

SUPERAVITS Y DÉFICITS DE VIVIENDA POR PROVINCIAS

Mayo de 2024

Para la mayor parte de los expertos, el factor que más caracteriza la situación actual del mercado inmobiliario es la escasez de viviendas en las zonas con más actividad inmobiliaria. En este estudio intentaremos identificar las zonas con escasez de viviendas y cuantificar el número de viviendas que sería necesario construir para equilibrar cada uno de los mercados. A continuación, compararemos ese número con el número de viviendas iniciadas en los últimos 12 meses.

El parque de viviendas debe entenderse como un inventario con entradas y salidas anuales. Por esta razón hemos estudiado su evolución desde 1996 hasta hoy en la medida en que lo han permitido los datos disponibles. La elección de 1996 como año de comienzo se justifica por dos razones: los datos disponibles anteriores a esa fecha son escasos y poco fiables y 1996 fue el año de inicio del ciclo inmobiliario 1996-2014 que se caracterizó por una gran actividad constructora de viviendas en su fase de auge (1996-2007) frente a la muy escasa actividad de la fase de auge del ciclo inmobiliario actual.

Aunque nuestro estudio muestra un déficit de algo más de 98.000 viviendas en el conjunto de España, su distribución es muy desigual cuando descendemos al ámbito provincial y nos encontramos con algunas (pocas) provincias con déficit de viviendas junto a una mayoría con superávit. Es fácil entender que el análisis a nivel nacional tiene poco sentido: un superávit de viviendas en Lugo no compensa un déficit en Madrid o en Barcelona. Este artículo quiere mostrar en primer lugar los resultados obtenidos a nivel provincial en nuestro estudio y, en un análisis más detallado, los déficits observados en las áreas funcionales de las principales ciudades.

Resultados obtenidos por provincia

La diferencia entre el flujo de viviendas construidas y la suma de los nuevos hogares y del flujo de viviendas secundarias formados a lo largo del período 1996-2024 constituyen la bolsa de vivienda sobrante o deficitaria. Dividiendo dicha bolsa por el parque total de viviendas en 2024 se obtiene una medida relativa que permite comparar los ámbitos territoriales entre sí.

Los cuadros siguientes muestran el déficit de viviendas (cifras negativas) y el superávit (cifras positivas) ordenando las provincias por mayor déficit a mayor superávit. Las provincias de Madrid, Barcelona y Valencia tienen los déficits más altos en términos absolutos. Sólo 19 provincias muestran déficits de viviendas y la suma de sus déficits es de 695.472 viviendas. Las 31 provincias restantes tienen un superávit de 596.631 viviendas. Desgraciadamente, los superávits de una provincia no compensan los déficits de otras e, incluso, dentro de una provincia los déficits de algunos municipios no se compensan con los superávits de otros. Por esta razón, nos va a interesar analizar las áreas funcionales de las principales ciudades si queremos conocer con más precisión los déficits reales.

