



UNIVERSITAT
POLITÈCNICA
DE VALÈNCIA



UNIVERSITAT POLITÈCNICA DE VALÈNCIA

Escuela Técnica Superior de Ingeniería de
Edificación

EVOLUCIÓN DEL MERCADO INMOBILIARIO DE
ESPAÑA EN EL ENTORNO EUROPEO EN EL SIGLO XXI

Trabajo Fin de Máster

Máster Universitario en Edificación

AUTOR/A: Cañas Carboneras, Ángel

Tutor/a: Cos-Gayón López, Fernando José

CURSO ACADÉMICO: 2023/2024



ÍNDICE

RESUMEN	5
RESUM.....	6
ABSTRACT.....	7
AGRADECIMIENTOS.....	8
1 INTRODUCCIÓN.....	10
1.1 OBJETO DEL ESTUDIO.....	10
1.2 CONTENIDO DEL TRABAJO.....	10
2 ANTECEDENTES	11
2.1 LA VIVIENDA TRAS LA SEGUNDA GUERRA MUNDIAL	12
2.1.1 ALEMANIA	13
2.1.2 FRANCIA.....	15
2.1.3 ITALIA	16
2.1.4 REINO UNIDO.....	17
2.1.5 URSS.....	18
2.2 PLANES DE VIVIENDA DURANTE EL FRANQUISMO (1939 – 1975)	19
2.3 SITUACIÓN EN ESPAÑA TRAS EL FRANQUISMO.....	25
2.4 ESPAÑA EN EL SIGLO XXI	32
2.4.1 CRISIS DE 2008.....	39
2.4.2 RECUPERACIÓN ECONÓMICA.....	40
2.4.3 PANDEMIA	41
2.4.4 INCREMENTO DEL PRECIO DE LA ENERGÍA Y DEL COSTE DE CONSTRUCCIÓN	42
2.4.5 CONFLICTOS ARMADOS.....	44
2.4.6 INFLACIÓN Y TIPOS DE INTERÉS	45
3 SITUACIÓN ACTUAL	47
3.1 NORMATIVA APLICABLE	57
3.2 CONSECUENCIAS.....	60
3.3 PROPUESTAS DE SOLUCIÓN DEL GOBIERNO.....	61
3.3.1 PLAN DEL GOBIERNO: AVAL DEL 20%.....	62
3.3.2 NÚMERO DE VIVIENDAS PROYECTADAS Y NUEVOS PROYECTOS DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA.....	65
3.3.3 PROGRAMA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER SOCIAL	70
3.3.4 ÍNDICE DE PRECIOS DE ALQUILER.....	71
3.4 PROPUESTAS DEL SECTOR INMOBILIARIO.....	74



4	ESTUDIOS DE MERCADOS.....	76
4.1	MERCADO DE ALQUILER	79
4.1.1	ESTUDIO MACRO DE ESPAÑA	85
4.1.2	ESTUDIO MICRO POR PROVINCIAS.....	87
4.1.3	RESUMEN ESTUDIO DE MERCADO DE ALQUILER	106
4.1.4	CONCLUSIONES ESTUDIO DE MERCADO DE ALQUILER	119
4.2	MERCADO DE OBRA NUEVA	120
4.2.1	ESTUDIO MACRO DE ESPAÑA	121
4.2.2	ESTUDIO MICRO POR PROVINCIAS.....	123
4.2.3	RESUMEN ESTUDIO DE MERCADO DE OBRA NUEVA	146
4.2.4	CONCLUSIONES ESTUDIO DE MERCADO DE OBRA NUEVA	166
4.3	MERCADO DE VIVIENDA DE 2ª MANO.....	167
4.3.1	ESTUDIO MACRO DE ESPAÑA	173
4.3.2	ESTUDIO MICRO POR PROVINCIAS.....	175
4.3.3	RESUMEN ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA DE 2ª MANO.....	194
4.3.4	CONCLUSIONES ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA DE 2ª MANO.....	206
5	ESTUDIO DE MERCADO EN EUROPA.....	207
5.1	ALEMANIA.....	208
5.1.1	ESTUDIO DEL ALQUILER DE INMUEBLES EN ALEMANIA.....	210
5.1.2	ESTUDIO DE LA VENTA DE INMUEBLES EN ALEMANIA.....	215
5.2	FRANCIA.....	220
5.2.1	ESTUDIO DEL ALQUILER DE INMUEBLES EN FRANCIA	222
5.2.2	ESTUDIO DE LA VENTA DE INMUEBLES EN FRANCIA	230
5.2.3	TABLAS RESUMEN: ALQUILER DE VIVIENDAS EN FRANCIA	238
5.2.4	TABLAS RESUMEN: VENTA DE VIVIENDAS EN FRANCIA.....	239
5.3	ITALIA	240
5.3.1	ESTUDIO DEL ALQUILER DE INMUEBLES EN ITALIA	241
5.3.2	ESTUDIO DE LA VENTA DE INMUEBLES EN ITALIA	249
5.4	PORTUGAL	257
5.4.1	ESTUDIO DEL ALQUILER DE INMUEBLES EN PORTUGAL	258
5.4.2	ESTUDIO DE LA VENTA DE INMUEBLES EN PORTUGAL	265
5.5	RESUMEN ESTUDIO DE MERCADO EN EUROPA.....	272
5.6	CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DEL MERCADO EN EUROPA	278
6	ESTUDIO DE LA SITUACIÓN EN ESPAÑA RESPECTO A LOS PAÍSES DE SU ENTORNO.....	279



6.1.1	ESTUDIO DE LAS DIEZ CIUDADES ESPAÑOLAS CON MAYOR ALQUILER RESPECTO DE LAS CIUDADES EUROPEAS.....	280
6.1.2	ESTUDIO DE LAS DIEZ CIUDADES ESPAÑOLAS CON MAYOR PRECIO DE VENTA RESPECTO DE LAS CIUDADES EUROPEAS.....	282
6.1.3	ESTUDIO COMPARATIVO ENTRE ESPAÑA Y EUROPA EN LA MODALIDAD DE ALQUILER DE INMUEBLES.....	284
6.1.4	ESTUDIO COMPARATIVO ENTRE ESPAÑA Y EUROPA EN LA MODALIDAD DE VENTA DE INMUEBLES	286
7	COMPARATIVA	288
7.1	NIVEL SALARIAL MEDIO	289
7.2	TASA DE ESFUERZO	292
7.3	EVOLUCIÓN DE PRECIOS E INFLACIÓN.....	299
7.4	COSTES DE LA CONSTRUCCIÓN.....	305
7.5	PROPIEDAD VS ALQUILER.....	307
7.6	VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL.....	309
8	CONCLUSIONES	315
9	BIBLIOGRAFÍA.....	317
10	ÍNDICE DE FIGURAS	323
11	ÍNDICE DE TABLAS	328





RESUMEN

Tras la crisis económica del año 2008 y el declive del sector de la construcción debido al estallido de la burbuja inmobiliaria, las condiciones laborales y, por tanto, la economía de los hogares notó de forma muy negativa este suceso, lo que generó enormes problemas en la economía de España, ya que generó niveles muy altos de desempleo.

En lo concerniente a la vivienda, provocó un cambio drástico de paradigma, cambiando la prioridad de comprar un inmueble por el alquiler, dado la imposibilidad de acceder a una vivienda por la barrera de monto inicial que se requiere para adquirir un inmueble.

Sin embargo, actualmente tanto los precios de vivienda de obra nueva, como los de segunda mano o los precios del alquiler están a un nivel histórico, y no tan sólo por el precio del dinero.

En primer lugar, los altos costes de construcción provocan que los precios de vivienda de obra nueva sean elevados.

En segundo lugar, al haber poca oferta de obra nueva, los precios de vivienda de segunda mano suben por la demanda existente.

Y, por último, los alquileres suben por la poca oferta que hay, además de los cambios normativos que restringen o modifican esta opción.

A lo largo de este TFM se va a mostrar la evolución histórica en España, así como una comparativa con los países europeos del entorno, para posteriormente analizar los datos recabados y plantear propuestas de solución.

PALABRAS CLAVE:

Crisis económica, burbuja inmobiliaria, alquiler, oferta de vivienda, demanda, precios de la vivienda, costes de construcción, regulación del alquiler



RESUM

Després de la crisi econòmica de l'any 2008 i el declivi del sector de la construcció a causa de l'esclat de la bombolla immobiliària, les condicions laborals i, per tant, l'economia de les llars va notar de forma molt negativa este succés, la qual cosa va generar enormes problemes en l'economia d'Espanya, ja que va generar nivells molt alts de desocupació.

Pel que concerneix l'habitatge, va provocar un canvi dràstic de paradigma, canviant la prioritat de comprar un immoble pel lloguer, donat la impossibilitat d'accedir a un habitatge per la barrera de suma inicial que es requereix per a adquirir un immoble.

No obstant això, actualment tant els preus d'habitatge d'obra nova, com els de segona mà o els preus del lloguer estan a un nivell històric, i no tan sols pel preu del diner.

En primer lloc, els alts costos de construcció provoquen que els preus d'habitatge d'obra nova siguem elevats.

En segon lloc, a l'haver poca oferta d'obra nova, els preus d'habitatge de segona mà pugen per la demanda existent.

I, finalment, els lloguers pugen per la poca oferta que hi ha, a més dels canvis normatius que restringeixen o modifiquen esta opció.

Al llarg d'este TFM es mostrarà l'evolució històrica a Espanya, així com una comparativa amb els països europeus de l'entorn, per a posteriorment analitzar les dades recaptades i plantejar propostes de solució.

PARAULES CLAU:

Crisi econòmica, bombolla immobiliària, lloguer, oferta d'habitatge, demanda, preus de l'habitatge, costos de construcció, regulació del lloguer



ABSTRACT

After the economic crisis of 2008 and the decline of the construction sector due to the bursting of the housing bubble, working conditions and, consequently, the household economy were severely affected by this event, which generated enormous problems in the Spanish economy, as it led to very high levels of unemployment.

In terms of housing, it caused a drastic change in paradigm, shifting the priority from buying a property to renting, given the impossibility of accessing a home due to the high initial cost required to acquire one.

However, currently both the prices of new and second-hand homes and rental prices are at an all-time high, and not only because of the cost of money.

First, the high construction costs make the prices of new homes high.

Second, with the low supply of new homes, the prices of second-hand homes rise due to the existing demand.

And finally, rents are rising due to the low supply and regulatory changes that restrict or modify this option.

Throughout this TFM, the historical evolution in Spain will be shown, as well as a comparison with neighboring European countries, in order to subsequently analyze the data collected and propose solutions.

KEY WORDS:

Economic crisis, real estate bubble, rent, housing supply, demand, housing prices, construction costs, rent regulation



AGRADECIMIENTOS

A mi tutor académico Fernando José Cos-Gayón López, por sus consejos, sus sugerencias y haber sacado tiempo de donde no lo hay para emplearlo en esta tesis.

A mis padres, por haber trabajado más horas que el sol para poder brindarnos la posibilidad a mis hermanos y a mí de estudiar un grado universitario y posterior máster.

A mi hijo Pablo y mi hija Sofía, por ser mis motores y mi motivación.

A Nuria, por apoyarme incondicionalmente y animarme a reanudar el máster después de años de parón por temas laborales y, sobre todo, por su paciencia y tiempo que ha dedicado a nuestros hijos para que pudiera finalizar el máster.





1 INTRODUCCIÓN

1.1 OBJETO DEL ESTUDIO

El objeto del presente TFM es conocer de dónde se viene, donde se está y hacia donde previsiblemente vamos.

Para ello, inicialmente se tratan conceptos y hechos acontecidos.

Posteriormente, se evalúa la situación actual, haciendo hincapié en la normativa asociada a la construcción y especialmente al sector inmobiliario, las consecuencias del cambio normativo, así como las posibles soluciones que se podrían adaptar para mejorar la situación.

Tras conocer la situación actual, se muestran diversos estudios de mercado realizados a nivel nacional y de los principales países europeos. Esto es fundamentalmente para poder realizar una comparativa entre España y Europa, tanto a nivel de volumen de inmuebles en venta como el coste del alquiler o la tasa de esfuerzo que se requiere para poder adquirir una vivienda o alquilarla.

Por último, se desarrollan las conclusiones.

1.2 CONTENIDO DEL TRABAJO

El trabajo contiene información de diversos portales inmobiliarios, así como de organismos tanto nacionales como europeos, gracias a los cuales se han podido realizar las tablas y gráficos que se pueden observar a continuación.



2 ANTECEDENTES

En este apartado, se va a tratar la situación de la vivienda en España desde la finalización de la Segunda Guerra Mundial hasta la actualidad, comentando los planes de vivienda más importantes en las diferentes épocas, así como eventos acontecidos durante estos años, como la posguerra en España, la crisis del petróleo del año 1973 y temas más actuales como la crisis global del 2008 o la pandemia del Covid, entre otros.

La Segunda Guerra Mundial marca el punto de partida de este TFM, ya que, tras este acontecimiento, las políticas de vivienda y la forma de construir sufren cambios muy importantes.



2.1 LA VIVIENDA TRAS LA SEGUNDA GUERRA MUNDIAL

La Segunda Guerra Mundial fue uno de los hitos más importantes del siglo XX, por la trascendencia que tuvo de forma global, además de que supuso un antes y después para multitud de acciones políticas y sociales.

En lo concerniente a la vivienda, dicha guerra dejó a Europa devastada y sucumbida a escombros, donde millones de personas perdieron todo.

Por tanto, este hecho propició una época de reconstrucción y transformación debido a la escasez, tanto de materiales como de mano de obra, y las necesidades de los habitantes de las zonas más castigadas de obtener un hogar donde residir.

En este punto, la prefabricación tiene gran relevancia, ya que se pudieron construir muchas viviendas en tiempos cortos. Aunque las casas prefabricadas ya existían con anterioridad a la Segunda Guerra Mundial, las nuevas necesidades hicieron de ellas una solución perfecta, tanto en tiempo de ejecución como por tener un precio asequible.

Evidentemente, la prefabricación no fue una solución única. De hecho, cada país implementó planes de viviendas diferentes entre sí.

A continuación, se citan los ejemplos más representativos de los planes de vivienda de los países más afectados.

2.1.1 ALEMANIA

En Alemania, la principal preocupación era reconstruir las ciudades.

Tras finalizar la II Guerra Mundial, la ciudad de Berlín se dividió en cuatro sectores de ocupación: soviético (*este*), británico (*oeste*), estadounidense (*suroeste*) y francés (*noroeste*).

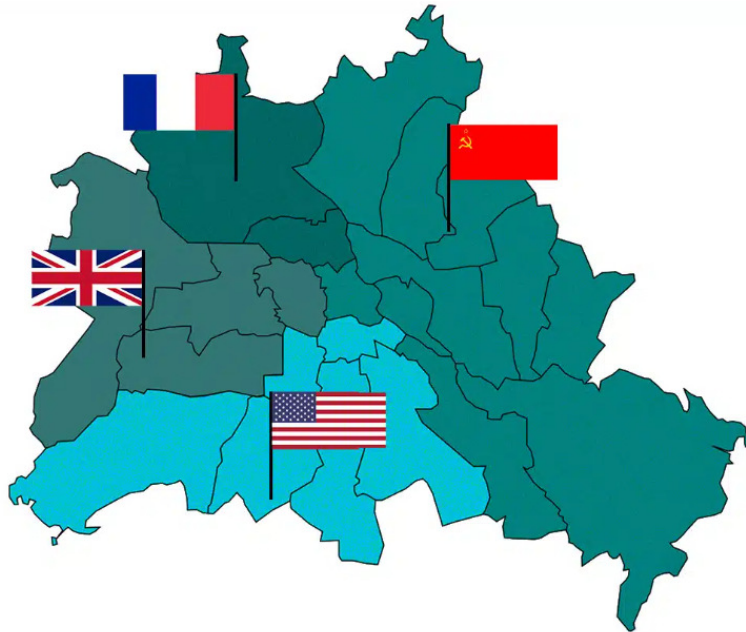


Ilustración 1: Berlín dividida en los cuatro sectores. Fuente: Carmen Vivas. Periódico: El Independiente, 2020

Años más tarde, se formaron dos estados alemanes: Alemania Occidental (*RFA*) y Alemania Oriental (*RDA*), y la arquitectura de la capital comenzó a vivir de acuerdo con leyes completamente diferentes.

De hecho, los planes urbanísticos en un estado y en otro eran diametralmente opuestos. Mientras que en la RFA se desarrolló una expansión urbanística de vertiente modernista, en la RDA todo se construía en base a la identidad soviética.

Otros ejemplos significativos en Alemania son los ejecutados en la ciudad de Hamburgo, otra de las más afectadas:

- Los Grindelhochhäuser: son edificios de gran altura construidos en el barrio judío de Grindel entre 1946 y 1956. Dicho barrio fue en gran parte destruido durante la Segunda Guerra Mundial.

Son los primeros edificios residenciales de gran altura en Alemania, destinados a soldados y miembros de la ocupación británica, que en el marco del "Proyecto Hamburgo" planea instalar su cuartel general en Hamburgo.



Ilustración 2: Los rascacielos del barrio de Grindel de Hamburgo se construyeron entre 1946 y 1956. Fuente: NDR.de, 2016

- La operación urbanística de Nueva Altona: Con el objetivo de reconstruir la ciudad de Hamburgo, se opta por contratar al urbanista de renombre internacional Ernst May, que es quien debe construir Nueva Altona, denominada como la ciudad ideal del futuro.



Ilustración 3: El jefe de construcción de Hamburgo, Werner Hebebrand, delante de la maqueta del proyecto Nueva Altona del urbanista Ernst May. Fuente: NDR.de, 2016

2.1.2 FRANCIA

En Francia se implementaron programas de vivienda social a gran escala, los denominados “Grands Ensembles”.

Estos grandes bloques residenciales aparecen tras la Segunda Guerra Mundial para dar respuesta a la crisis de la vivienda, para ofrecer acceso a una vivienda digna a toda la población, ya que son presentados como el acceso a la modernidad y a nueva calidad de vida.

Los gobiernos sacan partido de los nuevos procesos de industrialización en la construcción para ejecutar viviendas de forma masiva y más económicas.

Sin embargo, años más tarde, estos grandes bloques residenciales serían muestra de acelerada degradación, dado que muchos de ellos propiciaron guetos.



Ilustración 4: Grands Ensembles. Fuente: Periódico Le Parisien, 2019



2.1.3 ITALIA

En Italia, al estar en el bando del eje, aunque luego viró hacia los aliados, dejó numerosas ciudades devastadas.

En este país, el Plan INA-Casa se convirtió en un hito fundamental en la historia de la vivienda en Italia, ya que tras la II Guerra Mundial, fue el primer programa italiano en abordar con un marco estatal el acuciante problema de la vivienda.

Este Plan promovió entre 1949 y 1963 decenas de barrios obreros diseminados por todo el país.

En ellos, trabajaron casi la mitad de los arquitectos entonces inscritos en los registros profesionales nacionales.

Estos conjuntos residenciales, aunque muy heterogéneos entre sí, constituyen un producto propio de la modernidad italiana, y muchos de ellos, además, presentan una excelente calidad que los mantiene todavía como referentes para investigadores y profesionales.



Ilustración 5: Barrio Tuscolano, Roma. Fuente: Urbanistica, 1959, y Docencia e investigación en Arquitectura. Autores: Juan Calatrava y Ana del Cid Mendoza. Universidad de Granada, 2019

2.1.4 REINO UNIDO

En Reino Unido se creó en el año 1946 un marco legal, conocido como “*New Town Act*”, que ofrecía un claro protagonismo de la acción política, dotación de los medios económicos necesarios y gestión corporativa independiente.

Esto propició la creación de nuevas ciudades alrededor de Londres, así como nuevas infraestructuras que eran necesarias.

Todo ello provocó un crecimiento exponencial que, en 1990, habían sido creadas 28 ciudades, en las cuales se habían construido alrededor de 700.000 viviendas.



Ilustración 6: Londres Central y algunas de las principales Nuevas Ciudades en la región metropolitana de Londres, Fuente: Territorios Inteligentes, 2004



2.1.5 URSS

En la Unión Soviética, la guerra privó a decenas de millones de personas de sus hogares. De hecho, muchos habitaban en chozas y cabañas años después de la finalización de la guerra.

Tras la muerte de Stalin, apareció la figura de Nikita Khrushchev, quien al parecer deseaba que sus compatriotas tuvieran algo mejor.

De hecho, se produjo una construcción masiva en las décadas de 1950 y 1960 para aliviar la escasez de viviendas de la posguerra.

Khrushchyovka es el nombre popular de los proyectos de viviendas de cinco pisos producidos en masa que se construyeron con gran prisa durante el mandato de Nikita Khrushchev.

No obstante, desde el principio fueron criticados por su reducido espacio vital.

Actualmente, muchos de estos edificios construidos de forma apresurada están muy desgastados y generalmente casi en ruinas.

Un ejemplo de construcción masiva se puede observar en la siguiente imagen. Es el complejo residencial Bolshaya Tulsкая ubicado en Moscú. Es un edificio de 400 metros de largo y 50 metros de alto con una fachada lineal repetitiva, apodado "Titanic".



Ilustración 7: Complejo residencial Bolshaya Tulsкая. Imagen de Dumitru Rusu

2.2 PLANES DE VIVIENDA DURANTE EL FRANQUISMO (1939 – 1975)

Tras la Guerra Civil española, España entró en una dictadura que duró 36 años, en los que la vivienda sería una de las piezas fundamentales en los cambios a acometer.

De hecho, sólo días después de finalizar la Guerra Civil, se dictó la Ley de 19 de abril de 1939, de Régimen de protección a la vivienda y creación del Instituto Nacional de la Vivienda, el cual, según el artículo 10 de esta ley, formulaba el plan general y los planes comarcales de construcción de núcleos de viviendas.

Quince años después, la Ley de 24 de julio de 1954, sobre viviendas de renta limitada, deroga la ley del párrafo anterior y se crea el Consejo Nacional de la Vivienda, al que le corresponde la alta dirección de la política generales de la vivienda, cuya presidencia le correspondió al ministro de Trabajo.



Ilustración 8: Placa del Ministerio de la Vivienda, 1954

Con posterioridad, se proyectaron tres Planes de Desarrollo Económico y Social, en los que la construcción de viviendas fue la piedra angular de dichos planes, sobre todo en el segundo.

- I Plan de Desarrollo Económico y Social: (1964 – 1967)

Sus principales características son las siguientes:

- ✓ Económico-social: Los objetivos sociales se lograrán con un crecimiento sustancial de la renta nacional, la cual debe basarse en el máximo aprovechamiento de los recursos.
- ✓ Global: El Plan debe tener en cuenta las relaciones generales y sectoriales.
- ✓ Coordinado: La coordinación de las actividades del sector privado queda asegurada por el mercado, por el Plan y por el régimen de actuación concertada.
- ✓ Indicativo para el sector privado: A través de indicaciones generales, y en su caso, estimulados con ciertos incentivos tales que hagan atractiva la actuación privada de acuerdo con los objetivos programados.
- ✓ Vinculante para el sector público: Necesidad de coordinar la actuación de los diferentes departamentos y administraciones, a fin de lograr una buena administración de los recursos.
- ✓ Tarea colectiva: Implica la participación colectiva y democrática en la elaboración de la política económica.
- ✓ Proceso continuo: La programación debe ser un proceso vivo, que exige la continuación en la planificación, vigilancia en su ejecución, y un proceso de continua adaptación, a las circunstancias cambiantes que se produzcan.

En lo referente a la vivienda, el I Plan está especialmente concentrado en ayudas destinadas a los niveles peor dotados. Asimismo, se fomentan inversiones de tipo urbanístico.

CUADRO 6

DISTRIBUCION DE LA FORMACION BRUTA DE CAPITAL

	1.963		Tasa anual acumulativa	1.967	
	Millones pesetas	Distribución porcentual		Millones pesetas	Distribución porcentual
Inversión productiva	138,000	73,8	10,-	202,046	78,0
Viviendas	29,000	15,5	5,5	35,926	13,9
Stocks	20,000	10,7		20,916(a)	8,1
INVERSION TOTAL	187,000	100,-		258,888(b)	100,-

Ilustración 9: Distribución de la formación bruta de capital. Fuente: I Plan de Desarrollo Económico y Social - Estrategia de desarrollo en España 1.964- 1975 (Rosa Alsina, 1987)

Por otro lado, se pretende construir más de 720.000 viviendas, de las cuales 620.000 serían de protección oficial.

Se destina casi el 40% del dinero a la construcción de viviendas y urbanismo.

- II Plan de Desarrollo Económico y Social: (1968 – 1971)

Sus principales características son las siguientes:

- ✓ Económico-social: Respecto al I Plan, hace un mayor hincapié en el aspecto social, subordinando los aspectos puramente económicos (*crecimiento del sistema productivo y su financiación, y adecuación de las infraestructuras a las nuevas necesidades*) a los objetivos sociales (*elevación del nivel de vida, una más justa distribución de la renta, y desenvolvimiento de la libertad y dignidad de la persona*), tales como enseñanza, sanidad y vivienda.
- ✓ Global y coordinado: Trata de integrar la relaciones macroeconómicas, sectoriales, y regionales y coordinar los diversos agentes ejecutores: privado y público.
- ✓ Selectivo: Sectores estratégicos elegidos en función de su interés social, y cuyas deficiencias se han hecho más patentes durante la ejecución del I Plan, es decir, los sectores siguientes: agrario, enseñanza y formación profesional, transportes y comunicaciones, vivienda y estructuras urbanas.
- ✓ Vinculante para el sector público: El Plan actúa como norma de conducta para el sector público, dado el importante papel a jugar por las Empresas Nacionales, por su participación en los sectores básicos.
- ✓ Indicativo para el sector privado: El sector privado tiene libertad de decisión e iniciativa. El Estado podrá estimular al sector privado a través de exenciones y bonificaciones fiscales, crédito oficial e institucional, y subvenciones.
- ✓ Programación financiera: Se incorpora la programación financiera a la programación real con el objetivo de mantener los equilibrios fundamentales a corto y largo plazo. Se señala la necesidad de un perfeccionamiento de las estadísticas.
- ✓ Desarrollo regional: El Plan expone, que debida a la persistencia de los desequilibrios regionales y a las transformaciones económicas de los últimos años, deberá continuarse y ampliarse la política de desarrollo regional.
- ✓ Comprobación de la coherencia del Plan: Se amplían los esfuerzos realizados en el I Plan en relación con una mayor coherencia entre objetivos, previsiones y medidas. Se articulan algunas pruebas de coherencia.
- ✓ Coyuntura y Plan: Para el logro de los objetivos deberá tenerse en cuenta las desviaciones coyunturales que puedan afectarles.

En el II Plan se prioriza por el desarrollo en el sector de la construcción, tanto en vivienda como en estructuras y servicios urbanos.

El conjunto de obra a ejecutar durante este Plan es de 982.112 millones de pesetas y está distribuido de la siguiente manera:

<u>SECTORES</u>	<u>Distribución porcentual</u>
Agricultura	7,45
Industria	18,49
Transportes	10,87
Vivienda y urbanismo	40,58
Servicios	16,61
Reparaciones	<u>6,--</u>
TOTAL	100,--

Ilustración 10: Distribución del presupuesto del II Plan en los diferentes sectores. Fuente: II Plan de Desarrollo Económico y Social - Estrategia de desarrollo en España 1.964- 1975 (Rosa Alsina, 1987)



Además, se expone que el problema más acuciante en el sector de la vivienda es el desfase entre oferta y demanda. Hay una falta importante de viviendas sociales, y un exceso de viviendas de precio elevado en algunas ciudades. El objetivo marcado es atender a las necesidades primarias básicas, concediéndose preferentemente los recursos públicos para la promoción del desarrollo de la vivienda social y mereciendo especial atención la necesidad de viviendas derivadas de la migración interior.

Se programa:

- La construcción de 1.132.500 viviendas durante el cuatrienio.
- Dotación de 3.500 hectáreas de terreno apto para la edificación.
- Dotaciones para la mejora de 40.000 viviendas rurales.
- Restauración de conjuntos históricos, artísticos, edificios públicos, etc.
- Además, relacionado con el sector estructuras urbanas, se programa la actuación sobre 12.000 hectáreas de suelo con el fin de hacerlo apto para la industria, establecimientos comerciales y otros servicios.

La construcción de viviendas se realiza en algunos casos directamente por el Estado, en otros se otorgan subvenciones parciales y crédito público, en otros se facilita el crédito institucional y exenciones fiscales, y por último hay un grupo de viviendas que son realizadas y financiadas totalmente por el sector privado. Las ayudas son menores a medida que se trate de construcción de viviendas para los grupos de población de nivel de renta más elevado.



- III Plan de Desarrollo Económico y Social: (1972 – 1975)

Sus principales características son las siguientes:

- ✓ **Indicativo:** En el Plan se señala que solo es vinculante para el sector público, y orientador para el sector privado.
- ✓ **Económico-social:** Necesidad de un desarrollo paralelo en ambos sentidos.
- ✓ **Proceso continuo:** El Plan debe verse como un eslabón dentro del proceso planificador.
- ✓ **Tarea colectiva:** Se destaca en el Plan la participación de los diferentes sectores en su elaboración.
- ✓ **Selectivo:** El Plan pretende alcanzar un crecimiento acelerado a la par que selectivo. Esta selectividad se apunta como necesaria en el Plan. Implica el desarrollo de sectores con perspectivas de un mayor crecimiento, siendo éstos los más competitivos y de mayor productividad.
- ✓ **Planificación a largo plazo:** El Plan trata de realizar prospecciones a más largo plazo.
- ✓ **Vigilancia de la coyuntura:** Cuando se producen desviaciones sensibles en la evolución coyuntural respecto a las previsiones, hay que informar a la Comisión Delegada.
- ✓ **Desarrollo regional:** A la política de desarrollo regional se le da un nuevo enfoque.

En el III Plan se marcan una serie de objetivos para el sector de la vivienda, y conectado con este sector, se programa el desarrollo de las estructuras y servicios urbanos que deben acompañar al de la vivienda.

El III Plan aborda la promoción de los dos sectores de la siguiente forma:

- **Atender a las necesidades de la vivienda:** Actuación preferente en favor de los grupos sociales más necesitados.
- **Impulsar la difusión de la propiedad de la vivienda.**
- **Mejorar las infraestructuras y los servicios urbanos, en particular en las poblaciones de intenso crecimiento y cabeceras de comarca.**
- **Elevar el nivel de vida del medio rural:** Para ello aplicar una política de concentración de núcleos de población.
- **Evitar la especulación del suelo urbano:** Para ello modificar el actual régimen jurídico del suelo.
- **Definir una política de defensa y acondicionamiento del medio ambiente.**

Las directrices expuestas en el III Plan con relación al sector vivienda son, entre otras:

- **Promoción de todo tipo de viviendas, especialmente las sociales.**
- **Ayudas fiscales, subvenciones y ayudas financieras para adecuar el coste de la vivienda a los niveles de renta de los grupos de población a que van destinados.**
- **Ayudas crediticias a constructores y compradores.**
- **Estimular la construcción de viviendas para su explotación en régimen de alquiler.**
- **Aplicación de técnicas de industrialización y normalización en la construcción de viviendas, con el objetivo de beneficiarse de una producción en serie.**
- **Control en la calidad de la construcción.**
- **Impulsar la mejora de la vivienda rural.**
- **Revisar la legislación de arrendamientos urbanos.**
- **Proseguir la ordenación de la arquitectura oficial.**



Los objetivos cuantitativos programados para el sector son:

- La construcción de 1.350.000 viviendas. De las cuales, 1.100.000 serían viviendas de protección oficial, y 250.000 viviendas libres (*es decir, únicamente el 18,5%*).
- La inversión programada para la realización de este programa es de 555.690 millones de pesetas. El 66% estaría financiado con recursos privados y el 34% por recursos públicos.
- El programa a realizar por el sector público es la construcción de alrededor de 1 millón de viviendas acogidas a las diversas formas de protección oficial, esperando con ello la práctica desaparición del déficit global, se prevé la terminación de 120.000 viviendas de construcción directa por parte del Estado y otras 150.000 de renta limitada (grupo II) para los grupos de población de renta más baja. Se pretende subvencionar la construcción de 200.000 de renta limitada (grupo I) para los grupos de renta media.
- Actuación Urbanística Urgente, a un total de 10.000 hectáreas en áreas metropolitanas, que comprende la preparación del suelo para la construcción de 275.000 viviendas y edificios complementarios, y preparación del suelo para la instalación de actividades productivas.
- Realización de 200 conjuntos urbanos y monumentales por año por Arquitectura Patrimonio Monumental y Técnica de la Construcción.

La inversión pública directa para hacer frente a estos objetivos programados es de 75.000 millones de pesetas en el cuatrienio. Representa el 13,5% de la inversión programada total del sector.

2.3 SITUACIÓN EN ESPAÑA TRAS EL FRANQUISMO

Tras la muerte del dictador Francisco Franco, España inició un período de transición hacia la democracia, donde la redacción y, posteriormente, entrada en vigor de la Constitución Española el 29 de diciembre de 1978, marcó un antes y un después en la vida de los españoles.

Concretamente, el artículo 47 de la Constitución concentra las directrices a seguir en materia de vivienda:

“Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos”.

Sin embargo, en la práctica, su aplicación no siempre ha sido la correcta, y otras muchas, ha servido simplemente como arma arrojadiza entre partidos políticos.

No obstante, poco antes del fin del régimen franquista, la crisis del petróleo del año 1973 fue uno de los hitos que marcó la década de los 70, en lo concerniente a la economía, ya que provocó una crisis global energética.

Este hecho tuvo una importante relevancia en el Estado español, ya que a las dificultades económicas provocadas hay que sumar la inestabilidad política existente, así como un considerable malestar social.

Durante el año 1977, gobernando Adolfo Suárez como primer presidente de la democracia, se llevaron a cabo los Pactos de la Moncloa.

En lo referente a vivienda, estos pactos pretendían que la política de vivienda se ajustara a los siguientes principios:

- Promoción de las adquisiciones de suelo urbano o urbanizable por las Corporaciones Locales y otras instituciones públicas para su cesión temporal con destino a la construcción de viviendas destinadas a las clases de rentas más bajas. A tales efectos, se facilita la creación de empresas mixtas con participación mayoritaria municipal.
- Prioridad absoluta a la construcción de viviendas con destino a la población de menor renta durante 1978 y 1979, elevando el número de las programadas en 1977 y favoreciendo el disfrute de parte de estas en régimen de alquiler.
- Instrumentación de los mecanismos democráticos pertinentes para adjudicación de viviendas de promoción directa y el control general de éstos y de las viviendas sociales, así como de sus acotaciones y equipamientos urbanísticos.
- Adopción de medidas eficaces para la utilización de viviendas desocupadas.
- Investigación urgente sobre la ocupación actual de las viviendas promovidas directamente por el Estado con el fin de acabar con las distorsiones existentes en este sector.
- Iniciación de las gestiones para descentralizar de inmediato la aplicación de la política de vivienda y, muy especialmente, de viviendas sociales y de construcción directa.
- Realización de los estudios pertinentes para conocer el mercado de la vivienda de alquiler en España, de tal forma que, a partir de los resultados obtenidos, se posibilite una actualización de la Ley de Arrendamientos Urbanos u otras medidas pertinentes.



- Instrumentación de apoyo financiero a través del crédito oficial —y dentro de sus posibilidades— para la creación de empresas mixtas con participación mayoritaria municipal destinadas a la adquisición de suelo y promoción de viviendas sociales. Se establece además un marco institucional que promueva la formación y desarrollo de entes promotores colectivos de viviendas, tales como Patronatos Municipales, Cooperativas de usuarios y otros similares.
- Remoción de los obstáculos jurídicos y administrativos que se oponen a la creación de un mercado amplio de hipotecas, revisando para ello el impuesto que grava las transmisiones patrimoniales en el ámbito de los bienes inmuebles y proponiendo la regulación de fondos de inversión mobiliaria que tomen como activo las hipotecas sobre inmuebles.

Posteriormente, ya en la década de los 80, que fue un periodo clave en la historia de España, se registraron importantes cambios políticos, económicos y sociales. Durante este tiempo, el país experimentó una notable transformación en el sector de la vivienda, que se vio influenciada por diferentes factores.

En dicha década, se experimentó un aumento significativo en la demanda de viviendas, debido a la consolidación de la democracia y a la creciente estabilidad económica. Además, el aumento en el empleo y el acceso al crédito impulsaron la capacidad de las personas para adquirir una vivienda propia.

En segundo lugar, la década de los 80 también fue testigo de un crecimiento económico notable en España. Se llevaron a cabo importantes reformas económicas que liberalizaron el mercado y estimularon la inversión extranjera.

Además, durante este periodo se produjo una expansión del acceso al crédito hipotecario. Los bancos y entidades financieras facilitaron el acceso a préstamos hipotecarios a largo plazo, lo que permitió a muchas personas cumplir el sueño de ser propietarios de una vivienda.

En este período, otro hecho destacable es que la Constitución Española confiere a las Comunidades Autónomas la posibilidad de asumir competencias en materia de vivienda, tal y como viene reflejado en el artículo 148.1.3ª, donde se incluye las competencias sobre la ordenación del territorio, urbanismo y vivienda. Con ello se afianzó las bases para un estado descentralizado.

Otra normativa esencial para la transferencia de competencias es la Ley Orgánica 8/1980, de 22 de septiembre, de Financiación de las Comunidades Autónomas, así como los Estatutos de Autonomía de cada una de las comunidades.

Paulatinamente, cada comunidad y ciudad autónoma realizaron el proceso correspondiente para la obtención de estas competencias, consiguiendo así la capacidad de legislar y gestionar las políticas de vivienda en su territorio. Esto les permitió desarrollar sus propios planes y programas.

En 1981, Cataluña y el País Vasco fueron las primeras comunidades en recibir las competencias de vivienda en virtud de sus estatutos de autonomía, que fueron de los primeros en aprobarse tras la Constitución:



- Real Decreto 159/1981, de 9 de enero, sobre transferencia de servicios del Estado a la Generalidad de Cataluña en materia de patrimonio arquitectónico, edificación y vivienda.
- Real Decreto 3006/1981, de 27 de noviembre, sobre transferencia de servicios a la Comunidad Autónoma del País Vasco en materia de patrimonio arquitectónico, edificación y vivienda.

Un año más tarde, Andalucía obtuvo las competencias a través del siguiente Real Decreto:

- Real Decreto 3481/1983, de 28 de diciembre, sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de patrimonio arquitectónico, control de la calidad de la edificación y vivienda.

En el año 1984, la mayoría de las comunidades autónomas recibieron las competencias en vivienda. Este fue un año clave en el proceso de descentralización, marcado por la aprobación de varios reales decretos de transferencias:

- Real Decreto 615/1984, de 8 de febrero, sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha en materia de patrimonio arquitectónico, control de la calidad de la edificación y vivienda.
- Real Decreto 699/1984, de 8 de febrero, sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Aragón en materia de patrimonio arquitectónico, control de la calidad de la edificación y vivienda.
- Real Decreto 949/1984, de 28 de marzo, sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Extremadura en materia de Patrimonio Arquitectónico, Control de la Calidad de la Edificación y Vivienda.
- Real Decreto 972/1984, de 28 de marzo, sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Castilla y León en materia de Patrimonio Arquitectónico, Control de la Calidad de la Edificación y Vivienda.
- Real Decreto 1115/1984, de 6 de junio, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad de Madrid en materia de patrimonio arquitectónico, control de la calidad de la edificación y vivienda.
- Real Decreto 1361/1984, de 20 de junio, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado al Principado de Asturias en materia de patrimonio arquitectónico, control de la calidad de la edificación y vivienda.
- Real Decreto 1479/1984, de 20 de junio, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares en materia de patrimonio arquitectónico, control de la calidad de edificación y vivienda.
- Real Decreto 1720/1984, de 18 de julio, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Valenciana en materia de patrimonio arquitectónico, control de la calidad de edificación y vivienda.
- Real Decreto 1558/1984, de 1 de agosto, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de La Rioja en materia de patrimonio arquitectónico, control de la calidad de edificación y vivienda.
- Real Decreto 1546/1984, de 1 de agosto, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de Murcia en materia de Patrimonio Arquitectónico, Control de la calidad de edificación y vivienda.



- Real Decreto 1626/1984, de 1 de agosto, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de Canarias en materia de patrimonio arquitectónico, control de la calidad de edificación y vivienda.
- Real Decreto 1667/1984, de 1 de agosto, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Autónoma de Cantabria en materia de patrimonio arquitectónico, control de la calidad de la edificación y vivienda.

Un año más tarde, Galicia y Navarra recibieron las competencias en vivienda.

- Real Decreto 1484/1985, de 1 de agosto, sobre traspaso de servicios de la Administración del Estado a la Comunidad Foral de Navarra en materia de Patrimonio arquitectónico, control de la calidad de la edificación y vivienda.
- Real Decreto 1926/1985, de 11 de septiembre, sobre traspaso de funciones y servicios del Estado a la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de patrimonio arquitectónico, control de la calidad de la edificación y vivienda.

Por último, en 1996, Ceuta y Melilla obtuvieron las competencias en materia de vivienda:

- Real Decreto 339/1996, de 23 de febrero, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la ciudad de Melilla en materia de patrimonio arquitectónico, control de la calidad de la edificación y vivienda.
- Real Decreto 2497/1996, de 5 de diciembre, sobre traspaso de funciones y servicios de la Administración del Estado a la Ciudad de Ceuta en materia de patrimonio arquitectónico, control de la calidad de la edificación y vivienda.

Como se ha mencionado anteriormente, el año 1984 fue crucial en el proceso de descentralización, dado que la mayoría de las Comunidades Autónomas eran libres de promover y dictar normativa autonómica en materia de vivienda y urbanismo.

En el caso de la Comunitat Valenciana, ha habido sucesiva ampliaciones de transferencias mediante nuevos Reales Decretos:

- Real Decreto 1456/1987, de 16 de octubre, sobre ampliación de medios adscritos a los servicios de la Administración del Estado traspasados a la Comunitat Valenciana por Real Decreto 1720/1984, de 18 de julio, en materia de patrimonio arquitectónico, control de la calidad de la edificación y vivienda.
- Real Decreto 280/2000, de 25 de febrero, sobre ampliación de los medios traspasados a la Comunitat Valenciana por el Real Decreto 1720/1984, de 18 de julio, en materia de patrimonio arquitectónico, control de calidad en edificación y vivienda.
- Real Decreto 26/2021, de 19 de enero, de ampliación de los medios patrimoniales adscritos a los servicios traspasados a la Comunitat Valenciana por el Real Decreto 1720/1984, de 18 de julio, en materia de patrimonio arquitectónico, control de la calidad de edificación y vivienda.



Otra normativa relevante en el marco normativo sobre vivienda en la Comunitat Valenciana es la siguiente:

- Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana.
- Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunitat Valenciana.
- Decreto-ley 6/2020, de 5 de junio, para la ampliación de vivienda pública en la Comunitat Valenciana mediante los derechos de tanteo y retracto.
- Decreto 68/2023, de 12 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de vivienda de protección pública y régimen jurídico de patrimonio público de vivienda y suelo de la Generalitat.
- Decreto 106/2021, de 6 de agosto, del Consell, del Registro de Vivienda de la Comunitat Valenciana y del procedimiento de adjudicación de viviendas.
- Decreto 130/2021, de 1 de octubre, del Consell, de aprobación del reglamento para la movilización de viviendas vacías y deshabitadas.
- Decreto 189/2009, de 23 de octubre, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas.
- Decreto 76/2007, de 18 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas.
- Decreto-ley 1/2008 de 27 de junio, del Consell, de medidas urgentes para el fomento de la vivienda y el suelo.
- Orden de 18 de diciembre de 2009, de la Conselleria de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda, por la que se crea y regula el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida.
- Decreto 9/2019, de 1 de febrero, del Consell, de creación del Observatorio del Hábitat y Segregación Urbana de la Comunitat Valenciana.
- Decreto Legislativo 1/2019, de 13 de diciembre, del Consell, de aprobación del texto refundido de la Ley del Estatuto de las personas consumidoras y usuarias de la Comunitat Valenciana.
- Ley 3/2023, de 13 de abril, de viviendas colaborativas de la Comunitat Valenciana.

Respecto a los Planes de vivienda, en la década de los 80 hubo diversos y son los siguientes:

- Plan Trienal de Vivienda (1981-1983):

Fue aprobado por el Real Decreto 2455/1980, de 7 de noviembre, sobre financiación y seguimiento del programa 1981-83 de construcción de viviendas de protección oficial. Tenía el objetivo de construir 571.000 unidades y crear 257.000 empleos. Además, con este plan, se trató de corregir las deficiencias del II Plan Nacional de Vivienda para llegar a las familias de menores ingresos, creando para ellas viviendas de promoción pública.

- Plan Cuatrienal de Vivienda (1984-1987):

Para impulsar la salida de la crisis económica, el primer gobierno de Felipe González aprobó un plan de vivienda, que ya había sido previamente elaborado por el Instituto para la Promoción Pública de la Vivienda.

Fue desarrollado por el Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano y el Real Decreto 3280/1983, de 14 de diciembre, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda, con la



intención de construir 170.000 viviendas de protección oficial al año y fomentar la construcción de 80.000 viviendas libres en el mismo período.

Para su cumplimiento, se dispusieron préstamos para la adquisición de vivienda pública, préstamos cualificados para promotores y familias adquirentes y subvenciones personales, además de la inversión directa en la construcción de VPO pública.

- Nueva Política de Viviendas de Protección Oficial (1988-1991):

En el año 1988, la situación económica del país había mejorado, gracias a las reformas económicas que estaban dando sus frutos y al crecimiento se vio impulsado por la entrada en la Comunidad Económica Europea.

Ya en la década de los años 90, hubo eventos relevantes que propiciaron que la economía española sufriera, como la Guerra del Golfo, que aumentó el precio del petróleo y la recesión ocurrida entre 1992 y 1993, alterando así el empleo y la economía. De hecho, la peseta se devaluó en varias ocasiones y el desempleo llegó a máximos, superando el 24% en el año 1994.

En lo referente a materia estatal, los diferentes Gobiernos adoptaron diferentes planes relativos a la vivienda:

- Plan de Vivienda (1992-1995):

Se aprobó mediante el Real Decreto 1668/1991, de 15 de noviembre, sobre financiación de actuaciones protegibles en materia de suelo con destino preferente a viviendas de protección oficial, la forma en la que los promotores de Vivienda de Protección Oficial podían acceder a su adquisición, con la intención de abaratarlo, pero debiendo otorgar derechos de tanteo y retracto sobre los mismos a las comunidades autónomas.

Este plan impulsado por el Gobierno central establecía un marco de colaboración entre el Estado y las Comunidades Autónomas, con el objetivo de incrementar la oferta de suelo a bajo coste para facilitar el acceso a la vivienda a los sectores de población con menores niveles de ingresos, combatiendo así los procesos especulativos, y crear los instrumentos de financiación específicos para disponer a corto y medio plazo de suelo de titularidad pública y privada con destino preferente a la edificación residencial y, en particular, a la de viviendas acogidas a cualquier régimen de protección oficial, sin perjuicio del desarrollo de la normativa urbanística por las distintas Administraciones Públicas.

La selección e inclusión de las actuaciones en los correspondientes programas se debía realizar por las Comunidades Autónomas, atendiendo a criterios objetivos que determinen el mayor interés social de la actuación.

Asimismo, para garantizar la consecución de las finalidades de esta norma se condicionó la obtención de las ayudas directas estatales al compromiso de que el titular del suelo otorgue, directa o indirectamente, los derechos de tanteo y retracto a favor de la Comunidad Autónoma o Ente público a quien aquélla ceda estos derechos.



Posteriormente, se dictó el Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda del Plan 1992-1995, en el que se establecían dos regímenes de Vivienda de Protección Oficial:

- Especial, para familias de bajos recursos que no superasen en 2,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.
- General, para aquellos hogares que ingresasen hasta 5,5 veces el Salario Mínimo Interprofesional.

➤ Plan de Vivienda (1996-1999):

El gobierno aprobó el Real Decreto 2190/1995, de 28 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda y suelo para el período 1996-1999, el cual no presentaba cambios importantes en la normativa.

En dicho Real Decreto, ya se indicaba que la oferta de viviendas en alquiler resultaba insuficiente en cantidad, siendo inadecuada, por sus elevados precios de renta, para las condiciones económicas de los destinatarios naturales de este tipo de oferta, especialmente los jóvenes.

Asimismo, este colectivo era el que encontraba mayores problemas a la hora de acceder a una vivienda en propiedad, en la medida en que se trata de la primera vez que lo intentan, no disponiendo, por tanto, a diferencia de la mayor parte de la población, de una vivienda previa en propiedad, circunstancia que les facilitaría el paso a la nueva vivienda, sea por disponer a través de ello de más recursos propios, o bien de mayor capacidad objetiva de endeudamiento. Esto es algo que actualmente sigue sucediendo, ya que la suma del porcentaje que no cubre la entidad bancaria y los gastos relativos a la compraventa, son una gran barrera para acceder a una vivienda.

Si bien los problemas de acceso a la vivienda eran menores que en otras épocas dada la cantidad de viviendas en oferta, la evolución previsible de ésta a medio plazo, junto con las nuevas tendencias en la composición y costumbres de las familias, aconsejaban garantizar la producción anual de unas cifras todavía importantes de nuevas viviendas, procurando que al menos una parte de estas se situase en precios de venta accesibles para los grupos de población con ingresos medios y bajos.

Finalmente, la disponibilidad de suelo edificable en cantidades suficientes y con precios moderados de repercusión en el coste de las viviendas, especialmente en entornos urbanos, constituía una condición y requisito básicos para hacer viable la existencia de viviendas a precios asequibles.

Cabe destacar que, durante este período, se dictó la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, derogando el Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Esta ley, que actualmente sigue vigente, produjo cambios significativos en los arrendamientos y puso de relevancia el mercado del alquiler.



2.4 ESPAÑA EN EL SIGLO XXI

Se inicia este apartado con un breve resumen de la normativa en materia de suelo y vivienda redactada desde el franquismo hasta la normativa en vigor:

- Ley de referencia durante el franquismo:
 - Ley sobre Régimen del Suelo y ordenación Urbana, de 12 de mayo de 1956.
- Se aprueba:
 - Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos.
- La ley de referencia se deroga por:
 - Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana
 - Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Se deroga por:
 - Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Se tramitan:
 - Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. *(Deroga Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos).*
 - La Ley 7/1997, de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios profesionales. *(Actualmente se mantiene en vigor)*
 - La Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones. *(Deroga parcialmente el Real Decreto Legislativo 1/1992 y la Ley 7/1997).*
- Se deroga parcialmente el Real Decreto Legislativo 1/1992 y totalmente la Ley 6/1998 por:
 - Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo.
- Se derogan el Real Decreto Legislativo 1/1992 y la Ley 8/2007 por:
 - Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.
- Se deroga por el actual:
 - Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.



Dicho Real Decreto ha sufrido modificaciones en varios artículos por las siguientes leyes:

- Ley 7/2021, de 20 de mayo, de cambio climático y transición energética.
- Ley 10/2022, de 14 de junio, de medidas urgentes para impulsar la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.
- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Por tanto, la normativa actual aplicable está formada por:

- Código Civil: en los aspectos jurídicos relacionados con la propiedad de la vivienda, como la compraventa, la herencia y los derechos reales.
- Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.
- La Ley 7/1997, de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios profesionales.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

Evidentemente, existen otras normas relativas a la vivienda, pero no son objeto de este TFM, como son, entre otras, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (*LOE*) y el Código Técnico de la Edificación (*CTE*).

A partir del año 2000, ha habido diversos planes, los cuales se desarrollan a continuación.

- Plan de Vivienda (2002-2005):

El primero de ellos, es el aprobado mediante el Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia de vivienda y suelo del Plan 2002-2005.

En dicho Real Decreto, se indicaba que la situación de la vivienda en España se caracterizaba por la disponibilidad de un amplio parque de viviendas, en comparación con las necesidades de la población, en su inmensa mayor parte ocupado por sus propietarios.

La fracción de dicho parque en alquiler era, y sigue siendo actualmente, muy reducida, si se compara con los porcentajes habitualmente existentes en los principales países de la Unión Europea, tanto que resultaba problemática de cara a las necesidades de un país inmerso a unos importantes procesos de movilidad interior de la población, en relación con la oferta de trabajo y la dinámica económica general. Por otra parte, esta situación afectaba negativamente a los procesos demográficos de creación de nuevas unidades convivenciales y, en definitiva, y junto a otros factores, a las pautas de la natalidad.

Por otro lado, en los años anteriores a este Plan se registraron un importante incremento de precios de las viviendas libres, acompañado de unas cifras históricas de promoción de nuevas viviendas, asimismo libres, mientras que las viviendas protegidas de nueva construcción, con precios limitados, experimentaron retrocesos en cuanto a sus volúmenes de producción.



Sin embargo, a pesar de la oferta existente, amplios grupos de población con niveles medios y bajos de ingresos, y especialmente los jóvenes, se encontraban cada vez más en peores condiciones para acceder a viviendas en propiedad a precios moderados.

El Plan de Vivienda 2002-2005 representaba, por tanto, una iniciativa formulada desde el Estado a las Comunidades Autónomas y, en su medida, y a través de éstas, a las Corporaciones Locales, para colaborar en una tarea que resulta necesaria y que el Estado, por sí solo, no puede culminar. De ahí que la materialización del Plan no se limite al presente Real Decreto, sino que requiera la plasmación de los convenios con las Comunidades Autónomas a los que aquél se refiere, junto con otros convenios, de carácter instrumental, con las entidades de crédito, todo ello en el marco, y con los límites, de los recursos financieros de origen presupuestario ofrecidos por el Estado.

➤ Plan de Vivienda (2005-2008):

El siguiente Plan de vivienda es el referente al período 2005-2008 mediante la aprobación del Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

En este período se produjo un crecimiento de la oferta de viviendas nuevas sólo comparable en términos cuantitativos a las cifras alcanzadas en los años 60, la época de gran crecimiento de la población urbana y de urbanización acelerada de nuestro país.

Al mismo tiempo se dio la circunstancia de un incremento sostenido de los precios y del número de viviendas vacías.

No obstante, el incremento de la oferta no se vio acompañada de una mejora de las condiciones de acceso de los ciudadanos a la vivienda. Es más, el incremento de los precios generó tal desfase entre los precios de la vivienda y los salarios que el acceso a una vivienda digna y adecuada dificultó, e incluso obligó, a muchos ciudadanos a hacer un esfuerzo excesivo durante gran parte de su vida para acceder a una vivienda.

Por otro lado, el crecimiento de la construcción residencial tampoco solucionó durante el período anterior el problema social de acceso a la vivienda que seguía afectando a multitud de ciudadanos.

Asimismo, durante los primeros años del nuevo siglo, la especulación dificultó e impidió el acceso a la vivienda de un número elevado de personas.

Este Plan incorporaba mecanismos de adaptación y flexibilidad para favorecer su ejecución y gestión por parte de las Comunidades Autónomas, incrementando además la participación de las Entidades Locales. En este sentido, el Plan preveía un Consejo Nacional y las Comisiones multilaterales y bilaterales de seguimiento.



➤ Plan de Vivienda (2009-2012):

A finales del año 2008, se aprobó el siguiente Plan de Vivienda a través del Real Decreto 2066/2008, de 12 de diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012.

Este Plan de Vivienda abarca los años 2009 a 2012 y debía afrontar dos grandes frentes de atención: por un lado, las todavía graves dificultades de acceso a la vivienda de una parte muy importante de la población, como resultado del largo período de alzas de precios de la vivienda comprendido entre los años 1996 y 2007, siendo muy superior a la inflación y, en consecuencia, por encima de la evolución de los salarios; y, por otro lado, un severo escenario económico y financiero, una de cuyas manifestaciones más evidentes era la retracción tanto de la demanda como de la oferta de viviendas.

El Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 fue diseñado y elaborado en intensa colaboración entre el Ministerio de Vivienda, las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, a partir de un debate sobre la determinación de cuáles debían ser los parámetros que garantizaran la igualdad de oportunidades efectiva de todos los ciudadanos ante la vivienda, adecuando los medios a las diferentes realidades existentes en el Estado.

También, sobre la forma de gestión interna del propio Plan que permitiese la máxima flexibilidad entre actuaciones, con el fin de que los objetivos fijados por cada comunidad pudieran cubrirse de forma ágil en el tiempo.

Desde la perspectiva de la demanda, el Plan Estatal abordaba las condiciones de accesibilidad de los hogares españoles a la vivienda, es decir, la relación entre precios de mercado y la capacidad económica de los hogares, para asegurar las estrategias e instrumentos adecuados al fin social de toda política de vivienda, reconocido en la Constitución Española, que es crear las condiciones para hacer efectivo el derecho a la vivienda de toda la población.

Por el lado de la oferta, el Plan confirmaba que los volúmenes de producción de viviendas estuvieron muy por encima de las estrictas necesidades de alojamiento de la población, que en su momento se producía un doble fenómeno: de acumulación de viviendas ya acabadas o en curso de construcción con dificultades de comercialización por la retracción de la demanda, y el freno drástico de la nueva producción de viviendas.

➤ Plan de Vivienda (2013-2016):

El siguiente Plan de Vivienda fue el establecido por el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, que incluía el período 2013-2016.

Las ayudas públicas fueron reguladas en los sucesivos planes estatales de vivienda y mantuvieron a lo largo del tiempo un carácter unitario y constante, tanto en su diseño, como en su contenido. Por su parte, las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, en su propio ámbito competencial, establecieron ayudas adicionales o de nuevo cuño, que completaban el amplio espectro de ayudas públicas en materia de vivienda.



Todos los anteriores planes tenían elementos comunes: fomentar la producción de un volumen creciente de viviendas, la ocupación de nuevos suelos y en el crecimiento de las ciudades y apostaban, sobre todo, por la propiedad como forma esencial de acceso a la vivienda.

Por el contrario, el nuevo Plan se orientó a abordar la difícil problemática existente, acotando las ayudas a los fines que se consideran prioritarios y de imprescindible atención, e incentivando al sector privado para que en términos de sostenibilidad y competitividad, pudieran reactivar el sector de la construcción a través de la rehabilitación, la regeneración y la renovación urbanas y contribuir a la creación de un mercado del alquiler más amplio que el actual.

Además, el Plan contemplaba la puesta en funcionamiento de un programa nuevo, que buscaba comprometer a las Administraciones públicas en la generación de un parque público de viviendas que pudiese servir para crear una oferta en alquiler. Se pretendía corresponsabilizar a todas las Administraciones y sumar la subvención a la construcción de las viviendas, en particular, la del suelo o edificio a rehabilitar de titularidad pública, en el caso del suelo preferentemente municipal, y las de las ayudas complementarias que debieran aportar las Comunidades Autónomas y Ciudades de Ceuta y Melilla, ayudas complementarias a las estatales cuya existencia condiciona la viabilidad del programa.

Las viviendas así construidas permitirían ofrecer una solución para los casos más extremos, aquéllos en los que no se alcanza, entre todos los miembros del hogar, ni siquiera un umbral mínimo de rentas, vinculando esta posibilidad de ayuda al alquiler con la intervención de los servicios sociales, de forma que el acceso a la vivienda fuese una parte de un tratamiento de carácter integral, una parte importante eso sí, pero no la única, con lo cual se reforzaba a los servicios sociales y se conseguía una mayor eficacia de la intervención pública.

Cabe reseñar que, el Plan Estatal 2013-2016, fue prorrogado durante el ejercicio 2017 por el Real Decreto 637/2016, de 9 de diciembre, que se centró en las ayudas al alquiler y la rehabilitación, sin fomentar con ayudas públicas la adquisición de viviendas ni la construcción de nuevas viviendas, salvo que se tratara de viviendas públicas en alquiler. Este planteamiento fue compartido de forma unánime por todas las Comunidades Autónomas, los agentes y asociaciones profesionales del sector y la ciudadanía en su conjunto

➤ Plan de Vivienda (2018-2021):

Por último, hay que destacar el Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, el cual era el que estaba vigente hasta la entrada de la nueva Ley de Vivienda de 2023.

Para la consecución de sus objetivos, el Plan Estatal 2018-2021 se estructuraba en los siguientes programas:

- Programa de subsidio de préstamos convenidos.
- Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
- Programa de ayuda a las personas en situación de desahucio o lanzamiento de su vivienda habitual.



- Programa de fomento del parque de vivienda en alquiler.
- Programa de fomento de mejora de la eficiencia energética y sostenibilidad en viviendas.
- Programa de fomento de la conservación, de la mejora de la seguridad de utilización y de la accesibilidad en viviendas.
- Programa de fomento de la regeneración y renovación urbana y rural.
- Programa de ayuda a los jóvenes.
- Programa de fomento de viviendas para personas mayores y personas con discapacidad.

La gestión de las ayudas del Plan correspondía, como en los anteriores planes, a las Comunidades Autónomas y a las ciudades de Ceuta y Melilla. La colaboración entre ellas y el Ministerio de Fomento se estableció mediante los convenios correspondientes.

Sin embargo, durante este período se produjo la pandemia de Covid-19. Este hecho afectó significativamente al sector de la vivienda, ya que muchas Comunidades Autónomas implementaron medidas de emergencia para proteger a los inquilinos vulnerables, como moratorias en los desahucios y ayudas al alquiler.

Como se ha comentado anteriormente, la competencia en la regulación e inspección de vivienda corresponde a las Comunidades Autónomas. De hecho, el Estado central no tiene competencia directa, por lo que toda política que quiera aplicar deberá apoyarse en las Comunidades Autónomas y las Entidades Locales, que serán las encargadas de gestionar las licencias de vivienda en función de la norma autonómica.

Sin embargo, el Estado tiene competencias exclusivas que pueden afectar indirectamente a las políticas de viviendas, como la regulación de los alquileres aprobada mediante el Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, y que afecta a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, concretamente a su artículo 46. Limitación extraordinaria de la actualización anual de la renta de los contratos de arrendamiento de vivienda.

En abril de 2023, el Consejo de Ministros presentó el plan de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb) que pretende destinar hasta 50.000 viviendas para alquiler social y asequible, procedentes de su cartera de inmuebles y la cesión de suelos urbanizables.

Desde que el Gobierno tomó el control de la Sareb, en abril de 2022, tiene un triple objetivo: impulsar el parque público de vivienda, apoyar la inclusión social y mejorar la vertebración y cohesión en todo el territorio nacional.

No obstante, dada la asignación de competencias entre los diferentes niveles de Administraciones públicas, el Estado carece de la posibilidad de llevar a cabo el cumplimiento de sus planes de vivienda de forma autónoma. En efecto, son las Comunidades Autónomas las que ostentan las competencias en materia de vivienda y disponen de los instrumentos para llevar a efecto las políticas de vivienda.

Del mismo modo, las competencias fundamentales sobre la política de suelo corresponden a las Comunidades Autónomas y a las Corporaciones Locales, mientras que el Estado se encuentra



desprovisto casi por completo de competencias, es decir, de capacidad jurídica para intervenir en este aspecto y, de hecho, ya las ha ejercido mediante diversas iniciativas legales.

Esta compleja situación jurídica constituye, por tanto, el marco de acción en el que el Estado puede intervenir a través de sus planes de vivienda, como, de hecho, ha venido haciéndolo desde hace ya largos años.

Por ello, la iniciativa de utilizar viviendas y suelos públicos para destinarlos a viviendas sociales, junto a la aprobación de la nueva ley de vivienda, ha despertado las dudas de algunas Comunidades Autónomas, ya que consideran que el Estado central podría vulnerar la competencia autonómica en materia de vivienda.

Tras el análisis normativo, se procede a analizar algunos de los hitos más importantes en el actual siglo y que han tenido una repercusión importante en la vivienda o sector inmobiliario.



2.4.1 CRISIS DE 2008

La crisis económica de 2008 fue un acontecimiento muy significativo que tuvo un impacto a nivel mundial y, particularmente en España, llevando a una recesión profunda y teniendo consecuencias duraderas en la economía del país.

El origen de la crisis fue la burbuja inmobiliaria en Estados Unidos, donde los precios de la vivienda alcanzaron niveles insostenibles, provocando la emisión de una gran cantidad de préstamos hipotecarios de alto riesgo, conocidos como hipotecas subprime.

Asimismo, la quiebra de Lehman Brothers en septiembre de 2008 desencadenó el pánico en los mercados financieros globales, ya que era una de las instituciones financieras más grandes de Estados Unidos.

Dicho pánico contagió, financieramente hablando, al resto de países, y la crisis se extendió rápidamente a nivel mundial debido a la interconexión de los mercados financieros. Las instituciones financieras en todo el mundo se vieron afectadas por la exposición a activos tóxicos relacionados con las mencionadas hipotecas subprime.

Para evitar un colapso total del sistema financiero, los gobiernos y los bancos centrales tomaron medidas de emergencia. Hubo programas de rescate financiero, inyecciones de liquidez y medidas de estímulo económico para contrarrestar la recesión.

La crisis tuvo un impacto significativo en la economía global y produjo una recesión en la mayoría de los países, con la contracción del crecimiento económico, el aumento del desempleo y la caída de los precios de los activos.

Se implementaron reformas en varios países para fortalecer la supervisión financiera y evitar riesgos excesivos. Asimismo, se generaron debates sobre la ética en las prácticas financieras, la responsabilidad de las instituciones financieras y la necesidad de una regulación más sólida.

Respecto a España, antes de la crisis, el país experimentó un auge inmobiliario con un aumento significativo en la construcción y la demanda de viviendas. La burbuja inmobiliaria se basó en la especulación y la concesión fácil de préstamos hipotecarios, contribuyendo al endeudamiento y a la sobrevaloración de los activos.

Con el estallido de la burbuja inmobiliaria, el sector de la construcción se derrumbó. Muchas empresas relacionadas con la construcción y el sector inmobiliario quebraron, lo que resultó en una pérdida masiva de empleos, llegando a superar por momentos el 25% de tasa de desempleo.

Al igual que ocurrió en multitud de otros países, la crisis financiera mundial tuvo un impacto en el sistema bancario español. Algunos bancos enfrentaron problemas de liquidez y solvencia, y se llevaron a cabo medidas de rescate y recapitalización para estabilizar el sector financiero.

Para abordar los desafíos económicos, el gobierno español implementó medidas de austeridad, que incluyeron recortes en el gasto público y reformas estructurales. Estas medidas, sin embargo, también generaron controversia y protestas.

La crisis llevó a una revisión profunda de las políticas económicas y laborales en España. Se implementaron reformas destinadas a mejorar la competitividad y la sostenibilidad fiscal.



2.4.2 RECUPERACIÓN ECONÓMICA

España experimentó una recuperación económica gradual después de la crisis financiera de 2008. Aunque la recuperación fue lenta y desigual en algunos aspectos, hubo señales de mejora en varios indicadores económicos.

Después de varios años de contracción económica, España experimentó un crecimiento económico positivo. Sin embargo, la tasa de crecimiento fue variable en diferentes años, y la recuperación no fue uniforme en todos los sectores.

A pesar de la recuperación, la tasa de desempleo continuó siendo un desafío significativo. A lo largo de los años, se observaron mejoras en la tasa de desempleo, pero España aún enfrentaba niveles relativamente altos en comparación con otros países europeos.

Durante la crisis y en los años posteriores, España implementó diversas reformas estructurales destinadas a mejorar la competitividad económica y abordar las debilidades estructurales. Estas reformas incluyeron cambios, entre otros, en el mercado laboral y en el sistema de pensiones.

Las medidas de rescate y recapitalización contribuyeron a estabilizar el sector bancario español. Sin embargo, las instituciones financieras también tuvieron que enfrentar desafíos en términos de activos tóxicos y problemas de solvencia.

España implementó medidas de austeridad para abordar los problemas fiscales y reducir el déficit público. Estas medidas generaron cierta controversia y protestas, pero también se consideraron necesarias para restablecer la estabilidad fiscal.



2.4.3 PANDEMIA

La pandemia de COVID-19, causada por el virus SARS-CoV-2, tuvo un impacto significativo en todo el mundo desde que fue identificado por primera vez en diciembre de 2019 en la ciudad de Wuhan, China.

El virus se propagó rápidamente a nivel mundial, y la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró oficialmente la COVID-19 como una pandemia el 11 de marzo de 2020. En el caso de España, se declaró el día 14 de marzo de dicho año.

Para frenar la propagación del virus, muchos países implementaron medidas de contención, como el distanciamiento social, el uso de mascarillas, cuarentenas y confinamientos.

La pandemia provocó un impacto notable en la salud pública, con millones de personas infectadas y un número considerable de fallecimientos. Los sistemas de atención médica en varios países se vieron sometidos a una presión considerable.

España fue uno de los países europeos más afectados, junto a Italia, por la primera ola de la pandemia en la primavera de 2020.

Después de un periodo de relajación de medidas en el verano de 2020, España experimentó una segunda ola de casos en el otoño. Se implementaron restricciones regionales y nacionales para abordar el aumento de infecciones.

Se llevaron a cabo esfuerzos a nivel mundial para desarrollar y distribuir vacunas contra la COVID. Muchos países implementaron campañas de vacunación masiva para inmunizar a la población y reducir la gravedad de los casos, entre ellos España, siendo de los primeros en ejecutar estas campañas a finales de diciembre de 2020.

La pandemia tuvo repercusiones económicas significativas, incluida la contracción económica, el aumento del desempleo y la interrupción de cadenas de suministro globales.

Las medidas de distanciamiento social llevaron a un aumento del teletrabajo y a la implementación de la educación a distancia. Estos cambios han tenido implicaciones a largo plazo en la forma en que las personas trabajan y estudian.

En lo referente a la vivienda, propició que muchas personas optaran por cambio de residencia, aumentando la demanda de inmuebles en zonas rurales y viviendas con terraza.



2.4.4 INCREMENTO DEL PRECIO DE LA ENERGÍA Y DEL COSTE DE CONSTRUCCIÓN

En estos últimos años, los precios de los materiales de construcción han sufrido un fuerte repunte: primero, por los cuellos de botella que se produjeron en la cadena de suministro tras la pandemia al recuperar buena parte del mundo su actividad de forma súbita y, después, por la invasión rusa de Ucrania. No obstante, y aunque parece que tienden a una cierta normalización, los precios continúan al alza.

En julio de 2023, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (*Mitma*) publicó el “Índice de precios y materiales diversos de construcción”. En dicho informe, se indica que los áridos han subido un 11,91% con respecto al mismo mes del pasado ejercicio, el cemento, un 21,29%; la cal, un 19,95%; el hormigón, un 17,48%; el mortero, un 14,87%; la cerámica, un 11,76%; los prefabricados, un 11,63%; el yeso, un 19,95%; y los derivados del yeso, un 17,88%. A todos estos incrementos hay que sumar la importante subida que ha registrado también la energía.

INDICE DE PRECIOS Y MATERIALES DIVERSOS DE LA CONSTRUCCION (BASE 100=ENERO 2015).									
PERIODO	ARIDOS	CEMENTO	CAL	HORMIGON	MORTERO	CERAMICA	PREFA-BRICADOS	YESO	DERIVADOS DEL YESO
2023	124,16	139,52	155,35	140,72	145,48	122,17	129,67	155,35	139,17
2022	114,53	115,64	149,00	122,50	128,73	116,16	121,06	149,00	121,12
2021	103,00	101,29	106,34	107,23	113,18	100,49	106,37	106,34	103,68
2020	102,56	101,01	99,56	105,53	110,62	100,37	104,09	99,56	105,05
2019	100,86	100,14	99,86	103,49	105,98	100,19	103,48	99,86	108,51
2018	99,91	98,45	99,03	101,26	105,22	100,08	102,10	99,03	103,45
2017	97,93	98,22	98,33	99,06	100,98	99,86	100,45	98,33	102,55
2016	97,64	100,02	99,03	99,04	99,66	100,08	100,20	99,03	101,65
2015	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

Ilustración 11: Índice de precios de la construcción. Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, 2023

Respecto a la evolución del precio de la luz, desde la Organización de Consumidores y Usuarios (*OCU*) comentan que, con la bajada de los precios de producción de la electricidad en febrero de 2024, la factura media de un hogar con la tarifa PVPC durante ese mes es de 51,64 euros, bastante más barata que en enero (63,10 euros). La contribución de la energía eólica ha sido muy potente y hay que remontarse a octubre de 2020 (35,56 euros/MWh) para encontrar un mes con un precio medio inferior a los 40 euros/ MWh que ha marcado febrero. Sin embargo, estos bajos precios han traído otra consecuencia: el IVA retornará a su nivel habitual del 21% en marzo debido a que las reglas fiscales para paliar la crisis energética fijaban un tope de 45 €/MWh por debajo del cual se dejaría de aplicar el IVA reducido del 10%.

Con este cambio, el IVA subirá al 21% para las facturas que incluyan algún día de marzo. Por su parte, la OCU ha solicitado que se mantenga el IVA reducido por ser un servicio básico.

El Gobierno dictó en 2022 varias normas para adoptar medidas de reducción de la factura de energía. Estos fueron:

- Real Decreto-ley 20/2022, de 27 de diciembre, de medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania y de apoyo a la reconstrucción de la isla de La Palma y a otras situaciones de vulnerabilidad.
- Real Decreto-ley 18/2022, de 18 de octubre, por el que se aprueban medidas de refuerzo de la protección de los consumidores de energía y de contribución a la reducción del

consumo de gas natural en aplicación del "Plan + seguridad para tu energía (+SE)", así como medidas en materia de retribuciones del personal al servicio del sector público y de protección de las personas trabajadoras agrarias eventuales afectadas por la sequía

Las medidas emprendidas (*RDL 18/2022* y *RD 20/2022*) para rebajar la factura energética durante 2022 y especialmente durante 2023 tienen fecha de caducidad. Desde enero de 2024 algunas de estas medidas de protección han desaparecido y otras se irán reduciendo paulatinamente a lo largo de 2024, como el cambio del IVA mencionado, el cual de febrero en adelante se vuelve a aplicar el 21%.

A continuación, se muestra una tabla, con fecha de febrero de 2024, donde se analiza la evolución del precio de la electricidad en el mercado mayorista y su impacto en la tarifa regulada PVPC.

FACTURA MENSUAL ELECTRICIDAD					
Año	Mes	Precio (€/mes)	Año	Mes	Precio (€/mes)
2024	Febrero	56,81	2022	Mayo	98,80
	Enero	63,10		Abril	102,34
2023	Diciembre	57,10	2021	Marzo	143,03
	Noviembre	50,39		Febrero	110,27
	Octubre	62,45		Enero	111,64
	Septiembre	65,19		Diciembre	119,17
	Agosto	62,33		Noviembre	95,94
	Julio	59,64		Octubre	100,7
	Junio	60,50		Septiembre	87,40
	Mayo	54,97		Agosto	78,30
	Abril	55,97		Julio	72,20
	Marzo	62,22		Junio	68,81
	Febrero	76,72		Mayo	70,55
	Enero	56,63		Abril	70,73
2022	Diciembre	79,35	2020	Marzo	62,25
	Noviembre	73,85		Febrero	55,22
	Octubre	85,63		Enero	69,88
	Septiembre	110,55		Diciembre	60,96
	Agosto	130,99		Noviembre	60,33
	Julio	114,63		Octubre	57,23
	Junio	102,65		Septiembre	58,97

Tabla 1: Factura mensual de electricidad. Fuente: OCU. Tabla: Elaboración propia, 2024

EVOLUCIÓN ANUAL PRECIO MEDIO DE LA FACTURA (€/mes)			
Factura mensual 2024 (provisional)	57,36	Factura mensual 2019	62,33
Factura mensual 2023	60,26	Factura mensual 2018	67,21
Factura mensual 2022	105,48	Factura mensual 2017	65,64
Factura mensual 2021	79,11	Factura mensual 2016	60,03
Factura mensual 2020	56,28	Factura mensual 2015	66,93

Tabla 2: Evolución anual del precio medio de la electricidad. Fuente: OCU. Tabla: Elaboración propia, 2024



2.4.5 CONFLICTOS ARMADOS

Todo conflicto armado conlleva consecuencias económicas, sin menospreciar la pérdida de vidas humanas que son incontables.

Aunque hay muchos, pero no se tiene conciencia de ello porque la repercusión en occidente es ínfima, se va a hacer hincapié en las guerras más importantes o que tienen más influencia en la economía:

Conflicto en Ucrania: Las tensiones entre Ucrania y Rusia han llevado a un conflicto armado en el este de Ucrania desde 2014 con la anexión de la región de Crimea. Sin embargo, Rusia volvió a invadir a Ucrania en febrero de 2022 generando una crisis global y una escalada de la inflación brutal por el incremento del precio de la energía y, con ello, el de los alimentos y la construcción, entre otros.

Conflicto en Yemen: La guerra en Yemen ha enfrentado a las fuerzas gubernamentales y una coalición liderada por Arabia Saudita contra los rebeldes hutíes respaldados por Irán. Actualmente, están tanto lanzando misiles a Israel como abordando y atacando las navieras que atraviesan el canal de Suez, provocando que muchas de estas tomen otra rutas alternativas para depositar las cargas que transportan.

Conflicto en Oriente Medio: Tras los atentados cometidos en Israel por Hamas, el gobierno israelí ha lanzado una ofensiva en toda Gaza y, a su vez, está lidiando con Líbano y atacando Cisjordania. Asimismo, se han producido ataques desde Irán hacia Israel y en el propio suelo iraní por parte de Israel.



2.4.6 INFLACIÓN Y TIPOS DE INTERÉS

Tras el estallido de la guerra de Ucrania, se produjo una crisis a nivel global incrementado de forma exponencial los precios de todo tipo de artículos, desde la energía a los alimentos, sin olvidar los productos financieros, ya que la inflación provocó que los tipos de interés pasaran de estar en niveles nulos a niveles similares de la crisis de 2008.

En concreto, la subida de los tipos de interés ha tenido los siguientes efectos en España:

- El aumento del coste de los préstamos, tanto hipotecarios como personales, dificulta el acceso a la financiación para las familias y las empresas.
- Se produce una reducción del consumo, dado que los hogares tienen menos dinero para gastar, lo que podría conducir a una ralentización del crecimiento económico.
- En principio, los depósitos bancarios deben haber sido más rentables, lo que incentiva el ahorro.

En definitiva, la inflación y la subida de los tipos de interés son dos fenómenos que están teniendo un impacto significativo en la economía española. Será importante realizar un seguimiento para ver su evolución en los próximos meses y evaluar sus efectos sobre la economía y el bienestar de los ciudadanos.

Fecha	Tipos de interés	Fecha	Tipos de interés	Fecha	Tipos de interés
20/09/2023	4,50%	08/05/2013	0,50%	15/06/2006	2,75%
02/08/2023	4,25%	11/07/2012	0,75%	08/03/2006	2,50%
21/06/2023	4,00%	14/12/2011	1,00%	06/12/2005	2,25%
10/05/2023	3,75%	09/11/2011	1,25%	06/06/2003	2,00%
22/03/2023	3,50%	13/07/2011	1,50%	07/03/2003	2,50%
08/02/2023	3,00%	13/04/2011	1,25%	06/12/2002	2,75%
21/12/2022	2,50%	07/04/2011	1,25%	09/11/2001	3,25%
02/11/2022	2,00%	13/05/2009	1,00%	18/09/2001	3,75%
14/09/2022	1,25%	08/04/2009	1,25%	31/08/2001	4,25%
27/07/2022	0,50%	11/03/2009	1,50%	11/05/2001	4,50%
09/06/2022	0,25%	21/01/2009	2,00%	06/10/2000	4,75%
01/01/2021	0	10/12/2008	2,50%	01/09/2000	4,50%
01/01/2020	0	12/11/2008	3,25%	09/06/2000	4,25%
01/01/2019	0	15/10/2008	3,75%	28/04/2000	3,75%
01/01/2018	0	09/07/2008	4,25%	17/03/2000	3,50%
01/01/2017	0	13/06/2007	4,00%	04/02/2000	3,25%
16/03/2016	0	14/03/2007	3,75%	05/11/1999	3,00%
10/09/2014	0,05%	13/12/2006	3,50%	09/04/1999	2,50%
11/06/2014	0,15%	11/10/2006	3,25%	01/01/1999	3,00%
13/11/2013	0,25%	09/08/2006	3,00%		

Tabla 3: Tipos de interés del BCE - Zona Euro. Fuente: BCE, 2023

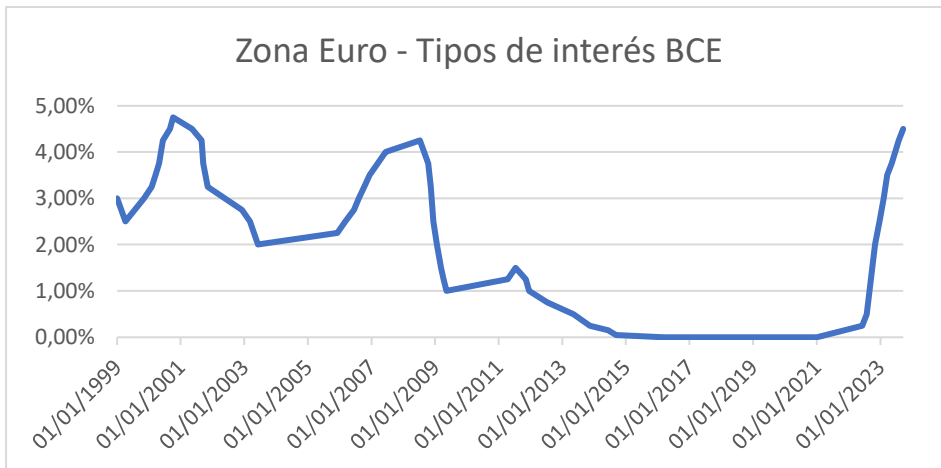


Ilustración 12: Evolución de los tipos de interés del BCE. Elaboración propia, 2024

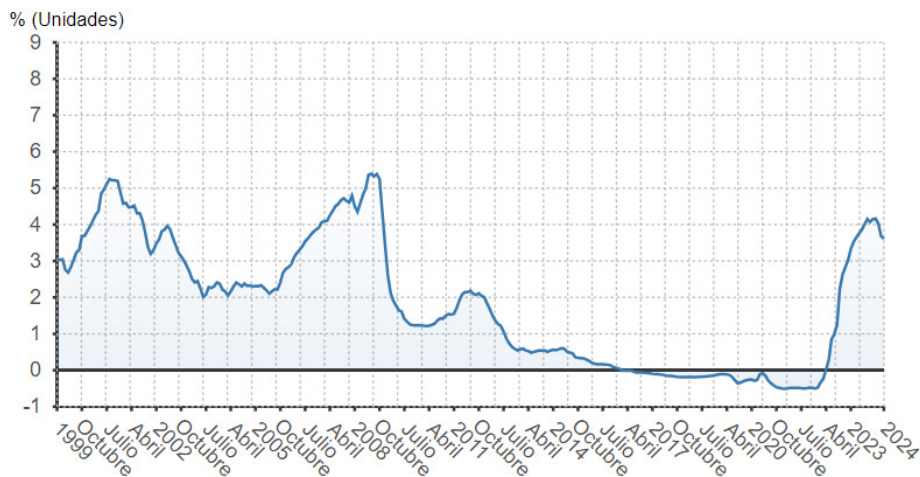


Ilustración 13: Evolución del Euríbor. Fuente: Banco de España, 2024

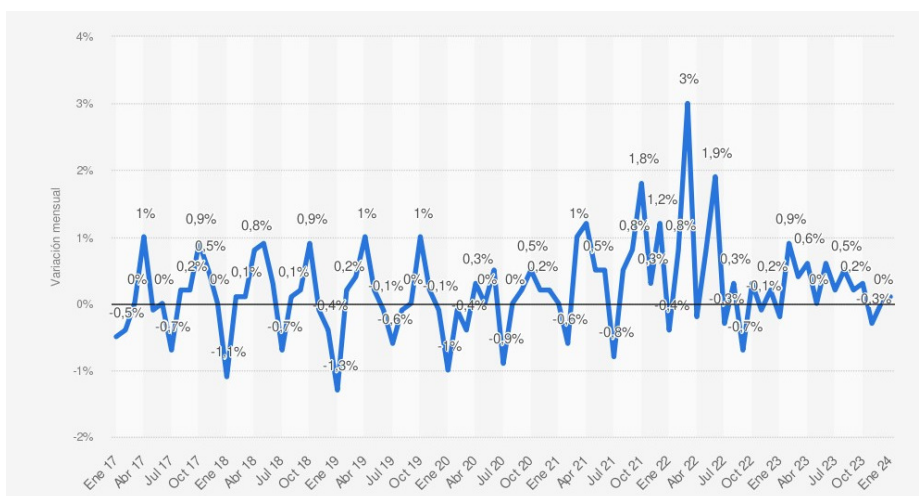


Ilustración 14: Variación del IPC en España. Fuente: INE, 2024

3 SITUACIÓN ACTUAL

La situación actual de la vivienda en España está marcada por los precios y la ley de la oferta y la demanda.

Según una estadística de Tinsa, la principal tasadora de España, los precios han experimentado un aumento sostenido en los últimos años, especialmente en las grandes ciudades. En 2023 se incrementó un 4,1% respecto al año anterior.

Por Comunidades Autónomas, y gracias a los datos aportados desde Tinsa, se observa que donde más ha subido es en Navarra con un 9,6%; seguida de Islas Baleares (8,1%), Comunidad Valenciana (7,5%), Castilla-La Mancha (7,3%) y La Rioja (6,8%). Aunque los precios crecen en todas las regiones, Ceuta (0,2%), Murcia (1,8%), Asturias (2%), Castilla y León (2,5%) y Cantabria (2,8%) son en las que menos lo hacen.

Por provincias, Guadalajara encabeza la subida con un 12,1%. En el polo opuesto se encuentran Ceuta y Palencia, con subidas del 0,2% y del 0,6% respectivamente.

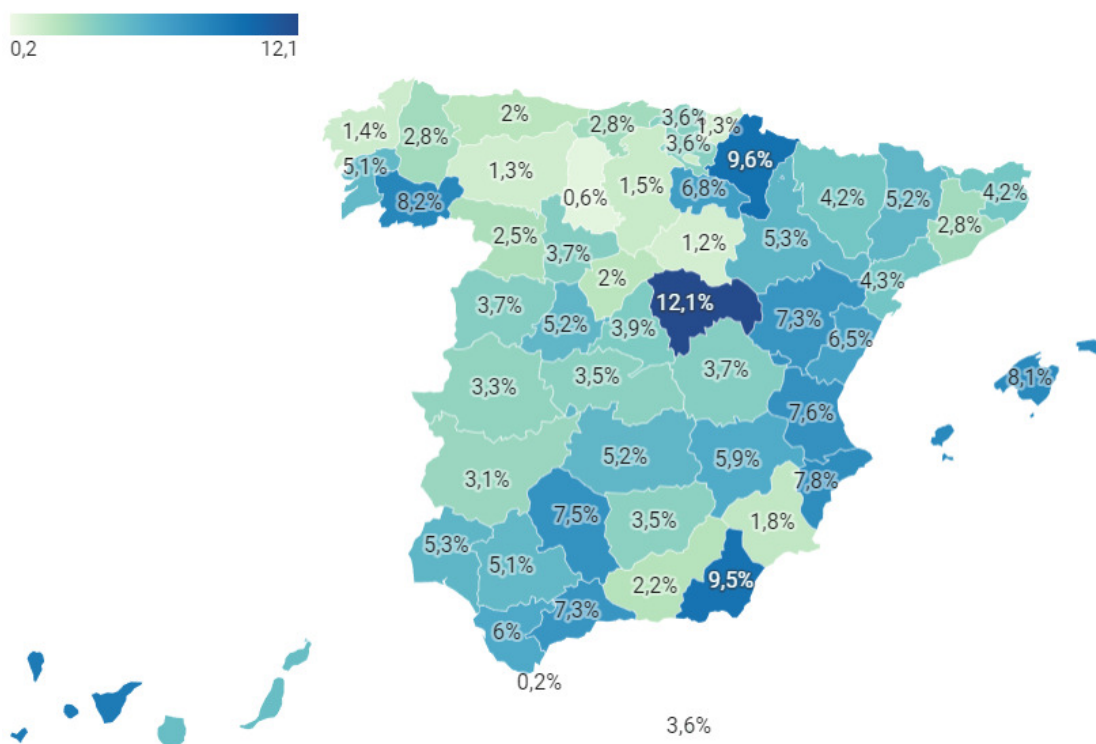


Ilustración 15: Incremento del precio de la vivienda. Fuente: Tinsa, 2023

Respecto a la demanda, esta sigue siendo alta, impulsada sobre todo por la inmigración.

En cuanto a la oferta, esta es limitada, especialmente de vivienda nueva, debido a la falta de suelo y mano de obra.

Este es un motivo de peso, ya que la falta de oferta en las grandes ciudades es donde se concentra la mayor parte de la demanda. Según Judit Montoriol, economista principal del centro de estudios de Caixabank Research "la oferta es muy limitada: la producción de vivienda de obra



nueva por año es de 110.000 unidades, mientras que se crean 240.000 hogares, sobre todo de población inmigrante”.

Por su parte, Daniel Cuervo, secretario general de la patronal de promotores y constructores (*APCEspaña*), afirma que “solo en el primer trimestre del año se han formado 80.000 hogares nuevos en España, mientras que los certificados de fin de obra han sido de 20.000”.

En lo que se refiere a los alquileres, estos también han experimentado un aumento significativo en los últimos años. La demanda de alquileres es alta, sobre todo en las zonas con alta concentración de empleo y población joven, y la oferta de alquileres es limitada, especialmente de alquileres asequibles.

Francisco Iñareta, portavoz del portal inmobiliario Idealista, afirma que “el principal problema que tiene el mercado del alquiler es la falta de oferta disponible. La oferta no se está recuperando y sigue siendo insuficiente para lo que necesita la demanda y mientras esas tensiones no desaparezcan, seguiremos viendo cómo los precios siguen creciendo. Por noveno mes los precios están en máximos históricos en España, así como en la mayor parte de las capitales de provincia. Hacen falta políticas serias para lograr que cada vez aparezcan más viviendas en el mercado tal y como se comprobó durante 2020, cuando el enorme crecimiento de la oferta disponible provocó caídas de doble dígito en el precio de los alquileres en todo España. Para ello, es importante reequilibrar las relaciones entre inquilinos y propietarios, ya que estos últimos, lejos de ser el problema, son la parte más importante de la solución”.

Por su parte, Judit Montoriol menciona en otro artículo de Caixabank Research que “el mercado del alquiler de vivienda ha acaparado mucha atención en los últimos años, principalmente, por su fuerte subida de precio, muy superior al incremento de las rentas del trabajo, ha puesto de relieve la vulnerabilidad económica de los hogares que viven de alquiler: estos hogares suelen tener un nivel de ingresos inferior al promedio, y un elevado porcentaje de ellos destina más del 40% de sus ingresos a los pagos relacionados con la vivienda. Para hacer frente a esta preocupante situación, se han tomado medidas de política económica muy necesarias, orientadas a incrementar la oferta de vivienda asequible. Sin embargo, también se han propuesto otro tipo de políticas, como el control del precio del alquiler en zonas de mercado tensionado, cuya eficacia es limitada, según la experiencia internacional”.

Después de unos años en retroceso, en 2015 el precio de la vivienda en alquiler en España empezó a crecer, coincidiendo con el inicio de la recuperación económica y la del sector inmobiliario. No obstante, la magnitud del incremento que ha tenido lugar desde entonces depende mucho del indicador que se utilice, tal y como puede observarse en el siguiente gráfico.

En la banda alta, destacan los fuertes aumentos registrados por los precios de oferta de los principales portales inmobiliarios, con avances superiores al 60% entre 2014 y mediados de 2023, y que contrastan con los precios del alquiler publicados recientemente por el INE y el MITMA16.

Indicadores del precio del alquiler	Periodo	Variación precio alquiler	Variación RBDH*	Variación salarios*
Fotocasa	2014-2023	61,5%	21,3%	13,0%
Idealista	2014-2023	61,6%	21,3%	13,0%
MITMA mediana	2015-2021	22,7%	12,1%	6,3%
MITMA p25	2015-2021	23,0%	12,1%	6,3%
MITMA p75	2015-2021	23,4%	12,1%	6,3%
IPVA INE	2014-2021	13,0%	16,3%	7,5%
Índice CaixaBank	2017-2023	22,7%	11,1%	11,9%

Ilustración 16: Indicadores del precio del alquiler. Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del MITMA, del INE, de Idealista y de Fotocasa, 2023

Según este indicador, el precio del alquiler aumentó un 22,7% entre 2017 y mediados de 2023.

