hogares, como de precios de compra de la vivienda

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

# LOS PROBLEMAS DE ACCESO A LA VIVIENDA JÓVENES

Las dificultades de acceso a la vivienda tienen una especial incidencia entre los jóvenes, lo que reflejaría, en parte, su situación menos favorable en el mercado de trabajo, donde presentan tasas de desempleo y parcialidad –21,3% y 25,3%, en 2023– sistemáticamente superiores a las del conjunto de la economía española –12,1% y 13,3%– y a las de los jóvenes europeos –11,2% y 23,7%, en la UEM–

Las dinámicas del mercado de la vivienda afectan sensiblemente a las decisiones de emancipación de los jóvenes

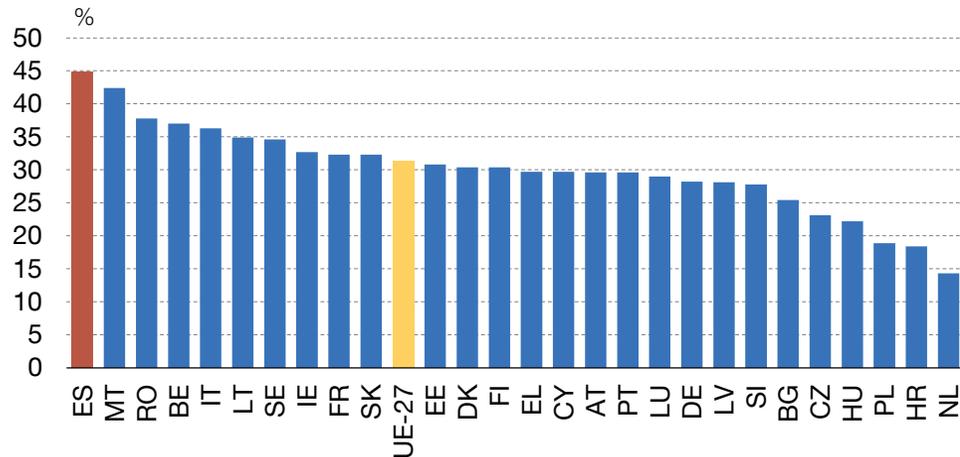
En comparación con otros países europeos, España destaca por el peso más elevado que tiene entre los hogares jóvenes la residencia en viviendas cedidas de manera gratuita. En cambio, el alquiler a precio reducido tiene una escasa relevancia entre los hogares jóvenes españoles, como resultado del reducido peso del alquiler social en nuestro país

# EL RETO DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS Y EL ACCESO A LA VIVIENDA

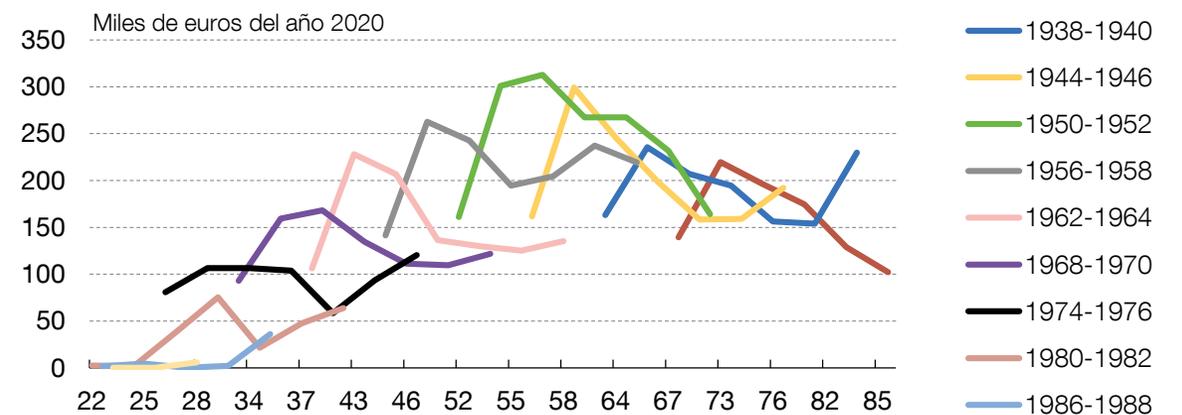
## ALGUNAS IMPLICACIONES ECONÓMICAS Y SOCIALES DE LOS PROBLEMAS DE ACCESO A LA VIVIENDA

- **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
- **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. En este sentido, 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
- Los problemas de acceso a la vivienda también podrían limitar el **avance del PIB a largo plazo** a través de su impacto sobre 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 EN 2022 (a) (b)**



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



Fuentes: Eurostat (2023) y Encuesta Financiera de las Familias 2020.

(a) Hogares que residen en alquiler de mercado. Se consideran en riesgo de pobreza aquellos 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.

# EL RETO DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS Y EL ACCESO A LA VIVIENDA

## MEDIDAS RECIENTES ADOPTADAS POR LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS

En los últimos años, para tratar de hacer frente al aumento de las dificultades en el acceso a la vivienda, las distintas AAPP han desplegado un amplio conjunto de medidas de naturaleza diversa. Entre ellas, destacan las siguientes:

### 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 o a precio asequible

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

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: 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, ...

# EL RETO DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS Y EL ACCESO A LA VIVIENDA

## POSIBLES ACTUACIONES (1/2)

La magnitud del problema diagnosticado (\*) 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

(\*) Tomando como referencia la diferencia entre la creación neta de hogares y las nuevas viviendas finalizadas, el déficit de vivienda nueva podría situarse –de acuerdo con las proyecciones más actualizadas– en torno a las 600.000 unidades en 2025

(\*) Para converger a los niveles del parque público de alquiler del promedio de la UE-27 sería necesario incorporar 1,5 millones de nuevas viviendas al alquiler social en España. Para llegar a dicho objetivo en 10 años, a través de vivienda nueva, sería necesario incrementar en más de un 150% la producción anual media de viviendas en España de los últimos años



Sería deseable que las medidas adoptadas contemplen un horizonte temporal amplio e involucren a las distintas AAPP con responsabilidades en materia de vivienda

El diseño de las políticas públicas debiera evitar que algunas actuaciones, cuya efectividad pudiera ser relativamente limitada en el corto plazo, acaben generando efectos indeseados (\*\*) significativos que dificulten el funcionamiento de este mercado en el medio y largo plazo  
→ Evaluar los efectos de las políticas ya desplegadas

(\*\*) 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 [Véase recuadro 4.2 de este Informe]
- 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

# EL RETO DE LAS POLÍTICAS PÚBLICAS Y EL ACCESO A LA VIVIENDA

## POSIBLES ACTUACIONES (2/2)

La naturaleza del problema diagnosticado (\*) recomienda ...

(\*) caracterizado por una relativa rigidez de la oferta, unos mayores niveles de sobreesfuerzo en el segmento del alquiler, una particular concentración de los problemas de accesibilidad en determinados colectivos y áreas geográficas, una escasa profesionalización del mercado del alquiler en España ...



- Impulsar la oferta de alquiler social
- Fomentar la colaboración público-privada para la promoción del alquiler
- Promover la profesionalización del mercado del alquiler
- Reforzar la seguridad jurídica y la certidumbre regulatoria
- Mejorar la gestión de los procesos administrativos relacionados con las políticas de suelo y urbanismo
- Impulsar la rehabilitación y cesión de viviendas
- Revisar la tributación 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 las políticas estructurales (\*\*)
- Mejorar el transporte público en las áreas metropolitanas

(\*\*) [Véase recuadro 4.2 de este Informe](#)

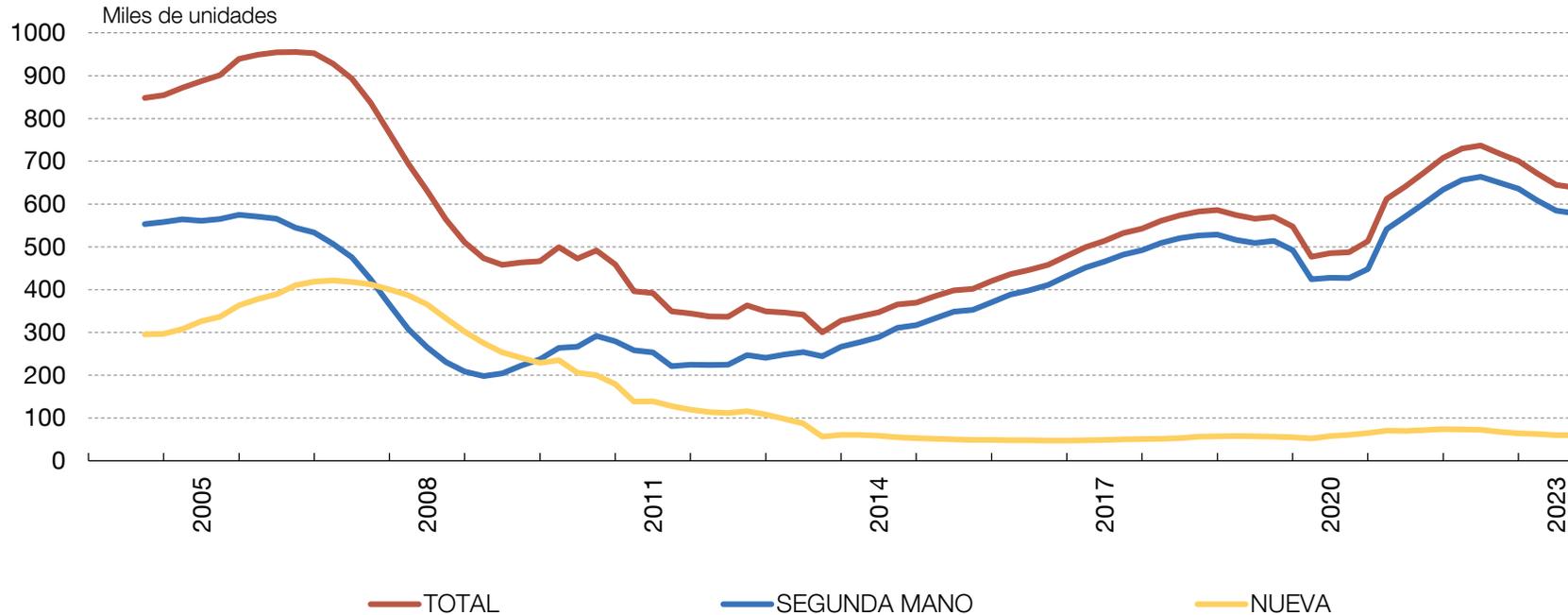
GRACIAS POR SU ATENCIÓN



# COMPRAVENTA DE VIVIENDAS

- Las **compraventas de vivienda** se han reducido desde el último trimestre de 2022, pero se mantienen en niveles relativamente elevados: 640 mil en 2023, un **12% por encima de los registros de 2019**
- Destaca el **dinamismo del mercado de segunda mano**, que en 2023 supuso cerca del **90% del total de las transacciones** –40% en 2008–

COMPRAVENTAS DE VIVIENDA (a)



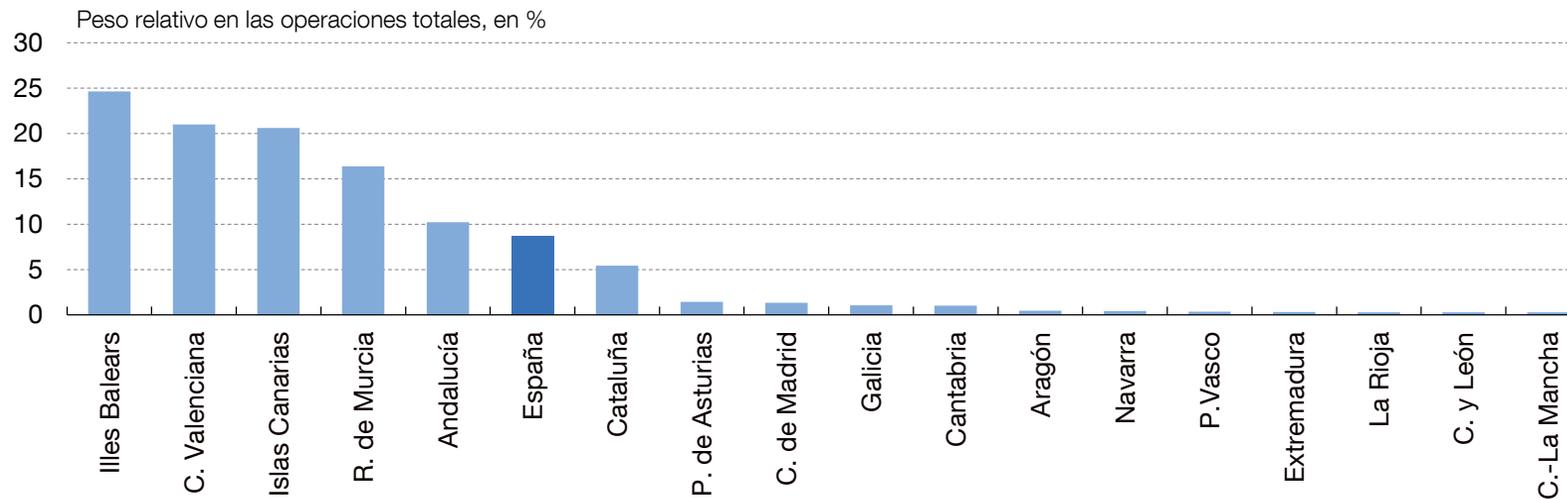
Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.  
(a) Datos acumulados de cuatro trimestres.