| Ámbito | Déficit/superavit viviendas | Parque de viviendas | D/S en porcentaje del parque |
|-------------------------------------|-----------------------------|---------------------|------------------------------|
| España | -98.842 | 27.166.552 | -0,36% |
| Provincia de Madrid | -158.333 | 3.052.423 | -5,19% |
| Provincia de Barcelona | -148.970 | 2.655.543 | -5,61% |
| Provincia de Valencia/València | -103.265 | 1.517.835 | -6,80% |
| Provincia de Balears, Illes | -59.409 | 672.777 | -8,83% |
| Provincia de Alicante/Alacant | -48.614 | 1.375.643 | -3,53% |
| Provincia de Murcia | -47.275 | 858.211 | -5,51% |
| Provincia de Palmas, Las | -31.331 | 558.593 | -5,61% |
| Provincia de Bizkaia | -26.220 | 568.208 | -4,61% |
| Provincia de Almería | -12.026 | 441.350 | -2,72% |
| Provincia de Zaragoza | -11.633 | 553.188 | -2,10% |
| Provincia de Santa Cruz de Tenerife | -11.505 | 546.249 | -2,11% |
| Provincia de Araba/Álava | -10.973 | 172.072 | -6,38% |
| Provincia de Valladolid | -7.485 | 305.762 | -2,45% |
| Provincia de Navarra | -5.515 | 335.757 | -1,64% |
| Provincia de Málaga | -4.242 | 1.034.948 | -0,41% |
| Provincia de Gipuzkoa | -4.039 | 360.547 | -1,12% |
| Provincia de Huelva | -3.021 | 324.838 | -0,93% |
| Provincia de Rioja, La | -829 | 215.765 | -0,38% |
| Provincia de Albacete | -788 | 244.926 | -0,32% |
| Provincia de Tarragona | 305 | 560.171 | 0,05% |
| Provincia de Lleida | 1.768 | 259.920 | 0,68% |
| Provincia de Cádiz | 2.315 | 660.442 | 0,35% |
| Provincia de Granada | 3.674 | 585.271 | 0,63% |
| Provincia de Jaén | 3.798 | 377.832 | 1,01% |
| Provincia de Girona | 4.149 | 519.665 | 0,80% |
| Provincia de Huesca | 4.918 | 174.847 | 2,81% |
| Provincia de Soria | 7.489 | 85.553 | 8,75% |
| Provincia de Cantabria | 8.354 | 389.945 | 2,14% |
| Provincia de Córdoba | 8.356 | 422.139 | 1,98% |
| Provincia de Castellón/Castelló | 8.882 | 453.431 | 1,96% |
| Provincia de Palencia | 9.297 | 117.594 | 7,91% |
| Provincia de Sevilla | 11.521 | 944.576 | 1,22% |
| Provincia de Salamanca | 14.102 | 247.754 | 5,69% |
| Provincia de Badajoz | 14.396 | 401.802 | 3,58% |
| Provincia de Teruel | 14.809 | 127.413 | 11,62% |
| Provincia de Zamora | 16.558 | 156.725 | 10,56% |
| Provincia de Burgos | 16.788 | 282.297 | 5,95% |
| Provincia de Guadalajara | 19.160 | 193.315 | 9,91% |
| Provincia de Asturias | 19.966 | 687.177 | 2,91% |
| Provincia de Segovia | 20.219 | 130.731 | 15,47% |
| Provincia de Ávila | 20.319 | 173.410 | 11,72% |
| Provincia de Cáceres | 21.595 | 303.946 | 7,10% |
| Provincia de Cuenca | 24.267 | 167.577 | 14,48% |
| Provincia de Toledo | 35.912 | 447.412 | 8,03% |
| Provincia de Pontevedra | 37.919 | 532.492 | 7,12% |
| Provincia de León | 38.936 | 358.146 | 10,87% |
| Provincia de Lugo | 41.723 | 271.489 | 15,37% |
| Provincia de Coruña, A | 52.342 | 691.377 | 7,57% |
| Provincia de Ourense | 56.034 | 274.318 | 20,43% |
| Provincia de Ciudad Real | 56.759 | 317.869 | 17,86% |

Para tener una idea de lo grave que puede ser un déficit en cada zona es más interesante expresar el déficit en porcentaje del parque total de viviendas. Los cuadros siguientes muestran el déficit de viviendas (cifras negativas) y el superávit (cifras positivas) ordenando las provincias por mayor déficit en porcentaje del parque total a mayor superávit en porcentaje del parque total para las provincias cuyo déficit es superior al 1% del parque.

| Ámbito | Déficit/superávit viviendas | Parque de viviendas | D/S en porcentaje del parque |
|-------------------------------------|-----------------------------|---------------------|------------------------------|
| España | -98.842 | 27.166.552 | -0,36% |
| Provincia de Balears, Illes | -59.409 | 672.777 | -8,83% |
| Provincia de Valencia/València | -103.265 | 1.517.835 | -6,80% |
| Provincia de Araba/Álava | -10.973 | 172.072 | -6,38% |
| Provincia de Barcelona | -148.970 | 2.655.543 | -5,61% |
| Provincia de Palmas, Las | -31.331 | 558.593 | -5,61% |
| Provincia de Murcia | -47.275 | 858.211 | -5,51% |
| Provincia de Madrid | -158.333 | 3.052.423 | -5,19% |
| Provincia de Bizkaia | -26.220 | 568.208 | -4,61% |
| Provincia de Alicante/Alacant | -48.614 | 1.375.643 | -3,53% |
| Provincia de Almería | -12.026 | 441.350 | -2,72% |
| Provincia de Valladolid | -7.485 | 305.762 | -2,45% |
| Provincia de Santa Cruz de Tenerife | -11.505 | 546.249 | -2,11% |
| Provincia de Zaragoza | -11.633 | 553.188 | -2,10% |
| Provincia de Navarra | -5.515 | 335.757 | -1,64% |
| Provincia de Gipuzkoa | -4.039 | 360.547 | -1,12% |

