CCOO

Cuatro décadas fallidas de POLÍTICA DE VIVIENDA en España

Octubre 2024

Edita:
Confederación Sindical de CCOO

Elaboración
Gabinete Económico Confederal

Secretaría de Estudios y Discurso

Edición:
Secretaría de Comunicación

Madrid. Octubre de 2024

ÍNDICE

RESUMEN EJECUTIVO.....5

LA FALLIDA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA EN ESPAÑA.....6

Millones de VPO no han generado un parque público de vivienda.....7

El enorme gasto público no ha generado un parque público de vivienda.....13

DÉCADAS DE POLÍTICAS DE VIVIENDA NO HAN MEJORADO SU ASEQUIBILIDAD.....17

Precio y asequibilidad de la vivienda.....17

El papel del crédito: de la expansión descontrolada para impulsar la burbuja inmobiliaria a la normalización de los estándares financieros.....22

La conformación del modelo actual de vivienda: la vivienda como mercancía traslada la extracción de rentas de la compraventa al alquiler.....24

Anexo metodológico.....36

RESUMEN EJECUTIVO

España arrastra cuatro décadas fallidas de política de vivienda desde el punto de vista de garantizar el derecho a la vivienda, pero muy exitosas para el negocio inmobiliario, financiero y constructor a costa de la necesidad de vivienda de la población.

En España se han "privatizado" 2,7 millones de viviendas a precio asequible desde 1980 y se ha gastado de forma poco eficaz y eficiente un gasto público en vivienda de más de 200.000 millones de euros que hubieran permitido edificar 2 millones de viviendas públicas de alquiler. Es un grave problema de secuestro del interés general por intereses privados y también un problema de mala asignación de recursos y del alto coste de oportunidad de las políticas no realizadas.

Así, España podría tener hoy un parque de vivienda asequible de cerca de 5 millones de viviendas (propiedad/alquiler) con el mismo volumen de esfuerzo público realizado durante estas décadas de periodo democrático.

En las últimas décadas, el esfuerzo económico necesario para acceder a la vivienda ha aumentado, afectando especialmente a los hogares con ingresos por debajo de la media. Mientras en los años 80 y 90 del siglo pasado estos hogares podían acceder a viviendas protegidas (VPO), la desaparición de la VPO tras la burbuja inmobiliaria ha dejado a la mayoría de la población sin más opción que el mercado libre, lo que ha agravado los problemas de acceso a la vivienda.

El esfuerzo hipotecario real, es decir, el porcentaje de ingresos que un asalariado medio destina a una hipoteca de 20 años ha subido del 25% entre 1986 y 2000 al 32% entre 2014 y 2023. Para los hogares con menos ingresos, que no pueden ahorrar para una entrada, esta situación ha provocado su expulsión del mercado de propiedad hacia un mercado de alquiler que ya alberga al 19% de los hogares españoles. En este mercado, los nuevos contratos de alquileres han subido un 21% entre 2015 y 2022, y continúan aumentando.

Revertir esta situación y crear un parque permanente de vivienda asequible en alquiler requerirá tiempo y recursos, tanto públicos como privados. No obstante, políticas que movilicen vivienda vacía y turística hacia el alquiler podrían incrementar el parque de alquiler en un 66% en las capitales de provincia y las ciudades de más de 50.000 habitantes, ganando tiempo mientras se avanza hacia una solución estructural.

LA FALLIDA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA EN ESPAÑA

Durante décadas, en España se ha impulsado y financiado la construcción de millones de viviendas protegidas y se han destinado ingentes recursos públicos (ayudas, préstamos preferentes, suelo...) para facilitar el acceso a la vivienda. Se ha gastado mucho en vivienda, pero se ha invertido poco: el resultado es que después de tanto esfuerzo, carecemos del instrumento (parque público de vivienda) para garantizar el derecho a la vivienda.

España ha desarrollado durante más de sesenta años una intensa política de vivienda con resultados paradójicos entre los fines oficialmente perseguidos por dicha política y los resultados realmente obtenidos.

Si el objetivo de ese ingente esfuerzo público era consolidar el derecho a una vivienda adecuada y asequible mediante el desarrollo de la infraestructura pública (un parque público de vivienda) que a semejanza con el derecho a la educación o la salud se garantizará públicamente, el resultado es claramente fallido. Hemos gastado muchos recursos públicos durante décadas para no haber consolidado en la actualidad ninguna infraestructura pública con la que poder garantizar el acceso a una vivienda a la población en España.

Por el contrario, si el objetivo real era con la excusa del derecho a la vivienda potenciar y desarrollar el negocio inmobiliario, bancario y constructor, las políticas públicas seguidas durante décadas, primero durante la dictadura y después durante la etapa democrática, para subvencionar y sostener la actividad y estas actividades durante décadas ha sido netamente satisfactoria.

Las políticas aplicadas han sido fallidas para garantizar el derecho a una vivienda adecuada y asequible y sin embargo exitosas para sostener y financiar una lucrativa actividad inmobiliaria y constructora.

España ha construido millones de viviendas, con un enorme esfuerzo privado –y también público– asumido en gran medida por las sucesivas generaciones. La mayoría de la población ha debido pagar un elevado coste para acceder a la vivienda el peaje que fijaba el mercado, y que excluía del acceso o condenaba al hacinamiento a los sectores de población con un menor poder adquisitivo.

En la actualidad, la población que debe acceder a la vivienda, además de enfrentarse a niveles de precios y de esfuerzo de renta muy elevados -como ha sido la norma en las últimas décadas- se enfrenta al libre mercado desguarnecida, sin la posibilidad de acceder a vivienda protegida que sí tuvieron generaciones anteriores y sin una política pública de vivienda relevante para compensar un mercado de la vivienda cada vez más descompensado, tanto en compra como en alquiler.

El problema es el enorme coste de oportunidad que ha tenido para la sociedad española el no haber dado respuesta de la forma más eficaz al problema de acceso a la vivienda con los ingentes recursos destinados durante décadas. Con el mismo volumen de esfuerzo público empleado durante estas décadas, y seguramente un menor volumen de esfuerzo privado, se hubiera podido impulsar una infraestructura pública de vivienda de la que ahora carecemos y garantizar un acceso más asequible a la vivienda a las sucesivas generaciones.

La política pública de vivienda puede articularse en torno a dos ejes de actuación: la actuación y regulación sobre el parque de vivienda ya existente, y la promoción y construcción de nuevas viviendas y sus tipologías. Ambas posibilidades requieren de recursos diferentes y tienen plazos de consecución diferentes y no solo son compatibles si no que ambas son necesarias para facilitar –en el corto plazo– y garantizar –en el largo plazo– el acceso a una vivienda asequible a la población.

MILLONES DE VPO NO HAN GENERADO UN PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA

Si los 2,7 millones de viviendas protegidas terminadas desde 1980 hubieran tenido la condición de protegida con carácter permanente, es decir, no descalificable, como ocurre en el País Vasco desde hace más de veinte años, España dispondría hoy de un parque de vivienda protegida en propiedad de casi 3 millones de viviendas, donde los propietarios podrían vender sus viviendas al precio protegido en vigor en cada momento y recuperar su desembolso y las administraciones públicas reasignar esas viviendas a precio protegido a la población que lo necesitara y cumpliera con los requisitos del registro oficial de demandantes de vivienda protegida.

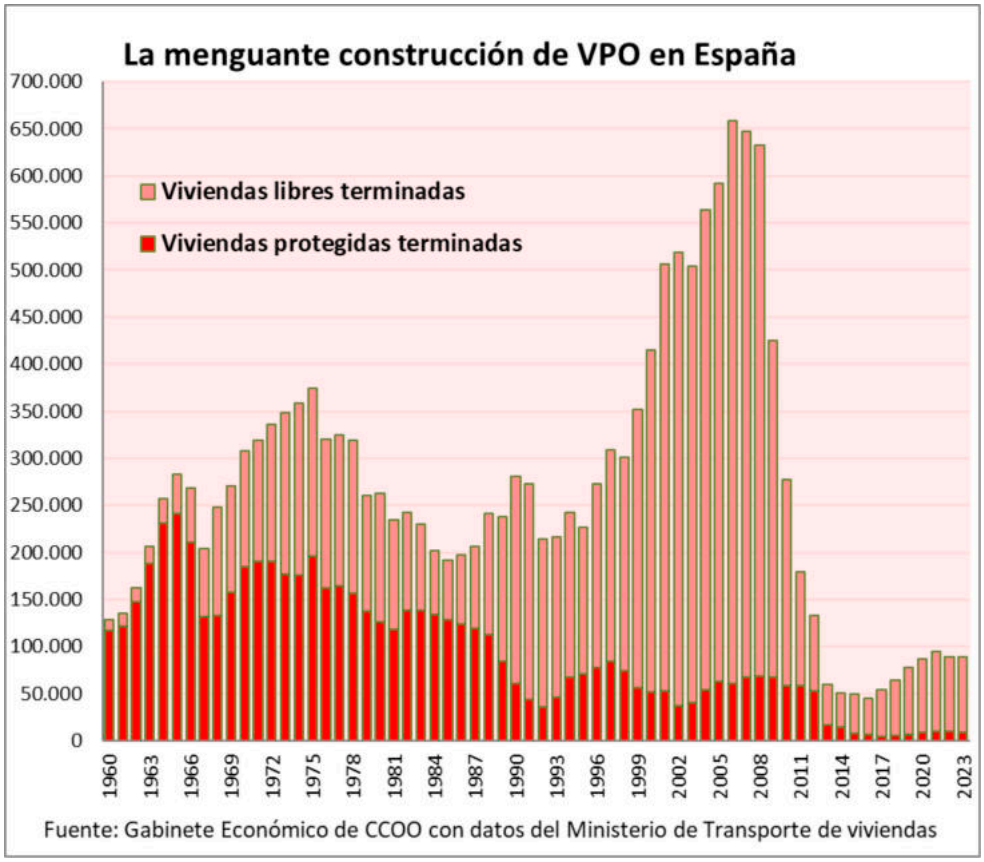
España, a diferencia de otros países europeos y debido a sus circunstancias específicas, desde mediados del siglo XX no impulsó la reconstrucción y desarrollo de su parque residencial urbano sobre un amplio parque de vivienda de alquiler asequible para las capas populares impulsado por el estado, como se hizo en la mayoría de los países europeos. En España, los dirigentes de la Dictadura apostaron por impulsar un modelo de vivienda privada en propiedad de precio fijado, que hiciera accesible la vivienda sin implicar una gran inversión de recursos públicos de los que no disponían, más allá de facilitar suelo edificable en las periferias urbanas para promotores privados.

Tras la proclama del ministro falangista de vivienda, José Luis Arrese, a finales de los años 50 de hacer de España un país de propietarios y no de proletarios, entre 1960 y 1979 se construyeron 5,4 millones de viviendas, de las que 3,4 millones (el 63%) fueron viviendas privadas a precio protegido y otros 2 millones de viviendas a precio libre, abandonando el Estado la construcción de viviendas de alquiler asequible. En los años 60 la gran mayoría de las viviendas terminadas fueron prote-

gidas y apenas se construyeron viviendas de precio libre. En los años 70 despegó la construcción de vivienda libre, aunque las viviendas protegidas supusieron más de la mitad de las construidas cada año.

Ya en la etapa democrática, se ha mantenido la apuesta por la elevada construcción de vivienda en propiedad y se han terminado 11,8 millones de viviendas en España entre 1980 y 2023, donde la inmensa mayoría han sido viviendas de precio libre (9,1 millones, el 77%) y 2,7 millones han sido viviendas protegidas, en su inmensa mayoría en propiedad. Es decir, apenas 1 de cada 4 viviendas terminadas desde 1980 ha sido vivienda protegida, el resto viviendas a precio libre fijado por el mercado.

La promoción de vivienda protegida empeoró durante la última burbuja inmobiliaria y todo el periodo posterior. Entre 2000 y 2023 se han construido 6,8 millones de viviendas, de las que el 88% han sido de precio libre (6,0 millones) y apenas el 12% viviendas protegidas (840 mil). Y en los últimos años estas cifras han empeorado: se han construido muchas menos nuevas viviendas, pero, sobre todo, ha desaparecido prácticamente la construcción de nuevas viviendas protegidas.



