



Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales  
ICADE

## **TRABAJO DE FIN DE GRADO E-2 INGLÉS (ICADE)**

**Análisis de una posible burbuja  
inmobiliaria de vivienda en el distrito  
Centro, Madrid (Implicaciones para la  
sostenibilidad urbana (ODS 11) y el  
crecimiento económico (ODS 8))**

Autor: Lourdes María González González  
Director: Leandro Escobar Torres

MADRID 01 junio 2026



## RESUMEN

El tema escogido para la realización de este Trabajo Fin de Grado es el análisis de una posible burbuja inmobiliaria en el distrito Centro de Madrid durante el periodo 2015-2025. El estudio analiza los desafíos que la evolución reciente del mercado de la vivienda plantea para la sostenibilidad urbana y el crecimiento económico, en relación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible 11 (Ciudades y comunidades sostenibles) y 8 (Trabajo decente y crecimiento económico).

El objetivo general consistió en determinar si el mercado inmobiliario del distrito Centro de Madrid presenta características compatibles con la formación de una burbuja inmobiliaria. Para ello, se analizaron distintos indicadores económicos e inmobiliarios habitualmente utilizados por organismos nacionales e internacionales para detectar procesos de sobrevaloración en los mercados residenciales.

La investigación se desarrolló mediante una metodología cuantitativa y descriptiva basada en el análisis de datos procedentes de fuentes oficiales y especializadas, entre ellas el Instituto Nacional de Estadística (INE), el Banco de España, Eurostat, Idealista y el Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. Los principales indicadores estudiados fueron la evolución del precio de la vivienda, la relación entre precios e ingresos de los hogares (Price-to-Income Ratio), la rentabilidad del alquiler, los tipos de interés hipotecarios y la evolución del turismo.

Los resultados muestran que el precio de la vivienda en el distrito Centro aumentó un 107 % entre 2015 y 2025, mientras que la renta neta media de los hogares creció un 67 % y la inflación acumulada fue del 33 %. Como consecuencia, el indicador Price-to-Income Ratio pasó de 9,05 a 11,22, reflejando una pérdida progresiva de accesibilidad residencial. Asimismo, la rentabilidad del alquiler experimentó una ligera reducción y el turismo internacional registró un crecimiento significativo, coincidiendo temporalmente con el incremento de la presión sobre el mercado inmobiliario. Por el contrario, no se observaron algunos de los factores tradicionalmente asociados a la burbuja inmobiliaria española de 2008, como una expansión excesiva del crédito hipotecario o un exceso de construcción residencial.

Los resultados obtenidos permiten concluir que el mercado inmobiliario del distrito Centro presenta importantes tensiones y posibles indicios de sobrevaloración, aunque no suficientes para afirmar la existencia de una burbuja inmobiliaria comparable a la registrada en España antes de 2008. Del mismo modo, el estudio pone de manifiesto los desafíos que estas dinámicas generan para la accesibilidad residencial, la cohesión social y la sostenibilidad urbana, así como su influencia sobre la inversión y la actividad económica local.

Palabras clave: burbuja inmobiliaria, vivienda, distrito Centro, Madrid, Price-to-Income Ratio, turismo, sostenibilidad urbana, ODS 11 y 8.

## ABSTRACT

The topic chosen for this Final Degree Project is the analysis of a potential housing bubble in Madrid's Centro district during the period 2015-2025. The study is framed within the challenges that recent housing market developments pose for urban sustainability and economic growth, in connection with Sustainable Development Goals 11 (Sustainable Cities and Communities) and 8 (Decent Work and Economic Growth).

The main objective was to determine whether the housing market in Madrid's Centro district presents characteristics consistent with the formation of a real estate bubble. To achieve this objective, several economic and real estate indicators commonly used by national and international institutions to identify overvaluation processes in residential markets were analysed.

The research was conducted through a quantitative and descriptive methodology based on data obtained from official and specialised sources, including the National Statistics Institute (INE), the Bank of Spain, Eurostat, Idealista and the Ministry of Housing and Urban Agenda. The main indicators examined were housing price evolution, the Price-to-Income Ratio (PIR), rental profitability, mortgage interest rates and tourism growth.

The results show that housing prices in Madrid's Centro district increased by 107% between 2015 and 2025, while average household income grew by 67% and cumulative inflation reached 33%. As a consequence, the Price-to-Income Ratio increased from 9.05 to 11.22, reflecting a progressive deterioration in housing affordability. In addition, rental profitability declined slightly and international tourism experienced significant growth, coinciding with increasing pressure on the housing market. However, some of the factors traditionally associated with the Spanish housing bubble of 2008, such as excessive mortgage credit expansion and overconstruction, were not observed.

The findings suggest the existence of significant market tensions and possible signs of overvaluation, although not enough evidence to support the existence of a real estate bubble comparable to the one experienced in Spain before 2008. Furthermore, the study highlights the challenges these dynamics pose for housing affordability, social cohesion and urban sustainability, as well as their impact on investment activity and local economic growth.



Lourdes María González González

**Keywords:** housing bubble, housing market, Centro district, Madrid, Price-to-Income Ratio, tourism, urban sustainability, SDG 11 and 8.





## Índice

1. INTRODUCCIÓN .....	6
1.1 Presentación del tema .....	6
1.2 Contextualización y justificación del tema escogido .....	7
1.3 Objetivos.....	8
2. Marco Teórico .....	8
2.1 Definición de burbuja inmobiliaria .....	8
2.2 Cómo se forma una burbuja inmobiliaria.....	10
2.3 Demanda especulativa .....	10
2.4 Crédito fácil.....	11
2.5 Efecto de la confianza y la psicología del mercado.....	13
2.6 Indicadores clave para identificar una burbuja inmobiliaria .....	13
2.7 Conclusión del Marco Teórico .....	20
3. Contexto histórico de burbujas inmobiliarias en España y Europa .....	21
3.1 La burbuja española de 2008 .....	21
3.2 Otros casos en Europa .....	22
4. Metodología.....	23
4.1 Enfoque de la investigación .....	23
4.2 Ámbito geográfico y temporal del estudio.....	24
4.3 Variables e indicadores analizados .....	24
4.4 Método de análisis.....	25
5. Análisis del mercado inmobiliario del distrito Centro de Madrid .....	26
5.1 Evolución del precio de la vivienda en el distrito Centro (2015-2025).....	26
5.2 Relación entre precio de la vivienda e ingresos de los hogares .....	28
5.3 Rentabilidad del alquiler y relación alquiler-compra .....	30
5.4 Relación entre tipos de interés y precio de la vivienda .....	32
5.5 Influencia del turismo sobre el mercado inmobiliario .....	34
5.6 Comparación con la burbuja inmobiliaria de 2008 .....	37
6. Discusión.....	39
7. Conclusión .....	44



## Tabla de ilustraciones

Tabla 1: % compras destinadas a inversión vs % compras destinadas a residencia habitual (España).....	11
Tabla 2: Tasa de esfuerzo de compra vs de alquiler (España) .....	15
Tabla 3: Evolución de la renta neta media por hogar, precio de la vivienda y Price-to-Income Ratio (PIR) en el distrito Centro de Madrid (2015-2025). .....	28
Tabla 4: Rentabilidad de la vivienda en distrito Centro (Madrid). .....	31
Tabla 5: Interpretación de resultados. ....	40
Tabla 6: Evidencia de sobrevaloración.....	41
Figura 1. Evolución del precio medio de la vivienda en España y Madrid (2007-2024).....	10
Figura 3. Crédito hipotecario concedido en España (2000-2025). .....	12
Figura 4. Relación entre la evolución precio de la vivienda, de la inflación y de los ingresos de los hogares (España). (base 2015=100) .....	17
Figura 5. Tipo de Interés hipotecario fijo/variable 2008-2025 (España). .....	19
Figura 6. Precio medio de la vivienda (€/m <sup>2</sup> ) en el distrito Centro de Madrid. ....	26
Figura 7. Relación entre el tipo de interés y el precio del inmueble en el distrito Centro Madrid.....	33
Figura 8. Evolución del número de viajeros nacionales e internacionales en Madrid como punto turístico (2015-2025).....	35





# 1. INTRODUCCIÓN

## 1.1 Presentación del tema

El mercado inmobiliario constituye uno de los pilares fundamentales de la economía de cualquier país, ya que influye directamente en el desarrollo urbano, el bienestar social y la estabilidad financiera de los hogares. En España, la vivienda ha experimentado, en las últimas décadas, ciclos de crecimiento y ajuste que han dejado evidentes impactos económicos y sociales, siendo la crisis de 2008 el ejemplo más claro de cómo un mercado sobrecalentado puede desencadenar una recesión profunda.

En este contexto, surge el concepto de burbuja inmobiliaria, entendido como un fenómeno económico en el que los precios de la vivienda aumentan de manera rápida y sostenida, desconectándose de los valores reales basados en factores fundamentales, como los ingresos de los hogares, los tipos hipotecarios o la rentabilidad de la inversión. Las burbujas se caracterizan por la especulación, los compradores adquieren propiedades con la expectativa de que los precios seguirán subiendo, en lugar de basarse en la utilidad real de la vivienda. Cuando esta dinámica se rompe, la burbuja estalla y se produce una caída abrupta de los precios, generando graves consecuencias para los propietarios, los inversores y la economía en general. Según Stiglitz (1990), una burbuja se produce cuando el precio de un activo se mantiene elevado principalmente porque los agentes económicos esperan venderlo a un precio superior en el futuro. En la misma línea, Case y Shiller (2003) destacan que las expectativas de revalorización desempeñan un papel fundamental en la formación de las burbujas inmobiliarias, ya que impulsan decisiones de compra basadas más en expectativas futuras que en los fundamentos económicos reales.

El análisis de posibles burbujas inmobiliarias es relevante no solo desde el punto de vista económico, sino también social, ya que afecta al acceso a la vivienda, a la calidad de vida y a la estabilidad de los barrios urbanos. El distrito Centro de Madrid constituye un ejemplo paradigmático de estas dinámicas, dada su alta densidad, la concentración de viviendas históricas y de alto valor, y la fuerte presión de la demanda tanto residencial como turística.

## 1.2 Contextualización y justificación del tema escogido

El distrito Centro de Madrid engloba barrios emblemáticos como Sol, Malasaña, La Latina, Justicia o Gran Vía, que combinan patrimonio histórico, actividad comercial, vida cultural y residencial. Esta zona representa el corazón político, económico y turístico de la ciudad, atrayendo tanto a residentes de alto poder adquisitivo como a inversores y turistas, lo que genera una presión constante sobre los precios de la vivienda.

Durante los últimos años, se ha observado un incremento significativo del precio por metro cuadrado en el distrito Centro, que supera ampliamente la media de la ciudad. Este fenómeno, sumado al aumento de los alquileres, la renovación de ciertos barrios y la proliferación de viviendas destinadas al alquiler turístico, ha generado un debate sobre la sostenibilidad del mercado inmobiliario en esta área. La relevancia de este estudio radica en determinar si el mercado muestra características propias de una burbuja inmobiliaria, lo que permitiría anticipar riesgos y orientar políticas públicas que protejan tanto a los ciudadanos como a la economía local.

Además, el estudio adquiere un valor añadido al centrarse en el distrito Centro, donde los efectos de la especulación inmobiliaria pueden ser más pronunciados debido a la combinación de factores históricos, económicos y sociales. Comprender estas dinámicas puede contribuir a mejorar la planificación urbana, la regulación de los alquileres y la gestión del patrimonio inmobiliario de la ciudad.

Además de su relevancia económica, este estudio presenta una estrecha vinculación con los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) de Naciones Unidas. Por un lado, se relaciona con el ODS 8, orientado a promover un crecimiento económico sostenido, inclusivo y sostenible, ya que el mercado inmobiliario constituye un sector con un importante impacto sobre la inversión, la actividad económica y la generación de riqueza. Por otro lado, el trabajo guarda una relación especialmente significativa con el ODS 11, centrado en la construcción de ciudades y comunidades sostenibles. La evolución del precio de la vivienda, la accesibilidad residencial, la presión turística y la creciente dificultad de acceso a la vivienda en el distrito Centro de Madrid son cuestiones directamente vinculadas a la sostenibilidad urbana, la cohesión social y el acceso a una vivienda adecuada. En consecuencia, aunque el análisis se desarrolla principalmente desde una perspectiva económica, sus resultados también permiten reflexionar sobre los retos urbanos y sociales asociados al desarrollo sostenible de las ciudades.