# COMPRAS DE EXTRANJEROS Y COMPRAS CON FINANCIACIÓN HIPOTECARIA

- Las **adquisiciones de vivienda por parte de la población extranjera**, tanto residentes como no residentes, alcanzaron su máximo histórico en 2022 –134 mil viviendas–, cifra que se redujo hasta **unas 125 mil en 2023, cuantía que supone un 19,3% del total**. Este porcentaje contrasta con el 7,1% observado en 2007. Las proporciones de compras de extranjeros 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 2023, los no residentes adquirieron viviendas con un precio medio de 2.600 euros por metro cuadrado, frente a una media de 1.600 euros por metro cuadrado en las compras de vivienda por residentes
- En 2023, **los nuevos préstamos hipotecarios financiaron alrededor de un 45% de las transacciones**, unos 10 pp menos que en 2021. Esta proporción ha oscilado durante las últimas décadas, en función, entre otros factores, de la facilidad de acceso al crédito, reduciéndose desde el 60% en 2007 al 30% en 2013. En todo caso, **a pesar de su disminución reciente, el flujo de nuevo crédito hipotecario residencial se situó en 2023 un 16% por encima del nivel alcanzado en 2019**

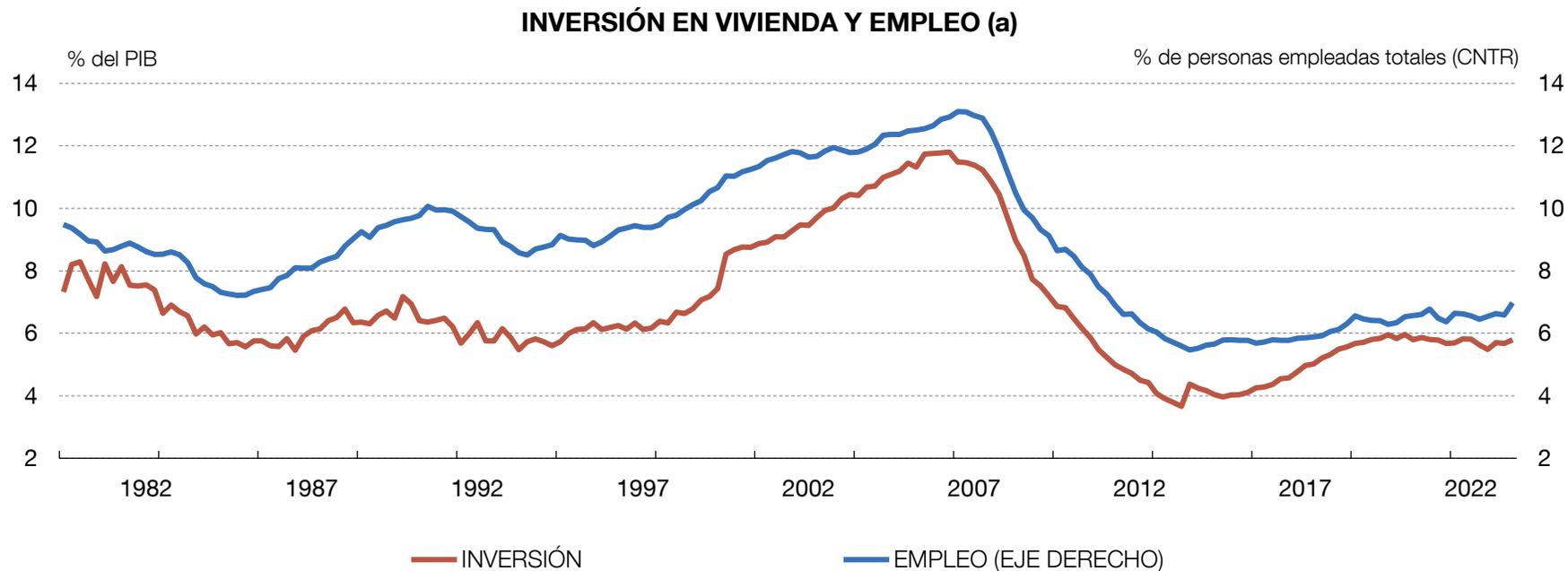
## COMPRAS DE EXTRANJEROS NO RESIDENTES EN 2023



Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

# INDICADORES DE OFERTA DE LA ACTIVIDAD INMOBILIARIA

- En 2023, la **inversión residencial** en España se situó en el 5,7% del PIB, porcentaje inferior al 6,1% de la UEM y por debajo de los promedios anuales que se observaron en las décadas de 1980 y 1990 –en torno al 6,5%–
- El número de **visados de obra nueva** alcanzó en 2023 cifras cercanas a los 110 mil, cifra muy por debajo de los 320 mil visados anuales promedio en la década de 1990 y de los 550 mil anuales en los años 2000
- El sector de la construcción representa en torno al 6,5% del **empleo** total desde la segunda mitad de 2020, cifra inferior al 9,1% que alcanzó en promedio anual durante las dos últimas décadas del siglo XX y al 12% que supuso durante el boom de los años 2000



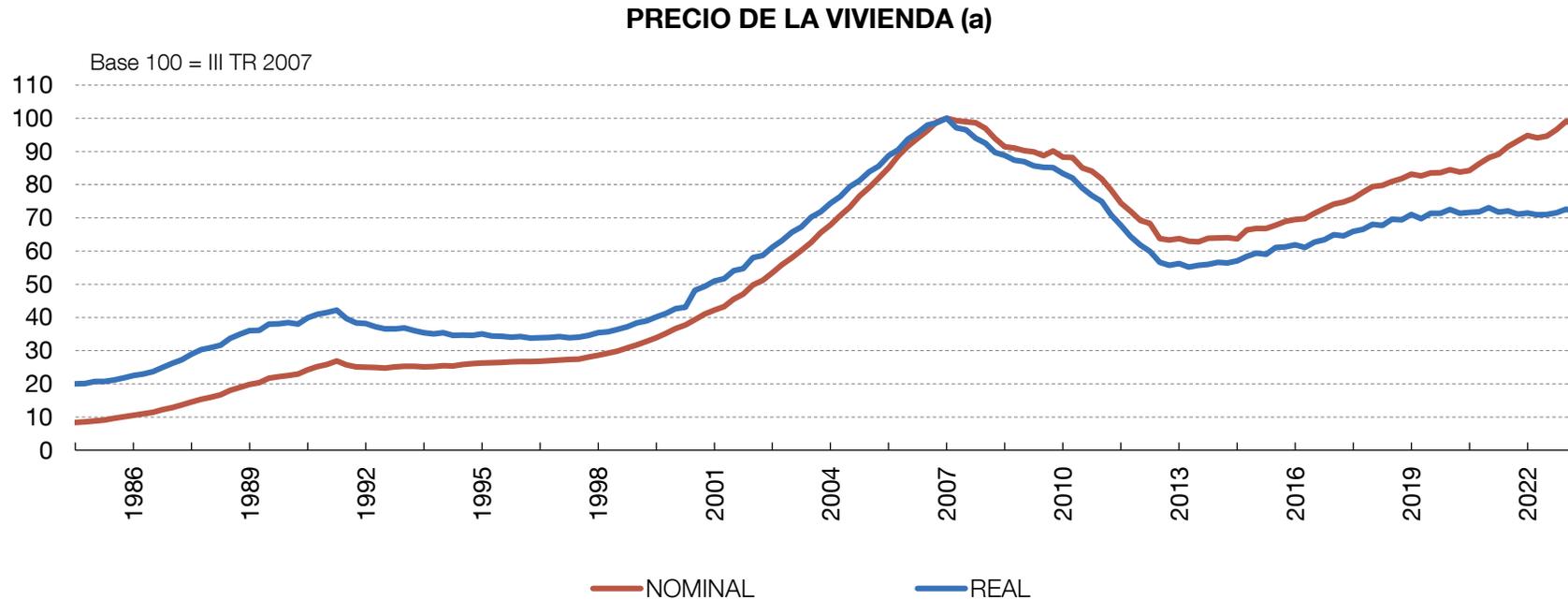
Fuentes: Instituto Nacional de Estadística y Banco de España.

(a) Series desestacionalizadas. Último dato observado: cuarto trimestre de 2023. Los datos de empleo se refieren al sector de la construcción, sin incluir la promoción inmobiliaria.



# PRECIOS DE LA VIVIENDA

- Los precios medios de la vivienda muestran una notable recuperación desde 2014: **revalorización nominal del 56%** –pero aún 2% por debajo de 2007– y **revalorización real del 30%** –pero aún 28,5% por debajo de 2007–
- **Heterogeneidad por tipo de vivienda.** En el segmento de la vivienda nueva los precios crecen a mayor ritmo: en términos reales solo están un 6% por debajo de los niveles máximos de 2007, frente a un 37% por debajo en el caso de los precios de la vivienda de segunda mano
- **Heterogeneidad geográfica.** En las áreas urbanas con un mayor crecimiento de la actividad y en las zonas donde se concentra la población y la actividad turística los incrementos de precios son más elevados. Se registran retrocesos en las áreas que pierden población



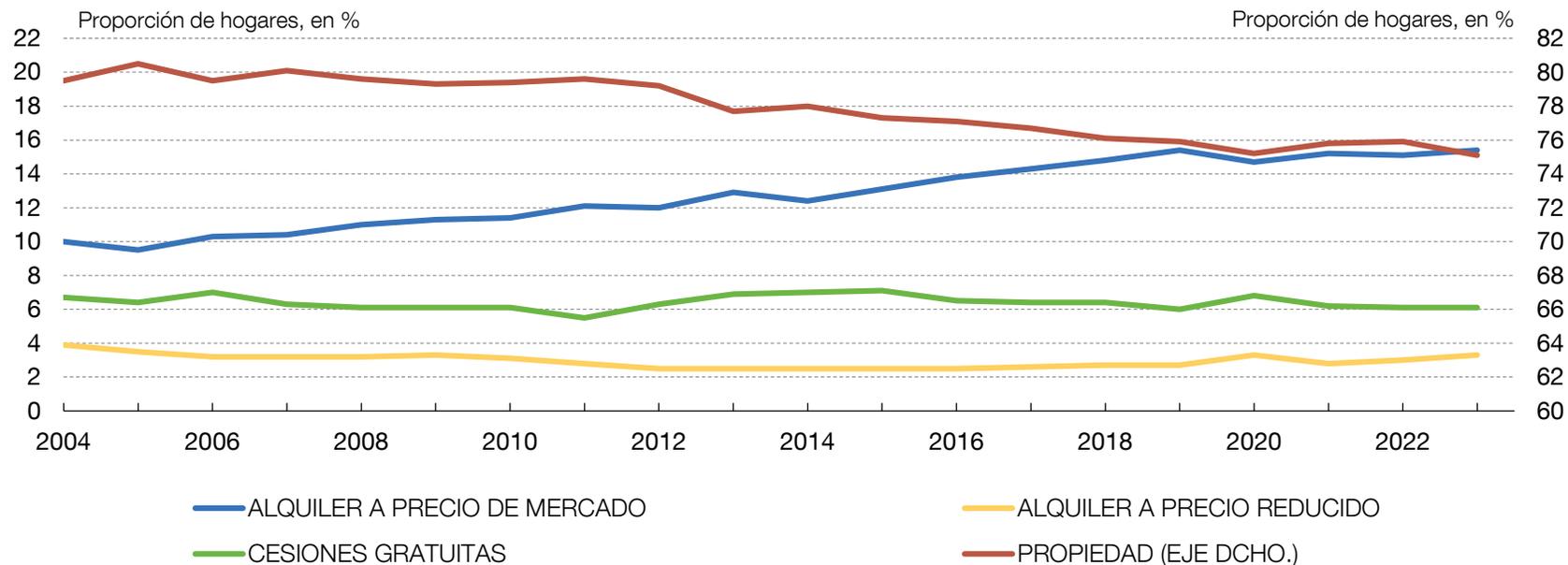
Fuente: Instituto Nacional de Estadística. Último dato observado: cuarto trimestre de 2023.  
(a) El precio real de la vivienda se deflacta por el Índice de Precios de Consumo.



