



Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales

**¿Puede el aumento de la oferta moderar los
precios de la vivienda en España? Un análisis
descriptivo y prospectivo del mercado
inmobiliario español**

Autor: Juan Barroso Moreno

Director: Rosa María Martínez Cal

Madrid | junio 2026

Índice

Índice	2
Índice de gráficos	3
Índice de tablas	3
Índice de figuras.....	3
Índice de abreviaturas	3
1. Introducción.....	4
1.1. Justificación del tema	4
1.2. Pregunta de investigación	4
1.3 Objetivos del trabajo.....	5
1.4 Metodología empleada	5
1.5 Estructura del trabajo	6
2. Contexto del mercado inmobiliario en España	6
2.1 Importancia del sector inmobiliario en la economía española	6
2.2 Evolución del mercado inmobiliario desde la crisis de 2008	7
2.3 Situación actual del acceso a la vivienda	8
2.4 Principales factores que afectan al mercado inmobiliario	8
3. Marco teórico: oferta, demanda y precios de la vivienda.....	9
3.1 Funcionamiento del mercado inmobiliario	9
3.2 Elasticidad de la oferta de vivienda	9
3.3 Determinantes del precio de la vivienda.....	10
3.4 Evidencia empírica en otros mercados inmobiliarios	11
4. Análisis empírico del mercado inmobiliario español	12
4.1 Evolución de los precios de la vivienda en España	12
4.2 Evolución de la construcción de viviendas	13
4.3 Factores macroeconómicos que influyen en el mercado.....	14
4.4 Relación entre oferta y precios	15
4.5 Mercados inmobiliarios tensionados en grandes ciudades	16
5. Escenarios prospectivos de aumento de la oferta (2026–2030)	17
5.1 Justificación del análisis prospectivo	17
5.2. Desfase temporal y demanda dinámica	18
5.3 Escenario de aumento moderado de la oferta (+15%)	19
5.4 Escenario de aumento significativo de la oferta (+30%)	20
5.5 Escenario de aumento intensivo de la oferta (+50%)	21

5.6 Comparación de escenarios: impacto esperado y suficiencia del aumento de oferta	21
6. Discusión	24
7. Conclusiones	24
7.1 Principales resultados del estudio	25
7.2 Implicaciones económicas	25
7.3 Limitaciones del trabajo.....	26
7.4 Líneas futuras de investigación.....	27
Bibliografía	28
Anexo	30

Índice de gráficos

Gráfico 1. Evolución del precio de la vivienda en España (2010–2025).....	12
Gráfico 2. Evolución de las viviendas iniciadas y terminadas en España (2010–2024)	13
Gráfico 3. Evolución comparada del precio de la vivienda y de la construcción residencial en España (2015–2024, índice 2015 = 100).....	15
Gráfico 4. Viviendas terminadas anuales por escenario	22
Gráfico 5. Oferta adicional anual respecto al nivel de 2024	22

Índice de tablas

Tabla 1. Precio general de vivienda libre en mercados seleccionados, 4T 2024.....	16
Tabla 2. Comparación de escenarios de aumento anual de viviendas terminadas.....	23

Índice de figuras

Figura 1. Esquema conceptual del efecto de un aumento de oferta con demanda creciente.....	19
--	----

Índice de abreviaturas

4T: Cuarto trimestre

EPA: Encuesta de Población Activa

INE: Instituto Nacional de Estadística

IPV: Índice de Precios de Vivienda

OCDE: Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos

VAB: Valor Añadido Bruto

1. Introducción

1.1. Justificación del tema

En los últimos años, el acceso a la vivienda se ha convertido en una de las principales preocupaciones económicas y sociales en España. Tanto el precio de compra como el coste del alquiler han aumentado de forma significativa, especialmente desde la recuperación posterior a la crisis financiera de 2008. Esta evolución ha dificultado el acceso a la vivienda para una parte de la población y ha intensificado el debate sobre las causas que explican el encarecimiento del mercado residencial.

Esta situación resulta especialmente visible en grandes ciudades y zonas con elevada presión de demanda, como Madrid, Barcelona, Málaga, Valencia o Baleares. En estos mercados, el crecimiento de los precios ha puesto de manifiesto tensiones entre la demanda de vivienda y la capacidad de respuesta de la oferta.

El interés por este tema surge de la importancia que el acceso a la vivienda tiene para la vida económica de los hogares, especialmente en colectivos como jóvenes, familias con menor renta o personas que residen en grandes áreas urbanas. La dificultad para acceder a una vivienda no solo condiciona las decisiones residenciales, sino también la capacidad de ahorro, la movilidad laboral y los proyectos vitales de una parte de la población. Por ello, estudiar si el aumento de la oferta puede contribuir a moderar los precios permite abordar una cuestión de actualidad con implicaciones económicas y sociales relevantes.

Desde una perspectiva económica, el estudio de este tema resulta relevante por el peso del sector inmobiliario en la economía española y por su influencia sobre variables como la inversión, el empleo, el endeudamiento de los hogares o la actividad constructora. En este contexto, analizar si un incremento de la oferta podría contribuir a moderar los precios constituye una cuestión especialmente relevante para entender la evolución futura del mercado inmobiliario español.

1.2. Pregunta de investigación

A partir de la justificación planteada, el presente trabajo se articula en torno a la siguiente pregunta de investigación:

¿Aumentar la oferta de vivienda reducirá los precios en el futuro mercado inmobiliario español?

Esta pregunta permite mantener el foco principal del trabajo en la relación entre oferta de vivienda y precios. No obstante, el análisis no se limita a responder de forma general o teórica, sino que busca valorar en qué condiciones un aumento de la oferta podría tener un efecto apreciable sobre los precios en el caso español.

En este sentido, la respuesta dependerá de la magnitud del incremento de la oferta, del tiempo necesario para que las nuevas viviendas lleguen efectivamente al mercado y de la localización de esa nueva oferta. Por tanto, el trabajo parte de la idea de que aumentar la oferta puede contribuir a moderar los precios, pero su impacto dependerá de si dicho aumento es suficiente, sostenido y orientado hacia los mercados donde la presión de demanda es más elevada.

1.3 Objetivos del trabajo

El objetivo principal de este trabajo es analizar si un aumento de la oferta de vivienda podría contribuir a moderar los precios del mercado inmobiliario español en los próximos años, especialmente en el mercado de compraventa, sin perder de vista las tensiones del alquiler. Además, se pretende valorar en qué medida distintos niveles de incremento de la oferta serían suficientes para generar un impacto apreciable sobre los precios.

Para alcanzar este objetivo general, el trabajo plantea varios objetivos específicos. En primer lugar, se analiza la evolución reciente del mercado inmobiliario en España, prestando atención a la trayectoria de los precios de la vivienda y del alquiler. En segundo lugar, se estudia el comportamiento de la oferta residencial a través de indicadores como el número de viviendas iniciadas y terminadas. Asimismo, se examina el funcionamiento del mercado desde una perspectiva económica, revisando conceptos como oferta, demanda, elasticidad de la oferta y formación de precios.

Por último, se analizan algunos de los principales mercados urbanos españoles, como Madrid, Barcelona, Málaga, Valencia y Baleares, y se plantean escenarios prospectivos para evaluar cómo podría reaccionar el mercado ante diferentes niveles de aumento anual de la oferta de vivienda.

1.4 Metodología empleada

El presente trabajo combina una revisión de literatura económica e informes institucionales con un análisis descriptivo y prospectivo del mercado inmobiliario español. Entre las principales fuentes utilizadas se encuentran el Instituto Nacional de Estadística, el Banco de España, el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE) y literatura académica sobre elasticidad de la oferta y mercados inmobiliarios urbanos.

En primer lugar, se realiza un análisis descriptivo del mercado inmobiliario español entre 2010 y 2025. Para ello se utilizan indicadores como el Índice de Precios de Vivienda, los precios del alquiler, las viviendas iniciadas y terminadas, la financiación hipotecaria, la inversión extranjera y otros factores relacionados con la demanda residencial. Este análisis permite identificar las principales tendencias recientes del mercado y contextualizar la relación entre oferta, demanda y precios.

Asimismo, el trabajo incorpora una aproximación territorial mediante el análisis de mercados especialmente tensionados, como Madrid, Barcelona, Málaga, Valencia y Baleares. Esta perspectiva permite valorar si las tensiones de precios se distribuyen de forma homogénea en el territorio o si se concentran en determinadas áreas urbanas y turísticas.

Finalmente, se plantea un análisis prospectivo mediante tres escenarios para el período 2026–2030. Estos escenarios se construyen a partir del volumen de viviendas terminadas en 2024 y consideran aumentos anuales de la oferta del 15%, 30% y 50%. La comparación con las proyecciones de hogares del INE se utiliza como referencia de magnitud, no como una estimación exacta de demanda de vivienda nueva. El objetivo no es predecir con precisión la evolución futura de los precios, sino valorar la suficiencia relativa de distintos incrementos de oferta ante una demanda potencialmente creciente.

Además, el enfoque adoptado es principalmente descriptivo y exploratorio, por lo que no se realiza una estimación econométrica de la relación entre oferta y precios. Esta decisión metodológica responde al objetivo del trabajo: construir una aproximación razonada que permita valorar en qué condiciones un aumento de la oferta podría contribuir a moderar las tensiones del mercado inmobiliario español.

1.5 Estructura del trabajo

El trabajo se organiza en siete apartados principales. Tras esta introducción, en la que se presentan la justificación del tema, la pregunta de investigación, los objetivos y la metodología empleada, el segundo capítulo contextualiza el mercado inmobiliario en España. A continuación, el tercer capítulo desarrolla el marco teórico sobre la relación entre oferta, demanda y precios, prestando especial atención a la elasticidad de la oferta de vivienda.

El cuarto capítulo recoge el análisis empírico del mercado español a partir de datos sobre precios, alquileres y construcción residencial, incluyendo un apartado específico sobre mercados urbanos tensionados. Posteriormente, el quinto capítulo plantea distintos escenarios prospectivos de aumento anual de la oferta para valorar si dichos incrementos podrían ser suficientes para moderar las tensiones del mercado. Finalmente, el trabajo concluye con la discusión de resultados, las conclusiones y la bibliografía utilizada.

