FUNDACIÓN CIVISMO

Ley de Vivienda: Dos años después

CASME.

Centro de Análisis de la Sostenibilidad del Modelo Económico

civismo.org

CASME.

El Centro de Análisis de la Sostenibilidad del Modelo Económico (CASME) es una iniciativa de la Fundación Civismo que surge ante la creciente preocupación sobre la situación económica actual, tanto en el ámbito empresarial como en la sociedad civil. El propósito es realizar un análisis exhaustivo de las instituciones económicas fundamentales, sus normativas y las reformas que pueden influir en la sostenibilidad de nuestro modelo económico.

El CASME se enfoca en varios ejes de estudio: la evolución internacional de las instituciones y políticas económicas, especialmente en la Unión Europea; un diagnóstico de la economía española a partir de sus políticas e instituciones claves; un seguimiento de las reformas que podrían tener efectos significativos en la sostenibilidad económica a medio y largo plazo; y un análisis detallado de sectores estratégicos, incluyendo áreas como la educación o la justicia, cuya regulación e impacto inciden directamente en el crecimiento económico del país.

Este Centro de Análisis cuenta con una red de economistas de prestigio bajo la dirección de Francisco Cabrillo, catedrático emérito de Economía Aplicada y Hacienda Pública de la Universidad Complutense de Madrid y expresidente del Consejo Económico y Social de la Comunidad de Madrid. Actualmente es consejero de la Cámara de Cuentas de la Comunidad de Madrid.

CASME.

Índice

Abstract 4

1. ¿Qué es la Ley de vivienda? 5

2. Nuevos conceptos 7

3. Análisis y encaje legal 10

4. Resultados de la Ley a través de los objetivos 12

5. Caso Cataluña: Intervencionismo y secuelas 24

6. Conclusiones 26

Bibliografía 28

Abstract

El estudio analiza el impacto de la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda, dos años después de su entrada en vigor. La norma buscaba garantizar el acceso a una vivienda digna, pero ha generado efectos adversos, limitando la oferta y agravando la crisis habitacional.

El informe expone el fracaso del plan gubernamental de movilizar 184.000 viviendas asequibles, de las cuales menos del 50% han sido asignadas a vivienda social y ninguna ha sido construida. La burocracia y la falta de incentivos a la construcción han ralentizado la ampliación del parque público. En Cataluña, donde la intervención ha sido mayor, la oferta de alquiler ha caído un 65%, mientras que los contratos temporales han aumentado 220%. La inseguridad jurídica ha generado una retirada de viviendas del mercado y un aumento del 10,7% en los desahucios.

El estudio también destaca el desajuste estructural entre oferta y demanda. La tasa de esfuerzo para el pago del alquiler ha crecido 43,4%, mientras que la construcción de nuevas viviendas (80.000-100.000 anuales) es insuficiente para cubrir el crecimiento proyectado de hogares (230.000-250.000 anuales). Los costes de construcción han subido un 30% desde la pandemia, agravando la situación.

El informe concluye que las políticas intervencionistas han reducido la oferta y aumentado los precios. Se propone flexibilizar el mercado, agilizar trámites urbanísticos y fomentar la colaboración público-privada para aumentar la construcción de vivienda asequible.

1

¿Qué es la Ley de Vivienda? Objetivos contra un problema poliédrico

La Ley estatal en materia de vivienda introducía nuevas medidas en los ámbitos civil, administrativo, tributario y procesal que condicionaban el ejercicio por las Comunidades Autónomas de sus competencias exclusivas en materia de vivienda. El día 25 de mayo de 2023 se publicó en el Boletín Oficial del Estado la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda (la "Ley de Vivienda"). El texto final fue acordado el 13 de abril tras un acuerdo a varias bandas entre el PSOE, Unidas Podemos, ERC y EH Bildu, un pacto que logró impulsar la iniciativa legal en el Congreso de los Diputados, con 176 votos a favor, 167 en contra y una abstención.

La Ley de Vivienda se promulgó con el objetivo de crear un marco regulador que garantice el derecho a una vivienda digna y accesible. Esta Ley surgía en un contexto de creciente dificultad para acceder a alquileres asequibles, especialmente en zonas urbanas, donde los precios habían aumentado considerablemente. Por lo tanto, la Ley de Vivienda buscaba establecer una regulación homogénea a nivel estatal, que asegurase un trato equilibrado tanto para propietarios como para inquilinos.

En su presentación se detallaron los complejos objetivos a los que se enfrentaba la Ley de Vivienda, que sucintamente podríamos resumir en facilitar el acceso a una vivienda digna y adecuada a personas con dificultades para acceder a una vivienda en condiciones de mercado, especialmente jóvenes y colectivos vulnerables. Los legisladores, apuntando a las diversas realidades que sufren las desiguales Comunidades Autónomas y las heterogéneas ciudades, buscaban favorecer una oferta de alquiler a precios asequibles y adaptada a las realidades de los ámbitos urbano y rural.

El ejecutivo, al establecer las futuras reglas de juego en un asunto tan sensible para la población como es la vivienda, recordemos primera preocupación de los españoles según Centro de Investigaciones Sociológicas (CIS), quiso ser más ambicioso. Para ello se propuso también asegurar la funcionalidad, seguridad, accesibilidad universal y habitabilidad de las viviendas, mejorar la protección en las operaciones de compra y alquiler de vivienda; y, por último, impulsar de la vivienda pública.

En complemento a esta Ley de Vivienda, Pedro Sánchez anunció, en el 41° Congreso Federal de los socialistas, la creación de una gran empresa pública de vivienda para la construcción y gestión de las mismas desde la Administración General del Estado, con el objetivo de avanzar del 2% de parque público de vivienda hasta, al menos, el 6%, y rehabilitar 1,5 millones de viviendas antes de llegar al año 2030. También se instaba desde el Congreso a reducir por debajo del 7% la proporción de personas que afrontan dificultades financieras para el pago de la vivienda, aquellas que deben destinar más del 40% de sus ingresos a tal fin; eliminar todas las viviendas turísticas ilegales o reforzar en la Constitución Española el derecho a la vivienda, manteniendo de forma permanente la titularidad pública en el caso de las viviendas de promoción pública.

2

Nuevos conceptos

Índice de Referencia para la Actualización de Arrendamientos de Vivienda

La disposición final primera de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda, establece medidas para contener los precios en los contratos de arrendamiento de vivienda, modificando varios artículos de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. En particular, se añade una disposición adicional undécima que establece que "El Instituto Nacional de Estadística definirá, antes del 31 de diciembre de 2024, un índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda, que se tomará como límite de referencia según el artículo 18 de esta Ley, con el objetivo de evitar incrementos desmesurados en la renta de los contratos de arrendamiento."

Para cumplir con esta normativa, el INE ha creado el Índice de Referencia para la Actualización de Arrendamientos de Vivienda (IRAV). El IRAV se define como el valor más bajo entre la tasa de variación anual del Índice de Precios de Consumo (IPC), la tasa de variación anual del IPC subyacente y las tasas de variación anual media ajustada del IPC y del IPC subyacente. Estas tasas se calculan a partir de la diferencia entre las tasas de crecimiento anual del IPC y del IPC subyacente de cada mes, junto con un parámetro de referencia que refleja la inflación esperada a medio plazo, ajustado con un coeficiente moderador. **En el caso del ejercicio 2024, el porcentaje de variación anual supondría un 2,28% aplicado el IRAV y un 2,9% aplicado el IPC.**

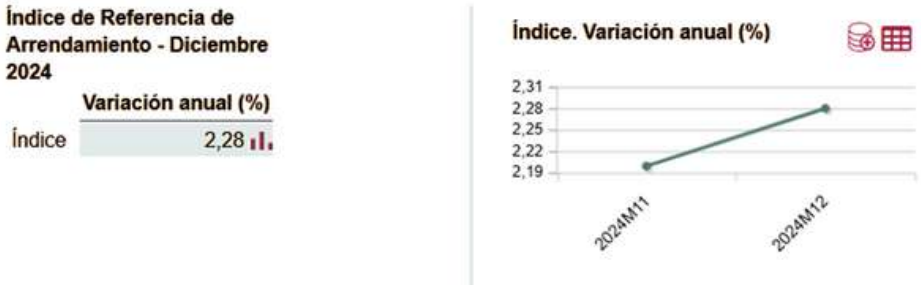

Gráfico 1. Índice de Referencia de Arrendamiento e Índice de Variación anual.
Fuente: INE.