## 1.3 Objetivos

El objetivo principal de este trabajo es analizar el mercado inmobiliario del distrito Centro de Madrid con el fin de identificar posibles indicios de burbuja inmobiliaria, evaluando tanto la evolución de los precios como los ingresos por vivienda y otros factores determinantes del mercado.

### 1.3.1 *Objetivo general*

- Determinar si el mercado inmobiliario del distrito Centro de Madrid presenta características que indiquen la formación de una burbuja inmobiliaria.

### 1.3.2 *Objetivos específicos*

- Analizar la evolución de los precios por metro cuadrado en el distrito Centro durante los últimos años.
- Comparar la relación entre los precios de venta y los ingresos promedio de los hogares residentes.
- Evaluar la rentabilidad de la inversión inmobiliaria mediante la relación entre alquiler y compra.
- Identificar la influencia de factores externos, como la presión turística, la inversión extranjera y las políticas urbanísticas recientes.
- Comparar la situación actual con periodos históricos anteriores de crecimiento desproporcionado de precios para identificar patrones recurrentes.

## 2. Marco Teórico

### 2.1 Definición de burbuja inmobiliaria

- Una burbuja inmobiliaria es un fenómeno económico que se produce cuando el precio de los activos inmobiliarios experimenta un crecimiento rápido, continuado y significativamente superior al que justificarían los fundamentos económicos del mercado. Estos fundamentos incluyen variables como los ingresos de los hogares, tipos hipotecarios o la rentabilidad real de la inversión inmobiliaria.



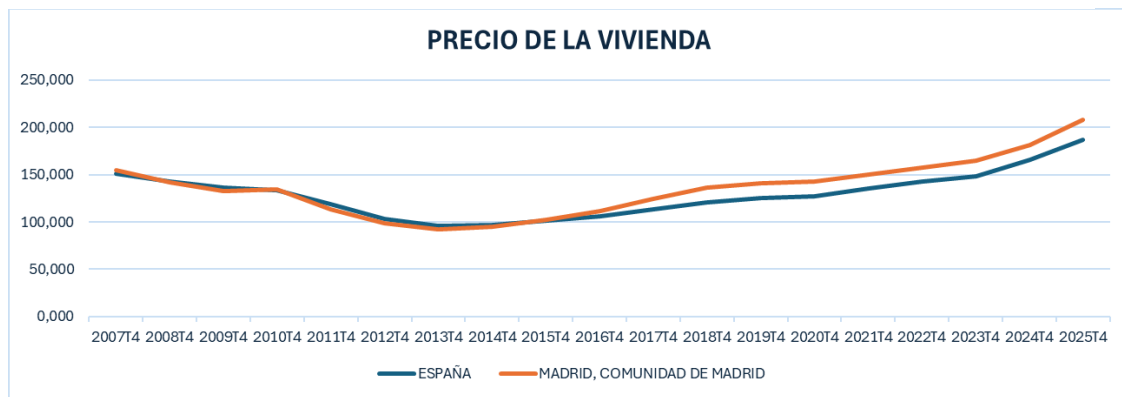
En este contexto, el aumento de precios deja de estar vinculado a la demanda real de vivienda como bien de consumo (es decir, la necesidad de residencia) y pasa a depender en gran medida de expectativas de revalorización futura. Los compradores adquieren inmuebles no tanto para utilizarlos como vivienda, sino como activos de inversión con la expectativa de venderlos posteriormente a un precio superior. Este comportamiento genera una dinámica de mercado basada en la especulación.

Desde el punto de vista de la literatura económica, una burbuja inmobiliaria se caracteriza habitualmente por una creciente desconexión entre los precios de los inmuebles y los indicadores fundamentales de accesibilidad a la vivienda, como la relación entre el precio de la vivienda y la renta disponible de los hogares o el ratio entre precio de compra y alquiler. Cuando estos indicadores se sitúan muy por encima de su media histórica, puede interpretarse como una señal de sobrevaloración del mercado.

Además, la formación de una burbuja suele estar acompañada por una expansión significativa del crédito hipotecario. Las entidades financieras, en un contexto de elevada confianza económica y condiciones financieras favorables, tienden a facilitar el acceso a la financiación mediante tipos de interés reducidos, plazos más largos o menores requisitos de solvencia. Esta facilidad de crédito incrementa la capacidad de compra de los hogares y los inversores, lo que contribuye a alimentar el aumento de los precios.

Con el tiempo, este proceso genera un círculo de retroalimentación. El incremento de precios atrae a nuevos compradores e inversores, lo que a su vez impulsa nuevas subidas. Sin embargo, cuando el crecimiento de los precios se vuelve insostenible o se produce un cambio en las condiciones económicas (por ejemplo, aumento de los tipos de interés, reducción del crédito o caída de la demanda), el mercado puede experimentar un ajuste brusco. Este proceso, conocido como estallido de la burbuja, suele provocar descensos rápidos de los precios, dificultades financieras para los hogares y efectos negativos sobre la economía en general.

Figura 1. Evolución del precio medio de la vivienda en España y Madrid (2007-2024)



Nota: Elaboración propia (Info INE)

## 2.2 Cómo se forma una burbuja inmobiliaria

La formación de una burbuja inmobiliaria no responde a una única causa, sino al resultado de varios factores económicos, financieros y psicológicos que interactúan entre sí. Cuando estos elementos coinciden en el tiempo, pueden generar un proceso de incremento sostenido de los precios de la vivienda que termina alejándose de los fundamentos reales del mercado.

Entre los principales factores que contribuyen a la formación de una burbuja inmobiliaria destacan los siguientes:

## 2.3 Demanda especulativa

Uno de los elementos más relevantes en la formación de una burbuja inmobiliaria es el aumento de la demanda especulativa. En condiciones normales, la demanda de vivienda está principalmente relacionada con factores demográficos y sociales, como el crecimiento de la población, la formación de nuevos hogares o la movilidad laboral. Sin embargo, en un contexto de expectativas de fuertes revalorizaciones del mercado inmobiliario, la vivienda comienza a percibirse como un activo de inversión altamente rentable.

En este escenario, muchos compradores adquieren propiedades no con el objetivo de habitarlas, sino con la intención de obtener beneficios a corto o medio plazo mediante su reventa o alquiler. Este comportamiento puede intensificarse cuando otros activos financieros presentan menor rentabilidad o mayor volatilidad, lo que lleva a los inversores a considerar el mercado inmobiliario como una opción más segura.

La presencia creciente de inversores en el mercado puede generar un incremento significativo de la demanda, especialmente en zonas urbanas con alta atraktividad económica y turística, como ocurre en determinados barrios del distrito Centro de Madrid. Esta presión adicional sobre la demanda contribuye a acelerar el crecimiento de los precios, alimentando aún más las expectativas de revalorización y reforzando el comportamiento especulativo.

Tabla 1: % compras destinadas a inversión vs % compras destinadas a residencia habitual (España)

Periodo	% compras para inversión	% compras residencia habitual
2022	7%	~80 %
2023	13%	~73 %
2024	~10 %	~79 %
2025	8%	81%

Nota: Elaboración propia (Info Fotocasa)

## 2.4 Crédito fácil

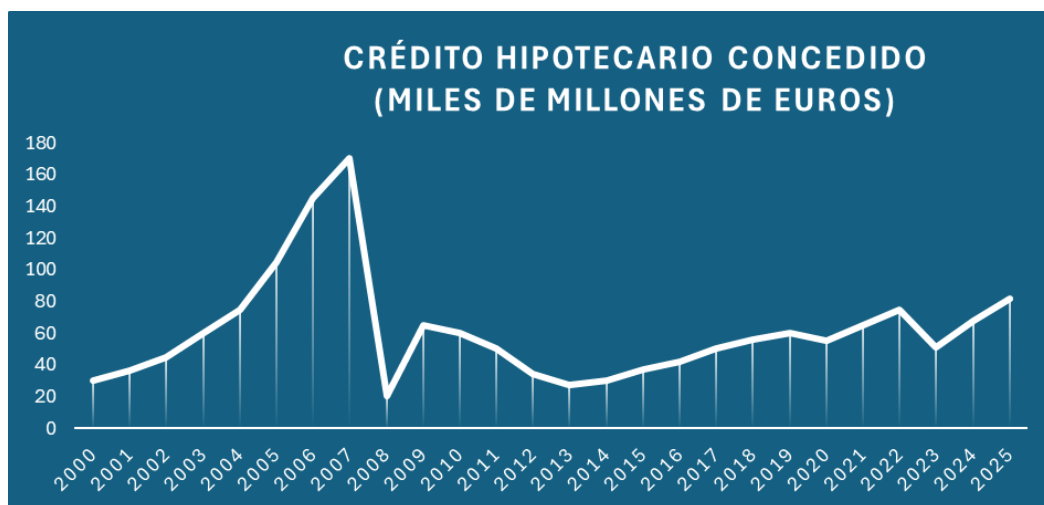
La disponibilidad de financiación es otro factor fundamental en la formación de burbujas inmobiliarias. Cuando las condiciones financieras son favorables, especialmente en contextos de tipos de interés bajos, el acceso al crédito hipotecario se vuelve más sencillo tanto para los hogares como para los inversores.

Las entidades financieras, en periodos de crecimiento económico y elevada liquidez en los mercados, tienden a ampliar la concesión de préstamos hipotecarios mediante condiciones más flexibles. Estas pueden incluir plazos de amortización más largos, menores exigencias de ahorro previo o una mayor relación entre el importe del préstamo y el valor del inmueble.

Esta expansión del crédito aumenta la capacidad de compra de los demandantes, lo que permite que un mayor número de personas acceda al mercado inmobiliario. Como consecuencia, la demanda de vivienda crece rápidamente y ejerce una presión alcista sobre los precios.

En muchos casos, el crecimiento del crédito hipotecario supera incluso el crecimiento de los ingresos de los hogares, lo que genera un aumento del endeudamiento. Este fenómeno puede resultar problemático si posteriormente se produce un cambio en las condiciones financieras, como una subida de los tipos de interés o una desaceleración económica. En este sentido, Minsky (1986) sostiene que los periodos prolongados de estabilidad económica suelen favorecer un incremento progresivo del endeudamiento y de la asunción de riesgos financieros, generando situaciones de vulnerabilidad que pueden desembocar en correcciones bruscas de los mercados inmobiliarios.

Figura 2. Crédito hipotecario concedido en España (2000-2025).



Nota: Elaboración propia (Info Boletín Estadístico - Banco de España)



## 2.5 Efecto de la confianza y la psicología del mercado

El comportamiento de los agentes económicos también desempeña un papel clave en la formación de burbujas inmobiliarias. La psicología del mercado y las expectativas colectivas pueden influir significativamente en las decisiones de compra e inversión.

Cuando los precios de la vivienda aumentan de forma continuada durante varios años, se genera una percepción generalizada de que el mercado inmobiliario es una inversión segura y rentable. Esta creencia puede llevar a muchos compradores a adquirir viviendas por miedo a quedarse fuera del mercado o a perder oportunidades de inversión, un fenómeno conocido en economía como “efecto arrastre” o comportamiento de manada.

A medida que más personas compran viviendas impulsadas por estas expectativas, la demanda continúa creciendo y los precios siguen aumentando. Este proceso refuerza la percepción de que el mercado seguirá subiendo indefinidamente, lo que contribuye a alimentar aún más la burbuja. Kindleberger y Aliber (2011) señalan que este tipo de episodios suele desarrollarse a través de fases sucesivas de optimismo, euforia y especulación, en las que los agentes económicos asumen que las subidas de precios continuarán indefinidamente.

Sin embargo, esta dinámica es frágil, ya que depende en gran medida de la confianza de los agentes. Si las expectativas cambian debido a factores como un deterioro económico, cambios en la regulación o una reducción del crédito, la demanda puede disminuir rápidamente. En ese momento, el mercado puede experimentar una caída de precios que ponga fin al ciclo expansivo.

## 2.6 Indicadores clave para identificar una burbuja inmobiliaria

- La identificación de una posible burbuja inmobiliaria requiere el análisis de distintos indicadores económicos que permitan comparar la evolución del mercado de la vivienda con los fundamentos económicos reales. El diagnóstico

de una burbuja no suele basarse en un único indicador, sino en la combinación de varios factores que reflejan desequilibrios entre precios, capacidad económica de los hogares y condiciones financieras.

