

EL ANÁLISIS ECONÓMICO Y FINANCIERO DE LA VIVIENDA: CUESTIONES BÁSICAS

Ensayos y Notas 03/2024

José M. Domínguez Martínez
Universidad de Málaga

Resumen

Esta nota se concibe como posible referencia para una acción formativa sobre la vivienda en un programa básico de educación financiera. Tiene como objeto exponer las principales cuestiones que se suscitan para llevar a cabo un análisis económico y financiero de la vivienda, en una doble perspectiva: la macroeconómica, centrada en el mercado de la vivienda, y la microeconómica, correspondiente a la toma de decisiones personales o familiares. Las decisiones referentes a la adquisición de una vivienda son unas de las más trascendentales que, en los planos económico y financiero, adopta una persona a lo largo de su vida. Al propio tiempo, el mercado de la vivienda desempeña un papel crucial dentro del sistema económico nacional. El logro de un adecuado equilibrio entre la oferta y la demanda de vivienda tiene enormes repercusiones económicas y sociales.

Palabras clave: Vivienda, Educación financiera, España.

Códigos JEL: R31.

1. INTRODUCCIÓN

La compra, o el alquiler, de la vivienda propia es una de las decisiones más trascendentales que adoptan las familias o los individuos a lo largo de la vida. La decisión tiene considerables implicaciones económicas y financieras. La elección entre la propiedad y el alquiler no es nada sencilla, depende de muchos factores y circunstancias, y no existe ninguna regla o pauta de conducta que pueda aplicarse de manera generalizada.

De otra parte, el mercado de la vivienda tiene una enorme trascendencia dentro de sistema económico de cualquier país. El logro de un equilibrio adecuado entre la oferta y la demanda es crucial para el buen funcionamiento del aparato económico y para el normal desenvolvimiento de la vida social.

El problema de la vivienda es acuciante. Afecta a muchas familias y, de manera especial, a colectivos de jóvenes, que, sobre todo en algunas zonas, no tienen la posibilidad de acceder a la opción de un alquiler llevadero ni, aun menos, a la adquisición de una vivienda en propiedad. No es, desde luego, un problema nuevo, ni exclusivo de España, pero la concurrencia de algunas circunstancias ha hecho que se agrave apreciablemente¹.

Ambas perspectivas, la micro y la macroeconómica, son relevantes para la educación financiera. Un conocimiento de ambas es necesario para una adecuada toma de decisiones financieras. También ambas lo son, bien directa o indirectamente, para el diseño y la ejecución de políticas económicas capaces de abordar eficazmente un problema social de tanto calado.

¹ Vid. Domínguez Martínez (2022; 2023).

Trazar un marco de referencia para el análisis en ambos planos es el propósito de la presente nota. Inicialmente se efectúan algunas consideraciones genéricas acerca de la naturaleza económica de una vivienda. Posteriormente se exponen las cuestiones básicas para la toma de decisiones en la esfera personal y, seguidamente, se entra a considerar el problema desde una visión agregada. Por último, se expone un conjunto de indicadores representativos de distintos aspectos relacionados con la vivienda.

2. LA NATURALEZA ECONÓMICA DE UNA VIVIENDA

Antes de abordar la cuestión de las fórmulas de acceso a una vivienda, conviene reflexionar en torno a la naturaleza económica de dicho bien. La vivienda no es fácil de ser tipificada con arreglo a los criterios técnicos estándares. Podríamos afirmar que se trata de un bien que presenta la característica de no rivalidad en el consumo, si bien esta, para una dimensión normalizada, disminuye rápidamente a medida que aumenta el tamaño familiar. Dicho de otra manera, una vivienda es un bien colectivo con un punto de saturación, por lo general, muy bajo. De otro lado, en un Estado de derecho en el que se respete el régimen de propiedad privada, constituye un bien respecto al que, teóricamente, cabe aplicar el principio de exclusión de quienes no ostenten los legítimos títulos de propiedad. En la práctica, pueden darse, sin embargo, algunas situaciones anómalas.

Ante bienes de estas características técnicas, cabe esperar que el mercado libre sea capaz de satisfacer la demanda existente. No obstante, no estamos ante un mercado perfectamente competitivo, sino de uno que adolece de una serie de deficiencias, manifestadas en aspectos tales como la información asimétrica entre oferentes y demandantes, la aparición de externalidades de signo positivo y negativo, la necesidad de dotación de infraestructuras y equipamientos complementarios, las dificultades de acceso para colectivos desaventajados, la incidencia en el paisaje y en el entorno natural, o las trabas para la disponibilidad fuentes de financiación, entre otras. Los aspectos mencionados abren las puertas a una regulación pública que lleve a incluir en la toma de decisiones factores que podrían quedar fuera del foco de atención de los agentes privados.

También desde la óptica de la función de distribución puede quedar justificada la intervención pública, a tenor de la importancia del acceso a un bien tan esencial que, a todas luces, puede quedar perfectamente encuadrado dentro de la categoría de preferentes.

En España, el derecho a la vivienda tiene un reconocimiento constitucional expreso entre los principios rectores de la política social y económica. Según el artículo 47 de la Carta Magna, “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 público”. Este “derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada” es “muy problemático y frecuentemente sujeto a polémica, no solo teórica, sino también social” (Vaquer, 2018, p. 194).