A pesar de las diferencias entre indicadores, lo más relevante es que todos coinciden en señalar un incremento significativo del precio del alquiler desde 2015. Además, este crecimiento ha sido superior al aumento de los ingresos de las familias en este periodo y ello ha generado cierta tensión en el mercado del alquiler en las zonas más demandadas y que ha afectado de forma más contundente a los hogares de rentas más bajas. Asimismo, el 44,8% de los españoles que residían en viviendas de alquiler a precio de mercado estaban en riesgo de pobreza o de exclusión social (*el porcentaje más elevado de la UE*) y el 39,4% de ellos dedicaban más del 40% de su renta disponible a pagos relacionados con la vivienda (*frente al 21,0% de la UE*).

Por comunidades autónomas, se observa un patrón similar: el precio del alquiler registró incrementos significativos entre 2015 y 2021 (*último dato disponible de las fuentes oficiales*), y dicho incremento fue superior al incremento salarial en prácticamente todas las comunidades.

CC. AA.	Indicadores del precio del alquiler				Coste salarial	Variación entre 2017 y 2023 (%)	
	IPVA INE	MITMA p25	MITMA mediana	MITMA p75		Índice alquiler CaixaBank*	Coste salarial 2017-1T 2023
Andalucía	13,1	23,3	23,0	24,7	2,9	24,7	8,9
Aragón	11,0	20,9	18,2	19,2	5,9	17,9	8,7
Asturias	8,0	16,9	14,1	14,3	8,4	11,7	2,3
I. Balears	16,7	32,7	33,8	34,2	2,7	13,6	12,8
Canarias	13,7	23,8	25,0	27,3	-1,6	24,9	11,9
Cantabria	9,9	17,3	15,8	17,2	7,0	14,0	4,5
Castilla y León	9,0	18,6	16,5	16,5	6,6	17,5	9,2
Castilla-La Mancha	13,3	21,4	19,6	21,5	7,5	20,3	7,6
Cataluña	14,5	23,0	23,2	24,7	7,4	20,2	14,4
Com. Valenciana	15,3	26,5	27,7	29,6	8,8	17,3	11,1
Extremadura	9,6	18,0	14,6	14,7	3,5	-	6,2
Galicia	9,1	17,4	16,3	18,0	10,6	13,6	9,5
Com. Madrid	12,8	23,6	23,2	22,4	6,8	31,4	16,8
Murcia	12,7	20,0	20,0	21,6	6,9	8,0	7,2
La Rioja	10,8	17,6	18,0	21,6	0,8	-	6,2
TOTAL NACIONAL	13,1	23,0	22,7	23,4	6,3	22,7	11,9

Ilustración 17: Variaciones del precio del alquiler. Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del MITMA y del INE



Un factor que explica el fuerte incremento del precio del alquiler en los años recientes es la elevada demanda de vivienda en alquiler. Si bien el número de hogares que viven en alquiler a precio de mercado ya venía creciendo de forma notable en las últimas décadas, entre 2015 y 2019 se produjo un fuerte repunte de la demanda (*122.000 nuevos hogares anuales en promedio*).

De hecho, entre 2015 y 2019 el aumento del número de hogares en alquiler a precio de mercado (*610.000*) superó con creces la creación neta de hogares en estos cinco años (*385.000*) a causa del retroceso de la vivienda en propiedad (*-93.000*) y del alquiler inferior a mercado o cesión gratuita (*-132.000*).

En cambio, entre 2019 y 2022 la evolución ha sido muy distinta: de los 454.000 nuevos hogares, solamente unos 5.000 fueron en alquiler a precio de mercado, mientras que el grueso se concentró en vivienda en propiedad (*341.000*).

Según el Consejo de la Juventud de España (*CJE*), el porcentaje de jóvenes menores de 30 años que se han emancipado era del 15,9% en 2022, frente a una tasa media de emancipación en la UE del 32,1%, el doble que en nuestro país. Esta tasa era del 21,5% en España en 2015.

La evolución reciente del mercado del alquiler ha generado preocupación entre gran parte de la población por su impacto en las dificultades de emancipación de los jóvenes y los problemas de accesibilidad a la vivienda, especialmente entre los hogares de rentas bajas y medio-bajas. En este sentido, una prioridad de las políticas públicas de vivienda debería ser promover un aumento del parque de viviendas de alquiler social y asequible en España, ya que el actual es muy reducido. En España, la vivienda de alquiler social representa el 1% del total, mientras que en la OCDE se sitúa en el 7%.

Todo ello, dificulta el acceso a la vivienda para muchas personas, especialmente para los jóvenes y las familias con bajos ingresos.

En este sentido, la Ley por el Derecho a la Vivienda incluye algunos aspectos positivos para tratar de lograr dicho objetivo, como dotar de carácter indefinido a la vivienda protegida que se promueva sobre suelo calificado de reserva (*en el resto de los supuestos, se fija un plazo mínimo de descalificación de 30 años*). Esta medida debería permitir que el parque de vivienda pública en España se vaya engrosando año tras año, a diferencia de lo ocurrido en las últimas décadas, cuando las viviendas protegidas eran mayoritariamente destinadas al mercado de compraventa y pasaban al mercado libre al cabo de unos años. Sin embargo, el resultado de este tipo de medidas solamente se observará a medio y largo plazo.

Asimismo, la ley también contempla incentivos fiscales a los propietarios que pongan en alquiler sus viviendas a precios asequibles, una medida que también puede ayudar a contener los incrementos del precio del alquiler. Sería deseable que todo eso se complementara con medidas que fomenten la seguridad jurídica de los propietarios, así como con una revisión de las regulaciones urbanísticas que permita aumentar la disponibilidad de suelo.

Por otro lado, la ley también establece algunas medidas que actúan sobre los precios, que incluyen limitaciones a la actualización de las rentas del alquiler y la posibilidad de limitar los precios del alquiler en zonas tensionadas. A grandes rasgos, la ley establece que para las viviendas que estén situadas en zonas de mercado tenso y sean de un pequeño propietario, la renta del nuevo contrato no podrá ser superior a la del último contrato de alquiler vigente en los

últimos cinco años. Para las viviendas de un gran tenedor, se aplicará la renta más baja entre el alquiler anterior y el índice regulador, aplicándose en todo caso la actualización de renta, fijada en el 2% para 2023, en el 4% para 2024 y según un índice de revalorización que debería desarrollar el INE a partir de entonces.

No obstante, la experiencia internacional con la regulación de los precios muestra unos resultados muy poco satisfactorios. A corto plazo, se suele producir un descenso moderado del precio del alquiler en las zonas reguladas (*centrado en los alquileres que eran más altos*), pero a medio y largo plazo se reduce la oferta de vivienda en alquiler, aumenta el precio del alquiler en las zonas no reguladas cercanas a las reguladas, el parque de viviendas se deteriora (*se invierte menos en mantenimiento y renovación*) y se reduce la movilidad residencial. Por tanto, será importante que desde las administraciones controlen ese índice, por si hubiese que modificarlo constantemente para conseguir los objetivos marcados y no ocurra como en otros países del entorno.

Según datos proporcionados por CaixaBank, Madrid, Barcelona, Álava, Girona y Baleares son las provincias con los mayores porcentajes de población en zonas tensionadas.

Por otro lado, Cataluña ha sido la primera comunidad que ha solicitado la declaración de 140 municipios catalanes como zonas tensionadas, anunciándolo en el Diari Oficial de la Generalitat de Catalunya Núm. 8942 - 22.6.2023.

A continuación, se muestra el mapa con las zonas tensionadas marcadas por la Generalitat de Catalunya y que engloba el 80,6% de la población, alrededor de 6,2 millones de personas.

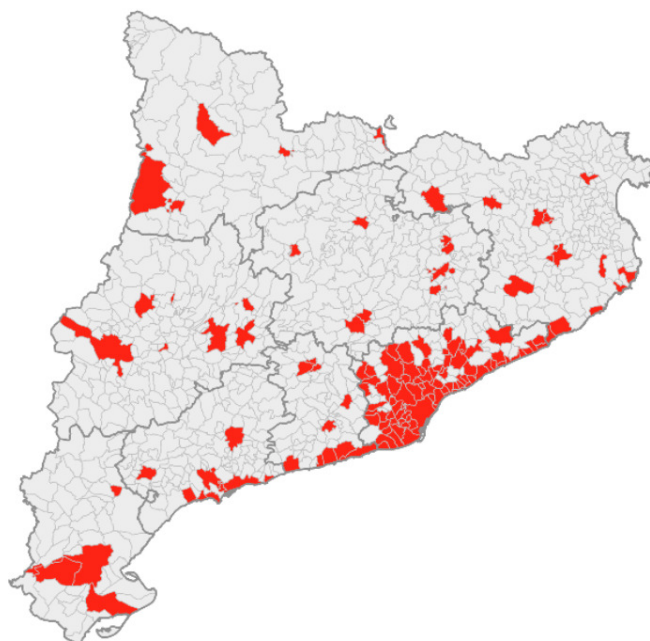


Ilustración 18: Mapa de las zonas tensionadas en Catalunya. Fuente: Generalitat de Catalunya, 2023

Por su parte, el Gobierno ha implementado algunas medidas para facilitar el acceso a la vivienda, como la construcción de vivienda pública y la concesión de ayudas al alquiler.



Desde octubre de 2022, el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (*Mitma*) inició la campaña "Medidas de apoyo a la vivienda. Tus necesidades son nuestros proyectos" para informar sobre las medidas puestas en marcha para facilitar el acceso a una vivienda digna, asequible y eficiente energéticamente.

La campaña muestra la importancia de la vivienda como un lugar donde tener un presente y construir un futuro, un espacio libre de exclusión, al que pueda acceder toda la ciudadanía, dando una especial protección a las personas en situación de vulnerabilidad social o económica. La vivienda debe ser un lugar para todas y todos.

La hoja de ruta de este Ministerio contempla el acceso a la vivienda en el centro de sus políticas y para ello ha impulsado una batería de medidas encaminadas a proteger ese derecho fundamental y contribuir a lograr una mayor cohesión social y reducir las desigualdades.

Además, pone en conocimiento de la ciudadanía la mejora de las condiciones de acceso a la vivienda a través del alquiler, el desarrollo de promociones de vivienda de precio limitado, el impulso a la rehabilitación del parque residencial en España, así como la regeneración y renovación urbana y rural de zonas degradadas y la mejora de la accesibilidad de los edificios y viviendas.

En cuanto al actual Plan Estatal para el Acceso a la Vivienda 2022-2025, a corto plazo tiene los siguientes objetivos:

- Facilitar el acceso a la vivienda a los ciudadanos con menos recursos mediante ayudas directas al alquiler a aquellos arrendatarios con menos recursos.
- Facilitar el acceso a la vivienda o a soluciones habitacionales lo más inmediatas posibles a las personas víctimas de violencia de género, las personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, las personas sin hogar y a otras personas especialmente vulnerables.
- Facilitar el acceso a la vivienda de los jóvenes con mayores ayudas al alquiler e incluso con ayudas a la adquisición de vivienda en municipios o núcleos de población de pequeño tamaño.
- Fomentar la oferta de vivienda en alquiler con ayudas a los arrendadores para el pago de un seguro de protección de la renta arrendaticia.
- Colaborar a los objetivos del reto demográfico mediante ayudas a los jóvenes para la adquisición de vivienda habitual y permanente en municipios o núcleos de población de menos de 10.000 habitantes.

Asimismo, también hay ayudas del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia dirigidas a la rehabilitación residencial y a la vivienda social y tienen como objetivos principales el impulso a la rehabilitación del parque residencial en España, así como el incremento del parque de vivienda en alquiler social en edificios energéticamente eficientes, contribuyendo a la activación de este sector y a la generación de empleo y actividad en el corto plazo.

Otra medida importante, es el Plan de Vivienda en Alquiler Asequible, que persigue incrementar de forma significativa la puesta a disposición de un parque de viviendas de cerca de 100.000 viviendas en alquiler asequible cuya implementación se articula a través de distintos mecanismos.

Estas medidas tienen como objetivo impulsar la actividad la actividad de rehabilitación edificatoria en el contexto del Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Entre las medidas en materia de fiscalidad se han introducido nuevas deducciones en la cuota del

Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (*IRPF*) por obras de mejora de la eficiencia energética en viviendas y edificios residenciales. Estas deducciones se aplican sobre las cantidades invertidas en obras de rehabilitación que contribuyan a alcanzar determinadas mejoras de la eficiencia energética de la vivienda habitual y en los edificios residenciales, acreditadas a través de certificado de eficiencia energética:

- Deducción del 20% por actuaciones que reduzcan un 7% la demanda de calefacción y refrigeración en vivienda habitual.
- Deducción del 40% por actuaciones que reduzcan un 30% el consumo de energía primaria no renovable, o mejoren la calificación energética alcanzando las letras «A» o «B» en vivienda habitual.
- Deducción del 60% por actuaciones que reduzcan un 30% el consumo de energía primaria no renovable, o mejoren la calificación alcanzando las letras «A» o «B» en edificios residenciales.

Por su parte, el Gobierno actual afirma que la garantía constitucional de una vivienda digna y adecuada es una responsabilidad compartida de todos los poderes públicos. Por ello, en este sentido, la Administración General del Estado (*AGE*) asume las competencias dirigidas a la planificación, impulso, gestión y coordinación en materias con incidencia en la vivienda, la arquitectura, el urbanismo y sobre política de suelo.

España afronta retos importantes en esta materia que, en la actualidad, se ligan de manera especial a la precariedad del acceso a la vivienda, sobre todo en régimen de alquiler.

El Plan Estatal de acceso a la vivienda 2022-2025, aprobado por Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, tiene como objetivos, entre otros: el refuerzo de la cooperación y coordinación interadministrativa, la mejora de la calidad de la edificación y, en particular, de su eficiencia energética y de su accesibilidad universal, la contribución al incremento del parque de vivienda en alquiler o en régimen de cesión en uso o el acceso de los jóvenes al disfrute de una vivienda digna y adecuada en régimen de alquiler o propiedad en supuestos tasados contribuyendo, en este último caso, a evitar la despoblación en municipios de pequeño tamaño.

En materia de arquitectura y edificación, se reforzarán la ejecución tanto de rehabilitación como de obra nueva de especial interés arquitectónico o patrimonial.

La dotación de la política de Vivienda para el año 2023, contando con el Mecanismo para la Recuperación y la Resiliencia (*en adelante MRR*), ha ascendido a 3.477 millones de euros para esta política.

Las actuaciones subvencionables del Plan Estatal 2022-2025 se focalizan en tres prioridades:

- La atención prioritaria a los más vulnerables.
- Favorecer el acceso a una vivienda digna para los colectivos de menos recursos.
- La promoción del parque de vivienda asequible, con especial atención a fórmulas de colaboración público-privada.

Además, el MRR prevé financiación por un importe total de 880 millones de euros para rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales, 500 millones de euros para construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes y 1.100 millones de euros con objeto de cubrir el coste de una nueva inversión de



préstamos del MRR, y que estará centrada en la financiación de actuaciones de rehabilitación edificatoria y de promoción de vivienda en alquiler social o a precio asequible.

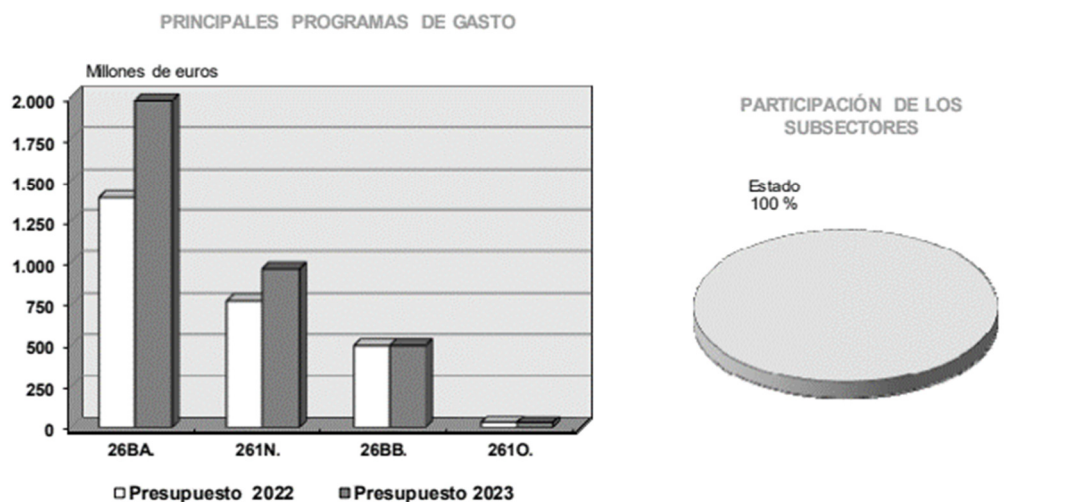
El objetivo principal de esta nueva inversión será prestar apoyo a través de instrumentos de financiación a determinadas actividades encaminadas a mejorar y rehabilitar el parque edificatorio así como al impulso de la puesta en el mercado de nuevas viviendas en alquiler social o a precio asequible, alineándose con los planes y estrategias nacionales y europeos en estas materias, que inciden de manera directa en la calidad de vida y el ejercicio efectivo del derecho a una vivienda digna y adecuada.

Otras medidas a destacar son:

- Plan Bono Alquiler Joven.
- Ayudas de Renta Básica de Emancipación.

A continuación, se muestran unos gráficos relativos a la vivienda del informe económico y financiero de los Presupuestos Generales del Estado 2023.

ACCESO A LA VIVIENDA Y FOMENTO DE LA EDIFICACIÓN Clasificación por programas



(En millones de euros)

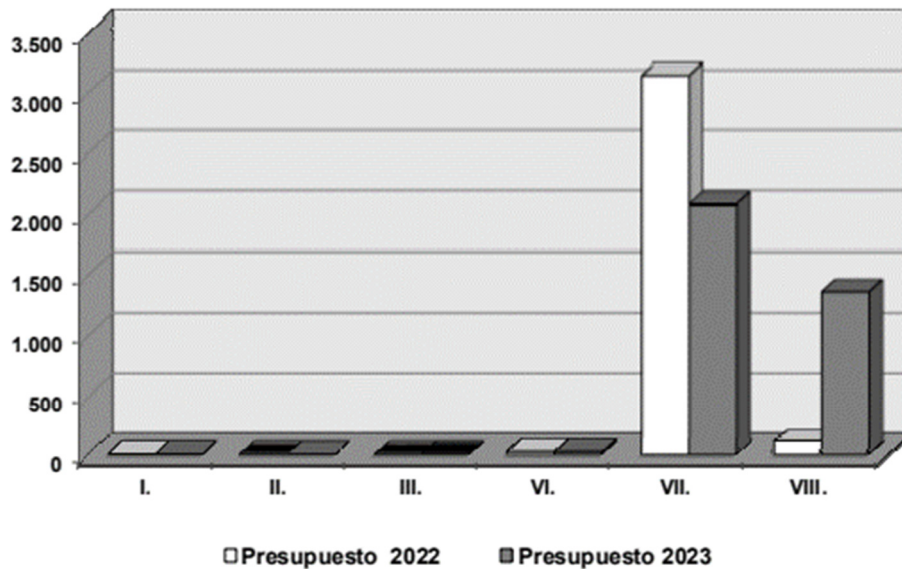
PROGRAMAS	Presupuesto 2022		Presupuesto 2023		% Δ 23/22
	Importe	% s/ total	Importe	% s/ total	
261N Promoción, administración y ayudas para rehabilitación y acceso a vivienda	771,41	23,4	959,36	27,6	24,4
261O Ordenación y fomento de la edificación	32,46	1,0	30,47	0,9	-6,1
261P Urbanismo y política del suelo	2,33	0,1	7,00	0,2	201,0
Nacional	806,20	24,5	996,84	28,7	23,6
26BA C02.I01 Programa de rehabilitación para la recuperación económica y social en entornos residenciales	1.389,00	42,2	1.980,00	56,9	42,5
26BB C2.I02 Programa de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes	500,00	15,2	500,00	14,4	0,0
26BE C02.I05 Programa de rehabilitación sostenible y digital de edificios públicos	600,00	18,2	0,00		-100,0
PRTR	2.489,00	75,5	2.480,00	71,3	-0,4
TOTAL	3.295,20	100,0	3.476,84	100,0	5,5

(2-2-10-1)

Ilustración 19: Acceso a la vivienda y fomento de la edificación - Clasificación por programas. Fuente: informe económico y financiero de los Presupuestos Generales del Estado 2023

ACCESO A LA VIVIENDA Y FOMENTO DE LA EDIFICACION
Clasificación económica

Millones de euros



(En millones de euros)

CAPÍTULOS	Presupuesto 2022		Presupuesto 2023		% Δ 23/22
	Importe	% s/ total	Importe	% s/ total	
I. Gastos de personal	4,97	0,2	4,79	0,1	-3,6
II. Gastos corrientes en bienes y servicios	1,59	0,0	1,91	0,1	20,2
III. Gastos financieros	0,03	0,0	1,63	0,0	5.333,3
IV. Transferencias corrientes	1,26	0,0	3,41	0,1	171,3
Operaciones corrientes	7,85	0,2	11,74	0,3	49,6
VI. Inversiones reales	25,48	0,8	25,18	0,7	-1,2
VII. Transferencias de capital	3.146,50	95,5	2.079,92	59,8	-33,9
Operaciones de capital	3.171,99	96,3	2.105,10	60,5	-33,6
OPERACIONES NO FINANCIERAS	3.179,84	96,5	2.116,84	60,9	-33,4
VIII. Activos financieros	115,36	3,5	1.360,00	39,1	1.078,9
TOTAL CAPÍTULOS I a VIII	3.295,20	100,0	3.476,84	100,0	5,5

(2-2-10-2)

Ilustración 20: Acceso a la vivienda y fomento de la edificación - Clasificación económica. Fuente: informe económico y financiero de los Presupuestos Generales del Estado 2023

3.1 NORMATIVA APLICABLE

La actual ley de vivienda es la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, y entró en vigor el 26 de mayo de 2023. Dicha ley regula diferentes ámbitos del sector inmobiliario y está muy centrada en la parte del alquiler de inmuebles e incluye medidas para ayudas al acceso a la vivienda, regulación de los desahucios o la limitación de los precios del alquiler en “zonas tensionadas”.

A continuación, se destacan algunos de los aspectos clave de esta nueva ley:

- Ampliación de las zonas tensionadas en el mercado del alquiler. (Art. 18)
 - En el caso de compraventa: que su precio haya aumentado más de 3 puntos porcentuales el valor del IPC en los últimos 5 años o que el precio medio de la vivienda supere el 30% de los ingresos medios de la zona.
 - En el caso del alquiler: que el coste medio de la hipoteca o del alquiler más los gastos y suministros básicos supere el 30% de la renta media de los hogares.
- Nueva definición para grandes tenedores. (Art. 3.2.k)
 - Grandes tenedores: serán aquellas personas físicas o jurídicas que tengan en propiedad 5 o más viviendas en zonas tensionadas o hasta 10 viviendas (o 1.500 m²) en zonas no tensionadas. Se excluyen garajes y trasteros.
 - Pequeños propietarios: serán aquellas personas físicas o jurídicas que tengan en propiedad menos de 5 viviendas.
- Límite de la actualización anual del alquiler eliminando el IPC. (Disposición 6ª)
 - Durante 2023: máximo del 2%.
 - Durante 2024: máximo de un 3%.
 - A partir de 2025: creación de un nuevo índice de referencia por el cual se actualizarán todos los alquileres y que será más estable e inferior al IPC.
- Regulación del precio de los alquileres en zonas tensionadas en nuevos alquileres. (Disposición 1ª)
 - Esta medida tiene como objetivo contener y reducir el precio de las viviendas de alquiler y no se aplicará en zonas NO declaradas tensionadas.
 - Para pequeños propietarios: el precio del nuevo contrato de alquiler será el mismo del contrato de alquiler anterior sumando la actualización del precio según el índice vigente en ese momento (2% durante 2023 y 3% durante 2024)
 - Para grandes tenedores: mediante la aplicación del índice de contención de precios el cual todavía está por definir.
 - Existen algunas excepciones en las que el precio del nuevo contrato de alquiler podrá subir hasta un 10% más en comparación con el contrato anterior si, por ejemplo, se han hecho obras de rehabilitación, mejora de accesibilidad, etc.
- Traslado de los honorarios de la inmobiliaria del inquilino al casero. (Art. 20.1)
 - Los gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato serán a cargo del arrendador.



- El inquilino seguirá pagando la fianza y la garantía adicional al firmar un nuevo contrato de alquiler.
- Prohibición de aumentar el precio del alquiler con gastos extras.
 - La ley indica que en el precio del alquiler «sin que se puedan fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior»
- Prohibición de “acuerdo entre las partes” contrarias a la Ley de Vivienda.
 - Se eliminan las cláusulas que permitían la no aplicación de las medidas que contiene la Ley de existir un acuerdo entre las partes. La Ley de Arrendamientos Urbanos permite que, como en cualquier contrato, las partes lleguen a acuerdos incluso si estos son contrarios a parte de la Ley.
- Medidas de protección frente a los desahucios.
 - Poner fin a los desahucios sin fecha predeterminada. Debe ser obligatorio establecer una fecha y una hora para llevarlos a cabo.
 - Se incluyen nuevas prórrogas en los procedimientos de lanzamiento, que aplazarán los procesos más de 2 años.
 - Acceso obligatorio a los procedimientos de solución extrajudiciales para las personas vulnerables.
 - Las CCAA podrán articular mecanismos propios de mediación y alternativa habitacional que consideren oportunos.
 - Se reconoce la capacidad de poder utilizar los fondos de los planes estatales de vivienda a ofrecer alternativas habitacionales para personas en riesgo de desahucio mediante alquileres sociales bonificados, realojamientos de personas en situación de vulnerabilidad o cualquier otra política.
- Beneficios fiscales para propietarios. (*Disposición final 2ª – a partir de 1 de enero de 2024*)
 - Bonificación 50% a todos aquellos propietarios que alquilen su vivienda.
 - Bonificación 60% cuando la vivienda hubiera sido objeto de una actuación de rehabilitación.
 - Bonificación 70%:
 - Si se alquila por primera vez a jóvenes de entre 18 y 35 años
 - Si se destina la vivienda al alquiler social con una renta mensual inferior a la establecida en el programa de ayudas al alquiler del plan estatal de vivienda, o al alojamiento de personas en situación de vulnerabilidad económica.
 - Bonificación 90% si la renta inicial se hubiera rebajado en más de un 5% en relación con la última renta del anterior contrato de arrendamiento de la misma vivienda, una vez aplicada, en su caso, la cláusula de actualización anual del contrato anterior.
- Recargo del IBI para viviendas vacías. (*Disposición final 3ª*)
 - Para incentivar el alquiler de estas viviendas a aquellas que lleven vacías más de dos años para propietarios con más de cuatro viviendas en el mismo municipio, el Gobierno permitirá a los Ayuntamientos que puedan aumentar la tasa del IBI para viviendas que estén vacías con un recargo de hasta el 150%.



- Imposibilidad de cambiar la calificación de vivienda pública. *(Art. 16)*
 - Las viviendas protegidas que se promuevan sobre suelos cuyo destino sea el de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública estarán sometidas a un régimen de protección pública permanente que excluya la descalificación, en tanto se mantenga la calificación de dicho suelo. Además, se establece la calificación indefinida de la vivienda protegida.

- Aumento de la oferta del alquiler con la vivienda asequible incentivada. *(Art. 17)*
 - Con objeto de incrementar la oferta de vivienda a precios adecuados a la situación económica de los hogares en cada entorno territorial, los poderes públicos, en el ámbito de sus respectivas competencias, podrán impulsar la existencia de viviendas asequibles incentivadas, que estarán sujetas, con carácter orientativo y sin perjuicio de lo que establezcan al respecto las administraciones competentes.



3.2 CONSECUENCIAS

Después de cada cambio normativo, siempre hay unas consecuencias del mencionado cambio.

Una de las más importantes, es la reducción en la oferta de viviendas en alquiler. Esto es debido al cambio de enfoque en el alquiler, dado que a los propietarios les es más rentable el alquiler de corta estancia o temporal que el alquiler de larga estancia o tradicional.

Asimismo, el alquiler turístico se ha incrementado de forma exponencial en los últimos años, ya que la rentabilidad que ofrece es abismal frente al tradicional. Su presencia es fundamentalmente en las grandes ciudades, así como en las poblaciones turísticas.

Otros dos efectos que resaltar son las ocupaciones de los inquilinos y el aumento de los plazos de desahucios.

En el primer caso, ocurre una vez ha finalizado el contrato de arrendamiento existente y no abandonan las viviendas, al no encontrar precios similares en el mercado. Cabe destacar que son ocupaciones y no okupaciones, dado que en estas es un tercero sin título alguno que accede a la vivienda de manera ilegal, mientras que en las ocupaciones es el propio inquilino que ya residía en el inmueble.

En cuanto a los desahucios, el aumento de plazos genera inseguridad a los arrendadores al desconocer el tiempo que resta hasta poder recuperar la vivienda, provocando que algunos de ellos prefieran tener la vivienda sin alquilar y, con ello, que la oferta de alquiler disminuya.

Según un informe de la Agencia Negociadora del Alquiler, las consecuencias más importantes de la aplicación de la nueva ley de vivienda son las siguientes:

- Reducción de la oferta de viviendas que se destinan al alquiler.
- Aumento de la demanda de alquileres de larga estancia.
- Aumento de otras modalidades de alquiler como alquileres de temporada, de habitaciones y turísticos.
- Aumento de las iniquiocupaciones y del número de inquilinos que son rechazados por no cumplir las condiciones de acceso que se les exigen.
- Aparición de nuevas modalidades de inversión en inmuebles que desplazan las inversiones al alquiler tradicional.
- Disminución, suspensión o conversión de promociones que se iniciaron bajo la modalidad de 'build to rent'.
- Aumento de la aparición de causas simuladas para evitar los límites que el alquiler tradicional impone a los arrendadores
- Aumento del porcentaje de ingresos que tienen que dedicar los inquilinos para acceder al alquiler.
- Aumento de concursos públicos para promover vivienda en alquiler que quedan en suspenso.
- Aumento del número de arrendadores que autogestionan el alquiler de sus viviendas.
- Aumento de los plazos de duración de los desahucios.



3.3 PROPUESTAS DE SOLUCIÓN DEL GOBIERNO

Durante la elaboración de este TFM, en España se están produciendo variaciones de normativa y proyectos, que hacen que los datos y predicciones varíen, como es lógico.

Se van a exponer las propuestas del Gobierno de España como posibles soluciones, aunque, como se ha visto anteriormente en el caso del cambio normativo, producen unas consecuencias contrarias al cometido de la propuesta de solución, principalmente por no enfocarse en resolver el problema real.

Así pues, se van a tratar varios aspectos clave como son:

- Plan del Gobierno: Aval del 20%
- Número de viviendas proyectadas y nuevos proyectos del Ministerio de Vivienda Y Agenda Urbana.
- Programa de construcción de viviendas en alquiler social.
- Índice de precios de referencia.



3.3.1 PLAN DEL GOBIERNO: AVAL DEL 20%

En febrero de 2024 se aprobaron los avales ICO de 2.500 millones de euros para acceder a la compra de una vivienda.

Esta iniciativa del Gobierno de España pretende mejorar el acceso a la vivienda para jóvenes y familias con menores a cargo que no disponen de los ahorros suficientes para hacer frente a ese 20% del valor de un inmueble que exigen las entidades como pago inicial, pero que, por el contrario, tienen capacidad para afrontar una cuota hipotecaria.

Según Isabel Rodríguez, ministra de Vivienda y Agenda Urbana (*en adelante, MIVAU*), "el objetivo último que tiene el Ministerio es que para acceder a una vivienda digna ningún español tenga que dedicar más del 30% de sus ingresos", así como que este aval va dirigido a todos los ciudadanos que cumplan los requisitos establecidos, y que la vivienda puede encontrarse "en cualquier ciudad o pueblo de España".

El Ejecutivo estima que unas 50.000 familias y jóvenes se podrán beneficiar de esta línea de avales, lo que deja un promedio de 50.000 euros de aval por operación y de 250.000 euros como precio de la vivienda, teniendo en cuenta que cuenta con un presupuesto de 2.500 millones de euros.

Los avales serán gestionados por el ICO de acuerdo con el convenio que firmarán el banco público y el MIVAU. De esta manera, se posibilitará la adhesión a esta línea de las entidades financieras.

El préstamo para avalar con esta línea se formalizará mediante un contrato entre la entidad de crédito y el o los adquirientes. Asimismo, el aval se entenderá concedido en el mismo acto de concesión del préstamo y no tendrá ningún coste ni para la persona beneficiaria ni la entidad financiera.

El plazo del aval otorgado por MIVAU a la entidad financiera y gestionado por el ICO será de un máximo de 10 años desde que se formalice la operación, con independencia de la amortización del préstamo.

Durante este plazo, la vivienda deberá ser la residencia habitual de la persona avalada y su arrendamiento estará limitado a que concurran circunstancias que exijan el cambio de vivienda, tales como celebración de matrimonio, separación matrimonial, traslado laboral u obtención de un empleo más ventajoso, entre otras análogas.

El plazo para formalizar los préstamos que se acojan a esta línea de avales finalizará el 31 de diciembre de 2025. En todo caso, el propio convenio recogerá que este plazo podrá ampliarse dos años más.



En el convenio entre el ICO y MIVAU se establecerá un límite máximo de precio de venta o tasación de la vivienda, que podrá fijarse en función del ámbito territorial, pudiendo ser modificado por acuerdo de la comisión de seguimiento.

Para acceder a estas ayudas deben darse una serie de requisitos:

- Los adquirentes de viviendas deben ser personas físicas y mayores de edad, con residencia legal en España, debiendo acreditarla de manera continua e ininterrumpida durante los dos años anteriores a la solicitud del préstamo.
- Están dirigidos a jóvenes de hasta 35 años y familias con menores a su cargo.
- Los ingresos individuales no podrán superar los 37.800 euros brutos al año, es decir, 4,5 veces el IPREM, cuya cuantía en el año 2024 es de 600 euros al mes. Si la vivienda la adquieren dos personas, el límite de ingresos será del doble.
- Existen factores de mejora en función del número de hijos y de si la familia es monoparental.
 - El límite se incrementará en 0,3 veces el IPREM por cada menor a cargo: en caso de familia monoparental, el límite se podrá incrementar en un 70% adicional.
- Si la vivienda cuenta con una calificación energética mínima D o superior, se podrá avalar hasta el 25% del principal del préstamo.
- El límite de patrimonio del avalado será máximo de 100.000 euros.
- No podrán acogerse a esta línea de avales quienes ya sean propietarios de otra vivienda con anterioridad, independientemente de la forma de adquisición de esta. No obstante, con excepción a lo anterior, sí podrán acogerse quienes cumpliendo los requisitos concurren en algunas de estas circunstancias:
 - Cuando el derecho de propiedad recaiga sobre una parte alícuota de la vivienda y esta se haya obtenido por herencia o transmisión mortis causa sin testamento.
 - Para aquellas personas que, siendo titulares de una vivienda, acrediten su no disponibilidad por causa de separación o divorcio, por cualquier otra causa ajena a su voluntad, o cuando la vivienda resulte inaccesible por razón de discapacidad de su titular o de las personas que formen parte de su unidad de convivencia.
- El aval se podrá mantener dentro de los límites establecidos en el convenio siempre que sea la vivienda habitual del beneficiario/a, con la excepción de las circunstancias mencionadas anteriormente que puedan exigir el cambio de vivienda.

Sin embargo, según el Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España, estas ayudas son "insuficientes e ineficaces", dado que los jóvenes que quieran acceder a estas viviendas no cumplirían con los requisitos de solvencia financiera que reclaman las entidades bancarias.

“Los avales ICO son una medida que es interesante pero que, en más del 60% de los casos, no permitirá la compra real de una vivienda, pues muchos de los que pueden reunir las condiciones necesarias para obtener la ayuda pública no cumplirían con los requisitos de las entidades bancarias ni pasaría un futuro estudio de solvencia financiera para la concesión del préstamo hipotecario. Es decir, acaba siendo una medida insuficiente para que los más jóvenes puedan acceder al mercado de compra”.



En la misma línea está BBVA Research, que apunta que podría terminar favoreciendo a los hogares de clase alta y obliga al sector financiero a tomar más riesgos.

En opinión de la entidad financiera, la medida sufre de varios problemas. Estos son los siguientes:

- Se encuentra diseñada con los mismos defectos que aquejan a otras y que pueden generar desigualdad.
- No es recomendable incentivar créditos que financien el 100% del valor de la vivienda, ya que puede llevar a un incremento en la toma de riesgo de las entidades financieras.
- Generará un aumento de los precios y no logrará su objetivo de facilitar el acceso a la vivienda, ya que sin políticas que incrementen la oferta de vivienda, las ayudas a la compra llevarán a incrementos en precios, sin mejorar la accesibilidad de los jóvenes.

Por su parte, desde Idealista se mencionan los tres factores que, a su juicio, van a determinar el éxito o fracaso de los avales ICO para la compra de vivienda:

- El volumen bruto disponible para financiar: la demanda es muy grande, y la experiencia en los planes de las Comunidades Autónomas es que ha sido, hasta ahora, claramente insuficiente.
- Los criterios de elegibilidad: puede dejar fuera a mucha gente que, por edad o ingresos, tenga esa necesidad de financiación y carezca de los ahorros suficientes.
- El procedimiento operativo: la hipoteca es el medio para el fin que es la compra de vivienda, y si un comprador tiene que esperar semanas a una respuesta positiva, puede haber perdido la vivienda que quiere.



3.3.2 NÚMERO DE VIVIENDAS PROYECTADAS Y NUEVOS PROYECTOS DEL MINISTERIO DE VIVIENDA Y AGENDA URBANA

Otra de las propuestas del Gobierno es la utilización de suelo destinado a Defensa que está en desuso.

Los terrenos de Defensa incluidos en esta iniciativa se reparten en municipios de Andalucía, Aragón, Asturias, Cantabria, Canarias, Cataluña, Castilla La Mancha, Castilla y León, Extremadura, Galicia, La Rioja, Madrid, Murcia y Valencia y las ciudades autónomas de Ceuta y Melilla.

En la siguiente tabla, se muestran las actuaciones ya firmadas y que están a la espera de ser ejecutadas o ya en fase de ejecución:

Localidad	Actuación	Viviendas
Málaga	Buenavista Residencial	1.362
Sevilla	Cuartel de Artillería	853
Ibiza (Baleares)	Ca N'Escandell	464
Mahón (Baleares)	Vasallo	44
Palma de Mallorca (Baleares)	Son Busquets	706
Madrid	Campamento	10.700
Valencia	Parque de Artillería	600
Valencia	Cuartel de Ingenieros	438
Ceuta	Loma Colmenar	90
Melilla	Gabriel Molares	66
Batea (Tarragona)	Joan Miró	20
Sarriá de Ter (Girona)	El Trevol	90
Basauri (Vizcaya)	La Basconia	392
Navalmoral de la Mata (Cáceres)	Los Viñazos	120
Pedrafita do Cebreiro (Lugo)	Avenida de Castilla	12
Total		15.957

Ilustración 21: Actuaciones ya movilizadas. Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, 2023



Por ejemplo, en el caso de la actuación del Cuartel de Ingenieros en Valencia, las obras se iniciaron a inicios del año 2023. Sin embargo, en abril de 2024 la empresa adjudicataria ha parado la ejecución de las obras, dejando sin acabar la urbanización de los terrenos de Defensa.



Ilustración 22: Terrenos de los Cuartel de Ingenieros en Valencia. Fuente: SEPES, 2023



Ilustración 23: Obras de urbanización paralizadas en la actuación del Cuartel de Ingenieros: Fuente: Levante EMV, 2024



Asimismo, se ha aprobado la compra de más terrenos en desuso, consiguiendo cerca de unas 20.000 viviendas más. De esta forma, se prevé conseguir alrededor de 36.000 viviendas en total.

CCAA	Municipios	Viviendas
Castilla y León	León, Valladolid, Medina del Campo, Ávila y Valverde de la Virgen	1.516
Castilla La Mancha	Toledo, Guadalajara, Albacete	462
Extremadura	Mérida, Badajoz, Plasencia	465
Galicia	Ferrol, A Coruña y Pontevedra	486
Melilla		972
Valencia	Alicante, Alcoy	112
Andalucía	Sevilla, San Fernando, Ronda, Málaga, Algeciras	659
Aragón	Zaragoza	120
Asturias	Oviedo	1.000
Canarias	Las Palmas, Santa Cruz de Tenerife, San Cristobal de la Laguna	393
Cantabria	Santander	257
Cataluña	Sant Boi de Llobregat	1.600
Ceuta		44
Madrid	Madrid	10.500
Murcia	Murcia, Lorca, Cartagena, San Javier	1.274
La Rioja	Logroño	16
Total		19.876

Ilustración 24: Relación de municipios donde se construirán viviendas. Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, 2023

A continuación, se muestra un mapa con las actuaciones acordadas por los Ministerios de Vivienda, Defensa y Hacienda con fecha de mayo de 2023.

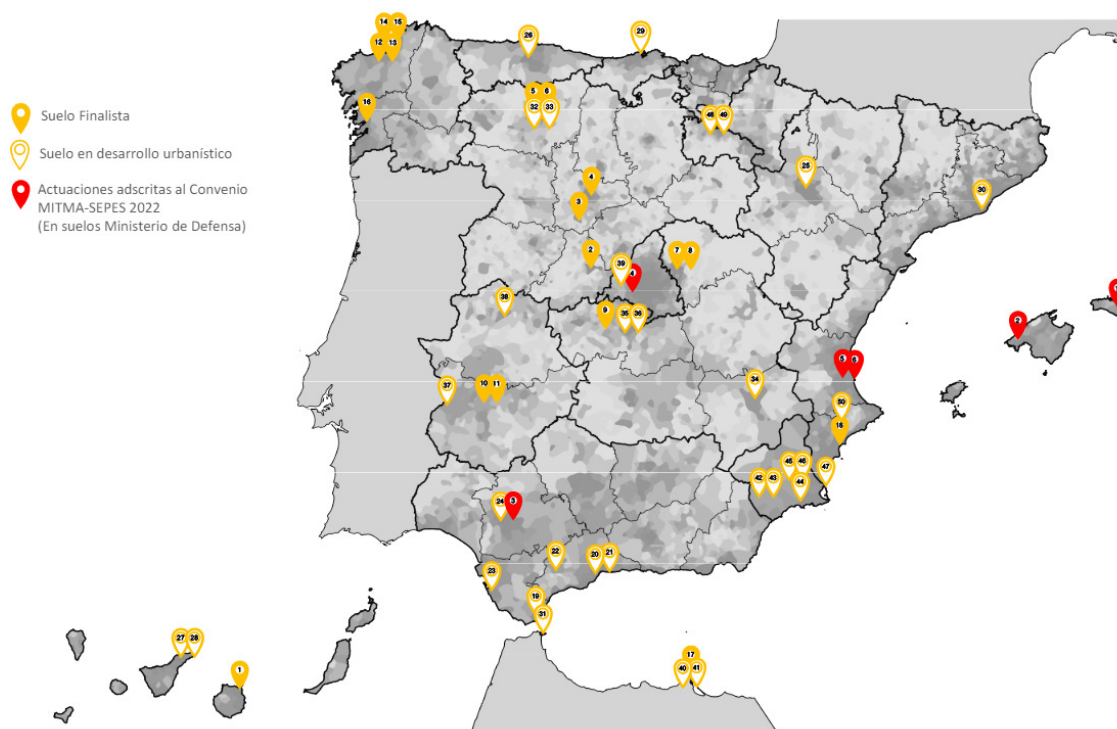


Ilustración 25: Actuaciones acuerdo Mitma/Mivau-Defensa-Hacienda. Fuente: Ministerio de vivienda y agenda urbana. Mayo 2023

Por otro lado, el Gobierno ha aprobado una línea de préstamos de 4.000 millones de euros para promover hasta 43.000 viviendas en alquiler asequible.

El Ministerio de Vivienda distribuirá, a través del ICO, los fondos europeos del Plan de Recuperación en forma de créditos a largo plazo para la construcción y rehabilitación de vivienda.

Los préstamos van dirigidos a promotores públicos o privados y financiarán desde la adquisición de suelo y la construcción de vivienda nueva, hasta la adquisición de edificios para rehabilitar y las actuaciones de rehabilitación.

Las viviendas deberán destinarse al alquiler social o asequible durante, al menos, 50 años, y ubicarse en edificios energéticamente eficientes.

Por otra parte, el Gobierno de España ha establecido como una de sus prioridades incrementar el parque público de viviendas destinadas al alquiler social o a precio asequible con altos estándares de eficiencia energética, mediante la promoción de viviendas de nueva construcción o la rehabilitación de edificios no destinados actualmente a vivienda sobre terrenos de titularidad pública.

El objetivo inicial es habilitar más de 184.000 nuevas viviendas en alquiler social o a precios asequibles.



Así, se ha aprobado el Plan de Vivienda en Alquiler Asequible (PVAA) para articular el desarrollo de los nuevos hogares a través de siete iniciativas vinculadas al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, la Sareb y el Fondo Social de Viviendas en alquiler.



Ilustración 26: Viviendas asequibles movilizadas por el Gobierno a fecha 31 de julio de 2023. Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, 2023

OBJETIVO



123.040 viviendas
Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana

¿A TRAVÉS DE QUÉ ORGANISMOS?

50.000 viviendas
Sareb

11.000 viviendas
Fondo social

Mitma articula el despliegue de las viviendas vía:

20.000 viviendas
Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia (PRTR)

14.234 viviendas
Plan Estatal de Vivienda

123.040 viviendas



43.000 viviendas
a través de una línea de préstamos ICO (MMR)

35.957 viviendas
SEPEs

9.849 viviendas
Convenios con entidades locales

Ilustración 27: Plan de Vivienda en Alquiler Asequible: Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, 2023



3.3.3 PROGRAMA DE CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN ALQUILER SOCIAL

Recientemente, en abril de 2024, se ha impulsado el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia del Gobierno, dentro del cual se encuentra el Programa de construcción de viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes.

Dicho programa tiene por objeto incrementar sustancialmente la oferta de vivienda en alquiler a precio asequible, contando con la colaboración del sector privado.

Está dotado con 1.000 millones de euros destinados a la inversión directa por parte de las distintas Administraciones territoriales para cubrir total o parcialmente los costes asociados al desarrollo de las operaciones de construcción de un número estimado de 20.000 viviendas en alquiler social en edificios energéticamente eficientes. Actualmente, se ha ampliado hasta un número que ronda las 25.000 viviendas.

Estas actuaciones se pueden desarrollar a través de fórmulas de colaboración público-privadas en las que el coste unitario de apoyo público asciende a 50.000 euros por vivienda.



Ilustración 28: Programa de construcción de viviendas en alquiler social. Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, 2024



3.3.4 ÍNDICE DE PRECIOS DE ALQUILER

El Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana aprobó el Índice de Precios de Referencia el viernes 15 de marzo de 2024. Con este mecanismo, se cumple con los objetivos de la Ley por el Derecho a la Vivienda y forma parte de los compromisos de reforma recogidos en el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia.

El Ministerio define el Sistema Estatal de Referencia del Precio del Alquiler de Vivienda (*en adelante, Índice de Precios de Referencia*), como una base de datos pública de contratos de alquiler, creada y actualizada periódicamente con diferentes fuentes de información estatales, autonómicas y locales.

El Índice no facilita un único precio de referencia, sino una horquilla de precios entre la que debería oscilar el mercado para una vivienda en una zona especificada y con unas características determinadas.

Asimismo, busca favorecer un mercado del alquiler de vivienda más transparente y competitivo y favorecer el incremento de la oferta de vivienda a precios asequibles.

Además de su carácter informativo, marcará el límite de los precios del alquiler en aquellas zonas que se declaren tensionadas. En estas, los propietarios tendrán que limitar los precios, aunque los efectos dependerán de factores como el tipo de arrendador o el alquiler previo de la vivienda:

- En nuevos contratos firmados en zonas tensionadas, si el arrendador es un gran propietario, el precio del alquiler no podrá superar el máximo contemplado en el Índice de referencia. Tampoco podrá superar el precio que se aplicara en un contrato anterior si la vivienda ya estuviera en alquiler (*salvo en el porcentaje de actualización anual permitido, fijado en un 3% para 2024*). De entre estas dos limitaciones, se tendrá en cuenta el precio más beneficioso para el arrendatario.
- En nuevos contratos firmados en zonas tensionadas, si el arrendador es un pequeño propietario, no se podrá superar el precio fijado en el contrato anterior si la vivienda ya estuviera en alquiler (*salvo en el porcentaje de actualización anual permitido, fijado en un 3% para 2024*). En estos casos, el precio sí podría superar el máximo fijado en el Índice de Referencia.
- En nuevos contratos firmados en zonas tensionadas, para una vivienda que no ha sido alquilada en los últimos 5 años, se podrá limitar el precio al límite máximo fijado en el Índice de Referencia si así se justifica en la declaración de zona tensionada.
- Estas limitaciones no afectan a contratos en vigor. En todo caso, las subidas anuales de estos contratos estarán limitadas a los porcentajes de actualización anuales permitidos (*3% en 2024*).

Las zonas de mercado residencial tensionado, habitualmente llamadas zonas tensionadas, son aquellas en las que existe un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, de manera que su acceso en condiciones de mercado no resulte asequible.

La declaración de una zona tensionada es competencia de las comunidades autónomas. No obstante, para ello debe cumplirse uno de los siguientes requisitos:



- Que el coste medio del alquiler o la hipoteca, sumado a los suministros básicos de vivienda, superen el 30% de la renta media de los hogares.
- Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya tenido, en los últimos cinco años, un crecimiento acumulado tres puntos porcentuales superior al del crecimiento acumulado del IPC de la comunidad autónoma.
- La declaración tiene una vigencia de 3 años, y puede prorrogarse anualmente si se mantienen los requisitos. Además, para cada zona podrán establecerse particularidades, como la definición de qué se considera gran propietario.

Comunidad autónoma	Municipios	a) Periodo de vigencia de la zona tensionada	b) Definición de gran tenedor en la zona tensionada, según lo dispuesto en artículo 3.k) de la Ley 12/2023	c) Aplicación a los efectos del segundo párrafo del artículo 17.7 LAU	d) Enlaces a declaración de la zona y su memoria
Cataluña.	Abreña, Alella, Amposta, Arenys de Mar, Arenys de Munt, Argentona, Badalona, Badia del Vallès, Balaguer, Banyoles, Barberà del Vallès, Barcelona, Berga, la Bisbal d'Empordà, Blanes, Cabrera de Mar, Cabrials, Caldes de Montbui, Caldes d'Estrac, Calella, Calldetenes, Cambrils, Canet de Mar, la Canonja, Canovelles, Cardedeu, Castellar del Vallès, Castellbisbal, Castelldefels, Cerdanyola del Vallès, Cervelló, Cervera, Corbera de Llobregat, Cornellà de Llobregat, Cubelles, Esparreguera, Esplugues de Llobregat, Falset, Figueras, les Franqueses del Vallès, la Garriga, Gavà, Girona, Granollers, Guissona, l'Hospitalet de Llobregat, Igualada, la Llagosta, Lleida, Llinars del Vallès, Lloret de Mar, Malgrat de Mar, Manlleu, Manresa el Masnou, Matadepera, Mataró, Molins de Rei, Mollerussa, Mollet del Vallès, Montcada i Reixac, Montgat, Montmeló, Montornès del Vallès, Móra la Nova, Olesa de Montserrat, Olot, Palafrugell, Palafrugell, Palamós, Palau-solità i Plegamans, el Papiol, Parets del Vallès, Pineda de Mar, Polinyà, Porqueres, el Prat de Llobregat, Premià de Dalt, Premià de Mar, Puigcerdà, Reus, Ripoll, Ripolllet, la Roca del Vallès, Roquetes, Rubí, Sabadell, Salou, Salt, Sant Adrià de Besòs, Sant Andreu de Llavaneres, Sant Boi de Llobregat, Sant Celoni, Sant Climent de Llobregat, Sant Cugat del Vallès, Sant Esteve Sesrovires, Sant Feliu de Guixols, Sant Feliu de Llobregat, Sant Fost de Campsentelles, Sant Fruitós de Bages, Sant Joan Despí, Sant Just Desvern, Sant Pere de Ribes, Sant Pol de Mar, Sant Quirze del Vallès, Sant Sadurní d'Anoia, Sant Vicenç de Montalt, Sant Vicenç dels Horts, Santa Coloma de Cervelló, Santa Coloma de Farners, Santa Coloma de Gramenet, Santa Margarida de Montbui, Santa Perpètua de Mogoda, Santa Susanna, Sarrià de Ter, la Seu d'Urgell, Sitges, Solsona, Sort, Tarragona, Tàrraga, Teià, Terrassa, Tiana, Tona, Torelló, Torredembarra, Torrelles de Llobregat, Tortosa, Tremp, Vallirana, Valls, el Vendrell, Vic, Viladecans, Vilafranca del Penedès, Vilanova del Camí, Vilanova i la Geltrú, Vilassar de Dalt, i Vilassar de Mar.	Tres años desde el día siguiente a la publicación de la presente resolución, de acuerdo con el artículo 18.2.d) de la Ley 12/2023, de 24 de mayo.	Conforme a la Resolución TER/800/2024, de 13 de marzo, la persona física o jurídica que sea titular de cinco o más inmuebles urbanos de uso residencial ubicados en la zona de mercado residencial tensionado.	Si, conforme a la Resolución TER/800/2024, de 13 de marzo.	– Declaración: Resolución TER/800/2024, de 13 de marzo, por la que se modifica la Resolución TER/2940/2023, de 11 de agosto, por la que se declaran zona de mercado residencial tensionado varios municipios, de acuerdo con la Ley Estatal 12/2023, de 14 de mayo, por el derecho a la vivienda. (BOGC núm. 9122). – Memoria.

Ilustración 29: Zonas tensionadas en Cataluña

Fuera de las zonas tensionadas, el Índice de Precios de Referencia tendrá únicamente carácter informativo, y el precio del alquiler de los nuevos contratos será el que estipulen libremente el arrendador y el arrendatario.

No obstante, la Ley de Vivienda sí limita la actualización anual de precios del alquiler de los contratos vigentes. El porcentaje máximo para 2024 es del 3%, y, a partir de 2025, el INE elaborará un indicador para las futuras actualizaciones.

Por otro lado, la Ley de Vivienda contempla subidas adicionales de hasta un 10% en el precio del alquiler en nuevos contratos firmados en zonas tensionadas si las viviendas se han reformado en los últimos dos años. Estas reformas deben, en todo caso, responder a uno de los siguientes supuestos:

- Obras que permitan un ahorro de energía no renovable igual o superior al 30%.
- Reformas de mejora de la accesibilidad.
- Las rehabilitaciones de la vivienda previstas en el Reglamento del IRPF.



Además de las limitaciones señaladas, la Ley de Vivienda crea un entorno fiscal favorable para pequeños propietarios que pongan en alquiler su vivienda en zonas tensionadas. Con ello se busca reducir los precios del alquiler y estimular la oferta a un precio asequible.

Reducciones en el IRPF para rendimientos del alquiler 	
Descuento	Descripción
90%	Bajada de la renta en zona tensionada. Cuando se firme un nuevo contrato en una zona de mercado residencial tensionado, con una bajada de al menos un 5% sobre la renta del contrato anterior.
70%	Alquiler por primera vez de viviendas en áreas tensionadas a jóvenes. En caso de nuevos contratos de arrendamiento a jóvenes de entre 18 y 35 años en dichas áreas. Vivienda asequible incentivada o protegida. Vivienda arrendada a la Administración pública o entidad del tercer sector, o acogida a algún programa público de vivienda que limite la renta del alquiler.
60%	Rehabilitación o mejora. En caso de que se hubiesen llevado a cabo obras de rehabilitación en los dos años anteriores.
50%	Reducción general. Aplicable en el resto de los casos. Para contratos firmados antes del 26 de mayo de 2023, esta reducción se mantiene en el 60%.

Ilustración 30: Reducciones en el IRPF para rendimientos del alquiler

3.4 PROPUESTAS DEL SECTOR INMOBILIARIO

La situación de la vivienda en nuestro país es delicada, por lo que hay que adoptar medidas de manera urgente y excepcional, pero con rigor y una estrategia a medio y largo plazo.

Cabe indicar que, de forma generalizada y, normalmente con carácter político, se argumenta que hay viviendas vacías que se podrían habitar para mitigar los aumentos de los precios.

Sin embargo, a los efectos del Censo 2021 del INE, se ha optado por considerar como vivienda vacía a aquella que no dispone de contrato de suministro eléctrico o cuyo consumo total registrado en el año precedente ha sido menor al que una vivienda media de ese mismo municipio tendría si se ocupara durante 15 días en todo el año.

Tamaño del municipio	Población residente en viviendas familiares	% respecto total población	Total viviendas	Viviendas principales	Viviendas vacías	% Vacías respecto a totales	% respecto del total de viviendas vacías	Viviendas vacías por 100 hab.
TOTAL	47.066.972	100,0	26.623.708	18.539.223	3.837.328	14,4	100,0	8,2
< 1000	1.438.179	3,1	1.662.704	645.660	551.377	33,3	14,4	38,3
de 1.001 a 10.000	8.112.560	17,2	5.434.721	3.208.264	1.173.031	21,6	30,6	14,5
de 10.001 a 50.000	12.664.514	26,9	7.155.467	4.855.841	995.782	13,9	25,9	7,9
de 50.001 a 250.000	13.671.370	29,0	6.912.547	5.304.726	714.065	10,2	18,6	5,2
Mayores de 250.000	11.180.349	23,8	5.458.269	4.524.732	403.073	7,5	10,5	3,6

Ilustración 31: Distribución de las viviendas vacías por tamaño de municipio. Fuente: Censo 2021 del INE

Por tanto, que está vacía no significa que esté lista para vivir. De hecho, la mayoría necesitan una adecuación importante, incluso muchas de ellas están en estado de ruina, por lo que no son una opción a corto plazo.

Desde la Cátedra Observatorio de la Vivienda de la Universitat Politècnica de València, llevan años alertando de este panorama y la necesidad de construir viviendas protegidas a un precio asequible.

En el caso de la Generalitat Valenciana se ha decidido poner el foco en esta necesidad y hacerlo sobre suelo público.

Asimismo, desde la Cátedra se señalaba en informes de trimestres pasados que “la entrada en vigor de la nueva ley estatal de la vivienda sería desastrosa para el mercado del alquiler, pues expulsaría viviendas del mercado tradicional debido a la imposibilidad de que los propietarios vincularan la cuota a la inflación y la protección a la okupación”.

Y exactamente es lo que está ocurriendo, dado que desaparecen viviendas de alquiler tradicional al no disponer los propietarios de la seguridad jurídica necesaria, y aparecen alquileres de corta duración, llegando casi a duplicar los últimos a los primeros. Esto provoca que se tense aún más el mercado del alquiler.

Una solución que plantea Fernando Cos-Gayón, director de la Cátedra, es que “la Administración sea garante de los alquileres de vivienda pública, así como de aquellos que se quieran sumar con



sus viviendas a esta iniciativa. Es decir, que la Administración responda en caso de impago ante el propietario si un inquilino deja de pagar y la ley actual impide su desahucio”.

Por su parte, Francisco Iñareta, portavoz de idealista, afirma que “todas las medidas que se han tomado, lejos de solucionar el problema, han venido a agravarlo. Hay una falta total de producto en el mercado ahora mismo. Lejos de fomentar la aparición de nuevo producto en el mercado, que es lo que hemos comprobado empíricamente que hace que los precios se sostengan o que bajen, lo que han hecho ha sido retirar muchísimo producto. Los propietarios, ante estas medidas coercitivas, retiran su producto del mercado y esto evidentemente hace que los precios suban y que se lo pongan más complicado precisamente a las personas a las que más habría que facilitarle el acceso a la vivienda”.

Por otro lado, según Beatriz Toribio, secretaria general de la Asociación de Promotores Constructores de España, considera que “la nueva ley de vivienda no ha ayudado, sino todo lo contrario, ha perjudicado la situación y ahí están los datos. Menos oferta, alquileres más altos en las grandes ciudades, más desequilibrio entre oferta y demanda. Está más que comprobado que el control de alquileres reduce la oferta de vivienda. Aunque esta medida aún no se ha aplicado en buena parte del territorio, la experiencia en Cataluña y en otras ciudades europeas han demostrado que no ayuda a mejorar el acceso al alquiler. El mensaje que lanza esta ley a propietarios, inversores y opinión pública, unido a otras medidas y anuncios, es de inseguridad y desconfianza, y eso afecta a la oferta”.

En la misma línea está Luis Corral, CEO de Foro Consultores Inmobiliarios. Este experto afirma que la normativa “va en sentido contrario a lo que el mercado necesita y defiende que las medidas tienen que ir destinadas en diferentes direcciones”.

En su opinión, es fundamental “empezar de verdad a crear un parque público de vivienda en alquiler”, así como “liberar los suelos protegidos y actualizar el valor de los módulos dar acceso a la gente joven. Eso va a liberar una oferta que ahora mismo está paralizada por no ser económicamente rentable, y a quitar presión de la demanda. Por tanto, va a facilitar el acceso a la gente joven que está viéndose abocada a alquilar forzosamente y va a ser un regulador del mercado importante”.

Asimismo, recuerda que “la oferta de vivienda protegida siempre ha tensionado a la baja los precios de la vivienda libre y ha sido un elemento de mucha contención. Y en eso es en lo que puede actuar como regulador a corto plazo, porque produciría cierta normalización en el mercado. Pero mientras no tengamos suelos disponibles para promover, seguirá toda esa cadena de desajustes que estamos viendo y que nos está llevando a esta situación”.

Por tanto, las propuestas más necesarias en estos momentos serían, entre otras:

- Construcción de viviendas protegidas a precio asequible.
- Otorgar mayor seguridad jurídica a los propietarios frente a ocupaciones y okupaciones.
- Liberar suelo público.
- Eliminación del control de precios.



4 ESTUDIOS DE MERCADOS

En este apartado del TFM, se van a exhibir los diferentes estudios realizados en España. Los datos obtenidos son a través del portal inmobiliario Idealista, en base a los anuncios publicados en el último mes.

La elección de sólo seleccionar los inmuebles publicados en el último mes es porque, en el caso del alquiler, sobre todo, pero también en el mercado de vivienda de 2ª mano, los anuncios se quedan obsoletos y desactualizados. Un ejemplo claro, es que todavía aparecen alquileres del pasado verano, haciendo que los precios sean desorbitados con los actuales y desvirtúe en gran medida el estudio. Hay que indicar que seguramente habrá alquileres temporales como es lógico, pero no de período vacacional.

No ocurre lo mismo con las promociones de obra nueva, por ello, se muestran en las tablas tanto las promociones del último mes como las publicadas con anterioridad, dado que el precio de una promoción es estable.

En primer lugar, se muestra el estudio del alquiler, posteriormente el de obra nueva y, para finalizar, el de vivienda de 2ª mano.

En todos ellos, la metodología es la misma:

1. Estudio macro de la situación actual en España.
2. Estudio micro por provincias.

En el estudio micro, se realiza una segmentación por tipología indicando los siguientes parámetros:

- Número de testigos de cada tipología.
- Precio mínimo.
- Precio máximo.
- Precio medio €/m².
- Total de testigos.
- Precio mínimo total.
- Precio máximo total.
- Precio medio €/m² total.

Es importante mencionar que, en el caso de las islas, se ha contabilizado datos de cada una de ellas de forma independiente, no sólo de la isla con más habitantes. Asimismo, hay que indicar que, de cada isla, se han seleccionado los testigos de toda la isla, no únicamente de la capital, dado que hay algunas islas como La Gomera y El Hierro apenas tienen testigos.

También hay que indicar que, en el caso del Principado de Asturias, se ha elegido Oviedo (217.584 habitantes) y no Gijón (268.313 habitantes), ya que hay cerca del doble de testigos para estudiar a fecha de redacción de este TFM, aunque este último municipio sea el más poblado de dicha comunidad autónoma.

Los datos se han obtenido del INE a fecha 31 de diciembre de 2023.

A continuación, se muestra una tabla con los municipios objeto de estudio y sus respectivos habitantes:

CCAA	PROVINCIA	MUNICIPIO MÁS POBLADO	HABITANTES
ANDALUCÍA	ALMERÍA	ALMERÍA	200.578
ANDALUCÍA	CÁDIZ	CÁDIZ	111.811
ANDALUCÍA	CÓRDOBA	CÓRDOBA	323.763
ANDALUCÍA	GRANADA	GRANADA	230.595
ANDALUCÍA	HUELVA	HUELVA	142.532
ANDALUCÍA	JAÉN	JAÉN	111.888
ANDALUCÍA	MÁLAGA	MÁLAGA	586.384
ANDALUCÍA	SEVILLA	SEVILLA	684.025
ARAGÓN	HUESCA	HUESCA	54.136
ARAGÓN	TERUEL	TERUEL	36.267
ARAGÓN	ZARAGOZA	ZARAGOZA	682.513
ASTURIAS	ASTURIAS	OVIEDO	217.584
BALEARES	IBIZA	EIVISSA	51.996
BALEARES	MALLORCA	PALMA	423.350
BALEARES	MENORCA	MAÓ	29.902
CANARIAS	EL HIERRO	VALVERDE	5.165
CANARIAS	FUERTEVENTURA	PUERTO DEL ROSARIO	43.390
CANARIAS	GRAN CANARIA	LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	378.027
CANARIAS	LANZAROTE	ARRECIFE	64.826
CANARIAS	LA PALMA	SANTA CRUZ DE LA PALMA	15.441
CANARIAS	LA GOMERA	SAN SEBASTIÁN DE LA GOMERA	9.501
CANARIAS	TENERIFE	SANTA CRUZ DE TENERIFE	209.395
CANTABRIA	CANTABRIA	SANTANDER	172.726
CASTILLA LA MANCHA	ALBACETE	ALBACETE	173.206
CASTILLA LA MANCHA	CIUDAD REAL	CIUDAD REAL	75.303
CASTILLA LA MANCHA	CUENCA	CUENCA	53.512
CASTILLA LA MANCHA	GUADALAJARA	GUADALAJARA	89.010
CASTILLA LA MANCHA	TOLEDO	TOLEDO	86.070
CASTILLA Y LEÓN	ÁVILA	ÁVILA	57.741
CASTILLA Y LEÓN	BURGOS	BURGOS	174.451
CASTILLA Y LEÓN	LEÓN	LEÓN	121.281
CASTILLA Y LEÓN	PALENCIA	PALENCIA	76.331
CASTILLA Y LEÓN	SALAMANCA	SALAMANCA	143.954
CASTILLA Y LEÓN	SEGOVIA	SEGOVIA	51.011
CASTILLA Y LEÓN	SORIA	SORIA	40.096
CASTILLA Y LEÓN	VALLADOLID	VALLADOLID	297.459
CASTILLA Y LEÓN	ZAMORA	ZAMORA	59.259
CATALUÑA	BARCELONA	BARCELONA	1.660.122
CATALUÑA	GIRONA	GIRONA	104.320
CATALUÑA	LLEIDA	LLEIDA	143.094
CATALUÑA	TARRAGONA	TARRAGONA	138.262

CCAA	PROVINCIA	MUNICIPIO MÁS POBLADO	HABITANTES
CEUTA	CEUTA	CEUTA	83.039
COM. MADRID	MADRID	MADRID	3.332.035
COM. VALENCIANA	ALICANTE	ALICANTE	349.282
COM. VALENCIANA	CASTELLÓN	CASTELLÓ DE LA PLANA	176.238
COM. VALENCIANA	VALENCIA	VALENCIA/VALÈNCIA	807.693
EXTREMADURA	BADAJOS	BADAJOS	150.190
EXTREMADURA	CÁCERES	CÁCERES	96.215
GALICIA	A CORUÑA	A CORUÑA	247.376
GALICIA	LUGO	LUGO	98.214
GALICIA	OURENSE	OURENSE	104.250
GALICIA	PONTEVEDRA	VIGO	293.652
LA RIOJA	LA RIOJA	LOGROÑO	150.583
MELILLA	MELILLA	MELILLA	85.491
NAVARRA	NAVARRA	PAMPLONA/IRUÑA	205.762
PAÍS VASCO	ÁLAVA	VITORIA-GASTEIZ	255.886
PAÍS VASCO	GUIPÚZCOA	DONOSTIA/SAN SEBASTIÁN	188.743
PAÍS VASCO	VIZCAYA	BILBAO	346.096
REG. MURCIA	MURCIA	MURCIA	469.177
HABITANTES DE LOS MUNICIPIOS OBJETO DE ESTUDIO			15.770.199

Tabla 4: Municipios más poblados de cada provincia. Elaboración propia, 2024



4.1 MERCADO DE ALQUILER

Desde el portal inmobiliario Idealista, se pueden comprobar las variaciones del precio del alquiler en España.

En primer lugar, se plasma la tabla con los datos que se obtienen desde este portal:

HISTÓRICO DE PRECIOS DE ALQUILER EN ESPAÑA				
Mes	Precio m2	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual
ene-24	12,4 €/m2	1,80%	4,50%	10,80%
dic-23	12,1 €/m2	1,90%	2,70%	10,10%
nov-23	11,9 €/m2	0,70%	-0,30%	9,20%
oct-23	11,8 €/m2	0,00%	-0,60%	9,40%
sep-23	11,8 €/m2	-1,10%	0,30%	9,30%
ago-23	12,0 €/m2	0,50%	2,70%	9,50%
jul-23	11,9 €/m2	0,90%	3,70%	9,30%
jun-23	11,8 €/m2	1,30%	4,50%	9,20%
may-23	11,6 €/m2	1,40%	3,60%	9,40%
abr-23	11,5 €/m2	1,70%	2,90%	8,90%
mar-23	11,3 €/m2	0,50%	2,40%	7,90%
feb-23	11,2 €/m2	0,70%	2,90%	8,00%
ene-23	11,2 €/m2	1,20%	3,20%	7,80%
dic-22	11,0 €/m2	1,00%	1,90%	7,20%
nov-22	10,9 €/m2	1,00%	0,00%	6,20%
oct-22	10,8 €/m2	-0,10%	-0,70%	5,50%
sep-22	10,8 €/m2	-0,90%	0,10%	5,30%
ago-22	10,9 €/m2	0,30%	2,60%	5,00%
jul-22	10,9 €/m2	0,80%	3,30%	4,30%
jun-22	10,8 €/m2	1,50%	3,30%	3,40%
may-22	10,6 €/m2	1,00%	2,30%	1,60%
abr-22	10,5 €/m2	0,80%	1,90%	0,20%
mar-22	10,5 €/m2	0,50%	1,70%	-0,40%
feb-22	10,4 €/m2	0,60%	1,30%	-0,90%
ene-22	10,4 €/m2	0,60%	1,00%	-2,20%
dic-21	10,3 €/m2	0,00%	0,10%	-3,80%
nov-21	10,3 €/m2	0,30%	-1,20%	-4,70%
oct-21	10,3 €/m2	-0,20%	-1,80%	-4,90%
sep-21	10,3 €/m2	-1,20%	-1,70%	-5,00%
ago-21	10,4 €/m2	-0,40%	-0,70%	-4,70%
jul-21	10,4 €/m2	-0,10%	-0,70%	-4,20%
jun-21	10,5 €/m2	-0,20%	-0,40%	-4,00%
may-21	10,5 €/m2	-0,40%	-0,30%	-3,10%
abr-21	10,5 €/m2	0,10%	-0,60%	-2,00%
mar-21	10,5 €/m2	0,00%	-1,80%	-1,00%
feb-21	10,5 €/m2	-0,70%	-2,50%	0,20%
ene-21	10,6 €/m2	-1,10%	-1,90%	1,90%



HISTÓRICO DE PRECIOS DE ALQUILER EN ESPAÑA				
Mes	Precio m2	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual
dic-20	10,7 €/m2	-0,80%	-1,20%	3,10%
nov-20	10,8 €/m2	0,00%	-1,20%	4,40%
oct-20	10,8 €/m2	-0,40%	-1,10%	5,30%
sep-20	10,8 €/m2	-0,80%	-0,70%	5,60%
ago-20	10,9 €/m2	0,10%	0,90%	5,30%
jul-20	10,9 €/m2	0,10%	1,60%	5,30%
jun-20	10,9 €/m2	0,70%	2,70%	4,90%
may-20	10,8 €/m2	0,80%	3,10%	4,80%
abr-20	10,7 €/m2	1,20%	3,30%	5,10%
mar-20	10,6 €/m2	1,10%	2,30%	5,00%
feb-20	10,5 €/m2	1,00%	1,50%	4,90%
ene-20	10,4 €/m2	0,10%	1,40%	4,20%
dic-19	10,4 €/m2	0,40%	1,20%	3,90%
nov-19	10,3 €/m2	0,90%	-0,30%	3,70%
oct-19	10,2 €/m2	-0,10%	-1,10%	3,60%
sep-19	10,3 €/m2	-1,10%	-1,30%	3,60%
ago-19	10,4 €/m2	0,00%	0,40%	3,90%
jul-19	10,4 €/m2	-0,20%	1,50%	4,20%
jun-19	10,4 €/m2	0,60%	2,80%	5,40%
may-19	10,3 €/m2	1,10%	3,20%	5,40%
abr-19	10,2 €/m2	1,00%	2,50%	4,30%
mar-19	10,1 €/m2	1,00%	1,20%	4,90%
feb-19	10,0 €/m2	0,40%	0,40%	5,80%
ene-19	10,0 €/m2	-0,20%	0,80%	7,50%
dic-18	10,0 €/m2	0,20%	0,90%	8,90%
nov-18	10,0 €/m2	0,80%	0,00%	10,40%
oct-18	9,9 €/m2	-0,10%	-0,60%	10,70%
sep-18	9,9 €/m2	-0,80%	0,40%	10,80%
ago-18	10,0 €/m2	0,20%	1,80%	11,60%
jul-18	9,9 €/m2	0,90%	1,60%	12,10%
jun-18	9,9 €/m2	0,70%	2,30%	12,10%
may-18	9,8 €/m2	0,10%	3,50%	12,80%
abr-18	9,8 €/m2	1,60%	5,50%	13,80%
mar-18	9,6 €/m2	1,90%	5,00%	13,60%
feb-18	9,5 €/m2	2,00%	4,80%	12,70%
ene-18	9,3 €/m2	1,10%	3,80%	12,40%
dic-17	9,2 €/m2	1,70%	2,80%	12,30%
nov-17	9,0 €/m2	1,00%	1,00%	11,80%
oct-17	8,9 €/m2	0,10%	0,70%	11,10%
sep-17	8,9 €/m2	-0,10%	1,50%	11,40%
ago-17	8,9 €/m2	0,70%	2,90%	11,30%
jul-17	8,9 €/m2	0,90%	3,10%	11,70%
jun-17	8,8 €/m2	1,30%	3,70%	12,00%
may-17	8,7 €/m2	0,90%	3,40%	11,90%

HISTÓRICO DE PRECIOS DE ALQUILER EN ESPAÑA				
Mes	Precio m2	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual
abr-17	8,6 €/m2	1,40%	4,20%	11,80%
mar-17	8,5 €/m2	1,00%	3,70%	11,80%
feb-17	8,4 €/m2	1,70%	4,00%	12,20%
ene-17	8,3 €/m2	1,00%	2,70%	11,70%
dic-16	8,2 €/m2	1,20%	2,00%	10,90%
nov-16	8,1 €/m2	0,40%	0,60%	8,70%
oct-16	8,0 €/m2	0,30%	1,20%	8,20%
sep-16	8,0 €/m2	-0,10%	2,10%	7,50%
ago-16	8,0 €/m2	1,00%	3,50%	7,00%
jul-16	7,9 €/m2	1,20%	3,30%	6,20%
jun-16	7,9 €/m2	1,20%	3,60%	5,90%
may-16	7,8 €/m2	0,90%	3,70%	5,10%
abr-16	7,7 €/m2	1,40%	4,10%	4,50%
mar-16	7,6 €/m2	1,40%	2,90%	3,80%
feb-16	7,5 €/m2	1,20%	0,70%	3,00%
ene-16	7,4 €/m2	0,30%	-0,50%	2,80%
dic-15	7,4 €/m2	-0,80%	-1,10%	2,10%
nov-15	7,4 €/m2	0,00%	-1,00%	2,80%
oct-15	7,4 €/m2	-0,40%	-0,70%	3,40%
sep-15	7,5 €/m2	-0,60%	0,50%	3,70%
ago-15	7,5 €/m2	0,30%	1,70%	3,70%
jul-15	7,5 €/m2	0,90%	1,70%	3,80%
jun-15	7,4 €/m2	0,50%	1,50%	3,40%
may-15	7,4 €/m2	0,30%	1,60%	3,10%
abr-15	7,4 €/m2	0,80%	2,40%	2,80%
mar-15	7,3 €/m2	0,50%	1,20%	2,20%
feb-15	7,3 €/m2	1,00%	0,50%	1,80%
ene-15	7,2 €/m2	-0,30%	0,10%	0,80%
dic-14	7,2 €/m2	-0,10%	0,40%	0,50%
nov-14	7,2 €/m2	0,60%	-0,10%	0,90%
oct-14	7,2 €/m2	-0,10%	-0,40%	0,40%
sep-14	7,2 €/m2	-0,60%	0,30%	0,30%
ago-14	7,2 €/m2	0,30%	1,10%	0,10%
jul-14	7,2 €/m2	0,60%	0,70%	-0,20%
jun-14	7,2 €/m2	0,20%	0,30%	-0,70%
may-14	7,2 €/m2	0,00%	0,30%	-0,80%
abr-14	7,2 €/m2	0,20%	0,40%	-0,90%
mar-14	7,1 €/m2	0,10%	-0,50%	-1,80%
feb-14	7,1 €/m2	0,10%	-0,40%	-3,10%
ene-14	7,1 €/m2	-0,70%	-0,30%	-3,40%
dic-13	7,2 €/m2	0,20%	0,10%	-4,00%
nov-13	7,2 €/m2	0,20%	-0,90%	-5,60%
oct-13	7,1 €/m2	-0,30%	-1,00%	-6,50%
sep-13	7,2 €/m2	-0,80%	-0,70%	-7,30%

HISTÓRICO DE PRECIOS DE ALQUILER EN ESPAÑA				
Mes	Precio m2	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual
ago-13	7,2 €/m2	0,10%	0,20%	-8,10%
jul-13	7,2 €/m2	0,10%	-0,10%	-8,90%
jun-13	7,2 €/m2	0,10%	-0,90%	-8,80%
may-13	7,2 €/m2	-0,20%	-2,10%	-9,10%
abr-13	7,2 €/m2	-0,70%	-2,20%	-9,40%
mar-13	7,3 €/m2	-1,20%	-2,70%	-9,40%
feb-13	7,4 €/m2	-0,20%	-2,90%	-8,30%
ene-13	7,4 €/m2	-1,30%	-3,40%	-8,10%
dic-12	7,5 €/m2	-1,50%	-3,30%	-7,90%
nov-12	7,6 €/m2	-0,70%	-3,50%	-7,30%
oct-12	7,6 €/m2	-1,20%	-3,60%	-6,70%
sep-12	7,7 €/m2	-1,60%	-2,30%	-5,60%
ago-12	7,9 €/m2	-0,80%	-0,80%	-4,90%
jul-12	7,9 €/m2	0,10%	-0,60%	-3,70%
jun-12	7,9 €/m2	-0,20%	-1,40%	-2,30%
may-12	7,9 €/m2	-0,50%	-1,30%	-0,70%
abr-12	8,0 €/m2	-0,70%	-0,70%	0,50%
mar-12	8,0 €/m2	0,00%	-1,00%	1,90%
feb-12	8,0 €/m2	0,00%	-1,90%	3,20%
ene-12	8,0 €/m2	-1,00%	-1,90%	3,10%
dic-11	8,1 €/m2	-0,90%	-1,00%	4,10%
nov-11	8,2 €/m2	0,00%	-1,00%	4,50%
oct-11	8,2 €/m2	0,00%	-0,50%	4,90%
sep-11	8,2 €/m2	-0,90%	1,20%	5,40%
ago-11	8,3 €/m2	0,50%	3,60%	5,90%
jul-11	8,2 €/m2	1,70%	3,80%	4,40%
jun-11	8,1 €/m2	1,40%	2,80%	3,30%
may-11	8,0 €/m2	0,70%	2,60%	2,50%
abr-11	7,9 €/m2	0,70%	1,80%	2,30%
mar-11	7,9 €/m2	1,20%	1,00%	1,40%
feb-11	7,8 €/m2	-0,20%	-0,70%	0,60%
ene-11	7,8 €/m2	0,00%	-0,10%	0,90%
dic-10	7,8 €/m2	-0,50%	0,30%	0,60%
nov-10	7,8 €/m2	0,40%	0,40%	0,40%
oct-10	7,8 €/m2	0,40%	-1,00%	-0,10%
sep-10	7,8 €/m2	-0,50%	-0,80%	-0,50%
ago-10	7,8 €/m2	-1,00%	0,20%	-0,70%
jul-10	7,9 €/m2	0,70%	1,70%	0,30%
jun-10	7,8 €/m2	0,50%	0,80%	-1,00%
may-10	7,8 €/m2	0,50%	0,70%	-1,80%
abr-10	7,8 €/m2	-0,20%	0,40%	-2,10%
mar-10	7,8 €/m2	0,50%	0,30%	-1,70%
feb-10	7,7 €/m2	0,10%	-1,00%	-2,10%
ene-10	7,7 €/m2	-0,30%	-1,10%	-2,50%

HISTÓRICO DE PRECIOS DE ALQUILER EN ESPAÑA				
Mes	Precio m2	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual
dic-09	7,8 €/m2	-0,80%	-0,80%	-2,90%
nov-09	7,8 €/m2	0,00%	-0,70%	-3,70%
oct-09	7,8 €/m2	0,00%	-0,70%	-4,30%
sep-09	7,8 €/m2	-0,70%	-1,30%	-5,60%
ago-09	7,9 €/m2	0,00%	-0,90%	-6,60%
jul-09	7,9 €/m2	-0,70%	-0,70%	-8,00%
jun-09	7,9 €/m2	-0,30%	0,10%	-7,80%
may-09	7,9 €/m2	0,20%	0,50%	-7,20%
abr-09	7,9 €/m2	0,20%	-0,10%	-7,20%
mar-09	7,9 €/m2	0,10%	-0,90%	-8,70%
feb-09	7,9 €/m2	-0,30%	-2,60%	-10,40%
ene-09	7,9 €/m2	-0,70%	-2,90%	-8,40%
dic-08	8,0 €/m2	-1,60%	-3,50%	-7,60%
nov-08	8,1 €/m2	-0,70%	-3,60%	-7,90%
oct-08	8,2 €/m2	-1,20%	-4,50%	-9,00%
sep-08	8,3 €/m2	-1,80%	-3,60%	-10,20%
ago-08	8,4 €/m2	-1,50%	-1,50%	-8,70%
jul-08	8,6 €/m2	-0,40%	0,20%	-8,20%
jun-08	8,6 €/m2	0,30%	-0,90%	-8,20%
may-08	8,6 €/m2	0,20%	-3,00%	-8,10%
abr-08	8,5 €/m2	-1,40%	-1,40%	-7,80%
mar-08	8,7 €/m2	-1,80%	0,20%	-6,10%
feb-08	8,8 €/m2	1,90%	0,10%	-2,80%
ene-08	8,7 €/m2	0,20%	-3,60%	-5,70%
dic-07	8,6 €/m2	-1,90%	-6,20%	-6,50%
nov-07	8,8 €/m2	-1,90%	-4,50%	-6,00%
oct-07	9,0 €/m2	-2,60%	-3,70%	-4,30%
sep-07	9,2 €/m2	-0,10%	-1,50%	-4,30%
ago-07	9,2 €/m2	-1,00%	-1,00%	-5,40%
jul-07	9,3 €/m2	-0,30%	0,70%	-7,00%
jun-07	9,3 €/m2	0,40%	1,30%	-8,10%
may-07	9,3 €/m2	0,60%	2,60%	-5,70%
abr-07	9,3 €/m2	0,30%	0,70%	-6,40%
mar-07	9,2 €/m2	1,70%	-0,20%	-6,50%
feb-07	9,1 €/m2	-1,20%	-3,20%	-10,30%
ene-07	9,2 €/m2	-0,70%	-2,10%	-9,30%
dic-06	9,2 €/m2	-1,40%	-3,90%	n.d.
nov-06	9,4 €/m2	-0,10%	-3,80%	n.d.
oct-06	9,4 €/m2	-2,50%	-6,40%	n.d.
sep-06	9,6 €/m2	-1,30%	-5,40%	n.d.
ago-06	9,8 €/m2	-2,70%	-1,20%	n.d.
jul-06	10,0 €/m2	-1,40%	1,40%	n.d.
jun-06	10,2 €/m2	3,00%	3,10%	n.d.
may-06	9,9 €/m2	-0,10%	-2,40%	n.d.

HISTÓRICO DE PRECIOS DE ALQUILER EN ESPAÑA				
Mes	Precio m2	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual
abr-06	9,9 €/m2	0,20%	-2,40%	n.d.
mar-06	9,9 €/m2	-2,40%	n.d.	n.d.
feb-06	10,1 €/m2	-0,20%	n.d.	n.d.
ene-06	10,1 €/m2	n.d.	n.d.	n.d.

Tabla 5: Mercado de alquiler – Histórico de precios. Fuente: Portal inmobiliario Idealista.



4.1.1 ESTUDIO MACRO DE ESPAÑA

En este estudio se muestra, a nivel autonómico, el estado actual del alquiler en España. Los datos se han obtenido a partir del portal inmobiliario Idealista en el período de enero y febrero de 2024.

En la primer tabla, se muestran los testigos de vivienda plurifamiliar que aparecían en dicho portal inmobiliario en ese rango de fechas:

CCAA	Nº TESTIGOS	PRECIO MÍNIMO	PRECIO MÁXIMO
ANDALUCÍA	1.919	380	6.500
ARAGÓN	259	250	2.500
ASTURIAS	231	370	2.500
BALEARES	750	600	13.500
CANARIAS	547	300	3.700
CANTABRIA	164	540	3.500
CASTILLA LA MANCHA	250	340	2.200
CASTILLA Y LEÓN	853	380	2.400
CATALUÑA	2.875	380	21.000
CEUTA	5	600	3.000
COM. MADRID	3.599	550	15.000
COM. VALENCIANA	1.491	380	4.800
EXTREMADURA	173	320	1.000
GALICIA	564	350	3.500
LA RIOJA	49	450	1.390
MELILLA	22	450	1.000
NAVARRA	168	260	2.500
PAÍS VASCO	318	650	3.250
REG. MURCIA	253	360	1.500
TOTAL TESTIGOS	14.490		

Tabla 6: Mercado de alquiler – Estudio Macro: Vivienda plurifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024

En la siguiente tabla, aparecen los testigos de viviendas unifamiliares:

CCAA	Nº TESTIGOS	PRECIO MÍNIMO	PRECIO MÁXIMO
ANDALUCÍA	60	450	10.000
ARAGÓN	4	900	1.695
ASTURIAS	2	1.500	1.500
BALEARES	278	750	30.000
CANARIAS	186	500	10.000
CANTABRIA	2	1.500	2.500
CASTILLA LA MANCHA	16	600	1.950
CASTILLA Y LEÓN	15	900	5.250
CATALUÑA	38	1.100	25.000
CEUTA	0	0	0
COM. MADRID	45	750	25.000
COM. VALENCIANA	28	550	3.250
EXTREMADURA	2	2.000	1.400
GALICIA	15	450	3.000
LA RIOJA	0	0	0
MELILLA	0	0	0
NAVARRA	0	0	0
PAÍS VASCO	4	2.000	15.000
REG. MURCIA	14	450	1.500
TOTAL TESTIGOS	709		

Tabla 7: Mercado de alquiler – Estudio Macro: Vivienda unifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla:
Elaboración propia, 2024

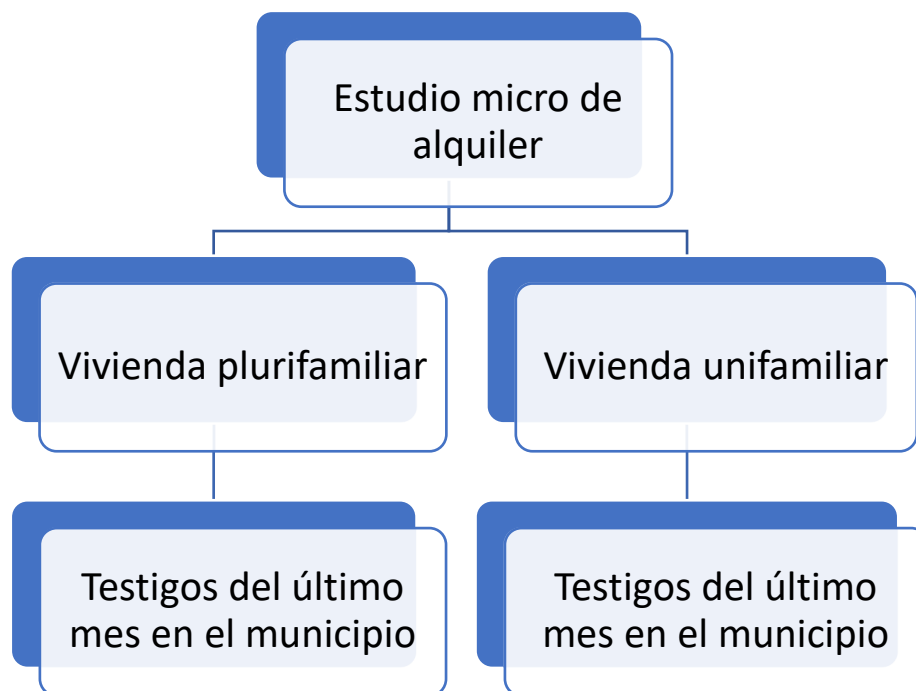


4.1.2 ESTUDIO MICRO POR PROVINCIAS

Seguidamente, se muestra el estudio micro del alquiler de las provincias de España diferenciándolo por tipología.

En primer lugar, se expone el estudio referido a la vivienda plurifamiliar, para posteriormente, realizar de idéntica manera el estudio de vivienda unifamiliar.

Todos los datos han sido obtenidos a partir del portal inmobiliario Idealista en el período de enero y febrero de 2024.



