

PRESENTACIÓN

*Diego Cagigas Castro**

El mercado de la vivienda en España se ha consolidado en la última década como uno de los desafíos estructurales más complejos y multidimensionales de nuestra economía. Lo que en ciclos anteriores se percibía como una oscilación coyuntural de precios, hoy se manifiesta como un desacoplamiento profundo entre las dinámicas demográficas, el mercado laboral y la capacidad de respuesta del sector productivo. Este fenómeno no es exclusivo de nuestro país, pero adquiere en España matices singulares debido a una geografía de la demanda altamente concentrada, una oferta de construcción especialmente inelástica y un mercado de alquiler en profunda transformación regulatoria y segmentación funcional.

La vivienda en España opera bajo una tensión fundamental entre su naturaleza de bien de uso y bien de inversión. Aproximadamente, ocho de cada diez euros de la riqueza de los hogares españoles se concentran en activos inmobiliarios, lo que convierte a la vivienda en el principal depósito de ahorro y mecanismo de autoseguro frente a *shocks* de renta. Al mismo tiempo, la vivienda actúa como un bien posicional cuyo acceso determina la movilidad social, la estabilidad vital de las nuevas generaciones y la propia eficiencia del equilibrio espacial de nuestra economía.

La urgencia del debate es incuestionable: en el último año, la vivienda ha escalado hasta situarse como la principal preocupación de los ciudadanos, reflejando un malestar social derivado de una crisis de asequibilidad que afecta, especialmente, a las grandes áreas urbanas y los archipiélagos. Los datos diagnósticos son contundentes: mientras la formación de hogares se acelera, impulsada por una dinámica migratoria vigorosa, la inversión en vivienda nueva permanece en niveles históricamente bajos, generando un importante déficit acumulado. Este desequilibrio no solo presiona los precios al alza, sino que dificulta a importantes capas jóvenes de la población el desarrollo de sus proyectos de vida.

Ante este escenario, este monográfico de *Información Comercial Española, Revista de Economía*, titulado «Oferta y demanda de vivienda en España», pretende ofrecer una visión técnica y plural sobre las causas y las posibles soluciones a este problema. Para ello, se ha convocado a un grupo de expertos procedentes de la Administración pública, la academia y el sector profesional, cuyas aportaciones permiten desgranar el problema desde la óptica de la demanda, la oferta, las restricciones financieras y las transformaciones productivas necesarias.

* Técnico Comercial y Economista del Estado.
El coordinador agradece la colaboración y el apoyo ofrecidos por Manuel Delacampagne Crespo e Iker Beraza Pérez para la elaboración de este monográfico.

El monográfico comienza con un análisis pormenorizado del déficit de vivienda de emancipación, elaborado por **Diego Cagigas Castro** e **Iker Beraza Pérez**. A partir de la explotación de los microdatos de la Encuesta de Condiciones de Vida (ECV), el estudio destaca una paradoja: a pesar de que la tasa de desempleo juvenil ha alcanzado mínimos históricos y los salarios han crecido, la tasa de emancipación (población de 16 a 34 años) ha caído del 42 % en 2014 al 31 % en 2024. En este mismo periodo, el régimen de tenencia más frecuente entre los jóvenes emancipados ha pasado de ser la propiedad (53 % en 2014) al alquiler (50 % en 2024). Los autores conceptualizan la brecha entre la expectativa de independencia de los jóvenes con empleos estables y su realidad residencial efectiva, cuantificando un déficit que alcanzó los 311.000 hogares jóvenes en 2024. El artículo concluye examinando un conjunto de políticas de ayuda a la emancipación implementadas en diversos países europeos y evidenciando la necesidad del desarrollo de un plan reforzado de medidas orientadas a la oferta, a fin de abordar las raíces estructurales de los desequilibrios observados.

En la segunda contribución, **Ana Fernández Pablo**, **Alejandra Martínez Lera** y **Pablo Valero Carrasco** examinan la elección entre compra y alquiler como dos expresiones alternativas de la demanda de vivienda, poniendo el acento en el papel que desempeñan las restricciones financieras. Tras exponer los elementos económicos que condicionan dicha elección —particularmente, los costes relativos asociados a cada opción—, los autores centran su análisis en la evolución reciente del mercado español. Su trabajo muestra que las modificaciones regulatorias aplicadas tras la crisis de 2008 redujeron de forma significativa el margen de financiación hipotecaria disponible, al imponerse límites más estrictos a los ratios de *Loan to Value* (LTV). Este endurecimiento del acceso al crédito fragmentó el mercado, dejando fuera de la compra a aquellos hogares sin ahorro suficiente para afrontar la entrada y desplazando su demanda hacia el alquiler, con el consiguiente aumento de la presión sobre este segmento. De esta forma, los autores sostienen que esta dinámica altera los mecanismos de asignación del mercado residencial y genera efectos distributivos adversos, al reforzar la dependencia entre la posibilidad de acceder a la propiedad y el nivel de patrimonio previo del hogar.