2. Contexto del mercado inmobiliario en España

2.1 Importancia del sector inmobiliario en la economía española

El sector inmobiliario ha tenido tradicionalmente un peso relevante en la economía española. La construcción de viviendas, la promoción inmobiliaria y las actividades asociadas al mercado residencial influyen en variables como la inversión, el empleo, el crédito y el consumo de los hogares. Por ello, la evolución del mercado de la vivienda no solo afecta al acceso residencial, sino también al comportamiento general de la economía.

Esta relevancia también se refleja en los datos macroeconómicos. Según la Contabilidad Nacional anual del Instituto Nacional de Estadística, las actividades inmobiliarias alcanzaron en 2024 un valor añadido bruto de 167.217 millones de euros, con un peso del 4,7% sobre el valor añadido total. Este dato pone de manifiesto que el mercado inmobiliario constituye una rama relevante dentro de la estructura productiva española y refuerza la importancia de analizar su evolución reciente (INE, 2025).

Antes de la crisis financiera de 2008, el sector de la construcción alcanzó un protagonismo especialmente elevado en España. El crecimiento de la actividad inmobiliaria estuvo acompañado por una fuerte expansión del crédito hipotecario, un aumento significativo de la construcción de nuevas viviendas y una subida intensa de los precios. Este proceso contribuyó al crecimiento económico durante varios años, pero también generó desequilibrios que se hicieron visibles tras el estallido de la crisis inmobiliaria (Alves & Urtasun, 2019).

A partir de 2008, el sector experimentó una fuerte contracción. La caída de la demanda, el endurecimiento del crédito y el exceso de vivienda acumulado durante la etapa expansiva provocaron una reducción significativa de la actividad constructora y del

empleo vinculado al sector. Aunque posteriormente el mercado inició una recuperación gradual, esta no se produjo con la misma intensidad que en el período anterior a la crisis.

En la actualidad, el mercado inmobiliario sigue siendo relevante para la economía española, aunque su importancia no debe analizarse únicamente por su peso directo en la construcción. La vivienda también afecta a la capacidad de ahorro de los hogares, a la movilidad laboral, al endeudamiento familiar y a la estabilidad financiera. Por este motivo, estudiar la evolución de los precios, la oferta de nuevas viviendas y las condiciones de acceso resulta fundamental para comprender algunas de las tensiones económicas recientes en España.

2.2 Evolución del mercado inmobiliario desde la crisis de 2008

La evolución reciente del mercado inmobiliario español no puede entenderse sin tener en cuenta el impacto de la crisis financiera de 2008. Durante las últimas dos décadas, el sector de la vivienda ha atravesado tres etapas principales: el período de expansión previo a la crisis, el ajuste posterior al estallido de la burbuja inmobiliaria y la recuperación iniciada a mediados de la década de 2010.

Durante los años previos a la crisis, el mercado inmobiliario español experimentó un intenso crecimiento. Entre finales de la década de 1990 y 2007, el número de viviendas construidas aumentó de forma muy significativa y los precios registraron un fuerte incremento. Este proceso estuvo impulsado por el crecimiento económico, la expansión del crédito hipotecario y el aumento de la demanda de vivienda, tanto por parte de hogares nacionales como de inversores internacionales. Como consecuencia, la actividad constructora alcanzó niveles muy elevados en comparación con otros países europeos (Alves & Urtasun, 2019).

El estallido de la crisis en 2008 provocó un profundo ajuste en el mercado residencial. La caída del crédito, el aumento del desempleo y la reducción de la demanda dieron lugar a una fuerte contracción de la actividad constructora. Durante los años posteriores, el número de viviendas iniciadas se redujo de manera drástica y los precios experimentaron una caída significativa en muchas zonas del país. Este proceso estuvo acompañado por un importante excedente de vivienda construida durante la etapa expansiva anterior (Alves & Urtasun, 2019).

A partir de mediados de la década de 2010, el mercado comenzó a mostrar signos de recuperación. La mejora de la situación económica, la recuperación del empleo y unas condiciones financieras más favorables contribuyeron a reactivar la demanda de vivienda. En este contexto, los precios volvieron a aumentar en muchas áreas, especialmente en grandes ciudades y zonas con elevada actividad económica y turística. Sin embargo, la recuperación de la construcción de nuevas viviendas ha sido más gradual, lo que ha contribuido a generar tensiones entre oferta y demanda en determinados mercados.

En los últimos años, esta situación ha vuelto a situar la vivienda en el centro del debate económico y social. El incremento de los precios, junto con una oferta que no siempre ha respondido al mismo ritmo, ha puesto de manifiesto las dificultades de acceso a la vivienda y la necesidad de analizar si un aumento de la construcción residencial podría ser suficiente para moderar las tensiones actuales del mercado.

2.3 Situación actual del acceso a la vivienda

En los últimos años, el acceso a la vivienda se ha convertido en uno de los principales desafíos económicos para una parte significativa de la población en España. El incremento de los precios de compra y del alquiler en determinadas zonas del país ha generado un debate creciente sobre la accesibilidad del mercado residencial.

Uno de los indicadores que permite analizar esta situación es la relación entre el precio de la vivienda y la renta disponible de los hogares. Cuando los precios crecen a un ritmo superior al de los ingresos, la capacidad de los hogares para adquirir una vivienda se reduce. En este sentido, diversos estudios señalan que en los últimos años el esfuerzo económico necesario para acceder a una vivienda ha aumentado en España, especialmente en determinadas áreas urbanas (Alves et al., 2023).

Esta evolución se explica por la combinación de factores de demanda y de oferta. Por el lado de la demanda, la mejora de la actividad económica, la evolución del empleo y las condiciones de financiación han contribuido a sostener el interés por la vivienda. Por el lado de la oferta, en determinadas zonas del país el crecimiento de nuevas viviendas ha sido relativamente limitado, lo que ha generado tensiones entre oferta y demanda.

Además, el mercado del alquiler ha experimentado una evolución similar. En muchas ciudades españolas los precios del alquiler han registrado incrementos significativos durante la última década, dificultando el acceso a la vivienda para algunos colectivos, especialmente jóvenes y hogares con menores niveles de renta. Este fenómeno ha sido particularmente visible en grandes ciudades y en áreas con elevada actividad económica o turística.

Como consecuencia, el acceso a la vivienda se ha convertido en un elemento central dentro del análisis del mercado inmobiliario español. La evolución de los precios, la capacidad de respuesta de la oferta y la relación entre el coste de la vivienda y los ingresos de los hogares son factores clave para comprender las tensiones actuales del mercado.

2.4 Principales factores que afectan al mercado inmobiliario

El comportamiento del mercado inmobiliario está determinado por la interacción entre factores de demanda y de oferta. En el caso español, esta relación resulta especialmente relevante porque los precios han aumentado con intensidad en determinados mercados mientras la oferta de nueva vivienda ha respondido de forma más gradual.

Desde el lado de la demanda, influyen variables como la renta de los hogares, el empleo, las condiciones financieras, la evolución demográfica y la demanda extranjera. Cuando mejora la situación económica y los hogares tienen mayor capacidad de financiación, la demanda de vivienda tiende a aumentar. Del mismo modo, unos tipos de interés reducidos pueden facilitar el acceso al crédito hipotecario y estimular la compra de vivienda, como ha ocurrido en distintos momentos del ciclo reciente (Alves et al., 2023).

También existen factores territoriales que intensifican la presión sobre la demanda. La concentración de empleo en grandes ciudades, el atractivo turístico de determinadas regiones y la llegada de compradores extranjeros pueden elevar la demanda en mercados concretos. En el caso español, esta situación es especialmente relevante en grandes áreas

urbanas y zonas costeras, donde la presión de demanda puede ser superior a la media nacional (Alves & Urtasun, 2019).

Desde el lado de la oferta, el mercado inmobiliario presenta mayores rigideces que otros sectores. La construcción de nuevas viviendas requiere financiación, licencias, planificación urbanística, mano de obra, materiales, suelo disponible y tiempo de ejecución. Además, el ritmo de producción residencial puede verse condicionado por los costes de construcción, la disponibilidad de suelo urbanizable, los procesos administrativos y la regulación urbanística. Por ello, la oferta no siempre puede responder de forma inmediata cuando aumenta la demanda (OCDE, 2021).

Como consecuencia, cuando la demanda crece con mayor rapidez que la oferta disponible, pueden aparecer tensiones que se trasladan a los precios. Este mecanismo resulta especialmente importante para entender por qué la oferta puede contribuir a moderar los precios, aunque su impacto dependerá de la magnitud, continuidad y localización del aumento.

3. Marco teórico: oferta, demanda y precios de la vivienda

3.1 Funcionamiento del mercado inmobiliario

El mercado de la vivienda puede analizarse a partir del marco teórico de oferta y demanda utilizado en economía para explicar la formación de precios. En este contexto, el precio de equilibrio se determina por la interacción entre la cantidad de viviendas que promotores y constructores están dispuestos a ofrecer y la cantidad que los hogares desean adquirir a distintos niveles de precio (Mankiw, 2020).

Desde el punto de vista de la demanda, la decisión de comprar una vivienda depende de factores como la renta de los hogares, las condiciones de financiación o las expectativas sobre la evolución futura del mercado. Cuando estos factores impulsan la demanda, la curva de demanda se desplaza hacia la derecha, lo que puede generar incrementos de precios si la oferta no aumenta en la misma proporción.

Por su parte, la oferta de vivienda presenta características particulares. La producción de nuevas viviendas requiere tiempo, inversión, suelo disponible y planificación previa, por lo que no siempre puede ajustarse de manera inmediata a los cambios en la demanda. Como consecuencia, en determinados contextos los aumentos de demanda pueden traducirse en incrementos significativos de precios.

3.2 Elasticidad de la oferta de vivienda

Uno de los conceptos más relevantes para comprender la relación entre oferta y precios es la elasticidad de la oferta de vivienda. Este concepto mide la capacidad de la oferta para responder ante cambios en la demanda o en los precios. Si la oferta es elástica, un aumento de los precios puede incentivar con relativa rapidez la construcción de nuevas viviendas. En cambio, si la oferta es inelástica, la cantidad disponible apenas aumenta en el corto plazo, aunque los precios suban.

