

José G. Montalvo y Judit Montoriol niegan un nuevo boom inmobiliario: “El precio de la vivienda sube por el aumento de la demanda y no por factores especulativos ligados al crédito”

- El aumento de la población, con la creación de 200.000 nuevos hogares al año, dobla la oferta nueva de viviendas, ya que al año se solicitan 110.000 licencias de obra
- El segundo **diálogo del ciclo La [Des] Igualdad de oportunidades Retos** analiza las causas y las posibles medidas para paliar las dificultades de acceso a la vivienda en España

Valencia, 7 de octubre de 2024. El ciclo de diálogos *La [Des] Igualdad de oportunidades* que organiza la Fundació Ernest Lluch y el Ivie, con la colaboración de CaixaBank, continuó el jueves con una segunda sesión en la que se mostraron las causas de los problemas de acceso a la vivienda en España, así como algunas propuestas para solucionarlos. **José García Montalvo**, catedrático Economía Aplicada de la Universitat Pompeu Fabra, profesor investigador de Barcelona School of Economics y de Ivie; y **Judit Montoriol**, economista principal en el departamento de Economía Española en CaixaBank Research; hicieron un primer diagnóstico de la situación del mercado de la vivienda en España y destacaron el desequilibrio entre oferta y demanda. “Mientras que en 2023 se crearon 200.000 nuevos hogares, la oferta de vivienda solo creció en 110.000 visados de obra nueva. Esta brecha es lo que impulsa el precio de la vivienda al alza”, destacó Montoriol. Además, estas necesidades van a aumentar previsiblemente en el futuro ya que, según las nuevas proyecciones del INE en los próximos años se crearían 330.000 hogares nuevos por año, porque los flujos migratorios crecientes, que son importantes porque contrarrestan el envejecimiento poblacional de España, van a necesitar vivienda.

El crecimiento de la demanda muy superior al de la oferta explica el auge de los precios de la vivienda por encima, además, del aumento registrado en los ingresos, especialmente de los jóvenes, que tienen más dificultades para emanciparse. Si en 2008 el 65% de los jóvenes accedía a una casa en propiedad, actualmente solo puede permitírselo un 32%.

Precisamente, Montalvo quiso destacar que las dificultades de acceso a la vivienda, con el sobreesfuerzo tanto en alquiler como en compra, se concentra en los grupos de población de los últimos quintiles de renta, especialmente jóvenes e inmigrantes.

Ambos ponentes coincidieron en explicar el crecimiento de los precios por este desajuste entre oferta y demanda y rechazaron la posibilidad de que estuviéramos sufriendo una nueva burbuja inmobiliaria. “El crecimiento del precio lo sostiene el aumento de la demanda de vivienda y no factores especulativos ligados al crédito. En termino en reales, el precio de la vivienda en España está un 25% por debajo del pico de la burbuja, en 2007”, explicó la economista de CaixaBank Research.

En este contexto, los dos economistas aportaron algunas de las medidas que, en su opinión, podrían contribuir a relajar las diferencias entre oferta y demanda. Por un lado, Montalvo insistió en la necesidad de que el sector público facilite y promueva la construcción de vivienda asequible en alquiler. Insistió en que limitar el precio de los alquileres no es la solución porque solo recorta los precios de los inmuebles de mayor importe, pero no de los que están por debajo del precio medio de mercado, que son justo a los que pueden acceder las personas con menores niveles de renta. El control de precios también provoca, según Montalvo, una reducción de la oferta de pisos de gama alta; que se invierta menos en rehabilitación, ya que no se puede amortizar esa inversión; y que se incrementen los precios en las áreas colindantes a las de alquileres limitados.

En opinión de Montoriol el problema principal es la escasez de suelo y es fundamental que la Administración ayude a liberar suelo para la promoción de viviendas. Además, recordó que el sector de la construcción tiene un problema de baja productividad, con tiempos demasiado elevados de fabricación, por eso, propuso fomentar la construcción industrializada, con la que se puede, no solo abaratar los precios de las viviendas, sino también construirlas más rápidamente. Sobre este tema, el profesor de la Universitat Pompeu Fabra recordó los problemas de financiación que tienen este tipo de vivienda industrializada y animó a la Administración y a las entidades financieras a favorecer las hipotecas también para construcciones que no estén fijadas al terreno.

En cualquier caso, para Montalvo la vivienda en propiedad no debería ser la opción inicial de los más jóvenes “La tasa de propiedad de vivienda no puede ser del 85% como hemos llegado a tener en España, hay que promover el alquiler social para los jóvenes como ya se hace en muchos países desarrollados.”

Tras este segundo diálogo, el ciclo continuará con tres nuevas sesiones que se prolongarán hasta el 30 de octubre y que abordarán la desigualdad en distintos ámbitos socioeconómicos.

El ciclo completo comprende las siguientes jornadas:

- Diálogo 1. Inserción laboral y oportunidades de empleo. 25 de septiembre. 18:30h. Con **José Ignacio García Pérez**, catedrático de Análisis Económico de la Universidad Pablo Olavide y rector de la Universidad Internacional de Andalucía; y **Sara de la Rica**, directora de la Fundación Iseak y catedrática de economía de la Universidad del País Vasco

- Diálogo 2. *Dificultades de acceso a la vivienda*. 3 de octubre. 18:30 h. Con **José García Montalvo**, catedrático de Economía Aplicada de la Universitat Pompeu Fabra, profesor investigador de Barcelona School of Economics y de Ivie; y **Judit Montoriol**, economista principal en el departamento de Economía Española en CaixaBank Research.
- Diálogo 3. *Acceso a la educación y aprovechamiento de oportunidades*. 17 de octubre. 18:30 h. Con **Xavier Bonal**; catedrático de Sociología de la Universidad Autónoma de Barcelona; y **Ainara Zubillaga**, directora de Educación y Formación de la Fundación Cotec para la Innovación.
- Diálogo 4. *Desigualdades en el acceso a los servicios sanitarios*. 23 de octubre. 18:30 h. Con **Rosa Urbanos**, catedrática de Economía Aplicada en la Universidad Complutense de Madrid; y **Núria Mas**, profesora ordinaria de Economía y titular de la Cátedra Jaime Grego de Global Healthcare Management del IESE y miembro del Consejo de Dirección del IESE
- Diálogo 5. *Igualdad de oportunidades entre hombres y mujeres*. 30 de octubre. 18:30 h. Con **Milagros Paniagua**, matemática y economista, asesora en materia de desigualdad y pobreza en el servicio de estudios de la AEAT; y **Libertad González**, catedrática de Economía de la Universitat Pompeu Fabra y profesora investigadora de Barcelona School of Economics

Más información e inscripciones: [La \[Des\] Igualdad de Oportunidades](#)

Yolanda Jover, departamento de Comunicación
prensa@ivie.es Telf. 963190050 / 608 74 83 35