# 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**
- Se estima un aumento de **1,3 millones de viviendas adicionales en el parque de vivienda en alquiler respecto a 2007**, con un crecimiento acumulado del tamaño de este mercado superior al 50%
- Esta evolución ha contribuido a la progresiva convergencia de España hacia las cifras del promedio de la UE-27, si bien **la proporción de tenencia en propiedad en 2022 seguía siendo superior en España (75% frente al 65%)**

## RÉGIMEN DE TENENCIA DE LA VIVIENDA HABITUAL



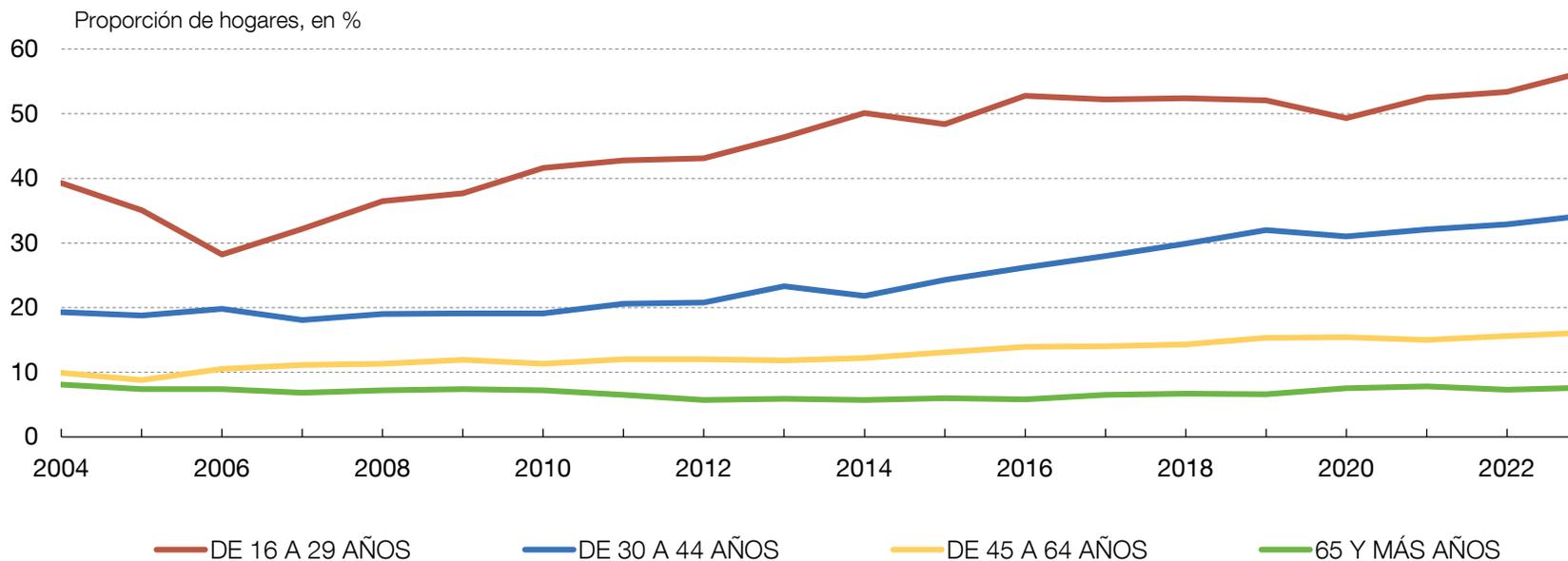
Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida (Instituto Nacional de Estadística, 2024).



# 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%

## RESIDENCIA EN ALQUILER POR GRUPOS DE EDAD (a)



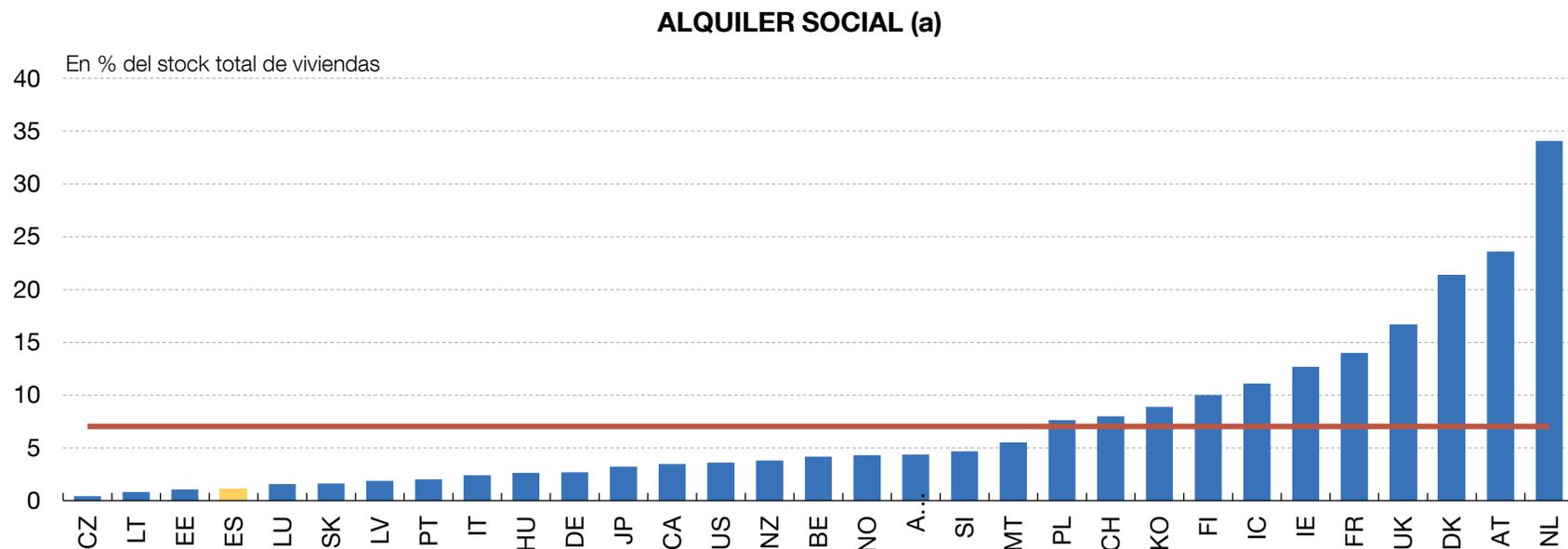
Fuente: Encuesta de Condiciones de Vida (Instituto Nacional de Estadística, 2024).

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



# DISTRIBUCIÓN DE LA PROPIEDAD EN EL MERCADO DEL ALQUILER

- Las viviendas principales en alquiler de mercado que son propiedad de las **personas jurídicas de naturaleza privada** representarían una cuantía estimada en un 8% del total frente a un 92% de los particulares
- Las viviendas arrendadas por **particulares propietarios de más de 10 viviendas** representarían un máximo estimado del 7% en el conjunto del parque de alquiler de mercado
- **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)



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

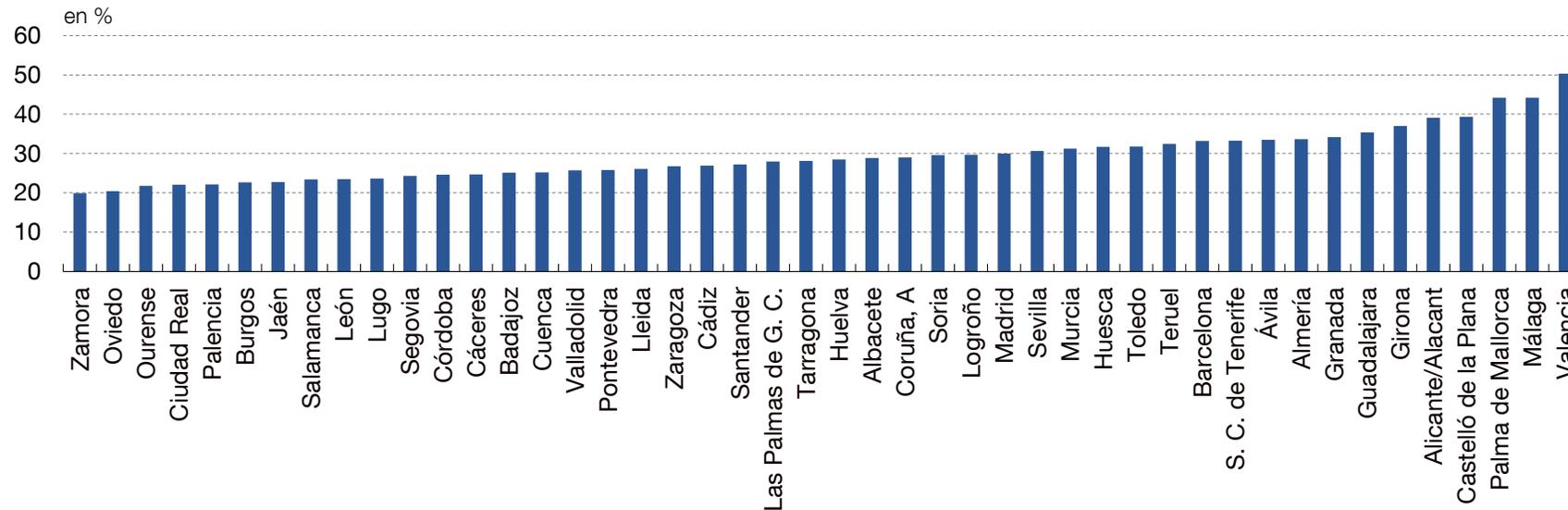
(a) Los datos corresponden a 2020 o al último año con información disponible. La línea horizontal representa el promedio para las economías de la OCDE.



# PRECIOS DEL ALQUILER

- 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% y el 8% entre 2015 y 2022. Estas dinámicas habrían continuado en 2023
- El aumento de los precios del alquiler es muy significativo en las zonas del arco mediterráneo con una elevada actividad turística –p.ej., 50% en la ciudad de Valencia o en Estepona–, en los distritos céntricos de las grandes ciudades –p.ej., entre el 35% y el 40% en el área urbana de Barcelona–, y en algunos de los municipios en la periferia de las principales áreas urbanas
- Este intenso crecimiento de los precios del alquiler en las grandes áreas urbanas es un fenómeno que también se viene observando en las principales economías avanzadas durante la última década

**CRECIMIENTO ACUMULADO DE LAS RENTAS MEDIAS POR METRO CUADRADO DEL ALQUILER DE VIVIENDA ENTRE 2015 Y 2022**

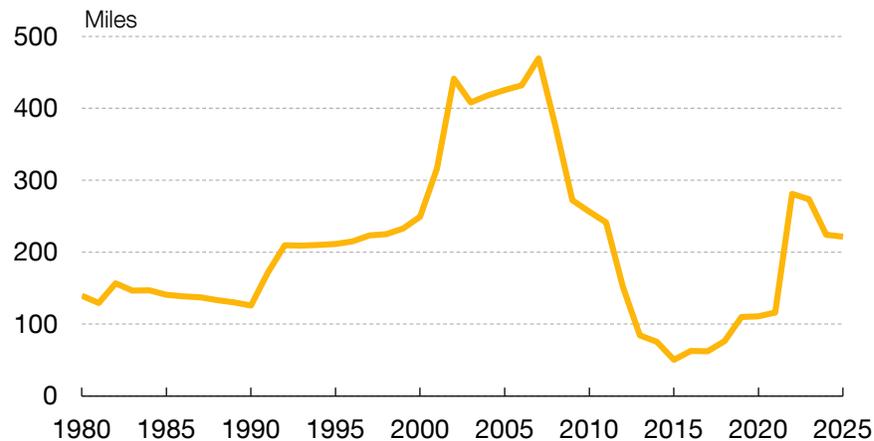


Fuente: Banco de España, a partir de los datos del Servicio de Estudios Tributarios y Estadísticas de la AEAT.