- Organismos internacionales como la OECD (2021), el Banco Central Europeo (ECB) y el Banco de España utilizan indicadores como el Price-to-Income Ratio, la rentabilidad del alquiler y la evolución del crédito hipotecario para evaluar posibles situaciones de sobrevaloración en los mercados inmobiliarios.
- Entre los indicadores más utilizados se encuentran la relación entre precios de vivienda e ingresos de los hogares, la rentabilidad del alquiler frente a la compra, la evolución histórica de los precios, el equilibrio entre oferta y demanda y las condiciones de financiación disponibles en el mercado. El análisis conjunto de estos elementos permite evaluar si el crecimiento de los precios responde a factores estructurales o si, por el contrario, está impulsado por expectativas especulativas.
- En el caso del mercado inmobiliario del distrito Centro de Madrid, estos indicadores resultan especialmente relevantes, ya que se trata de una de las zonas con mayor presión de demanda, tanto nacional como internacional, y con una oferta de vivienda limitada debido a la consolidación urbanística del área.

#### *2.6.1 Precio por metro cuadrado vs ingresos promedio*

- Uno de los indicadores más relevantes para analizar la sostenibilidad de los precios de la vivienda es la relación entre el precio por metro cuadrado y los ingresos medios de los hogares. Este indicador permite evaluar el nivel de accesibilidad a la vivienda y determinar si los precios están alineados con la capacidad económica real de la población residente.
- Cuando el precio de la vivienda crece de forma significativamente más rápida que los ingresos, el esfuerzo financiero necesario para adquirir una vivienda aumenta progresivamente. Este fenómeno suele medirse mediante el denominado ratio precio-ingresos, que calcula cuántos años de ingresos familiares serían necesarios para adquirir una vivienda media.
- En mercados considerados equilibrados, este ratio suele situarse aproximadamente entre 4 y 7 veces los ingresos anuales del hogar. Sin embargo,

cuando supera ampliamente estos valores, puede indicar una situación de sobrevaloración del mercado. En contextos extremos, cuando un hogar necesita más de 20 o 30 años de ingresos para adquirir una vivienda, el acceso a la propiedad se vuelve extremadamente difícil sin recurrir a altos niveles de endeudamiento.

- En áreas urbanas altamente demandadas, como el centro de grandes ciudades, este indicador suele presentar valores más elevados debido a factores como la escasez de suelo, la concentración de actividad económica o el atractivo turístico. No obstante, incluso en estos contextos, un crecimiento prolongado del ratio precio-ingresos puede constituir una señal temprana de desequilibrio en el mercado inmobiliario.

Tabla 2: Tasa de esfuerzo de compra vs de alquiler (España)

Periodo (4T)	Esfuerzo Compra (%)	Esfuerzo Alquiler (%)
4T 2025	26 %	38 %
4T 2024	23 %	36 %
4T 2023	22 %	33 %
4T 2022	18 %	30 %

Nota: Elaboración propia (Info Idealista)

### 2.6.2 Alquileres vs compra (rentabilidad)

- Otro indicador ampliamente utilizado en el análisis del mercado inmobiliario es la relación entre los precios de compra de la vivienda y los ingresos obtenidos a través del alquiler. Este indicador permite calcular la rentabilidad bruta del alquiler y evaluar si la adquisición de vivienda resulta atractiva desde el punto de vista de inversión.

- “La rentabilidad bruta del alquiler se calcula dividiendo los ingresos anuales obtenidos por el arrendamiento entre el precio de adquisición del inmueble” (Banco de España, 2020). En términos generales, cuando los precios de compra aumentan más rápido que los alquileres, la rentabilidad disminuye. Si esta rentabilidad cae por debajo de ciertos niveles, puede indicar que el precio de los activos inmobiliarios está inflado respecto a su capacidad real de generar ingresos.

$$\text{Rentabilidad bruta} = \frac{\text{Alquiler anual}}{\text{Precio de compra}} \times 100$$

- En los mercados inmobiliarios considerados estables, la rentabilidad bruta del alquiler suele situarse en niveles intermedios, normalmente entre el 4 % y el 7 % anual. No obstante, este porcentaje puede variar según factores como la ubicación del inmueble, el nivel de riesgo o la situación general del mercado. En España, la rentabilidad bruta media de la vivienda se situó alrededor del 6,7 % en 2025. Cuando la rentabilidad cae de forma significativa por debajo de estos niveles, la compra de vivienda puede dejar de estar respaldada por fundamentos económicos sólidos y pasar a depender en mayor medida de expectativas de revalorización futura.
- En el caso del distrito Centro de Madrid, la presencia de alquiler turístico, inversión internacional y demanda para alquiler temporal puede distorsionar parcialmente este indicador, elevando los precios de compra mientras que los ingresos por alquiler residencial crecen a un ritmo más moderado.

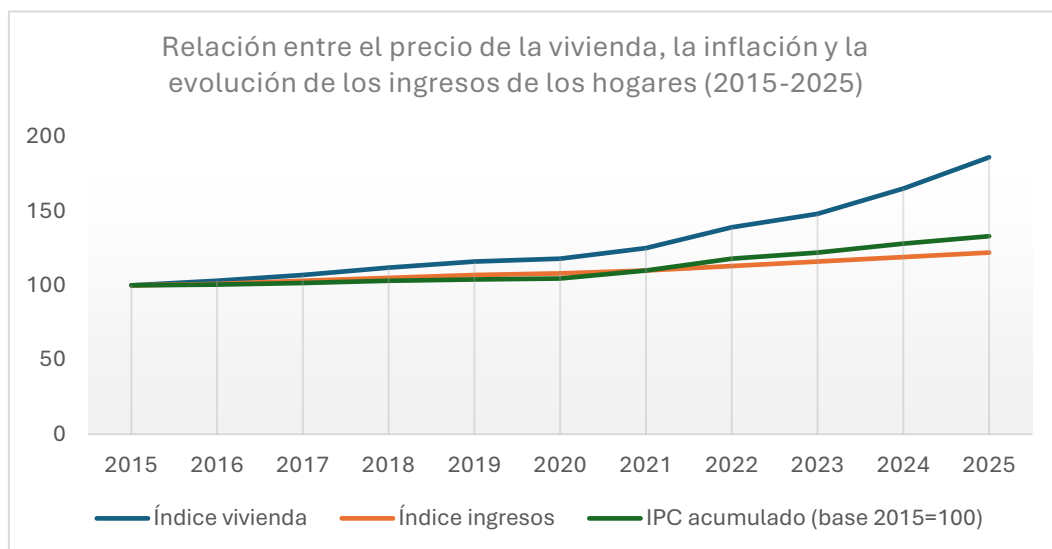
### **2.6.3 Evolución histórica de precios**

- El seguimiento de la evolución de los precios de la vivienda a lo largo del tiempo permite identificar patrones de crecimiento acelerado, así como posibles desviaciones respecto a los fundamentales económicos. En mercados inmobiliarios, es habitual analizar la relación entre el precio de la vivienda, la inflación y la evolución de los ingresos de los hogares.
- Cuando los precios de la vivienda crecen de forma sostenida por encima de la inflación y, especialmente, por encima del crecimiento de los salarios durante varios años consecutivos, se produce una pérdida de accesibilidad progresiva.

Esto implica que cada vez una mayor proporción de la renta disponible de los hogares debe destinarse a la compra o alquiler de vivienda, lo que incrementa la denominada tasa de esfuerzo, explicada en el punto 2.6.1.

- Este tipo de dinámica puede generar desequilibrios estructurales en el mercado inmobiliario. En particular, cuando el crecimiento de los precios no está respaldado por mejoras equivalentes en los ingresos o en la productividad económica, se considera una señal de sobrevaloración. Históricamente, estos patrones han estado asociados a fases expansivas del ciclo inmobiliario que pueden desembocar en ajustes bruscos o correcciones de precios.
- Por ello, el análisis de la evolución histórica de los precios no solo permite observar tendencias, sino también evaluar la sostenibilidad del crecimiento del mercado inmobiliario en el medio y largo plazo.

Figura 3. Relación entre la evolución precio de la vivienda, de la inflación y de los ingresos de los hogares (España). (base 2015=100)



Nota: Elaboración propia (Info INE y Eurostat).

#### 2.6.4 Oferta vs demanda

- Un desequilibrio entre la oferta y la demanda también puede ser un indicador de posibles tensiones o incluso de una burbuja en el mercado inmobiliario. Cuando la demanda de vivienda es muy elevada y la oferta disponible es limitada, se



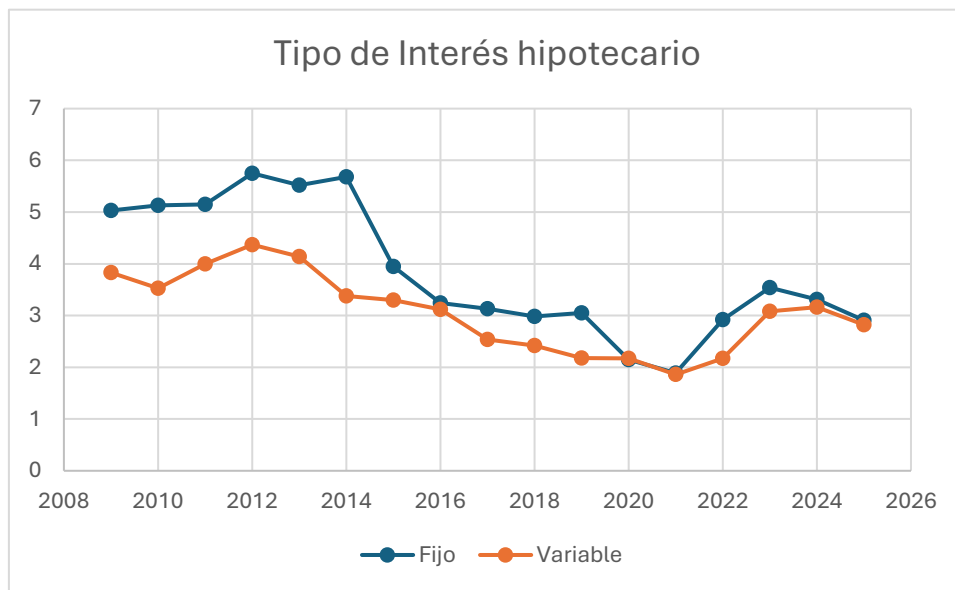
genera una presión alcista sobre los precios, ya que los compradores compiten por un número reducido de inmuebles. Esto puede provocar subidas rápidas y sostenidas de los precios.

- Por el contrario, cuando existe un exceso de oferta de viviendas, pero la demanda no es suficiente para absorberla, los precios tienden a estabilizarse o incluso a caer. Esta situación puede ser un indicio de una corrección del mercado, ya que los vendedores se ven obligados a ajustar precios para poder cerrar operaciones.
- En ambos casos, el desequilibrio entre oferta y demanda ayuda a entender la dinámica del mercado inmobiliario. Sin embargo, es especialmente relevante cuando la demanda se mantiene elevada durante un periodo prolongado y la oferta no es capaz de responder, ya que esto suele estar asociado a fases de fuerte subida de precios que pueden derivar en una burbuja inmobiliaria.

#### *2.6.5 Tipos de interés y acceso al crédito*

- Los tipos de interés bajos y la facilidad de acceso al crédito fomentan la compra de vivienda, ya que reducen el coste de financiación y permiten a más hogares acceder a hipotecas. Esto incrementa la demanda de vivienda y, en consecuencia, puede impulsar el aumento de los precios. Cuando el crédito es abundante y las condiciones de financiación son muy favorables, se facilita la compra incluso a perfiles con menor capacidad económica, lo que puede generar un crecimiento del mercado por encima de sus fundamentos reales.
- Al analizar burbujas inmobiliarias pasadas, como la de 2008, se observa que la expansión excesiva del crédito desempeñó un papel clave en la sobrevaloración de los inmuebles. La facilidad para obtener financiación alimentó una demanda artificial que no siempre estaba respaldada por ingresos estables, contribuyendo así al incremento sostenido de los precios hasta que el sistema financiero se endureció y la demanda cayó bruscamente.

Figura 4. Tipo de Interés hipotecario fijo/variable 2008-2025 (España).