La construcción de VPO ha sido un ejemplo colaboración público-privada parasitaria

En España, desde mediados del siglo XX, la principal política activa en materia de vivienda ha consistido en impulsar la construcción de millones de viviendas en propiedad a precios limitados (la VPO) que permitían a amplias capas de la población acceder a un alojamiento a un precio topado inferior al de mercado. Posteriormente, con el paso de los años, estas viviendas se revendían en el mercado, lo que además permitía a sus propietarios participar del negocio inmobiliario y obtener amplias plusvalías con la vivienda protegida.

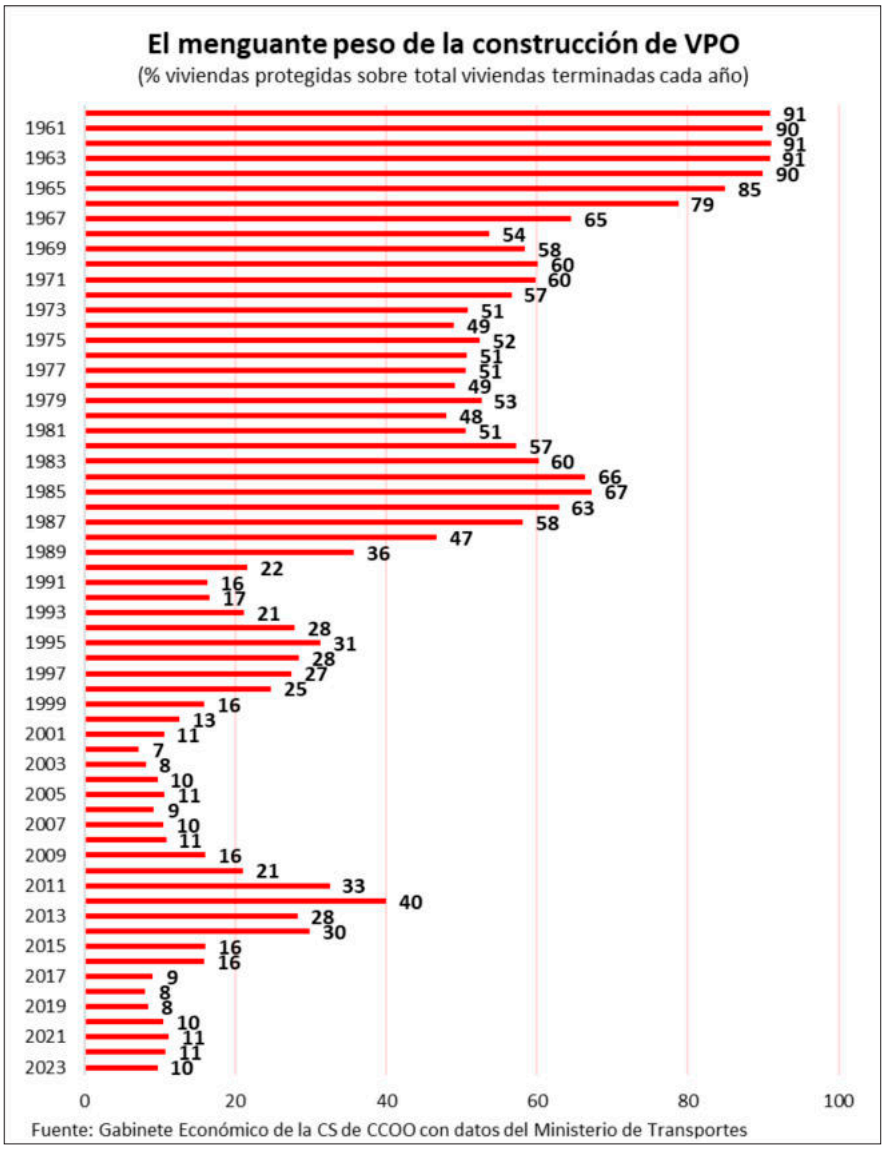
La política de construcción de vivienda protegida siempre ha sido un colchón de seguridad para la actividad inmobiliaria. Cuando las condiciones económicas o del mercado inmobiliario hacían imposible el negocio con la vivienda de precio libre, se reactivaba la construcción de vivienda protegida como forma de garantizar la actividad y un beneficio razonable del sector. La construcción de vivienda protegida no ha sido un fin (garantizar un acceso asequible a la vivienda) sino un medio (sostener al sector inmobiliario-constructor en las etapas difíciles).

A partir de 1981 se empiezan a desarrollar los sucesivos planes de vivienda estatal de la etapa democrática. Eso permitió que, durante los difíciles primeros años de la década de los ochenta se mantuvieran altas cifras de construcción de vivienda protegida por parte de los promotores, mientras se derrumbaba la construcción de viviendas de precio libre que no tenía hueco en el mercado entonces.

Hacia el final de la década de los ochenta y acompañando la recuperación económica que siguió a la entrada en la CEE en 1986, los promotores dispararon de nuevo la construcción de nuevas viviendas de precio libre y automáticamente redujeron la construcción de nuevas viviendas protegidas, alimentando la burbuja inmobiliaria que explotó en 1992. La política de construcción de vivienda protegida continuaba subordinada a sostener la actividad del sector inmobiliario y no a garantizar el acceso asequible a una vivienda digna.

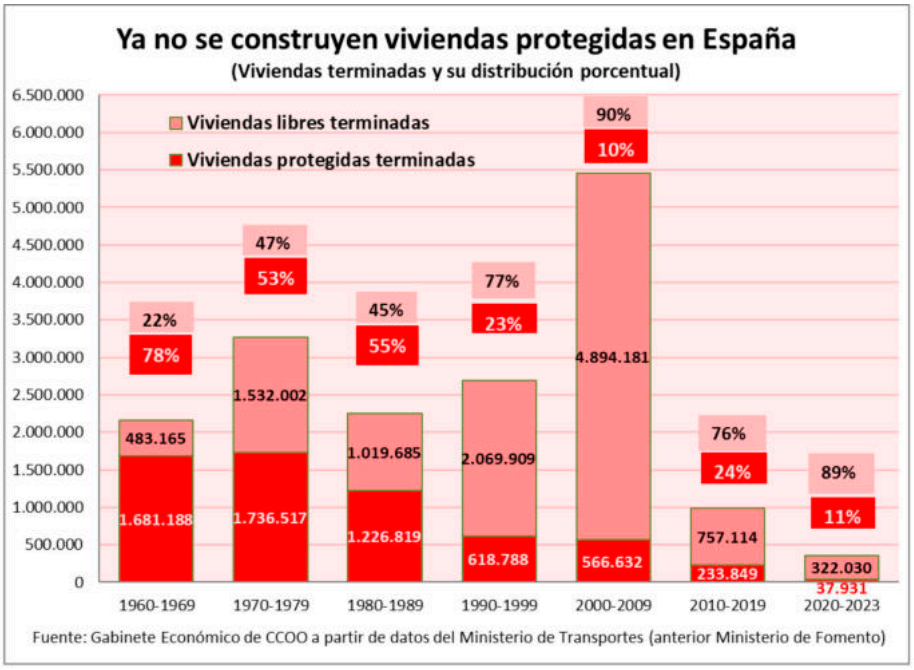
Tras el estallido de la burbuja inmobiliaria en 1992 y la recesión de 1992-1993 hubo un retroceso en la construcción de nuevas viviendas de precio libre y se impulsó de nuevo la construcción de vivienda protegida más asequible hasta 1998, año en que se promulgó una Ley del Suelo por el Gobierno de José María Aznar que liberalizaba el uso del suelo y sentó las bases especulativas de la mayor burbuja inmobiliaria que ha sufrido España.

Entre 1996 y 2006 se triplicó la cifra de nuevas viviendas de precio libre construidas cada año (pasaron de 195.000 en 1996 a 598.000 en 2006). Por el contrario, la construcción de nuevas viviendas protegidas se mantuvo durante todos los años de la burbuja inmobiliaria por debajo de las cifras de los años previos, y que suponían menos de la mitad de las que anualmente se construían en los años setenta y ochenta del siglo XX.



El estallido de la burbuja inmobiliaria a partir de 2007 y la crisis financiera que generó, secó la financiación hipotecaria y derrumbó la promoción privada de viviendas de precio libre. La construcción de viviendas protegidas se mantuvo mientras dispuso de garantía de financiación crediticia por parte del Estado, lo que elevó su peso sobre el total de nuevas viviendas construidas por el derrumbe de las de precio libre.

A partir de 2012 desaparece la garantía pública de financiación de la vivienda protegida en el marco de las políticas de recorte y austeridad que aplicó el gobierno del Partido Popular. El resultado es que la cifra de nuevas viviendas protegidas construidas se derrumbó hasta los niveles testimoniales que ha registrado durante la última década.



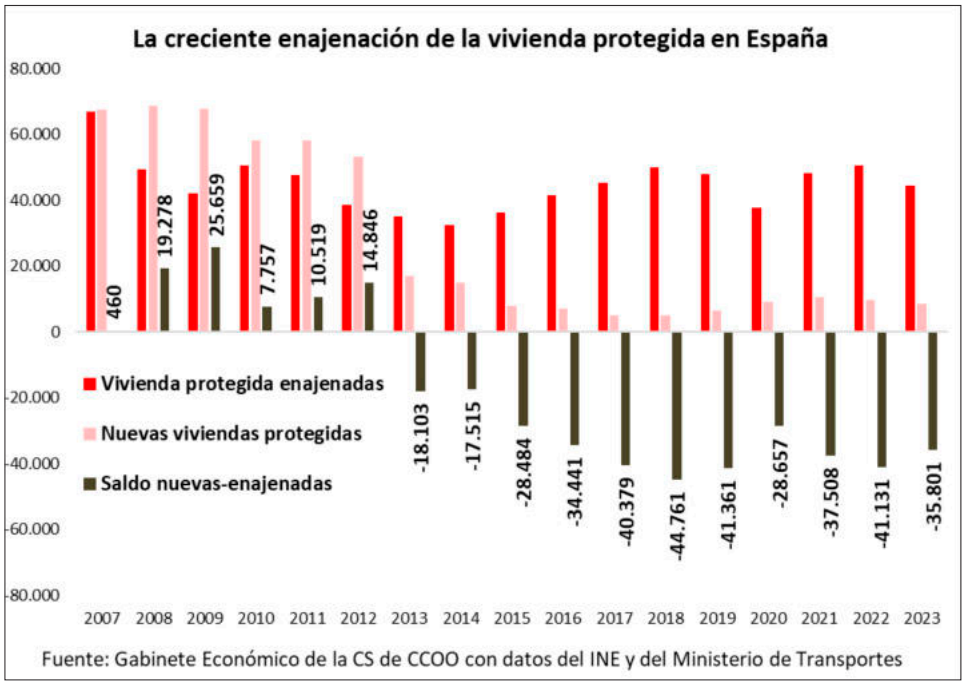
La extinción de la vivienda protegida en España

El acceso a la vivienda en España mediante el mercado se articula principalmente a través de la vivienda usada que constituye la mayoría de las viviendas que se compran y se venden cada año. Desde 2015 las viviendas nuevas construidas apenas suponen el 20% de las transacciones de viviendas y el 80% corresponde a viviendas usadas.

El peso de las nuevas viviendas protegidas construidas a las que puede optar la población es anecdótica comparado con el volumen total de la oferta de viviendas disponibles en el mercado inmobiliario. La práctica totalidad de viviendas disponibles en el mercado son a precio libre.

De hecho, el saldo neto de viviendas protegidas lleva una década siendo claramente negativo. Cada año se venden (se enajenan) 40-50 mil viviendas protegidas (un total de 765.000 entre 2007 y 2023) mientras que apenas se construyen unos pocos miles de nuevas viviendas protegidas cada año, menguando cada vez más el parque existente de viviendas protegidas, al no generalizarse la no descalificación de estas viviendas.