Las provincias en las que el déficit es mayor en términos relativos son Baleares, Valencia y Álava. Las provincias de la lista son provincias con grandes ciudades, zonas turísticas y País Vasco y Navarra. Las provincias con más superávit con relación al parque de viviendas son:

| Ámbito | Déficit/superávit viviendas | Parque de viviendas | D/S en porcentaje del parque |
|--------------------------|-----------------------------|---------------------|------------------------------|
| Provincia de Pontevedra | 37.919 | 532.492 | 7,12% |
| Provincia de Coruña, A | 52.342 | 691.377 | 7,57% |
| Provincia de Palencia | 9.297 | 117.594 | 7,91% |
| Provincia de Toledo | 35.912 | 447.412 | 8,03% |
| Provincia de Soria | 7.489 | 85.553 | 8,75% |
| Provincia de Guadalajara | 19.160 | 193.315 | 9,91% |
| Provincia de Zamora | 16.558 | 156.725 | 10,56% |
| Provincia de León | 38.936 | 358.146 | 10,87% |
| Provincia de Teruel | 14.809 | 127.413 | 11,62% |
| Provincia de Ávila | 20.319 | 173.410 | 11,72% |
| Provincia de Cuenca | 24.267 | 167.577 | 14,48% |
| Provincia de Lugo | 41.723 | 271.489 | 15,37% |
| Provincia de Segovia | 20.219 | 130.731 | 15,47% |
| Provincia de Ciudad Real | 56.759 | 317.869 | 17,86% |
| Provincia de Ourense | 56.034 | 274.318 | 20,43% |

Sólo 13 provincias muestran déficit de viviendas y de ellas, sólo 8 muestran déficits significativos (superiores al 1%). Como ya hemos indicado, en las provincias con más actividad turística los superávits calculados podrían no serlo y los déficits podrían ser mayores: es el caso de las provincias de Alicante, Santa Cruz de Tenerife, Málaga, Girona, Baleares y Las Palmas y, en menor medida, de Murcia, Almería, Tarragona y Castellón. Por ejemplo, Málaga, que parece mostrar un déficit de sólo 4.242 viviendas acumula, desde 2007, 125.398 ventas de viviendas a no residentes (10.983 en el último año); o Alicante, que muestra un déficit de 48.614 viviendas acumula, desde 2007, 214.937 ventas de viviendas a no residentes (19.612 en el último año). La dificultad de calcular las viviendas que realmente se usan por los turistas debido al cómputo censal coincidente con la pandemia, puede estar ocultando un número significativo de viviendas secundarias que se han vuelto a utilizar una vez levantadas las restricciones que estaría más acentuado en los sitios con alta demanda de no residentes en España.

Resultados obtenidos por área funcional.

Si sumamos los déficits de las 51 áreas funcionales de ciudades que tienen déficit de vivienda obtenemos un déficit de 792.962 viviendas. Esta es, casi con seguridad, la mejor aproximación de cuál es el déficit de viviendas en España.

