

[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.



La escasez de oferta y las expectativas de los compradores elevan los precios de la vivienda

- **Algunas de las políticas recientes -como controles de alquiler o subsidios a la demanda- generan efectos adversos a largo plazo**
- **El alquiler juvenil absorbe el 35% del presupuesto de los hogares jóvenes**
- **Las políticas con efectos más duraderos son aquellas que actúan sobre la oferta: aumentar la disponibilidad de suelo, agilizar los procesos de licencias urbanísticas y dar seguridad jurídica a los promotores y propietarios**

MADRID, **18/03/2026** | El mercado inmobiliario español vuelve a situarse en el centro del debate económico. Como refleja el último número de [Cuadernos de Información Económica](#), publicación editada por Funcas, el aumento reciente de los precios responde a una combinación de factores estructurales: la escasez de vivienda disponible, el crecimiento del número de hogares y el papel que desempeñan las expectativas de los compradores sobre la evolución futura de los precios.

En su artículo, **José García Montalvo** analiza hasta qué punto el actual ciclo inmobiliario puede interpretarse como una nueva burbuja. Aunque algunos indicadores -como el crecimiento de los precios o el volumen de transacciones- recuerdan al periodo previo a 2008, el contexto actual presenta diferencias importantes: el crédito crece de forma mucho más moderada y el principal problema parece residir en el déficit estructural de vivienda nueva frente al ritmo de formación de hogares.

Francisco Rodríguez analiza la experiencia comparada de las políticas de vivienda aplicadas en distintos países europeos desde comienzos de siglo. A partir de la evidencia europea, el autor subraya que las políticas con efectos más duraderos son aquellas que actúan sobre los factores que limitan la oferta: la disponibilidad de suelo, la lentitud de los procesos de licencias urbanísticas y la seguridad jurídica de los promotores y propietarios. Sin abordar estos obstáculos estructurales, concluye, resulta difícil mejorar de forma sostenida el acceso a la vivienda. La evidencia empírica muestra que muchas medidas adoptadas con el objetivo de mejorar la asequibilidad -como los controles de alquiler o los subsidios a la demanda- pueden generar efectos adversos a largo plazo. El caso español es

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.

singularmente preocupante: el modelo VPO en propiedad con desprotección automática ha creado un parque de alquiler social de apenas el 2% del total.

Por otro lado, **Desiderio Romero** muestra cómo alrededor del 50% de los jóvenes menores de 35 años emancipados en España vive de alquiler. Y el coste asociado a esta opción ha aumentado notablemente en los últimos años, hasta absorber en torno al 35% del presupuesto de los hogares jóvenes, especialmente en las grandes áreas urbanas. Las dificultades de acceso para esta cohorte, el encarecimiento sostenido de los precios y el creciente peso de la vivienda en el debate político europeo revelan una tensión entre oferta, demanda y expectativas que ha desplazado la preocupación por el exceso de crédito. El artículo muestra que el alquiler es un fenómeno urbano: seis de cada diez hogares residen en municipios de más de 100.000 habitantes.

El problema de la vivienda se enmarca en un contexto internacional de crecientes riesgos con impacto en España. **Raymond Torres y María Jesús Fernández** examinan la evolución reciente de la economía española, que ha logrado mantener un crecimiento superior al de la eurozona gracias al dinamismo de la demanda interna y al impulso demográfico. Sin embargo, advierten que el ciclo expansivo presenta desequilibrios crecientes: el sector exterior ha pasado a restar actividad y la inflación se mantiene por encima de la media europea. A estos factores se añade un nuevo foco de incertidumbre geopolítica vinculado al conflicto en Oriente Medio, que podría traducirse en un aumento persistente de los precios energéticos y afectar tanto al consumo como a la inversión en los próximos años.

Daniel Gros analiza el aumento del gasto en defensa en Europa y su potencial impacto económico. Aunque el continente dispone de una base industrial y tecnológica capaz de sostener un incremento significativo de la inversión militar, el autor advierte que estos esfuerzos siguen estando fragmentados entre países. En muchos proyectos conjuntos, cada Estado intenta recuperar en contratos industriales una parte equivalente a su contribución financiera, lo que reduce la eficiencia de las inversiones y retrasa el desarrollo de capacidades estratégicas europeas. Superar esta lógica nacional será clave para que el rearme europeo se traduzca en un verdadero impulso económico e industrial.

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

La reforma de la financiación autonómica: ¿Ha llegado la hora?

Santiago Lago

Desigualdad y transferencia intergeneracional de riqueza en España: evidencia reciente y perspectivas demográficas

Marina Asensio y Daniel Manzano

Exceso de capital bancario

Ángel Berges, Jesús Morales y Ricardo Goizueta