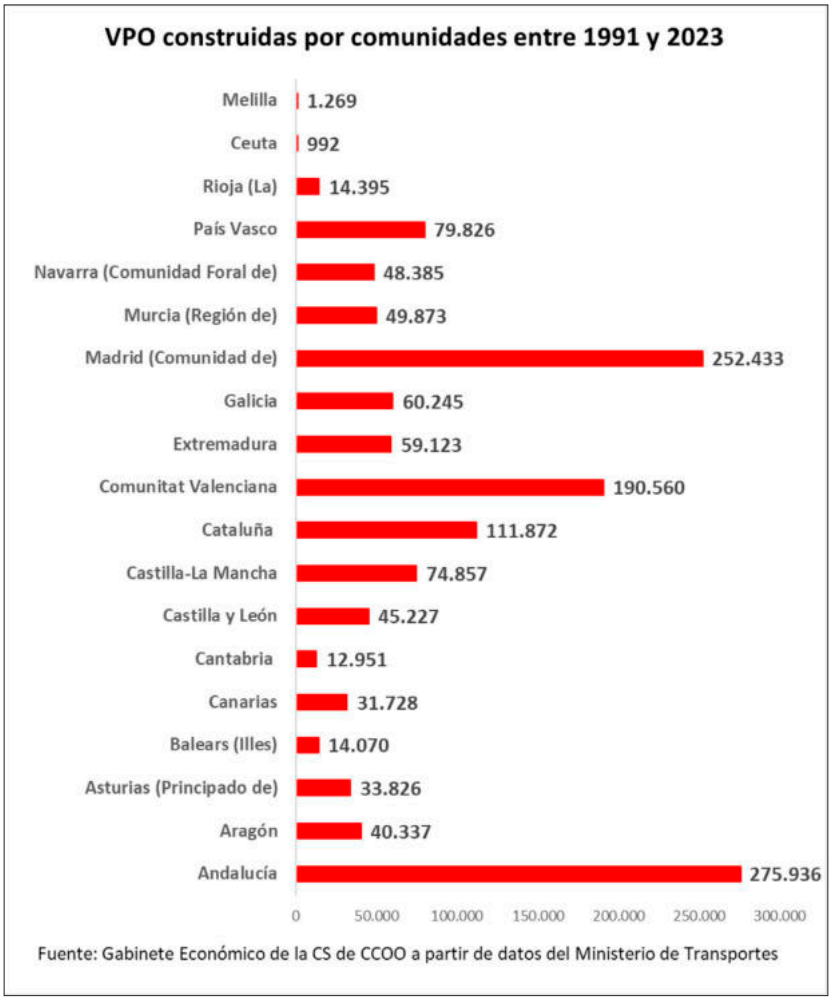
En la última década (2013-2023) se han perdido 368 mil viviendas protegidas, cifra en la que las enajenaciones de viviendas protegidas supera a la cifra de nuevas viviendas protegidas construidas y que se suman a la especulación inmobiliaria.



La construcción de VPO ha sido desigual por territorios

Las viviendas protegidas construidas en las últimas tres décadas (1991-2023) se distribuye de forma desigual por el conjunto de España. En términos absolutos, Andalucía, Comunidad de Madrid o Comunitat Valenciana concentran el mayor volumen de viviendas protegidas construidas.

Si el análisis se realizara con relación a la población de los respectivos territorios, comunidades como Navarra, Extremadura, País Vasco o Murcia ofrecerían un saldo más favorable.



EL ENORME GASTO PÚBLICO NO HA GENERADO UN PARQUE PÚBLICO DE VIVIENDA

El Gobierno central ha destinado más de 200.000 millones de euros a política de vivienda durante los últimos cuarenta años, sin incluir en esta cifra el esfuerzo adicional realizado por comunidades autónomas o corporaciones locales. Con ese volumen de recursos se habría podido edificar un parque de 2 millones de viviendas de alquiler, que en 2024 serían la clave de la solución al problema de la vivienda en España.

El diagnóstico sobre la eficacia y eficiencia de este enorme volumen de recursos es similar al acontecido en el caso de la vivienda protegida: un muy elevado gasto en vivienda que no se ha traducido en inversión en vivienda ni ha servido para generar una infraestructura pública esencial. **El coste de oportunidad de haber malgastado los recursos públicos son 2 millones de viviendas asequibles.**

Además, la mayor parte de este gasto corresponde a desgravaciones fiscales en el IRPF, con lo cual existe un claro sesgo regresivo -se han beneficiado en mayor medida los contribuyentes con mayor capacidad de renta- y además poco eficaz, ya que existe un elevado nivel de apropiación de estas ayudas fiscales a la demanda de vivienda por parte de la oferta (vendedores y propietarios arrendadores).

Destinar el gasto público a constituir un parque público de vivienda de alquiler habría permitido disponer de un mecanismo de intervención directa en el mercado inmobiliario, sirviendo de contrapeso al poder de mercado de los propietarios privados y abaratando el acceso a la vivienda de precio libre, tanto en compra como en alquiler.

Las ayudas al acceso a la vivienda habitual tienen sentido en el corto plazo como un elemento compensador de la exclusión que se genera en el acceso a la vivienda cuando es el mercado inmobiliario el que manda. Pero estas ayudas sólo servirán para algo si en paralelo se desarrollan medidas estructurales que en el medio y largo plazo garanticen el acceso a la vivienda (el parque público de vivienda). En caso contrario, son un derroche de recursos públicos que se cronifica y se agrava con el paso del tiempo.

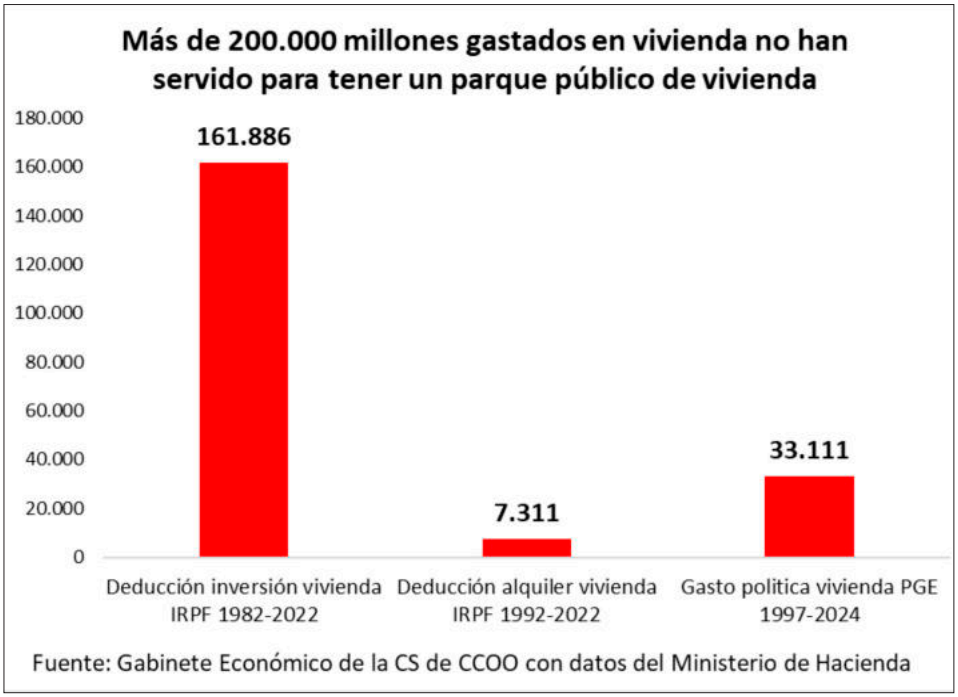
Entre 1982 y 2022, el Gobierno de España ha gastado 162.000 millones de euros de 2023 solamente en la deducción fiscal en el IRPF de cantidades destinadas a inversión en vivienda. Deducciones que en gran medida han supuesto una transferencia de dinero público de las que el vendedor se apropiaba incrementando el precio de venta, sabedor de la mayor capacidad de pago del comprador al disponer de la ayuda fiscal.

Con los 162.000 millones gastados en la deducción fiscal se podrían edificar 1.599.000 viviendas públicas de alquiler. Es decir, si cada año el coste fiscal de esa deducción se hubiera destinado a promover vivienda pública, en 2024 tendríamos un parque público de 1,6 millones de viviendas.

Para realizar este cálculo se han tenido en cuenta los siguientes factores. En primer lugar, el coste de construcción en junio de 2024 ascendía a 1.310 €/m2 construido según la Sociedad de Tasación. Esto implica, aproximadamente, un coste de construcción de unos 1.500 €/m2 útil. A su vez, hemos considerado que un parque público de alquiler tendría que dar solución a distintas necesidades habitacionales de los hogares, y por lo tanto estaría compuesto por un 50% de viviendas de 3 habitaciones (80 m2), un 25% de viviendas de 2 habitaciones (60 m2) y un 25% de viviendas de una habitación (50 m2). Con estos datos, se obtiene un coste medio por vivienda de 101.250 €, que es el valor utilizado en los cálculos de este apartado.

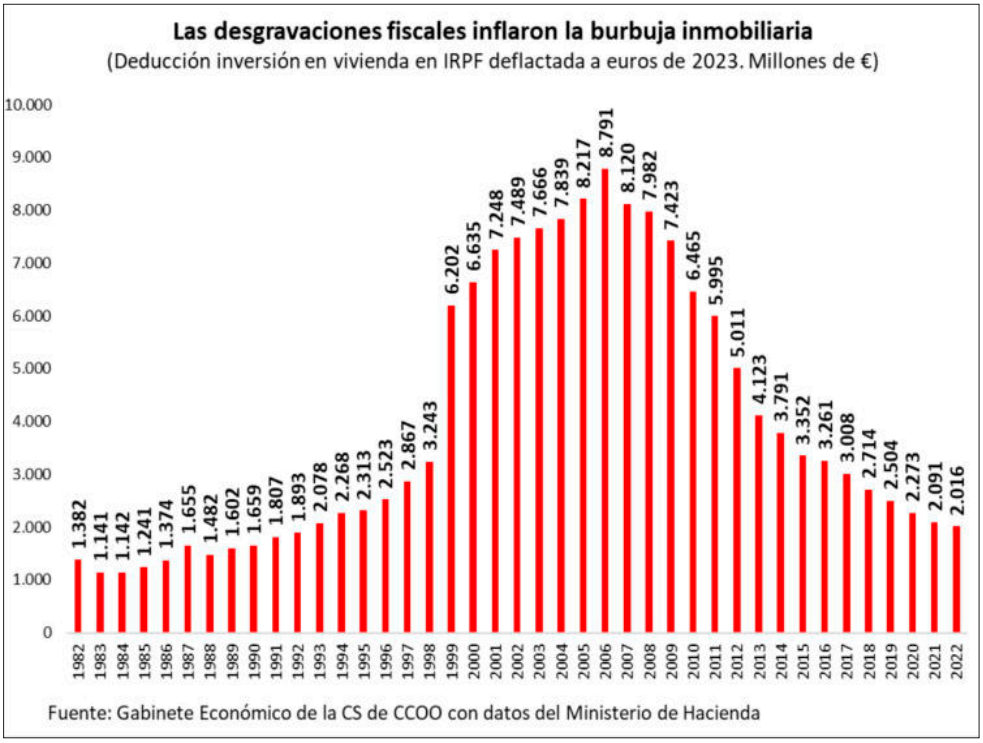
Entre 1992 y 2022 el Gobierno de España ha gastado 7.311 millones de euros de 2023 en desgravaciones fiscales a los inquilinos para sufragar sus gastos de arrendamiento de su vivienda habitual. Ayuda fiscal de la que en gran medida se han apropiado sus caseros, que además disponían de otras cuantiosas reducciones fiscales en su base imponible.

Con esos 7.311 millones gastados en deducciones fiscales se habría podido edificar 72.000 viviendas de alquiler que sumar al parque público.



Adicionalmente, la recopilación de gasto destinado a la política de vivienda entre 1997 y 2024 por el Gobierno central se cifra en 33.000 millones de euros de 2023. Este dinero se ha destinado principalmente a financiar a través de los PGE los sucesivos planes estatales de vivienda, que a su vez nutrían de fondos los planes de vivienda de las diferentes comunidades autónomas y donde se financiaban un amplio abanico de actuaciones en materia de vivienda, no siempre coherentes con los fines teóricamente defendidos.

Con estos 33.000 millones de euros se podrían haber construido 327.000 viviendas, que formarían parte del parque público de alquiler. De hecho, una parte de estos fondos habrá servido para financiar parte de la construcción del exiguo parque público de vivienda existente en la actualidad, que se cifra en torno a 300.000 viviendas entre todas las administraciones públicas.