4.1.2.1 ESTUDIO DEL ALQUILER DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR

TIPOLOGÍA 0 HABITACIONES – ESTUDIO:

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	ALQUILER DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR			
	TIPO	PRECIO		
MUNICIPIO	0 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
A CORUÑA	3	510	660	13,93
ALBACETE	1	500	500	4,17
ALICANTE	9	600	925	17,31
ALMERÍA	4	500	700	15,20
ÁVILA	0	0	0	0,00
BADAJOS	5	400	600	11,65
BARCELONA	106	650	7.000	31,32
BILBAO	0	0	0	0,00
BURGOS	2	450	450	9,02
CÁCERES	4	420	600	15,17
CÁDIZ	3	515	800	15,29
CASTELLÓN	7	380	650	10,77
CEUTA	0	0	0	0,00
CIUDAD REAL	4	340	450	8,85
CÓRDOBA	9	380	600	10,01
CUENCA	2	600	650	9,83
EL HIERRO	1	400	400	10,00
FUERTEVENTURA	2	650	700	11,65
GIRONA	0	0	0	0,00
GRANADA	13	400	1.350	16,26
GUADALAJARA	3	580	600	12,45
HUELVA	5	475	600	13,81
HUESCA	1	550	550	8,33
IBIZA	2	2.300	2.900	22,17
JAÉN	2	500	700	7,57
LA GOMERA	0	0	0	0,00
LA PALMA	0	0	0	0,00
LANZAROTE	1	850	850	18,89
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	27	300	1.100	19,04
LEÓN	3	400	640	13,53
LLEIDA	3	380	470	11,43
LOGROÑO	0	0	0	0,00
LUGO	0	0	0	0,00
MADRID	293	550	2.800	29,70
MÁLAGA	39	420	2.870	22,57
MALLORCA	18	740	1.800	23,04
MELILLA	1	450	450	10,00
MENORCA	0	0	0	0,00
MURCIA	18	360	790	13,31
OURENSE	5	480	550	11,71

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	ALQUILER DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR			
	TIPO	PRECIO		
MUNICIPIO	0 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
OVIEDO	10	370	1.050	13,78
PALENCIA	3	390	550	7,77
PAMPLONA	0	0	0	0,00
SALAMANCA	21	400	700	13,28
SAN SEBASTIÁN	3	900	2.300	30,15
SANTA CRUZ DE TENERIFE	21	550	1.400	17,98
SANTANDER	2	600	750	13,48
SEGOVIA	4	550	950	15,37
SEVILLA	30	550	1.400	15,80
SORIA	1	475	475	9,50
TARRAGONA	4	490	600	13,13
TERUEL	1	550	550	11,00
TOLEDO	1	400	400	16,00
VALENCIA	48	650	2.240	24,19
VALLADOLID	7	500	725	13,09
VIGO	25	400	790	16,03
VITORIA-GASTEIZ	2	675	950	14,38
ZAMORA	0	0	0	0,00
ZARAGOZA	2	540	600	15,50
TOTAL TESTIGOS TIPOLOGÍA 0 HAB	778			

Tabla 8: España - Alquiler de vivienda plurifamiliar – 0 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024

TIPOLOGÍA 1 HABITACIÓN:

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	ALQUILER DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR			
	TIPO	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
MUNICIPIO	1 HAB			
A CORUÑA	29	480	1.075	12,69
ALBACETE	9	500	850	9,48
ALICANTE	45	600	1.800	16,72
ALMERÍA	16	450	800	11,73
ÁVILA	3	550	650	8,89
BADAJOS	18	425	650	8,84
BARCELONA	534	700	12.000	28,48
BILBAO	26	730	1.550	17,07
BURGOS	25	450	750	11,67
CÁCERES	17	440	700	9,72
CÁDIZ	7	550	950	12,92
CASTELLÓN	13	425	670	10,59
CEUTA	1	750	750	15,00
CIUDAD REAL	7	370	575	7,31
CÓRDOBA	25	400	850	9,66
CUENCA	1	650	650	8,12
EL HIERRO	1	625	625	13,02
FUERTEVENTURA	4	800	1.500	17,09
GIRONA	15	730	1.650	21,71
GRANADA	61	420	900	13,00
GUADALAJARA	7	520	690	11,89
HUELVA	8	475	700	11,47
HUESCA	4	450	725	11,85
IBIZA	21	1.550	4.500	45,37
JAÉN	9	450	600	8,96
LA GOMERA	0	0	0	0,00
LA PALMA	0	0	0	0,00
LANZAROTE	6	650	1.500	16,13
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	97	480	3.600	19,24
LEÓN	11	500	1.075	11,11
LLEIDA	11	450	680	11,02
LOGROÑO	4	580	800	10,35
LUGO	3	450	600	10,47
MADRID	1.060	645	4.700	25,29
MÁLAGA	112	560	2.480	18,52
MALLORCA	98	700	2.500	21,24
MELILLA	8	500	750	9,92
MENORCA	2	600	750	10,20
MURCIA	48	400	1.000	11,55
OURENSE	7	350	650	8,68
OVIEDO	50	435	1.500	10,88
PALENCIA	8	400	500	8,84
PAMPLONA	17	650	1.100	13,17

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	ALQUILER DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR			
	TIPO	PRECIO		
MUNICIPIO	1 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
SALAMANCA	25	450	780	11,26
SAN SEBASTIÁN	14	800	1.350	21,32
SANTA CRUZ DE TENERIFE	72	550	2.500	17,62
SANTANDER	27	540	900	12,21
SEGOVIA	11	400	1.250	14,16
SEVILLA	107	450	2.000	14,17
SORIA	2	500	800	13,81
TARRAGONA	12	600	840	15,35
TERUEL	2	250	450	7,00
TOLEDO	21	400	1.530	11,80
VALENCIA	144	600	3.000	20,68
VALLADOLID	27	545	850	11,21
VIGO	54	450	950	13,17
VITORIA-GASTEIZ	3	800	1.100	15,63
ZAMORA	4	400	570	7,41
ZARAGOZA	28	450	1.200	13,40
TOTAL TESTIGOS TIPOLOGÍA 1 HAB	3.001			

Tabla 9: España - Alquiler de vivienda plurifamiliar – 1 habitación. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024

TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES:

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	ALQUILER DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR			
	TIPO	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
MUNICIPIO	2 HAB			
A CORUÑA	75	490	1.900	10,78
ALBACETE	26	500	1.550	9,13
ALICANTE	170	380	2.700	13,34
ALMERÍA	34	550	975	8,71
ÁVILA	7	550	700	7,10
BADAJOS	34	480	780	8,11
BARCELONA	925	690	21.000	26,20
BILBAO	68	750	1.850	15,61
BURGOS	29	475	820	9,18
CÁCERES	14	390	700	8,62
CÁDIZ	31	575	4.000	14,43
CASTELLÓN	27	550	1.290	9,35
CEUTA	1	650	650	10,00
CIUDAD REAL	24	450	750	6,95
CÓRDOBA	68	425	1.000	8,65
CUENCA	1	560	560	6,59
EL HIERRO	0	0	0	0,00
FUERTEVENTURA	2	750	1.250	12,60
GIRONA	13	800	1.600	15,35
GRANADA	89	525	1.200	10,80
GUADALAJARA	14	650	950	9,08
HUELVA	15	500	750	8,85
HUESCA	9	600	775	9,01
IBIZA	51	1.400	10.000	43,62
JAÉN	10	475	820	7,87
LA GOMERA	1	1.500	1.500	21,43
LA PALMA	0	0	0	0,00
LANZAROTE	7	750	1.500	12,59
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	98	500	2.600	13,79
LEÓN	25	450	1.000	8,92
LLEIDA	24	550	775	9,18
LOGROÑO	21	450	800	9,06
LUGO	20	525	800	8,59
MADRID	1.259	775	6.500	22,47
MÁLAGA	134	675	3.200	16,74
MALLORCA	227	700	3.550	19,09
MELILLA	5	620	1.000	10,20
MENORCA	5	700	1.200	12,90
MURCIA	89	400	1.500	8,92
OURENSE	24	400	850	8,89
OVIEDO	83	450	2.500	9,43
PALENCIA	10	380	650	7,35
PAMPLONA	59	700	1.600	11,97

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	ALQUILER DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR			
	TIPO	PRECIO		
MUNICIPIO	2 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
SALAMANCA	61	550	2.200	10,30
SAN SEBASTIÁN	43	850	2.600	19,38
SANTA CRUZ DE TENERIFE	68	490	2.500	12,86
SANTANDER	62	590	2.000	11,41
SEGOVIA	15	550	1.500	12,07
SEVILLA	181	460	2.850	12,83
SORIA	6	625	800	8,90
TARRAGONA	26	600	1.800	11,18
TERUEL	1	600	600	7,50
TOLEDO	16	490	950	8,94
VALENCIA	297	600	3.500	16,68
VALLADOLID	64	450	995	8,65
VIGO	84	500	3.000	11,78
VITORIA-GASTEIZ	18	775	1.600	13,77
ZAMORA	6	475	650	6,83
ZARAGOZA	82	500	1.200	10,77
TOTAL TESTIGOS TIPOLOGÍA 2 HAB	4.858			

Tabla 10: España - Alquiler de vivienda plurifamiliar – 2 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024

TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES:

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	ALQUILER DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR			
	TIPO	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
MUNICIPIO	3 HAB			
A CORUÑA	65	500	2.750	10,17
ALBACETE	32	600	1.000	7,49
ALICANTE	210	650	4.400	11,40
ALMERÍA	45	600	1.400	8,01
ÁVILA	7	520	850	7,43
BADAJOS	32	450	1.000	6,90
BARCELONA	715	750	20.000	22,54
BILBAO	48	650	2.200	13,41
BURGOS	27	545	875	7,99
CÁCERES	26	400	950	7,24
CÁDIZ	29	570	2.200	11,14
CASTELLÓN	34	510	950	7,12
CEUTA	2	600	900	8,33
CIUDAD REAL	19	490	750	6,15
CÓRDOBA	75	500	1.300	7,75
CUENCA	1	1.100	1.100	4,23
EL HIERRO	0	0	0	0,00
FUERTEVENTURA	1	975	975	9,85
GIRONA	26	890	2.800	13,38
GRANADA	125	625	1.500	9,01
GUADALAJARA	4	775	1.180	9,58
HUELVA	20	570	1.000	7,57
HUESCA	6	660	1.200	8,06
IBIZA	41	1.500	10.000	41,72
JAÉN	9	600	850	7,78
LA GOMERA	0	0	0	0,00
LA PALMA	0	0	0	0,00
LANZAROTE	0	0	0	0,00
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	73	545	2.400	10,25
LEÓN	15	465	950	6,87
LLEIDA	23	650	975	8,02
LOGROÑO	19	650	1.100	8,24
LUGO	6	550	720	6,56
MADRID	675	790	10.500	19,18
MÁLAGA	166	720	4.500	13,90
MALLORCA	197	800	6.000	16,38
MELILLA	7	600	1.000	9,62
MENORCA	1	1.200	1.200	9,60
MURCIA	82	450	1.500	7,74
OURENSE	43	450	1.000	6,35
OVIEDO	63	480	1.300	9,09
PALENCIA	9	500	670	6,17
PAMPLONA	50	260	1.790	10,39

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	ALQUILER DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR			
	TIPO	PRECIO		
MUNICIPIO	3 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
SALAMANCA	161	540	1.600	9,17
SAN SEBASTIÁN	35	900	3.100	17,72
SANTA CRUZ DE TENERIFE	48	600	3.700	12,26
SANTANDER	59	600	2.000	9,87
SEGOVIA	19	650	1.750	11,05
SEVILLA	192	550	3.300	10,76
SORIA	3	850	890	8,64
TARRAGONA	32	630	2.500	10,71
TERUEL	4	500	925	7,72
TOLEDO	15	700	1.050	8,26
VALENCIA	288	720	3.700	13,95
VALLADOLID	45	540	1.300	8,13
VIGO	66	625	1.900	8,70
VITORIA-GASTEIZ	16	750	1.600	11,01
ZAMORA	9	450	700	5,72
ZARAGOZA	85	570	1.800	9,59
TOTAL TESTIGOS TIPOLOGÍA 3 HAB	4.105			

Tabla 11: España - Alquiler de vivienda plurifamiliar – 3 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024

TIPOLOGÍA 4 Y 4+ HABITACIONES:

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	ALQUILER DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR			
	TIPO	PRECIO		
MUNICIPIO	4 Y 4+ HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
A CORUÑA	13	700	2.400	9,36
ALBACETE	16	650	1.200	7,21
ALICANTE	25	850	2.200	9,91
ALMERÍA	13	700	1.400	8,08
ÁVILA	0	0	0	0,00
BADAJOS	7	640	850	6,75
BARCELONA	369	1.100	20.000	20,49
BILBAO	30	980	3.250	14,43
BURGOS	6	690	990	6,90
CÁCERES	16	550	1.000	6,58
CÁDIZ	6	900	1.750	9,54
CASTELLÓN	17	600	1.300	6,35
CEUTA	1	3.000	3.000	10,34
CIUDAD REAL	9	650	850	5,78
CÓRDOBA	26	650	1.900	8,37
CUENCA	7	650	1.500	6,61
EL HIERRO	0	0	0	0,00
FUERTEVENTURA	0	0	0	0,00
GIRONA	12	950	3.600	12,41
GRANADA	94	600	3.000	9,14
GUADALAJARA	3	1.035	1.500	10,16
HUELVA	9	600	1.200	6,90
HUESCA	3	700	800	6,67
IBIZA	3	6.500	13.500	44,12
JAÉN	7	650	880	5,61
LA GOMERA	0	0	0	0,00
LA PALMA	0	0	0	0,00
LANZAROTE	0	0	0	0,00
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	11	900	2.000	9,37
LEÓN	5	575	2.000	7,71
LLEIDA	16	750	1.400	7,11
LOGROÑO	5	885	1.390	7,26
LUGO	6	500	800	5,15
MADRID	312	1.100	15.000	19,34
MÁLAGA	42	950	3.300	13,72
MALLORCA	82	1.000	8.500	14,11
MELILLA	1	900	900	7,96
MENORCA	2	1.100	2.500	13,29
MURCIA	16	750	1.500	7,68
OURENSE	10	490	1.500	5,91
OVIEDO	25	800	1.800	8,84
PALENCIA	2	750	960	5,70
PAMPLONA	42	900	2.500	10,76

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	ALQUILER DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR			
	TIPO	PRECIO		
MUNICIPIO	4 Y 4+ HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
SALAMANCA	127	700	2.100	9,76
SAN SEBASTIÁN	7	1.300	2.900	13,44
SANTA CRUZ DE TENERIFE	6	950	1.450	7,81
SANTANDER	14	790	3.500	9,30
SEGOVIA	15	790	2.400	9,27
SEVILLA	49	850	6.500	11,29
SORIA	0	0	0	0,00
TARRAGONA	9	850	1.500	8,96
TERUEL	2	800	800	5,33
TOLEDO	7	790	2.200	7,23
VALENCIA	157	840	4.800	13,01
VALLADOLID	22	575	1.700	7,47
VIGO	26	750	3.500	8,46
VITORIA-GASTEIZ	5	1.100	1.390	10,98
ZAMORA	1	650	650	5,56
ZARAGOZA	29	500	2.500	8,54
TOTAL TESTIGOS TIPOLOGÍA 4 Y 4+ HAB	1.745	0	20.000	

Tabla 12: España - Alquiler de vivienda plurifamiliar – 4 y 4+ habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista.

Tabla: Elaboración propia, 2024

4.1.2.2 ESTUDIO DEL ALQUILER DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

TIPOLOGÍA 1 HABITACIÓN:

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	ALQUILER DE VIVIENDA UNIFAMILIAR			
	TIPO	PRECIO		
MUNICIPIO	1 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
A CORUÑA	0	0	0	0,00
ALBACETE	0	0	0	0,00
ALICANTE	0	0	0	0,00
ALMERIA	0	0	0	0,00
ÁVILA	0	0	0	0,00
BADAJOS	0	0	0	0,00
BARCELONA	3	1300	1550	27,46
BILBAO	0	0	0	0,00
BURGOS	0	0	0	0,00
CÁCERES	0	0	0	0,00
CÁDIZ	0	0	0	0,00
CASTELLÓN	0	0	0	0,00
CEUTA	0	0	0	0,00
CIUDAD REAL	0	0	0	0,00
CÓRDOBA	0	0	0	0,00
CUENCA	0	0	0	0,00
EL HIERRO	0	0	0	0
FUERTEVENTURA	3	700	1.000	15,74
GIRONA	0	0	0	0,00
GRANADA	2	450	675	10,74
GUADALAJARA	0	0	0	0,00
HUELVA	0	0	0	0,00
HUESCA	0	0	0	0,00
IBIZA	0	0	0	0,00
JAÉN	0	0	0	0,00
LA GOMERA	0	0	0	0
LA PALMA	1	650	650	13,00
LANZAROTE	3	750	1.450	15,40
LAS PALMAS	45	500	1.700	21,54
LEÓN	0	0	0	0,00
LLEIDA	0	0	0	0,00
LOGROÑO	0	0	0	0,00
LUGO	0	0	0	0,00
MADRID	1	750	750	13,64
MÁLAGA	4	900	1.500	8,64
MALLORCA	9	750	1.250	17,57
MELILLA	0	0	0	0,00
MENORCA	0	0	0	0,00
MURCIA	1	800	800	11,43
OURENSE	0	0	0	0,00
OVIEDO	0	0	0	0,00

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	ALQUILER DE VIVIENDA UNIFAMILIAR			
	TIPO	PRECIO		
MUNICIPIO	1 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
PALENCIA	0	0	0	0,00
PAMPLONA	0	0	0	0,00
SALAMANCA	0	0	0	0,00
SAN SEBASTIÁN	0	0	0	0,00
SANTA CRUZ DE TENERIFE	6	530	1.200	11,48
SANTANDER	0	0	0	0,00
SEGOVIA	0	0	0	0,00
SEVILLA	1	750	750	9,38
SORIA	0	0	0	0,00
TARRAGONA	0	0	0	0,00
TERUEL	0	0	0	0,00
TOLEDO	0	0	0	0,00
VALENCIA	2	750	1.150	11,04
VALLADOLID	0	0	0	0,00
VIGO	2	450	450	8,62
VITORIA-GASTEIZ	0	0	0	0,00
ZAMORA	0	0	0	0,00
ZARAGOZA	0	0	0	0,00
	83			

Tabla 13: España - Alquiler de vivienda unifamiliar – 1 habitación. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024

TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES:

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	ALQUILER DE VIVIENDA UNIFAMILIAR			
	TIPO	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
MUNICIPIO	2 HAB			
A CORUÑA	1	795	795	7,23
ALBACETE	1	750	750	7,89
ALICANTE	2	850	950	13,27
ALMERIA	1	800	800	8,89
ÁVILA	0	0	0	0,00
BADAJOS	0	0	0	0,00
BARCELONA	6	1250	3500	23,56
BILBAO	0	0	0	0,00
BURGOS	0	0	0	0,00
CÁCERES	0	0	0	0,00
CÁDIZ	1	1.000	1.000	7,14
CASTELLÓN	1	550	550	6,88
CEUTA	0	0	0	0,00
CIUDAD REAL	0	0	0	0,00
CÓRDOBA	0	0	0	0,00
CUENCA	0	0	0	0,00
EL HIERRO	0	0	0	0
FUERTEVENTURA	2	600	750	11,25
GIRONA	0	0	0	0,00
GRANADA	1	1.200	1.200	8,00
GUADALAJARA	0	0	0	0,00
HUELVA	0	0	0	0,00
HUESCA	0	0	0	0,00
IBIZA	0	0	0	0,00
JAÉN	0	0	0	0,00
LA GOMERA	0	0	0	0
LA PALMA	1	700	700	9,46
LANZAROTE	1	1.150	1.150	13,53
LAS PALMAS	40	580	2.900	19,55
LEÓN	0	0	0	0,00
LLEIDA	0	0	0	0,00
LOGROÑO	0	0	0	0,00
LUGO	0	0	0	0,00
MADRID	1	1.550	1.550	15,98
MÁLAGA	6	700	2.200	15,48
MALLORCA	41	850	5.500	14,63
MELILLA	0	0	0	0,00
MENORCA	1	950	950	10,56
MURCIA	1	450	450	5,77
OURENSE	2	600	600	6,66
OVIEDO	0	0	0	0,00
PALENCIA	0	0	0	0,00
PAMPLONA	0	0	0	0,00

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	ALQUILER DE VIVIENDA UNIFAMILIAR			
	TIPO	PRECIO		MEDIO €/M2
MUNICIPIO	2 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	
SALAMANCA	0	0	0	0,00
SAN SEBASTIÁN	0	0	0	0,00
SANTA CRUZ DE TENERIFE	12	950	3.500	14,93
SANTANDER	0	0	0	0,00
SEGOVIA	0	0	0	0,00
SEVILLA	2	830	1.400	9,71
SORIA	0	0	0	0,00
TARRAGONA	0	0	0	0,00
TERUEL	0	0	0	0,00
TOLEDO	0	0	0	0,00
VALENCIA	5	1.500	2.000	18,88
VALLADOLID	0	0	0	0,00
VIGO	1	650	650	7,22
VITORIA-GASTEIZ	0	0	0	0,00
ZAMORA	0	0	0	0,00
ZARAGOZA	0	0	0	0,00
	130			

Tabla 14: España - Alquiler de vivienda unifamiliar – 2 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024

TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES:

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	ALQUILER DE VIVIENDA UNIFAMILIAR			
	TIPO	PRECIO		
MUNICIPIO	3 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
A CORUÑA	0	0	0	0,00
ALBACETE	1	900	900	7,50
ALICANTE	0	0	0	0,00
ALMERIA	1	800	800	6,67
ÁVILA	1	1.100	1.100	5,47
BADAJOS	0	0	0	0,00
BARCELONA	5	1700	11500	27,68
BILBAO	0	0	0	0,00
BURGOS	0	0	0	0,00
CÁCERES	0	0	0	0,00
CÁDIZ	0	0	0	0,00
CASTELLÓN	0	0	0	0,00
CEUTA	0	0	0	0,00
CIUDAD REAL	0	0	0	0,00
CÓRDOBA	2	800	1300	5,10
CUENCA	0	0	0	0,00
EL HIERRO	0	0	0	0
FUERTEVENTURA	2	1.300	1.700	11,67
GIRONA	1	2.000	2.000	12,58
GRANADA	6	800	1.250	6,70
GUADALAJARA	0	0	0	0,00
HUELVA	0	0	0	0,00
HUESCA	0	0	0	0,00
IBIZA	6	3.300	5.000	23,92
JAÉN	1	1.000	1.000	6,67
LA GOMERA	0	0	0	0
LA PALMA	0	0	0	0,00
LANZAROTE	4	1.600	2.900	17,27
LAS PALMAS	22	800	3.500	11,83
LEÓN	0	0	0	0,00
LLEIDA	0	0	0	0,00
LOGROÑO	0	0	0	0,00
LUGO	1	1.200	1.200	10,00
MADRID	2	1.400	2.700	9,01
MÁLAGA	5	1.000	2.500	11,16
MALLORCA	94	1.200	10.000	15,51
MELILLA	0	0	0	0,00
MENORCA	7	1.500	4.500	19,37
MURCIA	7	525	1.300	7,13
OURENSE	2	600	1.000	5,42
OVIEDO	0	0	0	0,00
PALENCIA	1	1.250	1.250	4,17
PAMPLONA	0	0	0	0,00

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	ALQUILER DE VIVIENDA UNIFAMILIAR			
	TIPO	PRECIO		MEDIO €/M2
MUNICIPIO	3 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	
SALAMANCA	0	0	0	0,00
SAN SEBASTIÁN	1	7.500	7.500	21,07
SANTA CRUZ DE TENERIFE	20	850	10.000	12,96
SANTANDER	1	1.500	1.500	6,25
SEGOVIA	1	1.700	1.700	9,44
SEVILLA	2	650	1.050	7,62
SORIA	1	900	900	8,26
TARRAGONA	6	1.100	3.000	8,63
TERUEL	0	0	0	0,00
TOLEDO	0	0	0	0,00
VALENCIA	2	2.200	2.200	10,05
VALLADOLID	1	1.300	1.300	4,48
VIGO	2	850	1.780	9,20
VITORIA-GASTEIZ	0	0	0	0,00
ZAMORA	0	0	0	0,00
ZARAGOZA	1	900	900	4,74
	209			

Tabla 15: España - Alquiler de vivienda unifamiliar – 3 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024

TIPOLOGÍA 4 Y 4+ HABITACIONES:

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	ALQUILER DE VIVIENDA UNIFAMILIAR			
	TIPO 4 Y 4+ HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
MUNICIPIO				
A CORUÑA	0	0	0	0,00
ALBACETE	6	700	1.950	4,78
ALICANTE	16	1.300	3.250	7,71
ALMERIA	3	1.000	1.600	9,14
ÁVILA	2	1.200	1.200	5,91
BADAJOS	1	1.400	1.400	4,67
BARCELONA	15	2150	25000	23,31
BILBAO	0	0	0	0,00
BURGOS	1	1.500	1.500	8,77
CÁCERES	2	650	750	4,39
CÁDIZ	0	0	0	0,00
CASTELLÓN	0	0	0	0,00
CEUTA	0	0	0	0,00
CIUDAD REAL	2	1.100	1.200	4,29
CÓRDOBA	3	600	1050	3,78
CUENCA	2	1.200	1.550	8,17
EL HIERRO	0	0	0	0
FUERTEVENTURA	0	0	0	0,00
GIRONA	0	0	0	0,00
GRANADA	2	1.300	1.500	10,07
GUADALAJARA	1	600	600	3,37
HUELVA	1	1.250	1.250	8,62
HUESCA	0	0	0	0,00
IBIZA	3	5.000	10.000	24,21
JAÉN	2	800	1.000	4,43
LA GOMERA	0	0	0	0
LA PALMA	2	800	1.100	5,03
LANZAROTE	2	1.800	1.900	13,71
LAS PALMAS	10	900	4.500	9,54
LEÓN	0	0	0	0,00
LLEIDA	0	0	0	0,00
LOGROÑO	0	0	0	0,00
LUGO	0	0	0	0,00
MADRID	41	2.000	25.000	14,43
MÁLAGA	11	1.400	10.000	10,43
MALLORCA	116	1.500	30.000	15,07
MELILLA	0	0	0	0,00
MENORCA	1	1.400	1.400	3,61
MURCIA	5	700	1.500	8,07
OURENSE	2	700	1.000	5,32
OVIEDO	2	1.500	1.500	5,24
PALENCIA	0	0	0	0,00
PAMPLONA	0	0	0	0,00

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	ALQUILER DE VIVIENDA UNIFAMILIAR			
	TIPO	PRECIO		MEDIO €/M2
MUNICIPIO	4 Y 4+ HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	
SALAMANCA	1	1.080	1.080	5,40
SAN SEBASTIÁN	2	6.000	15.000	19,29
SANTA CRUZ DE TENERIFE	10	850	5.500	9,26
SANTANDER	1	2.500	2.500	9,65
SEGOVIA	1	5.250	5.250	13,53
SEVILLA	3	1.350	3.500	10,61
SORIA	0	0	0	0,00
TARRAGONA	2	1.890	2.500	8,99
TERUEL	0	0	0	0,00
TOLEDO	3	925	1.200	5,01
VALENCIA	0	0	0	0,00
VALLADOLID	4	1.400	3.000	6,32
VIGO	2	1.300	3.000	6,33
VITORIA-GASTEIZ	1	2.000	2.000	8,00
ZAMORA	0	0	0	0,00
ZARAGOZA	3	1.600	1.695	5,84
	287			

Tabla 16: España - Alquiler de vivienda unifamiliar – 4 y 4+ habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024

4.1.3 RESUMEN ESTUDIO DE MERCADO DE ALQUILER

4.1.3.1 RESUMEN ALQUILER VIVIENDA PLURIFAMILIAR

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	ALQUILER DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR			
	TOTAL TESTIGOS	MÍNIMO	PRECIO MÁXIMO	MEDIO €/M2
MUNICIPIO				
A CORUÑA	185	480	2.750	10,82
ALBACETE	84	500	1.550	8,12
ALICANTE	459	380	4.400	12,68
ALMERÍA	112	450	1.400	9,02
ÁVILA	17	520	850	7,55
BADAJOS	96	320	1.000	7,83
BARCELONA	2.649	650	21.000	25,08
BILBAO	172	650	3.250	15,30
BURGOS	89	450	990	9,36
CÁCERES	77	390	1.000	8,31
CÁDIZ	76	515	4.000	12,69
CASTELLÓN	98	380	1.300	8,32
CEUTA	5	600	3.000	10,40
CIUDAD REAL	63	340	850	6,71
CÓRDOBA	203	380	1.900	8,47
CUENCA	12	560	1.500	7,08
EL HIERRO	2	400	625	11,51
FUERTEVENTURA	9	650	1.500	14,08
GIRONA	66	730	3.600	15,48
GRANADA	382	400	3.000	10,34
GUADALAJARA	31	520	1.500	10,21
HUELVA	57	475	1.200	8,90
HUESCA	23	450	1.200	8,92
IBIZA	118	1.400	13.500	44,07
JAÉN	37	450	880	7,67
LA GOMERA	1	1.500	1.500	21,43
LA PALMA	0	0	0	0,00
LANZAROTE	14	650	1.200	10,78
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	306	300	3.600	14,98
LEÓN	59	400	2.000	8,94
LLEIDA	77	380	1.400	8,75
LOGROÑO	49	450	1.390	8,66
LUGO	35	450	800	7,81
MADRID	3.599	550	15.000	23,00
MÁLAGA	493	420	4.500	16,39
MALLORCA	622	700	8.500	18,03
MELILLA	22	450	1.000	9,80
MENORCA	10	600	2.500	12,11
MURCIA	253	360	1.500	9,27
OURENSE	89	350	1.500	7,47
OVIEDO	231	370	2.500	9,78
PALENCIA	32	380	960	7,33
PAMPLONA	168	260	2.500	11,49

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	ALQUILER DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR			
	TOTAL TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
MUNICIPIO				
SALAMANCA	395	400	2.200	9,89
SAN SEBASTIÁN	102	800	3.100	19,16
SANTA CRUZ DE TENERIFE	215	490	3.700	14,68
SANTANDER	164	540	3.500	10,92
SEGOVIA	64	400	2.400	11,68
SEVILLA	559	450	6.500	12,40
SORIA	12	475	890	9,70
TARRAGONA	83	490	2.500	11,46
TERUEL	10	250	925	7,40
TOLEDO	60	400	2.200	9,69
VALENCIA	934	600	4.800	16,23
VALLADOLID	165	450	1.700	9,01
VIGO	255	400	3.500	11,36
VITORIA-GASTEIZ	44	675	1.600	12,60
ZAMORA	20	400	700	6,38
ZARAGOZA	226	450	2.500	10,41
TOTAL TESTIGOS	14.490			

Tabla 17: España – Resumen alquiler de vivienda plurifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024

	Nº TESTIGOS	PRECIO MÍNIMO	PRECIO MÁXIMO
ANDALUCÍA	1919	380	6.500
ARAGÓN	259	250	2.500
ASTURIAS	231	370	2.500
BALEARES	750	600	13.500
CANARIAS	547	300	3.700
CANTABRIA	164	540	3.500
CASTILLA LA MANCHA	250	340	2.200
CASTILLA Y LEÓN	853	380	2.400
CATALUÑA	2875	380	21.000
CEUTA	5	600	3.000
COM. MADRID	3599	550	15.000
COM. VALENCIANA	1491	380	4.800
EXTREMADURA	173	320	1.000
GALICIA	564	350	3.500
LA RIOJA	49	450	1.390
MELILLA	22	450	1.000
NAVARRA	168	260	2.500
PAÍS VASCO	318	650	3.250
REG. MURCIA	253	360	1.500
TOTAL TESTIGOS	14.490		

Tabla 18: España – Resumen alquiler de vivienda plurifamiliar por Comunidad Autónoma. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024



A continuación, y siguiendo el criterio de seleccionar diez ciudades, se van a exponer gráficos de dichas ciudades por cada tipología.

En este caso, se han tomado como referencia los alquileres medios más altos. Cabe indicar que, en alguno de los gráficos, se ha eliminado alguna ciudad por tener pocos testigos, ya que desvirtúa el resultado.

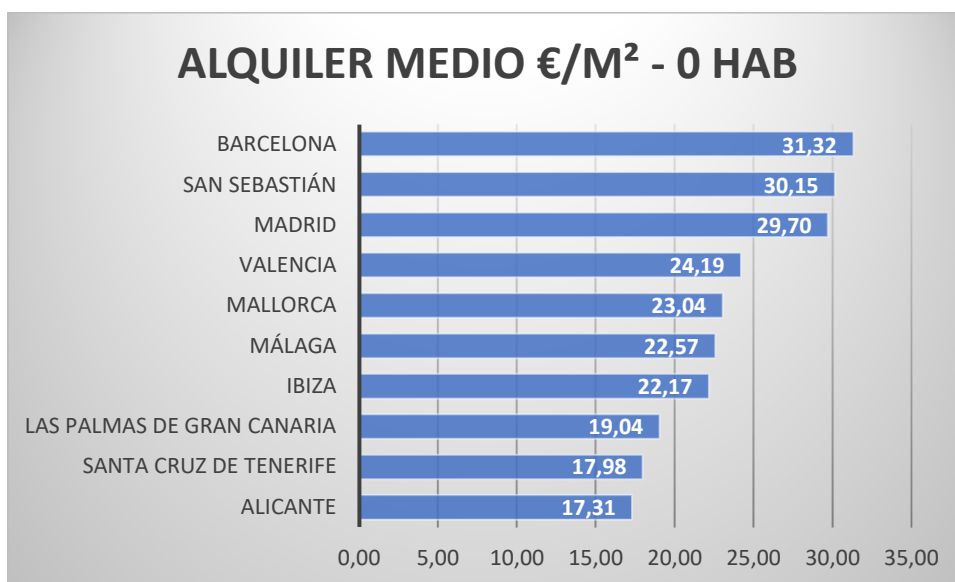


Ilustración 32: Vivienda plurifamiliar. Alquiler medio - Tipología 0 habitaciones. Gráfico: Elaboración propia, 2024

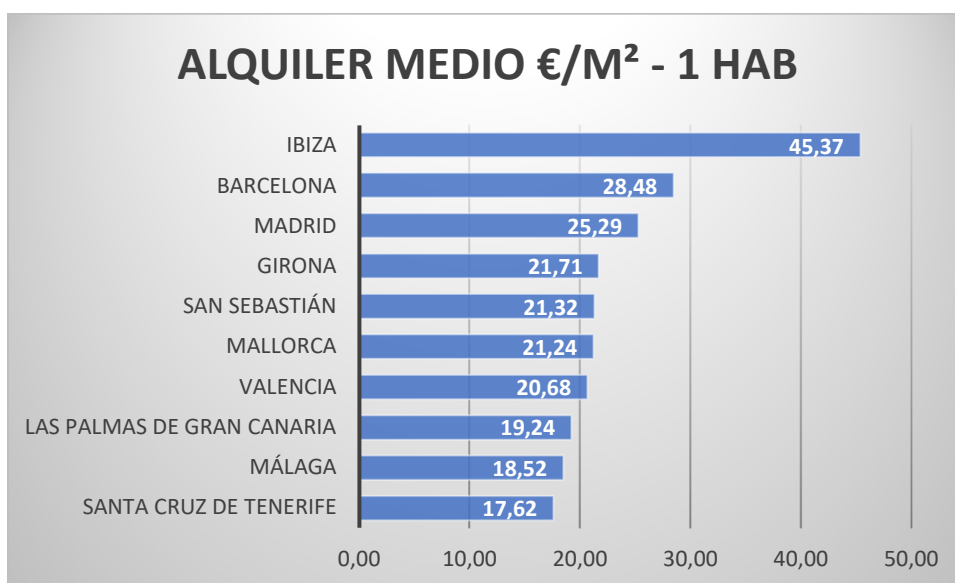


Ilustración 33: Vivienda plurifamiliar. Alquiler medio - Tipología 1 habitación. Gráfico: Elaboración propia, 2024

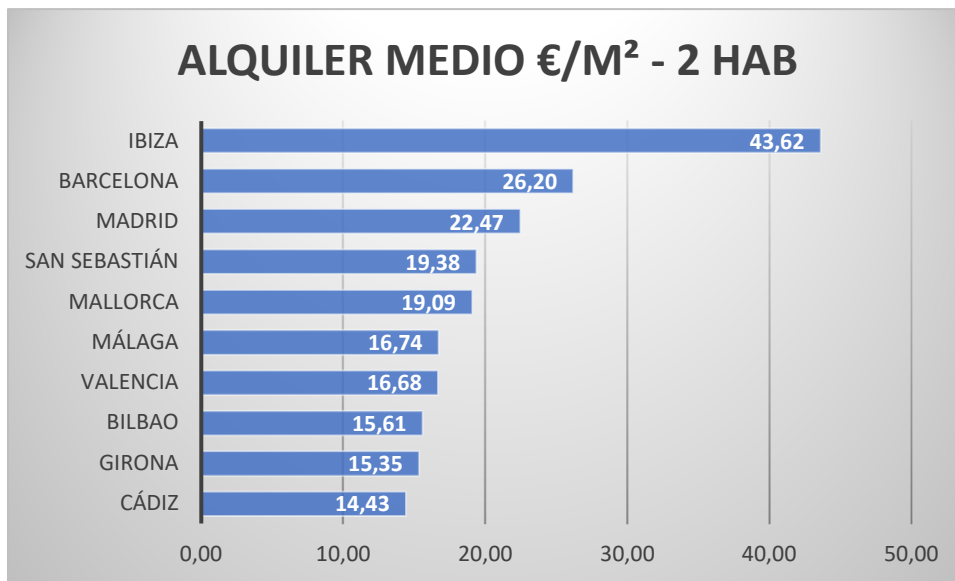


Ilustración 34: Vivienda plurifamiliar. Alquiler medio - Tipología 2 habitaciones. Gráfico: Elaboración propia, 2024

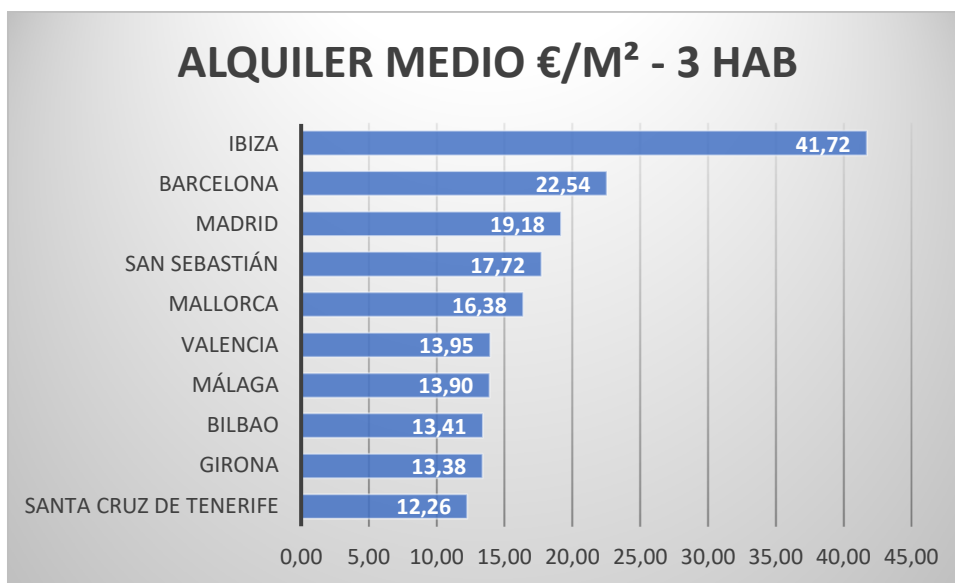


Ilustración 35: Vivienda plurifamiliar. Alquiler medio - Tipología 3 habitaciones. Gráfico: Elaboración propia, 2024

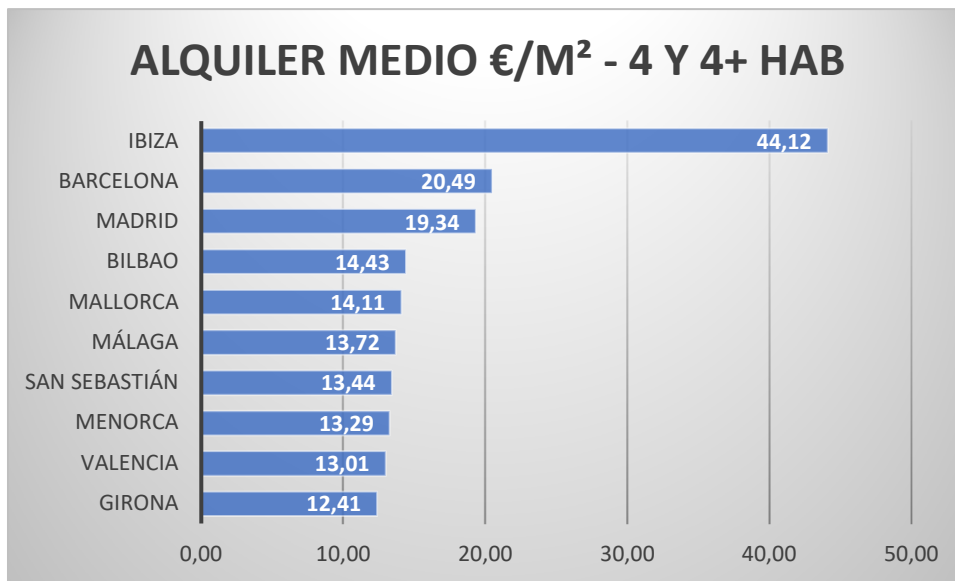


Ilustración 36: Vivienda plurifamiliar. Alquiler medio - Tipología 4 y 4+ habitaciones. Gráfico: Elaboración propia, 2024

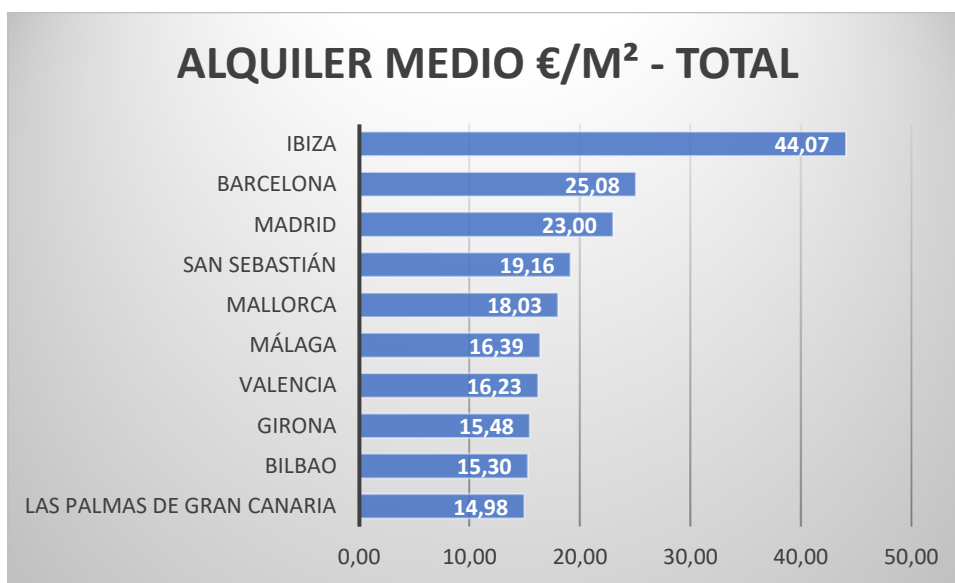


Ilustración 37: Vivienda plurifamiliar. Alquiler medio - Total. Gráfico: Elaboración propia, 2024

4.1.3.2 RESUMEN ALQUILER VIVIENDA UNIFAMILIAR

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	ALQUILER DE VIVIENDA UNIFAMILIAR			
	TOTAL TESTIGOS	MÍNIMO	PRECIO MÁXIMO	MEDIO €/M2
A CORUÑA	1	795	795	7,23
ALBACETE	8	700	1.950	5,51
ALICANTE	18	850	3.250	8,33
ALMERIA	5	800	1.600	8,60
ÁVILA	3	1.100	1.200	5,77
BADAJOS	1	1.400	1.400	4,67
BARCELONA	29	1.250	25.000	24,43
BILBAO	0	0	0	0,00
BURGOS	1	1.500	1.500	8,77
CÁCERES	2	650	750	4,39
CÁDIZ	1	1.000	1.000	7,14
CASTELLÓN	1	550	550	6,88
CEUTA	0	0	0	0,00
CIUDAD REAL	2	1.100	1.200	4,29
CÓRDOBA	5	600	1.300	4,31
CUENCA	2	1.200	1.550	8,17
EL HIERRO	0	0	0	0
FUERTEVENTURA	7	600	1.700	13,30
GIRONA	1	2.000	2.000	12,58
GRANADA	11	450	1.500	8,17
GUADALAJARA	1	600	600	3,37
HUELVA	1	1.250	1.250	8,62
HUESCA	0	0	0	0,00
IBIZA	9	3.300	10.000	27,17
JAÉN	3	800	1.000	5,18
LA GOMERA	0	0	0	0
LA PALMA	4	650	1.100	8,13
LANZAROTE	10	750	2.900	15,62
LAS PALMAS	117	500	4.500	18,01
LEÓN	0	0	0	0,00
LLEIDA	0	0	0	0,00
LOGROÑO	0	0	0	0,00
LUGO	1	1.200	1.200	10,00
MADRID	45	750	25.000	14,20
MÁLAGA	26	700	10.000	11,46
MALLORCA	260	750	30.000	15,25
MELILLA	0	0	0	0,00
MENORCA	9	950	4.500	16,64
MURCIA	14	450	1.500	7,68
OURENSE	6	600	1.000	5,25
OVIEDO	2	1.500	1.500	5,24
PALENCIA	1	1.250	1.250	4,17
PAMPLONA	0	0	0	0,00
SALAMANCA	1	1.080	1.080	5,40
SAN SEBASTIÁN	3	6.000	15.000	19,88
SANTA CRUZ DE TENERIFE	48	530	10.000	12,50

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	ALQUILER DE VIVIENDA UNIFAMILIAR			
	TOTAL TESTIGOS	MÍNIMO	PRECIO MÁXIMO	PRECIO MEDIO €/M2
MUNICIPIO				
SANTANDER	2	1.500	2.500	7,95
SEGOVIA	2	1.700	5.250	11,49
SEVILLA	8	650	3.500	9,48
SORIA	1	900	900	8,26
TARRAGONA	8	1.100	3.000	8,72
TERUEL	0	0	0	0,00
TOLEDO	3	925	1.200	5,01
VALENCIA	9	750	2.200	15,17
VALLADOLID	5	1.300	3.000	5,95
VIGO	7	450	3.000	7,93
VITORIA-GASTEIZ	1	2.000	2.000	8,00
ZAMORA	0	0	0	0,00
ZARAGOZA	4	900	1.695	5,56
	709			

Tabla 19: España – Resumen alquiler de vivienda unifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024

CCAA	Nº TESTIGOS	PRECIO MÍNIMO	PRECIO MÁXIMO
ANDALUCÍA	60	450	10.000
ARAGÓN	4	900	1.695
ASTURIAS	2	1.500	1.500
BALEARES	278	750	30.000
CANARIAS	186	500	10.000
CANTABRIA	2	1.500	2.500
CASTILLA LA MANCHA	16	600	1.950
CASTILLA Y LEÓN	15	900	5.250
CATALUÑA	38	1.100	25.000
CEUTA	0	0	0
COM. MADRID	45	750	25.000
COM. VALENCIANA	28	550	3.250
EXTREMADURA	2	2.000	1.400
GALICIA	15	450	3.000
LA RIOJA	0	0	0
MELILLA	0	0	0
NAVARRA	0	0	0
PAÍS VASCO	4	2.000	15.000
REG. MURCIA	14	450	1.500
TOTAL TESTIGOS	709		

Tabla 20: España – Resumen alquiler de vivienda unifamiliar por Comunidad Autónoma. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024



A continuación, y siguiendo el mismo criterio que en las vivienda plurifamiliares, se seleccionan las diez ciudades con los alquileres más altos y se exponen gráficos de dichas ciudades por cada tipología.

En este caso, se han tomado como referencia los alquileres medios más altos. Cabe indicar que, en alguno de los gráficos, se ha eliminado alguna ciudad por tener pocos testigos, ya que desvirtúa el resultado.

En este caso, se ha incluido en todos los gráficos la ciudad de Valencia, aunque no está en el Top10 en todas las tipologías. Esto es para tenerla de referencia respecto de las ciudades más caras.

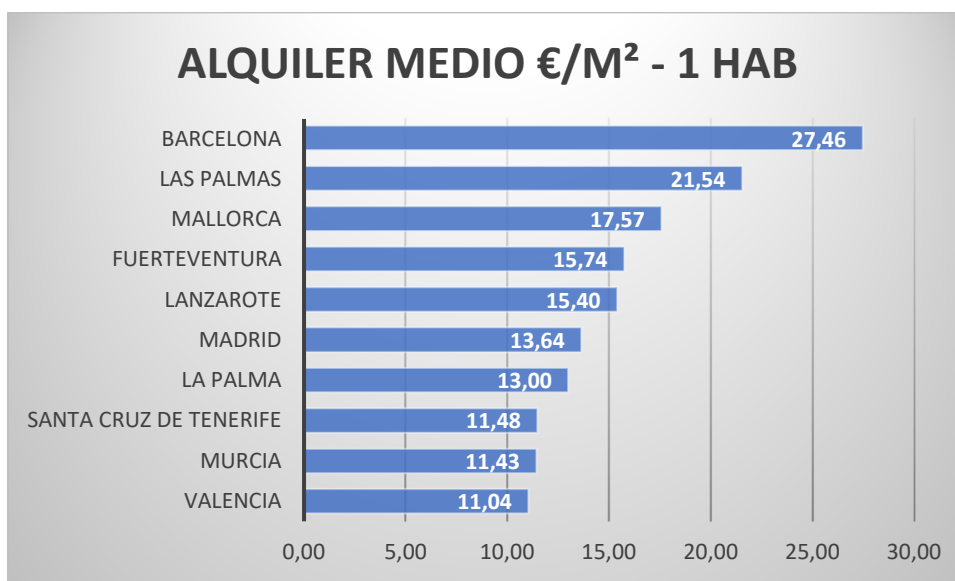


Ilustración 38: Vivienda unifamiliar. Alquiler medio - Tipología 1 habitación. Gráfico: Elaboración propia, 2024

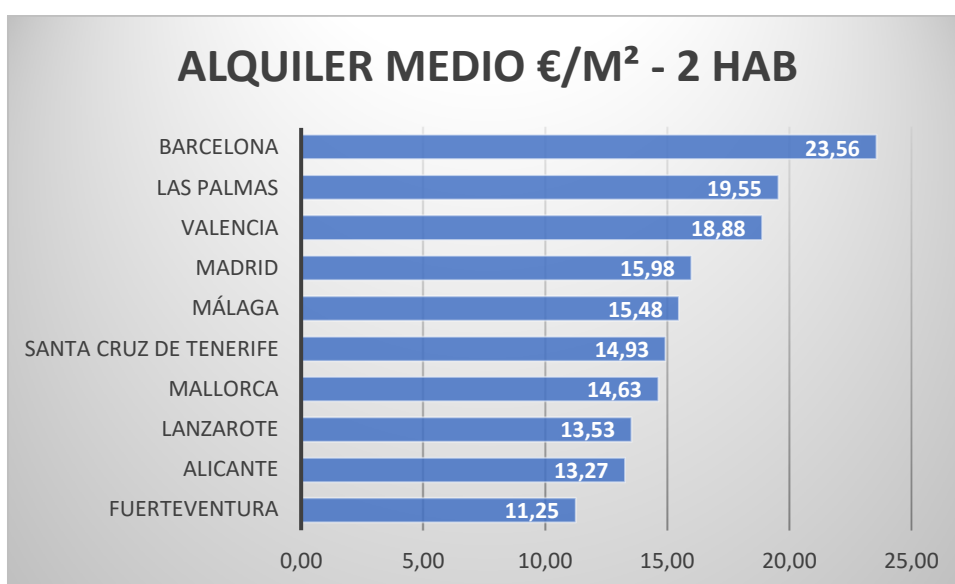


Ilustración 39: Vivienda unifamiliar. Alquiler medio - Tipología 2 habitaciones. Gráfico: Elaboración propia, 2024

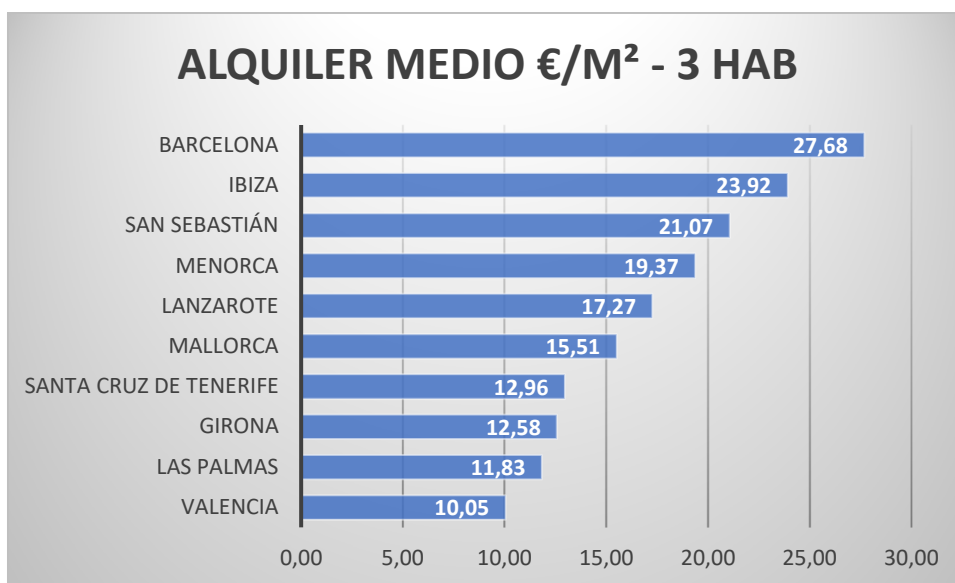


Ilustración 40: Vivienda unifamiliar. Alquiler medio - Tipología 3 habitaciones. Gráfico: Elaboración propia, 2024

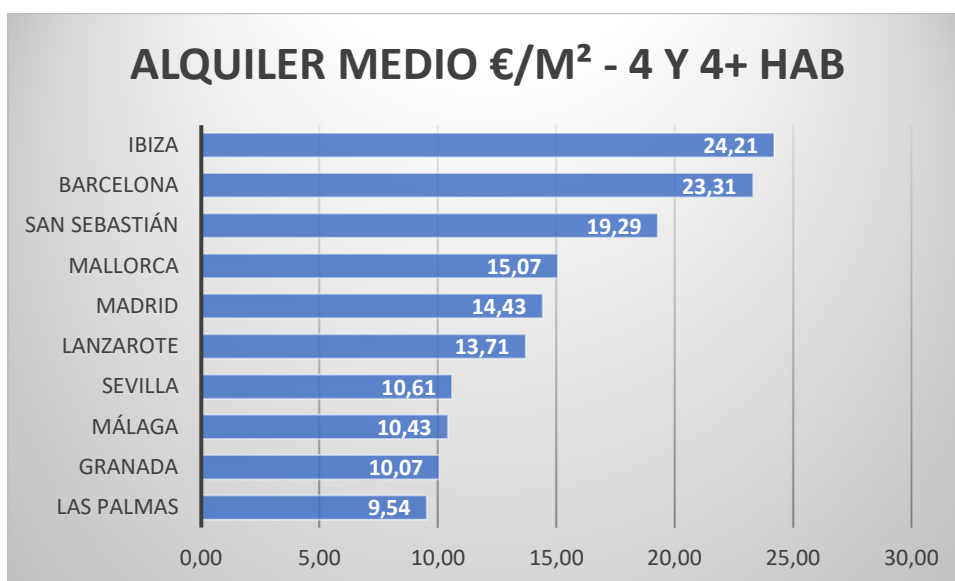


Ilustración 41: Vivienda unifamiliar. Alquiler medio - Tipología 4 y 4+ habitaciones. Gráfico: Elaboración propia, 2024

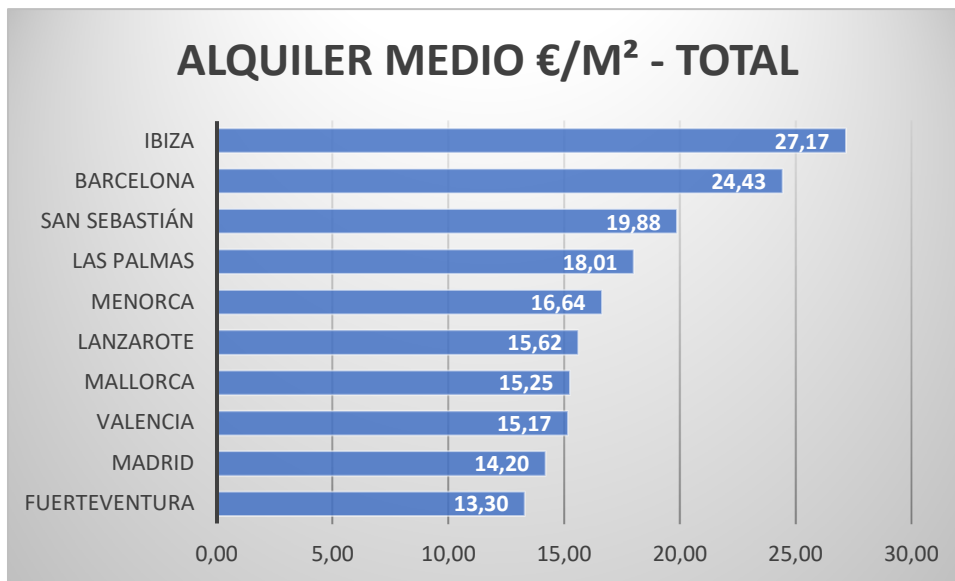


Ilustración 42: Vivienda unifamiliar. Alquiler medio - Total. Gráfico: Elaboración propia, 2024

A continuación, se exponen varios gráficos relativos a los testigos encontrados tanto de vivienda plurifamiliar como unifamiliar.

Por otro lado, existe un empate técnico entre los testigos existentes en las ciudades de Madrid, Barcelona y Valencia con el resto de España (7.182 de 14.490 viviendas).



Ilustración 43: Relación de testigos entre Valencia, Barcelona y Madrid con el resto de España. Gráfico: Elaboración propia, 2024



Las diez ciudades con más testigos copan el 72% del total de viviendas plurifamiliares disponibles.

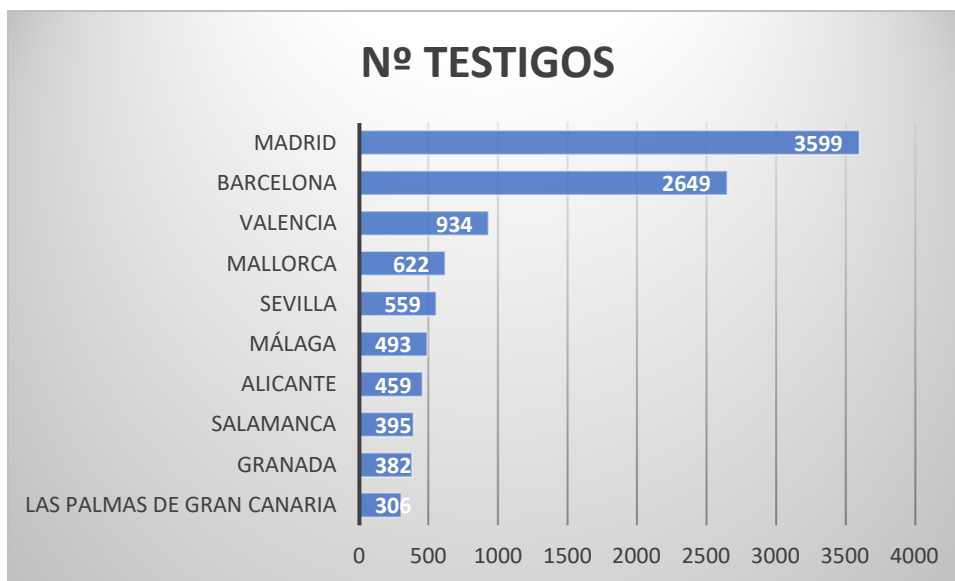


Ilustración 44: Gráfico de las diez ciudades con más testigos de España. Gráfico: Elaboración propia, 2024

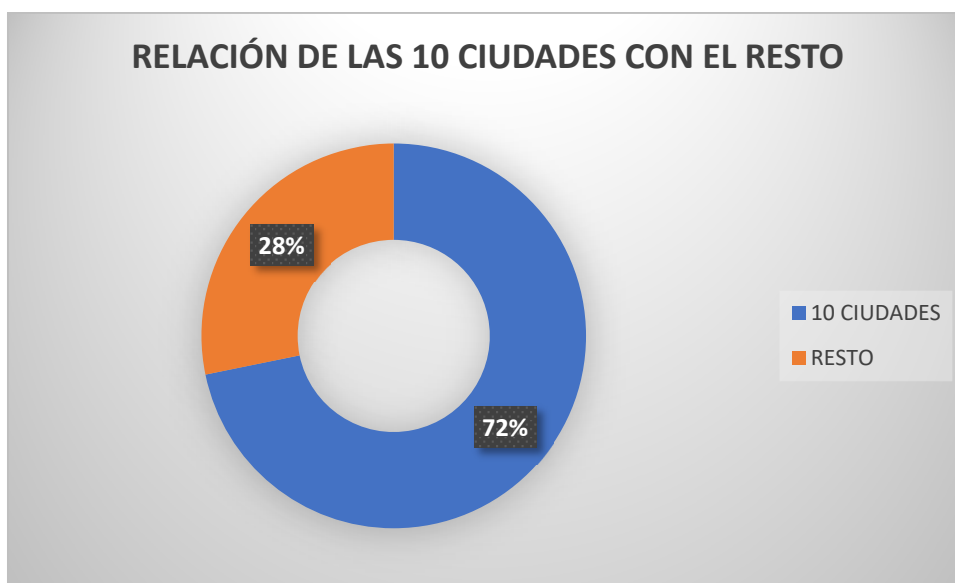


Ilustración 45: Relación de testigos de las diez ciudades con más testigos con el resto de España. Gráfico: Elaboración propia, 2024



Con respecto a las viviendas unifamiliares, se observa un número de testigos bastante inferior al de plurifamiliares, representando solamente el 5% de las viviendas ofertadas, dado que el grueso del parque inmobiliario español es de residencia plurifamiliar.

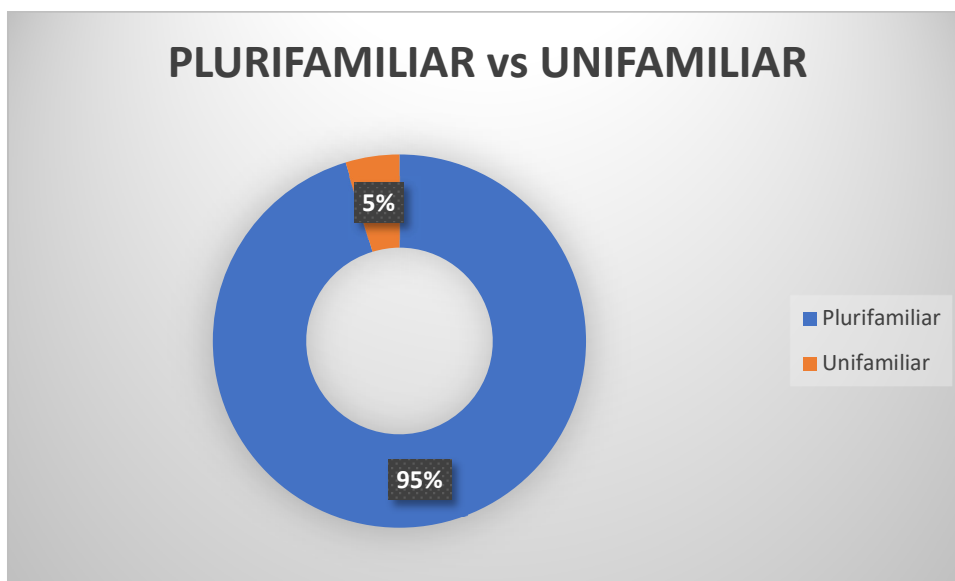


Ilustración 46: Relación de testigos de viviendas plurifamiliares y unifamiliares. Gráfico: Elaboración propia, 2024

Sin embargo, es recalable que más del 65% de ellas se ubiquen en las islas. Por otro lado, es lógico, ya que una vivienda unifamiliar, y más en el caso de las islas, suele ser una segunda residencia o que se emplea en período estacional, y se alquila durante el resto del año.

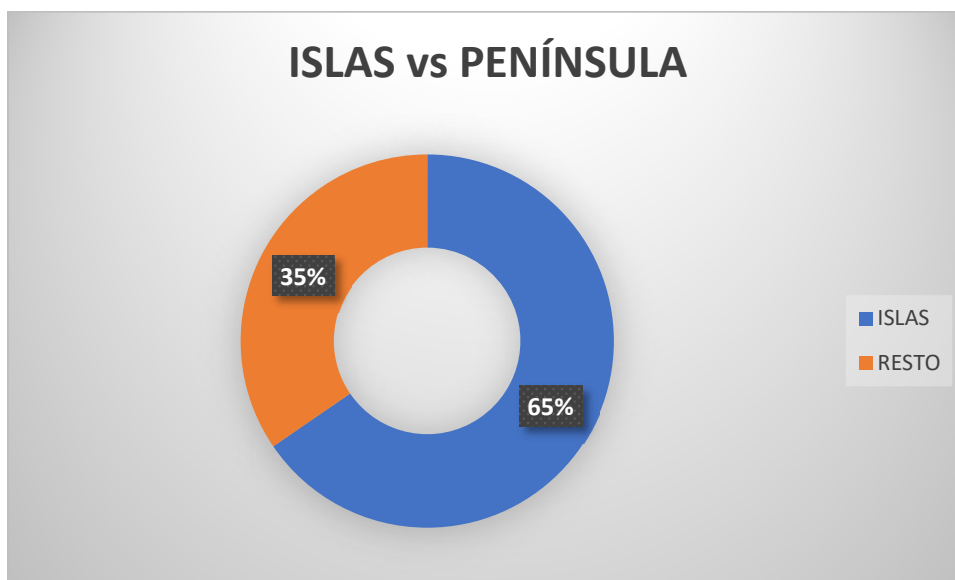


Ilustración 47: Relación de testigos de las islas respecto del resto de España. Gráfico: Elaboración propia, 2024



Otro de los hechos relevante es que únicamente 13 ciudades disponen del 85% de las viviendas unifamiliares en alquiler.

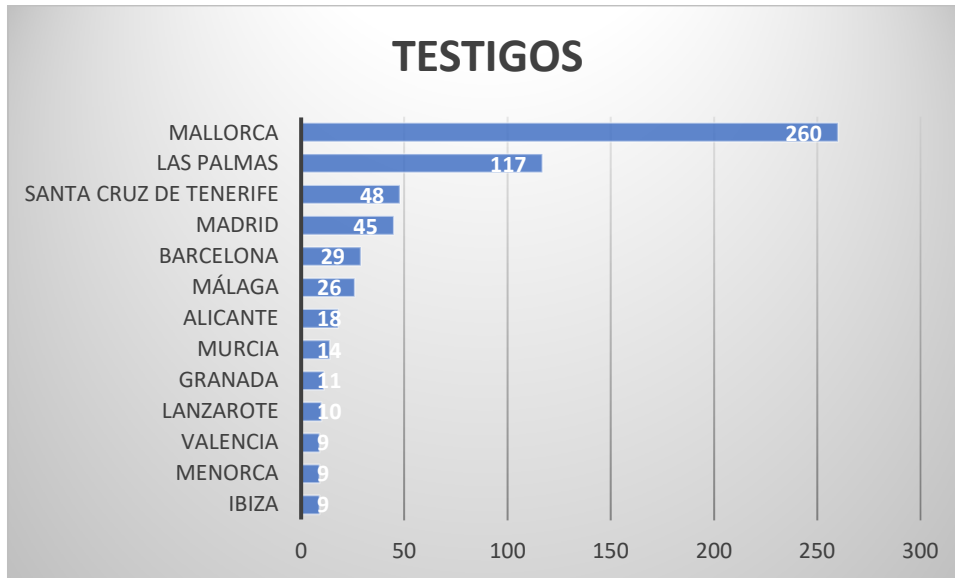


Ilustración 48: Gráfico de las diez ciudades con más testigos de España. Gráfico: Elaboración propia, 2024

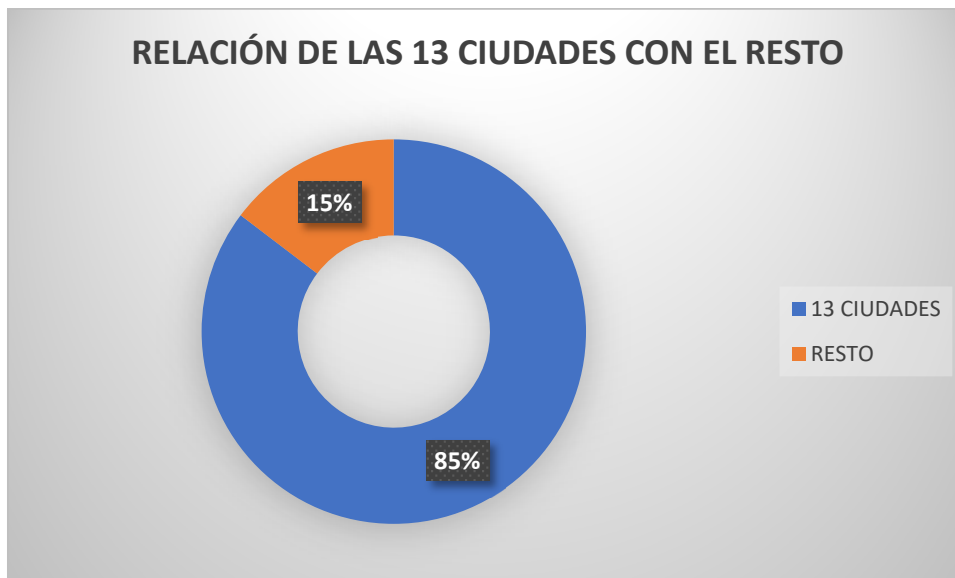


Ilustración 49: Relación de testigos de las trece ciudades con más testigos respecto del resto de España. Gráfico: Elaboración propia, 2024



4.1.4 CONCLUSIONES ESTUDIO DE MERCADO DE ALQUILER

El alquiler está disparado, como se ha comentado en apartados anteriores, entre otros motivos, por la demanda existente, la poca oferta y los cambios normativos que producen inseguridad a los propietarios.

Todo ello produce que se estén alcanzando máximos históricos, superando a los precios de la época de la burbuja inmobiliaria.

El problema principal radica en el paradigma, ya que el enfoque actual se basa en tratar de regular los precios. Craso error, dado que el mercado inmobiliario, igual que el resto de los mercados, se basa en la ley de la oferta y la demanda, y lo que falla actualmente es la oferta.

En otras palabras, se intenta limitar los precios con políticas desacertadas, en vez de promover más viviendas destinadas al alquiler, el cual debería ser asequible.

Asimismo, se suele mencionar a menudo que hay muchas viviendas vacías y que estas podrían emplearse indirectamente para regular el precio, en caso de salir al mercado. Sin embargo, esto solo funciona de cara a la galería, políticamente hablando.

De hecho, el error está en el concepto de vacías, dado que muchas de ellas ni siquiera son habitables, ya sea porque están en estado de ruina, no disponen de suministros o necesitan una reforma considerable para ser consideradas habitables.

Por otro lado, tras la entrada en vigor de la actual ley de vivienda, tanto las okupaciones como las ocupaciones de los inquilinos que siguen residiendo en los inmuebles una vez finalizado el contrato de arrendamiento, siguen en aumento, gracias al amparo de dicha ley.

Esto provoca inseguridad en los propietarios y, muchos de ellos, prefieren mantener su vivienda sin inquilinos de larga estancia, pasándose al alquiler de corta estancia o vacacional, el cual es mucho más rentable.

Para finalizar, algunos datos destacables:

- Respecto a los inmuebles plurifamiliares en alquiler en el mes de enero, en ninguna Comunidad Autónoma, el importe máximo de alquiler baja de los 1.000€/mes. Ocurre lo mismo con las viviendas unifamiliares.
- En cuanto al precio mínimo, tan sólo en dos Comunidades Autónomas es inferior a 300€/mes. Estas son Aragón y Navarra. Este mínimo es de 450€/mes en viviendas unifamiliares.
- Hay doce municipios donde no existe oferta de vivienda unifamiliar y tan sólo hay diez ciudades donde hay más de diez o más viviendas unifamiliares disponibles.



4.2 MERCADO DE OBRA NUEVA

El mercado de obra nueva es incapaz de ofrecer viviendas al mismo ritmo que la demanda, la cual se ha incrementado exponencialmente a partir de la pandemia del Covid.

A finales del año 2023, el mercado de obra nueva en España presentaba unos números significativamente bajos en lo que se refiere a visados.

Algunas de las causas fueron la subida de los tipos de interés y la retirada de muchos inversores. Ello provoca que las solicitudes sean menores que años atrás.

De hecho, tanto en Madrid como en Barcelona, la construcción de vivienda nueva se desplomó como se aprecia en la siguiente tabla con datos obtenidos del Ministerio de Vivienda.

De igual modo, en Málaga los permisos cayeron de forma importante.

Por el contrario, en Zaragoza aumentó de forma considerable, siendo la ciudad donde más permisos de construcción de obra nueva se solicitaron.

Por último, tanto en Valencia como en Sevilla variaron de forma positiva los datos del año anterior, aunque de forma mucho más moderada que en Zaragoza.

VISADOS DE OBRA NUEVA EN LAS GRANDES CIUDADES		
Permisos de construcción de enero a octubre de 2023		
CIUDAD	Nº VIVIENDAS	VARIACIÓN CON 2022
Madrid	5.296	-32,1%
Barcelona	584	-75,5%
Valencia	2.020	1,5%
Sevilla	2.202	5,3%
Zaragoza	1.751	32,0%
Málaga	877	-57,6%

Ilustración 50: Visados de obra nueva en las grandes ciudades. Fuente: Ministerio de Vivienda

4.2.1 ESTUDIO MACRO DE ESPAÑA

En este estudio, se muestra el estado actual de la obra nueva en España a nivel autonómico.

Los datos se han obtenido a partir del portal inmobiliario Idealista enero y febrero de 2024.

En la primer tabla, se muestran los testigos de obra nueva de cada uno de los municipios más poblados englobados en su respectiva Comunidad Autónoma que aparecían en dicho portal inmobiliario.

Es decir, en la tabla aparecen los inmuebles referentes a la ciudad de Valencia, Alicante y Castellón, en el caso de la Comunitat Valenciana.

CCAA	Nº TESTIGOS	PRECIO MÍNIMO	PRECIO MÁXIMO
ANDALUCÍA	263	67.000	1.025.000
ARAGÓN	47	145.600	490.000
ASTURIAS	28	155.000	1.650.000
BALEARES	34	214.000	3.200.000
CANARIAS	49	134.000	644.600
CANTABRIA	25	136.000	717.200
CASTILLA LA MANCHA	12	143.000	374.500
CASTILLA Y LEÓN	78	146.100	765.000
CATALUÑA	103	150.000	3.375.000
CEUTA	0	0	0
COM. MADRID	153	131.000	2.400.000
COM. VALENCIANA	109	112.000	1.720.000
EXTREMADURA	5	230.000	436.000
GALICIA	38	187.500	994.000
LA RIOJA	7	155.000	345.000
MELILLA	0	0	0
NAVARRA	12	195.000	1.050.000
PAÍS VASCO	86	207.800	1.490.000
REG. MURCIA	61	115.000	545.000
TOTAL TESTIGOS	1.110		

Tabla 21: Mercado de obra nueva – Estudio Macro: municipios más poblados de cada provincia englobados en su respectiva Comunidad Autónoma. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024

En la siguiente tabla, se muestran los testigos de obra nueva existentes en cada Comunidad Autónoma en el citado período.

CCAA	Nº TESTIGOS	PRECIO MÍNIMO	PRECIO MÁXIMO
ANDALUCÍA	804	46.000	1.480.000
ARAGÓN	56	145.600	490.000
ASTURIAS	59	89.900	1.650.000
BALEARES	63	214.000	3.200.000
CANARIAS	100	66.000	644.600
CANTABRIA	28	136.000	717.200
CASTILLA LA MANCHA	19	143.000	374.500
CASTILLA Y LEÓN	87	70.300	765.000
CATALUÑA	452	45.000	3.375.000
CEUTA	0	0	0
COM. MADRID	356	128.000	2.400.000
COM. VALENCIANA	370	70.000	1.720.000
EXTREMADURA	5	230.000	436.000
GALICIA	65	62.300	994.000
LA RIOJA	7	155.000	345.000
MELILLA	0	0	0
NAVARRA	25	189.000	1.050.000
PAÍS VASCO	154	135.000	1.490.000
REG. MURCIA	113	54.000	569.000
TOTAL TESTIGOS	2.763		

Tabla 22: Mercado de obra nueva – Estudio Macro: inmuebles en cada Comunidad Autónoma. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024



4.2.2 ESTUDIO MICRO POR PROVINCIAS

El estudio micro está dividido en dos partes, plurifamiliar y unifamiliar, y a su vez en dos secciones: testigos del último mes y promociones totales, donde se incluyen todas las que aparecen en el portal inmobiliario, independientemente del tiempo que lleven publicadas.

Hay que indicar que se ha separado en testigos totales de cada ciudad y en promociones de la provincia. Es decir, en algunas promociones únicamente aparecía un testigo, al haberse vendido el resto. Aunque, por lo general, cada promoción disponía de más de un testigo a la venta.



4.2.2.1 ESTUDIO DE LA OBRA NUEVA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR

TIPOLOGÍA 0 HABITACIONES – ESTUDIO:

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	PLURIFAMILIAR EN EL ÚLTIMO MES			
	TIPO 0 HAB	MÍNIMO	PRECIOS MÁXIMO	MEDIO M2
MUNICIPIO				
A CORUÑA	0	0	0	0
ALBACETE	0	0	0	0
ALICANTE	0	0	0	0
ALMERÍA	0	0	0	0
ÁVILA	0	0	0	0
BADAJOS	0	0	0	0
BARCELONA	0	0	0	0
BILBAO	0	0	0	0
BURGOS	0	0	0	0
CÁCERES	0	0	0	0
CÁDIZ	0	0	0	0
CASTELLÓN	0	0	0	0
CEUTA	0	0	0	0
CIUDAD REAL	0	0	0	0
CÓRDOBA	0	0	0	0
CUENCA	0	0	0	0
EL HIERRO	0	0	0	0
FUERTEVENTURA	0	0	0	0
GIRONA	0	0	0	0
GRANADA	0	0	0	0
GUADALAJARA	0	0	0	0
HUELVA	0	0	0	0
HUESCA	0	0	0	0
IBIZA	0	0	0	0
JAÉN	0	0	0	0
LA GOMERA	0	0	0	0
LA PALMA	0	0	0	0
LANZAROTE	0	0	0	0
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	4	168.000	187.000	5.410
LEÓN	0	0	0	0
LLEIDA	0	0	0	0
LOGROÑO	0	0	0	0
LUGO	0	0	0	0
MADRID	0	0	0	0
MÁLAGA	0	0	0	0
MALLORCA	0	0	0	0
MELILLA	0	0	0	0
MENORCA	0	0	0	0
MURCIA	1	125.000	125.000	3.472
OURENSE	0	0	0	0
OVIEDO	0	0	0	0

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	PLURIFAMILIAR EN EL ÚLTIMO MES			
	TIPO	PRECIOS		
MUNICIPIO	0 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO M2
PALENCIA	0	0	0	0
PAMPLONA	0	0	0	0
SALAMANCA	0	0	0	0
SAN SEBASTIÁN	0	0	0	0
SANTA CRUZ DE TENERIFE	0	0	0	0
SANTANDER	0	0	0	0
SEGOVIA	0	0	0	0
SEVILLA	0	0	0	0
SORIA	0	0	0	0
TARRAGONA	0	0	0	0
TERUEL	0	0	0	0
TOLEDO	0	0	0	0
VALENCIA	0	0	0	0
VALLADOLID	0	0	0	0
VIGO	0	0	0	0
VITORIA-GASTEIZ	0	0	0	0
ZAMORA	0	0	0	0
ZARAGOZA	0	0	0	0

Tabla 23: España – Obra nueva de vivienda plurifamiliar – 0 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	TOTAL PROMOCIONES - PROVINCIA			
	TIPO	PRECIOS		
MUNICIPIO	0 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO M2
A CORUÑA	6	95.000	220.000	2.279
ALBACETE	0	0	0	0
ALICANTE	3	159.900	179.900	2.551
ALMERÍA	0	0	0	0
ÁVILA	0	0	0	0
BADAJOS	0	0	0	0
BARCELONA	0	0	0	0
BILBAO	0	0	0	0
BURGOS	0	0	0	0
CÁCERES	0	0	0	0
CÁDIZ	0	0	0	0
CASTELLÓN	0	0	0	0
CEUTA	0	0	0	0
CIUDAD REAL	1	99.000	99.000	2.676
CÓRDOBA	0	0	0	0
CUENCA	0	0	0	0
EL HIERRO	0	0	0	0
FUERTEVENTURA	0	0	0	0
GIRONA	0	0	0	0
GRANADA	0	0	0	0
GUADALAJARA	0	0	0	0
HUELVA	0	0	0	0
HUESCA	0	0	0	0
IBIZA	0	0	0	0
JAÉN	0	0	0	0
LA GOMERA	0	0	0	0
LA PALMA	0	0	0	0
LANZAROTE	0	0	0	0
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	7	149.000	187.000	5.003
LEÓN	0	0	0	0
LLEIDA	0	0	0	0
LOGROÑO	0	0	0	0
LUGO	0	0	0	0
MADRID	21	158.000	410.000	5.914
MÁLAGA	8	169.000	275.000	4.009
MALLORCA	0	0	0	0
MELILLA	0	0	0	0
MENORCA	0	0	0	0
MURCIA	3	90.000	125.000	3.046
OURENSE	0	0	0	0
OVIEDO	0	0	0	0
PALENCIA	0	0	0	0
PAMPLONA	0	0	0	0
SALAMANCA	2	138.600	151.200	3.293

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	TOTAL PROMOCIONES - PROVINCIA			
	TIPO	PRECIOS		
MUNICIPIO	0 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO M2
SAN SEBASTIÁN	0	0	0	0
SANTA CRUZ DE TENERIFE	0	0	0	0
SANTANDER	0	0	0	0
SEGOVIA	0	0	0	0
SEVILLA	0	0	0	0
SORIA	0	0	0	0
TARRAGONA	0	0	0	0
TERUEL	0	0	0	0
TOLEDO	0	0	0	0
VALENCIA	5	180.000	252.500	6.961
VALLADOLID	0	0	0	0
VIGO	0	0	0	0
VITORIA-GASTEIZ	0	0	0	0
ZAMORA	0	0	0	0
ZARAGOZA	0	0	0	0

Tabla 24: España – Obra nueva de vivienda plurifamiliar – 0 habitaciones. Promociones totales en la provincia.
Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024

TIPOLOGÍA 1 HABITACIÓN:

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	PLURIFAMILIAR EN EL ÚLTIMO MES			
	TIPO	MÍNIMO	PRECIOS MÁXIMO	MEDIO M2
MUNICIPIO	1 HAB			
A CORUÑA	3	222.000	251.500	2.827
ALBACETE	0	0	0	0
ALICANTE	1	210.000	210.000	3.333
ALMERÍA	5	125.000	150.000	2.144
ÁVILA	0	0	0	0
BADAJOS	0	0	0	0
BARCELONA	12	165.000	450.000	6.784
BILBAO	9	248.000	286.000	3.949
BURGOS	0	0	0	0
CÁCERES	0	0	0	0
CÁDIZ	2	178.000	188.000	3.278
CASTELLÓN	1	112.000	112.000	2.074
CEUTA	0	0	0	0
CIUDAD REAL	0	0	0	0
CÓRDOBA	1	148.000	148.000	2.643
CUENCA	0	0	0	0
EL HIERRO	0	0	0	0
FUERTEVENTURA	0	0	0	0
GIRONA	1	177.000	177.000	3.471
GRANADA	0	0	0	0
GUADALAJARA	3	150.000	168.000	2.380
HUELVA	0	0	0	0
HUESCA	0	0	0	0
IBIZA	3	320.000	395.600	7.687
JAÉN	2	92.000	126.200	1.753
LA GOMERA	0	0	0	0
LA PALMA	0	0	0	0
LANZAROTE	0	0	0	0
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	6	150.000	348.700	4.758
LEÓN	1	128.500	128.500	2.425
LLEIDA	0	0	0	0
LOGROÑO	0	0	0	0
LUGO	0	0	0	0
MADRID	47	131.000	504.000	4.427
MÁLAGA	9	140.000	299.500	4.112
MALLORCA	4	332.500	699.000	6.903
MELILLA	0	0	0	0
MENORCA	0	0	0	0
MURCIA	12	115.000	169.500	2.445
OURENSE	0	0	0	0
OVIEDO	0	0	0	0
PALENCIA	0	0	0	0
PAMPLONA	2	195.000	215.000	2.808

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	PLURIFAMILIAR EN EL ÚLTIMO MES			
	TIPO	PRECIOS		
MUNICIPIO	1 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO M2
SALAMANCA	0	0	0	0
SAN SEBASTIÁN	0	0	0	0
SANTA CRUZ DE TENERIFE	0	0	0	0
SANTANDER	1	136.000	136.000	2.386
SEGOVIA	0	0	0	0
SEVILLA	6	145.400	270.000	2.955
SORIA	0	0	0	0
TARRAGONA	0	0	0	0
TERUEL	0	0	0	0
TOLEDO	0	0	0	0
VALENCIA	17	152.600	317.900	3.094
VALLADOLID	3	146.100	159.000	2.289
VIGO	1	490.000	490.000	4.579
VITORIA-GASTEIZ	0	0	0	0
ZAMORA	0	0	0	0
ZARAGOZA	1	145.600	145.600	3.033

Tabla 25: España – Obra nueva de vivienda plurifamiliar – 1 habitación. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	TOTAL PROMOCIONES - PLURIFAMILIAR			
	TIPO	PRECIOS		
MUNICIPIO	1 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO M2
A CORUÑA	15	143.000	264.000	2.838
ALBACETE	0	0	0	0
ALICANTE	4	141.400	255.000	3.341
ALMERÍA	11	125.000	205.000	2.285
ÁVILA	0	0	0	0
BADAJOS	4	89.400	126.000	1.497
BARCELONA	84	161.400	1.550.000	6.683
BILBAO	17	210.000	371.000	3.834
BURGOS	11	103.000	162.000	2.463
CÁCERES	0	0	0	0
CÁDIZ	19	143.000	217.000	3.381
CASTELLÓN	3	110.000	121.900	2.083
CEUTA	0	0	0	0
CIUDAD REAL	0	0	0	0
CÓRDOBA	10	135.600	217.600	2.781
CUENCA	0	0	0	0
EL HIERRO	0	0	0	0
FUERTEVENTURA	4	206.000	250.000	4.222
GIRONA	1	177.000	177.000	3.471
GRANADA	4	185.000	255.000	3.541
GUADALAJARA	3	150.000	168.000	2.380
HUELVA	0	0	0	0
HUESCA	0	0	0	0
IBIZA	10	310.000	1.500.000	7.804
JAÉN	2	92.000	126.200	1.753
LA GOMERA	0	0	0	0
LA PALMA	0	0	0	0
LANZAROTE	5	152.000	387.000	3.596
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	31	148.500	495.000	4.311
LEÓN	2	124.500	128.500	2.387
LLEIDA	0	0	0	0
LOGROÑO	1	90.000	90.000	2.250
LUGO	0	0	0	0
MADRID	219	128.200	1.495.000	5.225
MÁLAGA	51	140.000	750.000	4.117
MALLORCA	14	220.000	1.140.000	6.384
MELILLA	0	0	0	0
MENORCA	0	0	0	0
MURCIA	32	100.000	365.000	2.733
OURENSE	0	0	0	0
OVIEDO	9	100.000	225.000	2.809
PALENCIA	1	178.000	178.000	3.296
PAMPLONA	4	150.000	215.000	3.197
SALAMANCA	3	128.000	195.000	2.807

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	TOTAL PROMOCIONES - PLURIFAMILIAR			
	TIPO	PRECIOS		
MUNICIPIO	1 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO M2
SAN SEBASTIÁN	0	0	0	0
SANTA CRUZ DE TENERIFE	1	211.000	211.000	3.576
SANTANDER	2	136.000	240.000	3.128
SEGOVIA	0	0	0	0
SEVILLA	30	136.900	305.000	2.950
SORIA	1	125.000	125.000	2.232
TARRAGONA	0	0	0	0
TERUEL	0	0	0	0
TOLEDO	0	0	0	0
VALENCIA	35	152.600	320.000	3.453
VALLADOLID	9	131.500	197.000	2.507
VIGO	8	169.000	490.000	3.664
VITORIA-GASTEIZ	1	186.000	186.000	3.321
ZAMORA	0	0	0	0
ZARAGOZA	8	135.000	188.700	2.922

Tabla 26: España – Obra nueva de vivienda plurifamiliar – 1 habitación. Promociones totales en la provincia. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024

TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES:

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	PLURIFAMILIAR EN EL ÚLTIMO MES			
	TIPO	PRECIOS		
MUNICIPIO	2 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO M2
A CORUÑA	7	187.500	650.000	4.046
ALBACETE	1	180.000	180.000	1.978
ALICANTE	5	218.000	325.000	3.223
ALMERÍA	7	142.000	315.000	2.408
ÁVILA	0	0	0	0
BADAJOS	0	0	0	0
BARCELONA	32	200.500	1.125.000	6.162
BILBAO	16	207.800	949.400	4.268
BURGOS	4	177.900	330.000	2.587
CÁCERES	0	0	0	0
CÁDIZ	5	255.000	338.000	3.623
CASTELLÓN	4	189.900	203.900	2.425
CEUTA	0	0	0	0
CIUDAD REAL	2	143.000	178.000	1.513
CÓRDOBA	9	171.000	225.000	2.421
CUENCA	0	0	0	0
EL HIERRO	0	0	0	0
FUERTEVENTURA	0	0	0	0
GIRONA	0	0	0	0
GRANADA	7	110.000	365.000	2.847
GUADALAJARA	1	234.300	234.300	2.367
HUELVA	0	0	0	0
HUESCA	1	295.000	295.000	2.398
IBIZA	0	0	0	0
JAÉN	3	132.000	136.000	1.771
LA GOMERA	0	0	0	0
LA PALMA	0	0	0	0
LANZAROTE	0	0	0	0
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	21	134.000	644.600	3.781
LEÓN	2	219.000	250.000	3.329
LLEIDA	2	150.000	177.000	2.097
LOGROÑO	1	155.000	155.000	1.761
LUGO	1	189.000	189.000	1.969
MADRID	60	195.000	2.250.000	5.497
MÁLAGA	34	225.000	845.000	4.006
MALLORCA	13	214.000	2.399.000	6.190
MELILLA	0	0	0	0
MENORCA	0	0	0	0
MURCIA	6	189.000	285.000	2.803
OURENSE	0	0	0	0
OVIEDO	3	155.000	210.000	1.866
PALENCIA	0	0	0	0
PAMPLONA	5	227.000	277.000	2.770

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	PLURIFAMILIAR EN EL ÚLTIMO MES			
	TIPO	PRECIOS		
MUNICIPIO	2 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO M2
SALAMANCA	2	167.000	169.000	1.826
SAN SEBASTIÁN	4	530.000	1.160.000	8.921
SANTA CRUZ DE TENERIFE	0	0	0	0
SANTANDER	12	175.000	465.000	2.964
SEGOVIA	0	0	0	0
SEVILLA	17	145.500	499.000	3.480
SORIA	2	160.000	210.000	2.636
TARRAGONA	0	0	0	0
TERUEL	0	0	0	0
TOLEDO	0	0	0	0
VALENCIA	17	204.000	599.000	3.511
VALLADOLID	16	167.000	302.400	2.171
VIGO	6	213.000	390.000	2.893
VITORIA-GASTEIZ	5	220.000	370.000	3.146
ZAMORA	0	0	0	0
ZARAGOZA	5	181.500	225.000	2.264

Tabla 27: España – Obra nueva de vivienda plurifamiliar – 2 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	TOTAL PROMOCIONES - PLURIFAMILIAR			
	TIPO	PRECIOS		
MUNICIPIO	2 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO M2
A CORUÑA	45	142.600	650.000	3.078
ALBACETE	6	135.000	246.000	2.662
ALICANTE	34	154.500	455.000	3.064
ALMERÍA	34	138.000	370.000	2.453
ÁVILA	0	0	0	0
BADAJOS	24	136.500	225.000	1.905
BARCELONA	238	200.500	2.250.000	7.084
BILBAO	42	207.800	949.400	3.922
BURGOS	46	125.000	330.000	2.318
CÁCERES	4	176.200	196.000	2.340
CÁDIZ	30	178.000	420.000	3.549
CASTELLÓN	6	178.000	203.900	2.236
CEUTA	1	120.000	120.000	1.290
CIUDAD REAL	17	107.000	212.000	1.879
CÓRDOBA	48	158.500	320.000	2.480
CUENCA	0	0	0	0
EL HIERRO	0	0	0	0
FUERTEVENTURA	9	254.000	353.000	4.075
GIRONA	12	198.000	690.000	3.731
GRANADA	33	110.000	377.100	2.687
GUADALAJARA	19	161.300	245.000	1.967
HUELVA	2	174.800	185.100	1.999
HUESCA	7	140.000	295.000	2.343
IBIZA	5	478.100	3.350.000	10.258
JAÉN	4	132.000	198.000	1.839
LA GOMERA	0	0	0	0
LA PALMA	0	0	0	0
LANZAROTE	10	177.000	395.000	3.256
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	105	90.500	644.600	3.156
LEÓN	11	106.000	260.000	2.515
LLEIDA	14	74.200	235.000	1.872
LOGROÑO	8	155.000	245.000	2.353
LUGO	3	173.000	255.000	2.234
MADRID	387	176.500	2.350.000	5.274
MÁLAGA	156	179.000	1.950.000	4.353
MALLORCA	64	214.000	2.550.000	5.406
MELILLA	0	0	0	0
MENORCA	0	0	0	0
MURCIA	94	87.000	574.600	2.751
OURENSE	0	0	0	0
OVIEDO	38	123.800	395.000	2.384
PALENCIA	10	186.900	342.000	3.128
PAMPLONA	27	220.000	529.000	4.521
SALAMANCA	11	159.000	325.000	2.841

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	TOTAL PROMOCIONES - PLURIFAMILIAR			
	TIPO	PRECIOS		
MUNICIPIO	2 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO M2
SAN SEBASTIÁN	15	420.000	1.370.000	9.293
SANTA CRUZ DE TENERIFE	18	250.000	464.000	3.643
SANTANDER	20	161.000	465.000	2.881
SEGOVIA	9	188.000	290.000	2.246
SEVILLA	104	145.000	610.000	3.041
SORIA	9	139.000	250.000	2.276
TARRAGONA	5	180.000	564.000	3.335
TERUEL	0	0	0	0
TOLEDO	10	113.700	305.100	1.872
VALENCIA	57	174.200	599.000	3.041
VALLADOLID	68	165.000	659.000	2.667
VIGO	36	213.000	525.000	3.290
VITORIA-GASTEIZ	20	169.900	385.000	3.011
ZAMORA	1	102.300	102.300	1.364
ZARAGOZA	65	113.000	459.500	2.747

Tabla 28: España – Obra nueva de vivienda plurifamiliar – 2 habitaciones. Promociones totales en la provincia.
Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024

TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES:

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	PLURIFAMILIAR EN EL ÚLTIMO MES			
	TIPO	PRECIOS		
MUNICIPIO	3 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO M2
A CORUÑA	16	242.700	994.000	3.966
ALBACETE	0	0	0	0
ALICANTE	19	215.000	490.000	3.062
ALMERÍA	14	150.000	358.500	2.250
ÁVILA	0	0	0	0
BADAJOS	0	0	0	0
BARCELONA	26	244.000	3.375.000	6.641
BILBAO	16	246.200	1.013.400	4.411
BURGOS	13	209.900	560.000	2.856
CÁCERES	3	230.000	296.000	2.075
CÁDIZ	2	405.000	515.000	4.056
CASTELLÓN	4	230.000	238.000	2.082
CEUTA	0	0	0	0
CIUDAD REAL	1	258.000	258.000	2.048
CÓRDOBA	12	195.000	321.000	2.413
CUENCA	0	0	0	0
EL HIERRO	0	0	0	0
FUERTEVENTURA	0	0	0	0
GIRONA	3	280.000	313.500	3.139
GRANADA	15	235.000	345.000	2.692
GUADALAJARA	3	179.000	374.500	2.187
HUELVA	7	67.000	85.000	984
HUESCA	2	195.000	330.000	2.834
IBIZA	1	611.000	611.000	7.361
JAÉN	13	145.500	259.200	1.843
LA GOMERA	0	0	0	0
LA PALMA	0	0	0	0
LANZAROTE	0	0	0	0
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	13	167.000	522.000	2.886
LEÓN	1	224.500	224.500	2.201
LLEIDA	7	181.400	261.000	1.922
LOGROÑO	5	195.000	345.000	2.801
LUGO	0	0	0	0
MADRID	35	258.000	2.400.000	5.137
MÁLAGA	36	266.400	735.000	3.471
MALLORCA	12	296.000	2.499.000	7.257
MELILLA	0	0	0	0
MENORCA	0	0	0	0
MURCIA	24	142.000	376.100	2.418
OURENSE	0	0	0	0
OVIEDO	20	185.000	580.000	2.294
PALENCIA	2	398.000	455.000	3.368
PAMPLONA	4	337.000	714.900	4.434

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	PLURIFAMILIAR EN EL ÚLTIMO MES			
	TIPO	PRECIOS		
MUNICIPIO	3 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO M2
SALAMANCA	0	0	0	0
SAN SEBASTIÁN	2	1.440.000	1.490.000	12.806
SANTA CRUZ DE TENERIFE	0	0	0	0
SANTANDER	10	193.000	717.200	2.512
SEGOVIA	1	325.000	325.000	2.407
SEVILLA	30	167.000	750.000	3.158
SORIA	2	250.000	260.000	2.629
TARRAGONA	0	0	0	0
TERUEL	1	309.000	309.000	3.000
TOLEDO	0	0	0	0
VALENCIA	27	224.000	1.720.000	3.016
VALLADOLID	16	223.700	395.000	2.189
VIGO	4	275.000	452.000	2.675
VITORIA-GASTEIZ	30	245.000	598.500	3.220
ZAMORA	0	0	0	0
ZARAGOZA	28	199.900	393.000	2.364

Tabla 29: España – Obra nueva de vivienda plurifamiliar – 3 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	TOTAL PROMOCIONES - PLURIFAMILIAR			
	TIPO	PRECIOS		
MUNICIPIO	3 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO M2
A CORUÑA	81	166.100	1.121.000	3.441
ALBACETE	7	180.000	301.000	2.415
ALICANTE	77	203.000	1.180.000	3.089
ALMERÍA	68	150.000	398.000	2.328
ÁVILA	0	0	0	0
BADAJOS	24	146.000	302.000	2.145
BARCELONA	202	244.000	3.375.000	6.366
BILBAO	65	246.200	1.013.400	4.021
BURGOS	83	165.000	595.000	2.448
CÁCERES	7	209.900	296.000	2.046
CÁDIZ	7	405.000	650.000	3.771
CASTELLÓN	27	194.000	352.900	2.108
CEUTA	8	120.600	458.500	2.200
CIUDAD REAL	21	139.000	297.000	1.996
CÓRDOBA	68	195.000	465.000	2.422
CUENCA	0	0	0	0
EL HIERRO	0	0	0	0
FUERTEVENTURA	5	267.600	454.000	4.495
GIRONA	19	267.000	490.000	3.218
GRANADA	70	180.000	580.000	2.500
GUADALAJARA	16	167.000	374.500	1.991
HUELVA	17	67.000	239.700	1.403
HUESCA	13	190.000	385.000	2.277
IBIZA	6	454.000	840.000	5.901
JAÉN	16	145.500	259.200	1.848
LA GOMERA	0	0	0	0
LA PALMA	0	0	0	0
LANZAROTE	4	225.000	325.000	2.944
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	63	167.000	790.000	2.616
LEÓN	11	176.000	350.000	2.234
LLEIDA	34	75.300	330.000	1.952
LOGROÑO	19	195.000	557.000	2.420
LUGO	4	195.000	290.000	2.002
MADRID	261	219.200	4.950.000	5.213
MÁLAGA	140	245.000	3.475.000	4.144
MALLORCA	67	295.000	2.900.000	6.577
MELILLA	0	0	0	0
MENORCA	3	495.000	550.000	3.049
MURCIA	152	142.000	1.080.000	2.658
OURENSE	0	0	0	0
OVIEDO	98	129.800	657.000	2.325
PALENCIA	7	126.000	455.000	2.234
PAMPLONA	32	272.500	886.800	4.028
SALAMANCA	4	207.000	282.800	2.382

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	TOTAL PROMOCIONES - PLURIFAMILIAR			
	TIPO	PRECIOS		
MUNICIPIO	3 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO M2
SAN SEBASTIÁN	15	540.000	1.490.000	7.923
SANTA CRUZ DE TENERIFE	16	346.600	499.500	3.465
SANTANDER	33	189.000	845.000	3.125
SEGOVIA	9	228.000	325.000	2.298
SEVILLA	136	167.000	750.000	2.848
SORIA	13	215.000	312.000	2.354
TARRAGONA	10	195.000	536.000	3.266
TERUEL	3	236.000	309.000	2.703
TOLEDO	0	0	0	0
VALENCIA	99	224.000	1.720.000	3.130
VALLADOLID	139	178.000	1.280.000	2.612
VIGO	65	250.000	1.050.000	3.656
VITORIA-GASTEIZ	90	183.000	695.000	3.087
ZAMORA	0	0	0	0
ZARAGOZA	261	165.000	589.900	2.376

Tabla 30: España – Obra nueva de vivienda plurifamiliar – 3 habitaciones. Promociones totales en la provincia.
Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024

TIPOLOGÍA 4 Y 4+ HABITACIONES:

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	PLURIFAMILIAR EN EL ÚLTIMO MES			
	TIPO	PRECIOS		
MUNICIPIO	4 Y 4+ HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO M2
A CORUÑA	0	0	0	0
ALBACETE	0	0	0	0
ALICANTE	5	397.000	475.000	3.276
ALMERÍA	4	312.500	376.000	2.263
ÁVILA	0	0	0	0
BADAJOS	0	0	0	0
BARCELONA	15	420.200	1.890.000	6.822
BILBAO	1	1.161.600	1.161.600	7.744
BURGOS	7	266.000	765.000	2.751
CÁCERES	2	307.000	436.000	2.527
CÁDIZ	0	0	0	0
CASTELLÓN	6	223.100	375.000	2.344
CEUTA	0	0	0	0
CIUDAD REAL	1	279.000	279.000	2.607
CÓRDOBA	5	255.000	397.000	2.409
CUENCA	0	0	0	0
EL HIERRO	0	0	0	0
FUERTEVENTURA	0	0	0	0
GIRONA	0	0	0	0
GRANADA	5	308.000	349.000	2.931
GUADALAJARA	0	0	0	0
HUELVA	0	0	0	0
HUESCA	1	460.000	460.000	3.651
IBIZA	0	0	0	0
JAÉN	0	0	0	0
LA GOMERA	0	0	0	0
LA PALMA	0	0	0	0
LANZAROTE	5	221.800	236.800	1.667
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	0	0	0	0
LEÓN	0	0	0	0
LLEIDA	5	222.000	310.000	1.852
LOGROÑO	1	345.000	345.000	2.924
LUGO	0	0	0	0
MADRID	11	519.900	1.947.500	6.012
MÁLAGA	3	479.000	512.000	3.260
MALLORCA	1	3.200.000	3.200.000	15.311
MELILLA	0	0	0	0
MENORCA	0	0	0	0
MURCIA	18	279.000	545.000	3.117
OURENSE	0	0	0	0
OVIEDO	5	245.000	1.650.000	2.929
PALENCIA	0	0	0	0
PAMPLONA	1	1.050.000	1.050.000	4.907

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	PLURIFAMILIAR EN EL ÚLTIMO MES			
	TIPO	PRECIOS		
MUNICIPIO	4 Y 4+ HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO M2
SALAMANCA	0	0	0	0
SAN SEBASTIÁN	0	0	0	0
SANTA CRUZ DE TENERIFE	0	0	0	0
SANTANDER	2	350.000	603.100	3.561
SEGOVIA	2	331.200	336.400	2.036
SEVILLA	10	194.500	1.025.000	2.857
SORIA	0	0	0	0
TARRAGONA	0	0	0	0
TERUEL	0	0	0	0
TOLEDO	0	0	0	0
VALENCIA	3	310.000	639.000	3.091
VALLADOLID	4	290.400	314.000	2.242
VIGO	0	0	0	0
VITORIA-GASTEIZ	3	410.000	440.000	3.440
ZAMORA	0	0	0	0
ZARAGOZA	8	260.000	490.000	2.450

Tabla 31: España – Obra nueva de vivienda plurifamiliar – 4 y 4+ habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista.