En el mercado de la vivienda, la oferta suele presentar una elasticidad limitada, especialmente a corto plazo, debido a la necesidad de suelo, financiación, licencias urbanísticas y ejecución de obras. La OCDE (2021) señala que la capacidad de respuesta de la oferta residencial varía de forma significativa entre países y que una mayor elasticidad contribuye a reducir tensiones en los precios cuando aumenta la demanda.

La elasticidad de la oferta tampoco es igual en todos los territorios. En zonas con suelo urbanizable disponible y procesos administrativos ágiles, la construcción puede responder con mayor facilidad. En cambio, en ciudades densamente pobladas o con restricciones geográficas y urbanísticas, la oferta tiende a ser más rígida. Saiz (2010) muestra que las limitaciones geográficas al desarrollo urbano están asociadas con una menor elasticidad de la oferta y con mayores aumentos de precios ante incrementos de demanda.

Esta idea también aparece en Glaeser, Gyourko y Saiz (2008), quienes señalan que los mercados con una oferta más elástica tienden a experimentar ciclos de precios menos intensos, mientras que las áreas con mayores restricciones de oferta pueden registrar aumentos más pronunciados. En el caso español, este enfoque permite matizar la pregunta de investigación: un aumento de la oferta puede moderar los precios, pero su efecto dependerá de la capacidad real del mercado para transformar la actividad constructora en vivienda terminada y disponible.

3.3 Determinantes del precio de la vivienda

El precio de la vivienda está condicionado por factores económicos, financieros y territoriales. Aunque la oferta y la demanda son los elementos centrales de la formación de precios, en el mercado inmobiliario intervienen variables adicionales que pueden reforzar o limitar el efecto de un aumento de la oferta.

Desde el lado de la demanda, destacan la renta disponible de los hogares, la evolución del empleo y las condiciones de financiación. Cuando los ingresos aumentan o el crédito resulta más accesible, la demanda de vivienda puede incrementarse, presionando los precios al alza si la oferta no crece al mismo ritmo. En el caso español, la demanda reciente se ha visto apoyada por la evolución positiva del mercado laboral: según la Encuesta de Población Activa, el número de ocupados alcanzó los 21.857.900 en el cuarto trimestre de 2024, tras crecer en 468.100 personas durante los doce meses anteriores (Instituto Nacional de Estadística [INE], 2025).

Los tipos de interés también influyen directamente en la capacidad de los hogares para acceder al mercado residencial. Una reducción de los tipos abarata la financiación hipotecaria y puede estimular la compra de vivienda, mientras que una subida encarece el crédito y tiende a enfriar la demanda. CaixaBank Research (2024) identifica la mejora de las perspectivas económicas y la disminución de los tipos de interés como factores que han apoyado el crecimiento reciente de los precios de la vivienda en España.

En el caso español, García Montalvo también ha destacado la importancia del crédito, las expectativas de revalorización y las condiciones de acceso a la financiación para explicar la evolución del mercado residencial. En su análisis sobre el problema de la vivienda en España, analiza cómo la expansión inmobiliaria previa a la crisis estuvo vinculada a la relajación de las condiciones de acceso a los préstamos hipotecarios, la reducción de los tipos de interés y el aumento del esfuerzo económico de los hogares. Esta perspectiva

resulta relevante para el presente trabajo, ya que permite entender que los precios de la vivienda no dependen únicamente del número de viviendas construidas, sino también de las condiciones financieras, de las expectativas de los agentes y de la capacidad real de la oferta para responder a los cambios de la demanda (García Montalvo, 2007).

Además, los factores demográficos y territoriales desempeñan un papel importante. El crecimiento de la población, la inmigración, la concentración de empleo en grandes ciudades y el atractivo turístico de ciertas regiones pueden aumentar la presión sobre la demanda residencial, especialmente si se traducen en la formación de nuevos hogares. Esta presión no se distribuye de forma homogénea, sino que tiende a concentrarse en determinadas áreas urbanas y territorios con mayor dinamismo económico. Por el lado de la oferta, los principales determinantes son la disponibilidad de suelo, los costes de construcción, la productividad del sector y los plazos administrativos necesarios para desarrollar nueva vivienda. Como señala la OCDE (2021), una mayor capacidad de respuesta de la oferta residencial contribuye a mejorar la asequibilidad, mientras que las restricciones de oferta pueden intensificar las tensiones sobre los precios.

En conjunto, estos factores muestran que el precio de la vivienda no depende únicamente del número de viviendas disponibles, sino de la interacción entre demanda, financiación, localización, costes y capacidad de construcción. Por ello, un aumento de la oferta puede contribuir a moderar los precios, pero su impacto dependerá de que esa oferta llegue efectivamente al mercado, de su magnitud frente a la presión de demanda y de las condiciones concretas de cada territorio.

3.4 Evidencia empírica en otros mercados inmobiliarios

La relación entre oferta de vivienda y precios ha sido analizada en numerosos estudios económicos, especialmente dentro de la economía urbana. Aunque la teoría de oferta y demanda establece que un aumento de la oferta debería contribuir a moderar los precios, la evidencia empírica muestra que este efecto depende de la capacidad real del mercado para generar nueva vivienda y de las restricciones existentes en cada territorio.

Saiz (2010) muestra que las limitaciones geográficas, como la presencia de costas, montañas u otros obstáculos naturales, reducen la elasticidad de la oferta de vivienda en determinadas áreas urbanas. En estos mercados, cuando aumenta la demanda, los precios tienden a reaccionar con mayor intensidad porque la construcción no puede expandirse con facilidad.

En una línea similar, Glaeser, Gyourko y Saiz (2008) señalan que los mercados con una oferta más elástica tienden a experimentar ciclos de precios menos intensos, mientras que aquellos con mayores restricciones de oferta pueden registrar aumentos de precios más pronunciados. Por su parte, la OCDE (2021) destaca que una mayor capacidad de respuesta de la oferta residencial puede contribuir a mejorar la asequibilidad, aunque debe acompañarse de una planificación adecuada y tener en cuenta factores como la disponibilidad de suelo, la regulación urbanística y la inversión en vivienda asequible.

En conjunto, la evidencia empírica refuerza la idea de que aumentar la oferta puede ayudar a moderar los precios, pero que su efecto no es automático ni homogéneo. La magnitud del impacto dependerá de la elasticidad de la oferta, de las restricciones territoriales, del ritmo de crecimiento de la demanda y de la localización concreta de la

nueva vivienda. Esta conclusión conecta directamente con el caso español, donde resulta necesario valorar no solo si la oferta aumenta, sino si lo hace con suficiente intensidad y en los mercados donde las tensiones de precios son mayores.

4. Análisis empírico del mercado inmobiliario español

4.1 Evolución de los precios de la vivienda en España

El análisis empírico se centra en el período 2010–2025, con el objetivo de estudiar la evolución del mercado inmobiliario español tras el ajuste provocado por la crisis financiera de 2008. Durante los años posteriores a dicha crisis, el sector experimentó una fuerte contracción en precios y actividad constructora. A partir de mediados de la década de 2010, el mercado inició una fase de recuperación que permite analizar la relación entre oferta de vivienda y dinámica reciente de precios.

Para analizar la evolución de los precios de compra se utiliza el Índice de Precios de Vivienda (IPV) publicado por el Instituto Nacional de Estadística. Este indicador mide la variación de los precios de las viviendas adquiridas por los hogares y distingue entre vivienda nueva y de segunda mano. En este apartado se utiliza el índice general nacional, con base 2015, para observar la evolución agregada del precio de la vivienda en España (Instituto Nacional de Estadística [INE], 2026).

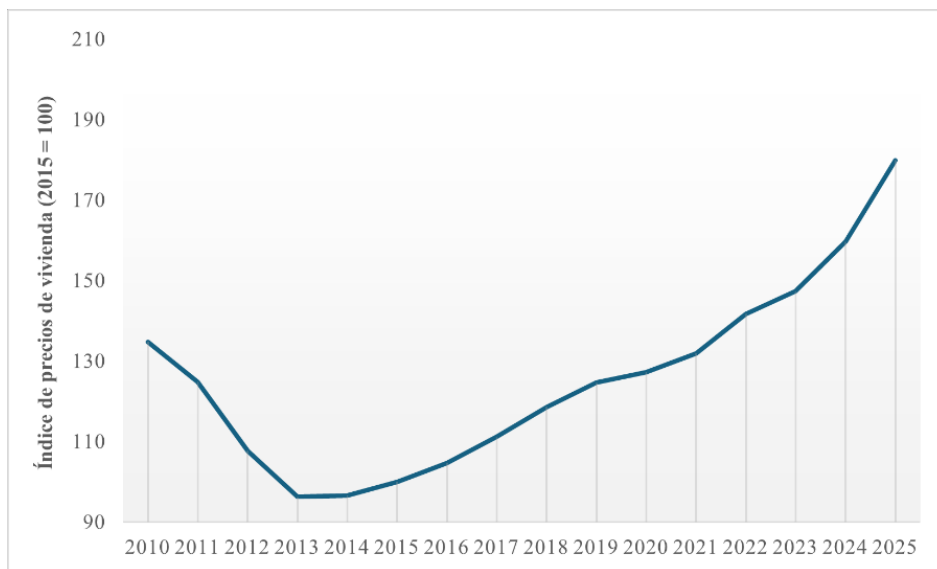


Gráfico 1. Evolución del precio de la vivienda en España (2010–2025)

Fuente: elaboración propia a partir de datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Como se observa en el gráfico 1, los precios de la vivienda cayeron entre 2010 y 2013, en el contexto del ajuste posterior a la crisis financiera. A partir de 2014 se aprecia un cambio de tendencia y comienza una recuperación progresiva, intensificada especialmente desde 2021, hasta situar el índice de precios en 2025 en niveles claramente superiores a los registrados al inicio del período analizado.

Esta evolución confirma que el mercado de compra ha seguido una trayectoria expansiva durante la última década. Además, los datos más recientes reflejan una aceleración

destacada: en el cuarto trimestre de 2025, la tasa de variación anual del IPV se situó en el 12,9%, con un crecimiento del 11,2% en vivienda nueva y del 13,1% en vivienda de segunda mano (INE, 2026). Estos datos muestran que el encarecimiento afecta tanto a la vivienda nueva como al mercado de segunda mano.