Las 15 áreas funcionales con mayores déficits absolutos son:

| Ámbito | Déficit |
|-------------------------------------|----------|
| Area funcional de Madrid | -203.743 |
| Area funcional de Barcelona | -148.297 |
| Area funcional de Valencia | -98.192 |
| Area funcional de Palma de Mallorca | -38.880 |
| Area funcional de Murcia | -35.377 |
| Area funcional de Málaga | -29.316 |
| Area funcional de Alicante/Alacant | -26.858 |
| Area funcional de Bilbao | -23.510 |
| Area funcional de Zaragoza | -19.378 |
| Area funcional de Granada | -17.868 |
| Area funcional de Pamplona/Iruña | -12.042 |
| Area funcional de Elche/Elx | -11.162 |
| Area funcional de Benidorm | -10.230 |
| Area funcional de Vitoria/Gasteiz | -9.619 |
| Area funcional de Almería | -8.163 |

Las tres áreas funcionales con mayor déficit son Madrid, Barcelona y Valencia y suponen casi el 57% del déficit total de las áreas funcionales.

Déficits, creación de familias y viviendas iniciadas por provincias.

Si queremos saber cuánto deberíamos incrementar la producción de viviendas en cada zona para atender a la creación de nuevas familias y eliminar el déficit actual en un plazo de cinco años podemos consultar la tabla siguiente ordenada por déficit de producción de viviendas:

| Ámbito | Déficit | Nuevas familias Promedio 2025-2039 | viviendas iniciadas | Viv a iniciar para compensar déficit en 5 años y | Diferencias entre viviendas iniciadas y necesarias |
|------------------------|----------------|------------------------------------|---------------------|--|--|
| Total Nacional | -98.842 | 246.077 | 129.454 | 265.845 | -136.391 |
| Madrid | -158.333 | 38.398 | 18.853 | 70.065 | -51.212 |
| Barcelona | -148.970 | 31.720 | 11.905 | 61.514 | -49.609 |
| Valencia/València | -103.265 | 15.849 | 5.584 | 36.502 | -30.918 |
| Alicante/Alacant | -48.614 | 16.456 | 8.046 | 26.179 | -18.133 |
| Murcia | -47.275 | 10.965 | 3.529 | 20.420 | -16.891 |
| Balears, Illes | -59.409 | 6.939 | 3.159 | 18.821 | -15.662 |
| Palmas, Las | -31.331 | 5.603 | 2.330 | 11.869 | -9.539 |
| Santa Cruz de Tenerife | -11.505 | 5.577 | 1.610 | 7.878 | -6.268 |
| Bizkaia | -26.220 | 3.297 | 2.342 | 8.541 | -6.199 |
| Almería | -12.026 | 6.484 | 2.933 | 8.889 | -5.956 |
| Tarragona | 305 | 7.080 | 1.065 | 7.019 | -5.954 |
| Málaga | -4.242 | 14.123 | 9.381 | 14.971 | -5.590 |
| Zaragoza | -11.633 | 5.178 | 2.531 | 7.505 | -4.974 |
| Girona | 4.149 | 6.036 | 1.859 | 5.206 | -3.347 |
| Araba/Álava | -10.973 | 1.260 | 702 | 3.455 | -2.753 |
| Granada | 3.674 | 5.143 | 1.807 | 4.408 | -2.601 |
| Huelva | -3.021 | 2.561 | 798 | 3.165 | -2.367 |
| Cádiz | 2.315 | 4.941 | 2.191 | 4.478 | -2.287 |
| Navarra | -5.515 | 3.498 | 2.439 | 4.601 | -2.162 |
| Lleida | 1.768 | 2.971 | 766 | 2.618 | -1.852 |
| Castellón/Castelló | 8.882 | 4.517 | 1.257 | 2.741 | -1.484 |
| Rioja, La | -829 | 1.544 | 472 | 1.710 | -1.238 |
| Gipuzkoa | -4.039 | 1.865 | 1.462 | 2.672 | -1.210 |
| Albacete | -788 | 1.516 | 822 | 1.674 | -852 |
| Valladolid | -7.485 | 1.652 | 3.044 | 3.149 | -105 |
| Soria | 7.489 | 329 | 162 | 0 | 162 |
| Teruel | 14.809 | 642 | 260 | 0 | 260 |
| Ourense | 56.034 | 785 | 308 | 0 | 308 |
| Zamora | 16.558 | 89 | 313 | 0 | 313 |
| Ávila | 20.319 | 572 | 345 | 0 | 345 |
| Huesca | 4.918 | 1.193 | 604 | 210 | 394 |
| Jaén | 3.798 | 959 | 638 | 200 | 438 |
| Palencia | 9.297 | 139 | 566 | 0 | 566 |
| Lugo | 41.723 | 683 | 592 | 0 | 592 |
| Cuenca | 24.267 | 881 | 595 | 0 | 595 |
| León | 38.936 | 872 | 694 | 0 | 694 |
| Salamanca | 14.102 | 858 | 707 | 0 | 707 |
| Segovia | 20.219 | 761 | 721 | 0 | 721 |
| Cáceres | 21.595 | 807 | 789 | 0 | 789 |
| Burgos | 16.788 | 1.357 | 893 | 0 | 893 |
| Cantabria | 8.354 | 1.994 | 1.324 | 324 | 1.000 |
| Ciudad Real | 56.759 | 1.502 | 1.030 | 0 | 1.030 |
| Badajoz | 14.396 | 1.701 | 1.416 | 0 | 1.416 |
| Córdoba | 8.356 | 1.915 | 1.794 | 244 | 1.550 |
| Guadalajara | 19.160 | 2.057 | 1.891 | 0 | 1.891 |
| Toledo | 35.912 | 5.087 | 2.119 | 0 | 2.119 |
| Asturias | 19.966 | 1.377 | 2.585 | 0 | 2.585 |
| Pontevedra | 37.919 | 2.544 | 2.631 | 0 | 2.631 |
| Coruña, A | 52.342 | 3.826 | 2.825 | 0 | 2.825 |
| Sevilla | 11.521 | 7.486 | 12.765 | 5.181 | 7.584 |