Tabla: Elaboración propia, 2024

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	TOTAL PROMOCIONES - PLURIFAMILIAR			
	TIPO	PRECIOS		
MUNICIPIO	4 Y 4+ HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO M2
A CORUÑA	7	375.000	1.100.000	4.003
ALBACETE	9	250.000	410.000	2.378
ALICANTE	35	227.000	475.000	2.781
ALMERÍA	11	263.000	495.000	2.338
ÁVILA	0	0	0	0
BADAJOS	15	203.900	421.000	2.302
BARCELONA	57	419.500	3.000.000	6.811
BILBAO	1	1.161.600	1.161.600	7.744
BURGOS	25	266.000	765.000	2.583
CÁCERES	6	213.800	436.000	2.084
CÁDIZ	0	0	0	0
CASTELLÓN	10	223.100	375.000	2.234
CEUTA	2	137.700	141.900	1.294
CIUDAD REAL	10	204.000	299.000	1.783
CÓRDOBA	30	248.000	502.000	2.618
CUENCA	0	0	0	0
EL HIERRO	0	0	0	0
FUERTEVENTURA	2	280.500	290.700	2.055
GIRONA	11	335.000	470.000	3.481
GRANADA	15	205.000	730.000	2.770
GUADALAJARA	7	235.000	375.900	1.995
HUELVA	5	230.000	273.600	1.868
HUESCA	2	252.000	460.000	2.893
IBIZA	1	843.200	843.200	4.989
JAÉN	0	0	0	0
LA GOMERA	0	0	0	0
LA PALMA	0	0	0	0
LANZAROTE	5	221.800	236.800	1.667
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	10	270.700	975.000	2.884
LEÓN	2	259.500	425.000	2.410
LLEIDA	37	213.000	470.000	2.192
LOGROÑO	13	235.000	532.000	2.320
LUGO	0	0	0	0
MADRID	74	282.500	13.090.000	6.458
MÁLAGA	25	370.000	3.500.000	6.991
MALLORCA	4	440.000	3.200.000	8.085
MELILLA	0	0	0	0
MENORCA	0	0	0	0
MURCIA	71	268.000	941.000	2.944
OURENSE	0	0	0	0
OVIEDO	17	245.000	1.980.000	3.041
PALENCIA	1	248.000	248.000	1.922
PAMPLONA	6	397.000	1.050.000	4.017
SALAMANCA	0	0	0	0

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	TOTAL PROMOCIONES - PLURIFAMILIAR			
	TIPO	PRECIOS		
MUNICIPIO	4 Y 4+ HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO M2
SAN SEBASTIÁN	2	1.158.700	1.281.600	8.485
SANTA CRUZ DE TENERIFE	0	0	0	0
SANTANDER	4	350.000	995.000	4.348
SEGOVIA	5	331.200	475.000	2.421
SEVILLA	41	194.500	1.025.000	2.751
SORIA	3	232.000	316.000	2.109
TARRAGONA	3	250.000	393.000	2.493
TERUEL	9	249.000	364.400	2.345
TOLEDO	2	145.000	149.100	1.460
VALENCIA	22	310.000	967.000	3.285
VALLADOLID	46	246.000	1.160.000	2.783
VIGO	26	344.000	1.285.000	3.925
VITORIA-GASTEIZ	5	390.000	970.000	4.181
ZAMORA	0	0	0	0
ZARAGOZA	56	185.100	804.900	2.472

Tabla 32: España – Obra nueva de vivienda plurifamiliar – 4 y 4+ habitaciones. Promociones totales en la provincia.
Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024

4.2.2.2 ESTUDIO DE LA OBRA NUEVA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

TIPOLOGÍA 1 HABITACIÓN:

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	UNIFAMILIAR EN EL ÚLTIMO MES			
	TIPO	PRECIOS		
MUNICIPIO	1 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO M2
FUERTEVENTURA	1	139.000	139.000	3.022
LANZAROTE	1	225.000	225.000	2.500

Tabla 33: España – Obra nueva de vivienda unifamiliar – 1 habitación. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024

TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES:

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	UNIFAMILIAR EN EL ÚLTIMO MES			
	TIPO	PRECIOS		
MUNICIPIO	2 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO M2
FUERTEVENTURA	1	239.000	239.000	2.812

Tabla 34: España – Obra nueva de vivienda unifamiliar – 2 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024

TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES:

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	UNIFAMILIAR EN EL ÚLTIMO MES			
	TIPO	PRECIOS		
MUNICIPIO	3 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO M2
BURGOS	3	181.500	183.900	1.779
CIUDAD REAL	7	350.000	400.000	1.791
MADRID	1	1.795.000	1.795.000	7.804
MÁLAGA	7	350.000	551.900	2.080
MURCIA	1	314.900	314.900	2.762
VALENCIA	1	540.000	540.000	4.286
VALLADOLID	1	299.000	299.000	1.942
VITORIA-GASTEIZ	4	315.000	360.000	2.290

Tabla 35: España – Obra nueva de vivienda unifamiliar – 3 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024

TIPOLOGÍA 4 Y 4+ HABITACIONES:

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	UNIFAMILIAR EN EL ÚLTIMO MES			
	TIPO	PRECIOS		
MUNICIPIO	4 Y 4+ HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO M2
ALMERÍA	1	315.700	315.700	2.321
CIUDAD REAL	1	490.000	490.000	2.059
LLEIDA	1	550.000	550.000	3.235
MADRID	12	479.000	3.400.000	4.310
MÁLAGA	5	349.000	1.495.000	4.327
MALLORCA	1	4.950.000	4.950.000	7.674
MURCIA	4	249.900	274.900	1.999
SANTANDER	3	645.000	665.000	2.543
SEVILLA	2	326.000	375.500	2.107
VALENCIA	2	440.000	465.000	2.532
VALLADOLID	3	289.000	314.000	1.759
VITORIA-GASTEIZ	1	590.000	590.000	2.921

Tabla 36: España – Obra nueva de vivienda unifamiliar – 4 y 4+ habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista.
Tabla: Elaboración propia, 2024

4.2.3 RESUMEN ESTUDIO DE MERCADO DE OBRA NUEVA

4.2.3.1 RESUMEN OBRA NUEVA PLURIFAMILIAR

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	OBRA NUEVA PLURIFAMILIAR DEL ÚLTIMO MES							
		MUNICIPIO			PROVINCIA			
MUNICIPIO	Nº TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO M2	Nº TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO M2
A CORUÑA	26	187.500	994.000	3.856	36	62.300	994.000	3.313
ALBACETE	1	180.000	180.000	1.978	1	180.000	180.000	1.978
ALICANTE	30	210.000	490.000	3.134	204	80.400	1.209.000	3.433
ALMERÍA	30	125.000	376.000	2.271	45	46.000	408.000	2.319
ÁVILA	0	0	0	0	0	0	0	0
BADAJOS	0	0	0	0	0	0	0	0
BARCELONA	85	165.000	3.375.000	6.513	353	51.000	3.375.000	4.406
BILBAO	42	207.800	1.161.600	4.337	96	175.000	1.161.600	4.187
BURGOS	24	177.900	765.000	2.781	24	177.900	765.000	2.781
CÁCERES	5	230.000	436.000	2.256	5	230.000	436.000	2.256
CÁDIZ	9	178.000	515.000	3.643	68	130.000	875.000	3.473
CASTELLÓN	15	112.000	375.000	2.278	41	70.000	380.000	1.872
CEUTA	0	0	0	0	0	0	0	0
CIUDAD REAL	4	143.000	279.000	1.920	4	143.000	279.000	1.920
CÓRDOBA	27	148.000	397.000	2.424	27	148.000	397.000	2.424
CUENCA	0	0	0	0	0	0	0	0
EL HIERRO	0	0	0	0	0	0	0	0
FUERTEVENTURA	0	0	0	0	0	0	0	0
GIRONA	4	177.000	313.500	3.222	39	100.000	950.000	4.231
GRANADA	27	110.000	365.000	2.777	67	109.900	480.000	2.903
GUADALAJARA	7	150.000	374.500	2.295	9	150.000	374.500	2.191
HUELVA	7	67.000	85.000	984	7	67.000	85.000	984

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	OBRA NUEVA PLURIFAMILIAR DEL ÚLTIMO MES							
		MUNICIPIO			PROVINCIA			
MUNICIPIO	Nº TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO M2	Nº TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO M2
HUESCA	4	195.000	460.000	2.929	10	195.000	460.000	3.150
IBIZA	4	320.000	611.000	7.606	18	320.000	1.575.000	6.876
JAÉN	18	92.000	259.200	1.821	18	92.000	259.200	1.821
LA GOMERA	0	0	0	0	0	0	0	0
LA PALMA	0	0	0	0	0	0	0	0
LANZAROTE	5	221.800	236.800	1.667	5	221.800	236.800	1.667
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	44	134.000	644.600	3.798	50	134.000	644.600	3.765
LEÓN	4	219.000	250.000	2.820	6	128.500	250.000	2.200
LLEIDA	14	150.000	310.000	1.922	28	120.000	538.000	2.698
LOGROÑO	7	155.000	345.000	2.670	7	155.000	345.000	2.670
LUGO	1	189.000	189.000	1.969	1	189.000	189.000	1.969
MADRID	153	131.000	2.400.000	5.123	356	128.000	2.400.000	4.072
MÁLAGA	82	140.000	845.000	3.755	452	135.000	1.480.000	3.985
MALLORCA	30	214.000	3.200.000	7.016	45	214.000	3.200.000	5.992
MELILLA	0	0	0	0	0	0	0	0
MENORCA	0	0	0	0	0	0	0	0
MURCIA	61	115.000	545.000	2.685	113	54.000	569.000	1.979
OURENSE	0	0	0	0	0	0	0	0
OVIEDO	28	155.000	1.650.000	2.362	59	89.900	1.650.000	2.815
PALENCIA	2	398.000	455.000	3.368	2	398.000	455.000	3.368
PAMPLONA	12	195.000	1.050.000	3.509	25	189.000	1.050.000	2.857
SALAMANCA	2	167.000	169.000	1.826	2	167.000	169.000	1.826
SAN SEBASTIÁN	6	530.000	1.490.000	10.216	20	135.000	1.490.000	5.636
SANTA CRUZ DE TENERIFE	0	0	0	0	45	66.000	454.300	2.801
SANTANDER	25	136.000	717.200	2.808	28	136.000	717.200	2.869
SEGOVIA	3	325.000	336.400	2.160	4	160.000	336.400	1.983

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	OBRA NUEVA PLURIFAMILIAR DEL ÚLTIMO MES							
		MUNICIPIO			PROVINCIA			
MUNICIPIO	Nº TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO M2	Nº TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO M2
SEVILLA	63	145.400	1.025.000	3.178	120	119.000	1.025.000	2.621
SORIA	4	160.000	260.000	2.633	6	90.000	260.000	2.111
TARRAGONA	0	0	0	0	32	45.000	470.000	2.762
TERUEL	1	309.000	309.000	3.000	1	309.000	309.000	3.000
TOLEDO	0	0	0	0	5	144.000	185.500	1.591
VALENCIA	64	152.600	1.720.000	3.172	125	89.000	1.720.000	2.590
VALLADOLID	39	146.100	395.000	2.194	43	70.300	395.000	2.107
VIGO	11	213.000	490.000	2.967	28	125.000	729.000	2.856
VITORIA-GASTEIZ	38	220.000	598.500	3.228	38	220.000	598.500	3.228
ZAMORA	0	0	0	0	0	0	0	0
ZARAGOZA	42	145.600	490.000	2.384	45	145.600	490.000	2.390

Tabla 37: España – Resumen obra nueva de vivienda plurifamiliar. Testigos del municipio más poblado y de toda la provincia en el último mes. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024

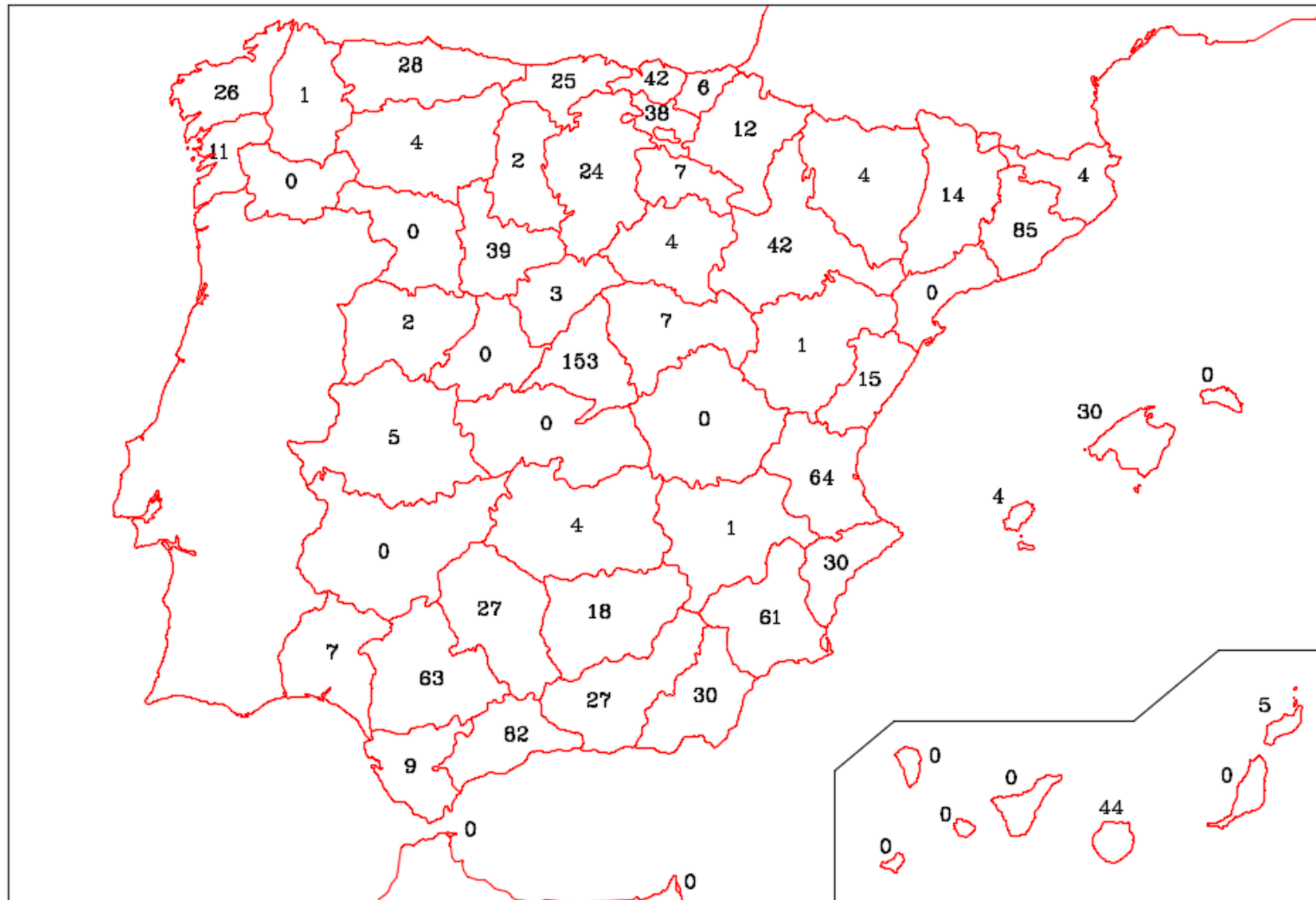


Ilustración 51: Distribución de testigos de obra nueva de vivienda plurifamiliar en los municipios más poblados en el último mes. Elaboración propia, 2024

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	TOTAL DE PROMOCIONES DE OBRA NUEVA PLURIFAMILIAR					
	MUNICIPIO			PROVINCIA		
MUNICIPIO	Nº TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO	Nº TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO
A CORUÑA	30	95.000	1.121.000	52	37.700	1.121.000
ALBACETE	10	135.000	410.000	10	135.000	410.000
ALICANTE	22	141.400	1.180.000	172	80.400	2.100.000
ALMERÍA	22	125.000	495.000	54	29.700	495.000
ÁVILA	0	0	0	1	85.000	85.000
BADAJOS	12	89.400	421.000	14	79.000	421.000
BARCELONA	139	161.400	3.375.000	508	46.000	3.375.000
BILBAO	17	207.800	1.161.600	63	156.200	1.161.600
BURGOS	26	103.000	765.000	30	62.200	765.000
CÁCERES	4	176.200	436.000	6	84.000	436.000
CÁDIZ	8	143.000	650.000	68	66.800	990.000
CASTELLÓN	10	110.000	375.000	37	54.500	1.150.000
CEUTA	2	120.000	458.500	2	120.000	458.500
CIUDAD REAL	11	99.000	299.000	11	99.000	299.000
CÓRDOBA	26	135.600	502.000	26	135.600	502.000
CUENCA	0	0	0	0	0	0
EL HIERRO	0	0	0	0	0	0
FUERTEVENTURA	3	206.000	454.000	3	206.000	454.000
GIRONA	11	177.000	690.000	46	81.000	1.100.000
GRANADA	19	110.000	730.000	39	45.000	730.000
GUADALAJARA	6	150.000	375.900	16	116.000	375.900
HUELVA	7	67.000	273.600	18	59.900	810.000
HUESCA	6	140.000	460.000	17	140.000	460.000
IBIZA	6	310.000	3.350.000	24	309.000	3.350.000
JAÉN	4	92.000	259.200	8	47.700	259.200
LA GOMERA	0	0	0	0	0	0

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	TOTAL DE PROMOCIONES DE OBRA NUEVA PLURIFAMILIAR					
	MUNICIPIO			PROVINCIA		
MUNICIPIO	Nº TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO	Nº TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO
LA PALMA	0	0	0	0	0	0
LANZAROTE	6	152.000	395.000	6	152.000	395.000
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	36	90.500	975.000	47	90.500	975.000
LEÓN	11	106.000	425.000	15	38.500	425.000
LLEIDA	15	74.200	470.000	29	56.000	995.000
LOGROÑO	10	90.000	557.000	13	90.000	557.000
LUGO	2	173.000	290.000	3	64.000	290.000
MADRID	207	128.200	13.090.000	421	52.000	13.090.000
MÁLAGA	72	140.000	3.500.000	326	82.000	4.830.000
MALLORCA	38	214.000	3.200.000	71	150.900	3.200.000
MELILLA	0	0	0	0	0	0
MENORCA	1	495.000	550.000	3	290.000	780.000
MURCIA	51	87.000	1.080.000	75	54.000	1.080.000
OURENSE	0	0	0	0	0	0
OVIEDO	27	100.000	1.980.000	80	63.000	1.980.000
PALENCIA	5	126.000	455.000	5	126.000	455.000
PAMPLONA	17	150.000	1.050.000	39	96.600	1.050.000
SALAMANCA	5	128.000	325.000	9	38.100	325.000
SAN SEBASTIÁN	11	420.000	1.490.000	39	135.000	1.490.000
SANTA CRUZ DE TENERIFE	6	211.000	499.500	34	66.000	1.400.000
SANTANDER	14	136.000	995.000	27	99.000	995.000
SEGOVIA	5	188.000	475.000	6	360.000	360.000
SEVILLA	71	136.900	1.025.000	134	65.600	1.025.000
SORIA	7	125.000	316.000	10	60.000	316.000
TARRAGONA	5	180.000	564.000	43	36.000	1.400.000
TERUEL	3	236.000	364.400	6	137.000	364.400

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	TOTAL DE PROMOCIONES DE OBRA NUEVA PLURIFAMILIAR					
		MUNICIPIO			PROVINCIA	
MUNICIPIO	Nº TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO	Nº TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO
TOLEDO	4	113.700	305.100	18	54.900	305.100
VALENCIA	58	152.600	1.720.000	139	89.000	1.720.000
VALLADOLID	43	131.500	1.280.000	59	27.900	1.280.000
VIGO	33	169.000	1.285.000	51	90.700	1.285.000
VITORIA-GASTEIZ	26	169.900	970.000	27	164.000	970.000
ZAMORA	1	102.300	102.300	1	102.300	102.300
ZARAGOZA	75	113.000	804.900	85	37.000	804.900

Tabla 38: España – Resumen obra nueva de vivienda plurifamiliar. Distribución de promociones en el municipio más poblado y de toda la provincia. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024

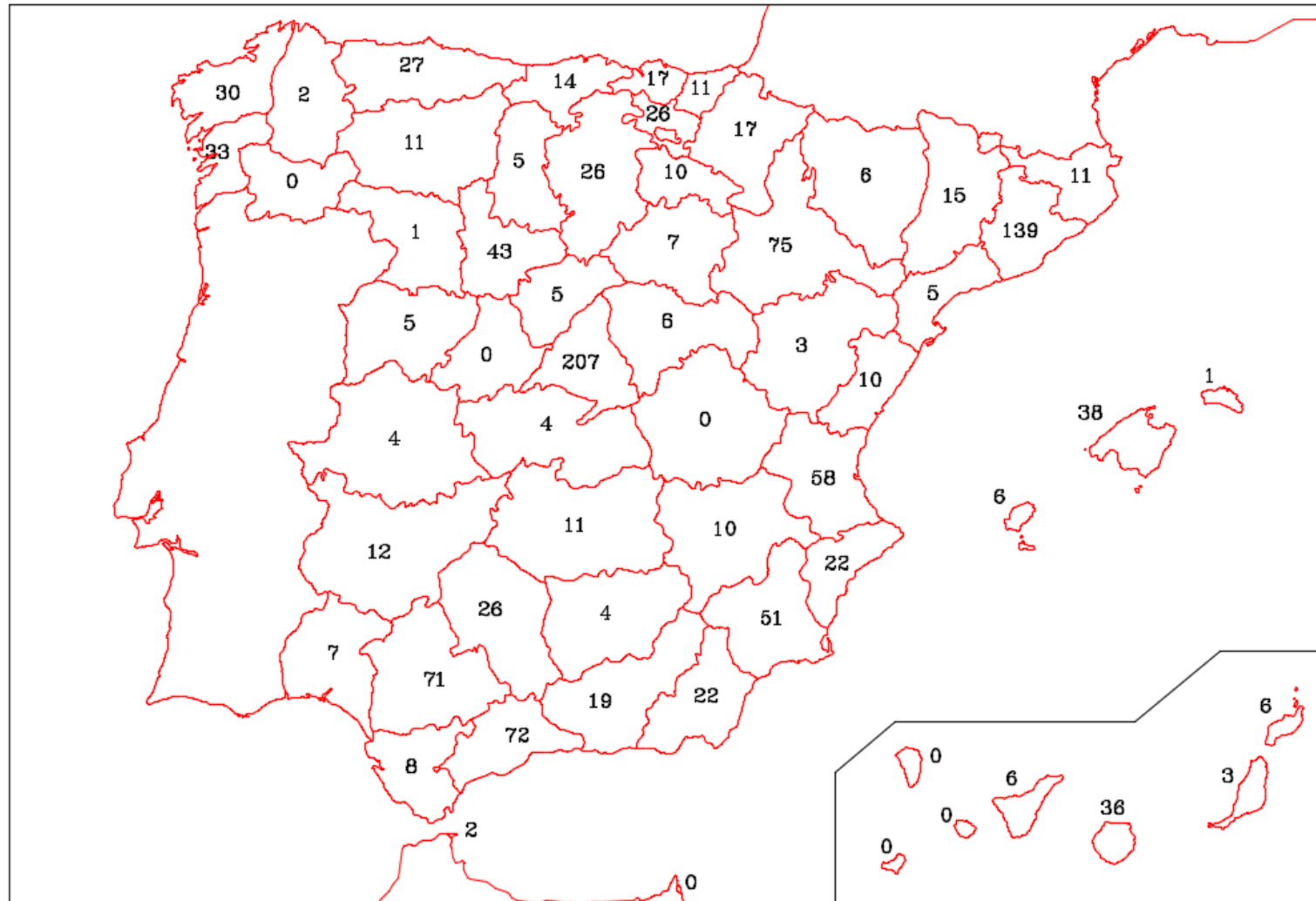


Ilustración 53: Distribución de promociones de obra nueva de vivienda plurifamiliar en los municipios más poblados. Elaboración propia, 2024

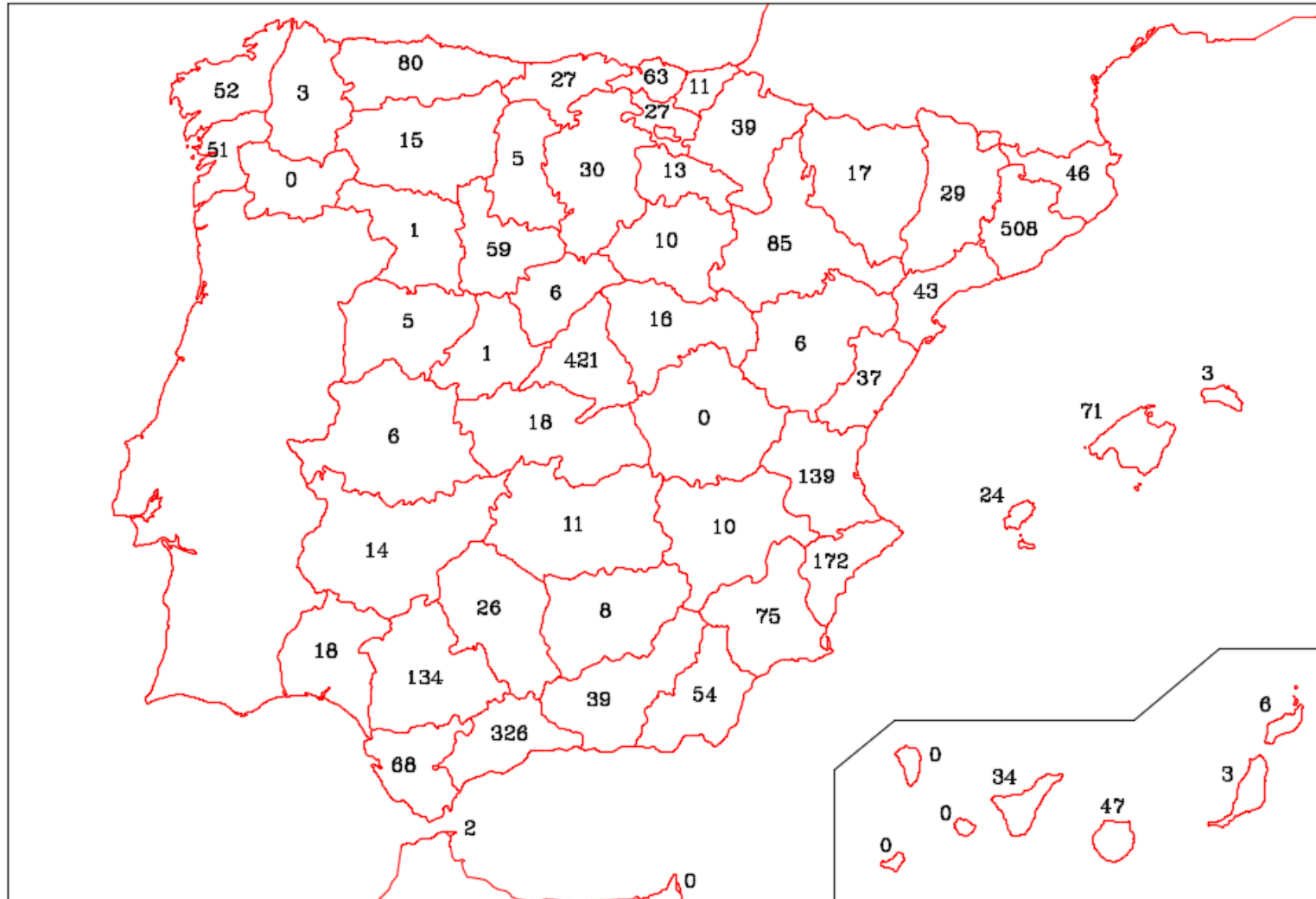


Ilustración 54: Distribución de promociones de obra nueva de vivienda plurifamiliar en toda la provincia. Elaboración propia, 2024

4.2.3.2 RESUMEN OBRA NUEVA UNIFAMILIAR

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	OBRA NUEVA UNIFAMILIAR DEL ÚLTIMO MES							
	MUNICIPIO	Nº TESTIGOS	MUNICIPIO			Nº TESTIGOS	PROVINCIA	
MÍNIMO			MÁXIMO	MEDIO M2	MÍNIMO		MÁXIMO	MEDIO M2
A CORUÑA	0	0	0	0	12	410.800	725.000	2.530
ALBACETE	0	0	0	0	0	0	0	0
ALICANTE	0	0	0	0	75	275.000	4.500.000	3.830
ALMERÍA	1	315.700	315.700	2.321	8	229.000	579.000	3.166
ÁVILA	0	0	0	0	1	140.000	140.000	1.400
BADAJOS	0	0	0	0	0	0	0	0
BARCELONA	0	0	0	0	36	264.000	2.900.000	3.408
BILBAO	0	0	0	0	11	380.000	900.000	3.851
BURGOS	3	181.500	183.900	1.779	3	181.500	183.900	1.779
CÁCERES	0	0	0	0	0	0	0	0
CÁDIZ	0	0	0	0	7	182.900	9.800.000	3.274
CASTELLÓN	0	0	0	0	2	439.000	449.000	1.505
CEUTA	0	0	0	0	0	0	0	0
CIUDAD REAL	8	350.000	490.000	1.825	9	99.000	490.000	1.725
CÓRDOBA	0	0	0	0	0	0	0	0
CUENCA	0	0	0	0	0	0	0	0
EL HIERRO	0	0	0	0	0	0	0	0
FUERTEVENTURA	2	139.000	239.000	2.917	2	139.000	239.000	2.917
GIRONA	0	0	0	0	11	235.000	2.400.000	3.495
GRANADA	0	0	0	0	4	229.000	975.000	2.032
GUADALAJARA	0	0	0	0	7	220.000	362.900	1.708
HUELVA	0	0	0	0	6	101.000	172.200	1.305
HUESCA	0	0	0	0	0	0	0	0
IBIZA	0	0	0	0	10	519.900	2.450.000	5.252

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	OBRA NUEVA UNIFAMILIAR DEL ÚLTIMO MES								
	MUNICIPIO	Nº TESTIGOS	MUNICIPIO			Nº TESTIGOS	PROVINCIA		
			MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO M2		MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO M2
JAÉN	0	0	0	0	1	245.000	245.000	1.541	
LA GOMERA	0	0	0	0	0	0	0	0	
LA PALMA	0	0	0	0	0	0	0	0	
LANZAROTE	1	225.000	225.000	2.500	1	225.000	225.000	2.500	
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	0	0	0	0	1	295.000	295.000	1.446	
LEÓN	0	0	0	0	0	0	0	0	
LLEIDA	1	550.000	550.000	3.235	8	525.000	1.830.000	3.819	
LOGROÑO	0	0	0	0	0	0	0	0	
LUGO	0	0	0	0	0	0	0	0	
MADRID	13	479.000	3.400.000	4.310	78	362.700	3.400.000	3.305	
MÁLAGA	12	349.000	1.495.000	3.016	55	266.700	9.800.000	3.369	
MALLORCA	1	4.950.000	4.950.000	7.674	7	580.000	4.950.000	4.930	
MELILLA	0	0	0	0	0	0	0	0	
MENORCA	0	0	0	0	0	0	0	0	
MURCIA	5	249.900	314.900	2.152	7	249.000	420.000	2.323	
OURENSE	0	0	0	0	0	0	0	0	
OVIEDO	0	0	0	0	19	245.000	540.000	2.256	
PALENCIA	0	0	0	0	0	0	0	0	
PAMPLONA	0	0	0	0	2	345.000	990.000	2.379	
SALAMANCA	0	0	0	0	6	206.000	212.000	1.129	
SAN SEBASTIÁN	0	0	0	0	0	0	0	0	
SANTA CRUZ DE TENERIFE	0	0	0	0	10	522.400	2.150.000	4.216	
SANTANDER	3	645.000	665.000	2.543	24	235.000	665.000	2.299	
SEGOVIA	0	0	0	0	6	360.000	360.000	1.242	
SEVILLA	2	326.000	375.500	2.107	21	241.300	452.000	2.012	
SORIA	0	0	0	0	0	0	0	0	

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	OBRA NUEVA UNIFAMILIAR DEL ÚLTIMO MES							
		MUNICIPIO			PROVINCIA			
MUNICIPIO	Nº TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO M2	Nº TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO M2
TARRAGONA	0	0	0	0	1	565.000	565.000	2.545
TERUEL	0	0	0	0	0	0	0	0
TOLEDO	0	0	0	0	15	120.000	276.000	1.669
VALENCIA	3	440.000	540.000	3.117	48	239.600	750.000	2.504
VALLADOLID	4	289.000	314.000	1.804	6	258.000	314.000	1.672
VIGO	0	0	0	0	5	350.000	450.000	1.303
VITORIA-GASTEIZ	5	315.000	590.000	2.417	5	315.000	590.000	2.417
ZAMORA	0	0	0	0	0	0	0	0
ZARAGOZA	0	0	0	0	27	254.000	580.000	1.452

Tabla 39: España – Resumen obra nueva de vivienda unifamiliar. Testigos del municipio más poblado y de toda la provincia en el último mes. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	TOTAL DE PROMOCIONES DE OBRA NUEVA UNIFAMILIAR					
	MUNICIPIO			PROVINCIA		
MUNICIPIO	Nº TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO	Nº TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO
A CORUÑA	1	392.100	392.100	19	310.000	820.800
ALBACETE	1	310.000	340.000	2	215.000	340.000
ALICANTE	14	403.500	1.695.000	158	65.000	4.817.000
ALMERÍA	6	253.000	398.000	25	151.200	579.000
ÁVILA	2	227.300	284.000	4	140.000	284.000
BADAJOS	0	0	0	3	35.000	215.000
BARCELONA	1	530.000	530.000	98	264.000	2.900.000
BILBAO	0	0	0	12	375.000	900.000
BURGOS	5	179.900	370.000	7	169.000	370.000
CÁCERES	1	235.000	255.000	1	235.000	255.000
CÁDIZ	0	0	0	30	118.600	9.800.000
CASTELLÓN	0	0	0	6	117.000	501.000
CEUTA	0	0	0	0	0	0
CIUDAD REAL	7	233.000	490.000	11	99.000	490.000
CÓRDOBA	1	575.000	615.000	1	575.000	615.000
CUENCA	0	0	0	0	0	0
EL HIERRO	0	0	0	0	0	0
FUERTEVENTURA	6	139.000	2.450.000	6	139.000	2.450.000
GIRONA	0	0	0	38	235.000	2.400.000
GRANADA	2	268.000	320.000	14	229.000	1.900.000
GUADALAJARA	0	0	0	16	95.000	365.000
HUELVA	1	263.000	263.000	18	101.000	480.000
HUESCA	0	0	0	6	300.000	990.000
IBIZA	0	0	0	17	495.000	9.500.000
JAÉN	0	0	0	1	245.000	245.000
LA GOMERA	2	317.000	397.100	2	317.000	397.100

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	TOTAL DE PROMOCIONES DE OBRA NUEVA UNIFAMILIAR					
		MUNICIPIO			PROVINCIA	
MUNICIPIO	Nº TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO	Nº TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO
LA PALMA	0	0	0	0	0	0
LANZAROTE	7	225.000	740.000	7	225.000	740.000
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	5	460.000	1.425.000	14	148.900	2.390.000
LEÓN	0	0	0	1	259.000	259.000
LLEIDA	2	550.000	735.000	12	285.000	1.975.000
LOGROÑO	1	895.000	895.000	3	356.000	895.000
LUGO	0	0	0	1	195.000	195.000
MADRID	41	430.500	4.500.000	255	110.000	6.900.000
MÁLAGA	17	208.000	1.750.000	129	205.000	15.800.000
MALLORCA	7	795.000	4.950.000	68	340.000	14.900.000
MELILLA	0	0	0	0	0	0
MENORCA	0	0	0	4	659.000	1.250.000
MURCIA	10	249.900	742.500	23	190.000	1.100.000
OURENSE	0	0	0	0	0	0
OVIEDO	1	455.000	485.000	23	183.000	1.800.000
PALENCIA	0	0	0	1	189.000	189.000
PAMPLONA	0	0	0	13	158.100	990.000
SALAMANCA	1	400.000	400.000	10	173.500	450.000
SAN SEBASTIÁN	4	805.000	4.450.000	6	805.000	4.450.000
SANTA CRUZ DE TENERIFE	1	1.800.000	1.800.000	24	215.000	7.200.000
SANTANDER	3	480.000	695.000	27	135.000	850.000
SEGOVIA	0	0	0	5	198.000	360.000
SEVILLA	8	199.000	514.000	57	84.400	712.000
SORIA	0	0	0	0	0	0
TARRAGONA	1	575.000	575.000	24	192.800	1.195.000
TERUEL	0	0	0	0	0	0

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	TOTAL DE PROMOCIONES DE OBRA NUEVA UNIFAMILIAR					
		MUNICIPIO			PROVINCIA	
MUNICIPIO	Nº TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO	Nº TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO
TOLEDO	4	270.000	353.000	40	78.000	353.000
VALENCIA	2	440.000	540.000	87	162.000	2.400.000
VALLADOLID	12	289.000	595.000	19	139.500	595.000
VIGO	4	495.000	3.150.000	16	260.000	3.150.000
VITORIA-GASTEIZ	5	315.000	880.000	7	164.900	880.000
ZAMORA	0	0	0	0	0	0
ZARAGOZA	6	358.000	750.000	22	228.300	750.000

Tabla 40: España – Resumen obra nueva de vivienda unifamiliar. Distribución de promociones en el municipio más poblado y de toda la provincia. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024

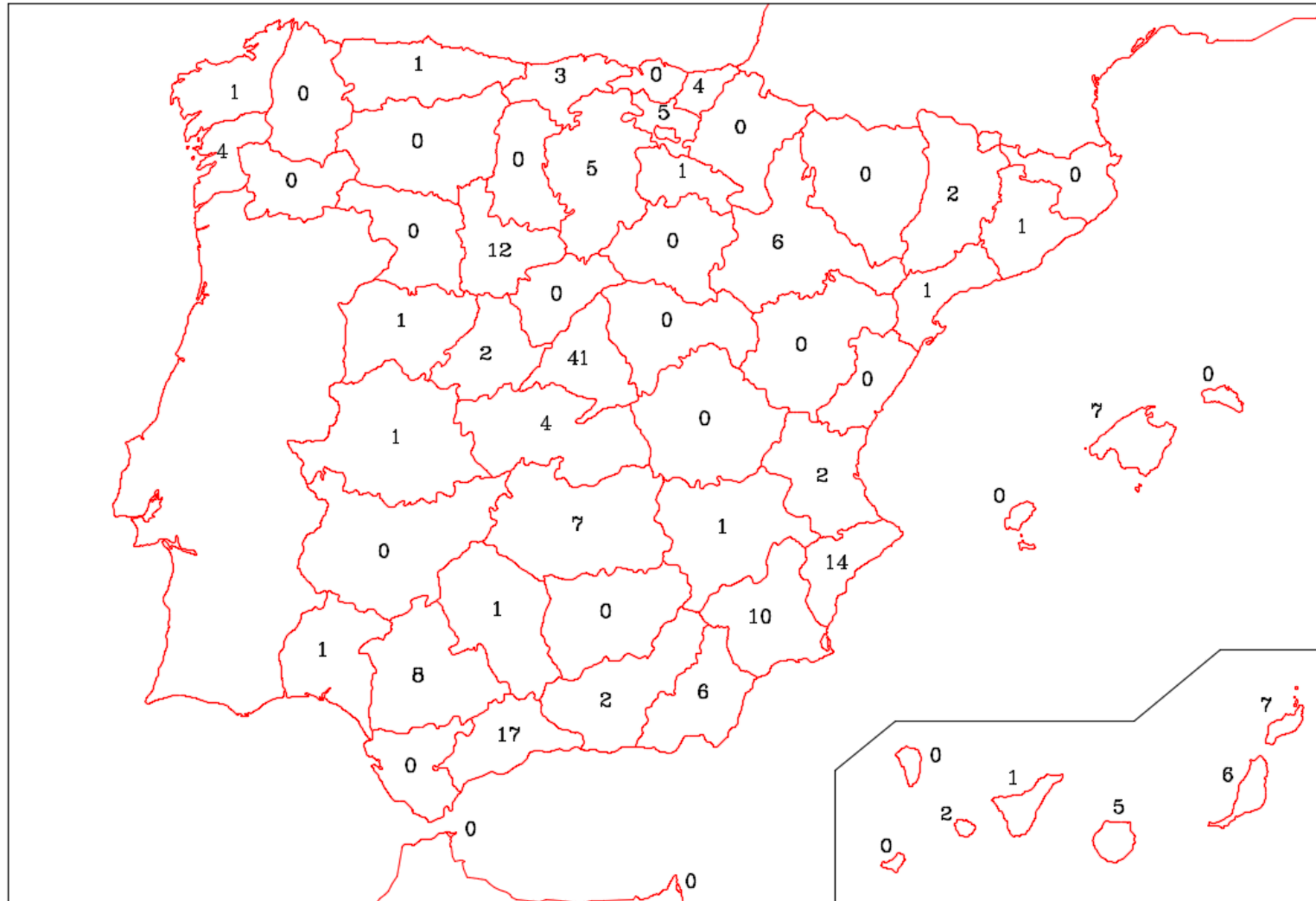


Ilustración 57: Distribución de promociones de obra nueva de vivienda unifamiliar en los municipios más poblados. Elaboración propia, 2024



4.2.4 CONCLUSIONES ESTUDIO DE MERCADO DE OBRA NUEVA

A efectos totales, sin tener en cuenta la fecha de publicación del inmueble en el portal inmobiliario, se dispone de los siguiente datos:

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	TESTIGOS DE OBRA NUEVA - PLURIFAMILIAR						
	TIPOLOGÍA					MUNICIPIO	PROVINCIA
DATOS TOTALES	0 HAB	1 HAB	2 HAB	3 HAB	4 Y 4+ HAB	Nº TESTIGOS	Nº TESTIGOS
	61	822	2.379	3.175	884	7.321	19.003

Tabla 41: España - Testigos de obra nueva de vivienda plurifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	TESTIGOS DE OBRA NUEVA - UNIFAMILIAR					
	TIPOLOGÍA				MUNICIPIO	PROVINCIA
DATOS TOTALES	1 HAB	2 HAB	3 HAB	4 Y 4+ HAB	Nº TESTIGOS	Nº TESTIGOS
	4	7	227	371	609	4.276

Tabla 42: España - Testigos de obra nueva de vivienda unifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024

La situación de la obra nueva, a fecha de obtención de estos datos, es que hay muy pocas obras de nueva construcción, frente a una demanda que sigue creciendo. Y gran parte de ellas se concentra en pocas provincias.

Desde organismos como el Banco de España, se afirma que se necesitan alrededor de 200.000 viviendas nuevas para los próximos dos años. Estos números son inalcanzables hoy en día, dado que el ritmo de construcción es mucho más lento que la demanda existente.

Asimismo, la subida de los tipos de interés, la inflación y los costes de construcción que son necesarios para llegar a los mínimos exigidos legalmente, producen que la inversión disminuya.

Por otro lado, hay que indicar que el suelo disponible es escaso en algunas zonas como es el caso de Valencia. Y, por tanto, el que hay es caro, lo que incide en el precio final de la vivienda de obra nueva.

Otro factor determinante es la falta de mano de obra especializada. Este hecho causa que muchas de las promociones se retrasen por falta de personal, no cumpliendo así los plazos establecidos, incrementando el coste final para el promotor al emplear más tiempo que el que había programado para construir la obra nueva.

A todo esto hay que sumarle el ritmo lento de las Administraciones para tramitar las licencias pertinentes, provocando que la demanda siga aumentando y apenas lo haga la oferta.

Por todo ello, es fundamental que se promueva el desarrollo de más oferta de vivienda asequible para tratar de mejorar la accesibilidad a estas.



4.3 MERCADO DE VIVIENDA DE 2ª MANO

El parque inmobiliario en España está muy envejecido, sobre todo porque la mayoría de los inmuebles existentes datan de los años de los planes quinquenales mencionados con anterioridad.

Además, dado que hay pocas promociones de obra nueva, en parte por la disponibilidad del suelo y por otro lado los elevados costes de producción, entre otros factores, hacen que los precios de las viviendas nuevas se disparen, provocando que la mayoría de las personas que se quieren independizar o cambiar de residencia, opten por este tipo de producto.

Como se mostrará a continuación, los precios de la vivienda de 2ª mano se han incrementado, al igual que ha ocurrido con los precios del alquiler.

En primer lugar, se presenta el estudio macro realizado en España, para más adelante mostrar el estudio pormenorizado de cada una de las provincias y del municipio más poblado, teniendo en consideración lo mencionado en la introducción de este apartado.

Cabe resaltar nuevamente que, en el caso de las islas, se ha seleccionado los datos de cada una de ellas, no de la isla con más habitantes, como se ha mencionado en la introducción de este apartado.

El estudio está dividido en vivienda plurifamiliar y vivienda unifamiliar y teniendo como referencia únicamente los inmuebles del último mes, es decir, enero de 2024.

Igualmente, como en el apartado del alquiler, se va a mostrar los datos de venta de vivienda que proporciona el portal inmobiliario Idealista, para observar las variaciones del precio de venta en España.

HISTÓRICO DE PRECIOS DE VENTA EN ESPAÑA				
Mes	Precio m2	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual
ene-24	2.049 €/m2	0,40%	1,60%	8,20%
dic-23	2.042 €/m2	0,70%	1,70%	8,10%
nov-23	2.027 €/m2	0,60%	1,20%	7,00%
oct-23	2.016 €/m2	0,40%	1,00%	7,10%
sep-23	2.007 €/m2	0,20%	0,90%	7,50%
ago-23	2.004 €/m2	0,40%	1,40%	7,20%
jul-23	1.996 €/m2	0,30%	1,70%	7,20%
jun-23	1.990 €/m2	0,70%	2,40%	7,60%
may-23	1.976 €/m2	0,70%	3,00%	7,10%
abr-23	1.963 €/m2	1,00%	3,70%	7,30%
mar-23	1.943 €/m2	1,30%	2,90%	7,30%
feb-23	1.918 €/m2	1,30%	1,30%	6,50%
ene-23	1.894 €/m2	0,30%	0,60%	4,80%
dic-22	1.888 €/m2	-0,30%	1,20%	4,40%
nov-22	1.894 €/m2	0,60%	1,30%	4,60%
oct-22	1.883 €/m2	0,90%	1,10%	4,50%
sep-22	1.867 €/m2	-0,20%	1,00%	3,90%

HISTÓRICO DE PRECIOS DE VENTA EN ESPAÑA				
Mes	Precio m2	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual
ago-22	1.870 €/m2	0,40%	1,40%	3,60%
jul-22	1.862 €/m2	0,70%	1,80%	3,20%
jun-22	1.849 €/m2	0,30%	2,20%	3,00%
may-22	1.844 €/m2	0,80%	2,40%	3,30%
abr-22	1.829 €/m2	1,00%	1,20%	3,10%
mar-22	1.810 €/m2	0,50%	0,10%	2,50%
feb-22	1.801 €/m2	-0,40%	-0,50%	2,80%
ene-22	1.807 €/m2	-0,10%	0,30%	2,70%
dic-21	1.809 €/m2	-0,10%	0,70%	3,20%
nov-21	1.810 €/m2	0,40%	0,30%	3,60%
oct-21	1.802 €/m2	0,30%	-0,20%	4,00%
sep-21	1.797 €/m2	-0,50%	0,10%	4,40%
ago-21	1.805 €/m2	0,00%	1,10%	4,90%
jul-21	1.805 €/m2	0,60%	1,70%	5,20%
jun-21	1.795 €/m2	0,50%	1,70%	6,30%
may-21	1.786 €/m2	0,60%	1,90%	4,10%
abr-21	1.775 €/m2	0,50%	0,90%	2,40%
mar-21	1.765 €/m2	0,80%	0,60%	1,70%
feb-21	1.752 €/m2	-0,40%	0,30%	1,30%
ene-21	1.759 €/m2	0,30%	1,50%	1,40%
dic-20	1.754 €/m2	0,40%	1,90%	0,90%
nov-20	1.747 €/m2	0,80%	1,50%	0,70%
oct-20	1.733 €/m2	0,70%	1,00%	0,80%
sep-20	1.721 €/m2	0,00%	2,00%	0,50%
ago-20	1.721 €/m2	0,30%	0,30%	0,00%
jul-20	1.716 €/m2	1,70%	-0,90%	0,30%
jun-20	1.688 €/m2	-1,60%	-2,80%	-1,10%
may-20	1.716 €/m2	-1,00%	-0,80%	1,30%
abr-20	1.732 €/m2	-0,20%	-0,10%	2,40%
mar-20	1.736 €/m2	0,40%	-0,10%	2,80%
feb-20	1.730 €/m2	-0,30%	-0,20%	2,80%
ene-20	1.735 €/m2	-0,20%	1,00%	3,70%
dic-19	1.739 €/m2	0,30%	1,50%	4,10%
nov-19	1.734 €/m2	0,90%	0,80%	4,00%
oct-19	1.718 €/m2	0,30%	0,40%	4,00%
sep-19	1.713 €/m2	-0,50%	0,30%	4,00%
ago-19	1.721 €/m2	0,60%	1,70%	4,60%
jul-19	1.711 €/m2	0,20%	1,10%	4,60%
jun-19	1.707 €/m2	0,90%	1,10%	5,20%
may-19	1.693 €/m2	0,00%	0,60%	5,30%
abr-19	1.692 €/m2	0,20%	1,10%	5,60%
mar-19	1.689 €/m2	0,40%	1,10%	5,80%
feb-19	1.683 €/m2	0,60%	0,90%	6,50%
ene-19	1.673 €/m2	0,20%	1,30%	7,40%
dic-18	1.670 €/m2	0,10%	1,40%	7,80%

HISTÓRICO DE PRECIOS DE VENTA EN ESPAÑA				
Mes	Precio m2	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual
nov-18	1.668 €/m2	1,00%	1,40%	7,80%
oct-18	1.652 €/m2	0,30%	1,00%	7,40%
sep-18	1.647 €/m2	0,10%	1,40%	7,70%
ago-18	1.645 €/m2	0,60%	2,30%	7,20%
jul-18	1.635 €/m2	0,70%	2,10%	6,30%
jun-18	1.623 €/m2	1,00%	1,70%	6,90%
may-18	1.608 €/m2	0,40%	1,80%	6,30%
abr-18	1.602 €/m2	0,40%	2,80%	5,50%
mar-18	1.596 €/m2	1,00%	3,00%	5,30%
feb-18	1.580 €/m2	1,40%	2,10%	4,60%
ene-18	1.558 €/m2	0,60%	1,30%	3,20%
dic-17	1.549 €/m2	0,10%	1,30%	2,70%
nov-17	1.548 €/m2	0,60%	0,80%	3,10%
oct-17	1.538 €/m2	0,60%	0,00%	2,90%
sep-17	1.529 €/m2	-0,40%	0,70%	2,50%
ago-17	1.535 €/m2	-0,20%	1,50%	1,90%
jul-17	1.538 €/m2	1,30%	1,20%	1,90%
jun-17	1.518 €/m2	0,40%	0,20%	0,40%
may-17	1.512 €/m2	-0,40%	0,20%	0,00%
abr-17	1.519 €/m2	0,30%	0,60%	0,10%
mar-17	1.515 €/m2	0,40%	0,40%	-0,40%
feb-17	1.510 €/m2	0,00%	0,50%	-0,80%
ene-17	1.510 €/m2	0,10%	1,10%	-0,80%
dic-16	1.509 €/m2	0,50%	1,20%	-1,00%
nov-16	1.501 €/m2	0,50%	-0,30%	-1,60%
oct-16	1.494 €/m2	0,20%	-1,00%	-2,00%
sep-16	1.491 €/m2	-1,00%	-1,40%	-2,10%
ago-16	1.506 €/m2	-0,20%	-0,40%	-1,40%
jul-16	1.509 €/m2	-0,20%	-0,50%	-2,30%
jun-16	1.512 €/m2	0,00%	-0,60%	-2,30%
may-16	1.512 €/m2	-0,40%	-0,70%	-2,70%
abr-16	1.518 €/m2	-0,30%	-0,30%	-2,20%
mar-16	1.522 €/m2	0,00%	-0,10%	-2,10%
feb-16	1.522 €/m2	0,00%	-0,20%	-2,00%
ene-16	1.522 €/m2	-0,20%	-0,20%	-2,30%
dic-15	1.524 €/m2	-0,10%	0,10%	-2,60%
nov-15	1.525 €/m2	0,00%	-0,10%	-2,40%
oct-15	1.525 €/m2	0,20%	-1,30%	-1,70%
sep-15	1.522 €/m2	-0,30%	-1,60%	-1,80%
ago-15	1.527 €/m2	-1,10%	-1,70%	-1,90%
jul-15	1.544 €/m2	-0,20%	-0,40%	-1,50%
jun-15	1.547 €/m2	-0,40%	-0,40%	-1,50%
may-15	1.554 €/m2	0,20%	0,10%	-1,40%
abr-15	1.551 €/m2	-0,20%	-0,40%	-1,20%
mar-15	1.554 €/m2	0,00%	-0,70%	-2,00%

HISTÓRICO DE PRECIOS DE VENTA EN ESPAÑA				
Mes	Precio m2	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual
feb-15	1.553 €/m2	-0,30%	-0,70%	-3,70%
ene-15	1.558 €/m2	-0,40%	0,40%	-3,70%
dic-14	1.564 €/m2	0,00%	0,90%	-3,60%
nov-14	1.563 €/m2	0,80%	0,40%	-4,00%
oct-14	1.552 €/m2	0,10%	-1,10%	-4,70%
sep-14	1.551 €/m2	-0,40%	-1,30%	-5,10%
ago-14	1.557 €/m2	-0,70%	-1,20%	-5,10%
jul-14	1.568 €/m2	-0,20%	-0,10%	-5,10%
jun-14	1.571 €/m2	-0,30%	-0,90%	-5,30%
may-14	1.576 €/m2	0,40%	-2,30%	-5,40%
abr-14	1.569 €/m2	-1,00%	-2,90%	-6,00%
mar-14	1.585 €/m2	-1,70%	-2,30%	-5,90%
feb-14	1.613 €/m2	-0,20%	-0,90%	-4,60%
ene-14	1.617 €/m2	-0,30%	-0,60%	-4,70%
dic-13	1.622 €/m2	-0,40%	-0,70%	-5,60%
nov-13	1.628 €/m2	0,00%	-0,80%	-6,30%
oct-13	1.627 €/m2	-0,40%	-1,50%	-7,10%
sep-13	1.634 €/m2	-0,40%	-1,50%	-6,90%
ago-13	1.641 €/m2	-0,70%	-1,60%	-8,00%
jul-13	1.652 €/m2	-0,40%	-1,10%	-8,70%
jun-13	1.659 €/m2	-0,50%	-1,60%	-9,00%
may-13	1.667 €/m2	-0,20%	-1,40%	-9,20%
abr-13	1.670 €/m2	-0,90%	-1,50%	-10,00%
mar-13	1.685 €/m2	-0,40%	-1,90%	-9,80%
feb-13	1.691 €/m2	-0,30%	-2,70%	-10,30%
ene-13	1.696 €/m2	-1,30%	-3,20%	-11,10%
dic-12	1.718 €/m2	-1,20%	-2,10%	-10,70%
nov-12	1.738 €/m2	-0,80%	-2,50%	-10,60%
oct-12	1.752 €/m2	-0,10%	-3,20%	-10,10%
sep-12	1.754 €/m2	-1,70%	-3,80%	-10,10%
ago-12	1.783 €/m2	-1,50%	-2,80%	-9,50%
jul-12	1.810 €/m2	-0,70%	-2,50%	-8,70%
jun-12	1.823 €/m2	-0,70%	-2,40%	-8,30%
may-12	1.835 €/m2	-1,10%	-2,70%	-7,80%
abr-12	1.855 €/m2	-0,70%	-2,80%	-6,80%
mar-12	1.869 €/m2	-0,90%	-2,90%	-6,10%
feb-12	1.886 €/m2	-1,20%	-3,00%	-4,40%
ene-12	1.908 €/m2	-0,80%	-2,00%	-3,30%
dic-11	1.924 €/m2	-1,00%	-1,40%	-2,60%
nov-11	1.944 €/m2	-0,20%	-1,40%	-1,40%
oct-11	1.948 €/m2	-0,20%	-1,70%	-0,30%
sep-11	1.951 €/m2	-1,00%	-1,80%	0,60%
ago-11	1.971 €/m2	-0,50%	-0,90%	1,80%
jul-11	1.982 €/m2	-0,30%	-0,40%	2,00%
jun-11	1.988 €/m2	-0,10%	-0,20%	3,30%

HISTÓRICO DE PRECIOS DE VENTA EN ESPAÑA				
Mes	Precio m2	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual
may-11	1.990 €/m2	0,00%	0,90%	3,30%
abr-11	1.990 €/m2	-0,10%	0,90%	3,90%
mar-11	1.991 €/m2	1,00%	0,80%	4,50%
feb-11	1.972 €/m2	0,00%	0,10%	4,30%
ene-11	1.973 €/m2	-0,10%	1,00%	4,20%
dic-10	1.974 €/m2	0,20%	1,80%	4,20%
nov-10	1.971 €/m2	0,80%	1,80%	3,70%
oct-10	1.954 €/m2	0,80%	0,50%	3,00%
sep-10	1.939 €/m2	0,10%	0,80%	2,10%
ago-10	1.937 €/m2	-0,40%	0,60%	1,70%
jul-10	1.944 €/m2	1,00%	1,50%	1,30%
jun-10	1.924 €/m2	-0,10%	1,00%	-0,10%
may-10	1.925 €/m2	0,50%	1,90%	-0,60%
abr-10	1.915 €/m2	0,50%	1,20%	-1,50%
mar-10	1.906 €/m2	0,80%	0,60%	-2,30%
feb-10	1.890 €/m2	-0,20%	-0,50%	-2,70%
ene-10	1.893 €/m2	0,00%	-0,30%	-2,80%
dic-09	1.894 €/m2	-0,30%	-0,30%	-2,80%
nov-09	1.900 €/m2	0,10%	-0,20%	-3,70%
oct-09	1.898 €/m2	-0,10%	-1,10%	-3,60%
sep-09	1.899 €/m2	-0,30%	-1,40%	-4,00%
ago-09	1.904 €/m2	-0,70%	-1,70%	-4,20%
jul-09	1.919 €/m2	-0,40%	-1,40%	-4,80%
jun-09	1.926 €/m2	-0,50%	-1,30%	-5,70%
may-09	1.937 €/m2	-0,40%	-0,40%	-5,50%
abr-09	1.945 €/m2	-0,30%	-0,10%	-5,70%
mar-09	1.951 €/m2	0,40%	0,20%	-5,30%
feb-09	1.944 €/m2	-0,20%	-1,50%	-5,30%
ene-09	1.947 €/m2	-0,10%	-1,10%	-5,30%
dic-08	1.948 €/m2	-1,20%	-1,50%	-5,80%
nov-08	1.973 €/m2	0,20%	-0,80%	-5,90%
oct-08	1.969 €/m2	-0,40%	-2,30%	-5,80%
sep-08	1.977 €/m2	-0,50%	-3,20%	-5,10%
ago-08	1.988 €/m2	-1,40%	-3,10%	-4,80%
jul-08	2.016 €/m2	-1,40%	-2,30%	-4,30%
jun-08	2.043 €/m2	-0,30%	-0,90%	-3,40%
may-08	2.050 €/m2	-0,60%	-0,10%	-3,00%
abr-08	2.063 €/m2	0,10%	0,30%	-1,20%
mar-08	2.062 €/m2	0,50%	-0,30%	-1,90%
feb-08	2.052 €/m2	-0,20%	-2,10%	-0,50%
ene-08	2.056 €/m2	-0,60%	-1,70%	-0,20%
dic-07	2.068 €/m2	-1,40%	-0,70%	0,30%
nov-07	2.097 €/m2	0,30%	0,50%	1,10%
oct-07	2.091 €/m2	0,40%	-0,70%	1,40%
sep-07	2.083 €/m2	-0,20%	-1,50%	1,30%

HISTÓRICO DE PRECIOS DE VENTA EN ESPAÑA				
Mes	Precio m2	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual
ago-07	2.087 €/m2	-0,90%	-1,30%	3,00%
jul-07	2.106 €/m2	-0,40%	0,80%	3,10%
jun-07	2.115 €/m2	0,10%	0,70%	4,10%
may-07	2.114 €/m2	1,20%	2,50%	4,60%
abr-07	2.088 €/m2	-0,60%	1,40%	3,40%
mar-07	2.101 €/m2	1,80%	1,90%	2,50%
feb-07	2.063 €/m2	0,10%	-0,60%	-1,20%
ene-07	2.060 €/m2	-0,10%	-0,10%	-0,30%
dic-06	2.062 €/m2	-0,60%	0,30%	n.d.
nov-06	2.075 €/m2	0,60%	2,40%	n.d.
oct-06	2.062 €/m2	0,30%	1,00%	n.d.
sep-06	2.056 €/m2	1,40%	1,10%	n.d.
ago-06	2.027 €/m2	-0,70%	0,30%	n.d.
jul-06	2.042 €/m2	0,40%	1,10%	n.d.
jun-06	2.033 €/m2	0,60%	-0,80%	n.d.
may-06	2.021 €/m2	0,00%	-3,20%	n.d.
abr-06	2.020 €/m2	-1,40%	-2,20%	n.d.
mar-06	2.049 €/m2	-1,90%	n.d.	n.d.
feb-06	2.088 €/m2	1,10%	n.d.	n.d.
ene-06	2.065 €/m2	n.d.	n.d.	n.d.

Tabla 43: Mercado de vivienda de 2ª mano – Histórico de precios. Fuente: Portal inmobiliario Idealista.

4.3.1 ESTUDIO MACRO DE ESPAÑA

En este estudio se muestra, a nivel autonómico, el estado actual del alquiler en España. Los datos se han obtenido a partir del portal inmobiliario Idealista en el período de enero y febrero de 2024.

En la primer tabla, se muestran los testigos de vivienda plurifamiliar que aparecían en dicho portal inmobiliario en ese rango de fechas:

CCAA	Nº TESTIGOS	PRECIO MÍNIMO	PRECIO MÁXIMO
ANDALUCÍA	5.183	17.500	2.900.000
ARAGÓN	701	25.000	745.900
ASTURIAS	427	23.900	990.000
BALEARES	2.099	24.000	4.900.000
CANARIAS	2.031	47.500	1.490.000
CANTABRIA	180	65.000	1.500.000
CASTILLA LA MANCHA	786	21.600	770.000
CASTILLA Y LEÓN	1.720	20.000	890.000
CATALUÑA	4.614	11.000	6.900.000
CEUTA	30	86.000	430.000
COM. MADRID	5.307	33.500	15.000.000
COM. VALENCIANA	2.812	15.000	1.950.000
EXTREMADURA	661	22.000	1.350.000
GALICIA	992	30.500	1.500.000
LA RIOJA	383	49.000	495.000
MELILLA	29	99.000	440.000
NAVARRA	138	70.000	1.050.000
PAÍS VASCO	1.253	70.000	5.400.000
REG. MURCIA	700	26.400	1.100.000
TOTAL TESTIGOS	30.046		

Tabla 44: Mercado de vivienda de 2ª mano – Estudio Macro: Vivienda plurifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024

En la siguiente tabla, aparecen los testigos de viviendas unifamiliares:

CCAA	Nº TESTIGOS	PRECIO MÍNIMO	PRECIO MÁXIMO
ANDALUCÍA	1.093	25.500	4.995.000
ARAGÓN	87	64.900	1.300.000
ASTURIAS	33	20.000	3.300.000
BALEARES	2.062	104.500	19.800.000
CANARIAS	1.263	26.000	6.900.000
CANTABRIA	16	95.000	1.200.000
CASTILLA LA MANCHA	121	43.000	1.995.000
CASTILLA Y LEÓN	123	10.000	2.480.000
CATALUÑA	205	37.000	14.000.000
CEUTA	1	240.000	240.000
COM. MADRID	201	98.000	9.500.000
COM. VALENCIANA	241	33.000	7.000.000
EXTREMADURA	167	35.000	880.000
GALICIA	138	48.700	3.800.000
LA RIOJA	11	39.000	775.000
MELILLA	12	59.000	920.000
NAVARRA	3	97.200	898.000
PAÍS VASCO	27	389.000	3.500.000
REG. MURCIA	242	28.900	850.000
TOTAL TESTIGOS	6.046		

Tabla 45: Mercado de vivienda de 2ª mano – Estudio Macro: Vivienda unifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024



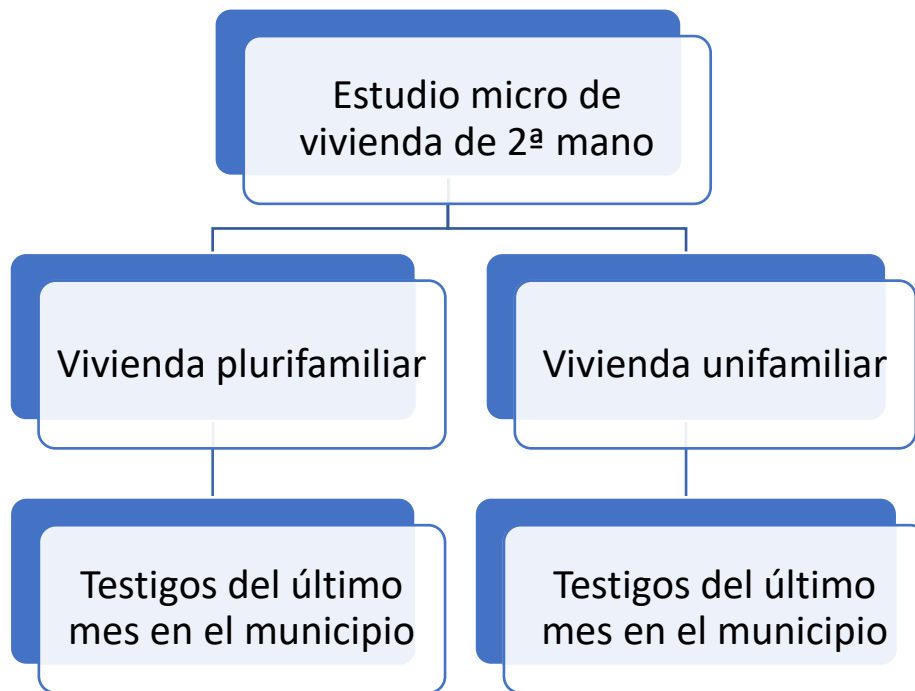
4.3.2 ESTUDIO MICRO POR PROVINCIAS

El estudio micro está dividido en dos partes, plurifamiliar y unifamiliar. Pero en este apartado se han contabilizado todas las viviendas en venta, sea cual sea su estado.

Es decir, en las siguientes tablas aparecerán inmuebles okupados, en subasta o en ruina, además de para reformar o perfecto estado.

Únicamente se han tenido en cuenta los inmuebles del último mes, para tratar de acotar el estudio.

En el caso de las islas, tanto en Baleares como en Canarias, se ha sumado todos los inmuebles de la isla entera, para tener más testigos, ya que en algunas de ellas el número era bastante limitado.



4.3.2.1 ESTUDIO DE LA VIVIENDA PLURIFAMILIAR DE SEGUNDA MANO

TIPOLOGÍA 0 HABITACIONES – ESTUDIO:

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	VENTA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR			
	TIPO 0 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
MUNICIPIO				
A CORUÑA	5	65.000	250.000	3.066
ALBACETE	1	65.000	65.000	812
ALICANTE	8	55.000	260.000	2.985
ALMERÍA	1	72.500	72.500	853
ÁVILA	1	98.000	98.000	2.227
BADAJOS	3	66.000	85.000	1.495
BARCELONA	58	70.000	890.000	4.170
BILBAO	1	380.000	380.000	2.992
BURGOS	2	127.000	179.000	1.000
CÁCERES	1	65.000	65.000	1.182
CÁDIZ	2	125.000	260.000	3.001
CASTELLÓN	5	55.000	109.000	1.387
CEUTA	0	0	0	0
CIUDAD REAL	2	57.000	73.000	1.895
CÓRDOBA	0	0	0	0
CUENCA	0	0	0	0
EL HIERRO	0	0	0	0
FUERTEVENTURA	5	98.000	220.000	3.137
GIRONA	3	175.000	205.000	4.178
GRANADA	4	83.500	150.000	2.331
GUADALAJARA	2	60.000	155.000	1.758
HUELVA	0	0	0	0
HUESCA	0	0	0	0
IBIZA	7	175.000	399.000	7.317
JAÉN	0	0	0	0
LA GOMERA	1	145.000	145.000	4.833
LA PALMA	0	0	0	0
LANZAROTE	3	120.000	155.000	5.228
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	24	90.200	240.000	3.919
LEÓN	2	60.000	99.950	1.458
LLEIDA	1	145.000	145.000	901
LOGROÑO	15	64.000	205.000	2.200
LUGO	3	32.000	40.000	790
MADRID	135	62.000	2.500.000	5.076
MÁLAGA	40	90.000	280.000	4.368
MALLORCA	19	79.000	359.000	4.241
MELILLA	0	0	0	0
MENORCA	3	107.000	220.000	3.537
MURCIA	6	72.000	175.000	2.099
OURENSE	5	30.500	152.000	1.981
OVIEDO	8	64.000	120.000	2.363

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	VENTA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR			
	TIPO	PRECIO		
MUNICIPIO	0 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
PALENCIA	3	48.000	64.900	1.344
PAMPLONA	2	70.000	175.000	2.080
SALAMANCA	23	61.000	117.000	2.107
SAN SEBASTIÁN	6	95.000	350.000	5.009
SANTA CRUZ DE TENERIFE	67	79.900	278.000	3.908
SANTANDER	0	0	0	0
SEGOVIA	0	0	0	0
SEVILLA	10	50.000	235.000	3.197
SORIA	0	0	0	0
TARRAGONA	2	40.000	48.000	1.200
TERUEL	0	0	0	0
TOLEDO	0	0	0	0
VALENCIA	26	119.000	250.000	3.620
VALLADOLID	2	80.000	88.000	1.807
VIGO	18	75.000	150.000	3.106
VITORIA-GASTEIZ	1	225.000	225.000	3.409
ZAMORA	0	0	0	0
ZARAGOZA	9	65.000	390.000	1.614
TOTAL TESTIGOS 0 HAB	545			

Tabla 46: España - Venta de vivienda plurifamiliar – 0 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024

TIPOLOGÍA 1 HABITACIÓN:

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	VENTA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR			
	TIPO	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
MUNICIPIO	1 HAB			
A CORUÑA	16	75.000	230.000	3.500
ALBACETE	6	65.000	190.000	1.691
ALICANTE	47	57.400	529.000	2.703
ALMERÍA	6	27.000	139.990	1.996
ÁVILA	1	33.000	33.000	660
BADAJOS	12	42.000	133.500	1.610
BARCELONA	387	42.000	990.000	4.718
BILBAO	48	99.000	590.000	4.224
BURGOS	15	55.000	595.000	1.940
CÁCERES	23	45.000	311.000	1.675
CÁDIZ	16	87.000	250.000	3.128
CASTELLÓN	14	52.700	180.000	1.662
CEUTA	2	143.000	160.000	3.127
CIUDAD REAL	5	62.000	85.000	1.426
CÓRDOBA	40	44.000	220.000	1.993
CUENCA	0	0	0	0
EL HIERRO	0	0	0	0
FUERTEVENTURA	48	59.700	285.000	3.205
GIRONA	13	94.000	205.000	3.211
GRANADA	89	38.100	247.000	3.411
GUADALAJARA	6	96.000	237.000	1.402
HUELVA	8	82.500	125.000	2.250
HUESCA	2	80.000	100.000	1.990
IBIZA	29	200.000	795.000	6.262
JAÉN	17	57.000	255.000	1.869
LA GOMERA	2	110.000	299.000	3.321
LA PALMA	3	105.000	195.000	2.527
LANZAROTE	15	103.000	240.000	3.578
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	105	68.000	349.000	3.866
LEÓN	9	74.000	210.000	2.040
LLEIDA	10	75.000	170.000	1.841
LOGROÑO	25	67.000	220.000	2.004
LUGO	4	99.000	120.000	1.510
MADRID	687	33.500	1.150.000	5.081
MÁLAGA	86	82.500	925.000	4.153
MALLORCA	156	32.600	4.450.000	5.339
MELILLA	1	125.000	125.000	2.500
MENORCA	14	95.400	297.000	3.463
MURCIA	46	43.300	288.000	1.816
OURENSE	7	72.000	200.000	2.276
OVIEDO	68	59.000	180.000	2.089
PALENCIA	9	51.000	120.000	1.642
PAMPLONA	2	177.000	179.000	3.309

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	VENTA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR			
	TIPO	PRECIO		
MUNICIPIO	1 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
SALAMANCA	51	62.000	230.850	2.446
SAN SEBASTIÁN	13	85.000	570.000	6.830
SANTA CRUZ DE TENERIFE	321	79.000	599.000	3.855
SANTANDER	12	65.000	299.000	2.847
SEGOVIA	2	114.500	150.000	2.233
SEVILLA	71	44.000	886.500	3.261
SORIA	1	140.000	140.000	2.333
TARRAGONA	15	40.700	220.000	2.087
TERUEL	1	65.000	65.000	1.226
TOLEDO	15	65.000	199.000	2.335
VALENCIA	99	35.000	460.000	2.860
VALLADOLID	21	34.900	215.000	2.506
VIGO	32	84.000	315.000	2.956
VITORIA-GASTEIZ	12	127.000	219.900	3.318
ZAMORA	4	66.000	106.000	1.430
ZARAGOZA	42	25.000	195.000	1.968
TOTAL TESTIGOS 1 HAB	2.811			

Tabla 47: España - Venta de vivienda plurifamiliar – 1 habitación. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024

TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES:

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	VENTA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR			
	TIPO	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
MUNICIPIO	2 HAB			
A CORUÑA	86	75.000	650.000	2.705
ALBACETE	54	21.600	270.000	1.665
ALICANTE	274	20.000	910.000	2.482
ALMERÍA	75	19.800	310.000	1.592
ÁVILA	9	70.000	165.000	1.561
BADAJOS	58	70.000	200.000	1.558
BARCELONA	993	39.900	2.188.000	4.788
BILBAO	193	70.000	755.000	3.408
BURGOS	71	65.000	350.000	1.966
CÁCERES	75	26.900	1.350.000	1.843
CÁDIZ	56	78.000	425.000	2.873
CASTELLÓN	82	55.000	225.000	1.521
CEUTA	5	100.000	270.000	2.592
CIUDAD REAL	37	55.800	250.000	1.425
CÓRDOBA	230	28.600	650.000	1.845
CUENCA	16	44.000	180.000	1.506
EL HIERRO	1	160.000	160.000	748
FUERTEVENTURA	50	59.700	370.000	2.332
GIRONA	34	58.500	470.000	2.835
GRANADA	231	33.000	450.000	2.481
GUADALAJARA	16	106.000	245.000	1.901
HUELVA	28	41.900	194.900	1.389
HUESCA	6	54.800	230.000	1.634
IBIZA	86	270.000	1.790.000	6.028
JAÉN	41	49.000	225.000	1.366
LA GOMERA	1	127.500	127.500	2.277
LA PALMA	4	165.000	235.000	2.722
LANZAROTE	36	70.000	355.000	2.663
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	196	50.800	579.500	2.984
LEÓN	52	33.000	475.000	1.951
LLEIDA	40	11.000	197.000	989
LOGROÑO	70	49.000	325.000	1.868
LUGO	23	45.000	354.000	1.608
MADRID	1.679	62.000	2.750.000	5.177
MÁLAGA	192	62.700	1.500.000	3.615
MALLORCA	562	24.000	3.300.000	4.654
MELILLA	10	99.000	278.000	2.183
MENORCA	59	95.000	350.000	3.090
MURCIA	176	26.400	433.500	1.390
OURENSE	27	50.000	210.000	1.604
OVIEDO	130	33.000	550.000	1.860
PALENCIA	32	37.000	205.000	1.443
PAMPLONA	25	130.000	575.000	3.058

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	VENTA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR			
	TIPO	PRECIO		
MUNICIPIO	2 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
SALAMANCA	80	45.000	399.000	1.964
SAN SEBASTIÁN	76	180.000	1.800.000	6.239
SANTA CRUZ DE TENERIFE	437	49.300	1.490.000	3.203
SANTANDER	53	67.000	697.000	2.862
SEGOVIA	10	62.000	455.000	2.069
SEVILLA	206	20.000	720.000	2.526
SORIA	10	98.000	268.500	1.628
TARRAGONA	42	29.000	248.000	1.465
TERUEL	4	85.000	195.000	1.765
TOLEDO	19	37.000	239.900	1.622
VALENCIA	270	40.000	1.300.000	2.844
VALLADOLID	95	25.800	360.000	1.886
VIGO	81	50.000	810.000	2.523
VITORIA-GASTEIZ	88	70.700	513.000	2.758
ZAMORA	11	36.000	195.000	1.380
ZARAGOZA	163	32.100	385.000	1.915
TOTAL TESTIGOS 2 HAB	7.766			

Tabla 48: España - Venta de vivienda plurifamiliar – 2 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla:
Elaboración propia, 2024

TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES:

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	VENTA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR			
	TIPO	PRECIO		
MUNICIPIO	3 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
A CORUÑA	119	80.000	720.000	2.635
ALBACETE	241	47.000	360.000	1.621
ALICANTE	543	15.000	980.000	1.973
ALMERÍA	150	29.400	399.000	1.363
ÁVILA	23	84.000	176.000	1.308
BADAJOS	96	45.000	370.000	1.352
BARCELONA	1.521	57.000	4.975.000	4.387
BILBAO	344	97.000	1.350.000	3.589
BURGOS	133	50.000	560.000	1.776
CÁCERES	192	22.000	530.000	1.375
CÁDIZ	92	96.000	750.000	2.999
CASTELLÓN	214	25.400	495.000	1.309
CEUTA	20	86.000	430.000	2.651
CIUDAD REAL	72	38.000	270.000	1.233
CÓRDOBA	512	45.000	450.000	1.538
CUENCA	20	69.900	275.000	1.397
EL HIERRO	0	0	0	0
FUERTEVENTURA	30	58.000	430.000	1.833
GIRONA	78	30.000	695.000	2.049
GRANADA	585	33.400	549.000	2.200
GUADALAJARA	41	75.000	285.000	1.726
HUELVA	103	31.700	300.000	1.273
HUESCA	19	58.000	260.000	1.655
IBIZA	97	295.000	3.500.000	5.666
JAÉN	80	37.000	287.000	1.309
LA GOMERA	2	150.000	350.000	1.911
LA PALMA	6	90.000	260.000	1.917
LANZAROTE	25	76.300	450.000	2.105
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	266	47.500	550.000	1.830
LEÓN	104	20.000	420.000	1.464
LLEIDA	65	35.700	285.000	1.177
LOGROÑO	197	59.000	450.000	1.769
LUGO	54	39.000	395.000	1.334
MADRID	1.905	57.000	6.250.000	4.688
MÁLAGA	503	40.000	1.550.000	2.795
MALLORCA	685	30.600	4.900.000	3.876
MELILLA	10	135.000	350.000	2.114
MENORCA	68	150.000	950.000	2.968
MURCIA	324	26.400	1.100.000	1.455
OURENSE	86	36.000	420.000	1.684
OVIEDO	159	23.900	725.000	1.681
PALENCIA	69	36.000	450.000	1.409
PAMPLONA	67	123.600	715.000	2.651

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	TIPO	VENTA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR		
		MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
MUNICIPIO	3 HAB			
SALAMANCA	246	45.000	890.000	1.828
SAN SEBASTIÁN	100	149.000	1.825.000	5.801
SANTA CRUZ DE TENERIFE	258	48.000	1.490.000	2.318
SANTANDER	92	68.500	1.395.000	2.296
SEGOVIA	27	69.900	325.000	1.563
SEVILLA	482	17.500	915.000	2.027
SORIA	13	85.000	250.000	1.529
TARRAGONA	119	24.500	695.000	1.599
TERUEL	5	100.000	310.000	1.818
TOLEDO	24	88.000	365.000	1.558
VALENCIA	548	44.500	1.200.000	2.452
VALLADOLID	183	46.900	550.000	1.603
VIGO	172	82.000	1.500.000	2.309
VITORIA-GASTEIZ	171	82.700	622.400	2.423
ZAMORA	37	55.000	210.000	1.345
ZARAGOZA	301	45.000	550.000	1.812
TOTAL TESTIGOS 3 HAB	12.698			

Tabla 49: España - Venta de vivienda plurifamiliar – 3 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024

TIPOLOGÍA 4 Y 4+ HABITACIONES:

