

[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 vivienda ya no es solo un bien de mercado y contempla un conjunto de riesgos distintos a los de la burbuja de 2008

- **Una década de producción residencial por debajo de la creación de hogares ha convertido el acceso a la vivienda en un condicionante directo de la movilidad laboral, la natalidad, la desigualdad patrimonial entre generaciones y la productividad de la economía**
- **El diagnóstico equivocado prolonga el problema: tratar como crisis de demanda lo que es, ante todo, una crisis de oferta lleva a medidas con efectos dudosos a corto plazo y claramente negativos a largo plazo**
- **El sector bancario español ha reducido su exposición al ladrillo del 60% al 31% del crédito privado desde la Gran Recesión; el riesgo ya no es una burbuja crediticia, sino una escasez estructural que ningún mecanismo financiero puede resolver por sí solo**

MADRID, 16/07/2026 | La producción de vivienda nueva lleva más de una década por debajo de la creación de hogares, los alquileres crecen sistemáticamente por encima de los salarios, y esa brecha se ha extendido de las grandes capitales a sus coronas metropolitanas y, cada vez con más fuerza, a las ciudades intermedias. Según el último número de [Cuadernos de Información Económica](#), publicación editada por Funcas, el problema de la vivienda en España no es un fenómeno coyuntural, sino el resultado acumulado de una década de desajuste entre lo que se construye y lo que la sociedad necesita para formar hogares.

El número abre con un artículo de **Francisco Rodríguez** que propone un análisis amplio de los riesgos inmobiliarios actuales y que parte de una premisa central: la vivienda ha dejado de ser únicamente un bien de mercado para convertirse en una infraestructura económica privada crítica, que condiciona la movilidad laboral, la formación de nuevos hogares, la natalidad, la desigualdad patrimonial entre generaciones y, en última instancia, la productividad agregada. La configuración actual de riesgos es, además, radicalmente distinta a la de la burbuja crediticia de 2008: el problema no es un exceso de financiación alimentando una oferta descontrolada, sino una escasez estructural que coexiste con una

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.

demanda persistente y con nuevas formas de vulnerabilidad financiera. Luchar contra los riesgos del siglo XXI con las categorías analíticas de hace quince años conduce a diagnósticos equivocados y, peor aún, a remedios que no atacan la causa.

Christian A. L. Hilber coincide en que el deterioro de la asequibilidad residencial responde, ante todo, al choque entre una demanda creciente y una oferta cada vez más inelástica en las áreas urbanas más prósperas. Las restricciones físicas, urbanísticas y políticas limitan la construcción, mientras que las medidas más populares —subsidios a la compra, ventajas fiscales o control de alquileres— alivian a corto plazo, pero pueden elevar precios, reducir la oferta y perjudicar a los futuros residentes que pretenden proteger. La mejora duradera de la asequibilidad exige reformar la planificación urbanística, alinear los incentivos de los gobiernos locales y ampliar de forma sostenida la oferta disponible.

Enrique Martín e Irene Piedra sitúan el problema en términos cuantitativos precisos. El reconocimiento de la vivienda asequible como servicio de interés económico general por parte de la Comisión Europea abre, por primera vez, un marco jurídicamente seguro para estructurar los apoyos públicos: ya no como una ayuda excepcional de justificación tácita, sino como la retribución de un servicio de interés general rigurosamente acotado, con un déficit de financiación verificable.

Joaquín Maudos cierra el bloque inmobiliario con una comparativa europea sobre la exposición bancaria al ladrillo. Antes de la crisis, el crédito inmobiliario superaba el 60% del total al sector privado; hoy se sitúa en el 31,3%, con una estructura más equilibrada y con un sistema sensiblemente más solvente ante posibles correcciones del mercado. La distancia con la media de la UE se ha reducido a apenas 2,2 puntos porcentuales. La crisis de acceso a la vivienda es real e intensa; el riesgo de una réplica de la crisis bancaria de 2008, sin embargo, es sustancialmente menor.

El número incluye también tres análisis de coyuntura. **Raymond Torres y María Jesús Fernández** examinan las perspectivas de inflación de la economía española tras el memorando de alto el fuego en el Golfo Pérsico: el desbloqueo de Ormuz aporta un respiro, pero la inflación subyacente —un problema anterior al conflicto— tardará meses en normalizarse. **Desiderio Romero-Jordán** cuantifica un riesgo fiscal habitualmente ignorado: el envejecimiento no solo presiona el gasto en pensiones y sanidad, sino que erosionará también la recaudación; su simulación estática estima una caída de ingresos por IRPF, cotizaciones e IVA cercana al 3,3% hacia 2040, equivalente a unos 15.100 millones de euros. **Erik Jones** analiza la reciente subida de tipos del BCE como una «decisión discrecional» motivada menos por los datos que por la necesidad de anclar expectativas, y apunta un cambio sutil pero relevante en el equilibrio entre reglas y discrecionalidad en la política monetaria europea.

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

Fortaleza financiera de los hogares y debilidad inversora empresarial en España

M^a Jesús Fernández

[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 diversificación por segmentos y la vinculación del cliente, factores clave en la rentabilidad de la cartera crediticia

Marta Alberni, Laura Ciriza, María Rodríguez