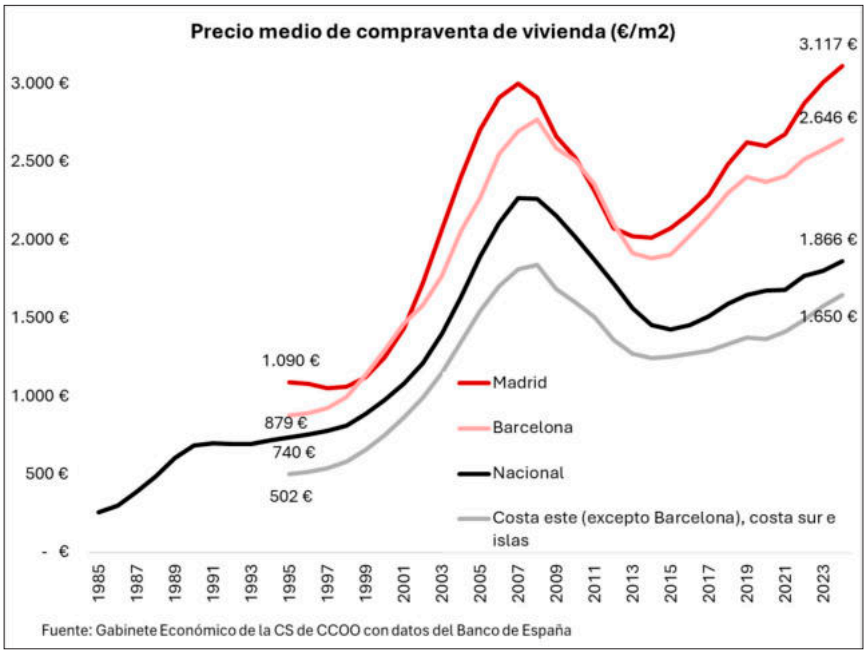

Las desgravaciones fiscales inflaron la burbuja inmobiliaria
(Deducción inversión en vivienda en IRPF deflactada a euros de 2023. Millones de €)
10.000
9.000
8.000
7.000
6.000
5.000
4.000
3.000
2.000
1.000
0
1.382
1.141
1.142
1.241
1.374
1.655
1.482
1.602
1.659
1.807
1.893
2.078
2.268
2.313
2.523
2.867
3.243
6.202
6.635
7.248
7.489
7.666
7.839
8.217
8.791
8.120
7.982
7.423
6.465
5.995
5.011
4.123
3.791
3.352
3.261
3.008
2.714
2.504
2.273
2.091
2.016
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
Fuente: Gabinete Económico de la CS de CCOO con datos del Ministerio de Hacienda

DÉCADAS DE POLÍTICAS DE VIVIENDA NO HAN MEJORADO SU ASEQUIBILIDAD

PRECIO Y ASEQUIBILIDAD DE LA VIVIENDA

Las bases del modelo inmobiliario español orientado al mercado se erigieron en los años sesenta y setenta del siglo XX, con una estrategia activa de colaboración privada del sector inmobiliario (promotores) y financiero, con el apoyo de los poderes públicos. Las bases de ese modelo se fueron consolidando y agudizando en las décadas posteriores, dando lugar a una primera burbuja inmobiliaria en la segunda mitad de los años ochenta que explotó en 1992, que vino contextualizada por la entrada de España en la CEE y el desarrollo del sistema financiero.

El creciente precio de compraventa de la vivienda evidencia el apuntalamiento de ese modelo económico inmobiliario-financiero español desde finales de la década de los 90 y la creación de la gran burbuja especulativa que daría lugar a una de las mayores crisis de la economía española a finales de la primera década del siglo XXI.



El precio nominal medio de la vivienda se triplicó en una década (1995-2005), alimentando la burbuja especulativa donde la expansión del crédito jugó un papel fundamental, financiando primero la actividad de promoción inmobiliaria con un elevado grado de apalancamiento financiero, así como posibilitando la compra

de vivienda de los particulares a través del endeudamiento hipotecario. Posteriormente, tras el estallido de la burbuja en 2007, los precios de la vivienda sufrieron una corrección importante en términos nominales y reales. En la actualidad los precios nominales se encuentran por debajo de los máximos de la burbuja en 2007-2008 (excepto algunas ciudades como Madrid).

En términos reales, descontada la inflación, el precio del m2 se encuentra todavía muy por debajo del pico de la burbuja (-41% a nivel nacional, -26 y -29% Madrid y Barcelona respectivamente). Sin embargo, los precios de 2007 -el pico de la burbuja- no deben ser tomados como referencia ya que responden a una actividad sobredimensionada con precios artificialmente inflados. Si comparamos los precios actuales con los de la segunda mitad de los años noventa (1995-2000), el precio medio de la vivienda a nivel nacional se encuentra un 21% por encima en términos reales en 2024. Para zonas más tensionadas el incremento es muy superior: +50% Madrid, +48% costa este, sur e islas, +40% Barcelona.

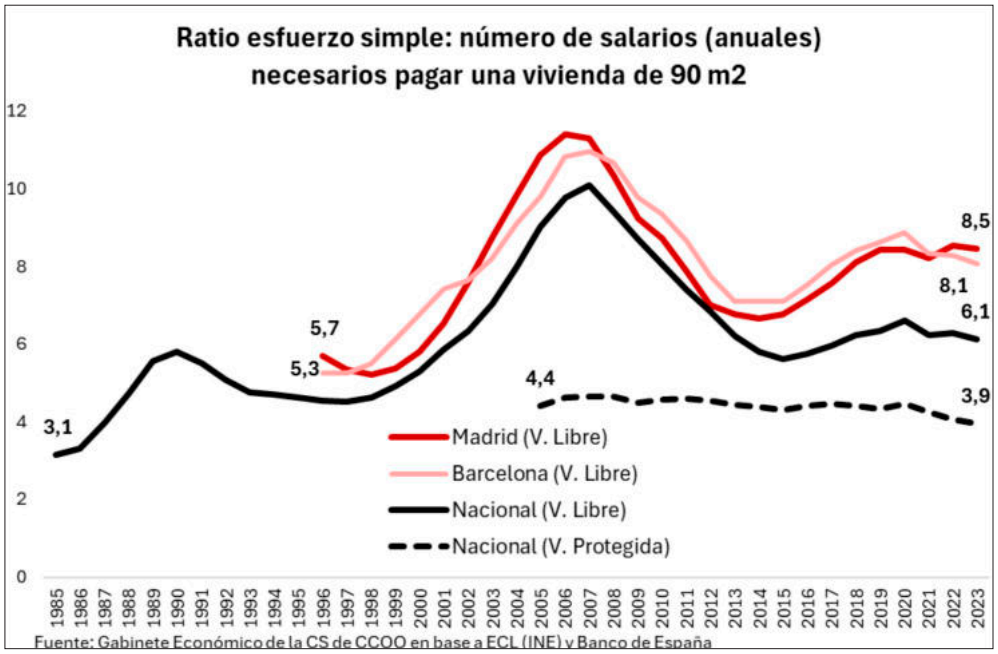
Los precios históricamente altos de la vivienda durante la burbuja van a suponer un fuerte endurecimiento de la asequibilidad a la vivienda si comparamos precio de compra de una vivienda en relación con los salarios, y, como se evidencia a continuación, en 2024 no se han recuperado los niveles de esfuerzo y asequibilidad anteriores a la gran burbuja especulativa que estalló en 2007.

Ratio simple de esfuerzo salarial

Un primer indicador para comparar el precio medio de la vivienda con el salario medio es la ratio simple de esfuerzo, que indica cuantos años de salario (íntegro) se necesitan para pagar una vivienda de 90 m2.

La ratio de esfuerzo simple requerido para comprar una vivienda se duplicó durante la década que duró la burbuja inmobiliaria, mostrando la divergencia creciente entre la subida del precio de la vivienda y la evolución de los salarios que debían pagarlo. En la década de los noventa hacían falta menos de 5 años de ingresos salariales para comprar una vivienda, mientras que en 2007 hacía falta el salario íntegro de 10 años.

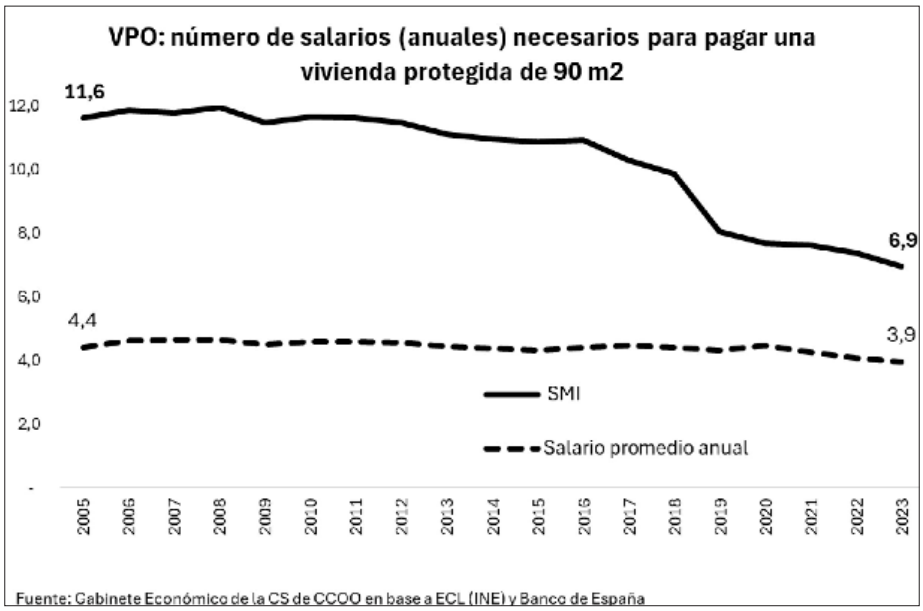
Posteriormente, el precio medio de la vivienda se corrigió durante varios años aliviando el esfuerzo requerido, pese a la devaluación salarial fruto de las políticas de austeridad implementadas tras la Gran Recesión. Sin embargo, **nunca se ha recuperado el suelo registrado en la década de los años noventa del siglo pasado**, y desde 2016 se puede apreciar como el esfuerzo salarial ha vuelto a aumentar en algunas ciudades, como Madrid o Barcelona. A pesar de ello, cabe señalar que la mejora laboral y salarial desde 2019 ha compensado el incremento de precios y ha permitido romper la tendencia del empeoramiento del esfuerzo salarial requerido para comprar una vivienda.



La vivienda protegida es la única que ha mantenido un nivel de precio y de requerimiento de esfuerzo relativamente estable desde 2005. Sin embargo, hay que recordar el peso minoritario y decreciente de la vivienda protegida entre las nuevas viviendas construidas (apenas el 10% de las nuevas viviendas construidas entre 2014 y 2023) y que las nuevas viviendas apenas representan el 20% de las transacciones de vivienda de la última década que se concentra en la vivienda usada a precio de mercado.

Por otro lado, los precios de la vivienda protegida no son accesibles para las personas y hogares de menor renta con ingresos próximos al salario mínimo interprofesional. Estos colectivos no podían (ni pueden) optar ni a vivienda protegida ni mucho menos a una vivienda de precio libre.

En el pasado, desde las administraciones públicas se edificaron decenas de miles de viviendas públicas, especialmente durante los años ochenta, pero hace ya años que se abandonó la promoción pública de vivienda, que en parte servía para dar acceso a la vivienda a las personas que no podían pagar una vivienda privada.