La evolución observada resulta relevante para el objetivo del trabajo. Si los precios han aumentado con intensidad, la cuestión central no es solo si un aumento de la oferta podría moderarlos, sino si dicho aumento tendría que ser suficientemente elevado, sostenido y localizado para compensar la presión de demanda existente.

4.2 Evolución de la construcción de viviendas

Para analizar si la oferta ha acompañado el crecimiento de la demanda, se estudia la evolución de la construcción residencial en España mediante dos indicadores: viviendas iniciadas y viviendas terminadas. Las viviendas iniciadas permiten aproximar la actividad constructora futura, mientras que las viviendas terminadas reflejan la oferta que efectivamente llega al mercado.

Tras la crisis financiera de 2008, la construcción de nuevas viviendas experimentó una fuerte caída. Durante los años previos, la actividad constructora había alcanzado niveles muy elevados, pero el ajuste posterior provocó una reducción drástica del número de viviendas iniciadas y terminadas, con efectos duraderos sobre la capacidad del mercado para generar nueva oferta residencial.

A partir de mediados de la década de 2010, la construcción comenzó a recuperarse gradualmente, aunque de forma más moderada que los precios. Según el Observatorio de Vivienda y Suelo, en 2024 se terminaron 100.980 viviendas en España, frente a 89.320 en 2023, lo que supone un crecimiento del 13,1% anual. A pesar de esta mejora, el volumen de vivienda terminada continúa siendo limitado para absorber por sí solo la presión de demanda existente, especialmente en los mercados urbanos y turísticos más tensionados (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, 2025).

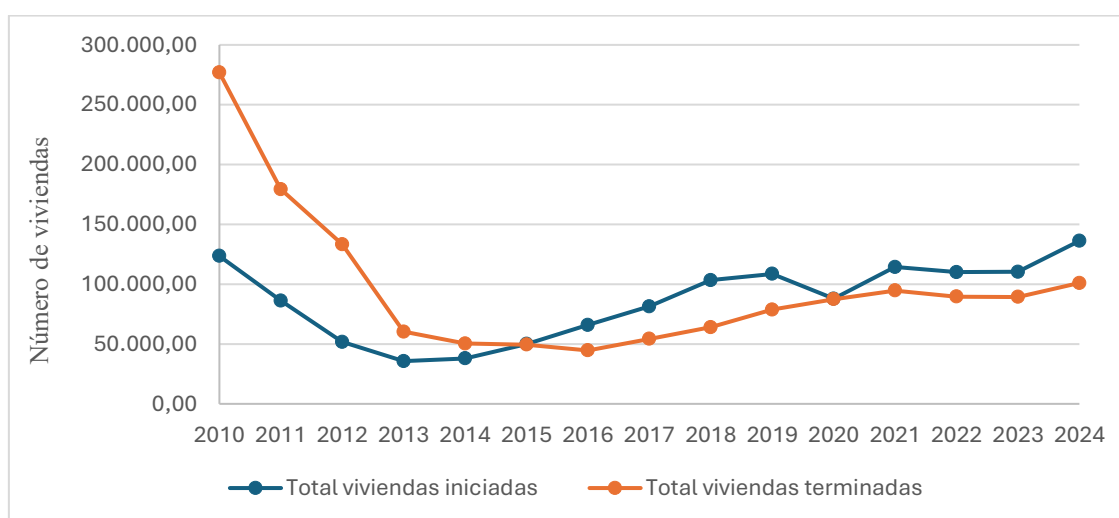


Gráfico 2. Evolución de las viviendas iniciadas y terminadas en España (2010–2024)

Fuente: elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

La evolución de las viviendas iniciadas y terminadas permite observar que la oferta residencial ha aumentado en los últimos años, pero no con la misma intensidad que los precios. Este desajuste resulta relevante para la pregunta de investigación, ya que sugiere que el problema no se limita a la existencia de demanda, sino también a la capacidad del mercado para producir nueva vivienda en cantidad suficiente y en los lugares donde más se necesita.

4.3 Factores macroeconómicos que influyen en el mercado

La evolución del mercado inmobiliario no depende únicamente de la oferta disponible. Aunque la construcción residencial es un elemento central para explicar las tensiones de precios, también influyen factores que afectan a la demanda y a la capacidad de los hogares para acceder al mercado, como el empleo, la renta disponible, los tipos de interés, el crédito hipotecario y la inversión extranjera.

Uno de los factores más relevantes es el mercado laboral. Cuando aumenta el empleo, mejora la capacidad económica de los hogares y puede incrementarse la demanda de vivienda, tanto en compra como en alquiler. Este efecto es especialmente importante en grandes ciudades, donde la concentración de actividad económica atrae población y refuerza la presión residencial.

Otro factor clave son los tipos de interés. Durante los años de tipos reducidos, el acceso al crédito hipotecario fue más favorable, lo que estimuló la demanda. En cambio, el aumento de los tipos encarece las hipotecas y reduce la capacidad de endeudamiento de los hogares. Según el Observatorio de Vivienda y Suelo, el tipo de interés de las nuevas hipotecas para adquisición de vivienda se situó en 2024 en el 3%, por encima del mínimo de 2021, cuando fue del 1,5%, aunque por debajo del 5,8% registrado en 2008 (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, 2025).

La financiación hipotecaria también condiciona la evolución del mercado. En 2024 se produjo un aumento del 11% en el número de nuevos préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda, hasta alcanzar 423.761 operaciones. Además, el importe total de estas hipotecas aumentó un 14%, hasta 61.731 millones de euros, lo que muestra que el crédito hipotecario continuó teniendo un papel relevante en la demanda residencial (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, 2025).

La inversión extranjera constituye otro elemento importante, especialmente en mercados locales turísticos. En 2024, la compra de vivienda por parte de extranjeros representó el 19,1% del total de transacciones, con una presencia especialmente elevada en Baleares, Comunidad Valenciana y Canarias. Este factor puede aumentar la presión sobre los precios en zonas de elevada demanda internacional, especialmente cuando la oferta de vivienda nueva es limitada (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, 2025).

Por último, la accesibilidad económica refleja la relación entre precios, renta y financiación. Según el Observatorio de Vivienda y Suelo, el indicador que relaciona el precio de la vivienda con la renta bruta disponible por hogar se situó en 2024 en 7,6 años de renta bruta, mientras que el esfuerzo teórico anual para la compra fue del 34,4% de la renta bruta anual de los hogares (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, 2025). Estos datos muestran que el acceso a la vivienda continúa exigiendo un esfuerzo económico elevado para muchos hogares.

En conjunto, estos factores explican por qué el aumento de la oferta no puede analizarse de forma aislada. La evolución de los precios depende también de la fortaleza de la demanda, las condiciones de financiación, la capacidad adquisitiva de los hogares y la presión ejercida por mercados turísticos o urbanos.

4.4 Relación entre oferta y precios

Una vez analizada la evolución de los precios, la construcción residencial y los principales factores macroeconómicos, resulta posible estudiar la relación entre oferta y precios con una visión más completa. Desde el punto de vista económico, un aumento de la oferta debería contribuir a moderar los precios, siempre que sea suficiente y se produzca en zonas con elevada presión de demanda. Sin embargo, el mercado inmobiliario no responde de forma inmediata, ya que la construcción requiere tiempo y está condicionada por factores como suelo, costes, financiación y plazos administrativos.

Para comparar precios y construcción residencial se ha elaborado un índice con base 2015 = 100. Esto permite comparar variables expresadas en unidades distintas: por un lado, el Índice de Precios de Vivienda del INE y, por otro, el número de viviendas iniciadas y terminadas publicado por el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

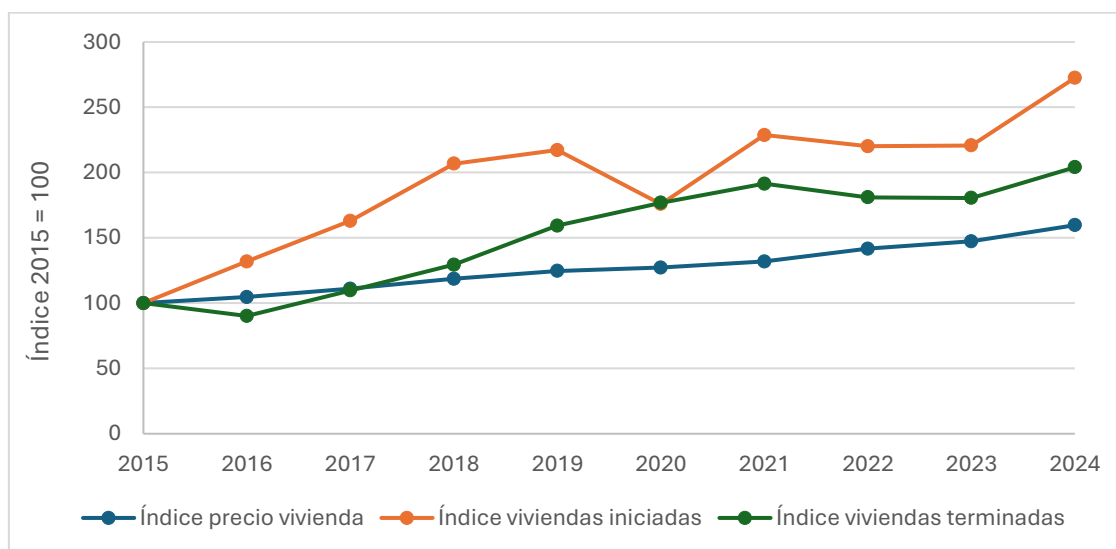


Gráfico 3. Evolución comparada del precio de la vivienda y de la construcción residencial en España (2015–2024, índice 2015 = 100)

Fuente: elaboración propia a partir de datos del INE y del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Como se observa en el gráfico 3, desde 2015 el índice de precios de la vivienda ha mantenido una trayectoria creciente y relativamente continua. En cambio, las viviendas iniciadas y terminadas han mostrado una evolución más irregular. Las viviendas iniciadas aumentan con fuerza en determinados años, mientras que las viviendas terminadas crecen con mayor retraso debido a los plazos propios del proceso constructivo.