Nota: Elaboración propia (Info INE)

#### 2.6.6 Criterios de identificación de una burbuja inmobiliaria

Con el objetivo de reducir la subjetividad del análisis, este trabajo utiliza distintos indicadores económicos e inmobiliarios para evaluar la posible existencia de procesos de sobrevaloración en el mercado residencial del distrito Centro de Madrid. Entre ellos, se presta especial atención al indicador Price-to-Income Ratio (PIR), que relaciona el precio de una vivienda tipo con la renta neta anual de los hogares.

Diversos organismos internacionales utilizan este indicador para analizar la accesibilidad residencial y detectar posibles desequilibrios entre los precios de la vivienda y la capacidad económica de la población. En este sentido, un incremento sostenido del PIR refleja que el crecimiento de los precios de la vivienda es superior al crecimiento de los ingresos de los hogares, lo que puede constituir una señal de tensión inmobiliaria y de posible sobrevaloración del mercado.

Por tanto, más que establecer un umbral único para determinar la existencia de una burbuja inmobiliaria, este trabajo analizará la evolución del PIR a lo largo del

tiempo y su relación con otros indicadores fundamentales, como la rentabilidad del alquiler, los tipos de interés y la presión de la demanda turística.

## 2.7 Conclusión del Marco Teórico

El estudio de las burbujas inmobiliarias permite entender cómo el mercado de la vivienda puede alejarse de sus fundamentos económicos esenciales, dando lugar a incrementos de precios que no se corresponden con variables como los ingresos de los hogares, la evolución del mercado laboral o las condiciones de financiación. Este fenómeno se define por un aumento rápido y prolongado de los precios, impulsado principalmente por expectativas de futuras ganancias, lo que hace que la vivienda pase de ser un bien de consumo a comportarse como un activo de carácter especulativo. Este comportamiento suele estar relacionado con una expansión del crédito hipotecario y con tipos de interés bajos, que facilitan el acceso a la financiación y aumentan la demanda de forma artificial.

La aparición de una burbuja inmobiliaria no puede explicarse por una única causa, sino que resulta de la combinación de factores económicos, financieros y psicológicos. Entre ellos destacan el incremento de la demanda especulativa, la facilidad para obtener crédito y las expectativas de continuas subidas de precios, que generan comportamientos colectivos de tipo “efecto manada” y refuerzan el crecimiento del mercado. No obstante, este proceso es inestable, ya que depende en gran medida de la confianza de los agentes económicos, por lo que cualquier cambio en el entorno económico puede desencadenar caídas bruscas de los precios.

Para analizar y detectar posibles burbujas inmobiliarias se emplean distintos indicadores, como la relación entre precios e ingresos, la rentabilidad del alquiler, la evolución de los precios a lo largo del tiempo, el equilibrio entre oferta y demanda y las condiciones de financiación. El estudio conjunto de estas variables permite evaluar si el crecimiento del mercado es sostenible o si existe una posible sobrevaloración.



En el caso del distrito Centro de Madrid, estos factores son especialmente relevantes debido a la fuerte presión de la demanda, la limitada oferta de vivienda y la presencia de inversión tanto nacional como extranjera. En conjunto, este marco teórico pone de manifiesto que las burbujas inmobiliarias son fenómenos complejos, cuyo análisis requiere considerar tanto variables económicas como comportamentales para comprender su origen, evolución y efectos sobre la estabilidad del mercado.

### 3. Contexto histórico de burbujas inmobiliarias en España y Europa

#### 3.1 La burbuja española de 2008

- La burbuja inmobiliaria que se desarrolló en España hasta 2008 fue el resultado de un largo periodo de expansión del mercado de la vivienda que, con el tiempo, terminó desvinculándose de la realidad económica del país. Su origen se sitúa a finales de los años noventa y se intensifica durante la primera mitad de los años 2000, cuando los precios de la vivienda comenzaron a subir de forma muy acelerada.
- Uno de los principales factores que provocó esta burbuja fue el acceso muy fácil al crédito hipotecario. Durante esos años, los tipos de interés eran relativamente bajos y las entidades financieras ofrecían condiciones muy favorables para la compra de vivienda, como hipotecas de larga duración y financiación que cubría un alto porcentaje del valor del inmueble. Esto permitió que muchas familias pudieran endeudarse y comprar vivienda con mayor facilidad, lo que incrementó de forma notable la demanda.
- A esta situación se sumó un fuerte crecimiento de la demanda especulativa. La vivienda empezó a percibirse no solo como un bien necesario, sino como una inversión rentable. Muchas personas compraban pisos con la intención de venderlos más adelante a un precio superior, lo que alimentó aún más el aumento de precios. Este fenómeno se vio reforzado por la expectativa generalizada de que el valor de la vivienda seguiría subiendo de manera continua.
- El sector de la construcción también tuvo un papel clave. Se produjo un gran aumento de la oferta de vivienda, especialmente en nuevas promociones

urbanísticas, pero esta expansión estaba sostenida por la alta demanda y por el crédito abundante. Durante este periodo, la construcción se convirtió en uno de los motores principales de la economía española.

- Sin embargo, esta dinámica no era sostenible. A partir de 2007, comenzaron a cambiar las condiciones económicas: los tipos de interés subieron, el acceso al crédito se endureció y la demanda empezó a disminuir. Esto provocó el estallido de la burbuja inmobiliaria en 2008.
- Las consecuencias fueron muy significativas. Los precios de la vivienda cayeron de forma notable durante varios años, muchas familias se encontraron con hipotecas superiores al valor de sus viviendas y aumentaron los impagos. Además, el sector de la construcción sufrió un desplome, lo que provocó la destrucción de cientos de miles de empleos y una fuerte crisis económica general en el país, que afectó también al sistema financiero y al nivel de vida de la población.

### 3.2 Otros casos en Europa

- En distintos países europeos se han desarrollado burbujas inmobiliarias con características similares a la española, aunque condicionadas por factores económicos y urbanos propios de cada territorio.
- Uno de los casos más representativos es el de Irlanda, donde durante los años previos a la crisis financiera de 2008 se produjo un fuerte crecimiento del mercado inmobiliario impulsado por el crédito fácil, la inversión especulativa y un rápido crecimiento económico. Entre comienzos de los años 2000 y 2007, los precios de la vivienda aumentaron más de un 80 %, generando una fuerte expansión del sector de la construcción y un elevado endeudamiento de hogares y promotores. Sin embargo, tras la crisis financiera internacional, el mercado irlandés sufrió una corrección muy severa, con importantes caídas de precios, quiebras bancarias y un fuerte aumento del desempleo. Este caso mostró cómo una expansión excesiva del crédito y la especulación podían generar desequilibrios profundos en la economía.
- En el Reino Unido, especialmente en Londres, el mercado inmobiliario ha experimentado episodios recurrentes de sobrevaloración. A diferencia de otros

países, uno de los principales factores ha sido la fuerte presencia de inversión extranjera y la limitada disponibilidad de suelo urbano en determinadas zonas de la ciudad. Londres se ha consolidado como un destino atractivo para inversores internacionales, lo que ha incrementado significativamente la demanda de vivienda de alto valor. Al mismo tiempo, la escasez de suelo y las restricciones urbanísticas han limitado la oferta, favoreciendo continuas subidas de precios y dificultando el acceso a la vivienda para gran parte de la población local.

- En Francia también se han observado tensiones inmobiliarias, especialmente en ciudades como París, donde la alta demanda y la limitada oferta han generado importantes incrementos de precios. Aunque el mercado francés ha mostrado una mayor estabilidad financiera que otros países europeos, la pérdida de accesibilidad a la vivienda y el aumento del esfuerzo económico de los hogares han generado preocupación sobre posibles situaciones de sobrevaloración.
- El análisis comparado de estos países permite identificar patrones comunes en la formación de burbujas inmobiliarias, como el exceso de crédito, la especulación, la presión de la demanda y la limitada oferta de vivienda. Al mismo tiempo, demuestra que cada mercado presenta características específicas relacionadas con su contexto económico, financiero y urbano.

## 4. Metodología

### 4.1 Enfoque de la investigación

- El presente trabajo se desarrolla mediante una metodología de carácter cuantitativo y descriptivo, centrada en el análisis del mercado inmobiliario del distrito Centro de Madrid con el objetivo de identificar posibles indicios de sobrevaloración o formación de una burbuja inmobiliaria. Para ello, se estudia la evolución de distintos indicadores económicos e inmobiliarios considerados relevantes en la literatura económica para detectar desequilibrios en el mercado de la vivienda.
- La investigación se basa en el análisis comparativo de datos estadísticos obtenidos de fuentes oficiales y portales especializados del sector inmobiliario. A través de estos indicadores, se pretende evaluar si el crecimiento experimentado por los

precios de la vivienda en el distrito Centro responde a factores económicos sostenibles o si, por el contrario, existen elementos especulativos similares a los observados en otros periodos históricos de expansión inmobiliaria.

## 4.2 Ámbito geográfico y temporal del estudio

- El ámbito geográfico de esta investigación se centra en el distrito Centro de Madrid, debido a su relevancia económica, turística y residencial dentro de la ciudad. Se trata de una de las zonas con mayor presión sobre la demanda de vivienda, tanto nacional como internacional, y donde fenómenos como la inversión inmobiliaria, el alquiler turístico o la limitada disponibilidad de suelo pueden influir significativamente en la evolución de los precios.
- El periodo temporal analizado comprende principalmente los años 2015-2025. Este intervalo permite observar la evolución del mercado inmobiliario tras la recuperación económica posterior a la crisis de 2008 y analizar el impacto de factores recientes como el crecimiento del turismo urbano, los cambios en los tipos de interés o la evolución de la inflación. Dado que gran parte de las fuentes utilizadas no disponían de información anterior a 2015, ha sido el ámbito temporal que tenía más sentido para la metodología de este trabajo.
- Adicionalmente, se incorporan referencias históricas correspondientes al periodo 2000-2008 con el objetivo de comparar la situación actual con la evolución registrada durante la anterior burbuja inmobiliaria española.

## 4.3 Variables e indicadores analizados

Para evaluar la existencia de posibles indicios de burbuja inmobiliaria, se han seleccionado distintos indicadores económicos e inmobiliarios utilizados habitualmente por organismos especializados y estudios académicos sobre el mercado de la vivienda.

Los principales indicadores analizados son los siguientes:

- [Evolución del precio de la vivienda:](#)  
Se analiza la evolución del precio medio por metro cuadrado en España, Madrid y especialmente en el distrito Centro, con el objetivo de detectar posibles incrementos excesivos.
- [Relación entre precio de vivienda e ingresos de los hogares:](#)  
Este indicador mide la accesibilidad a la vivienda comparando el precio de compra con los ingresos medios de los hogares y el esfuerzo económico necesario para acceder a ella.
- [Rentabilidad del alquiler:](#)  
Se estudia la relación entre el precio de compra y los ingresos obtenidos por alquiler para identificar posibles situaciones de sobrevaloración.
- [Relación entre tipos de interés y precio de la vivienda:](#)  
Se analiza la evolución de los tipos hipotecarios en comparación con el movimiento de los precios de la vivienda, variables clave en la demanda y en los ciclos del mercado inmobiliario.
- [Influencia turística:](#)  
Se examinan factores como el turismo internacional, el turismo de residentes y el turismo total en el Municipio de Madrid.

#### 4.4 Método de análisis

La metodología combina un análisis descriptivo y un análisis cuantitativo de los principales indicadores inmobiliarios. Además de estudiar la evolución temporal de cada variable mediante gráficos y tablas, se calculan tasas de crecimiento acumulado, diferencias porcentuales respecto a variables fundamentales (ingresos e inflación) y se analizan las relaciones existentes entre las distintas variables económicas.