La suma de los déficits de producción de viviendas en las provincias en las que habría que aumentar la producción de viviendas asciende a 249.162 viviendas por año. Esto quiere decir que para eliminar el déficit de viviendas en cinco años y atender a la creación de nuevas familias

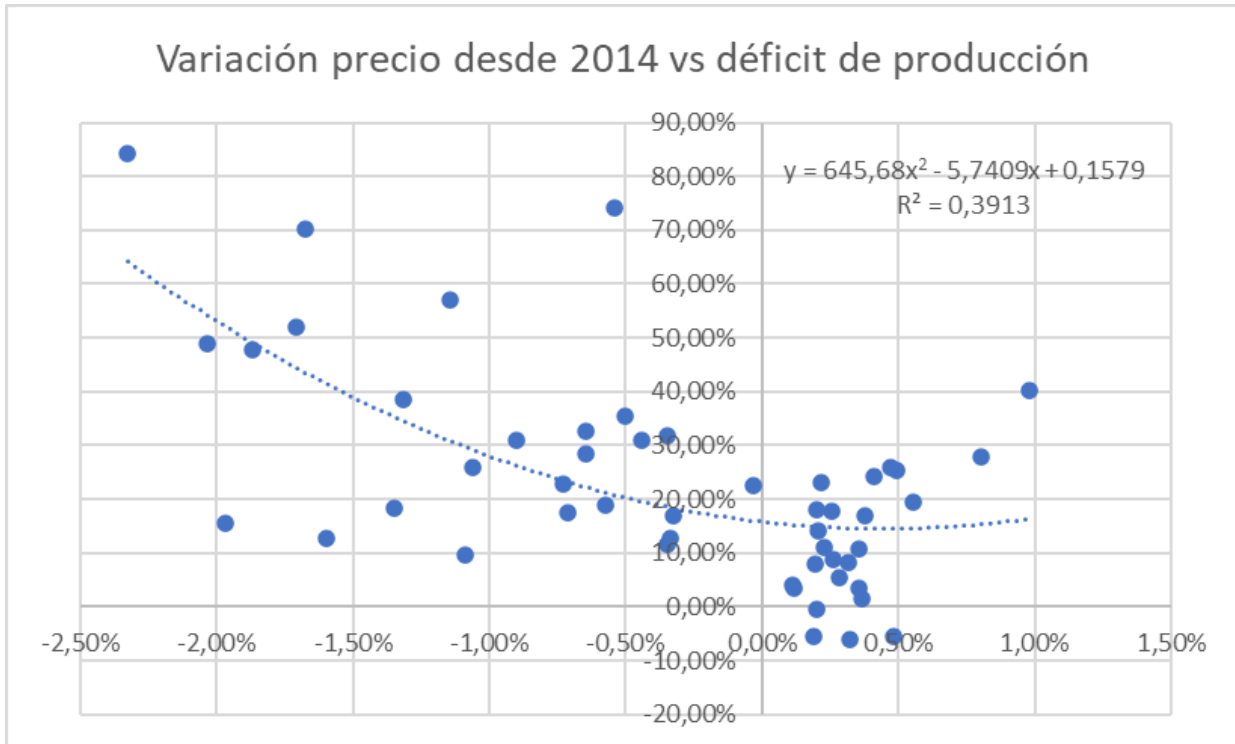
tendríamos que estar iniciando más de 378.000 viviendas al año en vez de las 129.454 que suman las viviendas iniciadas en los últimos 12 meses. Las tres provincias con más déficit de producción de viviendas son, de nuevo, Madrid, Barcelona y Valencia. En los siguientes puestos aparecen provincias con alto componente turístico y del País Vasco. Sevilla es la única provincia con una ciudad grande en la que la producción de viviendas cubre las necesidades y no se detecta un déficit acumulado de viviendas.