VENTA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR				
SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	TIPO	PRECIO		
MUNICIPIO	4 Y 4+ HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
A CORUÑA	71	115.000	1.300.000	2.483
ALBACETE	114	95.000	450.000	1.481
ALICANTE	215	52.000	1.050.000	2.060
ALMERÍA	54	50.000	676.000	1.527
ÁVILA	14	89.000	300.000	1.320
BADAJOS	65	72.000	450.000	1.461
BARCELONA	1.048	96.000	6.900.000	4.669
BILBAO	122	138.000	1.800.000	3.618
BURGOS	56	70.000	765.000	1.885
CÁCERES	136	39.900	663.000	1.384
CÁDIZ	53	168.000	750.000	2.762
CASTELLÓN	115	53.000	495.000	1.234
CEUTA	3	220.000	415.000	2.546
CIUDAD REAL	41	65.000	400.000	1.211
CÓRDOBA	165	76.500	1.295.000	1.579
CUENCA	23	99.500	310.000	1.358
EL HIERRO	0	0	0	0
FUERTEVENTURA	4	48.000	240.000	1.162
GIRONA	69	103.000	1.200.000	2.676
GRANADA	486	65.000	950.000	2.342
GUADALAJARA	25	135.000	770.000	1.832
HUELVA	39	43.000	389.500	1.489
HUESCA	13	149.900	455.000	1.809
IBIZA	14	545.000	3.900.000	7.591
JAÉN	68	60.000	390.000	1.362
LA GOMERA	0	0	0	0
LA PALMA	3	178.000	215.000	1.232
LANZAROTE	9	76.000	385.000	1.585
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	59	56.000	750.000	1.750
LEÓN	41	98.000	550.000	1.557
LLEIDA	60	55.000	445.000	1.283
LOGROÑO	76	85.000	495.000	1.739
LUGO	34	70.000	370.000	1.372
MADRID	901	91.000	15.000.000	5.546
MÁLAGA	162	44.800	1.600.000	3.512
MALLORCA	268	172.000	3.850.000	4.307
MELILLA	8	181.500	440.000	1.823
MENORCA	32	192.000	3.500.000	2.651
MURCIA	148	33.500	900.000	1.651
OURENSE	48	70.000	600.000	1.577
OVIEDO	62	76.000	990.000	1.914
PALENCIA	31	65.000	425.000	1.356
PAMPLONA	42	149.000	1.050.000	2.704

VENTA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR				
SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	TIPO	PRECIO		
MUNICIPIO	4 Y 4+ HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
SALAMANCA	90	129.000	705.000	2.107
SAN SEBASTIÁN	46	345.000	5.400.000	7.066
SANTA CRUZ DE TENERIFE	50	99.500	1.100.000	2.407
SANTANDER	23	72.200	1.500.000	3.171
SEGOVIA	27	115.000	580.000	1.851
SEVILLA	200	32.000	2.900.000	2.697
SORIA	6	152.000	400.000	1.533
TARRAGONA	56	43.400	975.000	1.969
TERUEL	4	69.000	177.000	1.140
TOLEDO	6	170.000	550.000	1.693
VALENCIA	352	75.000	1.950.000	2.601
VALLADOLID	77	78.000	650.000	1.762
VIGO	101	115.000	1.500.000	2.099
VITORIA-GASTEIZ	32	220.000	789.000	2.711
ZAMORA	27	59.000	380.000	1.238
ZARAGOZA	132	71.000	745.900	1.955
TOTAL TESTIGOS 4 Y 4+ HAB	6.226			

Tabla 50: España - Venta de vivienda plurifamiliar – 4 y 4+ habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024

4.3.2.2 ESTUDIO DE LA VIVIENDA UNIFAMILIAR DE SEGUNDA MANO

TIPOLOGÍA 1 HABITACIÓN:

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	VENTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR			
	TIPO	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
MUNICIPIO	1 HAB			
A CORUÑA	0	0	0	0
ALBACETE	0	0	0	0
ALICANTE	1	102.000	102.000	953
ALMERÍA	0	0	0	0
ÁVILA	0	0	0	0
BADAJOS	0	0	0	0
BARCELONA	1	182.000	182.000	3.872
BILBAO	0	0	0	0
BURGOS	0	0	0	0
CÁCERES	1	125.000	125.000	1.923
CÁDIZ	0	0	0	0
CASTELLÓN	2	75.000	90.000	1.057
CEUTA	0	0	0	0
CIUDAD REAL	0	0	0	0
CÓRDOBA	5	32.500	110.000	1.328
CUENCA	0	0	0	0
EL HIERRO	0	0	0	0
FUERTEVENTURA	5	100.000	389.000	3.693
GIRONA	0	0	0	0
GRANADA	2	169.000	350.000	2.167
GUADALAJARA	0	0	0	0
HUELVA	0	0	0	0
HUESCA	0	0	0	0
IBIZA	0	0	0	0
JAÉN	3	25.500	110.000	500
LA GOMERA	1	118.500	118.500	2.693
LA PALMA	4	180.000	410.000	4.048
LANZAROTE	0	0	0	0
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	38	26.000	695.000	4.101
LEÓN	0	0	0	0
LLEIDA	0	0	0	0
LOGROÑO	0	0	0	0
LUGO	0	0	0	0
MADRID	0	0	0	0
MÁLAGA	3	180.000	200.000	2.531
MALLORCA	11	192.000	5.000.000	5.599
MELILLA	1	59.000	59.000	1.180
MENORCA	7	180.000	4.200.000	4.930
MURCIA	0	0	0	0
OURENSE	0	0	0	0
OVIEDO	0	0	0	0

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	VENTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR			
	TIPO	PRECIO		
MUNICIPIO	1 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
PALENCIA	0	0	0	0
PAMPLONA	1	97.200	97.200	201
SALAMANCA	0	0	0	0
SAN SEBASTIÁN	0	0	0	0
SANTA CRUZ DE TENERIFE	16	75.000	750.000	2.261
SANTANDER	0	0	0	0
SEGOVIA	0	0	0	0
SEVILLA	0	0	0	0
SORIA	0	0	0	0
TARRAGONA	0	0	0	0
TERUEL	0	0	0	0
TOLEDO	1	129.900	129.900	866
VALENCIA	1	180.000	180.000	2.769
VALLADOLID	0	0	0	0
VIGO	0	0	0	0
VITORIA-GASTEIZ	0	0	0	0
ZAMORA	0	0	0	0
ZARAGOZA	0	0	0	0
TOTAL TESTIGOS 1 HAB	104			

Tabla 51: España - Venta de vivienda unifamiliar – 1 habitación. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024

TIPOLOGÍA 2 HABITACIONES:

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	VENTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR			
	TIPO	PRECIO		
MUNICIPIO	2 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
A CORUÑA	1	210.000	210.000	1.810
ALBACETE	0	0	0	0
ALICANTE	3	33.000	294.900	1.270
ALMERÍA	8	49.900	290.000	1.527
ÁVILA	0	0	0	0
BADAJOS	6	59.900	149.000	950
BARCELONA	7	250.000	1.100.000	4.675
BILBAO	0	0	0	0
BURGOS	0	0	0	0
CÁCERES	6	45.000	422.000	1.487
CÁDIZ	0	0	0	0
CASTELLÓN	6	44.300	141.000	1.188
CEUTA	0	0	0	0
CIUDAD REAL	0	0	0	0
CÓRDOBA	14	30.600	200.000	1.198
CUENCA	3	43.000	130.000	1.390
EL HIERRO	0	0	0	0
FUERTEVENTURA	22	105.000	572.000	2.787
GIRONA	0	0	0	0
GRANADA	7	34.900	370.000	2.251
GUADALAJARA	1	138.000	138.000	1.725
HUELVA	0	0	0	0
HUESCA	0	0	0	0
IBIZA	6	550.000	1.790.000	7.239
JAÉN	6	35.000	100.000	488
LA GOMERA	5	69.000	170.000	2.147
LA PALMA	11	100.000	750.000	3.160
LANZAROTE	20	170.000	780.000	3.442
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	47	44.000	850.000	3.862
LEÓN	0	0	0	0
LLEIDA	0	0	0	0
LOGROÑO	2	39.000	43.000	426
LUGO	4	70.000	125.000	862
MADRID	15	116.500	750.000	4.010
MÁLAGA	20	98.000	390.000	3.103
MALLORCA	137	138.000	4.500.000	3.881
MELILLA	0	0	0	0
MENORCA	22	190.000	750.000	3.626
MURCIA	29	35.000	360.000	1.109
OURENSE	5	48.700	220.000	1.053
OVIEDO	5	35.000	140.000	1.111
PALENCIA	3	169.000	179.000	2.321

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	VENTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR			
	TIPO	PRECIO		
MUNICIPIO	2 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
PAMPLONA	0	0	0	0
SALAMANCA	1	96.000	96.000	960
SAN SEBASTIÁN	0	0	0	0
SANTA CRUZ DE TENERIFE	59	75.000	930.000	2.584
SANTANDER	0	0	0	0
SEGOVIA	0	0	0	0
SEVILLA	7	47.000	290.000	1.454
SORIA	0	0	0	0
TARRAGONA	0	0	0	0
TERUEL	1	68.000	68.000	315
TOLEDO	2	119.900	143.000	1.848
VALENCIA	5	140.000	400.000	2.308
VALLADOLID	3	84.800	109.900	1.191
VIGO	3	120.000	370.000	1.867
VITORIA-GASTEIZ	0	0	0	0
ZAMORA	1	89.000	89.000	1.435
ZARAGOZA	5	85.000	170.000	810
TOTAL TESTIGOS 2 HAB	508			

Tabla 52: España - Venta de vivienda unifamiliar – 2 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024

TIPOLOGÍA 3 HABITACIONES:

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	VENTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR			
	TIPO	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
MUNICIPIO	3 HAB			
A CORUÑA	1	310.000	310.000	1.534
ALBACETE	13	90.000	410.000	1.186
ALICANTE	33	125.000	2.035.000	2.390
ALMERÍA	21	69.000	500.000	1.303
ÁVILA	2	243.000	260.000	1.451
BADAJOS	24	39.900	330.000	1.073
BARCELONA	30	115.000	1.125.000	3.536
BILBAO	1	389.000	389.000	2.047
BURGOS	5	149.000	489.000	1.225
CÁCERES	23	36.000	310.000	1.044
CÁDIZ	0	0	0	0
CASTELLÓN	18	44.000	390.000	959
CEUTA	0	0	0	0
CIUDAD REAL	6	59.800	400.000	1.022
CÓRDOBA	97	59.900	640.000	1.440
CUENCA	6	45.000	258.000	1.042
EL HIERRO	2	194.900	320.000	1.454
FUERTEVENTURA	44	105.600	800.000	2.920
GIRONA	4	120.000	399.000	1.584
GRANADA	37	37.000	500.000	1.635
GUADALAJARA	1	146.000	146.000	1.042
HUELVA	5	99.900	340.000	1.332
HUESCA	0	0	0	0
IBIZA	7	495.000	3.600.000	6.489
JAÉN	24	50.000	370.000	973
LA GOMERA	2	105.000	350.000	999
LA PALMA	9	120.000	775.000	2.241
LANZAROTE	50	96.500	1.500.000	3.515
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	131	60.000	1.690.000	2.431
LEÓN	4	37.600	287.000	1.349
LLEIDA	3	37.000	145.000	643
LOGROÑO	3	260.000	290.000	1.200
LUGO	3	150.000	800.000	2.076
MADRID	38	98.000	1.790.000	3.660
MÁLAGA	79	169.900	1.770.000	2.403
MALLORCA	553	104.500	6.600.000	4.487
MELILLA	4	179.000	349.000	1.907
MENORCA	75	210.000	3.000.000	4.091
MURCIA	104	28.900	750.000	1.243
OURENSE	6	139.000	160.000	1.182
OVIEDO	2	38.000	39.000	589
PALENCIA	1	300.000	300.000	1.091
PAMPLONA	1	898.000	898.000	2.641

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	VENTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR			
	TIPO	PRECIO		
MUNICIPIO	3 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
SALAMANCA	5	39.000	310.000	922
SAN SEBASTIÁN	4	565.000	1.040.000	4.546
SANTA CRUZ DE TENERIFE	232	58.000	4.000.000	2.915
SANTANDER	4	95.000	492.500	1.741
SEGOVIA	0	0	0	0
SEVILLA	39	69.000	599.900	1.629
SORIA	2	175.000	198.000	1.038
TARRAGONA	8	190.000	1.071.000	2.077
TERUEL	0	0	0	0
TOLEDO	1	230.000	230.000	2.584
VALENCIA	7	180.000	670.000	2.206
VALLADOLID	8	56.000	270.000	1.063
VIGO	20	84.000	970.000	1.464
VITORIA-GASTEIZ	1	480.000	480.000	3.871
ZAMORA	5	10.000	250.000	712
ZARAGOZA	16	78.000	425.000	1.204
TOTAL TESTIGOS 3 HAB	1.824			

Tabla 53: España - Venta de vivienda unifamiliar – 3 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024

TIPOLOGÍA 4 Y 4+ HABITACIONES:

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	VENTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR			
	TIPO	PRECIO		
MUNICIPIO	4 Y 4+ HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
A CORUÑA	9	260.000	1.150.000	1.980
ALBACETE	25	125.000	1.150.000	1.228
ALICANTE	94	125.000	7.000.000	2.370
ALMERÍA	54	42.000	1.200.000	1.393
ÁVILA	8	110.000	390.000	1.269
BADAJOS	33	35.000	797.000	1.192
BARCELONA	87	220.000	14.000.000	5.138
BILBAO	1	740.000	740.000	1.701
BURGOS	13	29.000	650.000	853
CÁCERES	74	64.000	880.000	1.167
CÁDIZ	3	190.000	499.000	1.673
CASTELLÓN	50	60.000	2.300.000	1.108
CEUTA	1	240.000	240.000	1.611
CIUDAD REAL	20	139.900	1.995.000	1.172
CÓRDOBA	209	74.900	900.000	1.386
CUENCA	11	53.000	1.795.000	1.422
EL HIERRO	1	155.000	155.000	1.076
FUERTEVENTURA	25	285.000	1.500.000	2.355
GIRONA	21	110.000	2.500.000	2.498
GRANADA	190	160.000	1.150.000	2.458
GUADALAJARA	12	150.000	749.000	1.504
HUELVA	7	244.900	335.000	1.648
HUESCA	3	465.000	595.000	2.025
IBIZA	7	950.000	6.500.000	7.116
JAÉN	56	51.000	440.000	929
LA GOMERA	3	150.000	1.400.000	3.513
LA PALMA	23	160.000	2.500.000	2.201
LANZAROTE	62	130.000	2.975.000	2.344
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	164	76.800	3.195.000	1.636
LEÓN	12	90.000	529.900	1.116
LLEIDA	11	135.000	852.000	1.255
LOGROÑO	6	210.000	775.000	1.536
LUGO	13	90.000	450.000	1.242
MADRID	148	275.000	9.500.000	4.431
MÁLAGA	101	155.000	4.665.000	2.598
MALLORCA	1.146	149.900	19.800.000	5.338
MELILLA	7	120.000	920.000	1.593
MENORCA	91	191.000	6.500.000	3.541
MURCIA	109	61.800	850.000	1.287
OURENSE	12	150.000	1.700.000	1.021
OVIEDO	26	20.000	3.300.000	1.385
PALENCIA	5	195.000	335.000	1.299
PAMPLONA	1	750.000	750.000	2.083

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	VENTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR			
	TIPO	PRECIO		
MUNICIPIO	4 Y 4+ HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
SALAMANCA	9	284.900	850.000	1.412
SAN SEBASTIÁN	12	695.000	3.500.000	3.882
SANTA CRUZ DE TENERIFE	287	126.000	6.900.000	2.771
SANTANDER	12	275.000	1.200.000	2.493
SEGOVIA	5	180.000	2.480.000	1.753
SEVILLA	96	55.000	4.995.000	2.396
SORIA	0	0	0	0
TARRAGONA	33	250.000	2.200.000	2.049
TERUEL	1	160.000	160.000	741
TOLEDO	19	158.000	1.900.000	1.278
VALENCIA	21	160.000	1.375.000	2.155
VALLADOLID	25	157.000	530.000	1.507
VIGO	61	99.000	3.800.000	1.761
VITORIA-GASTEIZ	8	400.000	1.600.000	2.818
ZAMORA	6	55.000	600.000	851
ZARAGOZA	61	64.900	1.300.000	1.341
TOTAL TESTIGOS 4 Y 4+ HAB	3.610			

Tabla 54: España - Venta de vivienda unifamiliar – 4 y 4+ habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024

4.3.3 RESUMEN ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA DE 2ª MANO

4.3.3.1 RESUMEN VENTA VIVIENDA PLURIFAMILIAR

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	ALQUILER DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR			
	TOTAL TESTIGOS	MÍNIMO	PRECIO MÁXIMO	MEDIO €/M2
A CORUÑA	297	65.000	1.300.000	2.672
ALBACETE	416	21.600	450.000	1.587
ALICANTE	1.087	15.000	1.050.000	2.157
ALMERÍA	286	19.800	676.000	1.465
ÁVILA	48	33.000	300.000	1.365
BADAJOS	234	42.000	450.000	1.449
BARCELONA	4.007	39.900	6.900.000	4.589
BILBAO	708	70.000	1.800.000	3.587
BURGOS	277	50.000	765.000	1.850
CÁCERES	427	22.000	1.350.000	1.476
CÁDIZ	219	78.000	750.000	2.919
CASTELLÓN	430	25.400	495.000	1.341
CEUTA	30	86.000	430.000	2.662
CIUDAD REAL	157	38.000	400.000	1.287
CÓRDOBA	947	28.600	1.295.000	1.639
CUENCA	59	44.000	310.000	1.411
EL HIERRO	1	160.000	160.000	748
FUERTEVENTURA	137	48.000	430.000	2.524
GIRONA	197	30.000	1.200.000	2.513
GRANADA	1.395	33.000	950.000	2.373
GUADALAJARA	90	60.000	770.000	1.766
HUELVA	178	31.700	389.500	1.382
HUESCA	40	54.800	455.000	1.719
IBIZA	233	175.000	3.900.000	6.039
JAÉN	206	37.000	390.000	1.384
LA GOMERA	6	110.000	350.000	2.929
LA PALMA	16	90.000	260.000	2.215
LANZAROTE	88	70.000	450.000	2.638
LAS PALMAS DE GRAN CANARIA	650	47.500	750.000	2.580
LEÓN	208	20.000	550.000	1.629
LLEIDA	176	11.000	445.000	1.207
LOGROÑO	383	49.000	495.000	1.813
LUGO	118	32.000	395.000	1.391
MADRID	5.307	33.500	15.000.000	5.049
MÁLAGA	983	40.000	1.600.000	3.257
MALLORCA	1.690	24.000	4.900.000	4.342
MELILLA	29	99.000	440.000	2.071
MENORCA	176	95.000	3.500.000	3.000
MURCIA	700	26.400	1.100.000	1.509
OURENSE	173	30.500	600.000	1.674

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	ALQUILER DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR			
	TOTAL TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
MUNICIPIO				
OVIEDO	427	23.900	990.000	1.847
PALENCIA	144	36.000	450.000	1.419
PAMPLONA	138	70.000	1.050.000	2.742
SALAMANCA	490	45.000	890.000	1.978
SAN SEBASTIÁN	241	85.000	5.400.000	6.216
SANTA CRUZ DE TENERIFE	1.133	48.000	1.490.000	3.193
SANTANDER	180	65.000	1.500.000	2.610
SEGOVIA	66	62.000	580.000	1.776
SEVILLA	969	17.500	2.900.000	2.374
SORIA	30	85.000	400.000	1.589
TARRAGONA	234	24.500	975.000	1.692
TERUEL	14	65.000	310.000	1.567
TOLEDO	64	37.000	550.000	1.772
VALENCIA	1.295	35.000	1.950.000	2.629
VALLADOLID	378	25.800	650.000	1.757
VIGO	404	50.000	1.500.000	2.386
VITORIA-GASTEIZ	304	70.700	789.000	2.589
ZAMORA	79	36.000	380.000	1.317
ZARAGOZA	647	25.000	745.900	1.877
TOTAL TESTIGOS	30.046			

Tabla 55: España – Resumen venta de vivienda plurifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024

CCAA	Nº TESTIGOS	PRECIO MÍNIMO	PRECIO MÁXIMO
ANDALUCÍA	5.183	17.500	2.900.000
ARAGÓN	701	25.000	745.900
ASTURIAS	427	23.900	990.000
BALEARES	2.099	24.000	4.900.000
CANARIAS	2.031	47.500	1.490.000
CANTABRIA	180	65.000	1.500.000
CASTILLA LA MANCHA	786	21.600	770.000
CASTILLA Y LEÓN	1.720	20.000	890.000
CATALUÑA	4.614	11.000	6.900.000
CEUTA	30	86.000	430.000
COM. MADRID	5.307	33.500	15.000.000
COM. VALENCIANA	2.812	15.000	1.950.000
EXTREMADURA	661	22.000	1.350.000
GALICIA	992	30.500	1.500.000
LA RIOJA	383	49.000	495.000
MELILLA	29	99.000	440.000
NAVARRA	138	70.000	1.050.000
PAÍS VASCO	1.253	70.000	5.400.000
REG. MURCIA	700	26.400	1.100.000
TOTAL TESTIGOS	30.046		

Tabla 56: España – Resumen venta de vivienda plurifamiliar por Comunidades Autónomas. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024



A continuación, y siguiendo el criterio de seleccionar diez ciudades, se van a exponer gráficos de dichas ciudades por cada tipología.

En este caso, se han tomado como referencia los precios de venta medios más altos, con la salvedad de la inclusión de la ciudad de Valencia en todos los gráficos, aunque no está en el Top10 en ninguna tipología. Simplemente es para tenerla de referencia respecto de las ciudades más caras.

Cabe indicar que, en alguno de los gráficos, se ha eliminado alguna ciudad por tener pocos testigos, ya que desvirtúa el resultado.

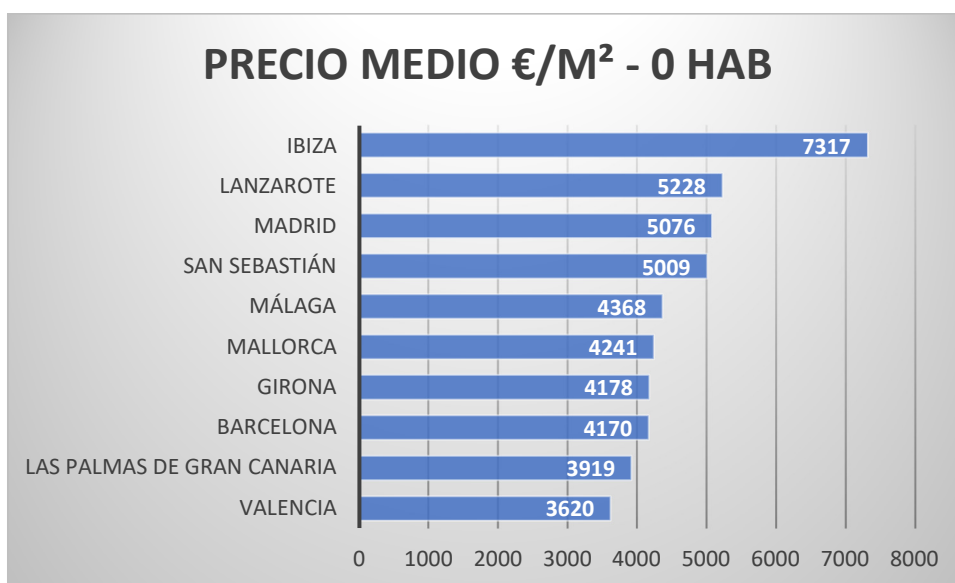


Ilustración 59: Vivienda plurifamiliar. Precio de venta medio - Tipología 0 habitaciones. Gráfico: Elaboración propia, 2024

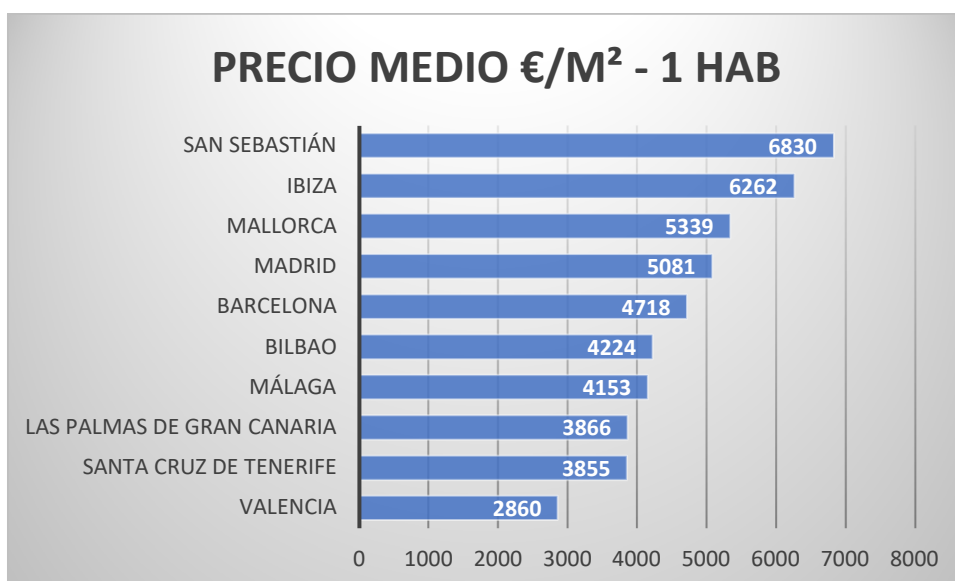


Ilustración 60: Vivienda plurifamiliar. Precio de venta medio - Tipología 1 habitación. Gráfico: Elaboración propia, 2024

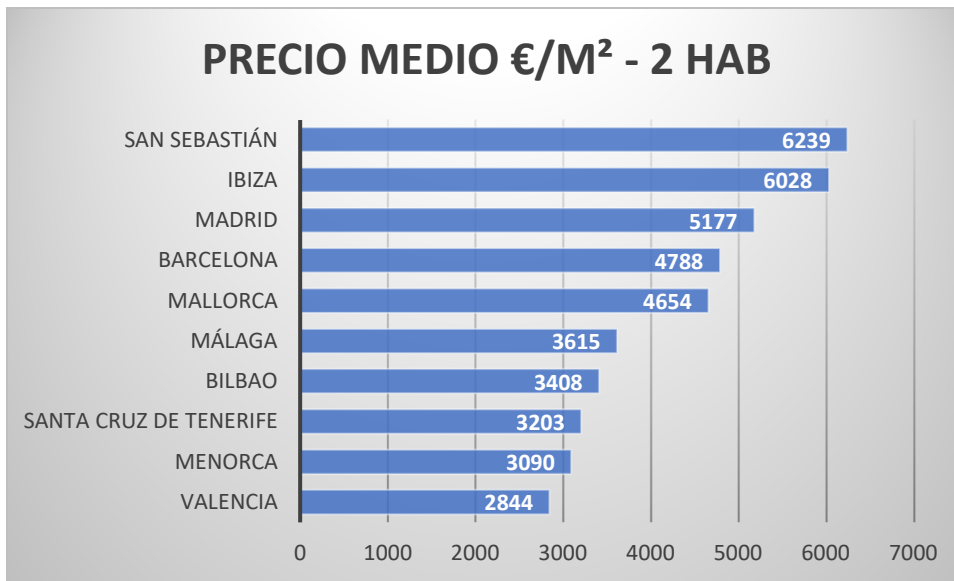


Ilustración 61: Vivienda plurifamiliar. Precio de venta medio - Tipología 2 habitaciones. Gráfico: Elaboración propia, 2024

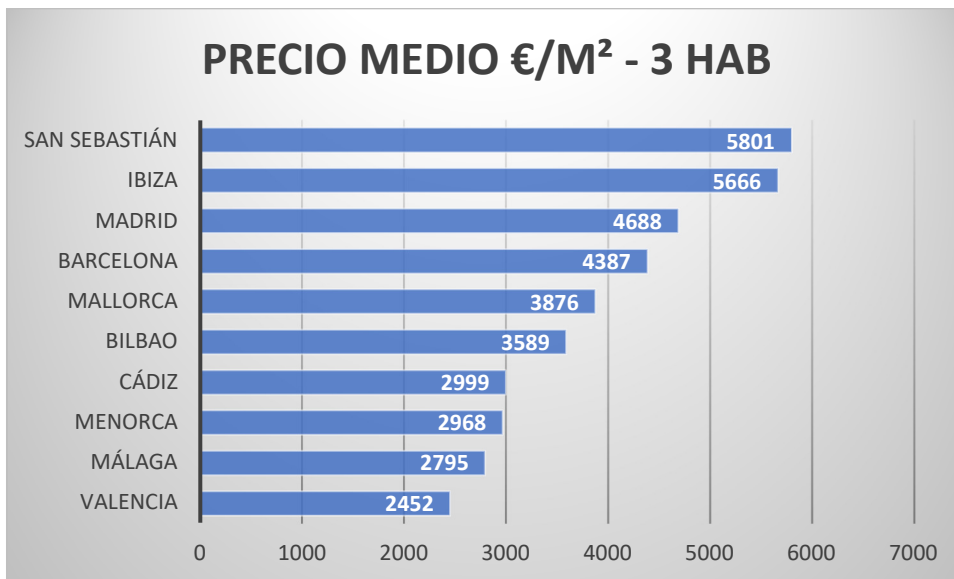


Ilustración 62: Vivienda plurifamiliar. Precio de venta medio - Tipología 3 habitaciones. Gráfico: Elaboración propia, 2024

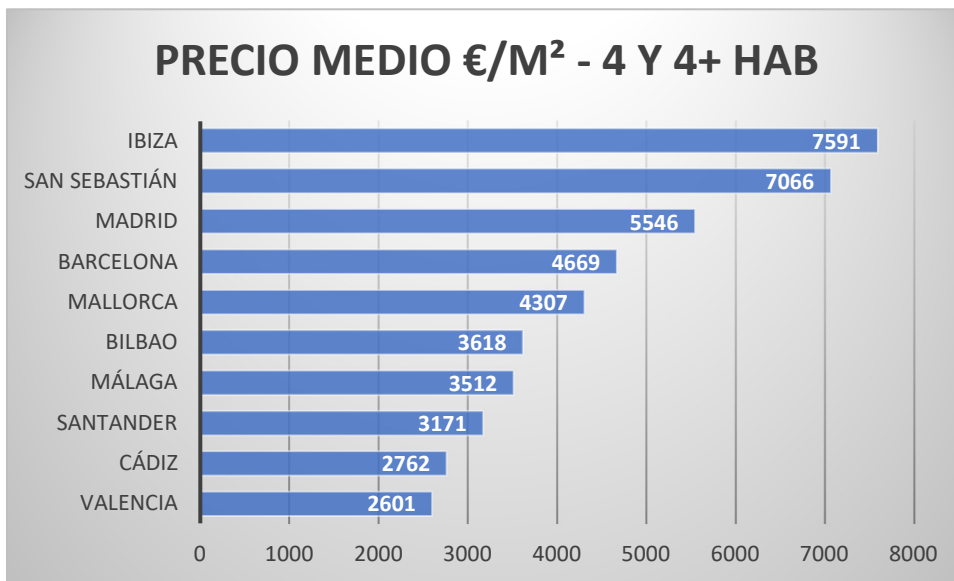


Ilustración 63: Vivienda plurifamiliar. Precio de venta medio - Tipología 4 y 4+ habitaciones. Gráfico: Elaboración propia, 2024

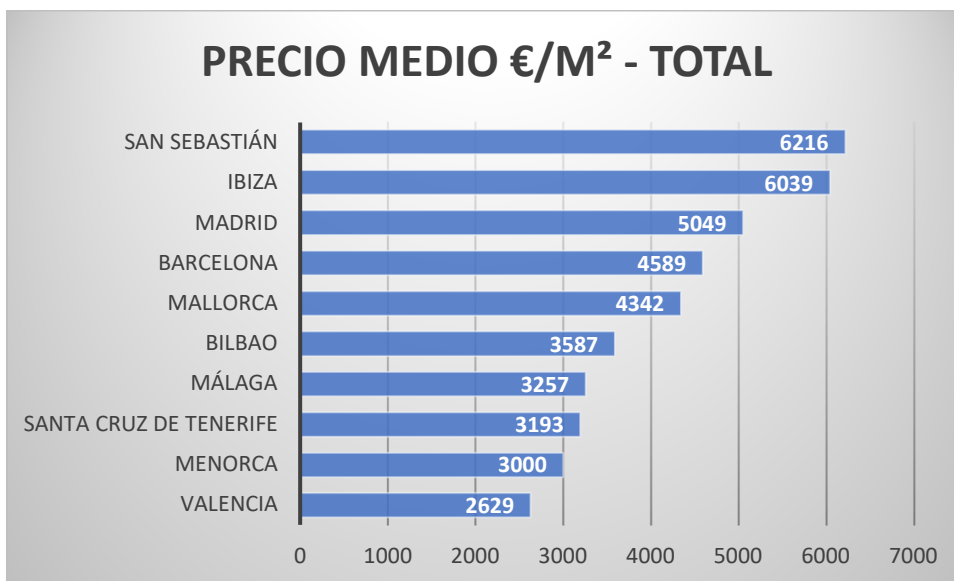


Ilustración 64: Vivienda plurifamiliar. Precio de venta medio - Total. Gráfico: Elaboración propia, 2024

4.3.3.2 RESUMEN VENTA VIVIENDA UNIFAMILIAR

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	ALQUILER DE VIVIENDA UNIFAMILIAR			
	TOTAL TESTIGOS	MÍNIMO	PRECIO MÁXIMO	MEDIO €/M2
MUNICIPIO				
A CORUÑA	11	210.000	1.150.000	1.891
ALBACETE	38	90.000	1.150.000	1.214
ALICANTE	131	33.000	7.000.000	2.339
ALMERIA	83	42.000	1.200.000	1.329
ÁVILA	10	110.000	390.000	1.305
BADAJOS	63	35.000	797.000	1.286
BARCELONA	125	115.000	14.000.000	4.691
BILBAO	2	389.000	740.000	1.874
BURGOS	18	29.000	650.000	923
CÁCERES	104	36.000	880.000	1.167
CÁDIZ	3	190.000	499.000	1.673
CASTELLÓN	76	44.000	2.300.000	1.070
CEUTA	1	240.000	240.000	1.611
CIUDAD REAL	26	59.800	1.995.000	1.103
CÓRDOBA	325	30.600	900.000	1.393
CUENCA	20	43.000	1.795.000	1.303
EL HIERRO	3	155.000	320.000	1.328
FUERTEVENTURA	96	100.000	1.500.000	2.736
GIRONA	25	110.000	2.500.000	2.302
GRANADA	236	34.900	1.150.000	2.317
GUADALAJARA	14	138.000	749.000	1.486
HUELVA	12	99.900	340.000	1.516
HUESCA	3	465.000	595.000	2.025
IBIZA	20	495.000	6.500.000	6.934
JAÉN	89	25.500	440.000	880
LA GOMERA	11	69.000	1.400.000	2.372
LA PALMA	47	100.000	2.500.000	2.617
LANZAROTE	132	96.500	2.975.000	2.954
LAS PALMAS	380	26.000	3.195.000	2.427
LEÓN	16	37.600	529.900	1.187
LLEIDA	14	37.000	852.000	1.142
LOGROÑO	11	39.000	775.000	1.243
LUGO	20	70.000	800.000	1.291
MADRID	201	98.000	9.500.000	4.241
MÁLAGA	203	98.000	4.665.000	2.585
MALLORCA	1.847	104.500	19.800.000	4.930
MELILLA	12	59.000	920.000	1.663
MENORCA	195	180.000	6.500.000	3.812
MURCIA	242	28.900	850.000	1.242
OURENSE	23	48.700	1.700.000	1.070
OVIEDO	33	20.000	3.300.000	1.234
PALENCIA	9	169.000	335.000	1.616
PAMPLONA	3	97.200	898.000	1.642

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	ALQUILER DE VIVIENDA UNIFAMILIAR			
	TOTAL TESTIGOS	MÍNIMO	PRECIO MÁXIMO	MEDIO €/M2
MUNICIPIO				
SALAMANCA	15	39.000	850.000	1.219
SAN SEBASTIÁN	16	565.000	3.500.000	4.048
SANTA CRUZ DE TENERIFE	594	58.000	6.900.000	2.763
SANTANDER	16	95.000	1.200.000	2.305
SEGOVIA	5	180.000	2.480.000	1.753
SEVILLA	142	47.000	4.995.000	2.128
SORIA	2	175.000	198.000	1.038
TARRAGONA	41	190.000	2.200.000	2.054
TERUEL	2	68.000	160.000	528
TOLEDO	23	119.900	1.900.000	1.336
VALENCIA	34	140.000	1.375.000	2.206
VALLADOLID	36	56.000	530.000	1.331
VIGO	84	84.000	3.800.000	1.694
VITORIA-GASTEIZ	9	400.000	1.600.000	2.935
ZAMORA	12	10.000	600.000	888
ZARAGOZA	82	64.900	1.300.000	1.263
TOTAL TESTIGOS	6.046			

Tabla 57: España – Resumen venta de vivienda unifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024

CCAA	Nº TESTIGOS	PRECIO MÍNIMO	PRECIO MÁXIMO
ANDALUCÍA	1.093	25.500	4.995.000
ARAGÓN	87	64.900	1.300.000
ASTURIAS	33	20.000	3.300.000
BALEARES	2.062	104.500	19.800.000
CANARIAS	1.263	26.000	6.900.000
CANTABRIA	16	95.000	1.200.000
CASTILLA LA MANCHA	121	43.000	1.995.000
CASTILLA Y LEÓN	123	10.000	2.480.000
CATALUÑA	205	37.000	14.000.000
CEUTA	1	240.000	240.000
COM. MADRID	201	98.000	9.500.000
COM. VALENCIANA	241	33.000	7.000.000
EXTREMADURA	167	35.000	880.000
GALICIA	138	48.700	3.800.000
LA RIOJA	11	39.000	775.000
MELILLA	12	59.000	920.000
NAVARRA	3	97.200	898.000
PAÍS VASCO	27	389.000	3.500.000
REG. MURCIA	242	28.900	850.000
TOTAL TESTIGOS	6.046		

Tabla 58: España – Resumen venta de vivienda unifamiliar por Comunidades Autónomas. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024



A continuación, y siguiendo el criterio de seleccionar diez ciudades, se van a exponer gráficos de dichas ciudades por cada tipología.

En este caso, se han tomado como referencia los precios de venta medios más altos, con la salvedad de la inclusión de la ciudad de Valencia en todos los gráficos, dado no está en el Top10 excepto en vivienda de 1 habitación. Simplemente es para tenerla de referencia respecto de las ciudades más caras.

Cabe indicar que, en alguno de los gráficos, se ha eliminado alguna ciudad por tener pocos testigos, ya que desvirtúa el resultado.

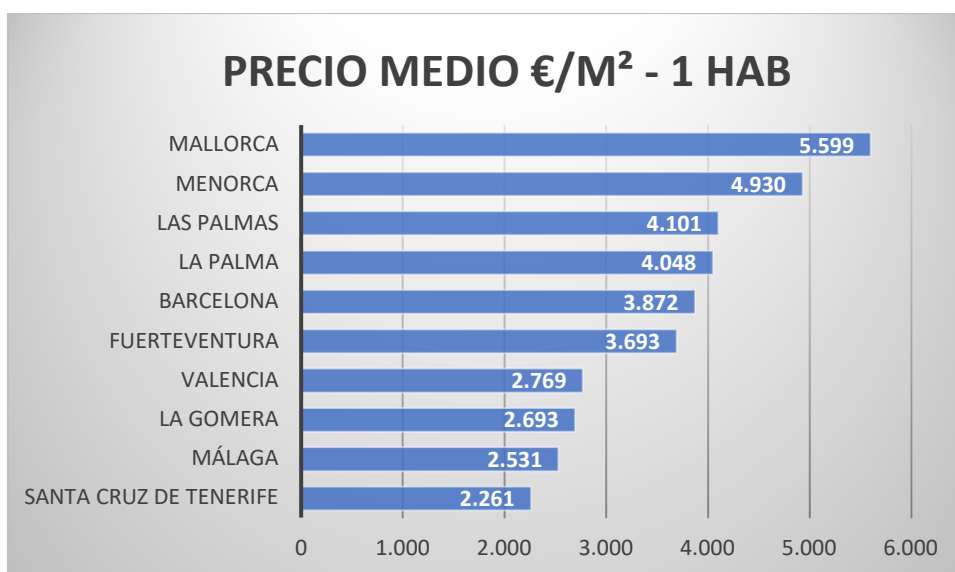


Ilustración 65: Vivienda unifamiliar. Precio de venta medio - Tipología 1 habitación. Gráfico: Elaboración propia, 2024

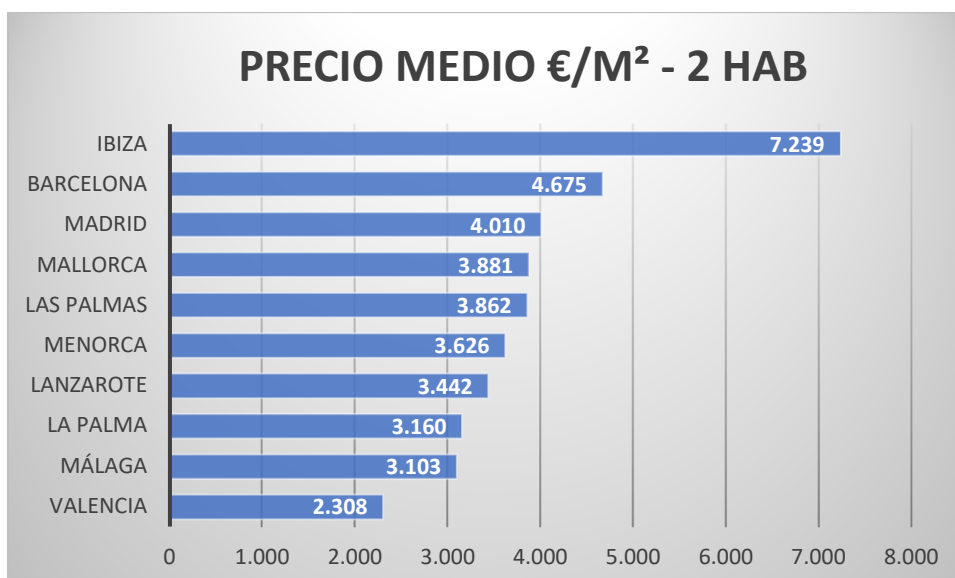


Ilustración 66: Vivienda unifamiliar. Precio de venta medio - Tipología 2 habitaciones. Gráfico: Elaboración propia, 2024

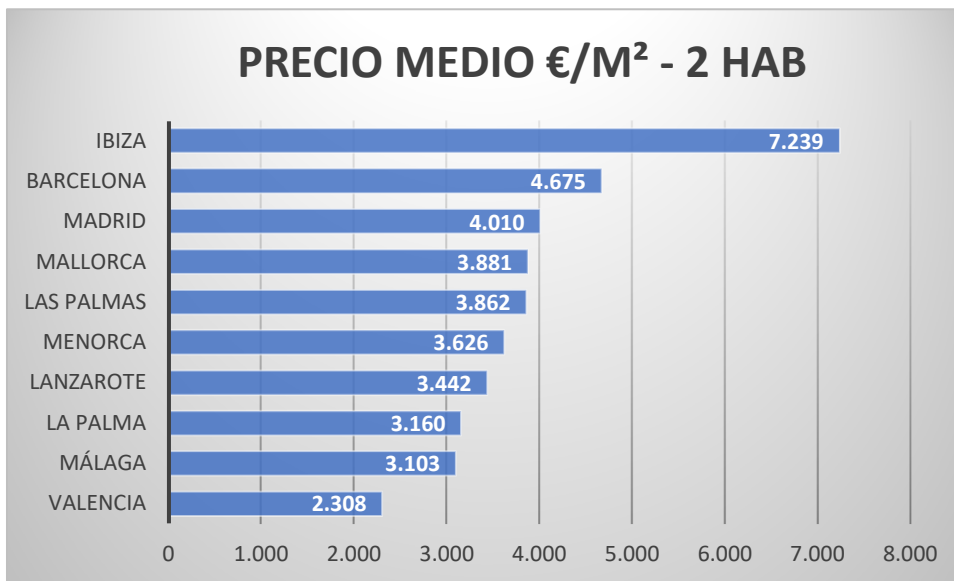


Ilustración 67: Vivienda unifamiliar. Precio de venta medio - Tipología 3 habitaciones. Gráfico: Elaboración propia, 2024

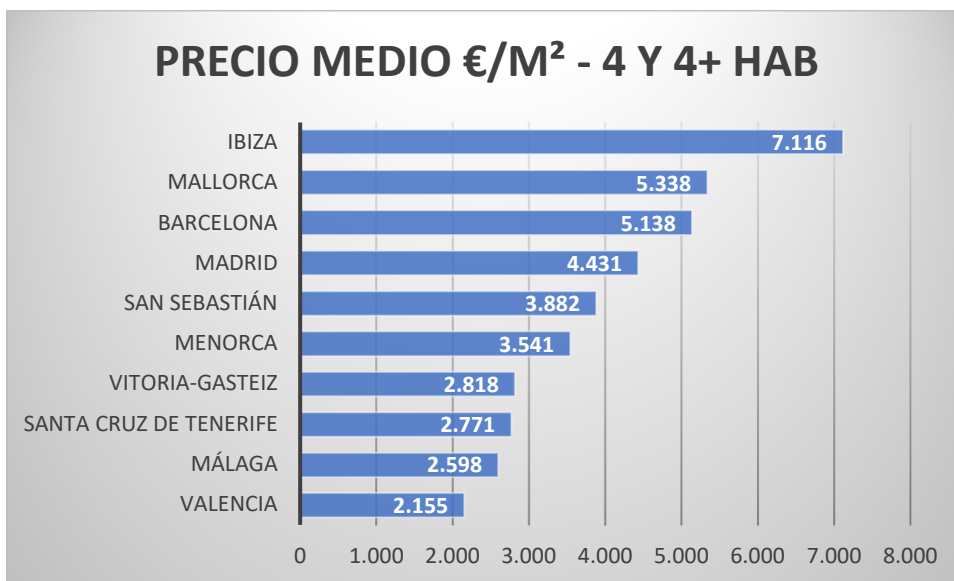


Ilustración 68: Vivienda unifamiliar. Precio de venta medio - Tipología 4 y 4+ habitaciones. Gráfico: Elaboración propia, 2024

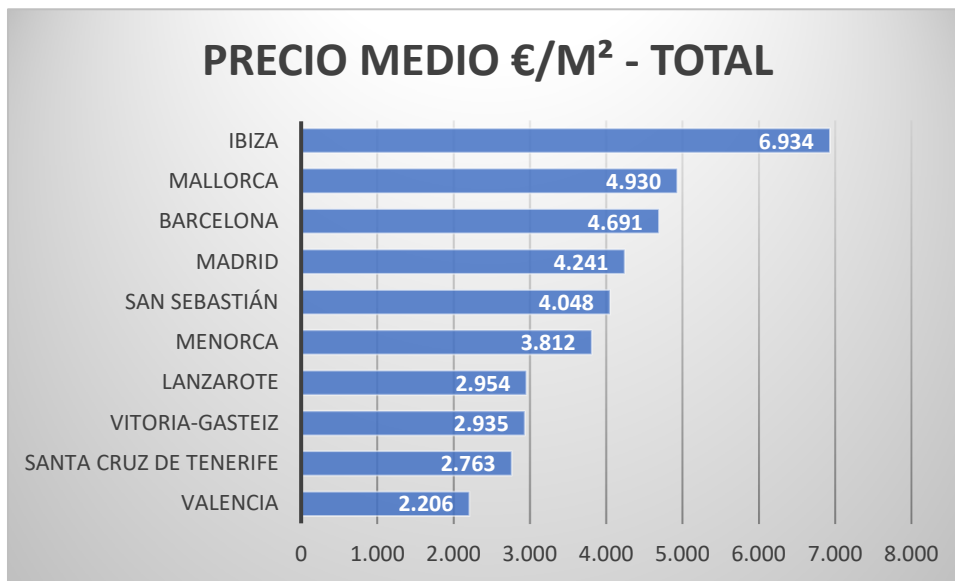


Ilustración 69: Vivienda unifamiliar. Precio de venta medio - Total. Gráfico: Elaboración propia, 2024

A continuación, se exponen varios gráficos relativos a los testigos encontrados tanto de vivienda plurifamiliar como unifamiliar.

Las diez ciudades con más testigos copan el 63% del total de viviendas plurifamiliares disponibles. Madrid y Barcelona poseen la mitad de dichos testigos.

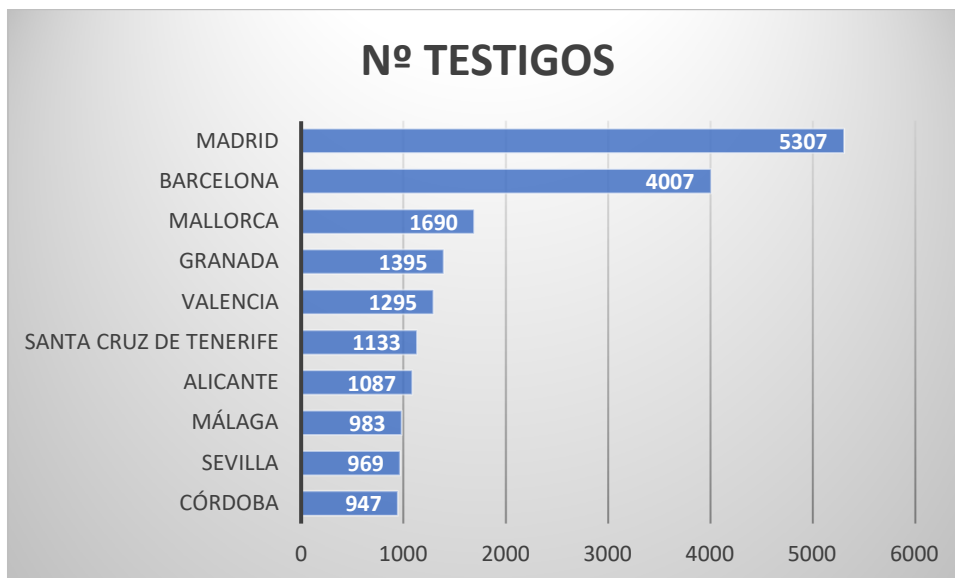


Ilustración 70: Gráfico de las diez ciudades con más testigos de vivienda plurifamiliar en venta. Gráfico: Elaboración propia, 2024

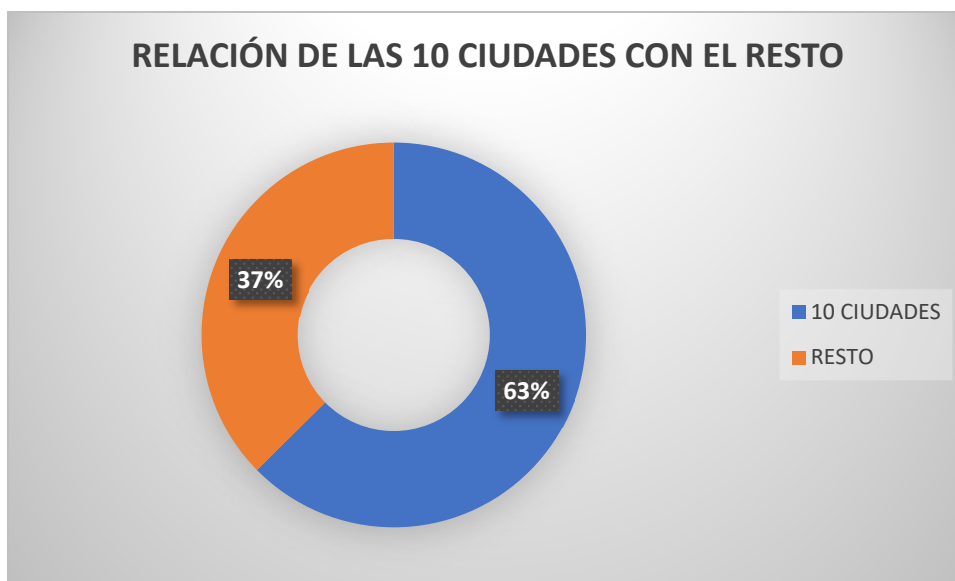


Ilustración 71: Relación de testigos de las diez ciudades con más testigos de vivienda plurifamiliar en venta con el resto de España. Gráfico: Elaboración propia, 2024

En cuanto a la vivienda unifamiliar, Valencia tampoco aparece en el Top10. Sin embargo, se ha incluido para comparar la oferta en esta ciudad con el resto que más testigos tienen.

De hecho, las 9 ciudades con más inmuebles a la venta más los testigos de Valencia, suman el 70% de la oferta total de vivienda unifamiliar.

En el caso de seleccionar las Top10, el porcentaje sube hasta el 72%. En este caso se sustituiría Valencia por Sevilla.

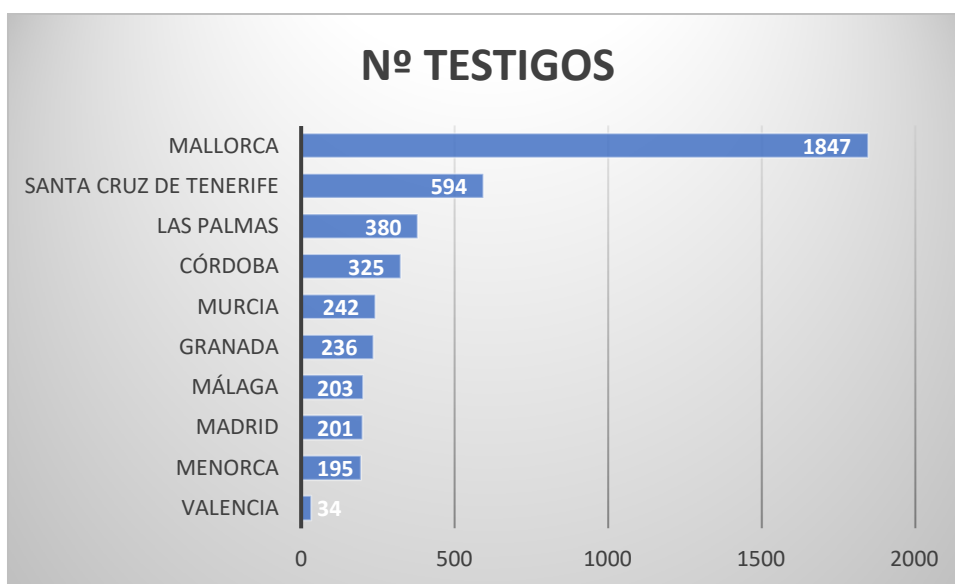


Ilustración 72: Gráfico de las nueve ciudades con más testigos de vivienda unifamiliar en venta y Valencia. Gráfico: Elaboración propia, 2024

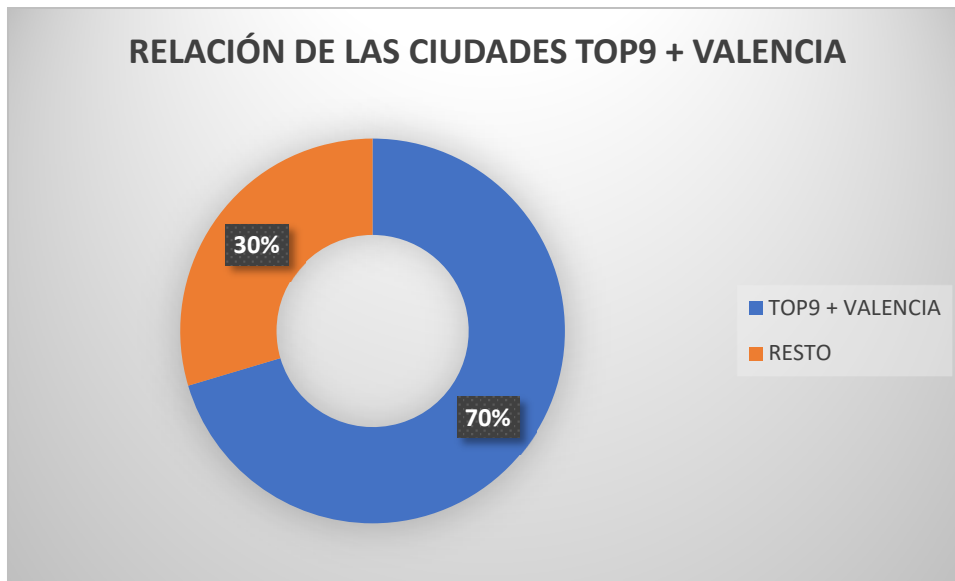


Ilustración 73: Relación de testigos de las nueve ciudades con más testigos de vivienda unifamiliar en venta y Valencia con el resto de España. Gráfico: Elaboración propia, 2024

4.3.4 CONCLUSIONES ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDA DE 2ª MANO

El mercado de vivienda usada o de 2ª mano está igual de tensionado que el mercado de alquiler y el mercado de obra nueva, dado que la demanda es realmente fuerte en comparación a la oferta existente, causando que el precio de venta siga aumentando.

La escasez de obra nueva repercute en la vivienda usada, produciendo que el stock de estas últimas sea cada vez menor, imposibilitando que disminuyan los precios.

La compra de viviendas disminuye en términos interanuales, fundamentalmente porque hay menor cantidad de viviendas en venta, y la que hay está a precios elevados.

De hecho, este problema está lejos de solucionarse, aunque algunas Comunidad Autónomas están legislando para ofrecer ayudas activas tanto para el alquiler como para la compraventa de vivienda.

Es de vital importancia que se gestione de manera efectiva esta situación por parte del Gobierno del país, así como de los gobiernos autonómicos para garantizar un acceso justo y equitativo a la vivienda para todos los ciudadanos.

Por otro lado, la demanda de vivienda por parte de extranjeros sigue aumentando. La finalidad de estas transacciones tiene un perfil claramente vinculado a fines turísticos según el Colegio de Registradores de España.

Para finalizar este apartado, cabe resaltar que, uno de los hechos más relevantes es que Valencia no aparece en el Top10 de ciudades con los precios de vivienda €/m² más altos.

Sin embargo, es una de las ciudades foco cuando se habla de subida de precios, ya que, aun subiendo un porcentaje tan alto respecto del año anterior, no se posiciona entre las diez ciudades con los precios más elevados.



5 ESTUDIO DE MERCADO EN EUROPA

A continuación, se pasa a analizar países del entorno, para conocer la situación actual en dichos territorios y realizar una comparativa con España.

Los países elegidos son:

- Alemania.
- Francia.
- Italia.
- Portugal.

De todos ellos, se han seleccionado las ciudades más grandes e importantes. Se ha realizado un estudio macro similar al ya confeccionado para conocer la situación de Europa. Es decir, separando la vivienda de segunda mano del alquiler, así como por las diferentes tipologías existentes.

Las ciudades objeto de estudio con las que se muestran en la siguiente tabla:

CIUDADES OBJETO DE ESTUDIO			
ALEMANIA	FRANCIA	ITALIA	PORTUGAL
Berlín	París	Roma	Amadora
Hamburgo	Marsella	Milán	Braga
Múnich	Lyon	Nápoles	Funchal
Colonia	Toulouse	Turín	Lisboa
Frankfurt	Niza	Palermo	Loures
Stuttgart	Nantes	Génova	Matosinhos
Düsseldorf	Montpellier	Bolonia	Porto
Leipzig	Estrasburgo	Florenca	Seixal
Dortmund	Burdeos	Bari	Sintra
Essen	Lille	Catania	Vila Nova de Gaia



5.1 ALEMANIA

El país germano es el más poblado de Europa y, por tanto, es uno de los principales países de estudio.

Asimismo, hay que comentar que, al igual que en España existen las Comunidades Autónomas, Alemania está dividida en Estados Federales (*Bundesländer*).

A continuación, se muestran todos los Estados Federales y en la tabla de la derecha las ciudades más pobladas, que son objeto de estudio.

Estado federal	Capital	Población	Ciudad	Población
Baden-Württemberg	Stuttgart	11.124.642	Berlin	3.677.472
Bayern	München	13.176.989	Hamburg	1.853.935
Berlin	Berlin	3.677.472	München	1.487.708
Brandenburg	Potsdam	2.537.868	Köln	1.073.096
Bremen	Bremen	676.463	Frankfurt am Main	759.224
Hamburg	Hamburg	1.853.935	Stuttgart	626.275
Hessen	Wiesbaden	6.295.017	Düsseldorf	619.477
Mecklenburg-Vorpommern	Schwerin	1.611.160	Leipzig	601.866
Niedersachsen	Hannover	8.027.031	Dortmund	586.852
Nordrhein-Westfalen	Düsseldorf	17.924.591	Essen	579.432
Rheinland-Pfalz	Mainz	4.106.485	Total	11.865.337
Saarland	Saarbrücken	982.348		
Sachsen	Dresden	4.043.002		
Sachsen-Anhalt	Magdeburg	2.169.253		
Schleswig-Holstein	Kiel	2.922.005		
Thüringen	Erfurt	2.108.863		
Alemania	Berlin	83.237.124		

Tabla 59: Alemania - Estados Federales y las diez ciudades más pobladas

Los datos han sido obtenidos del *Statistisches Bundesamt Deutschland* (Oficina Federal de Estadísticas) con fecha de 31 de diciembre de 2021.

El portal inmobiliario utilizado es *immobilienscout24*, dado que es el principal en Alemania.



En primer lugar, se muestra de forma general, el estado actual de Alemania:

ESTADO FEDERADO	Precios de apartamentos	Precios de casas	Alquiler de apartamentos	Alquiler de casas
	precio medio	precio medio	precio medio €/m2	precio medio €/m2
Baden-Württemberg	3.196	3.790	9,96	10,70
Bayern	3.480	3.817	9,62	10,55
Berlin	4.170	4.500	11,69	15,76
Brandenburg	2.275	2.592	8,17	10,43
Bremen	2.443	2.818	8,51	10,01
Hamburg	4.752	5.106	11,88	14,96
Hessen	2.666	3.186	8,83	10,05
Mecklenburg-Vorpommern	2.104	2.341	6,99	9,08
Niedersachsen	2.164	2.585	7,63	8,71
Nordrhein-Westfalen	2.397	3.102	7,97	9,72
Rheinland-Pfalz	2.308	2.885	7,89	8,81
Saarland	1.794	2.356	7,33	7,45
Sachsen	1.479	2.258	6,16	8,77
Sachsen-Anhalt	1.324	1.985	6,00	8,45
Schleswig-Holstein	2.870	3.148	9,12	10,16
Thüringen	1.356	1.893	6,21	7,90
Media en 4ºT 2023	2.581	3.089	8,31	9,82

Tabla 60: Alemania - Estado actual de cada Estado Federado. Referencia: 4º trimestre de 2023

Extrapolando los datos de las diez ciudades más pobladas, se obtienen estos valores:

CIUDAD	Precios de apartamentos	Precios de casas	Alquiler de apartamentos	Alquiler de casas
	precio medio	precio medio	precio medio €/m2	precio medio €/m2
München	8.003	8.865	18,47	20,13
Frankfurt am Main	4.911	5.560	13,40	15,69
Stuttgart	4.834	5.945	13,94	16,03
Hamburg	4.752	5.106	11,88	14,96
Düsseldorf	4.294	5.420	11,50	14,56
Berlin	4.170	4.500	11,69	15,76
Köln	4.022	5.035	11,79	14,34
Leipzig	2.511	3.413	7,94	11,38
Dortmund	2.484	3.214	7,90	10,64
Essen	2.427	3.516	8,21	11,45

Tabla 61: Alemania - Estado actual de cada ciudad más poblada. Fecha: febrero 2024



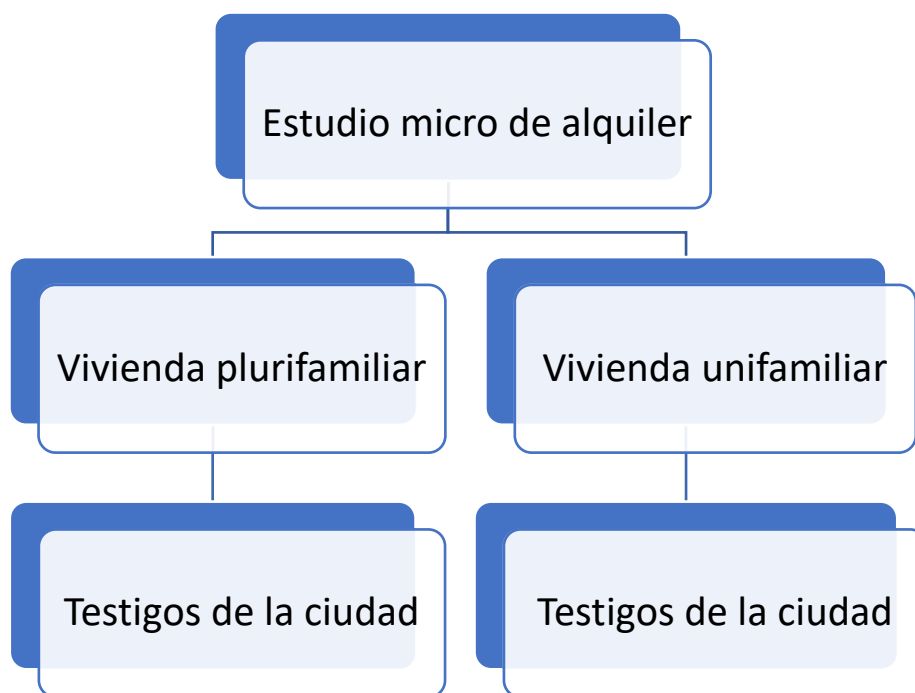
5.1.1 ESTUDIO DEL ALQUILER DE INMUEBLES EN ALEMANIA

A continuación, se muestran las tablas correspondientes a la segmentación por tipología, siguiendo un esquema similar al realizado para España.

Todos los datos han sido obtenidos a partir del portal inmobiliario immobilienscout24 durante el mes de febrero de 2024.

Se han aplicado diferentes filtros como son:

- Eliminación de obra nueva.
- Eliminación de viviendas por subasta.
- Eliminación de permuta de viviendas.
- Eliminación de viviendas en proyecto.
- Dimensiones mínimas de 30m².
- Eliminación de anuncios sin foto.



5.1.1.1 ALQUILER DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	ALQUILER DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR								
	TIPO	PRECIO		TIPO	PRECIO		TIPO	PRECIO	
CIUDAD	1 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	2 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	3 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO
BERLÍN	488	215	2.810	791	320	7.590	547	475	6.500
HAMBURGO	61	290	1.980	190	375	5.940	179	620	4.620
MÚNICH	225	440	2.490	368	550	5.000	335	760	6.500
COLONIA	97	250	1.390	188	325	3.600	170	450	4.400
FRANKFURT	208	300	1.900	300	370	4.065	282	610	8.300
STUTTGART	157	270	2.200	198	335	3.900	221	500	3.710
DÜSSELDORF	131	200	2.490	298	360	6.500	228	430	4.400
LEIPZIG	74	200	1.100	267	320	2.200	158	385	2.450
DORTMUND	89	200	1.000	255	250	1.250	224	350	4.000
ESSEN	80	200	1.300	340	270	1.780	242	330	2.750

Tabla 62: Alemania - Alquiler de vivienda plurifamiliar - 1, 2 y 3 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario immobilienscout24. Tabla: Elaboración propia

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	ALQUILER DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR									
	TIPO	PRECIO		TIPO	PRECIO		TOTAL	PRECIO		MEDIO €/M2
CIUDAD	4 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	5 Y 5+ HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO	
BERLÍN	265	550	13.500	146	640	20.000	2.237	215	20.000	11,69
HAMBURGO	42	1.250	6.000	22	1.225	9.000	494	290	9.000	11,88
MÚNICH	118	1.310	7.560	49	2.000	17.800	1.095	440	17.800	18,47
COLONIA	58	500	15.000	23	1.400	7.450	536	250	15.000	11,79
FRANKFURT	104	1.130	13.500	40	1.150	16.500	934	300	16.500	13,40
STUTTGART	76	960	3.500	31	1.300	9.025	683	270	9.025	13,94
DÜSSELDORF	60	580	8.500	30	1.100	12.500	747	200	12.500	11,50
LEIPZIG	64	650	6.800	26	1.200	5.600	589	200	6.800	7,94
DORTMUND	27	490	5.000	4	765	4.200	599	200	5.000	7,90
ESSEN	35	510	4.010	14	825	3.870	711	200	4.010	8,21

Tabla 63: Alemania - Alquiler de vivienda plurifamiliar – 4 y 5 habitaciones y totales. Fuente: Portal inmobiliario immobilienscout24. Tabla: Elaboración propia

5.1.1.2 ALQUILER DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	ALQUILER DE VIVIENDA UNIFAMILIAR								
	TIPO	PRECIO		TIPO	PRECIO		TIPO	PRECIO	
CIUDAD	1 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	2 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	3 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO
BERLÍN	0	0	0	1	1.370	1.370	8	700	3.500
HAMBURGO	0	0	0	2	1.200	2.450	4	1.320	1.950
MÚNICH	0	0	0	2	1.240	3.300	4	2.400	4.800
COLONIA	0	0	0	0	0	0	4	1.000	3.000
FRANKFURT	0	0	0	0	0	0	4	1.400	2.000
STUTTGART	0	0	0	1	740	740	1	580	580
DÜSSELDORF	0	0	0	0	0	0	2	1.400	3.000
LEIPZIG	0	0	0	0	0	0	1	1.300	1.300
DORTMUND	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ESSEN	0	0	0	0	0	0	1	1.500	1.500

Tabla 64: Alquiler de vivienda unifamiliar - 1, 2 y 3 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario immobilienscout24. Tabla: Elaboración propia

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	ALQUILER DE VIVIENDA UNIFAMILIAR									
	TIPO	PRECIO		TIPO	PRECIO		TOTAL	PRECIO		
CIUDAD	4 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	5 Y 5+ HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
BERLÍN	33	1.600	3.250	78	1.900	28.500	120	700	28.500	15,76
HAMBURGO	15	750	3.150	33	1.500	15.000	54	750	15.000	14,96
MÚNICH	11	1.970	4.975	63	2.240	35.000	80	1.240	35.000	20,13
COLONIA	6	1.550	2.750	20	1.900	5.675	30	1.000	5.675	14,34
FRANKFURT	6	1.900	3.400	12	1.600	4.000	22	1.400	4.000	15,69
STUTTGART	2	1.200	3.200	11	1.700	4.300	15	580	4.300	16,03
DÜSSELDORF	8	2.150	6.950	22	2.740	16.000	32	1.400	16.000	14,56
LEIPZIG	4	1.850	1.935	6	1.700	12.500	11	1.300	12.500	11,38
DORTMUND	3	1.310	1.800	5	1.400	5.000	8	1.310	5.000	10,64
ESSEN	3	1.190	2.300	9	1.500	2.900	13	1.190	2.900	11,45

Tabla 65: Alemania - Alquiler de vivienda unifamiliar – 4 y 5 habitaciones y totales. Fuente: Portal inmobiliario immobilienscout24. Tabla: Elaboración propia



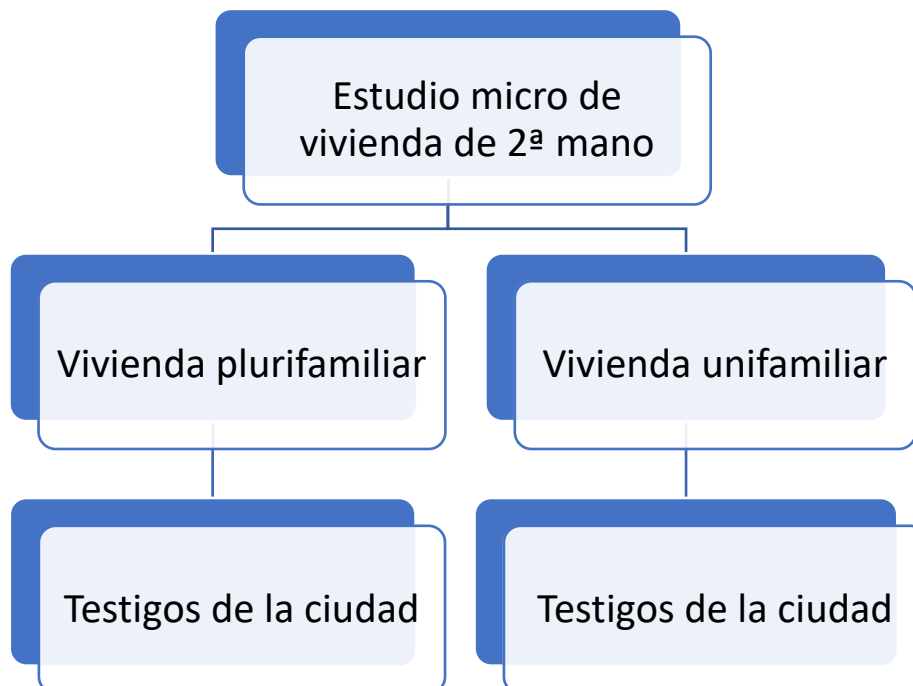
5.1.2 ESTUDIO DE LA VENTA DE INMUEBLES EN ALEMANIA

En este apartado, se muestran las tablas correspondientes a la segmentación por tipología siguiendo el mismo esquema que en el anterior referido al alquiler.

Todos los datos han sido obtenidos a partir del portal inmobiliario immobilienscout24 durante el mes de febrero de 2024.

Se han aplicado diferentes filtros como son:

- Eliminación de obra nueva.
- Eliminación de viviendas por subasta.
- Eliminación de permuta de viviendas.
- Eliminación de viviendas en proyecto.
- Dimensiones mínimas de 30m².
- Eliminación de anuncios sin foto.



5.1.2.1 VENTA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	VENTA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR								
	TIPO	PRECIO		TIPO	PRECIO		TIPO	PRECIO	
CIUDAD	1 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	2 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	3 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO
BERLÍN	677	59.000	680.000	2.126	124.600	2.034.000	1.787	130.000	4.900.000
HAMBURGO	79	75.000	549.000	419	109.000	3.700.000	424	149.000	5.410.000
MÚNICH	313	97.000	779.000	594	185.000	4.450.000	753	219.000	5.795.000
COLONIA	56	45.000	629.000	309	79.000	750.000	436	108.000	3.400.000
FRANKFURT	52	97.000	490.000	242	149.500	1.811.000	335	170.000	2.655.000
STUTTGART	28	120.000	450.000	140	149.000	1.099.000	272	159.900	1.590.000
DÜSSELDORF	57	119.000	500.000	277	99.000	1.480.000	344	155.000	1.750.000
LEIPZIG	82	66.900	280.000	620	58.000	700.000	437	65.000	929.000
DORTMUND	9	43.900	250.000	78	44.000	395.000	97	80.000	950.000
ESSEN	12	44.900	208.000	86	75.000	598.000	112	69.000	760.000

Tabla 66: Venta de vivienda plurifamiliar - 1, 2 y 3 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario immobilienscout24. Tabla: Elaboración propia

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	VENTA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR									
	TIPO	PRECIO		TIPO	PRECIO		TOTAL	PRECIO		MEDIO €/M2
CIUDAD	4 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	5 Y 5+ HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO	
BERLÍN	799	90.000	5.450.000	536	266.500	9.995.000	5.925	59.000	9.995.000	4.170
HAMBURGO	224	220.000	5.995.000	122	349.000	10.500.000	1.268	75.000	10.500.000	4.752
MÚNICH	297	349.000	7.500.000	121	489.000	11.600.000	2.078	97.000	11.600.000	8.003
COLONIA	144	175.000	1.675.000	53	295.000	3.900.000	998	45.000	3.900.000	4.022
FRANKFURT	148	200.000	3.125.000	89	295.000	9.500.000	866	97.000	9.500.000	4.911
STUTTGART	104	229.000	1.350.000	48	339.000	3.800.000	592	120.000	3.800.000	4.834
DÜSSELDORF	134	250.000	4.750.000	81	228.000	4.500.000	893	99.000	4.750.000	4.294
LEIPZIG	159	139.000	1.970.000	77	290.000	3.950.000	1.375	58.000	3.950.000	2.511
DORTMUND	32	169.000	1.080.000	15	199.000	1.800.000	231	43.900	1.800.000	2.484
ESSEN	52	139.000	1.490.000	20	160.000	1.240.000	282	44.900	1.490.000	2.427

Tabla 67: Alemania - Venta de vivienda plurifamiliar – 4 y 5 habitaciones y totales. Fuente: Portal inmobiliario immobilienscout24. Tabla: Elaboración propia

5.1.2.2 VENTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	VENTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR								
	TIPO	PRECIO		TIPO	PRECIO		TIPO	PRECIO	
CIUDAD	1 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	2 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	3 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO
BERLÍN	0	0	0	16	235.000	800.000	161	145.000	2.750.000
HAMBURGO	0	0	0	6	315.000	599.000	70	195.000	999.000
MÚNICH	0	0	0	0	0	0	10	759.000	2.380.000
COLONIA	0	0	0	8	234.000	370.000	25	199.000	1.560.000
FRANKFURT	0	0	0	0	0	0	14	275.000	780.000
STUTTGART	0	0	0	0	0	0	8	198.000	495.000
DÜSSELDORF	0	0	0	0	0	0	3	485.000	750.000
LEIPZIG	0	0	0	2	249.900	359.000	18	220.000	650.000
DORTMUND	0	0	0	0	0	0	12	135.000	749.000
ESSEN	0	0	0	1	149.000	149.000	11	180.000	690.000

Tabla 68: Venta de vivienda unifamiliar - 1, 2 y 3 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario immobilienscout24. Tabla: Elaboración propia

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	VENTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR									
	TIPO	PRECIO		TIPO	PRECIO		TOTAL	PRECIO		MEDIO €/M2
CIUDAD	4 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	5 Y 5+ HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO	
BERLÍN	313	285.000	2.900.000	930	250.000	24.900.000	1.420	145.000	24.900.000	4.500
HAMBURGO	209	139.000	2.000.000	608	265.000	28.500.000	893	139.000	28.500.000	5.106
MÚNICH	112	470.000	6.450.000	589	590.000	35.000.000	711	470.000	35.000.000	8.865
COLONIA	113	199.000	2.109.000	403	229.000	5.900.000	549	199.000	5.900.000	5.035
FRANKFURT	42	249.000	1.690.000	243	250.000	9.950.000	299	249.000	9.950.000	5.560
STUTTGART	16	349.500	1.300.000	299	319.000	6.950.000	323	198.000	6.950.000	5.945
DÜSSELDORF	54	198.000	2.490.000	291	399.000	8.100.000	348	198.000	8.100.000	5.420
LEIPZIG	51	162.000	1.680.000	169	229.000	7.800.000	240	162.000	7.800.000	3.413
DORTMUND	46	225.000	2.750.000	246	120.000	2.750.000	304	120.000	2.750.000	3.214
ESSEN	19	349.000	749.000	221	259.000	4.500.000	252	149.000	4.500.000	3.516

Tabla 69: Alemania - Venta de vivienda unifamiliar – 4 y 5 habitaciones y totales. Fuente: Portal inmobiliario immobilienscout24. Tabla: Elaboración propia

5.2 FRANCIA

Francia es el país europeo más extenso y segundo en número de habitantes, además de ser limítrofe con España. Por ello, es otro de los países a estudiar.

A continuación, se muestran todas las regiones que componen la nación gala y en la tabla de la derecha las ciudades más pobladas, que son objeto de estudio.

Región	Población	Ciudad	Población
Île-de-France	12.427.975	París	2.133.111
Centre-Val de Loire	2.630.743	Marsella	873.076
Bourgogne-Franche-Comté	2.872.386	Lyon	522.250
Normandie	3.398.102	Toulouse	504.078
Hauts-de-France	6.085.665	Niza	348.085
Grand Est	5.665.457	Nantes	323.204
Pays de la Loire	3.944.100	Montpellier	302.454
Bretagne	3.482.543	Estrasburgo	291.313
Nouvelle-Aquitaine	6.206.404	Burdeos	261.804
Occitanie	6.144.768	Lille	236.710
Auvergne-Rhône-Alpes	8.284.162	Total	5.796.085
Provence-Alpes-Côte d'Azur	5.201.894		
Corse	352.559		
Guadeloupe	389.277		
Martinique	364.916		
Guyane	288.739		
La Réunion	880.875		
Total	68.620.565		

Tabla 70: Francia - Regiones y las diez ciudades más pobladas

Los datos han sido obtenidos del *Institut national de la statistique et des études économiques – INSEE* (Instituto nacional de estadística y estudios económicos) con fecha de 28 de diciembre de 2023 referente a datos del año 2021.

En este caso, se ha empleado el portal inmobiliario Seloger.

En primer lugar, se muestra el estado actual de las ciudades seleccionadas de Francia, el cual ha sido obtenido de los datos del portal inmobiliario citado anteriormente.

Ciudad	Precios de venta de apartamentos	Precios de venta de casas	Alquiler de apartamentos	Alquiler de casas
	Precio medio €/m ²	Precio medio €/m ²	Precio medio €/m ²	Precio medio €/m ²
París	9.644	10.285	30	27
Marsella	3.571	4.505	16	16
Lyon	4.798	6.115	17	16
Toulouse	3.555	4.275	14	12
Niza	5.046	5.942	19	22
Nantes	3.562	4.478	14	13
Montpellier	3.582	4.390	15	13
Estrasburgo	3.879	3.529	14	12
Burdeos	4.541	5.286	16	15
Lille	3.658	3.288	15	10

Tabla 71: Francia - Estado actual de cada ciudad más poblada. Fecha: febrero 2024

A continuación, se muestran las tablas correspondientes a la segmentación por tipología, siguiendo el mismo patrón que en Alemania, con la salvedad de que la tipología en Francia varía un poco respecto al país germano.

En Alemania hay cinco tipologías como se ha mostrado en la sección anterior. Sin embargo, en Francia, dentro de cada tipología, se puede diferenciar por número de habitaciones, ya que se separan contabilizando los dormitorios existentes y la sala de estar.

Por ello, como se podrá apreciar en las siguientes tablas, la tipología de tres habitaciones contempla las posibilidades de un dormitorio, sala de estar y comedor o de dos dormitorios y sala de estar, por ejemplo.



5.2.1 ESTUDIO DEL ALQUILER DE INMUEBLES EN FRANCIA

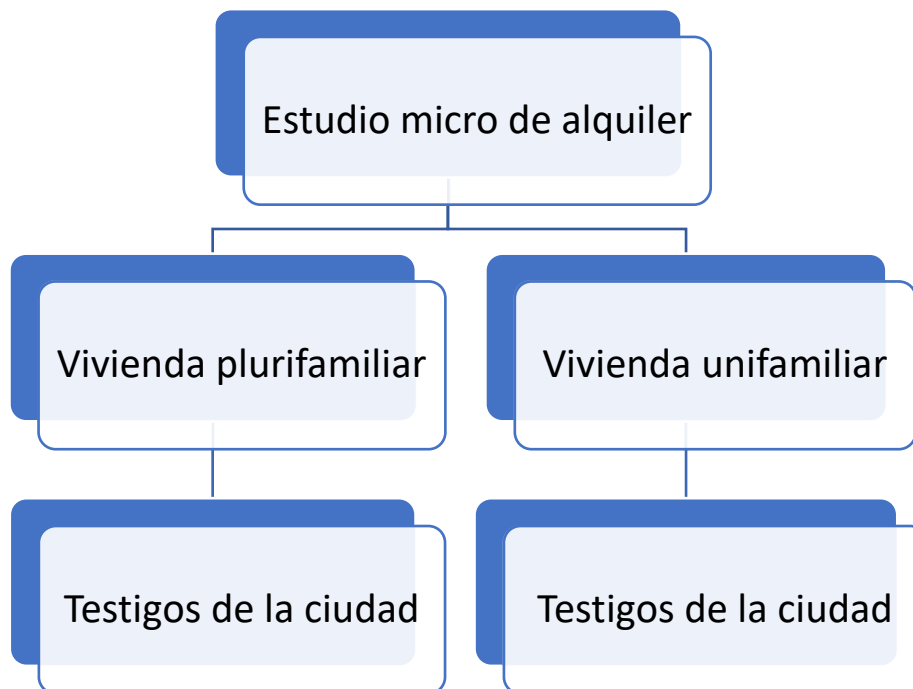
A continuación, se muestran las tablas correspondientes a la segmentación por tipología, siguiendo un esquema similar al realizado para España, con la salvedad de que el portal inmobiliario empleado segrega todavía más, como se ha mencionado en el apartado anterior.

Por ello, a la finalización de esta sección, se exponen tablas resúmenes del país francés.

Todos los datos han sido obtenidos a partir del portal inmobiliario Seloger durante el mes de febrero de 2024.

Se han aplicado diferentes filtros como son:

- Eliminación de obra nueva.
- Eliminación de viviendas de renta vitalicia.
- Eliminación de viviendas en proyecto.
- Dimensiones mínimas de 20m².
- Eliminación de anuncios sin foto.



5.2.1.1 ALQUILER DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR

ESTUDIO	ALQUILER DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR								
	TIPO	PRECIO		TIPO	PRECIO		TESTIGOS	TOTAL	
CIUDAD	0 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	1 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO		MÍNIMO	MÁXIMO
PARÍS	1.053	505	6.050	2	850	1.200	1.055	505	6.050
MARSELLA	464	350	1.850	3	545	720	467	350	1.850
LYON	345	390	1.450	8	560	1.000	353	390	1.450
TOULOUSE	612	300	1.600	34	435	750	646	300	1.600
NIZA	220	420	1.800	0	0	0	220	420	1.800
NANTES	330	320	990	11	460	750	341	320	990
MONTPELLIER	518	350	1.350	2	500	570	520	350	1.350
ESTRASBURGO	228	340	1.885	0	0	0	228	340	1.885
BURDEOS	295	360	1.375	5	560	1.235	300	360	1.375
LILLE	368	300	1.070	7	520	850	375	300	1.070

Tabla 72: Francia - Alquiler de vivienda plurifamiliar - Estudio. Fuente: Portal inmobiliario Seloger. Tabla: Elaboración propia

2 PIEZAS	ALQUILER DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR								
	TIPO	PRECIO		TIPO	PRECIO		TESTIGOS	TOTAL	
	1 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	2 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO		MÍNIMO	MÁXIMO
CIUDAD									
PARÍS	1.400	680	55.000	26	940	7.700	1.426	680	55.000
MARSELLA	492	330	2.450	5	600	1.200	497	330	2.450
LYON	346	500	2.500	6	680	1.540	352	500	2.500
TOULOUSE	527	400	2.200	10	540	1.190	537	400	2.200
NIZA	182	510	1.800	3	570	2.050	185	510	2.050
NANTES	210	400	1.500	5	600	820	215	400	1.500
MONTPELLIER	286	380	1.520	2	640	875	288	380	1.520
ESTRASBURGO	169	470	1.590	2	950	1.180	171	470	1.590
BURDEOS	142	500	1.900	3	570	780	145	500	1.900
LILLE	186	480	1.920	2	730	780	188	480	1.920

Tabla 73: Francia - Alquiler de vivienda plurifamiliar - 2 piezas. Fuente: Portal inmobiliario Seloger. Tabla: Elaboración propia

3 PIEZAS	ALQUILER DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR											
	TIPO	PRECIO		TIPO	PRECIO		TIPO	PRECIO		TESTIGOS	TOTAL	
	1 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	2 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	3 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO		MÍNIMO	MÁXIMO
CIUDAD												
PARÍS	135	1.250	6.000	625	1.100	55.000	4	990	26.000	764	990	55.000
MARSELLA	25	600	1.550	421	450	2.700	5	390	1.600	451	390	2.700
LYON	10	530	2.280	305	450	3.500	4	700	2.340	319	450	3.500
TOULOUSE	21	550	1.570	459	400	2.470	6	400	2.025	486	400	2.470
NIZA	13	710	1.990	141	200	4.500	3	1.100	2.250	157	200	4.500
NANTES	8	800	1.630	149	625	1.720	3	500	1.350	160	500	1.720
MONTPELLIER	12	540	1.260	167	400	1.660	1	1.130	1.130	180	400	1.660
ESTRASBURGO	10	540	1.250	136	620	3.300	4	500	1.590	150	500	3.300
BURDEOS	8	750	3.100	130	490	3.200	1	1.435	1.435	139	490	3.200
LILLE	7	460	1.100	117	400	2.750	1	1.430	1.430	125	400	2.750

Tabla 74: Francia - Alquiler de vivienda plurifamiliar - 3 piezas. Fuente: Portal inmobiliario Seloger. Tabla: Elaboración propia

4 PIEZAS	ALQUILER DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR								
	TIPO	PRECIO		TIPO	PRECIO		TIPO	PRECIO	
	1 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	2 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	3 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO
CIUDAD									
PARÍS	6	1.325	4.560	156	1.690	18.000	229	1.450	35.000
MARSELLA	2	435	460	15	200	1.860	141	200	9.000
LYON	3	500	950	23	500	2.840	150	420	3.990
TOULOUSE	5	430	1.275	6	750	2.445	148	390	3.000
NIZA	4	1.480	3.500	1	1.600	1.600	37	530	5.500
NANTES	3	600	1.970	15	400	2.180	62	325	3.000
MONTPELLIER	2	550	1.400	14	600	3.000	74	450	3.900
ESTRASBURGO	6	560	2.500	13	750	2.650	57	450	2.360
BURDEOS	3	930	3.000	13	1.200	2.000	59	450	3.200
LILLE	1	1.090	1.090	3	875	1.965	33	420	3.450

4 PIEZAS	ALQUILER DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR					
	TIPO	PRECIO		TOTAL	PRECIO	
CIUDAD	4 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO
PARÍS	9	810	9.200	400	810	35.000
MARSELLA	7	410	1.050	165	200	9.000
LYON	3	625	1.015	179	420	3.990
TOULOUSE	2	500	540	161	390	3.000
NIZA	1	1.800	1.800	43	530	5.500
NANTES	3	500	700	83	325	3.000
MONTPELLIER	2	520	530	92	450	3.900
ESTRASBURGO	19	500	1.350	95	450	2.650
BURDEOS	0	0	0	75	450	3.200
LILLE	2	550	3.660	39	420	3.660

Tabla 75: Francia - Alquiler de vivienda plurifamiliar - 4 piezas. Fuente: Portal inmobiliario Seloger. Tabla: Elaboración propia

5 PIEZAS	ALQUILER DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR								
	TIPO	PRECIO		TIPO	PRECIO		TIPO	PRECIO	
	1 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	2 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	3 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO
CIUDAD									
PARÍS	7	2.800	21.500	19	2.600	21.500	243	2.000	75.000
MARSELLA	0	0	0	1	1.090	1.090	12	500	5.000
LYON	5	530	3.200	2	1.660	4.000	21	415	2.990
TOULOUSE	3	560	2.740	3	600	1.760	18	390	2.780
NIZA	2	4.200	4.800	0	0	0	6	1.950	6.000
NANTES	0	0	0	0	0	0	18	1.100	2.775
MONTPELLIER	1	540	540	1	400	400	4	890	2.050
ESTRASBURGO	2	2.100	2.440	1	500	500	16	1.100	2.850
BURDEOS	2	660	1.800	0	0	0	9	1.300	2.500
LILLE	4	360	600	0	0	0	6	520	2.290

5 PIEZAS	ALQUILER DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR								
	TIPO	PRECIO		TIPO	PRECIO		TOTAL	PRECIO	
	4 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	5 Y 5+ HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO
CIUDAD									
PARÍS	169	890	50.000	36	1.050	200.000	474	890	200.000
MARSELLA	24	420	4.300	10	450	700	47	420	5.000
LYON	74	400	4.800	36	490	3.700	138	400	4.800
TOULOUSE	60	300	2.800	20	390	2.235	104	300	2.800
NIZA	7	590	13.000	0	0	0	15	590	13.000
NANTES	21	400	2.600	2	750	800	41	0	2.775
MONTPELLIER	25	320	3.500	5	420	3.050	36	320	3.500
ESTRASBURGO	13	460	3.750	10	600	7.900	42	460	7.900
BURDEOS	12	590	3.350	13	510	750	36	510	3.350
LILLE	21	420	6.900	14	420	7.900	45	360	7.900

Tabla 76: Francia - Alquiler de vivienda plurifamiliar - 5 piezas. Fuente: Portal inmobiliario Seloger. Tabla: Elaboración propia

5.2.1.2 ALQUILER DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

2 PIEZAS	ALQUILER DE VIVIENDA UNIFAMILIAR									
	TIPO	PRECIO		TIPO	PRECIO		TESTIGOS	TOTAL		
CIUDAD	1 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	2 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO		MÍNIMO	MÁXIMO	
PARÍS	4	1.700	3.950	0	0	0	4	1.700	3.950	
MARSELLA	8	655	1.600	0	0	0	8	655	1.600	
LYON	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
TOULOUSE	3	620	970	0	0	0	3	620	970	
NIZA	1	980	980	0	0	0	1	980	980	
NANTES	3	470	950	0	0	0	3	470	950	
MONTPELLIER	1	695	695	0	0	0	1	695	695	
ESTRASBURGO	1	690	690	0	0	0	1	690	690	
BURDEOS	7	770	1.400	1	750	750	8	750	1.400	
LILLE	5	540	1.350	0	0	0	5	540	1.350	

Tabla 77: Francia - Alquiler de vivienda unifamiliar - 2 piezas. Fuente: Portal inmobiliario Seloger. Tabla: Elaboración propia

3 PIEZAS	ALQUILER DE VIVIENDA UNIFAMILIAR											
	TIPO	PRECIO		TIPO	PRECIO		TIPO	PRECIO		TESTIGOS	TOTAL	
CIUDAD	1 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	2 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	3 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO		MÍNIMO	MÁXIMO
PARÍS	0	0	0	2	1.900	4.800	0	0	0	2	1.900	4.800
MARSELLA	1	3.950	3.950	9	540	3.950	0	0	0	10	540	3.950
LYON	0	0	0	1	1.240	1.240	0	0	0	1	1.240	1.240
TOULOUSE	0	0	0	7	730	1.275	0	0	0	7	730	1.275
NIZA	0	0	0	2	1.700	1.770	0	0	0	2	1.700	1.770
NANTES	1	975	975	3	920	1.635	0	0	0	4	920	1.635
MONTPELLIER	0	0	0	1	1.400	1.400	0	0	0	1	1.400	1.400
ESTRASBURGO	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BURDEOS	0	0	0	6	1.000	1.860	1	1.580	1.580	7	1.000	1.860
LILLE	2	560	960	5	630	1.420	0	0	0	7	560	1.420

Tabla 78: Francia - Alquiler de vivienda unifamiliar - 3 piezas. Fuente: Portal inmobiliario Seloger. Tabla: Elaboración propia

4 PIEZAS	ALQUILER DE VIVIENDA UNIFAMILIAR								
	TIPO	PRECIO		TIPO	PRECIO		TIPO	PRECIO	
CIUDAD	1 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	2 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	3 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO
PARÍS	0	0	0	1	4.800	4.800	1	4.500	4.500
MARSELLA	0	0	0	3	990	1.700	12	950	3.790
LYON	0	0	0	0	0	0	3	1.880	3.150
TOULOUSE	0	0	0	1	2.500	2.500	17	450	2.050
NIZA	0	0	0	0	0	0	1	1.900	1.900
NANTES	0	0	0	0	0	0	11	400	1.685
MONTPELLIER	0	0	0	0	0	0	5	1.200	2.290
ESTRASBURGO	0	0	0	0	0	0	1	1.450	1.450
BURDEOS	0	0	0	1	1.875	1.875	5	670	3.400
LILLE	0	0	0	1	1.020	1.020	6	450	1.500

4 PIEZAS	ALQUILER DE VIVIENDA UNIFAMILIAR					
	TIPO	PRECIO		TOTAL	PRECIO	
CIUDAD	4 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO
PARÍS	0	0	0	2	4.500	4.800
MARSELLA	0	0	0	15	950	3.790
LYON	1	1.880	1.880	4	1.880	3.150
TOULOUSE	1	425	425	19	425	2.500
NIZA	0	0	0	1	1.900	1.900
NANTES	0	0	0	11	400	1.685
MONTPELLIER	0	0	0	5	1.200	2.290
ESTRASBURGO	0	0	0	1	1.450	1.450
BURDEOS	0	0	0	6	670	3.400
LILLE	0	0	0	7	450	1.500

Tabla 79: Francia - Alquiler de vivienda unifamiliar - 4 piezas. Fuente: Portal inmobiliario Seloger. Tabla: Elaboración propia

5 PIEZAS	ALQUILER DE VIVIENDA UNIFAMILIAR								
	TIPO	PRECIO		TIPO	PRECIO		TIPO	PRECIO	
	1 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	2 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	3 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO
CIUDAD									
PARÍS	0	0	0	0	0	0	4	5.000	10.000
MARSELLA	0	0	0	0	0	0	3	2.300	2.950
LYON	0	0	0	0	0	0	2	1.660	3.150
TOULOUSE	1	1.520	1.520	0	0	0	3	1.215	2.550
NIZA	0	0	0	0	0	0	0	0	0
NANTES	0	0	0	1	1.100	1.100	4	1.300	2.000
MONTPELLIER	0	0	0	0	0	0	1	1.800	1.800
ESTRASBURGO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BURDEOS	0	0	0	0	0	0	6	1.300	2.500
LILLE	0	0	0	0	0	0	0	0	0

5 PIEZAS	ALQUILER DE VIVIENDA UNIFAMILIAR								
	TIPO	PRECIO		TIPO	PRECIO		TOTAL		
	4 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	5 Y 5+ HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO
CIUDAD									
PARÍS	7	4.300	65.000	23	880	50.000	34	880	65.000
MARSELLA	9	1.500	9.500	10	500	8.000	22	500	9.500
LYON	5	550	2.900	3	500	580	10	500	3.150
TOULOUSE	18	450	3.430	7	500	3.200	29	450	3.430
NIZA	5	1.575	7.000	2	2.800	6.000	7	1.575	7.000
NANTES	7	500	2.350	7	500	2.600	19	500	2.600
MONTPELLIER	6	510	4.800	6	1.550	4.800	13	510	4.800
ESTRASBURGO	2	1.350	3.950	2	1.725	2.550	4	1.350	3.950
BURDEOS	8	500	5.600	8	500	5.700	22	500	5.700
LILLE	10	350	2.550	13	450	3.240	23	350	3.240

Tabla 80: Francia - Alquiler de vivienda unifamiliar - 5 piezas. Fuente: Portal inmobiliario Seloger. Tabla: Elaboración propia



5.2.2 ESTUDIO DE LA VENTA DE INMUEBLES EN FRANCIA

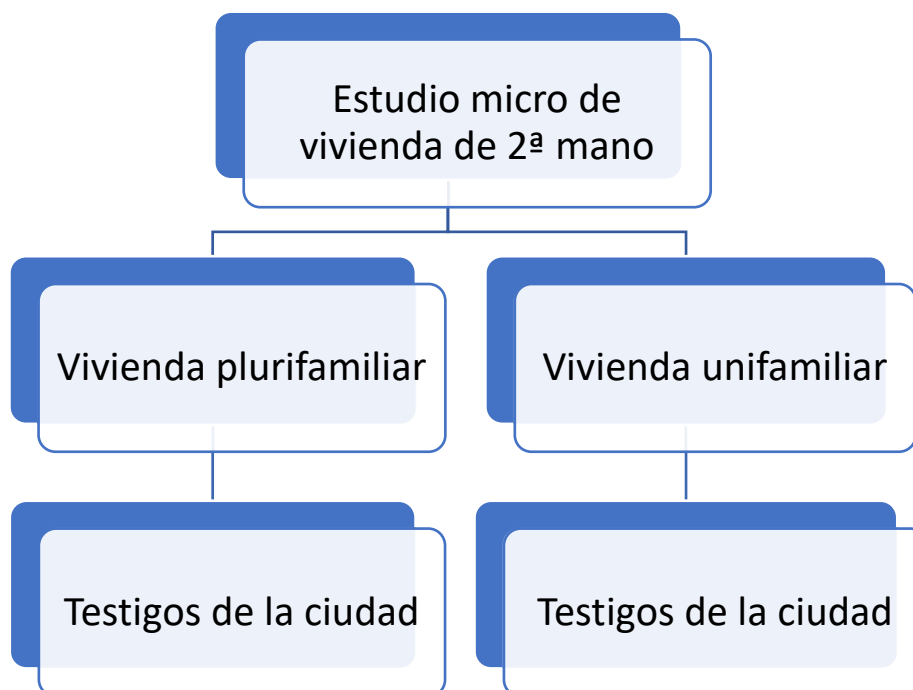
En este apartado, se muestran las tablas correspondientes a la segmentación por tipología siguiendo el mismo esquema que en el anterior referido al alquiler.