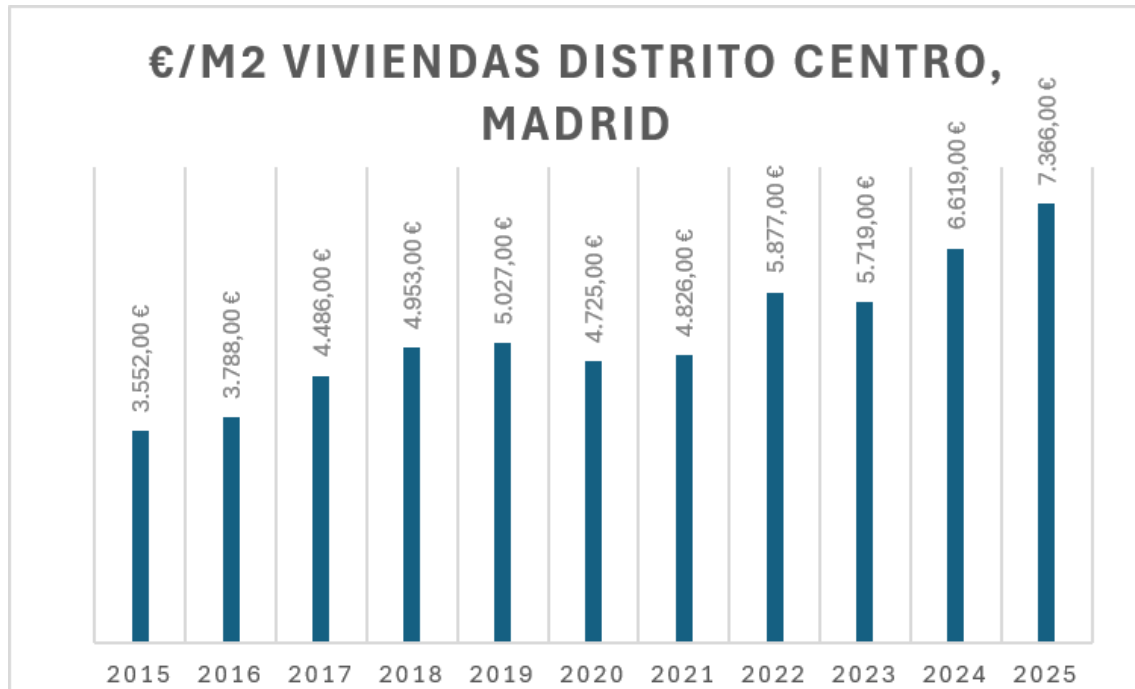
En particular, se analiza la evolución del precio de la vivienda en relación con los ingresos de los hogares, la inflación, los tipos de interés y la actividad turística. Este enfoque permite evaluar cuantitativamente el grado de asociación entre dichas variables y determinar si el crecimiento de los precios responde a factores económicos fundamentales o si existen indicios de sobrevaloración.

## 5. Análisis del mercado inmobiliario del distrito Centro de Madrid

### 5.1 Evolución del precio de la vivienda en el distrito Centro (2015-2025)

El precio por metro cuadrado constituye uno de los indicadores más utilizados para analizar la evolución del mercado inmobiliario. Este indicador permite observar cómo varía el valor de la vivienda a lo largo del tiempo y evaluar si el crecimiento de los precios responde a factores económicos sostenibles o si, por el contrario, puede estar asociado a dinámicas de sobrevaloración o especulación. Además, este análisis guarda una estrecha relación con el Objetivo de Desarrollo Sostenible número 11 (ODS 11), orientado a promover ciudades y comunidades sostenibles. La evolución del precio de la vivienda influye directamente en la accesibilidad residencial, la permanencia de la población residente y el equilibrio social de los barrios urbanos. Asimismo, el comportamiento del mercado inmobiliario también presenta implicaciones económicas vinculadas al ODS 8, dado su impacto sobre la inversión, la actividad económica y el crecimiento urbano.

Figura 5. Precio medio de la vivienda (€/m<sup>2</sup>) en el distrito Centro de Madrid.



Nota: Elaboración propia (Info Idealista)

El gráfico muestra la evolución del precio medio de la vivienda por metro cuadrado en el distrito Centro de Madrid los meses de diciembre entre los años 2015 y 2025.

Se observa una tendencia claramente alcista durante prácticamente todo el periodo analizado. En 2015, el precio medio se situaba en aproximadamente 3.552 €/m<sup>2</sup>, mientras que en 2025 alcanza los 7.366 €/m<sup>2</sup>. Esto supone un incremento acumulado superior al 100 % en tan solo diez años.

El crecimiento es especialmente intenso entre 2021 y 2025, periodo en el que se produce una aceleración significativa del mercado inmobiliario. Aunque en 2020 se aprecia una ligera reducción de precios, probablemente vinculada al impacto económico de la pandemia, la recuperación posterior es rápida y muestra un crecimiento todavía más pronunciado.

Asimismo, el aumento de precios registrado en el distrito Centro supera ampliamente la evolución de la inflación y del crecimiento salarial observados durante el mismo periodo.

La evolución observada refleja un mercado inmobiliario caracterizado por una fuerte presión de demanda y una elevada revalorización de los activos inmobiliarios. Parte de este crecimiento puede explicarse por factores estructurales propios del distrito Centro, como la escasez de oferta de vivienda, el atractivo turístico y comercial de la zona y la presencia de inversión nacional e internacional.

Sin embargo, el hecho de que los precios hayan aumentado a un ritmo considerablemente superior al crecimiento de los ingresos de los hogares puede indicar una progresiva desconexión entre el mercado inmobiliario y la capacidad adquisitiva real de la población residente.

Además, la aceleración registrada en los últimos años puede estar relacionada con el aumento de la inversión inmobiliaria y con la percepción de la vivienda como activo financiero rentable, especialmente en un contexto de elevada inflación e incertidumbre económica. Este comportamiento suele aparecer en mercados donde las expectativas de revalorización futura impulsan nuevas compras e incrementan todavía más los precios.

Por otro lado, la fuerte subida de precios puede haber generado pérdida de accesibilidad a la vivienda y procesos de sustitución social en el distrito Centro, dificultando un crecimiento urbano sostenible y equilibrado, en línea con los desafíos planteados por el ODS 11.

La evolución del precio de la vivienda en el distrito Centro de Madrid muestra un crecimiento muy intenso y sostenido durante el periodo 2015-2025, especialmente a partir de 2021. Aunque parte de este incremento puede justificarse por factores estructurales relacionados con la elevada demanda y la limitada oferta de vivienda, la magnitud y velocidad de la subida de precios constituyen un posible indicio de tensión inmobiliaria y sobrevaloración del mercado.

## 5.2 Relación entre precio de la vivienda e ingresos de los hogares

La relación entre el precio de la vivienda y los ingresos de los hogares es uno de los indicadores más relevantes para analizar la accesibilidad y sostenibilidad del mercado inmobiliario. Este indicador, conocido como Price-to-Income Ratio (PIR), permite medir el esfuerzo económico que deben realizar los hogares para acceder a una vivienda.

Cuando el precio de la vivienda crece a un ritmo superior al de los ingresos, aumenta la dificultad de acceso a la propiedad y se generan desequilibrios entre el mercado inmobiliario y la capacidad adquisitiva real de la población.

Tabla 3: Evolución de la renta neta media por hogar, precio de la vivienda y Price-to-Income Ratio (PIR) en el distrito Centro de Madrid (2015-2025).

Año	Renta neta media por hogar (€)	€/M2	Price-to-Income Ratio (PIR)
2015	31.392	284.160,00 €	<b>9,05</b>
2016	32.458	303.040,00 €	<b>9,34</b>
2017	33.473	358.880,00 €	<b>10,72</b>
2018	36.072	396.240,00 €	<b>10,98</b>
2019	38.171	402.160,00 €	<b>10,54</b>
2020	36.984	378.000,00 €	<b>10,22</b>
2021	38.360	386.080,00 €	<b>10,06</b>
2022	41.059	470.160,00 €	<b>11,45</b>
2023	44.958	457.520,00 €	<b>10,18</b>
2024*	49.229,0 €	529.520,00 €	<b>10,76</b>
2025*	52.500,0 €	589.280,00 €	<b>11,22</b>

Nota: Elaboración propia (Info Banco de España e Idealista)

La tabla muestra la evolución de la renta neta media por hogar, el precio estimado de una vivienda tipo de 80 m<sup>2</sup> y el indicador Price-to-Income Ratio en el distrito Centro de Madrid entre 2015 y 2025.

Durante el periodo analizado, tanto los ingresos de los hogares como el precio de la vivienda presentan una tendencia creciente. Sin embargo, el crecimiento del precio de la vivienda ha sido significativamente superior al de la renta disponible de los hogares. Mientras que la renta neta media aumentó de 31.392 € en 2015 a 52.500 € en 2025, el valor de una vivienda tipo pasó de 284.160 € a 589.280 €, más del doble en apenas diez años.

Como consecuencia, el indicador PIR aumentó de 9,05 en 2015 a 11,22 en 2025. Esto supone un incremento del 24 % en el esfuerzo económico necesario para acceder a una vivienda en el distrito Centro. Aunque se observan ligeras correcciones en algunos años, especialmente entre 2019 y 2021 y en 2023, la tendencia general muestra un deterioro progresivo de la accesibilidad residencial.

La evolución del PIR refleja que el crecimiento de los ingresos de los hogares no ha sido suficiente para compensar el fuerte aumento del precio de la vivienda. En consecuencia, cada vez se requieren más años de renta para adquirir una vivienda, lo que indica una creciente tensión en el mercado inmobiliario.

Esta situación puede interpretarse como una señal de posible sobrevaloración, ya que los precios evolucionan a un ritmo superior al de la capacidad adquisitiva de los residentes. Además, el aumento sostenido del esfuerzo de compra puede dificultar el acceso a la vivienda para amplios sectores de la población, especialmente jóvenes y hogares con rentas medias.

Por otro lado, la pérdida de accesibilidad residencial puede generar efectos económicos y sociales relevantes, como una mayor dependencia de la financiación hipotecaria, el desplazamiento de residentes hacia otras zonas de la ciudad y una creciente dificultad para garantizar un desarrollo urbano equilibrado y sostenible.

- Precio vivienda: +107%
- Renta neta: +67%

$$Elasticidad = \frac{\% \Delta Precio}{\% \Delta Renta}$$

$$Elasticidad = \frac{107}{67} = 1,60$$

En conjunto, el análisis de la relación entre precio de la vivienda e ingresos de los hogares muestra un deterioro significativo de la accesibilidad residencial en el distrito Centro de Madrid entre 2015 y 2025. El incremento del PIR y la creciente diferencia entre la evolución de los precios y de los ingresos constituyen indicios de tensión y posible sobrevaloración en el mercado inmobiliario de la zona. Asimismo, la elasticidad precio-renta calculada para el periodo 2015-2025 es de 1,60. Este resultado indica que el precio de la vivienda ha crecido a un ritmo significativamente superior al de la renta neta de los hogares, reforzando la evidencia de una pérdida progresiva de accesibilidad residencial.

El análisis conjunto de ambas variables muestra que tanto el precio de la vivienda como la renta neta de los hogares han seguido una tendencia creciente durante el periodo analizado. Sin embargo, el crecimiento del precio de la vivienda ha sido significativamente superior al de los ingresos, lo que ha provocado un deterioro progresivo de la accesibilidad residencial y un aumento del esfuerzo económico necesario para acceder a una vivienda.

### 5.3 Rentabilidad del alquiler y relación alquiler-compra

La rentabilidad del alquiler es uno de los principales indicadores utilizados para evaluar la sostenibilidad del mercado inmobiliario desde el punto de vista de la inversión. Este indicador relaciona el precio de compra de la vivienda con los ingresos obtenidos mediante alquiler y permite analizar si el valor de los inmuebles está respaldado por su capacidad real de generar rentabilidad.

En términos generales, cuando el precio de la vivienda crece más rápido que los alquileres, la rentabilidad disminuye, lo que puede reflejar una posible sobrevaloración del mercado inmobiliario.

Tabla 4: Rentabilidad de la vivienda en distrito Centro (Madrid).

AÑO	€/m2 venta	€/m2 alquiler mensual	€/m2 alquiler anual	Rentabilidad
2015	3.552,00 €	14,50 €	174,00 €	4,9%
2016	3.788,00 €	16,60 €	199,20 €	5,3%
2017	4.486,00 €	17,70 €	212,40 €	4,7%
2018	4.953,00 €	18,00 €	216,00 €	4,4%
2019	5.027,00 €	18,50 €	222,00 €	4,4%
2020	4.725,00 €	16,50 €	198,00 €	4,2%
2021	4.826,00 €	17,10 €	205,20 €	4,3%
2022	5.877,00 €	19,50 €	234,00 €	4,0%
2023	5.719,00 €	22,10 €	265,20 €	4,6%
2024	6.619,00 €	25,50 €	306,00 €	4,6%
2025	7.366,00 €	27,10 €	325,20 €	4,4%

Nota: Elaboración propia (Info Brains Real Estate, Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana e Idealista)

La tabla muestra la evolución del precio medio de venta por metro cuadrado, el ingreso anual obtenido por alquiler y la rentabilidad bruta de la vivienda en el distrito Centro de Madrid entre 2015 y 2025.