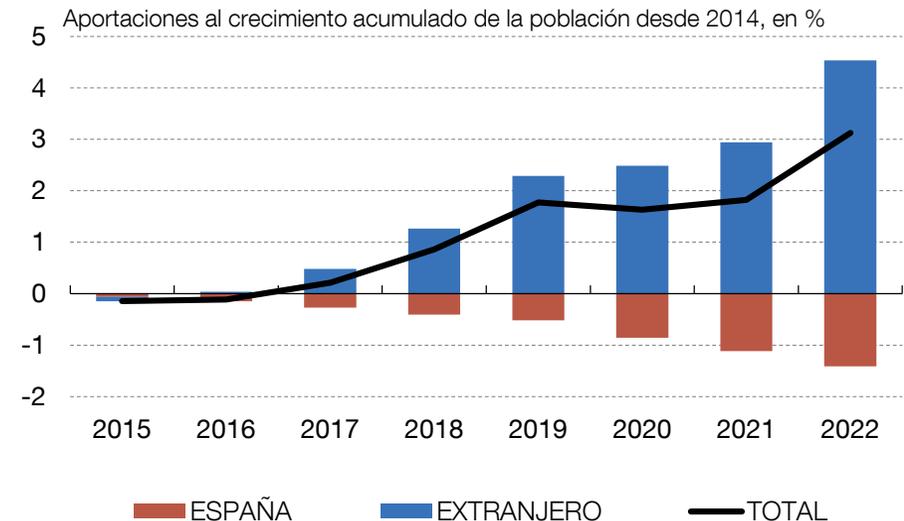
# AUMENTO DE LA POBLACIÓN

- 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 que superan los 275 mil nuevos hogares anuales en el promedio de los años 2022 y 2023
- Las previsiones demográficas –sujetas a una elevada incertidumbre– apuntan a un aumento neto de unos 220 mil hogares anuales para el período 2024-2026, mientras que, en un horizonte de 10 años, se estima un incremento de unos 120 mil hogares anuales
- 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

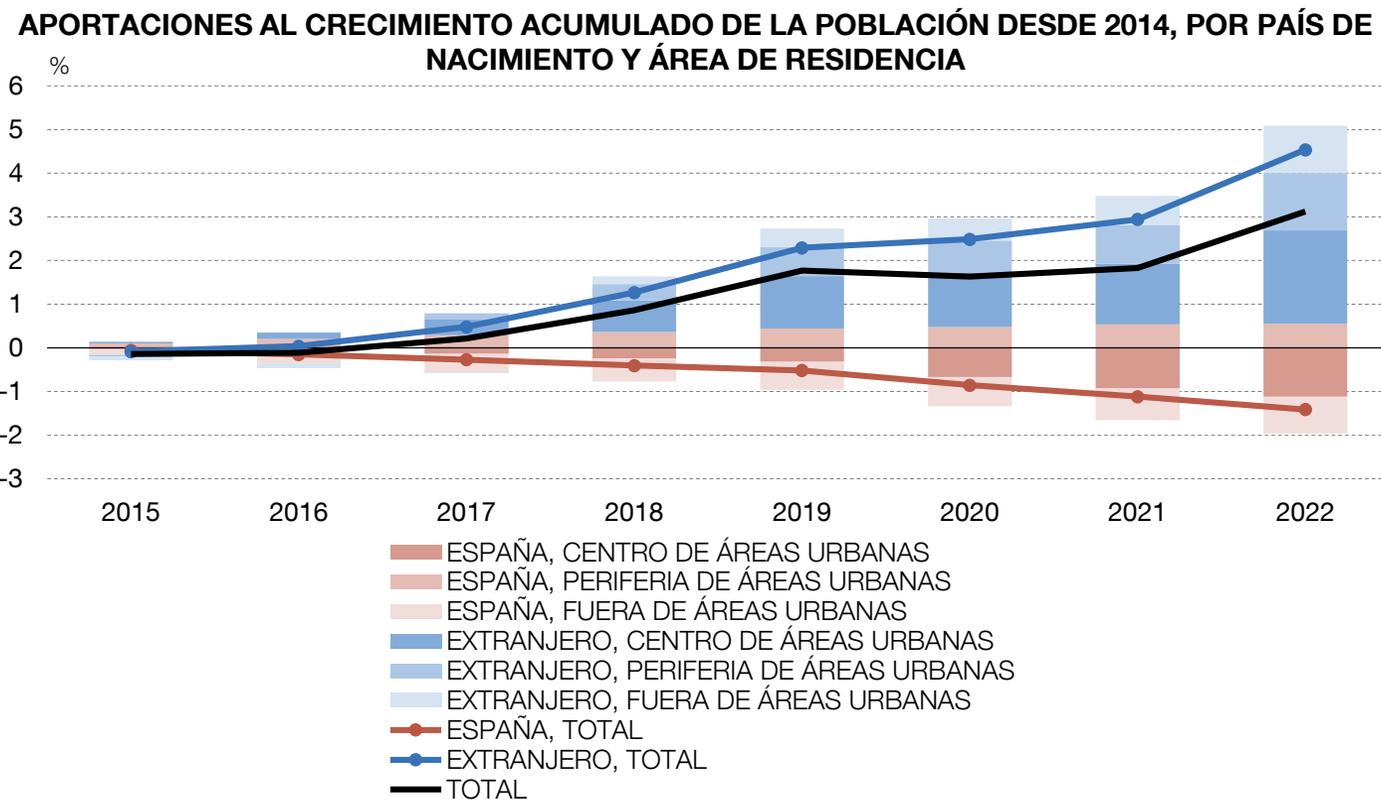


Fuentes: Instituto Nacional de Estadística y Banco de España.

(a) La creación neta de hogares proviene de distintas fuentes publicadas por el Instituto Nacional de Estadística: i) hasta el año 2021 los censos y padrones continuos; ii) para los años 2022 y 2023 se considera la variación anual promedio en el número de hogares a partir de los datos trimestrales de la Estadística Continua de Población; y iii) para los años 2024 y 2025 se utilizan las últimas proyecciones de hogares publicadas en octubre de 2022.

# 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

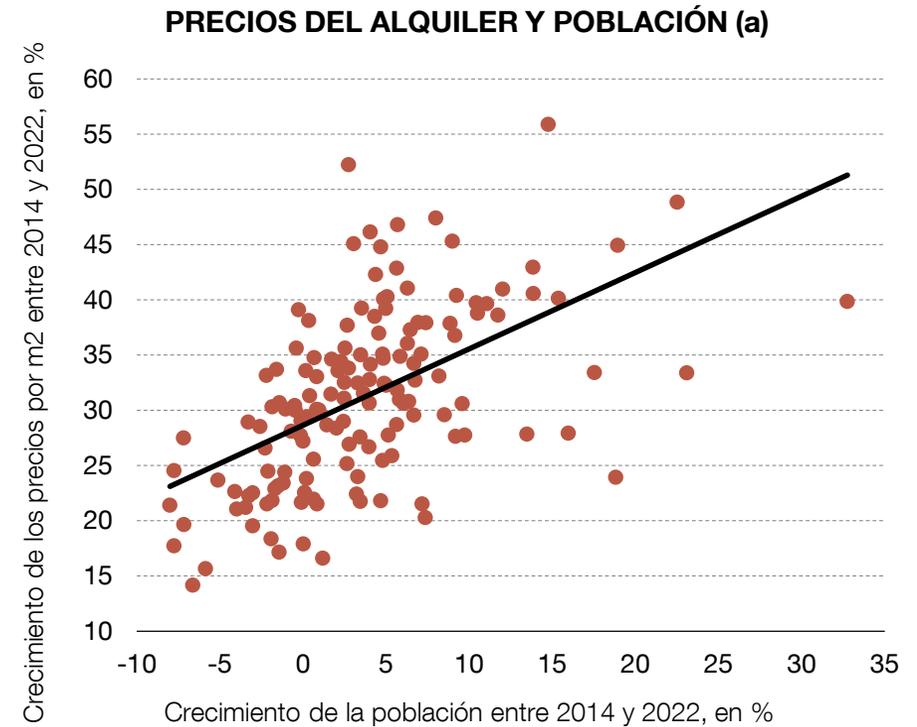
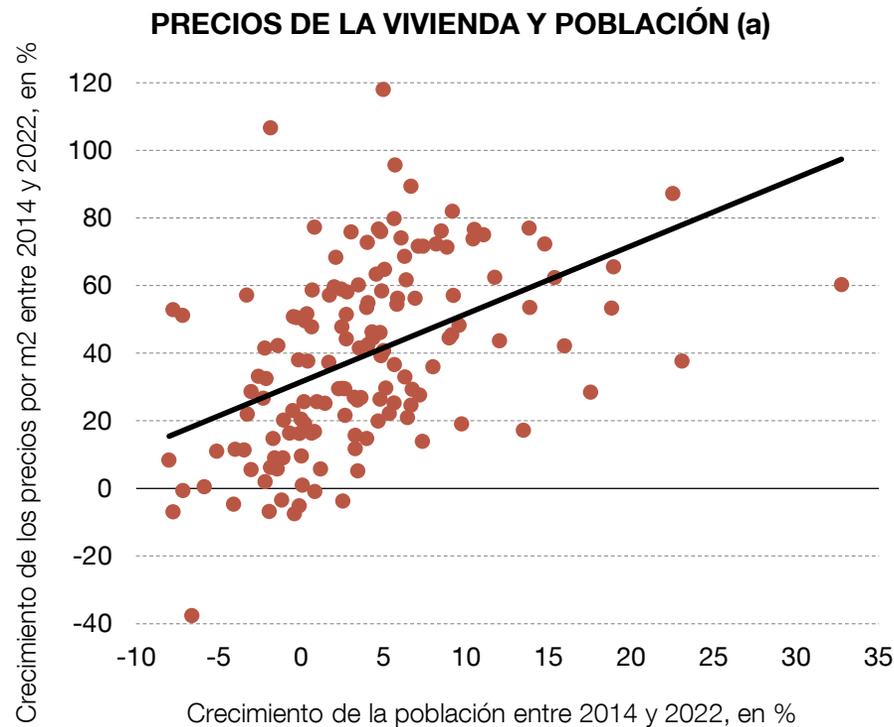


Fuentes: Instituto Nacional de Estadística, (Padrón Continuo y Censo anual de Población) y Banco de España.



# DINÁMICAS DEMOGRÁFICAS Y PRECIOS DE LA VIVIENDA

- 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 hasta 2022
- Esta evidencia apuntaría a una **cierta rigidez relativa de la oferta de vivienda** para acomodar el aumento de la demanda que se viene produciendo como consecuencia, en gran parte, de los desarrollos demográficos

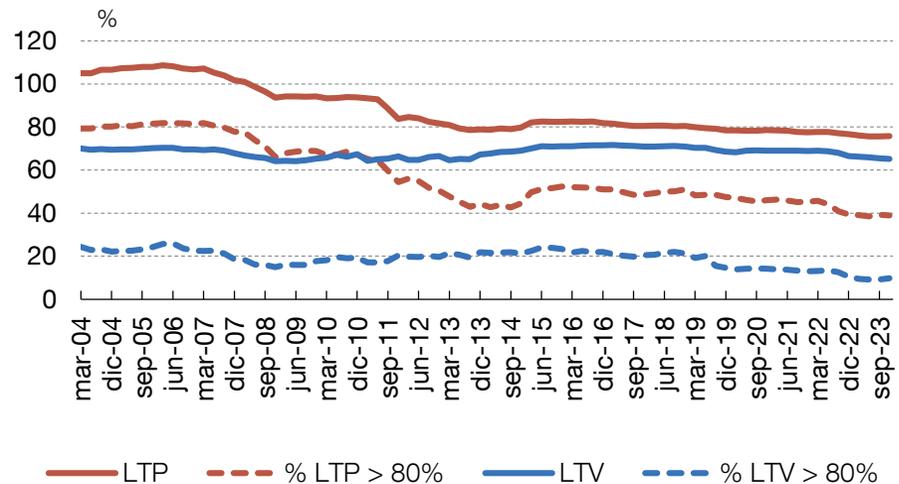


Fuentes: Instituto Nacional de Estadística y Banco de España, con datos del Colegio de Registradores y del Servicio de Estudios Tributarios y Estadísticas de la AEAT.  
(a) Cálculos realizados para municipios con más de 50.000 habitantes, sin incluir los territorios forales de País Vasco y Navarra.

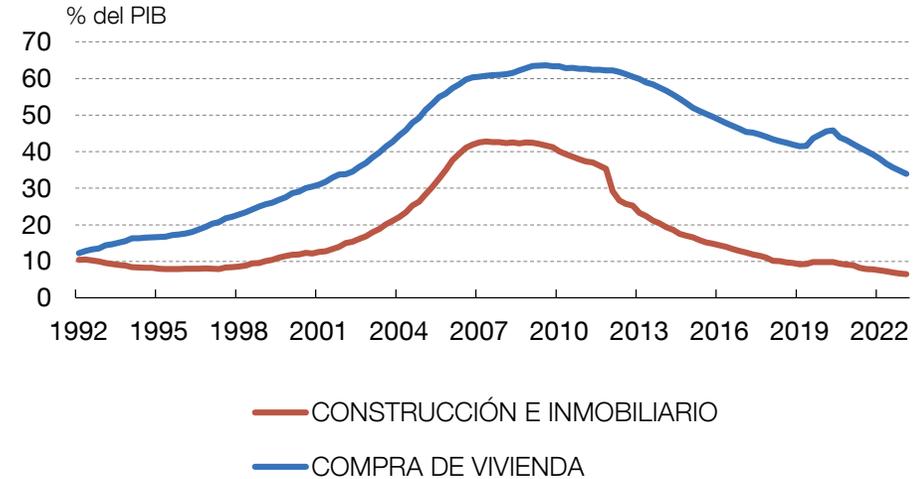
# CONDICIONES CREDITICIAS

- 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
- Este cambio en las condiciones crediticias habría contribuido, junto con otros factores, a un **notable desplazamiento de la demanda de vivienda hacia el mercado del alquiler, especialmente en el caso de los jóvenes**

### EVOLUCIÓN DE LAS RATIOS LTP Y LTV (a)



### SALDO VIVO DE CRÉDITO POR FINALIDAD (b)



Fuentes: Instituto Nacional de Estadística, Colegio de Registradores y Banco de España.