A la finalización de esta sección, se exponen tablas resúmenes del país francés.

Todos los datos han sido obtenidos a partir del portal inmobiliario Seloger durante el mes de febrero de 2024.

Se han aplicado diferentes filtros como son:

- Eliminación de obra nueva.
- Eliminación de viviendas de renta vitalicia.
- Eliminación de viviendas en proyecto.
- Dimensiones mínimas de 20m².
- Eliminación de anuncios sin foto.



5.2.2.1 VENTA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR

ESTUDIO	VENTA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR								
	TIPO	PRECIO		TIPO	PRECIO		TESTIGOS	TOTAL	
CIUDAD	0 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	1 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO		MÍNIMO	MÁXIMO
PARÍS	2.812	53.000	1.680.000	10	169.600	743.000	2.822	53.000	1.680.000
MARSELLA	487	23.000	995.000	6	65.000	424.000	493	23.000	995.000
LYON	474	22.700	534.900	14	140.000	250.000	488	22.700	534.900
TOULOUSE	467	30.000	470.000	30	48.000	219.000	497	30.000	470.000
NIZA	592	50.000	495.000	3	120.000	175.000	595	50.000	495.000
NANTES	284	55.000	850.000	16	96.200	167.500	300	55.000	850.000
MONTPELLIER	437	35.000	290.000	10	83.000	206.000	447	35.000	290.000
ESTRASBURGO	106	59.000	397.000	0	0	0	106	59.000	397.000
BURDEOS	417	44.000	1.579.000	12	98.000	199.000	429	44.000	1.579.000
LILLE	198	54.000	390.000	11	105.000	222.000	209	54.000	390.000

Tabla 81: Francia - Venta de vivienda plurifamiliar - Estudio. Fuente: Portal inmobiliario Seloger. Tabla: Elaboración propia

2 PIEZAS	VENTA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR								
	TIPO			PRECIO			TESTIGOS	TOTAL	
	1 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	2 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO		MÍNIMO	MÁXIMO
CIUDAD	1 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	2 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO
PARÍS	5.467	25.000	3.800.000	71	150.000	2.415.000	5.538	25.000	3.800.000
MARSELLA	1.114	41.000	795.000	23	65.400	405.000	1.137	41.000	795.000
LYON	860	16.000	575.000	16	150.000	530.000	876	16.000	575.000
TOULOUSE	937	21.300	460.000	34	87.500	599.000	971	21.300	599.000
NIZA	1.453	30.200	1.490.000	25	155.000	1.150.000	1.478	30.200	1.490.000
NANTES	494	56.600	435.000	7	149.900	302.000	501	56.600	435.000
MONTPELLIER	830	35.000	466.000	12	200.000	478.000	842	35.000	478.000
ESTRASBURGO	186	72.000	533.500	3	235.000	310.000	189	72.000	533.500
BURDEOS	823	44.700	832.000	4	178.500	275.000	827	44.700	832.000
LILLE	391	69.900	535.000	6	157.000	420.000	397	69.900	535.000

Tabla 82: Francia - Venta de vivienda plurifamiliar - 2 piezas. Fuente: Portal inmobiliario Seloger. Tabla: Elaboración propia

3 PIEZAS	VENTA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR														
	TIPO			PRECIO			TIPO			PRECIO			TESTIGOS	TOTAL	
	1 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	2 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	3 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO		MÁXIMO	
CIUDAD	1 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	2 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	3 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO			
PARÍS	876	160.000	3.500.000	3.482	62.000	5.300.000	35	200.000	2.300.000	4.393	62.000	5.300.000			
MARSELLA	101	56.000	1.490.000	1.910	25.000	2.000.000	22	40.000	899.000	2.033	25.000	2.000.000			
LYON	81	46.000	690.000	1.151	67.500	1.135.000	12	150.300	845.000	1.244	46.000	1.135.000			
TOULOUSE	49	55.500	630.000	1.198	25.700	1.664.000	26	35.000	1.229.000	1.273	25.700	1.664.000			
NIZA	220	88.000	1.580.000	1.653	47.100	3.150.000	18	178.000	1.400.000	1.891	47.100	3.150.000			
NANTES	38	139.000	769.000	549	46.800	887.000	2	254.400	273.500	589	46.800	887.000			
MONTPELLIER	49	88.000	575.000	1.031	39.000	1.110.000	14	78.000	646.400	1.094	39.000	1.110.000			
ESTRASBURGO	38	109.900	409.500	300	57.000	787.500	5	169.000	399.000	343	57.000	787.500			
BURDEOS	79	92.000	1.836.000	1.005	82.000	1.836.000	3	357.000	398.000	1.087	82.000	1.836.000			
LILLE	27	158.000	445.000	346	50.000	1.355.000	2	179.000	205.000	375	50.000	1.355.000			

Tabla 83: Francia - Venta de vivienda plurifamiliar - 3 piezas. Fuente: Portal inmobiliario Seloger. Tabla: Elaboración propia

4 PIEZAS	VENTA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR								
	TIPO	PRECIO		TIPO	PRECIO		TIPO	PRECIO	
CIUDAD	1 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	2 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	3 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO
PARÍS	82	270.000	4.090.000	1.357	155.000	6.700.000	1.303	322.000	5.000.000
MARSELLA	32	88.000	2.150.000	236	56.000	1.280.000	1.050	12.000	1.740.000
LYON	9	299.000	766.000	217	159.000	1.150.000	826	101.000	1.800.000
TOULOUSE	8	149.000	1.260.000	66	59.000	787.500	578	40.000	1.365.000
NIZA	64	199.000	2.184.000	127	120.000	5.900.000	622	30.000	5.500.000
NANTES	4	262.000	1.400.000	107	91.600	696.800	233	80.000	1.084.000
MONTPELLIER	14	150.000	620.000	93	145.000	1.030.000	608	48.000	1.600.000
ESTRASBURGO	10	219.000	519.000	58	175.000	1.200.000	160	157.000	855.750
BURDEOS	16	341.000	1.740.000	111	53.000	1.064.000	363	71.500	1.695.000
LILLE	3	256.000	399.000	31	199.000	689.000	174	169.600	1.470.000

4 PIEZAS	VENTA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR					
	TIPO	PRECIO		TOTAL	PRECIO	
CIUDAD	4 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO
PARÍS	9	605.000	3.990.000	2.751	155.000	6.700.000
MARSELLA	8	115.000	675.000	1.326	12.000	2.150.000
LYON	9	239.000	600.000	1.061	101.000	1.800.000
TOULOUSE	4	400.800	2.028.000	656	40.000	2.028.000
NIZA	10	30.000	1.995.000	823	30.000	5.900.000
NANTES	0	0	0	344	80.000	1.400.000
MONTPELLIER	5	215.000	599.000	720	48.000	1.600.000
ESTRASBURGO	2	337.600	514.000	230	157.000	1.200.000
BURDEOS	4	298.000	795.000	494	53.000	1.740.000
LILLE	2	599.000	749.000	210	169.600	1.470.000

Tabla 84: Francia - Venta de vivienda plurifamiliar - 4 piezas. Fuente: Portal inmobiliario Seloger. Tabla: Elaboración propia

5 PIEZAS	VENTA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR								
	TIPO	PRECIO		TIPO	PRECIO		TIPO	PRECIO	
	1 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	2 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	3 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO
CIUDAD									
PARÍS	58	588.000	10.500.000	180	499.000	15.750.000	1.493	202.500	12.360.000
MARSELLA	13	235.000	2.850.000	16	90.000	1.350.000	161	22.500	1.880.000
LYON	9	500.000	4.750.000	7	235.000	720.000	249	195.000	2.300.000
TOULOUSE	7	370.000	1.330.000	4	410.000	1.140.000	78	167.000	1.800.000
NIZA	25	289.000	1.855.000	11	370.000	2.450.000	82	185.000	3.600.000
NANTES	9	447.200	2.625.000	11	216.000	878.500	98	199.000	998.000
MONTPELLIER	6	127.500	1.050.000	5	172.000	1.400.000	79	69.500	1.290.000
ESTRASBURGO	4	134.000	1.300.000	7	336.000	576.400	78	101.500	1.248.500
BURDEOS	8	455.000	1.768.000	21	357.000	2.060.000	155	199.000	2.940.000
LILLE	0	0	0	2	367.500	620.000	26	259.000	1.460.000

5 PIEZAS	VENTA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR								
	TIPO	PRECIO		TIPO	PRECIO		TOTAL	PRECIO	
	4 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	5 Y 5+ HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO
CIUDAD									
PARÍS	913	475.000	12.600.000	242	360.000	15.800.000	2.886	202.500	15.800.000
MARSELLA	205	38.400	2.850.000	53	80.000	2.800.000	448	22.500	2.850.000
LYON	302	210.000	2.750.000	67	280.000	4.600.000	634	195.000	4.750.000
TOULOUSE	148	119.900	1.490.000	23	267.600	1.463.000	260	119.900	1.800.000
NIZA	138	53.600	3.490.000	41	504.000	5.250.000	297	53.600	5.250.000
NANTES	73	189.000	1.787.000	16	309.000	1.185.000	207	189.000	2.625.000
MONTPELLIER	134	150.000	2.900.000	28	269.000	1.893.000	252	69.500	2.900.000
ESTRASBURGO	79	194.000	1.358.500	30	399.000	2.200.000	198	101.500	2.200.000
BURDEOS	119	199.000	1.975.000	17	365.000	2.900.000	320	199.000	2.940.000
LILLE	59	188.000	1.395.000	26	249.000	1.260.000	113	188.000	1.460.000

Tabla 85: Francia - Venta de vivienda plurifamiliar - 5 piezas. Fuente: Portal inmobiliario Seloger. Tabla: Elaboración propia

5.2.2.2 VENTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

2 PIEZAS	VENTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR								
	TIPO	PRECIO		TIPO	PRECIO		TESTIGOS	TOTAL	
CIUDAD	1 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	2 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO		MÍNIMO	MÁXIMO
PARÍS	11	189.000	1.312.000	0	0	0	11	189.000	1.312.000
MARSELLA	36	76.000	752.000	0	0	0	36	76.000	752.000
LYON	5	120.000	445.000	0	0	0	5	120.000	445.000
TOULOUSE	11	140.000	1.260.000	1	155.000	155.000	12	140.000	1.260.000
NIZA	10	194.000	1.900.000	0	0	0	10	194.000	1.900.000
NANTES	10	62.000	465.800	0	0	0	10	62.000	465.800
MONTPELLIER	6	124.000	315.000	0	0	0	6	124.000	315.000
ESTRASBURGO	0	0	0	0	0	0	0	0	0
BURDEOS	20	154.000	370.500	0	0	0	20	154.000	370.500
LILLE	2	123.000	164.000	0	0	0	2	123.000	164.000

Tabla 86: Francia - Venta de vivienda unifamiliar - 2 piezas. Fuente: Portal inmobiliario Seloger. Tabla: Elaboración propia

3 PIEZAS	VENTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR											
	TIPO	PRECIO		TIPO	PRECIO		TIPO	PRECIO		TESTIGOS	TOTAL	
CIUDAD	1 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	2 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	3 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO		MÍNIMO	MÁXIMO
PARÍS	4	570.000	1.395.000	16	569.700	1.352.000	0	0	0	20	569.700	1.395.000
MARSELLA	13	122.500	749.000	125	87.200	985.000	2	590.000	895.000	140	87.200	985.000
LYON	1	394.000	394.000	12	327.000	649.000	0	0	0	13	327.000	649.000
TOULOUSE	6	254.400	448.000	75	37.600	980.000	1	330.000	330.000	82	37.600	980.000
NIZA	3	290.000	599.000	15	105.000	749.000	1	478.000	478.000	19	105.000	749.000
NANTES	4	250.000	279.000	25	178.300	483.000	0	0	0	29	178.300	483.000
MONTPELLIER	2	189.000	217.000	32	189.000	852.000	1	415.000	415.000	35	189.000	852.000
ESTRASBURGO	0	0	0	3	273.000	955.500	0	0	0	3	273.000	955.500
BURDEOS	12	73.000	530.000	85	55.000	899.000	2	550.000	1.035.000	99	55.000	1.035.000
LILLE	3	199.000	240.000	30	107.000	559.000	0	0	0	33	107.000	559.000

Tabla 87: Francia - Venta de vivienda unifamiliar - 3 piezas. Fuente: Portal inmobiliario Seloger. Tabla: Elaboración propia

4 PIEZAS	VENTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR								
	TIPO	PRECIO		TIPO	PRECIO		TIPO	PRECIO	
CIUDAD	1 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	2 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	3 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO
PARÍS	2	1.400.000	1.450.000	13	650.000	1.590.000	16	399.900	2.250.000
MARSELLA	7	270.000	830.000	25	158.000	1.960.000	321	112.000	1.880.000
LYON	2	423.000	730.000	4	312.000	599.000	29	345.000	1.100.000
TOULOUSE	2	332.000	367.500	18	98.000	999.000	202	60.000	1.128.000
NIZA	14	279.000	2.700.000	6	365.000	1.195.000	49	184.000	1.800.000
NANTES	2	399.000	499.000	22	235.000	483.600	79	245.500	959.700
MONTPELLIER	0	0	0	19	249.000	449.000	132	106.000	1.500.000
ESTRASBURGO	0	0	0	4	471.600	940.000	5	280.000	650.000
BURDEOS	3	545.000	725.000	49	176.500	1.184.000	172	130.000	1.161.000
LILLE	0	0	0	13	127.000	559.000	61	97.000	760.000

Tabla 88: Francia - Venta de vivienda unifamiliar - 4 piezas. Fuente: Portal inmobiliario Seloger. Tabla: Elaboración propia

4 PIEZAS	VENTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR					
	TIPO	PRECIO		TOTAL		
CIUDAD	4 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO
PARÍS	0	0	0	31	399.900	2.250.000
MARSELLA	4	320.000	890.000	357	112.000	1.960.000
LYON	0	0	0	35	312.000	1.100.000
TOULOUSE	1	338.900	338.900	223	60.000	1.128.000
NIZA	3	385.000	945.000	72	184.000	2.700.000
NANTES	0	0	0	103	235.000	959.700
MONTPELLIER	0	0	0	151	106.000	1.500.000
ESTRASBURGO	1	185.000	185.000	10	185.000	940.000
BURDEOS	1	765.000	765.000	225	130.000	1.184.000
LILLE	2	280.000	346.500	76	97.000	760.000

5 PIEZAS	VENTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR								
	TIPO	PRECIO		TIPO	PRECIO		TIPO	PRECIO	
	1 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	2 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	3 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO
CIUDAD									
PARÍS	10	995.000	4.900.000	9	995.000	1.690.000	47	825.000	7.650.000
MARSELLA	19	110.000	3.400.000	10	190.000	1.350.000	127	235.300	3.300.000
LYON	1	490.000	490.000	0	0	0	19	400.000	1.200.000
TOULOUSE	15	325.500	2.280.000	7	290.000	1.600.000	83	83.000	1.270.000
NIZA	32	140.000	6.900.000	6	120.000	1.900.000	48	449.700	4.770.000
NANTES	4	325.500	630.000	1	545.000	545.000	99	259.800	925.000
MONTPELLIER	17	449.000	5.725.000	7	370.000	852.000	57	261.000	1.275.000
ESTRASBURGO	3	738.000	2.288.000	2	229.500	620.000	13	289.000	672.000
BURDEOS	14	507.300	2.430.000	15	370.500	2.970.000	160	226.000	1.585.000
LILLE	6	235.000	995.000	4	260.000	1.050.000	27	190.000	900.000

5 PIEZAS	VENTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR								
	TIPO	PRECIO		TIPO	PRECIO		TOTAL		
	4 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	5 Y 5+ HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO
CIUDAD									
PARÍS	71	760.000	8.975.000	94	599.000	29.600.000	231	599.000	29.600.000
MARSELLA	372	212.000	2.950.000	232	230.000	5.800.000	760	110.000	5.800.000
LYON	80	415.000	2.250.000	67	440.000	6.200.000	167	400.000	6.200.000
TOULOUSE	267	98.500	1.850.000	219	250.000	3.045.000	591	83.000	3.045.000
NIZA	144	219.000	20.900.000	129	398.000	15.000.000	359	120.000	20.900.000
NANTES	175	104.000	1.995.000	219	252.000	2.756.000	498	104.000	2.756.000
MONTPELLIER	187	97.000	2.845.000	200	228.500	18.500.000	468	97.000	18.500.000
ESTRASBURGO	15	376.000	1.890.000	31	255.800	2.415.000	64	229.500	2.415.000
BURDEOS	293	378.000	2.475.000	334	135.000	15.750.000	816	135.000	15.750.000
LILLE	100	159.000	1.350.000	90	199.000	5.800.000	227	159.000	5.800.000

Tabla 89: Francia - Venta de vivienda unifamiliar - 5 piezas. Fuente: Portal inmobiliario Seloger. Tabla: Elaboración propia


5.2.3 TABLAS RESUMEN: ALQUILER DE VIVIENDAS EN FRANCIA

ALQUILER DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR				
SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	TOTAL		PRECIO	
	TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
CIUDAD				
PARÍS	4.119	505	200.000	30
MARSELLA	515	200	9.000	16
LYON	400	390	4.800	17
TOULOUSE	597	300	3.000	14
NIZA	188	200	13.000	19
NANTES	231	0	3.000	14
MONTPELLIER	296	320	3.900	15
ESTRASBURGO	185	340	7.900	14
BURDEOS	164	360	3.350	16
LILLE	210	300	7.900	15

Tabla 90: Francia - Tabla resumen de alquiler de vivienda plurifamiliar. Tabla: Elaboración propia

ALQUILER DE VIVIENDA UNIFAMILIAR				
SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	TOTAL		PRECIO	
	TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
CIUDAD				
PARÍS	42	880	65.000	27
MARSELLA	55	500	9.500	16
LYON	15	500	3.150	16
TOULOUSE	58	425	3.430	12
NIZA	11	980	7.000	22
NANTES	37	400	2.600	13
MONTPELLIER	20	510	4.800	13
ESTRASBURGO	6	0	3.950	12
BURDEOS	43	500	5.700	15
LILLE	42	350	3.240	10

Tabla 91: Francia - Tabla resumen de alquiler de vivienda unifamiliar. Tabla: Elaboración propia

5.2.4 TABLAS RESUMEN: VENTA DE VIVIENDAS EN FRANCIA

VENTA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR				
SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	TOTAL	PRECIO		
CIUDAD	TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
PARÍS	18.390	25.000	15.800.000	9.644
MARSELLA	1.218	12.000	2.850.000	3.571
LYON	969	16.000	4.750.000	4.798
TOULOUSE	1.050	21.300	2.028.000	3.555
NIZA	1.540	30.000	5.900.000	5.046
NANTES	535	46.800	2.625.000	3.562
MONTPELLIER	894	35.000	2.900.000	3.582
ESTRASBURGO	224	57.000	2.200.000	3.879
BURDEOS	859	44.000	2.940.000	4.541
LILLE	436	50.000	1.470.000	3.658

Tabla 92: Francia - Tabla resumen de alquiler de vivienda plurifamiliar. Tabla: Elaboración propia

VENTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR				
SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	TOTAL	PRECIO		
CIUDAD	TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
PARÍS	293	189.000	29.600.000	10.285
MARSELLA	270	76.000	5.800.000	4.505
LYON	72	120.000	6.200.000	6.115
TOULOUSE	232	37.600	3.045.000	4.275
NIZA	140	105.000	20.900.000	5.942
NANTES	229	62.000	2.756.000	4.478
MONTPELLIER	207	97.000	18.500.000	4.390
ESTRASBURGO	31	229.500	2.415.000	3.529
BURDEOS	356	55.000	15.750.000	5.286
LILLE	92	97.000	5.800.000	3.288

Tabla 93: Francia - Tabla resumen de alquiler de vivienda plurifamiliar. Tabla: Elaboración propia

5.3 ITALIA

En el caso de Italia, se ha optado por emplear también el portal inmobiliario Idealista, dado que es el mayoritario en el país.

En primer lugar, se indican las diez ciudades con mayor población y que van a ser objeto de estudio:

Ciudad	Población
Roma	2.755.309
Milán	1.358.420
Nápoles	917.510
Turín	847.398
Palermo	632.499
Génova	561.191
Bolonia	389.200
Florenca	362.742
Bari	316.736
Catania	299.730
Total	8.440.735

Tabla 94: Italia - Las diez ciudades más pobladas

Los datos de población se han obtenido del Istat (*Istituto Nazionale di Statistica*) con fecha de 1 de enero de 2023.

Cabe indicar que, a diferencia de Alemania y Francia que no disponían del filtro del tiempo en los anuncios, en este caso al igual que en España, se han recogido datos del último mes en cuestión, es decir, solamente los inmuebles anunciados durante febrero.

Asimismo, se ha incluido la variable de eliminar las viviendas procedentes de subasta, ya que da la opción en la versión italiana.



5.3.1 ESTUDIO DEL ALQUILER DE INMUEBLES EN ITALIA

Al igual que ocurre en la versión española, se pueden comprobar las variaciones del precio del alquiler y de venta de inmuebles. En este caso, los datos se pueden comprobar desde 2012.

HISTÓRICO DE PRECIOS DE ALQUILER EN ITALIA				
Mes	Precio m2	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual
ene-24	12,8 €/m2	1,90%	0,50%	14,60%
dic-23	12,5 €/m2	0,80%	-3,50%	13,80%
nov-23	12,4 €/m2	-2,10%	-4,90%	12,10%
oct-23	12,7 €/m2	-2,20%	-0,80%	12,30%
sep-23	13,0 €/m2	-0,70%	2,50%	12,40%
ago-23	13,1 €/m2	2,10%	6,20%	11,90%
jul-23	12,8 €/m2	1,10%	7,40%	9,80%
jun-23	12,7 €/m2	2,80%	9,40%	10,10%
may-23	12,3 €/m2	3,30%	8,50%	9,80%
abr-23	11,9 €/m2	3,00%	7,00%	9,00%
mar-23	11,6 €/m2	1,90%	5,10%	7,10%
feb-23	11,4 €/m2	2,00%	2,40%	5,60%
ene-23	11,1 €/m2	1,10%	-1,50%	4,90%
dic-22	11,0 €/m2	-0,70%	-4,70%	2,90%
nov-22	11,1 €/m2	-1,90%	-5,20%	1,20%
oct-22	11,3 €/m2	-2,10%	-3,00%	2,30%
sep-22	11,6 €/m2	-1,20%	0,40%	5,00%
ago-22	11,7 €/m2	0,30%	4,30%	6,80%
jul-22	11,7 €/m2	1,40%	6,60%	7,30%
jun-22	11,5 €/m2	2,60%	6,40%	6,50%
may-22	11,2 €/m2	2,50%	4,30%	4,40%
abr-22	10,9 €/m2	1,20%	3,00%	2,90%
mar-22	10,8 €/m2	0,50%	1,10%	2,30%
feb-22	10,8 €/m2	1,30%	-1,80%	2,40%
ene-22	10,6 €/m2	-0,70%	-3,90%	1,60%
dic-21	10,7 €/m2	-2,40%	-2,80%	1,20%
nov-21	11,0 €/m2	-0,80%	0,10%	2,90%
oct-21	11,1 €/m2	0,40%	1,70%	4,20%
sep-21	11,0 €/m2	0,50%	1,90%	3,70%
ago-21	11,0 €/m2	0,70%	2,00%	3,60%
jul-21	10,9 €/m2	0,60%	2,20%	4,50%
jun-21	10,8 €/m2	0,60%	2,30%	5,30%
may-21	10,7 €/m2	1,00%	2,20%	8,30%
abr-21	10,6 €/m2	0,70%	1,70%	10,50%
mar-21	10,6 €/m2	0,60%	-0,10%	12,10%
feb-21	10,5 €/m2	0,40%	-1,40%	12,10%
ene-21	10,5 €/m2	-1,10%	-1,40%	13,40%
dic-20	10,6 €/m2	-0,70%	-0,40%	14,40%
nov-20	10,7 €/m2	0,40%	0,70%	14,10%

HISTÓRICO DE PRECIOS DE ALQUILER EN ITALIA				
Mes	Precio m2	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual
oct-20	10,6 €/m2	-0,10%	1,90%	13,60%
sep-20	10,6 €/m2	0,40%	3,40%	12,20%
ago-20	10,6 €/m2	1,60%	6,60%	11,20%
jul-20	10,4 €/m2	1,40%	8,10%	10,40%
jun-20	10,3 €/m2	3,50%	8,90%	9,90%
may-20	9,9 €/m2	3,00%	5,80%	7,90%
abr-20	9,6 €/m2	2,20%	4,40%	6,00%
mar-20	9,4 €/m2	0,50%	1,90%	4,90%
feb-20	9,4 €/m2	1,70%	0,50%	5,60%
ene-20	9,2 €/m2	-0,30%	-1,30%	4,40%
dic-19	9,2 €/m2	-0,90%	-2,20%	3,80%
nov-19	9,3 €/m2	-0,10%	-1,80%	3,30%
oct-19	9,3 €/m2	-1,30%	-0,90%	3,00%
sep-19	9,5 €/m2	-0,50%	1,30%	4,70%
ago-19	9,5 €/m2	0,80%	3,40%	4,20%
jul-19	9,4 €/m2	0,90%	3,80%	3,80%
jun-19	9,3 €/m2	1,60%	4,00%	4,60%
may-19	9,2 €/m2	1,20%	3,50%	3,80%
abr-19	9,1 €/m2	1,10%	2,80%	3,10%
mar-19	9,0 €/m2	1,20%	0,80%	2,20%
feb-19	8,9 €/m2	0,50%	-1,70%	0,90%
ene-19	8,8 €/m2	-0,90%	-2,60%	-0,10%
dic-18	8,9 €/m2	-1,30%	-1,40%	0,10%
nov-18	9,0 €/m2	-0,40%	-1,00%	1,30%
oct-18	9,1 €/m2	0,40%	-0,10%	1,60%
sep-18	9,0 €/m2	-0,90%	1,20%	1,20%
ago-18	9,1 €/m2	0,40%	3,00%	2,00%
jul-18	9,1 €/m2	1,70%	3,10%	1,50%
jun-18	8,9 €/m2	0,90%	1,50%	0,30%
may-18	8,9 €/m2	0,40%	0,60%	0,70%
abr-18	8,8 €/m2	0,20%	-0,40%	0,90%
mar-18	8,8 €/m2	-0,10%	-1,30%	1,60%
feb-18	8,8 €/m2	-0,50%	-1,30%	2,60%
ene-18	8,8 €/m2	-0,70%	-1,00%	3,50%
dic-17	8,9 €/m2	-0,10%	-0,20%	2,80%
nov-17	8,9 €/m2	-0,10%	-0,20%	1,80%
oct-17	8,9 €/m2	0,00%	-0,30%	1,70%
sep-17	8,9 €/m2	-0,10%	0,30%	1,30%
ago-17	8,9 €/m2	-0,20%	1,70%	1,80%
jul-17	9,0 €/m2	0,60%	2,60%	2,80%
jun-17	8,9 €/m2	1,30%	2,90%	2,80%
may-17	8,8 €/m2	0,70%	2,40%	1,90%
abr-17	8,7 €/m2	0,90%	2,10%	1,40%
mar-17	8,7 €/m2	0,90%	-0,10%	0,90%
feb-17	8,6 €/m2	0,40%	-2,00%	1,20%

HISTÓRICO DE PRECIOS DE ALQUILER EN ITALIA				
Mes	Precio m2	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual
ene-17	8,5 €/m2	-1,30%	-2,70%	2,10%
dic-16	8,7 €/m2	-1,10%	-1,70%	2,60%
nov-16	8,8 €/m2	-0,30%	-0,30%	3,10%
oct-16	8,8 €/m2	-0,30%	0,80%	3,30%
sep-16	8,8 €/m2	0,30%	1,70%	3,00%
ago-16	8,8 €/m2	0,80%	1,80%	2,20%
jul-16	8,7 €/m2	0,60%	1,20%	1,50%
jun-16	8,7 €/m2	0,40%	1,00%	1,00%
may-16	8,6 €/m2	0,20%	1,80%	0,40%
abr-16	8,6 €/m2	0,40%	2,80%	0,60%
mar-16	8,6 €/m2	1,20%	1,60%	1,10%
feb-16	8,5 €/m2	1,20%	-0,30%	0,20%
ene-16	8,4 €/m2	-0,80%	-1,50%	-1,50%
dic-15	8,4 €/m2	-0,60%	-1,30%	-1,80%
nov-15	8,5 €/m2	0,00%	-1,00%	-3,20%
oct-15	8,5 €/m2	-0,60%	-1,00%	-3,30%
sep-15	8,6 €/m2	-0,40%	-0,30%	-3,20%
ago-15	8,6 €/m2	0,00%	0,00%	-3,50%
jul-15	8,6 €/m2	0,20%	0,30%	-4,00%
jun-15	8,6 €/m2	-0,20%	1,00%	-4,30%
may-15	8,6 €/m2	0,30%	1,50%	-4,70%
abr-15	8,6 €/m2	0,90%	0,70%	-6,00%
mar-15	8,5 €/m2	0,30%	-1,30%	-7,50%
feb-15	8,5 €/m2	-0,50%	-3,60%	-8,20%
ene-15	8,5 €/m2	-1,10%	-3,30%	-8,30%
dic-14	8,6 €/m2	-2,00%	-2,70%	-8,30%
nov-14	8,8 €/m2	-0,20%	-1,30%	-7,50%
oct-14	8,8 €/m2	-0,50%	-1,70%	-7,80%
sep-14	8,8 €/m2	-0,70%	-1,30%	-7,80%
ago-14	8,9 €/m2	-0,50%	-1,30%	-7,90%
jul-14	8,9 €/m2	-0,20%	-1,80%	-7,70%
jun-14	9,0 €/m2	-0,60%	-2,40%	-7,80%
may-14	9,0 €/m2	-1,00%	-2,10%	-7,50%
abr-14	9,1 €/m2	-0,80%	-1,70%	-6,80%
mar-14	9,2 €/m2	-0,40%	-2,10%	-6,60%
feb-14	9,2 €/m2	-0,60%	-3,00%	-7,50%
ene-14	9,3 €/m2	-1,10%	-2,90%	-7,20%
dic-13	9,4 €/m2	-1,30%	-2,20%	-6,40%
nov-13	9,5 €/m2	-0,50%	-1,80%	-6,80%
oct-13	9,5 €/m2	-0,50%	-1,50%	-7,90%
sep-13	9,6 €/m2	-0,80%	-1,30%	-7,60%
ago-13	9,7 €/m2	-0,30%	-0,80%	-8,00%
jul-13	9,7 €/m2	-0,20%	-0,90%	-7,70%
jun-13	9,7 €/m2	-0,30%	-1,20%	-7,10%
may-13	9,7 €/m2	-0,30%	-2,20%	-7,60%



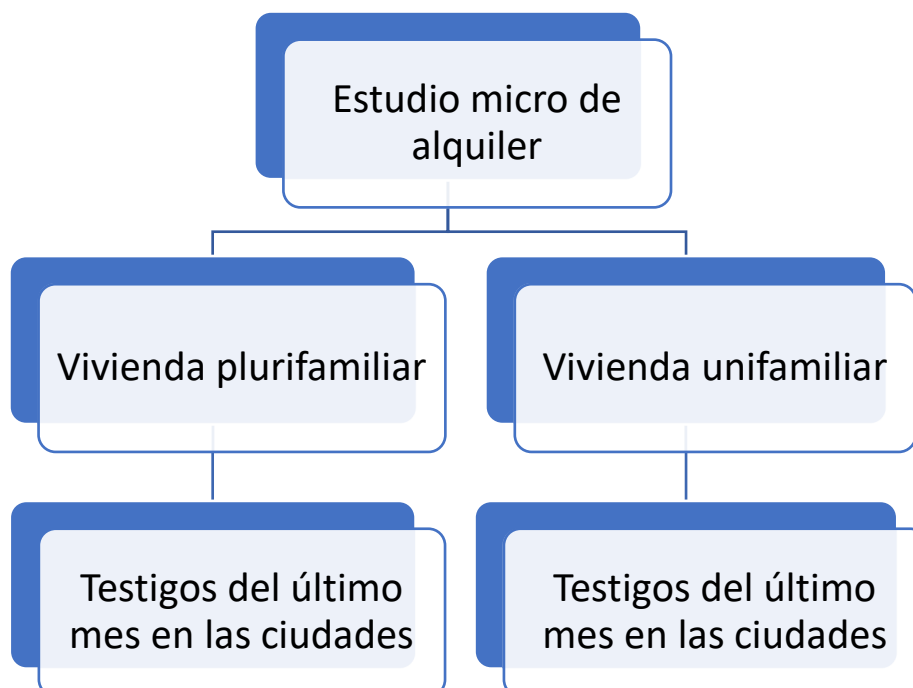
HISTÓRICO DE PRECIOS DE ALQUILER EN ITALIA				
Mes	Precio m2	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual
abr-13	9,8 €/m2	-0,60%	-2,10%	-5,90%
mar-13	9,8 €/m2	-1,30%	-1,80%	-5,90%
feb-13	10,0 €/m2	-0,20%	-2,20%	-4,70%
ene-13	10,0 €/m2	-0,30%	-3,60%	-4,00%
dic-12	10,0 €/m2	-1,70%	-3,50%	n.d.
nov-12	10,2 €/m2	-1,70%	-3,00%	n.d.
oct-12	10,4 €/m2	-0,10%	-1,30%	n.d.
sep-12	10,4 €/m2	-1,20%	-0,70%	n.d.
ago-12	10,5 €/m2	0,10%	-0,40%	n.d.
jul-12	10,5 €/m2	0,40%	1,00%	n.d.
jun-12	10,5 €/m2	-0,80%	0,00%	n.d.
may-12	10,5 €/m2	1,50%	0,90%	n.d.
abr-12	10,4 €/m2	-0,60%	-0,10%	n.d.
mar-12	10,4 €/m2	0,00%	n.d.	n.d.
feb-12	10,4 €/m2	0,50%	n.d.	n.d.
ene-12	10,4 €/m2	n.d.	n.d.	n.d.

Tabla 95: Italia – Histórico de precios. Fuente: Portal inmobiliario Idealista.

De la misma forma que se ha realizado en el apartado de España, en primer lugar, se plasman las tablas con los datos del alquiler, para posteriormente exponer los datos recogidos de la venta de inmuebles.

Se ha realizado una segmentación para calificarlos por tipología.

Asimismo, se han separado por inmuebles plurifamiliares y unifamiliares.



5.3.1.1 ALQUILER DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	ALQUILER DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR											
	TIPO 1 HAB				TIPO 2 HAB				TIPO 3 HAB			
CIUDAD	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
ROMA	500	2.700	33,12	450	6.825	25,43	600	10.500	18,62	350	9.000	33,64
MILÁN	350	9.000	33,64	500	9.200	29,51	560	12.000	24,14	450	2.500	14,80
NÁPOLES	350	1.200	20,21	400	2.300	17,55	450	2.500	14,80	400	2.400	9,49
TURÍN	320	1.500	16,34	300	2.000	14,07	400	2.600	11,65	285	4.000	14,41
PALERMO	250	900	12,59	350	1.200	12,10	800	4.000	19,65	700	1.200	10,56
GÉNOVA	400	1.200	15,13	350	3.000	18,79	850	15.600	29,42	500	1.000	7,62
BOLONIA	500	2.600	26,60	540	2.500	23,35	850	15.600	29,42	700	1.200	10,56
FLORENCIA	750	15.000	38,17	580	9.600	32,98	700	1.200	10,56	500	1.000	7,62
BARI	400	750	15,94	600	1.100	15,29	700	1.200	10,56	500	1.000	7,62
CATANIA	350	500	12,91	350	950	10,50	500	1.000	7,62	500	1.000	7,62

Tabla 96: Italia - Alquiler de vivienda plurifamiliar - 1, 2 y 3 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	ALQUILER DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR											
	TIPO	PRECIO			TIPO	PRECIO			TOTAL	PRECIO		
CIUDAD	4 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2	5 Y 5+ HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2	TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
ROMA	106	690	6.000	16,02	86	900	25.000	20,31	776	450	25.000	22,30
MILÁN	188	900	12.000	23,45	108	2.000	20.000	28,79	3.174	350	20.000	28,60
NÁPOLES	35	750	3.000	13,55	24	800	5.000	13,21	214	350	5.000	16,26
TURÍN	49	500	3.000	10,14	22	620	4.950	9,34	325	300	4.950	12,84
PALERMO	34	480	1.400	7,70	28	650	5.500	6,99	203	250	5.500	10,08
GÉNOVA	27	400	1.750	10,83	59	400	3.000	8,80	205	285	4.000	13,55
BOLONIA	35	1.000	6.000	16,36	24	1.200	3.500	14,38	260	500	6.000	21,12
FLORENCIA	45	750	6.000	22,12	72	350	15.000	25,41	287	350	15.600	29,28
BARI	12	950	1.590	10,73	5	850	3.000	11,48	75	400	3.000	13,30
CATANIA	9	500	1.800	9,23	15	650	3.200	8,07	82	350	3.200	9,67

Tabla 97: Italia - Alquiler de vivienda plurifamiliar - 4 y 5 habitaciones y totales. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia

5.3.1.2 ALQUILER DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	ALQUILER DE VIVIENDA UNIFAMILIAR											
	TIPO	PRECIO			TIPO	PRECIO			TIPO	PRECIO		
CIUDAD	1 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2	2 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2	3 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
ROMA	0	0	0	0,00	4	700	900	13,52	3	1.200	2.300	17,71
MILÁN	0	0	0	0,00	1	2.200	2.200	33,85	2	1.850	4.500	27,59
NÁPOLES	2	750	1.000	20,14	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00
TURÍN	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00
PALERMO	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00	3	800	8.000	32,19
GÉNOVA	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00
BOLONIA	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00
FLORENCIA	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00	1	3.500	3.500	46,67
BARI	0	0	0	0,00	1	500	500	10,00	1	5.000	5.000	14,41
CATANIA	1	550	550	6,11	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00

Tabla 98: Italia - Alquiler de vivienda unifamiliar - 1, 2 y 3 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	ALQUILER DE VIVIENDA UNIFAMILIAR													
	TIPO				PRECIO				TIPO		PRECIO		TOTAL	PRECIO
CIUDAD	4 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2	5 Y 5+ HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2	TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2		
ROMA	9	900	1.800	10,65	15	700	7.500	13,14	31	700	7.500	12,91		
MILÁN	0	0	0	0,00	1	7.000	7.000	35,00	4	1.850	7.000	31,00		
NÁPOLES	1	1.300	1.300	6,05	0	0	0	0,00	3	750	1.300	15,44		
TURÍN	0	0	0	0,00	2	1.300	3.200	11,00	2	1.300	3.200	11,00		
PALERMO	5	650	3.100	10,76	7	1.800	7.800	17,49	15	650	8.000	18,19		
GÉNOVA	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00		
BOLONIA	0	0	0	0,00	2	1.500	2.200	12,33	2	1.500	2.200	12,33		
FLORENCIA	1	1.500	1.500	21,43	11	1.800	16.000	20,05	13	1.500	16.000	22,20		
BARI	0	0	0	0,00	1	3.900	3.900	9,07	3	500	5.000	11,16		
CATANIA	2	500	1.000	6,79	1	800	800	6,67	4	500	1.000	6,59		

Tabla 99: Italia - Alquiler de vivienda unifamiliar - 4 y 5 habitaciones y totales. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia


5.3.2 ESTUDIO DE LA VENTA DE INMUEBLES EN ITALIA

A continuación, se exponen los datos de venta de inmuebles desde 2012:

HISTÓRICO DE PRECIOS DE VENTA EN ITALIA				
Mes	Precio m2	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual
ene-24	1.836 €/m2	-0,20%	0,90%	1,80%
dic-23	1.840 €/m2	0,20%	1,60%	1,70%
nov-23	1.836 €/m2	0,90%	0,80%	1,80%
oct-23	1.820 €/m2	0,50%	-0,20%	1,80%
sep-23	1.811 €/m2	-0,50%	-0,60%	1,70%
ago-23	1.820 €/m2	-0,20%	0,00%	1,60%
jul-23	1.824 €/m2	0,10%	0,20%	1,40%
jun-23	1.822 €/m2	0,00%	0,50%	1,20%
may-23	1.821 €/m2	0,10%	0,90%	1,20%
abr-23	1.820 €/m2	0,40%	0,80%	1,40%
mar-23	1.813 €/m2	0,40%	0,20%	1,40%
feb-23	1.806 €/m2	0,00%	0,10%	1,40%
ene-23	1.805 €/m2	-0,20%	0,90%	1,20%
dic-22	1.809 €/m2	0,30%	1,60%	0,80%
nov-22	1.804 €/m2	0,90%	0,70%	0,70%
oct-22	1.788 €/m2	0,40%	-0,60%	0,50%
sep-22	1.781 €/m2	-0,50%	-1,00%	0,60%
ago-22	1.791 €/m2	-0,40%	-0,50%	0,80%
jul-22	1.798 €/m2	-0,10%	0,10%	1,10%
jun-22	1.800 €/m2	0,00%	0,70%	1,30%
may-22	1.799 €/m2	0,20%	1,10%	1,30%
abr-22	1.796 €/m2	0,50%	0,70%	1,10%
mar-22	1.787 €/m2	0,40%	-0,40%	1,10%
feb-22	1.780 €/m2	-0,20%	-0,60%	0,80%
ene-22	1.784 €/m2	-0,60%	0,20%	1,40%
dic-21	1.794 €/m2	0,20%	1,40%	1,40%
nov-21	1.792 €/m2	0,70%	0,90%	1,50%
oct-21	1.780 €/m2	0,60%	0,10%	1,60%
sep-21	1.770 €/m2	-0,40%	-0,40%	0,90%
ago-21	1.776 €/m2	-0,10%	0,00%	0,90%
jul-21	1.778 €/m2	0,10%	0,10%	1,20%
jun-21	1.777 €/m2	0,00%	0,50%	1,90%
may-21	1.776 €/m2	0,00%	0,60%	2,20%
abr-21	1.776 €/m2	0,50%	1,00%	2,40%
mar-21	1.768 €/m2	0,10%	-0,10%	1,80%
feb-21	1.765 €/m2	0,40%	0,00%	1,80%
ene-21	1.759 €/m2	-0,60%	0,40%	1,00%
dic-20	1.770 €/m2	0,20%	0,90%	1,10%
nov-20	1.765 €/m2	0,80%	0,30%	0,60%
oct-20	1.752 €/m2	-0,10%	-0,30%	0,20%

HISTÓRICO DE PRECIOS DE VENTA EN ITALIA				
Mes	Precio m2	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual
sep-20	1.753 €/m2	-0,40%	0,50%	0,30%
ago-20	1.760 €/m2	0,20%	1,30%	0,00%
jul-20	1.757 €/m2	0,70%	1,30%	-0,60%
jun-20	1.744 €/m2	0,40%	0,50%	-1,80%
may-20	1.738 €/m2	0,20%	0,20%	-2,30%
abr-20	1.735 €/m2	-0,10%	-0,40%	-2,40%
mar-20	1.736 €/m2	0,10%	-0,80%	-2,10%
feb-20	1.734 €/m2	-0,40%	-1,20%	-1,90%
ene-20	1.742 €/m2	-0,50%	-0,40%	-1,60%
dic-19	1.751 €/m2	-0,20%	0,10%	-1,70%
nov-19	1.755 €/m2	0,40%	-0,30%	-1,80%
oct-19	1.749 €/m2	0,00%	-1,10%	-2,30%
sep-19	1.748 €/m2	-0,70%	-1,60%	-2,60%
ago-19	1.760 €/m2	-0,50%	-1,00%	-2,60%
jul-19	1.768 €/m2	-0,40%	-0,50%	-2,40%
jun-19	1.776 €/m2	-0,10%	0,20%	-1,90%
may-19	1.778 €/m2	0,10%	0,60%	-2,00%
abr-19	1.777 €/m2	0,20%	0,40%	-2,30%
mar-19	1.773 €/m2	0,30%	-0,50%	-3,10%
feb-19	1.768 €/m2	-0,10%	-1,10%	-3,60%
ene-19	1.770 €/m2	-0,60%	-1,10%	-3,60%
dic-18	1.782 €/m2	-0,30%	-0,80%	-2,80%
nov-18	1.788 €/m2	-0,20%	-1,10%	-2,30%
oct-18	1.791 €/m2	-0,30%	-1,20%	-2,00%
sep-18	1.796 €/m2	-0,60%	-0,90%	-1,50%
ago-18	1.807 €/m2	-0,30%	-0,50%	-0,60%
jul-18	1.812 €/m2	0,00%	-0,30%	-0,40%
jun-18	1.811 €/m2	-0,20%	-1,00%	-0,60%
may-18	1.815 €/m2	-0,10%	-1,00%	-0,40%
abr-18	1.818 €/m2	-0,60%	-1,00%	-0,50%
mar-18	1.829 €/m2	-0,30%	-0,20%	-0,20%
feb-18	1.834 €/m2	-0,10%	0,20%	-0,10%
ene-18	1.835 €/m2	0,20%	0,50%	-0,40%
dic-17	1.832 €/m2	0,10%	0,60%	-0,90%
nov-17	1.830 €/m2	0,20%	0,70%	-1,60%
oct-17	1.826 €/m2	0,20%	0,40%	-2,10%
sep-17	1.822 €/m2	0,20%	0,00%	-2,80%
ago-17	1.818 €/m2	-0,10%	-0,20%	-3,40%
jul-17	1.820 €/m2	-0,10%	-0,40%	-4,00%
jun-17	1.822 €/m2	0,00%	-0,60%	-4,80%
may-17	1.822 €/m2	-0,20%	-0,70%	-4,90%
abr-17	1.826 €/m2	-0,40%	-0,90%	-5,20%
mar-17	1.833 €/m2	-0,20%	-0,90%	-4,80%
feb-17	1.835 €/m2	-0,40%	-1,40%	-4,10%
ene-17	1.842 €/m2	-0,40%	-1,20%	-4,00%

HISTÓRICO DE PRECIOS DE VENTA EN ITALIA				
Mes	Precio m2	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual
dic-16	1.850 €/m2	-0,60%	-1,30%	-4,20%
nov-16	1.861 €/m2	-0,20%	-1,10%	-4,10%
oct-16	1.865 €/m2	-0,50%	-1,60%	-3,70%
sep-16	1.874 €/m2	-0,40%	-2,10%	-3,70%
ago-16	1.882 €/m2	-0,70%	-1,80%	-4,10%
jul-16	1.895 €/m2	-1,00%	-1,70%	-4,70%
jun-16	1.914 €/m2	-0,10%	-0,50%	-4,70%
may-16	1.916 €/m2	-0,60%	0,10%	-4,10%
abr-16	1.927 €/m2	0,10%	0,40%	-3,10%
mar-16	1.924 €/m2	0,50%	-0,40%	-2,00%
feb-16	1.914 €/m2	-0,20%	-1,30%	-2,20%
ene-16	1.919 €/m2	-0,70%	-0,90%	-3,10%
dic-15	1.932 €/m2	-0,40%	-0,70%	-3,40%
nov-15	1.940 €/m2	0,20%	-1,10%	-4,20%
oct-15	1.937 €/m2	-0,50%	-2,60%	-4,40%
sep-15	1.946 €/m2	-0,80%	-3,10%	-4,50%
ago-15	1.961 €/m2	-1,40%	-1,90%	-4,30%
jul-15	1.989 €/m2	-1,00%	0,00%	-3,90%
jun-15	2.009 €/m2	0,50%	2,30%	-3,80%
may-15	1.999 €/m2	0,50%	2,10%	-5,20%
abr-15	1.989 €/m2	1,30%	0,50%	-6,60%
mar-15	1.963 €/m2	0,30%	-1,80%	-8,90%
feb-15	1.958 €/m2	-1,10%	-3,30%	-9,30%
ene-15	1.979 €/m2	-1,00%	-2,30%	-8,90%
dic-14	1.999 €/m2	-1,30%	-1,80%	-9,00%
nov-14	2.026 €/m2	0,00%	-1,20%	-7,80%
oct-14	2.026 €/m2	-0,50%	-2,10%	-7,70%
sep-14	2.037 €/m2	-0,70%	-2,40%	-7,80%
ago-14	2.051 €/m2	-0,90%	-2,80%	-8,20%
jul-14	2.069 €/m2	-0,90%	-2,90%	-8,20%
jun-14	2.087 €/m2	-1,00%	-3,20%	-8,30%
may-14	2.109 €/m2	-1,00%	-2,30%	-7,40%
abr-14	2.131 €/m2	-1,10%	-1,90%	-6,10%
mar-14	2.156 €/m2	-0,10%	-1,80%	-5,60%
feb-14	2.158 €/m2	-0,70%	-1,80%	-9,90%
ene-14	2.173 €/m2	-1,10%	-1,00%	-9,50%
dic-13	2.196 €/m2	0,00%	-0,60%	-4,90%
nov-13	2.197 €/m2	0,10%	-1,60%	-5,80%
oct-13	2.196 €/m2	-0,60%	-2,60%	-10,40%
sep-13	2.209 €/m2	-1,10%	-3,00%	-5,10%
ago-13	2.233 €/m2	-0,90%	-1,90%	-5,80%
jul-13	2.254 €/m2	-1,00%	-0,70%	-5,80%
jun-13	2.277 €/m2	0,00%	-0,20%	-4,60%
may-13	2.277 €/m2	0,40%	-4,90%	-9,80%
abr-13	2.268 €/m2	-0,60%	-5,50%	-4,20%

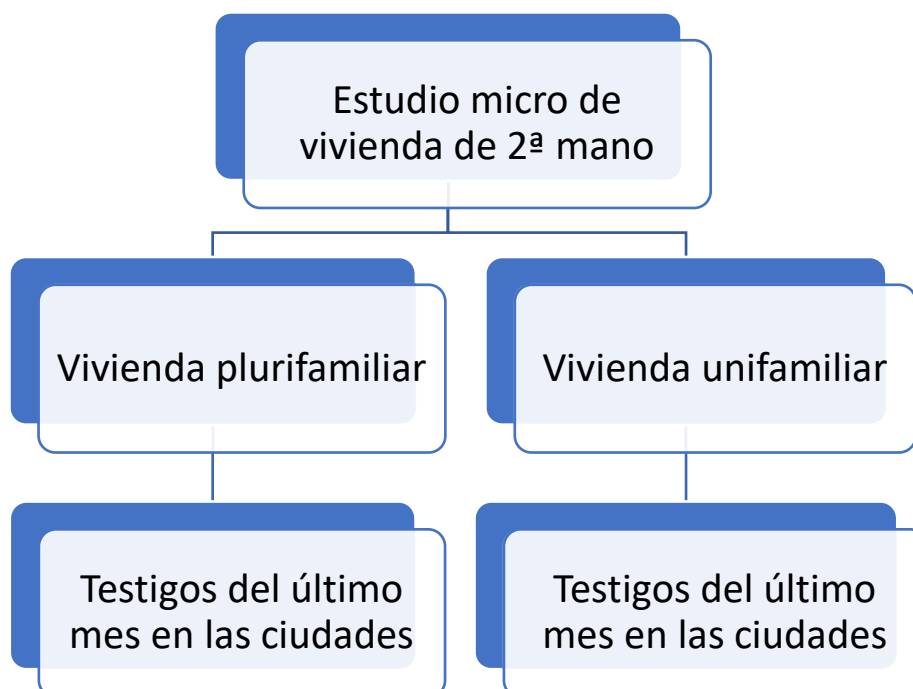


HISTÓRICO DE PRECIOS DE VENTA EN ITALIA				
Mes	Precio m2	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual
mar-13	2.283 €/m2	-4,60%	-1,10%	-3,10%
feb-13	2.394 €/m2	-0,30%	2,70%	2,50%
ene-13	2.401 €/m2	4,00%	-2,00%	2,60%
dic-12	2.309 €/m2	-1,00%	-0,80%	n.d.
nov-12	2.331 €/m2	-4,90%	-1,70%	n.d.
oct-12	2.450 €/m2	5,20%	2,40%	n.d.
sep-12	2.329 €/m2	-1,80%	-2,40%	n.d.
ago-12	2.371 €/m2	-0,90%	-6,10%	n.d.
jul-12	2.392 €/m2	0,20%	1,00%	n.d.
jun-12	2.387 €/m2	-5,50%	1,30%	n.d.
may-12	2.525 €/m2	6,60%	8,10%	n.d.
abr-12	2.369 €/m2	0,50%	1,20%	n.d.
mar-12	2.356 €/m2	0,90%	n.d.	n.d.
feb-12	2.336 €/m2	-0,20%	n.d.	n.d.
ene-12	2.341 €/m2	n.d.	n.d.	n.d.

Tabla 100: Italia – Histórico de precios. Fuente: Portal inmobiliario Idealista.

Igualmente que en el estudio del alquiler, en este apartado se ha realizado una segmentación para calificarlos por tipología.

Asimismo, se han separado por inmuebles plurifamiliares y unifamiliares.



5.3.2.1 VENTA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	VENTA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR											
	TIPO	PRECIO			TIPO	PRECIO			TIPO	PRECIO		
CIUDAD	1 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2	2 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2	3 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
ROMA	164	10.000	500.000	3.512	1.130	39.000	980.000	3.410	1.911	70.000	1.500.000	3.171
MILÁN	217	12.000	950.000	6.078	1.310	56.250	1.390.000	5.450	1.277	159.000	2.700.000	5.353
NÁPOLES	48	23.250	183.000	1.957	154	26.000	420.000	2.679	225	33.650	950.000	2.726
TURÍN	44	27.000	395.000	2.318	385	23.000	525.000	1.868	404	34.900	870.000	2.000
PALERMO	13	25.000	186.000	1.494	146	16.500	440.000	1.556	245	25.000	435.000	1.493
GÉNOVA	22	35.000	295.000	2.839	136	18.000	599.000	1.651	259	20.000	795.000	1.556
BOLONIA	34	22.000	299.000	3.720	87	75.000	730.000	3.958	179	85.000	682.000	3.314
FLORENCIA	44	50.000	650.000	6.022	170	53.700	1.000.000	4.899	409	90.000	980.000	4.376
BARI	16	27.000	390.000	1.968	76	15.500	295.000	2.032	135	44.000	435.000	2.095
CATANIA	7	19.000	125.000	1.219	61	25.000	300.000	1.479	123	25.000	275.000	1.283

Tabla 101: Italia - Venta de vivienda plurifamiliar - 1, 2 y 3 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	VENTA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR														
	TIPO				PRECIO				TIPO		PRECIO		TOTAL	PRECIO	
CIUDAD	4 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2	5 Y 5+ HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2	TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2			
ROMA	941	60.000	3.500.000	3.376	603	67.000	5.500.000	4.137	4.749	10.000	5.500.000	3.413			
MILÁN	547	215.000	3.600.000	5.580	286	280.000	7.000.000	7.471	3.637	12.000	7.000.000	5.643			
NÁPOLES	172	23.700	1.100.000	3.010	188	32.500	2.200.000	3.327	787	23.250	2.200.000	2.869			
TURÍN	269	49.500	750.000	2.094	241	69.900	1.500.000	2.396	1.343	23.000	1.500.000	2.063			
PALERMO	322	35.000	440.000	1.419	286	55.000	980.000	1.555	1.012	16.500	980.000	1.495			
GÉNOVA	228	44.000	750.000	1.695	475	27.800	1.700.000	2.044	1.120	18.000	1.700.000	1.828			
BOLONIA	149	75.000	1.100.000	3.246	110	75.000	1.270.000	3.534	559	22.000	1.270.000	3.467			
FLORENCIA	432	120.000	1.900.000	4.250	464	93.000	6.000.000	4.353	1.519	50.000	6.000.000	4.439			
BARI	97	65.000	750.000	2.085	64	170.000	1.250.000	2.411	388	15.500	1.250.000	2.130			
CATANIA	147	30.000	365.000	1.234	162	48.000	750.000	1.422	500	19.000	750.000	1.350			

Tabla 102: Italia - Venta de vivienda plurifamiliar - 4 y 5 habitaciones y totales. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia

5.3.2.2 VENTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	VENTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR											
	TIPO	PRECIO			TIPO	PRECIO			TIPO	PRECIO		
CIUDAD	1 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2	2 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2	3 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
ROMA	4	95.000	140.000	3.190	17	69.000	449.000	2.641	63	139.000	475.000	2.563
MILÁN	0	0	0	0	2	365.000	645.000	5.260	10	440.000	2.000.000	5.460
NÁPOLES	0	0	0	0	2	125.000	260.000	3.474	2	135.000	410.000	2.498
TURÍN	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PALERMO	0	0	0	0	2	50.000	850.000	2.310	14	40.000	450.000	2.075
GÉNOVA	0	0	0	0	2	60.000	85.000	1.573	2	45.000	229.000	2.059
BOLONIA	0	0	0	0	1	105.000	105.000	2.283	1	199.000	199.000	3.062
FLORENCIA	0	0	0	0	1	198.000	198.000	3.960	1	230.000	230.000	3.286
BARI	0	0	0	0	3	65.000	165.000	1.575	12	52.000	320.000	1.708
CATANIA	2	48.000	98.000	1.580	10	39.000	79.000	982	5	53.000	225.000	1.632

Tabla 103: Italia - Venta de vivienda unifamiliar - 1, 2 y 3 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	VENTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR											
	TIPO				TIPO				TOTAL		PRECIO	
	4 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2	5 Y 5+ HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2	TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
CIUDAD												
ROMA	115	135.000	879.000	2.175	320	120.000	4.950.000	2.544	519	69.000	4.950.000	2.473
MILÁN	7	395.000	1.600.000	4.523	24	645.000	7.000.000	4.750	43	365.000	7.000.000	4.880
NÁPOLES	3	280.000	600.000	2.012	7	280.000	3.300.000	4.419	14	125.000	3.300.000	3.494
TURÍN	1	349.000	349.000	2.281	18	159.000	1.520.000	1.979	19	159.000	1.520.000	1.995
PALERMO	8	110.000	470.000	1.799	68	89.000	2.200.000	1.732	92	40.000	2.200.000	1.796
GÉNOVA	3	265.000	350.000	3.381	25	60.000	1.590.000	1.475	32	45.000	1.590.000	1.696
BOLONIA	3	240.000	339.000	2.768	17	425.000	2.700.000	3.085	22	105.000	2.700.000	2.987
FLORENCIA	10	110.000	1.650.000	3.424	66	250.000	8.900.000	4.719	78	110.000	8.900.000	4.511
BARI	6	163.000	445.000	1.753	33	155.000	2.100.000	1.612	54	52.000	2.100.000	1.643
CATANIA	7	75.000	275.000	1.246	26	90.000	950.000	1.577	50	39.000	950.000	1.396

Tabla 104: Italia - Venta de vivienda unifamiliar - 4 y 5 habitaciones y totales. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia



5.4 PORTUGAL

Respecto a Portugal, se ha optado por emplear también el portal inmobiliario Idealista, dado que es el mayoritario en el país. Primeramente, se indican las diez ciudades con mayor población y que van a ser objeto de estudio:

Municipio	Población
Lisboa	545.506
Sintra	388.001
Vila Nova de Gaia	306.735
Porto	238.298
Loures	203.213
Seixal	168.950
Braga	196.434
Amadora	173.834
Matosinhos	175.631
Funchal	106.415
Total	2.503.017

Tabla 105: Portugal - Las diez ciudades más pobladas

Los datos de población se han obtenido del INE (*Instituto Nacional de Estatística de Portugal*) y de PORDATA (*Estatísticas sobre Portugal e Europa*) con fecha de 2022.

Cabe indicar que, en este caso al igual que en España e Italia, se han recogido datos del último mes en cuestión, es decir, solamente los inmuebles anunciados durante febrero.


5.4.1 ESTUDIO DEL ALQUILER DE INMUEBLES EN PORTUGAL

Al igual que ocurre en las versiones española e italiana, se pueden comprobar las variaciones del precio del alquiler y de venta de inmuebles, pero en este caso, sólo desde 2015.

HISTÓRICO DE PRECIOS DE ALQUILER EN PORTUGAL				
Mes	Precio m2	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual
ene-24	15,8€/m2	1,80%	3,00%	20,40%
dic-23	15,5€/m2	0,80%	0,90%	20,40%
nov-23	15,3€/m2	0,40%	0,40%	23,40%
oct-23	15,3€/m2	-0,40%	2,20%	26,30%
sep-23	15,3€/m2	0,30%	6,10%	30,20%
ago-23	15,3€/m2	2,20%	8,80%	31,90%
jul-23	15,0€/m2	3,50%	8,40%	31,00%
jun-23	14,5€/m2	2,80%	6,40%	27,80%
may-23	14,1€/m2	1,90%	5,40%	25,50%
abr-23	13,8€/m2	1,50%	5,40%	24,60%
mar-23	13,6€/m2	1,90%	5,70%	23,90%
feb-23	13,3€/m2	1,90%	7,20%	22,60%
ene-23	13,1€/m2	1,80%	8,20%	21,40%
dic-22	12,9€/m2	3,40%	9,10%	20,00%
nov-22	12,4€/m2	2,80%	7,40%	16,00%
oct-22	12,1€/m2	2,70%	6,00%	12,20%
sep-22	11,8€/m2	1,70%	4,20%	9,10%
ago-22	11,6€/m2	1,50%	3,50%	6,50%
jul-22	11,4€/m2	0,90%	3,20%	4,80%
jun-22	11,3€/m2	1,00%	3,10%	3,20%
may-22	11,2€/m2	1,20%	3,00%	2,50%
abr-22	11,1€/m2	0,90%	2,60%	1,20%
mar-22	11,0€/m2	0,90%	2,30%	-0,20%
feb-22	10,9€/m2	0,80%	1,30%	-1,80%
ene-22	10,8€/m2	0,60%	0,00%	-2,70%
dic-21	10,7€/m2	-0,10%	-0,70%	-3,50%
nov-21	10,7€/m2	-0,50%	-1,40%	-3,70%
oct-21	10,8€/m2	-0,10%	-1,00%	-3,60%
sep-21	10,8€/m2	-0,80%	-1,50%	-3,90%
ago-21	10,9€/m2	-0,10%	-0,40%	-4,00%
jul-21	10,9€/m2	-0,60%	-0,30%	-4,10%
jun-21	11,0€/m2	0,30%	-0,20%	-4,40%
may-21	10,9€/m2	0,00%	-1,20%	-6,60%
abr-21	10,9€/m2	-0,50%	-1,40%	-7,60%
mar-21	11,0€/m2	-0,70%	-1,10%	-5,50%
feb-21	11,1€/m2	-0,10%	-0,60%	-3,10%
ene-21	11,1€/m2	-0,30%	-0,90%	-2,00%
dic-20	11,1€/m2	-0,20%	-1,10%	-2,00%
nov-20	11,1€/m2	-0,40%	-1,80%	-1,50%
oct-20	11,2€/m2	-0,40%	-1,60%	-0,30%

HISTÓRICO DE PRECIOS DE ALQUILER EN PORTUGAL				
Mes	Precio m2	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual
sep-20	11,2€/m2	-0,90%	-2,00%	-0,20%
ago-20	11,3€/m2	-0,20%	-3,10%	0,80%
jul-20	11,4€/m2	-0,90%	-3,90%	0,80%
jun-20	11,5€/m2	-2,00%	-1,40%	0,30%
may-20	11,7€/m2	-1,00%	2,50%	2,80%
abr-20	11,8€/m2	1,70%	4,60%	4,50%
mar-20	11,6€/m2	1,80%	2,50%	2,70%
feb-20	11,4€/m2	1,00%	1,00%	1,20%
ene-20	11,3€/m2	-0,20%	0,80%	1,20%
dic-19	11,3€/m2	0,30%	0,70%	3,10%
nov-19	11,3€/m2	0,80%	0,50%	5,30%
oct-19	11,2€/m2	-0,40%	-0,60%	6,80%
sep-19	11,3€/m2	0,10%	-1,50%	8,40%
ago-19	11,3€/m2	-0,20%	-1,20%	9,20%
jul-19	11,3€/m2	-1,30%	-0,30%	6,40%
jun-19	11,4€/m2	0,40%	1,00%	12,80%
may-19	11,4€/m2	0,70%	0,90%	14,50%
abr-19	11,3€/m2	0,00%	1,30%	16,00%
mar-19	11,3€/m2	0,30%	2,90%	19,70%
feb-19	11,3€/m2	1,00%	5,00%	22,50%
ene-19	11,2€/m2	1,60%	6,30%	24,30%
dic-18	11,0€/m2	2,40%	5,90%	27,00%
nov-18	10,7€/m2	2,20%	4,20%	28,20%
oct-18	10,5€/m2	1,20%	-0,90%	23,60%
sep-18	10,4€/m2	0,80%	2,50%	24,60%
ago-18	10,3€/m2	-2,80%	3,60%	26,10%
jul-18	10,6€/m2	4,60%	8,70%	28,60%
jun-18	10,1€/m2	1,90%	7,20%	24,40%
may-18	9,9€/m2	2,00%	8,00%	26,70%
abr-18	9,7€/m2	3,10%	8,50%	23,30%
mar-18	9,5€/m2	2,70%	9,20%	19,20%
feb-18	9,2€/m2	2,40%	9,90%	15,30%
ene-18	9,0€/m2	3,80%	5,70%	12,70%
dic-17	8,7€/m2	3,40%	3,90%	13,10%
nov-17	8,4€/m2	-1,50%	2,50%	14,20%
oct-17	8,5€/m2	2,00%	3,20%	22,60%
sep-17	8,3€/m2	2,00%	2,30%	24,00%
ago-17	8,2€/m2	-0,90%	4,10%	26,10%
jul-17	8,2€/m2	1,10%	4,30%	37,20%
jun-17	8,1€/m2	3,80%	2,80%	39,00%
may-17	7,8€/m2	-0,70%	-1,80%	35,40%
abr-17	7,9€/m2	-0,30%	-0,90%	36,90%
mar-17	7,9€/m2	-0,70%	3,60%	38,20%
feb-17	8,0€/m2	0,10%	9,00%	37,50%
ene-17	8,0€/m2	4,20%	15,00%	40,00%



HISTÓRICO DE PRECIOS DE ALQUILER EN PORTUGAL				
Mes	Precio m2	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual
dic-16	7,7€/m2	4,40%	13,80%	38,50%
nov-16	7,3€/m2	5,70%	13,20%	34,30%
oct-16	6,9€/m2	3,10%	15,50%	29,50%
sep-16	6,7€/m2	3,80%	14,70%	25,80%
ago-16	6,5€/m2	7,80%	11,70%	19,90%
jul-16	6,0€/m2	2,50%	4,00%	8,90%
jun-16	5,9€/m2	1,10%	2,10%	10,80%
may-16	5,8€/m2	0,40%	-0,20%	10,80%
abr-16	5,8€/m2	0,60%	1,30%	14,20%
mar-16	5,7€/m2	-1,20%	3,90%	15,10%
feb-16	5,8€/m2	1,90%	6,40%	16,40%
ene-16	5,7€/m2	3,10%	6,40%	31,80%
dic-15	5,5€/m2	1,20%	3,40%	n.d.
nov-15	5,5€/m2	1,90%	1,10%	n.d.
oct-15	5,4€/m2	0,20%	-2,90%	n.d.
sep-15	5,3€/m2	-1,10%	1,00%	n.d.
ago-15	5,4€/m2	-2,00%	3,20%	n.d.
jul-15	5,5€/m2	4,30%	9,00%	n.d.
jun-15	5,3€/m2	1,00%	6,10%	n.d.
may-15	5,2€/m2	3,50%	4,90%	n.d.
abr-15	5,1€/m2	1,40%	17,00%	n.d.
mar-15	5,0€/m2	-0,10%	n.d.	n.d.
feb-15	5,0€/m2	15,40%	n.d.	n.d.
ene-15	4,3€/m2	n.d.	n.d.	n.d.

Tabla 106: Portugal – Histórico de precios. Fuente: Portal inmobiliario Idealista.

De la misma forma que se ha realizado en los apartados de España e Italia, en primer lugar, se plasman las tablas con los datos del alquiler, para posteriormente exponer los datos recogidos de la venta de inmuebles.

Se ha realizado una segmentación para calificarlos por tipología.

Asimismo, se han separado por inmuebles plurifamiliares de unifamiliares.

5.4.1.1 ALQUILER DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	ALQUILER DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR											
	TIPO 0 HAB				TIPO 1 HAB				TIPO 2 HAB			
CIUDAD	TIPO	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2	TIPO	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2	TIPO	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
AMADORA	5	690	995	27,11	8	800	1.350	18,49	23	900	1.500	15,22
BRAGA	3	650	850	14,17	8	650	1.350	16,07	18	800	1.850	15,46
FUNCHAL	0	0	0	0,00	19	900	2.500	21,34	26	1.200	3.000	15,18
LISBOA	90	690	2.590	38,90	411	750	4.000	27,93	550	780	6.660	22,82
LOURES	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00	1	1.500	1.500	16,30
MATOSINHOS	3	900	1.100	20,82	23	875	1.550	19,56	29	1.155	2.300	16,48
PORTO	161	480	2.500	26,33	262	600	7.750	23,12	182	790	5.400	17,96
SEIXAL	1	820	820	32,80	4	750	890	16,17	11	800	1.250	13,28
SINTRA	0	0	0	0,00	2	650	1.200	16,70	3	2.000	2.700	14,08
VILA N. DE GAIA	13	620	1.550	27,11	43	475	1.500	17,33	53	650	2.500	12,74

Tabla 107: Portugal - Alquiler de vivienda plurifamiliar - 0, 1 y 2 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	ALQUILER DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR											
	TIPO	PRECIO			TIPO	PRECIO			TOTAL	PRECIO		
CIUDAD	3 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2	4 Y 4+ HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2	TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
AMADORA	12	950	2.250	13,01	4	1.500	3.000	13,59	52	690	3.000	16,23
BRAGA	22	850	2.500	9,77	4	1.300	6.000	12,83	55	650	6.000	13,01
FUNCHAL	15	1.500	4.250	13,73	0	0	0	0,00	60	900	4.250	16,77
LISBOA	260	1.200	11.500	19,68	105	1.500	12.500	18,41	1.416	690	12.500	24,42
LOURES	7	900	2.000	11,58	0	0	0	0,00	8	900	2.000	12,17
MATOSINHOS	27	1.350	3.000	14,42	5	3.100	4.000	15,07	87	875	4.000	16,73
PORTO	92	1.000	5.800	14,34	35	860	8.500	14,72	732	480	8.500	21,04
SEIXAL	12	900	2.900	13,14	2	1.250	1.300	10,39	30	750	2.900	14,07
SINTRA	2	3.100	3.600	18,82	2	2.850	2.900	15,46	9	650	3.600	16,02
VILA N. DE GAIA	25	800	3.500	11,12	7	1.600	4.000	13,16	141	475	4.000	15,20

Tabla 108: Portugal - Alquiler de vivienda plurifamiliar - 3 y 4 habitaciones y totales. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia

5.4.1.2 ALQUILER DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	ALQUILER DE VIVIENDA UNIFAMILIAR											
	TIPO	PRECIO			TIPO	PRECIO			TIPO	PRECIO		
CIUDAD	0 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2	1 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2	2 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
AMADORA	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00	1	1.500	1.500	18,29
BRAGA	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00
FUNCHAL	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00	2	1.400	1.600	19,41
LISBOA	0	0	0	0,00	7	1.150	1.700	28,44	3	1.400	2.000	17,36
LOURES	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00
MATOSINHOS	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00
PORTO	0	0	0	0,00	16	550	1.500	24,23	12	800	2.800	14,47
SEIXAL	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00
SINTRA	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00	3	1.400	3.000	22,74
VILA N. DE GAIA	0	0	0	0,00	2	650	1.100	11,99	6	900	2.400	15,87

Tabla 109: Portugal - Alquiler de vivienda unifamiliar - 0, 1 y 2 habitaciones y totales. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	ALQUILER DE VIVIENDA UNIFAMILIAR											
	TIPO	PRECIO			TIPO	PRECIO			TOTAL	PRECIO		
CIUDAD	3 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2	4 Y 4+ HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2	TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
AMADORA	1	2.300	2.300	5,37	0	0	0	0,00	2	1.500	2.300	11,83
BRAGA	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00
FUNCHAL	1	1.900	1.900	6,81	5	3.000	3.900	10,16	8	1.400	3.900	12,05
LISBOA	9	1.900	11.000	20,71	8	1.900	15.000	18,68	27	1.150	15.000	21,74
LOURES	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00	0	0	0	0,00
MATOSINHOS	1	2.000	2.000	10,81	0	0	0	0,00	1	2.000	2.000	10,81
PORTO	10	1.000	5.000	14,60	17	1.500	7.500	12,65	55	550	7.500	16,77
SEIXAL	3	1.350	2.500	12,73	3	2.600	3.500	13,37	6	1.350	3.500	13,05
SINTRA	4	3.200	4.000	13,04	8	2.100	15.000	21,01	15	1.400	15.000	19,23
VILA N. DE GAIA	3	800	3.000	10,96	2	2.500	2.750	8,53	13	650	3.000	13,01

Tabla 110: Portugal - Alquiler de vivienda plurifamiliar - 3 y 4 habitaciones y totales. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia


5.4.2 ESTUDIO DE LA VENTA DE INMUEBLES EN PORTUGAL

A continuación, se exponen los datos de venta de inmuebles desde 2015:

HISTÓRICO DE PRECIOS DE VENTA EN PORTUGAL				
Mes	Precio m2	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual
ene-24	2.582€/m2	0,80%	3,30%	6,00%
dic-23	2.561€/m2	1,20%	2,80%	5,30%
nov-23	2.530€/m2	1,20%	1,50%	4,60%
oct-23	2.500€/m2	0,30%	-0,20%	4,80%
sep-23	2.491€/m2	-0,10%	-0,60%	5,40%
ago-23	2.494€/m2	-0,40%	0,40%	5,40%
jul-23	2.503€/m2	-0,10%	1,00%	6,40%
jun-23	2.507€/m2	1,00%	2,10%	6,70%
may-23	2.483€/m2	0,10%	1,50%	6,40%
abr-23	2.480€/m2	1,00%	1,80%	6,90%
mar-23	2.454€/m2	0,30%	0,90%	6,00%
feb-23	2.446€/m2	0,40%	1,10%	6,50%
ene-23	2.436€/m2	0,20%	2,10%	6,90%
dic-22	2.432€/m2	0,60%	2,90%	6,10%
nov-22	2.418€/m2	1,40%	2,20%	5,80%
oct-22	2.386€/m2	1,00%	1,40%	5,80%
sep-22	2.363€/m2	-0,20%	0,60%	5,90%
ago-22	2.367€/m2	0,60%	1,50%	6,40%
jul-22	2.352€/m2	0,10%	1,40%	6,70%
jun-22	2.349€/m2	0,70%	1,50%	7,70%
may-22	2.333€/m2	0,60%	1,60%	8,00%
abr-22	2.319€/m2	0,20%	1,80%	7,70%
mar-22	2.315€/m2	0,90%	1,00%	8,40%
feb-22	2.295€/m2	0,70%	0,40%	8,10%
ene-22	2.279€/m2	-0,60%	1,00%	6,90%
dic-21	2.292€/m2	0,30%	2,80%	9,20%
nov-21	2.285€/m2	1,30%	2,70%	9,60%
oct-21	2.256€/m2	1,20%	2,30%	9,70%
sep-21	2.230€/m2	0,30%	2,30%	8,90%
ago-21	2.224€/m2	0,90%	3,00%	9,10%
jul-21	2.205€/m2	1,10%	2,40%	9,10%
jun-21	2.180€/m2	1,00%	2,10%	7,20%
may-21	2.159€/m2	0,30%	1,70%	6,10%
abr-21	2.153€/m2	0,80%	1,00%	6,00%
mar-21	2.136€/m2	0,60%	1,80%	5,80%
feb-21	2.123€/m2	-0,40%	1,80%	5,60%
ene-21	2.131€/m2	1,50%	3,60%	7,00%
dic-20	2.099€/m2	0,70%	2,40%	5,50%
nov-20	2.085€/m2	1,30%	2,30%	5,40%
oct-20	2.057€/m2	0,40%	1,80%	5,10%

HISTÓRICO DE PRECIOS DE VENTA EN PORTUGAL				
Mes	Precio m2	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual
sep-20	2.049€/m2	0,50%	0,70%	5,70%
ago-20	2.038€/m2	0,90%	0,10%	5,50%
jul-20	2.021€/m2	-0,70%	-0,50%	4,90%
jun-20	2.034€/m2	-0,10%	0,70%	7,10%
may-20	2.036€/m2	0,20%	1,30%	8,30%
abr-20	2.031€/m2	0,60%	2,00%	9,40%
mar-20	2.020€/m2	0,50%	1,50%	9,90%
feb-20	2.010€/m2	0,90%	1,70%	11,40%
ene-20	1.992€/m2	0,10%	1,70%	10,50%
dic-19	1.990€/m2	0,60%	2,60%	11,40%
nov-19	1.977€/m2	1,00%	2,30%	12,40%
oct-19	1.957€/m2	1,00%	1,60%	12,60%
sep-19	1.938€/m2	0,30%	2,00%	14,20%
ago-19	1.932€/m2	0,30%	2,80%	15,80%
jul-19	1.927€/m2	1,40%	3,80%	-1,50%
jun-19	1.900€/m2	1,00%	3,40%	16,00%
may-19	1.880€/m2	1,30%	4,20%	18,50%
abr-19	1.856€/m2	1,10%	3,00%	18,60%
mar-19	1.837€/m2	1,80%	2,80%	18,20%
feb-19	1.804€/m2	0,10%	2,50%	17,10%
ene-19	1.803€/m2	0,90%	3,70%	18,00%
dic-18	1.786€/m2	1,50%	5,20%	17,90%
nov-18	1.760€/m2	1,30%	5,40%	17,50%
oct-18	1.738€/m2	2,40%	-11,10%	18,00%
sep-18	1.698€/m2	1,70%	3,70%	17,20%
ago-18	1.669€/m2	-14,60%	5,20%	17,40%
jul-18	1.955€/m2	19,40%	24,90%	39,60%
jun-18	1.637€/m2	3,20%	5,30%	18,50%
may-18	1.586€/m2	1,30%	3,00%	16,40%
abr-18	1.565€/m2	0,70%	2,40%	15,60%
mar-18	1.554€/m2	0,90%	2,60%	16,90%
feb-18	1.540€/m2	0,80%	2,90%	17,90%
ene-18	1.528€/m2	0,90%	3,80%	18,20%
dic-17	1.515€/m2	1,20%	4,50%	17,80%
nov-17	1.497€/m2	1,70%	5,30%	17,60%
oct-17	1.473€/m2	1,60%	5,10%	19,50%
sep-17	1.449€/m2	1,90%	4,90%	19,40%
ago-17	1.422€/m2	1,50%	4,40%	19,30%
jul-17	1.401€/m2	1,40%	3,40%	17,40%
jun-17	1.381€/m2	1,40%	3,90%	16,60%
may-17	1.362€/m2	0,60%	4,30%	17,00%
abr-17	1.354€/m2	1,80%	4,70%	16,10%
mar-17	1.330€/m2	1,80%	3,40%	13,00%
feb-17	1.306€/m2	1,00%	2,60%	11,80%
ene-17	1.293€/m2	0,60%	4,90%	12,90%



HISTÓRICO DE PRECIOS DE VENTA EN PORTUGAL				
Mes	Precio m2	Variación mensual	Variación trimestral	Variación anual
dic-16	1.286€/m2	1,00%	5,90%	13,10%
nov-16	1.273€/m2	3,20%	6,70%	13,30%
oct-16	1.233€/m2	1,60%	3,30%	10,70%
sep-16	1.213€/m2	1,70%	2,50%	9,30%
ago-16	1.193€/m2	-0,10%	2,40%	6,70%
jul-16	1.193€/m2	0,70%	2,30%	6,40%
jun-16	1.184€/m2	1,70%	0,60%	7,80%
may-16	1.165€/m2	-0,20%	-0,30%	5,60%
abr-16	1.167€/m2	-0,90%	1,90%	8,20%
mar-16	1.177€/m2	0,70%	3,60%	9,20%
feb-16	1.169€/m2	2,10%	4,00%	9,40%
ene-16	1.145€/m2	0,80%	2,80%	18,10%
dic-15	1.136€/m2	1,10%	2,40%	n.d.
nov-15	1.124€/m2	0,90%	0,60%	n.d.
oct-15	1.114€/m2	0,40%	-0,60%	n.d.
sep-15	1.110€/m2	-0,70%	1,00%	n.d.
ago-15	1.118€/m2	-0,30%	1,30%	n.d.
jul-15	1.121€/m2	2,00%	4,00%	n.d.
jun-15	1.099€/m2	-0,40%	2,00%	n.d.
may-15	1.103€/m2	2,30%	3,20%	n.d.
abr-15	1.078€/m2	0,00%	11,20%	n.d.
mar-15	1.078€/m2	0,90%	n.d.	n.d.
feb-15	1.068€/m2	10,20%	n.d.	n.d.
ene-15	969€/m2	n.d.	n.d.	n.d.

Tabla 111: Italia – Histórico de precios. Fuente: Portal inmobiliario Idealista.

Igualmente que en el estudio del alquiler, en este apartado se ha realizado una segmentación para calificarlos por tipología.

Asimismo, se han separado por inmuebles plurifamiliares y unifamiliares.