Durante el periodo analizado, tanto los precios de venta como los alquileres presentan una tendencia claramente alcista. Sin embargo, el crecimiento del precio de compra ha sido superior al aumento de los ingresos obtenidos mediante alquiler.

En 2015, la rentabilidad bruta se situaba en el 4,9 %, mientras que en 2025 alcanza el 4,4 %, después de haber registrado mínimos cercanos al 4 % en 2022. Aunque se observa una ligera recuperación en algunos años recientes, la tendencia general refleja una reducción progresiva pero ligera de la rentabilidad inmobiliaria.

Asimismo, a partir de 2021 se aprecia una aceleración significativa del precio de venta de la vivienda, mientras que el crecimiento de los alquileres evoluciona de forma más moderada.

La evolución de la rentabilidad refleja que el incremento del valor de los inmuebles en el distrito Centro ha sido moderadamente superior a la capacidad real de generación de

ingresos por alquiler. Esto puede indicar que parte del crecimiento del mercado inmobiliario está sustentado en expectativas de revalorización futura más que en la rentabilidad efectiva de los activos.

Este comportamiento suele ser característico de mercados inmobiliarios con elevada presión inversora, donde los compradores priorizan la posible subida futura del valor de la vivienda frente al rendimiento anual obtenido mediante alquiler.

Además, la presencia de viviendas turísticas y alquiler temporal en el distrito Centro puede haber contribuido a aumentar el atractivo inversor de la zona, incrementando la demanda de compra y presionando aún más los precios al alza.

La reducción progresiva de la rentabilidad también puede afectar al equilibrio del mercado inmobiliario, ya que dificulta el acceso a la vivienda y favorece dinámicas especulativas. Estas tensiones pueden generar efectos negativos sobre la estabilidad económica y el acceso sostenible a la vivienda, aspectos relacionados con los objetivos de crecimiento equilibrado y sostenible promovidos por el ODS 8.

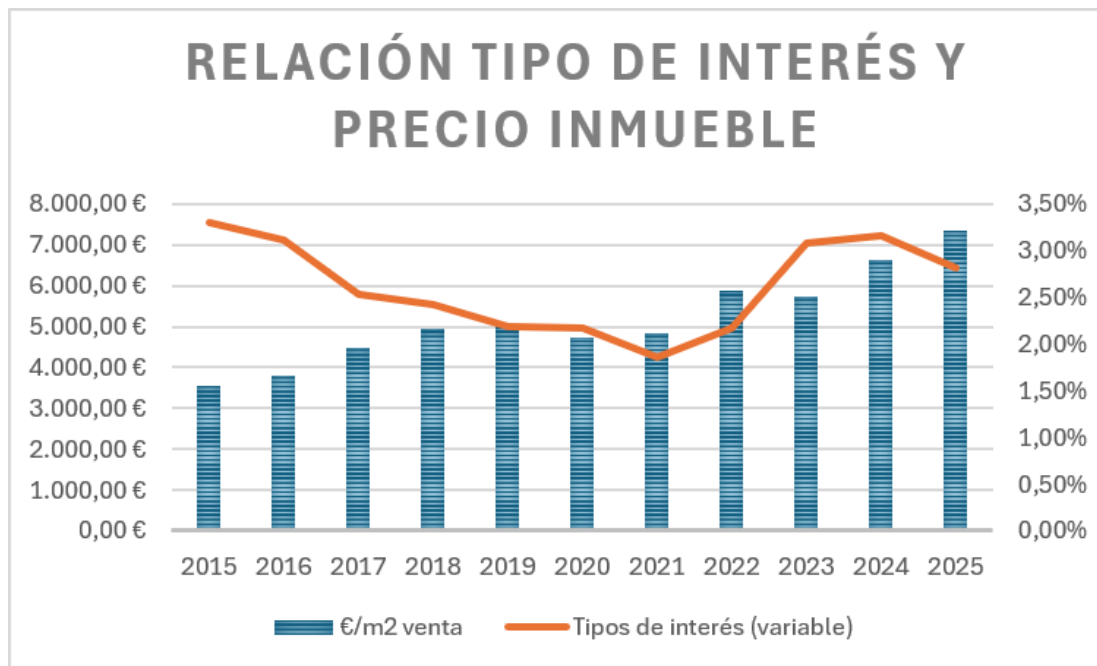
El análisis de la rentabilidad del alquiler en el distrito Centro de Madrid muestra una reducción progresiva del rendimiento inmobiliario entre 2015 y 2025. Aunque los ingresos por alquiler han aumentado, el crecimiento del precio de compra de la vivienda ha sido superior.

#### 5.4 Relación entre tipos de interés y precio de la vivienda

La relación entre los tipos de interés y el precio de la vivienda constituye uno de los principales indicadores para analizar el comportamiento del mercado inmobiliario. Los tipos de interés influyen directamente en el coste de las hipotecas y, por tanto, en la capacidad de acceso a la financiación de hogares e inversores.

En contextos de tipos de interés bajos, el acceso al crédito resulta más asequible, lo que suele aumentar la demanda de vivienda y favorecer el crecimiento de los precios. Por el contrario, una subida de los tipos de interés encarece la financiación y puede reducir la demanda inmobiliaria.

Figura 6. Relación entre el tipo de interés y el precio del inmueble en el distrito Centro Madrid.



Nota: Elaboración propia (Info INE)

El gráfico muestra la evolución conjunta del precio medio de la vivienda por metro cuadrado en el distrito Centro de Madrid y del tipo de interés hipotecario variable entre 2015 y 2025.

Durante los primeros años del periodo analizado se observa una reducción progresiva de los tipos de interés, pasando de niveles superiores al 3 % en 2015 a valores cercanos al 2 % en 2021. Paralelamente, el precio de la vivienda mantiene una tendencia claramente alcista.

A partir de 2022 se produce un cambio significativo en la evolución de los tipos de interés, registrándose una subida importante derivada del endurecimiento de la política monetaria del Banco Central Europeo. Sin embargo, pese al incremento del coste de financiación, los precios de la vivienda continúan creciendo de forma notable en el distrito Centro.

Este comportamiento refleja que, incluso en un contexto de tipos de interés más elevados, la demanda inmobiliaria en la zona se mantiene elevada.

La evolución observada pone en manifiesto la importante influencia que las condiciones de financiación han tenido sobre el crecimiento del mercado inmobiliario durante la

última década. Los bajos tipos de interés registrados hasta 2021 facilitaron el acceso al crédito hipotecario y favorecieron el incremento de la demanda de vivienda.

No obstante, el hecho de que los precios continúen aumentando incluso tras la subida de tipos iniciada en 2022 puede indicar que el mercado inmobiliario del distrito Centro está impulsado no solo por el crédito barato, sino también por otros factores estructurales, como la escasez de oferta, la presión inversora y el atractivo turístico y económico de la zona.

Además, esta situación puede reflejar una elevada resistencia del mercado inmobiliario frente al endurecimiento de las condiciones financieras, lo que constituye una diferencia importante respecto a la burbuja inmobiliaria previa a 2008, donde la fuerte dependencia del crédito provocó una caída mucho más intensa tras el aumento de los tipos de interés.

La evolución observada sugiere que el crecimiento reciente de los precios no depende exclusivamente de las condiciones de financiación. A pesar de la subida de los tipos de interés registrada a partir de 2022, el precio de la vivienda continuó aumentando de forma significativa. Esto refuerza la importancia de otros factores estructurales, como la escasez de oferta, la presión turística y la inversión inmobiliaria.

Por otro lado, el encarecimiento progresivo de la financiación puede aumentar las dificultades de acceso a la vivienda para parte de la población, afectando especialmente a hogares con menor capacidad económica. Esto puede generar tensiones sociales y dificultades para alcanzar un crecimiento urbano equilibrado y sostenible, en línea con los desafíos relacionados con el ODS 11.

El análisis conjunto de los tipos de interés y del precio de la vivienda muestra que las condiciones de financiación han contribuido al crecimiento del mercado inmobiliario del distrito Centro de Madrid durante gran parte del periodo 2015-2025. Sin embargo, la continuidad de las subidas de precios incluso en un contexto de aumento de los tipos de interés refleja la existencia de fuertes tensiones de demanda y posibles síntomas de sobrevaloración en el mercado inmobiliario.

## 5.5 Influencia del turismo sobre el mercado inmobiliario

La actividad turística constituye uno de los factores con mayor influencia sobre el mercado inmobiliario de Madrid, especialmente en las zonas centrales de la ciudad. El

crecimiento del turismo puede incrementar la demanda de alojamiento temporal, favorecer la expansión de viviendas de uso turístico y reducir parte de la oferta destinada a residencia habitual.

En el caso del distrito Centro, este fenómeno resulta especialmente relevante debido a la elevada concentración de actividad turística, comercial y cultural de la capital. Por ello, analizar la evolución del número de viajeros nacionales e internacionales permite comprender parte de la presión existente sobre el mercado inmobiliario de la zona.

Figura 7. Evolución del número de viajeros nacionales e internacionales en Madrid como punto turístico (2015-2025)



Nota: Elaboración propia (Herramienta: PowerBI; Fuente: INE)

El gráfico muestra la evolución del número de viajeros en Madrid entre 2015 y 2025, diferenciando entre turismo nacional e internacional.

Se observa una tendencia de crecimiento sostenido del turismo hasta 2019, alcanzando aproximadamente 10 millones de viajeros. Tras la fuerte caída registrada en 2020 como consecuencia de la pandemia, el turismo se recupera rápidamente a partir de 2021, superando nuevamente los niveles previos y alcanzando cifras cercanas a los 10,4 millones de viajeros en 2024 y 2025.

Además, destaca el crecimiento progresivo del peso del turismo internacional dentro del total de visitantes. Mientras que en 2015 el turismo internacional representaba aproximadamente el 50 % del total, en 2025 alcanza cerca del 59 %, convirtiéndose en el principal componente de la demanda turística en Madrid.

Este crecimiento coincide temporalmente con el fuerte incremento del precio de la vivienda observado en el distrito Centro durante los últimos años.

El aumento del turismo, especialmente del turismo internacional, puede haber contribuido a incrementar la presión sobre el mercado inmobiliario del distrito Centro de Madrid. La elevada demanda de alojamiento turístico favorece la expansión de viviendas destinadas al alquiler temporal y turístico, reduciendo parte de la oferta residencial disponible para los residentes permanentes.

Asimismo, el atractivo turístico internacional de Madrid puede incentivar la inversión inmobiliaria en zonas céntricas, donde la vivienda se percibe no solo como un bien residencial, sino también como un activo rentable vinculado al turismo y al alquiler de corta duración.

Este fenómeno puede generar un incremento adicional de los precios de compra y alquiler, dificultando el acceso a la vivienda para parte de la población residente. Además, la transformación progresiva del uso residencial hacia usos turísticos puede provocar procesos de sustitución social y cambios en la estructura tradicional de determinados barrios del distrito Centro.

El análisis muestra que el crecimiento del turismo internacional coincide temporalmente con el incremento del precio de la vivienda. Aunque esta relación no implica necesariamente una relación causal directa, ambas variables han evolucionado de forma paralela durante gran parte del periodo analizado, lo que sugiere que el aumento de la demanda turística puede haber contribuido a intensificar la presión sobre el mercado inmobiliario.

Por otro lado, el turismo representa una fuente importante de actividad económica y empleo para la ciudad. Sin embargo, cuando el crecimiento turístico genera tensiones excesivas sobre el acceso a la vivienda, pueden surgir desequilibrios urbanos y sociales que dificulten un crecimiento sostenible y equilibrado, en línea con los principios promovidos por el ODS 8.

La evolución del turismo en Madrid muestra un crecimiento muy significativo durante el periodo analizado, especialmente en el caso del turismo internacional. Dado que gran parte de esta actividad se concentra en el distrito Centro, el aumento de la demanda turística puede haber contribuido a incrementar la presión sobre el mercado inmobiliario

de la zona, favoreciendo el crecimiento de los precios y generando tensiones sobre el acceso a la vivienda.