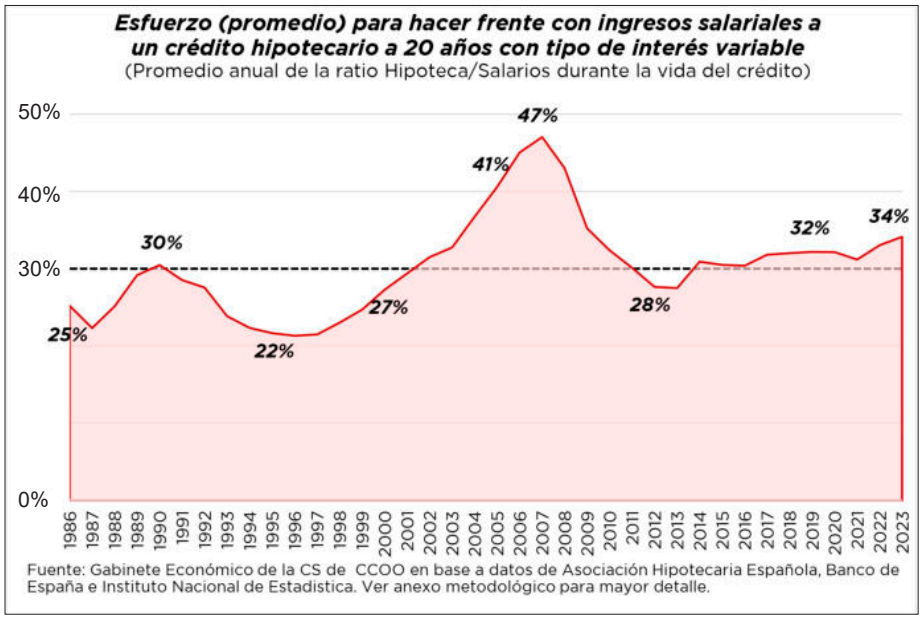
La ratio de esfuerzo simple, si bien es un indicador relevante para poner en relación los precios de compraventa de una vivienda con los niveles salariales de cada año, no tiene en cuenta el impacto de los tipos de interés que influyen en la mayoría de la población trabajadora, que deben acceder a la compra de una vivienda a través de un préstamo hipotecario. Entre 1986 y 1993, el tipo de interés hipotecario fue en promedio del 15% anual, lo que contrasta con los menores tipos hipotecarios disponibles tras la entrada en el euro durante el pico de la burbuja inmobiliaria. En los últimos quince años (2009-2023) los tipos de interés se han situado por debajo del 4%, en niveles históricamente bajos, a pesar del repunte de tipos en 2022 y 2023 para tratar de combatir erróneamente la crisis de inflación.

Esfuerzo hipotecario real

Para tener una visión más rigurosa del esfuerzo real realizado por una persona trabajadora a lo largo de los años (asequibilidad a la vivienda mediante hipoteca) teniendo en cuenta los tipos de interés y la evolución salarial, construimos un indicador de esfuerzo hipotecario real.

El indicador de esfuerzo hipotecario real calcula el esfuerzo promedio realizado para hacer frente a un préstamo hipotecario a 20 años a tipo de interés variable, poniendo en relación los pagos del crédito hipotecario (capital e intereses, que varían anualmente en función del tipo de interés aplicable) y los ingresos salariales medios a lo largo de la vida del préstamo. El valor de este indicador en un año en concreto refleja el esfuerzo que tuvieron que asumir los compradores de ese año a lo largo de los siguientes 20 años para comprar sus casas.

En una perspectiva de largo plazo, el esfuerzo hipotecario real ha empeorado en las últimas décadas. Y lo que en los años 80 y 90 del siglo XX era el "techo de esfuerzo" (un 30% de los ingresos) ahora se ha convertido en el "suelo de esfuerzo" de las últimas dos décadas.



El gráfico muestra la evolución del esfuerzo hipotecario real y refleja diferentes periodos: los años ochenta, caracterizados por un mercado hipotecario menos desarrollado y altos tipos de interés, la conformación de la Unión Económica y Monetaria Europea (UEM) junto a cambios regulatorios propiciaron el desarrollo de los mercados hipotecarios europeos y un descenso sustancial de los tipos de interés durante los años noventa. En esos años, tras el pinchazo de la burbuja en 1992, se registran los niveles más bajos de esfuerzo hipotecario (entre 1994 y 1998 el esfuerzo hipotecario promedio fue del 22%). Posteriormente, la conformación de la gran burbuja en base a una espiral al alza de precios y endeudamiento que se retroalimentan llevó el esfuerzo hipotecario a niveles insosteniblemente altos, que alcanzó su máximo en 2007 con un esfuerzo medio hipotecario del 47% de los ingresos, antes de reventar la burbuja.

La controlada corrección posterior de los precios en los años siguientes sirvió para rebajar los niveles de esfuerzo requeridos, pero sin llegar a recuperar los bajos niveles de esfuerzo de los años noventa. **Desde 2014 los niveles medios de esfuerzo han vuelto a repuntar y superan sistemáticamente el 30%.** Es importante recalcar que, el hecho de que el nivel de esfuerzo hipotecario promedio se sitúe en el 30% implica, al ser un nivel promedio en base al salario medio, **más de la mitad de las personas trabajadoras superan ese porcentaje, y por tanto están realizando un "sobreesfuerzo"** mayor para poder pagar una hipoteca media con sus ingresos salariales.

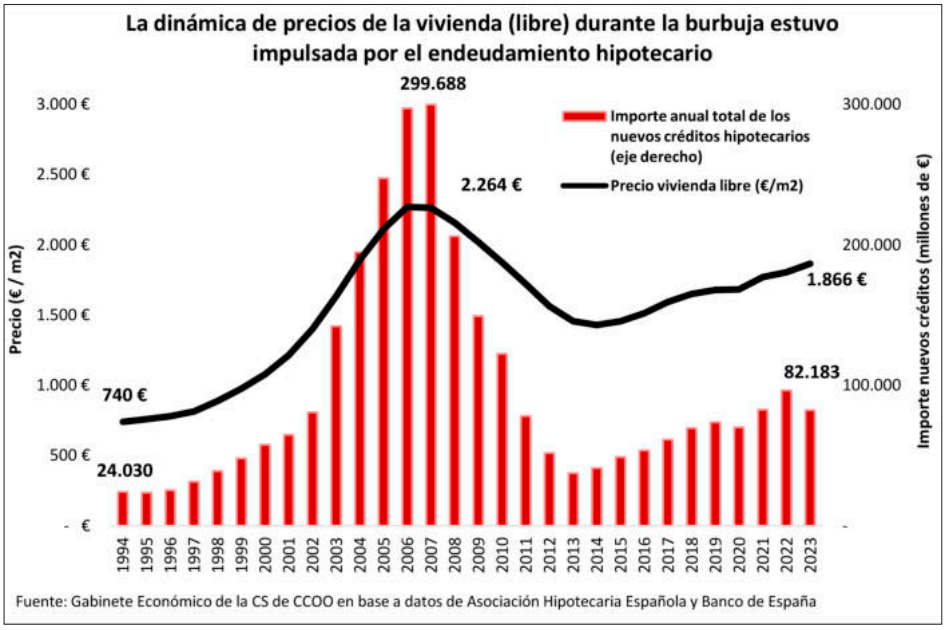
EL PAPEL DEL CRÉDITO: DE LA EXPANSIÓN DESCONTROLADA PARA IMPULSAR LA BURBUJA INMOBILIARIA A LA NORMALIZACIÓN DE LOS ESTÁNDARES FINANCIEROS

Durante los años que duró la gran burbuja inmobiliaria, el endeudamiento hipotecario era la única alternativa de los hogares para hacer frente a la creciente carestía de la vivienda que desbordaba sus ingresos. Pero la creciente financiación hipotecaria fue el elemento necesario para hinchar la burbuja inmobiliaria, superando por parte de las entidades financieras los niveles de prudencia y riesgos aconsejados, desarrollando -y tolerando- prácticas comerciales muy cuestionables, que elevaron la fragilidad financiera del sector -que hubo de ser rescatado con fondos públicos- y el riesgo sistémico de la economía española.

Si bien la mayor exposición y riesgo del sector bancario se encontraba en la financiación a la actividad de promoción inmobiliaria (crédito promotor), es importante resaltar el papel central del crédito hipotecario en el acceso a la vivienda mediante compraventa.

A título ilustrativo, en tan solo 7 años, entre el año 2000 y 2007, el importe anual de crédito hipotecario formalizado se multiplicó por más de 5 veces. Según el Banco de España, en 2007 el 60% de las adquisiciones de la vivienda se hicieron mediante recurso al crédito hipotecario. Y en el segundo trimestre de 2007 el 18% de los préstamos hipotecarios concedidos superaban el 80% del precio de tasación -y por tanto disparaban el riesgo asociado y requerían de garantías adicionales de pago además de la vivienda.

La burbuja inmobiliaria no solo se hinchó inflando las tasaciones de los inmuebles y desbordando los porcentajes concedidos sobre el valor hipotecario del inmueble. La duración de las hipotecas también se alargó como fórmula para seguir sosteniendo el crecimiento de los precios de la vivienda. Mientras que en 2003 las nuevas hipotecas constituidas tenían una duración media de 23 años, en 2007 la duración media se elevaba a 28 años. Según se encarecía la vivienda, los hogares tenían que ir alargando los años de pago de la hipoteca para poder asumir un pago creciente con niveles de esfuerzo sobre sus salarios que ya no podían aumentar más.



Tras el estallido de la gran burbuja en 2007, el sector financiero en España sufrió una fuerte reestructuración y tuvo que ser rescatado por parte del Estado. Gran parte de las entidades financieras fueron absorbidas por los bancos más fuertes y las cajas de ahorro se "privatizaron", convirtiéndose en bancos y siendo la mayoría compradas a su vez por bancos más grandes. Este fuerte proceso de concentración empresarial ha hecho que España tenga uno de los mercados bancarios más concentrados -y con menos competencia- de Europa en la actualidad.

A raíz de la crisis, la caída de la demanda y la normalización de los estándares financieros, la proporción de compra de viviendas mediante hipoteca cayó hasta un mínimo del 30% en 2013 -las entidades financieras secaron el crédito hipotecario- y en los años siguientes se fue recuperando hasta el 55% en 2021. En los dos últimos años, el porcentaje de viviendas compradas a crédito ha vuelto a caer hasta el 45%, por el endurecimiento de las condiciones de financiación (subida de los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo) y un mayor peso en las transacciones de compraventas por parte de no residentes.

Hoy en día, los estándares crediticios son mucho más exigentes de lo que lo fueron durante la gran burbuja, tanto en el crédito al promotor como en el crédito al comprador de vivienda[1]. Si bien estos estándares limitan el riesgo financiero y la creación de burbujas, suponen un endurecimiento del acceso de los hogares a la financiación hipotecaria, hogares que tampoco disponen de políticas públicas de vivienda efectivas.

1. A título indicativo, en 2023, la proporción de préstamos hipotecarios que superan el 80% del precio de tasación fue de 6,5% y la duración media de las hipotecas se situó en 24 años.

LA CONFORMACIÓN DEL MODELO ACTUAL DE VIVIENDA: LA VIVIENDA COMO MERCANCÍA TRASLADA LA EXTRACCIÓN DE RENTAS DE LA COMPRAVENTA AL ALQUILER

El estallido de la burbuja en 2007 y la recesión y crisis posteriores dejó un elevado stock de vivienda nueva sin vender, que alcanzó un máximo de 650 mil viviendas en 2009[2].

Parte del stock fue asumido por entidades bancarias tras procesos de ejecución hipotecaria a empresas promotoras, y posteriormente, muchos de los activos "tóxicos" fueron transferidos a **la Sareb** (Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria creada en 2012) en el marco de la intervención y rescate del sistema financiero. Se estima que la Sareb absorbió aproximadamente 200.000 activos inmobiliarios (viviendas, suelo y otros), de las que solo una cifra muy reducida, unas 15 mil viviendas, han sido destinadas a alquiler social[3] desde la creación de la entidad.

Igualmente, en el marco de gestión de la crisis, se creó y promovió la figura de las SOCIMI (Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario) como vehículos de inversión inmobiliaria para arrendamiento, con importantes exenciones fiscales (desde su reforma en 2012), que sirvieron para comprar grandes lotes de activos inmobiliarios que no tendrían salida en el mercado en ese momento sin incurrir en cuantiosas pérdidas[4]. Los ingresos obtenidos por el arrendamiento

2. La cifra muestra el stock adicional respecto a 2004, por lo que la cifra podría ser incluso más elevada.
3. El alquiler social es muy bajo en España, se estima en 300.000 viviendas, el 1,5% de las viviendas principales.
4. Entre 2012 y principios de 2014 se registran los niveles máximos de compra de viviendas por parte de personas jurídicas (en torno al 20% del total de compras).

de esos activos estaban prácticamente exentos, al tiempo que los aparcaban con tablemente a la espera de su revalorización futura.