Por último, la actividad económica ligada al sector de la vivienda tiene un carácter procíclico, lo que debe tenerse presente con vistas al diseño y la aplicación de las políticas de estabilización. El régimen de vivienda incide, asimismo, en el mercado de trabajo. En los países de la OCDE, se aprecia una asociación negativa entre el régimen de propiedad y la movilidad territorial (Causa, Woloszko y Leite, 2019, p. 51).

A tenor de lo señalado, pueden identificarse una serie de fallos del mercado en relación con la vivienda, lo que, en principio, abona el terreno para la aplicación de políticas económicas correctoras. Sin embargo, no hay garantías de que tales políticas estén bien diseñadas, ni cabe excluir que también adolezcan de fallos y den lugar a resultados contraproducentes².

La vivienda se cataloga habitualmente como un bien, pero, en sentido económico, su función es proporcionar unos flujos de servicios a sus ocupantes, ya sean propietarios o inquilinos. En el caso de la vivienda en alquiler, el inquilino disfruta de los servicios de alojamiento a cambio de un canon arrendaticio periódico. Cuando el propietario utiliza como residencia su propia vivienda, es como si se la alquilara a sí mismo. De hecho, el Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales de la Unión Europea (SEC-2010, 3.75) mide la producción de servicios de alquiler de las viviendas

² Vid., por ejemplo, The Economist (2020), y Domínguez Martínez (2024).

ocupadas por sus propietarios “por el valor estimado del alquiler que pagaría un inquilino por el mismo alojamiento”³.

Por otro lado, una vivienda es un activo real que forma parte del patrimonio inmobiliario de su propietario. Como tal, al cabo de un tiempo de utilización como vivienda propia o de cesión como alquiler, el propietario puede optar por su venta en el mercado. Su valor está compuesto por el valor del suelo en el que se ubica la vivienda y el valor de la construcción. Como en todo activo, cabe distinguir entre el valor a precios corrientes, es decir, a los precios vigentes en cada momento, y el valor a precios constantes, a fin de eliminar el efecto de la inflación y poder conocer una referencia en términos de poder adquisitivo. Dado que los precios evolucionan de distinta manera en los diferentes segmentos de la economía, puede calcularse el valor de una vivienda en términos reales utilizando el índice general de precios al consumo o el índice de precios de la vivienda.

Tradicionalmente, ha existido una creencia popular, asumida también por algunos de los más prestigiosos centros de estudio mundiales, en el sentido de que la inversión en activos inmobiliarios era una inversión sumamente segura, capaz de garantizar el mantenimiento del valor. Durante muchos años, es cierto que los precios de los activos inmobiliarios han ido aumentando a lo largo del tiempo, situándose en muchos casos por encima de la inflación general. En el peor de los casos, si bien se producía un aumento de los precios nominales, se registraba una disminución en términos reales. En general, se excluía como algo anómalo, en algunos países sobre la base de registros estadísticos de setenta años, que la vivienda pudiese experimentar una disminución de sus precios nominales. Aunque ya había algunos antecedentes, la crisis económica y financiera de los años 2007-2008 puso de manifiesto que la caída de los precios nominales de la vivienda puede ser una realidad.

3. LA ADOPCIÓN DE DECISIONES RELATIVAS A LA VIVIENDA PROPIA DESDE UNA PERSPECTIVA PERSONAL

Desde el punto de vista de la ocupación de una vivienda para uso residencial primario, puede considerarse que, en primera instancia, una persona o una familia busca poder disfrutar de un servicio de alojamiento en un lugar y durante un período determinados. Hay dos opciones esenciales para acceder a ese flujo de servicios: i) la contratación al propietario de la vivienda mediante la fórmula del alquiler, sujeto al pago del precio pactado, o ii) la adquisición de la vivienda en propiedad y la ocupación y disfrute de la misma, lo que equivale a una especie de arrendamiento que el propietario se hace a sí mismo.

Antes de inclinarse por una u otra alternativa, es preciso, como procede respecto a cualquier decisión financiera, identificar las variables básicas, así como los flujos dinerarios y no dinerarios que tienen lugar a lo largo del período temporal considerado.

En el caso del alquiler, el precio total de este es el elemento crucial, así como el plazo del arrendamiento, teniendo en cuenta el factor de actualización de la renta. Se trata, en definitiva, de la concertación de unos servicios durante un tiempo, con la ventaja de que no hay que llevar a cabo ninguna inversión cuantiosa, lo que posibilita una alta flexibilidad, con el contrapeso de que, llegado el vencimiento del contrato, puede que el inquilino se vea obligado a buscar otras opciones.