## 5.6 Comparación con la burbuja inmobiliaria de 2008

### 5.6.1 Similitudes con 2008

La situación actual del mercado inmobiliario en el distrito Centro de Madrid presenta varias similitudes con la burbuja inmobiliaria española previa a 2008. En ambos casos, uno de los elementos más destacados es el fuerte crecimiento sostenido del precio de la vivienda durante varios años consecutivos. Entre 2015 y 2025, el precio por metro cuadrado en el distrito Centro prácticamente se ha duplicado, mostrando una evolución muy superior al crecimiento de los salarios y de la inflación. Este comportamiento recuerda al periodo expansivo vivido entre finales de los años noventa y 2007, cuando los precios aumentaban de forma continuada impulsados por expectativas de revalorización futura.

Otra similitud importante es la creciente desconexión entre el mercado inmobiliario y la capacidad adquisitiva de los hogares. El aumento progresivo del indicador Price-to-Income Ratio refleja que el acceso a la vivienda resulta cada vez más difícil para gran parte de la población, fenómeno que también estuvo presente antes del estallido de la burbuja de 2008. En ambos contextos, el esfuerzo económico necesario para comprar vivienda aumenta de manera significativa, favoreciendo mayores niveles de endeudamiento y dependencia del crédito hipotecario.

Asimismo, el comportamiento especulativo vuelve a adquirir relevancia. Igual que ocurrió antes de 2008, muchos inversores perciben la vivienda como un activo financiero rentable y no únicamente como un bien residencial. La expectativa de que los precios continúen subiendo incentiva nuevas compras y alimenta aún más el crecimiento del mercado. En el caso del distrito Centro, esta situación se ve reforzada por la inversión extranjera, el atractivo turístico y el crecimiento de las viviendas destinadas al alquiler temporal y turístico.

Finalmente, también existe una importante presión de demanda sobre una oferta limitada, lo que contribuye a acelerar las subidas de precios. Aunque las causas concretas puedan variar respecto a 2008, la combinación de expectativas de revalorización, pérdida de

accesibilidad y fuerte incremento de precios constituye una dinámica muy similar a la observada durante la anterior burbuja inmobiliaria española. Estas dinámicas son consistentes con las fases expansivas descritas por Kindleberger y Aliber (2011), caracterizadas por expectativas de revalorización, aumento de la inversión y creciente desconexión respecto a los fundamentales económicos.

#### *5.6.2 Diferencias respecto a 2008*

A pesar de las similitudes existentes, el mercado inmobiliario actual presenta también diferencias importantes respecto a la burbuja inmobiliaria de 2008. La principal diferencia se encuentra en el papel del crédito hipotecario y en la situación del sistema financiero. Durante la etapa previa a 2008, el crecimiento del mercado inmobiliario estuvo fuertemente impulsado por una expansión masiva del crédito, con hipotecas concedidas bajo condiciones muy flexibles y elevados niveles de endeudamiento. En cambio, actualmente las entidades financieras mantienen criterios de concesión mucho más estrictos y existe una regulación bancaria más sólida tras las reformas aplicadas después de la crisis financiera.

Otra diferencia relevante es que la oferta de vivienda actualmente es mucho más limitada. Antes de 2008 se produjo un exceso de construcción y una expansión urbanística muy intensa en gran parte de España. Sin embargo, en el distrito Centro de Madrid la capacidad de aumentar la oferta residencial es reducida debido a la consolidación urbanística, la escasez de suelo disponible y las restricciones patrimoniales existentes. Esto provoca que parte del aumento de precios actual responda a factores estructurales reales de escasez de oferta y no únicamente a un crecimiento artificial del mercado.

Además, el perfil de la demanda también ha cambiado. Mientras que en 2008 gran parte de las compras estaban impulsadas por hogares nacionales altamente endeudados, actualmente existe una presencia mucho mayor de inversión internacional y compradores con elevado poder adquisitivo. El atractivo turístico, cultural y económico del distrito Centro convierte la vivienda en un activo muy demandado tanto por inversores como por compradores extranjeros, lo que aporta una fuente de demanda más diversificada.

Por tanto, aunque existen tensiones y posibles síntomas de sobrevaloración, el contexto actual presenta diferencias significativas respecto al modelo de crecimiento excesivamente apalancado que caracterizó a la burbuja de 2008. No obstante, a diferencia

de los procesos analizados por Minsky (1986), la situación actual no parece estar sustentada por una expansión excesiva del crédito hipotecario.

### *5.6.3 Evaluación final de la comparación*

La comparación con la burbuja inmobiliaria de 2008 muestra que el mercado del distrito Centro de Madrid presenta ciertos indicios de tensión y posible sobrevaloración. El fuerte crecimiento de los precios, la pérdida de accesibilidad a la vivienda y el aumento de la inversión inmobiliaria recuerdan a algunas dinámicas observadas antes de la crisis financiera.

Sin embargo, existen diferencias importantes respecto a 2008. Actualmente, el sistema financiero es más sólido, el acceso al crédito es más controlado y no existe un exceso de construcción como el que caracterizó la etapa anterior. Además, parte del aumento de precios puede justificarse por factores estructurales como la elevada demanda y la escasez de oferta en el distrito Centro.

En consecuencia, aunque el mercado muestra señales de sobrecalentamiento y desequilibrios, no puede afirmarse que exista una burbuja inmobiliaria idéntica a la de 2008. Más bien, se trata de un mercado altamente tensionado que requiere medidas orientadas a garantizar un crecimiento urbano más sostenible y un mejor acceso a la vivienda, en línea con los objetivos del ODS 11.

## **6. Discusión**

El objetivo principal de este trabajo consistió en analizar el mercado inmobiliario del distrito Centro de Madrid con el fin de identificar posibles indicios de burbuja inmobiliaria, evaluando la evolución de los precios de la vivienda, la accesibilidad residencial, la rentabilidad del alquiler y la influencia de factores como el crédito hipotecario, el turismo y la inversión inmobiliaria.

Los resultados obtenidos muestran que el mercado inmobiliario del distrito Centro ha experimentado un crecimiento muy intenso durante el periodo 2015-2025. El precio de la vivienda prácticamente se ha duplicado en apenas diez años, registrando una evolución considerablemente superior al crecimiento de los ingresos de los hogares y de la inflación.

Esta situación refleja una progresiva pérdida de accesibilidad a la vivienda y un aumento del esfuerzo económico necesario para acceder a la propiedad.

Tabla 5: Interpretación de resultados.

Indicador	Resultado	Interpretación
Precio vivienda distrito Centro	<b>107%</b>	Fuerte revalorización del mercado
Renta neta media hogares	<b>67%</b>	Crecimiento inferior al precio
Diferencial precio-renta	<b>+40 puntos porcentuales</b>	Pérdida de accesibilidad
PIR	<b>9,05 → 11,22 (+24%)</b>	Deterioro significativo de la accesibilidad
Rentabilidad bruta alquiler	<b>4,9 % → 4,4 %</b>	Ligera caída de rentabilidad
Turismo total Madrid	<b>8,9 M → 10,4 M (+16,9 %)</b>	Mayor presión potencial sobre la demanda residencial
Turismo internacional	<b>4,45 M → 6,14 M (+38,0 %)</b>	Fuerte crecimiento de la demanda internacional
Peso del turismo internacional	<b>50 % → 59 % (+9 p.p.)</b>	Mayor relevancia del turismo extranjero
Tipo de interés variable	<b>3,30 % (2015) → 1,86 % (2021) → 3,16 % (2024) → 2,82 % (2025)</b>	Descenso en el conjunto del periodo
Precio vivienda vs IPC	<b>+107 % vs +33 %</b>	Crecimiento muy superior a la inflación

Nota: Elaboración propia

La tabla resume los principales resultados cuantitativos obtenidos en el análisis del mercado inmobiliario del distrito Centro de Madrid durante el periodo 2015-2025.

Los resultados muestran una divergencia significativa entre la evolución del precio de la vivienda y las principales variables fundamentales de la economía. Mientras que el precio de la vivienda aumentó un 107 %, la renta neta media de los hogares creció un 67 % y la inflación acumulada fue del 33 %. Como consecuencia, el indicador Price-to-Income Ratio (PIR) pasó de 9,05 a 11,22, lo que supone un incremento del 24 % en el esfuerzo económico necesario para acceder a una vivienda tipo. Estos resultados son consistentes con las preocupaciones recogidas en los informes recientes del Banco de España (2025), que advierten sobre el deterioro de la accesibilidad residencial en determinadas áreas urbanas con elevada presión de demanda.

Asimismo, la rentabilidad bruta del alquiler descendió del 4,9 % al 4,4 %, lo que sugiere que el crecimiento del precio de compra ha sido superior al crecimiento de los ingresos generados por el alquiler. Este comportamiento es compatible con mercados donde las

expectativas de revalorización adquieren una importancia creciente dentro de las decisiones de inversión.

Por otro lado, el turismo total aumentó un 16,9 % durante el periodo analizado y el turismo internacional un 38 %, incrementando su peso dentro del total de visitantes del 50 % al 59 %. Esta evolución temporal es consistente con la hipótesis de que el aumento de la demanda turística ha contribuido a intensificar la presión sobre el mercado inmobiliario del distrito Centro.

Finalmente, aunque los tipos de interés experimentaron una subida significativa a partir de 2022, los precios de la vivienda continuaron creciendo. Este resultado sugiere que la evolución reciente del mercado inmobiliario no depende exclusivamente de las condiciones de financiación, sino también de factores estructurales como la limitada oferta de vivienda, la elevada demanda y el atractivo turístico y económico de la zona.

Tabla 6: Evidencia de sobrevaloración

Indicador analizado	Resultado obtenido	Evidencia de sobrevaloración
Precio vivienda vs renta	+107 % vs +67 %	Sí
Elasticidad precio-renta	1,6	Sí
Price-to-Income Ratio (PIR)	9,05 → 11,22	Sí
Rentabilidad bruta alquiler	4,9 % → 4,4 %	Parcial
Turismo internacional	38%	Sí
Expansión excesiva del crédito	No se observa	No

Nota: Elaboración propia

La tabla anterior resume la evaluación conjunta de los principales indicadores utilizados en este trabajo para analizar la posible existencia de procesos de sobrevaloración inmobiliaria en el distrito Centro de Madrid.

Los resultados muestran que varios indicadores apuntan hacia la existencia de tensiones significativas en el mercado. En particular, el fuerte crecimiento del precio de la vivienda respecto a la renta de los hogares, el aumento del indicador Price-to-Income Ratio y la

elasticidad precio-renta superior a la unidad reflejan una pérdida progresiva de accesibilidad residencial. Asimismo, el crecimiento del turismo internacional y la reducción de la rentabilidad bruta del alquiler sugieren la presencia de factores que han contribuido a incrementar la presión sobre los precios.

Sin embargo, otros elementos tradicionalmente asociados a las burbujas inmobiliarias, como una expansión excesiva del crédito hipotecario o un exceso de construcción residencial, no se observan en el periodo analizado. Esta diferencia constituye uno de los principales elementos que distinguen la situación actual del distrito Centro respecto a la burbuja inmobiliaria española previa a 2008.

En relación con la accesibilidad residencial, el análisis del indicador Price-to-Income Ratio muestra una tendencia claramente creciente durante el periodo analizado. Este comportamiento resulta consistente con numerosos estudios sobre mercados inmobiliarios tensionados, en los que el crecimiento del precio de la vivienda supera la evolución de la renta disponible de los hogares. Del mismo modo que ocurrió durante la burbuja inmobiliaria española previa a 2008, el aumento continuado del esfuerzo financiero puede interpretarse como una señal de desequilibrio entre el mercado inmobiliario y la capacidad adquisitiva real de la población.

Sin embargo, a diferencia de la situación observada antes de 2008, el contexto actual presenta características distintas. El estudio realizado muestra que el crecimiento del mercado inmobiliario del distrito Centro no depende exclusivamente de la expansión del crédito hipotecario. Aunque los bajos tipos de interés registrados hasta 2021 favorecieron el aumento de la demanda y el acceso a la financiación, los precios de la vivienda continúan creciendo incluso después de la subida de tipos iniciada en 2022. Esto parece indicar que existen otros factores estructurales que sostienen el mercado, como la elevada demanda internacional, el atractivo turístico de la zona y la escasez de oferta residencial disponible.

Los resultados también reflejan una reducción progresiva de la rentabilidad bruta del alquiler. Aunque los ingresos por alquiler han aumentado durante el periodo estudiado, el crecimiento del precio de compra ha sido significativamente superior, provocando una disminución del rendimiento inmobiliario. Este comportamiento suele aparecer en mercados donde la vivienda comienza a percibirse principalmente como un activo financiero cuya rentabilidad depende más de futuras revalorizaciones que de los ingresos

reales generados por el alquiler. En este sentido, los resultados obtenidos presentan ciertas similitudes con patrones observados en otras ciudades europeas con elevada presión inversora, como París o Londres.