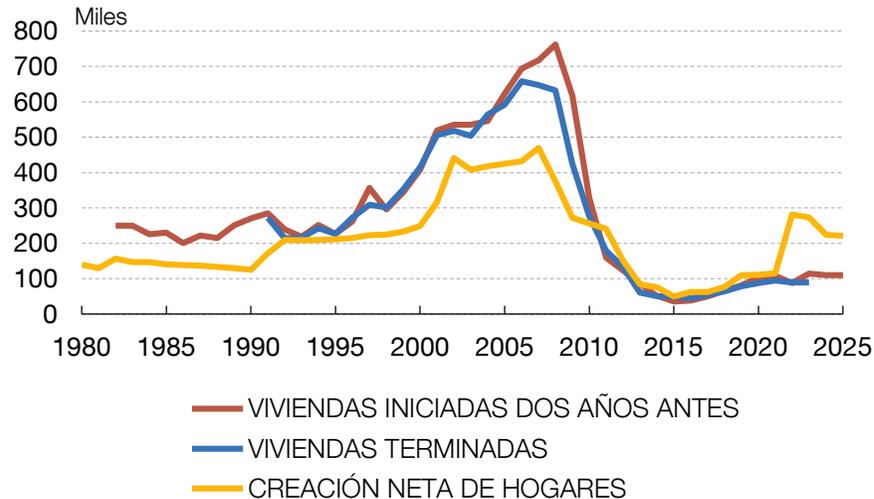
(a) La ratio *loan-to-price* (LTP) es el cociente entre el importe principal de la hipoteca y el precio de compra de la vivienda. La ratio *loan-to-value* (LTV) es el cociente entre el importe principal de la hipoteca y el valor de tasación de la vivienda. Los valores medios de estas ratios están ponderados por el capital de cada hipoteca y se calculan para las hipotecas nuevas. Las series % LTP>80 y %LTV>80% indican el porcentaje de operaciones concedidas en cada trimestre con valores de dichas ratios por encima del 80%.

(b) Series desestacionalizadas. Último dato observado: cuarto trimestre de 2023.

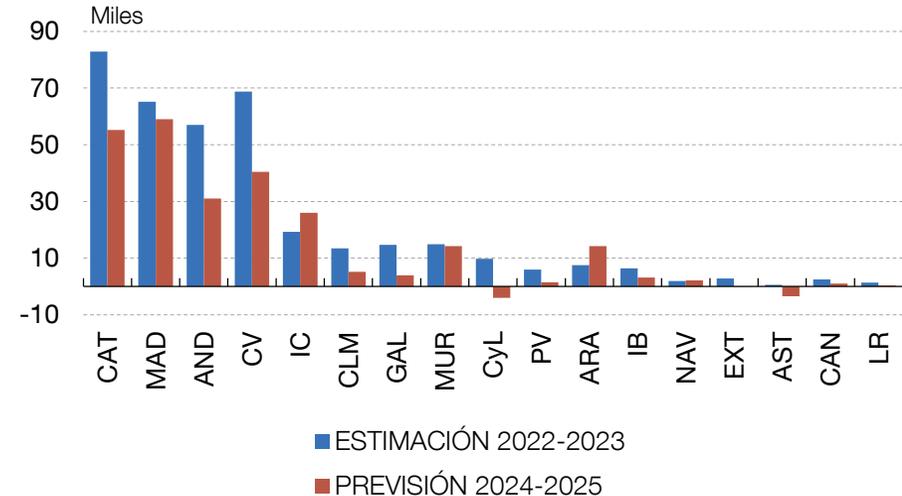
# OFERTA DE VIVIENDA NUEVA

- 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 alcanza unas 375 mil unidades. Además, en 2024 y 2025, las proyecciones de creación neta de hogares, junto con el volumen de viviendas actualmente iniciadas que se terminarán en este período, implicarían un déficit adicional superior a las 225 mil viviendas
- El déficit de vivienda nueva es particularmente intenso en las CCAA donde se concentra el crecimiento poblacional y la actividad turística

**VIVIENDAS Y CREACIÓN NETA DE HOGARES (a)**



**DÉFICIT/SUPERÁVIT DE VIVIENDAS NUEVAS POR CCAA (b)**



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

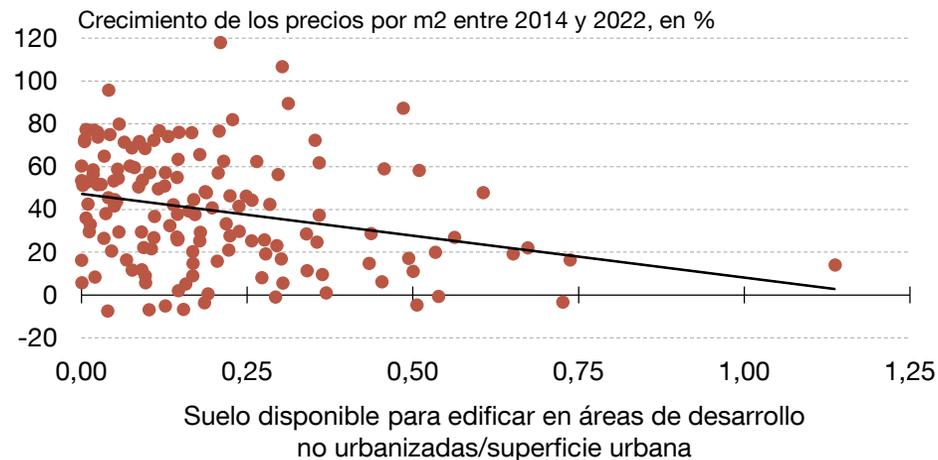
(a) La creación neta de hogares proviene de distintas fuentes publicadas por el Instituto Nacional de Estadística: i) hasta el año 2021 los censos y padrones continuos; ii) para los años 2022 y 2023 se considera la variación anual promedio en el número de hogares a partir de los datos trimestrales de la Estadística Continua de Población; y iii) para los años 2024 y 2025 se utilizan las últimas proyecciones de hogares publicadas en octubre de 2022.

(b) El déficit/superávit de vivienda nueva se calcula como el diferencial entre la creación neta de hogares y la producción de vivienda nueva.

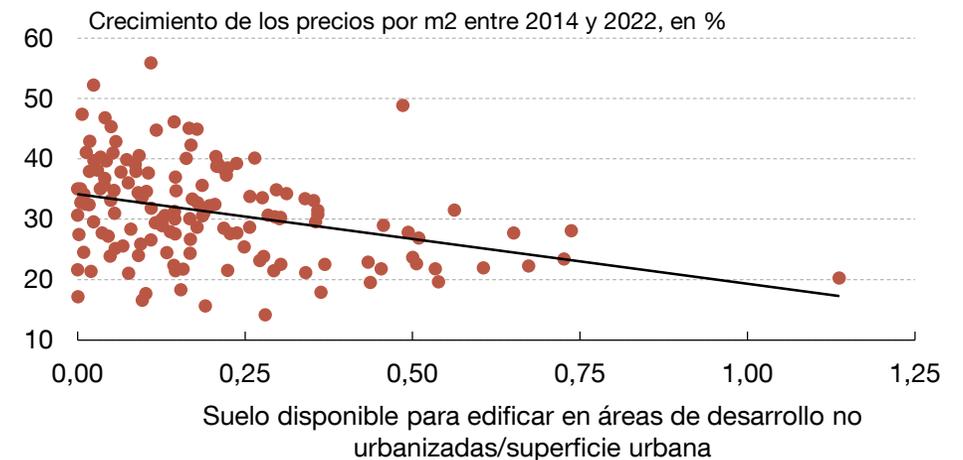
# FACTORES QUE CONDICIONAN LA OFERTA DE VIVIENDA NUEVA

- 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 finalista
- 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 a finales de 2023 que la escasez de mano obra impactaba de manera negativa en su actividad– ...
- ... y la escasez de inversiones destinadas a la adquisición y la promoción de nuevo suelo urbano –debido, en parte, a la elevada incertidumbre asociada a la rentabilidad de estas inversiones, así como a las limitaciones en la disponibilidad de financiación para estas actividades–, que ha sido especialmente relevante en las actividades de *build-to-rent* y en el segmento del alquiler social

**PRECIOS DE LA VIVIENDA Y SUELO DISPONIBLE (a) (b)**



**PRECIOS DEL ALQUILER Y SUELO DISPONIBLE (a) (b)**



Fuentes: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y Banco de España utilizando 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 a la superficie urbana de 2014. El dato de suelo para edificar en áreas de desarrollo corresponde al último dato publicado que se encuentra disponible en el período analizado.

(b) Cálculos realizados para municipios con más de 50.000 habitantes, sin incluir los territorios forales de País Vasco y Navarra.

## Viviendas vacías

- Algo menos de 4 millones de viviendas vacías/desocupadas. No obstante,
  - buena parte de las mismas se concentran en las zonas con un menor dinamismo demográfico –en las ciudades con más de 250.000 habitantes, las viviendas vacías supondrían unas 400 mil unidades–,
  - una proporción importante se encuentran en mal estado, con pobre accesibilidad o con muy baja eficiencia energética –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

## Rehabilitación

- Los visados de rehabilitación de viviendas se situaron en torno a los 25 mil en 2023, 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 pretende alcanzar las 300 mil viviendas anuales rehabilitadas en 2030. La dinamización prevista de esta actividad podría verse dificultada por la escasez de mano de obra cualificada y la localización de parte de las viviendas vacías con necesidad de rehabilitación en zonas con una menor demanda

## Alquiler turístico y de temporada

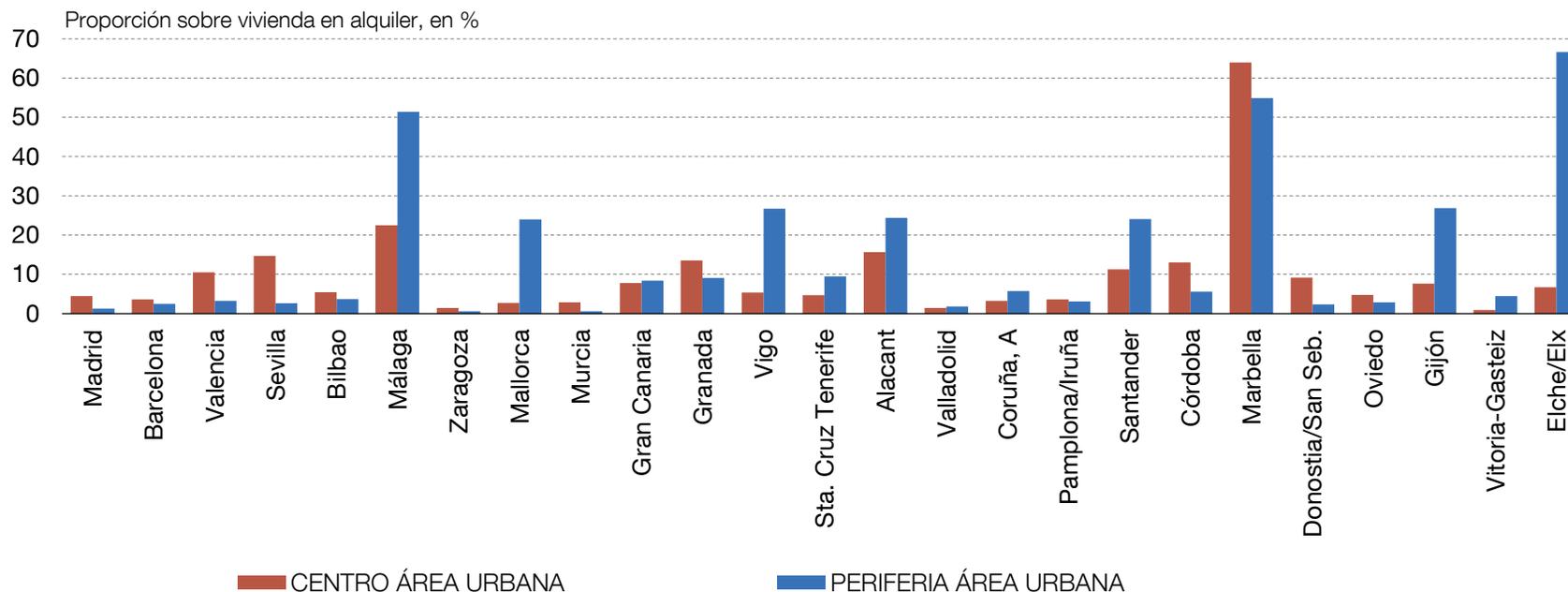
- El alquiler vacacional se estima en unas 340 mil viviendas, cerca de un 10% del tamaño del mercado del alquiler, aunque con una notable heterogeneidad geográfica
- Se observa un rápido crecimiento del alquiler de temporada –según estimaciones basadas en datos de portales inmobiliarios, en 2023, esta modalidad podría haber supuesto alrededor del 10% de la oferta total de inmuebles en alquiler, de nuevo con una extraordinaria heterogeneidad geográfica–, que presentaría un marco regulatorio más laxo y favorable para los propietarios
- También se desarrollan otros usos alternativos, como el uso de viviendas residenciales destinadas al alquiler de habitaciones



# 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 el ratio de viviendas turísticas en agosto de 2023 en relación a la última cifra disponible del número de viviendas en alquiler residencial a nivel municipal (Censo de Población y Viviendas de 2021).