5.4.2.1 VENTA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	VENTA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR											
	TIPO 0 HAB				TIPO 1 HAB				TIPO 2 HAB			
	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
AMADORA	82.500	175.000	3.557	110.000	295.000	2.945	113.000	460.000	2.626			
BRAGA	83.000	218.000	3.711	115.000	336.000	3.244	99.000	498.750	2.176			
FUNCHAL	225.000	225.000	2.616	145.000	435.000	3.565	155.000	1.100.000	3.687			
LISBOA	75.000	800.000	6.968	135.000	1.125.000	6.199	120.000	2.500.000	5.682			
LOURES	0	0	0	120.000	120.000	2.667	155.000	445.000	2.688			
MATOSINHOS	105.000	285.000	4.410	150.000	875.500	3.795	180.000	610.000	3.255			
PORTO	120.000	389.000	4.443	100.000	525.000	3.811	120.000	1.310.000	3.449			
SEIXAL	0	0	0	107.000	239.000	2.836	88.000	430.000	2.265			
SINTRA	0	0	0	149.000	347.000	3.010	171.000	430.000	2.961			
VILA N. DE GAIA	155.000	210.000	3.097	105.000	508.000	2.851	90.000	670.000	2.339			

Tabla 112: Portugal - Venta de vivienda plurifamiliar - 0, 1 y 2 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	VENTA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR											
	TIPO				PRECIO				TOTAL		PRECIO	
	3 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2	4 Y 4+ HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2	TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
CIUDAD	90	138.000	525.000	2.417	17	298.000	1.160.000	2.733	357	82.500	1.160.000	2.652
AMADORA	127	119.900	1.300.000	1.745	22	141.000	1.300.000	1.907	277	83.000	1.300.000	2.198
BRAGA	55	199.000	2.450.000	3.218	11	225.000	2.650.000	6.039	227	145.000	2.650.000	3.662
FUNCHAL	604	130.000	3.000.000	5.352	317	160.000	5.900.000	5.645	2.309	75.000	5.900.000	5.748
LISBOA	23	149.900	650.000	2.668	13	420.000	950.000	3.379	59	120.000	950.000	2.832
LOURES	66	239.000	895.000	3.321	23	460.000	1.850.000	4.318	286	105.000	1.850.000	3.657
MATOSINHOS	408	180.000	1.950.000	3.606	179	220.000	2.650.000	3.354	1.273	100.000	2.650.000	3.622
PORTO	181	130.000	680.000	2.162	10	150.000	490.000	2.066	378	88.000	680.000	2.269
SEIXAL	16	260.000	830.000	3.006	6	670.000	1.150.000	3.260	45	149.000	1.150.000	3.023
SINTRA	523	152.500	1.450.000	2.325	127	179.500	2.000.000	2.796	1.452	90.000	2.000.000	2.452
VILA N. DE GAIA												

Tabla 113: Portugal - Venta de vivienda plurifamiliar - 3 y 4 habitaciones y totales. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia

5.4.2.2 VENTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	VENTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR												
	TIPO 0 HAB				TIPO 1 HAB				TIPO 2 HAB				
CIUDAD	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2	
AMADORA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
BRAGA	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	105.000	240.000	2.130
FUNCHAL	0	0	0	0	1	175.000	175.000	2.652	15	85.000	1.400.000	2.540	
LISBOA	0	0	0	0	2	295.000	475.000	5.808	12	85.000	900.000	4.087	
LOURES	0	0	0	0	1	85.000	85.000	1.889	2	179.500	470.000	2.698	
MATOSINHOS	0	0	0	0	0	0	0	0	2	187.500	630.000	2.525	
PORTO	0	0	0	0	23	83.000	600.000	3.532	53	105.000	850.000	2.898	
SEIXAL	0	0	0	0	1	115.000	115.000	4.314	7	96.500	750.000	2.946	
SINTRA	0	0	0	0	0	0	0	0	5	210.000	495.000	2.969	
VILA N. DE GAIA	0	0	0	0	11	105.000	245.000	2.820	39	109.000	520.000	2.132	

Tabla 114: Portugal - Venta de vivienda unifamiliar 0, 1 y 2 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia

SEGMENTACIÓN POR TIPOLOGÍA	VENTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR															
	TIPO			PRECIO			TIPO			PRECIO			TOTAL	PRECIO		
	3 HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2	4 Y 4+ HAB	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2	TESTIGOS	MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2		MÍNIMO	MÁXIMO	MEDIO €/M2
CIUDAD	3	160.000	319.000	1.814	3	570.000	2.150.000	4.457	6	160.000	2.150.000	3.135				
AMADORA	96	140.000	875.000	1.542	88	115.000	2.090.000	1.516	193	105.000	2.090.000	1.551				
BRAGA	54	135.000	2.750.000	3.568	35	230.000	6.000.000	3.205	105	85.000	6.000.000	3.287				
FUNCHAL	22	340.000	3.850.000	5.881	48	400.000	7.000.000	5.917	84	85.000	7.000.000	5.542				
LISBOA	4	179.500	699.000	1.918	15	449.000	6.400.000	2.973	22	85.000	6.400.000	2.659				
LOURES	9	255.000	930.000	2.886	13	249.900	1.450.000	2.674	24	187.500	1.450.000	2.792				
MATOSINHOS	56	140.000	2.550.000	2.834	129	150.000	4.000.000	3.197	261	83.000	4.000.000	3.138				
PORTO	185	179.500	1.200.000	2.541	295	249.000	2.790.000	2.560	488	96.500	2.790.000	2.569				
SEIXAL	18	250.000	1.830.000	3.651	56	330.000	6.000.000	4.371	79	210.000	6.000.000	4.118				
SINTRA	152	119.500	2.800.000	1.880	164	125.000	8.000.000	1.996	366	109.900	8.000.000	1.990				
VILA N. DE GAIA																

Tabla 115: Portugal - Venta de vivienda unifamiliar - 3 y 4 habitaciones y totales. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia

5.5 RESUMEN ESTUDIO DE MERCADO EN EUROPA

ALQUILER DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR							
ALEMANIA	MEDIO €/M2	FRANCIA	MEDIO €/M2	ITALIA	MEDIO €/M2	PORTUGAL	MEDIO €/M2
BERLÍN	11,69	PARÍS	30,00	ROMA	22,30	AMADORA	16,23
HAMBURGO	11,88	MARSELLA	16,00	MILÁN	28,60	BRAGA	13,01
MÚNICH	18,47	LYON	17,00	NÁPOLES	16,26	FUNCHAL	16,77
COLONIA	11,79	TOULOUSE	14,00	TURÍN	12,84	LISBOA	24,42
FRANKFURT	13,40	NIZA	19,00	PALERMO	10,08	LOURES	12,17
STUTTGART	13,94	NANTES	14,00	GÉNOVA	13,55	MATOSINHOS	16,73
DÜSSELDORF	11,50	MONTPELLIER	15,00	BOLONIA	21,12	PORTO	21,04
LEIPZIG	7,94	ESTRASBURGO	14,00	FLORENCIA	29,28	SEIXAL	14,07
DORTMUND	7,90	BURDEOS	16,00	BARI	13,30	SINTRA	16,02
ESSEN	8,21	LILLE	15,00	CATANIA	9,67	VILA N. DE GAIA	15,20

Tabla 116: Europa - Alquiler de vivienda plurifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia

ALQUILER DE VIVIENDA UNIFAMILIAR							
ALEMANIA	MEDIO €/M2	FRANCIA	MEDIO €/M2	ITALIA	MEDIO €/M2	PORTUGAL	MEDIO €/M2
BERLÍN	15,76	PARÍS	27,00	ROMA	12,91	AMADORA	11,83
HAMBURGO	14,96	MARSELLA	16,00	MILÁN	31,00	BRAGA	0,00
MÚNICH	20,13	LYON	16,00	NÁPOLES	15,44	FUNCHAL	12,05
COLONIA	14,34	TOULOUSE	12,00	TURÍN	11,00	LISBOA	21,74
FRANKFURT	15,69	NIZA	22,00	PALERMO	18,19	LOURES	0,00
STUTTGART	16,03	NANTES	13,00	GÉNOVA	0,00	MATOSINHOS	10,81
DÜSSELDORF	14,56	MONTPELLIER	13,00	BOLONIA	12,33	PORTO	16,77
LEIPZIG	11,38	ESTRASBURGO	12,00	FLORENCIA	22,20	SEIXAL	13,05
DORTMUND	10,64	BURDEOS	15,00	BARI	11,16	SINTRA	19,23
ESSEN	11,45	LILLE	10,00	CATANIA	6,59	VILA N. DE GAIA	13,01

Tabla 117: Europa - Alquiler de vivienda unifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia

VENTA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR							
ALEMANIA	MEDIO €/M2	FRANCIA	MEDIO €/M2	ITALIA	MEDIO €/M2	PORTUGAL	MEDIO €/M2
BERLÍN	4.170	PARÍS	9.644	ROMA	3.413	AMADORA	2.652
HAMBURGO	4.752	MARSELLA	3.571	MILÁN	5.643	BRAGA	2.198
MÚNICH	8.003	LYON	4.798	NÁPOLES	2.869	FUNCHAL	3.662
COLONIA	4.022	TOULOUSE	3.555	TURÍN	2.063	LISBOA	5.748
FRANKFURT	4.911	NIZA	5.046	PALERMO	1.495	LOURES	2.832
STUTTGART	4.834	NANTES	3.562	GÉNOVA	1.828	MATOSINHOS	3.657
DÜSSELDORF	4.294	MONTPELLIER	3.582	BOLONIA	3.467	PORTO	3.622
LEIPZIG	2.511	ESTRASBURGO	3.879	FLORENCIA	4.439	SEIXAL	2.269
DORTMUND	2.484	BURDEOS	4.541	BARI	2.130	SINTRA	3.023
ESSEN	2.427	LILLE	3.658	CATANIA	1.350	VILA N. DE GAIA	2.452

Tabla 118: Europa - Venta de vivienda plurifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia

VENTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR							
ALEMANIA	MEDIO €/M2	FRANCIA	MEDIO €/M2	ITALIA	MEDIO €/M2	PORTUGAL	MEDIO €/M2
BERLÍN	4.500	PARÍS	10.285	ROMA	2.473	AMADORA	3.135
HAMBURGO	5.106	MARSELLA	4.505	MILÁN	4.880	BRAGA	1.551
MÚNICH	8.865	LYON	6.115	NÁPOLES	3.494	FUNCHAL	3.287
COLONIA	5.035	TOULOUSE	4.275	TURÍN	1.995	LISBOA	5.542
FRANKFURT	5.560	NIZA	5.942	PALERMO	1.796	LOURES	2.659
STUTTGART	5.945	NANTES	4.478	GÉNOVA	1.696	MATOSINHOS	2.792
DÜSSELDORF	5.420	MONTPELLIER	4.390	BOLONIA	2.987	PORTO	3.138
LEIPZIG	3.413	ESTRASBURGO	3.529	FLORENCIA	4.511	SEIXAL	2.569
DORTMUND	3.214	BURDEOS	5.286	BARI	1.643	SINTRA	4.118
ESSEN	3.516	LILLE	3.288	CATANIA	1.396	VILA N. DE GAIA	1.990

Tabla 119: Europa - Venta de vivienda unifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia



Tras analizar Alemania, Francia, Italia y Portugal, se aprecian los siguientes resultados respecto al alquiler de vivienda plurifamiliar:

- El país transalpino tiene el mayor número de ciudades con el alquiler más elevado de Europa con un total de 4 sobre 10.
- Por su parte, Alemania sólo cuenta con Múnich dentro del Top10.
- Asimismo, el país germano tiene las 3 ciudades más baratas.
- Completan el listado Francia con 3 ciudades y Portugal con 2.

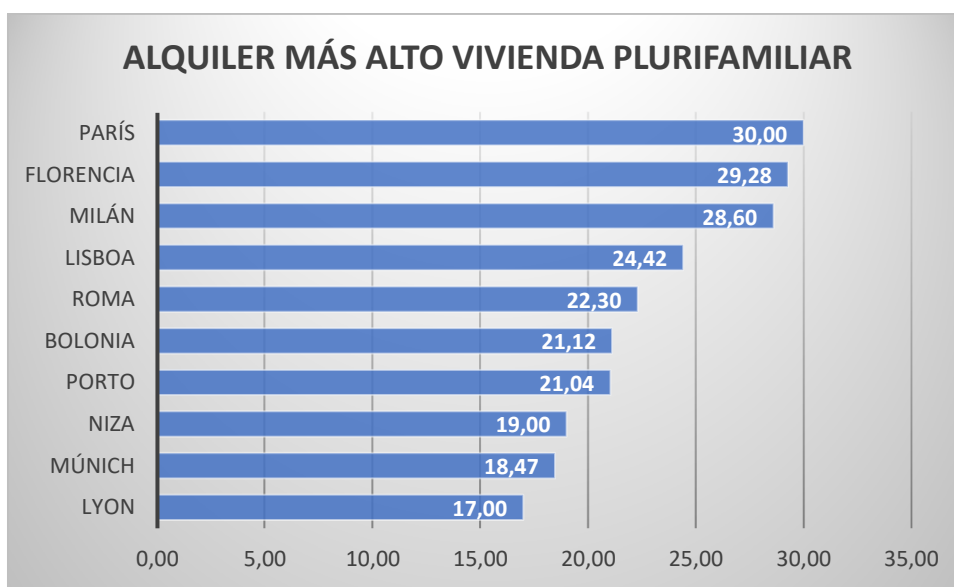


Ilustración 74: Europa – Alquiler más alto de vivienda plurifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Gráfico: Elaboración propia

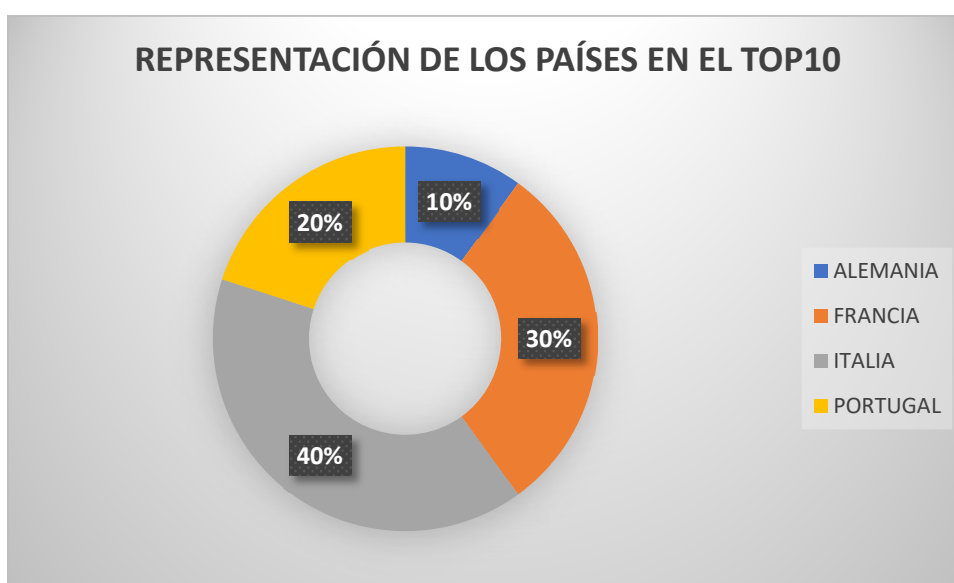


Ilustración 75: Europa – Alquiler más alto de vivienda plurifamiliar. Representación en porcentaje del Top10. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Gráfico: Elaboración propia



En cuanto a la vivienda unifamiliar:

- Encabeza el listado la ciudad de Milán, si bien es cierto que el precio obtenido es gracias a tan sólo 4 testigos.
- En este caso la representación está más igualada.
- Los alquileres de vivienda unifamiliar son de media más bajo.
- Hay 3 ciudades donde no hay ninguna vivienda unifamiliar disponible. Estas son Braga y Loures en Portugal y Génova en Italia.

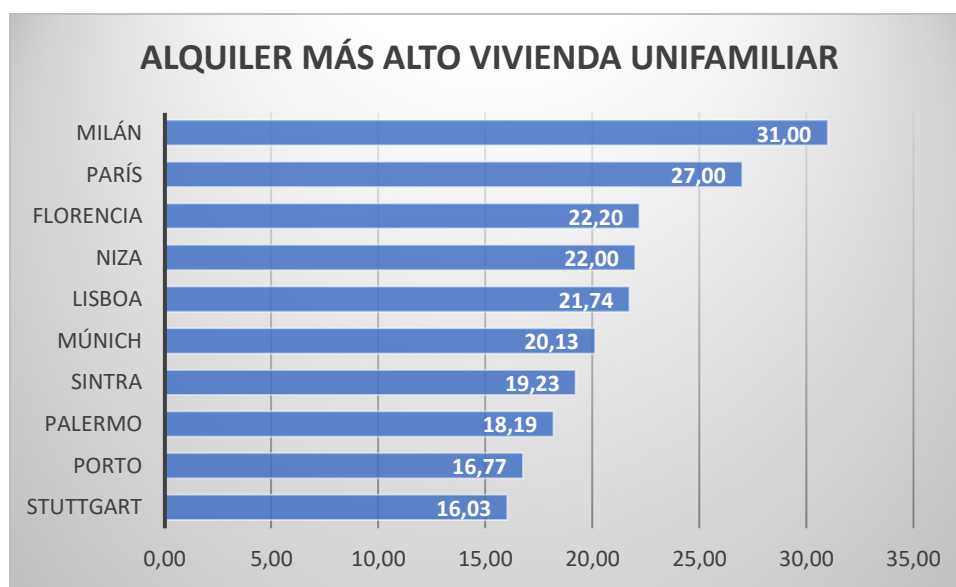


Ilustración 76: Europa – Alquiler más alto de vivienda unifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Gráfico: Elaboración propia

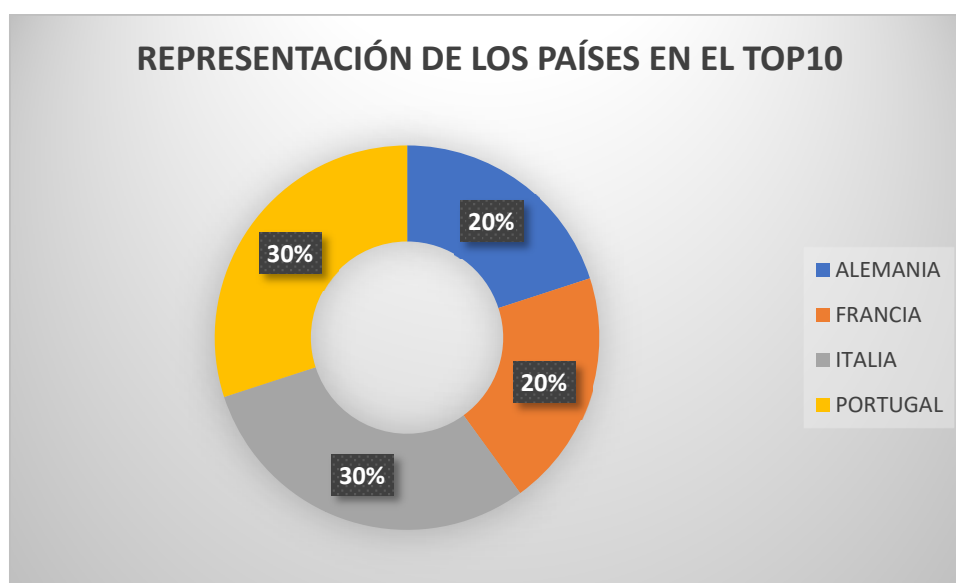


Ilustración 77: Europa – Alquiler más alto de vivienda unifamiliar. Representación en porcentaje del Top10. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Gráfico: Elaboración propia



Por otro lado, la venta de vivienda plurifamiliar está representada de la siguiente manera:

- Tanto Alemania como Francia tienen 4 ciudades con el precio €/m² más elevado.
- Completan el listado Lisboa por Portugal y Milán por Italia.
- París es la ciudad más cara de Europa, seguida de Múnich. Ambas poblaciones tienen una distancia considerable con la tercera ciudad.
- La ciudad parisina duplica el importe de Stuttgart, que es la séptima en la clasificación.
- Asimismo, París es un 20% más cara que Múnich y un 65% que Lisboa, segunda y tercera respectivamente del listado.



Ilustración 78: Europa – Precio más alto de vivienda plurifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Gráfico: Elaboración propia

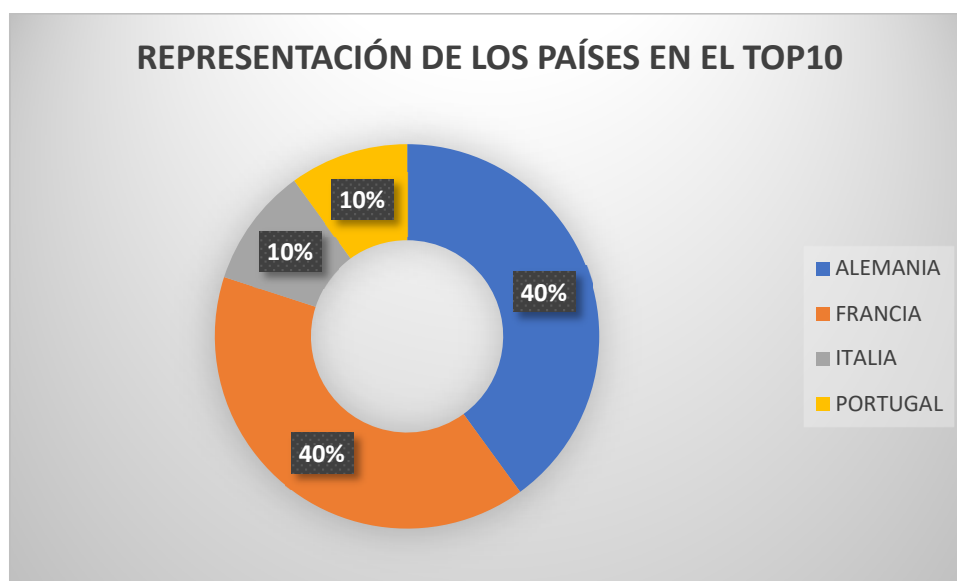


Ilustración 79: Europa – Precio más alto de vivienda plurifamiliar. Representación en porcentaje del Top10. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Gráfico: Elaboración propia



Por último, la venta de vivienda unifamiliar sigue un patrón similar al de la vivienda plurifamiliar:

- Alemania tiene la mitad de las ciudades más caras del Top10.
- Francia le sigue con 4 ciudades con el precio €/m² más elevado.
- De nuevo, completa el listado Lisboa.
- París es la ciudad más cara de Europa, seguida de nuevo por Múnich. Nuevamente, las dos ciudades con el precio más alto tienen una distancia considerable resto.
- La ciudad parisina duplica el importe de Hamburgo, que es la décima en la clasificación.
- Esta vez, París es un 16% más cara que Múnich y un 68% que Lyon, segunda y tercera respectivamente del listado.



Ilustración 80: Europa – Precio más alto de vivienda unifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Gráfico: Elaboración propia



Ilustración 81: Europa – Precio más alto de vivienda unifamiliar. Representación en porcentaje del Top10. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Gráfico: Elaboración propia



5.6 CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DEL MERCADO EN EUROPA

Los tipos de interés, la inflación y el crecimiento económico en Europa se mantienen como las principales preocupaciones del sector inmobiliario tanto en el corto y como en largo plazo.

De hecho, el crecimiento económico de Alemania, que es relativamente bajo, lastra a los países del entorno.

Sin embargo, en el año 2023 estaba en números negativo, es decir, la economía germana, motor de Europa, se contrajo. Y esto provoca que el sector inmobiliario, entre otros, se resienta.

Asimismo, el aumento en los costes de construcción por el incremento de precios de materias primas a raíz del estallido del conflicto entre Rusia y Ucrania ha sido considerable en todos los países, pero Alemania encabeza la lista de los países estudiados en este TFM en cuanto a subida de precios.

Todo esto ha ocasionado que en el año 2023 el mercado inmobiliario europeo sufriera una caída considerable.

No obstante, la escasez de vivienda no es un problema aislado de España, sino que existe en toda Europa.

Aun así, hay ciudades en las que están bajando los precios, sobre todo en Alemania y Francia, aunque siguen teniendo valores superiores a los de Italia y Portugal.

Esto es debido a que en ambos países registraron máximos en el año 2022 y, desde entonces, han ido disminuyendo los precios, tanto en alquiler como en venta, siendo el cambio de tendencia más significativo en el país germano.

Por el contrario, tanto en Italia como en Portugal, los precios de alquiler y de venta están en tendencia alcista desde años, sin previsión a corto plazo de un cambio en dicha tendencia.

En términos globales, Alemania es el país más barato para alquiler una vivienda, aun teniendo el salario medio más alto. Esto se debe en parte por la mentalidad germana de vivir de alquiler, ya que son mayoría los que prefieren alquilar que los que poseen una vivienda en propiedad.



6 ESTUDIO DE LA SITUACIÓN EN ESPAÑA RESPECTO A LOS PAÍSES DE SU ENTORNO

Después de realizar los estudios pormenorizados de España y los países europeos seleccionados, se va a comparar los resultados obtenidos entre sí, para ver donde se posicionan las ciudades españolas respecto a las europeas.

Se va a seguir el mismo esquema que en los estudios:

- En primer lugar, se muestran los resultados del estado del alquiler, tanto en vivienda plurifamiliar como unifamiliar.
- Seguidamente, se exponen los datos referentes a la venta de vivienda plurifamiliar y unifamiliar.

Cabe destacar que, en la primera parte de este estudio, se está comparando las diez ciudades de España con mayor alquiler o precio de venta, con las diez ciudades europeas de cada país seleccionado. Es decir, en todos los casos existe ciudades españolas con mayor alquiler o precio de venta que algunas de las ciudades europeas objeto de estudio.

De igual modo se procede en la modalidad de la venta de vivienda, incluyendo a Valencia entre las diez más caras de España, aunque en realidad no está en el Top10, pero es para tenerla de referencia como se ha indicado anteriormente en el apartado 4. Estudios de mercados.

Para finalizar esta sección del TFM, se indica el total de las ciudades españolas y se clasifican con el resto de las ciudades europeas, pero únicamente a modo informativo, indicando en este caso la posición global, para conocer donde se ubica cada una de ellas en la clasificación.

De esta forma aparecen todas las ciudades estudiadas y se podrá apreciar que, por ejemplo, en el caso del alquiler plurifamiliar, aparece la isla de La Gomera en la novena posición. Esto se debe a que solamente se dispone de un testigo en esta localidad y, tanto en los estudios y conclusiones del apartado 4. Estudios de mercado como en los estudios de las diez ciudades españolas más caras de esta sección, se ha optado por eliminar este municipio del Top10 para que no desvirtuase la clasificación.

Asimismo, se puede observar la posición real de la ciudad de Valencia, elegida como referencia y que, en los casos de venta de inmuebles, no está entre las diez ciudades más caras de España.

6.1.1 ESTUDIO DE LAS DIEZ CIUDADES ESPAÑOLAS CON MAYOR ALQUILER RESPECTO DE LAS CIUDADES EUROPEAS

ALQUILER DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR			ALQUILER DE VIVIENDA UNIFAMILIAR		
Nº	CIUDAD	MEDIO €/M2	Nº	CIUDAD	MEDIO €/M2
1	IBIZA	44,07	1	MILÁN	31,00
2	PARÍS	30,00	2	IBIZA	27,17
3	FLORENCIA	29,28	3	PARÍS	27,00
4	MILÁN	28,60	4	BARCELONA	24,43
5	BARCELONA	25,08	5	FLORENCIA	22,20
6	LISBOA	24,42	6	NIZA	22,00
7	MADRID	23,00	7	LISBOA	21,74
8	ROMA	22,30	8	MÚNICH	20,13
9	BOLONIA	21,12	9	SAN SEBASTIÁN	19,88
10	PORTO	21,04	10	SINTRA	19,23
11	SAN SEBASTIÁN	19,16	11	PALERMO	18,19
12	NIZA	19,00	12	LAS PALMAS GC	18,01
13	MÚNICH	18,47	13	PORTO	16,77
14	MALLORCA	18,03	14	MENORCA	16,64
15	LYON	17,00	15	STUTTGART	16,03
16	FUNCHAL	16,77	16	MARSELLA	16,00
17	MATOSINHOS	16,73	17	LYON	16,00
18	MÁLAGA	16,39	18	BERLÍN	15,76
19	NÁPOLES	16,26	19	FRANKFURT	15,69
20	AMADORA	16,23	20	LANZAROTE	15,62
21	VALENCIA	16,23	21	NÁPOLES	15,44
22	SINTRA	16,02	22	MALLORCA	15,25
23	MARSELLA	16,00	23	VALENCIA	15,17
24	BURDEOS	16,00	24	BURDEOS	15,00
25	GIRONA	15,48	25	HAMBURGO	14,96
26	BILBAO	15,30	26	DÜSSELDORF	14,56
27	VILA N. DE GAIA	15,20	27	COLONIA	14,34
28	MONTPELLIER	15,00	28	MADRID	14,20
29	LILLE	15,00	29	FUERTEVENTURA	13,30
30	LAS PALMAS GC	14,98	30	SEIXAL	13,05
31	SEIXAL	14,07	31	VILA N. DE GAIA	13,01
32	TOULOUSE	14,00	32	NANTES	13,00
33	NANTES	14,00	33	MONTPELLIER	13,00
34	ESTRASBURGO	14,00	34	ROMA	12,91
35	STUTTGART	13,94	35	BOLONIA	12,33
36	GÉNOVA	13,55	36	FUNCHAL	12,05
37	FRANKFURT	13,40	37	TOULOUSE	12,00
38	BARI	13,30	38	ESTRASBURGO	12,00
39	BRAGA	13,01	39	AMADORA	11,83
40	TURÍN	12,84	40	ESSEN	11,45
41	LOURES	12,17	41	LEIPZIG	11,38
42	HAMBURGO	11,88	42	BARI	11,16
43	COLONIA	11,79	43	TURÍN	11,00
44	BERLÍN	11,69	44	MATOSINHOS	10,81
45	DÜSSELDORF	11,50	45	DORTMUND	10,64
46	PALERMO	10,08	46	LILLE	10,00
47	CATANIA	9,67	47	CATANIA	6,59
48	ESSEN	8,21	48	GÉNOVA	S/D
49	LEIPZIG	7,94	49	BRAGA	S/D
50	DORTMUND	7,90	50	LOURES	S/D

Tabla 120: Comparación de las diez ciudades españolas con mayor alquiler respecto de las ciudades europeas



España tiene las 10 ciudades entre las 30 primeras, tanto en el alquiler de vivienda plurifamiliar como en vivienda unifamiliar. Asimismo, Ibiza encabeza la lista del alquiler más alto en lo referente a vivienda plurifamiliar, quedando en segundo lugar en vivienda unifamiliar, con la peculiaridad de que Milán, que es la más cara en este estilo de alquiler, obtiene ese importe al disponer en oferta únicamente 4 testigos.

Junto a Ibiza, están Barcelona y Madrid en el Top10 de ciudades con el alquiler más caro en la modalidad de vivienda plurifamiliar. San Sebastián entra en el modelo de vivienda unifamiliar en vez de la capital española, que abandona el Top10.



Ilustración 82: España y los países del entorno – Alquiler más alto de vivienda plurifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Gráfico: Elaboración propia

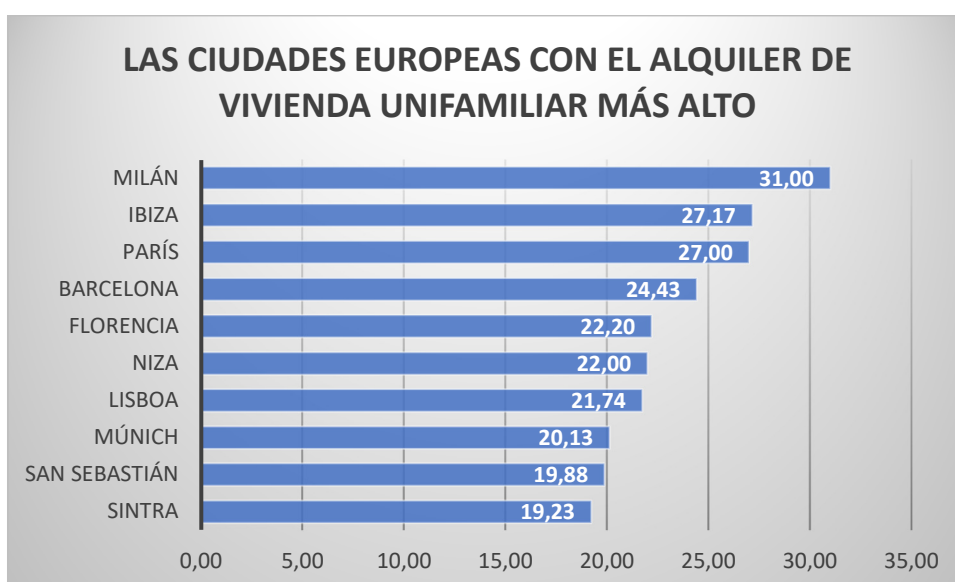


Ilustración 83: España y los países del entorno – Alquiler más alto de vivienda unifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Gráfico: Elaboración propia

6.1.2 ESTUDIO DE LAS DIEZ CIUDADES ESPAÑOLAS CON MAYOR PRECIO DE VENTA RESPECTO DE LAS CIUDADES EUROPEAS

VENTA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR			VENTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR		
Nº	CIUDAD	MEDIO €/M2	Nº	CIUDAD	MEDIO €/M2
1	PARÍS	9.644	1	PARÍS	10.285
2	MÚNICH	8.003	2	MÚNICH	8.865
3	SAN SEBASTIÁN	6.216	3	IBIZA	6.934
4	IBIZA	6.039	4	LYON	6.115
5	LISBOA	5.748	5	STUTT GART	5.945
6	MILÁN	5.643	6	NIZA	5.942
7	MADRID	5.049	7	FRANKFURT	5.560
8	NIZA	5.046	8	LISBOA	5.542
9	FRANKFURT	4.911	9	DÜSSELDORF	5.420
10	STUTT GART	4.834	10	BURDEOS	5.286
11	LYON	4.798	11	HAMBURGO	5.106
12	HAMBURGO	4.752	12	COLONIA	5.035
13	BARCELONA	4.589	13	MALLORCA	4.930
14	BURDEOS	4.541	14	MILÁN	4.880
15	FLORENCIA	4.439	15	BARCELONA	4.691
16	MALLORCA	4.342	16	FLORENCIA	4.511
17	DÜSSELDORF	4.294	17	MARSELLA	4.505
18	BERLÍN	4.170	18	BERLÍN	4.500
19	COLONIA	4.022	19	NANTES	4.478
20	ESTRASBURGO	3.879	20	MONTPELLIER	4.390
21	FUNCHAL	3.662	21	TOULOUSE	4.275
22	LILLE	3.658	22	MADRID	4.241
23	MATOSINHOS	3.657	23	SINTRA	4.118
24	PORTO	3.622	24	SAN SEBASTIÁN	4.048
25	BILBAO	3.587	25	MENORCA	3.812
26	MONTPELLIER	3.582	26	ESTRASBURGO	3.529
27	MARSELLA	3.571	27	ESSEN	3.516
28	NANTES	3.562	28	NÁPOLES	3.494
29	TOULOUSE	3.555	29	LEIPZIG	3.413
30	BOLONIA	3.467	30	LILLE	3.288
31	ROMA	3.413	31	FUNCHAL	3.287
32	MÁLAGA	3.257	32	DORTMUND	3.214
33	SC DE TENERIFE	3.193	33	PORTO	3.138
34	SINTRA	3.023	34	AMADORA	3.135
35	MENORCA	3.000	35	BOLONIA	2.987
36	NÁPOLES	2.869	36	LANZAROTE	2.954
37	LOURES	2.832	37	VITORIA-GASTEIZ	2.935
38	AMADORA	2.652	38	MATOSINHOS	2.792
39	VALENCIA	2.629	39	SC DE TENERIFE	2.763
40	LEIPZIG	2.511	40	LOURES	2.659
41	DORTMUND	2.484	41	SEIXAL	2.569
42	VILA N. DE GAIA	2.452	42	ROMA	2.473
43	ESSEN	2.427	43	VALENCIA	2.206
44	SEIXAL	2.269	44	TURÍN	1.995
45	BRAGA	2.198	45	VILA N. DE GAIA	1.990
46	BARI	2.130	46	PALERMO	1.796
47	TURÍN	2.063	47	GÉNOVA	1.696
48	GÉNOVA	1.828	48	BARI	1.643
49	PALERMO	1.495	49	BRAGA	1.551
50	CATANIA	1.350	50	CATANIA	1.396

Tabla 121: Comparación de las diez ciudades españolas con mayor precio de venta respecto de las ciudades europeas



En este punto, España no tiene una posición tan predominante como en el alquiler. En ambos casos, París encabeza la clasificación como ciudad europea más cara.

En cuanto a España, solamente Ibiza está presente tanto en vivienda plurifamiliar como unifamiliar, siendo en este último modelo la única representante de España que está dentro del Top 10.

Respecto a la venta de vivienda plurifamiliar, acompañan a Ibiza las ciudades de San Sebastián, con un precio ligeramente superior a la isla, y la capital española.

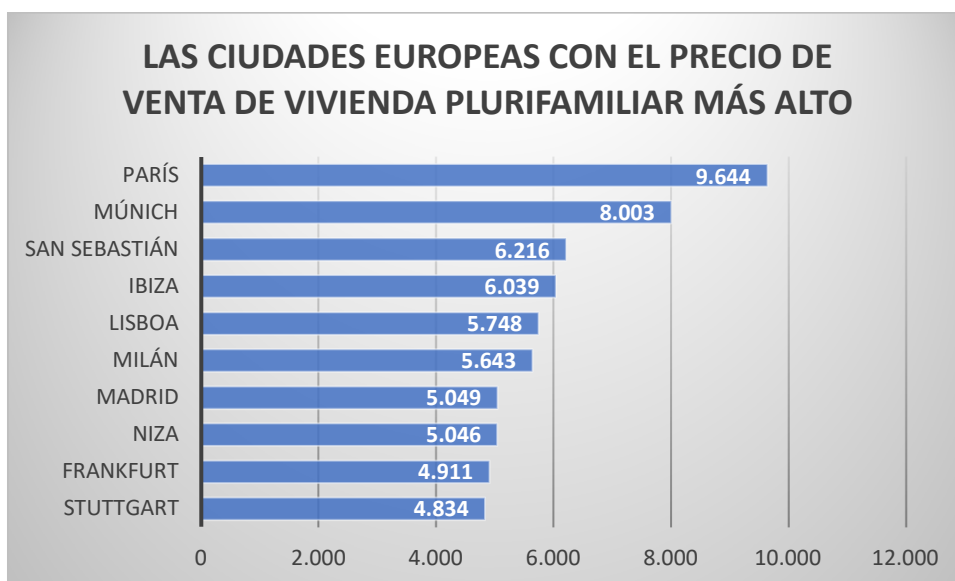


Ilustración 84: España y los países del entorno – Precio de venta más alto de vivienda plurifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Gráfico: Elaboración propia

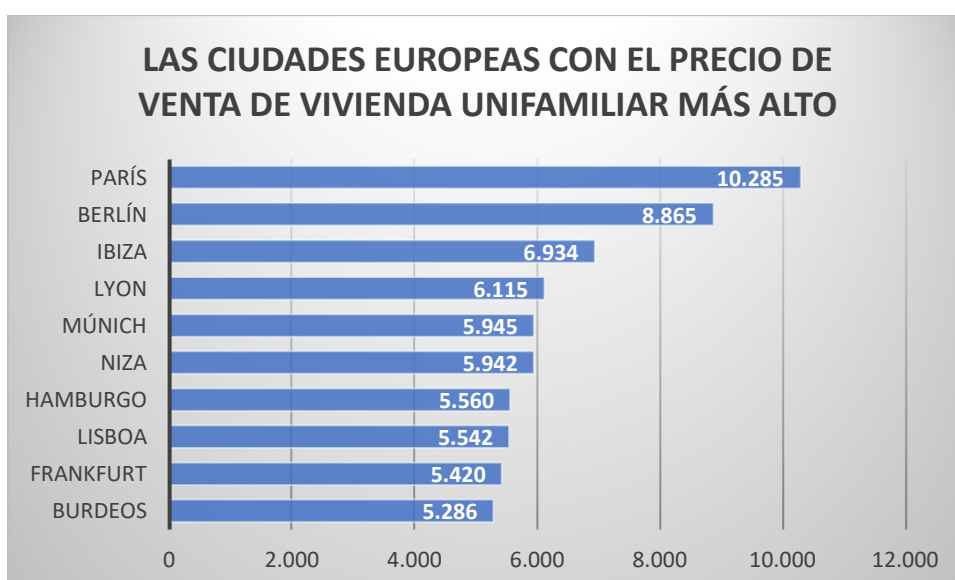


Ilustración 85: España y los países del entorno – Precio de venta más alto de vivienda unifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Gráfico: Elaboración propia

6.1.3 ESTUDIO COMPARATIVO ENTRE ESPAÑA Y EUROPA EN LA MODALIDAD DE ALQUILER DE INMUEBLES

ALQUILER DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR		
Nº	CIUDAD	MEDIO €/M2
1	IBIZA	44,07
2	PARÍS	30,00
3	FLORENCIA	29,28
4	MILÁN	28,60
5	BARCELONA	25,08
6	LISBOA	24,42
7	MADRID	23,00
8	ROMA	22,30
9	LA GOMERA	21,43
10	BOLONIA	21,12
11	PORTO	21,04
12	SAN SEBASTIÁN	19,16
13	NIZA	19,00
14	MÚNICH	18,47
15	MALLORCA	18,03
16	LYON	17,00
17	FUNCHAL	16,77
18	MATOSINHOS	16,73
19	MÁLAGA	16,39
20	NÁPOLES	16,26
21	AMADORA	16,23
22	VALENCIA	16,23
23	SINTRA	16,02
24	MARSELLA	16,00
25	BURDEOS	16,00
26	GIRONA	15,48
27	BILBAO	15,30
28	VILA N. DE GAIA	15,20
29	MONTPELLIER	15,00
30	LILLE	15,00
31	LAS PALMAS GC	14,98
32	SC DE TENERIFE	14,68
33	FUERTEVENTURA	14,08
34	SEIXAL	14,07
35	TOULOUSE	14,00
36	NANTES	14,00
37	ESTRASBURGO	14,00
38	STUTTGART	13,94
39	GÉNOVA	13,55
40	FRANKFURT	13,40
41	BARI	13,30
42	BRAGA	13,01
43	TURÍN	12,84
44	CÁDIZ	12,69
45	ALICANTE	12,68
46	VITORIA-GASTEIZ	12,60
47	SEVILLA	12,40
48	LOURES	12,17
49	MENORCA	12,11
50	HAMBURGO	11,88

ALQUILER DE VIVIENDA UNIFAMILIAR		
Nº	CIUDAD	MEDIO €/M2
1	MILÁN	31,00
2	IBIZA	27,17
3	PARÍS	27,00
4	BARCELONA	24,43
5	FLORENCIA	22,20
6	NIZA	22,00
7	LISBOA	21,74
8	MÚNICH	20,13
9	SAN SEBASTIÁN	19,88
10	SINTRA	19,23
11	PALERMO	18,19
12	LAS PALMAS	18,01
13	PORTO	16,77
14	MENORCA	16,64
15	STUTTGART	16,03
16	MARSELLA	16,00
17	LYON	16,00
18	BERLÍN	15,76
19	FRANKFURT	15,69
20	LANZAROTE	15,62
21	NÁPOLES	15,44
22	MALLORCA	15,25
23	VALENCIA	15,17
24	BURDEOS	15,00
25	HAMBURGO	14,96
26	DÜSSELDORF	14,56
27	COLONIA	14,34
28	MADRID	14,20
29	FUERTEVENTURA	13,30
30	SEIXAL	13,05
31	VILA N. DE GAIA	13,01
32	NANTES	13,00
33	MONTPELLIER	13,00
34	ROMA	12,91
35	GIRONA	12,58
36	SC DE TENERIFE	12,50
37	BOLONIA	12,33
38	FUNCHAL	12,05
39	TOULOUSE	12,00
40	ESTRASBURGO	12,00
41	AMADORA	11,83
42	SEGOVIA	11,49
43	MÁLAGA	11,46
44	ESSEN	11,45
45	LEIPZIG	11,38
46	BARI	11,16
47	TURÍN	11,00
48	MATOSINHOS	10,81
49	DORTMUND	10,64
50	LILLE	10,00

ALQUILER DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR			ALQUILER DE VIVIENDA UNIFAMILIAR		
Nº	CIUDAD	MEDIO €/M2	Nº	CIUDAD	MEDIO €/M2
51	COLONIA	11,79	51	LUGO	10,00
52	BERLÍN	11,69	52	SEVILLA	9,48
53	SEGOVIA	11,68	53	BURGOS	8,77
54	EL HIERRO	11,51	54	TARRAGONA	8,72
55	DÜSSELDORF	11,50	55	HUELVA	8,62
56	PAMPLONA	11,49	56	ALMERIA	8,60
57	TARRAGONA	11,46	57	ALICANTE	8,33
58	VIGO	11,36	58	SORIA	8,26
59	SANTANDER	10,92	59	CUENCA	8,17
60	A CORUÑA	10,82	60	GRANADA	8,17
61	LANZAROTE	10,78	61	LA PALMA	8,13
62	ZARAGOZA	10,41	62	VITORIA-GASTEIZ	8,00
63	CEUTA	10,40	63	SANTANDER	7,95
64	GRANADA	10,34	64	VIGO	7,93
65	GUADALAJARA	10,21	65	MURCIA	7,68
66	PALERMO	10,08	66	A CORUÑA	7,23
67	SALAMANCA	9,89	67	CÁDIZ	7,14
68	MELILLA	9,80	68	CASTELLÓN	6,88
69	OVIEDO	9,78	69	CATANIA	6,59
70	SORIA	9,70	70	VALLADOLID	5,95
71	TOLEDO	9,69	71	ÁVILA	5,77
72	CATANIA	9,67	72	ZARAGOZA	5,56
73	BURGOS	9,36	73	ALBACETE	5,51
74	MURCIA	9,27	74	SALAMANCA	5,40
75	ALMERÍA	9,02	75	OURENSE	5,25
76	VALLADOLID	9,01	76	OVIEDO	5,24
77	LEÓN	8,94	77	JAÉN	5,18
78	HUESCA	8,92	78	TOLEDO	5,01
79	HUELVA	8,90	79	BADAJOS	4,67
80	LLEIDA	8,75	80	CÁCERES	4,39
81	LOGROÑO	8,66	81	CÓRDOBA	4,31
82	CÓRDOBA	8,47	82	CIUDAD REAL	4,29
83	CASTELLÓN	8,32	83	PALENCIA	4,17
84	CÁCERES	8,31	84	GUADALAJARA	3,37
85	ESSEN	8,21	85	BILBAO	SD
86	ALBACETE	8,12	86	BRAGA	SD
87	LEIPZIG	7,94	87	CEUTA	SD
88	DORTMUND	7,90	88	EL HIERRO	SD
89	BADAJOS	7,83	89	GÉNOVA	SD
90	LUGO	7,81	90	HUESCA	SD
91	JAÉN	7,67	91	LA GOMERA	SD
92	ÁVILA	7,55	92	LEÓN	SD
93	OURENSE	7,47	93	LLEIDA	SD
94	TERUEL	7,40	94	LOGROÑO	SD
95	PALENCIA	7,33	95	LOURES	SD
96	CUENCA	7,08	96	MELILLA	SD
97	CIUDAD REAL	6,71	97	PAMPLONA	SD
98	ZAMORA	6,38	98	TERUEL	SD
99	LA PALMA	SD	99	ZAMORA	SD

Tabla 122: Comparación de todas las ciudades españolas con las ciudades europeas en la modalidad de alquiler

6.1.4 ESTUDIO COMPARATIVO ENTRE ESPAÑA Y EUROPA EN LA MODALIDAD DE VENTA DE INMUEBLES

VENTA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR			VENTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR		
Nº	CIUDAD	MEDIO €/M2	Nº	CIUDAD	MEDIO €/M2
1	PARÍS	9.644	1	PARÍS	10.285
2	MÚNICH	8.003	2	MÚNICH	8.865
3	SAN SEBASTIÁN	6.216	3	IBIZA	6.934
4	IBIZA	6.039	4	LYON	6.115
5	LISBOA	5.748	5	STUTTGART	5.945
6	MILÁN	5.643	6	NIZA	5.942
7	MADRID	5.049	7	FRANKFURT	5.560
8	NIZA	5.046	8	LISBOA	5.542
9	FRANKFURT	4.911	9	DÜSSELDORF	5.420
10	STUTTGART	4.834	10	BURDEOS	5.286
11	LYON	4.798	11	HAMBURGO	5.106
12	HAMBURGO	4.752	12	COLONIA	5.035
13	BARCELONA	4.589	13	MALLORCA	4.930
14	BURDEOS	4.541	14	MILÁN	4.880
15	FLORENCIA	4.439	15	BARCELONA	4.691
16	MALLORCA	4.342	16	FLORENCIA	4.511
17	DÜSSELDORF	4.294	17	MARSELLA	4.505
18	BERLÍN	4.170	18	BERLÍN	4.500
19	COLONIA	4.022	19	NANTES	4.478
20	ESTRASBURGO	3.879	20	MONTPELLIER	4.390
21	FUNCHAL	3.662	21	TOULOUSE	4.275
22	LILLE	3.658	22	MADRID	4.241
23	MATOSINHOS	3.657	23	SINTRA	4.118
24	PORTO	3.622	24	SAN SEBASTIÁN	4.048
25	BILBAO	3.587	25	MENORCA	3.812
26	MONTPELLIER	3.582	26	ESTRASBURGO	3.529
27	MARSELLA	3.571	27	ESSEN	3.516
28	NANTES	3.562	28	NÁPOLES	3.494
29	TOULOUSE	3.555	29	LEIPZIG	3.413
30	BOLONIA	3.467	30	LILLE	3.288
31	ROMA	3.413	31	FUNCHAL	3.287
32	MÁLAGA	3.257	32	DORTMUND	3.214
33	SC DE TENERIFE	3.193	33	PORTO	3.138
34	SINTRA	3.023	34	AMADORA	3.135
35	MENORCA	3.000	35	BOLONIA	2.987
36	LA GOMERA	2.929	36	LANZAROTE	2.954
37	CÁDIZ	2.919	37	VITORIA-GASTEIZ	2.935
38	NÁPOLES	2.869	38	MATOSINHOS	2.792
39	LOURES	2.832	39	SC DE TENERIFE	2.763
40	PAMPLONA	2.742	40	FUERTEVENTURA	2.736
41	A CORUÑA	2.672	41	LOURES	2.659
42	CEUTA	2.662	42	LA PALMA	2.617
43	AMADORA	2.652	43	MÁLAGA	2.585
44	LANZAROTE	2.638	44	SEIXAL	2.569
45	VALENCIA	2.629	45	ROMA	2.473
46	SANTANDER	2.610	46	LAS PALMAS	2.427
47	VITORIA-GASTEIZ	2.589	47	LA GOMERA	2.372
48	LAS PALMAS GC	2.580	48	ALICANTE	2.339
49	FUERTEVENTURA	2.524	49	GRANADA	2.317
50	GIRONA	2.513	50	SANTANDER	2.305

VENTA DE VIVIENDA PLURIFAMILIAR			VENTA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR		
Nº	CIUDAD	MEDIO €/M2	Nº	CIUDAD	MEDIO €/M2
51	LEIPZIG	2.511	51	GIRONA	2.302
52	DORTMUND	2.484	52	VALENCIA	2.206
53	VILA N. DE GAIA	2.452	53	SEVILLA	2.128
54	ESSEN	2.427	54	TARRAGONA	2.054
55	VIGO	2.386	55	HUESCA	2.025
56	SEVILLA	2.374	56	TURÍN	1.995
57	GRANADA	2.373	57	VILA N. DE GAIA	1.990
58	SEIXAL	2.269	58	A CORUÑA	1.891
59	LA PALMA	2.215	59	BILBAO	1.874
60	BRAGA	2.198	60	PALERMO	1.796
61	ALICANTE	2.157	61	SEGOVIA	1.753
62	BARI	2.130	62	GÉNOVA	1.696
63	MELILLA	2.071	63	VIGO	1.694
64	TURÍN	2.063	64	CÁDIZ	1.673
65	SALAMANCA	1.978	65	MELILLA	1.663
66	ZARAGOZA	1.877	66	BARI	1.643
67	BURGOS	1.850	67	PAMPLONA	1.642
68	OVIEDO	1.847	68	PALENCIA	1.616
69	GÉNOVA	1.828	69	CEUTA	1.611
70	LOGROÑO	1.813	70	BRAGA	1.551
71	SEGOVIA	1.776	71	HUELVA	1.516
72	TOLEDO	1.772	72	GUADALAJARA	1.486
73	GUADALAJARA	1.766	73	CATANIA	1.396
74	VALLADOLID	1.757	74	CÓRDOBA	1.393
75	HUESCA	1.719	75	TOLEDO	1.336
76	TARRAGONA	1.692	76	VALLADOLID	1.331
77	OURENSE	1.674	77	ALMERIA	1.329
78	CÓRDOBA	1.639	78	EL HIERRO	1.328
79	LEÓN	1.629	79	ÁVILA	1.305
80	SORIA	1.589	80	CUENCA	1.303
81	ALBACETE	1.587	81	LUGO	1.291
82	TERUEL	1.567	82	BADAJOS	1.286
83	MURCIA	1.509	83	ZARAGOZA	1.263
84	PALERMO	1.495	84	LOGROÑO	1.243
85	CÁCERES	1.476	85	MURCIA	1.242
86	ALMERÍA	1.465	86	OVIEDO	1.234
87	BADAJOS	1.449	87	SALAMANCA	1.219
88	PALENCIA	1.419	88	ALBACETE	1.214
89	CUENCA	1.411	89	LEÓN	1.187
90	LUGO	1.391	90	CÁCERES	1.167
91	JAÉN	1.384	91	LLEIDA	1.142
92	HUELVA	1.382	92	CIUDAD REAL	1.103
93	ÁVILA	1.365	93	CASTELLÓN	1.070
94	CATANIA	1.350	94	OURENSE	1.070
95	CASTELLÓN	1.341	95	SORIA	1.038
96	ZAMORA	1.317	96	BURGOS	923
97	CIUDAD REAL	1.287	97	ZAMORA	888
98	LLEIDA	1.207	98	JAÉN	880
99	EL HIERRO	748	99	TERUEL	528

Tabla 123: Comparación de todas las ciudades españolas con las ciudades europeas en la modalidad de venta

7 COMPARATIVA

Tras realizar los estudios de cada uno de los países, en este apartado se van a comparar diferentes variables más allá del número de testigos o precios medios tanto para el alquiler como de compra.

Este apartado está estructurado de la siguiente manera:

- Nivel salarial medio.
- Tasa de esfuerzo.
- Evolución de precios e inflación.
- Costes de la construcción.
- Propiedad vs Alquiler.
- Vivienda de protección oficial.



7.1 NIVEL SALARIAL MEDIO

Respecto al salario medio en Europa, hay grandes diferencias entre los países europeos, sobre todo con los salarios de los países de Europa del Este.

Según un estudio de Adecco, el salario medio en España es un 20,9% más bajo que el de la media de la UE, es decir, 480 euros mensuales menos y 5.760 euros menos al año.

Tomando en cuenta los datos del salario medio ordinario y bruto de los 27 países que conforman la Unión Europea a lo largo de 2022, se observa que la media se sitúa en 2.194 euros.

En España la media es de 1.822€.

Los casos más extremos los encontramos en Bulgaria y Rumanía, donde el salario es de 650€ y 796€, respectivamente.

Además de Bulgaria y Rumanía, los países europeos con un salario inferior a España son Hungría (852€), Croacia (903€), Polonia (941€), Letonia (978€), Eslovaquia (1,046€), Grecia (1.154€), Lituania (1.110€), Estonia (1.123€), Portugal (1.154€), República Checa (1.208€), Malta (1.354€), Chipre (1.359€) y Eslovenia (1.503€).

Por delante de España, se encuentra Francia (2.574€), Italia (2.174€), Suecia (2.304€), Finlandia (2.678€), Austria (2.964€), Holanda (2.964€), Bélgica (3.007€), Irlanda (3.051€), Alemania (3,148€), Dinamarca (3.573€) y Luxemburgo (3.713€).

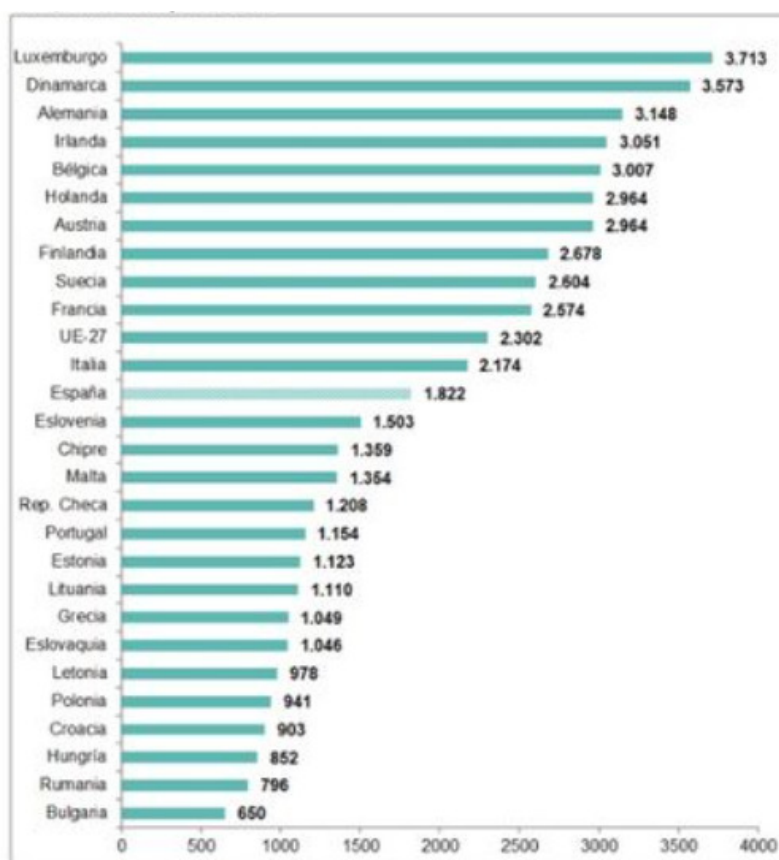


Ilustración 86: Salario medio en Europa en 2022. Fuente: Adecco Institute, en base a datos del INE y Eurostat

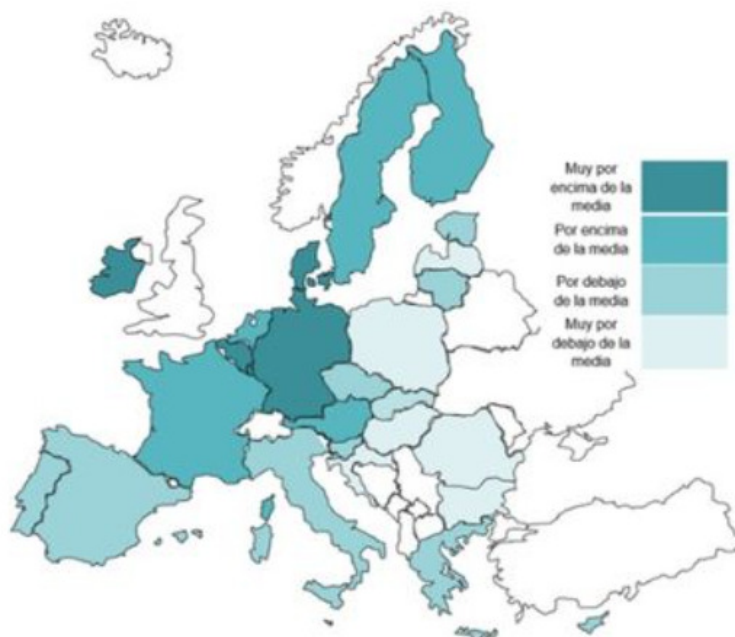


Ilustración 87: Mapa de nivel salarial en Europa. Fuente: Adecco Institute

Cabe destacar que, aunque la Unión Europea mantiene una política económica conjunta, existen grandes desigualdades respecto al salario de un país a otro. Por ejemplo, lo que se cobra en dos meses en Luxemburgo es casi lo que mismo que se cobra en Bulgaria en todo el año.

En cuanto a España, en el año 2022 el salario medio fue de 1.822€ a 14 pagas (2.128€ a 12 pagas).

A continuación, se muestra un gráfico de salarios medios mensuales brutos por Comunidad Autónoma del año 2022, en el que se aprecia que el valor medio es 2.128€. De ahí, se extrae que este importe es referido al salario de 12 pagas.

Como es habitual, el País Vasco está en primera posición seguido de la Comunidad de Madrid. Baleares, Navarra y Cataluña son el resto de CCAA que están por encima de la media.

En el polo opuesto se encuentran Extremadura, Canarias y Murcia, no llegando ninguna de ellas a los 1.900€ mensuales.

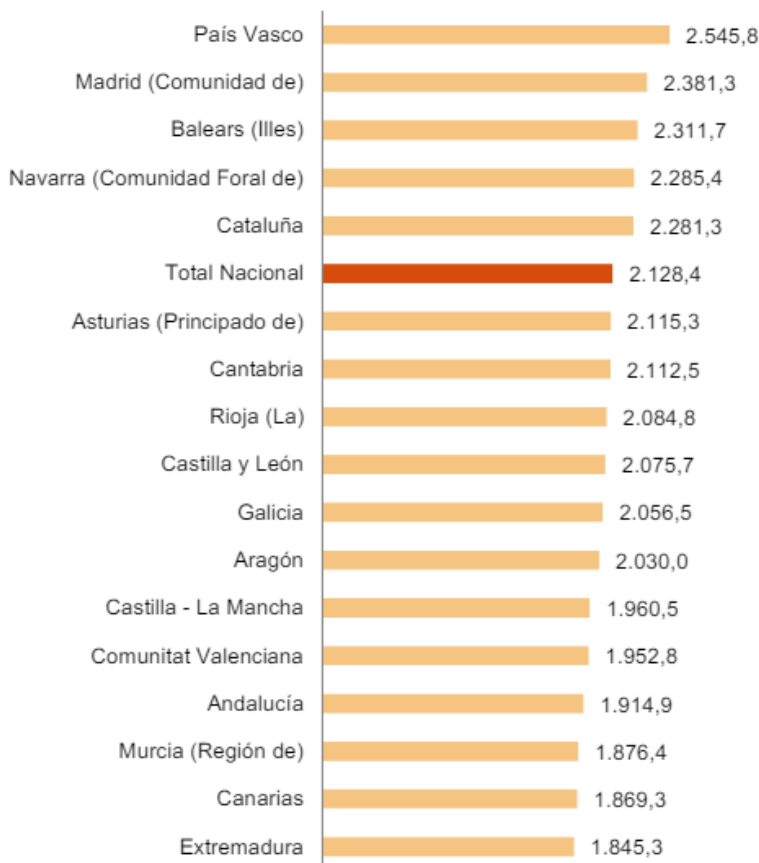


Ilustración 88: Salarios medios por Comunidades Autónomas. Encuesta de Población Activa 2022. Fuente: INE

En cambio, en el año 2023, el sueldo medio aumentó un 5,1%, alcanzando los 1.920 euros mensuales, situándose en el máximo histórico. Este nivel supera la inflación media del año anterior, que fue del 3,5%. Sin embargo, es importante destacar que el salario medio varía de manera considerable dependiendo de la comunidad autónoma en la que residas.

Aunque todos los sueldos autonómicos se encuentran en niveles históricos nominales, las tasas de aumento varían.

Baleares lidera con un incremento del 7,7%, seguida de la Comunidad de Madrid con el 6,7% y Navarra con el 6,2%. Por otro lado, Extremadura, Cantabria y Canarias experimentan aumentos más reducido, con un 3,1%, 3,2% y 4%, respectivamente.

Según los últimos datos del Instituto Nacional de Estadística (INE) en España, el salario más común entre los ciudadanos es de 18.502 euros brutos anuales, percibido por 563.384 empleados.

La brecha salarial entre la comunidad con el salario más alto y la de menor salario ha crecido en 2023, alcanzando los 749 euros.



7.2 TASA DE ESFUERZO

La tasa de esfuerzo es un indicador económico que refleja el porcentaje de la renta disponible de una familia o individuo que se destina al pago de la vivienda, ya sea en alquiler o mediante una hipoteca.

En otras palabras, mide el esfuerzo financiero que se requiere para cubrir los gastos relacionados con la vivienda.

El cálculo de la tasa de esfuerzo es relativamente sencillo: se divide la cuota mensual de la vivienda (*alquiler o hipoteca*) entre la renta disponible mensual del hogar y se multiplica por 100 para obtener un porcentaje. Se calcula con la siguiente fórmula:

$$\text{Tasa de esfuerzo} = \frac{\text{Cuota mensual de vivienda}}{\text{Renta disponible mensual}} \times 100$$

Los expertos generalmente recomiendan que la tasa de esfuerzo no supere el 30-35%. Es decir, que una familia no debería dedicar más del 30-35% de sus ingresos al pago de la vivienda.

Si la tasa de esfuerzo es superior a este umbral, se considera que la familia está en riesgo de sobreendeudamiento y puede tener dificultades para cubrir otras necesidades básicas.

La tasa de esfuerzo es un indicador importante para varios actores:

- **Bancos e instituciones financieras:** La tasa de esfuerzo es un factor que los bancos consideran al evaluar la solvencia de un cliente que solicita una hipoteca. Un alto porcentaje puede indicar un mayor riesgo de impago.
- **Gobiernos:** La tasa de esfuerzo puede ser un indicador del estado general de la economía y del mercado inmobiliario. Un aumento sostenido en la tasa de esfuerzo puede ser un signo de problemas en el sector vivienda.
- **Hogares:** La tasa de esfuerzo puede ayudar a las familias a tomar decisiones financieras responsables sobre la compra o alquiler de una vivienda. Es importante asegurarse de que la tasa de esfuerzo sea sostenible a largo plazo y no afecte negativamente la calidad de vida del hogar.

Implicaciones de la tasa de esfuerzo:

- **Riesgo de sobreendeudamiento:** Una tasa de esfuerzo alta puede aumentar el riesgo de que un hogar no pueda pagar sus deudas, lo que puede tener graves consecuencias económicas.
- **Disminución de la calidad de vida:** Un alto porcentaje de los ingresos dedicado a la vivienda puede limitar la capacidad de un hogar para cubrir otras necesidades básicas como alimentación, educación y salud.
- **Acceso a la vivienda:** Una tasa de esfuerzo elevada puede dificultar el acceso a la vivienda, especialmente para las familias con ingresos bajos o moderados.

Desde el portal Idealista, también se puede observar la variación de la tasa en las diferentes capitales de provincia:

Capitales	Esfuerzo Alquiler			Esfuerzo Compra		
	sep-22	sep-23	Anual (%)	sep-22	sep-23	Anual (%)
A Coruña	20,30%	22,60%	2,3	16,70%	23,20%	6,5
Albacete	20,80%	21,90%	1,2	13,50%	19,50%	6,1
Alicante	30,10%	35,30%	5,2	17,70%	25,60%	7,9
Almería	22,40%	24,00%	1,6	12,60%	17,20%	4,5
Ávila	18,10%	20,20%	2,2	11,70%	16,30%	4,6
Badajoz	19,70%	21,70%	2,0	12,60%	17,50%	4,9
Barcelona	35,60%	43,10%	7,5	24,80%	32,00%	7,2
Bilbao	26,60%	29,70%	3,0	18,10%	23,40%	5,3
Burgos	18,40%	19,60%	1,1	12,50%	16,90%	4,3
Cáceres	16,90%	18,40%	1,5	9,20%	14,70%	5,5
Cádiz	24,80%	25,50%	0,7	18,00%	24,20%	6,2
Castellón de la Plana	20,90%	22,70%	1,8	10,40%	15,60%	5,2
Ceuta	21,70%	20,90%	-0,8	15,20%	19,70%	4,5
Ciudad Real	14,60%	15,40%	0,8	9,30%	12,70%	3,4
Córdoba	20,90%	21,40%	0,5	12,70%	16,80%	4,0
Cuenca	17,30%	20,50%	3,1	10,90%	14,40%	3,5
Donostia-San Sebastián	28,80%	32,60%	3,8	28,20%	38,30%	10,0
Girona	22,00%	24,90%	2,9	16,10%	23,30%	7,2
Granada	22,80%	24,80%	2,0	17,60%	26,20%	8,6
Guadalajara	20,90%	22,60%	1,7	13,70%	20,10%	6,4
Huelva	21,90%	23,90%	2,0	10,10%	15,40%	5,3
Huesca	18,00%	19,40%	1,4	12,30%	16,90%	4,6
Jaén	16,90%	18,80%	1,9	7,80%	11,00%	3,2
Las Palmas de G.C.	26,20%	30,00%	3,7	18,40%	25,80%	7,4
León	19,70%	20,70%	1,0	11,60%	15,20%	3,6
Lleida	20,00%	20,00%	0,0	8,40%	11,90%	3,6
Logroño	19,70%	21,80%	2,1	12,80%	17,70%	4,9
Lugo	18,00%	19,90%	1,9	11,70%	15,80%	4,0
Madrid	31,00%	34,70%	3,7	20,40%	28,80%	8,4
Málaga	30,30%	36,80%	6,5	21,60%	32,60%	11,0
Melilla	18,40%	19,70%	1,4	11,90%	16,20%	4,3
Murcia	20,00%	21,60%	1,6	9,30%	13,20%	3,9
Ourense	17,80%	18,60%	0,8	13,00%	16,80%	3,8
Oviedo	18,70%	20,20%	1,5	11,70%	15,50%	3,8
Palencia	17,40%	17,50%	0,2	10,10%	12,70%	2,7
Palma	31,60%	42,00%	10,4	29,10%	46,60%	17,6
Pamplona	25,50%	27,00%	1,6	18,90%	26,30%	7,4
Pontevedra	20,50%	21,90%	1,4	14,90%	21,30%	6,4
Salamanca	22,20%	24,30%	2,0	13,80%	18,20%	4,4
Santa Cruz de Tenerife	26,60%	29,50%	3,0	12,80%	22,90%	10,1
Santander	21,80%	24,10%	2,3	13,20%	19,40%	6,1
Segovia	22,50%	23,30%	0,8	14,40%	22,30%	7,9
Sevilla	27,10%	28,40%	1,3	18,10%	22,50%	4,4



Capitales	Esfuerzo Alquiler			Esfuerzo Compra		
	sep-22	sep-23	Anual (%)	sep-22	sep-23	Anual (%)
Soria	18,50%	19,70%	1,2	13,00%	15,30%	2,3
Tarragona	21,30%	23,40%	2,0	12,60%	16,30%	3,6
Teruel	15,00%	16,80%	1,8	9,50%	12,70%	3,2
Toledo	17,50%	19,70%	2,2	11,20%	14,10%	2,8
València	29,40%	39,10%	9,7	17,30%	25,40%	8,1
Valladolid	19,70%	21,40%	1,7	13,80%	18,00%	4,2
Vitoria-Gasteiz	24,90%	28,20%	3,3	16,20%	21,80%	5,6
Zamora	18,20%	19,20%	1,0	10,60%	15,00%	4,4
Zaragoza	19,20%	20,80%	1,6	11,30%	15,30%	4,0

Tabla 124: Tasa de Esfuerzo en España en septiembre de 2023. Fuente: Portal inmobiliario Idealista

Según el mencionado portal inmobiliario, Palma y Valencia son las ciudades en las que el esfuerzo para alquilar más ha crecido (10,4% y 9,7% respectivamente).

Seguidamente están Barcelona (7,5%), Málaga (6,5%), Alicante (5,2%), San Sebastián, Las Palmas de Gran Canaria y Madrid (rozando el 4 % de incremento en las tres ciudades).

Ceuta es la única capital en la que esfuerzo ha disminuido.

Ya en el informe de 2022, la tasa de esfuerzo superaba el umbral recomendado por los expertos, el cual se establece en el 30%.

Sin embargo, en 2023 ha aumentado significativamente hasta situarse en el 32,6%.

Por otro lado, en la modalidad de compra este parámetro ha pasado del 18% al 21,9% en septiembre de 2023.

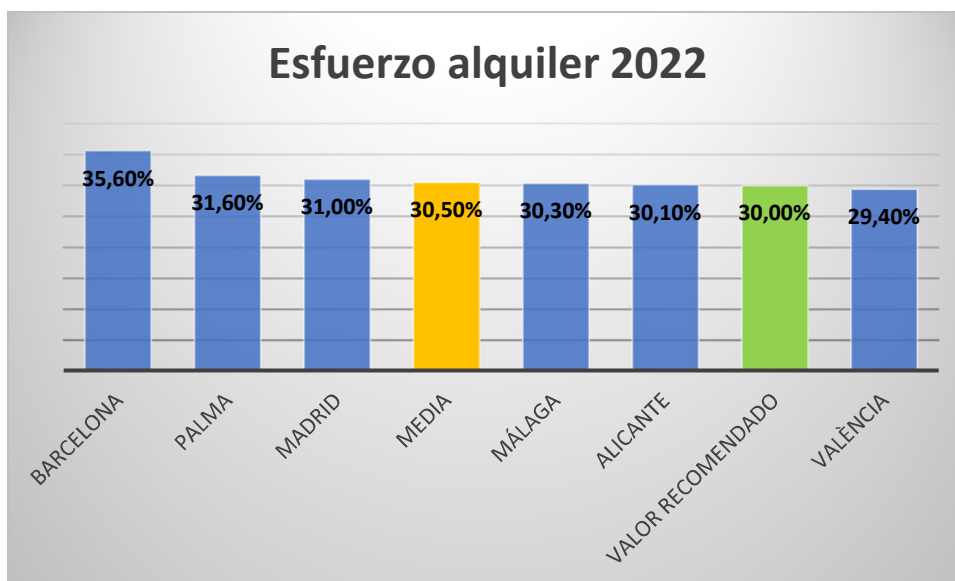


Ilustración 89: España – Tasa de esfuerzo de alquiler en 2022. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Gráfico: Elaboración propia



Ilustración 90: España – Tasa de esfuerzo de alquiler en 2023. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Gráfico: Elaboración propia

Los anteriores datos son relativos al tercer trimestre de 2023, aunque es cierto que ha seguido aumentando a lo largo de este TFM como se puede observar en la siguiente tabla.

Capitales	Esfuerzo Alquiler		Esfuerzo Compra	
	mar-24	Anual (%)	mar-24	Anual (%)
A Coruña	23,30%	0,8	25,00%	3,9
Albacete	21,10%	0	18,20%	1,8
Alicante	34,50%	2,8	27,20%	4,1
Almería	25,00%	1,2	16,10%	1
Ávila	20,80%	1,7	15,80%	2
Badajoz	20,80%	1	16,40%	0,5
Barcelona	43,40%	3	33,00%	2,7
Bilbao	29,30%	1,5	23,50%	0,8
Burgos	19,60%	0,2	16,60%	0,3
Cáceres	19,20%	0,1	15,20%	3
Cádiz	26,30%	-0,2	24,40%	3,2
Castellón de la Plana	21,20%	0,1	15,30%	2,4
Ceuta	21,90%	1,8	19,00%	1,4
Ciudad Real	15,80%	0,9	13,10%	1,5
Córdoba	22,60%	2,2	15,80%	-0,1
Cuenca	19,60%	-0,1	14,00%	-0,8
Donostia-San Sebastián	32,00%	1,4	37,70%	2,1
Girona	24,90%	2,8	23,70%	3,3
Granada	25,60%	0,7	27,50%	2,7
Guadalajara	23,20%	1,3	18,20%	-0,2
Huelva	23,40%	0,6	13,40%	0,3
Huesca	19,40%	-0,2	16,80%	1,3
Jaén	17,40%	-1,2	10,60%	1,2
Las Palmas de G.C.	30,80%	2,6	25,70%	2
León	22,00%	2,2	16,00%	1,9
Lleida	21,20%	1,2	11,30%	1,2
Logroño	21,30%	-0,5	19,00%	2,8
Lugo	20,00%	0,4	16,00%	1,2
Madrid	38,40%	5,2	33,30%	7,3
Málaga	39,80%	6,5	34,00%	6,7
Melilla	18,80%	-0,5	15,80%	1,8
Murcia	21,40%	0,4	13,90%	1,6
Ourense	20,00%	1,8	16,70%	1
Oviedo	20,90%	0,9	15,60%	1,1
Palencia	18,00%	0,6	13,30%	1,1
Palma	41,40%	4,1	43,50%	3,4
Pamplona	25,50%	-0,8	24,30%	2,1
Pontevedra	21,90%	1,2	20,90%	0,2
Salamanca	24,10%	0	17,90%	0,5
S/C de Tenerife	28,40%	1,5	24,60%	5,5
Santander	24,30%	1,3	20,60%	4,4
Segovia	29,60%	6	18,60%	-0,9
Sevilla	28,70%	-0,6	22,20%	0,8



Capitales	Esfuerzo Alquiler		Esfuerzo Compra	
	mar-24	Anual (%)	mar-24	Anual (%)
Soria	20,50%	1,6	16,90%	1,2
Tarragona	22,80%	0,9	16,80%	1,1
Teruel	17,20%	0,7	13,30%	2
Toledo	20,00%	1,1	15,30%	2
València	37,90%	5,4	25,80%	4,6
Valladolid	21,90%	1,3	19,00%	1,3
Vitoria-Gasteiz	26,30%	1	22,40%	1,6
Zamora	18,70%	-0,5	13,80%	0,9
Zaragoza	21,20%	1,1	15,00%	1,4

Tabla 125: Tasa de Esfuerzo en España en marzo de 2024. Fuente: Portal inmobiliario Idealista

De esta tabla, se desprende que en ocho capitales el esfuerzo para alquilar una vivienda supera el 30%, que es la tasa de esfuerzo recomendada por los expertos.

Barcelona es la que mayor porcentaje de los ingresos del hogar exige (43%), seguida por Palma (41%), Málaga (40%), Madrid (38%), Valencia (38%), Alicante (34%).

Por debajo del 30% se encuentran Bilbao (29%), Sevilla (29%), Santa Cruz de Tenerife (28%), Cádiz (26%), Vitoria (26%) y Granada (26%).

Por otro lado, las ciudades donde se exige menor esfuerzo son Ciudad Real (16%), Teruel (17%), Jaén (17%), Palencia (18%), seguidas de Zamora, Melilla, Cáceres y Huesca (todas ellas con el 19%).

Con estos datos, la tasa de esfuerzo del alquiler en España se sitúa en el 34,5%, superando el nivel del anterior informe realizado por el portal inmobiliario. En cuanto a la compra de vivienda, el esfuerzo se ha incrementado hasta el 22,6%.



Ilustración 91: España – Tasa de esfuerzo de alquiler en 2024. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Gráfico: Elaboración propia



Respecto a Europa, se muestra la tabla más actualizada con los datos de las tasas de esfuerzo de los diferentes países de la Unión Europea. Los datos son del año 2022.

Según Eurostat, se toma como referencia el 22%, que es lo que marca en este caso Portugal.

Tasas de Esfuerzo en Europa		
País	Tasa de Esfuerzo	Diferencia
Polonia	37%	68%
Países Bajos	34%	55%
Estonia	33%	50%
Hungría	32%	45%
República Checa	31%	41%
Lituania	30%	36%
Letonia	29%	32%
Eslovaquia	28%	27%
Croacia	27%	23%
España	27%	23%
Eslovenia	26%	18%
Rumanía	25%	14%
Bulgaria	24%	9%
Italia	23%	5%
Portugal	22%	Promedio
Austria	21%	-4%
Finlandia	20%	-9%
Malta	19%	-14%
Chipre	18%	-23%
Suecia	17%	-27%
Dinamarca	16%	-32%
Irlanda	15%	-36%
Alemania	14%	-41%
Francia	13%	-45%
Bélgica	12%	-50%

Tabla 126: Tasas de Esfuerzo en Europa. Fuente: Eurostat, 2022

Por tanto, España es la que tiene una tasa de esfuerzo mayor respecto de los países estudiados, superando en 4 puntos a Italia, 5 a Portugal, y dobla el indicador de Alemania y Francia, siempre teniendo en cuenta que los datos obtenidos de Eurostat son de los primeros meses del año 2022.



7.3 EVOLUCIÓN DE PRECIOS E INFLACIÓN

En el siguiente gráfico, se aprecia la evolución que ha tenido el precio de la vivienda en Europa.

También se han seleccionado los cuatro países que son objeto de estudio, además de España.

España se encuentra en la media europea, siendo superada únicamente por Portugal.

Cabe destacar la bajada pronunciada de Alemania, que disminuye un 6% respecto al año 2021.

También disminuye Francia, pero de manera más suave.

Por último, Italia también varía al alza los precios, aunque de manera más comedida que España o Portugal.

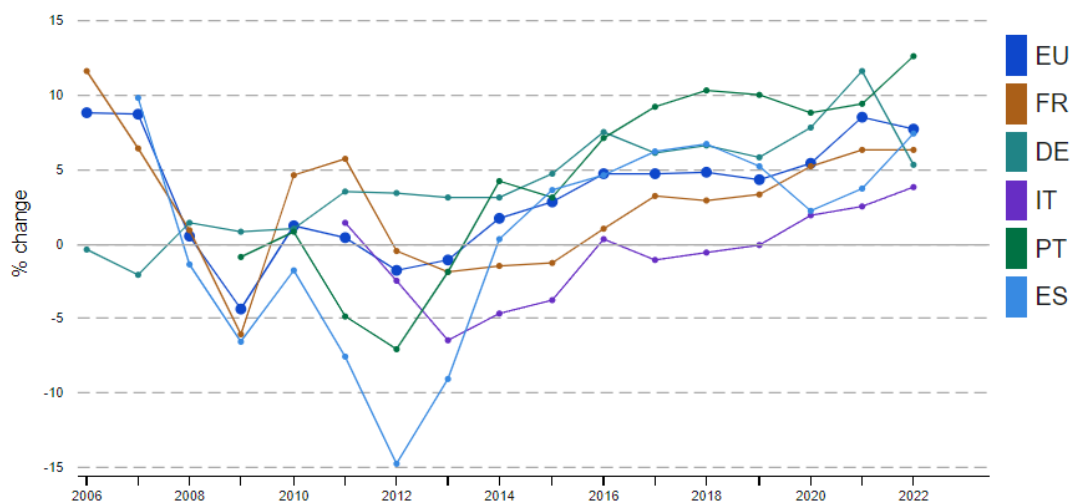


Ilustración 92: Variación precio de viviendas en Europa. Fuente: Eurostat

En la siguiente página, se muestra una tabla resumen de la evolución de los precios de la vivienda en toda Europa. Son datos del organismo Eurostat y abarca desde el año 2006 hasta 2022.

En dicha tabla, Turquía es el país más destacado con más del 150% de aumento del precio de la vivienda respecto al año anterior.

II	TIEMPO	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
GEO																			
Unión Europea (UE6-1958, UE9-1973, UE10-1981, UE12...		8,8	8,7	0,5	-4,4	1,2	0,4	-1,8	-1,1	1,7	2,8	4,7	4,7	4,8	4,3	5,4	8,5	7,7	
Zona del euro (EA11-1999, EA12-2001, EA13-2007, EA1...		6,8	4,2	1,2	-2,8	1,0	1,1	-2,1	-2,0	0,2	1,6	4,1	4,4	4,8	4,4	5,2	8,0	7,1	
Bélgica		9,8	7,8	4,4	-0,5	3,1	4,0	2,2	1,2	-0,6	1,7	2,6	3,6	2,9	4,0	4,2	7,1	5,6	
Bulgaria		14,7 (e)	28,9 (e)	25,0 (e)	-20,4 (e)	-10,2 (e)	-5,5	-1,9	-2,2	1,4	2,8 (b)	7,0	8,7	6,6	6,0	4,6	8,7	13,8 (b)	
Chequia		:	:	:	-3,8	-1,8	0,0	-1,5	0,0	2,5	4,0	7,2	11,7	8,6	9,2	8,4	19,7	16,9	
Dinamarca		24,1	2,7	-5,2	-12,0	2,8	-1,7	-2,7	3,9	3,8	7,0	5,2	4,5	4,4	2,3	5,1	11,7	-0,5	
Alemania		-0,4	-2,1	1,4	0,8	1,0	3,5	3,4	3,1	4,7	7,5	6,1	6,6	5,8	3,1	7,8	11,6	5,3	
Estonia		49,5	20,8	-9,6	-37,2	5,7	8,5	7,3	10,7	13,7	6,9	4,7	5,5	5,9	7,0	6,0	15,0	22,2	
Irlanda		14,9	7,5	-6,9	-19,2	-13,5	-17,1	-13,5	1,2	16,5	11,5	7,5	10,9	10,2	2,3	0,3	8,3	12,3	
España		:	9,8	-1,4	-6,6	-1,8	-7,6	-14,8	-9,1	0,3	3,6	4,6	6,2	6,7	5,2	2,2	3,7	7,4	
Francia		11,6	6,4	0,9	-6,1	4,6	5,7	-0,5	-1,9	-1,5	-1,3	1,0	3,2	2,9	3,3	5,2	6,3	6,3	
Croacia		:	:	:	-5,0	-6,3	0,2	-1,6	-3,9	-1,6	-2,9	0,9	3,8	6,1	9,0	7,7	7,3	14,8	
Italia		:	:	:	:	:	1,4	-2,5	-6,5	-4,7	-3,8	0,3	-1,1	-0,6	-0,1	1,9	2,5	3,8	
Chipre		11,9	11,7	5,6	-6,6	-5,7	-1,6	-3,1	-4,1	-1,8	-1,5 (b)	0,3	2,2	1,8	3,7	-0,2	-3,4	2,7	
Letonia		:	36,3	1,1	-37,3	-11,0	10,4	3,0	6,9	6,0	-3,4	8,5	8,8	9,6	9,0	3,5	10,9	13,8	
Lituania		:	26,3	9,0	-29,9	-7,4	6,6	-0,2	1,2	6,4	3,7	5,4	8,9	7,3	6,8	7,3	16,1	19,0	
Luxemburgo		:	:	3,3	-1,2	5,4	3,7	4,2	5,0	4,4	5,4	6,0	5,6	7,1	10,1	14,5	13,9	9,6	
Hungría		:	:	2,4	-5,2	-2,4	-3,4	-3,7	-2,6	4,2	13,1	13,4	12,2	14,3	17,0	4,9	16,5	22,3 (p)	
Malta		19,9	21,0	11,1	-4,3	1,1	-1,4	3,0	-0,4	2,6	5,8	5,4	5,3	5,8	6,1	3,4	5,1	6,7 (p)	
Países Bajos		4,3	4,8	2,2	-4,5	-1,7	-2,0	-6,7	-6,0	0,8	3,6	5,0	7,5	9,5	7,3	7,6	15,0	13,4	
Austria		:	:	:	:	:	6,3	7,3	5,2	3,5	4,9	8,5	5,3	4,7	5,8	7,7	12,4	11,4	
Polonia		:	:	:	:	:	0,1	-3,5	-4,4	1,0	1,5	1,9	3,9	6,6	8,7	10,5	9,2	11,8	
Portugal		:	:	:	-0,9	0,8	-4,9	-7,1	-1,9	4,2	3,1	7,1	9,2	10,3	10,0	8,8	9,4	12,6	
Rumania		:	:	:	:	-7,5	-12,3	-5,1	-0,3	-2,1	2,9	6,0	6,0	5,6	3,4	4,7	4,4	7,2	
Eslovenia		:	:	7,0	-9,5	0,1	2,7	-6,9	-5,2	-6,6	0,8	3,3	8,3	8,7	6,7	4,6	11,5	14,8	
Eslovaquia		:	29,0	17,9	-12,8	-4,0	-1,5	-2,7	0,9	1,4	5,4	6,7	5,9	7,4	9,1	9,6	6,4	13,7	
Finlandia		7,0	5,9	0,8	1,4	6,3	3,2	2,4	1,2	-0,4	0,0 (b)	1,3	1,1	0,9	0,4	1,8	4,6	1,2	
Suecia		12,3	12,4	1,1	3,1	7,9	2,6	1,3	5,2	9,4	13,1	8,2	6,6	-0,9	2,5	4,2	10,1	3,6	
Islandia		16,8	9,4	6,2	-9,7	-3,0	4,6	6,9	5,8	8,4	8,2	9,8	19,5	8,2	4,4	6,4	12,5	21,0	
Noruega		13,7 (d)	12,6 (d)	-1,1 (d)	1,9 (d)	8,3 (d)	8,2	6,7	4,3	2,7	6,7	7,9	5,4	1,6	4,0	4,9	9,2	5,9	
Suiza		:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	:	3,0	3,7	2,5	5,7	6,4	
Reino Unido		7,8	9,9	-4,4	-8,9	5,8	-1,5	0,4	2,6	8,0	5,9	7,0	4,6	3,3	1,0	:	:	:	
Turquía		:	:	:	:	:	6,9 (d)	9,5 (d)	11,4 (d)	13,6 (d)	16,1 (d)	13,3 (d)	10,2 (d)	6,9 (d)	5,4 (d)	24,0 (d)	39,8 (d)	159,5 (d)	

Ilustración 93: Variación de precio de la vivienda en Europa, 2006 – 2022. Fuente: Eurostat



En cuanto a la evolución de los precios de la vivienda y los alquileres, se observa de los datos emitidos por Eurostat que la tendencia de los precios de la vivienda entre 2010 y 2022, ha sido ascendente constantemente desde 2013 con aumentos particularmente grandes entre 2015 y 2022. En total, hubo un aumento del 47% entre 2010 y 2022.

Ha habido aumentos en 24 Estados miembros y descensos en 2 durante este período.

Los mayores aumentos se observaron en Estonia (+192%), Hungría (+172%) y Luxemburgo (+135%), mientras que las disminuciones se registraron en Italia (-9%) y Chipre (-5%).

También ha habido un aumento constante de los alquileres en la UE entre 2010 y 2022: en total un 18% durante todo el período.

Se produjo un aumento en todos los Estados miembros excepto en Grecia (-25%).

Los mayores aumentos se registraron en Estonia (+210%), Lituania (+144%) e Irlanda (+84%). En Chipre el aumento fue sólo del +0,2%.

Entre 2010 y 2022 en la UE, la inflación fue del 28%.

Durante este período, la inflación anual fue claramente más alta en 2022, con un 9,2%.

Ha habido inflación en todos los Estados miembros durante el período 2010-2022, con los valores más altos en Estonia (56%), Hungría (53%), Lituania (49%) y Rumanía (47%).

Los menores aumentos de precios se observaron en Grecia (12%), Chipre e Irlanda (ambos 16%).

En las siguientes páginas, se exponen diferentes gráficos representativos de la evolución del precio de la vivienda y del alquiler, así como de la inflación.

En todos ellos, se selecciona el 2015 como año de referencia.