La relación entre los déficits de producción y los precios

Si relacionamos los déficits de producción de vivienda con la evolución de los precios encontraremos una correlación, aunque, sorprendentemente, no es muy fuerte. En la tabla siguiente se muestran el déficit de producción expresado como porcentaje del parque de viviendas y el incremento de los precios unitarios en la provincia desde los mínimos de 2014 ordenados desde mayor déficit de producción relativo al parque hasta mayor superávit.

| Ámbito | Deficit producción en % parque | % de incremento del precio desde el mínimo | Ámbito | Deficit producción en % parque | % de incremento del precio desde el mínimo |
|------------------------|--------------------------------|--|-------------|--------------------------------|--|
| Total Nacional | -0,50% | 35,47% | Ourense | 0,11% | 3,94% |
| Balears, Illes | -2,33% | 84,21% | Jaén | 0,12% | 3,54% |
| Valencia/València | -2,04% | 48,97% | Soria | 0,19% | -5,59% |
| Murcia | -1,97% | 15,45% | León | 0,19% | 8,07% |
| Barcelona | -1,87% | 47,66% | Ávila | 0,20% | 18,01% |
| Palmas, Las | -1,71% | 51,89% | Zamora | 0,20% | -0,49% |
| Madrid | -1,68% | 70,16% | Teruel | 0,20% | 14,15% |
| Araba/Álava | -1,60% | 12,63% | Lugo | 0,22% | 23,01% |
| Almería | -1,35% | 18,36% | Huesca | 0,23% | 11,08% |
| Alicante/Alacant | -1,32% | 38,45% | Cantabria | 0,26% | 17,91% |
| Santa Cruz de Tenerife | -1,15% | 57,18% | Cáceres | 0,26% | 8,69% |
| Bizkaia | -1,09% | 9,72% | Salamanca | 0,29% | 5,39% |
| Tarragona | -1,06% | 26,01% | Burgos | 0,32% | 8,24% |
| Zaragoza | -0,90% | 30,91% | Ciudad Real | 0,32% | -6,00% |
| Huelva | -0,73% | 22,89% | Badajoz | 0,35% | 10,76% |
| Lleida | -0,71% | 17,56% | Cuenca | 0,36% | 3,36% |
| Girona | -0,64% | 32,61% | Córdoba | 0,37% | 1,51% |
| Navarra | -0,64% | 28,53% | Asturias | 0,38% | 16,92% |
| Rioja, La | -0,57% | 18,87% | Coruña, A | 0,41% | 24,33% |
| Málaga | -0,54% | 74,28% | Toledo | 0,47% | 25,85% |
| Granada | -0,44% | 31,07% | Palencia | 0,48% | -5,40% |
| Albacete | -0,35% | 11,51% | Pontevedra | 0,49% | 25,48% |
| Cádiz | -0,35% | 31,77% | Segovia | 0,55% | 19,43% |
| Gipuzkoa | -0,34% | 12,67% | Sevilla | 0,80% | 27,86% |
| Castellón/Castelló | -0,33% | 16,96% | Guadalajara | 0,98% | 40,18% |
| Valladolid | -0,03% | 22,47% | | | |