Esta comparación muestra que la recuperación de la oferta residencial no se ha traducido en una moderación clara de los precios. Aunque la construcción ha aumentado respecto a los niveles de 2015, el precio de la vivienda ha seguido una tendencia ascendente. Esta

evolución no permite afirmar que la oferta explique por sí sola el comportamiento de los precios, pero sí muestra que el aumento observado de la construcción no ha sido suficiente para revertir las tensiones del mercado.

No obstante, esta relación debe interpretarse con prudencia. Como se ha señalado anteriormente, los precios también dependen de factores como renta, tipos de interés, crédito hipotecario, demanda extranjera, turismo o concentración urbana. Por ello, la comparación entre precios y construcción debe entenderse como una aproximación descriptiva, no como una estimación causal exacta.

Por tanto, los datos refuerzan una idea central del trabajo: el debate no debe centrarse únicamente en si aumentar la oferta puede moderar los precios, sino en si dicho aumento alcanza una magnitud suficiente en relación con la presión de demanda existente. En este sentido, el análisis empírico justifica la necesidad de plantear escenarios prospectivos.

4.5 Mercados inmobiliarios tensionados en grandes ciudades

El análisis del mercado inmobiliario español muestra que las tensiones de precios no se distribuyen de manera homogénea. Aunque los datos agregados permiten observar una tendencia general de encarecimiento, existen diferencias importantes entre provincias y ciudades. Las mayores presiones suelen concentrarse en grandes áreas urbanas, zonas turísticas y territorios con elevada demanda residencial o internacional.

Según los datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, en el cuarto trimestre de 2024 algunos de los precios provinciales de vivienda libre más elevados se registraron en Madrid, con 3.370,5 €/m², Baleares, con 3.316,7 €/m², Barcelona, con 2.766,9 €/m², y Málaga, con 2.522,2 €/m². Todos estos valores se sitúan por encima del precio medio nacional, que fue de 1.972,1 €/m² en 2024. En cambio, Valencia presentó un precio provincial inferior a la media nacional, con 1.568,2 €/m², aunque su inclusión resulta relevante por la creciente presión residencial observada en su área urbana (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, 2025).

Tabla 1. Precio general de vivienda libre en mercados seleccionados, 4T 2024

Mercado	Precio vivienda libre €/m²
Madrid	3.370,5
Baleares	3.316,7
Barcelona	2.766,9
Málaga	2.522,2
Valencia	1.568,2
Media nacional	1.972,1

Fuente: elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Estos datos muestran que el problema de acceso a la vivienda tiene una dimensión territorial importante. Mercados como Madrid y Barcelona concentran actividad económica, empleo y población, mientras que Baleares y Málaga combinan presión residencial con demanda turística e internacional. En estos casos, la oferta puede encontrar mayores dificultades para ajustarse rápidamente a la demanda por limitaciones de suelo, densidad urbana, presión turística o elevados costes de construcción.

Esta cuestión es relevante para responder a la pregunta de investigación. Un aumento general de la oferta podría contribuir a moderar los precios, pero su impacto dependerá de dónde se produzca. Si la nueva oferta se concentra en zonas con menor presión de demanda, su efecto sobre los mercados más tensionados será limitado. Por tanto, no basta con aumentar el número total de viviendas terminadas, sino que dicho aumento debe producirse en cantidad suficiente y en los territorios donde la demanda es más intensa.

5. Escenarios prospectivos de aumento de la oferta (2026–2030)

5.1 Justificación del análisis prospectivo

Una vez analizada la evolución reciente de los precios, la construcción residencial y los principales factores que influyen en el mercado inmobiliario español, resulta necesario plantear un análisis orientado al futuro. La pregunta de investigación no se limita a estudiar lo ocurrido en los últimos años, sino que pretende valorar si un aumento de la oferta podría contribuir a moderar los precios en los próximos años.

El análisis prospectivo se plantea mediante la construcción de distintos escenarios. Estos no deben interpretarse como predicciones exactas, sino como ejercicios razonados para valorar cómo podría reaccionar el mercado ante diferentes niveles de incremento de la oferta. Su objetivo es evaluar si dichos aumentos serían suficientes para moderar las tensiones existentes.

Para ello resulta importante diferenciar entre viviendas iniciadas y terminadas. Las primeras reflejan actividad constructora futura, pero no se incorporan de forma inmediata al mercado. En cambio, las viviendas terminadas representan la oferta que efectivamente pasa a estar disponible. En 2024 se iniciaron en España 136.187 viviendas y se terminaron 100.980, según el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Estas cifras muestran una recuperación de la actividad constructora, pero también que el volumen de vivienda terminada continúa siendo reducido en relación con las tensiones actuales del mercado, especialmente en áreas urbanas y turísticas (Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, 2025).

A partir de esta información, los escenarios se construyen tomando como referencia las viviendas terminadas en 2024. Se plantean tres escenarios para el período 2026–2030: un aumento moderado del 15%, un aumento significativo del 30% y un aumento intensivo del 50%. Estos incrementos se interpretan como aumentos anuales respecto al nivel de 2024, manteniéndose constantes durante el período analizado, y no como tasas de crecimiento acumulativas año a año.

La elección de estos porcentajes responde a una lógica de intensidad creciente. El escenario del 15% se aproxima al crecimiento reciente de las viviendas terminadas entre 2023 y 2024, que fue del 13,1%. El escenario del 30% plantea una respuesta más intensa, aproximadamente el doble del escenario moderado. Por último, el escenario del 50% se interpreta como un supuesto ambicioso, útil para analizar si incluso una expansión fuerte de las viviendas terminadas sería suficiente frente a la presión de demanda prevista.

La creación de nuevos hogares constituye un indicador relevante para aproximar la evolución futura de la demanda. Según las proyecciones del INE, el número de hogares residentes en España aumentaría en 3.691.151 entre 2024 y 2039, lo que equivale a una

media aproximada de 246.000 hogares adicionales al año (INE, 2024). Este crecimiento de hogares puede estar asociado a distintos factores demográficos, entre ellos el crecimiento natural de la población, los cambios en la estructura familiar y los movimientos migratorios. No obstante, el dato no equivale directamente a una necesidad exacta de vivienda nueva, ya que parte de esos hogares pueden ocupar viviendas existentes, vacías, en alquiler o rehabilitadas. Sin embargo, permite contextualizar la magnitud de los escenarios frente a una demanda potencialmente creciente.

Además, el análisis parte del supuesto de que la nueva oferta se orienta principalmente hacia mercados con mayores tensiones de precios y demanda, como grandes áreas urbanas y territorios turísticos. Esta aclaración es importante, ya que un aumento distribuido homogéneamente por todo el territorio tendría un impacto más limitado sobre los precios de los mercados tensionados. Por tanto, los escenarios no deben entenderse como un simple aumento agregado de viviendas, sino como una aproximación bajo el supuesto de que la oferta adicional se produce de manera sostenida y relativamente localizada donde la necesidad de vivienda es mayor.

5.2. Desfase temporal y demanda dinámica

Antes de analizar cada escenario, es necesario tener en cuenta dos elementos que condicionan el efecto de un aumento de la oferta sobre los precios: el desfase temporal entre el inicio y la finalización de las viviendas y la evolución futura de la demanda residencial.

En primer lugar, la oferta de vivienda no responde de forma inmediata a los cambios en la demanda. Aunque aumenten las viviendas iniciadas, estas no pasan a estar disponibles hasta que finaliza el proceso de construcción. Por ello, el efecto de un incremento de la actividad constructora sobre los precios suele producirse con retraso. Esta característica resulta especialmente relevante en un mercado donde los proyectos requieren suelo, licencias, financiación, ejecución de obra y entrega final.

Este desfase implica que la evolución de las viviendas terminadas durante 2026–2030 dependerá en parte de la actividad constructora iniciada en años anteriores. Por tanto, los escenarios planteados no solo deben valorarse por el volumen final de viviendas terminadas, sino también por la capacidad del sector para mantener un flujo suficiente de viviendas iniciadas, visadas y posteriormente finalizadas.

En segundo lugar, la demanda no debe considerarse constante. Durante el período 2026–2030, la demanda residencial podría seguir impulsada por la creación de nuevos hogares, el empleo, las condiciones de financiación, la demanda extranjera y la concentración de población en áreas urbanas y turísticas. Por tanto, el análisis no consiste solo en observar qué ocurre cuando aumenta la oferta, sino en valorar si ese aumento es suficiente frente a una demanda potencialmente creciente.

Además, el efecto de la nueva oferta dependerá de su localización. Un incremento de viviendas terminadas tendrá un impacto limitado si se produce en zonas con menor

presión residencial, mientras que puede ser más relevante si se concentra en mercados donde la demanda supera con mayor claridad a la oferta disponible.

Desde el punto de vista teórico, un aumento de la oferta desplaza la curva de oferta hacia la derecha, lo que tiende a aumentar la cantidad disponible y a reducir la presión sobre los precios. Sin embargo, si al mismo tiempo la demanda también aumenta, el efecto moderador puede verse reducido. En ese caso, los precios no necesariamente caerían, aunque podrían crecer a un ritmo menor.