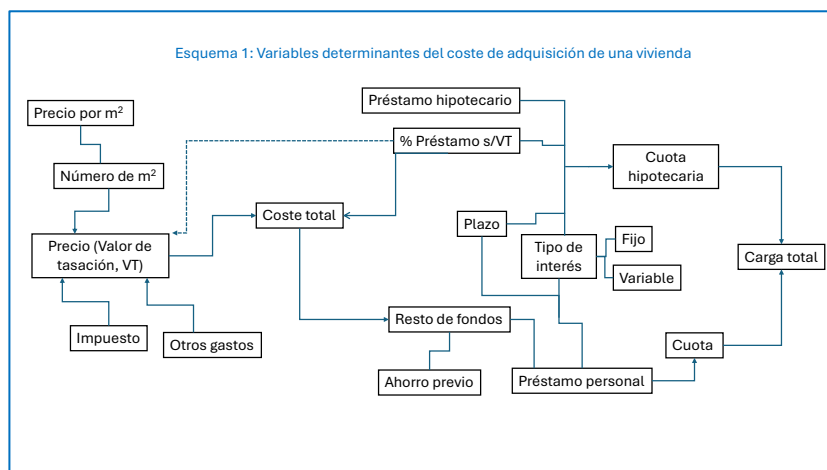
Las implicaciones son bastante diferentes en el caso de la compra de la vivienda, cuyo coste suele ser bastante elevado y equivale, como mínimo, a cinco o seis anualidades del salario bruto de una familia. Esa situación obliga a tener acumulado un ahorro previo o, a lo que es más habitual, recurrir a la fórmula de la financiación crediticia, usualmente mediante un préstamo hipotecario, es decir, que cuenta con la garantía real específica del bien inmueble que se pretende adquirir, además de la garantía personal del prestatario.

Las entidades de crédito sólo pueden conceder hasta un determinado porcentaje del valor de tasación de la vivienda (normalmente, hasta un 80%)⁴. Además, hay que tener en cuenta que el coste de la vivienda se encarece por varios motivos: gastos de escritura de la operación de compraventa, gastos de formalización de la operación crediticia, e impuesto sobre el precio de la vivienda adquirida.

³ Como se indica, asimismo, en el SEC-2010 (1.32), “Si se considera que una actividad debe registrarse como producción, se registrarán asimismo la renta, el empleo, el consumo final, etc., correspondientes. Por ejemplo, al igual que la producción por cuenta propia de servicios de alquiler de las viviendas ocupadas por sus propietarios se registra como producción, también se registran la renta y el gasto en consumo final correspondientes de los propietarios”.

⁴ Al respecto puede verse Edefinet (2018).

Este impuesto va a depender de si se trata de una primera adquisición de la vivienda (gravamen por el IVA) o de una segunda transmisión (gravamen por el Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales), así como de distintas circunstancias. En su conjunto, los anteriores gastos pueden elevar el coste de la vivienda en una cifra del orden del 12%. Así, por ejemplo, si el precio de la vivienda es de 200.000 euros, y si este coincide con el valor de tasación, el importe máximo usual del préstamo hipotecario será de 160.000 euros. Dado que el coste total de adquisición podría ser de 224.000 (200.000 más, aproximadamente, el 12% de 200.000), habría un desfase, en este caso, de 64.000 euros, que debería cubrirse con ahorro previo o con otras fórmulas de financiación. En el esquema 1 se reflejan las variables básicas determinantes del coste de adquisición de una vivienda.



La compra de la vivienda puede, pues, concebirse como una inversión que va a permitir disfrutar cada año de los servicios de alojamiento, con la particularidad de que, al cabo del tiempo, se dispondrá de un activo que podría venderse en el mercado. En función de cómo haya evolucionado el precio de la vivienda, se obtendrá una ganancia o una pérdida de capital respecto a los costes incurridos inicialmente, sujeta a gravamen.

Debe tenerse presente, asimismo, que la tenencia de la vivienda en propiedad conlleva una serie de gastos anuales, tales como los de seguro, comunidad de propietarios, Impuesto sobre Bienes Inmuebles, o los de mantenimiento.

Como se expone en diversos trabajos⁵, el inquilino o propietario en ciernes no se enfrenta precisamente a una decisión fácil de dilucidar, teniendo en cuenta la gran cantidad de factores que tiene que conjugar y confrontar: niveles concretos del precio de la vivienda y del coste del alquiler, forma de financiación de la compra, tipos de interés y plazos de los préstamos obtenidos, número de años en los que se mantendría la vivienda en propiedad, gastos de mantenimiento y seguro, otros gastos corrientes, cuantía del impuesto sobre bienes inmuebles, evolución del valor de la vivienda, tasa de inflación, tributación de la posible plusvalía por la venta en el futuro, rentabilidad imputable al ahorro previo que pueda invertirse (en caso de optar por el alquiler), impuestos y gastos asociados a la compra y a la financiación hipotecaria, posibles deducciones fiscales, ayudas al alquiler...

De ahí que no pueda formularse a priori ninguna conclusión general. Resulta imprescindible descender a un análisis pormenorizado antes de poder emitir un juicio acerca del dilema planteado. Además, los resultados que pueden obtenerse son altamente dependientes y sensibles respecto a los valores concretos que tomen los parámetros esenciales (nivel del tipo de interés, evolución futura del precio de la vivienda, progresión anual del alquiler, magnitud de las ventajas fiscales...). Dicho lo anterior, a nadie se le oculta que, si no se dispone de un ahorro previo suficiente, o se carece de capacidad para hacer frente a la carga de un préstamo hipotecario, o bien se precisa alojamiento en una localidad para un período breve, la opción del arrendamiento sería, en principio, la única viable.