La complejidad del mercado de arrendamiento es el eje central del artículo de **Josep Maria Raya**, quien analiza la segmentación entre el alquiler tradicional, el vacacional y el de temporada. Su trabajo muestra cómo la expansión de los alquileres turísticos, especialmente en grandes ciudades ya tensionadas, ha impulsado respuestas regulatorias de alcance incierto y efectos heterogéneos sobre la oferta y los precios del alquiler convencional. Asimismo, el artículo sugiere que el rápido crecimiento del alquiler de temporada no solo responde a nuevas formas de movilidad —estudiantes, trabajadores temporales o nómadas digitales—, sino también a respuestas estratégicas a restricciones regulatorias. A partir de la revisión de la literatura existente, el autor aconseja que estas regulaciones se diseñen con un alto grado de precisión para evitar desbordamientos entre segmentos y efectos indeseados sobre la oferta de alquiler tradicional a largo plazo. En cualquier caso, Raya concluye que, si bien medidas orientadas a limitar el uso

de los alquileres turísticos y de temporada pueden aumentar la oferta de vivienda en el mercado de alquiler tradicional, su efecto parece reducido; por ello, la solución estructural pasa, necesariamente, por corregir el déficit habitacional, especialmente mediante la ampliación del parque de vivienda social en alquiler.

Un análisis transversal sobre las causas de la rigidez de la oferta lo proporcionan **Miguel Cardoso, Rafael Doménech y Félix Lores**, de BBVA Research, quienes vinculan la falta de inversión con la baja rentabilidad empresarial del sector de la construcción. A través de una descomposición de DuPont, los autores muestran que la rentabilidad sobre fondos propios (ROE) de la construcción de edificios en España se sitúa muy por debajo de otros sectores, así como de la competencia europea. Los factores determinantes de esta debilidad frente a otros sectores son los márgenes reducidos, la reducida rotación de activos (ciclos de suelo que duran entre 10 y 15 años) y un bajo apalancamiento financiero post-crisis. El artículo subraya que, sin certidumbre normativa y agilidad administrativa, mayor dotación de mano de obra cualificada y costes de producción competitivos, el capital no fluirá hacia el sector, perpetuando el desequilibrio entre oferta y demanda.

Complementando esta visión, el artículo titulado «Transformaciones recientes en el empleo y las condiciones laborales del sector de la construcción en España», elaborado por **Leire Santafé Lerga y Begoña Molina Muros**, examina la evolución estructural de la mano de obra en la construcción en España, caracterizada por una reducción del peso del sector tras 2008, un notable envejecimiento de la fuerza laboral y una creciente dependencia de trabajadores extranjeros. Asimismo, identifica déficits persistentes en cualificación —con predominio de niveles formativos medio-bajos y escasa formación continua— y una baja participación femenina concentrada en ocupaciones administrativas. El análisis evalúa el impacto de la reforma laboral de 2021, que redujo de forma sustancial la temporalidad coincidiendo con un aumento de los contratos indefinidos y de los contratos fijos-discontinuos. En materia retributiva, el artículo describe la evolución salarial, marcada por un crecimiento inferior al de la economía y por el efecto ancla del convenio sectorial. Finalmente, se aborda la implantación del Plan de Pensiones de Empleo Simplificado y su efecto en las aportaciones empresariales.

Ante estos retos de productividad y mano de obra, el estudio de **Enrique Martín Barragán y María Romero Paniagua** (Afi) analiza la industrialización de la construcción como un cambio de paradigma necesario. El artículo argumenta que la fabricación de componentes *off-site* permite acortar plazos de ejecución hasta en un 50 % y reducir residuos en un 80 %. No obstante, el sector industrializado en España es aún incipiente, con empresas de reducida dimensión y un marco financiero que no reconoce los componentes fabricados fuera de obra como garantía hipotecaria tradicional. Se analiza el papel del PERTE de Construcción Industrializada y la necesidad de nuevas fórmulas de financiación de circulante que permitan escalar este modelo, esencial para alcanzar los ritmos de producción de vivienda asequible que demanda el país.

La colaboración público-privada como esquema de financiación y ejecución se estudia en el artículo de **Ricardo Urrestarazu Capellán**. El autor revisa instrumentos como las

SOCIMI de impacto social, las cooperativas en cesión de uso y los fondos de inversión con lucro limitado que están empezando a movilizar capital hacia el alquiler asequible. El trabajo detalla cómo la cesión de suelo público (derecho de superficie por 75 años) elimina el principal coste de entrada para el promotor, garantizando al mismo tiempo el retorno del patrimonio a la Administración. Urrestarazu destaca la movilización de recursos a través de la Línea ICO Vivienda y el Banco Europeo de Inversiones, concluyendo que el Estado puede actuar como «creador y moldeador de mercados» para atraer la inversión institucional hacia fines sociales.

En suma, los artículos que componen este monográfico de *Información Comercial Española, Revista de Economía*, coinciden en que no existe una solución única para la crisis de vivienda en España. El diagnóstico técnico apunta a la necesidad de una estrategia integral que combine la agilización de la gestión urbanística, el impulso de recursos públicos, el fomento de la productividad industrial, la estabilidad regulatoria y la movilización de capital privado bajo marcos de impacto social. El lector encontrará en las siguientes páginas un análisis profundo de las restricciones que nos han traído hasta aquí y de las oportunidades para construir un mercado inmobiliario eficiente y equitativo a la altura del desarrollo económico del país.