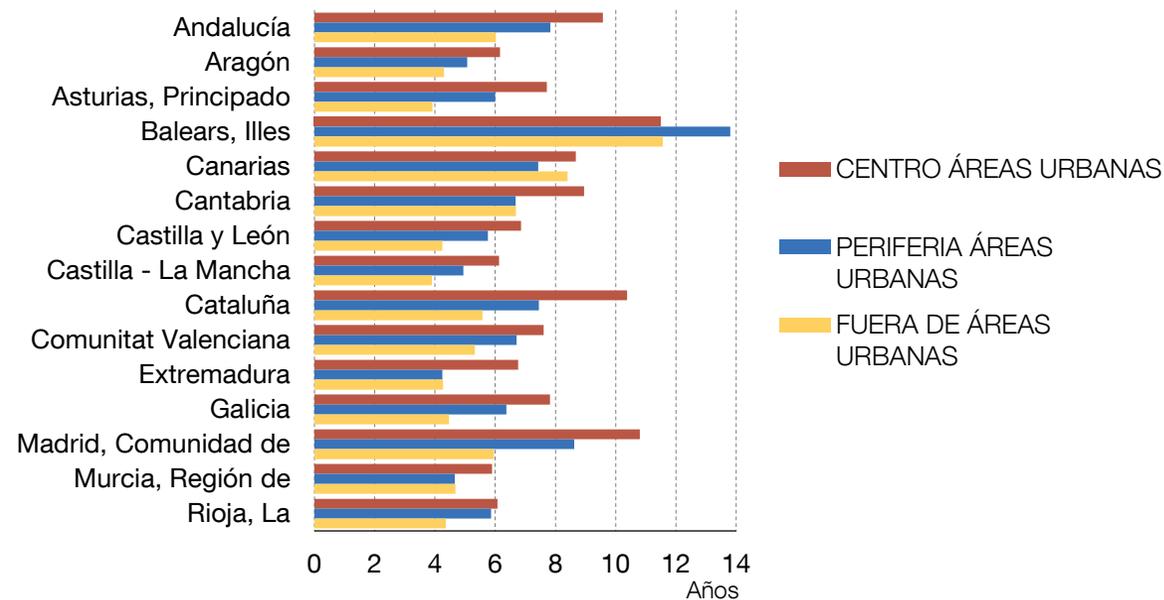
# RATIO ENTRE EL PRECIO DE COMPRA Y LA RENTA DEL HOGAR

- En términos de los años necesarios de renta actual para satisfacer el precio de una vivienda, **el esfuerzo potencial para adquirir una vivienda ha aumentado en España en los últimos años** –hasta algo más de 7 años–, un fenómeno que es común a otros países de nuestro entorno
- En 2021, **este esfuerzo potencial era mayor entre los colectivos que no son propietarios** –7,4 años para los alquilados frente a 4 años para los propietarios– **y, dentro de este segmento, entre los jóvenes** –7,7 años– **y entre la población de origen extranjero** –7,8 años–, hecho que se explica por sus menores niveles de renta. Esta medida de esfuerzo es mayor, para aquellos hogares que no son propietarios, **en los centros de las áreas urbanas y en aquellas CCAA donde se concentra la actividad económica y turística**

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



**ESFUERZO INICIAL PARA ADQUIRIR UNA VIVIENDA EN 2021 (b)**



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

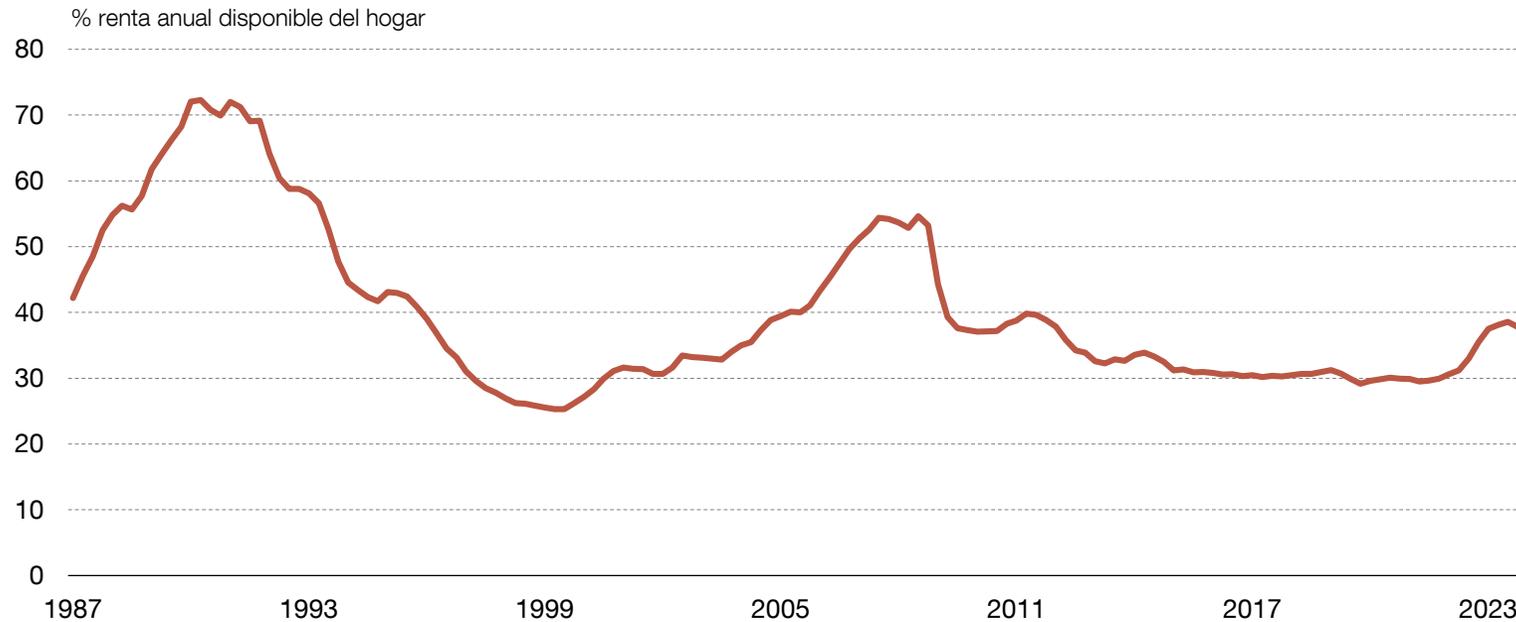
(a) Definido como la ratio entre el precio medio de una vivienda dividido por la renta bruta del hogar mediano.

(b) 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 disponen de datos para los territorios forales de Navarra y el País Vasco.

# RATIO ENTRE LA CUOTA HIPOTECARIA Y LA RENTA DEL HOGAR

- Este indicador, que aproxima el esfuerzo regular que supondría satisfacer una cuota hipotecaria media, ha aumentado en unos 8 pp desde finales de 2021, situándose en 2023 en ratios cercanas al 40% de la renta bruta disponible del hogar mediano

## ESFUERZO TEÓRICO REGULAR PARA LA COMPRA DE VIVIENDA (a)



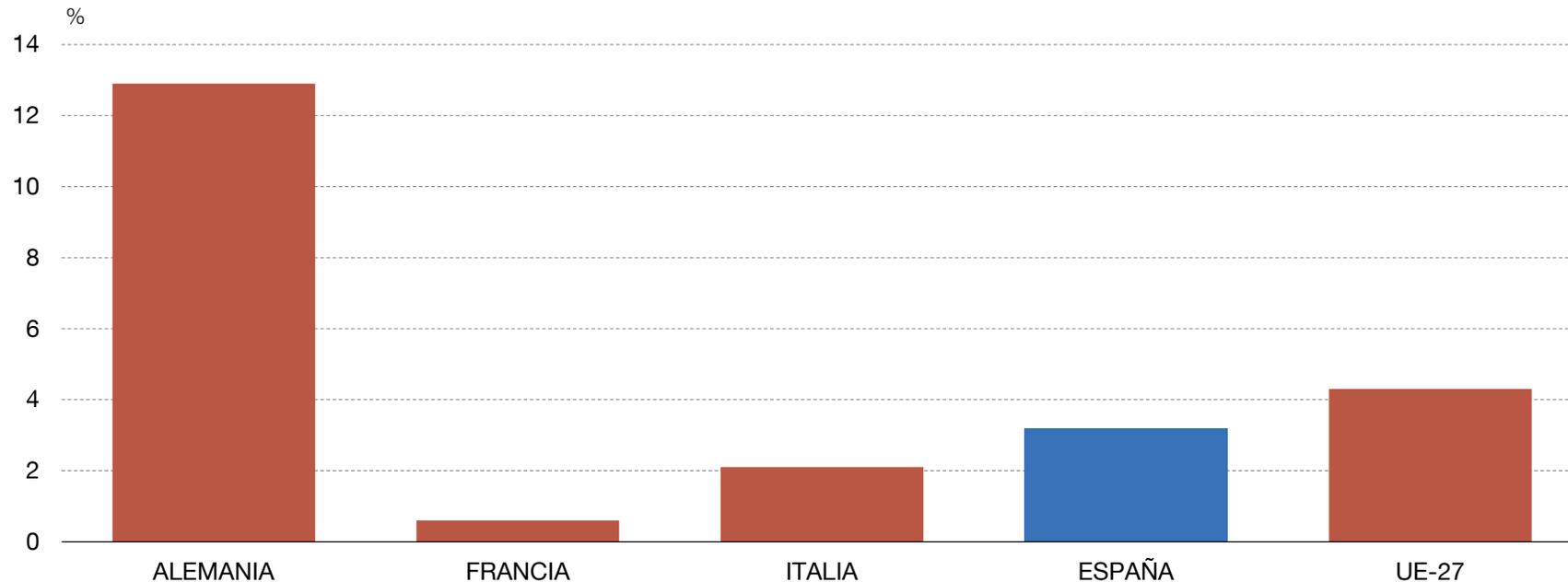
Fuente: Banco de España.

(a) "Esfuerzo teórico anual" calculado 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.

# 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)



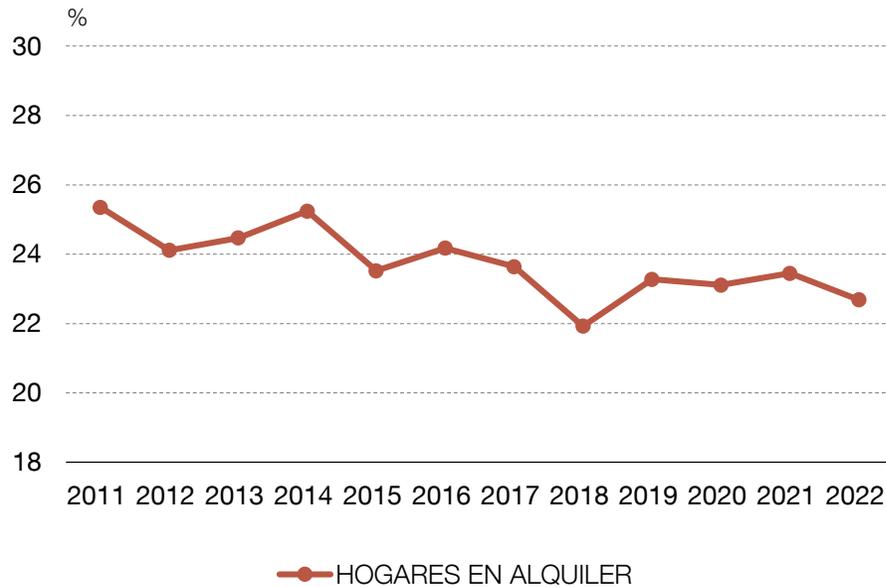
Fuente: Banco de España utilizando datos de EU-SILC (Eurostat 2023).