Previamente, el Gobierno ya había introducido limitaciones a la actualización de las rentas en los contratos de arrendamiento debido a la crisis inflacionaria, fijando límites extraordinarios de actualización al 2% en 2023 y al 3% en 2024, pero esta es la primera vez que aplica una fórmula. Para el cálculo del IRAV, se tomará el valor más bajo entre la tasa de variación anual del IPC, la tasa de variación anual del IPC subyacente y la tasa de variación anual media ajustada. Esta metodología fue desarrollada con la colaboración del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana y el Ministerio de Economía, Comercio y Empresa.

Es importante señalar que el **IRAV solo se aplicará a los contratos de arrendamiento de vivienda firmados después del 25 de mayo de 2023,** fecha de entrada en vigor de la Ley de Vivienda. Los contratos previos a esta fecha seguirán utilizando como índice de actualización el IPC o el Índice de Garantía de Competitividad, según lo acordado en cada contrato. Además, el IRAV se aplicará como límite para la actualización anual de las rentas, sin importar si el arrendador es un gran tenedor o si las viviendas están ubicadas en áreas de mercado residencial tensionado.

Zona de Mercado Residencial Tensionado (ZMRT)

La Ley de Vivienda permite que las Comunidades Autónomas, según sus competencias en urbanismo, declaren una zona tensionada como señala el artículo 18 de la Ley de Vivienda. Para ello, deben cumplirse ciertos requisitos relacionados con el precio de alquiler o de hipotecas en la zona. Esta declaración tiene una validez de tres años, prorrogable anualmente si persisten las circunstancias que la justifican. El propósito es dirigir las políticas de vivienda hacia áreas con riesgo de escasez de oferta, garantizando viviendas accesibles para la población.

La principal consecuencia de esta declaración es la creación de un plan específico que planteará medidas para solucionar los desequilibrios identificados. Entre los requisitos para declarar una zona tensionada se incluyen: que el coste de la hipoteca o alquiler, más los gastos básicos, supere el 30% de los ingresos de los hogares, y que el precio de compra o alquiler haya crecido en los últimos cinco años más de tres puntos porcentuales por encima del IPC de la comunidad autónoma.

En la actualidad, sólo Cataluña ha declarado zonas de mercado residencial tensionado, mientras que en el resto de España apenas una docena de municipios ha solicitado esta declaración, que se niegan a activar las comunidades gobernadas por el Partido Popular. Al final del presente estudio, se podrán comprobar los resultados en Cataluña en relación con la Comunidad de Madrid.

Otros conceptos introducidos

Se podrá considerar **"gran tenedor"** a aquellos titulares de más de 10 inmuebles. Además, se podrá extender esta consideración a los propietarios de 5 o más inmuebles de uso residencial ubicados en la misma zona declarada como tensionada, cuando así lo solicite la comunidad autónoma. Este concepto tiene gran repercusión al introducir nuevas medidas en la protección contra desahucios. Cuando el demandante sea gran propietario y la demanda de desahucio afecte a personas vulnerables, deberá acreditarse la aplicación de un procedimiento de conciliación o intermediación.

Se define la **"vivienda vacía",** para que los ayuntamientos puedan aplicar el recargo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) a aquellas viviendas que lleven vacías más de 2 años, y siempre que el propietario tenga un mínimo de 4 viviendas en esta situación. La consideración de una vivienda como "vivienda vacía" podría suponer una sanción mediante la modulación del recargo del IBI (actualmente situado en el 50% de la cuota líquida del IBI), que podrá alcanzar el 150% para el propietario de dicho inmueble.

3

Análisis y encaje legal

Como se puede observar en esta pequeña introducción a la Ley que nos atañe y sus objetivos, la Ley de Vivienda buscaba establecer una regulación homogénea a nivel estatal. Al igual que ocurre en otras normativas de distinto sector, véase la Ley orgánica 2/2023, de 22 de marzo, del Sistema Universitario, la creación de una normativa estatal única sobre competencias que *a priori,* son de ámbito autonómico, puede dejar sin aplicación el propio texto legal o incluso suponer un conflicto de competencia. En el caso de la vivienda, el artículo 148.1.3 de la Constitución atribuye a las Comunidades Autónomas competencia exclusiva en materia de vivienda, y todas ellas han asumido esa competencia en sus correspondientes estatutos de autonomía.

La delimitación del derecho de propiedad es patente, y eso sin entrar a valorar la lesividad causada a la propiedad por la obligación de límites generales a la actualización anual de los alquileres por debajo del IPC, la imposición de prórrogas forzosas tras la expiración de contratos, las sanciones encubiertas a través del pago del IBI por mantener viviendas vacías o la aprobación de ciertas disposiciones que dificultan la recuperación de los inmuebles por sus propietarios en casos de impago u ocupación. En el texto vigente, resulta sorprendente que el art. 11.1.a), al enumerar los deberes del propietario de vivienda de acuerdo con la función social de la propiedad, imponga el uso y disfrute "propios y efectivos", excluyendo a tal efecto la posible finalidad inversora o de uso por tercero del bien inmueble. Igualmente, bajo este manto protector configura como deber específico de la función social de la propiedad el cumplir, en las operaciones de venta o arrendamiento, las obligaciones de información impuestas por el título IV de la Ley de Vivienda. Ello parece llevar las normas de información al terreno público frente a las Administraciones, en lugar del ámbito contractual, pudiéndose incluso instar de oficio, como señala el artículo 11.2 de la Ley de Vivienda, la existencia del incumplimiento de esos deberes. Como se puede ver, el concepto indeterminado de **"función social de la propiedad"** como esfuerzo por avanzar hacia un "derecho efectivo" a la vivienda a toda costa, por encima del derecho a la propiedad, agrava la insuficiencia de la oferta de vivienda en alquiler.

Entre los objetivos que promueve la Ley 12/2023, por el derecho a la vivienda, no se encuentra la tan ansiada certidumbre regulatoria y reforzar la seguridad jurídica. Un ejemplo se puede encontrar en la necesidad manifiesta del legislador por complicar incluso aspectos más positivos de la Ley, como los beneficios fiscales. Realizando un esfuerzo por comprender al legislador, se puede obtener el siguiente resumen:

1. Reducciones en el IRPF por alquiler:

- **90% de reducción:** Cuando se formalice nuevo contrato con rebaja superior al 5% de la renta anterior en zona tensionada.
- **70% de reducción en dos supuestos:**
  - Primer alquiler en zona tensionada a jóvenes entre 18-35 años.
  - Alquiler a Administraciones Públicas o entidades sin ánimo de lucro para alquiler social.
- **60% de reducción:** Si la vivienda ha sido rehabilitada en los dos años anteriores.
- **50% de reducción:** Para el resto de los casos.

2. Bonificaciones en el IBI:

- Los ayuntamientos pueden establecer bonificaciones de hasta el 95% en la cuota para inmuebles destinados a alquiler con renta limitada.

Comparación con la situación anterior:

Antes de la nueva Ley:

- Reducción única del 60% en IRPF para todos los alquileres de vivienda.
- No existían incentivos específicos para zonas tensionadas.
- No había bonificaciones especiales por rebaja de rentas.