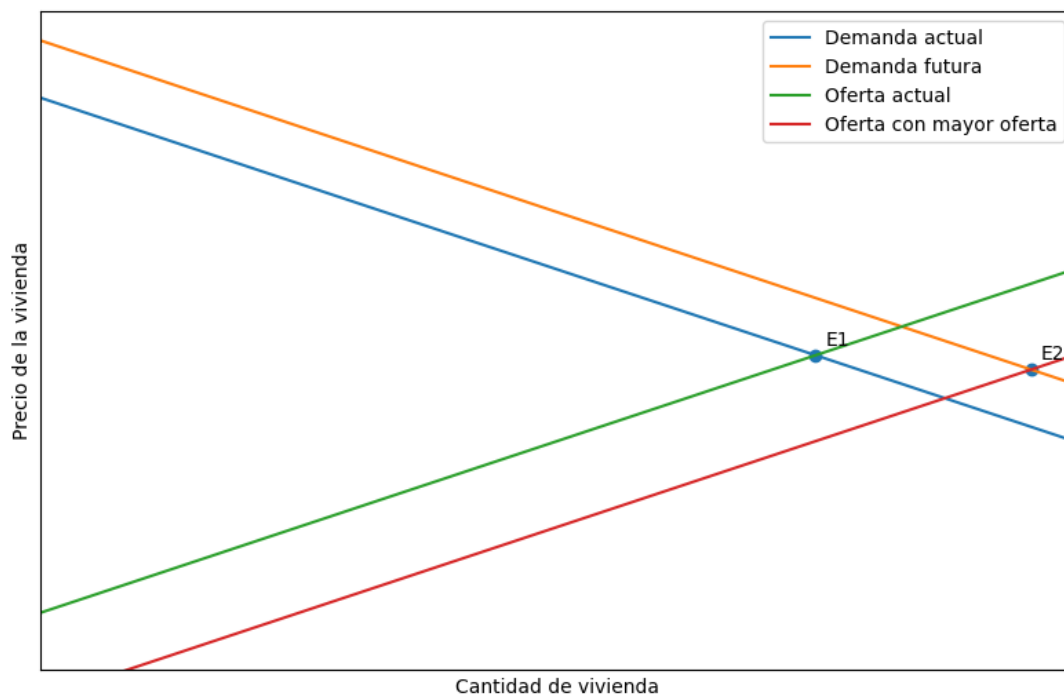


Figura 1. Esquema conceptual del efecto de un aumento de oferta con demanda creciente

Fuente: elaboración propia.

La figura 1 tiene un carácter conceptual y no representa una estimación cuantitativa exacta. Su finalidad es ilustrar que un aumento de la oferta puede moderar la presión sobre los precios, pero que, si la demanda también crece, el resultado no tiene por qué ser una caída generalizada, sino una moderación de su ritmo de crecimiento.

5.3 Escenario de aumento moderado de la oferta (+15%)

El primer escenario plantea un incremento anual del 15% respecto al volumen de viviendas terminadas en 2024. Tomando como referencia las 100.980 viviendas terminadas ese año, supondría alcanzar aproximadamente 116.127 viviendas terminadas anuales durante 2026–2030, es decir, unas 15.147 viviendas adicionales al año.

Este aumento permitiría ampliar la oferta efectiva disponible, aunque su impacto dependería de que se mantuviera durante varios años y de que la nueva vivienda se concentrara en los mercados con mayor presión de demanda. Si se distribuyera homogéneamente por todo el territorio, su efecto sobre las zonas más tensionadas sería más limitado.

Desde el punto de vista de la viabilidad, este escenario parece el más plausible de los tres. El incremento del 15% se sitúa cerca del crecimiento observado entre 2023 y 2024 en las viviendas terminadas, por lo que puede interpretarse como una continuación moderada de la recuperación de la construcción residencial. No obstante, incluso en este caso, su efecto no sería inmediato, ya que dependería del ritmo al que las viviendas iniciadas se transformen en viviendas terminadas.

A pesar de representar una mejora, el escenario del 15% parece limitado frente a la presión potencial de demanda prevista. Como se ha señalado, el INE proyecta una media aproximada de 246.000 hogares adicionales al año entre 2024 y 2039 (INE, 2024). Aunque esta cifra no equivale directamente a una necesidad exacta de vivienda nueva, permite contextualizar la magnitud del escenario. Frente a esa referencia, unas 15.147 viviendas adicionales al año resultarían relativamente reducidas.

Por tanto, el escenario moderado podría aliviar parcialmente las tensiones del mercado, pero difícilmente sería suficiente para provocar una reducción clara de los precios si la demanda continúa creciendo. Su efecto más probable sería una moderación parcial del ritmo de crecimiento, incluso bajo el supuesto de que la oferta adicional se oriente hacia los mercados con mayor demanda.

5.4 Escenario de aumento significativo de la oferta (+30%)

El segundo escenario plantea un incremento anual del 30% respecto al volumen de viviendas terminadas en 2024. Esto supondría alcanzar aproximadamente 131.274 viviendas terminadas anuales durante 2026–2030, es decir, unas 30.294 viviendas adicionales al año.

A diferencia del escenario anterior, este incremento representaría una respuesta más relevante por parte de la oferta residencial. Aunque seguiría estando por debajo de la creación media proyectada de hogares, permitiría ampliar de forma más apreciable el volumen de vivienda disponible. Por ello, su impacto potencial sobre los precios sería mayor, especialmente si la nueva oferta se concentrara en mercados con elevada presión de demanda.

Desde el punto de vista de la viabilidad, este escenario puede considerarse ambicioso, aunque no imposible. Alcanzar un aumento del 30% exigiría mantener durante varios años un ritmo elevado de actividad constructora y reducir retrasos asociados a licencias, ejecución de obras y entrega de viviendas. Por tanto, no bastaría con un aumento puntual de viviendas iniciadas, sino que sería necesario sostener una mayor capacidad de producción residencial.

Este escenario podría contribuir a una moderación más clara del crecimiento de los precios, aunque no necesariamente a una caída generalizada. La presión sobre el mercado inmobiliario no procede únicamente de la falta de vivienda nueva, sino también de factores como empleo, financiación, demanda extranjera, turismo y concentración urbana. Por ello, incluso con un aumento del 30%, el efecto dependería de que la nueva vivienda llegara efectivamente al mercado y se localizara en las zonas donde la demanda es más intensa.

En conjunto, el escenario del 30% representa una alternativa más sólida que el escenario moderado. No resolvería por sí solo el problema de acceso a la vivienda, pero podría generar una moderación más visible de las tensiones si se mantiene durante varios años y se orienta hacia mercados como Madrid, Barcelona, Baleares, Málaga o Valencia. Puede interpretarse como el primer escenario con capacidad real para alterar parcialmente la dinámica de crecimiento de los precios.

5.5 Escenario de aumento intensivo de la oferta (+50%)

El tercer escenario plantea un incremento anual del 50% respecto al volumen de viviendas terminadas en 2024. Esto supondría alcanzar aproximadamente 151.470 viviendas terminadas anuales durante 2026–2030, es decir, unas 50.490 viviendas adicionales al año.

Este escenario representa la respuesta más ambiciosa de los tres. Un incremento del 50% supondría un cambio relevante en el ritmo de incorporación de nueva vivienda al mercado y tendría mayor capacidad para moderar las tensiones de precios, especialmente si se mantuviera durante varios años y se orientara hacia los mercados donde la demanda residencial es más elevada.

No obstante, incluso este escenario debe interpretarse con prudencia. Aunque 151.470 viviendas terminadas al año supondrían una mejora considerable respecto a 2024, esta cifra seguiría por debajo de la creación media proyectada de hogares. Por tanto, el aumento intensivo podría reducir parte del desequilibrio entre oferta y demanda, pero no garantizaría por sí solo una caída generalizada de los precios.

Además, este escenario plantea importantes dificultades de ejecución. Para alcanzar un aumento del 50% sería necesario contar con suficiente suelo disponible, financiación, capacidad constructora, mano de obra, agilidad administrativa y planificación urbanística. También sería necesario que el aumento no se limitara a iniciar más viviendas, sino que se tradujera efectivamente en viviendas terminadas y disponibles.

En conjunto, el escenario del 50% muestra que un aumento fuerte de la oferta tendría mayor potencial para influir en el mercado. Podría contribuir a una estabilización de precios o incluso a descensos puntuales en determinadas zonas, siempre que la nueva vivienda se localice donde existe mayor presión de demanda. Sin embargo, no debe interpretarse como garantía de bajada generalizada, ya que su impacto estaría condicionado por la evolución de la demanda, las dificultades prácticas de ejecución y la correcta localización territorial.

5.6 Comparación de escenarios: impacto esperado y suficiencia del aumento de oferta

La comparación de los escenarios permite valorar la suficiencia de distintos niveles de aumento de la oferta. El análisis no pretende predecir con exactitud la evolución futura de los precios, sino aproximar si diferentes incrementos de viviendas terminadas podrían contribuir a moderar las tensiones del mercado inmobiliario español.

La aportación principal de este análisis consiste en comparar cada escenario de oferta con la creación media proyectada de hogares, construyendo una medida aproximada de

cobertura que permite valorar si el aumento de viviendas terminadas sería suficiente frente a la presión potencial de demanda.

Tomando como referencia las 100.980 viviendas terminadas en 2024, el escenario moderado supondría alcanzar unas 116.127 viviendas terminadas anuales; el significativo elevaría la cifra hasta 131.274; y el intensivo permitiría llegar a unas 151.470 viviendas terminadas al año.

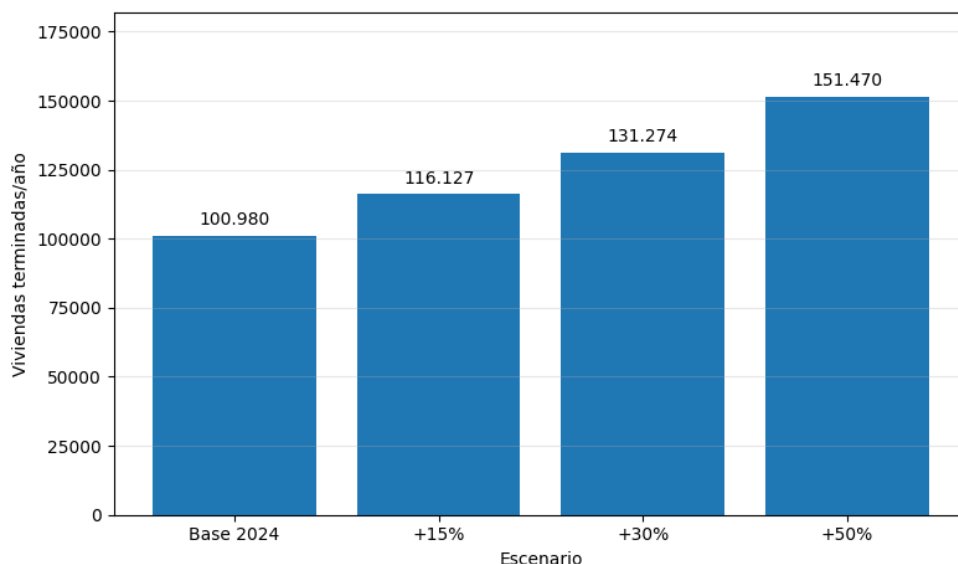


Gráfico 4. Viviendas terminadas anuales por escenario

Fuente: elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

El gráfico 4 permite observar de forma visual el nivel anual de viviendas terminadas que correspondería a cada escenario. Mientras que el escenario moderado supone un aumento contenido respecto al nivel de 2024, los escenarios significativo e intensivo implican una expansión más apreciable de la oferta efectiva.