(a) Eurostat sitúa en el 40% de la renta bruta del hogar el umbral a partir del que 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).

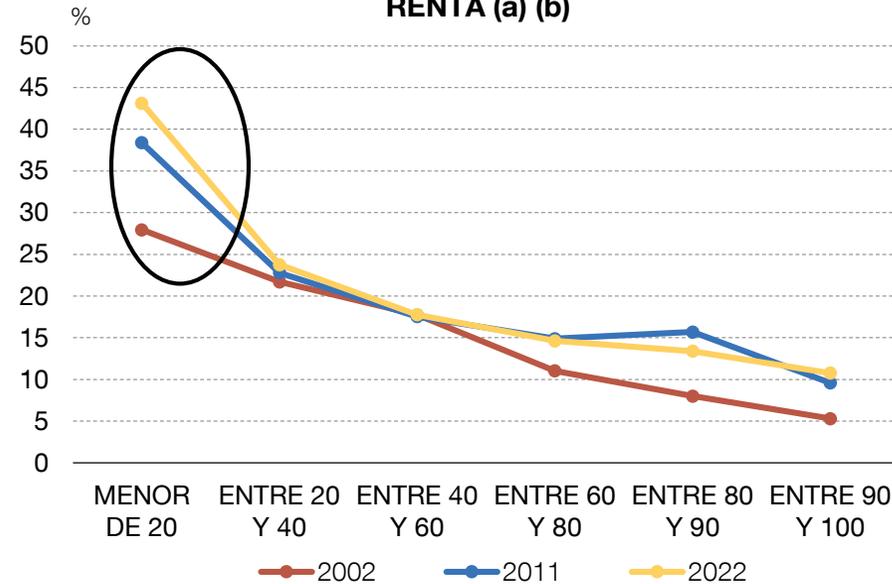
# ESFUERZO ASOCIADO AL ALQUILER DE UNA VIVIENDA

- 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)**



Fuente: 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 alquilan viviendas a precio de mercado.

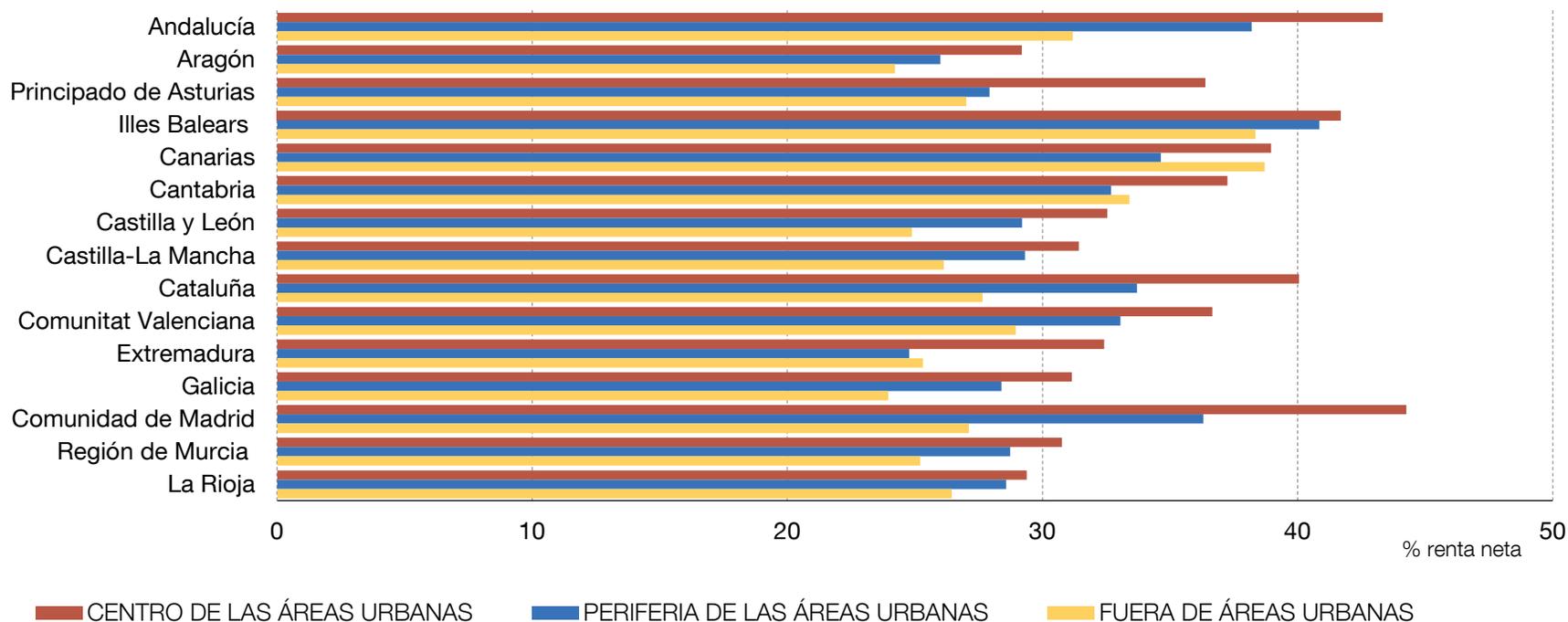
(b) Los datos de 2002 y 2011 corresponden a la Encuesta Financiera de las Familias y los de 2022 a EU-SILC.



# HETEROGENEIDAD GEOGRÁFICA EN EL ESFUERZO VINCULADO AL ALQUILER

- Las ratios de esfuerzo potencial del gasto en vivienda de alquiler en términos de renta neta se situaban, en 2021, por encima del 25% para el promedio de los hogares. No obstante, estas ratios alcanzaban valores máximos, en torno al 40% de la renta neta, en las áreas urbanas donde se concentra el dinamismo poblacional y la actividad turística

ESFUERZO REGULAR EN EL MERCADO DE ALQUILER 2021 (a)



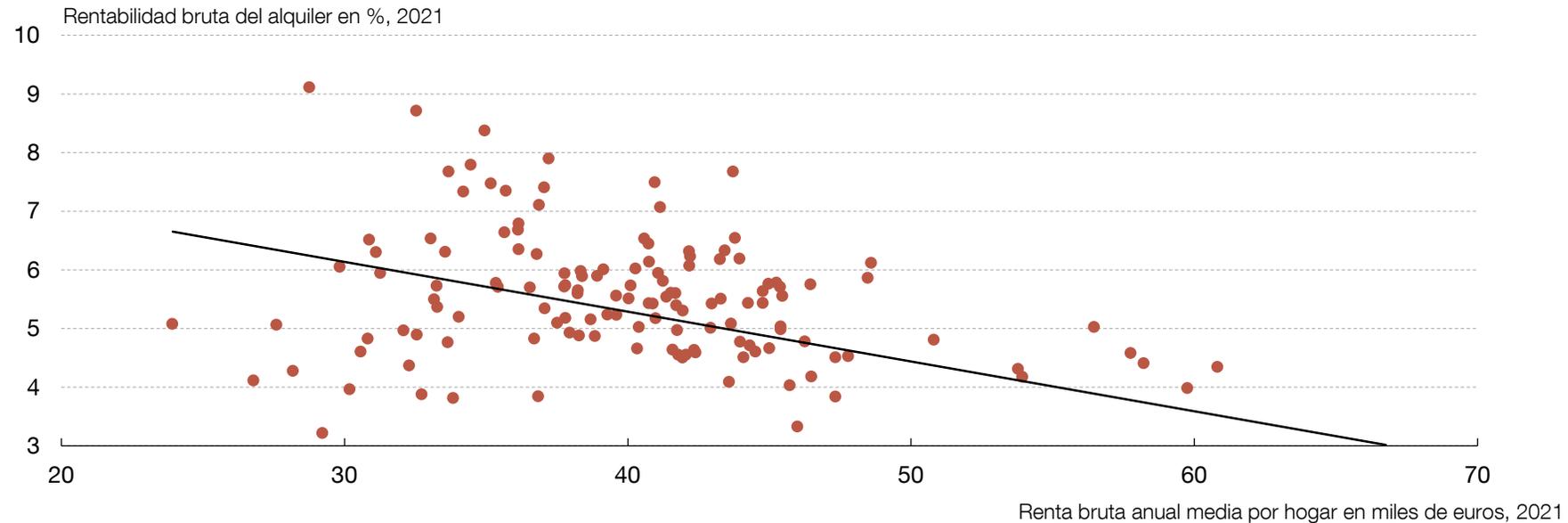
Fuentes: Panel de Hogares (INE-AEAT-IEF 2023) y Banco de España a partir de datos del Servicio de Estudios Tributarios y Estadísticas de la AEAT.

(a) 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 neta del hogar. No se incluyen los territorios forales de Navarra y el País Vasco, al no disponer de información relativa al precio del alquiler en esas comunidades.

# COSTE RELATIVO DEL ALQUILER Y RENTA DE LOS HOGARES

- Se aprecia una **rentabilidad bruta del alquiler (RBA)** mayor en las zonas con un menor nivel de renta
- Esto podría explicarse, al menos en parte, por la incorporación de una **prima de riesgo positiva en los precios del alquiler en estas zonas**
- De manera alternativa, la mayor RBA en las zonas de menor renta también podría reflejar una **mayor intensidad de la demanda de alquiler en estas áreas**, ante las mayores dificultades de los hogares que residen en las mismas para acceder a préstamos hipotecarios

**RENTA DE LOS HOGARES Y COSTE RELATIVO DEL ALQUILER (a) (b)**



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

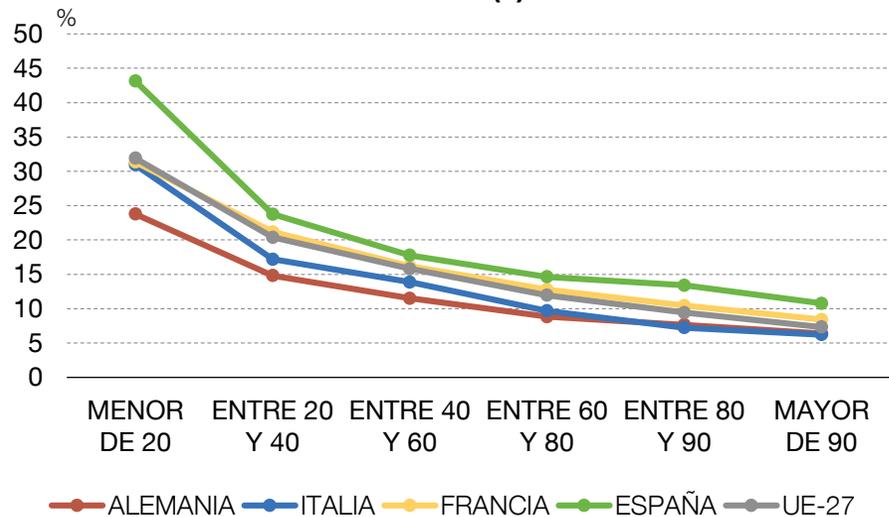
(a) La rentabilidad bruta del alquiler se define como la ratio entre el alquiler medio anual y el precio medio de venta de la vivienda, en metros cuadrados, en un municipio.

(b) Cálculos realizados para municipios con más de 50.000 habitantes, sin incluir los territorios forales de País Vasco y Navarra.