Esta nueva estructura de beneficios fiscales pretende crear un mercado del alquiler más equilibrado y accesible, especialmente en zonas tensionadas, mientras ofrece mayores ventajas fiscales a los propietarios que contribuyan a estos objetivos. Mientras el beneficio es complejo y austero, los costes generados modificando las relaciones entre el arrendador y arrendatario suponen un antagonismo manifiesto.

4

Resultados de la Ley a través de los objetivos

Ut supra, encontrábamos los principales objetivos de la Ley de Vivienda, que aquí se resumen para poder analizar los resultados dos años después de su publicación;

- Impulso de la vivienda pública.
- Límites al precio del alquiler.
- Mejoras para fortalecer el equilibrio en las relaciones entre arrendador y arrendatario.
- Protección contra desahucios.
- Aumentar la oferta de inmuebles en el mercado.
- Aumentar la capacidad financiera de la demanda, para poder acceder a la vivienda.

Antes de analizar los resultados obtenidos, la magnitud del problema hace difícil vislumbrar que actuaciones aisladas de corto plazo puedan tener el alcance suficiente para reducir de forma significativa las actuales dificultades de acceso a la vivienda. El diseño de las políticas públicas debería procurar evitar que determinadas acciones, cuyo impacto podría ser limitado en el corto plazo, terminen ocasionando efectos negativos sustanciales que obstaculicen el funcionamiento del mercado a medio y largo plazo. Sería conveniente que las medidas adoptadas aborden un horizonte temporal extenso, impliquen a las diversas administraciones públicas con competencias en el ámbito de la vivienda y se enfoquen especialmente en fomentar la oferta de vivienda, en particular de alquiler. Además, estas acciones deberían priorizar la asignación de recursos a los grupos más vulnerables y considerar otros factores que influyen en el mercado de la vivienda, como el mercado laboral, la productividad económica, y las políticas fiscales y de transporte.

Impulso a la vivienda pública

El Gobierno de España ha establecido como una de sus prioridades el aumento del parque público de viviendas destinadas al alquiler social o a precios asequibles, con elevados estándares de eficiencia energética. Esto se lograría mediante la construcción de nuevas viviendas o la rehabilitación de edificios no destinados actualmente a vivienda en terrenos de propiedad pública. El objetivo principal es habilitar más de 184.000 nuevas viviendas para alquiler social o a precios asequibles. Con este fin, se ha aprobado el Plan de Vivienda en Alquiler Asequible (PVAA), que organiza el desarrollo de los nuevos hogares a través de siete iniciativas vinculadas al Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana (MIVAU), la Sareb y el Fondo Social de Viviendas en alquiler.

La Ley de Vivienda desarrollada a través de estos planes no afronta los problemas reales de la vivienda. Según datos del Observatorio de la Vivienda y el Suelo, dependiente del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, España cuenta con apenas un **2,5% de su stock de vivienda destinado a la protección oficial o vivienda asequible.** Por hacer una comparación con algunos países dentro de la Unión Europea, España tendría que crecer un 7,5% anual para poder acercarse a la media europea, que se sitúa en un 9,3% de vivienda social sobre el total de stock de vivienda construida.

A lo largo de la historia, España ha adoptado un modelo que se ha enfocado principalmente en la venta de viviendas protegidas, relegando el alquiler a un plano secundario. Esta orientación, sumada a las normativas del suelo que facilitan la conversión de viviendas en propiedades del mercado libre, ha llevado a una escasez persistente de viviendas asequibles en alquiler. Según la reciente Encuesta Financiera de las Familias (EFF) del Banco de España, el 36% de los hogares españoles que viven de alquiler destinan más del 40% de sus ingresos al pago de la renta, una cifra considerablemente superior a la media de la Unión Europea. Esta referencia se encuentra en la Encuesta Financiera de las Familias (EFF) del Banco de España. España se posiciona como la economía europea con el mayor porcentaje de esfuerzo financiero en el pago del alquiler, en comparación con la media UE-27 que asciende al 31,9%.

Desde la década de 1960, cuando se promovió la creación del parque de viviendas protegidas, hasta la fecha, España ha construido solo 452.000 de estas viviendas, de un total de 5,9 millones. Este notable descenso en la construcción de viviendas protegidas ha dejado al país en una situación delicada, con una oferta insuficiente para satisfacer las demandas habitacionales de la población.

En definitiva, en abril de 2023, durante la campaña para las elecciones autonómicas, el Gobierno presentó un plan que prometía movilizar 184.000 viviendas asequibles para abordar el grave problema de acceso a la vivienda, especialmente para los colectivos más vulnerables. Esta iniciativa contaba con la participación del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (Mitma), la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria (Sareb) y el Fondo Social de Viviendas.

No obstante, hasta la fecha, no se ha construido ninguna vivienda bajo este plan. Si bien algunas viviendas existentes han sido reorientadas hacia el alquiler social, estas representan menos del 50% de lo inicialmente prometido. Según el Mitma, para mediados de 2024 solo se habían asignado 80.745* viviendas para uso social, muy lejos de las 184.000 previstas. La Sareb se comprometió a poner a disposición 50.000 viviendas, pero muchas requieren una rehabilitación sustancial, lo que ha retrasado su entrega. Este incumplimiento ha generado críticas tanto de la oposición política como de organizaciones sociales, que exigen acciones más efectivas y rápidas para hacer frente a la crisis de vivienda.

* Esta cifra no se trata de construcción de nuevas viviendas, sino de una reasignación de viviendas ya existentes.

Uno de los principales obstáculos para la ejecución de este plan es la **disponibilidad de suelo público.** A pesar de los anuncios, la movilización de terrenos aptos para la construcción de nuevas viviendas ha sido lenta. Problemas administrativos, falta de coordinación entre administraciones (estatal, autonómica y local) y la burocracia provocan que el problema no haga más que aumentar.

No hay nada más que observar el proceso de transformación de un suelo en España, desde que deja de ser rústico hasta convertirse en urbano listo para edificar. Es complejo y lento. Involucra varios trámites urbanísticos y la colaboración de diferentes Administraciones Públicas. Este proceso varía según la Comunidad Autónoma, pero generalmente incluye los siguientes pasos:

1. **Plan General de Ordenación Urbana (PGOU):** Define el diseño de la ciudad y clasifica los suelos que pueden urbanizarse.
2. **Proyectos de Sectorización (PS):** Ordenan y dividen los suelos urbanizables en unidades para su desarrollo.
3. **Plan Parcial (PP):** Detalla el uso del suelo, como residencial o industrial, y establece los parámetros para la ejecución de cada unidad.
4. **Proyectos de Reparcelación:** Distribuye equitativamente beneficios y cargas entre los propietarios de los terrenos.
5. **Proyecto de Urbanización:** Define los detalles técnicos para transformar el suelo en un área urbanizada.

Cada uno de estos pasos requiere estudios e informes, aprobaciones iniciales, periodos de información pública y posibles impugnaciones, lo que puede extender los plazos. El tiempo medio para completar este proceso es de 10 a 15 años, aunque debido a la inseguridad jurídica actual, los plazos pueden superar los 20 años, dificultando la disponibilidad de suelos para regular el mercado.

Para concluir este breve análisis sobre el impulso de la vivienda pública, es menester apreciar que, si en España solo disponemos del 2,5% de vivienda social y el objetivo es alcanzar el 6% en 2030, sin aplicar soluciones a los problemas existentes como la dificultad burocrática o la escasez de suelo, no se logrará nada más que replicar los resultados actuales.