La fiscalidad juega un papel importante en las distintas etapas del ciclo inmobiliario (Domínguez, 2003; 2004a; Castaño, Domínguez y López, 2021), e igualmente afecta a los propietarios

⁵ Vid.: Domínguez Martínez (2005; 2015a; 2015b; 2020), y Domínguez y López (2006).

de viviendas en las fases de adquisición, tenencia y transmisión, por lo que es un factor a tener en cuenta en la toma de decisiones (Domínguez, 2019).

4. EL ANÁLISIS DE LA VIVIENDA DESDE UNA PERSPECTIVA MACROECONÓMICA

La elección de una vivienda propia es una decisión fundamental a escala familiar, pero dicha elección se ve muy condicionada por el marco en el que ha de llevarse a cabo, que viene determinado por la situación del mercado de la vivienda, en general, y de la existente en el ámbito territorial considerado, en particular. Como todo mercado, el de la vivienda se basa en la interacción de la oferta y la demanda, que viene a determinar el precio de equilibrio.

En el caso que nos ocupa, es preciso diferenciar, tanto en una como en otra vertiente, el segmento de la vivienda en propiedad y el segmento de la vivienda en alquiler. De hecho, se trata de mercados diferenciados, sin que haya garantías de que pueda haber un trasvase directo entre ambos segmentos, ni, mucho menos, con carácter inmediato (esquema 2).

Esquema 2: La configuración del mercado de la vivienda

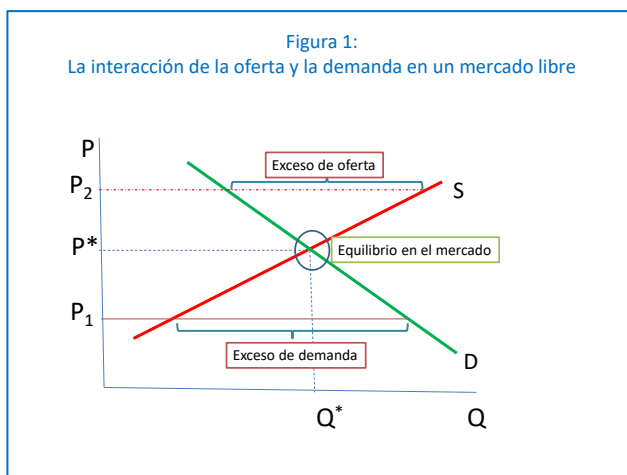
		Demanda	
		Compra	Alquiler
Oferta	Venta	X	O
	Alquiler	O	X

Por la parte de la demanda en su conjunto, las necesidades de vivienda vendrán determinadas por el número de hogares -familiares o unipersonales- existentes y que se prevé formar, teniendo en cuenta las ubicaciones geográficas requeridas. Ciertamente, la manifestación efectiva de la demanda va a depender de factores como la capacidad adquisitiva o de alquiler de las personas que pretenden tener una vivienda propia, lo que, a su vez, depende de las condiciones del mercado de trabajo, de las facilidades crediticias, del tipo de interés, etc.

Por lo que concierne a la oferta, la variante destinada a la venta va a depender del alcance de la promoción inmobiliaria para este propósito, que vendría a incorporar nuevas unidades al *stock* actual, así como por la disposición a la transmisión de unidades existentes en propiedad por parte de sus propietarios. Tales decisiones se ven condicionadas por distintos factores económicos (disposición de suelo, coyuntura económica, facilidades crediticias, tipo de interés, evolución de los precios en el mercado inmobiliario...).

En relación con la oferta orientada al alquiler, va a depender de la inclinación de los propietarios a mantener unos activos de los que poder obtener rendimientos recurrentes. La seguridad jurídica juega un papel fundamental para que los propietarios decidan poner sus viviendas en alquiler. También hay que tener en cuenta las promociones destinadas al alquiler. Asimismo, el hecho de que la aparición de un segmento significativo de demanda de carácter turístico, con las ventajas de alta rentabilidad, acotación de períodos y mayor seguridad jurídica, puede desviar una proporción sustancial de la oferta desde el alquiler residencial, si bien una parte de aquella ha podido surgir precisamente por la existencia de un perfil adecuado desde la perspectiva de los arrendadores.

Con todos los matices que se quiera, en un espacio determinado, el precio de la vivienda viene determinado, en primera instancia, por la ineludible ley de la oferta y la demanda, como se refleja en el siguiente gráfico.