Asimismo, el análisis de la influencia turística muestra una posible relación entre el incremento del turismo internacional y el aumento de la presión sobre el mercado inmobiliario del distrito Centro. La expansión de viviendas de uso turístico y del alquiler temporal puede haber reducido parte de la oferta residencial tradicional, contribuyendo al aumento de los precios y dificultando el acceso a la vivienda para los residentes permanentes. Este fenómeno coincide con procesos de gentrificación y transformación urbana observados en otros centros históricos europeos altamente demandados.

Por otro lado, también deben tenerse en cuenta ciertos factores que pueden justificar parte del crecimiento de los precios observado en el distrito Centro. La limitada disponibilidad de suelo edificable, las restricciones urbanísticas y patrimoniales y el carácter histórico y turístico de la zona generan una oferta estructuralmente reducida. En consecuencia, parte del incremento de precios puede responder a un desequilibrio real entre una demanda muy elevada y una oferta incapaz de crecer al mismo ritmo.

A partir de los resultados analizados surge, por tanto, un importante debate sobre la naturaleza del mercado inmobiliario actual en el distrito Centro de Madrid. Por un lado, existen indicadores que muestran señales compatibles con procesos de sobrevaloración inmobiliaria, como el fuerte crecimiento de precios, la pérdida de accesibilidad residencial o la caída de la rentabilidad del alquiler. Sin embargo, también existen factores estructurales y diferencias relevantes respecto a 2008 que dificultan afirmar la existencia de una burbuja inmobiliaria en sentido estricto.

Estas implicaciones resultan especialmente relevantes desde la perspectiva del ODS 11, ya que afectan a la accesibilidad residencial, la cohesión social y la sostenibilidad urbana del distrito Centro. Al mismo tiempo, el comportamiento del mercado inmobiliario también presenta una dimensión económica vinculada al ODS 8, debido a su influencia sobre la inversión, la actividad económica y el crecimiento local.

En consecuencia, el análisis realizado plantea la necesidad de determinar hasta qué punto el mercado inmobiliario del distrito Centro se encuentra ante una situación de simple tensión residencial derivada de factores estructurales o si, por el contrario, comienzan a observarse dinámicas de sobrevaloración más cercanas a una posible burbuja

inmobiliaria. Estas cuestiones serán abordadas de forma definitiva en el siguiente apartado dedicado a las conclusiones.

## 7. Conclusión

Las principales conclusiones obtenidas en este trabajo, en relación con los objetivos planteados al inicio de la investigación, son las siguientes:

- El mercado inmobiliario del distrito Centro de Madrid ha experimentado un crecimiento muy intenso y sostenido durante el periodo 2015-2025. El precio de la vivienda por metro cuadrado prácticamente se ha duplicado en apenas diez años, mostrando una evolución muy superior al crecimiento de los ingresos de los hogares y de la inflación.
- El análisis de la relación entre precio de la vivienda e ingresos de los hogares muestra una pérdida progresiva de accesibilidad residencial. Aunque la renta neta media de los hogares ha aumentado durante el periodo analizado, este crecimiento no ha sido suficiente para compensar el fuerte incremento del precio de la vivienda, elevando significativamente el esfuerzo económico necesario para acceder a una vivienda en propiedad. En este sentido, el indicador Price-to-Income Ratio (PIR) aumentó de 9,05 en 2015 a 11,22 en 2025, lo que supone un incremento aproximado del 24 % en el número de años de renta necesarios para adquirir una vivienda tipo. Estos resultados reflejan una creciente desconexión entre la evolución de los precios de la vivienda y la capacidad adquisitiva de los hogares residentes.
- La evolución de la rentabilidad del alquiler refleja una reducción progresiva del rendimiento inmobiliario. Aunque los ingresos obtenidos mediante alquiler también han crecido, el aumento del precio de compra ha sido considerablemente superior, lo que puede interpretarse como un posible indicio de sobrevaloración del mercado inmobiliario y de una creciente orientación de la vivienda como activo de inversión.
- Los bajos tipos de interés registrados durante gran parte del periodo estudiado favorecieron el acceso al crédito hipotecario y contribuyeron al incremento de la demanda de vivienda. Sin embargo, el hecho de que los precios hayan continuado aumentando incluso tras la subida de tipos iniciada en 2022 refleja que el mercado inmobiliario del distrito Centro está impulsado también por otros factores estructurales, como la escasez de oferta residencial, la presión turística y la inversión nacional e internacional.

- La influencia del turismo y de las viviendas de uso turístico parece haber contribuido a intensificar la presión sobre el mercado inmobiliario del distrito Centro. El crecimiento del turismo internacional y del alquiler temporal puede haber reducido parte de la oferta residencial tradicional, dificultando el acceso a la vivienda para los residentes permanentes y favoreciendo procesos de gentrificación y sustitución social.
- La comparación con la burbuja inmobiliaria española de 2008 muestra la existencia de ciertas similitudes, especialmente en relación con el fuerte crecimiento de los precios, la pérdida de accesibilidad residencial y la presencia de comportamientos inversores y especulativos. Sin embargo, también existen diferencias relevantes respecto al contexto previo a 2008. Actualmente, el sistema financiero presenta una regulación más sólida, el acceso al crédito hipotecario es más restrictivo y no existe un exceso de construcción comparable al registrado durante la anterior burbuja inmobiliaria.

En consecuencia, la evaluación conjunta de los indicadores analizados permite afirmar que el mercado inmobiliario del distrito Centro de Madrid presenta importantes señales de tensión y posible sobrevaloración. Entre ellas destacan el fuerte crecimiento del precio de la vivienda (+107 %), muy superior al registrado por la renta neta de los hogares (+67 %) y la inflación (+33 %), así como el incremento sostenido del indicador Price-to-Income Ratio, que pasó de 9,05 en 2015 a 11,22 en 2025, reflejando un deterioro significativo de la accesibilidad residencial. Sin embargo, otros elementos tradicionalmente asociados a las burbujas inmobiliarias, como una expansión excesiva del crédito hipotecario o un exceso de construcción residencial, no se observan en el periodo analizado. Por ello, los resultados no permiten concluir la existencia de una burbuja inmobiliaria en sentido estricto comparable a la registrada en España antes de 2008.

Finalmente, el estudio pone de manifiesto la necesidad de impulsar políticas urbanísticas y de vivienda orientadas a mejorar la accesibilidad residencial y favorecer un desarrollo urbano más equilibrado y sostenible. En este sentido, los resultados obtenidos se relacionan principalmente con el ODS 11, al evidenciar los desafíos que plantea el acceso a la vivienda en áreas urbanas con elevada presión inmobiliaria y turística. De forma complementaria, el trabajo también mantiene una conexión con el ODS 8, dado que el mercado inmobiliario constituye un sector relevante para la inversión y la actividad económica de la ciudad.



## BIBLIOGRAFÍA

Ayuntamiento de Madrid. (s.f.). Datos urbanísticos y demográficos del distrito Centro.

Ayuntamiento de Madrid. <https://www.madrid.es>

Banco de España. (s.f.). Boletín Estadístico. Banco de España. <https://www.bde.es>

Banco de España. (2024). Informe anual 2023. Banco de España. <https://www.bde.es>

Banco de España. (2025). Informe anual 2024. Banco de España. <https://www.bde.es/wbe/es/publicaciones/informes-memorias-anales/informe-anual/informe-anual-2024.html>

Banco de España. (2025). Informe de estabilidad financiera. Primavera 2025. Banco de España. <https://www.bde.es/wbe/es/publicaciones/estabilidad-financiera-politica-macroprudencial/informe-estabilidad-financiera/>

Case, K. E., & Shiller, R. J. (2003). Is there a bubble in the housing market? *Brookings Papers on Economic Activity*, 2003(2), 299–362.

Eurostat. (s.f.). Database. <https://ec.europa.eu/eurostat/web/main/data/database>

Fotocasa Research. (2023). El 7% de los españoles que compró vivienda en 2022 lo hizo como inversión. Fotocasa. <https://www.fotocasa.es>

Fotocasa Research. (2024). Se duplica la compra de vivienda como inversión en el último año. Fotocasa. <https://www.fotocasa.es>

Fotocasa Research. (2025). Informe: El segmento inversor en el mercado inmobiliario en 2025. Fotocasa. <https://www.fotocasa.es>

Idealista. (2023). Aumenta el esfuerzo para comprar o alquilar una vivienda en 2023. Idealista News. <https://www.idealista.com/news/>

Idealista. (2024). El esfuerzo para comprar o alquilar una vivienda siguió creciendo en 2024. Idealista News. <https://www.idealista.com/news/>

Idealista/Data. (s.f.). Histórico de precios de alquiler en Centro. Idealista. <https://www.idealista.com>



Lourdes María González González

Idealista/Data. (2025). La rentabilidad de la vivienda cae hasta el 6,7% en el año 2025.

Idealista. <https://www.idealista.com>

Instituto Nacional de Estadística (INE). (s.f.). Indicadores de renta media y mediana (Tabla 31097). INE. <https://www.ine.es>

Instituto Nacional de Estadística (INE). (s.f.). Índices nacionales: general y de grupos ECOICOP ver.2 (Tabla 76125). INE. <https://www.ine.es>

Instituto Nacional de Estadística (INE). (s.f.). Índices por comunidades autónomas: general, vivienda nueva y de segunda mano (Tabla 25171). INE. <https://www.ine.es>

Instituto Nacional de Estadística (INE). (s.f.). Renta por hogar por comunidades autónomas (Tabla 9949). INE. <https://www.ine.es>

Instituto Nacional de Estadística (INE). (s.f.). Tipo de interés medio al inicio de las hipotecas constituidas (Tabla 24457). INE. <https://www.ine.es>

Instituto Nacional de Estadística (INE). (s.f.). Índices de precios de vivienda y renta media de los hogares. INE. <https://www.ine.es>

Instituto Nacional de Estadística (INE). (s.f.). Índice de Precios de Vivienda (IPV). <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=25171>

Instituto Nacional de Estadística (INE). (s.f.). Índice de Precios de Consumo (IPC). <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=50939>

Instituto Nacional de Estadística (INE). (s.f.). Encuesta de Condiciones de Vida (ECV). <https://www.ine.es/jaxiT3/Tabla.htm?t=9986>

Kindleberger, C. P., & Aliber, R. Z. (2011). Manias, panics, and crashes: A history of financial crises (6th ed.). Palgrave Macmillan.

Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana. (s.f.). Estadísticas del mercado inmobiliario. Gobierno de España. <https://www.mivau.gob.es>

Minsky, H. P. (1986). Stabilizing an unstable economy. Yale University Press.

Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD). (2021). Brick by brick: Building better housing policies. OECD Publishing. <https://doi.org/10.1787/b453b043-en>



Lourdes María González González

Pacto Mundial Red España. (s.f.). ODS 8: Trabajo decente y crecimiento económico. Naciones Unidas. <https://www.pactomundial.org/ods/8-trabajo-decente-y-crecimiento-economico/>

Stiglitz, J. E. (1990). Symposium on bubbles. *Journal of Economic Perspectives*, 4(2), 13–18.

## **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, Lourdes María González González, estudiante de E2 (100% inglés) de la Universidad Pontificia Comillas al presentar mi Trabajo Fin de Grado titulado "Análisis de una posible burbuja inmobiliaria de vivienda en el distrito Centro, Madrid (Implicaciones para la sostenibilidad urbana (ODS 11) y el crecimiento económico (ODS 8))", 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, para identificar referencias preliminares que luego he contrastado y validado.
3. **Metodólogo:** Para descubrir métodos aplicables a problemas específicos de investigación.
4. **Estudios multidisciplinares:** Para comprender perspectivas de otras comunidades sobre temas de naturaleza multidisciplinar.
5. **Corrector de estilo literario y de lenguaje:** Para mejorar la calidad lingüística y estilística del texto.
6. **Generador previo de diagramas de flujo y contenido:** Para esbozar diagramas iniciales.



Lourdes María González González

7. **Sintetizador y divulgador de libros complicados:** Para resumir y comprender literatura compleja.
8. **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: 01 junio 2026

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Lourdes María González González'.

Firma: \_\_\_\_\_