Límites al precio del alquiler

El concepto de zona tensionada es una de las novedades que ha incorporado la Ley de la Vivienda. Con esta norma las Comunidades Autónomas, que son quienes tienen las competencias en materia de urbanismo, pueden declarar una zona tensionada para intentar poner soluciones como el tope a los precios del alquiler dependiendo del caso.

Para poder aplicar este límite de precios, el Gobierno lanzó un índice de precios de referencia para el alquiler, que ofrece un rango orientativo de precios para ayudar a fijar la renta en los nuevos contratos de arrendamiento de viviendas. Este índice se basa en diferentes características de la vivienda, como su tamaño, estado de conservación, presencia de ascensor, aparcamiento, año de construcción, zonas comunes, entre otras. El objetivo es evitar que viviendas de menor calidad se equiparen a las de mayor calidad en la misma zona, evitando un aumento injustificado de su precio.

En áreas con un mercado residencial tensionado, el límite superior del rango establecerá el tope del precio del alquiler para los nuevos contratos en viviendas de grandes propietarios y para todas las viviendas que se alquilen por primera vez en estos lugares, siempre que no hayan sido arrendadas en los últimos cinco años.

Al ser una competencia de las Comunidades Autónomas y la mayoría de las cuales están gobernadas por el Partido Popular, **en España sólo Cataluña aplica la normativa de zonas tensionadas y efectos sobre los precios.**

Un estudio realizado por EsadeEcPol analiza el impacto de la política de control de precios de alquiler en Cataluña, implementada en 2020. Según los autores, el principal problema de los altos precios de alquiler no es el poder de mercado, sino la escasez de oferta y el aumento de la demanda. Por lo tanto, proponen como solución incrementar la oferta de viviendas en alquiler mediante la colaboración público-privada, así como ofrecer incentivos y seguridad jurídica a los propietarios.

Entre las conclusiones clave del informe, se destaca que la medida consigue reducir los precios de alquiler de las viviendas más caras, pero provoca un aumento en los precios de las más baratas, lo que afecta negativamente a los hogares con menor renta. Según el informe, "...esto resulta en un descenso del 5% en el precio del alquiler agregado, concentrado en las viviendas caras, mientras que las viviendas más baratas tienden a ajustarse al "techo" marcado por el índice de referencia...".

Además, se observa una disminución en la oferta de alquiler, especialmente en las viviendas de mayor precio, lo que podría llevar a un aumento de los precios, una reducción en la construcción futura y un desplazamiento de la demanda a zonas cercanas. También se detecta un alto grado de incumplimiento, con viviendas alquiladas por encima de los precios de referencia establecidos.

La propuesta para solucionar la falta de asequibilidad en la vivienda es aumentar la oferta de alquiler a través de la colaboración público-privada, reservar un porcentaje de viviendas para alquiler, ofrecer incentivos fiscales a los propietarios y mejorar la seguridad jurídica.

Esta medida, que duró un año y medio, volvió a ser respaldada cuando, el 25 de mayo, el ejecutivo publicó en el BOE el texto legislativo vigente, que resulta aún más restrictivo. En ciudades como Barcelona, esta limitación ha acentuado la diferencia respecto a otras grandes ciudades tensionadas como Madrid. Varios datos corroboran esta tendencia, como el aumento del 21,6% en el coste por metro cuadrado en el mercado del alquiler, un incremento del 43,4% en la tasa de esfuerzo, y una reducción del 65% en el stock de alquiler permanente.

Alquiler	España	Barcelona	Madrid
Precio mayo 24 (€/m2)	13,2	21,6	19,4
Precio vs. 2019 (%)	28,2%	33,3%	25,2%
Familias interesadas 1T 20	7	9	10
Familias interesadas 1T 24	27	40	41
Evolución (%)	267%	325%	292%
Stock alquiler permanente	-41%	-65%	-59%
Stock temporada	182%	220%	69%
Stock habitaciones	93,5%	23,5%	76,0%
Tasa de esfuerzo 1T 19	33%	36%	35%
Tasa de esfuerzo 1T 24	34,5%	43,4%	38,4%
Evolución (pp)	1,5	7,4	3,4

Tabla 1. Evolución del mercado de alquiler (2019-2024). Siendo pp puntos porcentuales. Precios, oferta, demanda y tasa de esfuerzo a nivel nacional y en los grandes mercados.
Fuente: Informe anual del mercado residencial (2024).

Es importante destacar que los pocos incentivos fiscales que podrían obtener los grandes tenedores de propiedades en Cataluña no estarán disponibles para aquellos que sean personas físicas. Esto se debe a que la Ley no diferencia entre grandes tenedores personas físicas y personas jurídicas. En el caso de los primeros, la reducción obligatoria de la renta los convierte en beneficiarios directos de la reducción del rendimiento neto positivo de las rentas de alquiler. En el caso de los segundos, al no acceder a beneficios fiscales, son los principales candidatos para retirar sus viviendas del mercado de alquiler residencial destinado a familias.

Estas medidas no solo han causado efectos negativos a corto plazo, sino que también tienen repercusiones a largo plazo. Al elevar los precios y trasladar viviendas de alquiler al mercado de venta, solo los hogares con mayores ingresos pueden acceder a ellas, desplazando a las familias más vulnerables. Además, esto podría provocar que la demanda se desplace a zonas o ciudades cercanas, disminuir la calidad media de los inmuebles (ya que los mejores no se alquilan) e incluso reducir la construcción futura de zonas residenciales por la falta de incentivos.

Mejoras para fortalecer el equilibrio en las relaciones entre arrendador y arrendatario

Respecto a este punto, la Ley introduce nuevas medidas para proteger los derechos de los inquilinos, como la ampliación de los plazos mínimos de los contratos de arrendamiento, que en la mayoría de los casos será de cinco años, garantizando mayor estabilidad y seguridad. También se prohíben cláusulas abusivas que afecten los derechos de los inquilinos. Además, se contempla una prórroga extraordinaria de un año en contratos de arrendamiento para situaciones de vulnerabilidad social o económica. Estas medidas siguen encaminadas únicamente a la sobreprotección de la demanda, sin atender al por qué de la rigidez de la oferta.

El precio de alquiler en España se ha incrementado un +13,2% en el último año, lo que representa no solo unos precios elevados, sino una escasez de oferta frente al exceso de demanda actual como señala el Observatorio Español de Seguro del Alquiler (OESA). Las decisiones tomadas son, como mencionábamos anteriormente, **la predilección de anuncios mediáticos sobre acciones concretas.** Es más complejo y proporciona menos votos abordar el problema de **aumentar la eficiencia del sector de la construcción, donde hay una escasa mano de obra y unos costes que se han incrementado en un 30%** desde la pandemia como señala el BBVA Research.

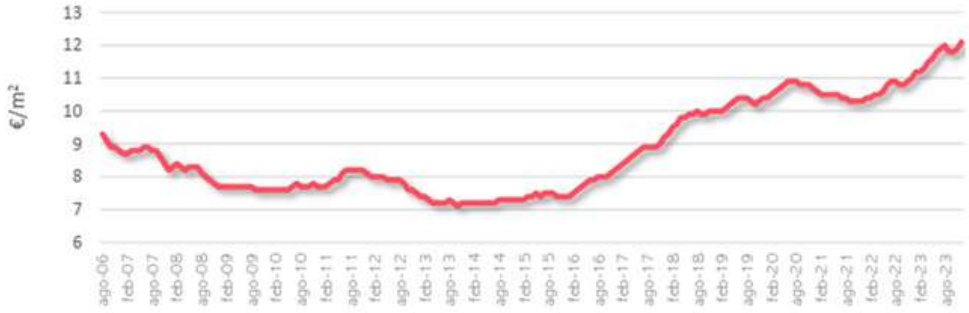

Gráfico 2. Precios alquiler según dato nacional.
Fuente: Informe de alquiler razonable en España (2024).

