

[Cuadernos de Información Económica](#) es una revista de periodicidad bimestral editada por Funcas cuyo propósito es facilitar una información económica actualizada, concisa y de calidad. Ofrece los análisis de expertos sobre economía y finanzas españolas y sobre cuestiones internacionales.



## El difícil acceso a la vivienda, un problema persistente que incrementa la desigualdad social

- **Sólo cuatro de cada diez operaciones de compraventa se realizan con hipoteca**
- **Desde diciembre de 2022 la variación interanual del crédito a vivienda ha vuelto a negativo**
- **La asequibilidad de la vivienda ha empeorado en los últimos años por la subida de los precios, las inadecuadas políticas de suelo y el aumento de la demanda**
- **Los hogares más jóvenes han reducido a la mitad (35%, desde 70% a principios de siglo) la tenencia de casa en propiedad**

MADRID, **24/01/2024** | La asequibilidad de la vivienda se ha reducido en España y en otros países en los últimos años y se ha convertido en un tema especialmente controvertido tras la crisis financiera y la pandemia. El último número de [Cuadernos de Información Económica](#), publicación editada por Funcas, analiza, entre otras cuestiones, los persistentes problemas de accesibilidad a la vivienda, un factor fundamental para un desarrollo económico y social sostenible.

Santiago Carbó y Francisco Rodríguez explican que el deterioro del acceso a la vivienda en España responde al aumento persistente de los precios, impulsado más por la demanda mayorista y no residente que por la demanda minorista residencial, las inadecuadas políticas de suelo de largo plazo y el incremento en la demanda. De hecho, sólo cuatro de cada 10 operaciones de compraventa de vivienda se hacen con hipoteca. El crédito para vivienda no despega y se desliga de situaciones observadas en el pasado. La variación de este crédito a vivienda estuvo por encima del 15% a finales de los 90 y en la primera década de este siglo siguió aumentando hasta situarse cerca del 25% entre 2004 y 2006, en el período más intenso de gestación de la burbuja inmobiliaria. Después se produjo un desinfe acelerado de este crédito, registrando tasas interanuales negativas durante una década. Tras la pandemia, las variaciones volvieron a ser positivas, pero, en el entorno del 1%. Sin embargo, desde diciembre de 2022 han vuelto a negativo y eran ya del -3,1% en octubre de 2023, último dato disponible. Todo ello ha aumentado la desigualdad entre propietarios y quienes no pueden comprar una casa. Los autores, que consideran que respuestas políticas al problema de asequibilidad como los subsidios al crédito y la reestructuración de los contratos hipotecarios no han obtenido siempre los resultados

**Cuadernos de Información Económica** es una revista de periodicidad bimestral editada por Funcas cuyo propósito es facilitar una información económica actualizada, concisa y de calidad. Ofrece los análisis de expertos sobre economía y finanzas españolas y sobre cuestiones internacionales.

esperados, sugieren mejorar el acceso a viviendas asequibles y de calidad potenciando un mercado de alquiler eficiente, sin intervenciones que eleven sus precios, y más oferta de vivienda, incluido un parque público más amplio.

Los hogares españoles y sus finanzas -renta, ahorro y riqueza- han sufrido una gran transformación desde comienzos de siglo. **Marina Asensio, Marina García y Daniel Manzano** analizan en su artículo su comportamiento tanto a lo largo del tiempo como frente a los principales países del entorno, y constatan las paradojas entre acumulación de riqueza y mercado de vivienda. Los autores destacan el desendeudamiento de los hogares, así como la reducida y volátil tasa de ahorro. Uno de los resultados más llamativos es que esa menor tasa de ahorro en términos históricos no es óbice para que los hogares españoles dispongan de un nivel de riqueza relativamente elevado, homologable e incluso mayor a la de los países del entorno. Ello se explica en parte por la revalorización de activos como la vivienda. A este respecto, el artículo señala que los hogares españoles siguen teniendo preferencia por la vivienda en propiedad a pesar de que se han duplicado del 10% al 20% los hogares con vivienda en alquiler. Para las nuevas generaciones es mucho más costoso el acceso a la vivienda en propiedad. Más allá de los cambios en las preferencias habitacionales, los hogares más jóvenes han reducido a la mitad (35%, desde 70% al inicio de siglo) su tenencia de vivienda en propiedad.

La inversión en vivienda también explica la mayor concentración de la riqueza, como ilustran los percentiles más elevados de la distribución: el 1% de hogares más ricos detentaba el 13,8% de la riqueza en 2002 y alcanzaría en 2020 el 22%. Por su parte el 10% más rico habría pasado del 43,9% al 53,9%. El desplazamiento a un nuevo “modo de vida” basado en el alquiler topa, por otra parte, con la inexistencia de un mercado de este tipo verdaderamente profundo que amortigüe la fuerte presión alcista de precios.

**Raymond Torres y María Jesús Fernández** ofrecen las previsiones de Funcas para 2024 y 2025. Para el conjunto de 2023, se prevé un crecimiento del 2,4%, sin cambios con respecto a la anterior previsión, pero significativamente mejor de lo anticipado a inicios del pasado año. Por otro lado, se prevé un avance del PIB del 1,5% en 2024 (igual que en la anterior previsión). La ralentización procederá en parte de la demanda interna, con una aportación de 1,6 décimas, cinco menos que en 2023. Se estima que el crecimiento del PIB se eleve hasta el 2% en 2025. La inversión debería recuperar algo de dinamismo, gracias al cambio de tendencia en los tipos de interés y al bajo nivel de endeudamiento de las empresas.

Este número de *Cuadernos de Información Económica* también incluye, entre otros, los artículos:

**¿Se implican por igual los grandes bancos centrales en la lucha contra el cambio climático?**

Emma Navarro y Judith Arnal

**El nuevo régimen europeo de coordinación de las políticas macroeconómicas: una primera mirada**

Erik Jones

**Intangibles y competitividad de la industria española: una comparativa internacional**

Joaquín Maudos