Como puede observarse, a Baleares, con el mayor déficit de producción de viviendas le corresponde el mayor incremento en precios, pero la correlación entre ambas variables para el conjunto no es muy elevada, tal y como muestra el cuadro siguiente:



Conclusiones

Los déficits de vivienda en las zonas más activas se han producido tras un proceso de más de quince años que comenzó tras estallar la burbuja inmobiliaria en 2007 con una drástica reducción de las viviendas iniciadas. Durante los primeros años del proceso, la reducción era necesaria para compensar los excesos de producción del periodo 2000 a 2006. En una segunda fase que comenzó en 2014, las viviendas iniciadas comenzaron a crecer con moderación, pero la falta de financiación y la destrucción previa del tejido empresarial del mundo de la construcción mantuvo la producción de viviendas en cotas demasiado bajas para las necesidades de las zonas más activas y comenzó a fraguarse un déficit de viviendas que se hizo muy evidente a partir de 2022 y que se agravó considerablemente por el incremento de la inmigración en los últimos tres años.

Los mayores déficits acumulados de vivienda en términos absolutos se encuentran en las provincias de Madrid (158.000 viviendas), Barcelona (148.970 viviendas) y Valencia (103.256 viviendas). Los déficits mayores con relación a su parque de viviendas se encuentran en las provincias de Baleares (8,83% del parque) Valencia (6,80% del parque) y Álava (6,38% del parque).

La provincia no siempre es el ámbito más adecuado para calcular los déficits. En este estudio las hemos utilizado porque nos permite asociar déficits con otras variables. Del estudio de las principales áreas funcionales de las grandes ciudades (este sí sería un ámbito adecuado) deducimos que los déficits son algo mayores que los que indican los estudios a partir de provincias. En concreto las áreas funcionales con más déficit son la de Madrid (203.743 viviendas), Barcelona (148.297 viviendas) y Valencia (98.192 viviendas).

La suma de déficits de todas las áreas funcionales (792.962 viviendas) es una buena estimación del déficit real en España. Hay que tener en cuenta que este déficit aumenta sin parar porque la creación de familias según las estimaciones del INE más que duplica el número de viviendas iniciadas hoy.

Para eliminar en cinco años los déficits acumulados y atender a la creación de nuevas familias deberíamos incrementar la producción actual de viviendas en 249.162 viviendas adicionales sobre las actuales 129.454. Esto supone casi triplicar nuestra producción actual y para hacerlo deberíamos realizar tres cosas simultáneamente:

- Que las entidades financieras decidieran triplicar la financiación a las promociones de vivienda (o que creciera de forma exponencial la financiación alternativa a los promotores o una combinación de ambas cosas)
- Triplicar el suelo disponible para viviendas en las localizaciones en las que es necesario aumentar la producción.
- Triplicar la capacidad de nuestras constructoras de viviendas

El aumento de la financiación depende, sobre todo, de la voluntad de las entidades financieras. El aumento del suelo disponible depende de los ayuntamientos correspondientes, pero hay que tener en cuenta que los procesos de gestión de suelo son, hoy por hoy, desesperadamente largos. El aumento de la capacidad de las empresas constructoras no puede hacerse con rapidez sin recurrir a una industrialización masiva de la construcción, pero poner en marcha fábricas de este tipo no es tarea sencilla y requiere de inversiones cuantiosas. En resumen, es poco probable que, en los próximos cinco años podamos salir de la actual dinámica de escasez de viviendas.

Hemos analizado la relación entre evolución de precios de las viviendas y su escasez (más concretamente con el déficit de producción en términos relativos a su parque de vivienda) y hemos encontrado correlación, pero no especialmente fuerte. En general, a mayor déficit de producción mayor aumento de precios, pero en el País Vasco y Murcia, por ejemplo, la subida de precios desde 2014 ha sido anormalmente baja teniendo en cuenta nuestros cálculos de déficit de producción.

ANEXO. Proyección de nuevos hogares según el INE.