En cuanto a los desahucios, la Ley establece requisitos más estrictos que terminan por dinamitar la relación entre ambas partes en el contrato. En la teoría, el ejecutivo pretende garantizar que sólo se lleven a cabo en casos justificados y conforme a los procedimientos legales, además de fomentar la mediación y el arbitraje como alternativas antes de recurrir al desahucio. La realidad no deja de ser que las soluciones habitacionales para los afectados no llegan, como hemos mencionado anteriormente, con la vivienda pública que prometió el Gobierno. Al mismo tiempo, los juzgados están atascados dilatando varios meses incluso el trámite de aceptar dichas demandas, aunque eso es solo la punta del iceberg.

La inseguridad jurídica que vivimos se ha visto superada por los acontecimientos de los últimos meses con el Real Decreto-Ley 1/2025, de 28 de enero (conocido como Decreto Ómnibus) aprobado por el ejecutivo. La continuidad de la moratoria a los desahucios para proteger a las familias más vulnerables podría ser más efectista que eficaz. Esta prórroga tendrá efectos colaterales negativos a medio y largo plazo, no ya para las familias que se encuentran bajo un régimen de alquiler, si no para aquellas que necesitan encontrar una vivienda y **la moratoria no hace más que incentivar el traslado a otros usos del inmueble o, simplemente, retirarlos del mercado.**

Por otro lado, debemos mencionar las sanciones a la oferta en relación con las "viviendas vacías". Actualmente, una de las propuestas en la agenda de varios gobernantes es sancionar las viviendas vacías o aplicar recargos en su tributación. Pero ¿es esta medida realmente eficaz?

Primero, en nuestro país carecemos de datos estadísticos fiables sobre la situación de las viviendas vacías. Segundo, es importante recordar que toda sanción requiere de un elemento de culpa previo fundamental, y mantener una vivienda vacía no parece que lo sea. Por último, demostrar que la vivienda está objetivamente desocupada es complicado. Resulta más probable que los propietarios, en lugar de asumir los recargos fiscales o sanciones, opten por alterar los datos de consumo de los suministros con programadores. Esto podría ser más fácil y económico para ellos que enfrentarse a las consecuencias de dichas medidas. En definitiva, sancionar con un aumento del IBI no ayuda a la oferta de viviendas en el mercado, **inclinándose los propietarios hacia contratos más flexibles y menos regulados, como los alquileres de temporada y el arrendamiento de habitaciones.**

Aumentar la oferta de inmuebles en el mercado.

El mercado de alquiler de viviendas ha experimentado un notable crecimiento en las economías avanzadas desde el inicio de la crisis financiera global en la primera década del siglo XXI. Este aumento ha sido especialmente significativo en las grandes áreas urbanas, donde se concentra la actividad económica y el sector servicios tiene un peso más relevante. Los beneficios derivados de las economías de aglomeración en estas grandes ciudades, que favorecen este proceso, se ven contrarrestados por el aumento de los costes por congestión y el fuerte crecimiento de los precios inmobiliarios. En este escenario, los jóvenes que buscan independizarse y los hogares que se trasladan en busca de oportunidades laborales se enfrentan a crecientes dificultades para acceder a la vivienda (Banco de España, 2024). Este estudio analiza la evolución reciente del mercado de alquiler residencial en España, los principales factores que explican las dinámicas observadas y el esfuerzo económico que supone para los hogares arrendatarios el gasto destinado al alquiler.

El crecimiento acumulado de los precios del alquiler en determinadas áreas refleja un aumento de la demanda superior al de la oferta, que crece a un ritmo insuficiente. Entre los principales determinantes del aumento de la demanda de vivienda destacan el crecimiento demográfico y la concentración de la población en las grandes áreas urbanas. Una parte creciente de esta demanda de vivienda residencial se ha desplazado al mercado del alquiler ante la reducida capacidad de endeudamiento y ahorro de los hogares. Otro condicionante sería la población extranjera, ya que como es lógico, suele concentrarse en las áreas con mayor dinamismo económico, donde existe una mayor demanda de mano de obra. En enero de 2024, se alcanzó el número más alto registrado de residentes en España nacidos en el extranjero, con 8,8 millones de personas, según los datos de la Estadística Continua de Población, analizados por Funcas en su último informe *Focus on Spanish Society*. Esta cifra representa el 18,1% de la población, lo que supone un aumento de un punto porcentual respecto a 2023, y está distribuida de manera muy desigual entre las comunidades autónomas. Los mayores porcentajes corresponden a las Islas Baleares (27%), Cataluña y Madrid (24%), Melilla (23%), la Comunidad Valenciana y las Islas Canarias (22% en ambos casos). Por otro lado, las comunidades con los porcentajes más bajos son Extremadura (6%), Asturias (10%), Castilla y León y Galicia (11%).

	2001	2002	2006	2007	2008	2009	2021	2022	2023
TOTAL NACIONAL	**21.033.759**	**21.487.307**	**23.493.772**	**24.034.966**	**24.569.715**	**24.908.126**	**26.719.905**	**26.811.833**	**26.902.443**
Andalucía	3.554.198	3.661.570	4.067.012	4.159.934	4.248.653	4.299.768	4.689.945	4.706.234	4.723.558
Aragón	657.555	671.516	722.305	734.445	752.169	765.180	843.905	846.431	848.675
Asturias (Principado de)	524.336	532.501	576.333	586.204	596.656	602.723	676.211	678.652	681.370
Balears (Illes)	504.041	515.076	553.224	564.062	574.529	581.969	655.054	658.589	661.447
Canarias	855.022	880.598	971.043	990.993	1.016.495	1.030.507	1.091.629	1.094.330	1.096.311
Cantabria	286.901	293.927	327.094	336.277	344.226	352.750	384.736	386.140	387.278
Castilla y León	1.455.050	1.484.464	1.604.424	1.640.191	1.674.758	1.696.219	1.833.922	1.837.704	1.842.239
Castilla-La Mancha	988.555	1.002.094	1.092.393	1.141.265	1.187.002	1.219.348	1.350.785	1.354.924	1.359.803
Cataluña	3.328.120	3.389.370	3.662.511	3.732.762	3.807.445	3.835.854	3.928.563	3.940.622	3.952.332
Comunitat Valenciana	2.558.691	2.622.936	2.922.289	3.000.215	3.078.014	3.125.409	3.296.453	3.304.752	3.312.411
Extremadura	575.284	581.973	612.085	622.663	632.010	640.603	700.249	701.807	703.882
Galicia	1.312.496	1.345.625	1.475.077	1.512.422	1.550.411	1.575.449	1.760.300	1.763.143	1.766.147
Madrid (Comunidad de)	2.482.885	2.517.059	2.741.442	2.792.090	2.831.768	2.867.105	2.978.702	2.998.245	3.016.480
Murcia (Región de)	595.319	606.145	693.797	722.252	750.719	769.138	845.876	848.361	850.906
Navarra (Comunidad Foral de)	261.147	266.064	287.056	293.066	300.192	305.484	333.665	335.724	338.606
País Vasco	892.009	908.604	957.045	971.426	983.247	994.459	1.079.703	1.085.029	1.088.788
Rioja (La)	156.769	160.891	178.439	183.619	190.047	194.533	212.224	212.935	213.829
Ceuta y Melilla	45.381	46.894	50.203	51.080	51.374	51.628	57.983	58.211	58.381

Tabla 2. Estimación del Parque de Viviendas. Total de viviendas por comunidades autónomas y provincias. Fuente: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

Como podemos apreciar en la tabla, la evolución del total de viviendas en España en el periodo 2009-2023, ha supuesto un aumento de 1.994.317 viviendas nuevas. En cambio, únicamente en el periodo 2001-2009, se construyeron 3.874.367 viviendas nuevas. Debería señalarse a tal efecto el daño provocado por la **crisis financiera del año 2008,** donde uno de los sectores más afectados fue el de la construcción. Muchas empresas se vieron obligadas a cerrar debido a la falta de demanda y a la imposibilidad de acceder a financiación. No debemos centrarnos únicamente en los datos macroeconómicos de aquellos años, sino en la especialización y mano de obra que mudó a otros sectores en busca de empleo o mejores condiciones laborales.