EVOLUCIÓN DEL PRECIO DE LA VIVIENDA

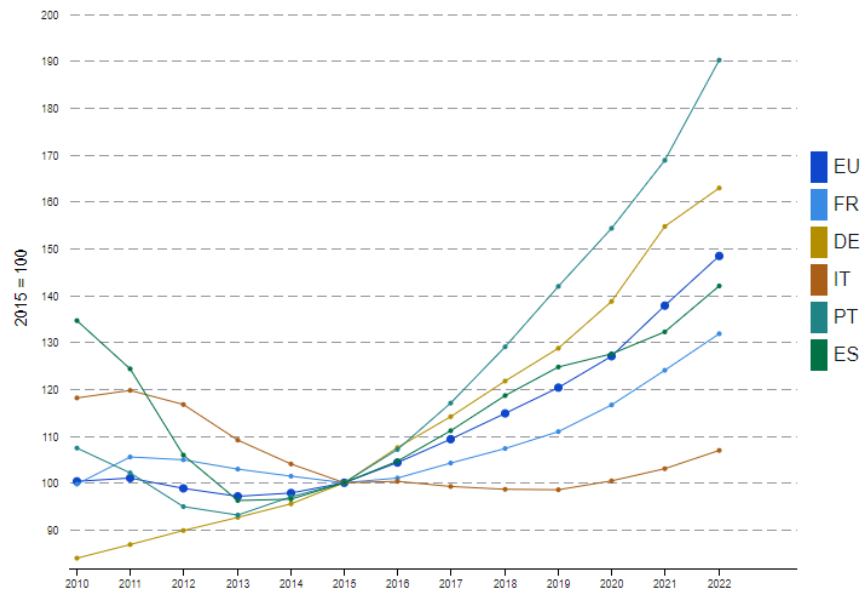
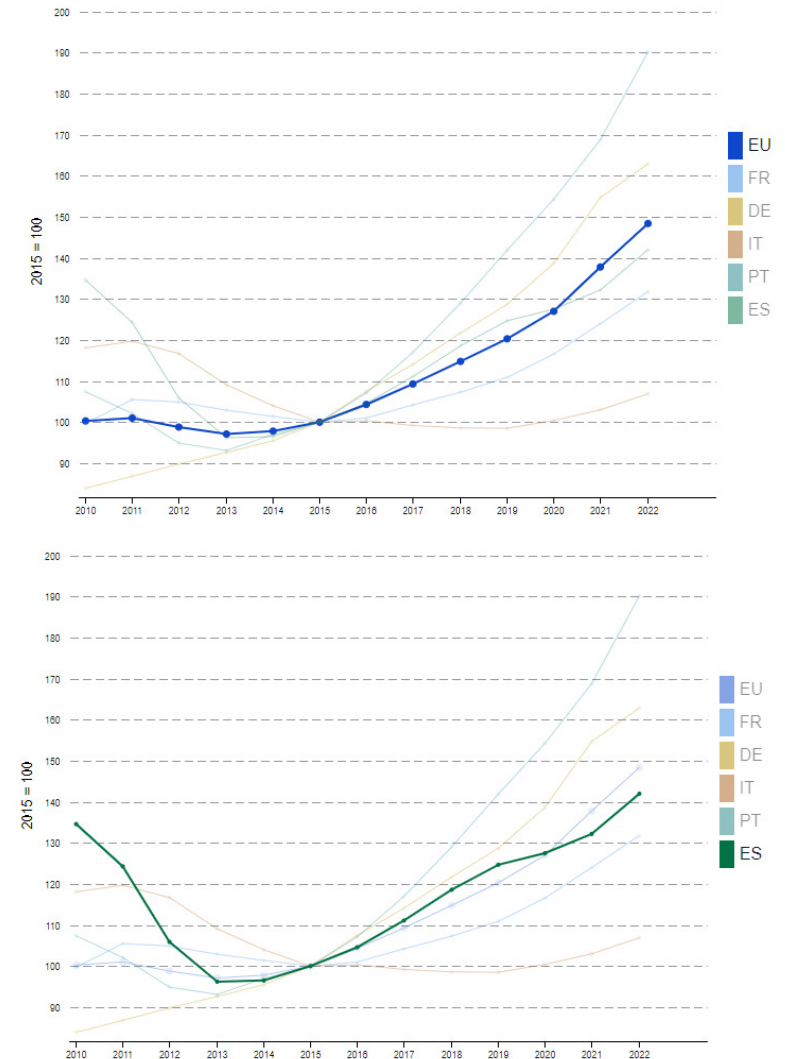


Ilustración 94: Evolución del precio de la vivienda. En los gráficos de la derecha aparecen las líneas de la Unión Europea y la de España. Fuente: Eurostat





EVOLUCIÓN DEL ALQUILER

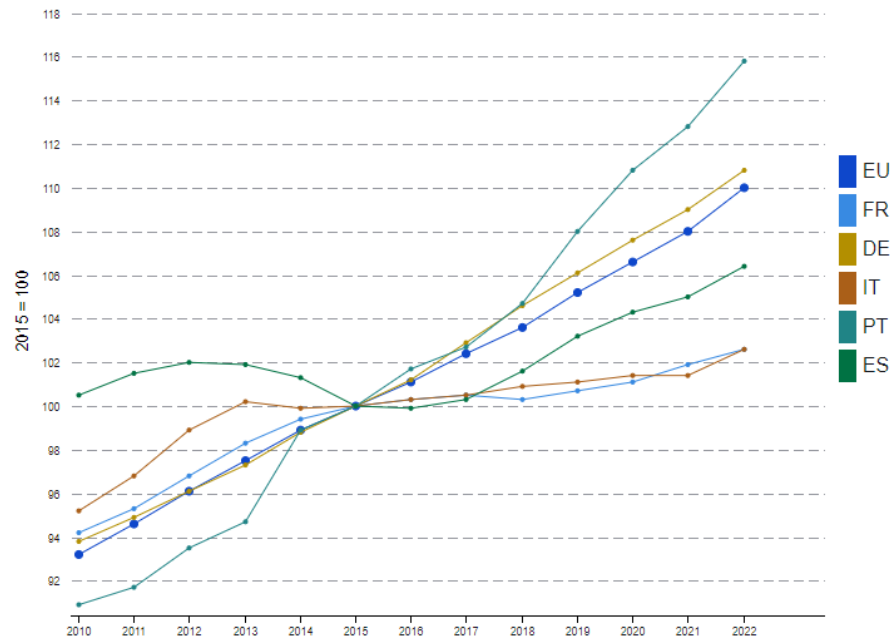
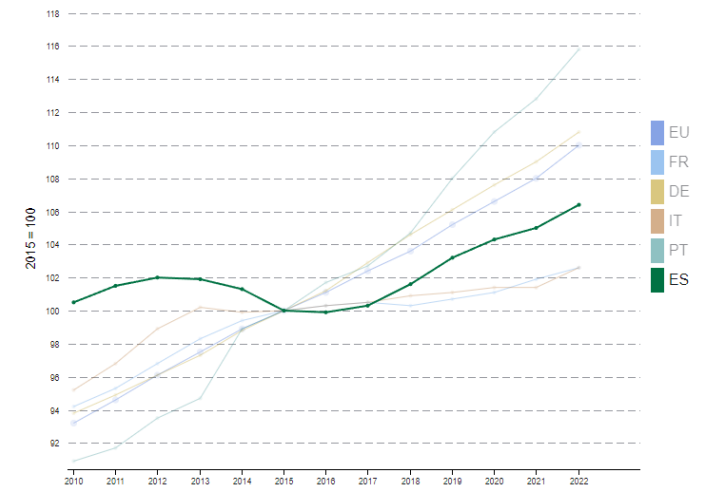
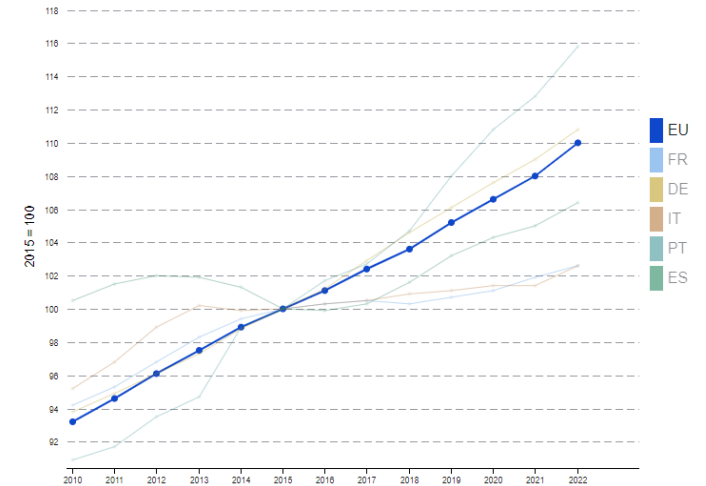


Ilustración 95: Evolución del alquiler de la vivienda. En los gráficos de la derecha aparecen las líneas de la Unión Europea y la de España Fuente: Eurostat





EVOLUCIÓN DE LA INFLACIÓN

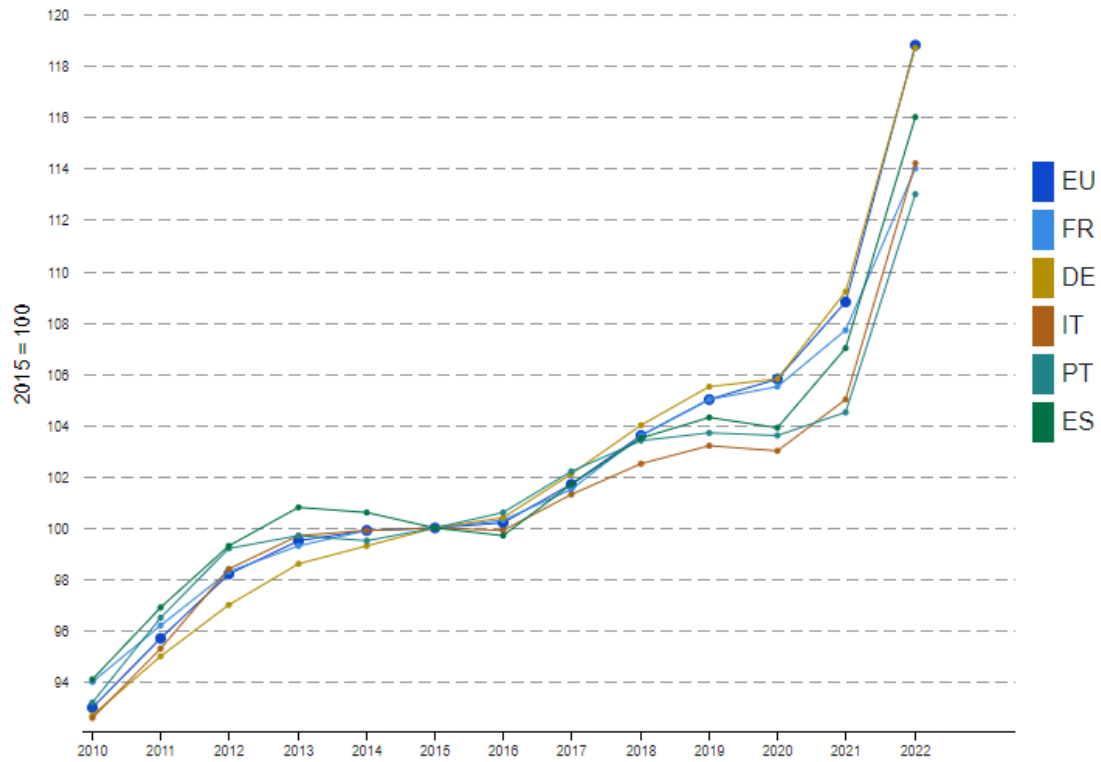


Ilustración 96: Evolución la inflación. Fuente: Eurostat



7.4 COSTES DE LA CONSTRUCCIÓN

Los costes de la vivienda en comparación con la media de la UE difieren significativamente entre los Estados miembros. Los costes de vivienda más altos en 2022 en comparación con la media de la UE se encontraron en Irlanda (un 112 % por encima de la media de la UE), Luxemburgo (un 87 % por encima) y Dinamarca (un 82 % por encima). Los más bajos, por el contrario, se observaron en Bulgaria (63% por debajo de la media de la UE) y Polonia (60% por debajo).

Si observamos la evolución entre 2010 y 2022, los niveles de precios de la vivienda en comparación con la media de la UE aumentaron en 17 Estados miembros y disminuyeron en 10.

Los mayores aumentos se observaron en Irlanda (del 17 % por encima al 112 % por encima de la media de la UE) y Eslovaquia (del 44% por debajo al 3% por debajo de la media de la UE) y los mayores descensos se produjeron en Grecia (del 8% por debajo al 30% por debajo de la media de la UE) y Chipre (del 8% por debajo al 23% por debajo).

Los precios al productor de la construcción de viviendas nuevas en la UE también aumentaron durante el período de 2010 a 2022, especialmente desde 2016, y de manera particularmente sustancial de 2021 a 2022. El aumento durante todo el período fue del 40%. Entre los Estados miembros, los mayores aumentos se observaron en Hungría (+124%), Bulgaria (+103%) y Rumanía (+97%). Grecia fue el único Estado miembro que registró una disminución (-1%).

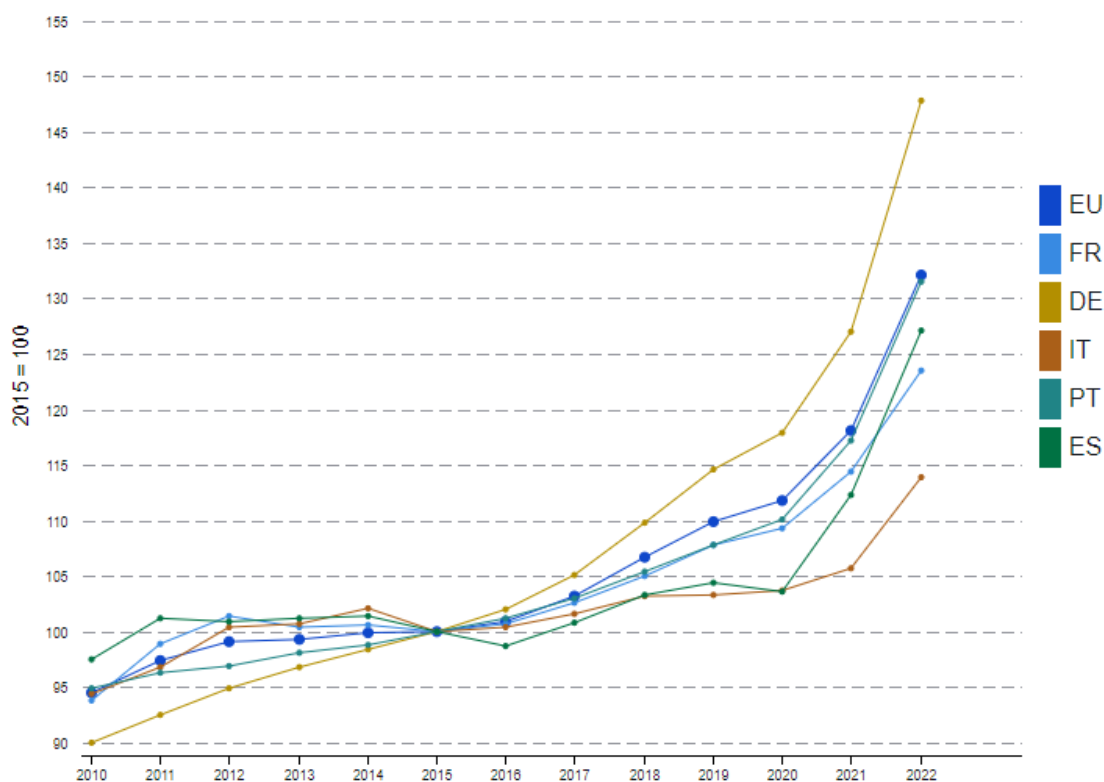


Ilustración 97: Costes de construcción en obra nueva. Fuente: Eurostat

IT	TIME	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
GEO													
European Union - 27 countries (from 2020)		99.1	99.3	99.9	100.0	100.9	103.2	106.7	109.9	111.8	118.1	132.1	:
Euro area - 19 countries (2015-2022)		99.3	99.5	100.1	100.0	100.8	103.2	106.6	109.7	111.6	117.8	131.3	139.4 (s)
Belgium		97.1	97.3	98.4	100.0	101.6	102.9	105.5	108.1	109.9	116.2	132.2	:
Bulgaria	s)	96.6 (s)	98.0 (s)	98.7 (s)	100.0 (s)	100.8 (s)	103.6 (s)	106.6 (s)	112.6 (s)	115.2 (s)	128.2 (s)	196.4 (p)	228.2 (p)
Czechia		99.7	98.6	98.9	100.0	101.0	102.9	106.6	111.5	115.3	122.0	137.9	:
Denmark	s)	95.2 (s)	96.6 (s)	98.1 (s)	100.0 (s)	101.6 (s)	102.4 (s)	104.2 (s)	105.0 (s)	105.8 (s)	110.0 (s)	121.0 (s)	:
Germany		94.9	96.8	98.4	100.0	102.0	105.1	109.8	114.6	117.9	127.0	147.8	160.3
Estonia	s)	94.2 (s)	98.9 (s)	99.1 (s)	100.0 (s)	99.6 (s)	100.8 (s)	102.7 (s)	104.6 (s)	105.1 (s)	115.0 (s)	135.9 (s)	143.1 (s)
Ireland		98.1	98.9	99.5	100.0	100.4	101.7	105.8	108.2	109.4	115.3	127.6	134.1
Greece		107.7	106.4	102.9	100.0	98.3	98.1	98.5	98.1	98.0	100.3	107.1	111.5
Spain	s)	100.9 (s)	101.2 (s)	101.4 (s)	100.0 (s)	98.7 (p)	100.8 (s)	103.3 (s)	104.4 (s)	103.6 (s)	112.3 (p)	127.1 (s)	128.8 (p)
France		101.4	100.4	100.6	100.0	100.7	102.6	105.0	107.8	109.3	114.4	123.5	:
Croatia		102.5	96.6	96.9	100.0	98.9	98.6	100.3	104.7	110.9	121.6	148.1	:
Italy		100.4	100.7	102.1	100.0	100.4	101.6	103.2	103.3	103.7	105.7	113.9 (p)	117.2 (p)
Cyprus	s)	107.0 (s)	102.7 (s)	100.8 (s)	100.0 (s)	99.2 (s)	99.3 (s)	100.6 (s)	102.8 (s)	103.1 (s)	109.7 (s)	120.7 (s)	:
Latvia	s)	92.3 (s)	96.1 (s)	96.8 (s)	100.0 (s)	105.7 (s)	108.3 (s)	113.2 (s)	118.6 (s)	127.3 (s)	136.0 (s)	154.2 (s)	:
Lithuania	s)	90.8 (s)	94.9 (s)	97.9 (s)	100.0 (s)	102.2 (s)	106.5 (s)	110.2 (s)	115.6 (s)	117.9 (s)	125.7 (s)	148.3 (s)	159.0 (s)
Luxembourg	e)	95.3 (e)	97.2 (e)	98.9 (e)	100.0 (e)	101.0 (e)	102.9 (e)	104.8 (e)	107.9	111.2	118.4	135.1	149.2
Hungary		92.9	94.9	97.0	100.0	103.4	110.6	121.9	133.6	143.2	160.7	199.3	229.8
Malta	s)	95.0 (s)	96.5 (s)	98.9 (s)	100.0 (p)	102.2 (p)	103.9 (p)	105.1 (p)	106.2 (p)	106.6 (p)	119.9 (p)	149.7 (p)	:
Netherlands		108.9	105.0	100.7	100.0	100.0	106.3 (p)	115.7 (p)	123.8	129.2	134.3	143.5 (p)	:
Austria		93.9	96.2	98.4	100.0	101.8	104.6	108.4	112.0	115.6	124.8	143.5	154.2
Poland		103.2	101.6	100.6	100.0	99.8	100.6	103.7	108.1	111.2	116.2	131.6	:
Portugal	s)	96.9 (s)	98.1 (s)	98.8 (s)	100.0 (s)	101.2 (s)	103.0 (s)	105.4 (s)	107.8 (s)	110.1 (s)	117.2 (s)	131.5 (s)	136.6 (s)
Romania	s)	105.8 (s)	101.2 (s)	100.7 (s)	100.0 (s)	100.8 (s)	100.7 (s)	121.4 (p)	133.3 (p)	135.9 (p)	148.5 (s)	180.0 (s)	209.3 (s)
Slovenia	s)	100.9 (s)	99.8 (s)	99.3 (s)	100.0 (s)	98.8 (s)	103.5 (s)	106.3 (s)	109.6 (s)	111.0 (s)	122.9 (s)	140.6 (s)	:
Slovakia		97.1	97.7	98.6	100.0	101.1	103.9	107.8	112.6	115.9	121.8	148.2	164.0
Finland	s)	97.6 (s)	98.5 (s)	99.5 (s)	100.0 (s)	100.5 (s)	100.8 (s)	103.1 (e)	104.1 (e)	103.9 (e)	109.5 (e)	118.5 (e)	122.1 (e)
Sweden	s)	95.4 (s)	97.0 (s)	97.8 (s)	100.0 (s)	102.2 (s)	104.9 (s)	109.0 (s)	112.1 (s)	111.9 (s)	119.0 (s)	133.5 (s)	139.1 (s)
Norway	s)	91.7 (s)	94.4 (s)	97.5 (s)	100.0 (s)	102.8 (s)	105.4 (s)	108.7 (s)	111.6 (s)	114.3 (s)	124.2 (s)	135.2 (s)	141.1 (s)
Switzerland	e)	100.0 (e)	100.2 (e)	100.5 (e)	100.0 (e)	99.3 (e)	99.2 (e)	100.3 (e)	101.1 (e)	101.6 (e)	104.1 (e)	112.8 (e)	117.0 (e)
Bosnia and Herzegovina		:	:	:	:	100.4	101.2	102.2	103.2	104.4	110.5	129.9	136.1

Ilustración 98: Costes de construcción en obra nueva en la UE. Fuente: Eurostat



7.5 PROPIEDAD VS ALQUILER

Como hemos visto anteriormente, España se caracteriza por ser un país de propietarios, aunque de manera desigual, dado que las mayores rentas poseen más de un inmueble, mientras que muchas personas tienen serias dificultades para optar a comprar uno o ni siquiera se lo plantean por la barrera inicial de ahorro que hay que tener disponible.

En el siguiente gráfico, se muestra el porcentaje de población con vivienda en propiedad en la Unión Europea.

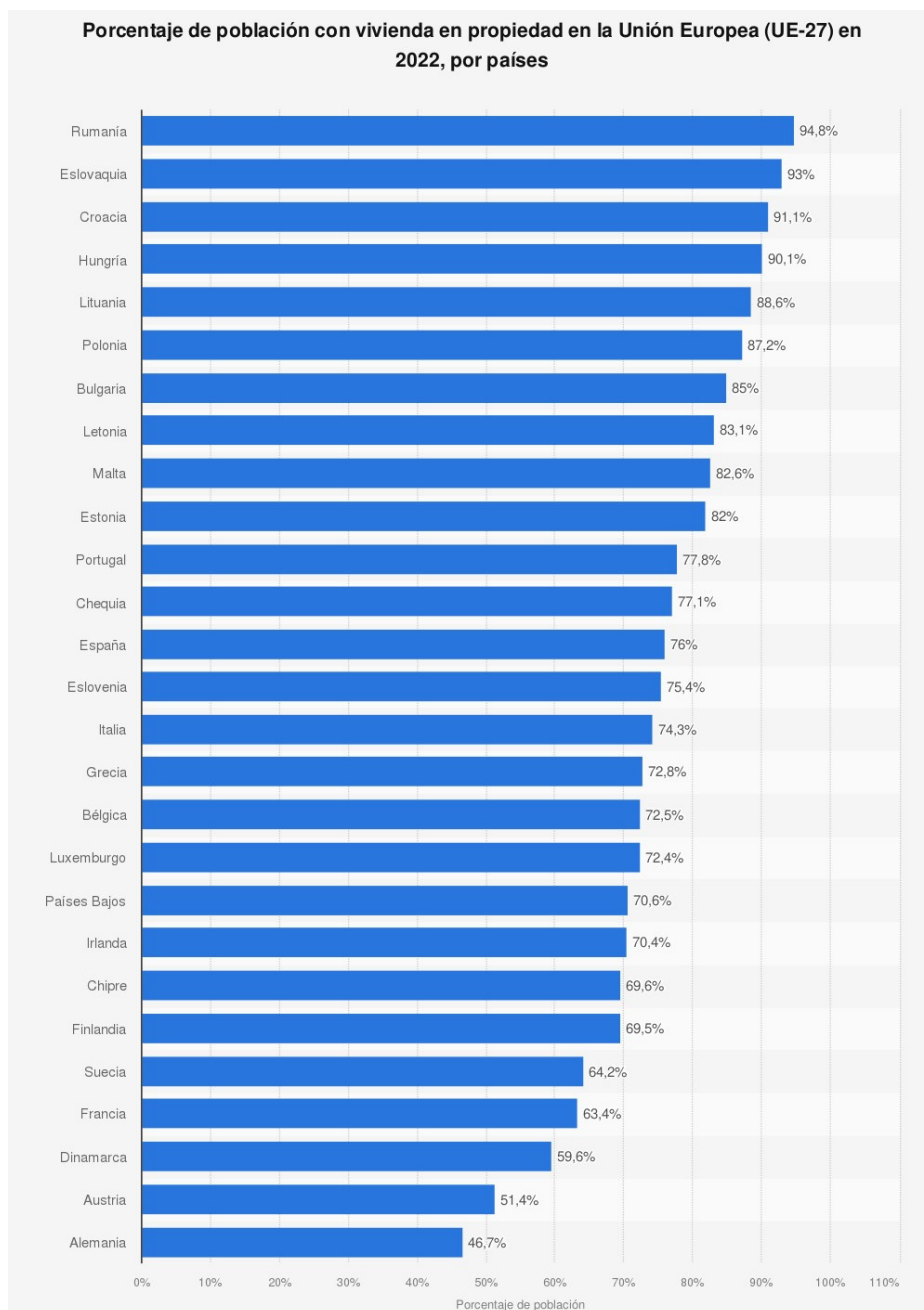


Ilustración 99: Porcentaje de población con vivienda en propiedad en la Unión Europea (UE-27) en 2022. Fuente: Eurostat y Statista



En la Unión Europea en 2022, más de dos tercios de los habitantes vivían en hogares en propiedad, concretamente el 69% de la población, mientras que el 31% restante vivía en viviendas de alquiler.

Los mayores porcentajes de propiedad se observan en Rumanía (el 94,8%), Eslovaquia (93%), Croacia (91,1%) y Hungría (90,1%).

En todos los Estados miembros, excepto en Alemania, la propiedad es más común. En cambio, en Alemania, el alquiler es algo más habitual: más del 53% de la población es inquilina. Le siguen Austria (48,6%) y Dinamarca (40,4%).

En el caso de España, hay tres cuartas partes (76%) de la población que dispone de vivienda en propiedad. Esto hace que se sitúe justo a mitad tabla, en la posición 13 de 27 países.

Respecto a los países estudiados, tanto Alemania, que está a la cola de propietarios con un 46,7%, seguida de Francia con un 63,4%.

Por otro lado, tanto Portugal como Italia, tienen un porcentaje similar a España (77,8% y 74,3% *respectivamente*).



7.6 VIVIENDA DE PROTECCIÓN OFICIAL

Aunque la vivienda protegida oficial (*en adelante, VPO*) se creó en el año 1967 durante el régimen franquista, no acabó de consolidarse, ya que no se construía de forma masiva. Sin embargo, la oferta de VPO resurgió en el inicio de los ochenta, de la mano de los gobiernos socialistas.

Desde Funcas, uno de los referentes en el ámbito de las previsiones económicas y análisis de políticas españolas y europeas, se afirma en un reciente estudio que “el ejercicio de la capacidad de los ayuntamientos de ofrecer suelos a precios asequibles coherentes con los precios límite de la VPO, mediante sus intervenciones vía patrimonio municipal de suelo, junto al éxito de las subvenciones a los tipos de interés en una etapa caracterizada por los muy altos tipos de interés de la peseta, garantizaron que la fuerte demanda de vivienda derivada del dinamismo demográfico y de las mejores perspectiva económicas que suponía la entrada de España en la entonces Comunidad Económica Europea, fuera cubierta de manera equilibrada entre VPO y mercado libre”.

Ignacio Ezquiaga, autor del estudio, asegura que “la importancia de VPO estuvo marcada por dos etapas claramente diferenciadas”:

- En la primera, que abarcaría hasta la entrada la incorporación de España a la Unión Europea Monetaria de 1999, el mecanismo de subvención de los muy altos tipos de interés de la peseta era muy importante como apoyo a la demanda. Son los años de gran producción de vivienda protegida.
- En la segunda etapa, la sustitución de la peseta por el euro supuso un descenso de los tipos de interés de las hipotecas, mientras la brecha creciente entre precio tasado y libre en un contexto de recalificación masiva de suelos, fenómenos a los que ya nos hemos referido, originaron el declive relativo y absoluto de la VPO hasta 2007.

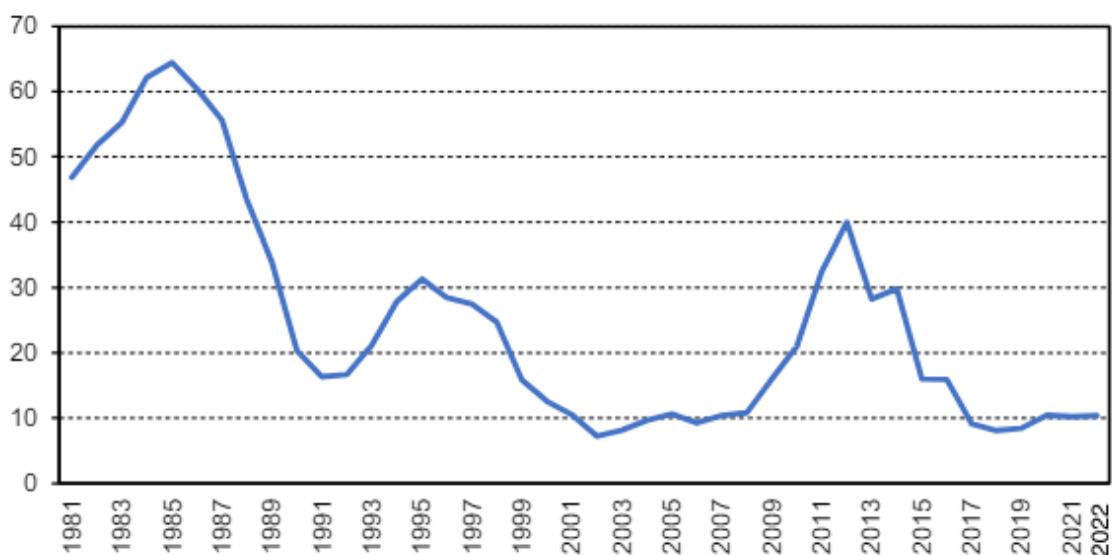


Ilustración 100: Producción de viviendas protegidas 1981-2022 sobre el total de viviendas. Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.



Gracias a datos obtenidos en el portal del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, se aprecian las siguientes cantidades:

- Entre 1981 y 1989 en España se terminaron más viviendas de protección oficial que viviendas libres: 950.000 frente a 882.000 unidades.
- Al inicio de los años noventa se terminaban unas 44.000 unidades anuales de VPO, cifra que iría subiendo hasta un máximo de 97.000 en 1997.
- Después, durante la burbuja del mercado de la vivienda, la construcción de VPO comenzó a representar un peso mucho menos representativo en la producción total y cae hasta unas 68.000 unidades en 2008.
- A partir de ese año se convierte en marginal con unas 9.000 viviendas desde 2015. La comparación con el total de viviendas terminadas en el mercado libre es ilustrativa.

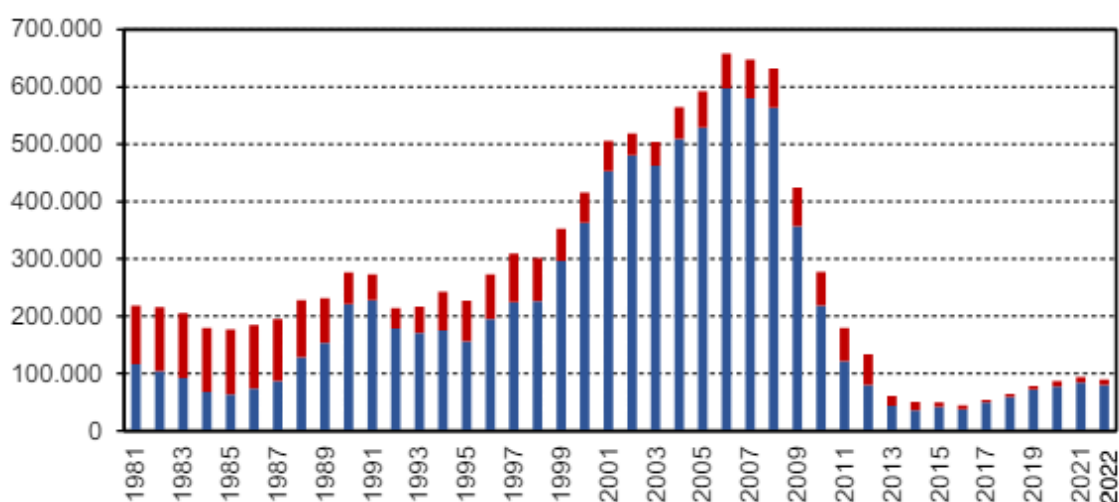


Ilustración 101: Producción de viviendas terminadas libres y protegidas. Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Como indica Ignacio Ezquiaga “la política de VPO fracasó a partir de 1998, ya que, en el contexto de burbuja de precios, la producción de viviendas fue cubierta por la oferta de vivienda libre”.

En primer lugar, hay que señalar que la diferencia entre el precio de la vivienda libre y el de la VPO fue ensanchándose con el ascenso del precio de las primeras durante la burbuja inmobiliaria, como se puede apreciar en el gráfico siguiente.

- En la oferta, los promotores encontraban cada vez menos atractiva la producción de VPO mientras ocurría lo contrario en la vivienda libre. Conforme los precios del mercado libre se distanciaban al alza de los precios tasados de la VPO, los precios del suelo reservado por el planeamiento para la vivienda protegida siguieron más a los primeros que a los segundos. Tener que comprar suelos cada vez más caros, sin poder repercutirlos en las viviendas finales, por su precio máximo, hacía a los promotores más difícil producir rentablemente, por lo que terminaban por abandonar esta actividad.
- En la demanda, la euforia irracional de la burbuja, con su promesa de precios indefinidamente al alza, generaba unas expectativas sesgadas, que alcanzaron también a las



familias. Las amplias capacidades de financiación que estaba otorgando el sistema bancario y el atractivo de las desgravaciones fiscales constituyeron también un señuelo para muchas familias, que se lanzaban a compras en el mercado libre aun cuando su esfuerzo en relación con su renta rebasara los límites razonables de la asequibilidad.

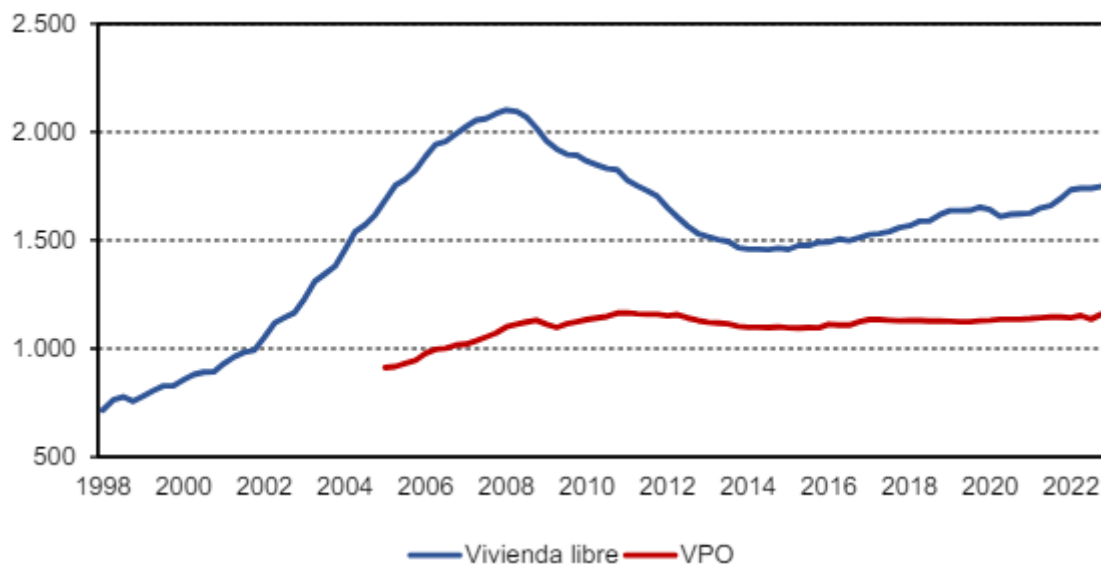


Ilustración 102: Evolución de precios por m². Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

En segundo lugar, en el estudio se menciona que durante la burbuja crecía un cuestionamiento de la VPO como instrumento de política económica o social. Por una parte, porque aparentemente el mercado libre estaba resolviendo solventemente las necesidades de la demanda potencial de vivienda, como parecerían mostrar las extraordinarias cifras de producción libre. Por otra, no parece que las VPO estuvieran respaldadas por controles administrativos suficientemente estrictos como para asegurar su legitimidad social y política. El modelo seguido no estaba enfocado al alquiler de una propiedad pública, sino que se materializaba casi exclusivamente a la venta al beneficiario elegible, con independencia de si éste seguía o no cumpliendo los requisitos como beneficiario con posterioridad. Ello permitía, pasado un plazo legal, su transmisión libre.

La crisis inmobiliaria de 2007 condujo gradualmente a un tímido giro de la orientación de la política de vivienda hacia la rehabilitación y el alquiler. Ya en 2006 se creaba la Sociedad Pública de Alquiler para intermediar en un negocio que había sido poco desarrollado desde el sector privado, no solo desde las administraciones. Sin embargo, en 2011 se suprimiría, al tiempo que se flexibilizaban los contratos de alquiler.

Así puede interpretarse también el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, que obligaba a que el 40 % de las nuevas VPO fueran de alquiler, pero la VPO estaba ya marginalizada.

Los siguientes planes estatales apuntaron después a una confirmación de este cambio de diseño de los instrumentos de intervención pública en favor de la rehabilitación y el alquiler.

Los planes de este periodo fueron los siguientes:



- El Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas 2013-2016.
- El Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.
- El Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025.

Según datos del Observatorio de Vivienda y Suelo de 2020, se cuantifica que el parque de vivienda social, considerando, exclusivamente, la vivienda en alquiler de titularidad pública de comunidades autónomas y sus entes dependientes estaba en 2019 en 239.405 viviendas registradas. De ellas, unas 180.000 eran de alquiler, 41.000 estaban destinadas a la venta y en 7.600 el alquiler tenía opción de compra para el inquilino. Este parque apenas alcanza un 1,6 % de los 18,6 millones de hogares.

Por otra parte, según el censo 2011 de Eurostat y Housing Europe, que considera un concepto de vivienda pública algo más amplio, lo que permite la comparación internacional, el parque público era de 452.040 viviendas, que representaban un 2,5 % del parque total de viviendas principales. Esta cifra es realmente pequeña, en contraste con los porcentajes sensiblemente superiores al 15 % registrados en algunos de los principales países del entorno de España, como Francia, Reino Unido, Suecia, Países Bajos, Austria o Dinamarca, considerando el total del parque de vivienda social. La media de la UE-28 era del 9,3 %.



Ilustración 103: Mapa situación VPO en Europa. Fuente: JLL, a partir de datos de Eurostat y Housing Europe.

Como puede observarse en la siguiente tabla, el parque de vivienda social en España se encontraba, a fecha de 2020, a más de 6 puntos porcentuales por debajo de la media de los países de la Unión Europea.

	Población	Parque total de viviendas	Viviendas principales	Vivienda social		Número de personas por vivienda principal	Número de viviendas por cada vivienda principal	Número de viviendas sociales por cada 100 viviendas principales
				Porcentaje s/ viviendas principales	Número			
Alemania	80.219.695	40.563.313	36.919.475	3,9%	1.439.860	2,17	1,10	3,9
Austria	8.401.940	4.441.408	3.644.958	24,0%	874.790	2,31	1,22	24,0
Bélgica	11.000.638	5.308.946	4.563.651	6,5%	296.637	2,41	1,16	6,5
Bulgaria	7.364.570	3.882.810	2.665.941	2,5%	66.649	2,76	1,46	2,5
Chequia	10.436.560	4.756.572	4.104.635	9,4%	385.836	2,54	1,16	9,4
Chipre	840.407	431.059	297.122	0,0%	0	2,83	1,45	0,0
Croacia	4.284.889	2.246.910	1.496.558	1,8%	26.938	2,86	1,50	1,8
Dinamarca	5.560.628	2.873.365	2.508.850	20,9%	524.350	2,22	1,15	20,9
Eslovaquia	5.397.036	1.941.176	1.669.903	3,0%	50.097	3,23	1,16	3,0
Eslovenia	2.050.189	844.656	670.127	6,0%	40.208	3,06	1,26	6,0
España	46.815.910	25.206.525	18.081.595	2,5%	452.040	2,59	1,39	2,5
Estonia	1.294.455	649.746	544.967	1,7%	9.264	2,38	1,19	1,7
Finlandia	5.375.276	2.807.505	2.537.197	13,0%	329.836	2,12	1,11	13,0
Francia	64.933.400	33.543.942	27.913.047	16,8%	4.689.392	2,33	1,20	16,8
Grecia	10.816.286	6.371.901	4.122.088	0,0%	0	2,62	1,55	0,0
Hungría	9.937.628	4.390.302	3.912.429	3,0%	117.373	2,54	1,12	3,0
Irlanda	4.574.888	1.994.968	1.649.112	8,7%	143.473	2,77	1,21	8,7
Italia	59.433.744	31.208.161	24.135.177	3,7%	893.002	2,46	1,29	3,7
Letonia	2.070.371	1.018.532	807.811	0,0%	0	2,56	1,26	0,0
Lituania	3.043.429	1.374.233	1.168.970	0,0%	0	2,60	1,18	0,0
Luxemburgo	512.353	222.946	206.868	5,1%	10.550	2,48	1,08	5,1
Malta	417.432	223.850	152.770	0,0%	0	2,73	1,47	0,0
Países Bajos	16.655.799	7.459.694	6.939.487	30,0%	2.081.846	2,40	1,07	30,0
Polonia	38.044.565	12.965.598	12.641.916	7,6%	960.786	3,01	1,03	7,6
Portugal	10.562.178	5.859.540	3.991.112	2,0%	79.822	2,65	1,47	2,0
Reino Unido	63.182.180	27.469.425	26.292.055	17,6%	4.627.402	2,40	1,04	17,6
Rumania	20.121.641	8.722.398	7.294.988	1,5%	109.425	2,76	1,20	1,5
Suecia	9.482.855	4.824.227	4.002.005	19,0%	760.381	2,37	1,21	19,0
UE 28	502.830.942	243.603.708	204.934.814	9,3%	18.969.954	2,45	1,19	9,3

Tabla 127: Parque de vivienda, viviendas principales y vivienda social en Europa. Fuente: Boletín Especial Vivienda Social 2020 del Observatorio de Vivienda y Suelo, a partir de datos de Eurostat y Housing Europe.



Gracias a los datos oficiales, se puede observar que la producción de vivienda protegida en España está estancada desde 2013, el año en el que la crisis económica golpeó con más dureza al mercado inmobiliario, tal y como se puede apreciar en la siguiente gráfica.

Datos anuales de planes estatales y autonómicos. En nº de viviendas

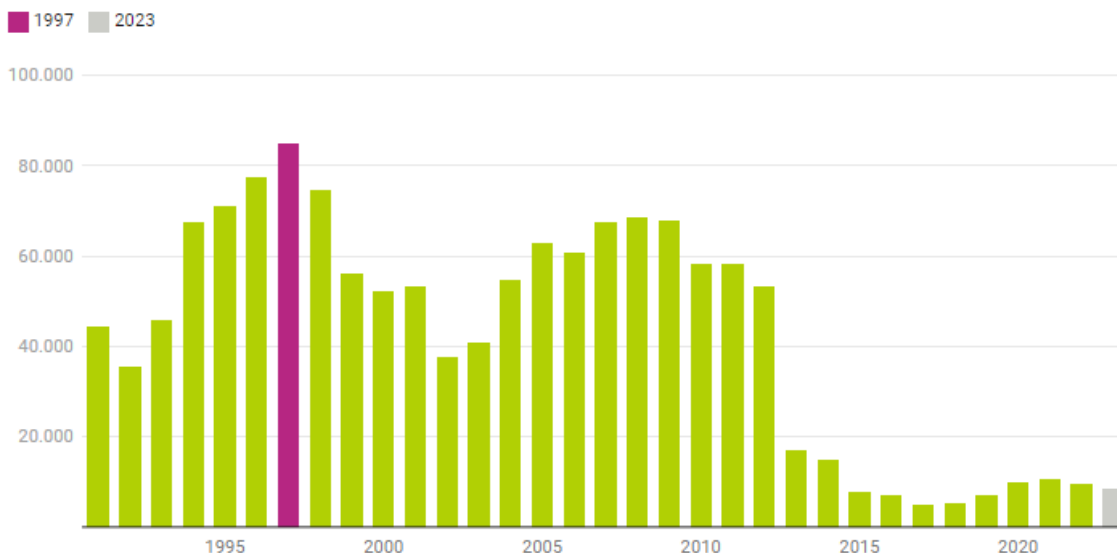


Ilustración 104: Viviendas protegidas con calificación definitiva en España. Fuente: Idealista, en base a datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana

Mientras el stock de viviendas protegidas sigue muy por debajo de los niveles europeos y la producción no termina de despegar para suplir las necesidades del mercado doméstico, el precio se mantiene al alza y cerró 2023 en máximos históricos, llegando a 1.166,8 euros/m², según datos obtenidos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Datos trimestrales desde 2005. Euros/m²

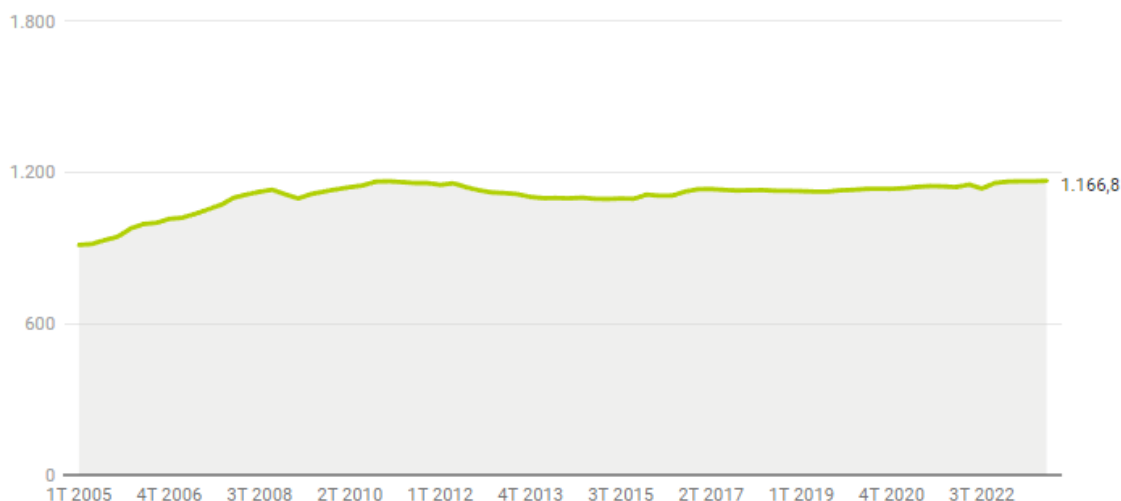


Ilustración 105: Valor de la vivienda protegida en España. Fuente: Idealista, en base a datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana



8 CONCLUSIONES

Tras realizar los estudios de mercado tanto en España como en los países europeos de su entorno y comparando diferentes parámetros adicionales como los comentados en el apartado anterior, se puede concluir que:

- Hay déficit de vivienda en alquiler, sobre todo de alquiler de larga estancia o tradicional, dado que es mucho más rentable para los propietarios el alquiler turístico.
- El mencionado alquiler turístico ha presentado un crecimiento exponencial brutal. De hecho, en las ciudades más turísticas es el modelo más recurrente actualmente.
- La aplicación de la nueva Ley de Vivienda ha generado controversia, no sólo en el sector inmobiliario, sino también en los propietarios, ya sean grandes o pequeños tenedores. Entre otros aspectos destacan los siguientes:
 - Reducción de la oferta de viviendas que se destinan al alquiler.
 - Aumento de la demanda de alquileres de larga estancia.
 - Aumento de otras modalidades de alquiler como alquileres de temporada, de habitaciones y turísticos.
 - Aumento de las inquilinaciones y del número de inquilinos que son rechazados por no cumplir las condiciones de acceso que se les exigen.
 - Aparición de nuevas modalidades de inversión en inmuebles que desplazan las inversiones al alquiler tradicional.
 - Disminución, suspensión o conversión de promociones que se iniciaron bajo la modalidad de 'build to rent'.
 - Aumento de la aparición de causas simuladas para evitar los límites que el alquiler tradicional impone a los arrendadores
 - Aumento del porcentaje de ingresos que tienen que dedicar los inquilinos para acceder al alquiler.
 - Aumento de concursos públicos para promover vivienda en alquiler que quedan en suspenso.
 - Aumento del número de arrendadores que autogestionan el alquiler de sus viviendas.
 - Aumento de los plazos de duración de los desahucios.
- Desde el sector inmobiliario se apuntan diferentes estrategias para hacer virar la dirección actual de la vivienda, entre otras:
 - Construcción de viviendas protegidas a precio asequible.
 - Otorgar mayor seguridad jurídica a los propietarios frente a ocupaciones y okupaciones.
 - Liberar suelo público.
 - Eliminación del control de precios
- La tasa de esfuerzo sobrepasa por mucho lo máximo recomendado, haciendo imposible el acceso a la vivienda, tanto en compra como en alquiler.
- La inflación y los altos tipos de interés provocan que haya menos inversiones y, por tanto, menos construcciones en marcha.



- La subida de precios de las viviendas no es algo reciente, ya que desde una década están subiendo paulatinamente. Aunque cabe destacar que estos últimos años el ascenso ha sido más rápido.
- El aumento significativo de los costes de la construcción producido tras la pandemia y agravado por la guerra de Ucrania provoca que se construya menos, por lo que hay menos número de viviendas de obra nueva.
- En el caso de España, el número de viviendas de protección oficial es irrisorio en comparación con otros países europeos.
- Respecto a los estudios realizados, se desprende lo siguiente:
 - Tanto el alquiler como la venta de vivienda tienen unos precios elevados en toda Europa, no es algo exclusivo de España.
 - París es la ciudad europea donde el precio de la vivienda es el más elevado, superando en más de 1.000 €/m² a la siguiente ciudad.
 - En cuanto a España, es más difícil acceder a una vivienda, sobre todo debido a la tasa de esfuerzo, que es la más elevada de los países estudiados, así como por los bajos salarios, parámetro donde España sólo supera a Portugal.
 - La ciudad de Valencia, que ha sido elegida ciudad referencia, tiene unos alquileres altos, no así el precio de venta por m², en comparación al resto de ciudades. De hecho, como se ha comentado anteriormente, ni siquiera aparece entre las diez ciudades más caras (*posición 16 en vivienda plurifamiliar y 19 en unifamiliar*).
 - Las Islas Baleares siguen siendo la Comunidad Autónoma donde los precios son más elevados, especialmente en la isla de Ibiza.
 - A poca distancia están las ciudades de Madrid, Barcelona y San Sebastián, todas ellas con precios de venta superiores a los 4.500 €/m² en inmuebles plurifamiliares.
 - El mercado de obra nueva no puede absorber la gran demanda que hay de este tipo de construcción.
- Para finalizar, resaltar que el sector inmobiliario es un sector vivo, el cual, a lo largo del desarrollo de este TFM, ha ido variando en consonancia, entre otros factores, de la escasa oferta, provocando que los precios, tanto de alquiler como de venta, alcancen máximos históricos en prácticamente todas las provincias, siendo destacable la subida de alrededor del 20% del precio del alquiler en la ciudad de Valencia en comparación al año 2023.

9 BIBLIOGRAFÍA

- Alarcos, A. (5 de abril de 2024). *Los avales ICO para comprar vivienda siguen sin arrancar: la banca, a la espera del convenio*. Obtenido de Idealista News:
https://www.idealista.com/news/finanzas/hipotecas/2024/04/05/816239-los-avales-ico-para-comprar-vivienda-siguen-sin-arrancar-la-banca-a-la-espera-del#at_medium=email&at_emailtype=retention&at_campaign=1062&at_creation=news_weekly_20240405&at_send_date=202
- Baixet, A. (19 de octubre de 2022). *La construcción, vuelta de tuerca de la recuperación económica*. Obtenido de La Vanguardia:
<https://www.lavanguardia.com/vida/20221019/8572919/construccion-vuelta-tuerca-recuperacion-economica-brl.html>
- Banco de España. (2023). PROYECCIONES MACROECONÓMICAS DE LA ECONOMÍA ESPAÑOLA (2023-2025). 30-42.
- Banco de España. (s.f.). *Estadísticas del Banco de España*. Obtenido de
<https://www.bde.es/wbe/es/estadisticas/>
- Borrell, J. L. (5 de junio de 2023). *La vivienda en España en la década de los 80: Un periodo de cambios y transformaciones*. Obtenido de BSV Gestión Inmobiliaria:
<https://www.inmobiliariabsv.es/blog/article/la-vivienda-en-espana-en-la-decada-de-los-80-un-periodo-de-cambios-y-transformaciones/>
- Brandón Basdediós, & Brandón Basdediós, P. (2021). *La política de vivienda en España: un análisis comparado de realidades y medidas*. Valladolid: Universidad de Valladolid, Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales.
- Cabello, M. S. (2018). *La vivienda social en Hamburgo tras la II Guerra Mundial. De Fritz Schumacher a los "Gründelhochhäuser"*. Zaragoza: Repositorio de la Universidad de Zaragoza.
- Casademont, R. S. (21 de agosto de 2023). *La dolorosa comparativa de salarios entre España y Europa*. Obtenido de Esquire:
<https://www.esquire.com/es/trabajo/a44865173/salario-medio-espana-europa-comparacion/>
- Catalunya, G. d. (22 de junio de 2023). *Las áreas tensas donde se limitará el alquiler*. Obtenido de gencat: <https://web.gencat.cat/es/actualitat/detall/Les-arees-tenses-on-es-limitara-el-lloguer-a-informacio-publica>
- Cátedra Observatorio de la Vivienda. (s.f.). *Cátedra Observatorio de la Vivienda de la Universitat Politècnica de València*. Valencia, Valencia, España.
- Del Cid Mendoza, A. (2019). *Vivienda social en la Italia de la segunda posguerra: urbanismo y arquitectura de las barriadas INA-Casa*. En *Diez reflexiones desde el Área de Composición*, editado por Juan Calatrava y Ana del Cid Mendoza (págs. 105-132). Granada: Universidad de Granada.
- EFE. (5 de febrero de 2024). *Las familias españolas necesitan siete años y medio de sueldo para adquirir una vivienda*. Obtenido de Cinco Días:



<https://cincodias.elpais.com/economia/2024-02-05/las-familias-espanolas-necesitan-siete-anos-y-medio-de-sueldo-para-adquirir-una-vivienda.html>

EFE. (5 de febrero de 2024). *Los hogares destinan más del 39% de sus ingresos al pago de su vivienda, un máximo en 12 años*. Obtenido de El País:

<https://elpais.com/economia/2024-02-05/los-hogares-destinan-mas-del-39-de-sus-ingresos-al-pago-de-su-vivienda-un-maximo-en-12-anos.html>

Eurostat. (2023). *Housing in Europe – 2023 edition*. Obtenido de Eurostat:

<https://ec.europa.eu/eurostat/web/interactive-publications/housing-2023#how-we-live>

Eurostat. (2023). *Índice precios*. Obtenido de Eurostat:

https://ec.europa.eu/eurostat/databrowser/view/prc_hpi_a/default/table?lang=en

Fernández, R. (30 de diciembre de 2023). *Porcentaje de población con vivienda en propiedad en la Unión Europea (UE-27) en 2022, por países*. Obtenido de Statista:

<https://es.statista.com/estadisticas/610336/porcentaje-de-propietarios-de-vivienda-por-pais-union-europea/>

Fernández, R. (15 de enero de 2024). *Variación mensual del índice de precios al consumo (IPC) en España de enero de 2017 a enero de 2024*. Obtenido de statista:

<https://es.statista.com/estadisticas/476623/tasa-de-inflacion-mensual-en-espana/>

Florio, L. F. (25 de marzo de 2018). *¿Fue la Ley del Suelo de Aznar la culpable de la burbuja inmobiliaria?* Obtenido de La Vanguardia:

<https://www.lavanguardia.com/economia/20180325/441861604227/ley-suelo-aznar-culpable-burbuja-inmobiliaria.html>

Frayne, C., Szczypińska, A., Vašíček, B., & Zeugner, S. (2022). *Housing Market Developments in the Euro Area: Focus on Housing Affordability*. European Commission.

Garriga, J. M. (17 de julio de 2023). *Alquilar una vivienda en España: sobre el incremento del precio del alquiler y la necesidad de aumentar la oferta de alquiler asequible*. Obtenido de CaixaBank Research: <https://www.caixabankresearch.com/es/analisis-sectorial/inmobiliario/alquilar-vivienda-espana-sobre-incremento-del-precio-del-alquiler-y#:~:text=Seg%C3%BAn%20este%20indicador%2C%20el%20precio,2017%20y%20medios%20de%202023.&text=A%20pesar%20de%20las%20di>

Gobierno de España. (1977). *Los Pactos de la Moncloa*. (págs. 19-22). Madrid: Fundación Transición española.

Gobierno de España. (26 de octubre de 2022). *Mitma acerca a la ciudadanía las medidas del Gobierno para facilitar el acceso a una vivienda digna y eficiente*. Obtenido de La Moncloa - Web oficial del presidente del Gobierno y el Consejo de Ministros: [https://www.lamoncloa.gob.es/serviciosdeprensa/notasprensa/transportes/Paginas/2022/261022-politica-vivienda.aspx#:~:text=Plan%20Estatal%20de%20Vivienda%20\(2022%2D2025\)&text=Facilitar%20el%20acceso%20a%20la%20vivienda%20de%20los%20j%C3%B3venes%20con,de%20](https://www.lamoncloa.gob.es/serviciosdeprensa/notasprensa/transportes/Paginas/2022/261022-politica-vivienda.aspx#:~:text=Plan%20Estatal%20de%20Vivienda%20(2022%2D2025)&text=Facilitar%20el%20acceso%20a%20la%20vivienda%20de%20los%20j%C3%B3venes%20con,de%20)

Gobierno de España. (9 de mayo de 2023). *El Gobierno aprueba la compra de suelo a Defensa para construir unas 20.000 viviendas asequibles en 34 municipios y en Ceuta y Melilla*. Obtenido de Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana: <https://www.mivau.gob.es/el-ministerio/sala-de-prensa/noticias/mar-09052023-1349>

Gobierno de España. (9 de mayo de 2023). *El Gobierno aprueba una línea de préstamos de 4.000 millones de euros para promover hasta 43.000 viviendas en alquiler asequible*. Obtenido de Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana: <https://www.mivau.gob.es/el-ministerio/sala-de-prensa/noticias/mar-09052023-1514>

Gobierno de España. (5 de mayo de 2023). *Mitma firma protocolos para la construcción de 634 viviendas asequibles en País Vasco, Extremadura, Cataluña y Galicia*. Obtenido de Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana: <https://www.mivau.gob.es/el-ministerio/sala-de-prensa/noticias/vie-05052023-1354>

Gobierno de España. (2023). *Presupuestos Generales del Estado: Informe económico y financiero*. Ministerio de Hacienda y Función Pública.

Gobierno de España. (15 de marzo de 2024). *Índice de Precios de Referencia del alquiler: qué es, para qué sirve y cómo consultarlo*. Obtenido de La Moncloa - Web oficial del presidente del Gobierno y el Consejo de Ministros: <https://www.lamoncloa.gob.es/serviciosdeprensa/notasprensa/vivienda-agenda-urbana/Paginas/2024/indice-referencia-precio-alquiler-vivienda-sepavi.aspx>

Gobierno de España. (15 de marzo de 2024). *Ley de vivienda: ¿qué regula y cómo funciona?* Obtenido de La Moncloa - Web oficial del presidente del Gobierno y el Consejo de Ministros: <https://www.lamoncloa.gob.es/serviciosdeprensa/notasprensa/transportes/Paginas/2023/040523-nueva-ley-vivienda-2023.aspx>

Gobierno de España. (s.f.). *Plan de Vivienda en Alquiler Asequible: Objetivo más de 184.000 viviendas*. Obtenido de Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana: <https://www.mivau.gob.es/vivienda/plan-estatal-de-vivienda/plan-vivienda-alquiler-asequible>

Golubka, M. (11 de mayo de 2022). *Berlin. The possibility of absolute architecture*. Obtenido de Pragmatika: <https://pragmatika.media/en/berlin-mozhlivost-absolutnoi-arhitekturi/>

Idealista. (17 de octubre de 2023). *El esfuerzo familiar para alquilar vivienda en España se mantiene en el 31% de ingresos del hogar*. Obtenido de Idealista News: <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2023/10/17/808638-el-esfuerzo-familiar-para-alquilar-vivienda-en-espana-se-mantiene-en-el-31-de>

Idealista. (22 de mayo de 2023). *El esfuerzo para alquilar una vivienda alcanza el 30% de los ingresos del hogar*. Obtenido de Idealista News: <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2023/05/22/806022-el-esfuerzo-para-alquilar-una-vivienda-alcanza-el-30-de-los-ingresos-del-hogar>

Idealista. (s.f.). <https://www.idealista.com/news/>.

Instituto Nacional de Estadística (INE). (s.f.). <https://www.ine.es/>.



- Kharchenko, S. (6 de febrero de 2007). *The Khrushchovkas*. Obtenido de The Ukrainian Observer: <http://www.ukraine-observer.com/articles/228/993>
- Lara, T. G. (2019 de noviembre de 2019). *Berlín 30 años después del Muro: la reconstrucción en la voz de sus protagonistas*. Obtenido de Red/acción: <https://www.redaccion.com.ar/berlin-30-anos-despues-del-muro-la-reconstruccion-en-la-voz-de-sus-protagonistas/#:~:text=Berl%C3%ADn%20hoy%3A%20entre%20un%20proceso,es%20un%20proceso%20que%20contin%C3%BAa>
- Letón, S. L. (9 de septiembre de 2023). *El misterio de las casas que no bajan de precio: ¿por qué caen las ventas pero no hay rebajas?* Obtenido de El País: <https://elpais.com/economia/negocios/2023-09-09/el-misterio-de-las-viviendas-que-no-bajan-de-precio-por-que-caen-las-ventas-pero-no-hay-rebajas.html>
- Maganga, M. (23 de mayo de 2022). *Concrete Estates: The Legacy of Soviet-Era Housing*. Obtenido de ArchDaily: https://www.archdaily.com/981407/concrete-estates-the-legacy-of-soviet-era-housing?ad_campaign=normal-tag
- Malo, M. Á. (2021). El empleo en España durante la pandemia de la COVID-19. *Panorama Social*, 55-73.
- Marian. (21 de febrero de 2024). *Los precios de materiales de construcción en 2024: Tendencias y perspectiva*. Obtenido de PlanRadar: <https://www.planradar.com/es/evolucion-precios-materiales-construccion/#1>
- Marrero, D. (9 de diciembre de 2020). *Descubre la tasa de esfuerzo para pagar la vivienda en tu provincia y los años en alquiler para amortizarlo*. Obtenido de Idealista News: <https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2020/12/09/788213-descubre-la-tasa-de-esfuerzo-para-pagar-la-vivienda-en-tu-provincia-y-los-anos-en>
- Mateos, A., & Penadés, A. (2013). ESPAÑA: CRISIS Y RECORTES. *Revista de ciencia política (Santiago)*, 161-183. doi:<https://dx.doi.org/10.4067/S0718-090X2013000100008>
- Medina, E., Herrarte, A., & Vicéns, J. (2010). Inmigración y desempleo en España: impacto de la crisis económica. *ICE, Revista de Economía*, 37-48.
- Montalbán, E. (9 de junio de 2022). *El BCE anuncia su primera subida de tipos en 11 años: un 0,25% en julio*. Obtenido de La Razón: <https://www.larazon.es/economia/20220609/wkd32k6ohzeyhphrbgdvnuuoua.html>
- Observatorio de Vivienda y Suelo. (2022). En *Boletín especial Alquiler residencial 2022* (págs. 5-102). Ministerio de transportes, movilidad y agenda urbana.
- OECD. (2022). *OECD-ilibrary*. Obtenido de <https://www.oecd-ilibrary.org>
- OIT, O. (enero de 2021). *El impacto de la COVID-19 en el sector de la construcción*. Obtenido de <https://www.ilo.org/es/resource/brief/el-impacto-de-la-covid-19-en-el-sector-de-la-construccion>
- Organización de Consumidores y Usuarios (OCU). (5 de febrero de 2024). *Evolución del precio de la luz*. Obtenido de <https://www.ocu.org/vivienda-y-energia/gas-luz/informe/precio-luz>



- P. Alarcos, A., Manzano, L., & Ibabe, J. (5 de febrero de 2024). *Del círculo vicioso del alquiler a las medidas ideológicas y la subida de precios: los problemas de la vivienda*. Obtenido de Idealista News:
https://www.idealista.com/news/inmobiliario/vivienda/2024/02/05/810682-del-circulo-vicioso-del-alquiler-a-las-medidas-ideologicas-y-la-subida-de-precios#at_medium=email&at_emailtype=retention&at_campaign=1062&at_creation=news_weekly_20240209&at_send_date=
- Plaza, P. (8 de enero de 2023). *La construcción de viviendas sigue a la mitad de los niveles pre-covid en València*. Obtenido de Valencia Plaza: <https://valenciaplaza.com/la-construccion-de-viviendas-sigue-a-la-mitad-de-los-niveles-pre-covid-en-valencia>
- Registradores de España. (2023). *Estadística Registral Inmobiliaria - 4º trimestre*. En Centro de Procesos.
- Rendueles, J. R. (1975). La planificación del desarrollo en España. *Información Comercial Española, ICE*, 58-71.
- Santamarina, G. (29 de diciembre de 2023). *El precio de la vivienda subió un 4,1% en 2023*. Obtenido de El Periódico de España: <https://www.epe.es/es/activos/20231229/precio-vivienda-2023-96306140>
- Sociedad de Tasación. (s.f.). *Sociedad de Tasación*. Obtenido de <https://tools.st-tasacion.es/>
- Soliva, R. S. (11 de abril de 2022). *Impacto de la guerra en los escenarios económicos: menor crecimiento y mayor inflación*. Obtenido de CaixaBank Research: <https://www.caixabankresearch.com/es/economia-y-mercados/inflacion/impacto-guerra-escenarios-economicos-menor-crecimiento-y-mayor>
- Tasación, S. d. (13 de julio de 2022). *El precio de la vivienda nueva ha aumentado un 6,4% el último año*. Obtenido de Observatorio Inmobiliario: <https://observatorioinmobiliario.es/noticias/coyuntura-sectorial/el-precio-de-la-vivienda-nueva-ha-aumentado-un-64-el-ultimo-ano/>
- Titova, I. (28 de septiembre de 2001). *Soviet-Era Housing Gets New Lease of Life*. Obtenido de The St. Petersburg Times: https://web.archive.org/web/20090327153011/http://www.sptimes.ru/index.php?action_id=2&story_id=5483
- Torío, L. (28 de febrero de 2024). *Consulta el índice de precios para fijar el alquiler*. Obtenido de El Economista: <https://www.eleconomista.es/vivienda-inmobiliario/noticias/12696525/02/24/consulta-el-indice-de-precios-para-fijar-el-alquiler-.html>
- Torío, L., & G. Moreno, M. (14 de enero de 2023). *El esfuerzo económico para comprar vivienda cruza la 'línea roja' en cuatro ciudades*. Obtenido de El economista: <https://www.eleconomista.es/vivienda-inmobiliario/noticias/12107857/01/23/El-esfuerzo-economico-para-compra-vivienda-cruza-la-linea-roja-en-cuatro-ciudades-.html>

- Torres, B. (3 de mayo de 2022). *La oferta de obra nueva sigue a la baja en València y los precios suben hasta un 15%*. Obtenido de Valencia Plaza: <https://valenciaplaza.com/la-oferta-de-obra-nueva-sigue-a-la-baja-en-valencia-y-los-precios-suben-hasta-un-15>
- Vegara, A., & De las Rivas, J. L. (2004). Territorios inteligentes. Fundación Metrópoli.
- Vidal Fortanet, A. (2023). Les Grands Ensembles. Universitat Oberta de Catalunya.
- Walther, L. B. (2017). Alemania y España después de la Segunda Guerra Mundial. Entre los mundos: Homenaje a Pedro Barcelo / Zwischen den Welten: Festschrift für Pedro Barcelo. En *Entre los mundos: Homenaje a Pedro Barcelo / Zwischen den Welten: Festschrift für Pedro Barcelo* (págs. 595-613). Besançon: Institut des Sciences et Techniques de l'Antiquité.

10 ÍNDICE DE FIGURAS

Ilustración 1: Berlín dividida en los cuatro sectores. Fuente: Carmen Vivas. Periódico: El Independiente	13
Ilustración 2: Los rascacielos del barrio de Grindel de Hamburgo se construyeron entre 1946 y 1956. Fuente: NDR.de	14
Ilustración 3: El jefe de construcción de Hamburgo, Werner Hebebrand, delante de la maqueta del proyecto Neu-Altona del urbanista Ernst May. Fuente: NDR.de.....	14
Ilustración 4: Grands Ensembles. Fuente: Periódico Le Parisien.....	15
Ilustración 5: Barrio Tuscolano, Roma. Fuente: Urbanística, 1959, y Docencia e investigación en Arquitectura. Autores: Juan Calatrava y Ana del Cid Mendoza. Universidad de Granada, 2019	16
Ilustración 6: Londres Central y algunas de las principales Nuevas Ciudades en la región metropolitana de Londres	17
Ilustración 7: Complejo residencial Bolshaya Tulsкая. Imagen de Dumitru Rusu	18
Ilustración 8: Placa del Ministerio de la Vivienda, 1954.....	19
Ilustración 9: Distribución de la formación bruta de capital. Fuente: I Plan de Desarrollo Económico y Social - Estrategia de desarrollo en España 1.964- 1975 (Rosa Alsina, 1987).....	20
Ilustración 10: Distribución del presupuesto del II Plan en los diferentes sectores. Fuente: II Plan de Desarrollo Económico y Social - Estrategia de desarrollo en España 1.964- 1975 (Rosa Alsina, 1987)	21
Ilustración 11: Índice de precios de la construcción. Fuente: Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.....	42
Ilustración 12: Evolución de los tipos de interés del BCE	46
Ilustración 13: Evolución del Euríbor. Fuente: Banco de España.....	46
Ilustración 14: Variación del IPC en España. Fuente: INE	46
Ilustración 15: Incremento del precio de la vivienda. Fuente: Tinsa.....	47
Ilustración 16: Indicadores del precio del alquiler. Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del MITMA, del INE, de Idealista y de Fotocasa	49
Ilustración 17: Variaciones del precio del alquiler. Fuente: CaixaBank Research, a partir de datos del MITMA y del INE.....	49
Ilustración 18: Mapa de las zonas tensionadas en Catalunya	51
Ilustración 19: Acceso a la vivienda y fomento de la edificación - Clasificación por programas. Fuente: informe económico y financiero de los Presupuestos Generales del Estado 2023	55
Ilustración 20: Acceso a la vivienda y fomento de la edificación - Clasificación económica. Fuente: informe económico y financiero de los Presupuestos Generales del Estado 2023.....	56
Ilustración 21: Actuaciones ya movilizadas. Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.	65
Ilustración 22: Terrenos de los Cuartel de Ingenieros en Valencia. Fuente: SEPES	66
Ilustración 23: Obras de urbanización paralizadas en la actuación del Cuartel de Ingenieros: Fuente: Levante EMV	66
Ilustración 24: Relación de municipios donde se construirán viviendas. Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana	67
Ilustración 25: Actuaciones acuerdo Mitma/Mivau-Defensa-Hacienda. Fuente: Ministerio de vivienda y agenda urbana. Mayo 2023	68
Ilustración 26: Viviendas asequibles movilizadas por el Gobierno a fecha 31 de julio de 2023. Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana	69
Ilustración 27: Plan de Vivienda en Alquiler Asequible: Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.....	69

Ilustración 28: Programa de construcción de viviendas en alquiler socia: Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana	70
Ilustración 29: Zonas tensionadas en Cataluña	72
Ilustración 30: Reducciones en el IRPF para rendimientos del alquiler	73
Ilustración 31: Distribución de las viviendas vacías por tamaño de municipio. Fuente: Censo 2021 del INE	74
Ilustración 32: Vivienda plurifamiliar. Alquiler medio - Tipología 0 habitaciones. Gráfico: Elaboración propia, 2024	108
Ilustración 33: Vivienda plurifamiliar. Alquiler medio - Tipología 1 habitación. Gráfico: Elaboración propia, 2024	108
Ilustración 34: Vivienda plurifamiliar. Alquiler medio - Tipología 2 habitaciones. Gráfico: Elaboración propia, 2024	109
Ilustración 35: Vivienda plurifamiliar. Alquiler medio - Tipología 3 habitaciones. Gráfico: Elaboración propia, 2024	109
Ilustración 36: Vivienda plurifamiliar. Alquiler medio - Tipología 4 y 4+ habitaciones. Gráfico: Elaboración propia, 2024	110
Ilustración 37: Vivienda plurifamiliar. Alquiler medio - Total. Gráfico: Elaboración propia, 2024	110
Ilustración 38: Vivienda unifamiliar. Alquiler medio - Tipología 1 habitación. Gráfico: Elaboración propia, 2024	113
Ilustración 39: Vivienda unifamiliar. Alquiler medio - Tipología 2 habitaciones. Gráfico: Elaboración propia, 2024	113
Ilustración 40: Vivienda unifamiliar. Alquiler medio - Tipología 3 habitaciones. Gráfico: Elaboración propia, 2024	114
Ilustración 41: Vivienda unifamiliar. Alquiler medio - Tipología 4 y 4+ habitaciones. Gráfico: Elaboración propia, 2024	114
Ilustración 42: Vivienda unifamiliar. Alquiler medio - Total. Gráfico: Elaboración propia, 2024	115
Ilustración 43: Relación de testigos entre Valencia, Barcelona y Madrid con el resto de España. Gráfico: Elaboración propia, 2024.....	115
Ilustración 44: Gráfico de las diez ciudades con más testigos de España. Gráfico: Elaboración propia, 2024	116
Ilustración 45: Relación de testigos de las diez ciudades con más testigos con el resto de España. Gráfico: Elaboración propia, 2024.....	116
Ilustración 46: Relación de testigos de viviendas plurifamiliares y unifamiliares. Gráfico: Elaboración propia, 2024	117
Ilustración 47: Relación de testigos de las islas respecto del resto de España. Gráfico: Elaboración propia, 2024	117
Ilustración 48: Gráfico de las diez ciudades con más testigos de España. Gráfico: Elaboración propia, 2024	118
Ilustración 49: Relación de testigos de las trece ciudades con más testigos respecto del resto de España. Gráfico: Elaboración propia, 2024	118
Ilustración 50: Visados de obra nueva en las grandes ciudades. Fuente: Ministerio de Vivienda	120
Ilustración 51: Distribución de testigos de obra nueva de vivienda plurifamiliar en los municipios más poblados en el último mes. Elaboración propia, 2024	149
Ilustración 52: Distribución de testigos totales de obra nueva de vivienda plurifamiliar en toda la provincia en el último mes. Elaboración propia, 2024.....	150

Ilustración 53: Distribución de promociones de obra nueva de vivienda plurifamiliar en los municipios más poblados. Elaboración propia, 2024.....	154
Ilustración 54: Distribución de promociones de obra nueva de vivienda plurifamiliar en toda la provincia. Elaboración propia, 2024.....	155
Ilustración 55: Distribución de testigos de obra nueva de vivienda unifamiliar en los municipios más poblados en el último mes. Elaboración propia, 2024	159
Ilustración 56: Distribución de testigos totales de obra nueva de vivienda unifamiliar en toda la provincia en el último mes. Elaboración propia, 2024.....	160
Ilustración 57: Distribución de promociones de obra nueva de vivienda unifamiliar en los municipios más poblados. Elaboración propia, 2024.....	164
Ilustración 58: Distribución de promociones de obra nueva de vivienda unifamiliar en toda la provincia. Elaboración propia, 2024.....	165
Ilustración 59: Vivienda plurifamiliar. Precio de venta medio - Tipología 0 habitaciones. Gráfico: Elaboración propia, 2024	196
Ilustración 60: Vivienda plurifamiliar. Precio de venta medio - Tipología 1 habitación. Gráfico: Elaboración propia, 2024	196
Ilustración 61: Vivienda plurifamiliar. Precio de venta medio - Tipología 2 habitaciones. Gráfico: Elaboración propia, 2024	197
Ilustración 62: Vivienda plurifamiliar. Precio de venta medio - Tipología 3 habitaciones. Gráfico: Elaboración propia, 2024	197
Ilustración 63: Vivienda plurifamiliar. Precio de venta medio - Tipología 4 y 4+ habitaciones. Gráfico: Elaboración propia, 2024.....	198
Ilustración 64: Vivienda plurifamiliar. Precio de venta medio - Total. Gráfico: Elaboración propia, 2024.....	198
Ilustración 65: Vivienda unifamiliar. Precio de venta medio - Tipología 1 habitación. Gráfico: Elaboración propia, 2024	201
Ilustración 66: Vivienda unifamiliar. Precio de venta medio - Tipología 2 habitaciones. Gráfico: Elaboración propia, 2024	201
Ilustración 67: Vivienda unifamiliar. Precio de venta medio - Tipología 3 habitaciones. Gráfico: Elaboración propia, 2024	202
Ilustración 68: Vivienda unifamiliar. Precio de venta medio - Tipología 4 y 4+ habitaciones. Gráfico: Elaboración propia, 2024.....	202
Ilustración 69: Vivienda unifamiliar. Precio de venta medio - Total. Gráfico: Elaboración propia, 2024.....	203
Ilustración 70: Gráfico de las diez ciudades con más testigos de vivienda plurifamiliar en venta. Gráfico: Elaboración propia, 2024.....	203
Ilustración 71: Relación de testigos de las diez ciudades con más testigos de vivienda plurifamiliar en venta con el resto de España. Gráfico: Elaboración propia, 2024.....	204
Ilustración 72: Gráfico de las nueve ciudades con más testigos de vivienda unifamiliar en venta y Valencia. Gráfico: Elaboración propia, 2024	204
Ilustración 73: Relación de testigos de las nueve ciudades con más testigos de vivienda unifamiliar en venta y Valencia con el resto de España. Gráfico: Elaboración propia, 2024.....	205
Ilustración 74: Europa – Alquiler más alto de vivienda plurifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Gráfico: Elaboración propia, 2024	274
Ilustración 75: Europa – Alquiler más alto de vivienda plurifamiliar. Representación en porcentaje del Top10. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Gráfico: Elaboración propia, 2024.....	274
Ilustración 76: Europa – Alquiler más alto de vivienda unifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Gráfico: Elaboración propia, 2024	275

Ilustración 77: Europa – Alquiler más alto de vivienda unifamiliar. Representación en porcentaje del Top10. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Gráfico: Elaboración propia, 2024.....	275
Ilustración 78: Europa – Precio más alto de vivienda plurifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Gráfico: Elaboración propia, 2024	276
Ilustración 79: Europa – Precio más alto de vivienda plurifamiliar. Representación en porcentaje del Top10. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Gráfico: Elaboración propia, 2024.....	276
Ilustración 80: Europa – Precio más alto de vivienda unifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Gráfico: Elaboración propia, 2024	277
Ilustración 81: Europa – Precio más alto de vivienda unifamiliar. Representación en porcentaje del Top10. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Gráfico: Elaboración propia, 2024.....	277
Ilustración 82: España y los países del entorno – Alquiler más alto de vivienda plurifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Gráfico: Elaboración propia, 2024	281
Ilustración 83: España y los países del entorno – Alquiler más alto de vivienda unifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Gráfico: Elaboración propia, 2024.....	281
Ilustración 84: España y los países del entorno – Precio de venta más alto de vivienda plurifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Gráfico: Elaboración propia, 2024	283
Ilustración 85: España y los países del entorno – Precio de venta más alto de vivienda unifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Gráfico: Elaboración propia, 2024	283
Ilustración 86: Salario medio en Europa en 2022. Fuente: Adecco Institute, en base a datos del INE y Eurostat	289
Ilustración 87: Mapa de nivel salarial en Europa. Fuente: Adecco Institute	290
Ilustración 88: Salarios medios por Comunidades Autónomas. Encuesta de Población Activa 2022. Fuente: INE	291
Ilustración 89: España – Tasa de esfuerzo de alquiler en 2022. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Gráfico: Elaboración propia, 2024	295
Ilustración 90: España – Tasa de esfuerzo de alquiler en 2023. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Gráfico: Elaboración propia, 2024	295
Ilustración 91: España – Tasa de esfuerzo de alquiler en 2024. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Gráfico: Elaboración propia, 2024	297
Ilustración 92: Variación precio de viviendas en Europa. Fuente: Eurostat	299
Ilustración 93: Variación de precio de la vivienda en Europa, 2006 – 2022. Fuente: Eurostat. 300	
Ilustración 94: Evolución del precio de la vivienda. En los gráficos de la derecha aparecen las líneas de la Unión Europea y la de España. Fuente: Eurostat	302
Ilustración 95: Evolución del alquiler de la vivienda. En los gráficos de la derecha aparecen las líneas de la Unión Europea y la de España Fuente: Eurostat	303
Ilustración 96: Evolución la inflación. Fuente: Eurostat	304
Ilustración 97: Costes de construcción en obra nueva. Fuente: Eurostat	305
Ilustración 98: Costes de construcción en obra nueva en la UE. Fuente: Eurostat	306
Ilustración 99: Porcentaje de población con vivienda en propiedad en la Unión Europea (UE-27) en 2022. Fuente: Eurostat y Statista.....	307
Ilustración 100: Producción de viviendas protegidas 1981-2022 sobre el total de viviendas. Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.	309
Ilustración 101: Producción de viviendas terminadas libres y protegidas. Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.	310
Ilustración 102: Evolución de precios por m ² . Fuente: Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.	311
Ilustración 103: Mapa situación VPO en Europa. Fuente: JLL, a partir de datos de Eurostat y Housing Europe.	312



Ilustración 104: Viviendas protegidas con calificación definitiva en España. Fuente: Idealista, en base a datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.....	314
Ilustración 105: Valor de la vivienda protegida en España. Fuente: Idealista, en base a datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.....	314

11 ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1: Factura mensual de electricidad. Fuente: OCU. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	43
Tabla 2: Evolución anual del precio medio de la electricidad. Fuente: OCU. Tabla: Elaboración propia, 2024	43
Tabla 3: Tipos de interés del BCE - Zona Euro	45
Tabla 4: Municipios más poblados de cada provincia	78
Tabla 5: Mercado de alquiler – Histórico de precios. Fuente: Portal inmobiliario Idealista.....	84
Tabla 6: Mercado de alquiler – Estudio Macro: Vivienda plurifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	85
Tabla 7: Mercado de alquiler – Estudio Macro: Vivienda unifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	86
Tabla 8: España - Alquiler de vivienda plurifamiliar – 0 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	89
Tabla 9: España - Alquiler de vivienda plurifamiliar – 1 habitación. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	91
Tabla 10: España - Alquiler de vivienda plurifamiliar – 2 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	93
Tabla 11: España - Alquiler de vivienda plurifamiliar – 3 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	95
Tabla 12: España - Alquiler de vivienda plurifamiliar – 4 y 4+ habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	97
Tabla 13: España - Alquiler de vivienda unifamiliar – 1 habitación. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	99
Tabla 14: España - Alquiler de vivienda unifamiliar – 2 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	101
Tabla 15: España - Alquiler de vivienda unifamiliar – 3 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	103
Tabla 16: España - Alquiler de vivienda unifamiliar – 4 y 4+ habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	105
Tabla 17: España – Resumen alquiler de vivienda plurifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	107
Tabla 18: España – Resumen alquiler de vivienda plurifamiliar por Comunidad Autónoma. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	107
Tabla 19: España – Resumen alquiler de vivienda unifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	112
Tabla 20: España – Resumen alquiler de vivienda unifamiliar por Comunidad Autónoma. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	112
Tabla 21: Mercado de obra nueva – Estudio Macro: municipios más poblados de cada provincia englobados en su respectiva Comunidad Autónoma. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	121
Tabla 22: Mercado de obra nueva – Estudio Macro: inmuebles de toda la provincia englobados en su respectiva Comunidad Autónoma. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	122
Tabla 23: España – Obra nueva de vivienda plurifamiliar – 0 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	125

Tabla 24: España – Obra nueva de vivienda plurifamiliar – 0 habitaciones. Promociones totales en la provincia. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	127
Tabla 25: España – Obra nueva de vivienda plurifamiliar – 1 habitación. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	129
Tabla 26: España – Obra nueva de vivienda plurifamiliar – 1 habitación. Promociones totales en la provincia. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	131
Tabla 27: España – Obra nueva de vivienda plurifamiliar – 2 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	133
Tabla 28: España – Obra nueva de vivienda plurifamiliar – 2 habitaciones. Promociones totales en la provincia. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	135
Tabla 29: España – Obra nueva de vivienda plurifamiliar – 3 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	137
Tabla 30: España – Obra nueva de vivienda plurifamiliar – 3 habitaciones. Promociones totales en la provincia. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	139
Tabla 31: España – Obra nueva de vivienda plurifamiliar – 4 y 4+ habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	141
Tabla 32: España – Obra nueva de vivienda plurifamiliar – 4 y 4+ habitaciones. Promociones totales en la provincia. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	143
Tabla 33: España – Obra nueva de vivienda unifamiliar – 1 habitación. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	144
Tabla 34: España – Obra nueva de vivienda unifamiliar – 2 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	144
Tabla 35: España – Obra nueva de vivienda unifamiliar – 3 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	144
Tabla 36: España – Obra nueva de vivienda unifamiliar – 4 y 4+ habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	145
Tabla 37: España – Resumen obra nueva de vivienda plurifamiliar. Testigos del municipio más poblado y de toda la provincia en el último mes. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	148
Tabla 38: España – Resumen obra nueva de vivienda plurifamiliar. Distribución de promociones en el municipio más poblado y de toda la provincia. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	153
Tabla 39: España – Resumen obra nueva de vivienda unifamiliar. Testigos del municipio más poblado y de toda la provincia en el último mes. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	158
Tabla 40: España – Resumen obra nueva de vivienda unifamiliar. Distribución de promociones en el municipio más poblado y de toda la provincia. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	163
Tabla 41: España - Testigos de obra nueva de vivienda plurifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	166
Tabla 42: España - Testigos de obra nueva de vivienda unifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	166
Tabla 43: Mercado de vivienda de 2ª mano – Histórico de precios. Fuente: Portal inmobiliario Idealista.	172
Tabla 44: Mercado de vivienda de 2ª mano – Estudio Macro: Vivienda plurifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	173
Tabla 45: Mercado de vivienda de 2ª mano – Estudio Macro: Vivienda unifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	174

Tabla 46: España - Venta de vivienda plurifamiliar – 0 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	177
Tabla 47: España - Venta de vivienda plurifamiliar – 1 habitación. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	179
Tabla 48: España - Venta de vivienda plurifamiliar – 2 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	181
Tabla 49: España - Venta de vivienda plurifamiliar – 3 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	183
Tabla 50: España - Venta de vivienda plurifamiliar – 4 y 4+ habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	185
Tabla 51: España - Venta de vivienda unifamiliar – 1 habitación. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	187
Tabla 52: España - Venta de vivienda unifamiliar – 2 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	189
Tabla 53: España - Venta de vivienda unifamiliar – 3 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	191
Tabla 54: España - Venta de vivienda unifamiliar – 4 y 4+ habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	193
Tabla 55: España – Resumen venta de vivienda plurifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	195
Tabla 56: España – Resumen venta de vivienda plurifamiliar por Comunidades Autónomas. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	195
Tabla 57: España – Resumen venta de vivienda unifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	200
Tabla 58: España – Resumen venta de vivienda unifamiliar por Comunidades Autónomas. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	200
Tabla 59: Alemania - Estados Federales y las diez ciudades más pobladas	208
Tabla 60: Alemania - Estado actual de cada Estado Federado. Referencia: 4º trimestre de 2023	209
Tabla 61: Alemania - Estado actual de cada ciudad más poblada. Fecha: febrero 2024.....	209
Tabla 62: Alemania - Alquiler de vivienda plurifamiliar - 1, 2 y 3 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario immobilienscout24. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	211
Tabla 63: Alemania - Alquiler de vivienda plurifamiliar – 4 y 5 habitaciones y totales. Fuente: Portal inmobiliario immobilienscout24. Tabla: Elaboración propia, 2024	212
Tabla 64: Alquiler de vivienda unifamiliar - 1, 2 y 3 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario immobilienscout24. Tabla: Elaboración propia, 2024	213
Tabla 65: Alemania - Alquiler de vivienda unifamiliar – 4 y 5 habitaciones y totales. Fuente: Portal inmobiliario immobilienscout24. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	214
Tabla 66: Venta de vivienda plurifamiliar - 1, 2 y 3 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario immobilienscout24. Tabla: Elaboración propia, 2024	216
Tabla 67: Alemania - Venta de vivienda plurifamiliar – 4 y 5 habitaciones y totales. Fuente: Portal inmobiliario immobilienscout24. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	217
Tabla 68: Venta de vivienda unifamiliar - 1, 2 y 3 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario immobilienscout24. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	218
Tabla 69: Alemania - Venta de vivienda unifamiliar – 4 y 5 habitaciones y totales. Fuente: Portal inmobiliario immobilienscout24. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	219
Tabla 70: Francia - Regiones y las diez ciudades más pobladas	220
Tabla 71: Francia - Estado actual de cada ciudad más poblada. Fecha: febrero 2024	221

Tabla 72: Francia - Alquiler de vivienda plurifamiliar - Estudio. Fuente: Portal inmobiliario Seloger. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	223
Tabla 73: Francia - Alquiler de vivienda plurifamiliar - 2 piezas. Fuente: Portal inmobiliario Seloger. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	224
Tabla 74: Francia - Alquiler de vivienda plurifamiliar - 3 piezas. Fuente: Portal inmobiliario Seloger. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	224
Tabla 75: Francia - Alquiler de vivienda plurifamiliar - 4 piezas. Fuente: Portal inmobiliario Seloger. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	225
Tabla 76: Francia - Alquiler de vivienda plurifamiliar - 5 piezas. Fuente: Portal inmobiliario Seloger. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	226
Tabla 77: Francia - Alquiler de vivienda unifamiliar - 2 piezas. Fuente: Portal inmobiliario Seloger. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	227
Tabla 78: Francia - Alquiler de vivienda unifamiliar - 3 piezas. Fuente: Portal inmobiliario Seloger. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	227
Tabla 79: Francia - Alquiler de vivienda unifamiliar - 4 piezas. Fuente: Portal inmobiliario Seloger. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	228
Tabla 80: Francia - Alquiler de vivienda unifamiliar - 5 piezas. Fuente: Portal inmobiliario Seloger. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	229
Tabla 81: Francia - Venta de vivienda plurifamiliar - Estudio. Fuente: Portal inmobiliario Seloger. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	231
Tabla 82: Francia - Venta de vivienda plurifamiliar - 2 piezas. Fuente: Portal inmobiliario Seloger. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	232
Tabla 83: Francia - Venta de vivienda plurifamiliar - 3 piezas. Fuente: Portal inmobiliario Seloger. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	232
Tabla 84: Francia - Venta de vivienda plurifamiliar - 4 piezas. Fuente: Portal inmobiliario Seloger. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	233
Tabla 85: Francia - Venta de vivienda plurifamiliar - 5 piezas. Fuente: Portal inmobiliario Seloger. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	234
Tabla 86: Francia - Venta de vivienda unifamiliar - 2 piezas. Fuente: Portal inmobiliario Seloger. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	235
Tabla 87: Francia - Venta de vivienda unifamiliar - 3 piezas. Fuente: Portal inmobiliario Seloger. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	235
Tabla 88: Francia - Venta de vivienda unifamiliar - 4 piezas. Fuente: Portal inmobiliario Seloger. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	236
Tabla 89: Francia - Venta de vivienda unifamiliar - 5 piezas. Fuente: Portal inmobiliario Seloger. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	237
Tabla 90: Francia - Tabla resumen de alquiler de vivienda plurifamiliar. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	238
Tabla 91: Francia - Tabla resumen de alquiler de vivienda unifamiliar. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	238
Tabla 92: Francia - Tabla resumen de alquiler de vivienda plurifamiliar. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	239
Tabla 93: Francia - Tabla resumen de alquiler de vivienda plurifamiliar. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	239
Tabla 94: Italia - Las diez ciudades más pobladas	240
Tabla 95: Italia – Histórico de precios. Fuente: Portal inmobiliario Idealista.	244
Tabla 96: Italia - Alquiler de vivienda plurifamiliar - 1, 2 y 3 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	245

Tabla 97: Italia - Alquiler de vivienda plurifamiliar - 4 y 5 habitaciones y totales. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	246
Tabla 98: Italia - Alquiler de vivienda unifamiliar - 1, 2 y 3 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	247
Tabla 99: Italia - Alquiler de vivienda unifamiliar - 4 y 5 habitaciones y totales. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	248
Tabla 100: Italia – Histórico de precios. Fuente: Portal inmobiliario Idealista.	252
Tabla 101: Italia - Venta de vivienda plurifamiliar - 1, 2 y 3 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	253
Tabla 102: Italia - Venta de vivienda plurifamiliar - 4 y 5 habitaciones y totales. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	254
Tabla 103: Italia - Venta de vivienda unifamiliar - 1, 2 y 3 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	255
Tabla 104: Italia - Venta de vivienda unifamiliar - 4 y 5 habitaciones y totales. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	256
Tabla 105: Portugal - Las diez ciudades más pobladas.....	257
Tabla 106: Portugal – Histórico de precios. Fuente: Portal inmobiliario Idealista.....	260
Tabla 107: Portugal - Alquiler de vivienda plurifamiliar - 0, 1 y 2 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	261
Tabla 108: Portugal - Alquiler de vivienda plurifamiliar - 3 y 4 habitaciones y totales. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	262
Tabla 109: Portugal - Alquiler de vivienda unifamiliar - 0, 1 y 2 habitaciones y totales. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	263
Tabla 110: Portugal - Alquiler de vivienda plurifamiliar - 3 y 4 habitaciones y totales. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024.....	264
Tabla 111: Italia – Histórico de precios. Fuente: Portal inmobiliario Idealista.	267
Tabla 112: Portugal - Venta de vivienda plurifamiliar - 0, 1 y 2 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	268
Tabla 113: Portugal - Venta de vivienda plurifamiliar - 3 y 4 habitaciones y totales. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	269
Tabla 114: Portugal - Venta de vivienda unifamiliar 0, 1 y 2 habitaciones. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	270
Tabla 115: Portugal - Venta de vivienda unifamiliar - 3 y 4 habitaciones y totales. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	271
Tabla 116: Europa - Alquiler de vivienda plurifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	272
Tabla 117: Europa - Alquiler de vivienda unifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	272
Tabla 118: Europa - Venta de vivienda plurifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	273
Tabla 119: Europa - Venta de vivienda unifamiliar. Fuente: Portal inmobiliario Idealista. Tabla: Elaboración propia, 2024	273
Tabla 120: Comparación de las diez ciudades españolas con mayor alquiler respecto de las ciudades europeas	280
Tabla 121: Comparación de las diez ciudades españolas con mayor precio de venta respecto de las ciudades europeas	282
Tabla 122: Comparación de todas las ciudades españolas con las ciudades europeas en la modalidad de alquiler	285



Tabla 123: Comparación de todas las ciudades españolas con las ciudades europeas en la modalidad de venta.....	287
Tabla 124: Tasa de Esfuerzo en España en septiembre de 2023. Fuente: Portal inmobiliario Idealista	294
Tabla 125: Tasa de Esfuerzo en España en marzo de 2024. Fuente: Portal inmobiliario Idealista	297
Tabla 126: Tasas de Esfuerzo en Europa, año 2022. Fuente: Eurostat	298
Tabla 127: Parque de vivienda, viviendas principales y vivienda social en Europa. Fuente: Boletín Especial Vivienda Social 2020 del Observatorio de Vivienda y Suelo, a partir de datos de Eurostat y Housing Europe.	313