En este contexto, nuevos actores internacionales entran de forma importante en el mercado inmobiliario español. Diversos fondos de inversión internacionales compraron grandes paquetes de viviendas a precios reducidos (principalmente a bancos y Sareb), entre los que destacan Blackstone, Cerberus, Lone Star y Apollo, entre otros, y llegarán a tener un peso sustancial en el parque público de alquiler en algunas ciudades como Madrid o Barcelona.[5]

La Gran Recesión causada por la burbuja inmobiliaria se vio profundizada por los recortes generalizados de derechos sociales y laborales (entre ellos las políticas públicas de vivienda) lo que generó y agravó la crisis social, con 6 millones de personas en paro y centenares de miles de desahucios de familias de su vivienda habitual.

La gestión austericida de la Gran Recesión, junto a la entrada de nuevos actores inmobiliarios y nuevos destinos de la vivienda más allá de su uso residencial van a agudizar todavía más el modelo inmobiliario español que prioriza su fin mercantil frente al derecho de acceso a la vivienda. Ante las mayores restricciones para generar nuevas burbujas en el ámbito de la compraventa de vivienda con los estándares financieros actuales, está agudizando las tensiones y la extracción de rentas en el mercado del alquiler, un segmento al alza en sus diversas modalidades.

Práctica desaparición de las políticas públicas para garantizar el derecho básico de acceso a la vivienda

Tras la crisis y en el marco de las políticas de austeridad, las políticas públicas de vivienda -que tenían un claro sesgo promercado- fueron recortadas en 2012 y años siguientes a menos de la mitad. Además, hay una caída drástica de la construcción de viviendas protegidas al suprimirse la garantía pública para su construcción, que permitía acceder a la vivienda una parte relevante de la población con rentas medias-bajas, y se elimina de la deducción por compra de vivienda habitual.

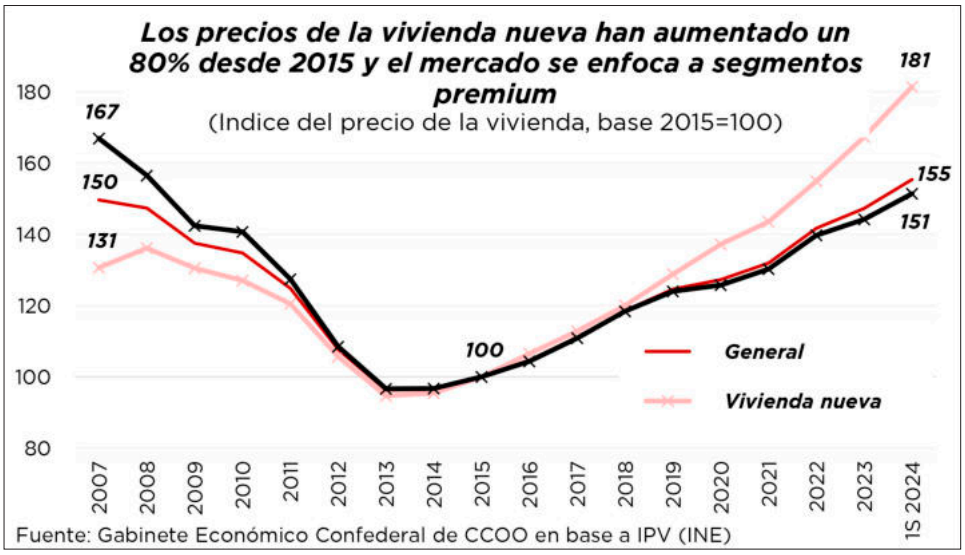
La desaparición de estas herramientas de política de vivienda sin que se hayan planteado o impulsado de forma eficaz otros instrumentos (topes de precios, parque público de alquiler, aumento sostenido de fondos públicos) ha supuesto **la culminación del modelo inmobiliario español, donde el acceso a la vivienda pasa exclusivamente por el mercado privado con precio libre, excluyendo de su acceso a los segmentos de población no rentables en términos mercantiles y sin la existencia de alternativa habitacional desde el sector público.**

5. Para Barcelona, en 2021 las grandes empresas propietarias con 300 o más viviendas suponían solo el 0,1% del total de propietarios, pero concentraban el 25,6% de las viviendas.

La vivienda nueva se limita a los segmentos más rentables y es inaccesible para gran parte de la población

La construcción de vivienda nueva tiene en los últimos años una dimensión mucho más reducida en términos de cifra de viviendas construidas, resultado todavía de la difícil digestión de los excesos de la gran burbuja inmobiliaria. El número de transacciones inmobiliarias de vivienda nueva pasó de más de 400 mil viviendas en 2006 y 2007 a menos de 50 mil en 2015, para posteriormente haber aumentado a 60 mil viviendas en 2023, según datos del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

Aunque la gran mayoría de las transacciones de vivienda se concentran en la vivienda de segunda mano (91% de las transacciones en 2023), es reseñable el importante aumento de precios de la vivienda nueva en la última década: un 80% nominal desde 2015, superando ya con creces los niveles de precios registrados en el pico de la burbuja inmobiliaria de 2007.



La comparativa entre precios de producción de nueva construcción residencial -suelo, materiales de construcción y mano de obra- y su precio final de venta, se aprecia que éstos últimos han aumentado mucho más que los precios de producción. Igualmente, el precio de venta ha crecido mucho más que los salarios, lo que limita fuertemente la accesibilidad a la vivienda.

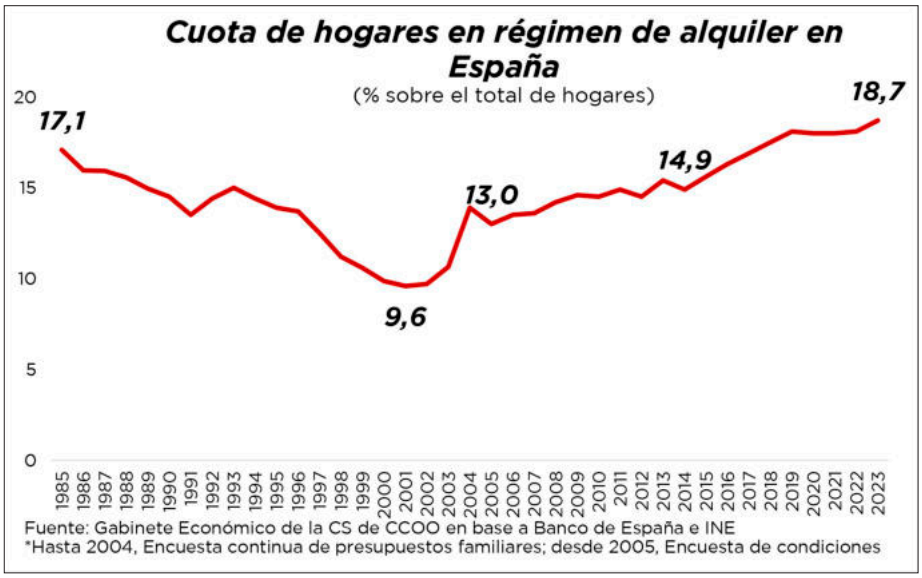
Los datos sugieren que **la promoción y construcción de nuevas viviendas ha reorientado su actividad a segmentos de mercado de mayor rentabilidad**, adaptándose a un menor volumen de viviendas, pero con precios mucho más elevados y mayor rentabilidad, accesibles únicamente para estratos más reducidos de población con altos ingresos.

TABLA COMPARATIVA DE COSTES DE PRODUCCIÓN, PRECIOS DE VENTA PARA LA VIVIENDA NUEVA Y SALARIOS (PROMEDIO NACIONAL)		
Variación acumulada (%)	**2015 – 1S 2024**	**2019 – 1S 2024**
Índice de costes del sector de la construcción residencial	+ 23%	+ 20%
Precio del suelo urbano	+ 10%	+ 4%
Precio de venta final	+ 81%	+ 41%
Salarios	+ 16%	+ 13%

Fuente: Gabinete Económico Confederal de CCOO en base a Ministerio de Transporte y Movilidad Sostenible, INE

El alquiler libre privado se consolida como la única alternativa para gran parte de la población sin vivienda en propiedad

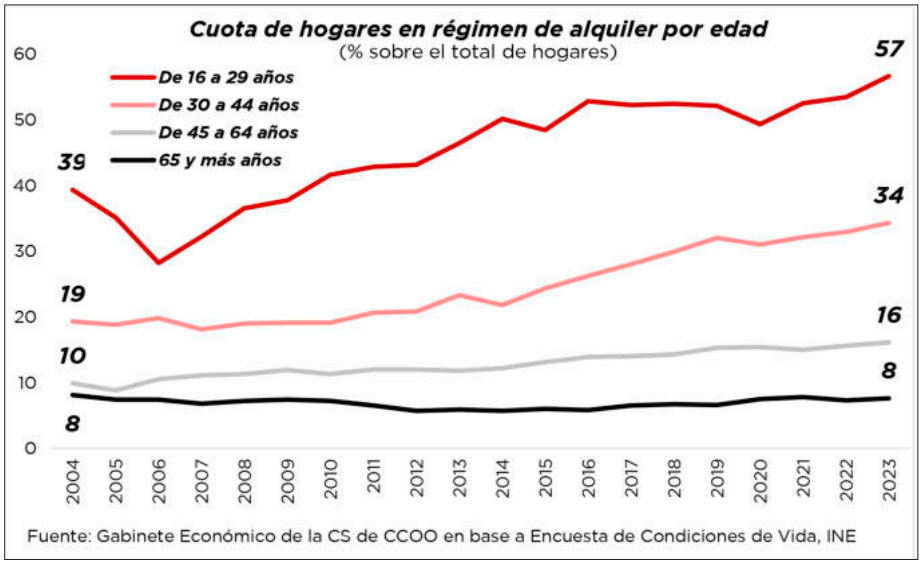
La gestión y salida de la crisis basada en la contención salarial, la eliminación de toda política pública de vivienda, y el endurecimiento de los estándares financieros hipotecarios, junto con una oferta de vivienda nueva en propiedad enfocada a segmentos de renta alta, ha provocado que la compra de una vivienda sea inaccesible para una parte creciente de los hogares.



De tal forma, la vivienda de alquiler a precios de mercado se convierte en la única opción para amplios sectores de población expulsados del acceso a la propiedad, generando un cambio en el modelo residencial español. Hasta el año 2007 cada vez más hogares vivían en régimen de propiedad. Tras el estallido de la burbuja en 2007 la tendencia se invirtió y desde la gran recesión aumenta la proporción de viviendas principales en régimen de alquiler, que ha pasado del 13% del parque residencial en 2005 a casi el 19% en 2023.

La evolución no es homogénea por territorios ni por segmentos de población según su renta o edad. Por ejemplo, la tendencia es más acusada en la Comunidad de Madrid o en Cataluña, donde la vivienda de alquiler ha aumentado su peso en el total, pasando del 16% al 24% en Madrid y del 18% al 25% en Cataluña entre 2005 y 2023[6]. En todo caso, los niveles más altos de hogares en alquiler en 2023 se encuentran en las islas: 31% en Islas Baleares y 29% en Canarias.

Igualmente, hay una diferencia notable por franjas de edad. Los hogares más jóvenes son los que cada vez viven en mayor medida en régimen de alquiler, y desde la crisis lo hacen cada vez más (principalmente por la imposibilidad de acceder a una vivienda en propiedad). Es decir, no es una transformación voluntaria derivada de una mayor preferencia por el alquiler, si no el reflejo de la exclusión del acceso a la vivienda en propiedad.



El aumento de la demanda de vivienda en alquiler, junto con la ausencia de una regulación efectiva a favor del derecho a la vivienda y una creciente "profesionalización" de la gestión de arrendamientos (fondos con un enfoque de gestión agresivo para la maximización de los beneficios, empresas especializadas en la intermediación, nuevos inversores que ven en el mercado del alquiler oportunidades de negocio rentable de bajo riesgo[7], etc.) genera más presión en el mercado

6. Si realizamos el análisis a un nivel municipal, algunas ciudades destacan por sus altos niveles de viviendas principales en alquiler: en Barcelona y Girona alcanza el 31% en 2021 según el Censo de Viviendas (INE), y en algunos distritos céntricos de Barcelona, la tasa alcanza el 50%.

7. El número de hogares que reciben rentas derivadas del alquiler (hogares caseros) ha aumentado sustancialmente en los últimos años. Mientras que el número de hogares ha aumentado un 4% entre 2016 y 2023, el número de hogares con ingresos derivados del alquiler ha aumentado un 36% (de 1,9 a 2,6 millones de hogares). Si nos centramos en los hogares con ingresos recurrentes por alquiler (aquellos donde los ingresos del alquiler suponen más del 25% de la renta del hogar), estos han aumentado un 75% en el periodo, pasando de 250 mil a 440 mil hogares.

del alquiler, que se ve reflejado en subidas de los precios[8], especialmente en los nuevos contratos que se firman.