Este coste reputacional del sector sumado a las dificultades propiciadas por las administraciones públicas a la hora de promover el incremento de suelo disponible provoca que el ritmo de construcción actual sea insuficiente para abastecer las necesidades poblacionales. La situación desencadena más problemas a largo plazo (no tan visibles), por ejemplo, la antigüedad media de las viviendas en España es elevada, ya que el 41,38% tienen entre 30 y 49 años, el 29,6% tienen entre 50 y 69 años, y el 29,9% tienen más de 70 años. Por otra parte, los datos señalan que el 18,79% de las viviendas principales tienen algún problema de aislamiento. Esto implicaría la **necesidad de rehabilitación y mejora de la eficiencia energética de muchas edificaciones.**

Aterrizando la necesidad de aumentar el ritmo de construcción actual, consideramos los datos de la Estadística Continua de Población proporcionados por el Instituto Nacional de Estadística (INE), **entre 2021 y 2024, el número de hogares en España ha experimentado un aumento promedio anual de 259.167 unidades.** Este crecimiento en la cantidad de hogares está vinculado al incremento poblacional, que, según el INE, aumentó en 1,1 millones de habitantes durante el mismo período. Si esta tendencia se mantiene y se suman los bajos niveles de construcción actuales, se estima que para el año 2035 harán falta 2,5 millones de viviendas.

Este desajuste podría intensificarse debido a un mayor aumento de la inmigración y la disminución del tamaño de los núcleos familiares, que actualmente es de 2,5 personas por hogar y que se prevé que baje a 2,35 para 2035. **Hoy en día, se construyen entre 80.000 y 100.000 viviendas anuales,** una cifra insuficiente para cubrir el crecimiento proyectado de nuevos hogares, que se calcula en unas 230.000/250.000 familias anuales.

En cualquier otro sector, una demanda tan fuerte y estable sería correspondida por la oferta. Sin embargo, la escasez de suelo en las grandes ciudades, las dificultades de financiación para los pequeños promotores, la falta de mano de obra cualificada y el aumento generalizado de los precios de los materiales están dificultando el crecimiento de la oferta de viviendas. El empleo en el sector de la construcción se encuentra prácticamente en sus niveles más bajos. En términos absolutos, la disminución es notable: en 2007 había 2,68 millones de trabajadores en la construcción, mientras que en 2023 la cifra ha caído a 1,5 millones, es decir, menos de la mitad. Muchos trabajadores del sector han optado por formarse en otras áreas y han dejado atrás la construcción. Este fenómeno responde a diversos factores, como el envejecimiento de la población, la carencia de formación especializada y la competencia de otros sectores laborales. La escasez de mano de obra cualificada acarrea una serie de efectos negativos para el sector, tales como el incremento de los costes, los retrasos en los proyectos y la disminución de la calidad en las obras de construcción. Estos datos los vemos refrendados en la tasa del paro, situándose en **el 6,3% del sector de la construcción en contraste con el 11,21% para toda la economía, además de aumentar un 3,5% la ocupación, llegando casi a un millón y medio de personas** según la Fundación Laboral de la Construcción.

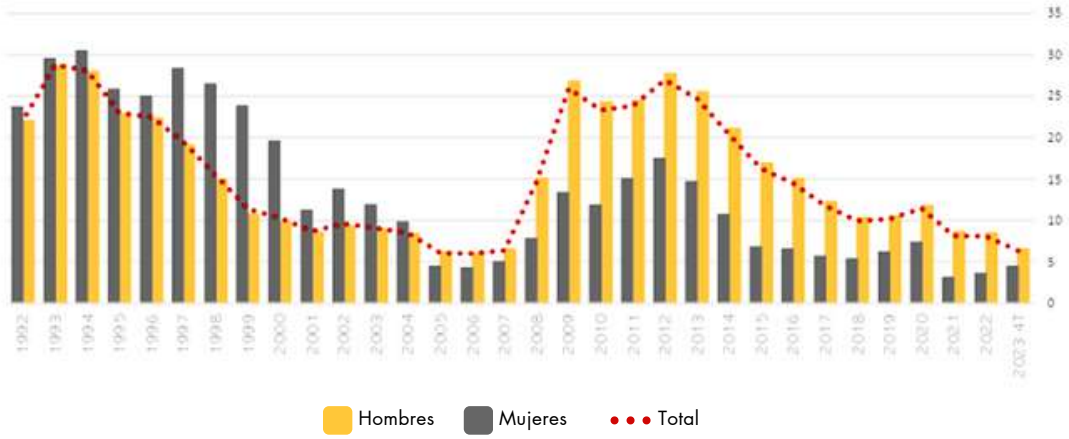

Gráfico 3. Tasa de paro en el sector de la consstrucción.
Fuente: INE.

Dentro del sector, **de las diez ocupaciones más demandadas sólo existen tres ocupaciones en las que el peso de los parados jóvenes supere el 5% de los parados en cada ocupación: Peones (7,5%), Fontaneros (8,8%) y Electricistas (12,8%).** En contraposición, se indica que el peso de los parados mayores de 45 años es mayor al 50% en todas las ocupaciones consideradas, destacando cuatro ocupaciones en las que ocho de cada diez parados pertenecen a este segmento de edad: Operadores de grúas, montacargas y de maquinaria similar de movimiento de materiales (80,3%), Operadores de maquinaria de movimientos de tierras y equipos similares (80,4%), Conductores asalariados de camiones (84,7%) y Supervisores de la construcción (90,2%). "Con estos datos sobre el número de parados, se puede deducir que en las ocupaciones analizadas más demandadas en el sector de la construcción existe una evidente falta de relevo generacional, ya que la población joven está muy infrarrepresentada en el paro registrado" expone el Observatorio Industrial de la Construcción.

Además, los pequeños promotores carecen de soluciones temporales, como deducciones al alquiler para ciertos colectivos, incentivos para el ahorro destinado a la compra, sufren las constantes modificaciones en la normativa y el escaso fomento de la construcción de viviendas para alquiler social.

Aumentar la capacidad financiera de la demanda, para poder acceder a la vivienda.

El mercado inmobiliario en España enfrenta importantes dificultades para el acceso a la propiedad, especialmente para colectivos como jóvenes, familias con hijos o dependientes, y personas con recursos limitados. Factores como las condiciones económicas, la necesidad de un gran ahorro para acceder a una hipoteca, la escasez de viviendas y el aumento de precios dificultan la compra de una vivienda.

Para facilitar el acceso a los jóvenes, existen ayudas específicas sujetas a restricciones:

- Para la compra de viviendas en municipios pequeños (de hasta 10.000 habitantes) ya que, como es notorio, en España la población tiende a concentrarse en torno a grandes núcleos de población.

- Siempre que la vivienda no supere los 120.000 euros, sea para residencia habitual y se cumplan requisitos de ingresos. El rango de ingresos dispuesto en el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 indica de manera general, que sean inferiores a 25.200 euros anuales.

- Existen préstamos ICO que permiten a jóvenes y familias numerosas obtener avales del 20% para la compra de su primera vivienda, facilitando el acceso a la hipoteca. El ICO ha lanzado una línea de avales de 2.500 millones de euros para facilitar la compra de la primera vivienda a jóvenes de hasta 35 años y familias con menores a cargo, con el objetivo de mejorar el acceso a la vivienda y aliviar el mercado de alquiler en zonas tensionadas. Estos avales permiten que los préstamos hipotecarios cubran la totalidad del valor de la vivienda, eliminando la necesidad de un ahorro previo para el 20% del precio de compra, sin que esto incremente el tipo de interés, ya que el aval es gratuito para el cliente y el banco.