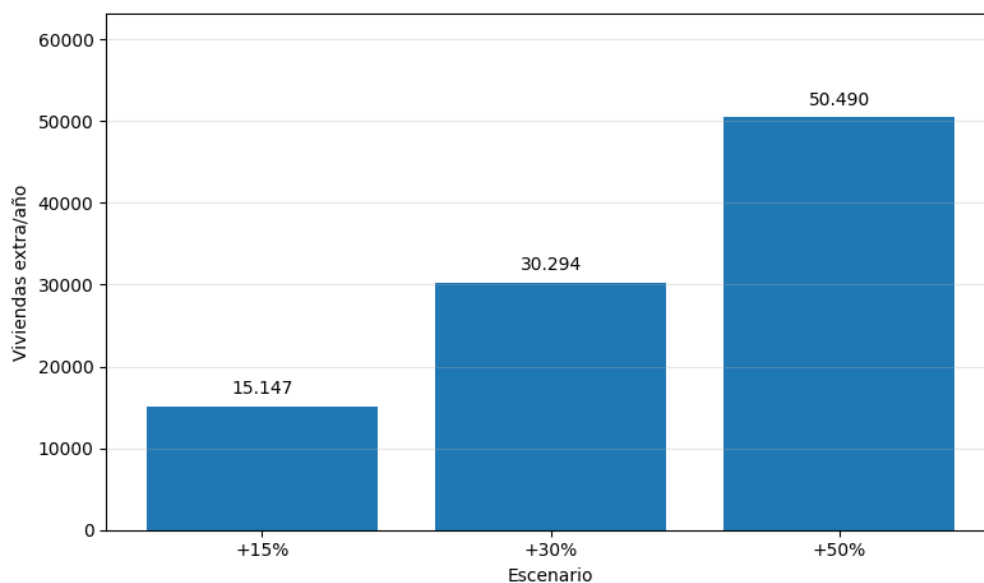


Gráfico 5. Oferta adicional anual respecto al nivel de 2024

Fuente: elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

El gráfico 5 muestra el esfuerzo adicional de cada escenario. El escenario del 15% supondría unas 15.147 viviendas adicionales al año, el del 30% unas 30.294 y el del 50% unas 50.490 viviendas adicionales anuales.

Tabla 2. Comparación de escenarios de aumento anual de viviendas terminadas

Escenario	Incremento anual	Viviendas terminadas anuales aproximadas	Viviendas adicionales respecto a 2024	Cobertura aproximada frente a hogares proyectados	Impacto esperado
Base 2024	-	100.980	-	41%	Nivel reciente de referencia
Moderado	+15%	116.127	15.147	47%	Mejora limitada de la oferta
Significativo	+30%	131.274	30.294	53%	Mayor capacidad de moderación parcial
Intensivo	+50%	151.470	50.490	62%	Mayor impacto potencial, pero difícil ejecución

Fuente: elaboración propia a partir de datos del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y del INE.

Nota: la cobertura aproximada se calcula comparando las viviendas terminadas anuales de cada escenario con la creación media proyectada de hogares del INE, estimada en torno a 246.000 hogares adicionales al año entre 2024 y 2039. Esta comparación debe interpretarse como una referencia de magnitud, no como una equivalencia directa entre hogares nuevos y necesidad exacta de vivienda adicional.

La nueva columna de cobertura permite observar que, incluso en el escenario intensivo, las viviendas terminadas representarían aproximadamente un 62% de la creación media proyectada de hogares. Aunque esta comparación debe interpretarse con prudencia, muestra que la presión potencial de demanda residencial podría seguir siendo elevada incluso con aumentos importantes de oferta.

Por tanto, el impacto esperado de cada escenario no debe interpretarse como una reducción automática de los precios, sino como una posible moderación de las tensiones del mercado. En el escenario moderado, el aumento de oferta sería insuficiente para alterar de forma sustancial el equilibrio entre oferta y demanda, por lo que su efecto más probable sería una ligera contención del crecimiento de los precios. En el escenario significativo, el mayor volumen de viviendas terminadas podría generar una moderación más visible, especialmente en mercados donde la nueva oferta se concentre en zonas de elevada demanda. En el escenario intensivo, el impacto potencial sería mayor y podría contribuir a estabilizar precios o generar descensos puntuales, aunque dependería de su viabilidad práctica y de que la demanda no creciera a un ritmo similar o superior.

En conjunto, los escenarios permiten extraer una conclusión central: aumentar la oferta puede contribuir a moderar los precios, pero el impacto dependerá de la magnitud del incremento, de su localización y de la evolución simultánea de la demanda. El escenario del 15% permitiría aliviar parcialmente la presión existente; el del 30% podría modificar

de forma más visible la dinámica de crecimiento de los precios; y el del 50% tendría mayor capacidad para estabilizar el mercado o generar descensos puntuales, aunque condicionado por dificultades prácticas.

En definitiva, el análisis sugiere que la oferta sí importa, pero que el problema del mercado inmobiliario español no se resolvería únicamente con aumentos moderados de construcción. La evolución futura de los precios dependerá de que la oferta crezca con suficiente intensidad, de que las viviendas lleguen efectivamente al mercado, de que la nueva construcción se localice en zonas tensionadas y de que la demanda no continúe creciendo a un ritmo superior al de la oferta disponible.

6. Discusión

Los resultados obtenidos permiten interpretar la relación entre oferta de vivienda y precios en el mercado inmobiliario español desde una perspectiva matizada. La teoría económica sugiere que un aumento de la oferta debería contribuir a reducir la presión sobre los precios. Sin embargo, el análisis realizado muestra que, en el caso de la vivienda, este efecto depende de varias condiciones y no puede entenderse como una relación automática.

La primera condición es la magnitud del incremento de la oferta. Los escenarios planteados muestran que un aumento moderado del 15% tendría una capacidad limitada para modificar la dinámica del mercado, mientras que incrementos del 30% o del 50% podrían generar una moderación más visible del crecimiento de los precios. No obstante, incluso el escenario más intensivo seguiría situándose por debajo de la creación media proyectada de hogares, lo que indica que la presión potencial de demanda podría continuar siendo elevada.

La segunda condición es el tiempo. La oferta de vivienda no se ajusta de forma inmediata, ya que las viviendas iniciadas tardan en convertirse en viviendas terminadas y disponibles. Este desfase temporal reduce la capacidad del mercado para responder rápidamente a aumentos de demanda y explica por qué los efectos de una mayor construcción pueden tardar varios años en trasladarse a los precios.

La tercera condición es la localización. El análisis territorial muestra que las tensiones de precios se concentran especialmente en grandes áreas urbanas y zonas turísticas. Por ello, un aumento agregado de viviendas terminadas puede tener un efecto limitado si no se produce en los mercados donde la demanda es más intensa. La cuestión no es únicamente construir más, sino construir en los lugares donde el desequilibrio entre oferta y demanda es mayor.

Estos elementos permiten interpretar los resultados de forma prudente. El aumento de la oferta puede contribuir a mejorar la accesibilidad y moderar el crecimiento de los precios, pero no garantiza por sí solo una reducción generalizada. Su impacto dependerá de que la nueva vivienda sea suficiente, se mantenga durante varios años y se oriente hacia los

mercados más tensionados. Además, la evolución de la demanda, las condiciones financieras, la creación de hogares, la demanda extranjera y la concentración urbana seguirán influyendo en la dinámica del mercado.

Por tanto, la principal aportación del trabajo es mostrar que la relación entre oferta y precios debe analizarse desde una perspectiva dinámica y territorial. La oferta importa, pero su impacto no depende solo del número de viviendas construidas, sino de su capacidad para llegar efectivamente al mercado, de su adecuación a la presión de demanda y de su localización. Esta interpretación permite evitar una conclusión simplista y refuerza la idea de que el aumento de la oferta es una condición importante, aunque no suficiente por sí sola, para mejorar el acceso a la vivienda.

7. Conclusiones

7.1 Principales resultados del estudio

El presente trabajo ha analizado si un aumento de la oferta de vivienda podría contribuir a moderar los precios en el futuro mercado inmobiliario español. A partir del marco teórico, del análisis empírico y de los escenarios prospectivos planteados, los resultados muestran que la oferta residencial desempeña un papel relevante en la evolución de los precios, aunque su efecto no puede interpretarse de forma automática ni aislada.

En primer lugar, el análisis muestra que los precios de la vivienda han seguido una trayectoria ascendente desde mediados de la década de 2010, especialmente a partir de 2021, mientras que la construcción residencial se ha recuperado de forma más gradual. Esta diferencia refleja un desajuste entre la presión de demanda y la capacidad de respuesta de la oferta.

En segundo lugar, los resultados confirman que la oferta de vivienda presenta rigideces importantes. La construcción requiere tiempo, suelo disponible, financiación, licencias y ejecución de obra, por lo que el aumento de viviendas iniciadas no se traduce inmediatamente en una mayor oferta disponible.

En tercer lugar, los escenarios prospectivos muestran que el impacto de un aumento de la oferta dependería de su magnitud. Un incremento del 15% permitiría aliviar parcialmente las tensiones, un aumento del 30% podría generar una moderación más visible del crecimiento de los precios y un incremento del 50% tendría mayor capacidad para estabilizar el mercado o producir descensos puntuales, aunque sería el escenario más difícil de ejecutar.

Por último, la localización de la nueva oferta aparece como un factor fundamental. Un aumento agregado de viviendas terminadas puede tener un efecto reducido si no se produce en los mercados donde la demanda es más intensa. En este sentido, la principal aportación del trabajo es mostrar, mediante escenarios de cobertura frente a la creación

proyectada de hogares, que los aumentos moderados de oferta podrían aliviar parcialmente el mercado, pero no serían suficientes para corregir por sí solos el desequilibrio entre oferta y demanda residencial.