Según el Índice de Precios de la Vivienda en Alquiler (IPVA), estadística experimental de reciente creación por parte del INE, **los precios de alquiler habrían aumentado un 15,7% entre 2015 y 2022 en promedio a nivel nacional.** Y hay una divergencia en la subida de los precios en función del contrato: los nuevos contratos han experimentado un aumento de precio superior al de los contratos existentes, especialmente durante 2021 y 2022, años marcados por la intervención del mercado del alquiler tras la pandemia.

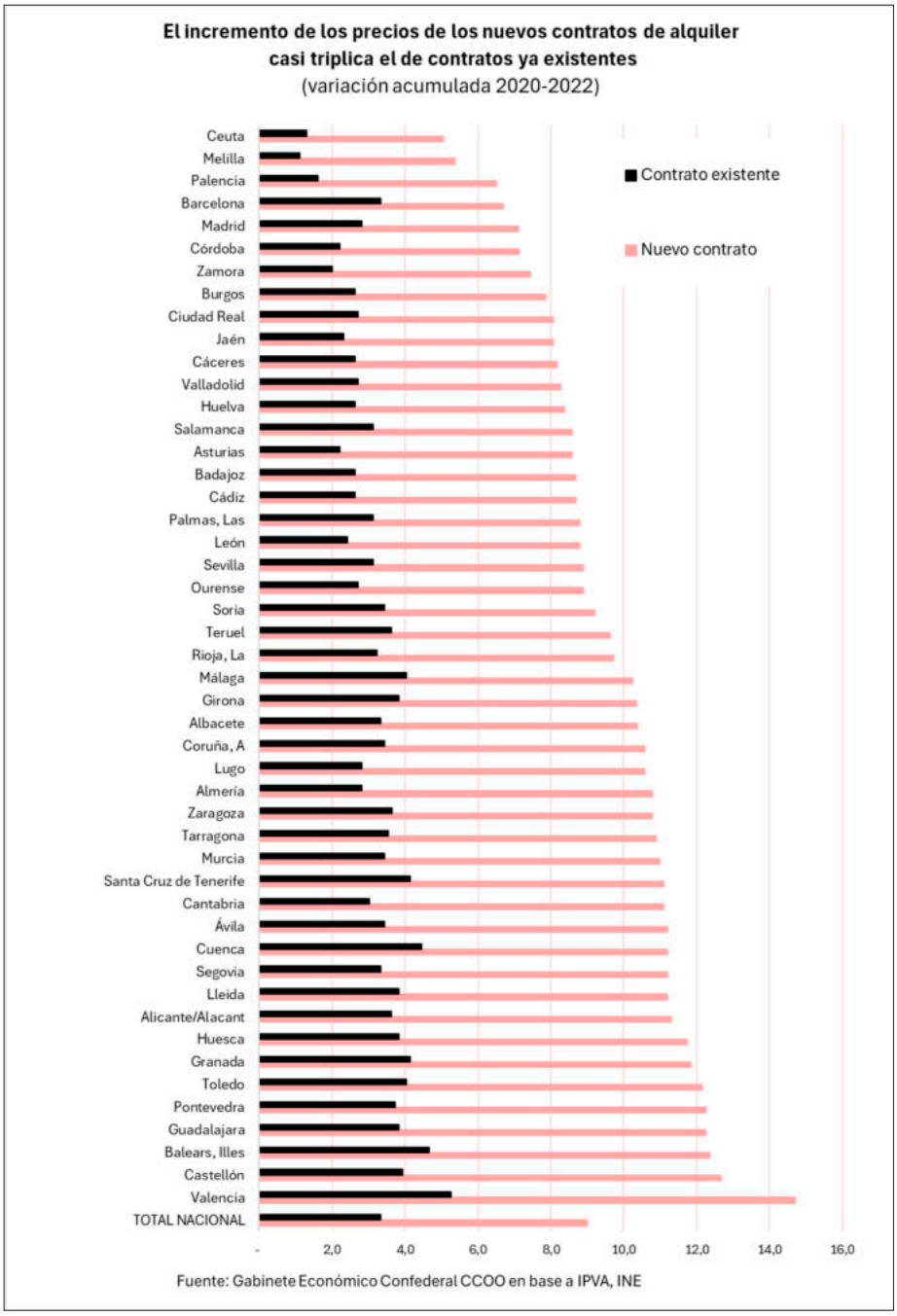
Los precios de los alquileres con contratos ya existentes aumentaron un 14,6% de media entre 2015 y 2022, mientras que **los precios de los alquileres de los nuevos contratos aumentaron un 21% en el mismo periodo**. Las provincias que registran mayores incrementos de precios en nuevos contratos son Valencia (+30%), Islas Baleares (+27%), Guadalajara (+26%), Toledo (+26%) y Málaga (+25%).

En el gráfico a continuación se desglosa la variación interanual de los precios de alquiler por ciudades según tipo de contrato para 2022 (último dato disponible del IPVA). Mientras que el incremento de precios para los contratos existentes se sitúa en torno al 2% (máximo 3,1% en Valencia), los nuevos contratos crecen más del doble, un 5,3% (Valencia registra el máximo con un 7,7%).

En el acumulado disponible de dos años (2020-2022[9]) los nuevos contratos firmados se han encarecido un 9,0% acumulado, mientras que los contratos existentes habrían subido solamente un 3,3% acumulado en esos dos años. Estos porcentajes son más elevados en provincias como Valencia, Toledo o Málaga.

8. Es importante resaltar la insuficiencia de datos estadísticos en torno al mercado de alquiler de vivienda, un mercado todavía con poca información en materia de precios, oferta y demanda, y otras condiciones.

9. Hay que contextualizar que estos años están marcados por el impacto de la pandemia y las medidas extraordinarias adoptadas en el mercado del alquiler, incluyendo la prórroga de los contratos y el límite a la revisión de los alquileres.



En los años recientes, se han multiplicado formas contractuales de alquiler con escasas garantías para los inquilinos (no regidos por la Ley de Arrendamientos Urbanos), como el alquiler por temporada o el alquiler habitacional.

Es importante resaltar que los hogares inquilinos no solo sufren mayor inestabilidad (acceso y precio a la vivienda) sino que también hacen frente mayores a problemas en la vivienda (escasez de luz natural, ruidos, contaminación) que los hogares que residen en una vivienda en propiedad.

Los nuevos usos de la vivienda como vivienda turística tensionan el mercado

El nuevo ciclo económico también ha dado lugar a nuevos usos de la vivienda residencial como alojamientos turísticos, auspiciado por el auge de las plataformas y la ausencia de regulación. Según datos del INE, al inicio de 2024 había 350 mil viviendas turísticas con capacidad de plazas para alojar a 1,75 millones de personas. Y aunque supone una parte pequeña del parque total de viviendas, tiene un peso importante dentro del mercado del alquiler (10% aproximadamente según el Banco de España) y, además, está muy concentrada territorialmente y en las zonas con mayor presión inmobiliaria.

Las viviendas turísticas se concentran en zonas costeras y grandes urbes, detrayendo oferta del parque de vivienda en zonas tensionadas que podría ser de uso residencial para destinarlo a uso turístico[10]. Su impacto se refleja en la reducción del volumen de viviendas destinadas al alquiler residencial y también, en la presión al alza que ejerce sobre los precios de alquiler.

La dificultad de acceso a la vivienda agranda la brecha social entre propietarios y no propietarios

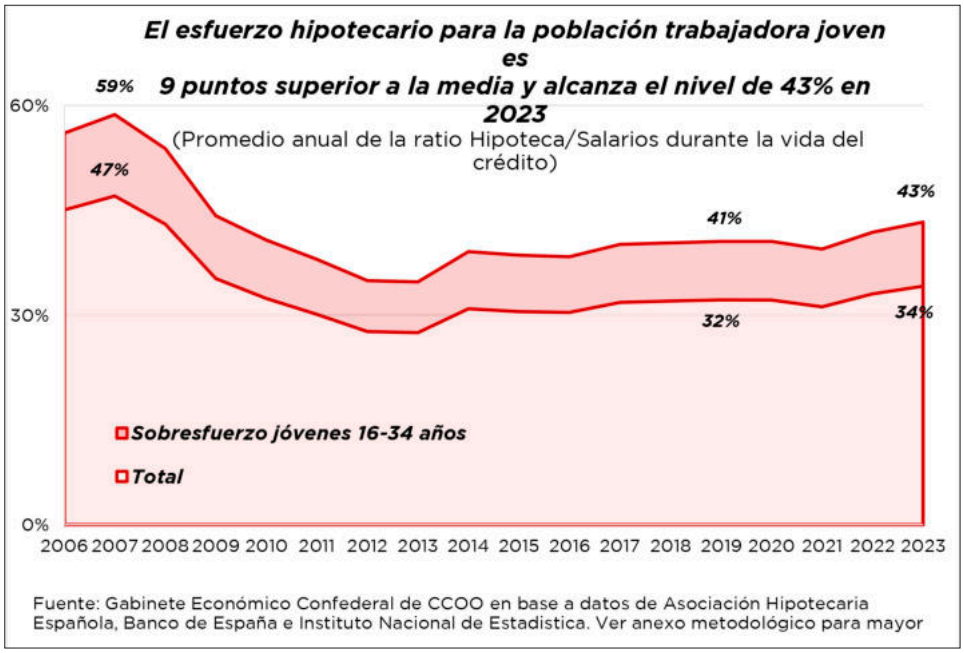
La población joven y los hogares de bajos ingresos (donde tienen un peso más importante las personas migrantes[11], mujeres con hijos a su cargo, ...) son los grupos sociales que más dificultad tienen para acceder a la vivienda, tanto en propiedad como en alquiler, al contar con ingresos por debajo de la media y soportar otras formas de precariedad laboral o social que dificultan el acceso. Según la Encuesta de Presupuestos Familiares, para el 20% de los hogares de menores ingresos, la vivienda y suministros representa un esfuerzo muy elevado. En 2021-2023 este concepto representó un 42% del gasto total del hogar, frente al 37% que suponían en 2006-2007.

Con respecto a la población joven, el nivel de esfuerzo requerido para acceder a una vivienda en propiedad se sitúa muy por encima de la media y alcanza el 43% de su salario, un nivel de esfuerzo inasumible por separado que obliga a compartir vivienda para no verse excluido de su acceso. La precarización laboral de los jóvenes tras la crisis, y las crecientes dificultades de acceso a la vivien-

10. Por ejemplo, para Málaga o Marbella el alquiler turístico supera el 50% del mercado del alquiler del centro de las ciudades.

11. Según datos de la Encuesta de Condiciones de Vida (INE), en el primer quintil (20% de las personas con menores ingresos) se encuentra el 29% de la población extranjera proveniente de la UE, y el 47% de la población extrajera del resto del mundo, frente a únicamente el 16% de la población española.

da explican en gran medida el creciente retraso de la edad de emancipación de la población joven en la última década[12].



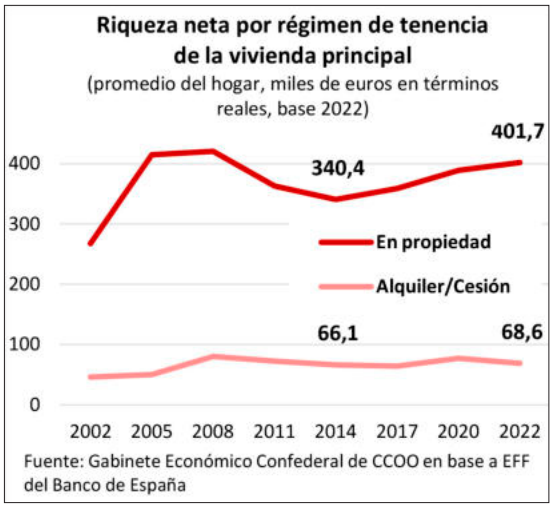
Así, los grupos sociales que no han podido acceder a una vivienda en propiedad en las décadas pasadas, ahora solo tienen acceso a un alquiler de precio libre que se ha tensionado en los años recientes, mermando su capacidad de ahorro, lo que a su vez dificulta la posibilidad futura de acceder a una vivienda en propiedad. Según cálculos del Banco de España, con los actuales tipos de interés, más del 80% de los hogares en alquiler experimenta dificultades para acceder a un préstamo hipotecario, ya sea por insuficiencia de ahorros para hacer frente a los gastos iniciales de compra (55% de los hogares arrendatarios) o porque la cuota hipotecaria implicaría un sobreesfuerzo con respecto a su renta (nivel de esfuerzo superior al 35%). Igualmente, según esta misma fuente, solo el 27% de los hogares arrendatarios vive en régimen de alquiler por preferencia personal o por menor coste[13].