La práctica bancaria habitual sitúa el importe de los préstamos hipotecarios en el 80% del valor de compra, por lo que el comprador debe contar con ahorros por el restante 20% para poder acceder a su primera vivienda. En definitiva, es una medida buena, pero se ve ennegrecida por requisitos como límites para el patrimonio avalado o ingresos.

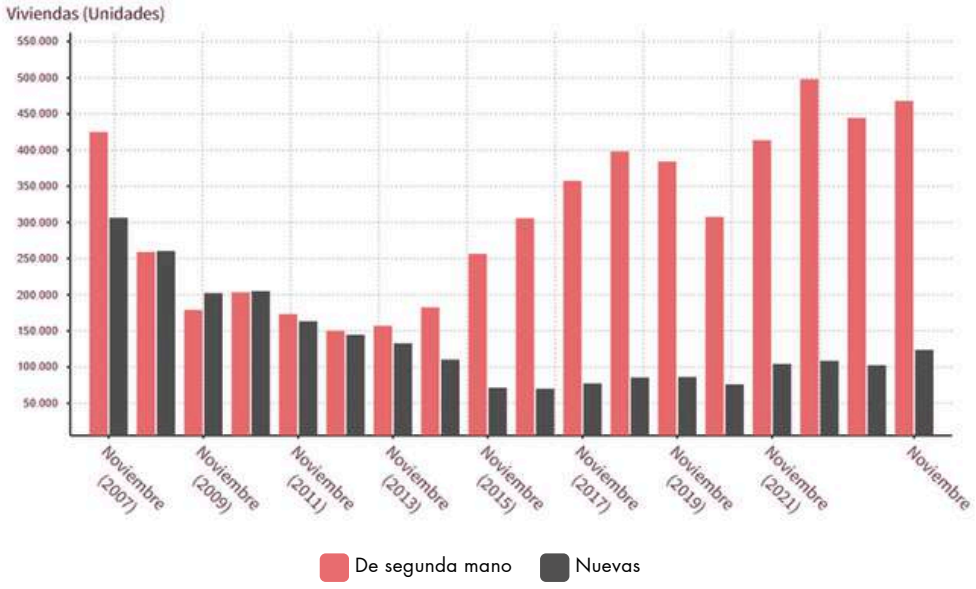

Gráfico 4. Compra de viviendas nuevas y de segunda mano en lo que va de año.
Fuente: INE.

Sin querer incidir más en las medidas aplicadas en este punto, y que por supuesto, deben mejorar; es necesario centrarse en la oferta. El problema de la vivienda es poliédrico y no puede resumirse fácilmente. Actualmente, **el principal factor es el desajuste entre oferta y demanda,** una situación que ha ido empeorando durante años, pero que se ha intensificado en los últimos 4 años. Como se mencionó anteriormente, España **construye entre 80.000 y 100.000 viviendas anuales,** una cifra insuficiente para cubrir el crecimiento proyectado de nuevos hogares, que se calcula en unas 230.000/250.000 familias anuales., mientras que surgieron más de 250.000 hogares, lo que demuestra la creciente brecha. Aumentar la demanda sin haber abordado un equilibrio estable en la oferta solo seguirá presionando los precios.

Este desequilibrio afecta especialmente a los jóvenes, que ya enfrentaban dificultades para acceder a la vivienda debido a su capacidad de ahorro, sobre todo en las áreas con mayor demanda laboral, como los grandes núcleos urbanos. Esto agrava aún más el problema de la caída demográfica, ya que la dificultad de acceder a la vivienda contribuye a la disminución de parejas estables y a la baja natalidad. La vivienda no es solo un lugar para vivir, sino la base de un proyecto de vida a largo plazo. Por ello, es urgente crear una oferta de vivienda adecuada a la capacidad económica de la población. Este deterioro es palpable en las viviendas calificadas como protegidas. Es necesario **impulsar un nuevo modelo de vivienda protegida, innovador, que vuelva de las apenas 12.304 de 2023 a las 97.617 unidades ofertadas en 2006.** Este modelo debe ser seguro para los inversores, rentable para quienes lo ejecutan y accesible para las rentas medias.

5

Caso Cataluña: Intervencionismo y secuelas

Como señalábamos en el apartado de nuevos conceptos, La Ley de Vivienda permite que las Comunidades Autónomas, según sus competencias en urbanismo, declaren una zona tensionada cumpliéndose ciertos requisitos relacionados con el precio de alquiler o de hipotecas en la zona. El ejecutivo argumentaba que las administraciones debían dirigir las políticas de vivienda interviniendo el mercado en áreas con riesgo de escasez de oferta, garantizando viviendas accesibles para la población.

En los cuatro años que lleva implementada la medida en Cataluña, podemos observar sus efectos en el mercado. La oferta de viviendas habituales ha disminuido, **inclinándose hacia contratos más flexibles y menos regulados, como los alquileres de temporada y el arrendamiento de habitaciones,** mientras que los propietarios incrementan los precios de alquiler. Estos contratos, al no estar sujetos a regulación, permiten a los propietarios eludir las restricciones de la Ley de Vivienda y la Ley de Arrendamientos Urbanos. En cambio, se rigen por el Código Civil, que ofrece mayor flexibilidad y permisividad. Además, al alquilar por habitaciones, los propietarios pueden obtener mayores ingresos que arrendando la vivienda completa a una sola persona.

Para ponerlo en perspectiva, en Barcelona, **el 30% de los contratos de alquiler firmados en el último año son de temporada. En Madrid, este tipo de arrendamientos representan el 15%, mientras que en Málaga y Valencia alcanza el 13%,** como señala el portal inmobiliario Idealista.

En relación con el stock de viviendas, la caída en la oferta de alquiler en las capitales catalanas ha sido generalizada, destacando **Girona con una reducción del 21%, Tarragona con un 16%, y Barcelona con un 14%. Lleida ha experimentado una caída menor, del 9%.** A nivel provincial, Barcelona ha sufrido la mayor disminución en oferta, un 14%, seguida de Tarragona (-10%) y Girona (-7%). De manifiesto queda que, las políticas de control de precios podrían agravar la situación, dificultando aún más el acceso a vivienda para muchas familias. El origen del problema radica en la escasa oferta, y se propone un cambio de enfoque que equilibre las relaciones entre inquilinos y propietarios, fomentando la creación de más viviendas mediante la ampliación necesaria del parque de alquiler social, agilizar licencias urbanísticas, modificar normativas para permitir más construcciones y convertir locales en viviendas. Si el Gobierno y la Generalitat no rectifican en su deriva intervencionista, seguiremos encontrando datos tan sangrantes como los siguientes **en la ciudad condal: En el periodo 2019-2024, el stock alquiler permanente ha disminuido un 65%, siendo estos inmuebles absorbidos en el stock de arrendamientos por temporada al aumentar un 220% y en el stock de habitaciones, al incrementarse en un 23,5%**

Los resultados también son visibles en la justicia catalana. La sustitución del alquiler tradicional por el turístico ha provocado, entre otras cosas, un aumento del 10,7% en los desahucios por impago de alquiler en el segundo trimestre del año, alcanzando los 5.874 procedimientos. En total, se registraron 7.850 alzamientos, un 7,8% más que en el mismo periodo de 2023. La mayoría de estos desahucios (el 75%) fueron por impago del alquiler, mientras que otros se debieron a impagos hipotecarios o causas distintas. Los derivados de ejecuciones hipotecarias disminuyeron un 1,9% respecto al mismo trimestre de 2023.