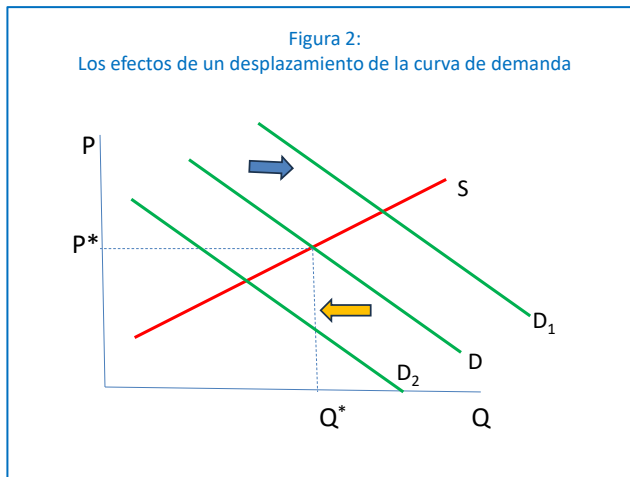
Como en todo mercado, la curva de demanda indica el número de unidades que los demandantes desean adquirir a cada precio, en un período determinado; a su vez, la curva de oferta indica el número de unidades que los oferentes están dispuestos a transaccionar, igualmente a cada precio. Si, por ejemplo, inicialmente el precio de mercado es igual a P_1 , el número de unidades demandadas es muy superior al de unidades ofertadas, con lo que se produce un exceso de demanda, que no es satisfecha a dicho precio. Ese exceso se irá reduciendo a medida que suba el precio de mercado, hasta alcanzar un nivel (P^*), para el que el número de unidades ofertadas coincide con el de unidades demandadas. Sería el precio de equilibrio del mercado. La situación contraria (exceso de oferta) se daría si el precio inicial fuese superior al de equilibrio, por ejemplo, P_2 . Los oferentes que no logran efectuar una transacción estarían dispuestos a aceptar unos precios más bajos, lo que ocurriría hasta llegar a P^* .

Las anteriores describen situaciones típicas de un mercado de un bien cualquiera. Partimos de unas curvas de oferta y demanda estáticas, y a medida que se mueven los precios se producen movimientos a lo largo de las referidas curvas. El mercado de la vivienda presenta, no obstante, algunas peculiaridades. De entrada, no se trata de un bien que tiene algunos sustitutivos a los que se pueda desplazar la demanda insatisfecha, salvo la referida conexión entre los segmentos de propiedad y alquiler antes referida. Así, aunque se alcance un equilibrio en el mercado a un precio determinado, habrá una parte de las familias demandantes que no pueden acceder a una vivienda.

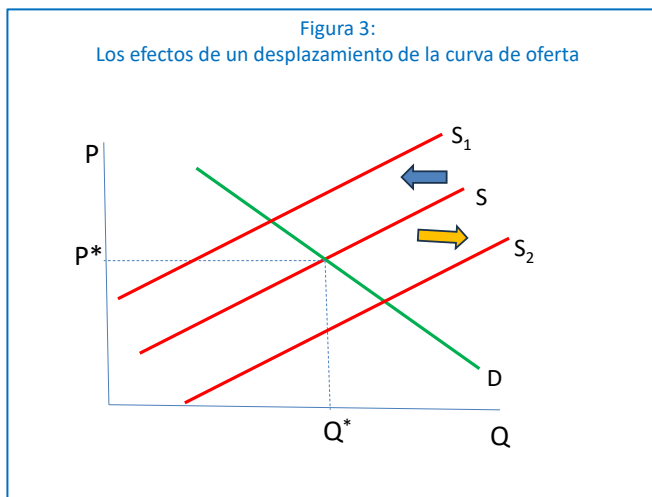
En cualquier caso, hemos de diferenciar los cambios en las transacciones que se producen como consecuencia de las variaciones en el precio de mercado de aquellos otros que tienen lugar debido a variaciones en la oferta o en la demanda. Estas últimas se traducen en desplazamientos de las respectivas curvas, en un sentido o en otro. Así, por ejemplo, la incorporación de familias que se instalan en un territorio hará que, a los mismos precios, aumente la cantidad demandada (desplazamiento de la curva de demanda hacia la derecha). Lo contrario ocurrirá (desplazamiento hacia la izquierda), si tiene lugar un proceso de despoblación. Algo parecido puede suceder con la oferta. Si se ponen más viviendas a la venta o en alquiler, la curva de oferta se desplazará hacia la derecha; si se retiran, hacia la izquierda. Los procesos descritos no son inmediatos, pero tienen una gran trascendencia en el equilibrio del mercado (figuras 2 y 3)⁶.

Así, por ejemplo, ante una oferta dada, un aumento de la demanda lleva a un exceso de demanda y genera un aumento del precio. Lo contrario ocurre ante una disminución de la demanda (figura 2).

⁶ La experiencia de los países de la OCDE pone de manifiesto que los mecanismos de ajuste en el mercado de la vivienda difieren entre países, en función de las políticas públicas aplicadas. En particular, unas mayores restricciones sobre el uso del suelo están vinculadas con unas respuestas significativamente menores de la oferta a los cambios de la demanda. Vid. Cavalleri, Courmède y Özsögüt (2019).



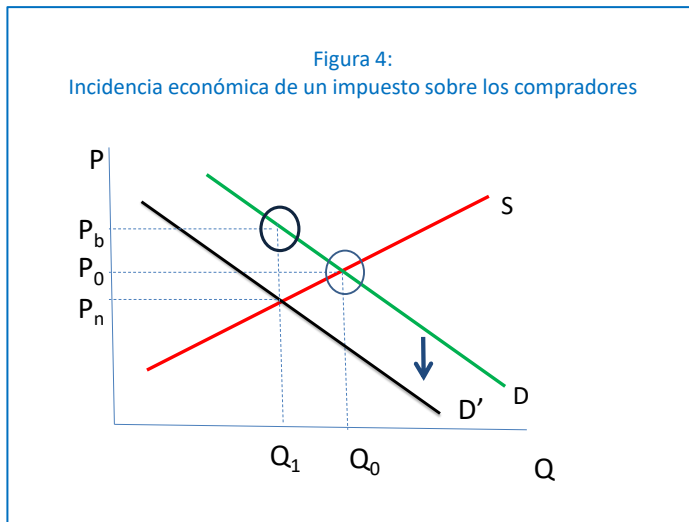
Ante una demanda dada, una disminución de la oferta genera un exceso de demanda, y da paso a un aumento del precio, mientras que un aumento de la oferta lleva a una disminución del precio (figura 3).