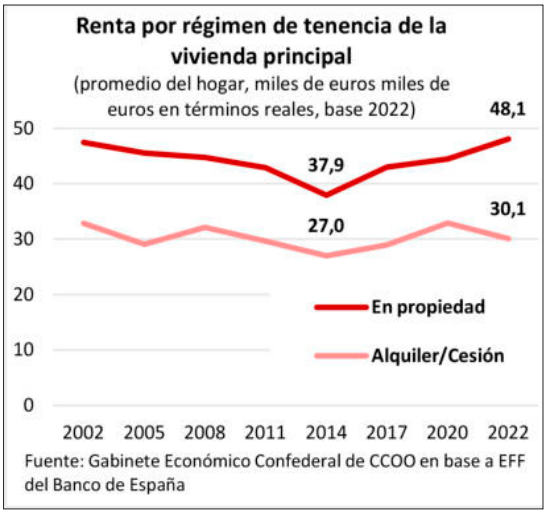
De esta manera, se genera una **brecha social creciente entre tenedores y no tenedores de vivienda, propietarios y no propietarios**. Los hogares con vivienda en propiedad tienen una riqueza neta 6 veces superior a la de los hogares que no la tienen (principalmente hogares inquilinos). Igualmente, la renta media de los ho-

12. La edad de emancipación ha aumentado de 28,4 años en 2009 hasta los 30,3 años de media en 2022. El paquete completo de autonomía personal (empleo indefinido a tiempo completo y emancipación) no se alcanza hasta la edad de 38 años en un grado equiparable al de la población "adulta".

13. Encuesta de Competencias Financieras de 2021.

gares tenedores es un 60% superior[14] al de los hogares inquilinos/en cesión. Entre 2014 y 2022, la brecha entre ambos grupos se ha ensanchado, tanto en términos de renta como de riqueza neta. En 2022 tiene relevancia el efecto de la inflación, que impacta más negativamente sobre los hogares inquilinos, mientras que los hogares propietarios siguen aumentando su renta y riqueza en términos reales.





Hay viviendas vacías suficientes para satisfacer la necesidad de vivienda habitual

El número de viviendas vacías se sitúa en 3,8 millones de viviendas, según el Censo de población y viviendas de 2021 elaborado por el INE y supone un 14,4% del parque de viviendas. La cifra de viviendas vacías ha aumentado con respecto al censo de 2011, que contabilizaba 3,4 millones (13,7% del parque).

La cifra de viviendas vacías equivale a 1,3 veces el volumen de viviendas en alquiler. Es decir, haciendo abstracción de la ubicación y estado de esas viviendas vacías (aspectos obviamente muy relevantes) se podría duplicar la cifra de viviendas en alquiler para uso residencial si se diera uso a las viviendas vacías.

Igualmente, si comparamos la cifra de viviendas vacías con las proyecciones de creación de hogares para los próximos 5 años y 10 años que ofrece el INE, habría teóricamente viviendas disponibles para atender la demanda de alojamiento derivada de la creación de hogares.

14. La brecha es mayor entre un hogar casero y un hogar inquilino: del 70% según la ECV 2023 (INE).

PESO DE LA VIVIENDA VACÍA Y TURISTICA POR CCAA							
	Viviendas vacías	Peso de las viviendas vacías	Viviendas turísticas	Peso de las viviendas vacías + turísticas			
		% sobre mercado alquiler		% sobre parque de viviendas	% sobre mercado alquiler	% sobre nuevos hogares 5 años	% sobre nuevos hogares 10 años
TOTAL NACIONAL	**3.837.328**	**129%**	**351.389**	**16%**	**140%**	**251%**	**149%**
CCAA							
Andalucía	641.437	174%	82.454	15%	197%	248%	146%
Aragón	129.870	153%	4.594	16%	159%	298%	172%
Asturias	100.646	173%	7.240	16%	185%	927%	601%
Illes Balears	105.434	102%	25.073	20%	126%	270%	163%
Canarias	211.331	117%	46.784	24%	143%	322%	196%
Cantabria	49.497	180%	6.954	15%	205%	419%	246%
Castilla - La Mancha	303.941	327%	4.603	23%	335%	443%	254%
Castilla y León	360.604	297%	7.206	20%	300%	776%	468%
Cataluña	418.612	60%	52.598	12%	68%	145%	86%
Comunitat Valenciana	459.211	160%	59.413	16%	181%	208%	124%
Extremadura	123.424	312%	1.759	18%	316%	739%	432%
Galicia	506.370	377%	17.883	30%	390%	982%	582%
Madrid	187.858	36%	19.456	7%	39%	78%	47%
Murcia	103.163	122%	7.309	13%	131%	161%	92%
Navarra	32.992	98%	1.583	10%	102%	156%	89%
País Vasco	69.952	57%	5.140	7%	61%	166%	100%
La Rioja	25.934	173%	1.263	13%	182%	273%	158%
Ceuta	4.089	90%	39	15%	91%	378%	228%
Melilla	2.963	37%	38	10%	37%	133%	77%

Fuente: Gabinete Económico Confederal de CCOO en base a INE (Censo de Población y Viviendas 2021, Proyección de Hogares, Estadística Experimental de viviendas turísticas)

Evidentemente, **es necesario tener en cuenta la distribución de dichas viviendas:** la distribución no es homogénea en el territorio y una parte importante de ella se encuentra en pequeños municipios. Sin embargo, el 55% de las viviendas vacías se ubican en municipios de más de 10.000 habitantes donde reside el 80% de la población. **Las viviendas vacías constituyen un activo indispensable a movilizar para garantizar el derecho a la vivienda de la población y facilitar la conformación de nuevos hogares.**

Como muestran las cifras de la tabla por municipios, movilizar hacia un uso residencial la vivienda vacía y turística existente permitiría ampliar la oferta de alquiler residencial **un 66% en las grandes ciudades y cubrir con creces la creación prevista de nuevos hogares de aquí a 5 años y en torno al 84% de los nuevos hogares previstos a 10 años.**

PESO DE LA VIVIENDA VACÍA Y TURISTICA POR MUNICIPIOS

PRINCIPALES CAPITALES DE PROVINCIA Y GRANDES MUNICIPIOS	Viviendas vacías	Peso de las viviendas vacías	Viviendas turísticas	Peso de las viviendas vacías + turísticas			
		% sobre mercado alquiler		% sobre parque de viviendas	% sobre mercado alquiler	% sobre nuevos hogares 5 años	% sobre nuevos hogares 10 años
Capitales de provincia y municipios de >50.000 hab	**1.121.651**	**59%**	**137.168**	**10%**	**66%**	**142%**	**84%**
Málaga	16.638	57%	7.038	9%	81%	73%	44%
Sevilla	24.695	67%	6171	9%	83%	177%	101%
Zaragoza	15.732	31%	934	5%	33%	70%	41%
Gijón	8.306	45%	1427	7%	52%	310%	201%
Palma	9.346	24%	1.023	6%	26%	60%	36%
Las Palmas de Gran Canaria	25.016	79%	2634	16%	87%	208%	125%
Santa Cruz de Tenerife	16.816	86%	1.015	18%	91%	213%	132%
Santander	7.705	63%	1449	10%	74%	223%	131%
Valladolid	9.550	51%	330	6%	53%	145%	86%
Toledo	2.521	41%	672	8%	53%	87%	48%
Barcelona	75.476	36%	8.842	10%	40%	124%	75%
València	36.454	65%	6769	10%	77%	131%	77%
Badajoz	4.952	61%	68	7%	62%	202%	117%
A Coruña	20.059	81%	847	15%	85%	352%	207%
Madrid	97.178	31%	16.100	7%	36%	82%	49%
Murcia	15.321	59%	984	7%	62%	79%	45%
Pamplona/Iruña	4.412	29%	670	5%	33%	71%	41%
Bilbao	9.141	43%	1134	6%	48%	142%	85%
Logroño	4.584	48%	456	6%	53%	106%	61%
Ceuta	4.089	90%	39	15%	91%	378%	228%
Melilla	2.963	37%	38	10%	37%	133%	77%

Fuente: Gabinete Económico Confederal de CCOO en base a INE (Censo de Población y Viviendas 2021, Proyección de Hogares, Estadística Experimental de viviendas turísticas)

Como muestran los datos, hay suficiente parque construido infrautilizado, incluso en los municipios con mayor demanda, para satisfacer la necesidad de acceso a la vivienda habitual y cubrir parte de la demanda residencial prevista para la próxima década. Por ejemplo, para las ciudades de Madrid y Barcelona, la movilización del parque de viviendas vacías y de viviendas turísticas permitiría ampliar el parque de alquiler un 36% y 40% respectivamente.

Movilizar el parque de viviendas infrautilizado debe ser una prioridad a corto plazo para garantizar el acceso a la vivienda frente a soluciones que solo contemplan la nueva construcción vía promociones inmobiliarias privadas, que únicamente perpetúan el modelo de la vivienda como bien de mercado. El coste de oportunidad de movilizar la vivienda vacía es nulo, por lo que cualquier avance en este sentido redundará en beneficios para el conjunto de la sociedad.

ANEXO METOLÓGICO

❶ INDICADOR DE ESFUERZO HIPOTECARIO REAL

El indicador ha sido calculado teniendo en cuenta la totalidad de cuotas hipotecarias y los ingresos salariales totales durante toda la vida de un préstamo hipotecario a tipo variable a 20 años. Para ello, se han utilizado los siguientes datos:

- Tipos de interés de referencia para los préstamos hipotecarios a tipo variable (Banco de España): se ajustan las cuotas hipotecarias anualmente en función de la variación del tipo de interés.
- **Importe promedio del préstamo hipotecario (Asociación Hipotecaria Española)**: importe promedio anual real de las hipotecas suscritas cada año
- **Salario promedio anual (INE):** Encuesta Anual de coste laboral desde 2001, antes, Encuesta de salarios en la industria y los servicios

Para los últimos años, con el objetivo de realizar el ejercicio completo para los 20 años de vida del préstamo hipotecario, se asume a partir de 2025 un escenario con tipo de interés de 3% y un crecimiento anual salarial del 2%.

❷ VIVIENDA VACÍA Y CRACIÓN DE NUEVOS HOGARES

Para realizar la comparativa de viviendas vacías por grandes municipios con la proyección de nuevos hogares del INE (datos desglosados a nivel provincial), se ha extrapolado l**a proporción de viviendas principales del municipio** con respecto a las viviendas principales totales de la provincia a la cifra de nuevos hogares proyectados.

Fuentes:

• Álvarez, L., Blanco, R., & García-Posada, M. (2020). "La inversión extranjera en el mercado inmobiliario residencial español entre 2007 y 2019." Boletín Económico del Banco de España, 2/2020.

• Banco de España (2024). "Capítulo 4. El mercado de la vivienda en España: evolución reciente, riesgos y problemas de accesibilidad." En Informe Anual 2023.

• Comisiones Obreras (2023) Radiografía socioeconómica del estado de la juventud en España.

• Ezquiaga, I. (2024) El sistema ya no financia burbujas: escasez de vivienda y caída del crédito: un análisis del periodo 1998-2023 que cuestiona el modelo residencial español en Estudios de la Fundación, Serie Economía y Sociedad, nº 102, Funcas.

• Grupo de Estudios Críticos Urbanos (2024) El mercado del alquiler. Fuente de desigualdad Social, Cuadernos Urbanos 1.

• López-Rodríguez, D., & Matea, M. D. L. L. (2019). Evolución reciente del mercado del alquiler de vivienda en España. Boletín Económico/Banco de España, 3/2019.

• Observatori Metropolità de la Vivienda de Barcelona (2022) Estructura y concentración de la propiedad del parque de alquiler en la demarcación de Barcelona.

CCOO