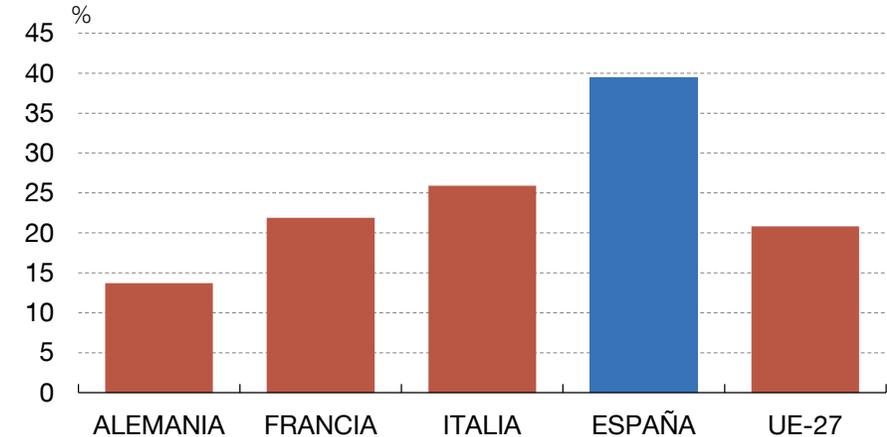
# HOGARES EN SITUACIÓN DE SOBRESFUERZO QUE RESIDEN EN UNA VIVIENDA DE ALQUILER

- 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)**



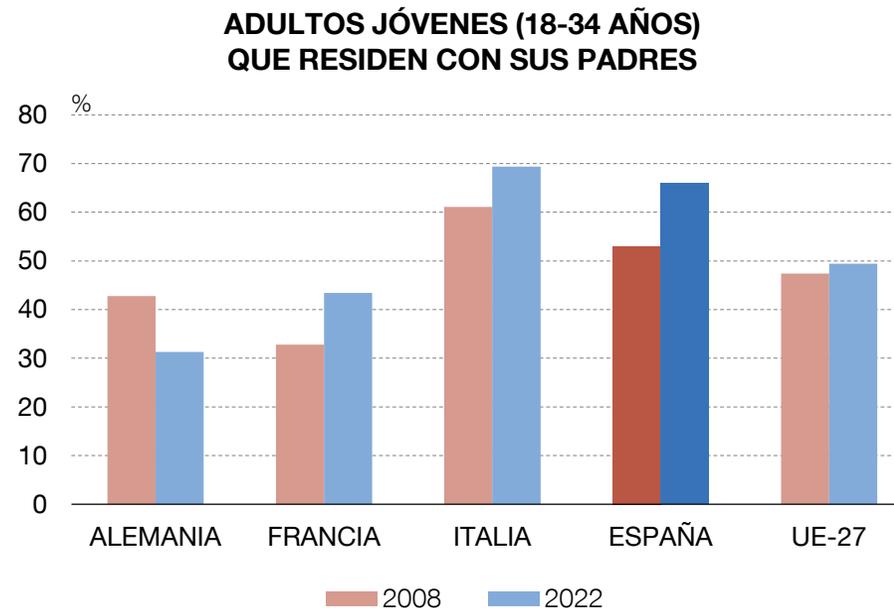
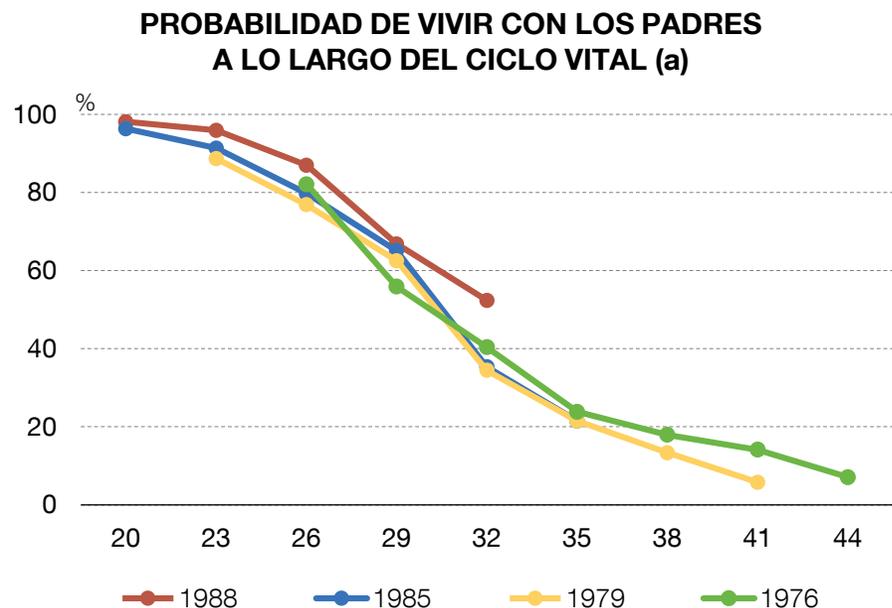
Fuente: Banco de España, con datos de EU-SILC (Eurostat 2023).

(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 que 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.

# LAS DECISIONES DE EMANCIPACIÓN DE LOS JÓVENES

- Las cohortes nacidas a partir de 1980 muestran un **progresivo retraso en su edad 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%)



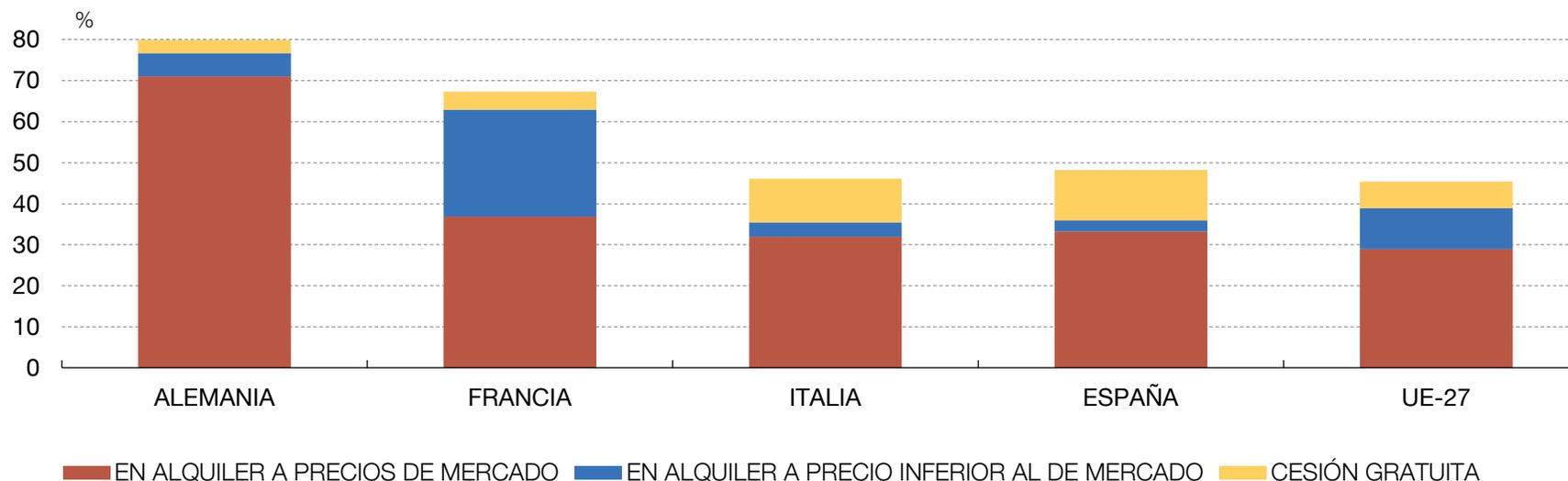
Fuentes: Encuesta Financiera de las Familias (EFF2002-EFF2020) y EU-SILC (Eurostat 2023).  
(a) Según año de nacimiento. Cohortes de 1976 a 1988.



# EL PESO DEL ALQUILER ENTRE LOS JÓVENES EMANCIPADOS

- En 2022, el 48,5% de los hogares españoles cuya persona de referencia tenía entre 18 y 34 años residía en una vivienda que no era de su propiedad, unos 3 pp por encima del promedio de la UE-27, tras el fuerte aumento de dicha ratio en España en la última década
- España destaca por el peso más elevado que tiene entre los hogares jóvenes la **residencia en viviendas cedidas de manera gratuita** –12,3% frente a 6,5% en la UE-27–, lo que podría reflejar la importancia del apoyo familiar en el caso de los hogares con mayor capacidad económica
- Por el contrario, en la economía española el **alquiler a precio reducido** tiene una escasa relevancia entre los hogares jóvenes –2,7%– en comparación con el promedio de la UE-27 –10%–, lo que sería consecuencia, en parte, del reducido peso del alquiler social en nuestro país

HOGARES JÓVENES QUE NO RESIDEN EN VIVIENDAS DE SU PROPIEDAD EN 2022 (a)



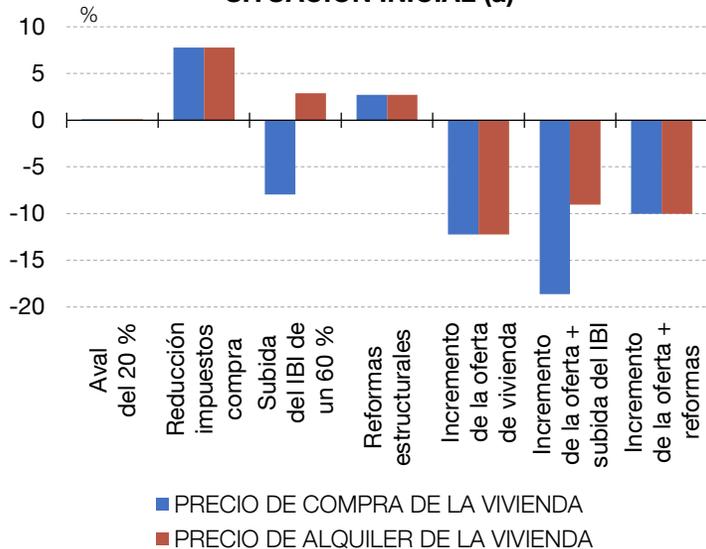
Fuente: EU-SILC (Eurostat 2023).

(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 el alquiler a precio de mercado como el alquiler cuyo precio es inferior al de mercado, y las cesiones gratuitas de vivienda.

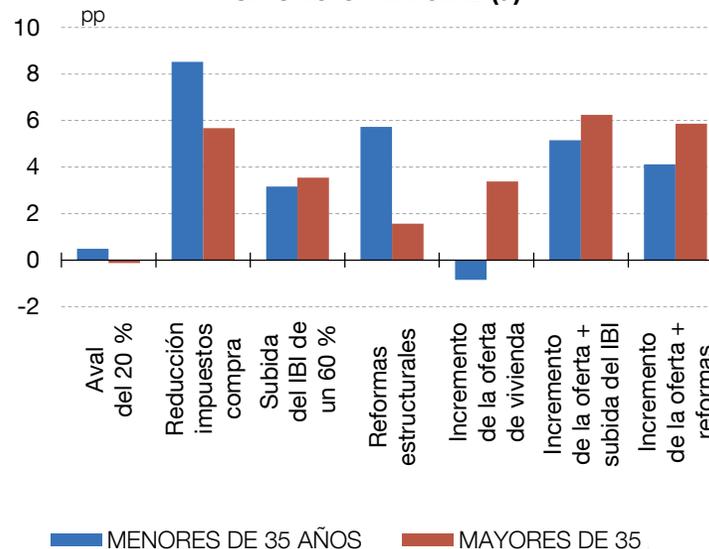
# RECUADRO 4.2: UN ANÁLISIS DE POLÍTICAS PÚBLICAS ALTERNATIVAS PARA REDUCIR LOS PROBLEMAS DE ACCESO A LA VIVIENDA

- 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

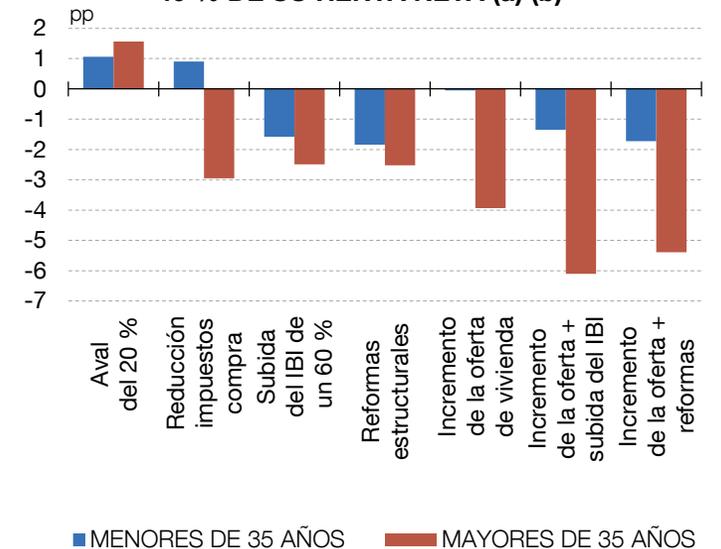
**SIMULACIÓN DE LOS CAMBIOS PORCENTUALES EN PRECIOS DE COMPRA Y ALQUILER RESPECTO A LA SITUACIÓN INICIAL (a)**



**SIMULACIÓN DE LOS CAMBIOS EN LA TENENCIA DE VIVIENDA EN PROPIEDAD RESPECTO A LA SITUACIÓN INICIAL (a)**



**SIMULACIÓN DEL CAMBIO EN LA PROPORCIÓN DE HOGARES CUYO ESFUERZO EN VIVIENDA SUPERA EL 40 % DE SU RENTA NETA (a) (b)**



Fuente: 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.

(b) El esfuerzo en vivienda se define como la ratio que supone el gasto asociado bien al pago del alquiler o de la cuota hipotecaria en relación con la renta neta del hogar.