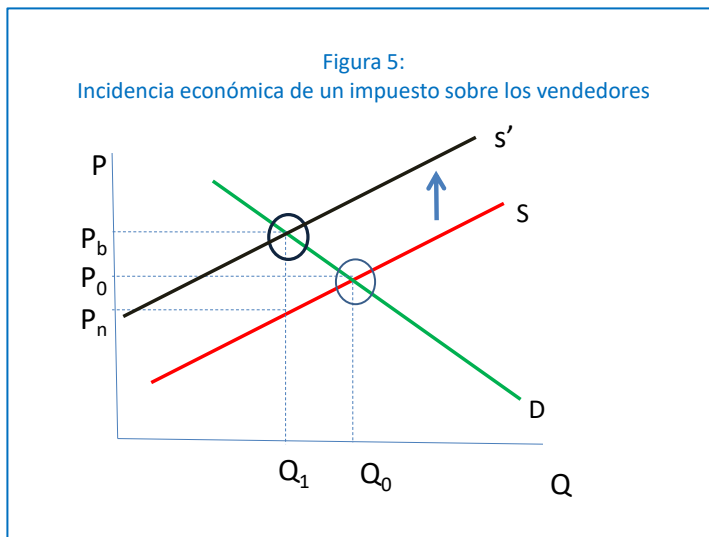
Por otra parte, en el análisis anterior no hay que perder de vista que se trataba, a efectos de representación, de un mercado supuestamente libre, en el que no había ningún tipo de interferencia pública. En este contexto, existe un único precio de mercado, que es común para oferentes y demandantes. Sin embargo, si se introducen impuestos sobre oferentes o demandantes, o bien subvenciones o subsidios, ya no habrá un precio único de referencia, sino que habrá precios distintos para los oferentes y para los demandantes. La teoría económica pone de relieve que tiene poca trascendencia real el lado del mercado sobre el que se aplica un impuesto (incidencia legal), ya que el impuesto puede acabar siendo soportado por los oferentes o por los demandantes, o bien se reparte entre ambos grupos, en función de su elasticidad o capacidad de reacción ante las cargas impositivas (incidencia económica)⁷.

Como puede observarse en la figura 4, si se aplica un impuesto sobre los compradores, estos pasan de pagar un precio igual a P_0 a un precio igual a P_b . La diferencia es inferior a la cuantía unitaria del impuesto, ya que los oferentes también se afectados, al percibir un precio neto inferior al inicial.

⁷ Vid.: Domínguez Martínez (2014) y Domínguez y Molina (2024).



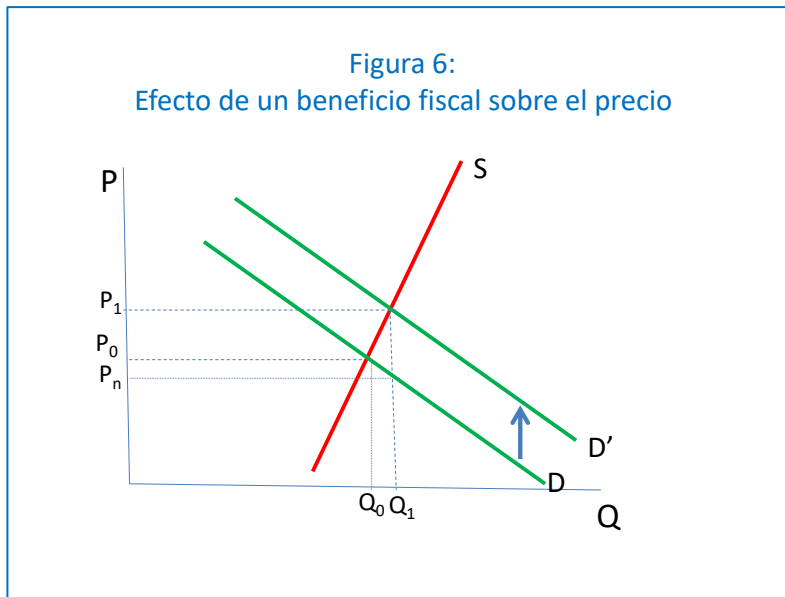
Se llega a la misma situación si el impuesto se aplica sobre los oferentes (figura 5). En uno y otro caso, lo relevante son la magnitud del impuesto, y las elasticidades de la oferta y de la demanda, que determinan cómo se reparte la carga tributaria.



De igual manera, la concesión de subsidios o beneficios fiscales a los adquirentes de vivienda puede trasladarse, según las condiciones del mercado, a unos mayores precios de las viviendas⁸. Los demandantes pasan de pagar un precio igual a P_0 a afrontar un precio neto igual a P_n . El descenso es bastante menor que la cuantía del beneficio fiscal, ya que el subsidio posibilita una subida del precio obtenido por los vendedores (de P_0 a P_1) (figura 6). Esta cuestión, que se ha planteado con anterioridad en España, vuelve a suscitarse en relación con otros países⁹.