7.2 Implicaciones económicas

Los resultados del trabajo muestran que el aumento de la oferta de vivienda puede ser una herramienta útil para moderar los precios, pero su efectividad dependerá de la intensidad del incremento y de la capacidad del mercado para transformar la actividad constructora en viviendas terminadas. Por tanto, las políticas orientadas a aumentar la oferta no deberían centrarse únicamente en iniciar nuevas promociones, sino también en reducir los obstáculos que retrasan la finalización y entrega de las viviendas.

Una segunda implicación es la importancia de la planificación territorial. Las tensiones de precios no se distribuyen de forma homogénea, sino que se concentran en grandes ciudades, áreas metropolitanas y zonas turísticas. Por ello, aumentar la oferta a nivel nacional puede tener un impacto limitado si la nueva vivienda no se localiza en los mercados donde existe mayor presión de demanda.

Asimismo, los resultados sugieren que el aumento de la oferta debe interpretarse como una medida necesaria, pero no suficiente. La evolución de los precios también depende de factores como la renta de los hogares, los tipos de interés, la financiación hipotecaria, la demanda extranjera, el turismo y la creación de nuevos hogares. Por ello, una estrategia orientada a mejorar el acceso a la vivienda debería combinar el aumento de la oferta con otras medidas relacionadas con vivienda asequible, alquiler, rehabilitación y movilización de vivienda existente.

Por último, el mercado inmobiliario requiere una perspectiva de medio y largo plazo. Debido al desfase temporal entre viviendas iniciadas y terminadas, los efectos de un aumento de la oferta no se producen de manera inmediata. En consecuencia, anticipar la demanda futura y mejorar la capacidad de respuesta de la oferta resulta fundamental para evitar que las tensiones actuales se prolonguen en el tiempo.

7.3 Limitaciones del trabajo

El presente trabajo presenta algunas limitaciones que deben tenerse en cuenta. En primer lugar, el análisis realizado es principalmente descriptivo y prospectivo, por lo que no pretende establecer una relación causal exacta entre aumento de la oferta y evolución de los precios. Aunque la teoría económica y la evidencia empírica permiten esperar que una mayor oferta contribuya a moderar los precios, no se estima econométricamente la elasticidad de la oferta ni la sensibilidad exacta de los precios ante distintos incrementos de vivienda terminada.

En segundo lugar, los escenarios planteados deben entenderse como ejercicios de aproximación y no como predicciones precisas. Los incrementos del 15%, 30% y 50% permiten comparar distintos grados de respuesta de la oferta, pero la evolución real del mercado dependerá de factores difíciles de anticipar, como los tipos de interés, el empleo, la renta de los hogares, la inversión extranjera, la política urbanística o los costes de construcción.

Otra limitación relevante es la utilización de datos agregados a nivel nacional. Aunque el trabajo incorpora una aproximación territorial mediante el análisis de mercados tensionados, no se realiza una estimación detallada por municipios o áreas metropolitanas. Esto es importante porque el mercado inmobiliario español presenta una fuerte heterogeneidad territorial y el impacto de la nueva oferta puede variar considerablemente entre zonas.

Asimismo, la creación proyectada de hogares se utiliza como indicador aproximado de presión futura de demanda, pero no equivale de forma directa a una necesidad exacta de vivienda nueva. Los nuevos hogares pueden ocupar vivienda ya existente, vivienda en alquiler, vivienda vacía o inmuebles rehabilitados, por lo que esta comparación debe interpretarse con prudencia.

Por último, el trabajo no analiza en profundidad el papel de la vivienda protegida, la rehabilitación, la movilización de vivienda vacía o las políticas de alquiler, elementos que podrían complementar el aumento de la oferta de vivienda nueva.

7.4 Líneas futuras de investigación

A partir de las limitaciones señaladas, pueden plantearse varias líneas futuras de investigación. En primer lugar, sería interesante realizar un análisis econométrico que permitiera estimar con mayor precisión la relación entre oferta de vivienda y precios en España. Este enfoque permitiría cuantificar la elasticidad de la oferta residencial y valorar con más exactitud el impacto de un aumento de viviendas terminadas sobre los precios de compra y alquiler, controlando por otros factores como la renta, el empleo, los tipos de interés, la demanda extranjera o las diferencias territoriales.

En segundo lugar, sería relevante estudiar el mercado inmobiliario a una escala territorial más desagregada. El análisis por municipios, distritos o áreas metropolitanas permitiría identificar con mayor precisión dónde se concentran las tensiones de precios y en qué zonas un aumento de la oferta podría tener un efecto más significativo.

También sería conveniente analizar otras formas de aumentar la oferta disponible, como la rehabilitación de viviendas, la movilización de vivienda vacía o el incremento de vivienda protegida y asequible. Estas alternativas podrían complementar la construcción de vivienda nueva y contribuir a mejorar el acceso residencial sin depender únicamente de nuevas promociones.

Por último, futuras investigaciones podrían incorporar escenarios más amplios que combinen la evolución de la oferta con distintos supuestos de demanda, como crecimiento de hogares, tipos de interés, demanda extranjera o políticas públicas de vivienda. Esto permitiría construir una visión más completa sobre las condiciones necesarias para que el aumento de oferta tenga un impacto relevante en los precios.

Bibliografía

- Alves, P., & Urtasun, A. (2019). *Evolución reciente del mercado de la vivienda en España*. Banco de España, Boletín Económico, Artículos Analíticos.
- Alves, P., Broto, C., Gil, M., & Lamas, M. (2023). *Indicadores de riesgos y vulnerabilidades en el mercado de la vivienda en España*. Documentos Ocasionales, 2314. Banco de España.
- Banco de España. (2024). *Informe anual 2024. Recuadros*. Banco de España.
https://www.bde.es/f/webbe/SES/Secciones/Publicaciones/PublicacionesAnuales/InformesAnuales/24/Fich/InfAnual_2024_Recuadros.pdf
- CaixaBank Research. (2024). *Mercado inmobiliario español 2024-2025: En modo expansivo*. CaixaBank Research.
<https://www.caixabankresearch.com/es/analisis-sectorial/inmobiliario/mercado-inmobiliario-espanol-2024-2025-modo-expansivo>
- García Montalvo, J. (2007). *El problema de la vivienda en España. Papeles de Economía Española*, 113.
- Glaeser, E. L., Gyourko, J., & Saiz, A. (2008). Housing supply and housing bubbles. *Journal of Urban Economics*, 64(2), 198–217.
<https://doi.org/10.1016/j.jue.2008.07.007>
- Instituto Nacional de Estadística. (2024). *Proyecciones de hogares 2024-2039*.
<https://www.ine.es/dyngs/Prensa/PROH20242039.htm>
- Instituto Nacional de Estadística. (2025a, 28 de enero). *Encuesta de Población Activa (EPA). Cuarto trimestre 2024*. <https://www.ine.es/dyngs/Prensa/EPA4T24.htm>
- Instituto Nacional de Estadística. (2025b). *Contabilidad Nacional Anual de España: agregados por rama de actividad*. INE.
- Instituto Nacional de Estadística. (2026a). *Índice de Precios de Vivienda (IPV). Base 2015*. <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=25171>
- Instituto Nacional de Estadística. (2026b, 6 de marzo). *Índice de Precios de Vivienda (IPV). Base 2015. Cuarto trimestre 2025*.
<https://www.ine.es/dyngs/Prensa/IPV4T25.htm>
- Mankiw, N. G. (2020). *Principles of economics* (9th ed.). Cengage Learning.
- Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. (2025). *Observatorio de Vivienda y Suelo. Boletín anual 2024*.
<https://www.lamoncloa.gob.es/serviciosdeprensa/notasprensa/vivienda-agenda-urbana/Documents/2025/040725-ObservatoriodeviviendaysueloBoletnanual24.pdf>

OECD. (2021). *Building for a better tomorrow: Policies to make housing more affordable*. OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/5d9127d4-en>

Saiz, A. (2010). The geographic determinants of housing supply. *The Quarterly Journal of Economics*, 125(3), 1253–1296. <https://doi.org/10.1162/qjec.2010.125.3.1253>

Anexo

Declaración de uso de herramientas de inteligencia artificial generativa en trabajos fin de grado

ADVERTENCIA: Desde la Universidad consideramos que ChatGPT u otras herramientas similares son herramientas muy útiles en la vida académica, aunque su uso queda siempre bajo la responsabilidad del alumno, puesto que las respuestas que proporciona pueden no ser veraces. En este sentido, NO está permitido su uso en la elaboración del Trabajo fin de Grado para generar código porque estas herramientas no son fiables en esa tarea. Aunque el código funcione, no hay garantías de que metodológicamente sea correcto, y es altamente probable que no lo sea.

Por la presente, yo, Juan Barroso Moreno, estudiante de Administración y Dirección de Empresas, y Business Analytics de la Universidad Pontificia Comillas al presentar mi Trabajo Fin de Grado titulado "¿Puede el aumento de la oferta moderar los precios de la vivienda en España? Un análisis descriptivo y prospectivo del mercado inmobiliario español", declaro que he utilizado la herramienta de Inteligencia Artificial Generativa ChatGPT u otras similares de IAG de código sólo en el contexto de las actividades descritas a continuación:

1. Brainstorming de ideas de investigación: Utilizado para idear y esbozar posibles áreas de investigación.
2. Referencias: Usado conjuntamente con otras herramientas, como Science, para identificar referencias preliminares que luego he contrastado y validado
3. Metodólogo: Para descubrir métodos aplicables a problemas específicos de investigación.
4. Constructor de plantillas: Para diseñar formatos específicos para secciones del trabajo.
5. Corrector de estilo literario y de lenguaje: Para mejorar la calidad lingüística y estilística del texto.
6. Revisor: Para recibir sugerencias sobre cómo mejorar y perfeccionar el trabajo con diferentes niveles de exigencia.

Afirmo que toda la información y contenido presentados en este trabajo son producto de mi investigación y esfuerzo individual, excepto donde se ha indicado lo contrario y se han dado los créditos correspondientes (he incluido las referencias adecuadas en el TFG y he explicitado para que se ha usado ChatGPT u otras herramientas similares). Soy consciente de las implicaciones académicas y éticas de presentar un trabajo no original y acepto las consecuencias de cualquier violación a esta declaración.

Fecha: 3 de junio de 2026

Firma: _____