Cataluña fue la comunidad con mayor número de desahucios (2.091, el 26,6% del total), seguida por Andalucía (1.129), Comunidad Valenciana (1.006) y Madrid (831). En cuanto a desahucios por impago de alquiler, Cataluña también lideró con 1.577 casos (26,8% del total), seguida por Andalucía (765), Madrid (730) y Comunidad Valenciana (705). En cuanto a desahucios por impago hipotecario, Cataluña volvió a encabezar la lista con 322, seguida por Andalucía (287), Comunidad Valenciana (253) y Murcia (129).

6

Conclusiones

- **La "función social de la propiedad"** como esfuerzo por avanzar hacia un "derecho efectivo" a la vivienda a todo coste, por encima del derecho a la propiedad, provoca no más que agravar la insuficiencia de la oferta de vivienda en alquiler. La oferta de viviendas habituales ha disminuido, **inclinándose hacia contratos más flexibles y menos regulados, como los alquileres de temporada y el arrendamiento de habitaciones.**

- El crecimiento demográfico debido a los flujos migratorios y la concentración de la población en ciertas áreas geográficas son un factor fundamental para explicar el aumento de la demanda y de los precios de la vivienda residencial tanto en alquiler como en propiedad, según el INE, aumentó en 1,1 millones de habitantes durante el mismo período. **Entre 2021 y 2024, el número de hogares en España ha experimentado un aumento promedio anual de 259.167 unidades.** Si esta tendencia se mantiene y se suman los bajos niveles de construcción actuales, **se estima que para el año 2035 harán falta 2,5 millones de viviendas.**

- **En España se construyen entre 80.000 y 100.000 viviendas anuales,** una cifra insuficiente para cubrir el crecimiento proyectado de nuevos hogares, que se calcula en unas 230.000/250.000 familias anuales.

- Necesidad **Ley de suelo:** El número de habitantes por hogar se ha reducido de 2,80 en 2004 a 2,50 en 2023. **Para el año 2.035, se prevé que los hogares españoles se reduzcan a una media de 2,35 personas por hogar.** Esta nueva tipología de hogares requiere de viviendas de menor tamaño, de las que no existe stock suficiente en el parque actual existente. La razón fundamental que está detrás de la escasez de producción de vivienda es la falta de suelo. Debido a la escasez de suelo residencial finalista, las parcelas disponibles en zonas con alta demanda alcanzan precios desorbitados. Este hecho, junto con el incremento de los costes de la construcción, a consecuencia de la falta de mano de obra cualificada y el incremento de los precios de los materiales en los últimos años, ha ocasionado la reducción de los márgenes del promotor y la disminución en las cifras de producción de vivienda. La Administración Pública no tiene capacidad para producir el número suficiente de viviendas que solvente el problema existente, pero debe proporcionar soluciones alternativas que alivien la situación, como la búsqueda de facilidades que permitan poner más suelo en carga.

- La intervención del mercado inmobiliario obtiene resultados adversos. En Barcelona, **el 30% de los contratos de alquiler firmados en el último año son de temporada. En Madrid, este tipo de arrendamientos representan el 15%, mientras que en Málaga y Valencia alcanza el 13%.**

- **Necesidad de relevo generacional:** de las diez ocupaciones más demandadas dentro del sector de la construcción, sólo existen tres ocupaciones en las que el peso de los jóvenes parados supere el 5% de los parados en cada ocupación: Peones (7,5%), Fontaneros (8,8%) y Electricistas (12,8%) como señala la Fundación Laboral de la Construcción. En 2007 había 2,68 millones de trabajadores en la construcción, mientras que en 2023 la cifra ha caído a 1,5 millones, cuando la población española no hace más que aumentar.

- **El precio de alquiler en España se ha incrementado un +13,2% en el último año,** lo que representa no solo unos precios elevados, sino una escasez de oferta frente al exceso de demanda actual. La **predilección de anuncios mediáticos sobre acciones concretas** al proporcionar menos votos dificulta abordar problemas reales como **aumentar la baja eficiencia del sector de la construcción, donde hay una escasa mano de obra y unos costes que se han incrementado en un 30%.**

- El deterioro es palpable en las viviendas calificadas como protegidas. Es necesario **impulsar un nuevo modelo de vivienda protegida, innovador, que vuelva de las apenas 12.304 de 2023 a las 97.617 unidades ofertadas en 2006.** Este modelo debe ser seguro para los inversores, rentable para quienes lo ejecutan y accesible para las rentas medias.

- España cuenta con apenas un **2,5% de su stock de vivienda destinado a la protección oficial o vivienda asequible.** Por hacer una comparación con algunos países dentro de la Unión Europea, España tendría que crecer un 7,5% anual para poder acercarse a la media europea que se sitúa en un 9,3% de vivienda social sobre el total de stock de vivienda construida.

- En abril de 2023, durante la campaña para las elecciones autonómicas, **el Gobierno presentó un plan que prometía movilizar 184.000 viviendas asequibles** para abordar el grave problema de acceso a la vivienda, especialmente para los colectivos más vulnerables. **No obstante, hasta la fecha, no se ha construido ninguna vivienda bajo este plan.** Si bien algunas viviendas existentes han sido reorientadas hacia el alquiler social, estas representan menos del 50% de lo inicialmente prometido.

- La antigüedad media de las viviendas en España es elevada, ya que el 41,38% tienen entre 30 y 49 años, el 29,6% tienen entre 50 y 69 años, y el 29,9% tienen más de 70 años. Por otra parte, los datos señalan que el 18,79% de las viviendas principales tienen algún problema de aislamiento. Esto implicaría **la necesidad de rehabilitación y mejora de la eficiencia energética de muchas edificaciones** suponiendo un sobre coste más a tener en cuenta al elaborar futuras políticas en el sector, como incluir más y mejores incentivos fiscales para rehabilitaciones.

- En la ciudad condal, el periodo 2019-2024 supuso una sacudida para el mercado inmobiliario con motivo del intervencionismo realizado desde la Generalitat. Los resultados son visibles a través del stock de alquiler permanente, disminuyendo un 65%. Los inmuebles retirados son absorbidos a través de otras modalidades más flexibles para los propietarios, aumentando así el stock de arrendamientos por temporada un 220% y en el stock de habitaciones, al incrementarse en un 23,5%.

Bibliografía

Anuario Asprima de la producción inmobiliaria 2024 *(Asociación de Promotores Inmobiliarios de Madrid).*

Construcción y vivienda, 2024, *Instituto Nacional de Estadística (INE).*

Encuesta Financiera de las Familias (EFF), 2022, del *Banco de España.*

Informe Anual 2023. Capítulo 4. El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad, del 23 de abril de 2024 por Ángel Gavilán *(Banco de España).*

Informe anual del mercado residencial, España 2024, *Idealista.*

Informe de alquiler razonable en España, 2024, *Idealista.*

Informe del Mercado de Trabajo Estatal 2024, *Observatorio de las Ocupaciones (SEPE).*

Informe Observatorio Español de Seguro del Alquiler (OESA) 2024.

Informe Sectorial APCE España *(Asociación de Promotores Constructores de España)* del ejercicio 2024.

La Ley 12/2023, de 24 de marzo, por el Derecho a la Vivienda, por Iván Abad Lloria y Carlos Lora González *Abogador del Área Mercantil de Uría Menéndez (Madrid).*

Los efectos de la limitación de precios de los alquileres en Cataluña, año 2023, *EsadeEcPol-Center for Economic Policy.*

FUNDACIÓN CIVISMO

Paseo de la Habana 24, 2°-1 28036 Madrid
(+34) 914 023 095 | comunicacion@civismo.org

© Fundación Civismo
y todos los autores