⁸ Vid. Domínguez Martínez (2004b).

⁹ Es el caso de Estados Unidos, donde la candidata demócrata a la presidencia ha anunciado importantes ayudas fiscales para los adquirentes de una primera vivienda (Muir, 2024). Como señala Luque (2024), “Las investigaciones sugieren que tales subsidios podrían exacerbar el problema. La inyección de importantes subsidios financieros a los hogares en un mercado con una oferta limitada de viviendas puede conducir a una inflación de precios”.



Recientes estudios apuntan la concurrencia de un amplio conjunto de factores explicativos de la escasez de vivienda en España, centrados en la insuficiencia de la oferta. Entre estos, cabe mencionar la carencia de suelo finalista, la incertidumbre regulatoria, el auge de la vivienda turística, y la limitación del gasto público para políticas de vivienda (Doménech, 2024)¹⁰. Según el Banco de España (2024, p. 21), “el escaso dinamismo de la oferta de vivienda en el período reciente, en comparación con la robustez de la demanda, ha supuesto un importante soporte al crecimiento de los precios de compraventa y de alquiler”.

5. PRINCIPALES INDICADORES ECONÓMICOS RELACIONADOS CON EL MERCADO DE LA VIVIENDA

En este apartado se hace un inventario ilustrativo de una serie de indicadores económicos relacionados con el mercado de la vivienda que tienen relevancia para el marco de análisis considerado en este trabajo¹¹:

- A. Aspectos conceptuales:
 - i. Regímenes de tenencia de la vivienda: propiedad sin cargas hipotecarias, propiedad con cargas hipotecarias, alquiler (privado), alquiler (subsidiado), otros.
 - ii. Aglomeración (*overcrowding*): un hogar se considera que está en esta situación si no tiene a su disposición un número mínimo de habitaciones igual a: una habitación para la familia; una habitación por pareja adulta en el hogar; una habitación por cada persona mayor de 18 años, etc. De manera más simplificada, un criterio genérico atiende a si hay más miembros de la familia que número de habitaciones.
 - iii. Vivienda con privación severa: se considera como tal una vivienda con aglomeración de personas en coincidencia con alguna situación tal como la de no disponibilidad de baño o ducha ni de aseo interior, la de aparición de goteras, o la de demasiada oscuridad.
- B. Variables demográficas:
 - iv. Población, total y por tramos de edad.
 - v. Número de hogares.
- C. Mercado de la vivienda:
 - vi. Indicadores sobre precios.
 - vii. Indicadores de actividad por el lado de la oferta.
 - viii. Indicadores de actividad por el lado de la demanda.

¹⁰ También se menciona la existencia de unas bajas tasas de rentabilidad en el mercado inmobiliario, situación igualmente observada en otros países. Vid. O'Neill (2024).

¹¹ Un mayor detalle puede encontrarse en OCDE (A) y Banco de España (A).

- ix. Parque de vivienda.
- D. Riqueza y endeudamiento:
 - x. Peso de la vivienda sobre la riqueza total de las familias.
 - xi. Riqueza en vivienda sobre el PIB.
 - xii. Saldo del crédito hipotecario: sobre el endeudamiento total de las familias y sobre el PIB.
- E. Desembolsos por la vivienda:
 - xiii. Alquileres efectivos por vivienda: pagos por el uso de viviendas alquiladas a terceros.
 - xiv. Alquileres imputados por vivienda: alquileres atribuidos a los propietarios que ocupan su vivienda principal.
 - xv. Costes de la vivienda: a) definición estricta: recoge los costes de alquiler o de una hipoteca (cuota, integrada por la amortización del capital y los intereses del préstamo); b) definición amplia (costes totales de la vivienda). Incluye también los costes de cargas y servicios obligatorios, de mantenimiento regular y reparaciones, impuestos y servicios.
 - xvi. Composición del gasto relacionado con la vivienda: desagregación del gasto total en los siguientes componentes: alquileres efectivos, alquileres imputados, electricidad, gas y otros combustibles, suministro de agua y servicios diversos relacionados con la vivienda, y mantenimiento y reparaciones de la vivienda.
- F. Condiciones financieras:
 - xvii. Tipo de interés de las operaciones de crédito hipotecario.
 - xviii. Plazo medio de las operaciones de crédito hipotecario.
 - xix. Relación préstamo/precio de la vivienda en las operaciones de crédito hipotecario.
- G. Esfuerzo familiar en relación con la vivienda:
 - xx. Carga del coste de la vivienda (alquiler o cuota hipotecaria) como porcentaje de la renta disponible¹².
 - xxi. Tasa de sobrecarga del coste por vivienda: recoge el porcentaje de la población que gasta más del 40% de su renta disponible en alquiler o en carga hipotecaria.
 - xxii. Tasa de sobrecarga del coste total por vivienda: recoge el porcentaje de la población que gasta más del 40% de su renta disponible en costes totales por vivienda.
 - xxiii. Esfuerzo por la compra de una vivienda: a) el número de años resultante del cociente entre el precio de una vivienda y la renta anual neta de un hogar; b) lo que representa la carga financiera anual (amortización más intereses) de un préstamo hipotecario sobre dicha renta anual neta.

Referencias bibliográficas

- Banco de España (2024): “El mercado de la vivienda en España”, en Informe Anual 2023.
- Banco de España (A): “Estadísticas del mercado inmobiliario”.
- Castaño Martín, M^a. J.; Domínguez Martínez, J. M., y López Jiménez, J. M^a. (2021): “El marco fiscal de los inmuebles: el impacto de los impuestos a lo largo del ciclo inmobiliario”, EdufiAcademics, Working Paper 10/2021, Edufinet.
- Causa, O.; Woloszko, N., y Leite, D. (2019): “Housing, wealth accumulation and wealth distribution: evidence and stylized facts”, OECD Economics Department Working Papers N° 1588.
- Cavalleri, M. C.; Cournède, B., y Özsögüt, E. (2019): “How responsive are housing markets in the OECD? National level estimates”, OECD Economics Department Working Papers N° 1589.
- Doménech, R. (2024): “La escasez de vivienda en España”, BBVA Research, 22 de julio.
- Domínguez Martínez, J. M. (2003): “Conceptos Básicos de Fiscalidad con especial referencia al Sector Inmobiliario”, I Máster Universitario en Gestión Económica y Urbanística de Empresas Constructoras e Inmobiliarias, Universidad de Málaga, noviembre 2003.
- Domínguez Martínez, J. M. (2004a): “El marco fiscal de la promoción inmobiliaria: el impacto de los impuestos en el precio de la vivienda”, Andalucía Económica, n° 151, enero.

¹² Debe tenerse presente que este indicador puede arrojar comparaciones no homogéneas, ya que está basada en situaciones “ex post”. Así, por ejemplo, un propietario de vivienda puede tener un préstamo hipotecario de importe reducido por haber destinado a la compra todos sus ahorros, mientras que otros, propietarios o arrendatarios, pueden mantener su ahorro, con la obtención de una determinada rentabilidad.

- Domínguez Martínez, J. M. (2004b): “Fiscalidad y coste del endeudamiento de la inversión en vivienda en España, Cuadernos de Información Económica, nº 180.
- Domínguez Martínez, J. M. (2005): “¿Comprar o alquilar la vivienda habitual?”, Málaga Hoy, 21 de abril.
- Domínguez Martínez, J. M. (2014): “Sistemas Fiscales: teoría y práctica”, Ed. ETC, Málaga.
- Domínguez Martínez, J. M. (2015a): “El panorama económico y financiero: 100 cuestiones para la reflexión y el debate”, Ed. ETC, Málaga; disponible en Edufinet/EdufiAcademics/Repositorio.
- Domínguez Martínez, J. M. (2015b): “Vivienda habitual: ¿compra o alquiler?”, diario Sur, 4 de mayo.
- Domínguez Martínez, J. M. (2019): “El tratamiento fiscal de la vivienda”, UniBlog, 14 de febrero.
- Domínguez Martínez, J. M. (2020): “La vivienda en propiedad, ¿un error garrafal?”, blog neotiempovivo.blogspot.com, 17 de febrero.
- Domínguez Martínez, J. M. (2022): “El esfuerzo para la adquisición de una vivienda”, diario Sur, 14 de abril.
- Domínguez Martínez, J. M. (2023): “El esfuerzo para la adquisición de una vivienda”, diario Sur, 2 de septiembre.
- Domínguez Martínez, J. M. (2024): “La política de control de alquileres: ¿es efectiva?”, Blog Ecoalborania, Substack, 20 de agosto.
- Domínguez Martínez, J. M., y López del Paso, E. (2006): “Compra versus alquiler de la vivienda habitual: un análisis comparativo aplicado”, Cuadernos de Información Económica, núm. 194.
- Domínguez Martínez, J. M., y Molina Garrido, C. (2024): “Sistemas Fiscales: un enfoque teórico-práctico”, RIUMA, <https://hdl.handle.net/10630/31279>.
- Edufinet (2018): “Guía Financiera”, 6ª ed., Thomson Reuters Aranzadi.
- Luque, J. (2024): “Letter: VP’s offer to first-time buyers risks fuelling the housing crisis”, Financial Times, 21 de agosto.
- Muir, M. (2024): “US housing crisis becomes a critical issue in the presidential election”, Financial Times, 17 de agosto.
- OCDE (A): “Affordable Housing Database”, <http://oe.cd/ahd>.
- O’Neill, M. (2024): “Become a landlord? You’re better off putting your money in the bank”, Financial Times, 27 de julio.
- SEC-2010 (2013): “Reglamento (UE) Nº 549/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo de 21 de mayo de 2013 relativo al Sistema Europeo de Cuentas Nacionales y Regionales de la Unión Europea”, Diario Oficial de la Unión Europea, 26 de junio.
- The Economist (2020): “The horrible housing blunder”, 18 de enero.
- Vaquero Caballería, M. (2018): “Comentario mínimo a la Constitución española”, en Muñoz Machado, S. (ed.), Crítica, Editorial Planeta, Barcelona.